

TE KOOP

Percelen grond te Ruinen



2 percelen Landbouwgrond.

Locatie: Armstraat te Ruinen
Locatie: Noordharen te Ruinen

Vraagprijs: € 45.000,- k.k. p.ha.

KENMERKEN:

Ligging:

Deze percelen zijn gelegen aan de Armstraat en Noordharen te Ruinen.

Omschrijving:

Het betreffen hier 2 percelen weidegrond.

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Ruinen

Sectie: K

Nummer: 233, groot: 2 hectare, 1 are en 78 centiare

Nummer: 240, groot: 1 hectare, 53 are en 69 centiare

Tezamen groot: 3.55.47 ha.

Vraagprijs:

€ 45.000,- k.k. per hectare

Aanvaarding:

In overleg.

Waterschapslasten:

Perceel 233: € 122,42

Perceel 240: € 93,24

Leveringsrechten:

Geen

Kadastrale gegevens:

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: RUINEN K 233
Grootte: 2 ha 1 a 78 ca
Coördinaten: 219827-531809
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: NOORDHAREN
RUINEN
Herinrichtingsrente: € 31,84 Eindjaar: 2021
Ontstaan op: 14-11-1991

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: RUINEN K 240
Grootte: 1 ha 53 a 69 ca
Coördinaten: 219954-531983
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Armstraat
RUINEN
Herinrichtingsrente: € 24,25 Eindjaar: 2021
Ontstaan op: 14-11-1991

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 2 maart 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>RUINEN K 233</p>	
---	--	------------------------------------	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIEPAGINA:

Bezichtiging:

Om de woning o.i.d. te bezichtigen kunt u contact met ons opnemen om een afspraak te maken. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend, wel vragen wij u om ons te laten weten wat u er van vond, zodat wij daarover de eigenaar kunnen inlichten.

Als u een bezichtiging heeft gehad zijn wij nog steeds vrij om met andere partijen afspraken te maken voor bezichtigingen.

Koopovereenkomst:

Wij maken gebruik van de standaard VBO-koopovereenkomst. De daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden zijn van toepassing op de met koper te sluiten koopovereenkomst.

In deze koopovereenkomst wordt o.a. opgenomen:

dat de koper binnen 6 weken na totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie c.q. waarborgsom ten bedrage van 10% van de koopsom dient te deponeren/ storten bij de betrokken notaris.

Koper kan een voorbehoud van financiering op laten nemen van maximaal 3 weken gerekend vanaf de dag dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Een huizenkoper die spijt krijgt van een overhaast gesloten koop kan tijdens de 3 dagen bedenktijd de koopovereenkomst ongedaan maken.

De bedenktijd begint te lopen vanaf 0.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte – dus door beide partijen getekende – akte aan de koper is overhandigd.

Overige informatie ten aanzien van de inhoud van de VBO-koopovereenkomst kunt u ten aller tijde opvragen bij ons kantoor.

Overige:

Indien koper en verkoper overeenkomen dat de feitelijke levering eerder plaats vindt dan de dag van ondertekening van de notariële akte van levering bij de notaris, zullen de kosten voor de opmaak van de hierbij behorende sleutelovereenkomst ad. € 250,- excl. BTW in rekening worden gebracht bij koper.

Indien de koopovereenkomst onder één van de in de koopovereenkomst genoemde voorwaarden wordt ontbonden door één van de partijen die ook de koopovereenkomst heeft ondertekend, dan worden de kosten voor het opmaken van de koopovereenkomst à € 550,- excl. BTW, in rekening gebracht bij de partij die de koopovereenkomst heeft ontbonden.

Indien het verkochte een object betreft die ouder is dan ca. 10 jaar, is het gezien bouwaard en leeftijd niet uitgesloten dat er eventuele gebreken in/aan/op/bij het verkochte zijn, welke thans niet waarneembaar. Koper is hiervan op de hoogte, aanvaardt deze gebreken en kan hier later geen aanspraak op maken.

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

De koper koopt wat hij ziet. Hij is op de hoogte gebracht van de erfscheidingen deze lijnen zijn duidelijk aangegeven ter plaatse en zichtbaar uit de feitelijke situatie.

Indien het registergoed door toedoen van koper later zal worden overgedragen dan in de koopovereenkomst is overeengekomen, dan zal de dagrente zijnde 5,8% door verkoper in rekening worden gebracht, dit in eerste instantie tot maximaal 10 dagen na de in koopovereenkomst gestelde datum van levering. Met dien verstande dat indien de rentelasten van verkoper hoger zijn heeft verkoper het recht op een vergoeding gelijk aan deze, dit in eerste instantie tot maximaal 10 dagen na de in koopovereenkomst gestelde datum.

Vragen en antwoorden:

Er zijn een aantal zaken waar vaak misverstanden over bestaan.

Hieronder zullen wij de meest gestelde vragen waar deze misverstanden vaak over bestaan duidelijk weergeven. Lees deze informatie goed door, zo worden teleurstellingen voorkomen.

➤ Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dus een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus niet dat u in onderhandeling bent.

➤ Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over en bod onderhandeld wordt?

Het antwoord hierop is ja. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden, daarom gaat het bezichtigen met andere gegadigden gewoon door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden gehandeld, maar dan moet dit wel duidelijk door de makelaar worden gemeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bieding” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar pas antwoord op als de onderhandeling met de eerste gegadigde is beëindigd. Tevens zal de makelaar geen mededeling doen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

➤ Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Dit is toegestaan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals word beschreven onder de vraag “word ik koper als ik de vraagprijs bied), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot

stand te brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “tot elkaar komen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

➤ Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan gewoon een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij wel of niet uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

➤ Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop te weten: de prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan is er een koop gesloten. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopovereenkomst. Daarin moet komen te staan wat partijen mondeling zijn overeengekomen. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst, bijv. de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling zijn overeengekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de koop. Let op. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit voorbehoud moet worden opgenomen.

➤ Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste

koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar (in overleg met de verkoper uiteraard) besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de onderhandeling te wijziging. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook volgende vragen). De makelaar kan vervolgens bijvoorbeeld voor een verkoop bij inschrijving kiezen. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Voor informatie hierover kunt bij ons kantoor terecht.

➤ **De makelaar vraagt een belachelijk hoge prijs voor een woning mag dit?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper is degene die beslist waarvoor de woning daadwerkelijk verkocht wordt. De makelaar kan hierin echter alleen adviseren. Dit geldt echter voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om mee te nemen in zijn beslissing om zijn woning aan deze koper te verkopen. Als verkoper en koper het eens zijn over deze zaken, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken, bijv. de roerende zaken, pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. Bij een geschil in een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moet doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

➤ **Zit de makelaarscourtage in de zogenaamde “kosten koper”?**

Het antwoord hierop is nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die samenhangen met de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de notariskosten. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze diensten (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in de hand te nemen om de aankoop te verzorgen.

Opbouw kosten koper:

- 2 % overdrachtsbelasting over de waarde van de woning, (eventueel vermeerderd met de overdrachtsbelasting over de gekapitaliseerde erfpachtcanon indien van toepassing)
- het honorarium voor het opstellen van de koopakte
- de kosten voor het inschrijven van de koopakte bij het kadaster, in verband met de bescherming van de koper (indien van toepassing)
- het notarieel honorarium voor de juridische eigendomsoverdracht
- het kadastraal recht terzake van het inschrijven van een afschrift van de notariële akte bij het kadaster
- de kosten wegens inzage in de kadastrale registratie
- de leges voor de inzage in het Handelsregister indien een rechtspersoon of personenvennootschap partij is bij de levering
- de kosten wegens inzage in de gemeentelijke basisadministratie indien een natuurlijk persoon partij is.

Kijk voor ons algehele woningaanbod eens op onze site:
www.vghmakelaars.nl

De inhoud van deze brochure is zorgvuldig samengesteld, doch kunnen wij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor onjuistheden en/of wijzigingen.