

Eenvoudig uw woning verkopen in 10 stappen.



DE SCHAKEL
Makelaars

De Schakel tussen u en uw dromen

Eenvoudig uw woning verkopen in 10 stappen.



Uw woning verkopen

U bent voornemens uw woning te verkopen. Vanzelfsprekend wilt u het liefst dat het verkoopproces zo soepel mogelijk verloopt en dat u de maximaal haalbare koopsom krijgt voor uw woning. Veel mensen kiezen bij voorkeur voor een makelaar die is aangesloten bij een brancheorganisatie in de makelaardij. De Schakel Makelaars is aangesloten bij een brancheorganisatie, te weten de LMV.

De Schakel Makelaars zal u vakkundig van dienst zijn bij de verkoop van uw woning en kan u van begin tot eind bij het verkooptraject begeleiden, waarbij uw belang altijd voorop staat. Uiteraard met als uiteindelijk doel een vlotte verkoop en een optimaal verkoopresultaat.

We hebben voor u een helder **10-stappen-plan** opgezet voor een optimaal resultaat en vlot verloop van de procedure.

1 Afspraken maken

Een succesvolle samenwerking begint natuurlijk allemaal met een uitgebreid informeren gesprek, waarin u uw wensen met de makelaar bespreekt. Dit leidt tot goede afspraken. De Schakel Makelaars bekijkt uw woning en u geeft aan waarom en op welke termijn u wilt verkopen. Samen spreekt u af wat voor makelaarsdiensten u wilt gebruiken en welke vergoeding daar tegenover staat. Aansluitend geeft de makelaar een advies op maat, gericht op uw persoonlijke situatie.



2 Vraagprijs bepalen



Het is van groot belang, zeker gezien de huidige markt, om de juiste prijs voor uw woning te vragen, daarom doen wij een grondige inspectie van de woning en een uitgebreid vooronderzoek. Zo raadplegen wij diverse registers, databases en andere informatiebronnen, daarnaast beschikken wij over de nodige markt-/vakkennis en ervaring om tot een reële vraagprijs te komen. Hier wordt rekening gehouden met woonomgeving, bouwjaar, kwaliteit, alsmede modernisering, doelmatigheid en plaatselijke bekendheid (waaronder recente verkoopresultaten in de omgeving). In overleg met u wordt de uiteindelijke vraagprijs vastgesteld.

De Schakel tussen u en uw dromen

DE SCHAKEL
Makelaars

3 Bouwkundig oordeel

U zorgt voor de nodige informatie, want u heeft de plicht om toekomstige kopers te informeren over de bouwkundige staat en eventuele gebreken of bijzondere aspecten van uw woning. De Schakel Makelaars biedt u daarvoor de juiste expertise voor een goed bouwkundig oordeel. Voor de volledigheid wordt uiteraard ook gekeken naar eventuele bestemmingsplannen en kadastraal vastgelegde verplichtingen. En zo nodig worden onafhankelijke deskundigen geraadpleegd.

Vanaf Januari 2008 bent u verplicht uw woning, als deze minder dan tien jaar geleden gebouwd is, aan te bieden met een energielabel. Er zal dan een EPA keuring uitgevoerd moeten worden, ten behoeve van een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De Schakel Makelaars heeft deze deskundigheid in huis, middels een gecertificeerd adviseur.



4 Te koop aanbieden

In de opdracht tot dienstverlening worden alle overeengekomen afspraken schriftelijk vastgelegd, zodat u achteraf niet voor verrassingen komt te staan. Vanaf het moment dat de opdracht getekend is, is uw woning definitief in de verkoop. Een professionele fotograaf komt langs om een fotoreportage van uw woning te maken. Goede marketing wordt ook bij woningverkoop steeds belangrijker. Het is niet alleen essentieel dat zoveel mogelijk aspirant kopers weten dat uw woning te koop staat, ook de manier waarop dit gebeurt is belangrijk. Wij beschikken dan ook over vele mogelijkheden om uw woning in de publiciteit te brengen. Van promotiemiddelen bij ons op kantoor, full colour informatiebrochures en/of fotopresentaties en full colour raampresentaties, full colour vitrinepresentaties in hartje Centrum, diverse media zoals krant(en), achterzijde Typisch Almelo (oplage circa 50.000 stuks), Twentse Courant Tubantia, tijdschrift(en), Magazine Thuis (oplage circa 5.000 stuks) en internet. Samen met u bekijken wij wat in uw situatie wenselijk is om in te zetten. Met als resultaat: een uitgekend publiciteitsplan. In overleg wordt er eventueel een bord in uw tuin of aan uw gevel geplaatst.

5 Internet oordeel



De Schakel Makelaars helpt u om zoveel mogelijk geïnteresseerde mensen te benaderen. Al onze inschrijvers krijgen of per post of per E-mail het bericht dat uw woning in de verkoop is gekomen middels een uitgebreide brochure. Via internet en onze eigen site www.schakel.nl zijn zeer veel aspirant-kopers ingeschreven. Het bijzondere is dat deze zoekers specifiek zoeken in Almelo, waarmee wij de belangrijkste doelgroep informeren. Daarnaast wordt uw woning ook getoond op diverse landelijke website zoals Funda, Huislijn, Moviq, Jaap en Zoek Alle Huizen (zah). Hiermee heeft u het optimale bereik! Nu kan namelijk iedereen kennis nemen van het complete woningaanbod, zowel als het gaat om reguliere woningen als appartementen, als om nieuwbouwprojecten en huurwoningen.

6 Bezichtiging

De Schakel Makelaars begeleidt en coördineert de bezichtigingen en zal de kijker (en eventueel zijn aankopend makelaar) uitgebreid informeren. U wordt op voorhand op de hoogte gebracht wanneer er een bezichtiging zal plaatsvinden. U hoeft hier zelf niet bij aanwezig te zijn. Potentiële kopers voelen zich vaak vrijer als de eigenaren niet aanwezig zijn bij bezichtigingen. In een persoonlijk contact met de aspirant-koper kan de makelaar er achterkomen welke vervolgstappen nodig zijn om zo tot een goed eindresultaat te komen. Na de bezichtiging wordt u door de makelaar ingelicht hoe deze is verlopen. Daarnaast kunt u via onze site www.schakel.nl inloggen op uw Mijn Schakel Inloggen. Het logboek wordt dagelijks bijgehouden en houdt u op de hoogte van de laatste stand van zaken.



De Schakel tussen u en uw dromen

DE SCHAKEL
Makelaars

7 Onderhandelen

De Schakel Makelaars zijn ervaren onderhandelaars. Wij begeleiden u tijdens de biedingprocedure en adviseren u over het biedingsstelsel dat u het beste kunt hanteren om te komen tot een goede prijs voor uw woning. Vanzelfsprekend is ons doel een zo hoog mogelijk opbrengst te realiseren.

8 Opstellen koopcontract

Indien de onderhandelingen succesvol zijn verlopen, stelt De Schakel Makelaars zo spoedig mogelijk een koopovereenkomst op waarin de gemaakte afspraken schriftelijk worden bevestigd en de eventuele ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Op basis van de ontbindende voorwaarde kan de koopovereenkomst worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde is bijvoorbeeld het niet rond kunnen krijgen van de financiering of NHG of een negatieve uitkomst van een bouwkundig advies. De looptijd van de ontbindende voorwaarden zijn gemiddeld 3 weken. Een concept van de koopovereenkomst krijgt u ter inzage voordat de ondertekening plaatsvindt. Zodoende bent u in de gelegenheid deze op uw gemak door te nemen. Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunnen wij deze voor uw beantwoorden. Als alle handtekeningen zijn gezet en koper een door beide getekend exemplaar overhandigd heeft gekregen, gaan de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in. In deze 3 dagen heeft de koper alsnog het recht om zonder opgave van redenen van de koop af te zien.

9 Notaris, overdracht van de woning

De definitieve koopovereenkomst wordt door ons voor verdere afhandeling naar de door de koper gekozen notaris gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat alles op juridisch gebied goed wordt geregeld. Dat is een taak die wettelijk aan de notaris is toebedeeld. Wanneer de notaris naast de koopovereenkomst de hypotheekstukken binnen heeft, maakt hij met u een afspraak om de akte van levering en de hypotheek akte te tekenen. Bij de notaris vindt de overdracht van de sleutels, de betaling van de koopsom en de afrekening plaats, waarbij onze courtagenota zal worden verrekend. De notaris draagt daarnaast zorg dat de zakelijke lasten, zoals de onroerendezaakbelasting en de waterschapslasten maar ook de aflossing van de eventueel lopende hypotheek worden verrekend. Het saldo dat overblijft, wordt naar een door u op te geven rekeningnummer overgemaakt. Dit is meestal één a twee werkdagen na de levering. Voor de overdracht ontvangt u van de notaris ter controle de akte van levering en de nota van afrekening. Controleer altijd of de gegevens hierop kloppen. Officieel bent u geen eigenaar meer van de woning als u de akte van levering bij de notaris hebt ondertekend en deze is ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster. Voordat u naar de notaris gaat, zal de koper doorgaans uw woning willen inspecteren, om te zien of alles in de afgesproken staat is. De Schakel Makelaars begeleidt deze inspectie. Daarna gaan wij met u mee naar de notaris.

10 Zekerheid bij geschillen



De Schakel Makelaars is aangesloten bij een professionele branchevereniging. Dat biedt u bij klachten of geschillen de zekerheid dat er altijd een aanvaardbare oplossing wordt gevonden. Meestal gaat dat in goed overleg. Maar komt u er samen niet uit, dan is er de onafhankelijke Geschillencommissie.

altijd

De LMV makelaar biedt u de nodige zekerheden.

U heeft te maken met een professionele vakman of vakvrouw, die goed is opgeleid voor het vak. Onze inzet is altijd direct in uw belang. We willen voor u de best mogelijke deal sluiten bij het kopen of verkopen. Binnen de grenzen van de wetgeving en regelgeving. Wij houden ons daarbij aan de normen en waarden van een heldere erencode. Deze heeft betrekking op betrouwbaarheid, objectiviteit en deskundigheid. De LMV makelaar is geen handelaar, maar een onderhandelaar. Iemand die het echt voor u opneemt!

Bij De Schakel Makelaars kunt u naast de diensten die komen kijken bij het verkopen van uw woning, ook terecht voor een aantal extra diensten. Bijvoorbeeld voor het afsluiten van een hypotheek, een energielabel, begeleiding bij de aankoop, uitvoeren van een taxatie of huren van een nieuwe woning.



De Schakel tussen u en uw dromen

Wierdensestraat 112-114 7604 BK Almelo, telefoon 0546 – 81 05 55, almelo@schakel.nl, www.schakel.nl