



Grimberge kavel K10, 7581 WR Losser

Koopsom € 257.500,- v.o.n.

Omschrijving

Uw droomhuis bouwen op een unieke plek? Dit is uw kans!

Aan de rand van De Saller, met vrij uitzicht over de landerijen, worden een drietal bouwkavels te koop aangeboden van circa 545 m², 480 m² en 455 m² voor de bouw van een vrijstaand duurzaam Varex-woonhuis.

Ligging van de kavels

De nieuwbouwwijk de Saller is gesitueerd aan de noordzijde van de kern Losser. Een groot deel van de nieuwbouwlocatie is inmiddels gerealiseerd, te weten De Saller fase 1, 2b en de Havezatensingel. De fase die nu in ontwikkeling is gebracht is fase 2C. Deze voorziet in de realisatie van circa 87 woningen, dit zijn zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen, waarbij de mogelijkheid bestaat om woningen levensloopbestendig uit te voeren. Een wijk voor starters, gezinnen en senioren!

Het wordt een mooie, ruim opgezette groene wijk waarin de hoofdstructuren bestaan uit gebogen lijnen, geen lange herhaling van rijenwoningen maar afwisselend rijen-, dubbele en vrijstaande woningen.

De kavels die nu te koop worden aangeboden liggen aan de buitenrand van de Saller en om een hard contrast met het zgn. stedelijk gebied en het landelijk gebied te vermijden worden lage goten en gedekte kleuren voorgeschreven. Grote en hoge kappen met donkere pannen zijn typisch voor het Twentse buitengebied en deze passen dan ook goed hier aan de rand van De Saller. Behalve een lage goot is dan ook een steile dakhelling met bijvoorbeeld een risaliet voorgeschreven.

Varexhuis

Koopt u één van deze kavels dan bouwt u een duurzame vrijstaande woning met VarexHuis. Varexhuis staat voor 'variabel exterieur. Maar niet alleen het exterieur is variabel. Ook de indeling en afwerking van uw nieuwe huis bepaalt u helemaal zelf met hulp van de architect van Varexhuis. Achter dit flexibele bouwconcept staat een oerdegelijke Twentse bouwer.

Varexhuis is onderdeel van bouwonderneming Oude Wolbers uit Borne. Zij hebben bijna 90 jaar bouwervaring, die zij graag inzetten voor uw Varexhuis. Door vooraf samen de prijs vast te stellen, weet u precies waar u aan toe bent en zijn er achteraf geen verrassingen. Zij werken samen met een vaste groep specialistische ketenpartners en leveranciers, bijvoorbeeld de installateur en metselaar. Deze bedrijven zijn vaak al jarenlang verbonden aan Varexhuis. Het deskundige bouwteam van Varexhuis staat vanaf het allereerste moment voor u klaar en begeleidt u van schets tot oplevering. U heeft altijd één aanspreekpunt, tijdens iedere fase van het bouwproces. Met een complete en persoonlijke begeleiding bouwen u samen met hen uw droomwoning.

VarexHuis is zéér compleet, alle woningen zijn:

- Inclusief royale berging
- Duurzaam en klaar voor de toekomst. Een duurzame woning zal voor een flinke verlaging van de vaste (energie)lasten zorgen.
- Inclusief warmtepomp
- Inclusief zonnepanelen
- Inclusief vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping



Elke woning is maatwerk en daarom uniek. Een geweldige kans om uw droomwoning te realiseren!

- Ruime bebouwingmogelijkheden, er moet gebouwd worden volgens eisen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Zie voor meer informatie en het beeld-kwaliteitsplan: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer> .
- Aan de rand van het nieuwbouwplan De Saller IIC, het nieuwste uitbreidingsplan van Losser, met de wijk-ontsluitingsweg de Havezatensingel
- Nabij uitvalswegen Oldenzaal en Enschede
- In de directe omgeving van het buitengebied
- Op loopafstand van diverse basisscholen

Kenmerken

Koopsom	: € 257.500,00
Soort	: Bouwgrond
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Locatie

Grimberge kavel K10
7581 WR LOSSER



Foto's



Situatieschets



Situatie



Prijslijst

Prijslijst

De Zaffer 2c

mei 2022

Grimberge kavel 10

Kavelopp. ca. in m²

Koopsom kavel VON

545 m²

€ 257.500,-

Grimberge kavel 11

Kavelopp. ca. in m²

Koopsom kavel VON

480 m²

€ 227.500,-

Grimberge kavel 12

Kavelopp. ca. in m²

Koopsom kavel VON

455 m²

€ 220.000,-

Verkoop & informatie



Raadhuisstraat 24
7581 AA Losser
straatmanmakelaardij.nl
053 536 9000

Ontwikkeling & realisatie



Bovengenoemde koopsommen staan vast tot 1 oktober 2022. Aan deze prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend.

De Zaffer 2c

De grondprijzen VON zijn inclusief:

- Omzetbelasting (nu 21%; eventueel wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief worden aan u doorberekend);
- Grond wordt rentedragend per 1 oktober 2022;
- Notariskosten en overdrachtskosten grond;
- Bouwrijpe kavel wordt geleverd in de huidige staat.

Verder zijn de bovengenoemde prijzen exclusief:

- Eventuele financieringskosten;
- Eventuele grondrente;
- Bouwkosten woning;
- Sonderingen;
- Terreinverharding (bestrating e.d.), beplantingen (hagen e.d.) en overige terreininrichtingen (tuinmuren e.d.);
- Aanvraag en aansluiting nuts- (o.a. water en elektra)- en riool;
- Kosten naar aanleiding van eventuele waterhuishoudkundige eisen conform vigerend bestemmingsplan.

Algemeen:

- De kaveloppervlakten zijn circa. De juiste kavelgrenzen worden na of voor oplevering vastgesteld door het kadaster;
- Al onze aanbiedingen zijn, tenzij anders aangegeven, geheel vrijblijvend. Wij (Rechtervoort BV) behouden ons het recht voor wijzigingen op de inhoud van deze prijslijst aan te brengen.

Opgesteld te Borne,

2 mei 2022

Bovengenoemde koopsommen staan vast tot 1 oktober 2022. Aan deze prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend.

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, meer informatie wensen of een bezichtiging willen plannen met de makelaar dan kunt u natuurlijk contact met ons opnemen.

Wij zijn u graag van dienst!



Ons kantoor is op werkdagen geopend van 9.00 tot 17.30 uur.
U bent van harte welkom!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particulier verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Straatman Makelaardij
Raadhuisstraat 24
7581 AA, LOSSER
Tel: 053-5369000
E-mail: info@straatmanmakelaardij.nl
www.straatmanmakelaardij.nl



De meest gestelde vragen:

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

Financieringsvoorbehoud; Geen huisvestingsvergunning; Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring; Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie; NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via E-mail of verkrijgbaar via je NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl