



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



SPRUNDEL | Sint Janstraat 125

Vraagprijs € 899.000,- k.k.



KENMERKEN

Maak kennis met deze karakteristieke parel, gelegen in het hart van Sprundel.

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

Onze contactgegevens vind je op de achterzijde van deze brochure.

Bouwjaar 1930

Soort woning eengezinswoning

Type woning vrijstaande woning

Energie label B

Aantal kamers 6

Aantal slaapkamers 4

Ligging in woonwijk

Ligging tuin voor-, zij- en achtertuin

Inhoud 1062 m³

Perceel 2873 m²

Woonoppervlak 253 m²



Sint Janstraat 125 Sprundel

Een karakteristieke parel in het hart van Sprundel

Een keer in de zoveel tijd komt er een woning op de markt die direct je hart veroverd. Deze prachtige, karakteristieke eengezinswoning aan de Sint Janstraat 125 is er zo een. Met schitterende glas-in-loodramen, hoge plafonds en talloze authentieke details ademt dit huis historie én charme. Oorspronkelijk gebouwd als onderwijzerswoning, maar inmiddels getransformeerd tot een warm en ruim familiehuis waar sfeer en comfort naadloos samenkomen.

De grote van de woonkamer zal je enorm verrassen, maar liefst ca. 60 m². Kokkerellen en ontbijten gebeurt in de sfeervolle woonkeuken. Wil je graag thuis werken? Dan is er een fijne kantoorruimte op de begane grond aanwezig. Op de verdieping zijn 4 ruime slaapkamers gerealiseerd en ook nog eens 2 badkamers.

De woning ligt op een perceel van totaal 2.873 m². De tuin is groen en ligt heerlijk privé. Aan de achterzijde ervaar je het gevoel van buitenaf wonen. Als dat niet genieten is!





De woning is centraal gelegen in Sprundel, op steenworp afstand van scholen, winkels en openbare voorzieningen.

Deze woning is meer dan een huis, het is een thuis met karakter, ruimte en een verhaal. Een verborgen pareltje dat je gezien móét hebben. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen.



Entree

Aangekomen bij de woning parkeren we de auto op oprit. We lopen richting de voordeur en zijn direct gecharmeerd van het karakteristieke uiterlijk van het huis. De deur gaat open we worden hartelijk ontvangen "Kom gezellig binnen".

Bij de entree bevindt zich de meterkast. Als we door de deur de hal binnenkomen begrijpen we direct waarom de huidige bewoners destijds vielen voor het huis. Wat een schitterende hoge ramen met glas in lood. De zon schijnt hier fenomenaal naar binnen. Via de trapopgang is de 1e verdieping bereikbaar, maar we vervolgen onze weg eerst naar de woonkamer.





Woonkamer

Bij binnenkomst valt meteen de royale opzet op. De verrassend grote woonkamer van ca. 60 m² biedt alle ruimte voor gezellige familiemomenten. Ook hier weer die charmante glas in lood ramen, hoge plafonds en karakteristieke schouwen. Dineren met het gezin gebeurt aan de royale eettafel aan de achterzijde van deze ruimte. Vanuit hier is de tuin bereikbaar via openslaande deuren. Op een zonnige dag kunnen de deuren lekker open gezet worden zodat 'buiten' bij 'binnen' wordt betrokken. Ook vanuit de lange centrale gang in het huis is de tuin te bereiken. In deze gang bevindt zich ook de toiletruimte.











“ Eetgedeelte





Woonkeuken

De woonkeuken is het kloppend hart van het huis, een plek waar je kookt, bakt, ontbijt én bijpraat aan de eettafel. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl die perfect past bij de uitstraling van de woning. De hoekopstelling biedt veel opbergruimte én werkruimte met een fraai hardstenen werkblad. Qua apparatuur is de keuken van alle gemakken voorzien. Denk aan een groot 7-pits gasfornuis met 2 ovens (met warmhoudlade), een afzuigkap, een vaatwasser, een magnetron, een spoelbak en elektrische boiler. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht, waardoor het een heerlijke plek is om te koken én te leven.

In de voorraadkast kun je meer dan voldoende spullen opbergen, net als in de kelder die vanuit de keuken bereikbaar is. In de keuken is tevens de opstelling van de wasapparatuur aanwezig.









Kantoorruimte

Voor wie graag thuiswerkt biedt deze woning op de begane grond aan de voorzijde een mooie kantoorruimte. Een fijne lichte kamer met een mooie schouw.





1e Verdieping

We komen weer terug in de hal en gaan via de trap naar boven. We komen aan op de royale overloop met vide waar je weer geniet van de fraaie hoge glas in lood ramen.

Op deze verdieping zijn 4 ruime slaapkamers gerealiseerd, stuk voor stuk licht en comfortabel. En met 2 badkamers is er altijd voldoende privacy en gemak voor het hele gezin.

Op de overloop zijn vaste kasten aanwezig en ook de separate toiletruimte bevindt zich hier.







Slaapkamers

Aan de voorzijde bevinden zich 2 slaapkamers: één met dakkapel en inbouwkast en één met airconditioning en toegang tot een sfeervol balkon. De 3e slaapkamer ligt aan de zijkant van het huis en heeft ook een airconditioning. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale master bedroom. Dit is een fijne, lichte ruimte waar comfort en rust samenkomen. Je ervaart hier een ultiem hotelgevoel. Dankzij de dubbele openslaande deuren naar het balkon begint elke dag hier met een uitzicht op het groen. In de diverse inbouwkasten kun je je kleding en spullen netjes opbergen. Dankzij de airconditioning geniet je zelfs tijdens zwoele zomernachten van een heerlijke, koele nachtrust.











Badkamer ensuite

Direct grenzend aan de slaapkamer vind je de badkamer ensuite, die stijlvol is uitgevoerd en van alle gemakken is voorzien. De ruimte beschikt over een inloopdouche (met regen-, handdouche en thermostaatkraan), een jacuzzi (met handdouche en thermostaatkraan), een dubbele wastafel met meubel, een zwevend toilet en design radiator. Kortom, een plek om je terug te trekken, te ontspannen en op te laden.





2e Badkamer

De 2e badkamer is vanaf de overloop bereikbaar. Deze badkamer is slim ingedeeld en heerlijk licht dankzij een lichtkoepel die natuurlijk daglicht binnenlaat. Deze ruimte is ideaal voor logés of een groter gezin. Zo is er altijd voldoende ruimte voor iedereen om zich klaar te maken voor een nieuwe dag. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche (met regen-, handdouche en thermostaatkraan), een bubbelbad (met handdouche en thermostaatkraan), een dubbele wastafel met meubel en design radiator.

Vanuit de 2e badkamer is de zolderverdieping bereikbaar. Het is een grote open ruimte met 2 dakvensters. Hier kun je meer dan voldoende spullen opbergen. Hier hangen ook de 2 HR cv-combiketels (Intergas, 2018 en 2014).







Tuin

Vanuit de woning stap je zo het eerste gedeelte van de tuin in: een sfeervol terras aan huis, een keurig gazon en als absolute blikvanger een imposante eikenboom. Achterin staat een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuinspullen. Hier is elektra aanwezig en er is een overkapping waar je lekker beschut kunt zitten.

Loop je om de hoek van de tuin, dan word je verrast door een riant perceel dat volledig bij je eigen tuin hoort. Hier geniet je van optimale privacy, een uitgestrekt gazon en een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. Een lange eettafel nodigt uit tot lange zomeravonden met familie en vrienden, drankje erbij en de tijd vliegt voorbij.

De tuinkamer, gebouwd in 2025, vormt het pronkstuk van de tuin. Dankzij de glazen schuifwanden is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen, ook als het weer wat minder is. Aan de tuinkamer is een praktische berging gebouwd.







Achtertuint

Via een poort achter in de tuin kun je naar het volgende gedeelte van de tuin toe. Hier vind je opnieuw een ruim gazon, diverse (fruit)bomen, een houten tuinhuis met stroomaansluiting en de waterbehandelingsinstallatie. De tuin is voorzien van een eigen bron, put en ringleiding, waardoor het beregenen van het perceel eenvoudig en duurzaam verloopt. Via een brede poort van 10 meter kun je ook vanaf de straatzijde het terrein betreden. De volledige tuin is netjes omheind met hekwerk.



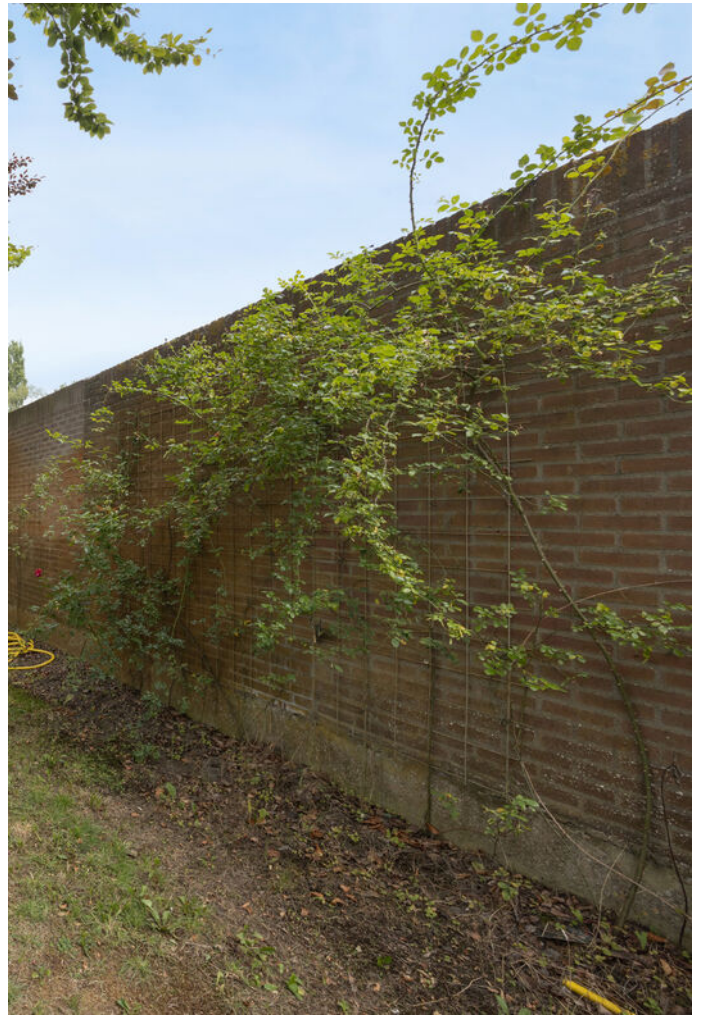
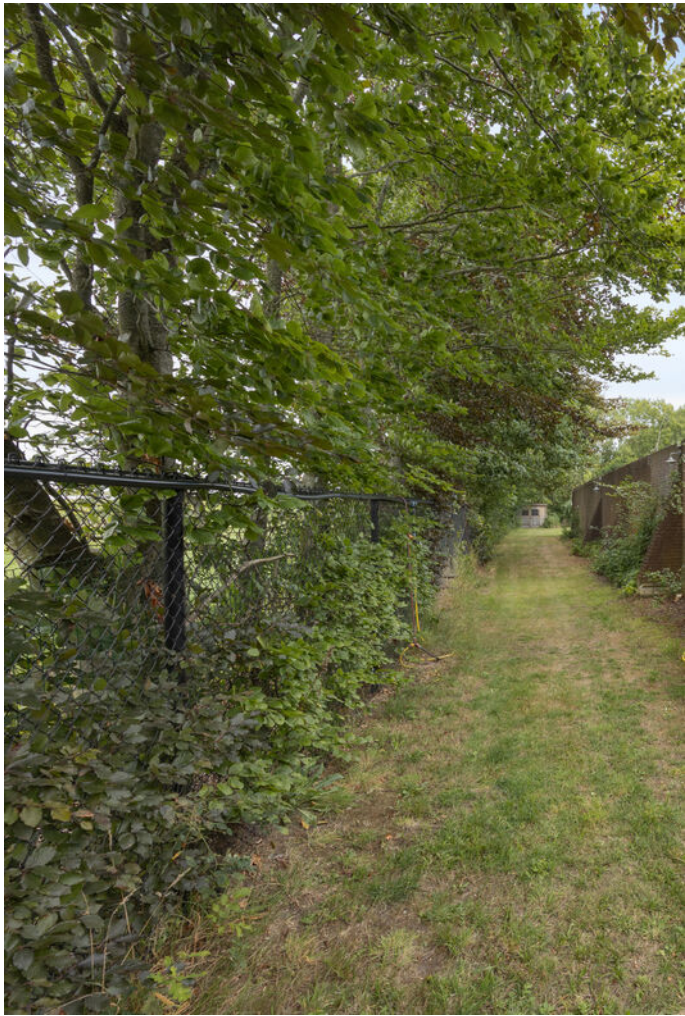














Garage

Bij deze woning hoort een grote vrijstaande stenen garage, uitermate geschikt als hobbyruimte. De garage is voorzien van dakisolatie, elektra, water, een uitstortgootsteen, aansluitingen voor de wasapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen. Op de zolder kun je veel spullen kwijt. Aan de achterzijde is er een deur naar de tuin en naar de kleine bergruimte. Aan de voorzijde zijn dubbele deuren geplaatst, zodat je eenvoudig je auto naar binnen rijdt.





Oprit

De ruime oprit biedt parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op eigen (afgesloten) terrein. Er is ook een laadpaal aanwezig voor elektrisch rijden.



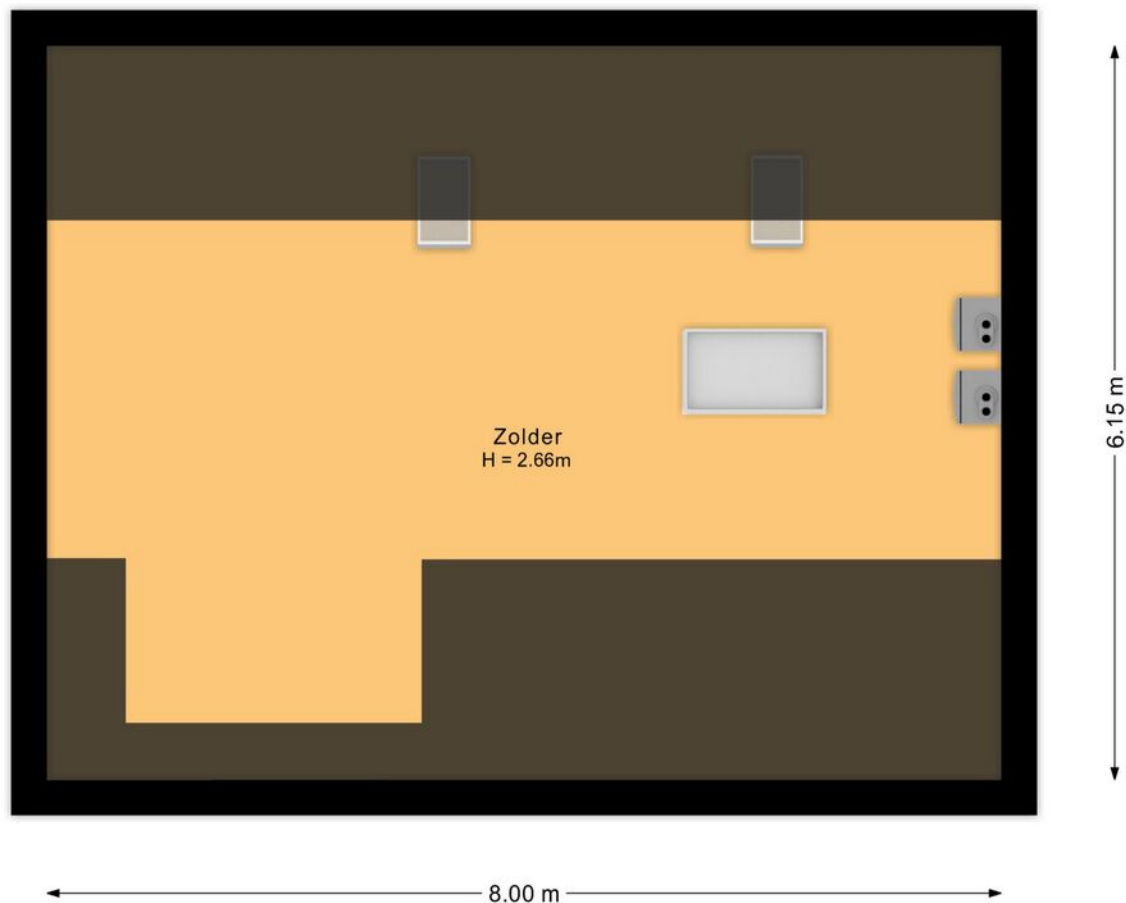
Plattegronden



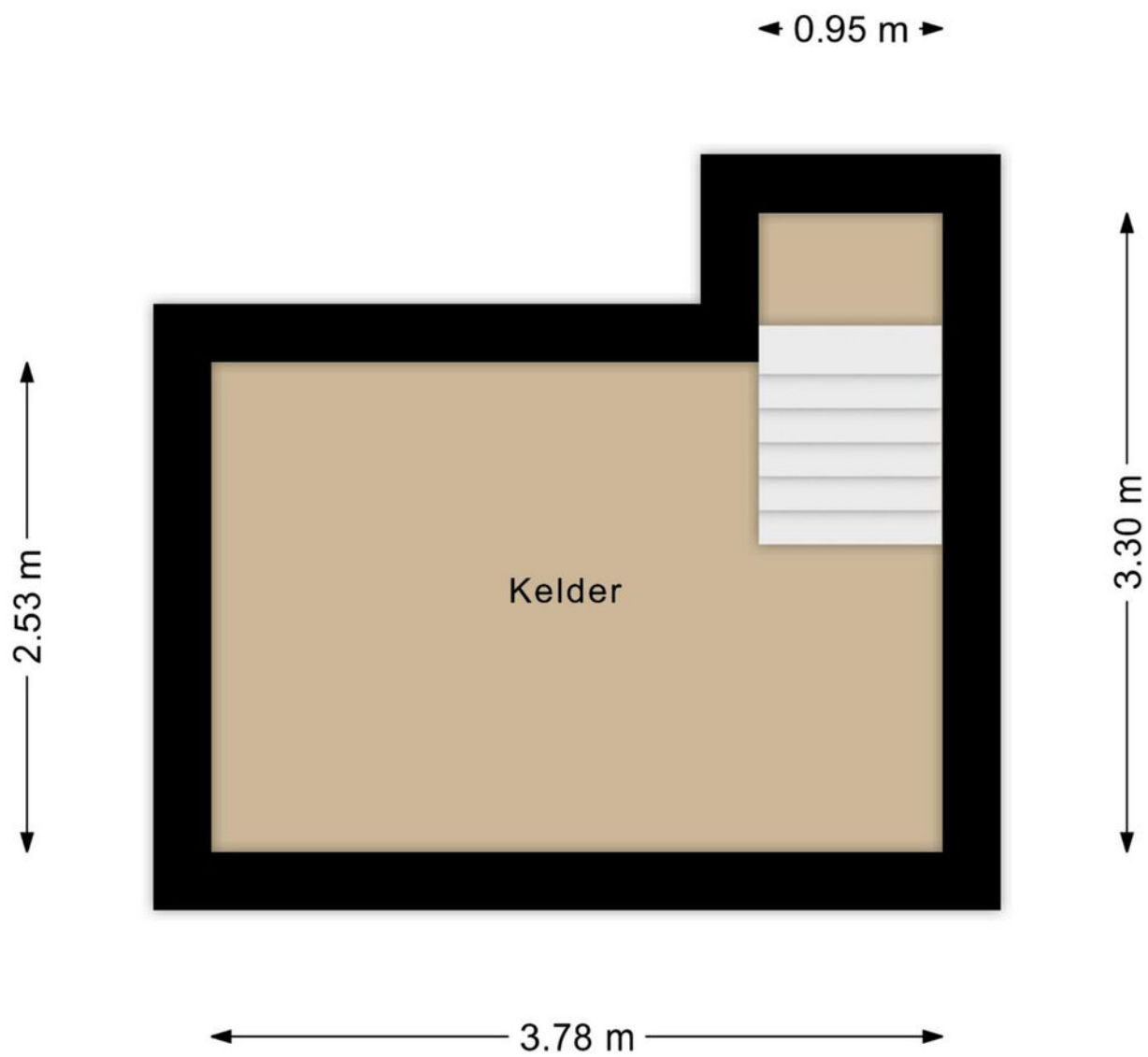
Plattegronden



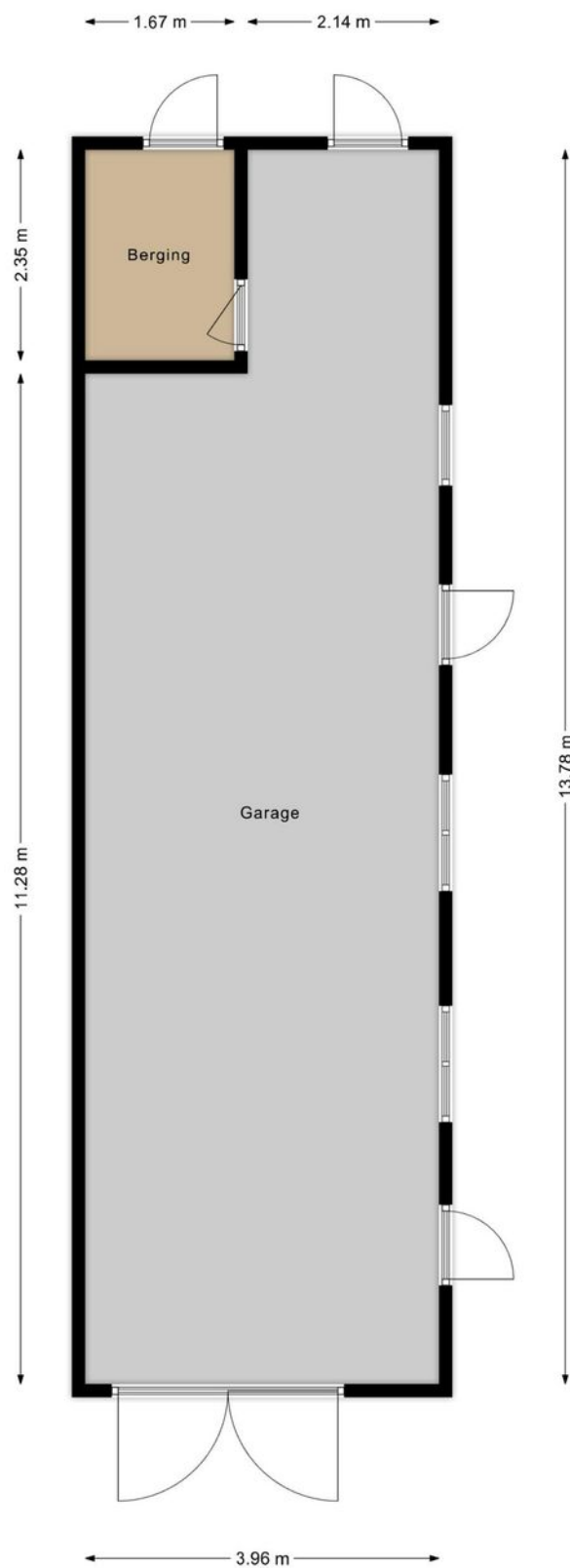
Plattegronden



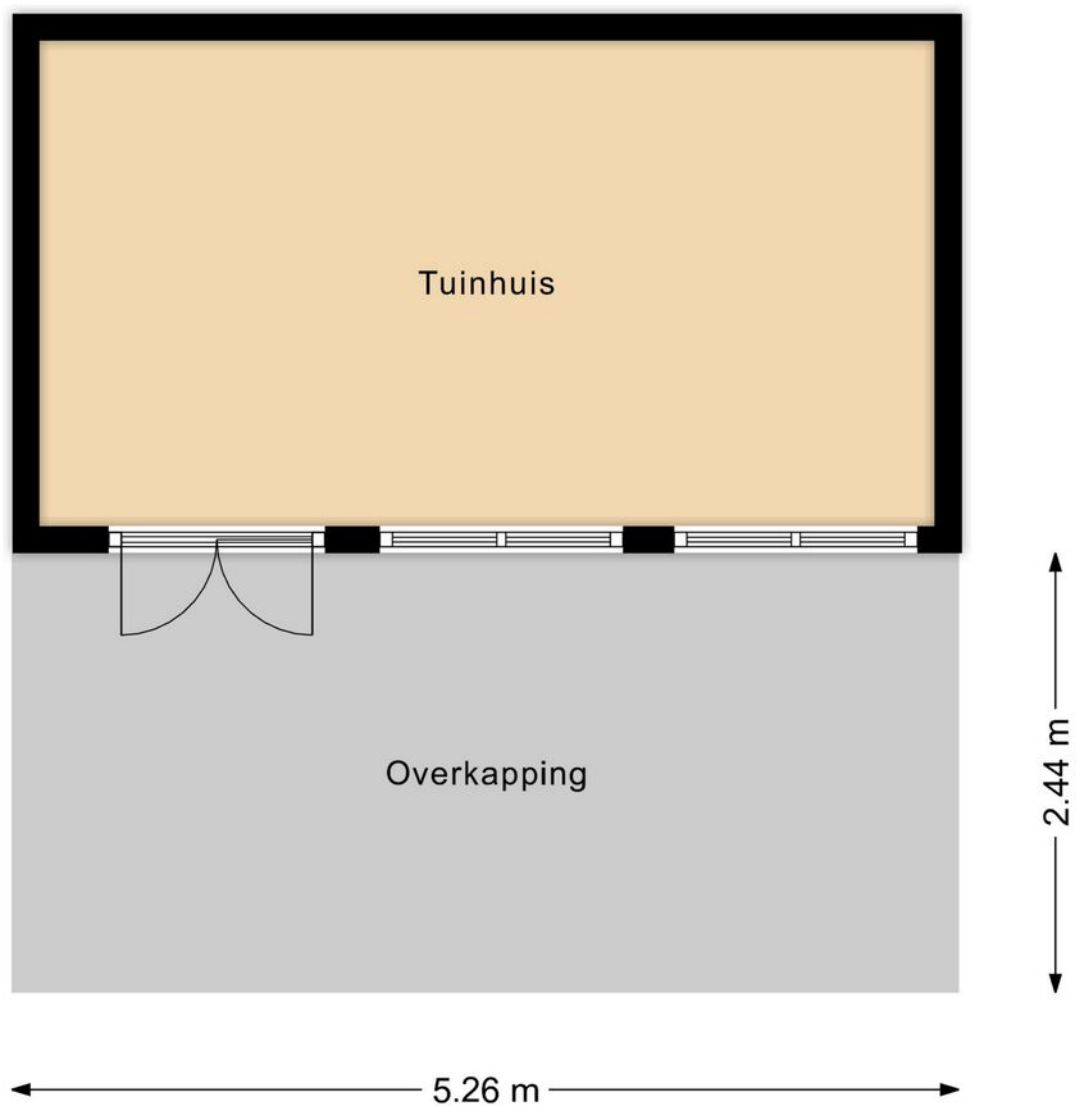
Plattegronden



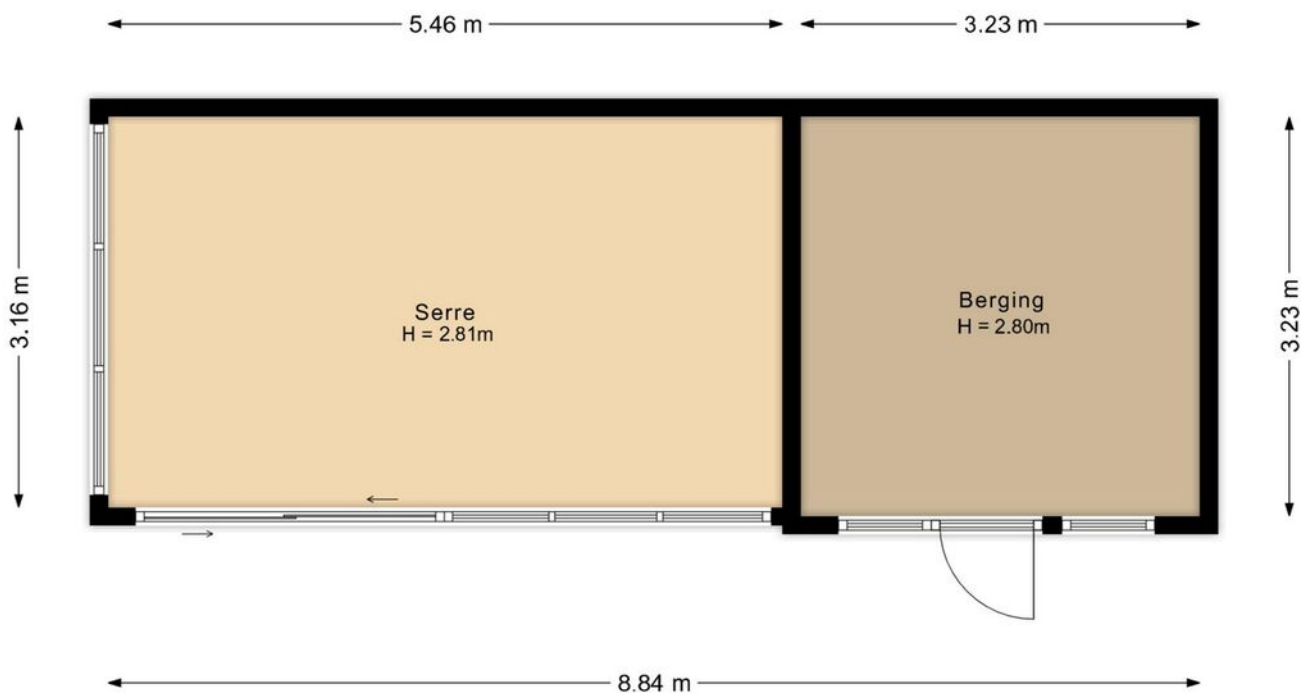
Plattegronden



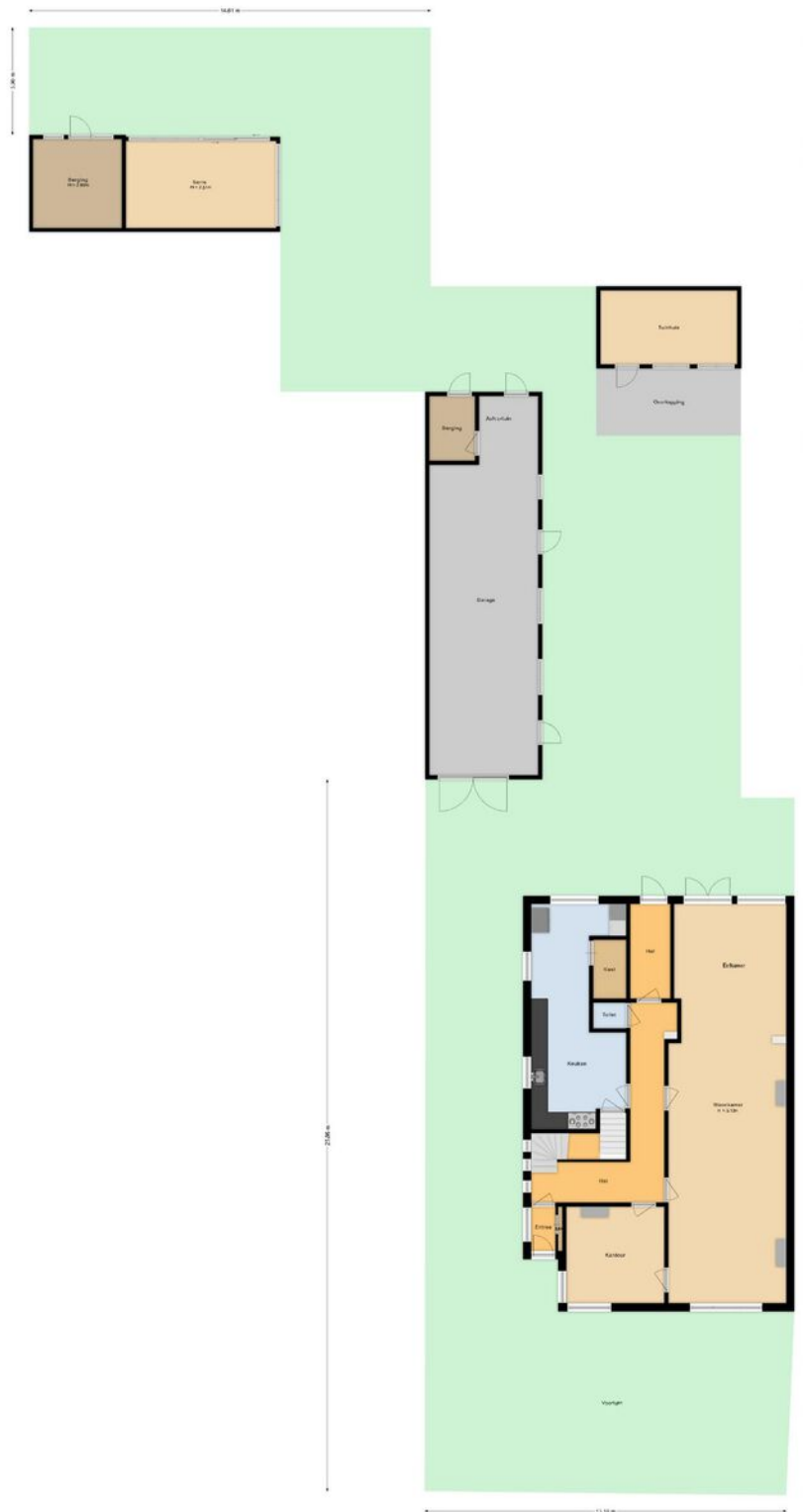
Plattegronden



Plattegronden



A decorative vertical border on the right side of the page, composed of a repeating pattern of triangles in yellow, grey, and dark blue.





Algemeen

- Aan de achterzijde op de begane grond hangt een elektrisch zonnescerm.
- Op de begane grond aan de achterzijde en bij 1 raam aan zijkant zijn elektrische rolluiken aanwezig.
- Er zijn diverse airco's aanwezig op de 1e verdieping.
- Er is een alarminstallatie en camerasysteem aanwezig.
- Er bevinden zich voldoende parkeerplekken op eigen terrein.
- Er bevindt zich een oplaadpunt voor een elektrische auto op de oprit.
- Er is een recht van overpad met de burens op nummer 127 ten behoeve van perceel 919.
- De woning is centraal gelegen in Sprundel, op steenworp afstand van scholen, winkels en openbare voorzieningen.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom en bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

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



Sprundel, Aangenaam!

Hoewel het gezellige Sprundel nog geen 4.000 inwoners telt, is het een dorp met een boel faciliteiten. Er is een bakker, een slager, een basisschool, diverse horeca, verschillende winkels en sportaccommodaties. Wenst u een uitgebreider winkelaanbod, dan pakt u de auto of het openbaar vervoer naar bijvoorbeeld Etten-Leur, St. Willebrord of Rucphen. Leuk detail: Sprundel heeft volgens de KNVB de leukste voetbalkroeg van Nederland. Kloppend hart van het dorp is de multifunctionele accommodatie De Trapkes, gevestigd in de Joannes de Doperkerk.

Sprundel maakt deel uit van de gemeente Rucphen en is het oudste van de vijf kerkdorpen. Wist u dat Sprundel voor het eerst wordt genoemd in geschriften die dateren uit 992? Voor wie van natuur houdt, is het fijn wonen in Sprundel. Het dorp is namelijk omringd door gevarieerde natuurgebieden met bossen, moerassen, heide en vennen. Denk aan de Rucphense bossen, de Lokker en de Pannenhoef met volop fiets-, wandel- en paardenroutes. Via de A58 bent u in no time in Etten-Leur, Breda, Roosendaal of Bergen op Zoom. Binnen 30 tot 45 minuten staat u bovendien in Antwerpen of Rotterdam. Reist u graag met het openbaar vervoer, dan pakt u eenvoudig de trein in Etten-Leur.





Welkom bij Agnes Tomesen Makelaardij



Ons team; v.l.n.r. Manon, Stan, Kim, Tim, Iris, Agnes, Marthe, Jennifer, Bjorn, Margot, Suze..

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

