



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ETTEN-LEUR | Contrabas 46

Vraagprijs € 850.000,- k.k.



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze royale vrijstaande woning, gelegen in een rustig, doodlopend hofje met veel groen in de wijk Grauwe Polder.

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	1977
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	rondom
Inhoud	876 m ³
Perceel	940 m ²
Woonoppervlak	218 m ²



Contrabas 46 Etten-Leur

In een rustig, doodlopend hofje met veel groen ligt deze royale vrijstaande woning. In 2019 is het huis volledig gerenoveerd, opnieuw opgebouwd en ingedeeld (m.u.v. de badkamer op de begane grond). Er is erg veel ruimte met een fantastisch lichtinval. De woning heeft een grote living met fraaie tuinkamer en een moderne keuken met kook-/spoeleiland en bar. Eén van de slaapkamers met eigen badkamer ligt op de begane grond. Op de verdieping zijn totaal 4 mooie slaapkamers en maar liefst 2 badkamers aanwezig. Een heerlijke plek voor een (groot) gezin dus!

Rondom de woning ligt de tuin waar u kunt genieten van uw privacy. De woning staat op een ruim perceel van 940 m² met een inpandige garage en eigen oprit voor meerdere auto's.

Wij zijn enorm enthousiast over dit huis en willen dat u dat ook gaat ervaren. Neem contact op met ons kantoor, dan plannen wij graag een bezichtiging met u in!

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





Entree

Aangekomen bij de woning parkeren we de auto op de oprit. We ervaren een enorme rust als we uitstappen. De woning ligt in een doodlopend hofje dus er komt alleen bestemmingsverkeer. We lopen richting de entree en bellen aan. De deur gaat al open. "Welkom, kom gezellig binnen".

Bij binnenkomst in de ruime hal valt direct de mooie vide en het lichtinval op. Het vele licht komt in elke ruimte van deze woning terug. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, de volledig betegelde en moderne toiletruimte met zwevend toilet, handdouche en fonteintje en de trapopgang naar de 1e verdieping. Tevens kunt u vanuit de hal naar een slaapkamer, een badkamer en de living toe.





Woonkamer

De sfeervolle L-vormige living is voorzien van een houtkachel die voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De woonkamer is gemakkelijk te verdelen in een zit- en een eetgedeelte. Door de vele ramen is er meer dan voldoende daglicht en kunt u ook genieten van het groen rondom de woning. Binnen wordt met buiten verbonden als u aan de achterzijde de schuifpui naar de mooie tuinkamer opent. Hier kunt u in het voorjaar al heerlijk genieten van de eerste zonnestralen. Via de glazen schuifwanden in de tuinkamer kunt u de tuin inlopen.













“ Eetgedeelte





Keuken

We gaan weer even terug naar binnen, naar de keuken, deze staat in open verbinding met de woonkamer. Terwijl de visite aan de grote eettafel zit en u aan het koken bent heeft u toch contact met elkaar. Er is een kook-/spoeiland aanwezig met onderkasten en laden, een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), vaatwasser, spoelbak met een 3-in-1 kokend waterkraan en een composiet aanrechtblad. Aan de bar kunt u 's ochtends rustig ontbijten en de krant lezen. In de hoge wandkast vindt u de koelkast, 2x combi oven/magnetron waarvan een met stoomfunctie, een wijnklimaatkast (ter overname) en voldoende opbergruimte.

Vanuit de keuken kunt u door middel van een deur naar het terras in de zijtuin.







Slaapkamer en badkamer

De slaapkamer op de begane grond ligt aan de voorzijde van de woning. Een fijne ruimte die ook gebruikt kan worden als werkkamer.

De volledig betegelde badkamer, die vanuit de hal bereikbaar is, heeft een inloofdouche (met handdouche en thermostaatkraan), een wastafel en een design radiator.



1e Verdieping

Terug in de hal nemen we de trap naar de 1e verdieping. Hier zijn 4 fraaie slaapkamers en maar liefst 2 badkamers gerealiseerd.

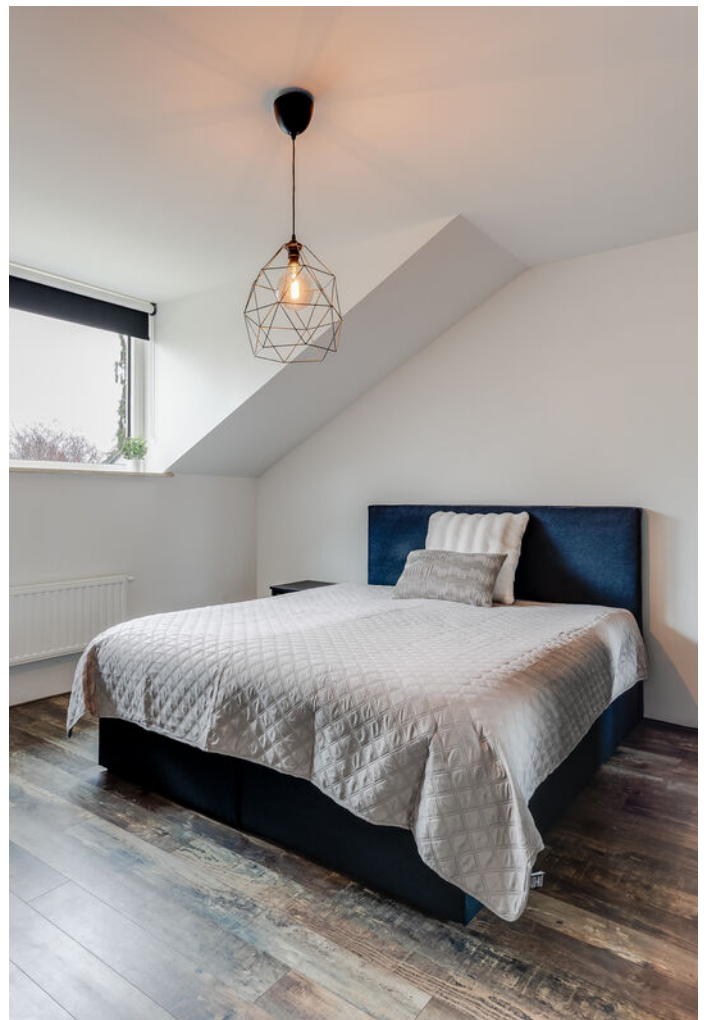
De overloop is ontzettend ruim en heeft een hoog plafond. Het licht valt hier mooi naar binnen door de grote raampartij aan de voorzijde van de woning.



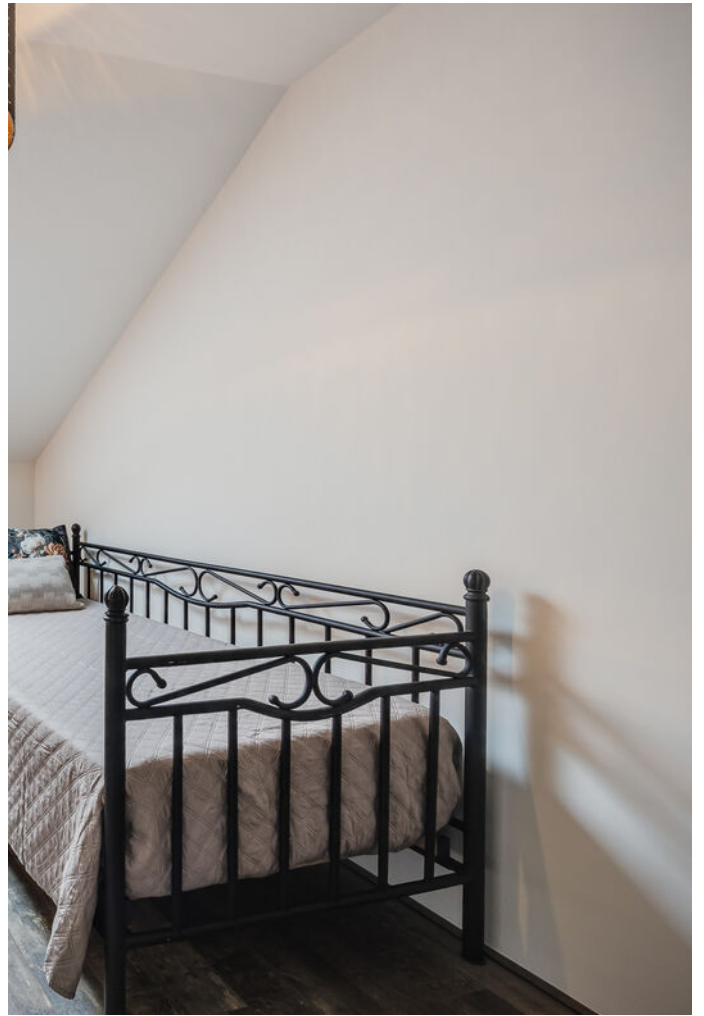


Slaapkamers

2 Slaapkamers liggen aan de zijkant van de woning. Zij zijn allebei royaal van formaat en hebben een grote dakkapel. In het midden van de 1e verdieping ligt de 3e slaapkamer die voorzien is van een dakraam. De grootste verrassing is de zeer ruime masterbedroom aan de achterzijde. Wat een ontzettend prettige en rustgevende sfeer hangt er in deze slaapkamer. Een goede nachtrust is hier zeker gegarandeerd! Elke dag wakker worden in deze heerlijke kamer met ook nog eens fraai zicht op de achtertuin is een feestje!











Badkamer ensuite

In de royale badkamer ensuite kunt u zichzelf 's ochtends klaarmaken voor de nieuwe dag. De slaapkamer en de badkamer samen voelen aan als een luxe hotelsuite. De badkamer is uitgerust met een royale inloepdouche (met regen-, handdouche en een thermostaatkraan), een vrijstaand ligbad (met handdouche en thermostaatkraan) en een dubbele wastafel met meubel.

Vanuit de badkamer is er toegang tot een ruimte met de opstelling van de cv-combiketel (Remeha, 2019) en een dakraam. Ook kunt u vanuit de badkamer naar een bergruimte toe. Hier kunt u uw spullen handig opbergen.









2e Badkamer

De 2e badkamer en de separate toiletruimte zijn vanuit de overloop bereikbaar. De volledig betegelde badkamer heeft een inloofdouche (met regen-, handdouche en een thermostaatkraan), een wastafel met meubel en een design radiator. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet, handdouche en fonteintje.



Tuin

De tuin ligt rondom de woning en biedt, zeker als de bomen begroeid zijn, veel privacy. Er zijn meerdere terrassen aanwezig, zodat u altijd wel een fijn plekje kunt vinden. Ziet u zichzelf al zitten met een kopje koffie in de ochtendzon of heerlijk genietend met een wijntje in de avond? De tuin heeft verder een gazon, borders, een mooie grote vijverpartij en volwassen bomen en begroeiing. Er is tevens een waterput aanwezig waarmee het ingebouwde sproeisysteem de beplanting in de tuin aan de voorkant en de zijkanen kan besproeien.

Kortom, het is een aangename tuin om heerlijke dagen in door te brengen.











“Tuinkamer







Garage en oprit

Bij deze woning hoort een inpandige garage. De garage heeft een kanteldeur aan de voorzijde en een deur aan de zijkant die in de tuin uitkomt. Tevens is deze garage voorzien van elektra, water, aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen en de verdeler van de vloerverwarming.

De oprit aan de voorkant van de woning biedt gelegenheid om meerdere auto's te parkeren.

Vanuit de oprit kunt u via een afgesloten poort naar de straatzijde toe.



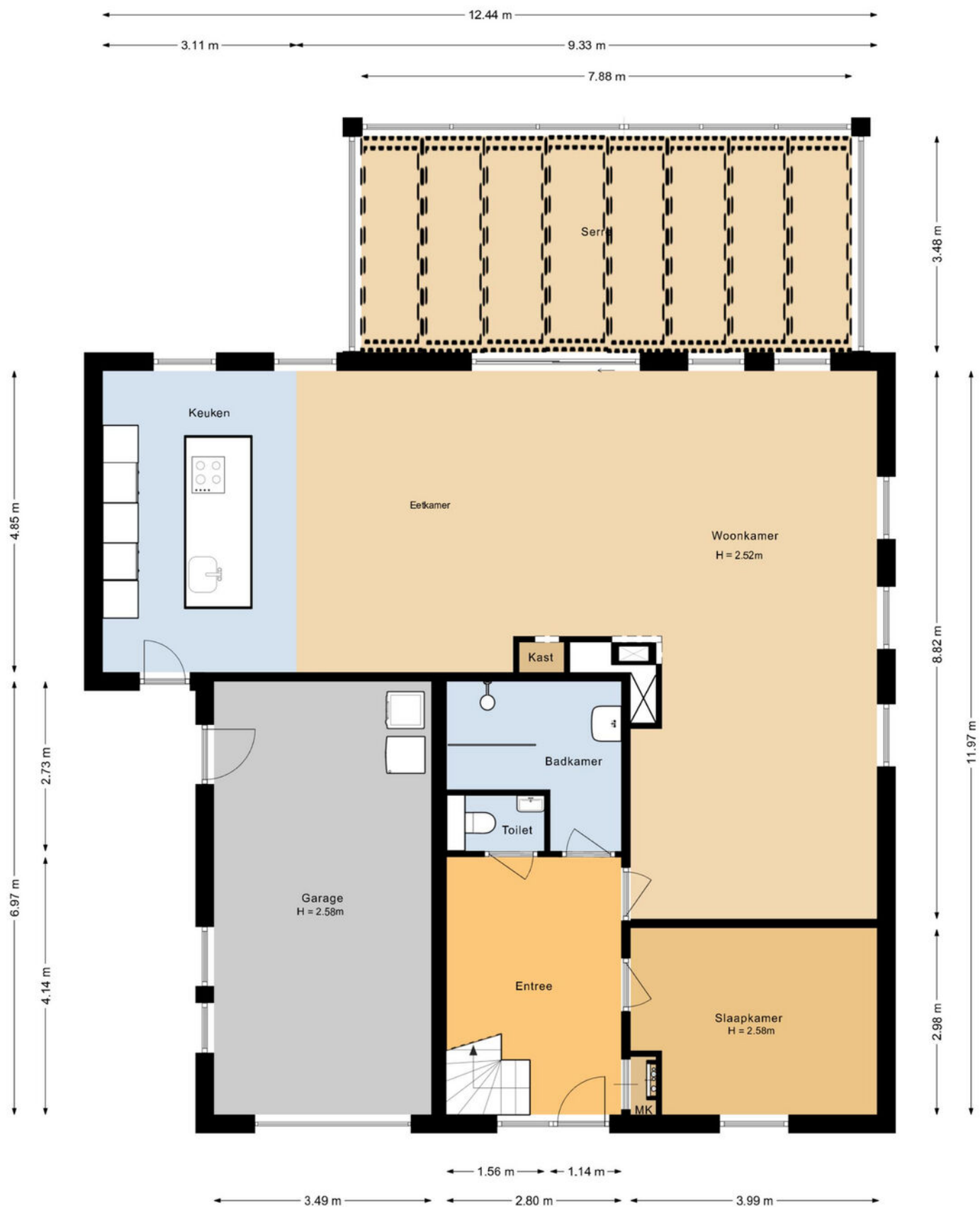


Algemeen

- De woning ligt in een groene en rustige omgeving.
- De woning is in 2019 volledig gerenoveerd, opnieuw opgebouwd en ingedeeld (m.u.v. de badkamer op de begane grond).
- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie.
- Er zijn kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De begane grond (inclusief de tuinkamer) is voorzien van een plavuizenvloer, met uitzondering van de slaapkamer, deze heeft een laminaatvloer.
- De begane grond is v.v. vloerverwarming.
- De 1e verdieping heeft een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde toiletruimte en de badkamers.
- De wanden en plafonds zijn strak gestuct.
- De begane grondvloer en verdiepingsvloer zijn van beton.
- Er zijn 14 zonnepanelen geplaatst.
- Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
- Voorzieningen zoals, winkels, scholen, openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn dichtbij.
- Deze woning is bouwkundig gekeurd, het rapport is op te vragen bij ons op kantoor.

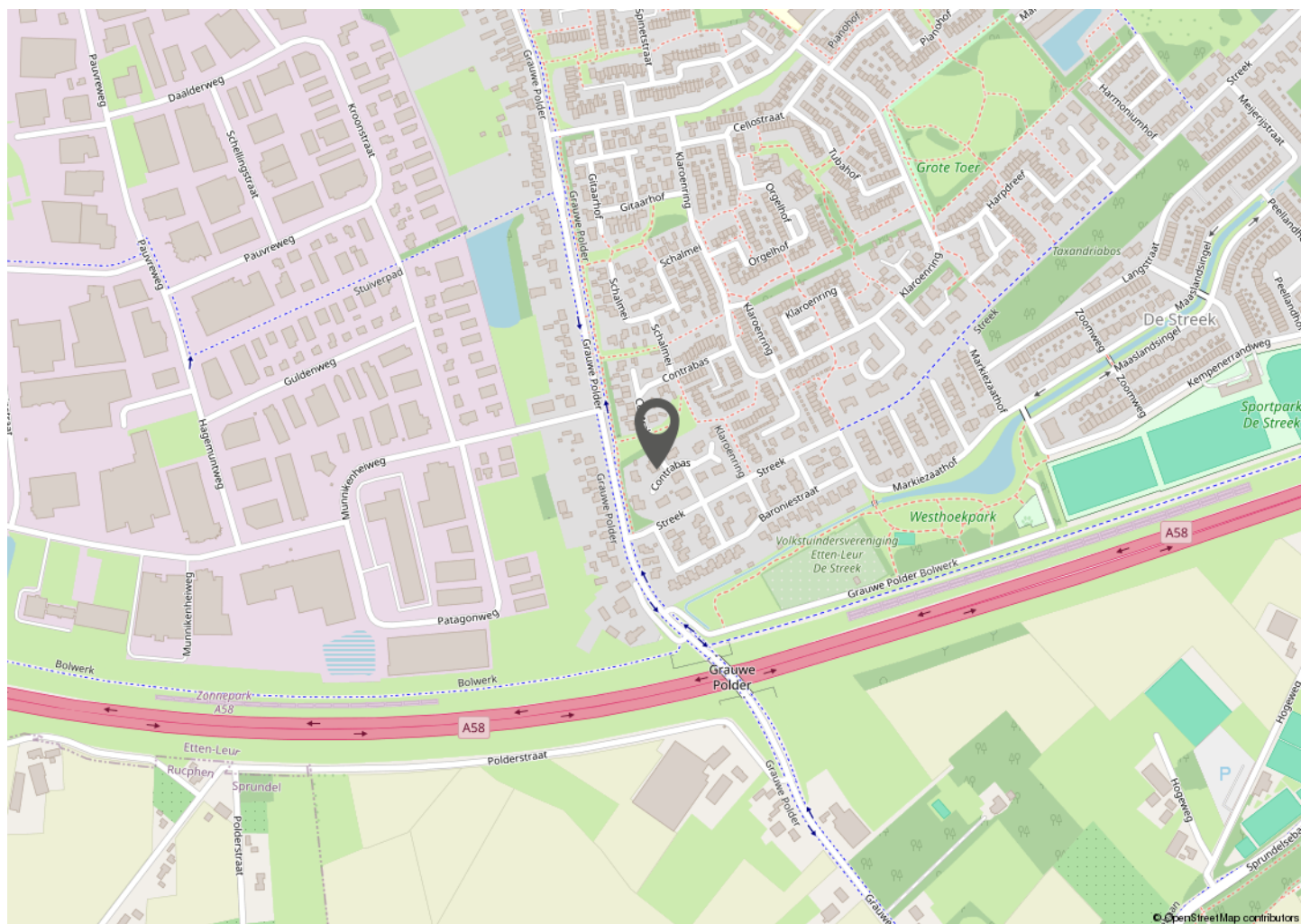


Plattegronden



Plattegronden





Grauwe Polder

Grauwe Polder is de grootste en één van de groenste wijken van Etten-Leur. Vanaf half jaren zeventig was dit de eerste uitbreidingswijk van Etten-Leur. Er is een grote diversiteit aan woningen. Hier vindt u rijwoningen, maar ook grote villa's. Kenmerkend is verder de ruime opzet met veel ruimte voor groen en de aanwezigheid van pleintjes en hofjes. Dit gegeven plus de aanwezigheid van speelvoorzieningen, een park en maar liefst drie basisscholen maken van Grauwe Polder een erg kindvriendelijke wijk. Naast basisscholen heeft de wijk ook kinderopvang, sportaccommodaties en een buurtcentrum met een supermarkt aan de Trompetlaan. Grauwe Polder ligt centraal in Etten-Leur en op korte afstand van het centrum. Daardoor zijn echt alle voorzieningen binnen handbereik. De wijk is goed bereikbaar met de bus en de auto. Via de uitvalswegen rijdt u zo via de A58 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 45 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
MAKELAARDIJ

Bredaseweg 53
4872 LA Etten-Leur
076 526 99 73

info@tomesenmakelaardij.nl
www.tomesenmakelaardij.nl

