



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**ETTEN-LEUR** | Moerdijkse Postbaan 6

Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.





## KENMERKEN

Maakt u kennis met deze prachtige woning, grenzend aan het Liesbos op de rand tussen Breda en Etten-Leur.

Mocht u naar aanleiding van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

<b>Bouwjaar</b>	1964
<b>Soort woning</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Energie label</b>	D
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>Aantal slaapkamers</b>	6
<b>Ligging</b>	aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom,
<b>Ligging tuin</b>	rondom
<b>Inhoud</b>	2015 m <sup>3</sup>
<b>Perceel</b>	9850 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlak</b>	585 m <sup>2</sup>









# Moerdijkse Postbaan 6 Etten-Leur

Op de rand tussen Breda en Etten-Leur kunt u nu wonen op een bijzondere plek van bijna 10.000 m<sup>2</sup>. Bij dit prachtige huis aan de Moerdijkse Postbaan in Etten-Leur ervaart u een enorm gevoel van vrijheid. Grenzend aan het Liesbos en op drie km afstand van de A16 en de A58 staat deze woning aan de Moerdijkse Postbaan 6 te koop. Hier woont u buiten, midden in de natuur, waar u de seizoenswisselingen van dichtbij meemaakt en waarbij het centrum van Breda met al zijn voorzieningen binnen tien autominuten bereikbaar is.

Het unieke pand is o.a. voorzien van een royale living met tuinkamer, 5 slaapkamers, een kantoor/werkruimte, 2 badkamers, een overdekt en

verwarmd zwembad en een sauna. De tuin ligt rondom de woning en is werkelijk fantastisch! U waant zich in uw eigen park van bijna 1 hectare.

Parkeren voor u en uw gasten is hier geen enkel probleem met de eigen oprit en een inpandige garage.

Wilt u een persoonlijk gevoel krijgen bij deze woning? Dat kunnen wij ons helemaal voorstellen. Neem dan contact op met ons kantoor, wij plannen graag een bezichtiging met u!







## Entree

Via een af te sluiten poort rijden we het terrein op. We parkeren de auto en bij het uitstappen nemen we deze imposante woning en de omgeving in ons op. We lopen via vijf traptreden richting de overdekte entree. De deur gaat open, "welkom, kom gezellig binnen"!







## Hal

De hal, in gebruik als tv-kamer, geeft direct een ruimtelijk gevoel. De hele woning ademt trouwens een sfeer van klasse uit. In deze "hal" bevindt zich een volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein) en de garderobe nis. Vanuit de tv-kamer heeft u via een schuifpui toegang tot de tuin.







## Living

We lopen door naar de speelse living van maar liefst ca. 70 m<sup>2</sup> die verdeeld is in een zit- en eetgedeelte. De sfeervolle open haard neemt een prominente plaats in bij het zitgedeelte. Op de killere dagen zorgt deze open haard voor extra warmte en gezelligheid. De living heeft grote ramen waardoor u prettig daglicht heeft en geniet van het fantastische uitzicht op de tuin. In de erker kunt u heerlijk gaan zitten en tot rust komen na een drukke dag. Via een schuifpui bij het eetgedeelte komt u op het royale terras.

De woonkamer geeft toegang tot de naastgelegen keuken.











“ Eetgedeelte





## Tuinkamer



Vanuit de living gaan we via 5 traptreden naar beneden met een mooie inpandige vijver met waterval in een verrassende tuinkamer. Het hoge plafond geeft een ruimtelijk gevoel en ook hier weer een grandioos zicht op de tuin. In deze ruimte kunt u fijn muziek maken, gezellig met vrienden samen zitten of borrelen aan de ruime bar. In de winter gaat ook hier de open haard lekker aan. In de zomer kan de schuifpui open, zodat het contact met de tuin nog groter wordt.











## Keuken & bijkeuken

Vanuit het eetgedeelte in de woonkamer is de naastgelegen woonkeuken te bereiken. Een grote ruimte met boven-/onderkasten en laden, 5-pits inductie kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron, heteluchtoven, dubbele spoelbak en een marmeren werkblad. Er is genoeg ruimte om uw kookgerei op te bergen en om met plezier het ontbijt, de lunch of een diner klaar te maken. Het prachtige uitzicht op de hoge bomen in het Liesbos maken van deze keuken helemaal een feestje!

Vanuit de keuken kunt u naar de "hal" en ook naar de ruime bijkeuken met een vaste kastenwand met ingebouwde wasmachine, droger en vriezer. De bijkeuken geeft toegang tot de meterkast. Vanuit deze bijkeuken kunt u zowel naar de voor- als achterzijde van de woning. Aan de achterzijde komen we via de overkapping in de bergruimte met hier de opstelling van de cv-combiketel (Nefit, ca. 2016).







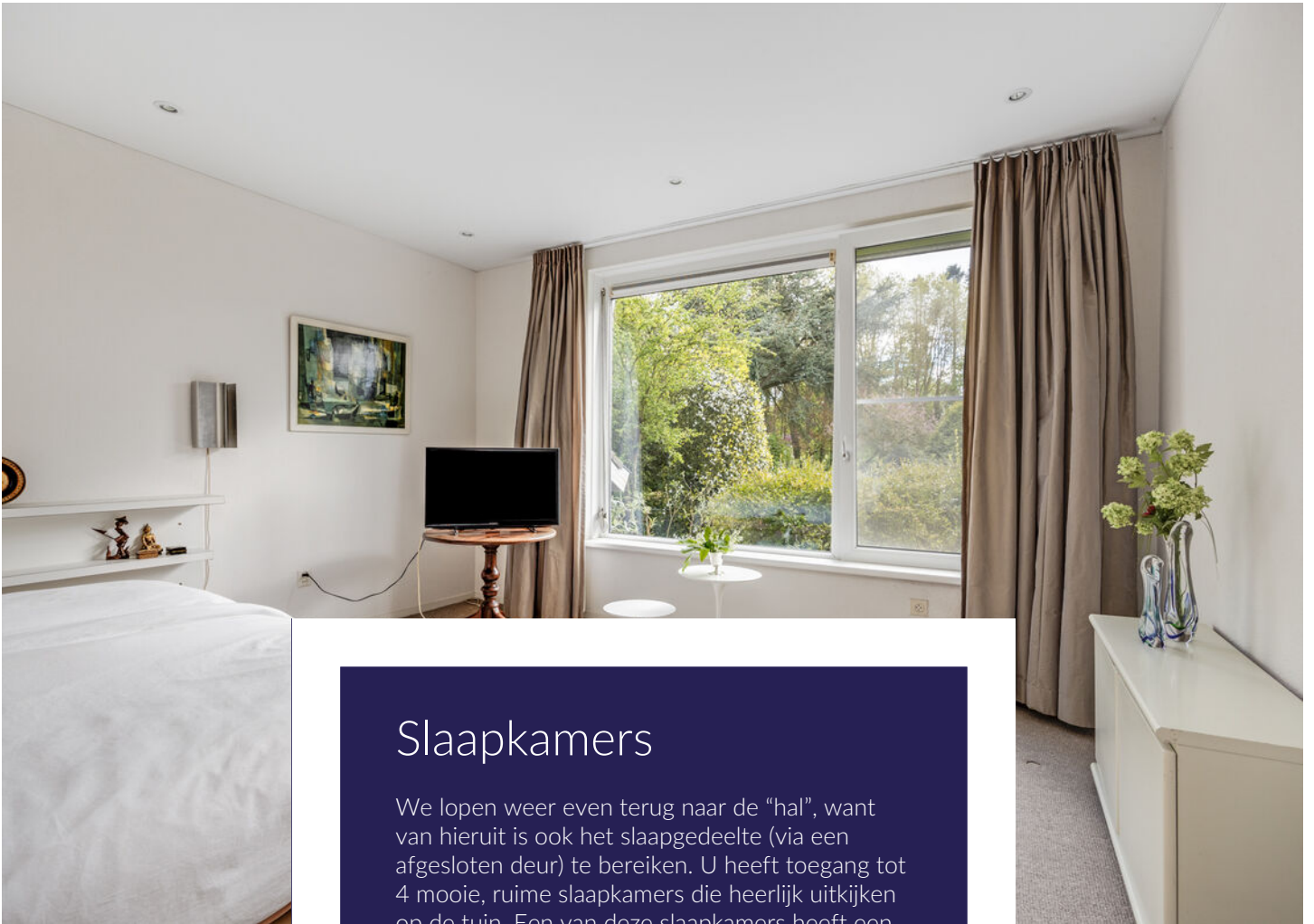


## Slaapkamer

Vanuit de bijkeuken is er tevens een vaste trap naar boven, die toegang biedt tot een grote slaapkamer. Deze kamer is heel goed te gebruiken als gastenkamer en heeft een dakraam en een vaste wastafel. Er is ook toegang tot een bergzolder over het hele pand. Vanuit de bijkeuken via een trapje naar beneden komen we in de garage.







## Slaapkamers

We lopen weer even terug naar de "hal", want van hieruit is ook het slaapgedeelte (via een afgesloten deur) te bereiken. U heeft toegang tot 4 mooie, ruime slaapkamers die heerlijk uitkijken op de tuin. Een van deze slaapkamers heeft een vaste kastenwand.







## Badkamer

De volledig betegelde badkamer heeft een inloopdouche (met hand-, regendouche en thermostaatkraan), ligbad (met handdouche en thermostaatkraan), dubbele wastafel met meubel en een radiator.





## Zwembad

Via een glazen schuifdeur gaan we vanuit de badkamer naar een kleedruimte die toegang biedt tot het overdekte zwembad (5,00 x 10,00 m). Dit zwembad is voorzien van een elektrisch roldek, verwarming en klimatisering. Wat een luxe is dat! Via een loopdeur kunnen we ook hier naar tuin.







## 1e Verdieping

Vanuit de living lopen we via een zwevende trap omhoog. Hier is een ruime kamer met toegang tot een terras. Vanuit hier ook weer dat grandioze uitzicht op de tuin.

Deze kamer is te gebruiken als logeerkamer, kantoor of als relaxruimte na een bezoek aan de sauna die op deze verdieping aanwezig is. Heerlijk ontspannen in de sauna, afkoelen in de ruime badkamer met (dompel)bad, dubbele douche en wastafel en daarna dus de relaxruimte in.

Op deze verdieping is ook een separate toiletruimte en meer dan voldoende bergruimte aanwezig.











## Parkachtige tuin

Rondom het huis ligt een fraai aangelegde, parkachtige tuin van bijna 10.000 m<sup>2</sup> (ontworpen door de bekende tuinarchitect Luc Engelhard uit Kockengen) op het zuiden die de stijl van de woning nog eens benadrukt. U komt hier tot rust, hoort de vogels volop fluiten vanuit de hoge bomen, ziet de eekhoortjes lopen, alle seizoenen maakt u hier intensief mee. Dichter bij de natuur kunt u niet staan. Het gazon, de vijverpartij met fontein, de borders en de diverse terrassen nodigen u uit om volop te genieten van uw bezit.

In de tuin zijn 3 tuinhuisjes aanwezig, waarvan 2 met een rieten dak. Een tuinhuisje is ingericht als volière.

Twee robot maaiers maaien voor u het gras en een volautomatische beregeningsinstallatie met een bron op 42 meter en een ontijzering installatie, zorgen voor de uitbundige plantengroei. De frambozen, aalbessen, bramen, pruimen- en kweeperenbomen zorgen voor uw vitamines.

Diverse kunstwerken sieren uw park.































## Garage

De ruime garage is inpandig, u kunt er dus binnendoor naartoe vanuit de bijkeuken. Dat is prettig als het regent en u de boodschappen mee naar binnen wilt nemen. In de garage kunt u 3 auto's parkeren.

De garage is voorzien van elektra, water, een elektrische sectionaaldeur en een koeling die bestemd is voor de wijnkelder die vanuit de garage bereikbaar is. Een eigen wijnkelder voor meer dan 1000 flessen, wie wil dat nou niet!

De oprit biedt voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein voor u en uw gasten.







## Algemeen

- De woning is deels voorzien van houten en deels voorzien van kunststof kozijnen.
- Het pand is 95% voorzien van dubbele beglazing.
- De woning heeft vloerisolatie.
- De woning heeft betonnen verdiepingsvloeren.
- De living, tuinkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van Noors leisteen vloerafwerking.
- De hal, toiletruimte, de badkamers en de garage zijn betegeld.
- De gang en de slaapkamers op de begane grond hebben vloerbedekking.
- Op de 1e verdieping hebben de slaapkamer en kantoor/werkkamer vloerbedekking.
- De woning is grotendeels voorzien van vloerverwarming.
- De woning heeft zonneschermen bij de living, tuinkamer en de slaapkamers die op het zuiden liggen. De zonneschermen zijn deels elektrisch en deels hand bedienbaar.







## Algemeen

- De woning heeft een alarminstallatie, intercom en elektrisch bediend toegangshek.
- Al met al is het een sfeervol huis waar u zich snel thuis zult voelen. De woning straalt grandeur uit en roept nostalgische gevoelens op. De ligging in het groen en nabij belangrijke verbindingswegen maakt het uniek.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.
- De overdracht van de woning is op verzoek van verkoper in 2025.





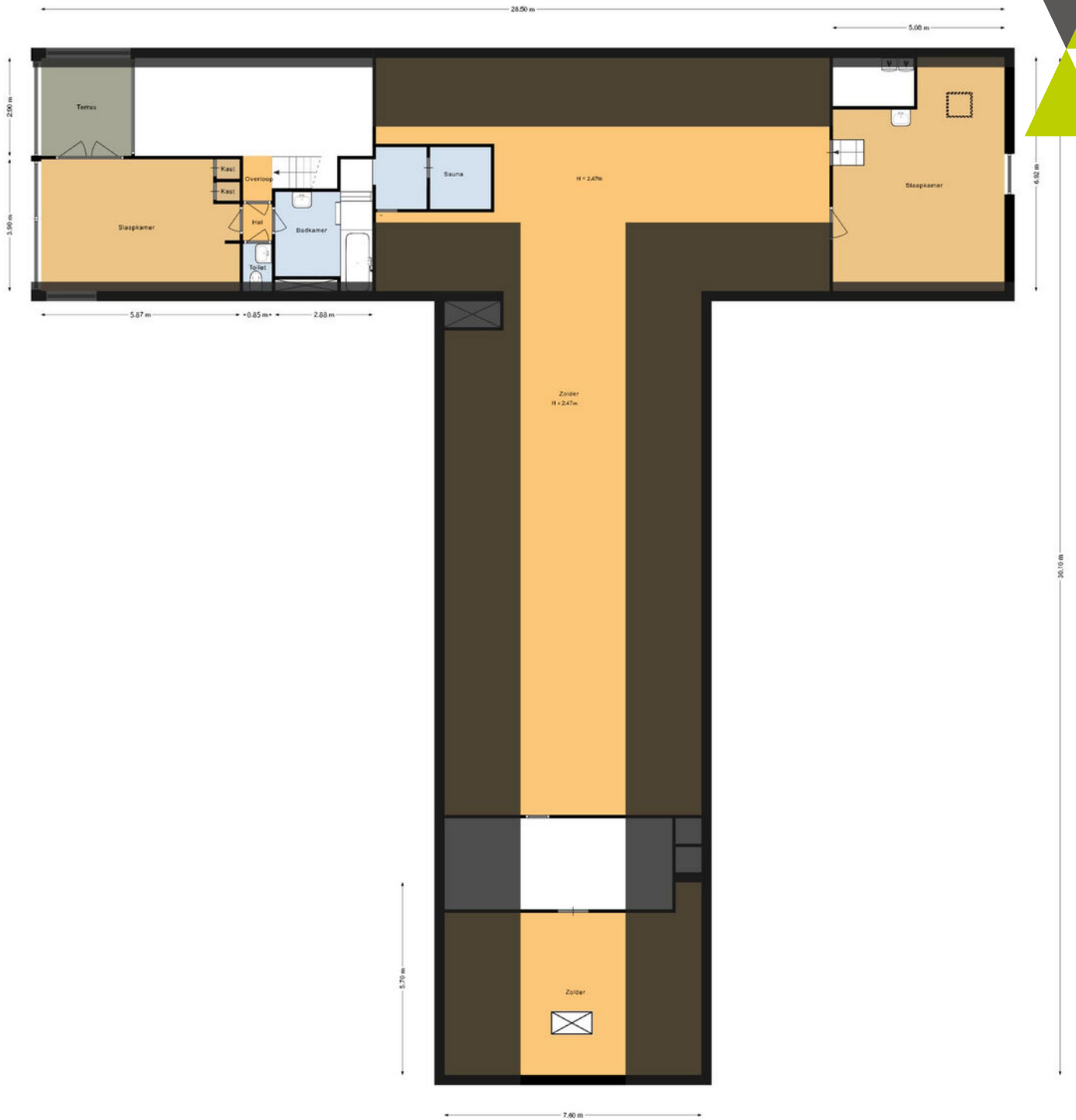
# Plattegronden



Moerdijkse Postbaan 6 Etten-Leur  
Begane grond



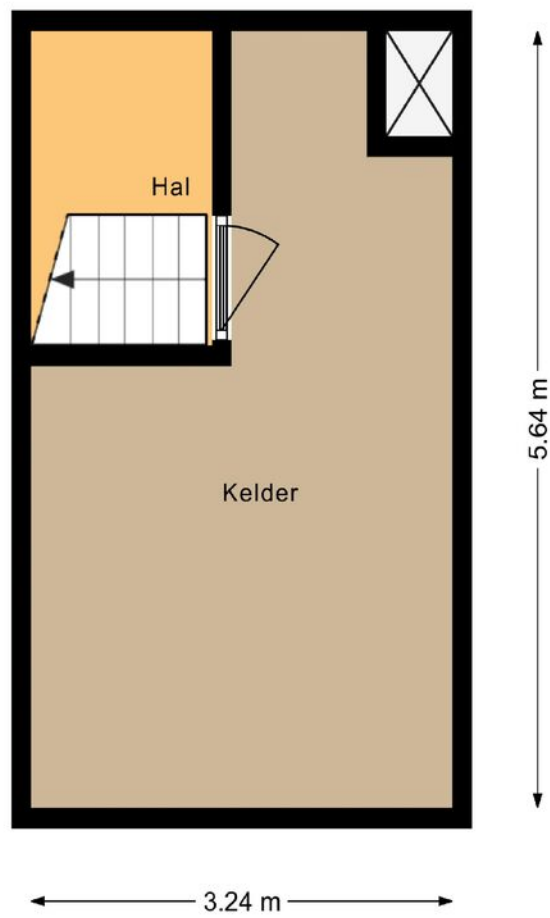
# Plattegronden



Moerdijkse Postbaan 6 Eitlen-Leur  
Eerste verdieping

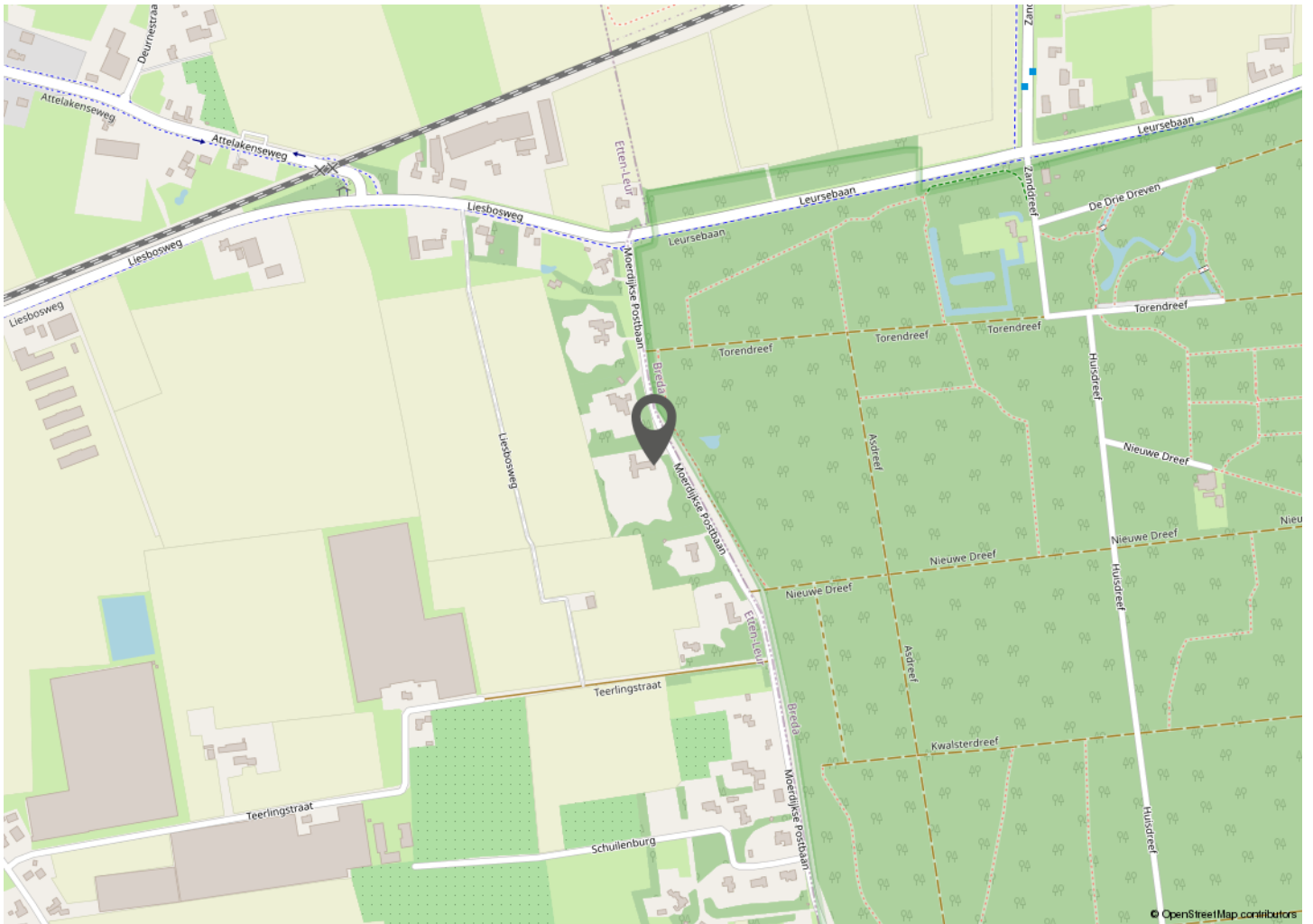


# Plattegronden



Moerdijkse Postbaan 6 Etten-Leur  
Kelder





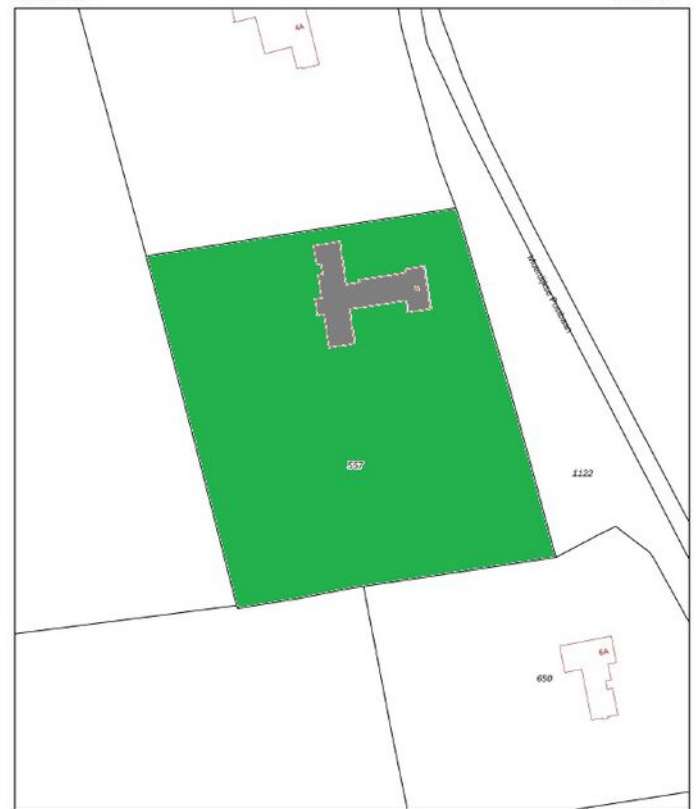
## Ligging

Vanuit uw woning bent u binnen tien autominuten in het centrum van Breda en acht autominuten in het centrum van Etten-Leur. Uitgebreid winkelen kan in Etten-Leur, maar ook in Breda naar hartenlust. De sfeervolle historische binnenstad van Breda is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. Het Chassé theater is een van de grootste theaters in het land. Grote landelijke producties kunt u er zien.

Houdt u van natuur? Ontdek dan al wandelend of met de fiets de prachtige nabijgelegen natuurgebieden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: —



12345 Dit is kaart in noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Etten-Leur	
— Voorgesloten kadastrale grens	Sectie M	
— Voorgesloten kadastrale grens	Perceel 557	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een meer gedetailleerd overzicht, gelieveerd op 25 augustus 2023  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Alle dit uitsluitend kunnen geen betrouwbare maten worden ontbond.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Verkoopvoorwaarden

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper alleen bekend dat de schoorsteen voor de open haard van asbest is. Het is verkoper niet bekend of er verder nog asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

## Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## Waarborgsom en bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.





# Etten-Leur, Aangenaam!

Waar in Etten-Leur u ook gaat wonen: dagelijkse voorzieningen zijn altijd binnen handbereik. Van scholen (basis en middelbaar), kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang tot ambachtelijke bakkers, slagerijen en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Verder is het sport- en beweegaanbod binnen de gemeente Etten-Leur groot. Het openbaar vervoer is goed geregeld. Binnen de stad zijn goede busverbindingen tussen de wijken en er is een NS-station met een Intercity-verbinding richting Roosendaal of Breda. Reist u liever met de auto, dan bent u altijd binnen vijftien minuten op de snelweg.

Uitgebreid winkelen kan in Etten-Leur naar hartenlust. Grote ketens zijn vertegenwoordigd, maar het centrum is ook rijk aan andere leuke en unieke winkels/boetieks. Tussendoor of na afloop een hapje eten of drinken? Dat kan in één van de vele lunchrooms en restaurants. Etten-Leur bruist. De evenementenkalender is dan ook rijkelijk gevuld. Tel daar de bioscoop en cultuurhuis De Nobelaer bij op en kom tot de conclusie dat in Etten-Leur altijd iets te beleven is. Houdt u van natuur? Ontdek dan al wandelend of met de fiets de prachtige nabijgelegen natuurgebieden. Etten-Leur heeft ook een gezellige jachthaven met directe aansluiting op de vaarwegen naar Breda, Oosterhout, de Biesbosch, Dinteloord en het Volkerak.







# Welkom bij Agnes Tomesen Makelaardij



Ons team; v.l.n.r. Kim, Maurice, Agnes, Iris, Manon, Margot, Tim, Jennifer en Marthe.

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan:  
**“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**

## Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal.

Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in.



Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten.

Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**







# Meest gestelde vragen

## over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Agnes Tomesen Makelaardij kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

Een tegenbod te doen.

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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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 veranderen?

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. 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 clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

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.

#### **6. Mag een NVM-makelaar 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.

#### **7. 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.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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. 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.

#### **9. 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.

#### **10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

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

Overdrachtsbelasting.

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.

#### **11. 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.

#### **12. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, 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 de woning aan de tweede koper.



Vakkundig.  
Vertrouwd.  
**Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
M A K E L A A R D I J

Bredaseweg 53  
4872 LA Etten-Leur  
076 526 99 73

[info@tomesenmakelaardij.nl](mailto:info@tomesenmakelaardij.nl)  
[www.tomesenmakelaardij.nl](http://www.tomesenmakelaardij.nl)

