



**HOOGEDEURE**  
MAKELAARS - TAXATEURS



## **Brouwerijstraat 13 JZ08, 4356 AM Oostkapelle**

**Vraagprijs € 69.500,- k.k.**

**incl. privilegebeding Siblu**

Hoogedeure Makelaars Taxateurs  
Dorpsstraat 41  
4356 AH, OOSTKAPELLE  
Tel: 0118 853 838  
E-mail: [info@hoogedeuremakelaars.nl](mailto:info@hoogedeuremakelaars.nl)  
[www.hoogedeuremakelaars.nl](http://www.hoogedeuremakelaars.nl)



## Omschrijving

Recreatie chalet te koop Oostkapelle – Brouwerijstraat 13 – JZ08

Bent u op zoek naar een fraai en haast nieuw vakantiechalet in het mooie Oostkapelle, dicht bij het strand en de Noordzee?

Dit chalet is gelegen aan de rand van het dorp en op loopafstand van de Dorpsstraat met diverse horeca voorzieningen en detailhandel, maar ook op korte afstand van het bos, de duinen en het strand. De ideale locatie voor vele weekendjes en vakanties, of verhuur dit chalet onder voorwaarden als u er zelf geen gebruik van maakt.

De vraagprijs is inclusief de kosten van het eenmalige privilegebeding bij Siblu à €9.797,-.

Het chalet is gelegen in een laantje waarbij de chalets verticaal ten opzichte van de weg zijn gesitueerd en welke u een grote mate van privacy geven. U parkeert uw auto bij uw eigen chalet op de eigen parkeerplaats. Bij het chalet is een ruim gazon en kunt u buiten genieten op uw terras van 2,5 bij 6 meter, waar het heerlijk vertoeven is. U heeft hier veel zonuren, circa van het eind van de ochtend tot zonsondergang, doordat het terras op het zuidwesten is gelegen. Het terras is voorzien van een luxe loungeset met heerlijke kussens.

Binnen in het chalet is gekozen voor lichte kleuren en natuurlijke materialen, welke een frisse rustige uitstraling geven. Zo is er o.a. een fraaie visgraat-vloer en is ook de keuken in u-opstelling deels uitgevoerd in houtlook, wat deze één geheel maakt met de woonkamer. De keuken is voorzien van een vierpits-gaskookplaat, afzuigkap, oven, losse magnetron, losse koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Het woongedeelte beschikt over een zithoek, inbouwkast en eethoek. Uw privé spullen kunt u bij vertrek eventueel opbergen in de bank, welke afsluitbaar is. De openslaande deuren geven toegang tot het terras. Het chalet is geschikt voor vier personen en beschikt derhalve over twee slaapkamers. Één slaapkamer is voorzien van een ruim tweepersoonsbed, veel kastruimte en een bankje. Deze kamer is voorzien van eigen badkamer, voorzien van wastafelmeubel en douche. De tweede slaapkamer is voorzien van twee losse eenpersoonsbedden. Extra comfort van dit chalet is o.a. gelegen in de tweede badkamer, welke voorzien is van douche, wastafel in meubel en een toilet. Naast het toilet in deze badkamer is er tevens een tweede, separate toiletruimte, wel zo fijn is als u visite heeft bijvoorbeeld. In dit toilet bevindt zich het meterbord.

Algemeen:

Het chalet is geproduceerd eind 2020 en heeft toen direct de upgrade gekregen naar het nieuwe model 2021, waardoor deze een lichtere en luxere uitstraling heeft dan de overige type chalets van productie 2020 en ouder.

Het chalet is gelegen op huurgrond, waarvoor u jaarlijks een vergoeding betaald. Verwarmen van het chalet kan middels elektrische radiatoren. Warm water bereiding middels een gasgestookte installatie (eigendom) in het chalet.

U kunt ervoor kiezen om zelf te genieten van uw eigen chalet aan de Zeeuwse kust of om uw chalet (deels) te verhuren. Verhuur kan via het park, zo heeft u er zelf geen omkijken naar, want zij verzorgen alles voor u (van verhuur tot aan de schoonmaak). Verhuur kan een kostenreductie inhouden op de huursom van de jaarplaats. Vraag gerust naar de mogelijkheden. De vraagprijs is inclusief de kosten van het eenmalige privilegebeding bij Siblu à €9.797,-.

Voorzieningen op chaletpark "De Bongerd":

Het chaletpark beschikt over diverse voorzieningen, waaronder o.a. een overdekt zwembad, een animatieteam, een sportveldje, een kiosk en een restaurant. Er zijn ook diverse speelvoorzieningen op het park aanwezig.

Omgeving

Oostkapelle is een kustdorp gelegen op het Zeeuwse eiland Walcheren en heeft een uitstekend voorzieningsniveau en een geweldige natuur. Op de fiets kunt u heerlijk genieten van bijvoorbeeld natuurgebied de Manteling, maar ook de omliggende dorpen zijn prima met de fiets te bereiken en met name in de zomer zijn er tal van activiteiten te beleven zoals o.a. de zomermarkten. De historische stad Middelburg ligt eveneens op korte afstand.

Nieuwsgierig? Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging, wij leiden u graag rond en bespreken tevens met u de mogelijkheden.

---

## Beschreibung Deutsch

Suchen Sie ein schönes und fast neues Ferienchalet im schönen Oostkapelle, nahe dem Strand und der Nordsee?

Dieses Chalet liegt am Rande des Dorfes und nur wenige Gehminuten von der Dorpsstraat mit verschiedenen Gastronomieeinrichtungen und Geschäften entfernt, aber auch nicht weit vom Wald, den Dünen und dem Strand entfernt. Der ideale Standort für viele Wochenenden und Feiertage, oder mieten Sie dieses Chalet unter Konditionen, wenn Sie es nicht selbst nutzen.

Im Angebotspreis sind die Kosten der einmaligen Privilegienklausel mit Siblu (€9.797,-) enthalten.

Das Chalet liegt in einer Gasse, in der die Chalets senkrecht zur Straße stehen und Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre bieten. Ihr Auto parken Sie direkt am eigenen Chalet auf dem eigenen Parkplatz. Das Chalet verfügt über eine großzügige Rasenfläche und Sie können draußen auf Ihrer 2,5 x 6 Meter großen Terrasse entspannen. Da die Terrasse nach Südwesten ausgerichtet ist, haben Sie hier etwa vom späten Vormittag bis zum Sonnenuntergang viele Sonnenstunden. Auf der Terrasse steht ein luxuriöses Lounge-Set mit schönen Kissen.

Im Inneren des Chalets wurden helle Farben und natürliche Materialien gewählt, die für ein frisches, ruhiges Erscheinungsbild sorgen. Es gibt unter anderem einen schönen Fischgrätenboden und die U-förmige Küche ist teilweise in Holzoptik gehalten, wodurch sie mit dem Wohnzimmer eins wird. Die Küche ist mit einem 4-Flammen-Gasherd, einer Dunstabzugshaube, einem Backofen, einer separaten Mikrowelle, einem separaten Kühl-Gefrierschrank und einem Geschirrspüler ausgestattet.

Der Wohnbereich verfügt über eine Sitzecke, einen Einbauschränk und einen Essbereich. Ihre privaten Gegenstände können Sie bei der Abreise im Sofa verstauen, das abschließbar ist. Die französischen Türen bieten Zugang zur Terrasse. Das Chalet ist für vier Personen geeignet und verfügt daher über zwei Schlafzimmer. Ein Schlafzimmer verfügt über ein geräumiges Doppelbett, viel Stauraum und eine Sitzbank. Dieses Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Waschbecken und Dusche. Das zweite Schlafzimmer verfügt über zwei separate Einzelbetten. Zusätzlicher Komfort dieses Chalets liegt im zweiten Badezimmer, das mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist. Neben der Toilette gibt es in diesem Badezimmer auch einen zweiten, separaten Toilettenraum, was zum Beispiel schön ist, wenn Sie Besuch haben. In dieser Toilette befindet sich die Zählertafel.

**Allgemein:**

Das Chalet wurde Ende 2020 produziert und sofort auf das neue Modell 2021 umgerüstet, was ihm ein leichteres und luxuriöseres Aussehen verleiht als die anderen Chalettypen aus der Produktion 2020 und älter. Das Chalet kann mit elektrischen Heizkörpern beheizt werden. Warmwasserbereitung über eine Gasanlage (im Besitz) im Chalet.

Das Chalet befindet sich auf einem Mietgrundstück, für das Sie eine jährliche Gebühr zahlen. Im Angebotspreis sind die Kosten der einmaligen Privilegienklausel mit Siblu (€9.797,-) enthalten.

Sie haben die Wahl, Ihr eigenes Chalet an der Küste Zeelands zu genießen oder Ihr Chalet (teilweise) zu vermieten. Die Vermietung ist über den Park möglich, Sie müssen sich also nicht selbst darum kümmern, da sich alles für Sie erledigt (von der Vermietung bis zur Reinigung). Bei Anmietung kann es zu einer Kostenreduzierung auf den Mietpreis des Jahresstellplatzes kommen. Fragen Sie gerne nach den Möglichkeiten.

**Einrichtungen im Chaletpark „De Bongerd“:**

Der Chaletpark verfügt über verschiedene Einrichtungen, darunter ein Hallenbad, ein Animationsteam, einen Sportplatz, einen Kiosk und ein Restaurant. Darüber hinaus gibt es im Park verschiedene Spielmöglichkeiten.

**Umfeld:**

Oostkapelle ist ein Küstendorf auf der Zeeland-Insel Walcheren und verfügt über hervorragende Einrichtungen und eine wunderschöne Natur. Mit dem Fahrrad können Sie beispielsweise das Naturschutzgebiet Manteling erkunden, aber auch die umliegenden Dörfer sind gut mit dem Fahrrad erreichbar und es gibt vor allem im Sommer zahlreiche Aktivitäten, wie zum Beispiel die Sommermärkte. Die historische Stadt Middelburg ist ebenfalls nicht weit entfernt.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 69.500,00 k.k. incl. kosten privilegebeding Siblu
<b>Soort</b>	: Recreatiewoning
<b>Type woning</b>	: Vrijstaand chalet
<b>Aantal kamers</b>	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 132 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 44 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 2020/2021
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Ligging terras en hoofdtuin</b>	: Zuidwest
<b>Garage</b>	: Geen garage, voorzien van parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	: Elektrische verwarming
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Brouwerijstraat 13 JZ08  
4356 AM OOSTKAPELLE



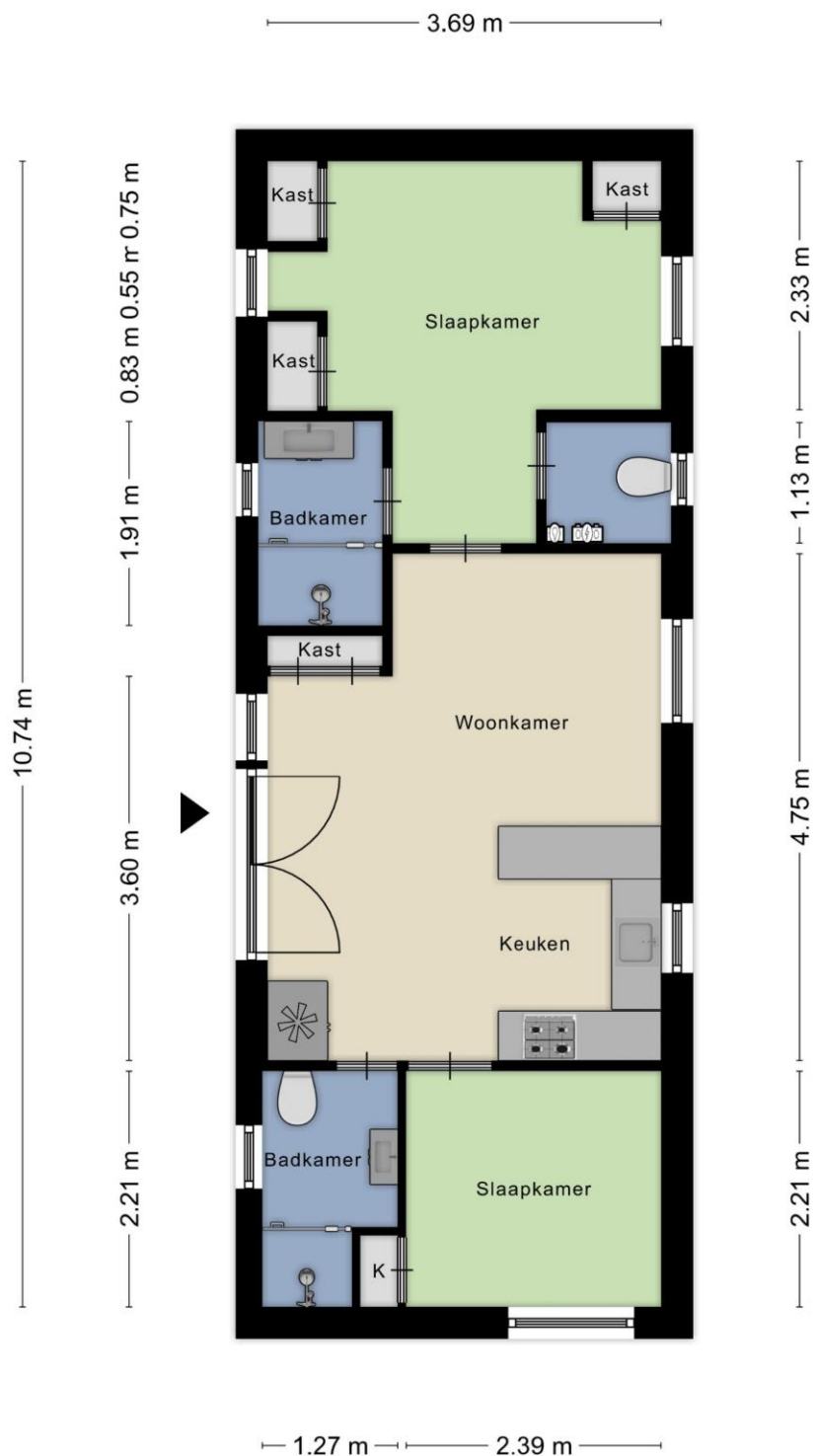
## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Hoogedeure Makelaars Taxateurs  
Dorpsstraat 41  
4356 AH, OOSTKAPELLE  
Tel: 0118 853 838  
E-mail: [info@hoogedeuremakelaars.nl](mailto:info@hoogedeuremakelaars.nl)  
[www.hoogedeuremakelaars.nl](http://www.hoogedeuremakelaars.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond vakantiepark

Hoogedeure Makelaars Taxateurs  
 Dorpsstraat 41  
 4356 AH, OOSTKAPELLE  
 Tel: 0118 853 838  
 E-mail: [info@hoogedeuremakelaars.nl](mailto:info@hoogedeuremakelaars.nl)  
[www.hoogedeuremakelaars.nl](http://www.hoogedeuremakelaars.nl)



Noodnummer camping / Notrufnummer Camping  
0034(0)18589564  
Alarm 112  
Nooduitgang / Notausgang

- 1 Receptie, Rezeption
  - 2 Wasruimte, Wasraum
  - 3 Restaurant, Restaurant
  - 4 Sanitairgebouwen, Sanitärgebäude
  - 5 Speelveld / speelveld, Spielplatz
  - 6 Overdekte speelhal Indoor Spielhalle
  - 7 Showterrein, Ausstellungsfläche
  - 8 Podium, Bühne
  - 9 Zwembad, Schwimmbad
  - 10 Millustraat, Umwegstraße
  - 11 Parkeerplaats, Parkplatz
  - 12 Invalidentoegang, Behindertenzugang
  - 13 Slagboom geopend 08.00 uur tot 22.00 uur, Schranke geöffnet 08.00-22.00 Uhr
  - Free Wifi
  - Voetpad, Fußpfad
  - Opleadpunt elektrische auto, Ladestation für Elektroauto
- Zoutelande
  - Vlissingen
  - Middelburg
  - Serooskerke
  - Domburg



**BRAND / FEUER**

Voor iedere veiligheid vragen wij u om bij aankomst uw verzamelpunt te lokaliseren en erover te zorgen dat elk lid van uw familie op de hoogte is. Aus Sicherheitsgründen bitten wir Sie, bei Ihrer Ankunft die Sammelstelle zu lokalisieren und anzuzeigen, dass jedes Familienmitglied darüber informiert ist.

<b>In geval van brand</b>	<b>Im Falle eines Feuers</b>
1 - Blijf kalm	1 - Ruhe bewahren
2 - Bel 112 en stel het management op de hoogte	2 - Rufen Sie 112 an und informieren Sie die Verwaltung
3 - Bus de brandhaard met de brandblusser zonder enig risico te nemen.	3 - Löschen Sie das Feuer mit dem Feuerlöscher, ohne Risiken einzugehen.

**EVACUATIE / EVAKUIERUNG**

Als u het alarmgemaal of de ontbrummingsboodschap hoort, overvoer dan uw gezin door de barrière te volgen, tenzij de manager van de camping anders beaalt. **BEWAKEN UW VOERTUIG NIET.**

Wenn Sie das Alarmgemaal oder die Evakuierungsmeldung hören, evakuieren Sie Ihre Familie, indem Sie den Schildern folgen, es sei denn, der Camping Manager entscheidet anders. **BEWACHEN SIE IHR FAHRZEUG NICHT.**

Da in geval van een neme naar het dichtstbijzijnde verzamelpunt, im Falle einer Notstandsplte begeben Sie sich zur nächsten Sammelstelle.

# Jaarplaatskosten vakantiepark

Bijlage 5

Prijzlijst  
van het vakantiepark

**siblu**  
villages

## In de Bongerd / Siblu contract 2025

Prijzlijst (euro's) BTW 9% Inbegrepen

Elke Vakantiechalet eigenaar die aantoonbaar voor een bepaalde standplaats één of meerdere Siblu contract(en) aaneengesloten heeft afgesloten, geniet een loyaliteitskorting op de prijs voor de verlenging van zijn contract voor dezelfde standplaats. De basisprijs is dan als volgt van toepassing:

Eerste contract getekend tussen:		Welkom	Comfort	Comfort Plus	Premium
02/02/2019	10/11/2019	5 752	6 252	7 252	8 252
11/11/2019	31/12/2019	6 530	7 030	8 030	9 030
01/01/2020	31/05/2020	6 677	7 177	8 177	9 177
01/06/2020	31/01/2021	7 177	7 677	8 677	9 677
01/02/2021	20/05/2021	8 267	8 767	9 767	10 767
21/05/2021	31/12/2021	8 636	9 436	10 436	11 436
01/01/2022	31/12/2024	8 836	9 636	10 636	11 636

# Hoogedeure Makelaars Taxateurs - extra informatie



## Hoogedeure Makelaars Taxateurs

Uw NVM Makelaar aan de Zeeuwse kust.  
Voor verkoop, aankoop, taxatie of bouwkundige keuring van uw te verkopen woning of voor de woning die u wenst te kopen.

Ons kantoor bestaat uit een gecertificeerd register makelaar-taxateurs (Manon), een gecertificeerd register makelaar, meester Taxateur en bouwkundig keurder (Jan-Willem) en een assistent makelaar-taxateur (Nicole).

Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Als NVM kantoor werken wij volledig volgens de NVM richtlijnen en behartigen wij uitsluitend het belang van onze opdrachtgever.

Integer handelen en deskundigheid hebben wij hoog in het vaandel staan.

Met twee kantoren op Walcheren, in Oostkapelle en in Middelburg, hebben wij een goed overzicht van wat er zich op de Zeeuwse huizenmarkt afspeelt.

## Kantoor Oostkapelle – Dorpsstraat 41

Doordat wij zowel woningen verkopen, kopers begeleiden bij het aankopen van hun nieuwe woning of appartement, veel taxaties uitvoeren en tevens bouwkundige keuringen uitvoeren hebben wij goede kennis van de waarde en de technische staat van woningen en appartementencomplexen.

Neemt u vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie over verkopen, aankopen, taxaties of bouwkundige keuring.

Wij helpen u graag!



## Kantoor Middelburg – Wijngaardstraat 17

**Hoogedeure Makelaars Taxateurs**  
Dorpsstraat 41  
4356 AH, OOSTKAPELLE  
Tel: 0118 853 838  
E-mail: [info@hoogedeuremakelaars.nl](mailto:info@hoogedeuremakelaars.nl)  
[www.hoogedeuremakelaars.nl](http://www.hoogedeuremakelaars.nl)



Hoogedeure Makelaars en Taxateurs is met vele jaren ervaring de partner voor bemiddeling bij aankoop, verkoop en verhuur van woningen, appartementen, recreatiewoningen en landelijke woningen. Onze register makelaars zijn VastgoedCert gecertificeerd en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM). Ook voor taxaties kunt u bij ons terecht, onze taxateurs voldoen aan alle eisen en certificering én zijn ingeschreven bij het NRVT (Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs). Eén van onze taxateurs beschikt zelfs over de titel Meester-Register-Taxateur. Banken en andere financiële instellingen accepteren onze rapporten volledig ten behoeve van uw financiering.

Als extra toevoeging beschikt ons kantoor tevens over een gecertificeerd bouwkundig inspecteur aangesloten bij de BVBK (Branchevereniging Bouwkundige Keurders) voor het opmaken van bouwkundige keuringen en inspecties.

#### **Belangrijke zaken bij aankoop:**

Bij de aankoop van een woning of appartement kunnen een aantal zaken belangrijk zijn, bijvoorbeeld:

- Advies omtrent de verkoop van uw huidige woning of appartement.
- Een taxatierapport, indien gewenst door de geldverstrekker.
- Eventueel een hypotheek op maat afgestemd op uw situatie.
- Verzekeringen voor opstal, glas, inboedel e.d.
- Indien gewenst een bouwtechnisch rapport.
- Belastingtechnische zaken omtrent de aankoop van een woning.

Wellicht kunnen wij u hierin adviseren, of u in contact brengen met deskundigen op deze gebieden, het staat u uiteraard vrij hiernaar te informeren.

#### **Overige informatie:**

Onze brochures worden veelal samengesteld met behulp van de informatie welke ons door derden wordt verstrekt. Ondanks de zorgvuldigheid die wij nastreven dient u deze brochure te zien als algemene informatie welke tot doel heeft om u uit te nodigen in onderhandeling te treden, derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op eniger wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

#### **Toelichtingsclausule 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.*

#### **Voorbehoud toepassen van clausules**

*Bij sommige woningen of appartementen behouden wij ons het recht voor extra clausules op te nemen in de koopovereenkomst, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, een niet-zelfbewoningsclausule of andere van toepassing zijnde clausules.*

#### **Bankgarantie of waarborgsom**

*In een koopovereenkomst nemen wij altijd standaard een te storten bankgarantie of waarborgsom op ter hoogte van 10% van de koopsom.*

Wij danken u voor de getoonde belangstelling in dit object. Als verkopend makelaar zijn wij bereid u zo goed en uitvoerig mogelijk over dit object te informeren en nodigen u graag uit voor een bezichtiging. U kunt hiertoe geheel vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor of vrijblijvend een afspraak maken.

## **Meest gestelde vragen:**

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw 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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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 u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

### **5. Mag een makelaar van de NVM 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.

### **6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De NVM-makelaar adviseert de verkoper welke prijs realistisch is voor de woning. De verkoper beslist uiteindelijk zelf voor welke prijs hij de woning ter verkoop wenst aan te bieden. Uiteraard staan wij als verkopend makelaar wel altijd achter onze vraagprijs.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) 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 bouwgrond en/of een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) 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 kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

**8. 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? Of als ik het hoogste bod heb?**

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.

**9. 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. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Geen huisvestingsvergunning;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG);
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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 kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra (een kopie van) de volledig 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.

**11. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, 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 het huis aan de tweede koper.

**12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting, indien van toepassing;
  - b) 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.

**13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

**14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

**15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast;
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap;
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia;
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

**16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Ja, sinds 1 januari 2021 is het overleggen van een geldig energielabel bij verkoop en verhuur van een woning of appartement verplicht. De energielabelletter moet tevens in de verkoop- of verhuuradvertentie worden vermeld, het is dus belangrijk dat u bij een gewenste woningverkoop een energielabel laat opmaken indien deze er nog niet is. Indien gewenst kunt u snel en gemakkelijk via onze website een energielabel aanvragen. De energieadviseur neemt dan contact met u op om een afspraak in te plannen en komt bij u thuis langs voor een opname. Binnen enkele werkdagen ontvangt u het energielabel. Energielabels blijven 10 jaar geldig vanaf registratiedatum, ook energielabels die zijn geregistreerd voor 1 januari 2021. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid.