



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ST. WILLEBRORD | Prinsenhoefstraat 24

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze karakteristieke langgevelboerderij en Vlaamse schuur met authentieke uitstraling.

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	2005
Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Inhoud	1494 m ³
Perceel	17.041 m ²
Woonoppervlak	360 m ²



Prinsenhoevestraat 24 St. Willebrord

Het is een beleving om elke dag van een weids uitzicht te genieten vanuit deze mooie, karakteristieke langgevelboerderij en Vlaamse schuur met authentieke uitstraling, gelegen in het buitengebied tussen Etten-Leur, St. Willebrord en Sprundel. Geniet van ruimte en vrijheid op dit royale perceel, of kies voor een grotere of kleinere kavel die beter bij uw wensen past. De mogelijkheden zijn bespreekbaar!

Deze langgevelboerderij met Vlaamse schuur heeft een royale en sfeervolle living, leefkeuken en een kantoor. Bovendien beschikt deze woonboerderij over een gezellige tuinkamer, een badkamer op de begane grond en een multifunctionele ruimte. Deze woonboerderij biedt tal van mogelijkheden u kunt hierbij denken aan

een slaapkamer op de begane grond, een praktijk aan huis, een gastenverblijf of mantelzorgwoning. We laten u graag de mogelijkheden zien tijdens een bezichtiging. Op de 1e verdieping zijn 3 royale slaapkamers en een badkamer aanwezig. De garage heeft een zolder die meer dan voldoende bergruimte biedt.

Deze woonboerderij is energiezuinig (energielabel A) en heeft 39 zonnepanelen. Het perceel van maar liefst 17.041 m² is ook bijvoorbeeld zeer geschikt voor paardenliefhebbers.

Bent u net zo enthousiast geworden als wij? Kom dan gauw de woonboerderij in het echt bewonderen en maak een afspraak voor een bezichtiging.





Entree

Aangekomen op nummer 24 rijden we de oprit op, die met een elektrische poort kan worden afgesloten. Aan ruimte geen gebrek. Tevens zijn de percelen waar de boerderij en Vlaamse schuur op gelegen zijn, volledig omheind en afgesloten. De voordeur nodigt uit voor een warm welkom!

We betreden de woonboerderij in de ruime en lichte hal met vide. In de hal bevindt zich een garderobenis, de volledig betegelde toiletruimte (met zwevend toilet en fontein) en de meterkast.





Living

De living is erg royaal en sfeervol. Waar we ook naar buiten kijken: overal valt ons oog op een groene omgeving. Aan de voorzijde van deze woonboerderij is het zitgedeelte gesitueerd, waar u een prachtig uitzicht heeft over de voortuin en de aan de voorzijde gelegen akkers. Het centrale middelpunt van de living is de gaskachel.

In het aparte zitgedeelte kunt u zich heerlijk terugtrekken met een goed boek. Aan de achterzijde zijn 3 boogramen aanwezig, geheel in stijl met de landelijke omgeving. Hierdoor heeft u een mooi uitzicht over de achtertuin.







“ Zitgedeelte





Leefkeuken

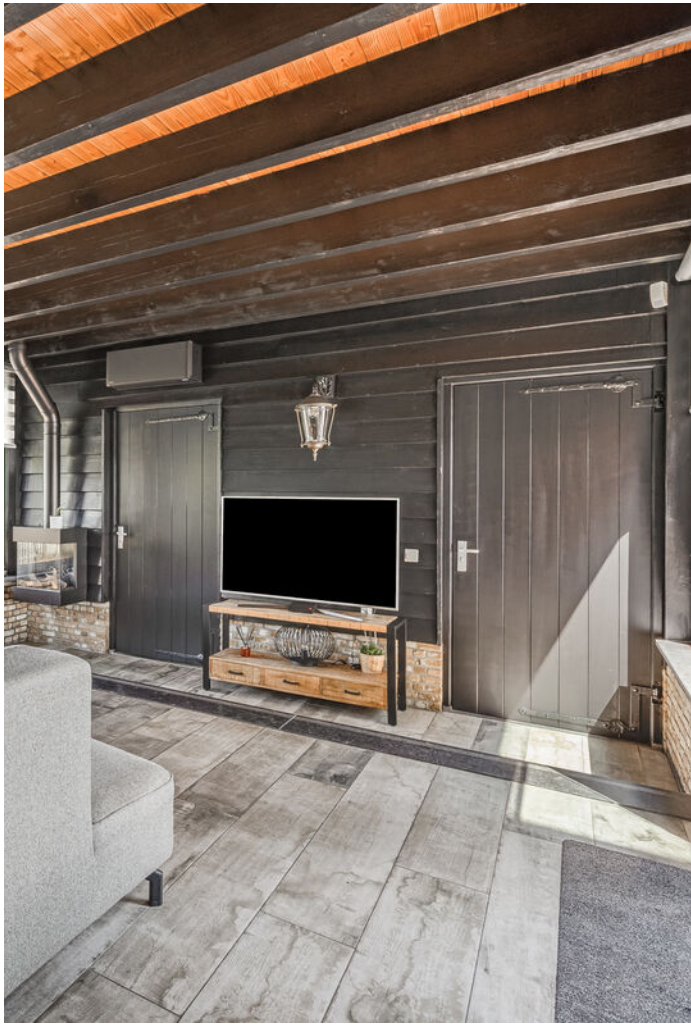
De leefkeuken is bijzonder ruim en heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Gezellig samen eten, de dag doornemen of borrelen met vrienden en familie. Deze plek leent zich er uitstekend voor.

De keuken is ruim opgezet, heeft een bijbehorende kast voor al uw servies en een eiland met extra veel werkruimte. Hier ontbreekt het aan niets! Er zijn voldoende kasten en laden, een Belgisch hardstenen werkblad, een stenen spoelbak met kokend waterkraan, een Stoves fornuis met 3 ovens en 5 gaspitten, afzuigschouw, koelkast en een vaatwasser. De losse koel-vries combinatie biedt tevens de mogelijkheid om koud- en ijswater te tappen.

Aangrenzend aan deze leefkeuken is de bijkeuken met een vaste kast waarin zich de CV-combiketel (Remeha, 2017) en de verdeler van de vloerverwarming bevinden. Daarnaast is er een keukenblok met kasten en werkblad in dezelfde stijl als de keuken.







Tuinkamer

De tuinkamer, die gebruikt wordt als tv-kamer heeft een airconditioning en gashaard. Deze tuinkamer is erg sfeervol en heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde grote raampartijen en een loopdeur naar de voor- en achtertuin.





Vlaamse schuur

Vanuit deze ruimte gaan we naar de Vlaamse schuur die hier is ingericht als café, de houten balken zijn een ware eyecatcher! Vanuit het café kunt u naar het kantoor en de badkamer. Boven de multifunctionele ruimte bevindt zich een bergzolder en deze is met een vaste trap te bereiken.

Deze ruimtes bieden tal van mogelijkheden! Zo kunt u bijvoorbeeld denken aan een praktijk aan huis, een slaapkamer op de begane grond, een gastenverblijf of mantelzorgwoning. We bespreken graag de mogelijkheden met u tijdens een bezichtiging.





Kantoor

Het kantoor is ruim en ook voorzien van sfeervolle houten balken. Hier kunt u fijn werken met uitzicht over de groene omgeving.





Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en heeft een douche, toilet en een wastafel met badmeubel.





Riante garage

In de in pandige garage, welke ook gelegen is in de Vlaamse schuur, kunt u uw auto gemakkelijk parkeren. Ook bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een 2e CV-combiketel en een extra meterkast met de omvormer voor de zonnepanelen.

Middels de vaste trap kunt u naar de bergzolder en via de loopdeur en openslaande deuren kunt u naar de oprit.



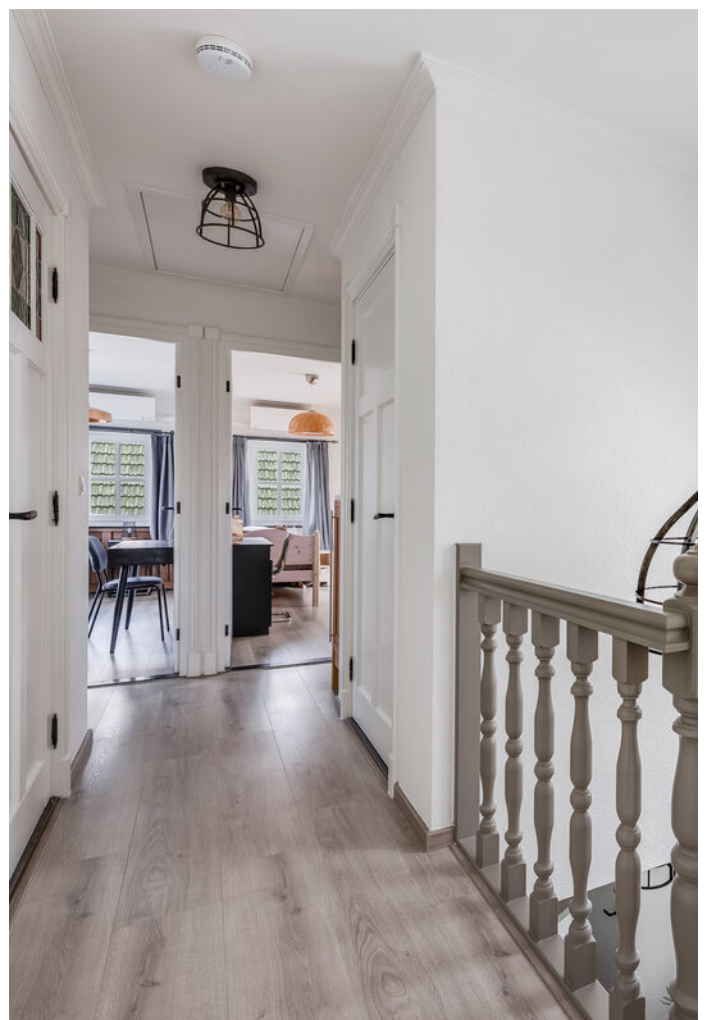


Slaapkamers

Terug in de hal aangekomen gaan we met de trap naar de 1e verdieping. De overloop met vide geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer, de berg/inloopkast en de vliering.

Het is heerlijk ontwakken in één van de slaapkamers, allen met een prachtig groen uitzicht over de omgeving. De ouderslaapkamer heeft een dakvenster en een inloopkast. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen van de vloerverwarming. Aan de andere zijde van de woonboerderij zijn de 2 andere slaapkamers gelegen. Deze zijn beide voorzien van een dakvenster en airconditioning, waardoor u hier heerlijk koel kunt slapen.

Berzolder op de 2e verdieping:
Over de volle breedte van de woonboerderij is een bergzolder met dakvenster die bereikbaar is vanuit de overloop. Ideaal om al uw spullen op te bergen!











Badkamer

De badkamer met dakkapel is volledig betegeld en heeft een ligbad met handdouches en thermostatische kraan en een inlopdouche met sunshower, regen- en handdouches en thermostatische kraan. Daarnaast is er een wastafel met badmeubel en zwevend toilet aanwezig.



Tuin op riant perceel

Het woord 'tuin' doet eigenlijk afbreuk aan het grote perceel. De tuin rondom de woonboerderij biedt zeer veel privacy, rust en vrijheid. Aan de voorzijde ziet u een ruime, verzorgd aangelegde voortuin. De achtertuin is ook prachtig aangelegd met een groot gazon en wordt moeiteloos verbonden met de achtergelegen natuur. Naast de Vlaamse schuur zijn nog 2 dierenverblijven aanwezig met onder andere kippen, geiten en eenden. Verder vindt u achterin de tuin nog een hondenverblijf. Indien gewenst kan koper nog ca. 2 hectare grond aankopen.

Neem plaats op één van de terrassen en geniet van het heerlijke, groene uitzicht over de akkers. Ook het overdekte terras is een fijne plek waar u tot rust kunt komen na een drukke dag.

De zonnige tuin heeft sierbestrating, een gazon en mooie bomen. En uiteraard kan een sproei-installatie hier niet ontbreken. Dit is rondom gelegen en haalt de grondwater uit de eigen beregeningsput met een hoge capaciteit pomp.











Langgevelboerderij

In de periode van 2003-2005 is deze langgevelboerderij geheel nieuw gebouwd, maar met gebruik van authentieke materialen, zoals oude ijsselsteentjes voor de buitengevels. Dit was destijds een vereiste van Stichting Brabants Heem en de Gemeente Rucphen, omdat de Vlaamse schuur toen een beschermde status had (als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing).

De Vlaamse schuur:

De eiken gebintenconstructie van de Vlaamse schuur dateert oorspronkelijk van circa 1880 en is ergens halverwege de vorige eeuw verplaatst van Sprundel naar de huidige locatie Prinsenhoefstraat 24. In 2003/2004 is deze Vlaamse schuur grotendeels opnieuw opgebouwd, waarbij authentieke bouwmaterialen, zoals oude ijsselsteentjes en oude mulden-dakpannen zijn gebruikt. De oorspronkelijke eikenhouten gebinten zijn daarbij grotendeels behouden gebleven.



This detailed floor plan shows the layout of a house with various rooms and their dimensions. The overall dimensions are 15.04 m by 7.78 m.

Rooms and Dimensions:

- Woonkamer: H = 2.60m
- Overlooping
- Woonkamer
- Eetkamer
- Bikeuken
- Sterre: H = 2.35m
- Gastfunctionele ruimte: H = 3.20m
- Karfoor
- Berging
- Rookkamer
- Garage: H = 1.90m
- Kaatsen
- Toilet
- CV
- W
- MK
- W

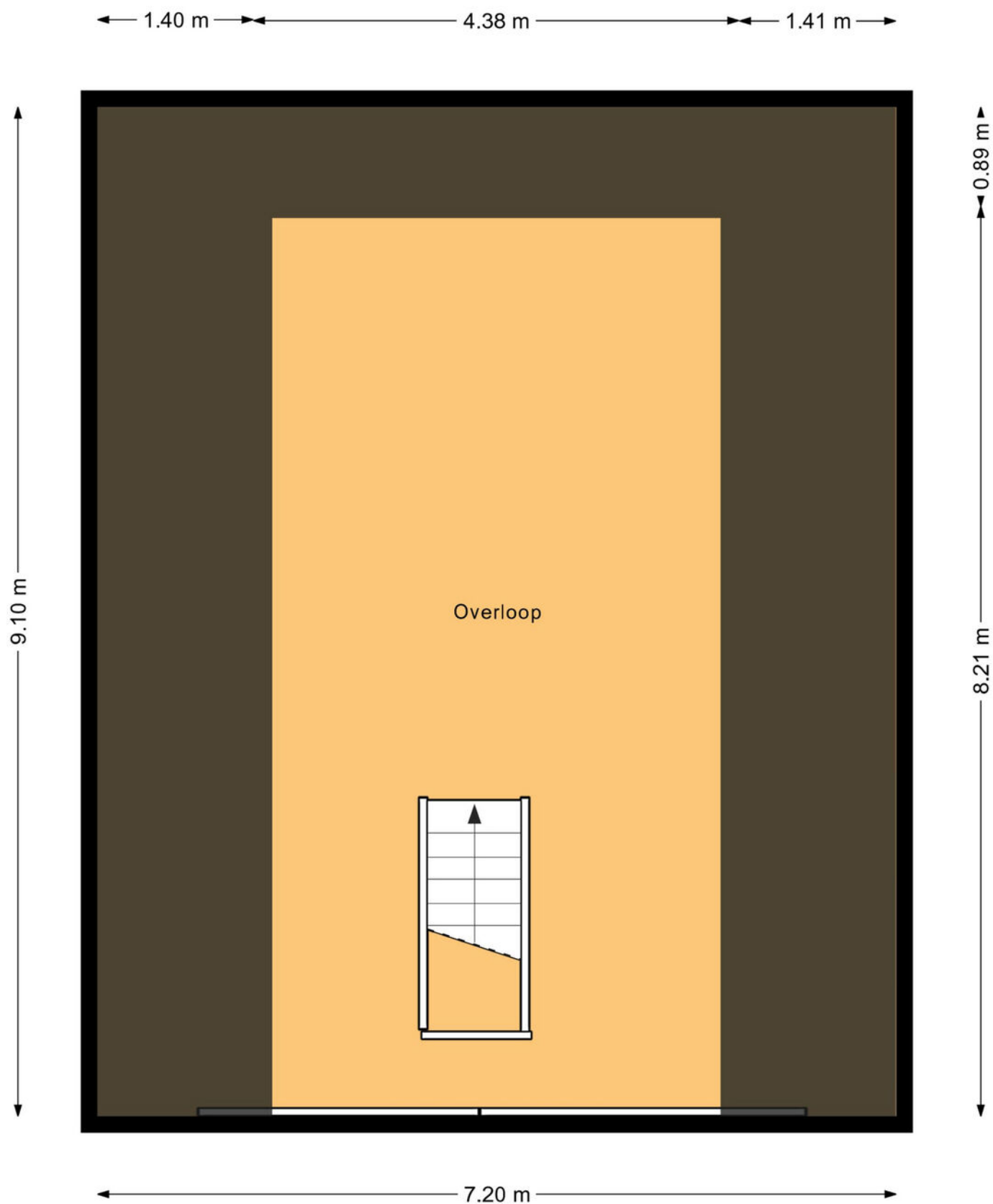
Dimensions:

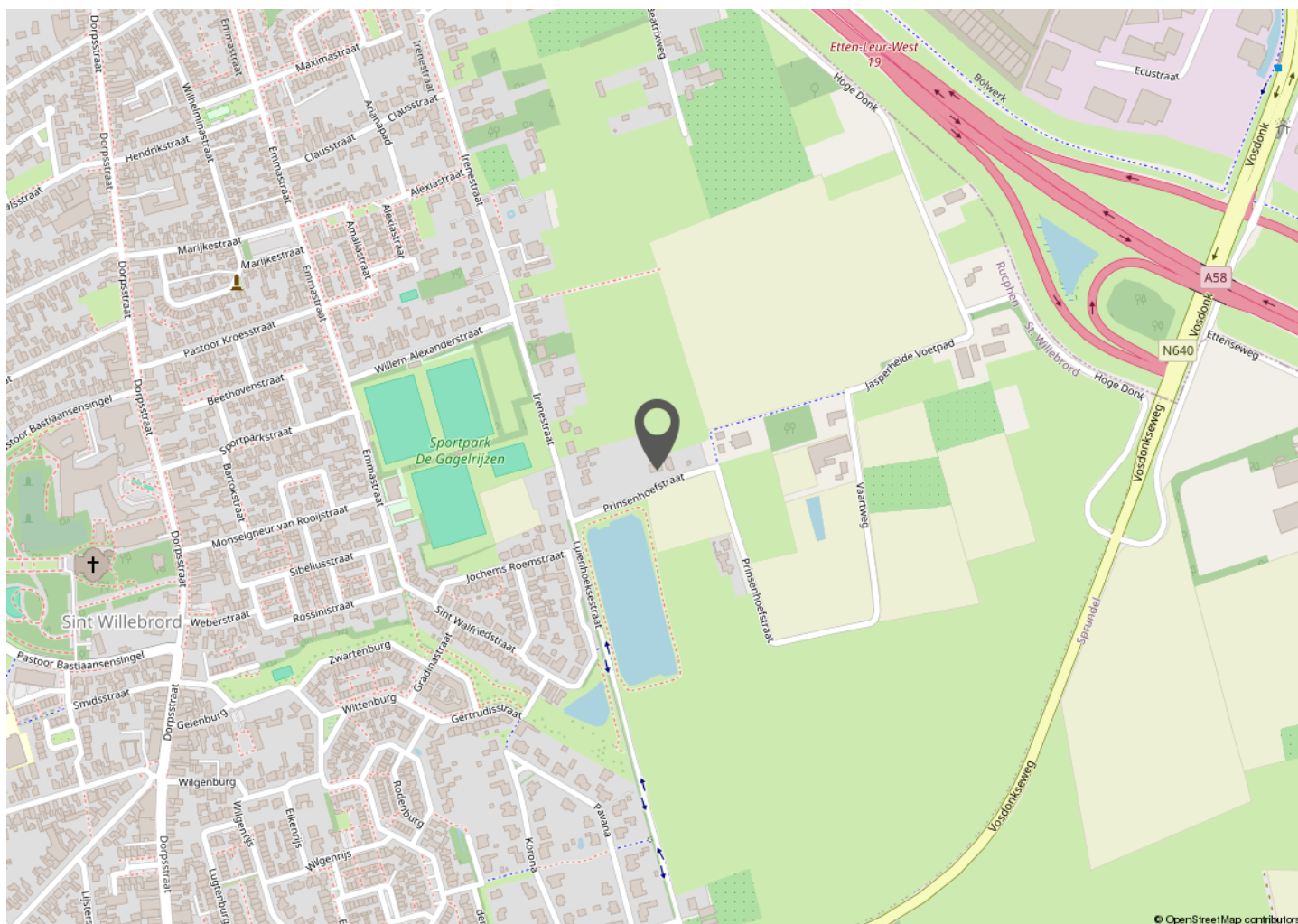
- Overall width: 15.04 m
- Overall depth: 7.78 m
- Room widths (from left to right): 5.04 m, 3.65 m, 3.53 m, 1.47 m, 0.91 m, 4.97 m, 4.53 m, 3.95 m, 8.63 m
- Room depths (from top to bottom): 4.52 m, 6.20 m, 4.65 m, 1.58 m, 1.59 m, 1.53 m, 5.15 m, 9.88 m, 7.78 m
- Internal dimensions (from left to right): 5.04 m, 3.71 m, 1.10 m, 0.97 m, 4.97 m, 3.31 m, 2.08 m, 2.97 m, 8.71 m
- Internal dimensions (from top to bottom): 0.65 m, 3.94 m, 3.53 m, 2.48 m, 1.53 m

Plattegronden



Plattegronden





Algemeen

- Deze langgevelboerderij wordt aangeboden met een royaal perceel van ca. 17.041 m², maar er is flexibiliteit in de perceelgrootte. Wenst u een groter of kleiner perceel dat beter aansluit bij uw behoeften? Dat is in overleg mogelijk!
- Deze woonboerderij is gebouwd in de periode van 2003- 2005 en derhalve volledig geïsoleerd en voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- De begane grondvloer en 1e verdiepingvloer zijn van beton; de 2e verdiepingvloer is van hout.
- De hal en living zijn betegeld met Belgisch hardsteen.
- De woonboerderij heeft houten kozijnen met HR ++ glas.
- Er zijn 39 zonnepanelen aanwezig en daardoor energiezuinig.
- De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer; de 1e verdieping is afgewerkt met laminaat.
- De begane grond (met uitzondering van de garage) en de badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien van vloerwarming.
- Er is een alarminstallatie aanwezig. Daarnaast ook een camerasysteem.
- In de keuken bevindt zich een intercominstallatie.





Algemeen

- Bij de woning hoort een carport en verder is er nog ruime parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
- Deze woning is gelegen aan de rand van het dorp in de nabijheid van het centrum van St. Willebrord en Etten- Leur.
- Scholen en de uitvalswegen zijn nabij.
- Deze woonboerderij is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.



Verkoopvoorwaarden

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

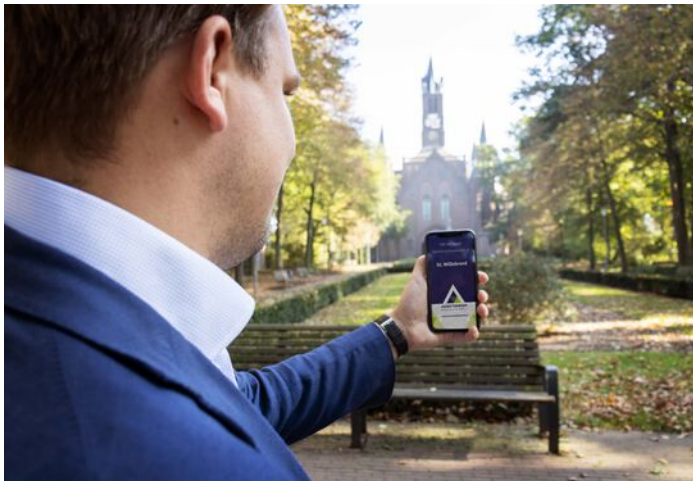
Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



St. Willebrord, Aangenaam!

In het levendige kerkdorp Sint Willebrord vind je een scala aan voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, scholen, en diverse eetgelegenheden, waaronder het befaamde restaurant O&O. Het dorp staat bekend als 'de kraamkamer van de Nederlandse wielersport', met een actieve wielersportvereniging en biedt tevens faciliteiten zoals een multifunctioneel bewegingscentrum, tennis- en voetbalclubs. Sint Willebrord ademt geschiedenis, ooit de woonplaats van Cornelis Schuitemaker, een favoriet model van Vincent van Gogh. Opmerkelijke bezienswaardigheden zijn de Sint-Willebrorduskerk en het aangrenzende processiepark met de Lourdesgrot.

Ondanks de dichte bebouwing in de omgeving, biedt Sint Willebrord directe toegang tot prachtige natuurlijke gebieden zoals de Molenheide, Rucphense bossen en het Pagnevaartbos, ideaal voor wandel- en fietstochten. Nabijgelegen dorpen zoals Rucphen, Hoeven, en Etten-Leur zijn gemakkelijk bereikbaar, evenals steden zoals Roosendaal, Bergen op Zoom en Breda via goede busverbindingen of de nabijgelegen snelweg A58. De A16 richting Rotterdam/Antwerpen is eveneens snel bereikbaar, met deze steden binnen dertig autominuten.





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

