



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ETTEN-LEUR | Lichttorenhoofd 2

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.



KENMERKEN

Maak kennis met deze recent gerenoveerde unieke villa met vrijstaand gastenverblijf, gelegen in Etten-Leur.

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

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar	1895 (recent gereoveerd)
Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	rondom
Inhoud	1710 m ³
Perceel	2092 m ²
Woonoppervlak	444 m ²



Lichttorenhoofd 2 Etten-Leur

Deze bijzondere villa, gelegen in de dorpskern, staat te midden op een riant perceel van maar liefst 2092 m², en is recent volledig gerenoveerd; uiteraard met behoud van de prachtige authentieke elementen. Het oog voor detail van deze woning is ongekend; staand voor de voorgevel valt direct op hoeveel aandacht er is uitgegaan naar het vormgeven van dit monument. Bovendien is de villa recent verduurzaamd met o.a. 22 zonnepanelen.

De villa ademt karakter en dat is terug te zien in iedere ruimte. De royale living met gashaard en serre zijn bijzonder sfeervol. Op de 1e verdieping bevinden zich 4 royale, stijlvol ingerichte slaapkamers met 2 en-suite badkamers en een externe badkamer.

Op de 2e verdieping is een (ca. 140 m²) prachtige loft in gebruik als masterbedroom met een en-suite badkamer en keuken/ontbijtbar.

In de, onder architectuur, aangelegde tuin vindt u het recent gerenoveerde vrijstaande gastenverblijf. Dit beschikt over een sfeervolle woonkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer. Door de situering op het perceel biedt het gastenverblijf rust en privacy in zowel het gastenverblijf zelf, maar ook voor de villa en in de rest van de tuin.

Naast dat de villa een woonbestemming heeft beschikt deze tevens over een logies bestemming. Daardoor is deze ook uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een Boutique hotel of B&B.





Imposante entree

Aangekomen bij nummer 2 nemen we het schitterende rijksmonumentale pand goed in ons op. We zijn onder de indruk en nieuwsgierig naar wat deze bijzondere woning te bieden heeft. We parkeren de auto op de oprit, die met een elektrische poort kan worden afgesloten en geschikt is om meerdere auto's te parkeren.

Zodra we de hal binnenkomen omarmt ons een gevoel van thuiskomen. De riante hal is licht en biedt toegang tot de werkruimte, de living, de keuken en de kelder. Tevens bevinden zich hier de toiletruimte en de meterkast. In de kelder heeft u een vaste kast met de opstelplaats van de CV-combiketel (Nefit, 2019) en de boiler. Via de vaste trapopgang kunt u naar de 1e verdieping.

De werkruimte is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kastenwand.









“ Werkruiimte





Sfeervolle living

De royale living is ca. 64 m² groot en is voorzien van een serre aan de achterzijde van de woning.

Aan de voorzijde van de woning is het eetgedeelte gesitueerd waar u royaal kunt dineren met familie en vrienden. Het zitgedeelte bevindt zich rondom de gashaard, die zorgt voor extra sfeer en gezelligheid. Het nodigt uit om hier een heerlijk avondje op de bank een goed boek te lezen.

Door de vele hoge ramen geniet u van veel lichtinval en heeft u een prachtig uitzicht over de tuin. Middels openslaande deuren bereikt u de achtertuin waar u wordt omgeven door groen en sereniteit.













“ Serre





Leefkeuken

De leefkeuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruimte is uitgerust met grote raampartijen, waardoor u zich hier nog meer verbonden voelt met de natuur om u heen. Bovendien is er voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen, waardoor u hier een gezellig praatje kunt maken met uw gasten tijdens het koken.

De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, spoelbak met Quooker, vaatwasser, oven, een stenen werkblad en voldoende opbergmogelijkheden in de vorm van diverse boven- en onderkasten. Het karakter van de woning komt volledig tot zijn recht in de keuken.





Overige ruimtes

De volledig betegelde wasruimte is voorzien van een wastafel, een uitstortgootsteen, een vaste kast en de aansluitingen t.b.v. was- en droogapparatuur. In de bijkeuken bevindt zich een keukenblok met spoelbak, koelkast, vriezer en voldoende opbergruimte. Tevens heeft u hier een vaste kast, een loopdeur naar de achtertuin en de garage.

De dubbele garage biedt de gelegenheid om 2 auto's te parkeren en via de automatische openslaande deuren kunt u naar de oprit.



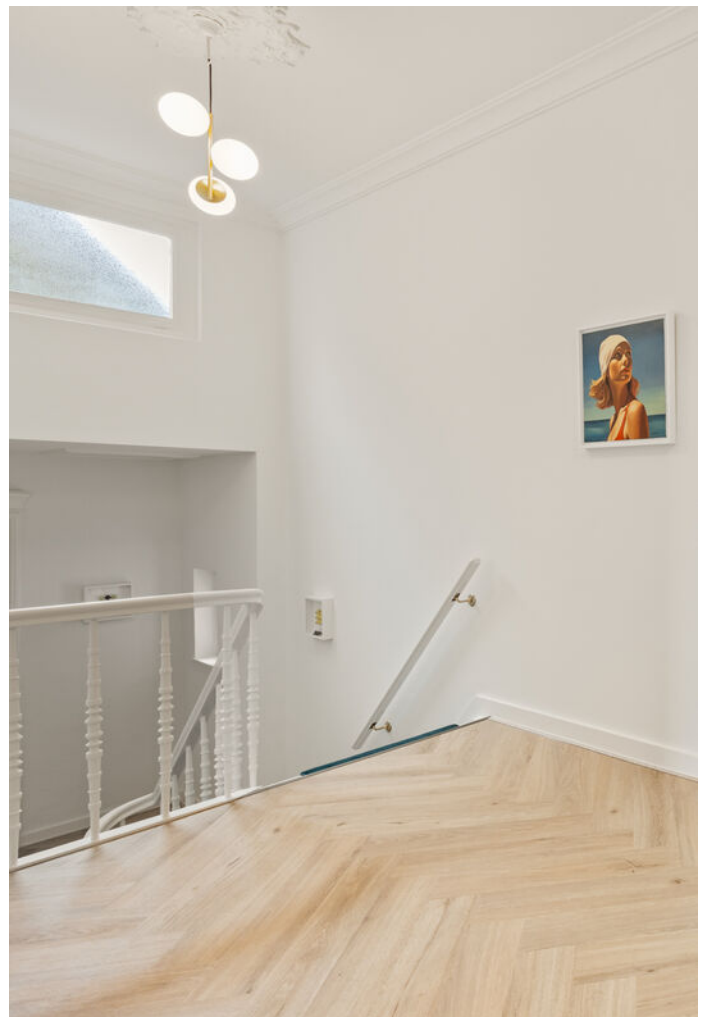


1e Verdieping

Op deze verdieping vindt u halverwege een badkamer en een ruime overloop met toegang tot 4 slaapkamers. Alle slaapkamers zijn volledig gerenoveerd, voorzien van airconditioning en bijzonder stijlvol ingericht.

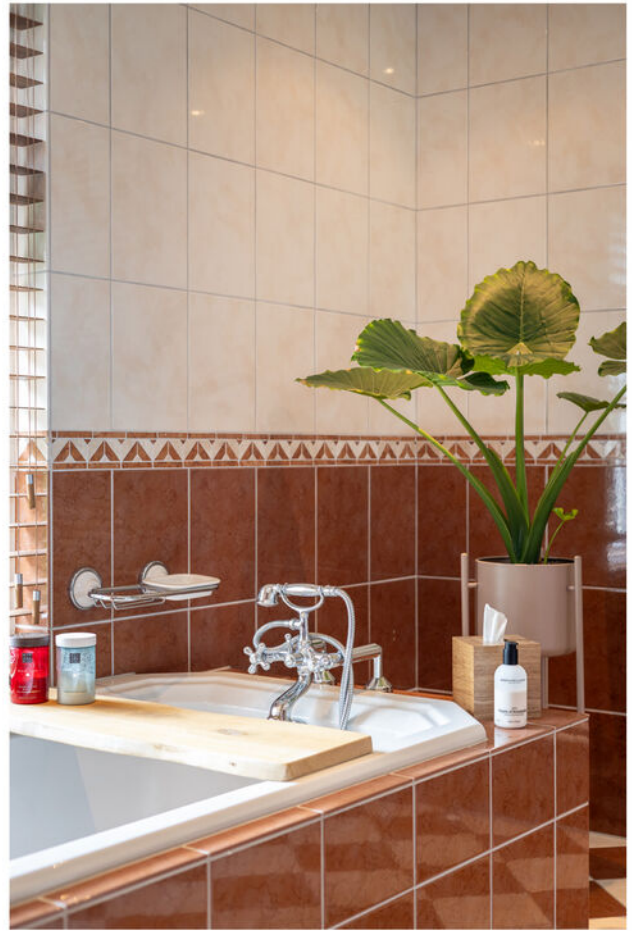
De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, toilet, dubbele wastafel en designradiator.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 luxe ingerichte, stijlvolle slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een badkamer die met en-suite schuifdeuren van de ruimte kan worden afgescheiden. De badkamer heeft een vrijstaand ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafel met badmeubel en toilet. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nóg 2 prachtige slaapkamers, waarvan één slaapkamer is voorzien van een vaste kast en één slaapkamer is voorzien van een badkamer en-suite en walk-in closet die toegang biedt tot het balkon via openslaande deuren. De volledig betegelde badkamer heeft een ligbad, een douche met massage units, dubbele wastafel, een toilet en een designradiator.

















2e Verdieping

Wat een plaatje zien we hier!

De gehele verdieping is volledig gerenoveerd en smaakvol ingericht in loft-stijl. De steunbalken zijn een echte eyecatcher binnen deze open ruimte. De masterbedroom van maar liefst ca. 140 m² is zeer royaal en ideaal ingedeeld, waardoor de ruimte, ondanks zijn afmeting, knus en huiselijk aanvoelt.

Er is voldoende opbergruimte, een zitgelegenheid en uiteraard mag een vrijstaand ligbad niet ontbreken. Daarnaast is er een inloofdouche met XL sunshower, een dubbele wastafel met badmeubel en een separate toiletruimte aanwezig.

's Ochtends is het heerlijk wakker worden waarbij u kunt genieten van een kopje koffie aan de luxe bar, die tevens voorzien is van een inductie kookplaat met kookveldafzuiging, spoelbak met Quooker en koelkast.















Heerlijke tuin

Rondom de woning ligt de onder architectuur aangelegde tuin. Neemt u plaats op één van de terrassen en kom tot rust na een drukke dag met een goed glas wijn. Hier kunt u volop genieten van uw privacy en al het groen om u heen. De tuin heeft een gazon, voorzien van volautomatisch maaisysteem, volwassen begroeiing en bomen, buitenverlichting en een beregeningsinstallatie. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.



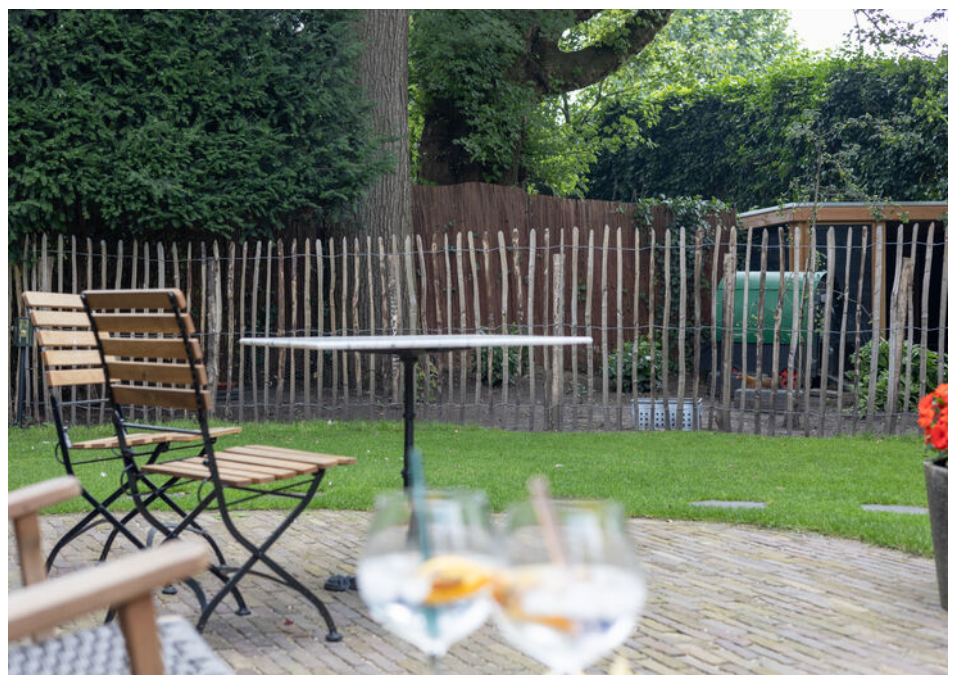
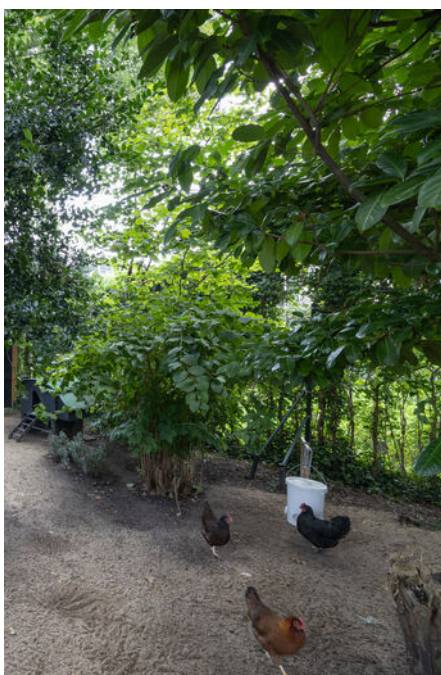














Gastenverblijf

Gelegen in de ruime, omheinde tuin bevindt zich het sfeervolle gastenverblijf, dat ook recent volledig gerenoveerd is.

Het gastenverblijf geniet, o.a. door de aanwezigheid van een privé tuingedeelte, veel privacy, is van alle gemakken voorzien en uitermate geschikt als zelfstandige woonruimte of kantoor. Het gastenverblijf heeft op de begane grond een woonkamer met airconditioning, een open keuken, badkamer met vloerverwarming en separate toiletruimte. Op de 1e verdieping zijn een slaapkamer met airconditioning, vaste kast en een berging aanwezig.

Open de openslaande tuindeuren en geniet van de natuur om u heen!













Algemeen

- De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie.
- De woning heeft houten kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning (met uitzondering van de woonkamer) is voorzien van airconditioning die zowel verkoelt als verwarmt.
- Er zijn 22 AEG zonnepanelen aanwezig.
- Op de begane grond is de hal voorzien van een natuurstenen vloer; de woonkamer en de werkruimte zijn voorzien van een parket vloer; de overige ruimtes zijn afgewerkt met een tegelvloer.
- De 1e en 2e verdieping zijn afgewerkt met een PVC (visgraat) vloer.
- De slaapkamers zijn deels voorzien van elektrische zonnescreeën.
- Er is een beregeningsinstallatie, waterontharder en hydrofoor aanwezig.
- Er is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar op eigen, afgesloten terrein.

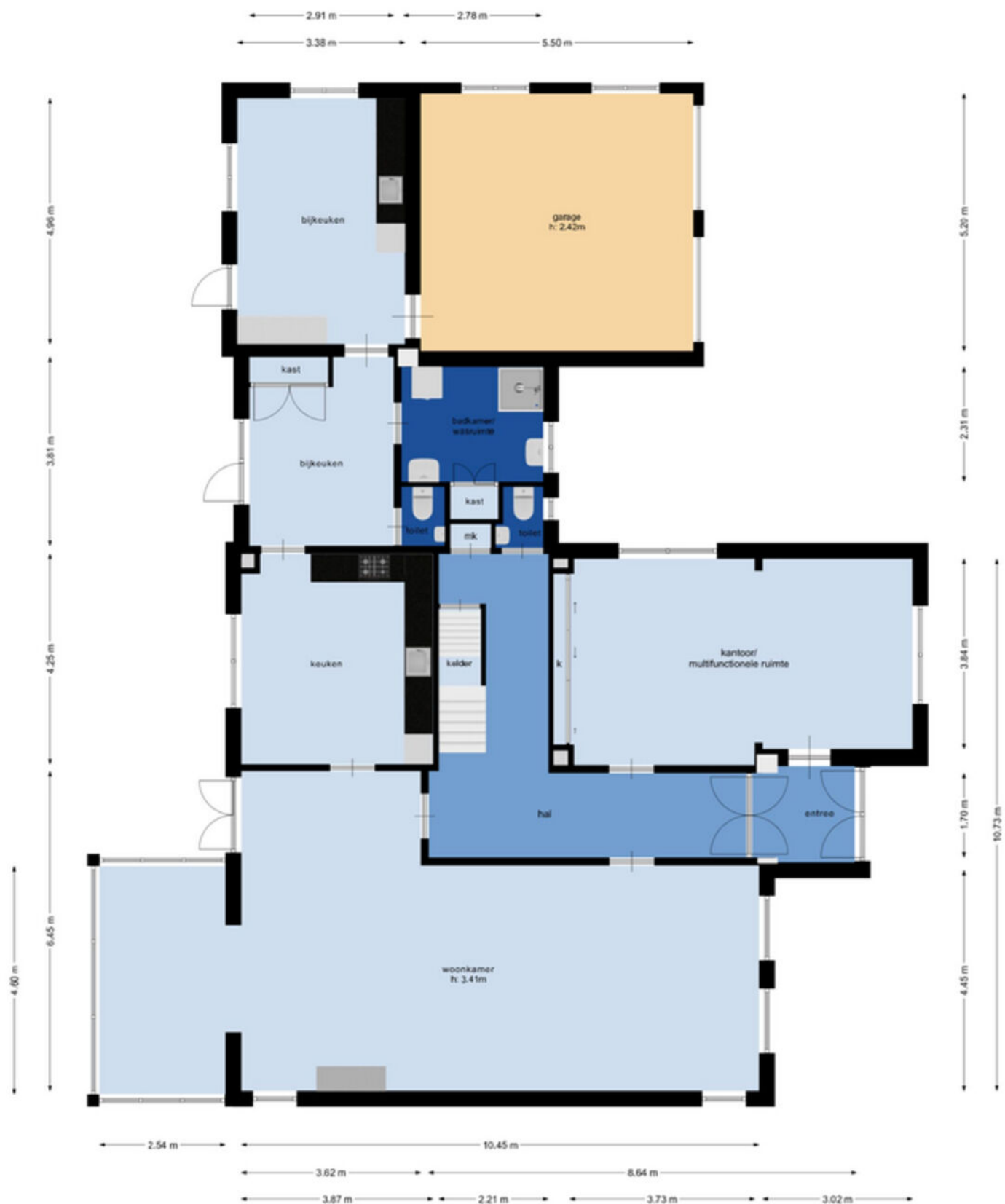




“ Omgeving



Plattegronden



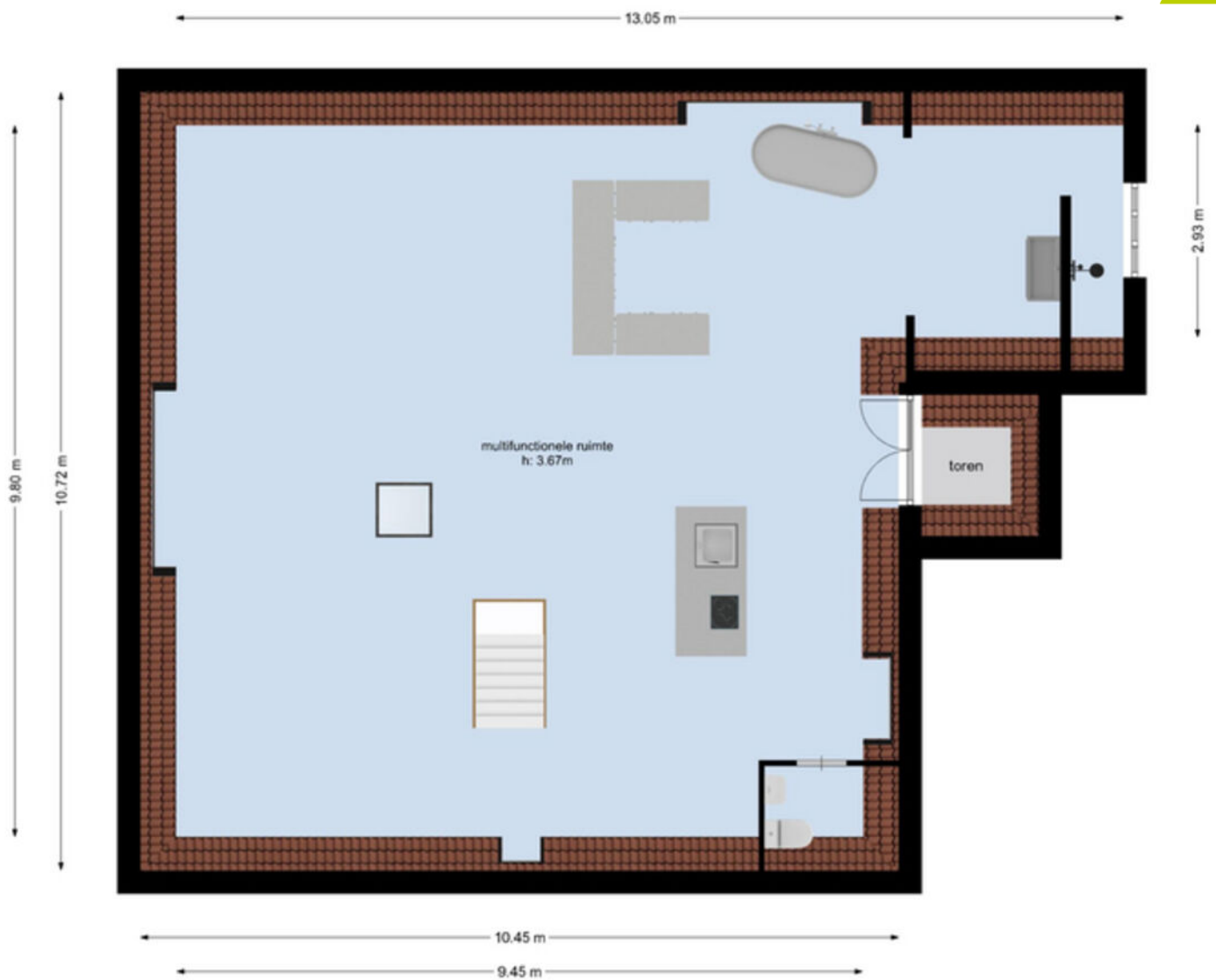
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegronden



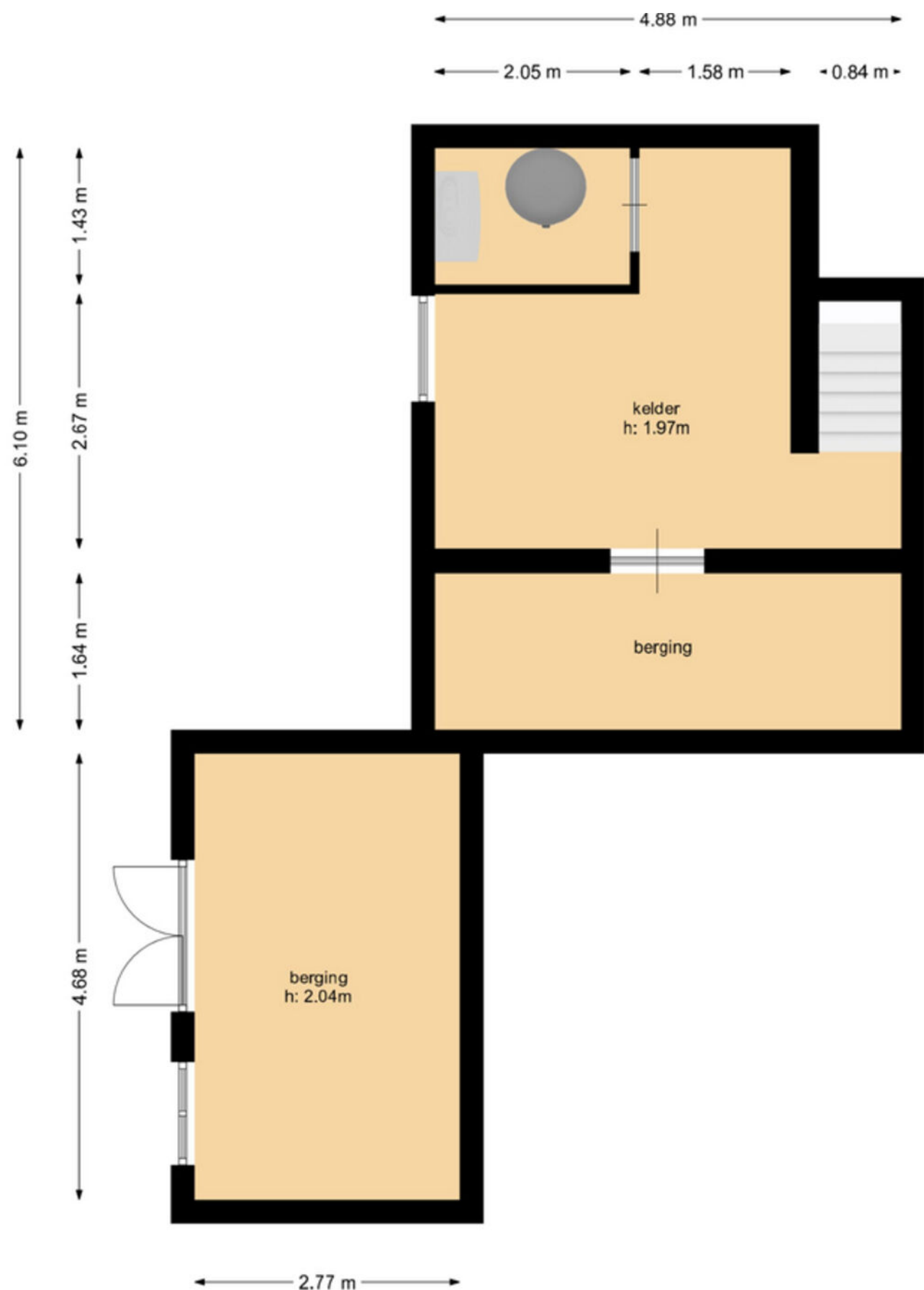
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Plattegronden

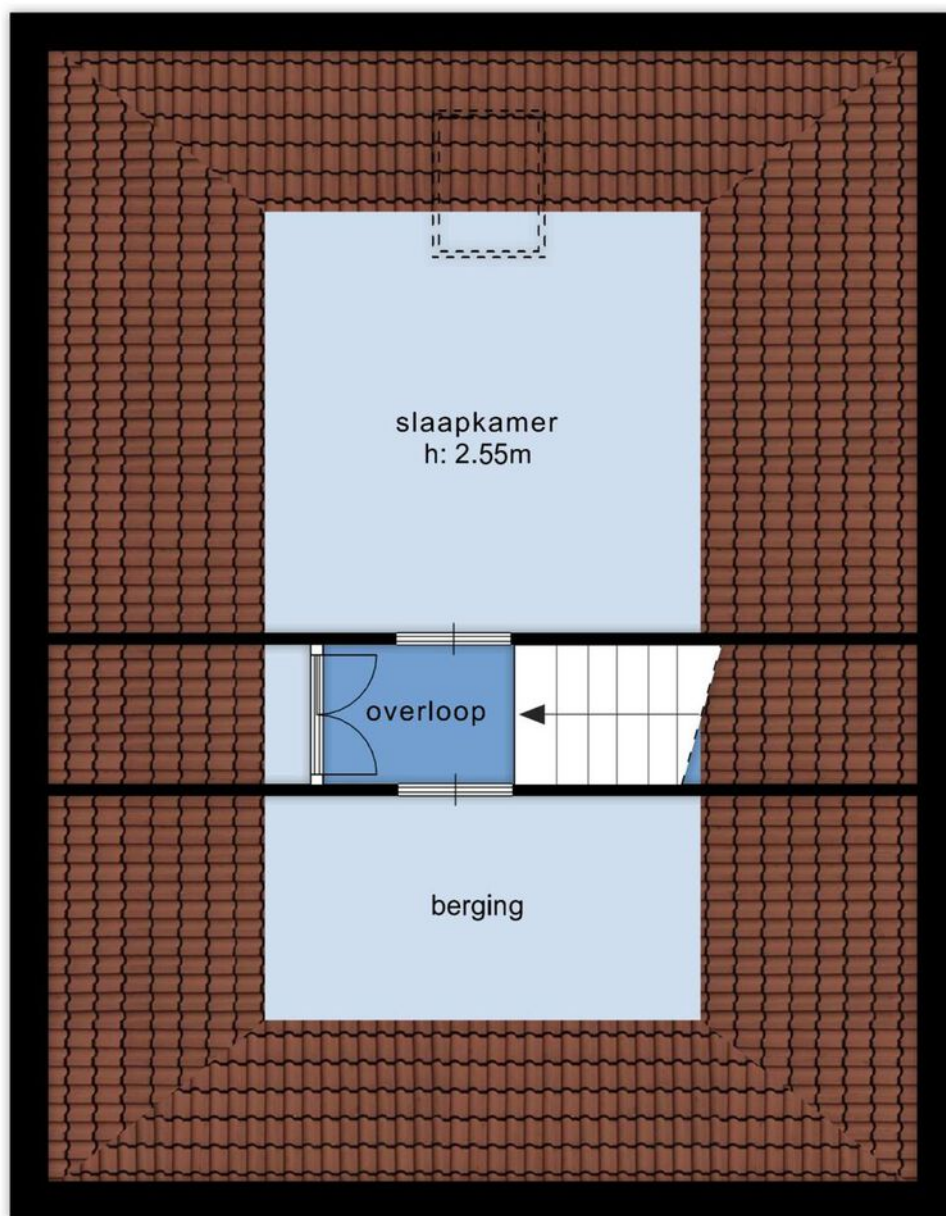


Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl

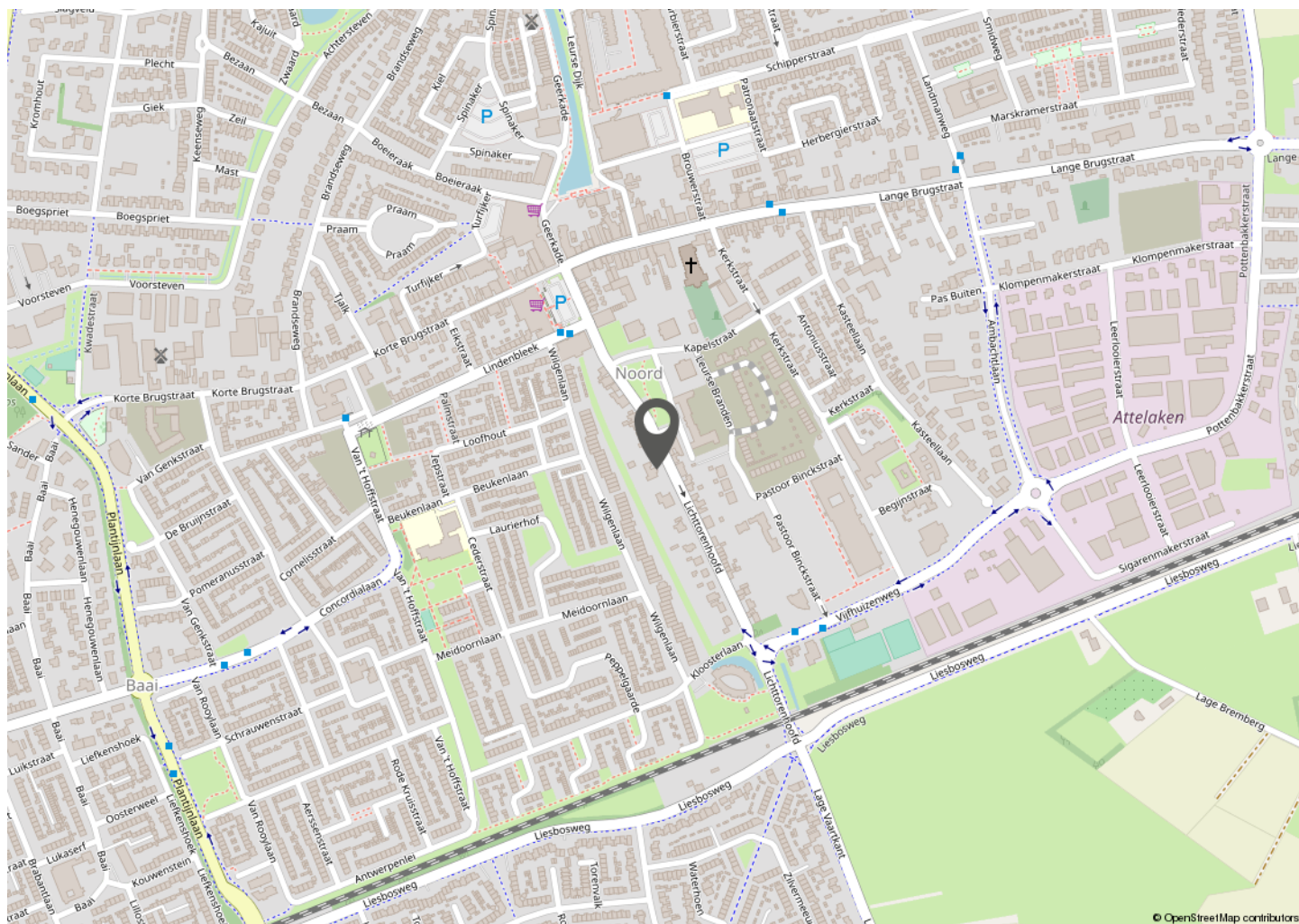
Plattegronden



2.73 m
0.89 m
1.46 m

2.80 m

De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
©www.livingpictures.nl



Etten-Leur Noord

Etten-Leur Noord, ook wel Leur genoemd, was vroeger een zelfstandige plaats. Het is een sfeervolle en geliefde buurt. Hoewel de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren zestig, zeventig en tachtig, zijn er de afgelopen jaren ook nieuwbouwappartementen gebouwd. Hierdoor kregen senioren de kans langer zelfstandig te blijven wonen op De Leur. Kenmerkend voor deze wijk is de oude kern met historische, monumentale huizen. Deze vindt u aan de Lange en Korte Brugstraat en aan het Lichttorenhoofd. In de wijk vindt u ook de monumentale Sint Petruskerk en het karakteristieke trouwkerkje. Het Van Bergenplein is het hart van de Etten-Leur Noord. Hier vindt u een ruim aanbod winkels voor de dagelijkse boodschappen. Op vrijdagochtend is er bovendien een markt. De bereikbaarheid van Etten-Leur Noord is goed. Door de wijk loopt een busverbinding richting Breda en Prinsenbeek. En met de auto rijdt u in no time op de snelweg richting 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 125 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 TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bredaseweg 53
4872 LA Etten-Leur
076 526 99 73

info@tomesenmakelaardij.nl
www.tomesenmakelaardij.nl

