

Tips voor de aankoop woning of appartement

Bij het kopen van een woonhuis of appartement, komt veel kijken. Het is raadzaam om u hierbij te laten begeleiden door een professionele aankoopmakelaar. Toch kunt u zelf ook al veel doen. Op deze pagina geven wij u een aantal handige tips die u kunt gebruiken bij de aankoop van een woning. Heeft u nog tips die niet mogen ontbreken? Laat het ons weten!

Bedenk goed wat je echt nodig hebt

Inventariseer goed welke ruimte je minimaal nodig denkt te hebben. Analyseer hoeveel m² je nu tot je beschikking hebt en hoeveel extra (of minder) ruimte je wilt hebben in je nieuwe woning. Hierbij is het ook belangrijk dat je inschat hoe lang je in de nieuwe woning denkt te gaan wonen.

Bepaal je financiële mogelijkheden

Laat je adviseren door een erkend hypotheekadviseur. Hierdoor weet je exact wat je kunt lenen waardoor je direct weet welke woningen binnen je bereik liggen. De vraagprijs is trouwens niet altijd de verkoopprijs. Vaak wordt er onderhandeld, waardoor een woning wel binnen jouw financiële mogelijkheden kan gaan vallen.

Verken de buurt op verschillende tijdstippen

Als je een buurt / wijk hebt gevonden waar je graag wilt wonen, rij er dan eens op verschillende tijden doorheen. Hierdoor kun je ontdekken of er bijvoorbeeld op woensdagmiddag en in de weekenden, veel kinderen in de wijk spelen. Ook wordt dan duidelijk of dat café op de hoek, niet voor heel veel overlast zorgt, etc.

Zoek ook met Google en sociale media op de straatnaam en op de naam van buurt. Hierdoor krijg je soms belangrijke informatie boven water die je helpen bij het nemen van de juiste aankoopbeslissing. Ook kun je een praatje aanknopen met bewoners uit de buurt en hen om hun woonervaringen vragen. Raadpleeg ook onze uitgebreide buurtinformatie.

Informeer naar de biedingsprocedure / verkoopprocedure

Voor de verkoop van een woning kunnen verschillende biedingsprocedures gelden met elk hun specifieke kenmerken. Informeer goed naar de biedingsprocedure van de woning die jouw interesse heeft. Een aantal veel voorkomende biedingsprocedures: meerpersoonsbezichtiging en openbare inschrijving (alle bidders krijgen een gelijke kans om een bod uit te brengen). Lees ook ons artikel over biedsystemen.

Doe uitgebreid onderzoek

Het is erg belangrijk om extra onderzoek te (laten) doen als je een mooie woning hebt gevonden. Denk bijvoorbeeld aan het inschakelen van een bouwkundig specialist, maar ook het raadplegen van de bestemmingsplannen, de milieuaspecten, de gegevens uit het kadaster, de regels van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) en bepalingen van gemeente en provincie. Schakel je een aankoopmakelaar in, dan zal deze persoon dit voor zijn/haar rekening nemen, of je hier bij begeleiden.

Controleer de officiële stukken

Als je op het punt staat om een nieuwe woning te kopen, controleer dan alle stukken goed. Het is misschien saai, maar het kan achteraf veel problemen voorkomen. Denk hierbij aan: eigendomsbewijs, stukken VVE (bij appartementen) schoongrond verklaring, etc. Neem je een makelaar in de arm, dan zal deze de essentiële stukken voor je opvragen en controleren.

Informeer hoe is gemeten

Een NVM-makelaar is verplicht om het aantal vierkante meters van een woning te bepalen op basis van een vastgestelde meettechniek. Hierdoor zal elke NVM-makelaar op dezelfde m² uitkomen bij het meten van dezelfde woning. Zo is bijvoorbeeld afgesproken dat ruimtes lager dan 1,5 meter niet mee mogen tellen in de meting. Informeer dus goed welke meetmethode is gebruikt.

Haal alles uit de onderhandelingen

Als je jouw droomhuis hebt gevonden, is het tijd om te onderhandelen over de prijs. Dit is een spannend moment en dit is ook aan regels gebonden. Onderhandelen is eigenlijk een vak apart dat je het beste aan een expert over kan laten. Een goede aankoopmakelaar zal altijd de meest gunstige prijs voor je onderhandelen. De kosten van de makelaar zal je hierdoor direct terugverdienen. Bezuinig hier dus niet op!

Maak – indien nodig – gebruik van ontbindende voorwaarden

Wanneer je een bod uitbrengt op een woning, kunt je dit doen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Op basis van deze voorwaarden kan je een koopovereenkomst laten ontbinden. Enkele voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: niet kunnen verkrijgen van een huisvestigingsvergunning, niet rondkrijgen van de financiering en negatief bouwadvies. Hou er wel rekening mee dat je bod minder aantrekkelijker wordt voor de verkoper, als je gebruik maakt van veel ontbindende voorwaarden.

Inspecteer altijd de woning voor overdracht

Vlak voor levering van een woning heb je het recht om deze te inspecteren. Op dat moment kun je controleren of de woning is achtergelaten zoals afgesproken. Maak gebruik van deze mogelijkheid om verrassingen te voorkomen. Noteer ook de meterstanden en laat deze door de notaris vastleggen tijdens de overdracht, zodat daar geen misverstanden over kunnen ontstaan.

Tips voor de verkoop van je woning of appartement

De verkoop van een woning is ingewikkelder dan het misschien lijkt. Het is dan ook raadzaam om je hierbij te laten begeleiden door een professionele verkoopmakelaar. Je kan zelf ook veel doen om de verkoop te bespoedigen. Op deze pagina geven wij je een aantal handige tips die je kunt gebruiken bij de verkoop van je woning.

Zorg voor een opgeruimde woning

Potentiële kopers vinden het lastig om door een volle woning te kijken. Een volle woning lijkt kleiner. Ruim je huis zoveel mogelijk op en sla spullen eventueel extern op! Zorg ook dat je woning fris ruikt.

Verwijder persoonlijke spullen

Als mensen een woning bezichtigen en ze zien veel persoonlijke spullen, dan zullen ze zich al snel een gast voelen in plaats van een mogelijke koper. Haal persoonlijke spullen zoveel mogelijk weg. Denk aan foto's, tandenborstels, tekeningen, etc.

Zorg voor ruimte en licht

Zorg er voor dat je woning zo ruim mogelijk oogt. Verwijder overbodige spullen. Schilder muren in neutrale kleuren en doe gordijnen en lamellen open. In de winter kan het ook helpen om lampen met een iets hogere wattage in de fittingen te draaien.

Maak de badkamer zo aantrekkelijk mogelijk

Zorg ook dat de badkamer op orde is. Laat beschimmelde kitranden vervangen en kijk ook kritisch naar andere onderdelen van je badkamer. Pak eventuele schimmelplekken aan en vervang een oud douchegordijn. Ruim de badkamer op en verwijder overbodige en persoonlijke spullen zoveel mogelijk. Controleer of alle natte handdoeken weg zijn en of er geen vuile was meer ligt. Zorg dat de badkamer schoon oogt en lekker ruikt.

Zorg dat de keuken spik en span is

Ook de keuken is een belangrijke ruimte. Pak achterstallig onderhoud op: vervang lelijke kitranden, zorg dat alles goed in de verf zit (neutrale kleuren) en dat de deurtjes netjes zijn afgehangen. Zorg dat de keuken is opgeruimd, dat de vaatwasser leeg is en dat er geen afwas meer staat. Hang schone thee- en handdoeken op. Zorg dat de keuken schoon oogt en fris ruikt.

Maak van de tuin een echte blikvanger

Een tuin is vaak een blikvanger. Zorg er dan ook voor dat deze is opgeruimd. Is het herfst of winter: zorg dan dat de bladeren zoveel mogelijk weg zijn. Zorg er daarnaast voor dat het meubilair schoon is. Ruim ook je schuur op en maai het gras.

Overweeg om een interieurstylist in te huren

Steeds meer mensen nemen een interieurstylist in de arm. Een interieurstylist kan je woning met simpele aanpassingen een licht en ruimtelijk uiterlijk geven. Zij weten waar kopers op letten en zullen jouw woning zo aantrekkelijk mogelijk inrichten.

Laat professionele foto's maken

Als foto's van je woning worden gepubliceerd dan is het belangrijk dat deze professioneel zijn gemaakt. Al is je woning nog zo mooi, als deze lelijk in beeld is gebracht, dan is de kans groot dat je geen bezichtigen krijgt! Een goede fotograaf weet precies hoe hij/zij jouw woning zo aantrekkelijk mogelijk in beeld brengt. Zorg dat je woning opgeruimd is en laat de foto's op een zonnige dag maken.

Zet je eigen sociale media netwerk slim in

De informatie van je woning op onze website, kan je zeer eenvoudig delen op je eigen sociale netwerk(en) zodat nog meer mensen zien dat je woning te koop is. Als je dan ook nog vraagt aan je vrienden en relaties om je bericht te liken, te delen en te retweeten, dan zien heel veel mensen dat je woning te koop is. Bent je actief op meerdere sociale netwerken, overweeg dan om je verkoopinformatie op al die sociale netwerken te delen. Om het je wat makkelijker te maken, hebben wij een uitleg gemaakt per sociaal netwerk.

Repareer kleine mankementen

Loop je woning kritisch na en repareer kleine mankementen, zoals losse plinten, lekkende kranen, piepende en klemmende deuren, etc. Ben je zelf niet zo handig, huur dan iemand in die dit voor je kan doen. Gebruik bijvoorbeeld de website klusopmaat.nl.

Zorg voor een aangename temperatuur

Zorg dat de temperatuur in je woning aangenaam is als mensen deze komen bezichtigen.

Laat je woning checken op energetische blokkades

Soms draagt een woning ballast uit het verleden met zich mee. Dit is onbewust voelbaar en kan de verkoop belemmeren. Je kunt zelf onderzoeken of er iets is wat de verkoop belemmert. Omdat blokkades in jouw woning vaak zo vertrouwd zijn kan je ook deskundige hulp inschakelen. Zie bijvoorbeeld www.flowinhome.com.

Onderhandel slim

Als je een koper hebt gevonden voor je woning, is het tijd om te gaan onderhandelen over de prijs. Dit is een spannend moment! Onderhandelen is eigenlijk een vak apart dat je het beste aan een expert over kan laten. Een goede verkoopmakelaar zal altijd de meest gunstige prijs voor je onderhandelen, zodat je de verkoopmakelaar snel zal terugverdienen. Bezuinig hier niet op!

Bepaal de juiste vraagprijs

Wie zijn woning verkoopt zal zich altijd afvragen wat de ideale verkoopprijs is. De makelaar zal hier doorgaans een goed advies over kunnen geven, maar dan blijft de vraag: wat zijn de psychologische effecten bij het bepalen van de vraagprijs? Dit vroeg de website Woningmarkt cijfers zich ook af en onderzocht welke invloed afgeronde cijfers hebben op de verkooptijd van een woning.

De conclusie: “De laagste theoretische verkooptijd kun je behalen door een huis voor een bedrag afgerond op een ton aan te bieden. Net hóger prijzen dan een afgerond bedrag is desastreus voor de verkoopkans.”

Tips voor eigenaren van een huis, of appartement

Op deze pagina delen wij handige tips voor bezitters van een woonhuis, of appartement.

Bezwaar WOZ maken

Aan het begin van elk nieuw jaar valt de WOZ-beschikking weer op de deurmat. De hoogte van de WOZ-waarde is belangrijk omdat hier verschillende belastingen aan zijn gekoppeld. Hoe hoger de waarde, hoe meer belasting je betaalt! Ben je het niet eens met de nieuwe WOZ-beschikking, dan kan je hier bezwaar tegen maken. Wij hebben een voorbeeld bezwaarschrift opgesteld (Word-formaat) die je als basis kan gebruiken.

Alle informatie van je gemeente mobiel bereikbaar

Heb je een SmartPhone, dan kan je via de iGGIS-app direct informatie van je gemeente opvragen, zoals bijvoorbeeld de aanvragen voor bouwvergunningen bij jou in de buurt. De app is beschikbaar voor zowel de Apple iPhone als voor Android.

- Apple – iTunes
- Android – Google Play

Tips voor de taxatie van je woning of appartement

Voor diverse situaties is het nodig om een woonhuis of appartement te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur. Als je bijvoorbeeld een woning gaat kopen dan is een taxatierapport nodig voor het verkrijgen van de financiering. Een taxateur kijkt onder andere naar de staat van het onderhoud, het type woning, de ligging en de grootte van de woning. De taxateur stelt een taxatierapport op met een schatting van de verkoopwaarde.

Bepaal het doel van de taxatie

Vraag bij de geldverstrekker altijd goed na aan welke eisen het taxatierapport moet voldoen. Er kan namelijk verschil zitten tussen het soort taxatie. Dit bepaalt uiteindelijk ook het verschil in de kosten die u moet maken voor het taxatierapport

Controleer de certificering van de taxateur

Er zijn twee erkende registers voor taxateurs: VastgoedCert en SCVM. Controleer of uw taxateur hier is ingeschreven. Soms eist de geldverstrekker ook dat de taxateur is gevalideerd door de NWWI. In dat geval wordt het taxatierapport nagekeken door het NWWI. Als dit een eis is van je geldverstrekker, controleer dan goed of uw taxateur is gevalideerd door de NWWI.

Betaal niet teveel voor een taxatie

Voor een taxatie worden vaak twee vergoedingsmodellen gehanteerd: een percentage van de getaxeerde waarde, of een vast tarief. Bereken goed wat voor jou het gunstigste model is. Hou er verder rekening mee dat er vaak nog additionele kosten worden gerekend zoals administratiekosten, BTW, kadasterkosten, etc. Informeer hier goed naar.

Verstrek de taxateur de juiste gegevens

Voor de taxatie heeft de taxateur ook allerlei gegevens van je nodig. Zorg dat je deze compleet hebt voor het bezoek van de taxateur. Denk aan: eigendomsbewijs en andere stukken, noteer leeftijden van verbeteringen die zijn aangebracht aan je woning en zorg voor een kopie van de WOZ waarde. Informeer vooraf bij je taxateur wat hij/zij allemaal nodig hebt (een goede taxateur maakt dat zelf vooraf bekend).

Informeer hoe is gemeten

Een NVM-makelaar is verplicht om het aantal vierkante meters van een woning te bepalen op basis van een vastgestelde meettechniek: de NEN 2580. Hierdoor zal elke NVM-makelaar op dezelfde m² uitkomen. Informeer of op de juiste manier wordt gemeten.

Kies een andere taxateur dan je aankoopmakelaar

Als je een aankoopmakelaar in de arm heeft genomen, dan is deze een gecertificeerd taxateur. Echter mag deze de woning niet taxateren omdat hij/zij bij het aankoopproces betrokken is geweest. Je moet hiervoor dus een andere gecertificeerde taxateur inschakelen.

Maak gebruik van de mogelijkheid om de kosten van je taxatie af te trekken

De kosten van een taxatie voor de financiering, zijn in veel gevallen aftrekbaar. Maak gebruik van deze regeling om kosten te besparen. Laat je hierover goed informeren door je financieel adviseur.

pararius

funda

Woonpleinlimburg.nl

JAAP.NL

PAT Rentals

ONLY EXPATS

LOCATIE

Immosa Makelaardij
Brusselsestraat 140
6211 PJ Maastricht

CONTACT

+31 (0)43 303 0900
info@immosa.nl
www.immosa.nl

IBAN NL27INGB0008465306
BIC INGBNL2A
KVK 74715704
BTW 157507026B01

IMMOSA
MAKELAARDIJ