



## Draailier 13

3766 EN Soest



luxe,  
instapklare en  
energiezuinig  
e  
nussenwoning

# WIE STAAT ER 24/7 VOOR JE KLAAR?



**NICOLAY VAN BREUKELN**  
MAKELAAR & MEDEBESTUURDER

06 46 35 72 74  
035 - 60 17 962  
makelaardij@vanbreukelen.nu



**ABBY DE KANTOORHOND**  
ADVISEUR IN ONTSPANNING

035-6017962  
makelaardij@vanbreukelen.nu



**SANDER MULLER**  
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE  
BEHEERDER PARTICULIERE EN  
ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962  
sander@vanbreukelen.nu



**FAGMAR VAN OERS**  
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE  
BEHEERDER PARTICULIERE  
VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962  
fagmar@vanbreukelen.nu



**ROBERT KRUIT**  
WFT GECERTIFICEERD  
LEVEN/HYPOTHEEKADVISEUR

035 - 60 17 962  
hypotheeken@vanbreukelen.nu



**JOOST PIETERSE**  
SPECIALIST WONINGFOTOGRAFIE

035 - 60 17 962  
makelaardij@vanbreukelen.nu



**RENÉE KNIJNENBURG**  
INTERIEUR-/VERKOOPSTYLIST

035 - 60 17 962  
makelaardij@vanbreukelen.nu



**MANDY BART**  
RELATIEBEHEERDER  
VERZEKERINGEN I.O.

035 - 60 17 962  
verzekering@vanbreukelen.nu

## Persoonlijke noot van Nicolay van Breukelen

Achterover zitten en wachten tot de telefoon gaat is niks voor mij. Mijn motto's zijn "Niet lullen maar poetsen" en "Stil staan is achteruitgaan".

16 jaar was ik, toen mijn eerste werkdag bij familiebedrijf van Breukelen begon. Mijn vader, Bert van Breukelen, heeft mij het makelen met de paplepel ingegoten. Een ding vergeet ik nooit meer: "Begin maar met de parkeerplaatsen onkruidvrij te maken jongen".

The rest is history....



Hele dikke vette pluim voor Nicolay en zijn team. 24/7 bereikbaar en zit overal kort bovenop. Volledige ontzorging voor de klant. Regelt zaken kundig en snel. Ook mijn verzekeringspakket overgesloten. Voor bijna hetzelfde geld heb ik er een servicepakket bij. Aanrader om eens een offerte op te vragen. Ze hebben heerlijke cappuccino ;-). Bovendien fijne en ontspannen manier van communiceren. 10 punten, meer dan tevreden! Groet Lydia



Zeer goede ervaring gehad met Nicolay en zijn team. Wauw, wat een snelheid en inzet! Alles is tot in de puntjes geregeld. Groet Arife en Burhan

**Wij houden van tevreden klanten en zijn dus trots op onze beoordelingen!**



9,7/10



4,9/5

Bij ons staat er ieder moment van de dag een kopje **"George Clooney"** koffie voor jou klaar.



# INTRO

Op zoek naar een luxe, instapklare en energiezuinige tussenwoning op een fijne plek in Soest? Dan ben je hier aan het juiste adres. Aan de Draailier woon je in een stijlvol gemoderniseerde woning met drie slaapkamers, waarbij de huidige indeling het bovendien eenvoudig maakt om weer een extra slaapkamer te realiseren. De woning is met oog voor detail afgewerkt, met mooie vloeren en een rustige, hoogwaardige basis die overal is doorgevoerd. De woonkamer ademt comfort en is voorzien van een op maat gemaakte cinewall met elektrische haard: een echte eyecatcher die direct sfeer brengt. De open keuken sluit hier perfect op aan en vormt samen met de woonkamer een fijne leefruimte. Aan de voorzijde beschik je over een grote berging én parkeren op eigen terrein. De achtertuin heeft een achterom naar een verzorgd hofje dat uitsluitend wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer, met openbare parkeergelegenheid en een kleinschalige speelvoorziening. Met energielabel A en 12 zonnepanelen op het hellende dak aan de voorzijde woon je hier comfortabel, duurzaam en toekomstgericht.

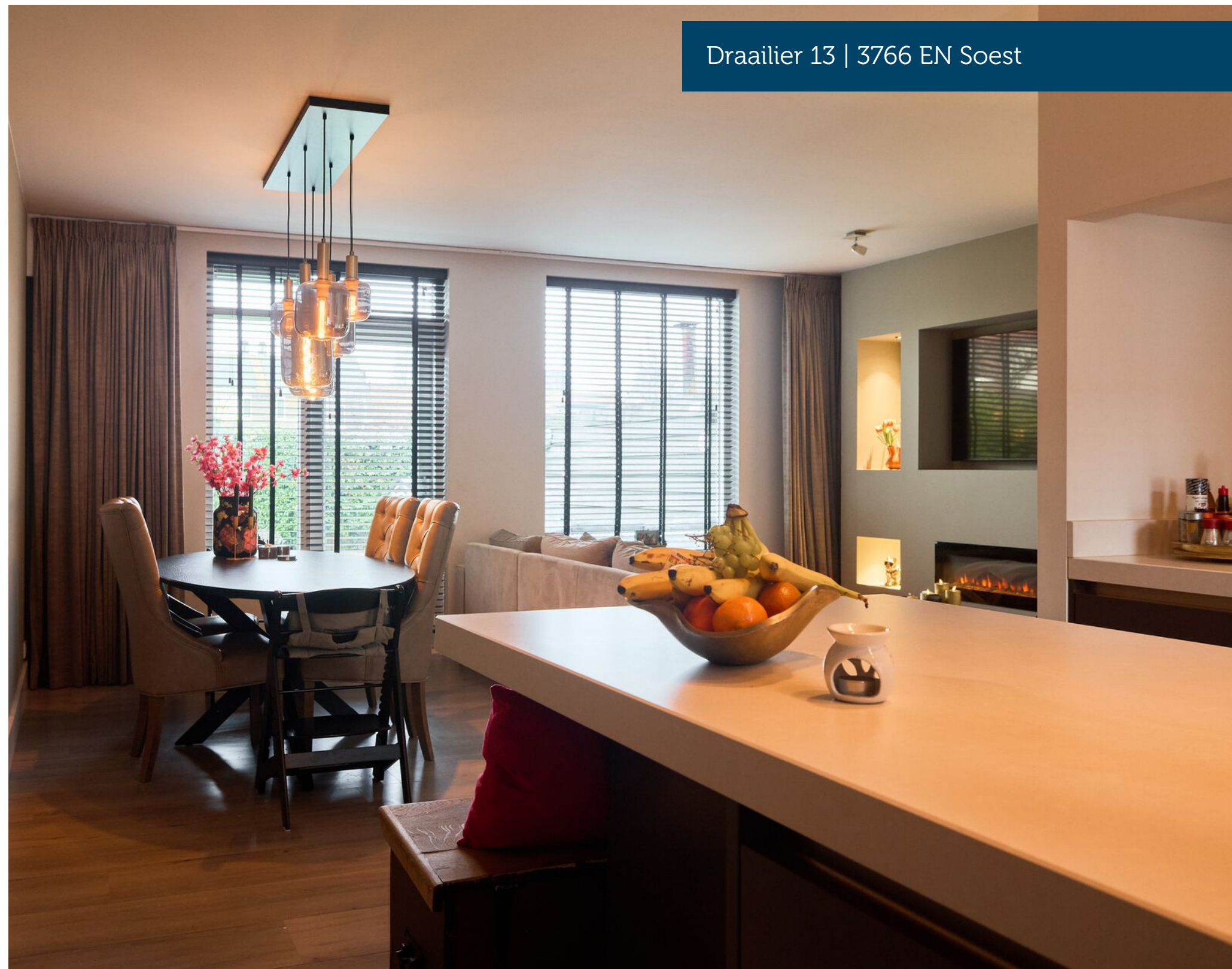
Groen, rustig en verrassend centraal. Wonen op deze plek betekent dagelijks genieten van ruimte, overzicht en comfort. Op loopafstand liggen meerdere basisscholen en een compleet winkelcentrum met alles voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, apotheek, bakker en bloemist. Alles dichtbij en praktisch, zonder drukte. De omgeving nodigt uit om naar buiten te gaan. Binnen enkele minuten sta je in het Soesterveen, een fraai en vogelrijk natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen, en waar in de winter zelfs geschaatst wordt. Loop je verder, dan ga je moeiteloos over in het Nationaal Bos op Hees en het Pijnenburgerbos, met prachtige routes richting onder andere Lage Vuursche en Zeist. Ook de Soester Duinen, De Zoom, het Eemland en Paleis Soestdijk zijn eenvoudig te bereiken. Voor sport en ontspanning zijn er volop voorzieningen in de buurt, waaronder voetbal-, hockey-, atletiek- en tafeltennisverenigingen en een bowlingbaan. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten rijdt je op de A1, A27 of A28 en ook de NS-stations Soest, Soestdijk en Soest-Zuid liggen op korte fietsafstand. Een woonomgeving waar natuur, voorzieningen en bereikbaarheid mooi in balans zijn.



Scan deze QR code om de dataroom te bekijken of een bod uit te brengen



Draailier 13 | 3766 EN Soest



Vraagprijs  
**€ 550.000 K.K.**

Bouwjaar  
**1978**  
Woonoppervlakte  
**115 m²**

Inhoud  
**379 m³**  
Perceeloppervlakte  
**156 m²**

Aantal slaapkamers  
**3**  
Energietabel  
**A**

# INDELING

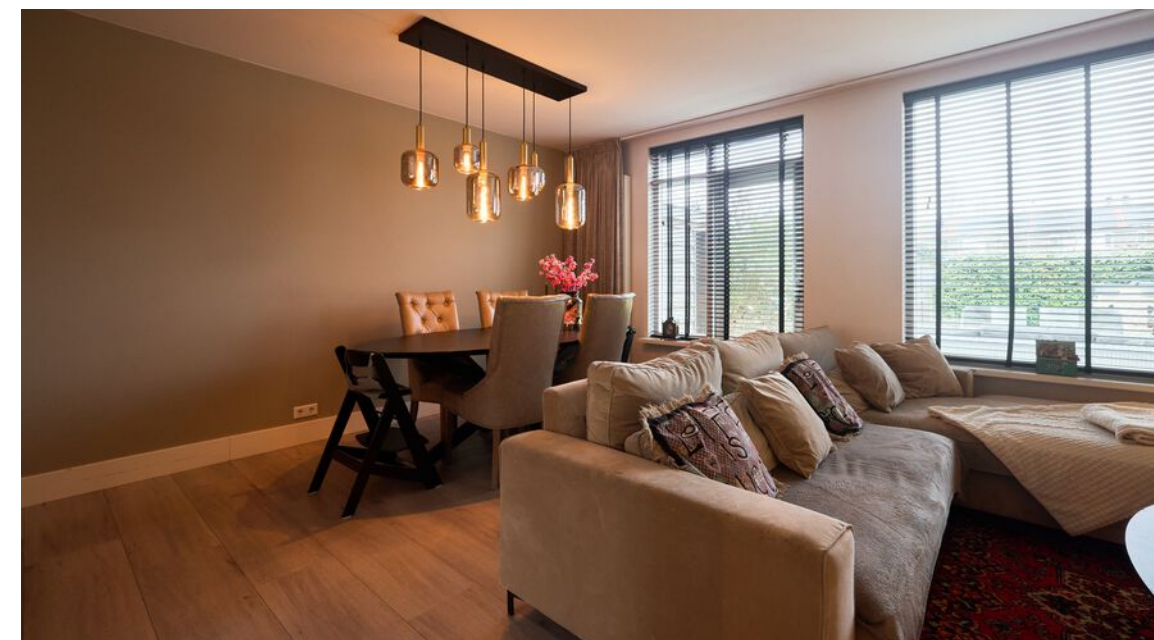
Je komt binnen in een verzorgde hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de meterkast. In de hal is een vaste kast aanwezig, ideaal voor jassen en schoenen. In de hal, het toilet en de keuken ligt dezelfde fraaie tegelvloer, wat zorgt voor een rustige en hoogwaardige uitstraling. Over de gehele begane grond en doorgetrokken in de rest van de woning ligt daarnaast een mooie laminaatvloer, die zorgt voor samenhang en een prettige basis in huis.

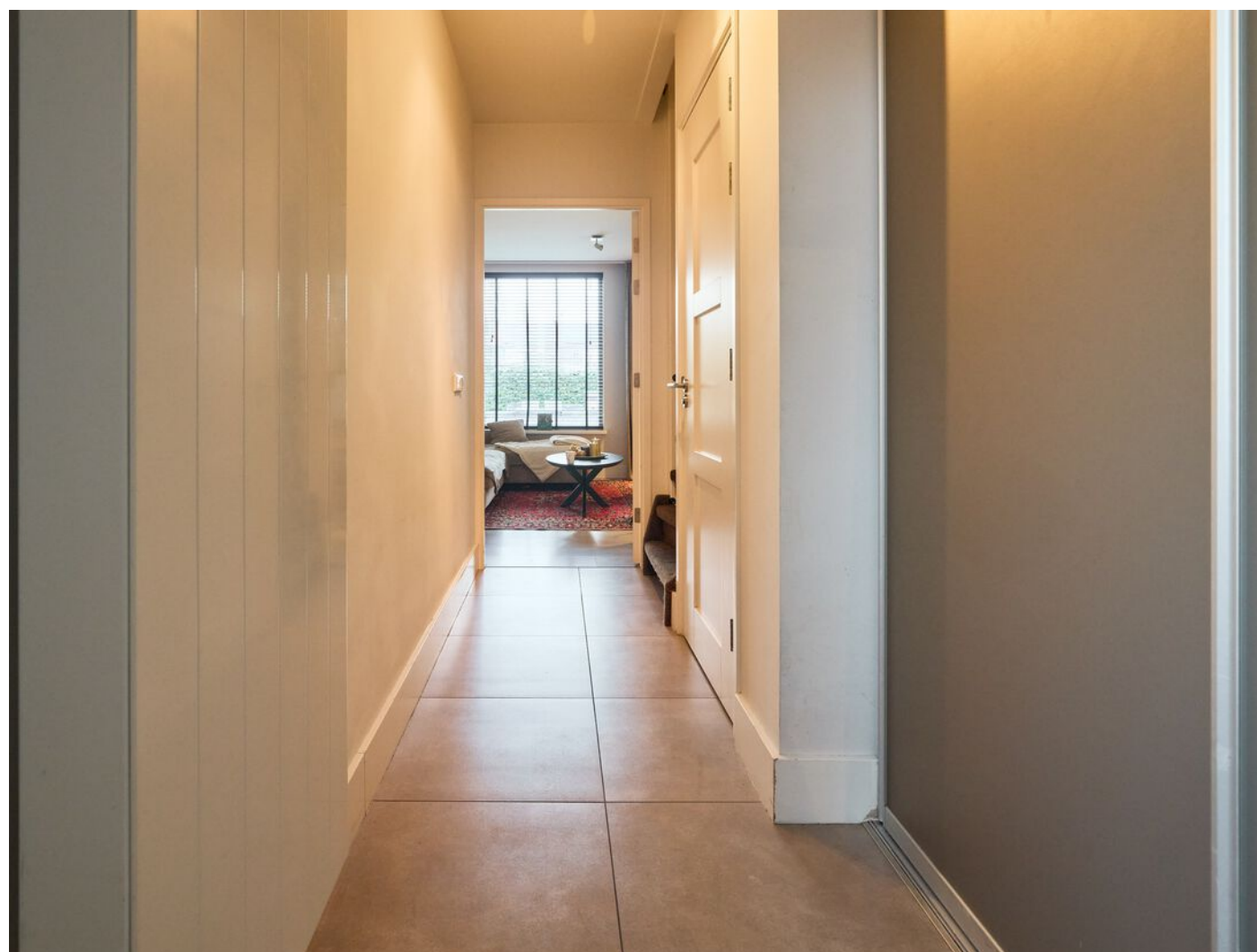
Vanuit de hal stap je de tuingerichte woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde geniet je hier van een fijne lichtinval en een prettige verbinding met de tuin. De woonkamer voelt ruim en comfortabel aan en biedt voldoende plek voor een royale zithoek en eettafel.

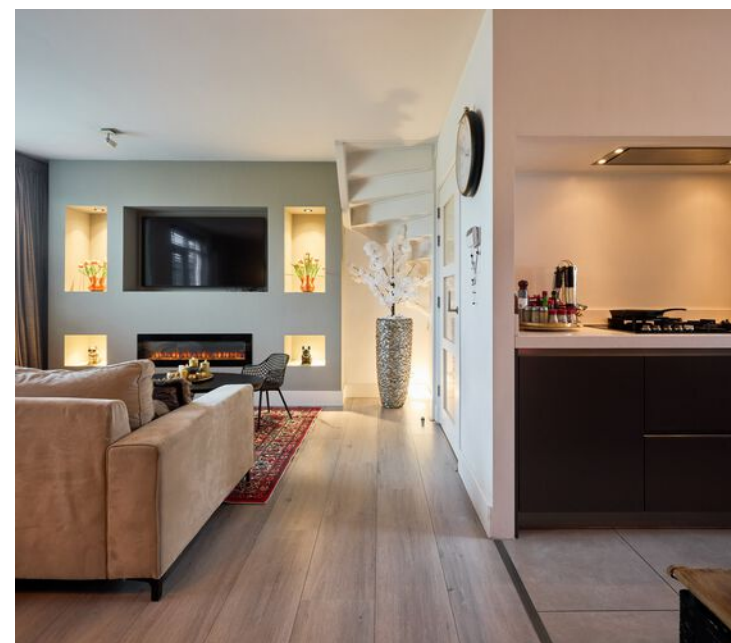
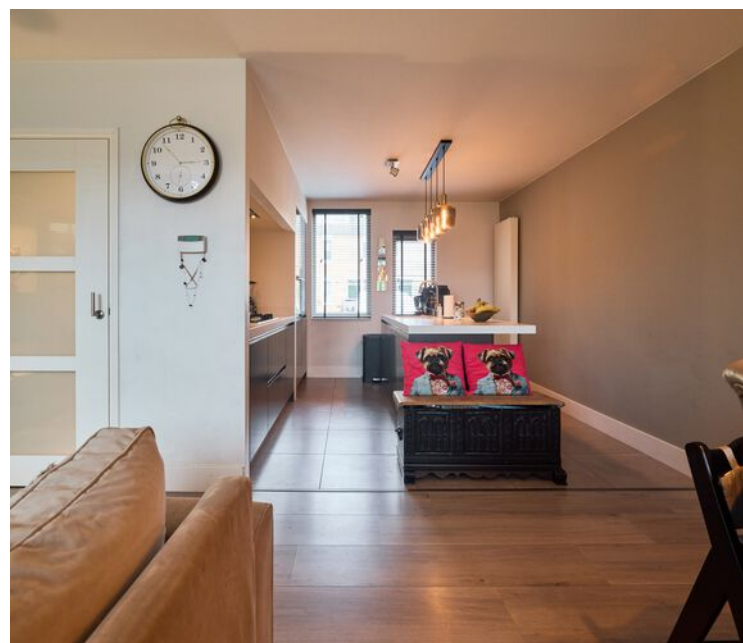
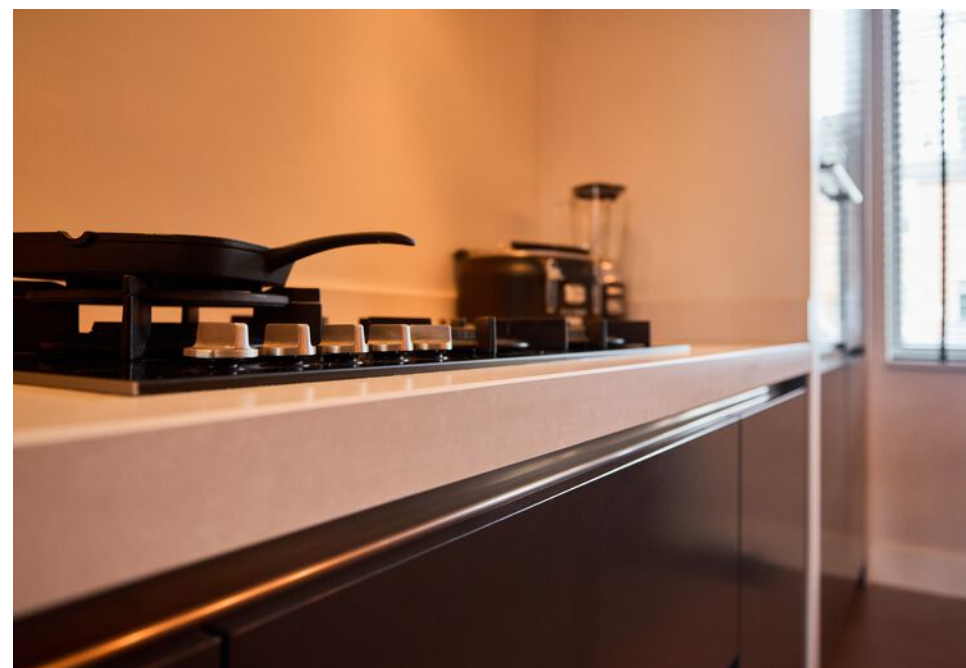
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met een ruime keukenopstelling met barfunctie, geschikt voor twee tot drie barkrukken. De keuken is strak vormgegeven en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits ATAG gaskookplaat, Siemens vaatwasmachine, Novy afzuigkap, Liebherr koelkast en vriezer en een AEG oven. De keukenopstelling beschikt over kastruimte aan beide zijden en is aan beide kanten voorzien van elektra-aansluitingen, wat het gebruiksgemak vergroot. Het warme water in de keuken wordt verzorgd via een 10-liter elektrische boiler met A-label. Deze keuken vormt daarmee een centrale en praktische plek waar koken en samenkomen moeiteloos samengaan.



Scan deze QR Code  
om de video te  
bekijken

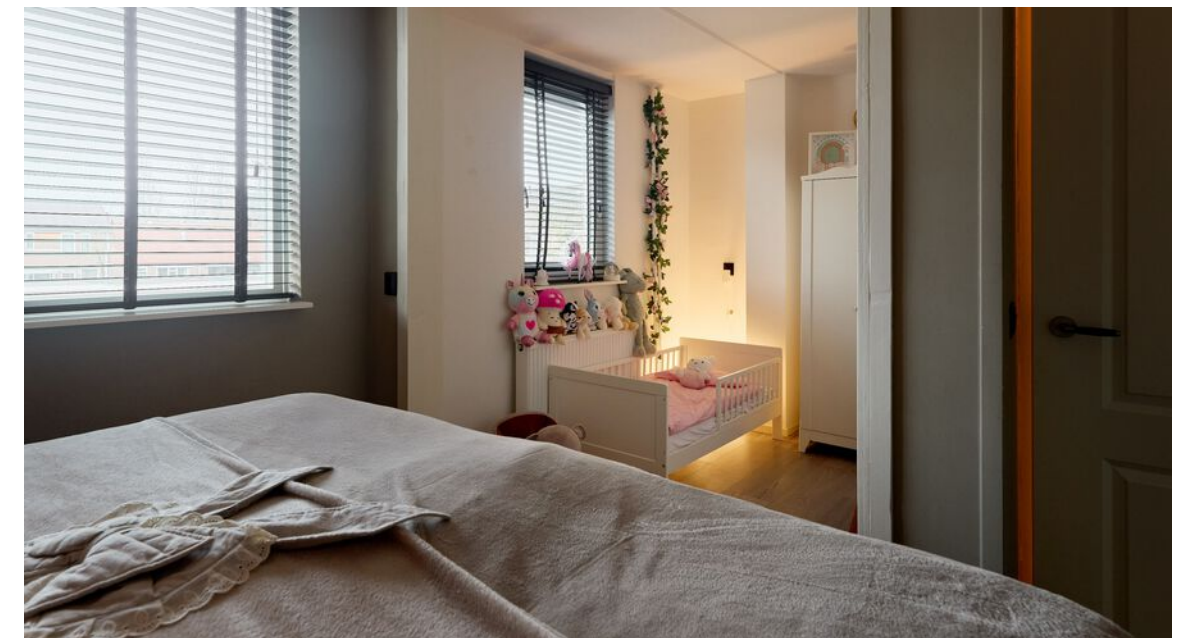


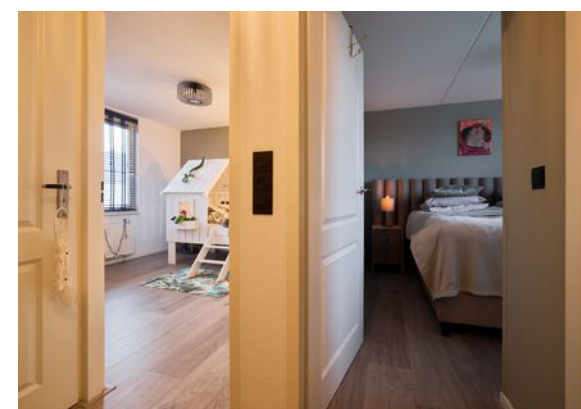


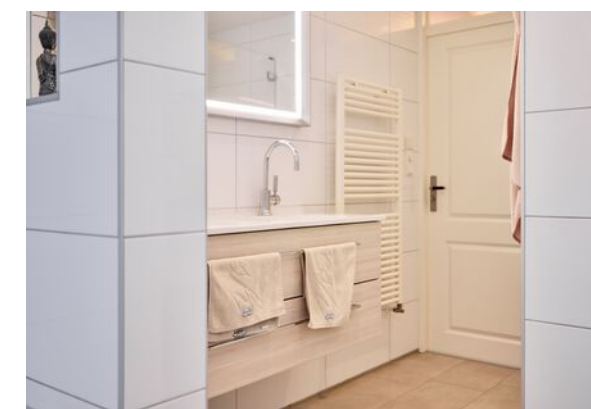


# 1STE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig; momenteel zijn dit twee ruime kamers. De huidige indeling maakt het eenvoudig om weer een derde slaapkamer te realiseren, bijvoorbeeld als extra kinderkamer, werkplek of hobbyruimte. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en rustig van uitstraling, met volop ruimte voor een groot bed en kasten. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en flexibel in gebruik. Ook op deze verdieping ligt dezelfde mooie laminaatvloer, wat zorgt voor een prettige eenheid door de hele woning. De badkamer is een echte blikvanger en onderscheidt zich duidelijk van wat je doorgaans tegenkomt. Deze prachtig uitgevoerde ruimte is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet, ligbad en een royale inloopdouche. Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en extra ruimtelijkheid. De hoogwaardige afwerking, gecombineerd met de luxe spiegel met geïntegreerde verlichting, maakt dit een badkamer die je zelden zo ziet en die elke dag aanvoelt als een comfortabele wellnessruimte.

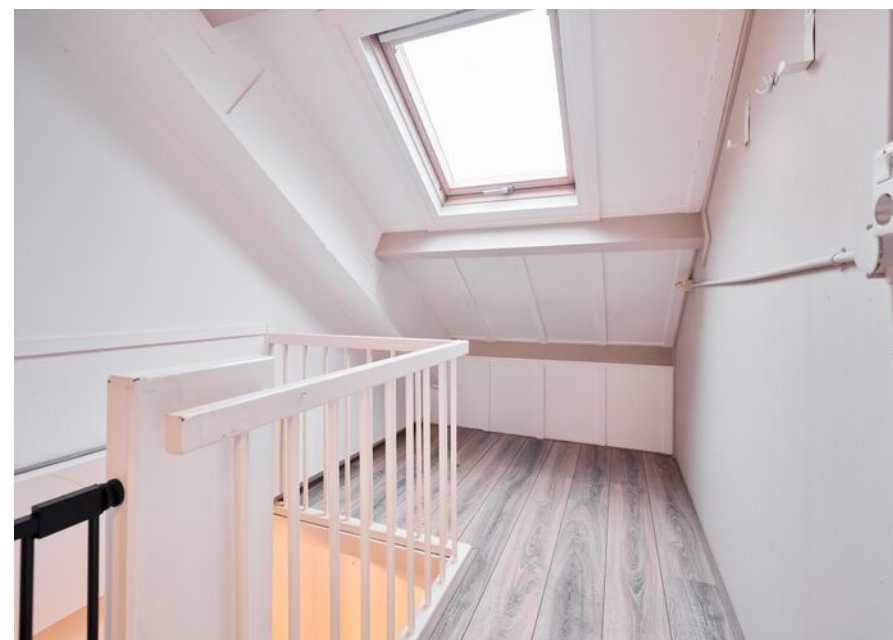






## 2<sup>de</sup> VERDIEPING

Via de vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Over de gehele verdieping is een vide aanwezig, voorzien van elektra en verlichting, wat zorgt voor extra gebruiks- en opbergmogelijkheden. Vanaf de overloop zijn zowel de slaapkamer als een praktische ruimte bereikbaar. Deze ruimte is ingericht met de opstelling voor wasmachine en droger en hier bevindt zich ook de cv-ketel (Intergas Kombi Kompakt HR36/30, bouwjaar 2007). Alles is overzichtelijk geplaatst en netjes afgewerkt. De slaapkamer is een volwaardige en prettige ruimte met een fijne lichtinval dankzij de dakramen. De kamer leent zich uitstekend voor gebruik als extra slaapkamer, werkruimte of een combinatie daarvan. Ook hier ligt dezelfde mooie laminaatvloer en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

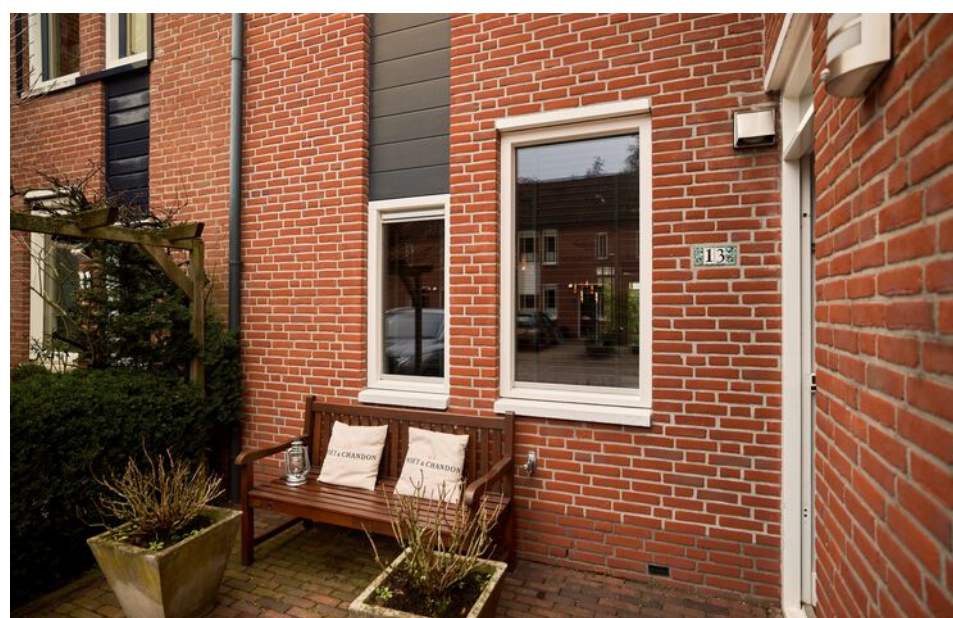


# BUITEN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een prettige mix van groen en zitruimte. Er is volop ruimte om buiten te ontspannen of samen te eten, met een fijne beschutting die zorgt voor een rustig gevoel. Via de achterom bereik je een hofje dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer, met openbare parkeergelegenheid en een kleine speelvoorziening in de directe nabijheid. In de tuin bevindt zich daarnaast een klein schuurtje met afdak, ideaal voor het droog opbergen van bijvoorbeeld loungekussens. Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime berging met vide, voorzien van elektra en verlichting. Hierdoor is de berging niet alleen praktisch voor fietsen en opslag, maar ook efficiënt in gebruik.





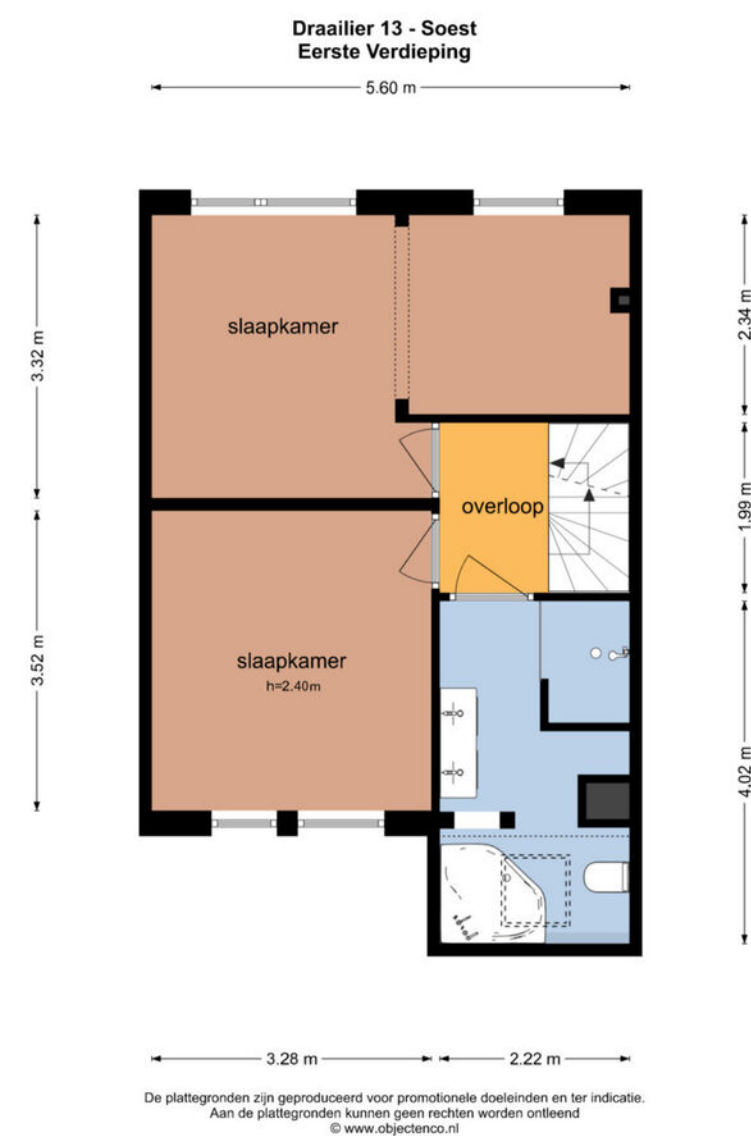
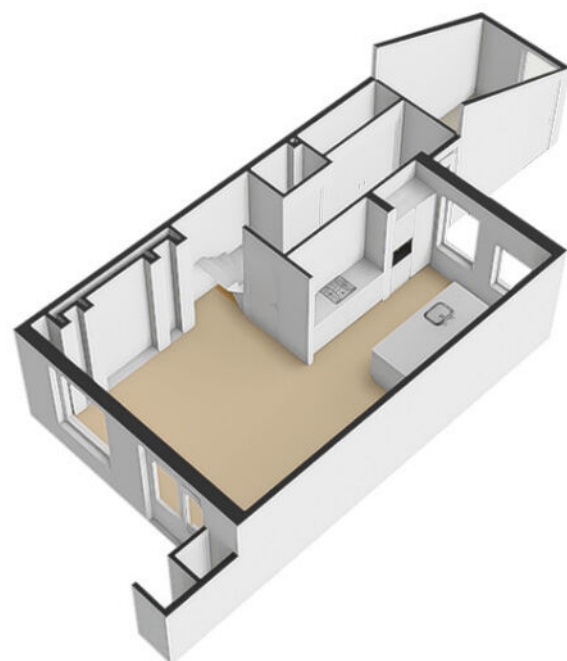


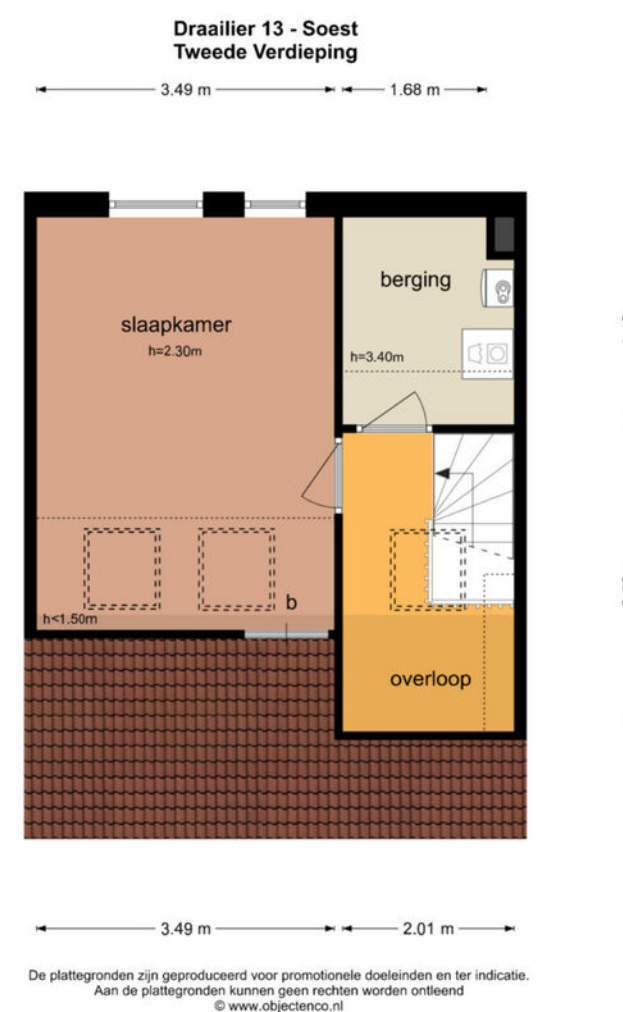
# BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en stijlvol gemoderniseerde tussenwoning
- Energielabel A
- Drie slaapkamers, met eenvoudige mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer
- Doorlopende laminaatvloeren en fraaie tegelvloer in hal, toilet en keuken
- Woonkamer met op maat gemaakte cinewall en elektrische haard
- Open keuken met ruime keukenopstelling en barfunctie voor 2 à 3 barkrukken
- Keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: 5-pits ATAG gaskookplaat, Siemens vaatwasmachine, Novy afzuigkap, Liebherr koelkast en vriezer en een AEG oven
- Keukenopstelling met kastruimte aan beide zijden en elektra-aansluitingen aan beide kanten
- Warm water in de keuken via een 10-liter elektrische boiler met A-label
- Luxe badkamer met dubbel wastafelmeubel, toilet, ligbad, royale inloopdouche, dakraam en verlichte spiegel
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Over de gehele tweede verdieping een vide aanwezig met elektra en verlichting
- Tweede verdieping met slaapkamer en praktische ruimte voor wasmachine, droger en cv-opstelling
- Cv-ketel Intergas Kombi Kompakt HR36/30 (bouwjaar 2007)
- Mechanische ventilatie met recent vernieuwde gelijkstroom ventilatiebox (ca. 2 weken oud)
- Dakisolatie, geïsoleerde spouwmuren en geïsoleerde beganegrondvloer
- Houten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing
- 12 zonnepanelen op het hellende dak aan de voorzijde
- Parkeren op eigen terrein
- Achtertuin met achterom naar hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer en extra openbare parkeergelegenheid
- Ruime berging aan de voorzijde met vide, elektra en verlichting
- Voortuin gelegen op het zuidoosten
- Achtertuin gelegen op het noordwesten
- Volledige documentatie, waaronder het energielabel en het NEN 2580 meetrapport, is op te vragen via ons kantoor

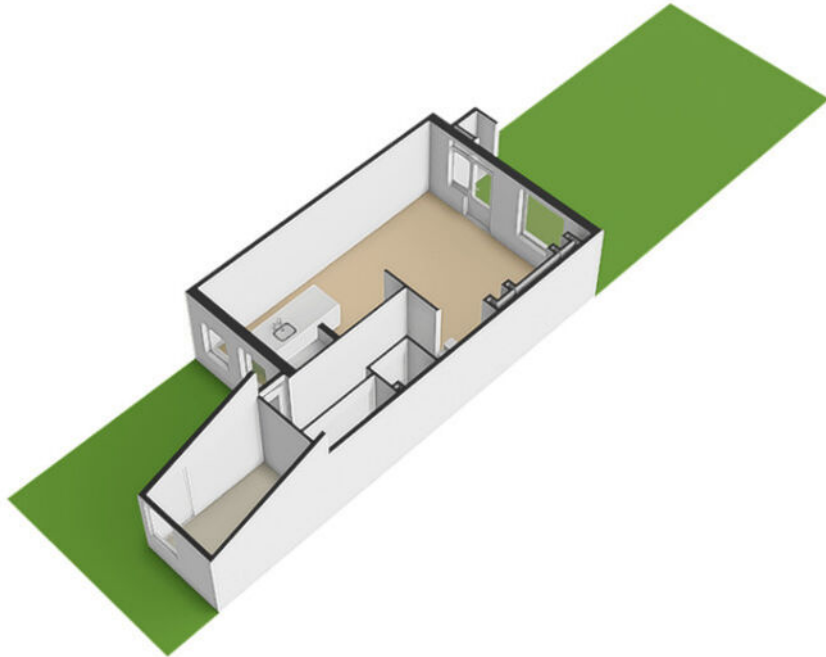
# PLATTEGROND



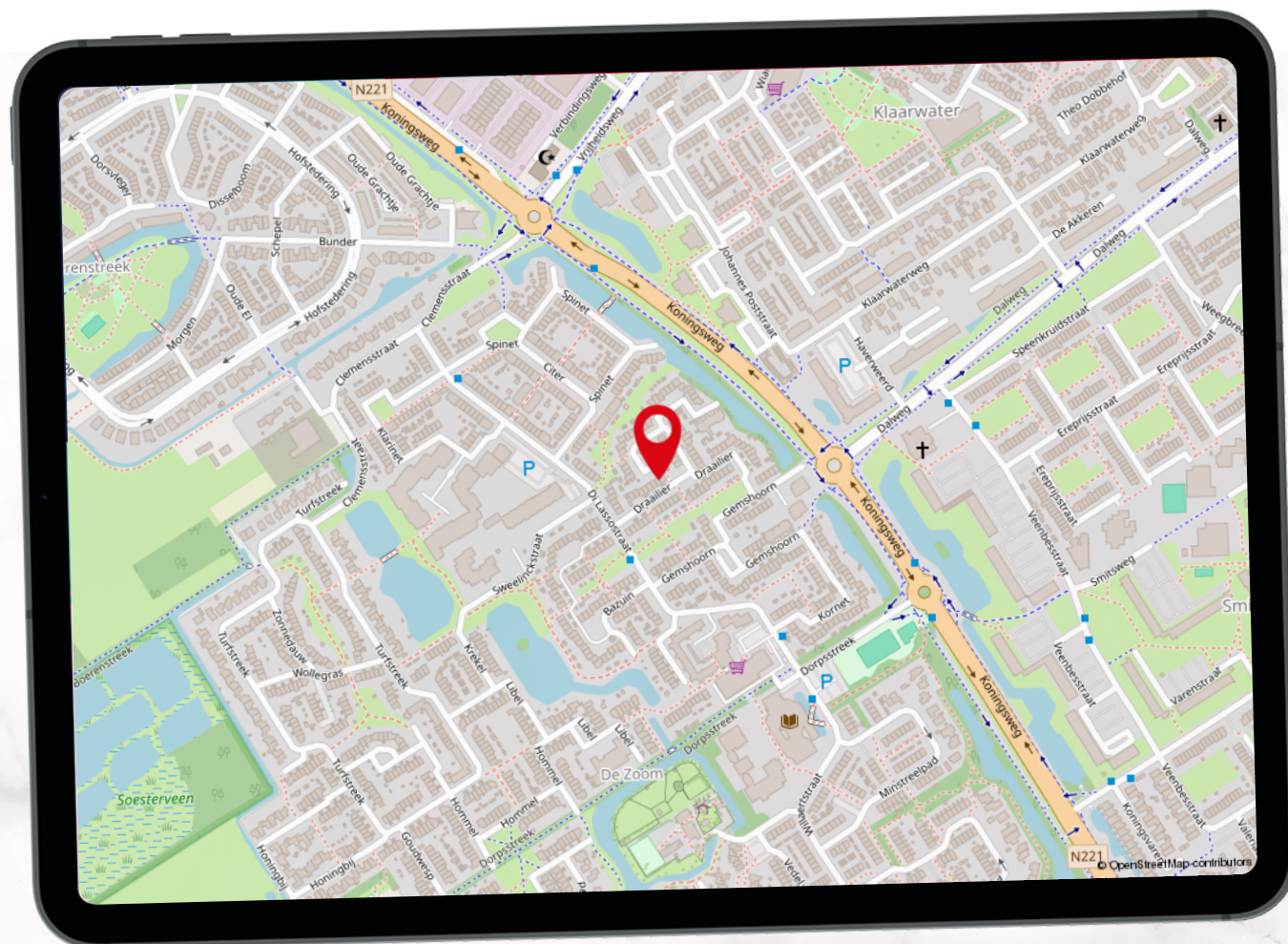








# LOCATIE



Draailier 13  
3766 EN Soest

## OVER DE BUURT

Wonen op deze plek betekent dagelijks genieten van ruimte, overzicht en comfort. Op loopafstand liggen meerdere basisscholen en een compleet winkelcentrum met alles voor de dagelijkse boodschappen, zoals een supermarkt, apotheek, bakker en bloemist. Alles dichtbij en praktisch, zonder drukte.

# WONEN IN SOEST



Aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug tussen Utrecht, Amersfoort en Hilversum ligt als een oase van rust Soest met zijn unieke natuurschoon. Wandel of fiets door bossen, heide en duinen, beleef koninklijke momenten in Paleis Soestdijk of ga terug naar de roots van het oude Soest.



# WAT WE GAAN MISSEN

Wat maakt Draailier 13 zo bijzonder voor ons?

Vanaf het eerste moment voelde Draailier 13 als thuishkomen. Het is een rustige en prettige buurt, direct grenzend aan een speeltuintje, een plek waar wordt geleefd en waar je ook echt tot rust komt. Het bos ligt op loopafstand, wat het wonen hier extra aangenaam maakt.

Via het steegje sta je binnen enkele minuten bij het supermarktje, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. De burens zijn vriendelijk en betrokken en parkeren kan gewoon voor de deur, wat zorgt voor veel gemak in het dagelijks leven.

Het schuurtje aan de voorzijde is voor ons altijd erg praktisch geweest, met extra bergruimte en de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een extra koelkast. Dat maakt het in en uitladen van boodschappen eenvoudig en comfortabel.

Binnen is het minstens zo genieten. De open keuken met bar vormt het hart van het huis, een fijne plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met gezin of gasten.

De badkamer is een groot pluspunt, met een ruim hoekbad waar je heerlijk kunt ontspannen. Ook de zolder biedt veel ruimte en is voorzien van een vliering, waardoor er volop plek is voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Dit huis was en is voor ons een heel fijne plek geweest. Om persoonlijke redenen nemen wij nu afscheid en gunnen wij de nieuwe bewoners een woning waar zij net zo fijn, gelukkig en met net zoveel liefde kunnen wonen als wij hebben gedaan.

Een ideaal huis in een geliefd buurtje van Soest, met veel voorzieningen op loopafstand, een plek om mooie herinneringen te maken.

## OVER ONS

Gespecialiseerd in verzekeringen, makelaardij en hypotheek voor zowel de particuliere als zakelijke markt.

Bert van Breukelen is in 1968 gestart met A.A. van Breukelen, adviseurs in hypotheek, vastgoed en assurantiën. Vanaf de start in zijn garagebox hield hij zichzelf voor:

- Ontzorg je klant.
- Als je klant begeleid wilt worden van A tot Z dan doen we dit.
- Adviseer je klant altijd zoals jezelf geadviseerd zou willen worden.

Nu zegt hij dit nog steeds, alleen niet meer tegen zichzelf maar tegen zijn 2 zoons en een team van gecertificeerde specialisten.

Ook is de garagebox al lang verleden tijd. Het hoofdkwartier bevindt zich al geruime tijd aan de Koninginnelaan 40 in Soest. Hier werken en wonen we. Het kantoor is 325 m2 en de lijnen met de gecertificeerde specialisten zijn zeer kort. Hierin zijn we nog steeds klein gebleven.

**Ben je getriggerd en wil je meer van ons weten?**  
Bel, app, mail, facetime, Instagram, Facebook ons gerust of loop gewoon ouderwets bij ons naar binnen.

**Bert, Moos en Nicolay van Breukelen**



**NICOLAY VAN BREUKELN**  
MAKELAAR & MEDEBESTUURDER  
035 - 60 17 962  
[makelaardij@vanbreukelen.nu](mailto:makelaardij@vanbreukelen.nu)



**WhatsApp Nicolay!**  
**06 46 35 72 74**



Jouw verzekerings-adviseur, makelaar of hypotheekadviseur is 24/7 bereikbaar!



Volg ons en ben als eerste op de hoogte van ons woningaanbod!



[facebook.com/vanbreukelenNU](https://facebook.com/vanbreukelenNU)



[instagram.com/vanbreukelenmakelaars](https://instagram.com/vanbreukelenmakelaars)



[twitter.com/VanBreukelenNU](https://twitter.com/VanBreukelenNU)

# ONZE DIENSTEN

Verzekeringen



Hypotheeken



Makelaardij



## Makelaardij

Een huis verkopen of kopen is meer dan alleen een handtekening zetten onder een koopcontract. Vaak is het een volgende stap in iemands leven, wordt er een hoofdstuk afgesloten of zijn wij degenen die iemands droom waar gaan maken.

Al 50 jaar begeleiden wij onze klanten in het aan-en verkopen van hun woning. Omdat de makelaardij constant in beweging is, zijn wij dat natuurlijk ook. Maar wat houdt die constante beweging precies in? Daar kunnen we een boek over schrijven, gaan we alleen nu niet doen. Misschien hebben we het daar later nog wel eens een keer over, onder het genot van een heerlijk kopje koffie bij ons op kantoor of bij jou thuis. Voor nu verwijst ik je door naar onze Google en Funda reviews, daar zijn we heel erg trots op. Daar doen we het uiteindelijk allemaal voor.

### Speel je met de gedachte om een woning te kopen, verkopen of te verhuren?

Mail je vraag naar [makelaardij@vanbreukelen.nu](mailto:makelaardij@vanbreukelen.nu)  
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.



## Hypotheeken



Wij houden ons iedere dag bezig met de rentestanden, hypotheekvormen, geldverstrekkers en de looptijden. Zodra wij samen de mogelijkheden hebben besproken en duidelijk is welke koers er gevaren gaat worden, wil jij eigenlijk maar een ding! En dat is zo snel mogelijk zekerheid. Wij doen zaken met bijna alle geldverstrekkers en staan bekend om onze actieve en professionele houding. Bij het aanvragen van je hypotheekofferte, blijven onze gecertificeerde hypotheekadviseurs niet wachten op het belletje van de geldverstrekker, nee, wij bellen de geldverstrekker zelf op en blijven druk uitoefenen totdat de offerte is verstrekt.

Samen met ons houd jij je bezig met het kopen van een woning, verbouwplannen of lagere maandlasten.

### Onze hypotheekadviseurs denken graag met je mee en staan 24/7 voor je klaar.

Mail je vraag naar [info@vanbreukelen.nu](mailto:info@vanbreukelen.nu)  
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

## Verzekeringen



Wat zoek je in een verzekeringsadviseur?  
In ieder geval ben je bij ons "verzekerd" van:

- 24/7 bereikbaar.
- Lage premies.
- Duidelijke voorwaarden.
- Ontzorging bij schademelding.

Wij werken samen met bijna alle verzekeringsmaatschappijen in Nederland.  
Als particulier en/of MKB-er doen wij er alles aan, om je bij ons "thuis" te laten voelen.

Als iemand over het stoffige imago van een verzekeringsadviseur begint, voelen wij ons absoluut niet aangesproken. Ons faxnummer bestaat al lang niet meer en wij werken onder andere met groepsapps. In het weekend bijvoorbeeld een foto sturen van je vrijwaringsbewijs of het kenteken van je nieuwe bolide doorgeven, het kan allemaal via je persoonlijke groepsapp.

### Ben je benieuwd naar wat onze gecertificeerde verzekeringsadviseurs voor je kunnen betekenen?

Mail je vraag naar [info@vanbreukelen.nu](mailto:info@vanbreukelen.nu)  
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Geeft de verkopende makelaar aan dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken? Dan bent u nog niet in onderhandeling. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

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

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Ja. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van 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.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet dit gemeld worden bij het uitbrengen van je 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, nadere afspraken etc. 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?

De Hoge Raad heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen 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. 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 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.

## Wat is een optie?

Staat een woning onder optie, dan is de woning voor een bepaalde tijd gereserveerd voor iemand. De woning mag in die tijd niet aan een andere partij verkocht worden. Staat een woning onder bod dan is de verkoper in onderhandeling met de mogelijke koper. Je kunt proberen de woning alsnog te bemachtigen door een sterk bod te plaatsen.

## Wat is onder bod?

Wanneer een woning onder bod is dan betekent het dat er een serieuze gegadigde is. Deze heeft een bod uitgebracht en een tegenvoorstel ontvangen. Kort gezegd: de verkoper en mogelijke koper zijn met elkaar in onderhandeling.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd 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 jou daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) 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 dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

## Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden, zoals: verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring e.d., worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn meegenomen.

## Boetebeding

Zoals gebruikelijk wordt in de koopakte een boetebeding opgenomen. Het bedrag zal 10% van de koopprijs bedragen. Beide partijen kunnen een beroep op dit artikel doen.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, indien de overdacht later dan 6 weken na de datum van overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

## Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij.

### Inschrijving

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

### Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Mondelinge toezeggingen

Van Breukelen makelaars in zekerheid doet nooit mondelinge toezeggingen. Zorgt ervoor dat elke mondeling gemaakte afspraak door Van Breukelen makelaars in zekerheid schriftelijk wordt bevestigd.

### Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

### Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

### Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO. De Waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals verkrijgen van de hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

\*Aan onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

# Wij zijn trots op de samenwerking met Eerlijk Bieden

100% Eerlijk verkocht

## Wat is Eerlijk Bieden precies?

### Van Breukelen is erkend lid van Eerlijk Bieden

Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt.

Van Breukelen is aangesloten bij het keurmerk Eerlijk Bieden. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Al onze leden voldoen aan opleidingsvereisten, zijn ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!

### Waarom Eerlijk Bieden?

Na aanhoudende negatieve berichtgeving over de makelaardij rees de vraag: Hoe weet een consument of een makelaar écht betrouwbaar is? Deze vraag was het startpunt van Eerlijk Bieden. Een onafhankelijk keurmerk dat regels handhaaft, processen controleert en meldingen serieus neemt.

### Het Eerlijk Bieden Biedlogboek

Eerlijk Bieden lanceert regelmatig nieuwe initiatieven op de woningmarkt. In 2021 heeft Eerlijk Bieden het biedlogboek geïnitieerd. Dankzij dit overzicht krijgen kandidaten inzicht in het verkoopproces. En met succes: ons initiatief is overgenomen door voormalig BZK-minister Ollongren in de Kamerbrief en wordt de basis van de nieuwe wet Eerlijk Koopproces.

## Eenvoudig online bieden via:



# Eerlijk Bieden

# AANTEKENINGEN



Bekijk deze  
woning online!



De enige makelaar die  
bereikbaar is! **24/7**



**Makelaardij, hypotheek en verzekeringen bij Van Breukelen:  
daar zit muziek in!**

**Van Breukelen Makelaars in zekerheid**  
Koninginnelaan 40, 3762 DG Soest

**makelaardij@vanbreukelen.nu**  
**035 - 60 17 962**



**WhatsApp  
Nicolay!  
06 46 35 72 74**

**vanbreukelen.nu**