

MONTENSPARK 1

BREDA



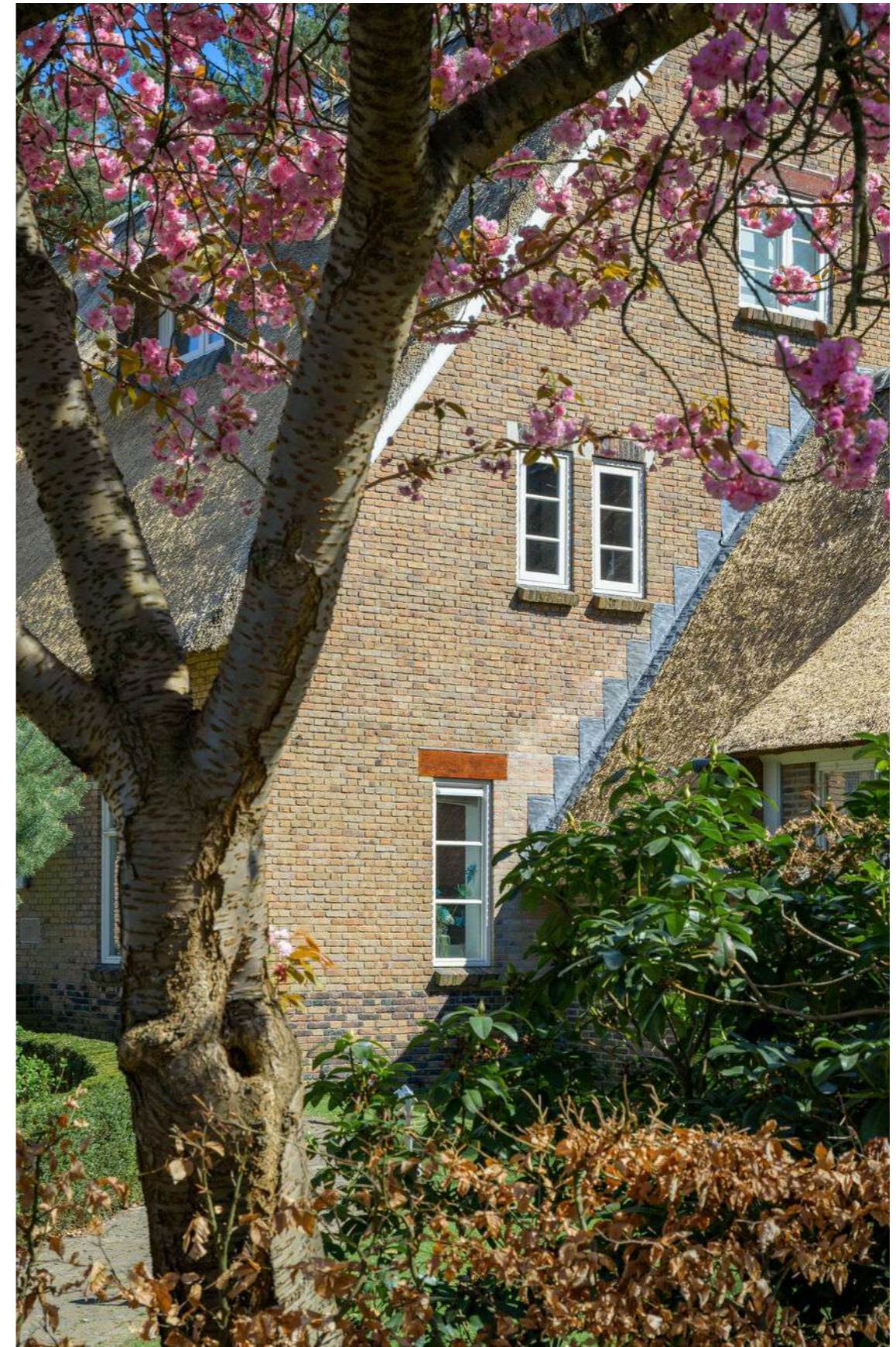
MONTENSPARK 1 BREDA

Laat je verleiden door dit ongekend fraaie, perfect onderhouden, rietgedekte landhuis aan Montenspark 1 te Breda. Gelegen op een markant punt in de gewilde en statige villawijk "Ruitersbos", biedt deze villa een ongeëvenaarde combinatie van luxe, comfort en natuurlijke schoonheid, op slechts een steenworp afstand van het prachtige Mastbos.

Betreed dit indrukwekkende en imposante huis en laat je verrassen door de overvloed aan voorzieningen die het te bieden heeft. Van een riante, sfeervolle living tot een geweldige woonkeuken met toegang tot de overkapte buitenruimte met buitenkeuken en loungeplek met gashaard, dit huis biedt alles voor het moderne levensstijl.

Een luxe wellness ruimte met verwarmd binnenzwembad, meerdere werkkamers, een fitnessruimte, en maar liefst 7 slaapkamers en 3 badkamers, maken dit huis tot een oase van comfort en ruimte.

Geniet van de weelderig aangelegde tuin op het royale perceel van 2.830 m². Deze tuin, omringd door natuurlijke groene erfafscheiding, biedt een oase van rust en privacy. Met zijn intieme sfeer is het de perfecte plek om te ontspannen, ongeacht het weer.



MONTENSPARK 1

BREDA

Montenspark 1 bevindt zich in het bosrijke villapark Ruitersbos, een van de meest exclusieve locaties in Breda. Met het Mastbos om de hoek en de nabijheid van het stadscentrum, scholen (waaronder de Internationale School), winkels, sportfaciliteiten en uitvalswegen, biedt deze locatie het beste van twee werelden.

De recente herinrichting van de Ruitersboslaan draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving, met vernieuwde bestrating, riolering en groenvoorzieningen die zorgen voor een nog mooiere en fijnere woonomgeving.

Met rust, groen en alle voorzieningen binnen handbereik, biedt Montenspark 1 de ideale setting voor een leven van luxe en comfort, omringd door de natuurlijke pracht van Breda. Maak van deze unieke kans jouw droomhuis en ervaar het beste wat het leven te bieden heeft.

Diverse grote steden zoals Rotterdam, Antwerpen en Eindhoven liggen binnen 45 minuten reistijd, waardoor de ligging zeer centraal is en dit huis een ideale uitvalsbasis biedt voor levensgenieters die willen wonen in een fantastische groene woonomgeving met de geneugten van grote steden binnen handbereik.

KENMERKEN

Vraagprijs : € 3.700.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : landhuis
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 1932

Energie

Energie label : C, geldig tot 10 januari 2033
Isolatie : grotendeels HR++ beglazing
Verwarming : luchtwarmtepomp, c.v.-combiketels en gashaarden
Warm water : c.v.-combiketel, boiler eigendom

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte : ca. 521 m²
Overige inpandige ruimte : ca. 60 m²
Externe bergruimte : ca. 15 m²
Gebouwgebonden buitenruimte : ca. 65 m²
Inhoud : ca. 2150 m³

Kadastrale gemeente : Breda
Sectie : E
Nummer : 24
Groot : 2830 m²







BEGANE GROND

HAL/ENTREE

Bij binnenkomst ervaart u al gelijk de sfeer en historie van de woning met de originele wandlambrisering uit 1932. Vanuit deze hal/entree toegang tot de grote hal. Deze hal biedt toegang tot een werkkamer, de living, de woonkeuken, doorgang naar de derde hal en imposante trapopgang met grote glas-in-lood ramen naar de eerste verdieping.

WOONKAMER

Schitterende, uitgebouwde woonkamer met een fraaie schouw met gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De woonkamer is in 2005 uitgebouwd. De uitbouw sluit mooi aan op de rieten kap, hierdoor zijn de tuindeuren extra hoog en bieden ze een fantastisch zicht op de tuin. Met de ramen rondom heeft de woonkamer een mooie lichtinval.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tweede werkkamer/fitnesskamer en middels een fraaie schuifdeur toegang tot de woonkeuken.

WERKKAMER/FITNESSRUIMTE

Deze royale multifunctionele ruimte is aangebouwd in 2005, heeft een hoge nok mooi in het zicht en hoge openslaande tuindeuren met toegang tot de tuin. De ruimte is op dit moment in gebruik als werkkamer en fitnessruimte.





BEGANE GROND

WOONKEUKEN

Geweldige woonkeuken, op maat gemaakt door Antonissen interieurbouw en voorzien van alle wenselijke apparatuur zoals o.a. een ingebouwde koffiemachine, combi-oven, heteluchtoven, 6-pits gastoestel (Pitt Cooking), composiet aanrechtblad en een fraai stalen werkblad met stoere achterwand, afzuigkap, dubbele spoelbak, geïntegreerde afvalbak, Quooker en een grote roestvrijstalen koelkast met aparte wijnklimaatkast van Liebherr. De meeste inbouwapparatuur is van hoogstaande kwaliteit van het exclusieve merk Gaggenau.

De woonkeuken heeft een gashaard, royaal eetgedeelte en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Dit geeft een mooie connectie met de tuin en de buitenkeuken. Hier haalt u buiten naar binnen.

Vanuit de keuken toegang tot de wijnkelder en tweede hal/entree.

WIJNKELDER

Kelder op stahoogte met voorraadruimte voor levensmiddelen en een mooie wijnkamer met veel ruimte voor wijnopslag. Een ruimte om de liefde voor wijn te vieren.





BEGANE GROND

HAL/ENTREE

De hal van de tweede entree biedt een verbinding tot de zijvleugel met toegang tot de bijkeuken/wasruimte en de wellness ruimte/zwembad.

INPANDIGE BERGING/BIJKEUKEN

Berging met werkblad en spoelbak, koel-/vriescombinatie, vaste kast en kastenwand met hierin ook de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur mooi weggewerkt en veel bergruimte.

WELLNESS

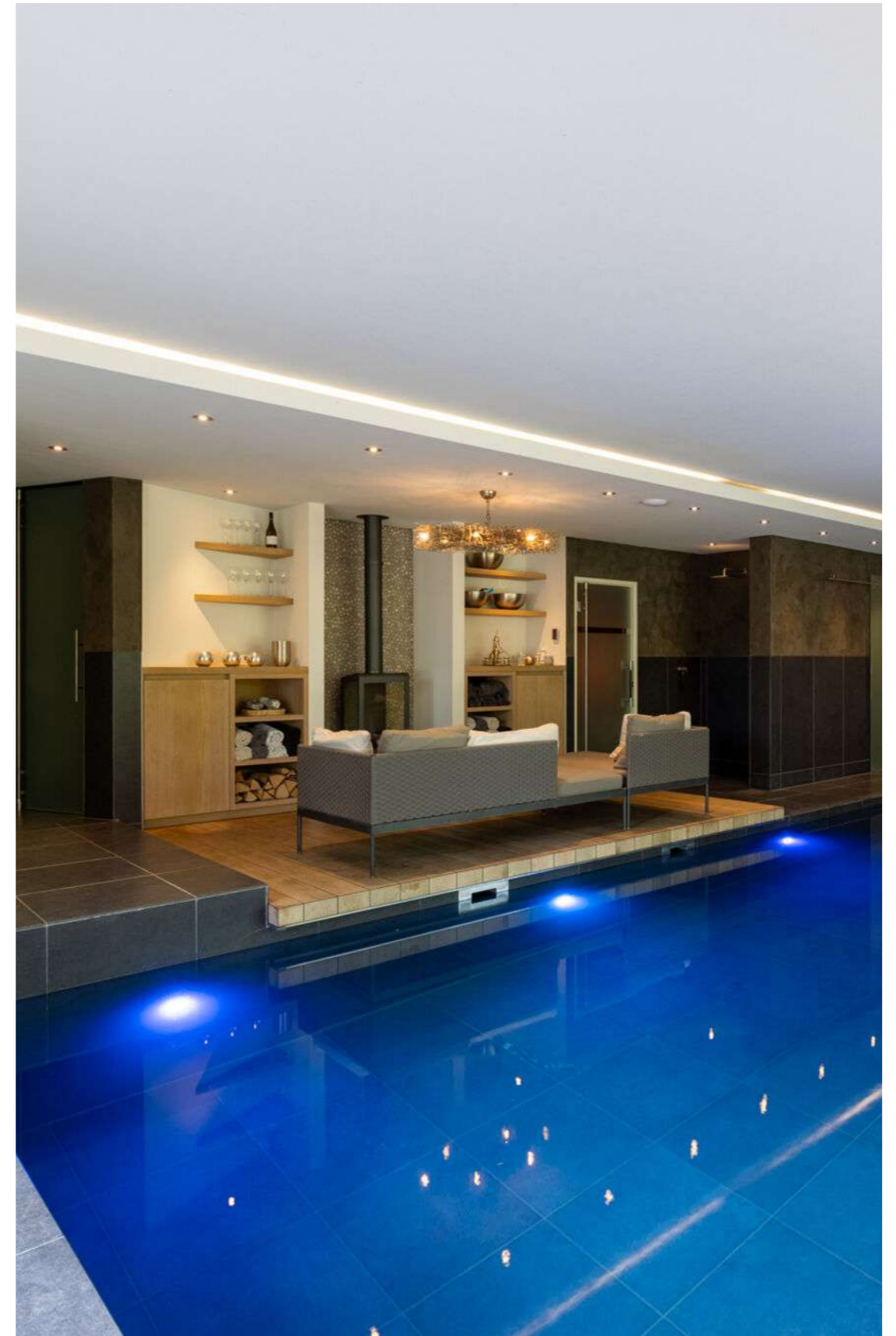
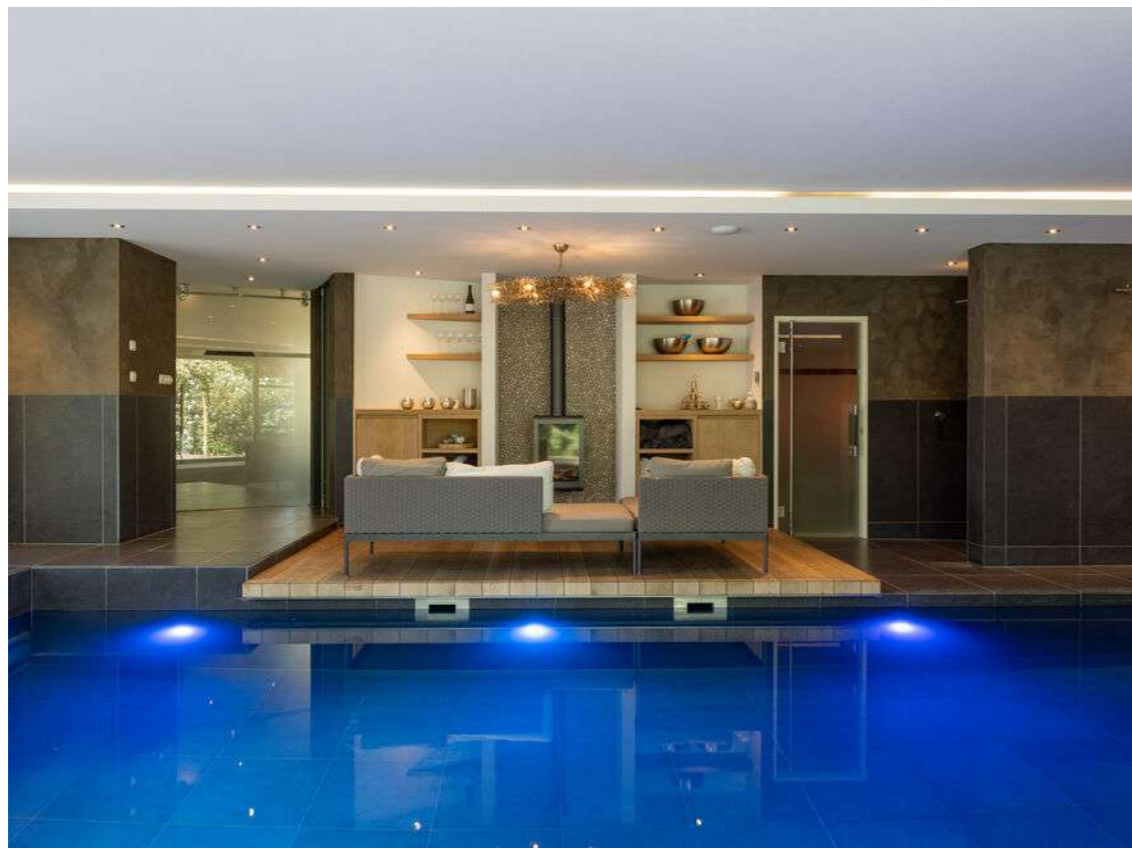
Maximaal genieten en ontspannen in de wellness ruimte, in 2012 compleet gerenoveerd incl. installaties met o.a. groot verwarmd zwembad met jetstream, voetbad, sauna, loungeplek met gashaard, koelkast, muziekinstallatie, op maat gemaakte kasten, regendouche en aparte kleed- en doucheruimte, toilet, technische ruimte en unieke scheepsdek vlonders en plavuizenvloer met vloerverwarming. Het zwembad is middels een roldeck eenvoudig af te dekken.

Deze ruimte is voorzien van twee grote schuifpuien welke te openen zijn en zo ervaart u het gevoel van een buitenzwembad. Tevens ontstaat hierdoor een mooie integratie met het terras, de geweldige buitenruimte en de tuin.

Montenspark







EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Royale overloop met prachtige glas-in-lood ramen, originele wandlambrisering met daarboven strak stucwerk, gesloten trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot 4 slaapkamers, toilet en 2 badkamers.

TOILET

Luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

SLAAPKAMER I

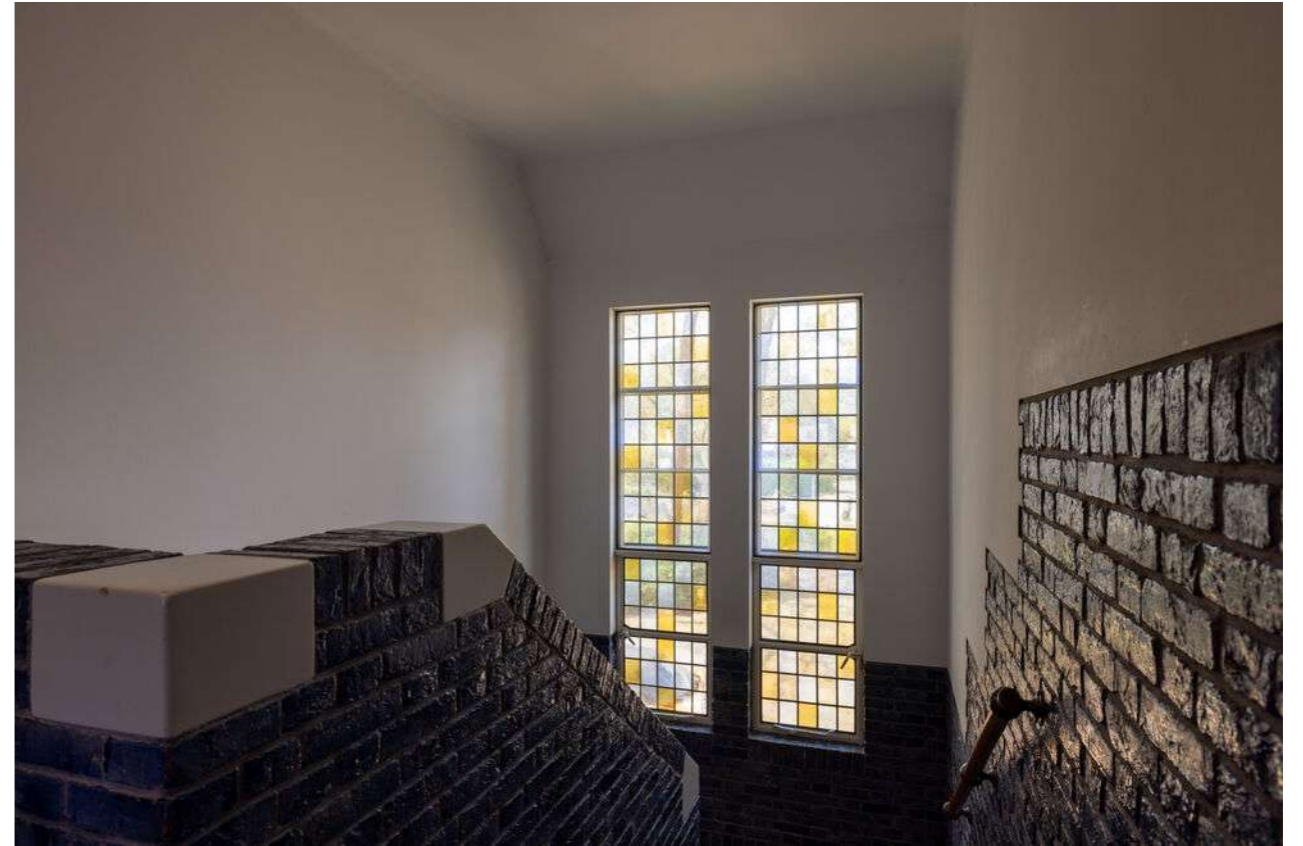
Slaapkamer I met vaste kasten, wastafel en toegang tot het balkon.

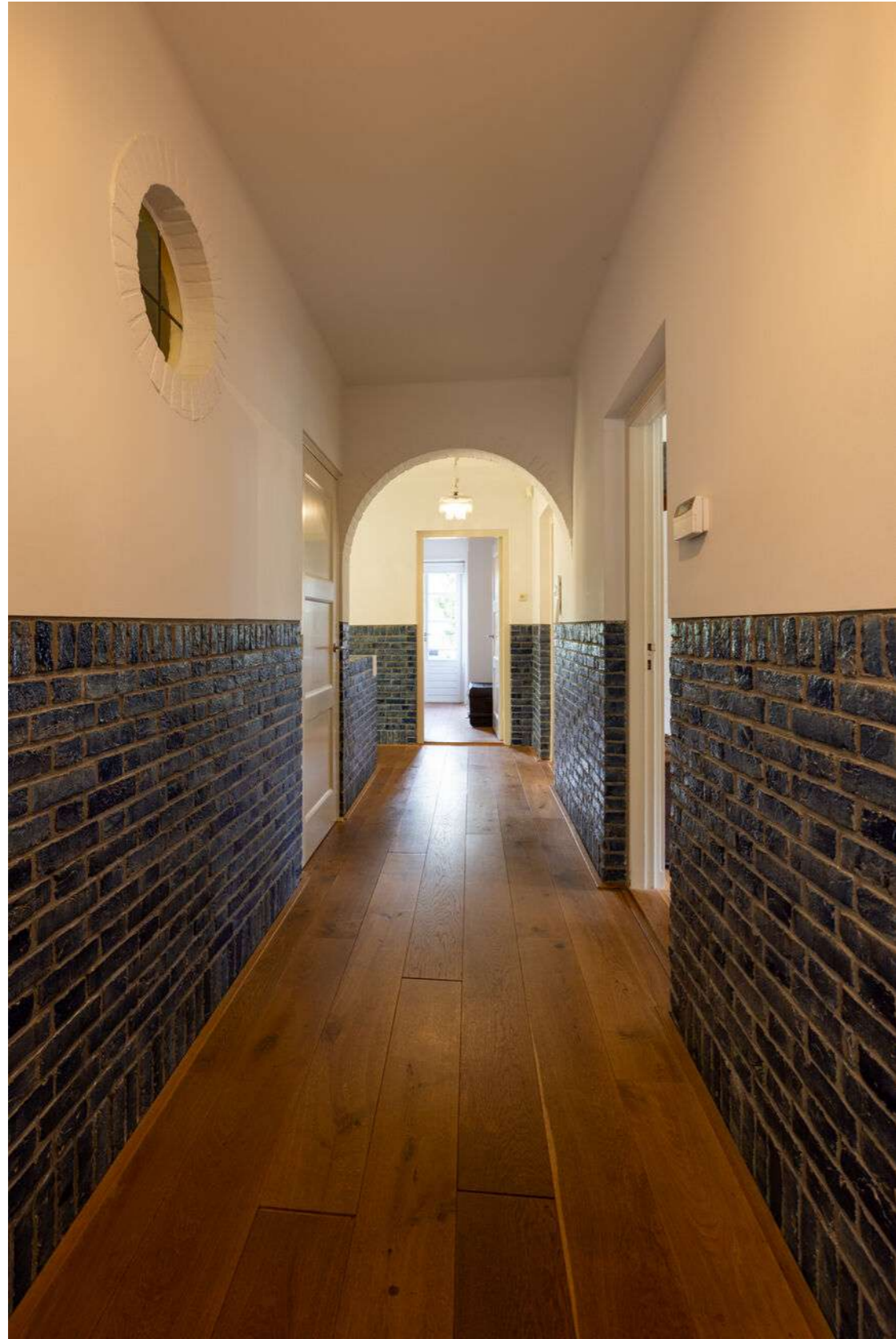
SLAAPKAMER II

Slaapkamer II met vaste kasten en toegang tot het balkon en mooi zicht op de tuin.

SLAAPKAMER III

Slaapkamer III met vaste kasten en ook een mooi zicht op de tuin.





EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMER IV

Slaapkamer IV hoofdslaapkamer met dakkapel, grote inloopkast, ideaal om overzichtelijk kleding en accessoires in op te bergen en toegang tot de badkamer. De slaapkamer en dakkapel bevinden zich boven de uitbouw van de woonkamer. Hierdoor is de dakkapel mooi geïntegreerd in het rieten dak.

BADKAMER I

Royale en luxe badkamer voorzien van een dubbele wastafel, dubbele inloopdouche, ligbad, toilet, designradiator, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Alle badkamermeubels zijn op maat gemaakt door Antonissen interieurbouw.

BADKAMER II

Tweede badkamer (ca. 1.15 x 3.20 m) voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel.



TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Overloop met toegang tot diverse (slaap)kamers en een luxe badkamer.

SLAAPKAMER V

Slaapkamer V met vaste kasten.

BADKAMER III

Derde royale, luxe badkamer voorzien van inloopdouche met stortdouche, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel.

SLAAPKAMER VI

Slaapkamer VI met inbouwkasten, heerlijke lounge nis, balken fraai in zicht, trapopgang naar de bergzolder, grote dakkapel en toegang slaapkamer.

SLAAPKAMER VII

Slaapkamer VII met vaste kasten. Deze kamer is bereikbaar via kamer VI.

BERGZOLDER

Zeer royale bergzolder. De bergzolder biedt heel veel opslagruimte en is middels een vaste trap vanuit kamer VI bereikbaar.

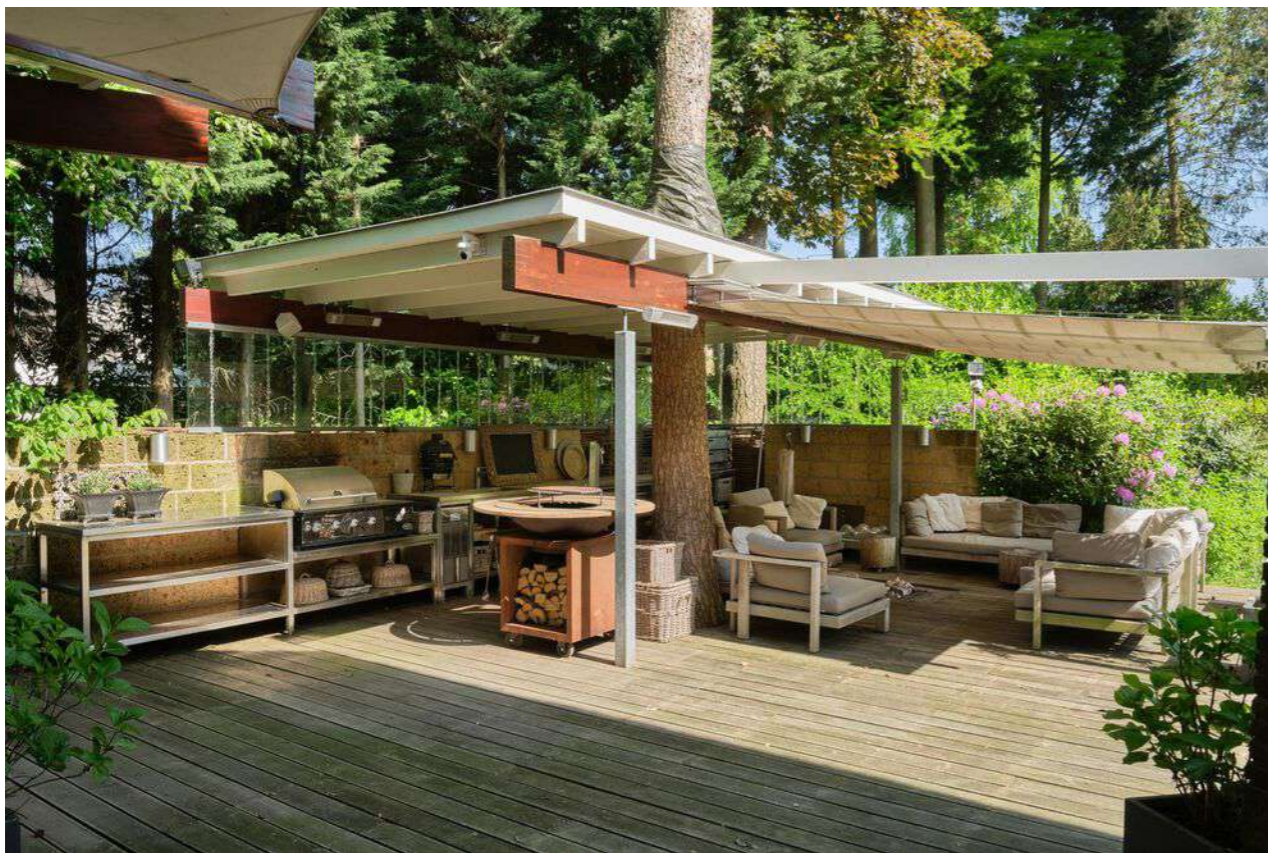
TERRAS

TERRAS

Ook hier is weer aan alles gedacht, de buitenruimte is van alle gemakken voorzien en luxe afgewerkt. Zo heeft de buitenruimte o.a. een buitenkeuken met RVS werkblad met spoelbak, ijsmachine, Boretti gas BBQ, pizza oven, koelkast en een gashaard verwerkt in een grote, karakteristieke schoorsteen, gebouwd uit de voormalige klinkers van de tuin.

De buitenruimte bestaat voor een gedeelte uit een vaste overkapping, maar heeft ook een geweldige loungeplek met een luxe, op maat gemaakt zeil dat te verwijderen is. Deze loungeplek heeft ook een fraaie vloergashaard. Voor extra warmte en sfeer zorgen de buitenspeakers, mooie verlichting en 5 elektrische heaters. Zelfs een tv-aansluiting en volledig Wifi netwerk zijn aanwezig.





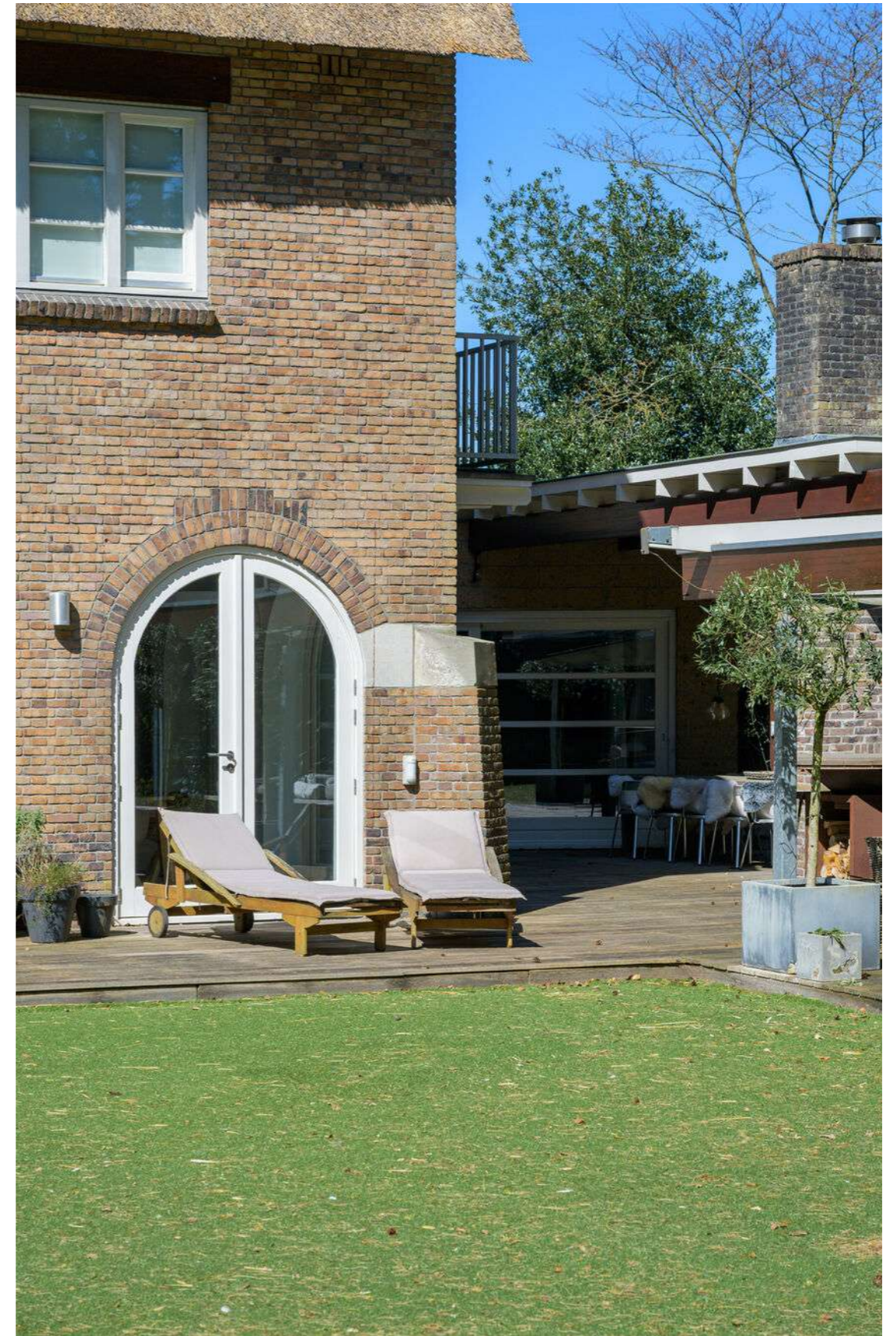


TUIN

TUIN RONDON

Niet alleen in de woning, maar ook buiten is het heerlijk vertoeven. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een grote overkapt buitenruimte met houten veranda's en een buitenkeuken direct aan het huis, waardoor het binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.

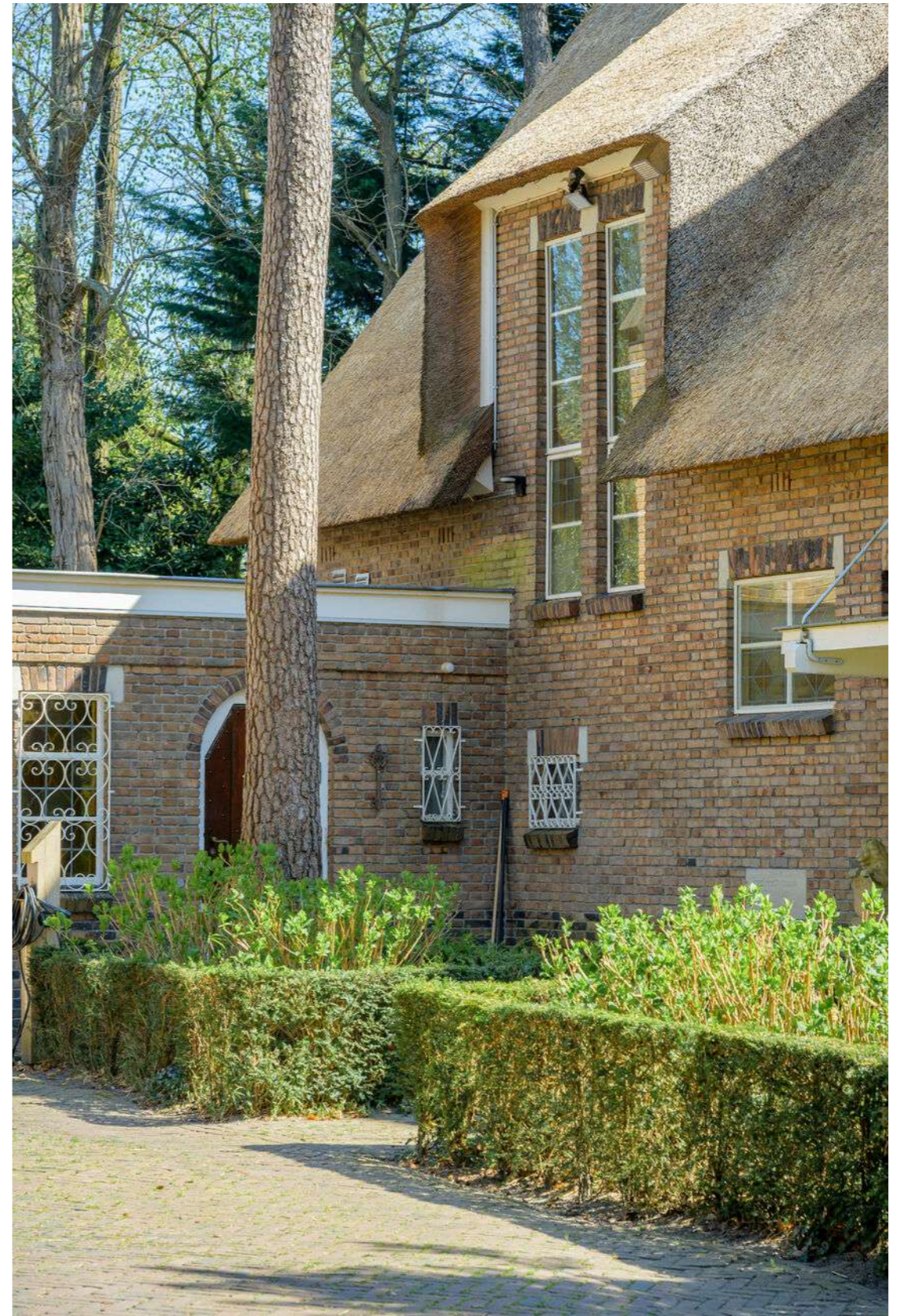
De tuin is fraai aangelegd met een variatie aan terrassen, groene borders, een vijver, een groot (kunst)grasveld, een houten berging en een volwassen bomenstand. De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie voorzien van sproeiers en een druppel slang.





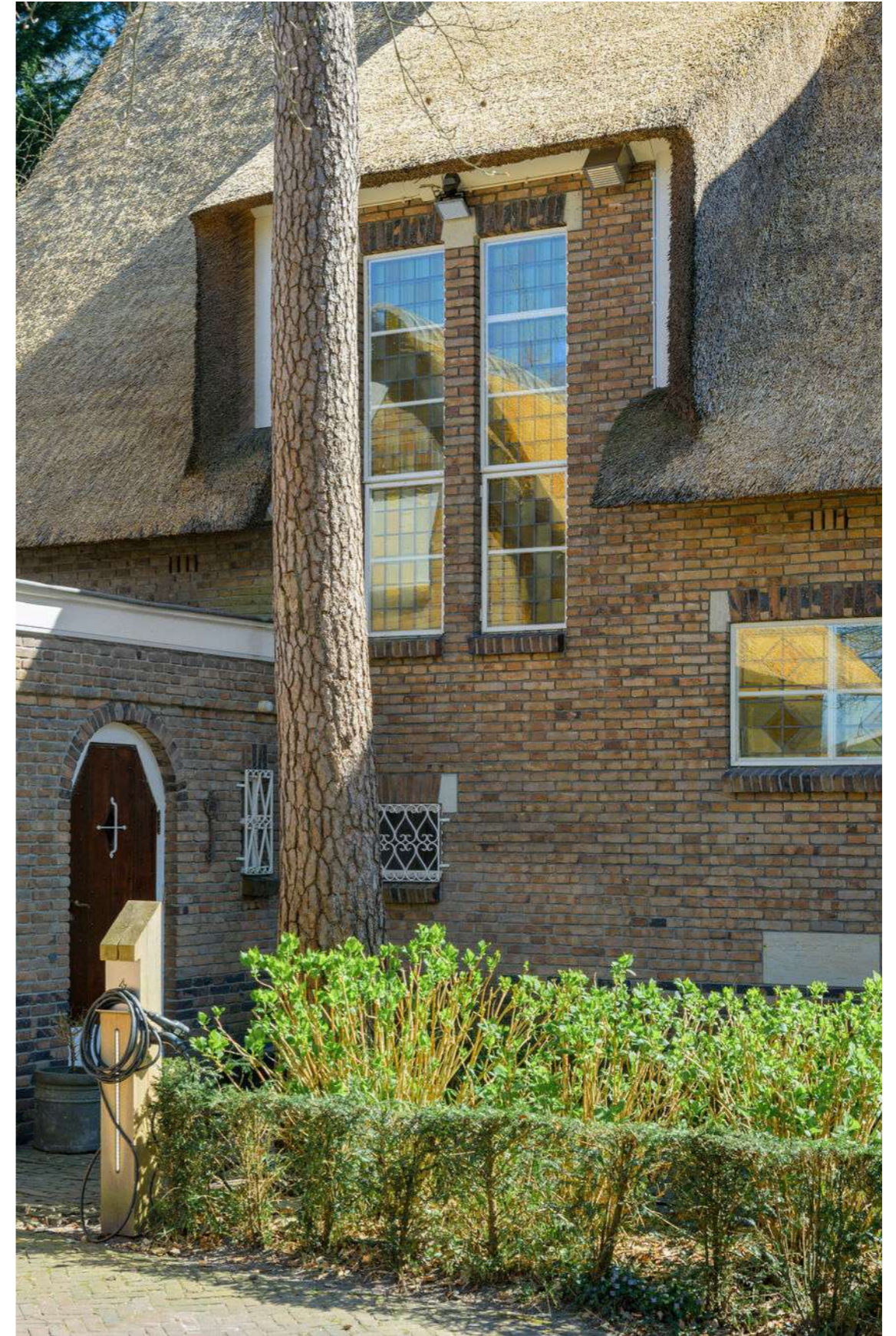


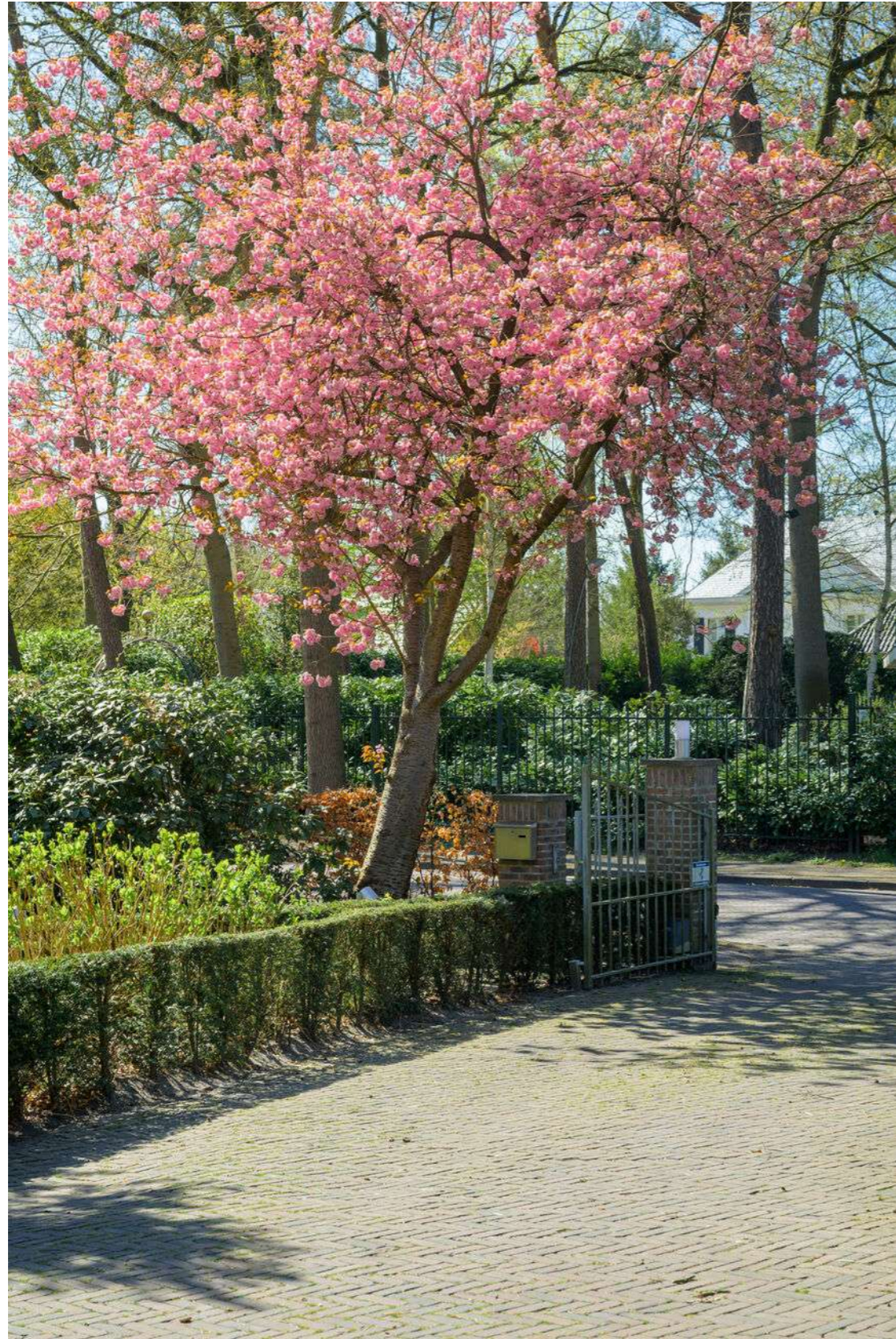


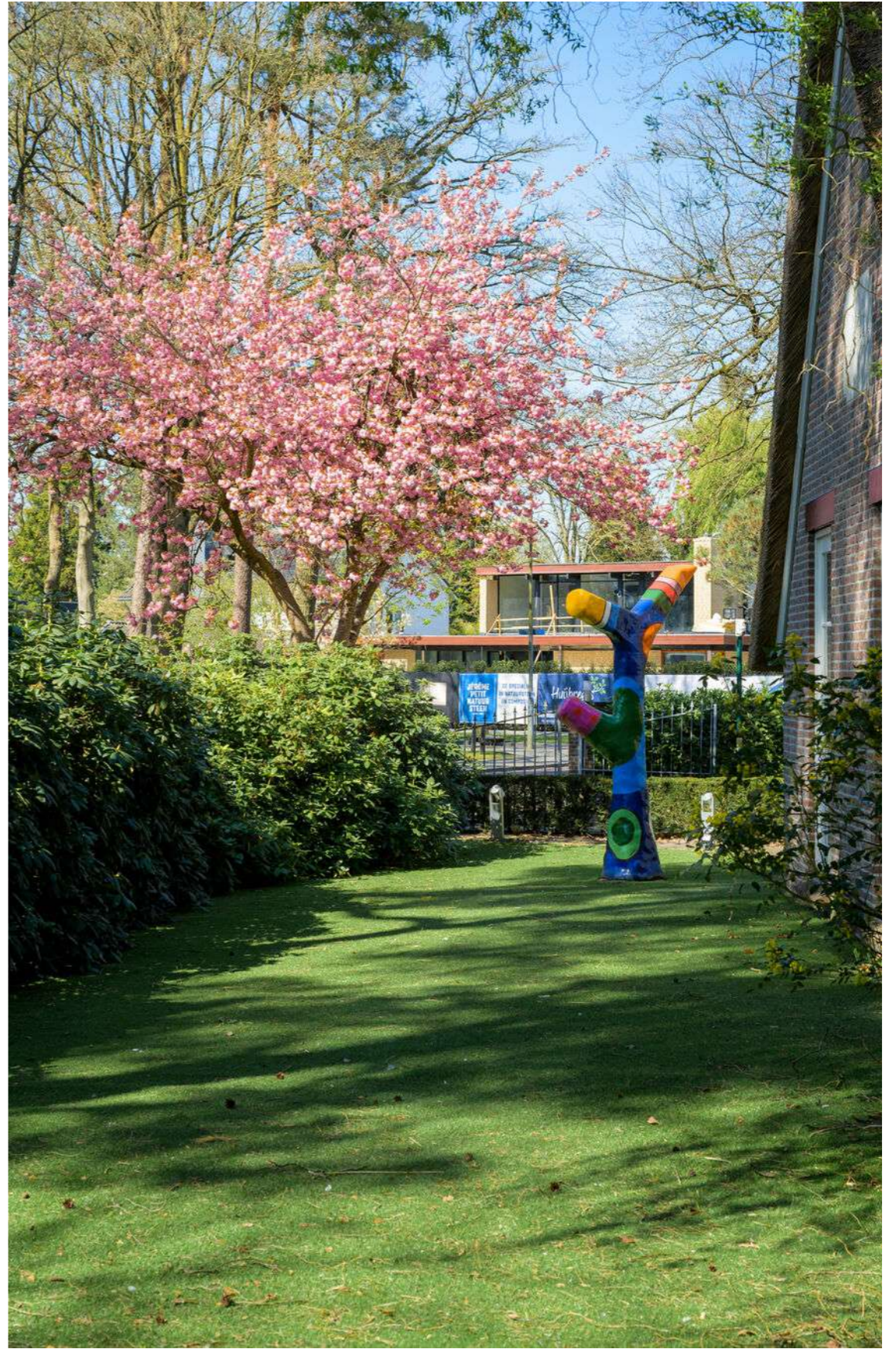
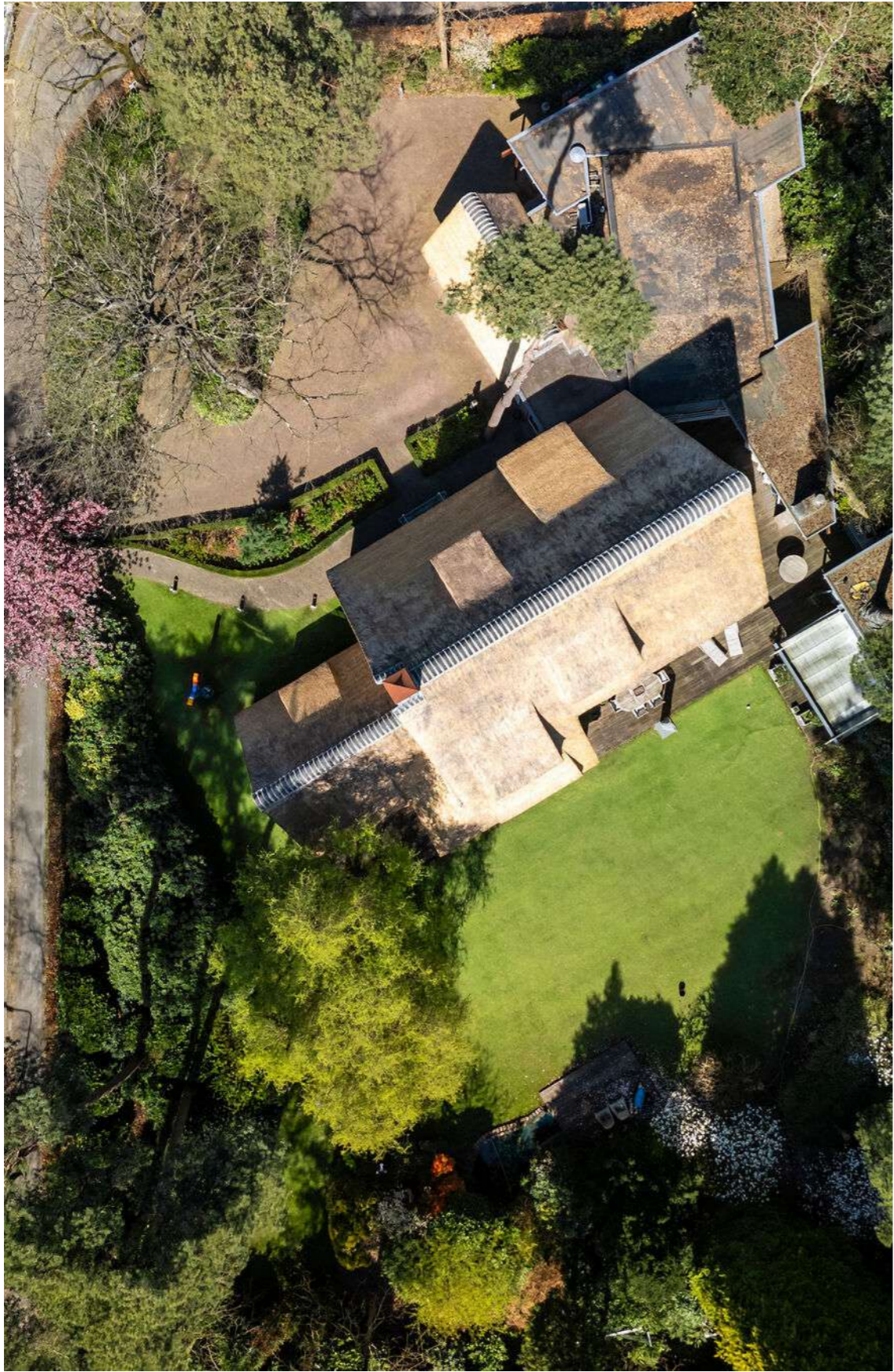


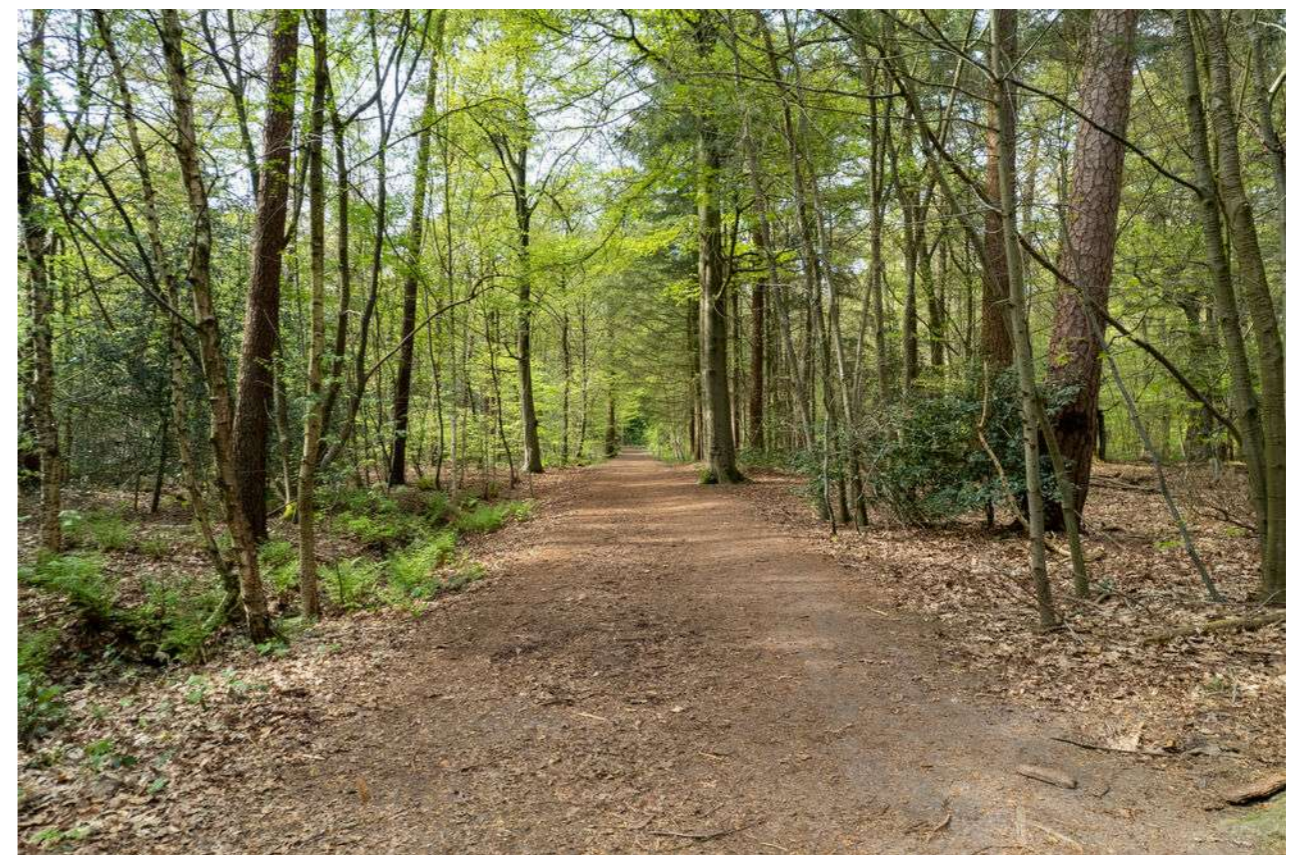


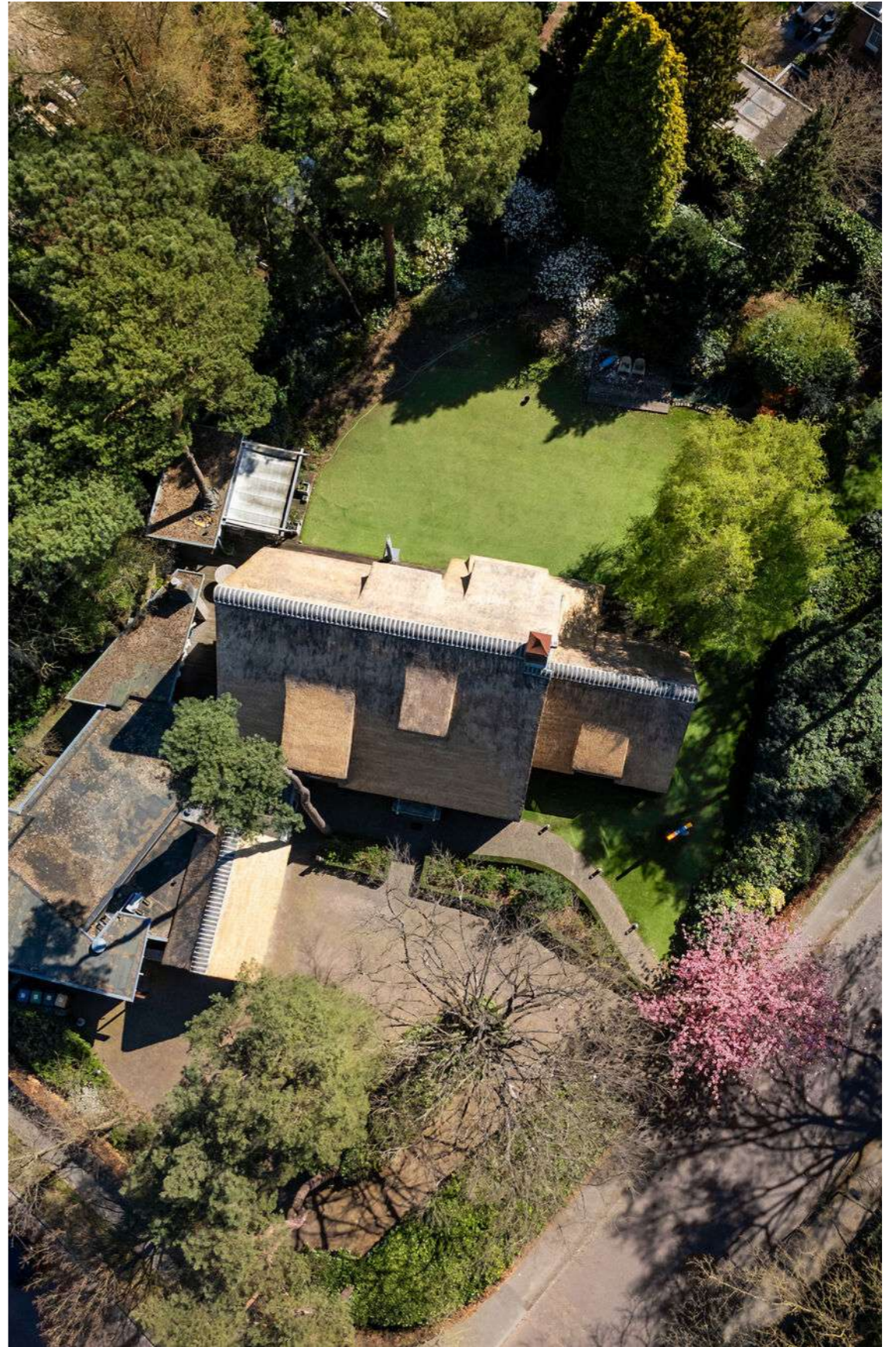














PARKEREN EN BERGING

PARKEERGELEGENHEID

De tuin is aan de voorzijde van de straat afgesloten middels een sierhekwerk en een groen erfafscheiding. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein direct bij het binnenrijden op de oprit en onder de carport. Er is een dubbele laadpaal aanwezig.

BERGING

Berging (ca. 3.00 x 5.00 m), ideaal voor opslag en fietsenstalling. In de berging bevindt zich de warmtepomp ten behoeve van de vloerverwarming. Boven de berging bevindt zich het voormalig kolenhok (niet in gebruik).





WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- Een absolute droomwoning, luxe en vol historie op een toplocatie!

- Verwarming

De woning is voorzien van een luchtwarmtepomp welke voorziet in de (vloer)verwarming van de begane grond. De warmtepompinstallatie is in 2022 aangelegd en voorbereid om in de toekomst ook te voorzien in de verwarming van de 1ste en 2e verdieping. Als back-up is een cv-ketel aanwezig om in extreme situaties ervoor te zorgen dat er voldoende warmte is.

- De eerste en tweede verdieping wordt verwarmd middels een cv-ketel.

- Het zwembad wordt ook verwarmd middels een (aparte)luchtwarmte pomp met als back-up een cv-ketel.

Alle ruimtes in de woning zijn apart (na)regelbaar.

- Beveiliging

De woning is voorzien van binnen- en buitenbeveiliging en heeft een alarminstallatie inclusief camerabeveiliging.

- De gehele woning is voorzien van rookmelders.

- Sanitair

Alle toiletten en badkamers zijn in 2012 gemoderniseerd en op maat gemaakt. Allen in dezelfde stijl en luxe afwerking. Dit vormt een mooie eenheid door de gehele woning.

- Onderhoud

- In 2022 is de buitenzijde van de woning volledig geschilderd.

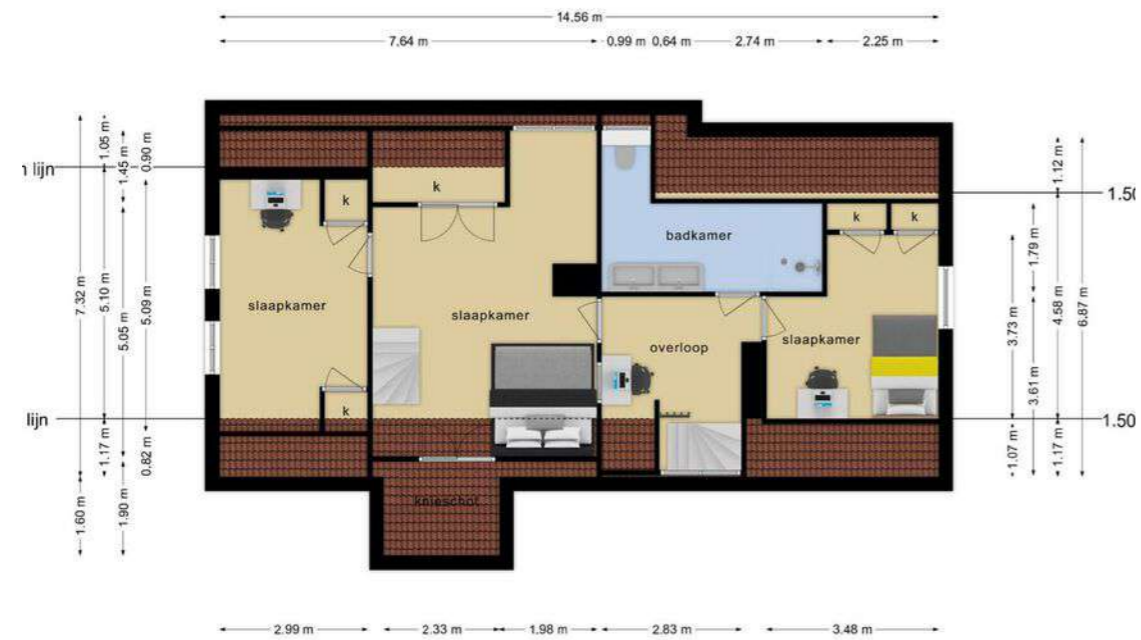
- Het rieten dak is in 2005 volledig vernieuwd en sindsdien goed onderhouden. Tevens is het dak van het zwembad vernieuwd en geïsoleerd.

- Energielabel

De woning heeft op dit moment een energielabel C, vrij uniek voor woningen van dit bouwjaar. Er bestaat een mogelijkheid om middels een eenvoudige aanpassing en koppeling van het verwarmingssysteem een energielabel B te verkrijgen. Informatie hierover is beschikbaar bij de makelaar.

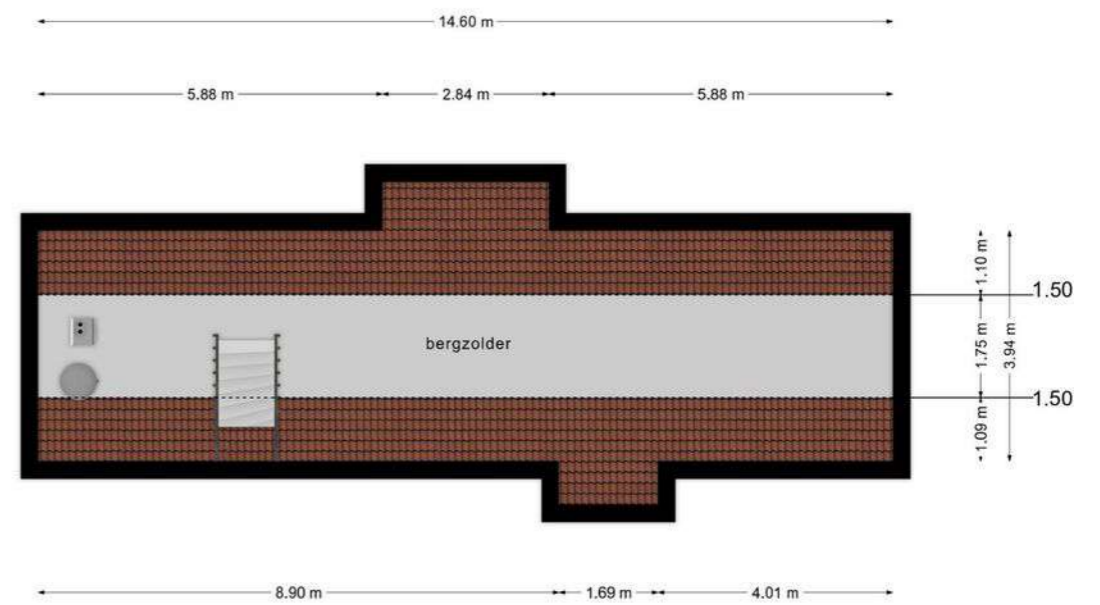


PLATTEGRONDEN



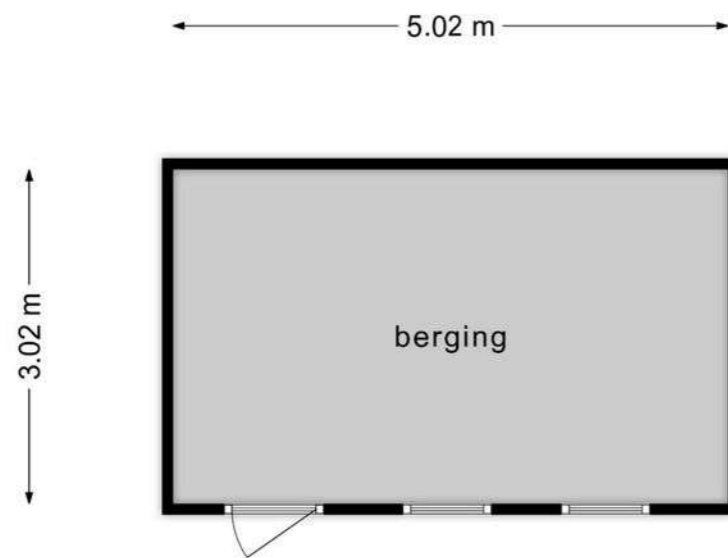
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



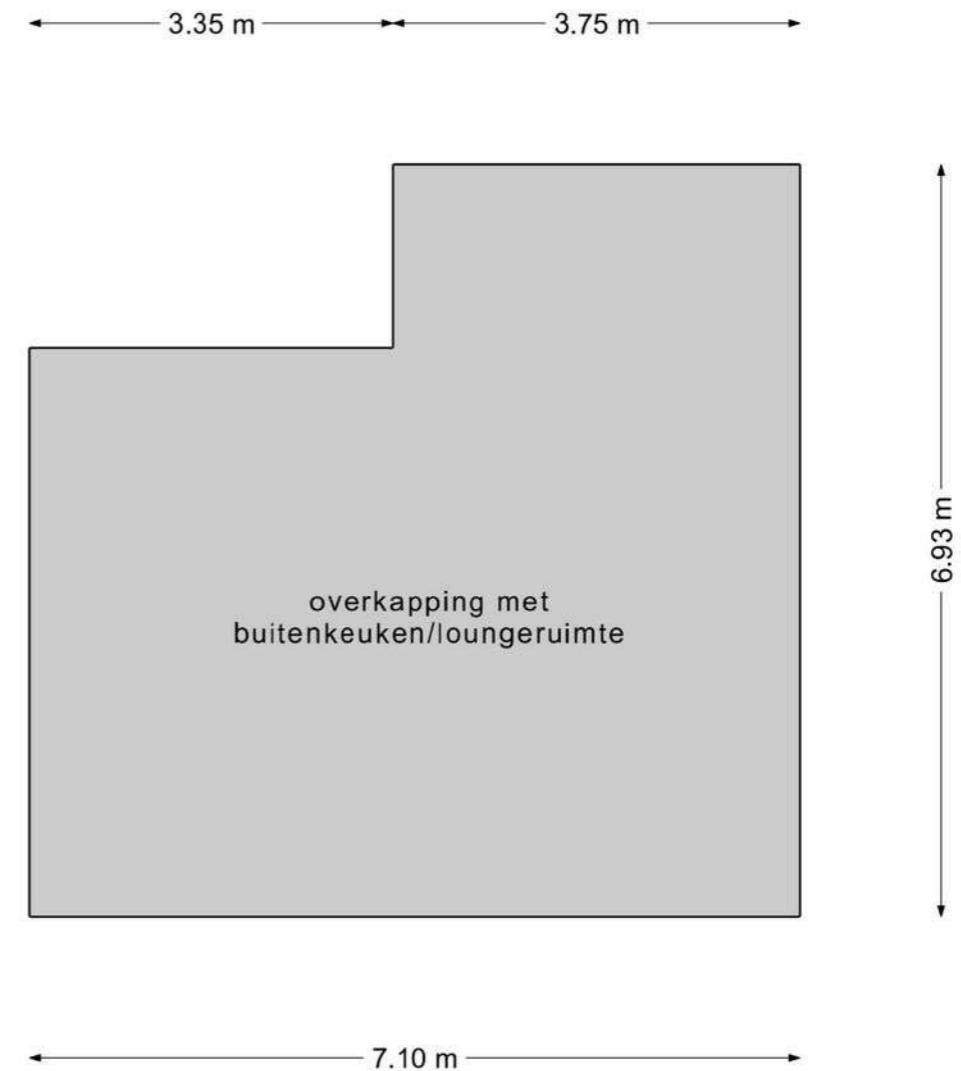
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



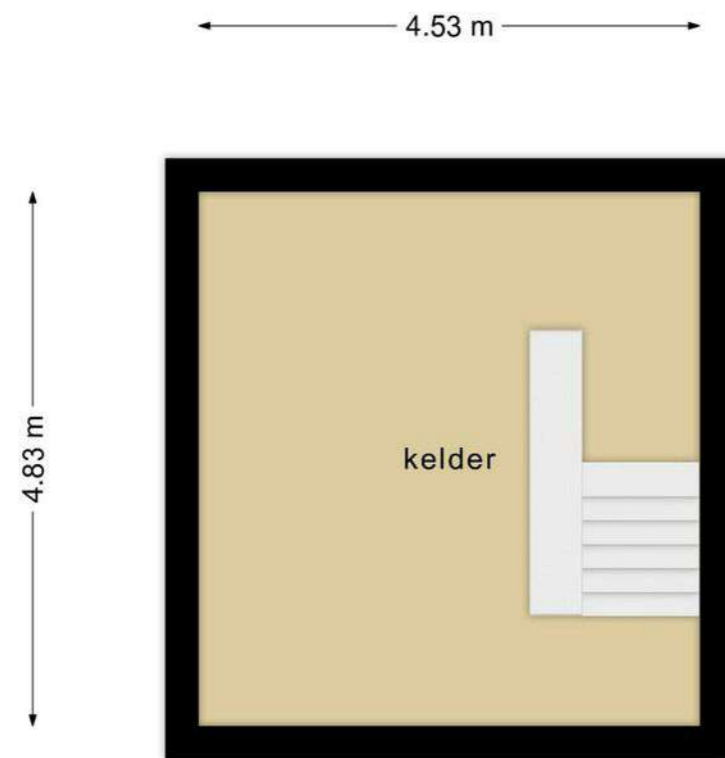
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

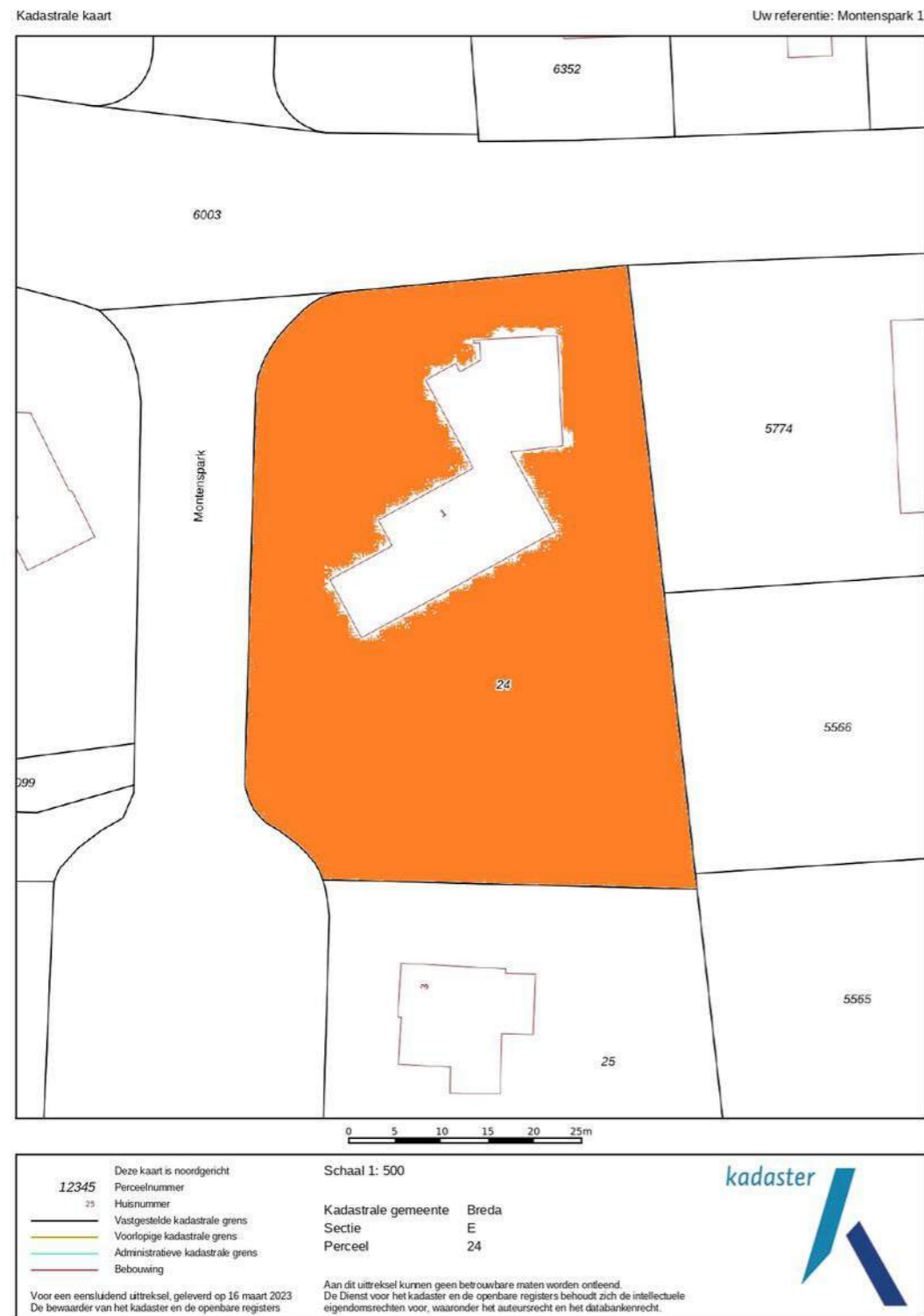


ze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinde.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

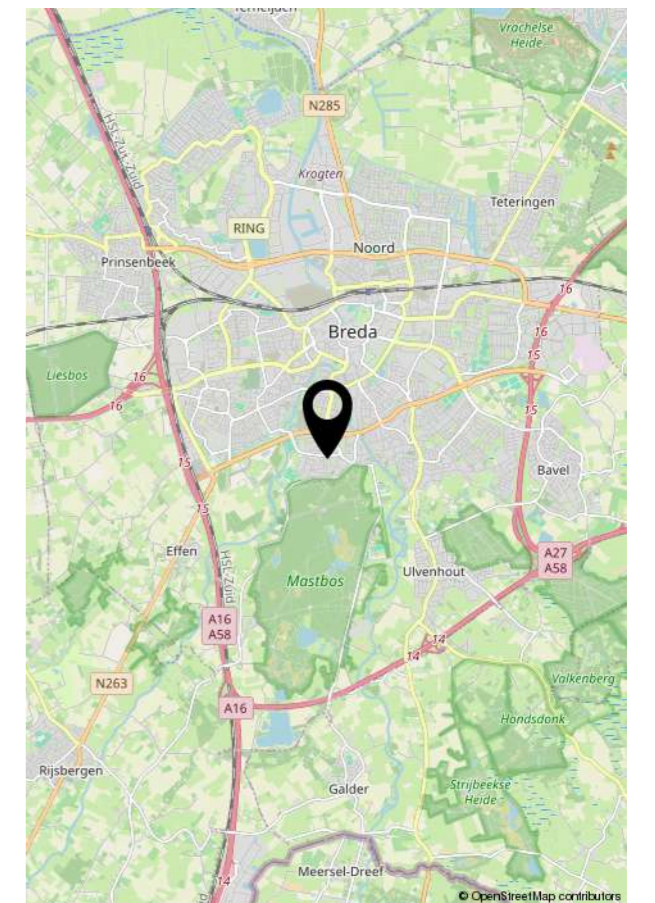
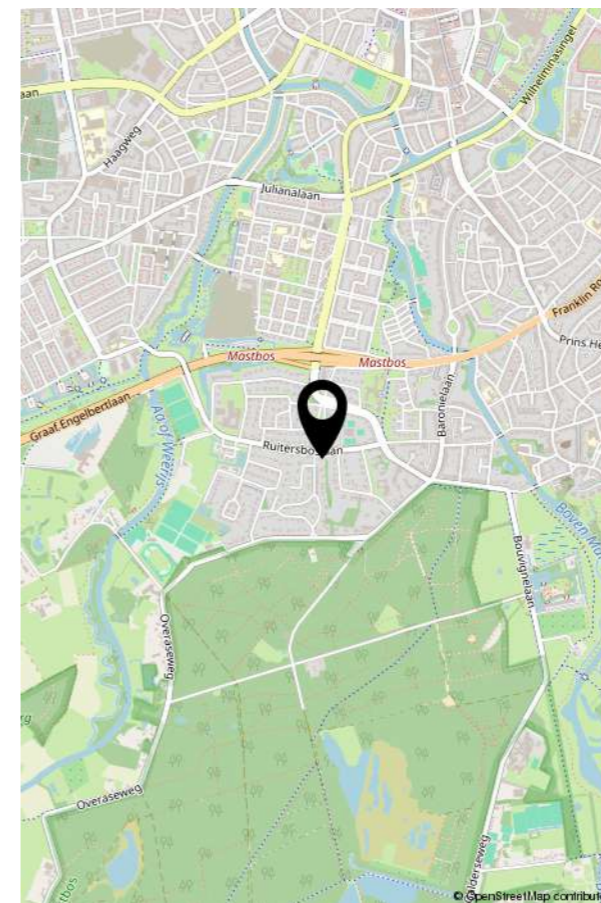
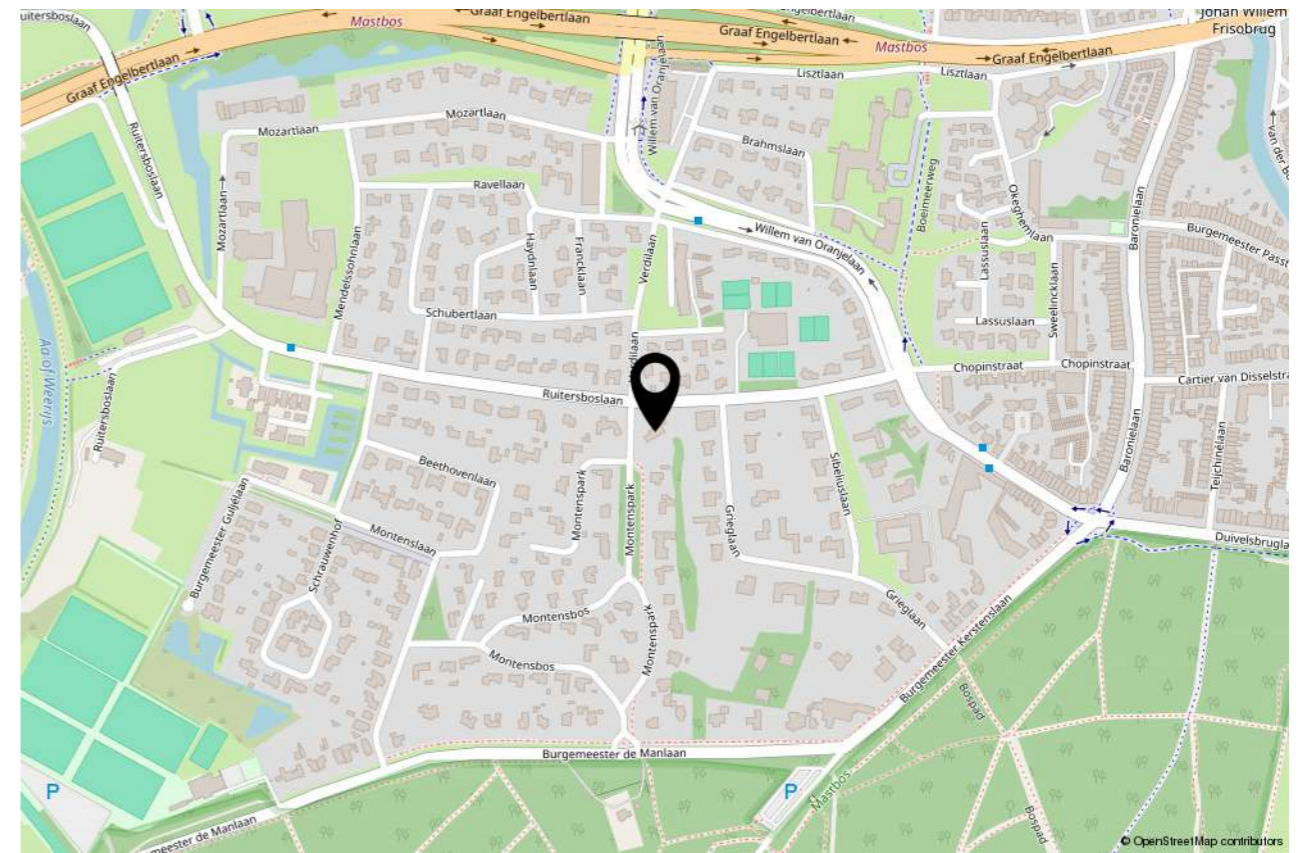
PLATTEGRONDEN



KADASTRALE KAART



LOCATIE



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS

Storimans en Partners woningmakelaardij bestaat meer dan 35 jaar. Dan heb je het niet meer over een nieuwkomer. Toch mag u ons kantoor in alle opzichten jong en dynamisch noemen. Dat heeft niet alleen met de gemiddelde leeftijd te maken, maar vooral met de instelling en de aanpak van de medewerkers. De aanduiding "gedreven" komt nog het meest in de richting. Anders gezegd: ook "buiten kantooruren" gaan we voor u aan de slag. Houdt u het er maar op dat we niet graag stilzitten.

Diezelfde gedrevenheid, het vertrouwen van relaties en opdrachtgevers, maar ook de aanpak van de professionals waarmee wij werken, hebben ertoe bijgedragen dat het kantoor een forse groei kon doormaken. Een kantoor dat met de tijd meegaat. Vandaar dat we ons, als één van de "oudere", zo u wilt "ervarener" (NVM-)makelaars in de regio Breda mogen verheugen in het vertrouwen van oudere én jongere particulieren, van notarissen, accountants, woningcoöperaties

en financiële instellingen, zoals banken en pensioenfondsen. Tja, als we het kantoor dan toch moeten kwalificeren: gedegen, efficiënt, doortastend, klantvriendelijk. En duidelijk. Uiteraard zijn wij gelukkig met een trouwe en brede schare opdrachtgevers, een aardige naamsbekendheid, een goede marktpositie, maar dat is voor ons geen enkele reden om het wat kalmer aan te doen. Vandaar ook dat we onze reputatie van 'slagvaardige makelaars' elke dag, of beter nog, elk uur van de dag weer proberen te bewijzen.

Door de betrokkenheid en inzet van alle medewerkers, een zeer uitgebreid netwerk én zorgvuldig gekozen samenwerkingspartners kunt u met recht spreken van een all-round makelaarskantoor.

Voor bemiddeling bij aan- of verkoop, aan- of verhuur, waarderingen of advies kunt u bij ons terecht. Of om gewoon eens te "klankborden".



**voor een
dat-is-
precies-wat-
we-zoeken-
huis.**

ALGEMEEN

Voorbehoud:

Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Uitnodiging:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning:

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

Opschortende voorwaarden:

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10%

van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverflakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verbod op asbestdaken of asbestgolflaten:

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolflaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden NVM:

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, respectievelijk de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

Reactie:

Tot slot een verzoek: Storimans en Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een

geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koop overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'? Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de

leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen komt te staan.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten: a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en

meterkast.

b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.

c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage. Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Meer informatie? Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij u in de buurt. Hij helpt u graag.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!



Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl
www.storimansenpartners.nl