

HOLLANDSTADT

www.hollandstadt.nl
postbus 1030
1810 KA Alkmaar
NL - die Nederlande
tel. 00 31 (0)72 5124873
mob. 00 31 (0)6 53920443
peter@hollandstadt.nl

Büro Deutschland
Hauptstrasse 44-45
99765 Urbach / Nordhausen
Bondsrepubliek Duitsland
tel. 00 49 (0)36330 149853
mob. 00 49 (0)1622 931 565
info@hollandstadt.de

NL: Jeffrey van Zanten
BRD: Peter Kerkhoven

Hollandstadt
Postfach 11 01
99712 Ebeleben
Duitsland

Geachte geïnteresseerde,

Duitsland, september 2021

Hartelijk dank voor uw interesse. In Duitsland gaat het heel anders op de onroerend goed markt dan bij ons in Nederland. Alles gaat veel langzamer, emails of telefoontjes worden niet beantwoord en je bent soms dagen, ja af en toe zelfs weken, bezig om een bezichtiging te regelen. Houdt u daar rekening mee. Snel zaken doen is er niet bij. Daar komt ook nog eens de lange reistijd bij en grotere afstanden.

Verder betaalt de koper de makelaar (i.p.v. de verkoper) en een verkoper kan zijn huis bij meerdere makelaars in de verkoop zetten en door hen laten aanbieden. Alleen de makelaar die de woning verkoopt, krijgt provisie. Andere makelaars krijgen niets. Ook houdt men hier erg van privacy.

Daarom gaat het in Duitsland altijd een beetje geheimzinnig voor wat betreft de exacte adressen van de objecten. Elke makelaar laat een geïnteresseerde partij meestal een verklaring tekenen, waardoor hij bij uiteindelijke verkoop verzekerd is van zijn provisie; de makelaarskosten. Een dergelijke verklaring is uiteraard alleen van kracht en gaat pas in bij daadwerkelijke aan- en verkooptransactie, bij huurkoop of bij de notaris. Er zijn dus geen verdere aankoop- of transactie-consequenties aan verbonden. Wel is het vrij te geven object-adres alleen voor u als geïnteresseerde bestemd. U mag dit adres dan ook niet verder verspreiden, ter beschikking stellen aan anderen of op wat voor manier dan ook bekend maken, dupliceren, publiceren of anderszins. Hier gaat men in Duitsland vrij streng mee om. Het is ook niet toegestaan het object te bezichtigen zonder onze toestemming en/of begeleiding,

Verder willen wij graag weten of u de beschikking heeft over een per direct beschikbare geldsom. Niet alleen vergemakkelijkt dit een eventuele aankoop aanzienlijk maar ook is het verkrijgen van een hypotheek of geldlening in Duitsland een stuk moeilijker, zo niet onmogelijk geworden, net als in Nederland. Wij werken dan ook eigenlijk alleen in opdracht bij aanwezigheid spaargeld of anderszins. Als u niet al uw financiële gegevens op tafel wilt leggen, hebben wij daarvoor vanzelfsprekend begrip. Geeft u dan a.u.b. wel aan of u per direct over het volledige aankoopbedrag van uw keuze-object kunt beschikken. Zonder eigen geld, heeft bezichtigen eigenlijk geen zin. Dat is zonde van uw en mijn tijd.

Bij serieuze interesse gaan wij graag voor u aan de slag! Vanzelfsprekend hebben wij dan al uw contactgegevens nodig. Ook wij willen namelijk graag weten met wie wij te maken hebben. Daarom is een ingevuld formulier noodzakelijk voor onze administratie. Daarnaast stelt zowel de Duitse als de Nederlandse wet- en regelgeving tegenwoordig allerlei aanvullende voorwaarden inzake onroerend goed contacten i.v.m. de huidige terrorisme-dreigingen en eventuele witwaspraktijken etc. (Wet Wwft NL / Geldwäschegesetz DE). Vanuit de Duitse overheid moeten wij vaststellen met wie wij te maken hebben. Voorafgaand aan het verstrekken van meer informatie, inclusief het juiste adres van de woning, of het maken van een afspraak voor bezichtiging, wordt u dan ook vriendelijk verzocht een van bijgevoegde formulieren geheel in te vullen, te ondertekenen en te retourneren via email met scan of foto, waarvoor bij voorbaat hartelijk dank! Vergeet ook niet kopie paspoort of ID-kaart bij te sluiten, bij concrete aankoop-interesse. Per object hebben wij een afzonderlijk formulier nodig. Vanzelfsprekend gaan wij discreet om met uw gegevens. Danke sehr. Tschüss!

▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼

Met vriendelijke groet,

HOLLANDSTADT

Peter E. Kerkhoven
adviseur Immobielien

*Leest u a.u.b. ook alle info
goed door onder de knoppen
(buttons) in de blauwe balk
op www.hollandstadt.nl*

HOLLANDSTADT

CONTACTFORMULIER nr. 1

Bestemd voor vrijblijvende informatie (geen bezichtiging!)

Object:..... Plaatsingscode:

Vraagprijs:..... Makelaarskosten:..... Locatie:.....

FORMULIER 1: Dit formulier is enkel bestemd voor onze administratie en in het kader van de Wet Wwft (NL) en GWG (D). Voor het aanvragen van een bezichtiging, verdergaande interesse, specifieke informatie of een concreet aankoopvoorstel is een ingevuld en ondertekend Formulier 2 of 3 (zie hieronder) noodzakelijk. Aan het invullen en ondertekenen van dit formulier 1 zijn geen enkele consequenties verbonden, ook geen kosten of andere verplichtingen, wel tekent u voor de leveringsvoorwaarden 2021.

Volledige naam + voornamen:

Adres:

Postcode: Woonplaats:

Email:

Tel. vast:

Tel. mobiel:

Per direct beschikbaar spaargeld aanwezig: ja / nee. Zo ja, hoeveel: euro

Als u bovenstaande vraag niet wilt invullen: beschikt u over het volledige aankoopbedrag? JA / NEE

Dit is waarschijnlijk een klushuis. Als u gaat verbouwen, heeft u dat geld ook beschikbaar? JA / NEE

Wij zoeken een: vakantiehuis / permanente bewoning / post-adres / verhuur-investering / bedrijfsmatig

Ligging: stad / dorp / velden / natuur / bossen / bergen / meer/water/rivier / vakantiepark / pacht

Budget: tot 10.000 euro / tot 20.000 euro / tot 30.000 euro / anders:

Gewenste bezichtigingsdatum:

Wat is uw plan of idee met object:

Aanvullende informatie:

.....

.....

.....

(a.u.b. zoveel mogelijk informatie geven wat u precies zoekt en wat uw eisen, verwachtingen en wensen zijn)

>> LET OP! Aankopen zonder eigen geld heeft geen zin. Krediet of hypotheek is vrijwel onmogelijk.

Handtekening:

Datum:

Plaats:

.....

>>> LET OP: het is niet toegestaan het object te bezichtigen zonder onze toestemming en/of begeleiding! <<<

HOLLANDSTADT

VERKLARING van geïnteresseerde **nr. 2** Bestemd voor vrijblijvende bezichtiging / specifieke info zoals hieronder genoemd en geadresseerd;

Object:..... Plaatsingscode:

Vraagprijs:..... Makelaarskosten:..... Locatie:.....

FORMULIER 2: Ondergetekende verklaart bij een eventuele uiteindelijke aankoop van een van bovengenoemde objecten de bijbehorende makelaars- en/of bemiddelingskosten aan desbetreffende partij(en) te zullen voldoen. Het te ontvangen object-adres is alleen bestemd voor geïnteresseerde. Dit is **geen** (voorlopig) koopcontract. Deze verklaring heeft **geen** enkele betrekking op de vraagprijs. U bent en blijft vrij om zelf over de prijs te (laten) onderhandelen. Aan een bezichtiging zijn geen enkele kosten verbonden. Dit formulier is enkel bestemd voor onze administratie en nadrukkelijk in het kader van de Wet Wwft (NL) en GWG (D). Bij verdergaande interesse of een concreet aankoopvoorstel is een ingevuld en ondertekend Formulier 3 (zie hieronder) noodzakelijk.

Volledige naam + voornamen:

Adres:

Postcode: Woonplaats:

Email:

Tel. vast:

Tel. mobiel:

Per direct beschikbaar spaargeld aanwezig: ja / nee. Zo ja, hoeveel: euro

Als u bovenstaande vraag niet wilt invullen: beschikt u over het volledige aankoopbedrag? JA / NEE

Dit is waarschijnlijk een klushuis. Als u gaat verbouwen, heeft u dat geld ook beschikbaar? JA / NEE

Wij zoeken een: vakantiehuis / permanente bewoning / post-adres / verhuur-investering / bedrijfsmatig

Ligging: stad / dorp / velden / natuur / bossen / bergen / meer/water/rivier / vakantiepark / pacht

Gewenste bezichtigingsdatum:

Wat is uw plan of idee met object:

Aanvullende informatie:

(a.u.b. zoveel mogelijk informatie geven wat u precies zoekt en wat uw eisen, verwachtingen en wensen zijn)

>> LET OP! Aankopen zonder eigen geld heeft geen zin. Krediet of hypotheek is vrijwel onmogelijk.

Handtekening:

Datum:

Plaats:

Attentie! U tekent bij deze tevens voor ontvangst van de direct meegezonden leveringsvoorwaarden.

(NB: er zijn voorwaarden van toepassing!) - Dit formulier is ook nadrukkelijk in kader van Wet Wwft (NL).

>>> LET OP: het is niet toegestaan het object te bezichtigen zonder onze toestemming en/of begeleiding! <<<

HOLLANDSTADT

VERKLARING van geïnteresseerde **nr. 3** Bestemd voor aankoop en zoals hieronder genoemd en geadresseerd; aandragen dossier bij notaris

Object:..... Plaatsingscode:

Vraagprijs:..... Makelaarskosten:..... Locatie:.....

FORMULIER 3: Ondergetekende verklaart bij een eventuele uiteindelijke aankoop van genoemd object de bijbehorende makelaars- en/of bemiddelingskosten aan desbetreffende partij(en) te zullen voldoen. Het te ontvangen object-adres is alleen bestemd voor geïnteresseerde. Dit is **geen** (voorlopig) koopcontract. Deze verklaring heeft **geen** enkele betrekking op de vraagprijs. U bent en blijft vrij om zelf over de prijs te (laten) onderhandelen. Onderstaande gegevens zijn ook voor de notaris bestemd.

Volledige naam + voornamen:

Adres:

Postcode: Woonplaats:

Geboortedatum: Geboorteplaats:

BSN: Email:

Tel. vast: Tel. mobiel:

Paspoortnummer: ID-kaartnummer:
(a.u.b. altijd kopie paspoort of ID-kaart bijsluiten / rijbewijs is in Duitsland niet geldig als identificatie)

Burgerlijke stand: alleenstaand / getrouwd / gescheiden / samenlevingscontract / weduwe/weduwenaar

Per direct beschikbaar spaargeld aanwezig: ja / nee. Zo ja, hoeveel: euro

Bent u: in loondienst / zelfstandig / werkloos / uitkering / gepensioneerd / anders:

Maandelijks inkomen: Inkomen partner:

Als u bovenstaande vragen niet wilt invullen: beschikt u over het volledige aankoopbedrag? JA / NEE

Doel aankoop: vakantiehuis / permanente bewoning / post-adres / verhuur-investering / bedrijfsmatig

Gewenste bezichtigingsdatum:

Bij eventuele aankoop dient u te beschikken over een post-adres in Duitsland. Heeft u dit? JA / NEE

>>>LET OP! Aankopen zonder eigen geld heeft geen zin. Krediet of hypotheek is vrijwel onmogelijk.

Handtekening:

Datum:

Plaats:

.....
Attentie! U tekent bij deze tevens voor ontvangst van de direct meegezonden leveringsvoorwaarden.
(NB: er zijn voorwaarden van toepassing!) - Dit formulier is ook nadrukkelijk in kader van Wet Wvft (NL).
>>> LET OP: het is niet toegestaan het object te bezichtigen zonder onze toestemming en/of begeleiding! <<<

PS - Vanwege de andere manier van werken in Duitsland, omwille van de serieuze intentie van klanten, de grote afstanden in Duitsland (en dus extra kosten), de vaak geëiste noodzakelijke snelheid van handelen en vaak in gevolg de wensen en verlangens van de verkopende partij zijn wij bij aan-/verkoop regelmatig genoodzaakt een voorschot op de (makelaars- en/of bemiddelings-)kosten in rekening te brengen. Aankoop geschiedt in alle gevallen alleen d.m.v. vooruitbetaling of aanbetaling. Bemiddelingskosten worden altijd berekend, al dan niet met verrekening uit aankoopprijs.

HOLLANDSTADT

Dit zijn onze standaard leveringsvoorwaarden. De laatste en meest actuele versie is de dan geldende en enig juiste versie zonder dat de daarvoor geldende versies komen te vervallen. Hollandstadt is een initiatief en handelsnaam van Peter Kerkhoven, PK Communications en Mulkerhof B.V.. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid aangaande de aard, inhoud, staat, eigendom en waarde van de objecten en/of grondkavels en/of genoemde prijzen, kosten en bedragen. Alle verantwoording hieromtrent wijzen wij consequent en stelselmatig af. Kopers en geïnteresseerden zijn te allen tijde zelf geheel en al verantwoordelijk voor informatie-inwinning, biedingen, transacties, prijzen, bedragen, kosten, contracten en alle hieruit voortvloeiende consequenties en gevolgen. Aan alle geleverde/verstreckte en/of door ons te leveren en/of vermelde tekst, foto's, (prijz)informatie, afmetingen, bedragen, kosten, technische gegevens, geografische bepaling etc. etc. van de objecten kunnen geen rechten ontleend worden. Deze informatie kan aangeleverd zijn door derden en/of kan afwijken van de werkelijkheid. Een eigen bezichtiging op locatie (onder begeleiding en op afspraak) en taxatie of waardebepaling wordt altijd aangeraden. Bezichtigingen dienen enkel en alleen plaats te vinden onder onze begeleiding. In geen enkel geval is het toegestaan om een pand, locatie of object zelf te bezichtigingen, zonder onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming en/of begeleiding. Dit heeft mede te maken met de volledig andere wijze van aankopen in Duitsland en de strenge privacyregels en wetgeving die hier gelden in Duitsland. Informatie, gegevens, locatie, beelden, beschrijving, recensies, reviews, foto's, teksten en/of mondelinge informatie etc. etc. omtrent het object en/of de bezichtiging en/of een eigen bezoek (al dan niet zelf opgedaan en of ingewonnen) mogen onder geen beding verder verspreid en/of openbaar gemaakt worden, zonder onze uitdrukkelijke toestemming. Dit op straffe van een terstond, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van minimaal 5.000 euro. Het kan ook zijn dat de bezichtiging wordt uitgevoerd door een andere partij, zonder dat wij hiervoor enige aansprakelijkheid aanvaarden. Aan door ons gegeven informatie kunnen nooit rechten ontleend worden. Kopers en geïnteresseerden hebben een eigen informatieplicht en dienen zich zelf te vergewissen van de juiste opgave van e.e.a.. Ook voor eventuele lasten, beslagen, schulden, hypothecaire inschrijvingen, verhueringen, verpachtingen, aanschrijvingen, dwangmaatregelen, saneringsvoorschriften, monumentale en/of natuur-beschermings-regels/voorschriften, bestuursdwang, stads-/gemeente-/Kreis-/Lands- regels en/of wetten, bodemvervuiling, riolerings- en/of straatwerkzaamheden, belastingmaatregelen etc. etc. bent en blijft u zelf te allen tijde geheel en al zelf verantwoordelijk. Kopers en geïnteresseerden wordt aangeraden een eigen technische en/of bouwkundige specialist te raadplegen (doorgaans gaat het altijd om klushuizen en renovatieprojecten die nog forse investeringen behoeven). Het is mogelijk dat asbest of asbesthoudende materialen zijn verwerkt in het object van uw keuze. Ook mede gezien de vaak zeer lage prijsstellingen kunnen geen enkele garanties gegeven worden. Bij aankoop (of in het traject hieraan voorafgaand) kan een voorschotbedrag of aanbetaling verlangd worden, t.b.v. verkoper, makelaar of zekerheid kosten notaris. In geen geval, en onder geen enkele omstandigheid, bestaat de mogelijkheid tot restitutie van (aan-)betaalde bedragen en/of voorschotten. Koopcontracten, facturen, makelaarsinformatie en andere gegevens worden in het Nederlands of in het Duits verstrekt. Geïnteresseerden, klanten, (aspirant-) kopers en opdrachtgevers dienen de Duitse taal meer dan voldoende machtig te zijn en/of zich te laten bijstaan (of zaken te laten vertalen) door een tolk/vertaler. Spelfouten of vertalingsfouten hebben geen invloed op de inhoud en algehele strekking van welk contract of overeenkomst dan ook. Koop en/of vestiging in Duitsland kan financiële en/of andere gevolgen met zich meebrengen. U wordt altijd aangeraden zich hier door deskundigen over te laten adviseren. Wij aanvaarden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Koper/huurder is zelf geheel en al verantwoordelijk voor de algehele staat van onderhoud van het object, zowel direct bij aanvang als tijdens de gehele looptijd. Verkoper/verhuurder en/of makelaar/adviseur en/of vertegenwoordiger(s) van Hollandstadt aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele verborgen gebreken, achterstallig onderhoud, ontbreken voorzieningen, aanwezigheid en/of levering nuts-faciliteiten, aan-en afvoer, riolering etc. etc. Het is heel goed mogelijk dat asbest en/of asbesthoudende materialen in en om het pand aanwezig zijn. Koper/huurder vrijwaart verkoper/verhuurder en/of makelaar/adviseur en/of vertegenwoordiger(s) van Hollandstadt van alle eventuele schade en/of verborgen gebreken en/of gevolgen/consequenties eventueel voortvloeiend uit enige overeenkomst. Alles is m.i.v. contractsdatum volledig voor eigen risico en rekening van koper/huurder. In Duitsland is verder sprake van een verplichte Winterdienst met Räum- und Streupflicht en is eigenaar/gebruiker zelf verantwoordelijk voor het sneeuwvrij houden van stoepen en/of op/uitritten rondom het pand. Ook het vrij houden van onkruid en wildgroei hoort hierbij. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eigendomsoverdracht, Grundbuch-inschrijving, inzage en/of raadpleging GVO, BGB, WHG, Finanzamt, Vorkaufsrecht Gemeinde, Wasserbehörde, Alllastenregister, Bauleitpläne, Baulastenverzeichnis, Grunderwerbsteuer, Grundsteuer usw. (enz.). Te allen tijde kunnen geen enkele garanties gegeven worden. Vanwege de lage prijsstelling wijzen wij standaard welke eventuele verantwoordelijkheid dan ook stelselmatig en structureel af. Onze bemiddelingskosten staan doorgaans duidelijk vermeld bij elk object. Hierbij gaat het om advieskosten inzake bemiddeling. Deze starten vanaf € 1.995,- à € 2.450,- tot een bepaald percentage, vanaf 2.95 % tot 5.95 % van de verkoopprijs. Onze huidige standaard servicekosten (prijspeil 2021) bedragen momenteel minimaal € 3.570,- euro incl. BTW. Ook is het mogelijk dat een deel van de (of alle) bemiddelingskosten verrekend worden vanuit de aan-/verkoopprijs. Bemiddelingskosten worden altijd berekend. Het kan ook zijn dat nog kosten verschuldigd zijn voor een Duitse makelaar en/of kosten benodigd zijn voor het aflossen van schulden c.q. bijkomende kosten, danwel openstaande posten. Omwille van de serieuze intentie van de klanten, de grote afstanden in Duitsland, de vaak noodzakelijke snelheid van handelen en de andere manier van zakendoen op de onroerend goed-markt in Duitsland, kan dit met zich meebrengen dat wij een voorschot op de aankoop- en/of bemiddelingskosten vragen. Dit kan zijn ter afdekking van onze kosten maar kan ook een aanbetaling op de koop zijn of bedoeld als garantie voor de kosten van de notaris. Dit wordt vooraf altijd duidelijk gecommuniceerd en eerst met u besproken. Nooit brengen wij zomaar ongevraagd kosten in rekening. Bij aankoop (of in het traject hieraan voorafgaand) kan dus een voorschotbedrag of aanbetaling verlangd worden, t.b.v. verkoper, makelaar of zekerheid kosten notaris. In geen geval, en onder geen enkele omstandigheid, bestaat de mogelijkheid tot restitutie van (aan-)betaalde bedragen en/of voorschotten. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, ongeacht voor wat dan ook. Verder kunnen wij helaas niet elke klant of iedere opdracht aannemen. Wij behouden ons nadrukkelijk het recht voor geïnteresseerden te weigeren en/of opdrachtverzoeken af te wijzen en/of de onderhandelingen c.q. aankoop te staken op welk moment dan ook. Dit i.v.m. grootte van het land, de lange afstanden, de geheel andere leef- en werkwijze hier, de beschikbaarheid van de agenda en de verantwoordelijkheden t.o.v. verkopers, betrokkenen en de diverse overheden en instanties. (versie: medio 2021)