

Te Koop

Molenstraat 22

Oud Vossemeer



Vraagprijs

€ 345.000,- k.k.

alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Zeer Ruime Woning!

Aan de Molenstraat 22 in Oud-Vossemeer treft u een zeer ruime hoekwoning met veel mogelijkheden aan. Deze woning beschikt over een ruime woonkamer, eetkamer en woonkeuken, vier slaapkamers (voormalig 5), een achtertuin met garage en een totale woonoppervlakte van ca. 138 m². Zowel aan de voor als aan de achterzijde zijn dakkapellen geplaatst. Daarnaast zijn er 15 zonnepanelen, een warmtepomp en 2 elektrische boilers van 100 liter per stuk aanwezig; wat de woning energiezuinig maakt. De woning heeft dan ook een keurig energielabel A. Tevens is de woning gedeeltelijk voorzien van rolluiken en kunststof kozijnen. De woning is dusdanig ruim dat er veel mogelijkheden voorhanden zijn.

Begane Grond

De ruime hal verwelkomt u en biedt toegang tot een grote bergkast en meterkast. Direct aansluitend bevindt zich de ruime woonkamer, het hart van de begane grond. Dankzij drie raampartijen aan de voorzijde valt er veel daglicht binnen en heeft u een mooi uitzicht op de levendige kern. Met de ruime indeling zijn er volop mogelijkheden om uw persoonlijke zithoek in te richten.

Via een open doorgang komt u in de eetkamer met aangrenzend de royale leefkeuken. Aan de achterzijde van de woning treft u deze keuken aan met een keukenblok in L-opstelling. Vanuit de keuken heeft u zicht op de achtertuin. De keuken is voorzien van een vaatwasser, elektrische oven, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. De keuken kan naar eigen wens gemoderniseerd worden, waardoor u de ruimte helemaal kunt aanpassen aan uw persoonlijke stijl.

Grenzend aan de eetkamer cq. keuken vindt u een hal met trapopgang naar de 1^e verdieping en doorloop naar de ruime badkamer op de begane grond. De badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche met douchecabine, enkele wastafel, toilet en was- en droogmachine aansluiting.

1^e Verdieping

De vaste trap in de hal leidt u naar de eerste verdieping, waar vier slaapkamers zijn gesitueerd. Voorheen waren dit 5 slaapkamers. Indien gewenst kan dit wederom zeer eenvoudig gerealiseerd worden. De vier slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden genoeg ruimte voor een bed, bureau of opbergmeubel. De kamers zijn ook uitstekend geschikt als werkkamer of hobbyruimte.

2^e Verdieping

Via een vlioztrap bereikt u de tweede verdieping, waar u veel extra opslagruimte vindt in de punt van het dak. Deze zolder biedt de mogelijkheid om spullen overzichtelijk op te bergen.

Tuin

Vanuit de keuken loopt u direct de privacyvolle achtertuin in. De tuin is grotendeels bestraat en hier geniet u van veel zonuren. Hier is voldoende ruimte voor een loungeset of een grote eettafel. Het is een heerlijke plek om te ontspannen of buiten te leven met familie en vrienden. Via de poort kunt u de wijk in.

Garage

Achterin de tuin treft u de vrijstaande garage aan welke is voorzien van een sectionaaldeur en een bergzolder. De garage heeft tevens een overkapping om ook bij minder weer lekker buiten te kunnen zitten. De garage heeft op de begane grond een vloeroppervlakte van 21 m².

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

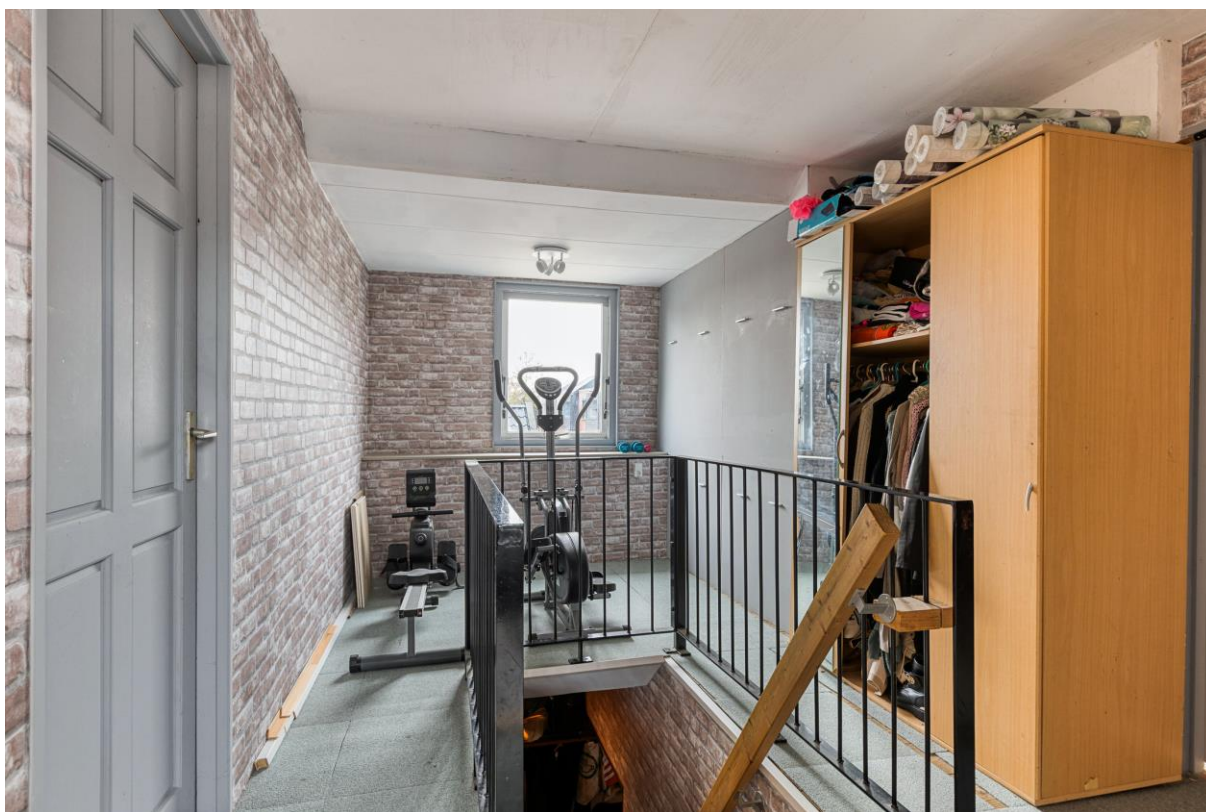
K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183



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

alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473



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

alle verzekeringen • hypotheek • financieringen • sparen • vastgoed

ten tegen één dat wij méér kunnen bieden

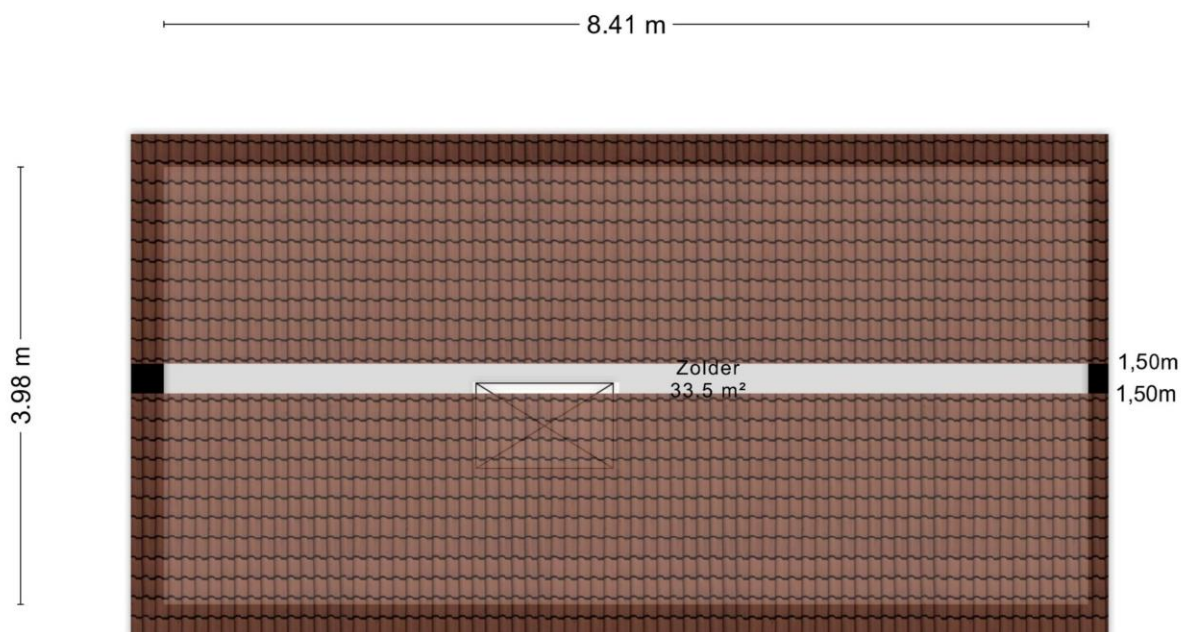
IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

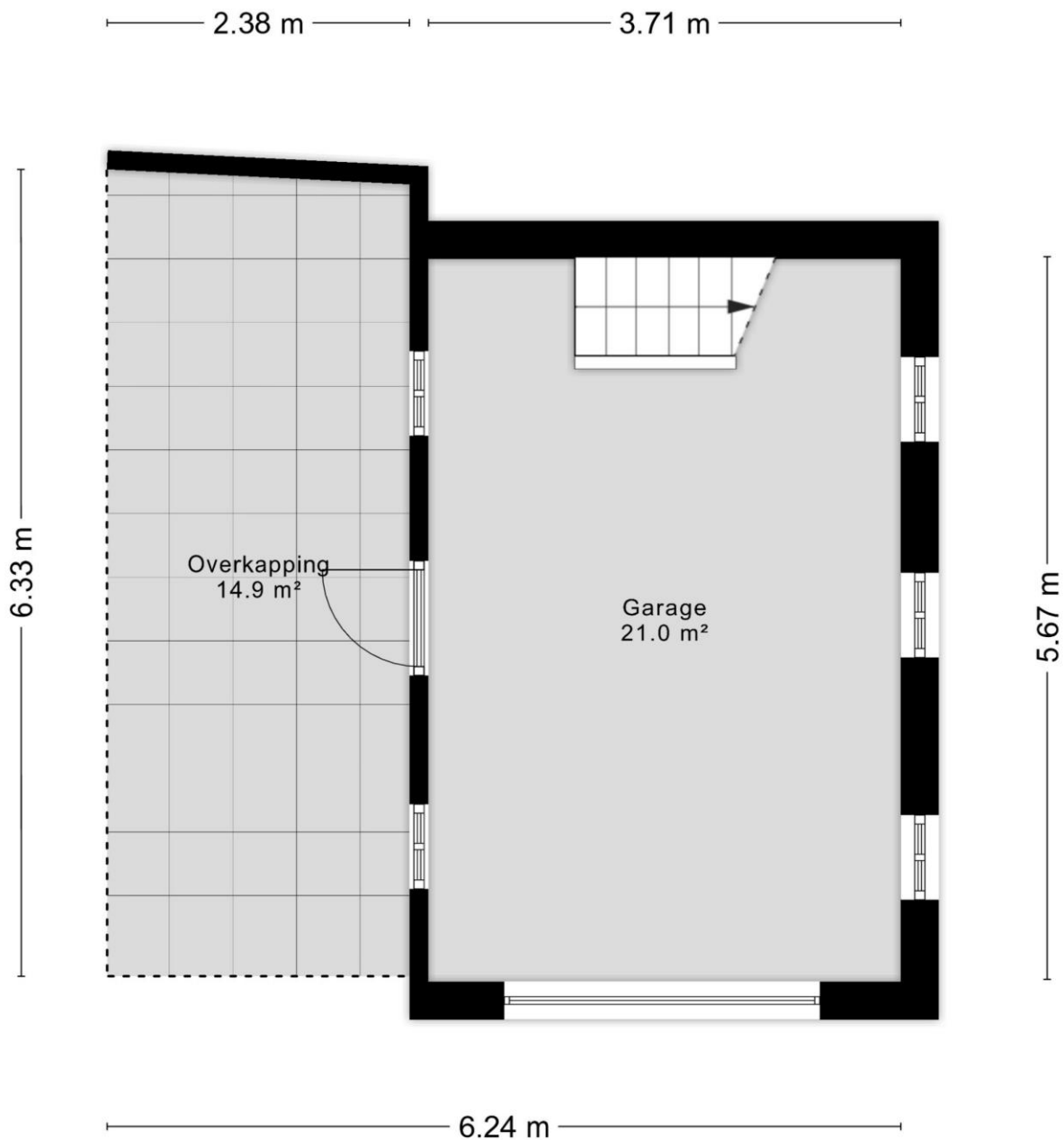
K.v.K. nr. 20090473



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



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



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

alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

[tien tegen één dat wij méér kunnen bieden](#)

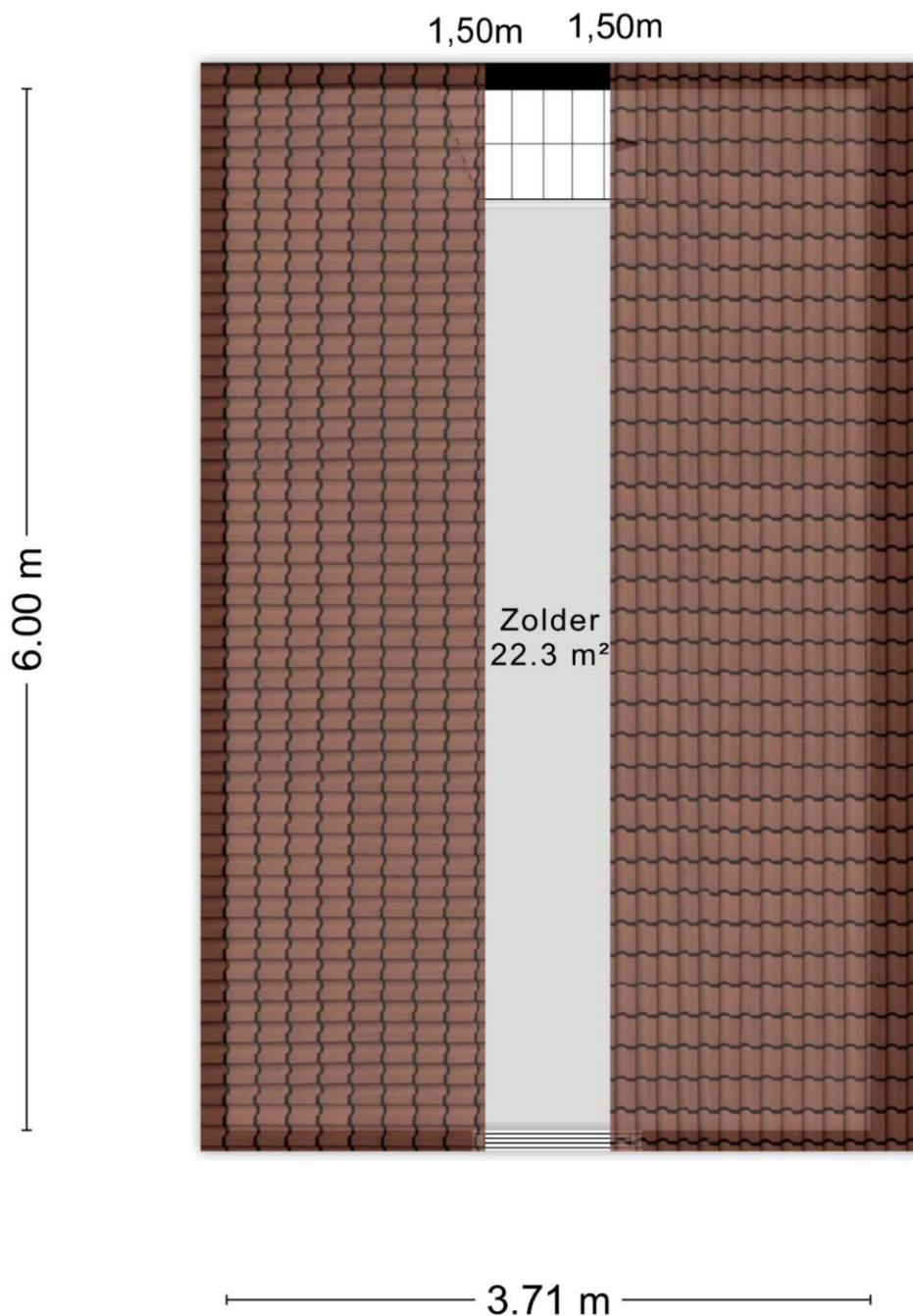
IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473



0.72 m



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

**Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenbergen**

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183

Kadastrale kaart

Uw referentie: coo



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Behouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Vossemeer

Sectie

Perceel

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



alle verzekeringen • hypotheeken • financieringen • sparen • vastgoed

tien tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473

Assurantiekantoor Nico van Peer B.V.

Grote Kerkstraat 24-A
4651 BB Steenberghe

www.vanpeerassurantien.nl
info@vanpeerassurantien.nl

Tel. (0167) 563920
Fax. (0167) 561183

Lijst van zaken, betreffende: Molenstraat 22, 4698 BC Oud-Vossemeer

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Ter overname	Blijft achter	Gaat mee	N.v.t.
Keuken (inbouw) apparatuur:				
- Afzuigkap	☐	☒	☐	☐
- Koel- / vriescombinatie (los)	☐	☐	☒	☐
- Inductie kookplaat	☐	☒	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☒	☐
- Vaatwasmachine	☐	☒	☐	☐
- Oven	☐	☒	☐	☐
Keukenblok + kastjes:				
- Keukenblok	☐	☒	☐	☐
- Keukenkastjes	☐	☒	☐	☐
Sanitaire voorzieningen:				
- Radiatoren	☐	☒	☐	☐
- Douche	☐	☒	☐	☐
- Ligbad	☐	☒	☐	☐
- Spiegel	☐	☒	☐	☐
- Toiletbril	☐	☒	☐	☐
- Wastafel	☐	☒	☐	☐
Warmtevoorziening:				
- Combi CV-ketel	☐	☒	☐	☐
- (klok) Thermostaat	☐	☒	☐	☐
- Warmtepomp	☐	☒	☐	☐
- Water Boilers 2x 100 L.	☐	☒	☐	☐
Rolluiken:				
- Rolluiken buiten voor	☐	☒	☐	☐
Gordijnen:				
- Eerste etage	☐	☒	☐	☐
- Tweede etage	☐	☒	☐	☐
Laminaat:				
- Begane grond	☐	☒	☐	☐
- Eerste etage	☐	☒	☐	☐
Meubilair:				
- Alle meubels binnen/buiten	☐	☐	☒	☐
Tuin /Buitenzaken				
- Beplanting	☐	☐	☒	☐
- (sier)Bestrating	☐	☒	☐	☐
- Schutting	☐	☒	☐	☐
Veiligheid:				
- Rookmelder	☐	☒	☐	☐
Verlichting:				
- Opbouw- en losse verlichting	☐	☐	☒	☐
Overig:				
- Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-Thuisaccu('s)	☐	☐	☒	☐

alle verzekeringen • hypotheken • financieringen • sparen • vastgoed

tien tegen één dat wij méér kunnen bieden

IBAN NL65FVLB0225594463

BIC FVLBNL22

K.v.K. nr. 20090473



Overige voor u belangrijke informatie

Een huis of ander onroerend goed kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat 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. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Wij verwijzen u in deze graag naar de hypotheekadviseurs van Assurantiekantoor Nico van Peer B.V. die u ongetwijfeld een interessante aanbieding kunnen doen. Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Assurantiekantoor Nico van Peer B.V., conform de modelkoopakte juli 2004, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland is verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Algemeen

Dit overzicht geeft aan met welke kosten u te maken krijgt bij het kopen van een woning. Deze kosten kunnen worden verdeeld in aankoop- en financieringskosten. De aankoopkosten die rechtstreeks te maken hebben met het verkrijgen van de middelen om de woning te betalen.

Aankoopkosten

Koopsom

Het bedrag dat u voor de nieuwe woning dient te betalen. Indien achter de koopsom van de bestaande woning de term 'K.K.' (kosten Koper) staat, zijn alle financierings- en aankoopkosten die bij de aanschaf van een bestaande woning komen voor de koper. Als bij de koopsom achter de prijs 'V.O.N.' (Vrij Op Naam) staat betekent dit dat alle kosten voor het verkrijgen van het eigendom van de woning in de koopsom zijn inbegrepen.

Roerende goederen

De kosten van overname van roerende goederen als bijvoorbeeld vloerbedekking, gordijnen e.d. Hierover bent u geen overdrachtsbelasting en transportakte kosten verschuldigd. Indien u de kosten meefinanciert is de rente hierover niet fiscaal aftrekbaar.

Verbouwingskosten

Kosten welke nodig zijn om de bestaande woning te verbouwen.

Achterstallig onderhoud

Noodzakelijke kosten om achterstallig onderhoud te verhelpen.

Afkoopsom erfpacht

Het bedrag waarmee de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond voor een aantal jaren wordt afgekocht.

Financieringskosten

Hypotheekaktekosten

De kosten die de notaris berekent voor het opmaken van de hypotheekakte vermeerderd met de kosten voor registratie in het hypotheekregister.

Taxatiekosten

De kosten voor het taxeren van de woning. Er wordt een marktwaarde getaxeerd. Eventueel beiden voor- en na verbouwing. U kunt tot maximaal 100 % van het laagste van, of de aankoopprijs of de marktwaarde financieren (afhankelijk van de geldverstrekker).

Hypotheekadvies- en/of Hypotheekbemiddelingskosten

Het bedrag dat de hypotheekadviseur in rekening brengt voor het adviseren en/of bemiddelen bij het afsluiten van de lening.

NHG Borgtocht

Kosten welke in rekening worden gebracht voor de Nationale Hypotheek Garantie. Voor een hypotheek incl. NHG ontvangt u een rentekorting.

Bereidstellingsprovisie

Kosten die in rekening worden gebracht door de geldverstrekker om een offerte te verlengen tegen de rente als geoffreerd, als de marktrente is gewijzigd. Deze kosten zijn alleen fiscaal aftrekbaar als ze betrekking hebben op aankoop, verbetering of verbouwing van de eigen woning. Ook de rente van de hypotheek is alleen fiscaal aftrekbaar voor zover deze is aangegaan voor de aankoop, verbetering of verbouwing van de eigen woning.

Extra financiering

Overbrugging

Het bedrag dat vrijkomt uit de verkoop van de huidige woning maar nog niet beschikbaar is op het moment van de aankoop (passeerdatum) van de nieuwe woning.

Woonlasten verzekering

Het bedrag (koopsom) dat u meefinanciert om een woonlastenverzekering te betalen. Kosten en rente zijn niet fiscaal aftrekbaar. Het is uiteraard ook mogelijk om een dergelijke verzekering tegen een maandpremie naast de hypotheek af te sluiten.

Persoonlijke verplichtingen

Het bedrag dat u meefinanciert voor het inlossen van lopende persoonlijke verplichtingen als bijvoorbeeld een doorlopend krediet, persoonlijke lening enz. Kosten en rente zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Diverse (Box III)

Het bedrag dat u meefinanciert voor een niet nader gespecificeerd doel. Kosten en rente zijn niet fiscaal aftrekbaar.

Uw tien vragen

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer. “Word ik koper als ik de vraagprijs bied ?” en “Wanneer komt de koop tot stand ?”, zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Onderstaand krijgt u antwoord op deze vragen en nog acht veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Vraag & antwoord

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 de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de 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 “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 het 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 verhogen en de koper om zijn bod 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 schriftelijk 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 vóór 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 bied ?

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.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen ?

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 wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 de 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 éézijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al 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 kunt 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 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 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 de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Bovenstaande tekst staat beschreven in een brochure uitgegeven door : NVM Wonen, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein, telefoon 030-6085185.

Hypotheek nodig voor de aankoop van uw droomhuis ?

Als onafhankelijk hypotheekspecialist zoeken wij altijd voor u naar de vorm welke het beste bij u en uw woonwensen past.

Elke hypotheekvorm en/of rente is mogelijk.
Verstreking conform gangbare voorwaarden.

Loop binnen voor een gratis en onafhankelijk advies.

Bellen of e-mailen kan natuurlijk ook :

0167-563920

info@vanpeerassurantien.nl

Tien tegen één dat wij méér kunnen bieden.

Bij ons vindt u de

