



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS



Tjotterkade 12 te Zoetermeer (De Leyens)



In de geliefde en groene wijk De Leyens, op een steenworp afstand van het Noord Aa recreatiegebied en de Meerpolder, op 269m² eigen grond gelegen geschakelde **5 kamer twee-onder-één-kap woning** met L-vormige woonkamer voorzien van open haard en schuifpui, half-open keuken met moderne hoekopstelling, 4 prima slaapkamers, 2 dakkapellen, ruime badkamer met ligbad en separate inloopdouche, ca. 14 meter diepe & ca. 9 meter brede achtertuin op het zuidoosten met vrijwel de gehele dag zon, aangebouwde garage en een voortuin met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en heeft een definitief energielabel C.

Woningomschrijving

Royale, grotendeels bestrate voortuin met buitenkraan, groenborder, parkeergelegenheid voor meerdere auto's en toegang tot de ruime garage van ca. 597x286. De garage is voorzien van een radiator, een elektrisch bedienbare, kunststof garagedeur en zinken dakranden. De garage is ook vanuit de achtertuin toegankelijk.



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS

Begane grond: entreehal met meterkast, trapopgang en moderne toiletruimte. De plafondhoog betegelde toiletruimte is voorzien van een fonteintje en vrijhangend closet. De L-vormige woonkamer van ca. 32m² geniet een heerlijke lichtinval door de hoge kunststof achterpui met schuifpui. De woonkamer is voorzien van een houtgestookte open haard en buitenzonwering. De halfopen keuken van ca. 281x212 is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is ingericht met een moderne hoekopstelling, die voorzien is van de volgende apparatuur: 5-pits gaskookplaat met wokbrander, vaatwasmachine, brede RVS afzuigschouw en een koel-/vriescombinatie. De begane grond is voorzien van een betongietvloer en beschikt in de woonkamer en keuken over comfortabele vloerverwarming. De ca. 14 meter diepe & ca. 9 meter brede achtertuin op het zuidoosten met vrijwel de gehele dag zon is ingericht met sierbestrating, een grasgazon, vaste groene beplanting en meerdere terrassen.

Eerste verdieping: ruime overloop met groot zijraam en ruimte voor een bergkast. De ruime badkamer van ca. 280x180 is plafondhoog betegeld en is ingericht met een kunststof ligbad, een separate inloopdouche, een wastafelmeubel, een design radiator en een 2e toilet. Voor ventilatie is er een raam aanwezig en mechanische ventilatie. De ruime hoofdslaapkamer van ca. 384x347 is aan de achterzijde gelegen en kijkt uit op de achtergelegen tuinen. De naastgelegen slaapkamer van ca. 384x186 is voorzien van een vaste bergkast. Aan de voorzijde is de 3e slaapkamer ca. 462x250 gelegen, die beschikt over een wastafel en een dakkapel. De eerste verdieping is grotendeels belegd met lichtkleurig laminaat.

Tweede verdieping: ruime overloop met Velux dakraam, veel bergruimte, wasmachine-aansluiting, mechanische ventilatie unit, wastafel en Vaillant HR combi ketel. De grote zolderkamer van ca. 17m² met grote dakkapel is voorzien van een vaste driedeurs kastenwand, een airconditioning en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Bijzonderheden

De woning is goed onderhouden en heeft bijna volledig dubbel glas. Dak-, muur- en vloerisolatie. Zinken dakgoten. Hardhouten kozijnen. Twee nieuwe massief houten binnentrappen. Bouwjaar 1985. Inhoud woonhuis en garage ca. 460m³. Woonoppervlakte ca. 117m², exclusief garage van ca. 17m². Perceeloppervlakte 269m².

Omgevingskenmerken

Deze ruime woning ligt op een steenworp afstand van het Noord Aa recreatiegebied. Door deze ligging heeft men op het gebied van sport en recreatie een legio aan mogelijkheden binnen handbereik (o.a. watersport, wandelen, skaten, fietsen). Tevens op korte afstand gelegen van wijkwinkelcentrum (met o.a. Albert Heijn, bakker, Lidl etc.), diverse (basis)scholen, het Stads- en Woonhart, Randstad Railstation, gezondheidscentrum, diverse binnenwegen richting Leiden/ Delft/ Rotterdam en de rijkswegen A4 en A12 (Utrecht en Den Haag goed bereikbaar).

Oplevering: in overleg

Vraagprijs: € 598.000,= kosten koper



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS



Opdrachten, bemiddeling en inlichtingen conform NVM voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK te Utrecht. Verstreckte informatie geldt niet als een aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een aanbod of als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt uitdrukkelijk geen aansprakelijkheid aanvaard, tenzij de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in een voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft en wel tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert..



van Brero & Breugem

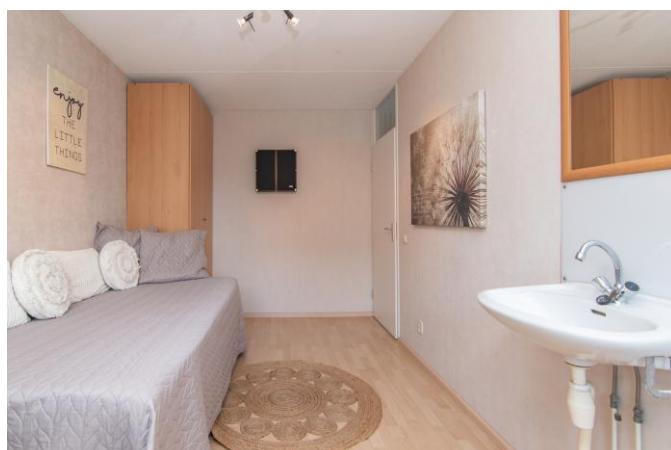
NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

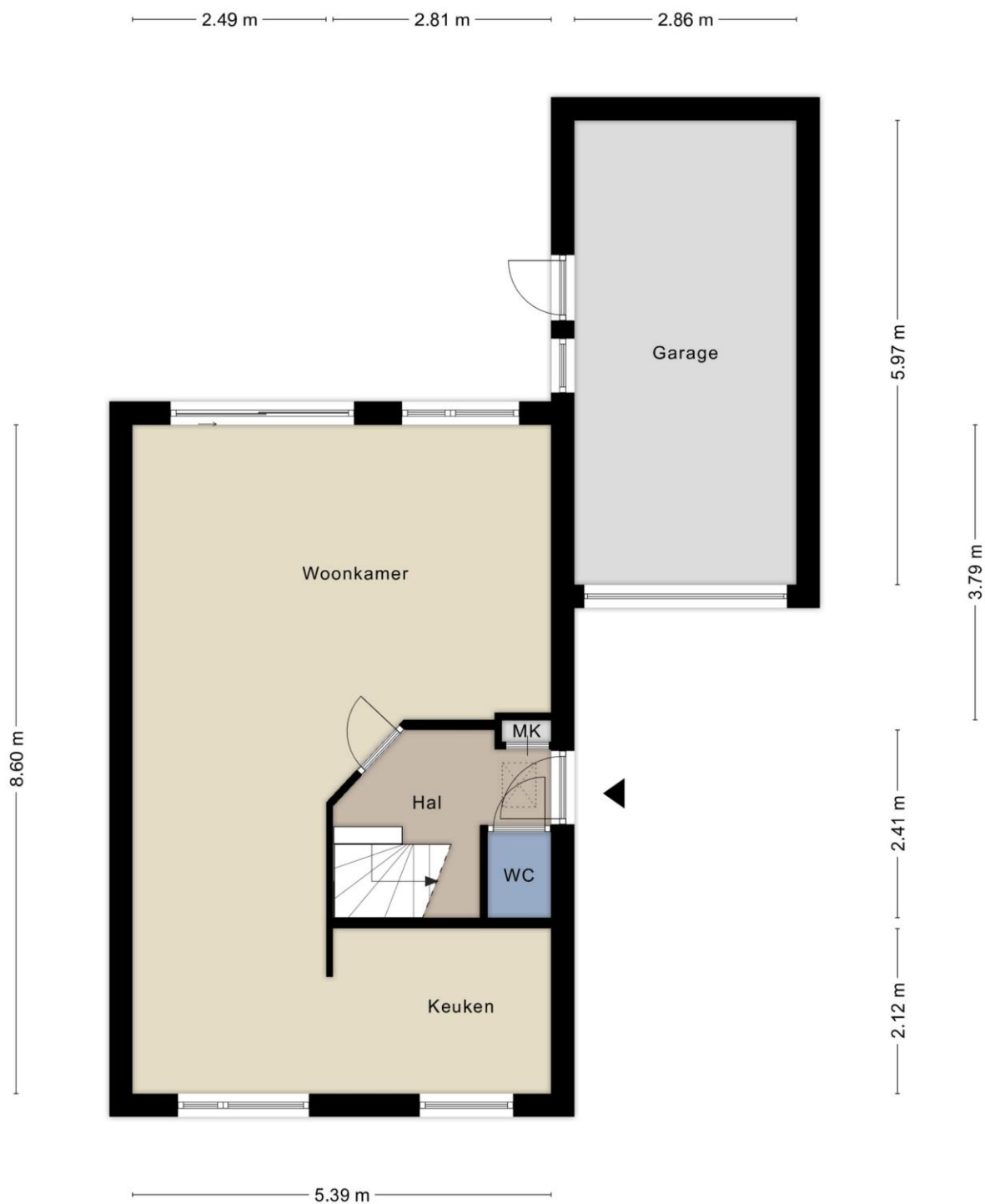
NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS





van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS

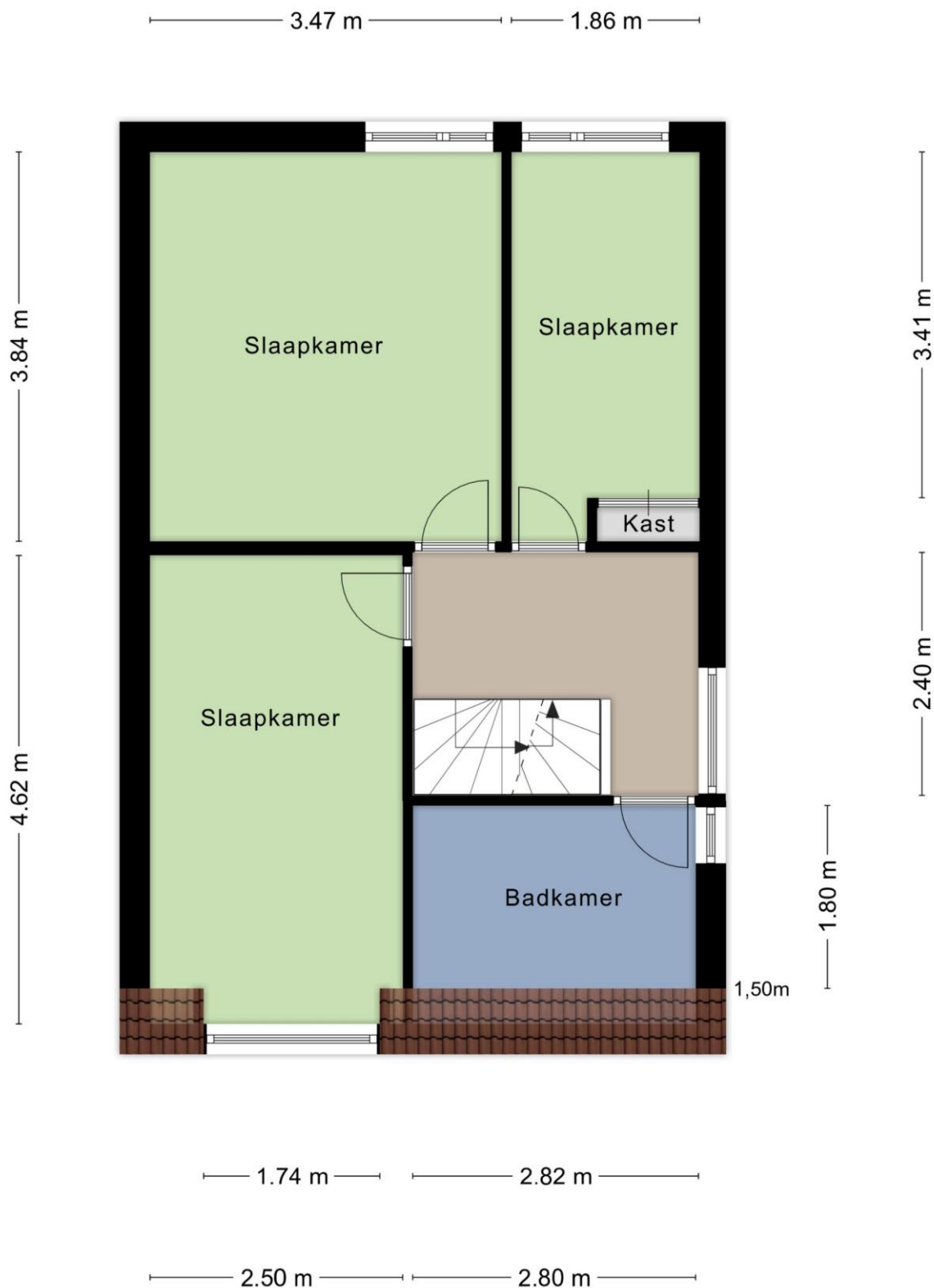


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS

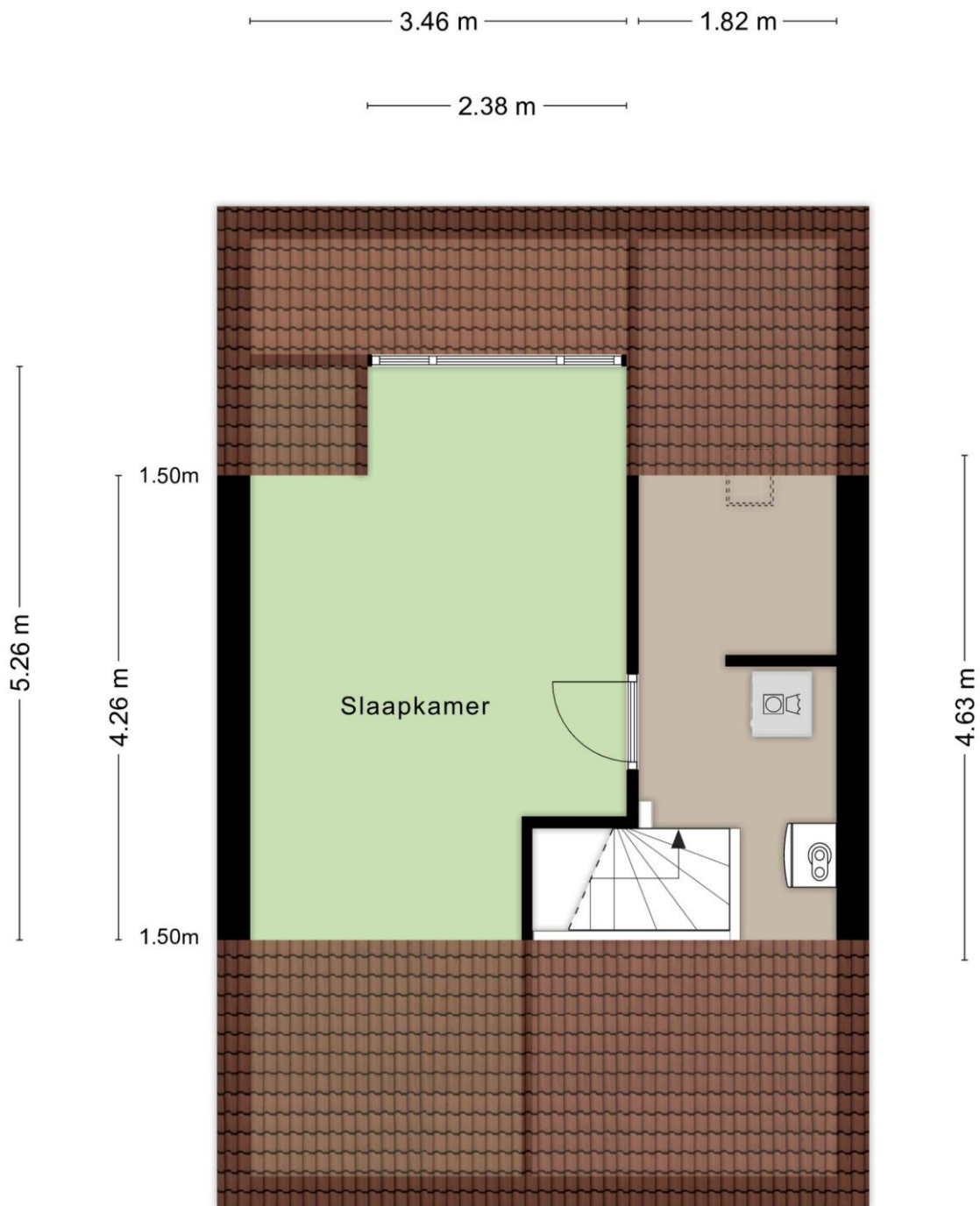


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS



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



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS

Meest gestelde vragen

De tien meest gestelde consumentenvragen.

Op de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM kunnen consumenten terecht met al hun vragen en klachten over de makelaardij. Hieronder leest u de tien meest gestelde vragen én de antwoorden daarop. Heeft u nog vragen, dan kunt u e-mailen naar: Consumentenvoorlichting@nvm.nl.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder ‘Word ik koper als ik de vraagprijs bied?’), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vòòr de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud van financiering’ is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



van Brero & Breugem

NVM REGISTER MAKELAARS - TAXATEURS

6. *Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?*

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigingen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

7. *De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?*

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. *Wat is een optie?*

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. *Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?*

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. *Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?*

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.