



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ETTEN-LEUR | Hoge Neerstraat 15

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze prachtige, karakteristieke woonboerderij, gelegen in woonwijk Hoge Neerstraat.

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.

Bouwjaar	1853
Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Energielabel	C
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Ligging tuin	rondom
Inhoud	2274 m ³
Perceel	3456 m ²
Woonoppervlak	588 m ²



Hoge Neerstraat 15 Etten-Leur

Prachtige, karakteristieke woonboerderij met rieten dak en een zeer riante tuin op een perceel van 3.456 m² met mogelijkheid voor dubbele bewoning. Het unieke aan dit object is dat het in een woonwijk ligt, met alle voorzieningen binnen handbereik, maar u het gevoel ervaart van buitenaf wonen met totale privacy.

De woning heeft een riante living met prachtig groen uitzicht op de tuin, een woonkeuken die van alle gemakken is voorzien, meerdere slaapkamers en badkamers waarvan een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte die erg geschikt is voor een bedrijf aan huis, maar ook gebruikt kan worden als 2e woonruimte of (pre)zorgwoning.

De royale tuin met zwembad, poolhouse, jacuzzi en buitenkeuken is omgeven door volwassen beplanting en hoge bomen, waardoor u privé zit en echt tot rust kunt komen.

Ontdek dit verborgen pareltje en ervaar zelf waarom de huidige bewoners hier met zoveel plezier hebben gewoond.

Ook benieuwd naar de VIRTUELE TOUR van deze woning, kijkt u dan op onze WEBSITE.





Entree

Aangekomen bij de woning (aan de kant van de straat Hordenloop) opent de elektrische poort zich en rijden we de oprijlaan op. We worden volkomen verrast door de prachtige boerderij die we voor ons zien en het groen en de ruimte om ons heen. En dat alles midden in een woonwijk.

Bij binnenkomst overvalt ons een gevoel van nostalgie en zien we voor ons hoe de bewoners hier meer dan 170 jaar geleden leefden. De woning is vanaf 1995 verbouwd, gerestaureerd en geïsoleerd.

In de hal is een meterkast, een trapkast, een toiletruimte (met toilet en fonteintje) en de trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal kunnen we zowel rechtsaf naar het woongedeelte van het huis als linksaf naar de slaapkamer en badkamer op de begane grond.





Woongedeelte

We lopen vanuit de hal naar het woongedeelte, die bestaat uit een ruim eetgedeelte waar u gezellig kunt borrelen of eten met vrienden en familie en een hoger gelegen zitgedeelte. Een gevoel van ruimtelijkheid is wat in de living overheerst. Niet alleen vanwege de daadwerkelijke grootte, maar ook door het hoge plafond. De houten balken, de lambrisering en de houtkachel zorgen voor een prettige sfeer. Daarnaast biedt de ruimte een mooi uitzicht op de royale tuin die vanuit het zitgedeelte via een paar treden naar beneden en openslaande deuren te bereiken is.











Woonkeuken

Vanuit het eetgedeelte komen we in de woonkeuken, die aan de achterzijde van de woning ligt. Ontzettend ruim opgezet, zodat de hobby-kok onder ons volledig los kan gaan.

De keuken heeft boven-/onderkasten en laden, 5-pits Boretti gasfornuis met grillplaat, dubbele oven en afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser op hoogte, ingebouwd koffieapparaat, close-in boiler, dubbele spoelbak en een granieten aanrechtblad.

Om nog maar een keer het woord 'nostalgie' in de mond te nemen: de aanwezige cuisinière is echt antiek, maar hier wordt nog steeds op gekookt. Het schiereiland biedt extra werk- en opbergruimte. Ook kunt u hier aan de bar 's ochtends de krant lezen met een kopje koffie.





Slaapkamer begane grond

Via de keuken komen we weer in de eerder genoemde hal die toegang biedt tot de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is ontzettend ruim met weer een fraai balkenplafond en zicht op de mooie achtertuin.





Badkamer begane grond

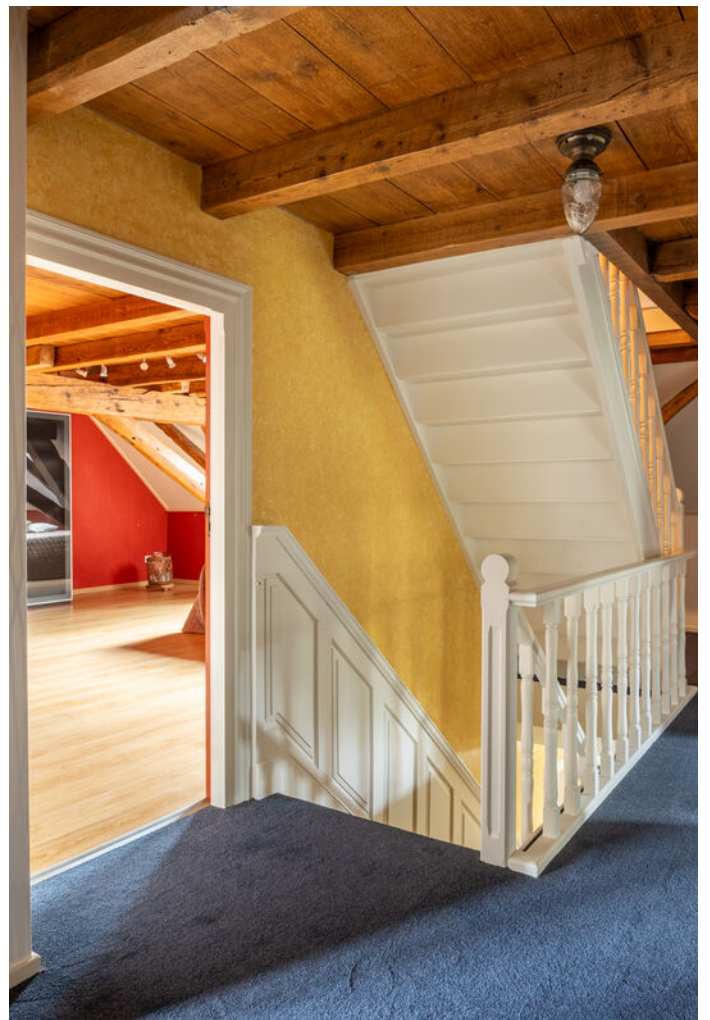
De grote badkamer heeft een vrijstaand ligbad, een douche (met regen- en handdouche en thermostaatkraan), een dubbele wastafel en vloerverwarming.



1e Verdieping

We gaan vanuit de hal via de trap naar boven. We komen aan op de overloop die toegang biedt tot 4 grote slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn bijzonder sfeervol door de oude balken en gebinten. Daarnaast is het heerlijk wakker worden met een prachtig zicht over de tuin die rondom de woning ligt. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is met name erg royaal en heeft 2 Velux dakvensters. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel.









Badkamer

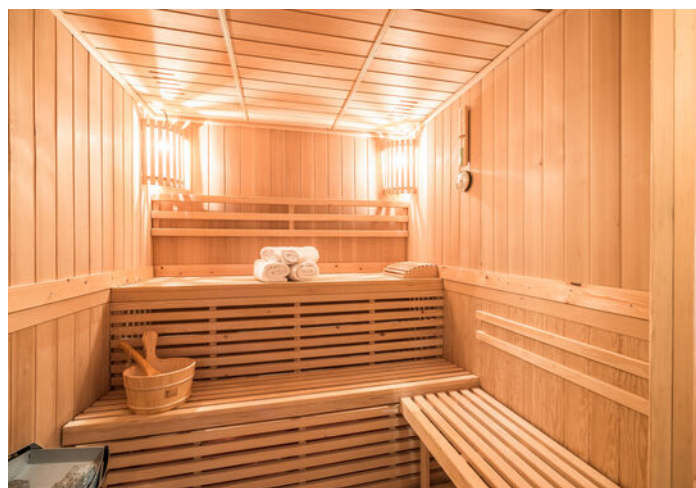
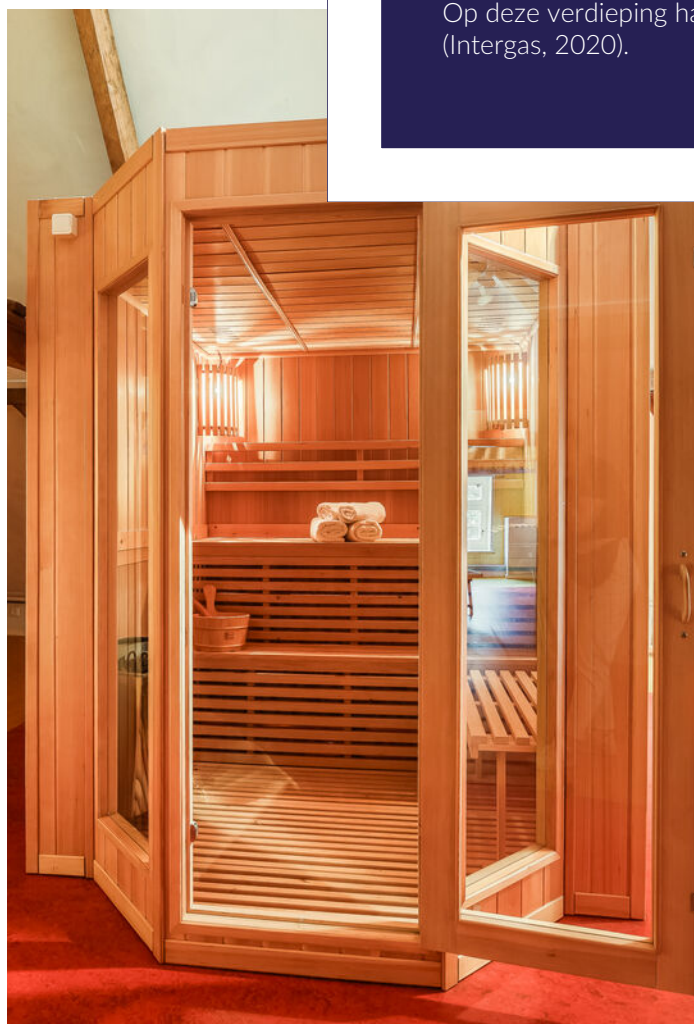
De badkamer heeft een douche (met handdouche en thermostaatkraan), een wastafel en een zwevend toilet.



Open zolder

De 2e verdieping is een grote open ruimte die werd gebruikt als speelzolder voor de kinderen. De houten balken en gebinten brengen ons weer terug in de tijd. In de aanwezige sauna kunt u na een drukke werkdag heerlijk ontspannen.

Op deze verdieping hangt de cv-combiketel (Intergas, 2020).





Multifunctionele ruimte

Vanuit de keuken komen we in een bijkeuken die via een paar treden naar beneden leidt naar de kantoorruimte. In deze bijkeuken zit een deur naar buiten toe. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-ketel voor de kantoorruimte en is er genoeg ruimte om voorraad op te bergen.

De kantoorruimte is keurig afgewerkt en er is zowel aan de voor- als achterzijde een deur waardoor u naar buiten kunt. De oude boograampjes geven extra sfeer aan de ruimte. Er is een hal, een open (kantoor)ruimte, een af te sluiten werk-/slaapkamer, een keuken, toiletruimte, opslagruimte (met meterkast) en een badkamer (met douche en dubbele wastafel met meubel) aanwezig.

Een bedrijf aan huis is hier dus perfect mogelijk, maar u kunt deze ruimte ook gebruiken als 2e woonruimte of (pre)zorgwoning. Deze ruimte is namelijk geheel onafhankelijk te gebruiken, aparte ingang, cv-ketel, alarm en sleutelsysteem.









Bovenverdieping

Via een trap komen we op de verrassende bovenverdieping die nu in gebruik is als bergruimte met een afgesloten hobbyruimte. Deze verdieping is werkelijk super groot. De houten balken en gebinten zorgen ook hier weer voor een nostalgisch gevoel.

Er is nog een trap naar een extra open ruimte met vide. Hier kunt u eventueel extra slaapkamers creëren en deze via een doorbraak verbinden met het woongedeelte. Op deze verdieping bevindt zich ook de boiler.





Schuur/garage

Bij deze woning hoort een grote houten schuur/garage (vroeger het 'karhuis') met rieten dak. De schuur heeft aan de voorzijde openslaande deuren, zodat u de auto's er eenvoudig in kunt rijden. Er is ook een laadpaal aanwezig. De schuur is voorzien van elektra en hier bevindt zich tevens de opstelplaats van het beregeningssysteem. U kunt (een gedeelte van) deze schuur ook gebruiken als hobbyruimte.

Oprit

De ruime oprit biedt parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen (afgesloten) terrein.





Prachtige tuin rondom

De prachtige tuin ligt rondom de woning. De tuin biedt erg veel privacy en hier vindt u meerdere terrassen en een prieeltje, zodat u altijd van een zon- of schaduwplekje kunt genieten. Verder is er een groot gazon, volwassen begroeiing met o.a. prachtige fruitbomen, een beregeningsinstallatie, een vijver, een moestuin, kippenren, houtopslag en een ruim dierenverblijf. Via een poortje kunt u vanuit de zijtuin naar de straat Hoge Neerstraat toe.

Het hoogtepunt van de tuin is het grote zwembad (ca. 14 x 7 m) met een elektrisch bedienbaar solar roldek. Na een middagje zwemmen neemt u plaats op het aangrenzende terras voor een verkoelend drankje of lekkers wat is klaargemaakt op de barbecue in de buitenkeuken. Een achtergrondmuziekje staat op via de aanwezige geluidsinstallatie in de tuin.













“buitenkeuken

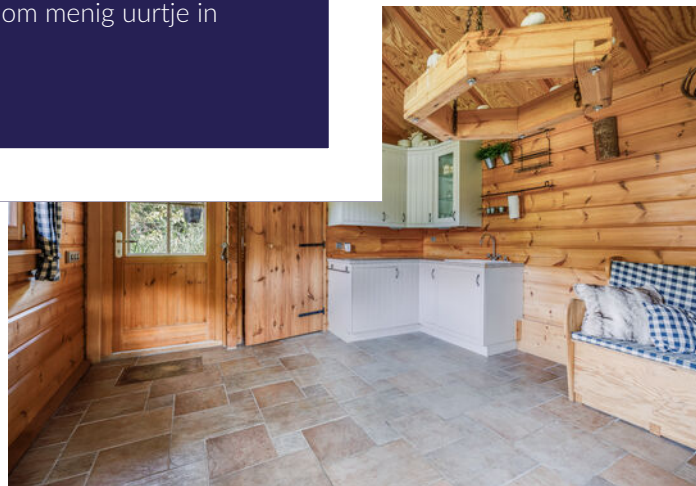
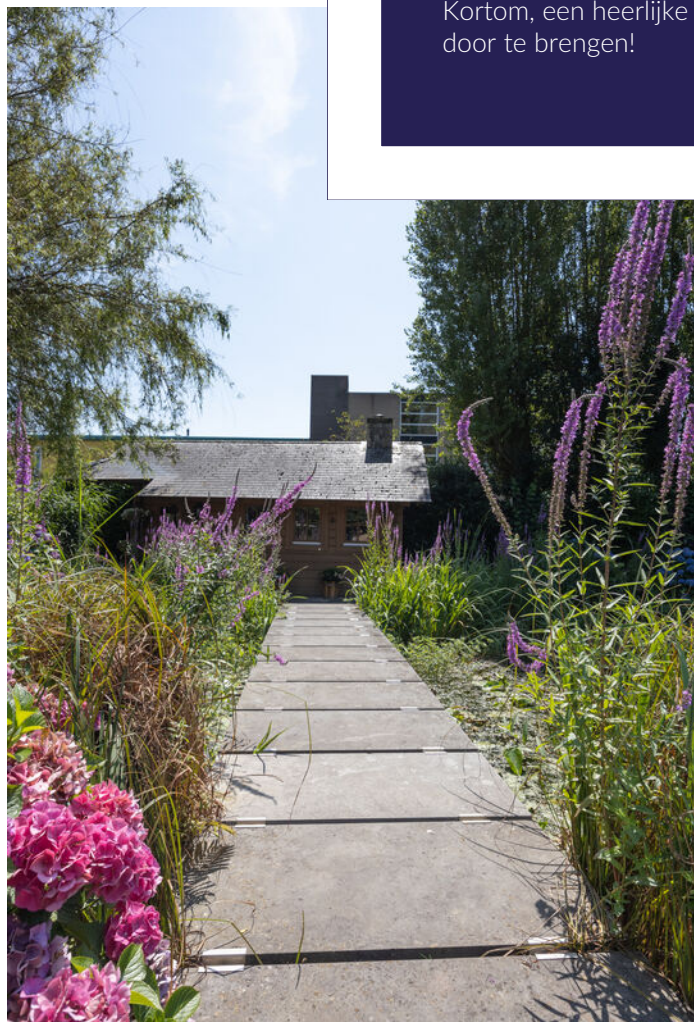




Poolhouse

Ontspannen kan ook in de jacuzzi en daarna even nagenieten in het poolhouse met de houtkachel aan. Hier is ook een keukenblok, toilet en een ruimte voor de installatie van het zwembad aanwezig.

Kortom, een heerlijke tuin om menig uurtje in door te brengen!







Algemeen

- Dit unieke object is aan de buitenzijde een gemeentelijk monument.
- De woning is voorzien van muur-, dak- en vloerisolatie.
- De woning heeft hardhouten (Meranti) kozijnen met grotendeels dubbel glas. De monumentale kozijnen hebben voorzetglas. De boogramen van de kantoorruimte hebben enkel glas.
- De woning heeft houten verdiepingvloeren m.u.v. de begane grondvloer deze is van beton.
- Het zitgedeelte van de woonkamer heeft een houten vloerafwerking.
- Het eetgedeelte en de keuken zijn voorzien van een plavuizenvloer uit een frans klooster.
- De slaapkamer op de begane grond heeft een laminaatvloer.
- De overloop op de 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking.
- De slaapkamers op de 1e verdieping hebben een laminaatvloer.
- De 2e verdieping is afgewerkt met een marmoleum vloer.
- De woonkamer, keuken en badkamer beneden zijn voorzien van vloerverwarming.
- De kantoorruimte is voorzien van een grindvloer.
- De bovenverdieping van de kantoorruimte is voorzien van tapijten.





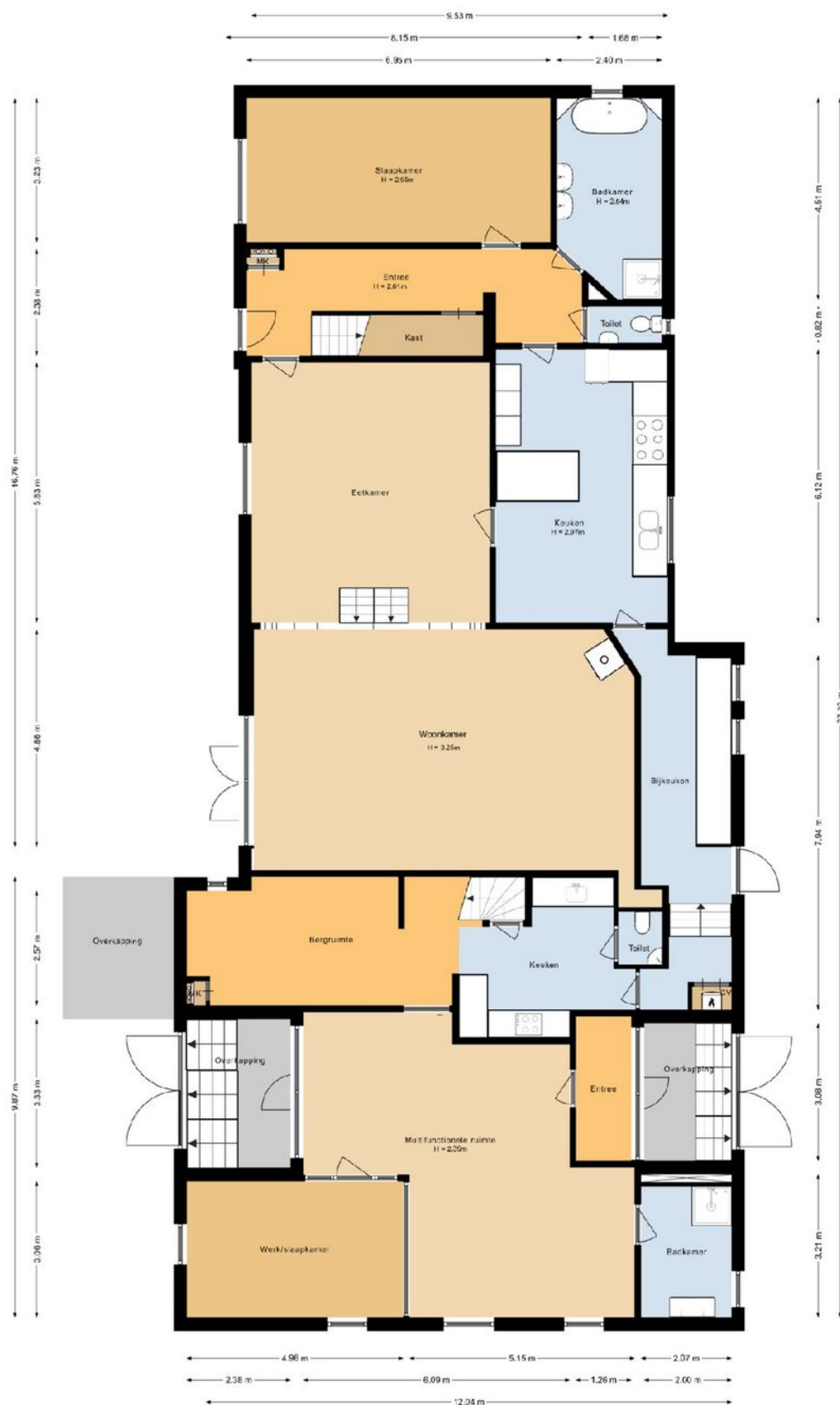
Algemeen

- De kantoorruimte is ook te gebruiken als 2e woonruimte of (pre)zorgwoning.
- Zowel de woning als de kantoorruimte hebben een eigen cv-ketel.
- In de keuken van de woning, kantoor en in het poolhouse bevindt zich een close-in boiler.
- Er bevindt zich een B&O geluidsinstallatie in diverse ruimten, inclusief JBL speakers.
- Er is een alarminstallatie en camerasysteem aanwezig.
- Er zijn voldoende parkeerplekken op eigen terrein.
- Voor auto's is er een oplaadpunt aanwezig in de schuur/garage.
- Het rieten dak van het woonhuis is in 2021 geheel vervangen. Het rieten dak van de schuur (karhuis) is in 2021 "opgestopt".
- De woning is rustig gelegen en biedt het gevoel van landelijk wonen, ondanks dat u in een woonwijk zit.
- Alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en de uitvalswegen bevinden zich in de nabijheid.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.





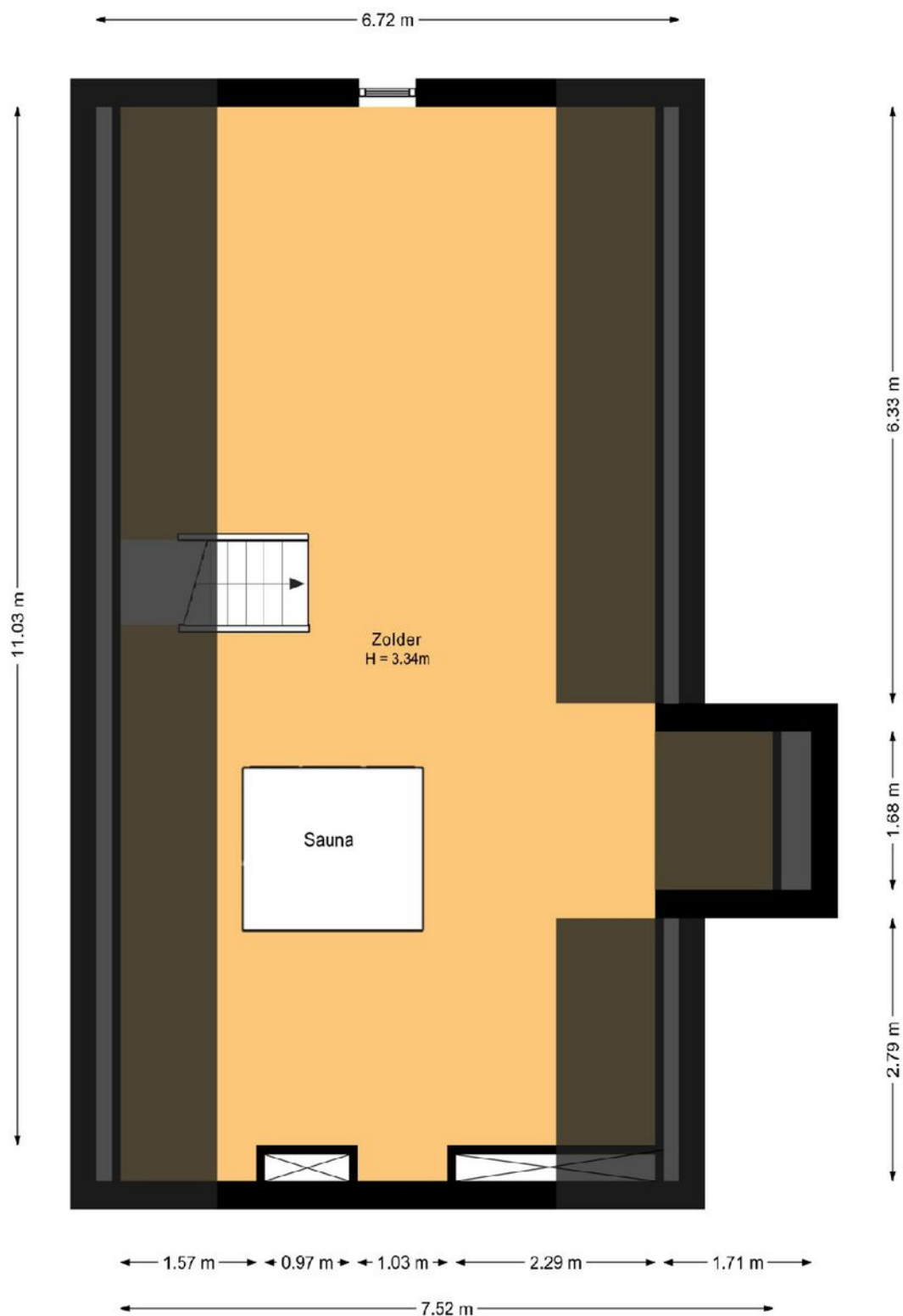
Plattegronden



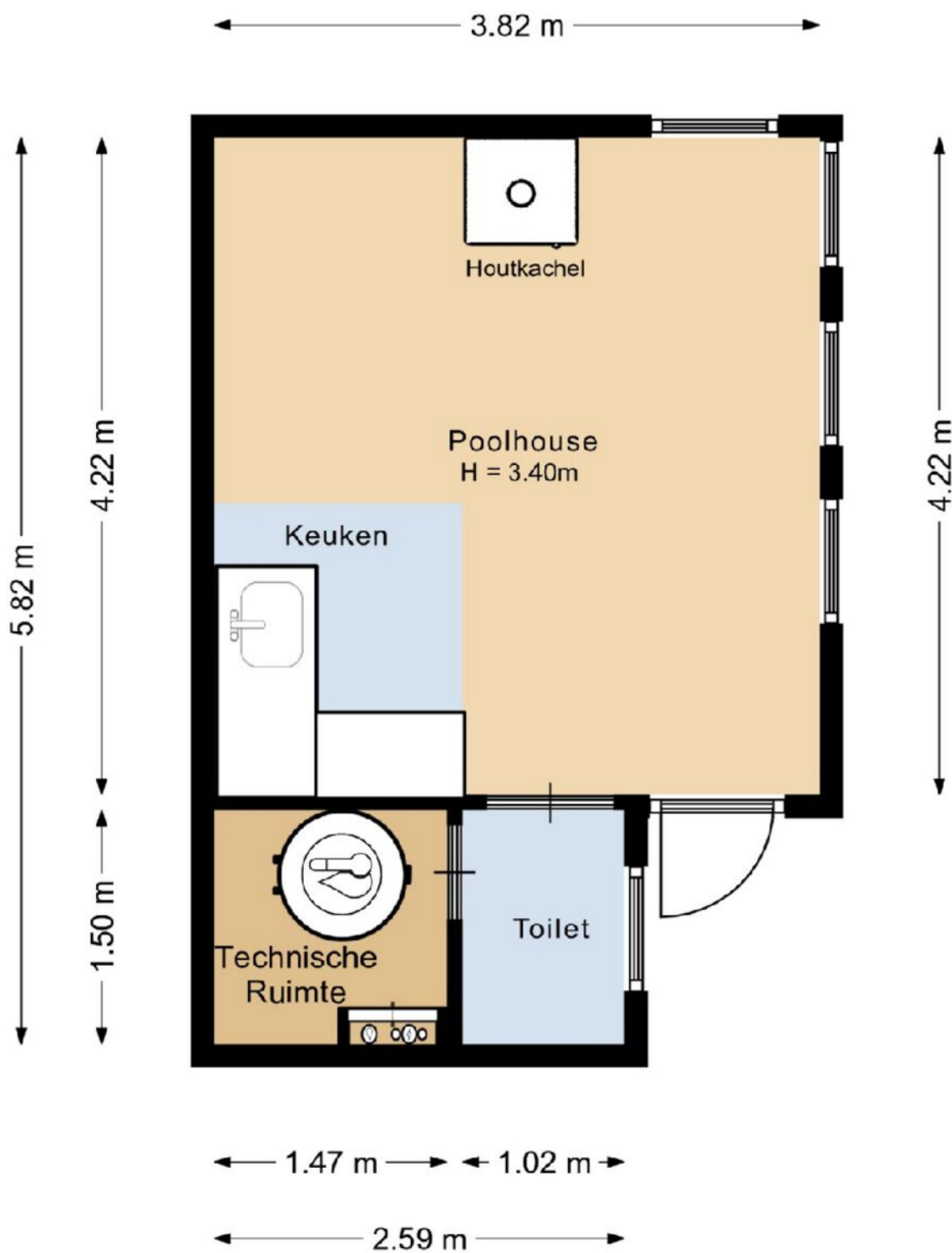
Plattegronden



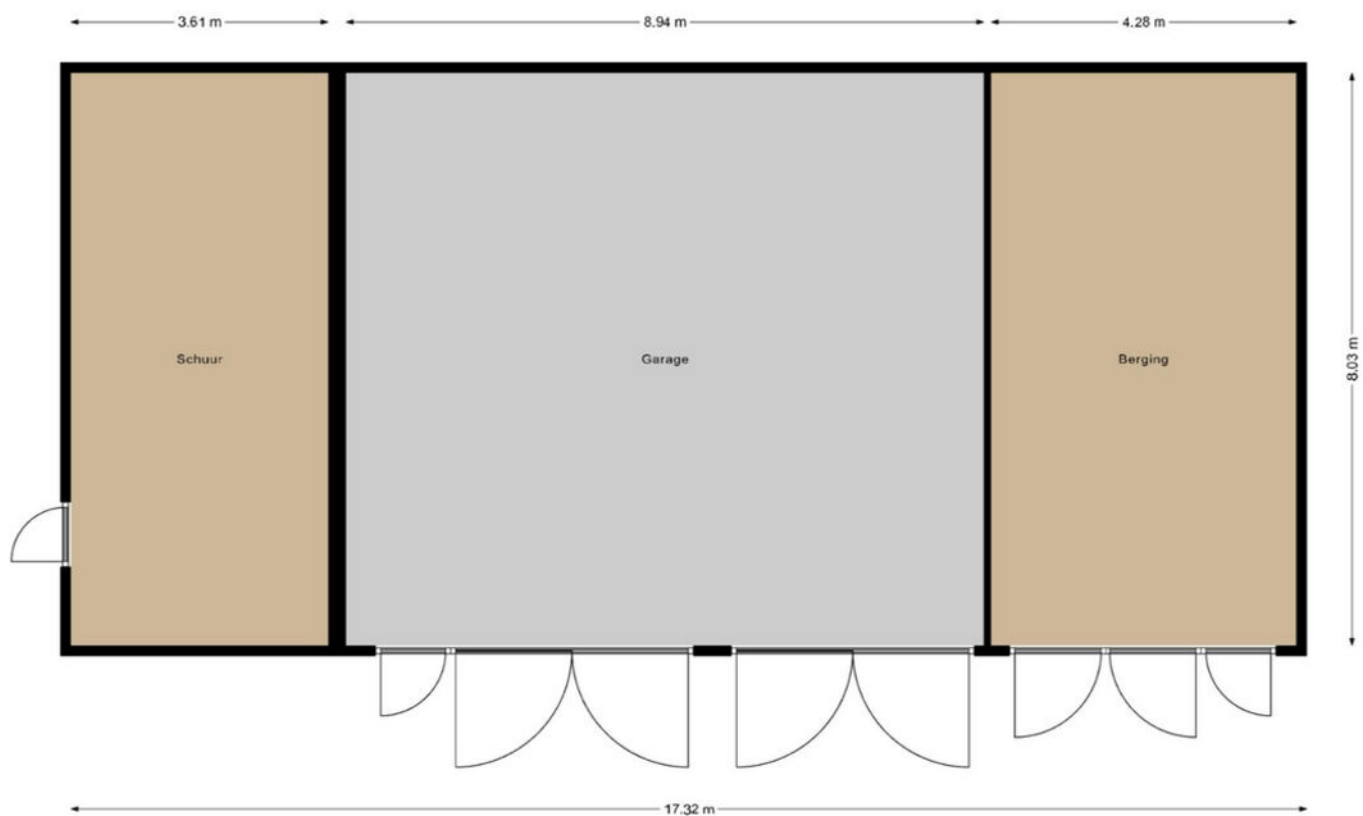
Plattegronden

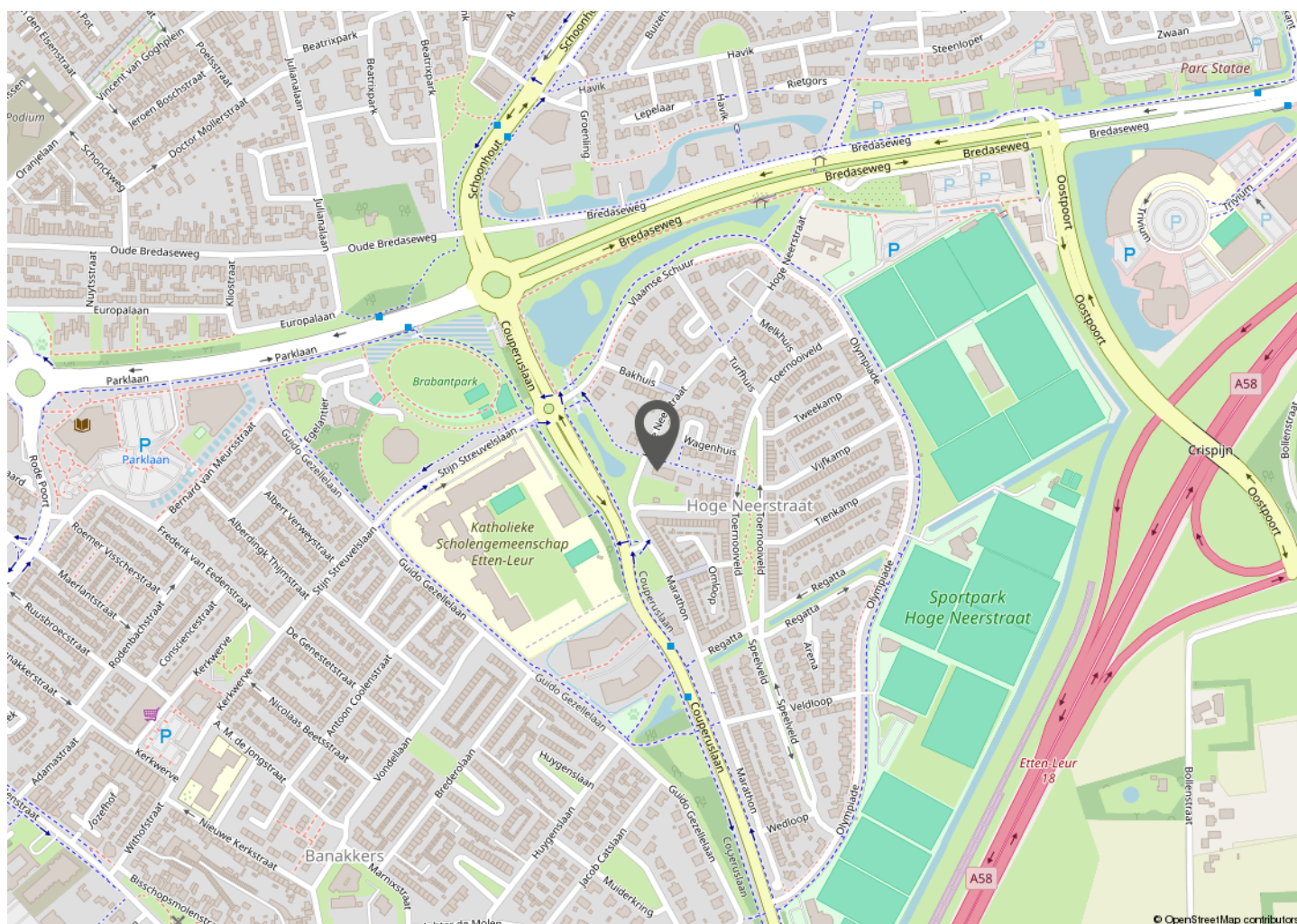


Plattegronden



Plattegronden





Wijk Hoge Neerstraat

Hoge Neerstraat is een kleine wijk ten zuidoosten van het centrum. De wijk is midden jaren '90 gebouwd rondom de Hoge Neerstraat en sport en ontspanning staan er centraal: de hockeyclub en de korfbalvereniging van Etten-Leur hebben er hun thuisbasis en er wordt volop gevoetbald door de plaatselijke verenigingen DSE en Internos. De straatnamen in deze wijk als Marathon de Tienkamp of de Regatta, zijn gelinkt aan sport of aan de boerderijstijl die terugkomt in de architectuur van een deel van deze wijk (Karnhuis, Bakhuis en Vlaamsche Schuur).

Beeldbepalend voor de wijk is natuurlijk het Trivium gebouw dat de entree vormt van Etten-Leur. Aan de andere kant van deze wijk op loopafstand van de woning - officieel nét in de wijk Banakkers - staat Scholengemeenschap KSE met middelbare schoolopleidingen van mavo tot en met gymnasium en bevindt zich zwembad Banakkers. De wijk is goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Door prima uitvalswegen zit u in een mum van tijd op de snelweg naar Breda, Roosendaal of Antwerpen.







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 170 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.



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 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 clausule.

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

