

Het team van La Dolce Casa. Onafhankelijke professionals die uw Italiaanse woonwens in vervulling laten gaan:

Antonella Ghiani - Italiaanse contacten

Italiaanse, geboren in België. Spreekt vloeiend Nederlands. 8 Jaar ervaring in onroerend goed.

Werkte voor de overheid en is nu ook Gemeenteraads lid in San Lorenzo in Campo (PU).

Frits Hemerik - Beneluxcontacten

Nederlander, was marketing manager voor een grote Belgische multinational. 12 jaar woonervaring in Italië, 6 jaar ervaring in het adviseren in Italiaans onroerendgoed.

Matteo Guidicci - Geometra

Voor alle relevante bouwkundige en kadastrale zaken, (ver)bouwbegeleiding en vergunningsaanvragen in welke regio dan ook.

Paola Ragni - FIAIP makelaar en onroerendgoed administratrice

Bemiddelt en adviseert desgewenst bij overdrachten.

Doet administratieve werkzaamheden en belastingaangiftes in opdracht voor relaties van La Dolce Casa.

Margreet Sjoerts - Advocaat in Italiaanse zaken

Verricht in opdracht juridische zaken en bemiddelt voor fiscale vraagstukken. Aangesloten bij de Orde van advocaten in Lecce.

VOOR ALLE INFORMATIE: WWW.LA-DOLCE-CASA.NL

Hoge Park 29 2923VN Krimpen a/d IJssel (NL) - 00(31)653839968 - info@la-dolce-casa.nl - www.la-dolce-casa.nl

La Dolce Casa. Maatwerk voor Italiaanse woonwensen

versie 8-2018

La Dolce Casa

Maatwerk voor Italiaanse woonwensen

De zorgvuldige weg naar uw droomhuis in Italië.

U wilt een huis in Italië en vraagt zich af hoe deze droom te realiseren. Voor de hand liggend is contact te leggen met een Nederlands sprekende makelaar. Dan is op dat moment uw keuze tot deze makelaar met zijn portefeuille beperkt, want die gaat in zijn eigen woningaanbod op zoek. Het risico is dan dat dit leidt tot een compromis ten opzichte van uw droomhuis. Misschien wilt u ook wel verhuizen naar dit prachtige land en een commercieel bedrijf opzetten. Hoeveel begeleiding krijgt u dan bij dit gecompliceerde proces? De Italiaanse makelaar wordt wettelijk geacht zowel de belangen van de verkopende- als van de kopende partij gelijkwaardig te vertegenwoordigen, waarvoor beide partijen dan courtage betalen. Soms zijn ook nog derde partijen betrokken afhankelijk uit wiens portefeuille het huis komt. Voor extra aanvullende begeleiding moet vaak nog apart betaald worden.

Dit kan ook anders.

Om kopers die moeite hebben deze dubbelfunctie te accepteren, neemt La Dolce Casa in opdracht van kopers de rol in het aankoopproces van de verkopende makelaar met behoud van alle zekerheden volledig over, inclusief alle aanvullende begeleiding. Dan betaalt u als koper geen courtage, maar gebruikt u dit budget voor een persoonlijke- en onafhankelijke begeleiding in het hele aankoopproces tot aan de notaris. De uiteindelijke overdracht geschiedt dan in samenwerking met de verkopende makelaar.

De service begint al bij u thuis.

De toegevoegde waarde van La Dolce Casa begint al bij u thuis door u ook te begeleiden in de formulering en haalbaarheid van uw zoekopdracht. Pas als alles duidelijk is gaan we

op de hele markt op zoek naar uw droomhuis, dus ook bij Italiaanse makelaars. De keuze is dan vele malen uitgebreider en hebben we een veel grotere kans het huis uit uw dromen te vinden. Alle communicatie tussen u en ons verloopt bovendien in het Nederlands en wij zorgen voor de omzetting in het Italiaans. Met



La Dolce Casa kiest u voor de doelgerichte- en efficiënte weg waarbij wij u volledig ontzorgen. Alle eventuele obstakels worden zoveel mogelijk vooraf al weggenomen, doordat La Dolce Casa zowel vanuit de Benelux als vanuit Italië werkt. Dat bespaart u veel tijd en geld voor onnodig reizen naar Italië.



De zorgvuldige weg naar uw huis in Italië.

1. Van droom naar plan

Voordat u van droom naar huis gaat, vragen we u eerst zelf uw gedachten daarover op papier te zetten met behulp van onze checklist. Dat helpt om uw gedachten tot in detail te bepalen. Dit toetsen we vervolgens samen op haalbaarheid. Deze methodiek helpt om later teleurstellingen te voorkomen. Voor ons is het uitgangspunt dat wat u wilt bepalend is voor de keuze van een huis. Dus niet eerst een huis kiezen zonder goed te weten wat u wilt. Kijken op internet naar huizen is verleidelijk en leuk, maar laat u daardoor in eerste instantie niet leiden. In werkelijkheid ziet het er altijd anders uit. Eerst een plan maken met onze checklist dus!

Let op: Misschien is een vakantie-ervaring aanleiding al een voorkeur te hebben voor een regio, of kunt u niet aan de verleiding weerstaan toch alvast te gaan kijken. Beoordeel

dan uitsluitend de omgeving van uw voorkeur. Laat de praktijk van de woningkeuze later geheel aan ons over, dan worden er ook de goede afspraken met makelaars gemaakt zonder dat u enig risico loopt. Bent u zelf actief op internet aan het zoeken, is dat prima. In dat geval begeleiden we dat proces ook, door de huizen van uw keuze te checken en meer informatie te vragen. Let op: op internet ziet het huis er anders uit dan in werkelijkheid, doordat het altijd op z'n voordeligst wordt gefotografeerd. Ook is het altijd onduidelijk wat de bouwtechnische staat is.

2. Hypotheek nodig?

Hiervoor kan La Dolce Casa u volledig ten dienste staan. Voor buitenlanders is dit in Italië complex, maar zonder meer mogelijk als u maar aan de basisvoorwaarden van de bank voldoet. La Dolce Casa regelt het graag voor u.

3. Commercieel bedrijf starten?

Hebt u een goed onderbouwd bedrijfsplan voor een B&B, Country House enz. met voldoende onderscheidend vermogen en een verdienmodel waarmee u het jaar door kan? La Dolce Casa kan in de persoon van Frits Hemerik, gezien zijn professionele marketing achtergrond, dit eventueel ook voor u toetsen.

Is er een financiering nodig? Italiaanse banken zijn voor de financiering van een commercieel bedrijf heel terughoudend. Een onderpand in Nederland is daarbij onmisbaar.

4. Van plan naar voorstellen.

Er is nu veel, maar zeer essentieel huiswerk gedaan. Hoe gedetailleerder, hoe groter de slagingskans van de uiteindelijke zoekopdracht zal zijn. Daarmee gaat La Dolce Casa vervolgens voor u aan de slag met in eerste instantie een oriënterende digitale zoekactie in Italië. Wilt u zelf meezoeken en suggesties toevoegen? Zoals we in punt 1 al schreven is dat voor ons geen enkel probleem, in tegendeel. Uiteindelijk rapporteren we aan u onze eerste conclusies, zodat u voldoende gevoel moet hebben dat La Dolce Casa voor u de partner zal zijn om uw Italiaanse droom in vervulling kan laten gaan. De eerste oriëntatie is van beide kanten vrijblijvend.

5. De zoektocht

De volgende fase is het vastleggen van onze samenwerking in een formele overeenkomst. Als aan alle voorwaarden is voldaan is dat het moment dat La Dolce Casa voor u en alleen namens u aan de slag gaat. De criteria waaraan de zoektocht moet voldoen worden definitief schriftelijk vastgelegd. Uiteindelijk komen we met een gedocumenteerde presentatie van ruim voldoende huizen (longlist), waaruit u keuzes kunt gaan maken. Deze gaat u thuis beoordelen. Het resultaat van uw interne overleg wordt met ons besproken. Hieruit volgt een keuze voor de meest aantrekkelijke locaties (shortlist), ofwel er worden desgewenst nog alternatieven door ons aan toegevoegd.

6. De bezichtigingsreis.

Als er een zodanige overeenstemming is over de shortlist vormt dit de basis voor de bezichtigingsreis. Maar vooraf wordt door La Dolce Casa in Italië daadwerkelijk onderzoek gedaan naar de uitgezochte locaties. Alle informatie van de makelaar in kwestie worden gecheckt middels een screening door de makelaar van La Dolce Casa om zeker te zijn dat alle kadaster- en eigendomsgegevens kloppen. Daarvan maken we een rapportage die met u wordt besproken. Op deze manier gaat u met de grootst mogelijke zekerheid op reis voor de bezichtiging. De uitgekozen locaties worden volgens een reisplan bezocht. La Dolce Casa begeleidt u bij deze bezichtigingsreis, desgewenst samen met onze eigen makelaar en onze geometra, waarover wel een kleine vergoeding betaald moet worden. Na afloop van de bezichtigingsreis worden ter plekke conclusies met ons besproken en afspraken gemaakt voor de volgende fase van de projectkeuze. Indien de bezichtigingsreis buiten de regio van onze standplaats in de regio Le Marche plaatsvindt, worden de reis- en verblijfkosten door La Dolce Casa in rekening gebracht op basis van de werkelijke kosten. Heeft u als de kopende partij een definitieve keuze gemaakt, dan legt La Dolce Casa dit formeel vast, samen met de afspraken die gemaakt zijn voor de volgende fase.

7. Formalisering.

Door La Dolce Casa wordt ernaar gestreefd de formalisering van de aankoop zonder aanwezigheid van u als de kopende partij te realiseren, maar zoveel mogelijk met volmachten

te werken. Dat geldt voor zowel het ondertekenen van het voorlopig koopcontract als voor het passeren van de acte bij de notaris. Dit bespaart heel veel geld aan reizen verblijfkosten, tolk enz. alsmede ellenlange sessies bij de notaris. Indien echter ook een hypotheek wordt afgesloten is de aanwezigheid echter wel gewenst. Bij het voorlopig koopcontract wordt een voorschot gevraagd aan de kopende partij. Betalingen van de koopsom wordt net zoals hier gedaan conform de Italiaanse wet, op de derdenrekening van de notaris, zodat er geen financiële risico's aan verbonden zijn. De gehele formalisering vindt plaats onder de voorwaarden van de Italiaanse vereniging van Makelaars FIAIP.

Dit is ook het moment dat met La Dolce Casa de overeengekomen fee wordt afgerekend onder aftrek van het in onze overeenkomst overeengekomen reeds betaalde voorschot.

Op dit moment kunnen we de kopers feliciteren en zitten de werkzaamheden voor La Dolce Casa erop.

9. Verbouwingen gewenst?

Indien er aanpassingen aan uw huis moeten worden gedaan of restauratiewerk worden uitgevoerd, kan La Dolce Casa dit volledig voor u regelen. Als uw wensen bekend zijn zal onze geometra een rapportage maken. U neemt een beslissing aan de hand van de bevindingen en de kostenindicatie. Vervolgens zorgen we voor de eventueel noodzakelijke vergunningen, coördineren de uit te voeren werkzaamheden en informeren u over de voortgang.

10. Algemene Dienstverlening.

La Dolce Casa kunt u ook inschakelen voor welke hulp dan ook, betreffende uw woning in Italië. Denk daarbij aan het organiseren van de beheerservice, of de opzet van de verhuurservice. Maar ook zaken die woningen betreffen die wij niet hebben verkocht, maar waar hulp nodig is, omdat specifieke problemen voor u niet meer oplosbaar lijken. Denk daarbij aan supervisie op verbouwingsproblemen, bureaucratische problemen, eigendomsoverdracht enz. Soms is een onpartijdig consult al voldoende om zaken duidelijk te krijgen. Daarbij is het heel welkom dat wij dat met alle kennis van zaken, voor u in het Nederlands doen, ook in Italië.

