

Van Breukelen
Makelaars in zekerheid



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



De Rode Haan 7
3768 HZ Soest



makelaardij@vanbreukelen.nu | 035-6017962 | [vanbreukelen.nu](https://www.vanbreukelen.nu)

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



FRANK KARSSING
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.



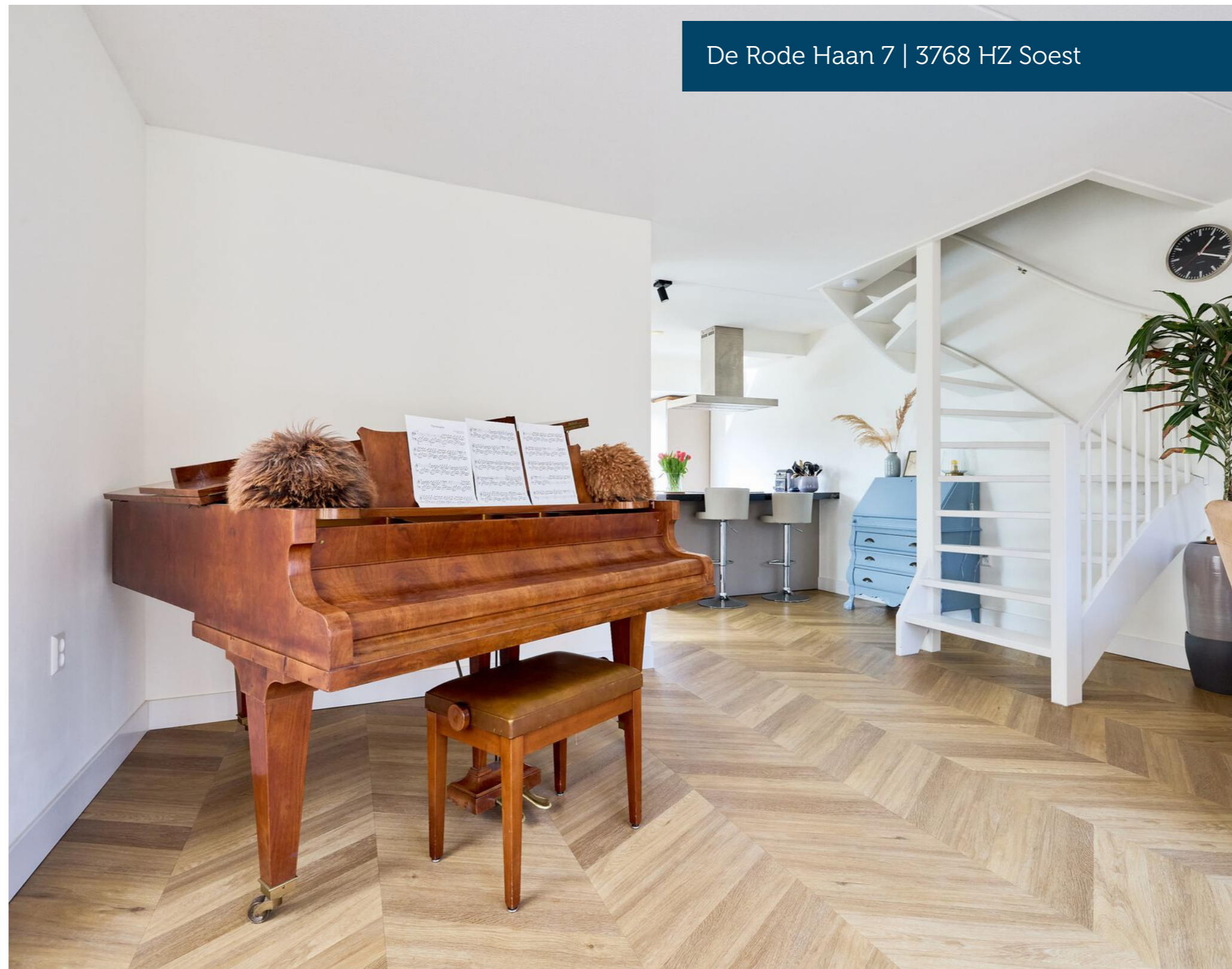
INTRO

Welkom in deze verrassend complete en uitstekend onderhouden hoekwoning in het geliefde Soest-Zuid. De woning ligt in een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving. Daarnaast parkeer je eenvoudig op je eigen oprit. Binnen word je direct verrast door de sfeervolle woonkamer. De Hongaarse punt pvc-vloer met vloerverwarming geeft de ruimte een warme en luxe uitstraling. Het dakraam zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. In combinatie met de airco geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker Pro3 heetwaterkraan, ideaal voor dagelijks gemak. Op de verdieping beschik je over twee riante slaapkamers, waarvan één met een grote vaste kast. Daarnaast is er een praktische vliering aanwezig voor extra bergruimte. Met twee toiletten in de woning is het comfort hier bovendien uitstekend geregeld. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging aan de voorzijde, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De ligging van deze woning is ideaal. Zodra je de voordeur uitloopt, wandel je via een handige binnendorroute binnen een minuut naar het sfeervolle winkelcentrum van Soest-Zuid. Hier vind je alles voor de dagelijkse boodschappen én meer: de Jumbo supermarkt, een drogist, een bakker, keurslager, kaasboer, wijnwinkel, stomerij en diverse andere speciaalzaken. Ook voor een gezellige lunch of diner hoef je niet ver, met restaurants zoals Sabrosa op korte afstand. Daarnaast bevinden zich kinderdagverblijven, scholen en medisch centrum De Bundeling allemaal op loopafstand, wat deze locatie extra comfortabel maakt in het dagelijks leven. Ook het openbaar vervoer is vlakbij: het station Soest-zuid is op loopafstand en het station Amersfoort Centraal is op 20 minuten fietsen. Uniek is bovendien dat je binnen slechts vijf minuten fietsen bij de Korte Duinen bent. Via de Maarschalkersteeg, een zijstraat van de Birkstraat heb je een prachtige toegang tot het bos. Vanaf hier fiets of wandel je zo richting de Korte Duinen, waar je eindeloos kunt genieten van bos, heide en zandverstuivingen. Hier woon je op een plek waar voorzieningen, gezelligheid en natuur perfect samenkomen.



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



De Rode Haan 7 | 3768 HZ Soest

Vraagprijs
€ 500.000 K.K.

Bouwjaar
1993

Woonoppervlakte
91 m²

Inhoud
345 m³

Perceeloppervlakte
146 m²

Aantal slaapkamers
2

Energie label
A

INDELING

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de lichte en sfeervolle woonruimte. De woonkamer voelt direct prettig aan dankzij de grote raampartijen en het dakraam, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige Hongaarse punt PVC-vloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met baropstelling. De keuken heeft een granieten keukenblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bosch combimagnetron, 4-pits Bosch inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een Quooker Pro3 heetwaterkraan. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, een heerlijke plek voor een grote eettafel. Dankzij de grote raampartijen en de deur naar de tuin is dit een fijne lichte ruimte. Tijdens het eten kijk je uit over de groene achtertuin en geniet je van veel privacy en weinig inblik.



Scan deze QR Code om de video te bekijken



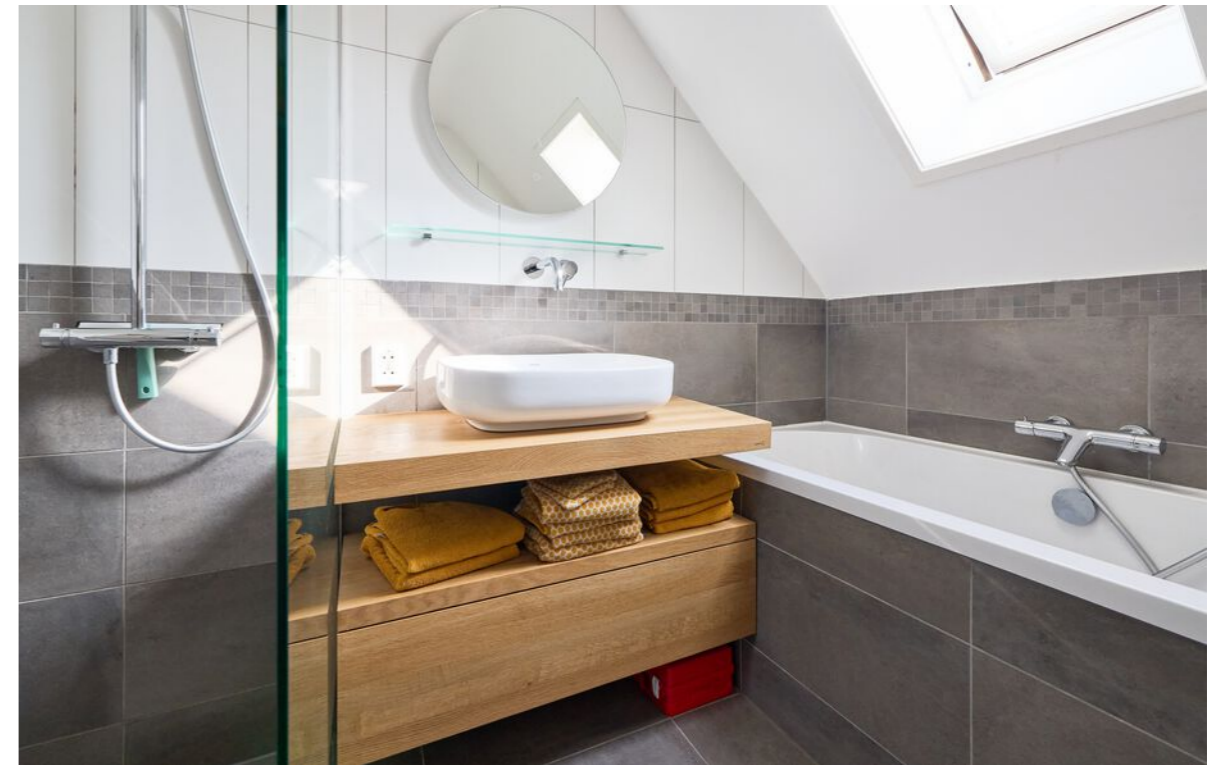




1STE VERDIEPING

Via de overloop bereik je de verschillende vertrekken op deze verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is een comfortabele en lichte kamer met een prettige plafondhoogte door het puntdak. Deze kamer beschikt over een grote vaste kast, waardoor je volop opbergruimte hebt. De tweede slaapkamer is eveneens een fijne en lichte ruimte dankzij de grote raampartijen. Deze kamer is uitstekend te gebruiken als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Het dakraam zorgt hier voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er nog een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van spullen.





BUITEN

Ook buiten is het hier heerlijk genieten. De achtertuin op het oosten biedt een fijne plek om in de ochtend en middag van de zon te genieten. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte voor een gezellige zit- of eethoek. Onder de overkapping zit je beschut en kun je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zitten. Dankzij de groene erfafscheiding ervaar je hier bovendien een prettige mate van privacy. Aan de voorzijde bevindt zich de voortuin op het westen, waar je kunt genieten van de middag- en avondzon. Daarnaast is er een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen. Bovendien beschikt de woning over een eigen oprit, waardoor je altijd parkeergelegenheid op eigen terrein hebt.





BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning gelegen in een rustig hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Maart 2022: nieuw granieten keukenblad geplaatst met Quooker Pro3 heetwaterkraan
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Meterkast vernieuwd in 2020
- CV-ketel: Nefit ProLine Nxt HRC30 / CW5 (2020)
- 8 zonnepanelen op het zuiddak (Premium Risen 395 Wp Full Black, 2022)
- Vloerverwarming op de begane grond (warmwater)
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Houten kozijnen, ramen en deuren voorzien van dubbel glas. In de aanbouw van de woonkamer is één raam met HR-glas.
- Achtertuin op het oosten en voortuin op het westen
- Dak-, gevel- en vloerisolatie aanwezig
- Energielabel A
- Gelegen in Soest-Zuid, op loopafstand van het winkelcentrum, horeca, kinderopvang en het bos
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar
- Alle documentatie is bij ons op te vragen

PLATTEGROND

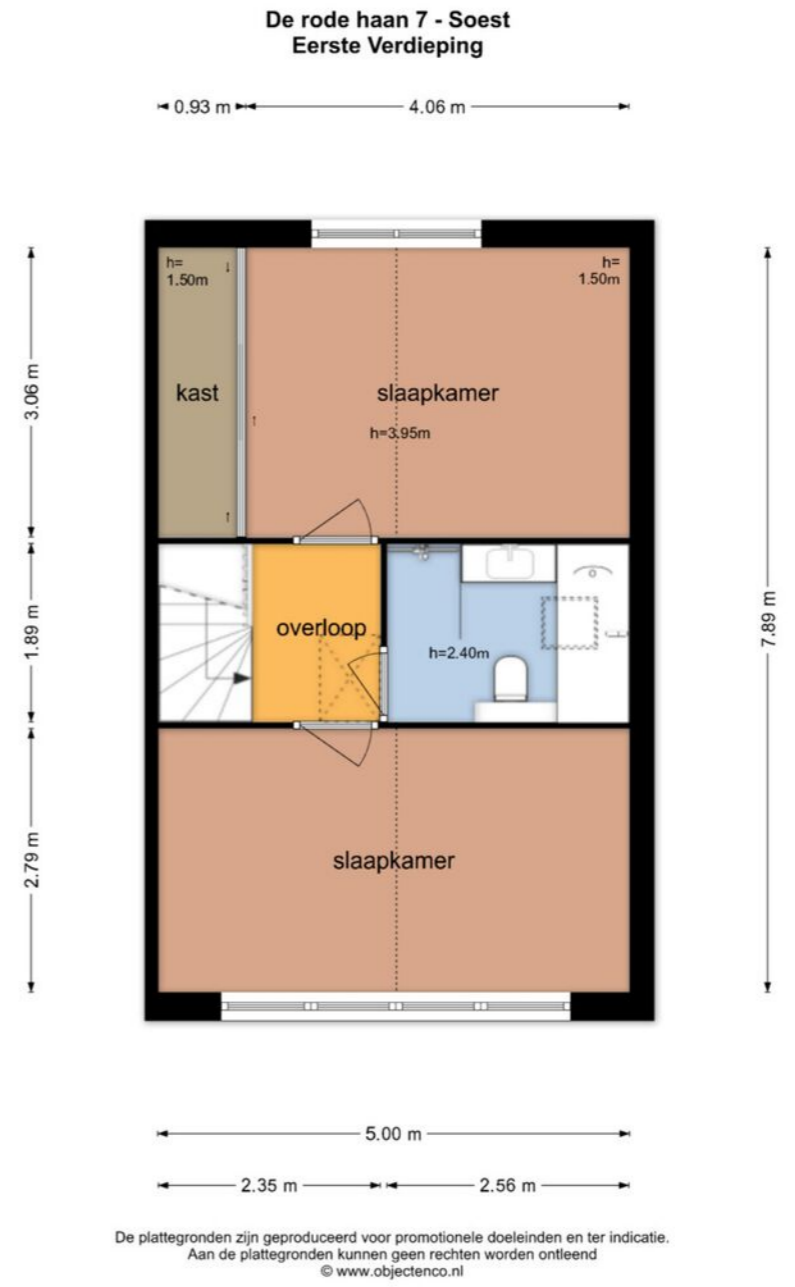


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

3D



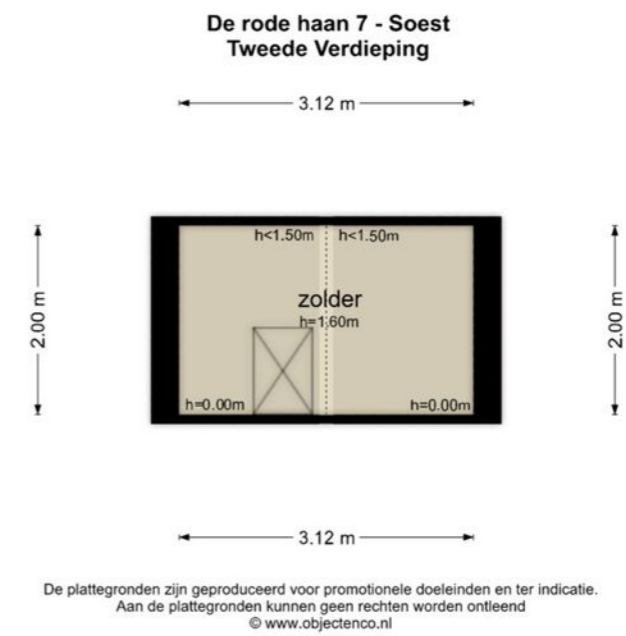
PLATTEGROND



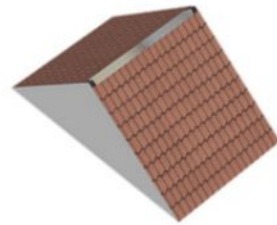
3D



PLATTEGROND



3D

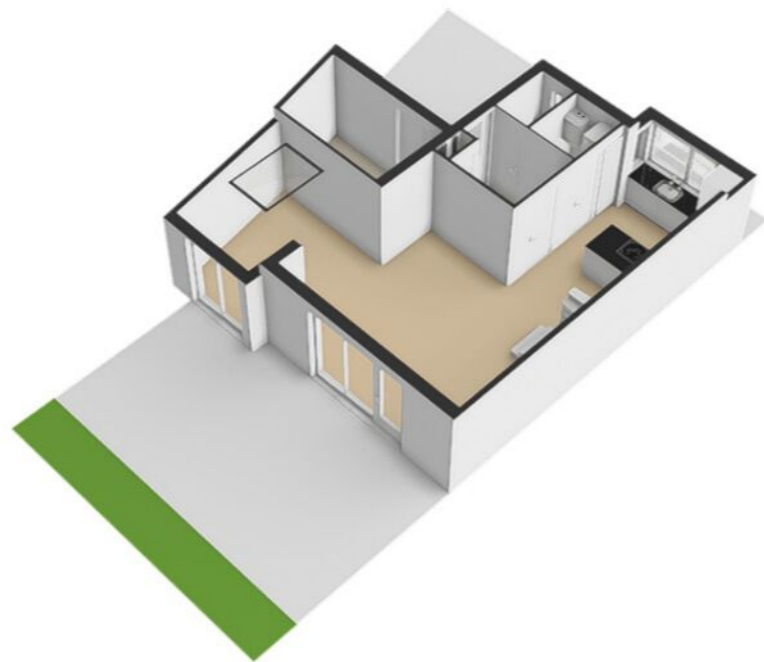


PLATTEGROND

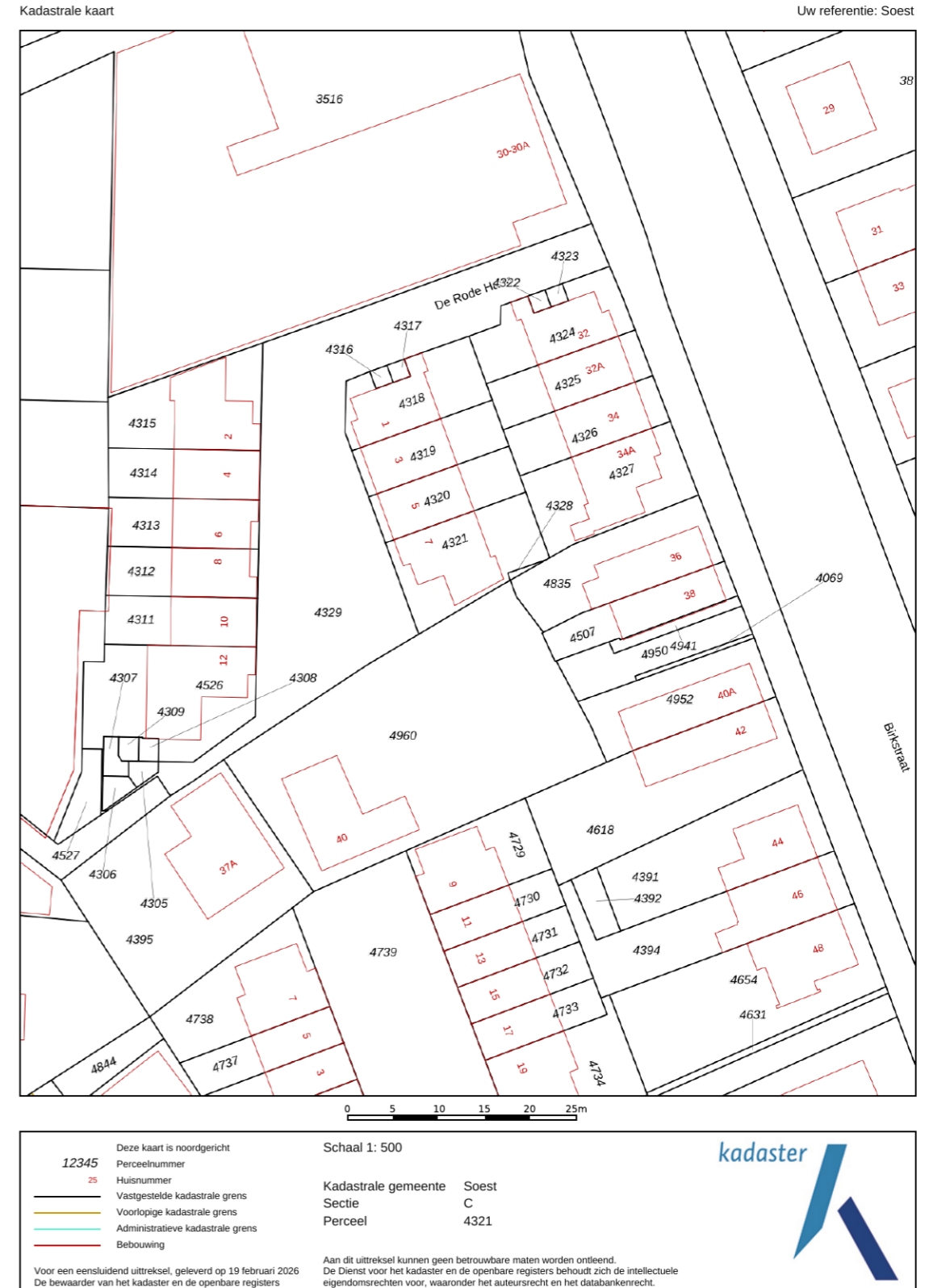


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

3D



KADASTRALE KAART



LOCATIE



De Rode Haan 7
3768 HZ Soest



OVER DE BUURT

De ligging van deze woning is ideaal. Zodra je de voordeur uitloopt, wandel je via een handige binnendorroute zo naar het sfeervolle winkelcentrum van Soest-Zuid. Hier vind je alles voor de dagelijkse boodschappen én meer: de Jumbo supermarkt, een bakker, keurslager, kaasboer, wijnwinkel, stomerij en diverse andere speciaalzaken.

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 dit huis speciaal?

Het huis is heerlijk licht. Overal en in elke ruimte zitten ramen: aan de voorkant, achterkant en zijkant. Daarnaast zit er een lichtkoepel boven de bank en ramen tot aan de nok in de voorslaapkamer. Zo komt er van alle kanten de hele dag licht binnen.

Ook is er altijd zon in de tuin. 's Ochtends in de achtertuin. De ochtendzon schijnt eerst tegen de achtergevel, daarna onder de overkapping en in de zomer tot 16 uur rechtsachter (kant van het grind). Aan de voorkant schijnt de zon vanaf begin middag tot laat, waardoor ik regelmatig heb gegeten in de voortuin / op de oprit.

Ook geeft het huis een geborgen en knus gevoel. Alle ruimtes zijn met elkaar verbonden, doordat de trap in de woonkamer staat. Daarnaast geven de puntdaken in de slaapkamers veel sfeer.

Ook vind ik het erg fijn dat het huis op de tuin gericht is. Zowel vanaf de eettafel als de bank kun je lekker naar de groene tuin kijken.

Waar in het huis zit je het liefst?

Ik zit het liefst aan de eettafel of op de bank. De bank is een knus hoekje en aan de eettafel heb je overzicht over de tuin, bank, keuken en straat.

Wat maakt de buurt zo bijzonder?

De Rode Haan is een hofje. Het is heerlijk rustig wonen, want er komt alleen bestemmingsverkeer. De garage is al een tijd gesloten en daar is het altijd stil. Verder is het 1 minuut lopen naar de winkels van Soest-zuid via het steegje naast Tops Edelgebak. Het station Soest-zuid is op 5 minuten loopafstand. Aan de andere kant is het 5 minuten fietsen naar de natuur: de korte duinen. Het centrum van Amersfoort is op 25 minuten fietsen en heeft een leuke route langs de boerderijen en het bos. De bewoners van De Rode Haan kennen elkaar. We hebben een groepsapp waarmee we elkaar informeren over belangrijke zaken in de buurt. Verder hebben we in de afgelopen jaren een buurtborrel en buurt BBQ gedaan, wat iedereen erg leuk vond.

Zijn er fijne plekken in de omgeving waar je graag wandelt of tot rust komt?

Vanaf dit huis loop je zo de polder in. Maar liever loop ik een rondje door de soesterduinen.

Kun je leuke winkels, boetiekjes, koffiebarretjes, cafés of restaurants aanraden?

Soest-zuid heeft een hoop leuke winkeltjes. Een lekkere ambachtelijke bakker, een goede kaasboer, een luxe kookwinkel en een fijne boekwinkel. Verder is het ook fijn dat er een supermarkt zit en een kruidvat en hema. Voor online bestellingen is er een afhaalkluis in het winkelcentrum of kun je naar de Primera. Wat betreft restaurants, gaan wij graag naar M'eat Tapas, daar is het eten altijd lekker.

Wat ga je het meeste missen?

De gezellige en knusse sfeer in het huis. Dat er altijd zon in is in de tuin (voor of achter). De ligging zo dicht bij de natuur (polder, duinen, bos). De korte afstand naar Amersfoort.

OVER ONS

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

In 1968 begon mijn vader, Bert van Breukelen, voor zichzelf. Vanuit een garagebox gaf hij advies over alles wat komt kijken bij wonen, verzekeren en financieren. Met kennis van zaken en oprechte interesse. Zijn filosofie?

Begeleiding van A tot Z.

Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

Die woorden hoorden we thuis dagelijks. En ze zijn niet alleen bepalend geweest voor mijn werk, maar ook voor hoe ik in het leven sta. Ik ben al jarenlang actief binnen ons familiebedrijf, eerst samen met mijn vader, en sinds zijn overlijden op 23 oktober 2025 mag ik met trots zijn werk voortzetten.

Ook de garagebox is allang verleden tijd. Ons kantoor aan de Koninginnelaan 40 in Soest is inmiddels uitgegroeid tot een vertrouwd adres met 325 m² ruimte, een professioneel team van gecertificeerde specialisten en korte lijnen.

Boven het kantoor woont mijn broer Moos, die ondanks zijn verstandelijke beperking op zijn eigen manier betrokken blijft. Hij brengt regelmatig koffie rond en zorgt met zijn aanwezigheid voor de warme, persoonlijke sfeer die bij ons hoort.

Samen bieden we zekerheid in drie belangrijke levensdomeinen: je huis, je financiën en je toekomst. Of het nu gaat om een hypotheek, een verzekering of de (ver)koop van een woning, we staan naast je, denken mee en maken het begrijpelijk.



NICOLAY VAN BREUKELN
MAKELAAR & MEDEBESTUURDER

035 - 60 17 962

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
 instagram.com/vanbreukelenmakelaars
 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
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
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
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Geef 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 blijvende 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

Van Breukelen

Makelaars in zekerheid



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