



# Meneer de Makelaar

EEN FRISSE NAAM VOOR EEN FRISSE AANPAK



SOPHIA VAN WURTEMBERGLAAN 55  
EINDHOVEN

[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)

• Sinds 1938 •







# DE NAAM IS MAKELAAR, MENEER DE MAKELAAR

Een huis is meer dan een stapel stenen. Het is de plek waar u altijd met plezier gewoond hebt. Of dat ene droomhuis waar u regelmatig langsrijdt om te kijken of het nog niet te koop staat. Als u dus gaat verkopen of kopen, komt daar veel meer bij kijken dan alleen het financiële plaatje of de bouwkundige staat. Dat vraagt om een frisse aanpak, waarbij alles snel en soepeltjes verloopt.

Meneer de Makelaar kent het **kat-en-muis-spel** van koop en verkoop door en door. Daar helpen we u dan ook graag bij, evenals bij taxaties. Met kennis van de regio, ruime ervaring, een uitgebreid netwerk en een flinke dosis betrokkenheid. Gewoon, omdat we weten hoe belangrijk het voor u is.



## Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar



040 24 46 424



[maurice@meneerdemakelaar.nl](mailto:maurice@meneerdemakelaar.nl)









# OMSCHRIJVING

De belangrijkste kernpunten voor deze vooroorlogse parel?

Instapklaar, afwerking tot in de detail, 5 slaapkamers, 2 badkamers, fraaie open keuken, energielabel A en het complete pakket aan vooroorlogse stijlkenmerken: Paneeldeuren, glas in loodramen, terrazzovloeren, de erker en het fraaie metselwerk van de voorgevel. En alles verkeert in topstaat!

Ligging? Midden in het gezellige Vonderkwartier, een van de meest gewilde vooroorlogse woonwijken vlakbij het centrum. Binnen 5 loopminuten ben je in het centrum, bij de Kinderdagopvang, basisschool, midden in het nieuw aangelegde Genderpark of sta je voor het PSV stadion. Ook rijd je vanaf hier snel de ringweg en snelweg op.

We kunnen nog wel even doorgaan maar we stellen voor dat je het zelf komt bekijken, dan vertellen wij je de rest. Tot snel?

Begane grond:

## ENTREE

Via een fraaie (vernieuwde) voordeur bereik je de vestibule. Deze vestibule is voorzien van glas in loodramen en een fraaie terrazzovloer. Via de glas-in-looddeur bereik je vervolgens de hal.

## HAL

Statige hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer. De hal is voorzien van een terrazzo vloer en hoge plafonds. Ook biedt de hal toegang tot de woonkamer, keuken, verdiepte trapkast en de toiletruimte.

## TOILET

Betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

## WOONKAMER

Ruime en lichte woonkamer voorzien van een visgraat eiken parketvloer, erker met glas-in-loodramen, openslaande tuindeuren en toegang tot de open keuken. De woonkamer en keuken hebben samen een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>!

## KEUKEN

Open keuken voorzien van een terrazzovloer en deur naar de tuin. De keukeninrichting is geplaatst door Van Diessen Keukens en bestaat uit een kookeiland en een wandopstelling voorzien van composieten werkbladen, laden, kasten en ingebouwde apparatuur. Het eiland is voorzien van een Bora inductiekookplaat. In de wandopstelling bevindt zich een Quookerkraan, een spoelbak, een vaatwasmachine, een koelkast, een vrieskast en een combi-oven van Neff (met inschuifbare klep).

## TUIN

Bijna 7 meter diepe en 5.5 meter brede stadstuin, gesitueerd op het zuidoosten. De tuin is voorzien van sierbestrating, beplanting, achterom en een berging. De tuin grenst aan een achterpad. Zon? Zeker! In de zomer van 's-ochtends ca. 8:00 uur tot ca. 17:30 uur.

## BERGING

Stenen berging (ca. 7 m<sup>2</sup>) met elektra en sedum dak.

1e Verdieping:

Overloop met een doorlopende laminaatvloer, trapopgang en toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

## SLAAPKAMER

Ruime slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

## SLAAPKAMER

Ruime slaapkamer (ca. 12 m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde, voorzien van een laminaatvloer en deur naar dakterras.

## SLAAPKAMER

Slaapkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaatvloer.

## BADKAMER

Betegelde badkamer voorzien van een tegelvloer, inloepdouche met thermostaatkraan, wandcloset, designradiator en een wasmeubel met 2 inbouwmengkranen.

## DAKTERRAS

Dakterras, gelegen aan de achterzijde, groot ca. 11 m<sup>2</sup>.

2e Verdieping:

Ruime overloop met een laminaatvloer, dakkapel en bergruimte. Deze multifunctionele ruimte is ideaal voor logees, thuiswerkplek, speelruimte voor de kinderen, etc, maar hier kan indien gewenst ook nog een 6e slaapkamer worden gerealiseerd.

## SLAAPKAMER

Ruime slaapkamer (ca. 9 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde, voorzien van een laminaatvloer en 2 Velux dakvensters. Deze kamer biedt ook toegang tot een bergvlizing.

## SLAAPKAMER

Slaapkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>), gelegen aan de achterzijde, voorzien van laminaatvloer en grote dakkapel.

## BADKAMER

Ideaal! Een tweede badkamer voor kinderen of gasten. De badkamer is betegeld, heeft een grote dakkapel, is voorzien van een ligbad met themostaatkraan en een wasmeubel met mengkraan. Ook tref je hier de aansluiting voor de wasapparatuur en de combiketel.



# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden:

Deze woning is met recht instapklaar waarbij alles tot in de puntjes is afgewerkt en over alles is nagedacht!

Voor de liefhebbers: De woning beschikt over diverse authentieke elementen, zoals terrazzovloer, tegellambrisering, paneeldeuren, glas-in-lood, inbouwkasten, etc;

Gelegen in de gewilde buurt 'Vonderkwartier', op korte afstand van het stadscentrum en uitvalswegen;

Lodewijk Napoleonplein, restaurant 't Vonderke, speeltuinen en Genderpark om de hoek;

2e Verdieping verbouwd in 2022/2023;

Toilet, keuken (open keuken) en de 2 badkamers vernieuwd in 2022;

Visgraat parketvloer in woonkamer geplaatst in 2020;

5 Slaapkamers en grote open voorzolder;

De terrazzovloeren zijn gerestaureerd;

9 zonnepanelen;

Energie label A, dubbel glas (HR+ en HR++ glas)

(uitgezonderd de voordeur), gevelisolatie, dakisolatie en vloerisolatie;

Verwarming en warmwater via combiketel (Remeha Calenta);

Elektra (vernieuwd): 16 groepen, 6 aardlekschakelaars en 1 dubbele groep;

Aanvaarding in overleg (bij voorkeur maart 2026).





# KENMERKEN VAN DE WONING

**SOPHIA VAN  
WURTEMBERGLAAN 55  
VRAAGPRIJS**

Eindhoven  
€ 639.000,- k.k.

**TUIN  
OPPERVLAKTE TUIN  
ACHTEROM**

Achtertuin  
37 m<sup>2</sup>  
Ja

**SOORT OBJECT  
SOORT WONING  
TYPE WONING  
BOUWJAAR**

Bestaande bouw  
Eengezinswoning  
Tussenwoning  
1934

**ENERGIELABEL  
ISOLATIE**

A  
Dakisolatie,  
muurisolatie,  
vloerisolatie, dubbel  
glas (HR+ en HR++)

**WOONOPPERVLAKTE  
PERCELOPPERVLAKTE  
INHOUD  
EXTERNE BERGRUIMTE**

126 m<sup>2</sup>  
104 m<sup>2</sup>  
452 m<sup>3</sup>  
7 m<sup>2</sup>

**VERWARMING**

C.v.-combiketel

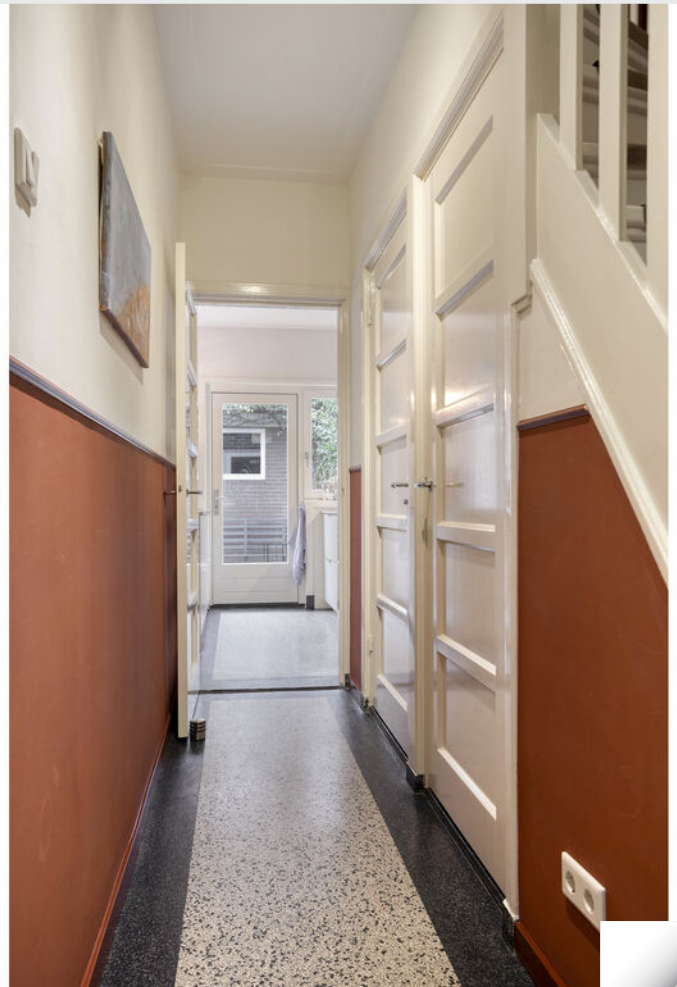
**AANTAL KAMERS  
AANTAL SLAAPKAMERS**

6  
5

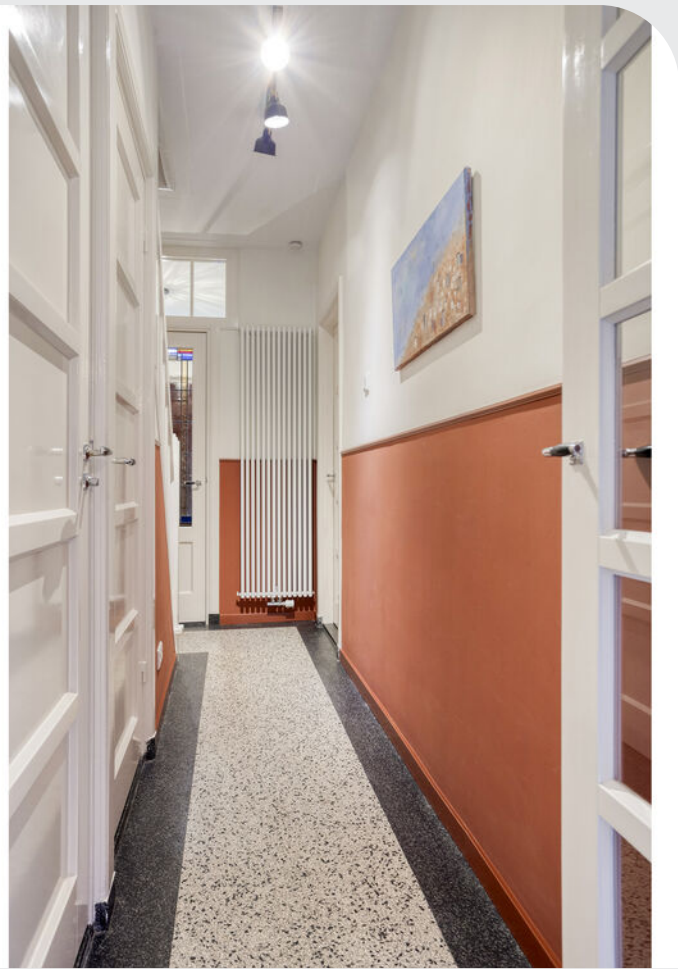
## LOCATIE OP DE KAART















































































Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Begane grond

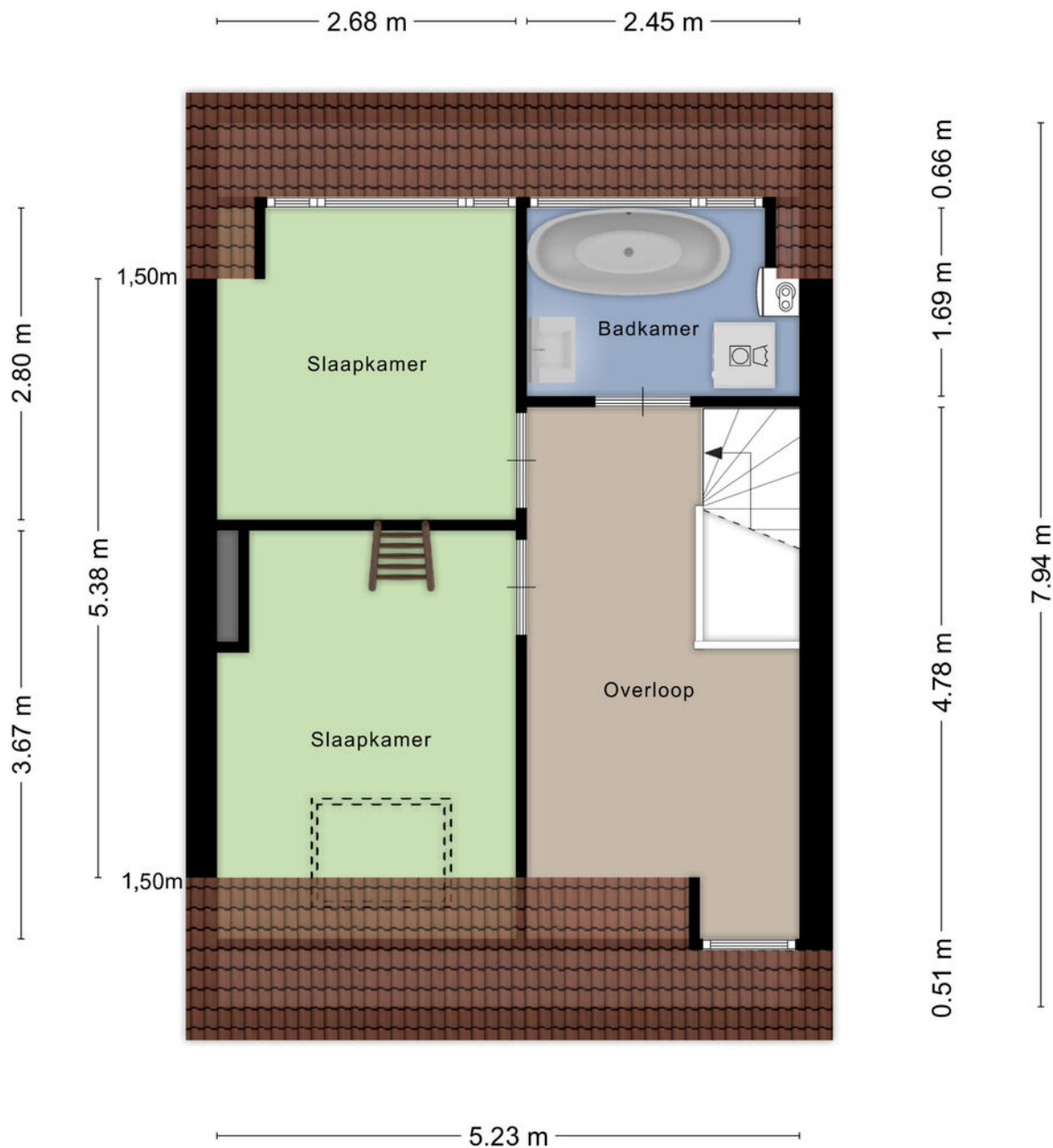




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 1e Verdieping



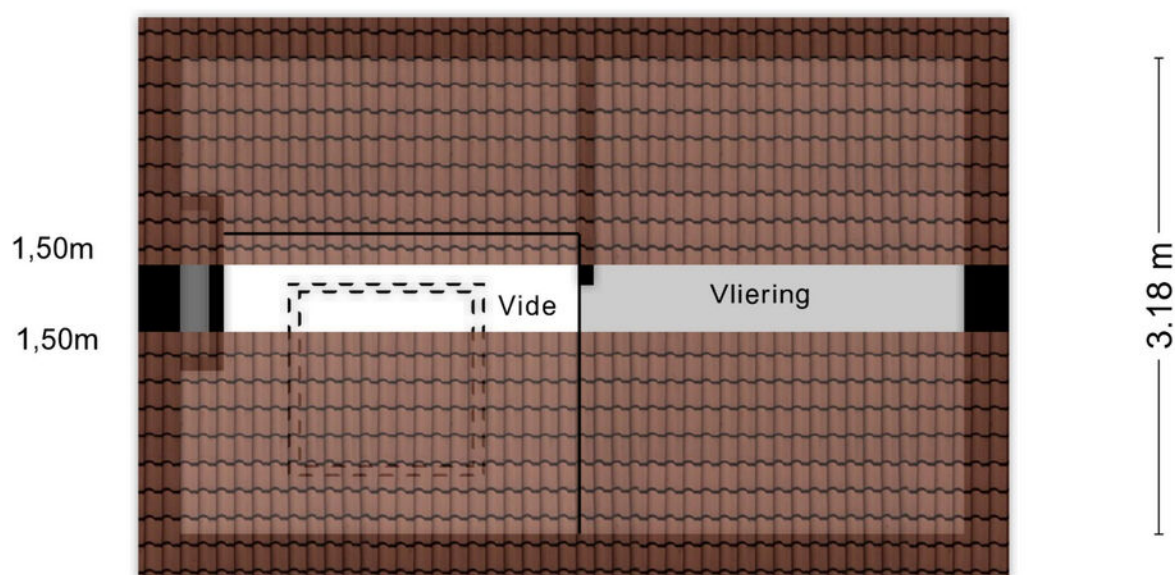


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e Verdieping



5.23 m

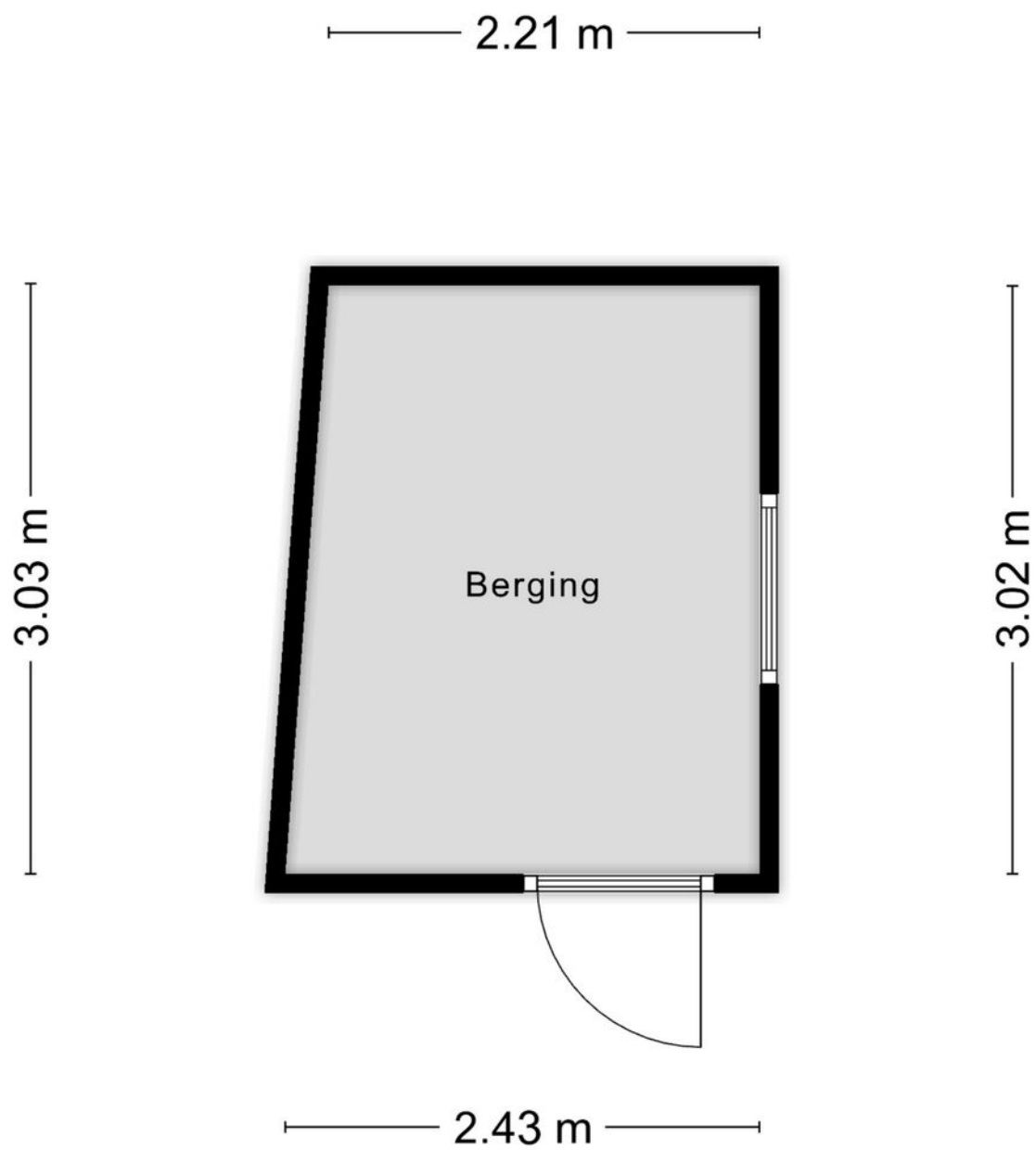


2.66 m 2.57 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Bergvliering

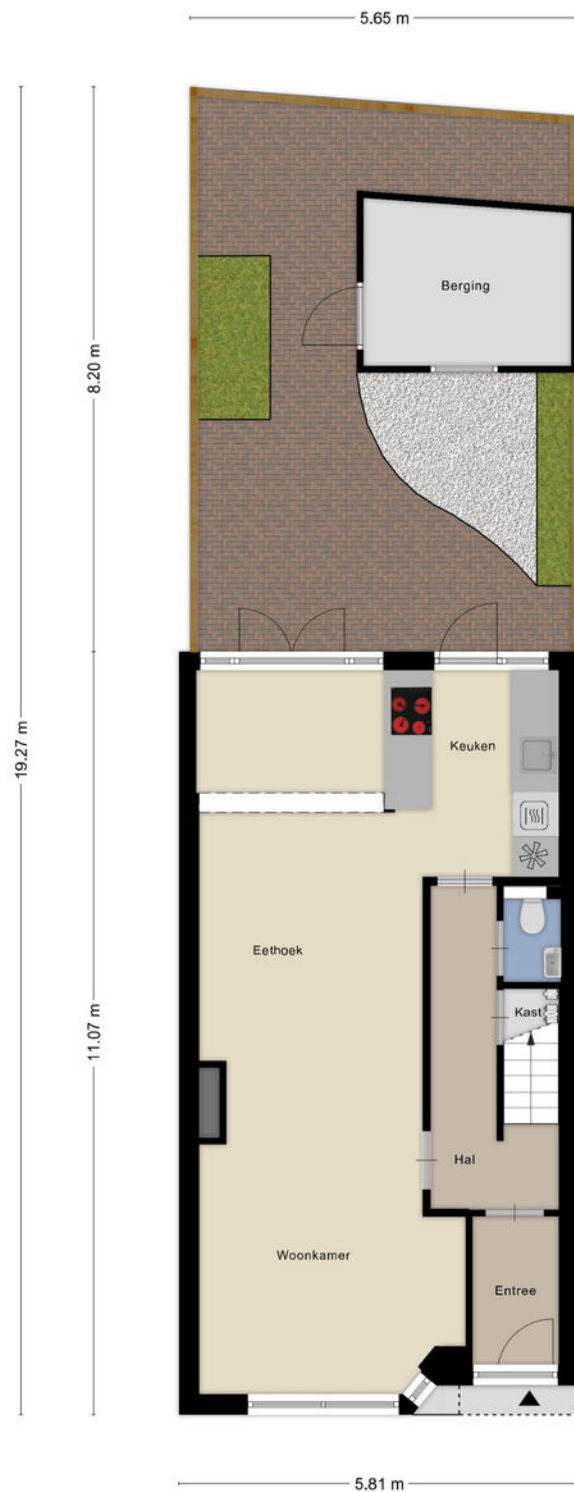




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Berging**





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



Perceel





0 5 10 15 20 25m

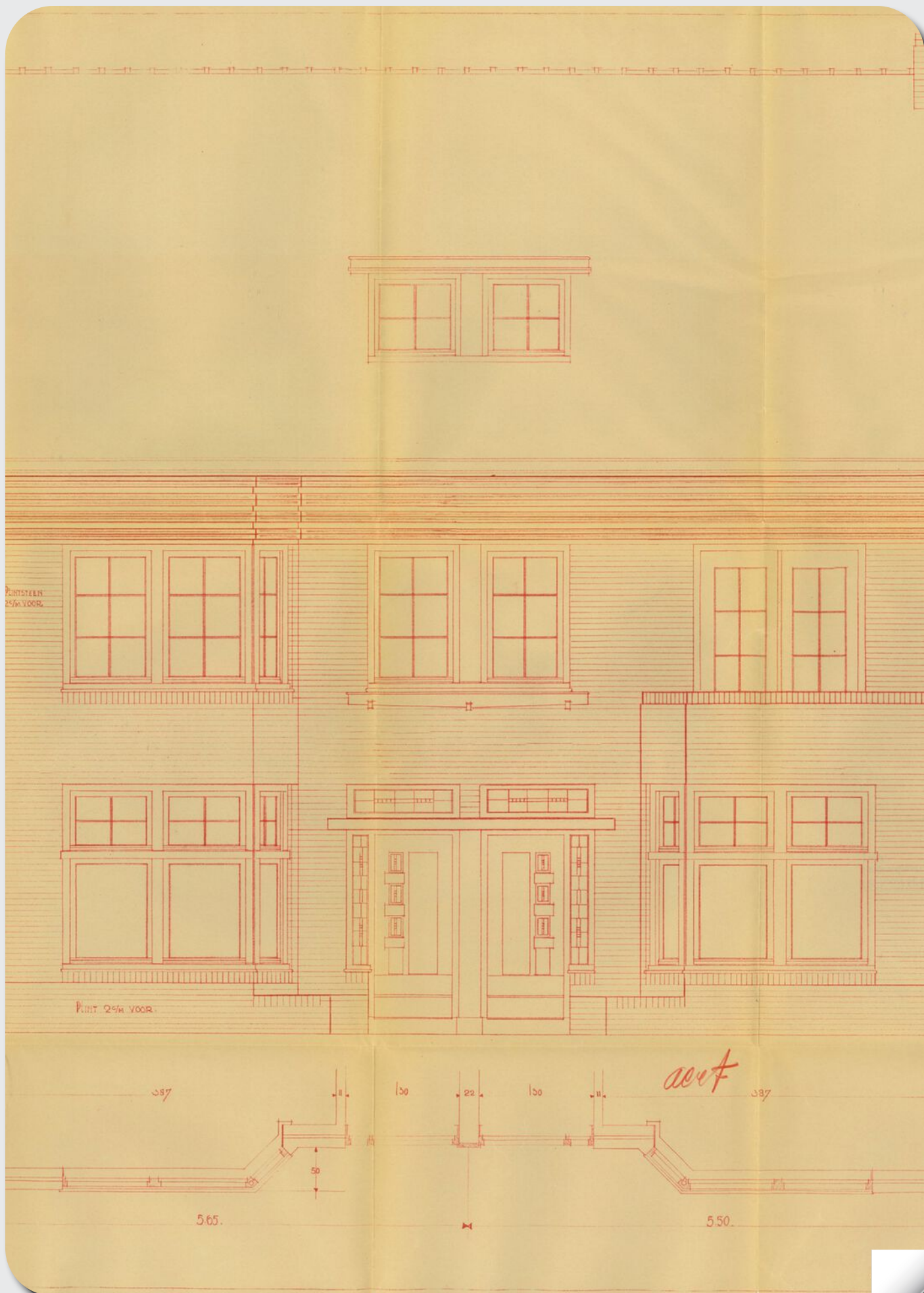
|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Gestel |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie              | D      |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1290   |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |        |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |        |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Meneer de Makelaar  
EEN PAKKET WAAR UVEEN PAKKET ADRES

# Kadastrale kaart





# STATISTIEKEN

Buurtinformatie - Eindhoven / Eliasterrein, Vonderkwartier

Leeftijd



Huishoudens



0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 35%

45 - 64: 23%

65+: 13%

Eenpersoons: 53%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 23%

Koop / huur



Koop: 68%

Huur: 32%



52%



48%



0,7 per  
huishouden

Gemiddelde woningwaarde: —









# KOM JIJ BINNENKORT WONEN IN EINDHOVEN

Welkom in het bruisende Eindhoven!

Eindhoven is een dynamische stad in het zuiden van Nederland. De stad staat ook wel bekend als de "lichtstad" vanwege de historische band met Philips, de multinational die hier werd opgericht en bijdroeg aan de stad's groei en innovatie.

Tegenwoordig is Eindhoven een belangrijk technologisch en designcentrum, met de High Tech Campus en de Design Academy als toonaangevende instellingen. De stad heeft een bruisende sfeer, moderne architectuur, en biedt tal van culturele evenementen, zoals de Dutch Design Week en Glow.



# ONS KANTOOR

Je thuis voelen bij je makelaar vinden we erg belangrijk. Wij geloven dat we met onze aanpak, die zich uit in duidelijkheid en aandacht voor onze klanten, het beste resultaat kunnen realiseren.

Waar we voor staan:

- We geloven in langdurige relaties, de 'klik' is daarbij erg belangrijk.
- Respect hebben we hoog in het vaandel staan.
- Je krijgt bij ons de aandacht die jij en je (droom)huis verdient.
- We hebben oog voor jou en jouw wensen.
- Opgeven is geen optie!

Om onze kwaliteit te waarborgen laten we ons beoordelen door onze opdrachtgevers. Lees er gerust eens een paar, je zult zien dat we onze beloftes waarmaken. Inmiddels hebben we al een dikke 9 verdiend!

We komen graag kennismaken!

## **Verkopers: Petrus Dondersstraat 90 Eindhoven**

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 9,8

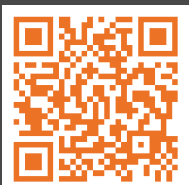
Wij waren al enthousiast over Maurice en gelukkig onze kijkers ook. Perfecte match tussen verkoper en koper. Wij zouden iedereen Maurice en Meneer de Makelaar aanbevelen.



## **Verkopers: Vaanakker 52 Mierlo**

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

Is deskundig en komt empathisch over. Woont zelf in de gemeente. Heeft veel kennis van de lokale markt.



Scan de QR-code  
en lees alle beoordelingen online!

59 beoordelingen op  
[www.funda.nl](https://www.funda.nl)

Gemiddelde  
beoordeling:

# 9,4





# ONZE MEDEWERKERS



## Seppe Huijbregts

KRMT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ [seppe@meneerdemakelaar.nl](mailto:seppe@meneerdemakelaar.nl)

Seppe (1974) is in Eindhoven geboren en via Geldrop uiteindelijk in Mierlo terechtgekomen. Die dorpen kent hij dan ook door en door. Daarom zijn we nu ook al heel wat jaren met regelmaat in Mierlo, Mierlo-Hout, Geldrop en Helmond-Brandevoort werkzaam. “Met iedere klant bouw je toch een connectie op, en dat maakt dit voor mij het leukste vak ter wereld”. Sinds zijn opa in 1938 een eigen kantoor in Eindhoven startte, is hij de derde generatie in de makelaardij.”

## Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ [maurice@meneerdemakelaar.nl](mailto:maurice@meneerdemakelaar.nl)

Maurice (1976) weet door zijn enthousiasme mensen heel snel voor zich te winnen. “Het is toch een mensen-business, daarom vind ik de klik tussen mij en de opdrachtgever zeer belangrijk. We gaan toch een soort samenwerking aan met onze opdrachtgevers”. Naast zijn grondige kennis van het vak én van de regio, is dit wat hem tot een makelaar maakt waar je van op aan kunt.



## Femke Huijbregts-De Vries

Administratief medewerker

☎ 040 244 64 24

✉ [info@meneerdemakelaar.nl](mailto:info@meneerdemakelaar.nl)

Laat Femke (1974) haar gang maar gaan. Op zowel administratief gebied als met onze social media activiteiten weet zij de weg. En de kans is groot dat je Femke aan de telefoon krijgt. Onze rots in de branding op kantoor!



# Welcome to the Netherlands!

When searching for your perfect home in the Netherlands, there are various factors to take into account. To help you, we made you a list of useful things to know when buying or renting a house in the Netherlands.

## Top 9 before you sign

### 1 Use an NVM real estate agent

An agent can only act on behalf of the buyer or the seller, but not both. Your own NVM agent will help you navigate the Dutch waters, search for suitable options, screen the property, handle negotiations, check the contracts and so on. You'll be in good hands.

### 4 Negotiation expertise

Let your real estate agent handle the negotiations for you during the bidding process, so that you are not faced with surprises further down the line.

### 7 Like the furniture?

In homes and apartments, the kitchen and bathroom are normally included, but the furniture isn't always. If you want certain items to stay, make sure to attach a list of items with your specifications. Your agent will help you with this.

### 2 Be on time

Punctuality is a big deal in the Netherlands. If you are delayed or can't make it to an appointment, make sure you cancel on time – at least 24 hours beforehand.

### 5 When (not) to talk about money

Once you have agreed on a price and are going to sign the contract, don't reopen negotiations. This will probably upset the owners and you could lose the deal.

### 8 Your word is a big deal

An oral agreement between a private buyer and a private seller is not binding during purchase (it is when you rent), but carries a lot of weight. It's best to be absolutely sure that you really want the home before signing, although you have 3 days to reconsider.

### 3 Set your budget

Don't bid more than what you can afford or want to pay. Your agent will advise you on the right price, and can also recommend mortgage advisors, so you can see how much you can borrow.

### 6 One bid at a time

It is not common in the Netherlands to bid on several houses at the same time.

### 9 Viewings with few people

When you are going to view a home or apartment, come alone or with your partner. It's not common to bring the kids to a first viewing. If you do have to, please let your agent know.



**Renting or buying  
a house in the Netherlands?**  
Choose an NVM real estate agent

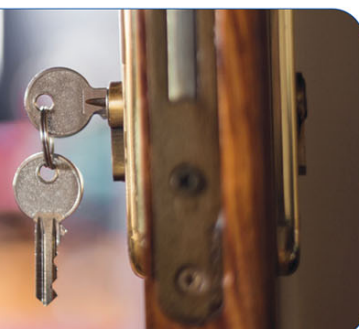


[www.nvm.nl/expat](http://www.nvm.nl/expat)

More certainty

More success

More convenience





# BELANGRIJK!

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.

Alle opgegeven maten zijn  $\pm$  maten. Daarnaast zijn de hiervoor vermelde beschrijvingen en bijgevoegde plattegronden indicatief; de realiteit ziet u tijdens de bezichtiging die wij graag voor u regelen.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. etc., nemen wij geen enkele verantwoordelijkheid. Wel stellen wij U uiteraard in de gelegenheid hiernaar, indien U dat wenst, zelf een onderzoek te doen, of te laten doen. U dient zich vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving besloten worden.

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

NB. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

Notariskeuze: Als koper hebt u het recht de notaris te kiezen. Mocht u ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst nog geen notaris hebben gekozen, dan zullen wij in de

overeenkomst opnemen dat u dat binnen 10 werkdagen (na ondertekening) alsnog dient te doen. Heeft u na 10 werkdagen nog geen notaris gekozen, dan zal de verkoper een notaris kiezen.

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

Er is pas een rechtsgeldige koopovereenkomst ná ondertekening van de koopovereenkomst: De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit betekent dat een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst niet voldoende is. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de particuliere verkoper en de particuliere koper kan verkoper ingaan op een hoger bod.

Als de koopovereenkomst schriftelijk is vastgelegd en dus rechtsgeldig is, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een door beide partijen ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De bedenktijd begint de volgende dag om 00.00 uur.

Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de (kandidaat) koper een spannend gebeurtenis. Wij stellen het op prijs als u ons binnen enkele dagen na uw bezoek informeert over uw bevindingen zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren.

Deze brochure is aan meerdere gegadigden verzonden.

Wij adviseren u altijd uw eigen adviseur/NVM makelaar mee te nemen!



# FAQ

Het kopen of verkopen van een woning is een spannende tijd. Maar 'wanneer bent u nu precies in onderhandeling?' en 'Wat houdt een optie eigenlijk in?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. De navolgende vraag en antwoord reeks verschaft u wellicht meer duidelijkheid.

## **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. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij of zij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## **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 graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste aanbieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

## **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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 potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het bidingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Hoe komt een koop tot stand?**

Als koper en verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van 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.

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

## **De makelaar vraagt een 'belachelijk' 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 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.

## **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.





# FAQ

## **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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces, natuurlijk na overleg met de opdrachtgevers, de verkopers. 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 om 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 kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaars beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een 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 door de verkoper ingeschakelde makelaar dient 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.

## **Wanneer is de overeenkomst rechtsgeldig?**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

# MENEER DE MAKELAAR

