



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



KLEIN ZUNDELT | Vagevuurstraat 12

Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.



KENMERKEN

Maak kennis met deze schitterende gerenoveerde, duurzame villa gelegen midden in de natuur van Klein Zundert, op korte afstand van Breda.

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

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar	1930 - volledig gerenoveerd in 2018
Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A+++
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Ligging	aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Ligging tuin	rondom
Inhoud	1203 m ³
Perceel	7620 m ²
Woonoppervlak	255 m ²



Vagevuurstraat 12 Klein Zundert

Verscholen in het groen, op een perceel van 7.620 m², ligt deze schitterend gerenoveerde en tot in de puntjes afgewerkte villa. Hier komen luxe, comfort en duurzaamheid op een ongeëvenaarde manier samen. De architect heeft een meesterwerk neergezet waarin oud en nieuw naadloos in elkaar overvloeien. Grote glaspartijen zorgen voor een transparante verbinding tussen binnen en buiten, met adembenemende zichtlijnen over de villa, de patio en de weelderig aangelegde tuin. Binnen wacht een sfeer van pure elegantie. De royale living en exclusieve leefkeuken vormen het kloppend hart van de woning, met hoogwaardige materialen en een verfijnde afwerking. De indrukwekkende master suite is een ware retreat, met een luxueuze badkamer, een sauna en een

riante inloopkast – alles perfect op elkaar afgestemd. In een aparte vleugel bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een stijlvolle tweede badkamer, ideaal voor gasten of familie. Buiten voelt als een privéresort. Het infinity pool glinstert in de zon, de buitenkeuken nodigt uit tot lange zomeravonden en de omringende natuur zorgt voor volledige privacy en rust. En het beste van alles? Deze villa is niet alleen oogverblindend mooi, maar ook uiterst duurzaam. Met 130 zonnepanelen en energielabel A+++ is het een toekomstbestendige droomwoning. Een villa die je moet ervaren. Laat je betoveren door de ultieme luxe en ontdek waarom de huidige bewoners hier met zoveel liefde hebben gewoond.





Impossante binnenkomst

Door de prachtige natuur rijden we naar de woning aan de Vagevuurstraat 12 en we nemen de groene omgeving in ons op. Wat fantastisch om hier te wonen! Als we arriveren parkeren we de auto op een van de parkeerplaatsen voor de gasten. De bewoners maken gebruik van de royale oprit die met een elektrische poort kan worden afgesloten. Als we de ruime hal, met garderobenis en maatwerk inbouwkasten, binnenstappen, werpen we al een nieuwsgierige blik op de patio. Dit belooft wat. We vervolgen onze weg naar de moderne gang die volledig is afgewerkt met een betonlook tegel en met glazen wanden (minimal windows), waardoor deze ruimte bijzonder licht is. Hier ziet u direct wat de architect met zijn ontwerp bedoeld heeft, namelijk oud en nieuw met elkaar verbinden op een transparante manier door middel van glas. De prachtige zichtlijnen zijn hier erg goed zichtbaar en we worden nieuwsgierig naar wat deze bijzondere woning nog meer te bieden heeft. Vanuit de entree kunnen we zowel rechtsaf naar de leefkeuken via een houten taatsdeur als linksaf naar onder andere het gastenverblijf en de prachtige vier-eenheid, waar zich de masterbedroom, badkamer, sauna en inloepkast bevinden.









Sfeervolle leefkeuken

We openen de houten taatsdeur en komen in de sfeervolle leefkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met een massief houten vloer en houten balken met geïntegreerde verlichting, waardoor u hier echt een huiselijk gevoel krijgt. Bovendien is er een gasgestookte openhaard die voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De bar nodigt uit om plaats te nemen met een goed glas wijn terwijl u een gezellig praatje kunt maken met de kok. Er is voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen, waardoor u hier gezellig kunt dineren met vrienden en familie. De ruimte is uitgerust met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, hierdoor voelt u zich verbonden met de natuur om u heen. De luxe keuken bestaat uit een apparaten-/kastenwand en een kookeiland die beide afgewerkt zijn met een houten front van het keukenmerk Beda. De apparatuur is van het merk Miele Generatie 7000. Het kookeiland beschikt over een keramisch werkblad, een RVS spoelbak met Quooker (tevens met bruiswater), een inductie kookplaat, een recirculatie afzuigkap die in verbinding staat met de kookplaat en een vaatwasser. Ook een dubbele wijnklimaatkast kan uiteraard niet ontbreken. De kastenwand heeft een combi-magnetronoven, combi-stoomoven, combi-heteluchtoven, inbouw koffiezetapparaat, een vacumeerlade en een warmhoudlade.









Living met vide

We lopen door naar de corridor, die aan beide zijde is afgewerkt met raampartijen tot aan de grond. Deze geeft toegang tot de patio en de living.

De sfeer van de leefkeuken komt terug in de living. Wat een fijne ruimte om hier te verblijven! Ook deze ruimte is afgewerkt met een massief houten vloer, houten balken en een natuurstenen wand, hierdoor worden we omarmt met een knus en huiselijk gevoel. De gasgestookte doorkijk openhaard geeft extra veel warmte en gezelligheid en nodigt uit om hier een heerlijk avondje op de bank uw favoriete film te kijken of een goed boek te lezen.

De trap geeft toegang tot de vide waar momenteel een werkplek is gecreëerd. Via de elektrische schuifdeur gaan we naar de vier-eenheid.













Vier-eenheid

We stappen de prachtige vier-eenheid binnen en verwonderen ons over de luxe privé vertrekken. Hier worden de masterbedroom, de luxe badkamer, de complete sauna en de riante inloopkast op bijzondere wijze met elkaar verbonden.

De masterbedroom heeft elektrische gordijnen en een schuifpui voorzien van een muggen hor, die toegang biedt tot de patio.

De badkamer heeft een vrijstaand bad met uitzicht op de doorkijk gasgaard. Daarnaast beschikt de badkamer over een Geberit douchetoilet met afzuiging, een inloofdouche (afgewerkt met Bisazza mozaïek) met een Xenz douchesysteem, infrarood en sunshower paneel. Het maatwerk badmeubel is voorzien van waskommen met inbouw kranen.

De riante inloopkast is volledig voorzien van maatwerk kasten.



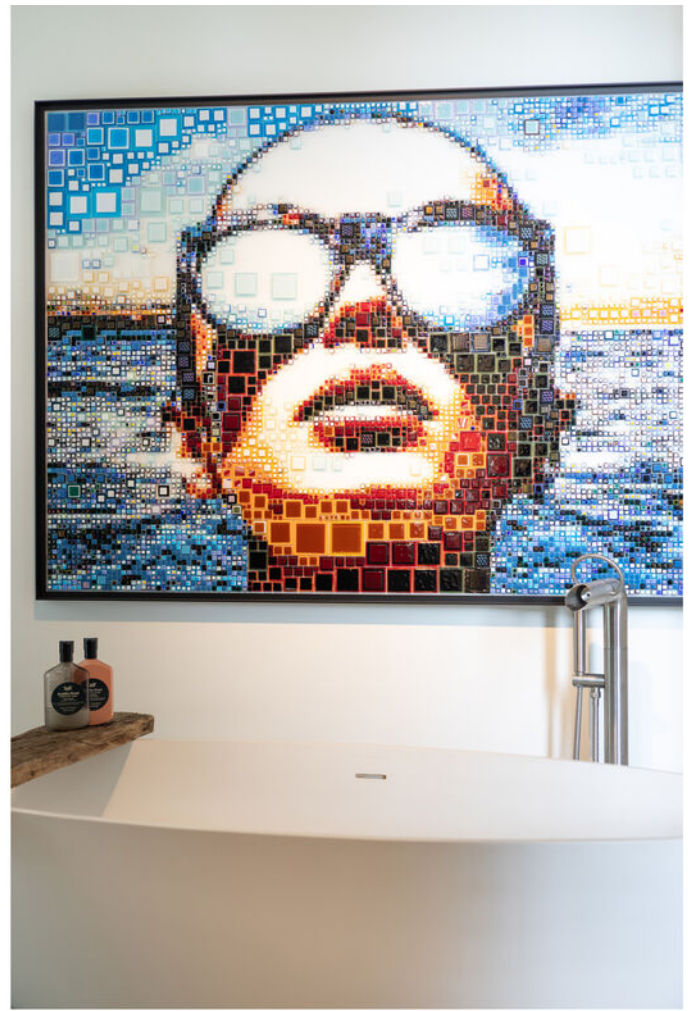




“Patio











Sauna

In de sauna komt u volledig tot rust na een drukke dag. De sauna heeft een mooi groen uitzicht op de tuin. Voor de complete saunabeleving is er ook een voetenbad en via de masterbedroom kunt u naar de patio, om gebruik maken van het koudwater dompelbad en relaxen in de relaxfauteuils in de openlucht. De lichtinval en inkijk in de sauna reguleert u met de elektrische lamellen, welke aan de buitenzijde bevestigd zijn.









Overige ruimtes

We openen een volgende taatsdeur en lopen door naar de gang. Ook vanuit deze hoek kunt u genieten van het prachtige ontwerp van de architect; de lichtinval door de glazen wanden, het uitzicht op de patio en de prachtige zichtlijnen over de landerijen.

In de technische ruimte bevinden zich de Hybride CV ketel (2023), warmwaterreservoir en de filterinstallatie van het dompelbad. De warmtepomp van de woning is gesitueerd aan de buitenachterzijde.

De toiletruimte met indirecte verlichting is luxe afgewerkt met keramische wanden en deur met magneetslot. Ook hier is een luxe Geberit douchetoilet toegepast met o.a. afzuiging.

De bijkeuken, met de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur, is voorzien van een keukenblok met voldoende opbergruimte en een RVS spoelbak en keukenboiler.

De kelder is volledig betegeld en biedt voldoende ruimte om bijvoorbeeld uw wijnen te bewaren.







Overige slaapkamers

In een aparte vleugel van de woning zijn nog 2 slaapkamers en een badkamer te vinden.

De slaapkamer op de begane grond heeft een inbouwkast en de 'op-kamer', die met 2 traptreden bereikbaar is, geeft extra sfeer aan de ruimte.

De badkamer is ruim en heeft een ovaal whirlpool ligbad, een inloopdouche met zijdouches en een badmeubel met wastafel en een toilet.

Met de vaste trap gaan we naar de 1e verdieping. De overloop heeft vaste kasten die voldoende bergruimte bieden.

De slaapkamer heeft een Roto kiep/tuimel dakvenster, met hor en verduisteringsgordijn en biedt eveneens een prachtig groen uitzicht over de omgeving.









Multifunctionele ruimte

Naast de woning is een multifunctionele ruimte met separate toiletruimte aanwezig. De huidige bewoners hebben ervoor gekozen om een sfeervol café met een keuken met apparatuur en bar te creëren. Hier kunt u gezellig samenkomen en borrelen. Dit plekje leent zich er uitstekend voor!

Uiteraard is deze ruimte ook erg geschikt als kantoor, gastenverblijf of als mantelzorgwoning.







Prachtige tuin

Rondom de woning ligt een onder architectuur aangelegde tuin met een golfgreen van kunstgras, die de stijl van de woning nog eens benadrukt. Midden in de natuur, omgeven door hoge bomen, kunt u genieten van uw rust en privacy. De bestrating, het gazon, de siergrassen, de (fruit)bomen en de strak aangelegde vijver zorgen wederom voor prachtige zichtlijnen. Daarnaast wordt de gehele tuin en oprijlaan mooi verlicht in de avond. Het is goed toeven aan de royale infinity pool met buitendouche. Het zwembad heeft een 'trage trap' waar u heerlijk kunt borrelen met vrienden en het zwembad is 1,25 tot 2 meter diep. Het elektrische roldek zorgt ervoor dat uw zwembad schoon blijft. De zwembadvlonder is gemaakt van Millboard (2022). Na een middagje zwemmen neemt u plaats op het aangrenzend terras met buitenkeuken voor een verkoelend drankje of lekkers van de barbecue. In de technische ruimte van het zwembad bevindt zich de professionele filterinstallatie voor het zwembad. Aan de achter buitenzijde staan de twee warmtepompen, die het zwembad verwarmen. Een aparte berging biedt voldoende opbergruimte voor al uw tuingereedschap.























Algemeen

- De villa is volledig geïsoleerd.
- De villa is recent volledig verduurzaamd en gerenoveerd.
- Er zijn 130 zonnepanelen geplaatst in de tuin en 3 warmtepompen.
- De villa is gedeeltelijk voorzien van een Domotica systeem voor het bedienen van verlichting, zonwering, gordijnen en het roldek voor het dompelbad.
- Er is een alarminstallatie en camerasysteem aanwezig.
- Op de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig.
- De hoofdmeterkast is voorzien van voldoende groepen en is in 2023 geheel vernieuwd. In de hal bevindt zich een tussenmeterkast met o.a. de alarm en camera installatie.
- De gehele villa is voorzien van strak gestukte wanden, houten luxaflex en shutters.
- De begane grond is afgewerkt met deels een tegelvloer en deels een massief houten vloer.
- De 1e verdieping is afgewerkt met laminaat.
- Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's aanwezig op eigen (afgesloten) terrein.
- De carport met rieten kap biedt parkeergelegenheid voor 2 auto's. Tevens is er een elektrische laadpaal aanwezig.
- De villa is gelegen op korte rijafstand van Breda.

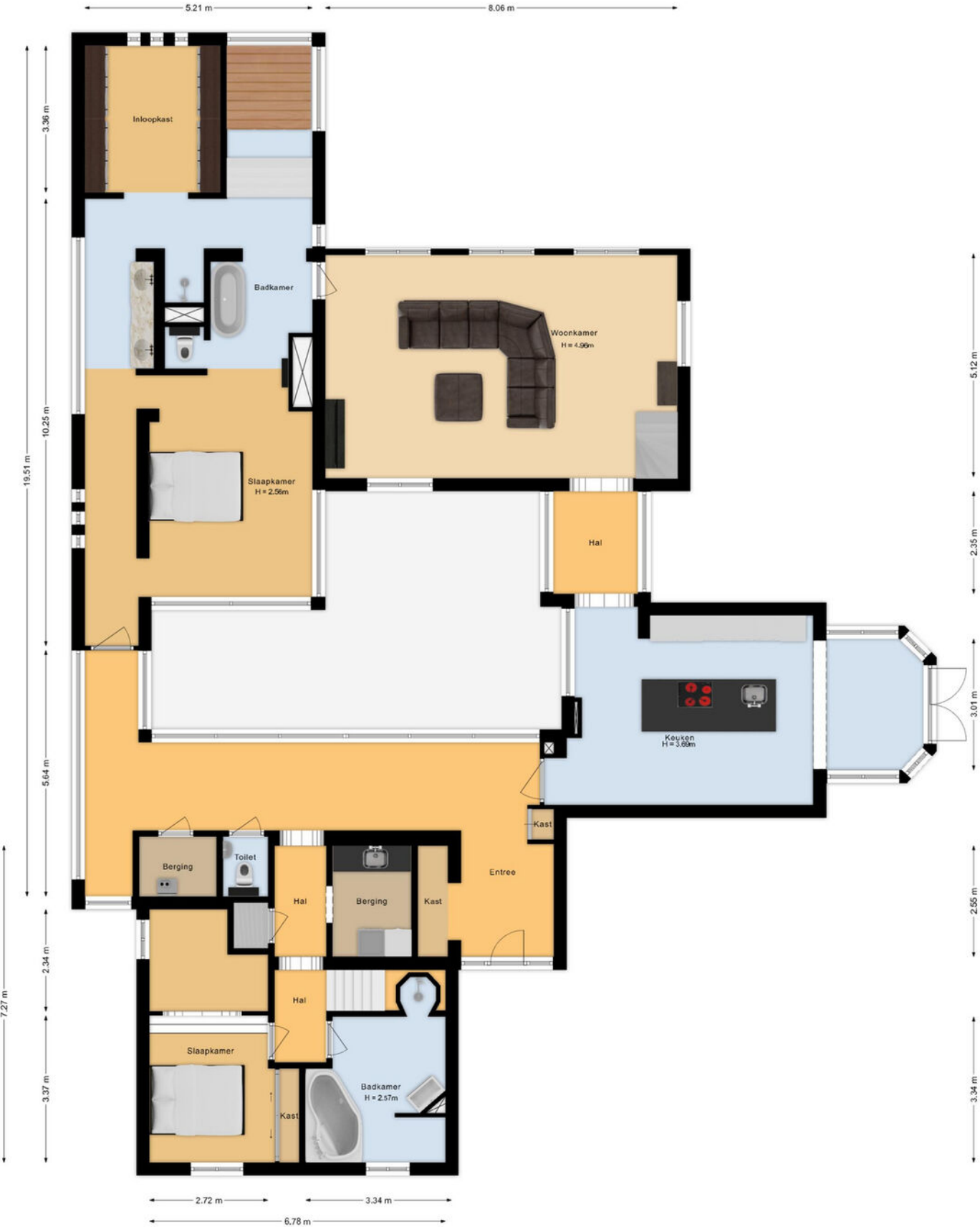




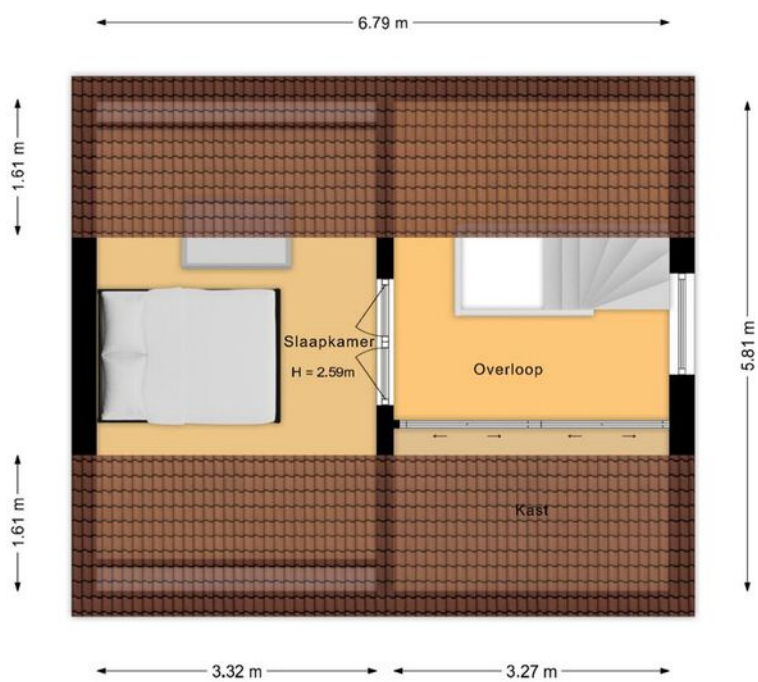
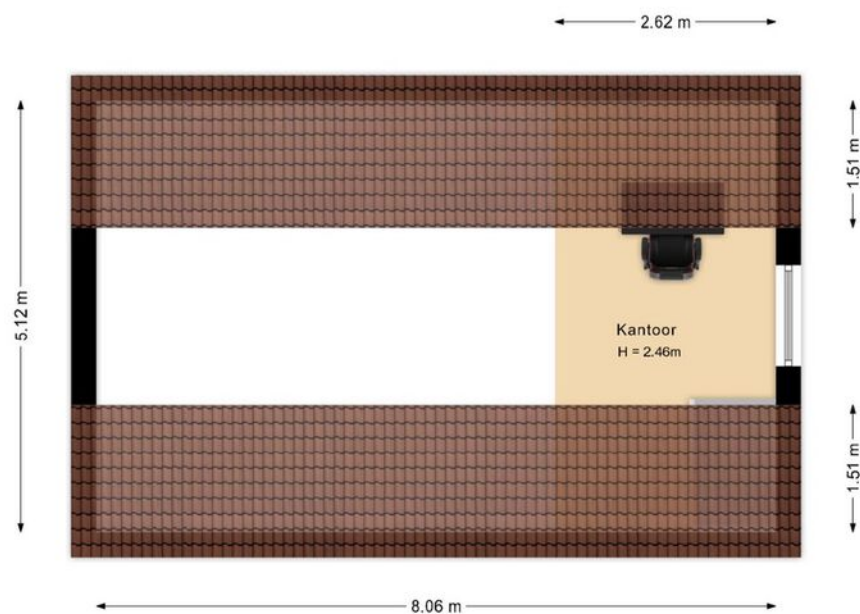
“ Straatbeeld



Plattegronden

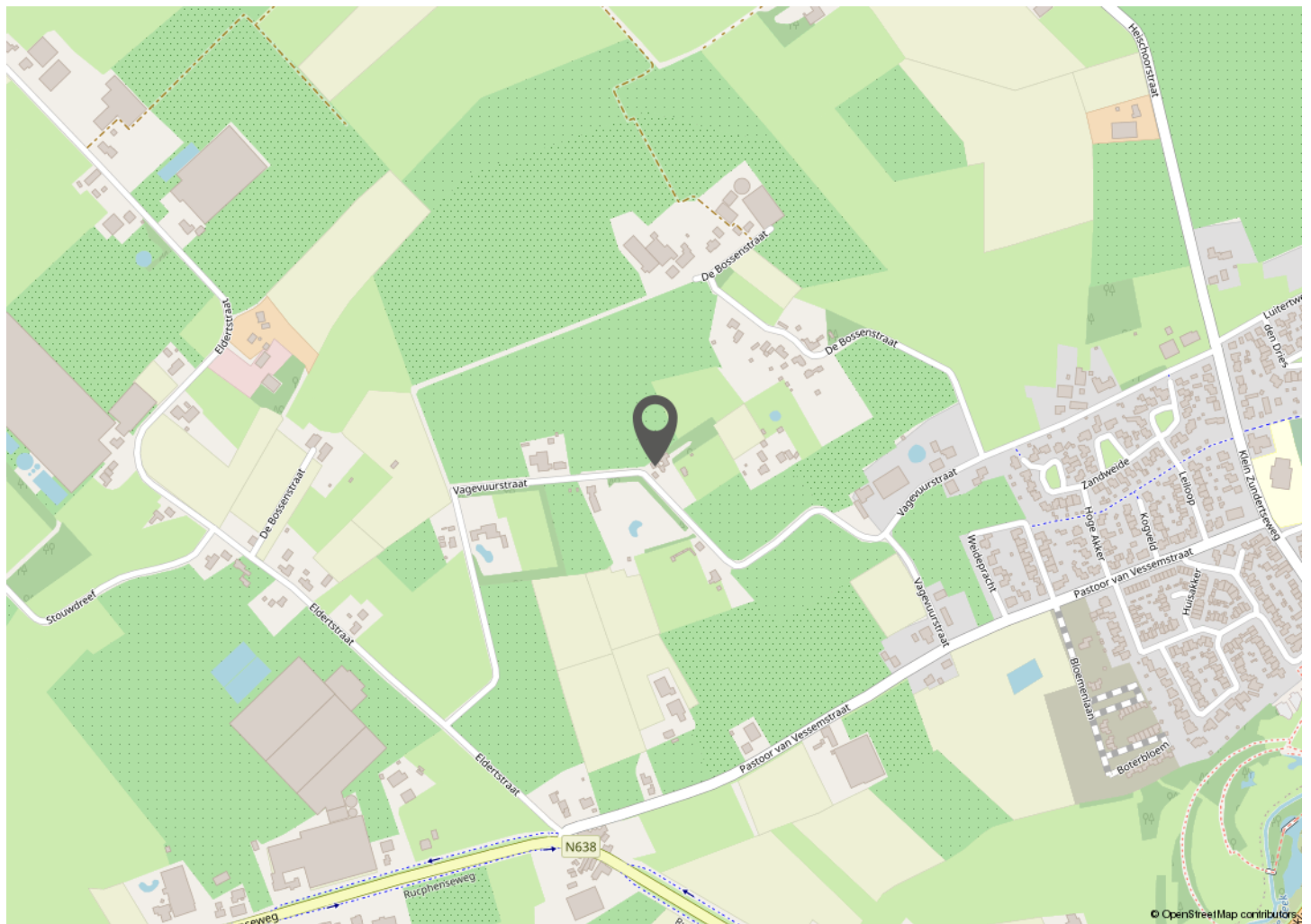


Plattegronden



Plattegronden





Omgeving Breda

Stel je voor, wonen in volledige rust en privacy, slechts op 10 minuten afstand van het bruisende Breda. De woning bevindt zich in Klein-Zundert, waar u kunt genieten van de serene omgeving en toch snel in de stad kunt zijn. Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. Met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals. De binnenstad van Breda bruist, maar de stad heeft in de nabije omgeving ook volop groene oases van rust. Bijvoorbeeld het Mastbos, één van de oudste cultuurbossen van Nederland, aangeplant in 1515. Of ga fietsen of wandelen in het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen of de Teteringse Heide. Wonen aan de Vagevuurstraat 12 biedt het beste van twee werelden: de rust van een dorp en de nabijheid van alle gemakken en levendigheid van Breda.



Verkoopvoorwaarden

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 niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 95 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.

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.



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 terugverdiend. 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:

Financieringsvoorboud.

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 bidders 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 TOMESEN
M A K E L A A R D I J

Bredaseweg 53
4872 LA Etten-Leur
076 526 99 73

info@tomesenmakelaardij.nl
www.tomesenmakelaardij.nl

