



Meneer de Makelaar

EEN FRISSE NAAM VOOR EEN FRISSE AANPAK



PETRUS DONDERSSTRAAT 86
EINDHOVEN

www.meneerdemakelaar.nl

• Sinds 1938 •





OMSCHRIJVING

Zoek niet langer naar je droomhuis, wij hebben hem voor je!
Dit uitgebouwde herenhuis vol karakter, volledig gerenoveerd in 2023 en voorzien van kelder, luxe keuken (uitbouw), 5 grote slaapkamers, 2 badkamers, sfeervolle tuin op het zuidwesten en ruime berging. En als kers op de taart een Energielabel A!
Kortom: Een fantastische gezinswoning!

Een toplocatie binnen de ring in Tuindorp (Het Witte Dorp) aan fraaie brede, groene straat grenzend aan landgoed De Burgh, Burghplein, Basisscholen, het Augustinianum, kinderdagopvang, natuurgebied 't Riel, op loopafstand van het centrum, winkelcentrum Boulevard Zuid, het Parktheater, stadswandelpark.

Werk je buiten Eindhoven, dan zit je binnen 10 autominuten op de autosnelweg (A2, A50 en A58).

Buitenkans dus! We gaan graag met je kijken.

Begane grond:

VOORTUIN:

Voortuin met vaste beplanting en bestrating. Overdekt entree.

VESTIBULE:

Vestibule met natuurstenen tegelvloer, nieuwe radiator, stucwerk wand- en plafondafwerking en fraaie stalen taatsdeur in rookglas naar hal.

HAL:

De hal is voorzien van een natuurstenen tegelvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking, trapopgang naar eerste verdieping, toegang tot kelder, toiletruimte, woonkamer en keuken.

TOILETRUIMTE:

Moderne, betegelde toiletruimte met zwevend closet, natuurstenen fonteintje, stucwerk wand- en plafondafwerking en natuurlijke ventilatie.

KELDER:

Kelder (1.80 m. hoog) voorzien van groepenkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars), vaste trap en volop provisieruimte.

WOONKAMER:

Sfeervolle, lichte woon-eetkamer voorzien van een brede, eikenhouten vloerdelen, erker met grote raampartij (in 2022 gerenoveerd in de originele stijl van de woning voorzien van HR++ glas), stucwerk wand- en plafondafwerking, draaibare gesloten houthaard (Harrie Leenders), designradiator en extra brede openslaande deuren naar de tuin.

KEUKEN:

De keuken is extra groot door een uitbouw en dat is een enorme vooruitgang vergeleken bij de oude situatie. Op de vloer liggen natuurstenen tegels, er is een deur naar de tuin en ook tref je er een gezellige bar om te borrelen of ontbijten. De moderne keukeninrichting (Van Diessen keukens) is voorzien van diverse grote lades, wandbetegeling en een granieten aanrechtblad maar ook van de volgende ingebouwde apparatuur: Een 4- pits Bora inductieplaat met geïntegreerde afzuigkap, Quooker kraan (Quooker square combi + met bruins patina mat (2023)), vaatwasmachine, combi-oven, koelkast en vrieskast.

Circa 12 meter diepe achtertuin (ca. 53 m²) is gelegen op het zuidwesten, ideaal!

De tuin is compleet vernieuwd in 2024 en voorzien van een moderne schutting en overkapping, groot terras met keramische tegels, draingoot en een groene border. Er is weinig tuinonderhoud nodig zodat je meer tijd overhoud om lekker lang van de zon te genieten! Verder tref je een buitenkraantje, slimme tuinverlichting, overdekte fietsenstalling, achterom naar een achterpad en een gemoderniseerde stenen berging voorzien van elektra.

BERGING:

Over de volle breedte van de tuin gebouwde stenen tuinberging met elektra, deur naar de achtergelegen brandgang en cementvloer. De oppervlakte is ca. 6 m². Het dak is geheel vernieuwd en geïsoleerd in 2024

1e Verdieping

OVERLOOP:

De overloop is voorzien van een visgraat PVC-vloer, trapopgang naar de tweede verdieping en biedt toegang tot 3 slaapkamers en de uitgebouwde, moderne badkamer.

SLAAPKAMER 1:

Ruime ouderslaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, ca. 13 m² groot en voorzien van een visgraat pvc-vloer, grote raampartij in erker ((in 2022 gerenoveerd in de originele stijl van de woning voorzien van HR++ glas).

SLAAPKAMER 2:

Gelegen aan de achterzijde van de woning, ca. 11 m² groot en voorzien van een visgraat pvc-vloer en ruime inbouwkast.

SLAAPKAMER 3:

Gelegen aan de achterzijde van de woning, ca. 8 m² groot en voorzien van visgraat pvc-vloer

BADKAMER:

In 2023 is er een ruime badkamer gerealiseerd, top afgewerkt en helemaal naar de huidige eisen, denk bijvoorbeeld aan elektrische vloerverwarming. De badkamer is voorzien van een grote wastafel op houten meubel, wandcloset, designradiator (Vasco), inloepdouche met messing thermostaatkraan en regendouche, tegelwerk, mechanische ventilatie en inbouwspots.

2e Verdieping:

OVERLOOP + BERGZOLDER:

Voorzien van een visgraat pvc-vloer, inbouwspots, toegang tot 2 ruime slaapkamers, tweede badkamer, werkruimte en aansluitend stook-, wasruimte. Middels vlizotrap toegang tot de bergzolder (stahoogte, ca. 1.75 hoog).

SLAAPKAMER 4:

Gelegen aan de achterzijde, ca. 9 m² groot en voorzien van visgraat PVC-vloer (2022), nieuwe hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas (2022), inbouwspots, airconditioning (2024) en vaste trap naar (slaap)vide.



OMSCHRIJVING

SLAAPKAMER 4:

Gelegen aan de achterzijde, ca. 9 m2 groot en voorzien van visgraat PVC-vloer (2022), nieuwe hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas (2022), inbouwspots, airconditioning (2024) en vaste trap naar (slaap)vide.

SLAAPKAMER 5:

Gelegen aan de achterzijde, ca. 10 m2 groot en voorzien van visgraat pvc-vloer, nieuwe hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas (2022) inbouwspots, airconditioning (2024) en vaste trap naar (slaap)vide.

BADKAMER 2:

Geheel betegeld en voorzien van inbouwspots, inloopdouche met thermostaatkraan, moderne douchedeur (2023), wastafel in meubel, spiegelkast, mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming.

WASRUIMTE / KLEEDRUIMTE:

Gelegen aan de voorzijde, voorzien van 2 Velux dakramen, witgoed aansluitingen, mechanische afzuig-unit, opstelling CV-ketel (Remeha Calenta ACE 40L CW6 uit 2022) en omvormer. Ruimte kleedruimte.

Bijzonderheden:

Instapklaar dus inhuizen en genieten!

Energielabel A! Gevelisolatie, HR++ glas, vloerisolatie, dakisolatie en 10 zonnepanelen

Maar liefst 5 slaapkamers (2 met fraaie (slaap)vide) + 2 badkamers!

Geheel nieuwe tuin met moderne overkapping, schutting, berging (2024)

Airconditioning op 2e etage slaapkamer 4+5 (2024)

Luxe en moderne uitgebouwde keuken (2023)

Badkamer 1e etage is vergroot en gemoderniseerd incl. nieuw leidingwerk (2023)

Badkamer 2e etage nieuwe douchedeur (2023)

CV-combiketel: Remeha Calenta ACE 40L CW6 + eTwist (2022)

Taatsdeur hal/vestibule met rookglas, GewoonGers (2022)

Verdiepingen 1+2 en trappen voorzien van visgraat PVC-vloer (2022)

Nieuwe radiatoren in woning (2022)

Kozijnwerk: In 2022 zijn het grote kozijn in de erker woonkamer, kozijn badkamer en slaapkamer 1 op de 1e etage en de kozijnen slaapkamer 4+5 op de tweede verdieping vernieuwd in hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas naar de originele sfeer/staat van het huis? (2022)

Binnen- + Buitenschilderwerk (2022)

Riolering vernieuwd (2023)

Manshoge kelder (1.80 m. hoog)

Elektra vernieuwd

De woning is voorzien van de originele paneeldeuren met deurbeslag

Aanvaarding in overleg, eind 2026

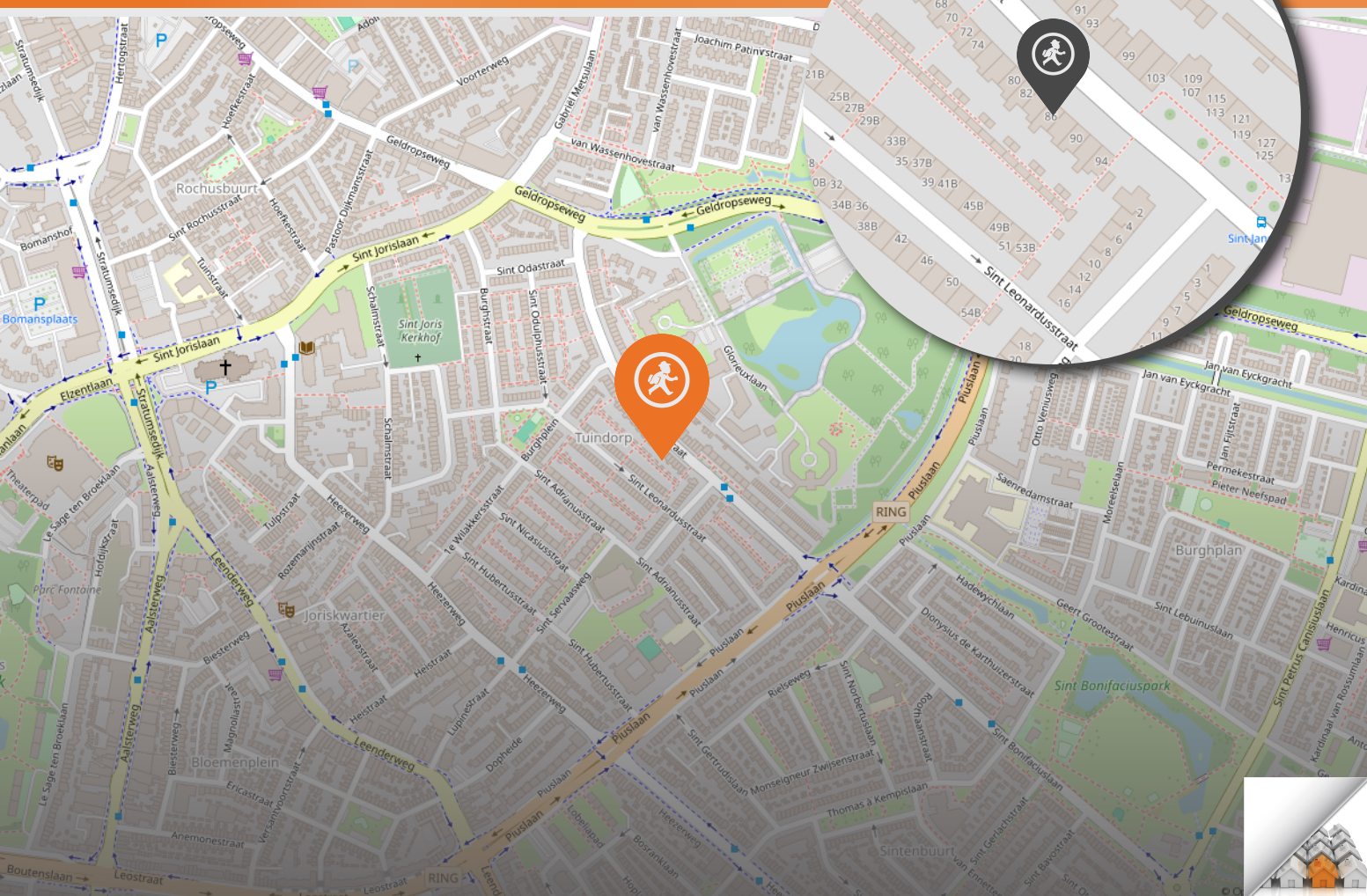
Kom kijken, het is absoluut de moeite waard!



KENMERKEN VAN DE WONING

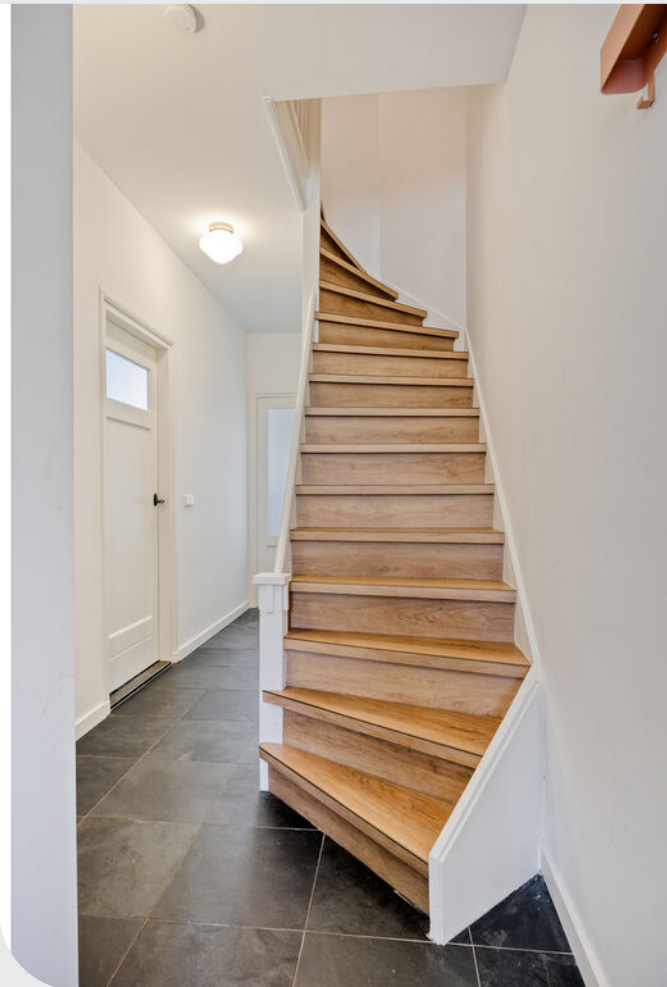
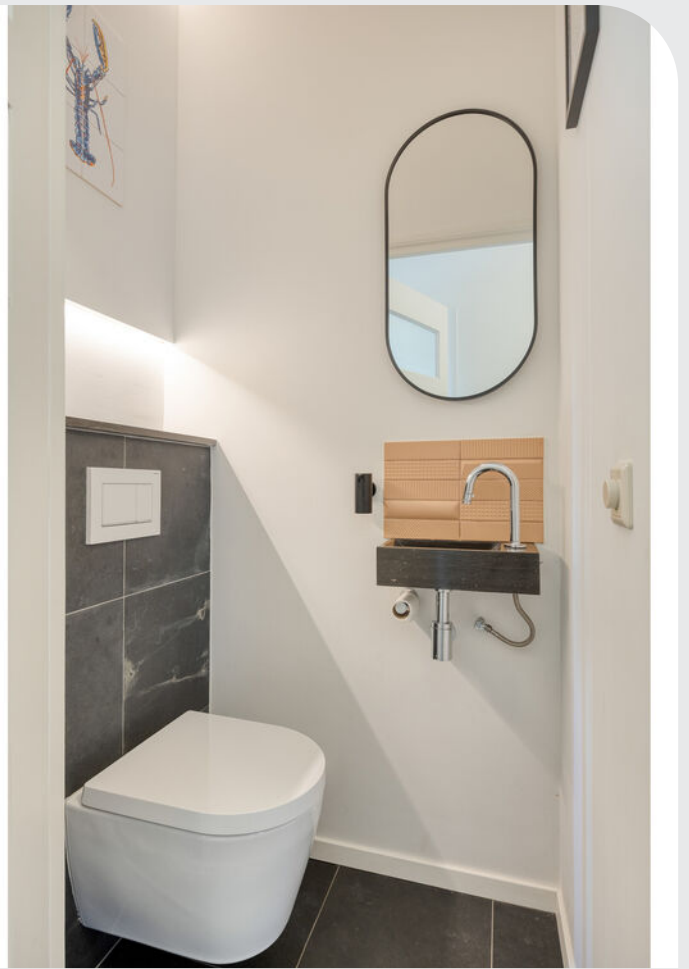
PETRUS DONDERSTRAAT 86	Eindhoven	TUIN	Achtertuint
VRAAGPRIJS	€ 695.000,- k.k.	OPPERVLAKTE TUIN	53 m ²
SOORT OBJECT	Bestaande bouw	ACHTEROM	Ja
SOORT WONING	Eengezinswoning	ENERGIELABEL	A
TYPE WONING	Tussenwoning	ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
BOUWJAAR	1948	VERWARMING	C.v.-ketel
WOONOPPERVLAKTE	138 m ²		
PERCELOPPERVLAKTE	153 m ²		
INHOUD	520 m ³		
EXTERNE BERGRUIMTE	6 m ²		
AANTAL KAMERS	6		
AANTAL SLAAPKAMERS	5		

LOCATIE OP DE KAART



WELKOM









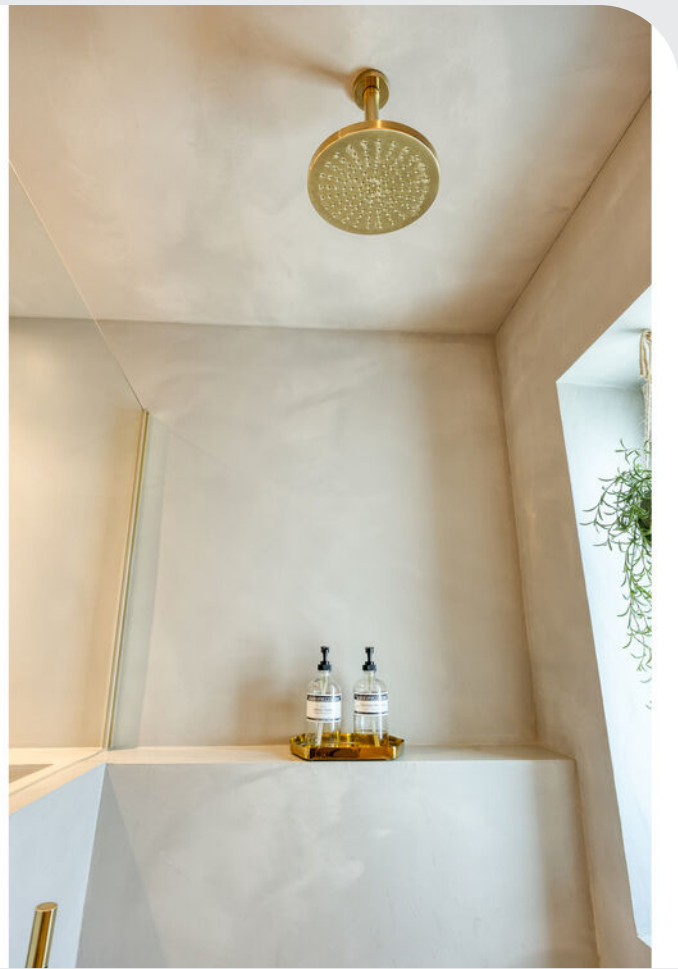






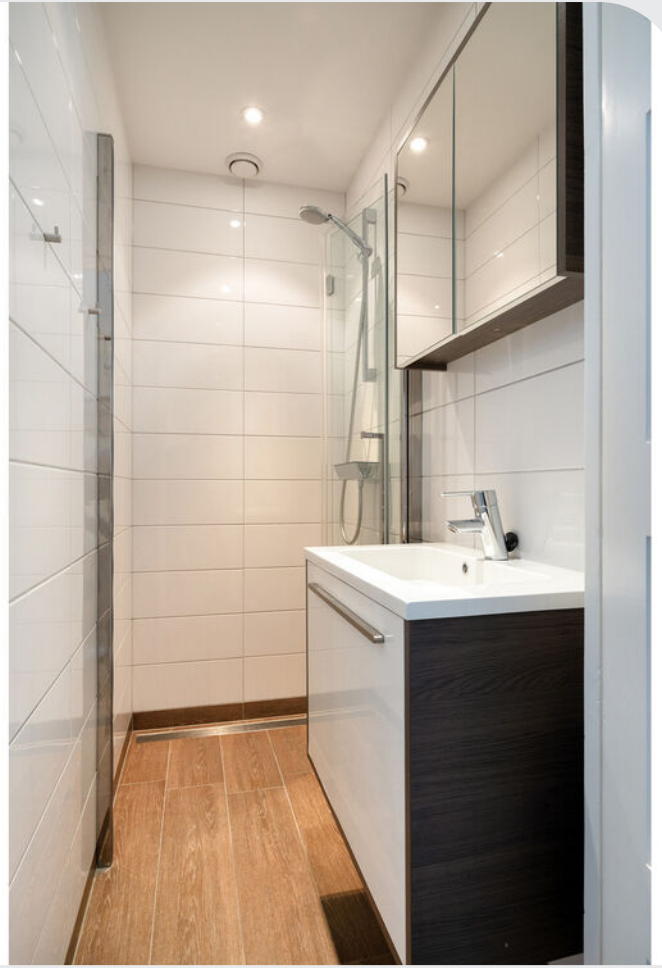


































Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Begane grond



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



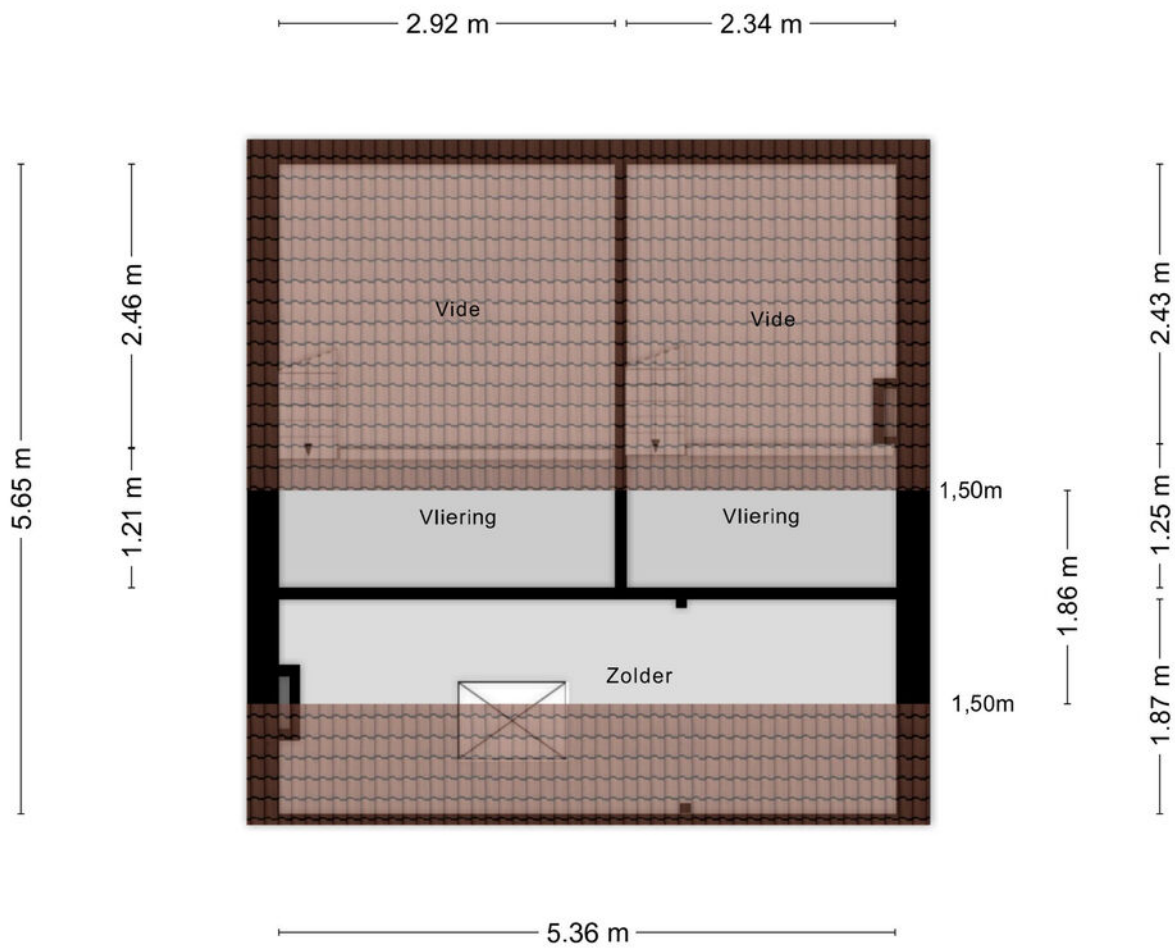
1e Verdieping



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



2e Verdieping

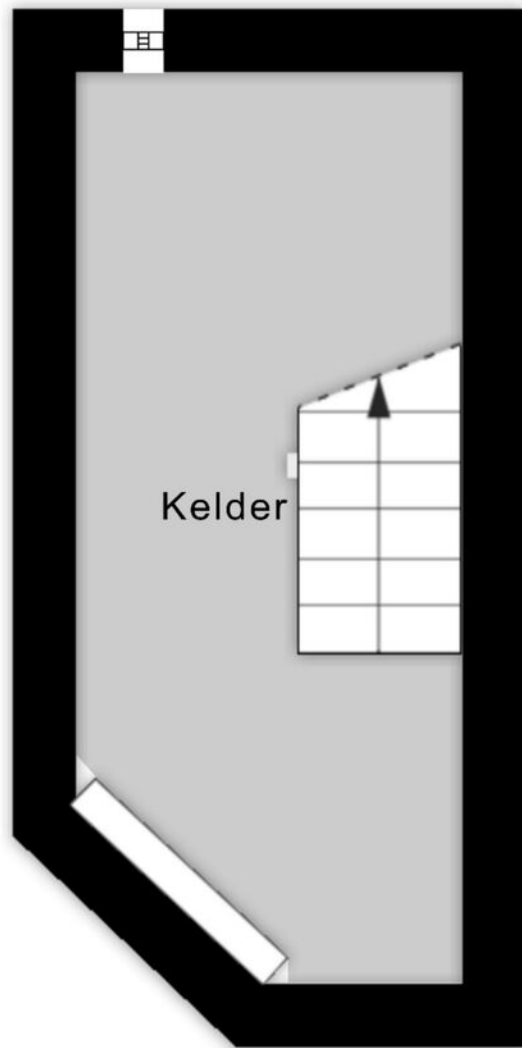


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



3e Verdieping

1.80 m

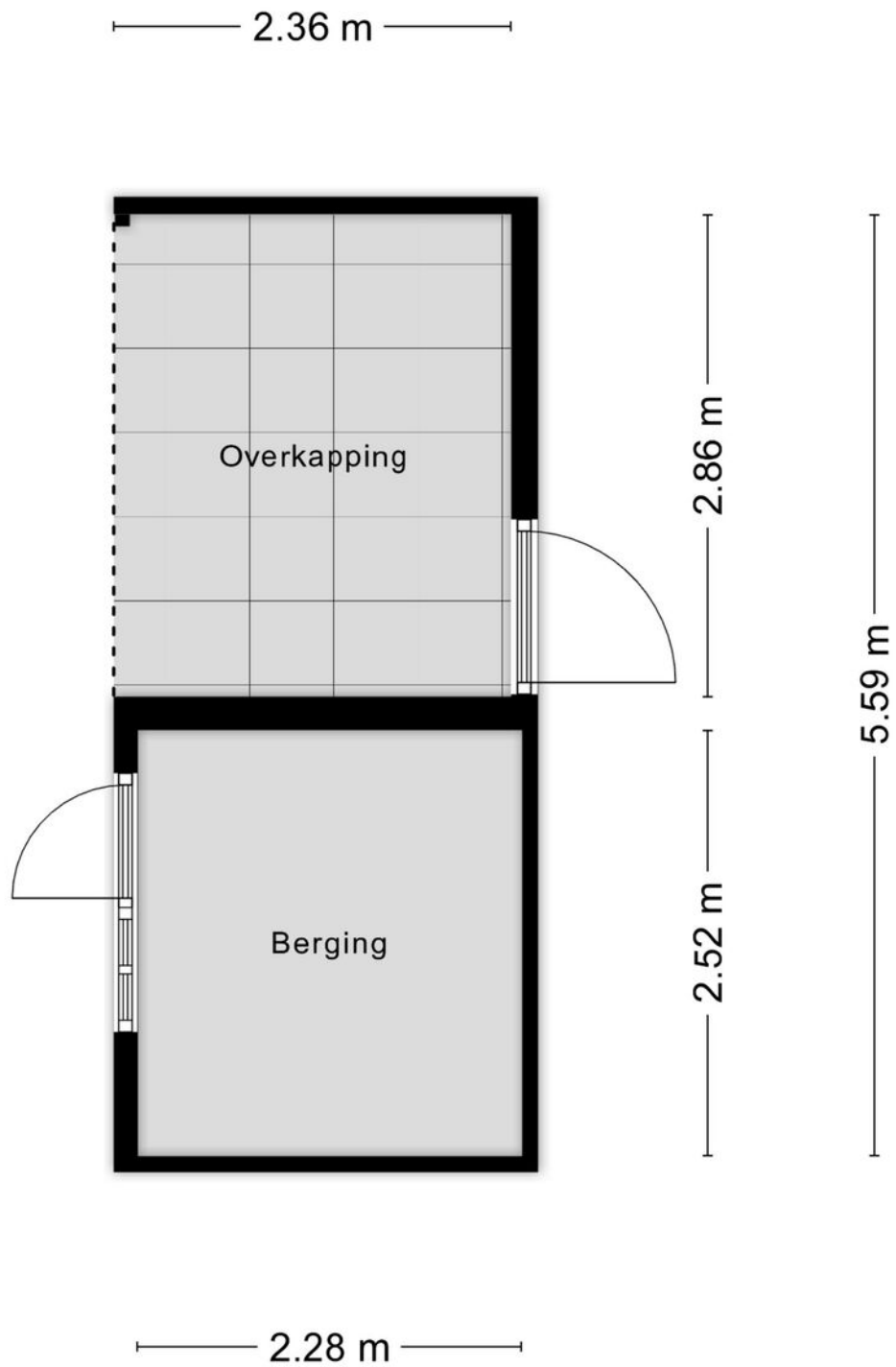


4.24 m

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



Kelder



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



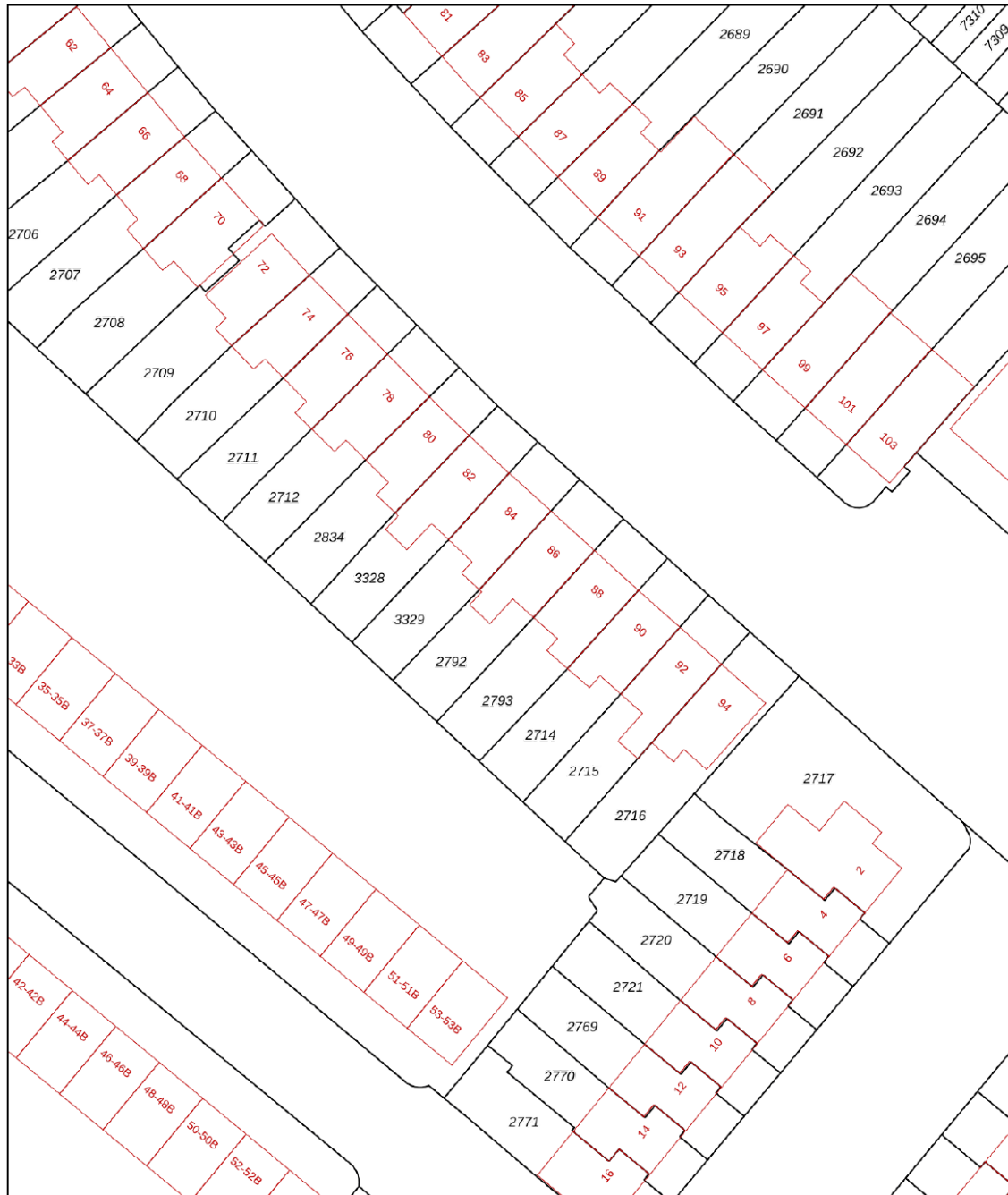
Berging/overkapping




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



Perceel



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stratum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2792</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---



Kadastrale kaart

STATISTIEKEN

Buurtinformatie - Eindhoven / Tuindorp

Leeftijd



Huishoudens



0 - 14: 11% 15 - 24: 14% 25 - 44: 29%
45 - 64: 22% 65+: 24%

Eenpersoons: 58% Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 20%

Koop / huur



Koop: 49% Huur: 51%



50%



50%



0,6 per
huishouden

KOM JIJ BINNENKORT WONEN IN EINDHOVEN

Welkom in het bruisende Eindhoven!

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

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



ONS KANTOOR

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

Waar we voor staan:

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

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

We komen graag kennismaken!

Verkopers: Petrus Dondersstraat 90 Eindhoven

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

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



Verkopers: Vaanakker 52 Mierlo

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

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



Scan de QR-code
en lees alle beoordelingen online!

59 beoordelingen op
www.funda.nl

Gemiddelde
beoordeling:

9,4



ONZE MEDEWERKERS



Seppe Huijbregts

KRMT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ seppe@meneerdemakelaar.nl

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

Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ maurice@meneerdemakelaar.nl

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



Femke Huijbregts-De Vries

Administratief medewerker

☎ 040 244 64 24

✉ info@meneerdemakelaar.nl

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



DE NAAM IS MAKELAAR, MENEER DE MAKELAAR

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

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



Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar



040 24 46 424



maurice@meneerdemakelaar.nl

Welcome to the Netherlands!

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

Top 9 before you sign

1 Use an NVM real estate agent

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

4 Negotiation expertise

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

7 Like the furniture?

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



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

2 Be on time

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

3 Set your budget

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

5 When (not) to talk about money

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

6 One bid at a time

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

8 Your word is a big deal

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

9 Viewings with few people

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

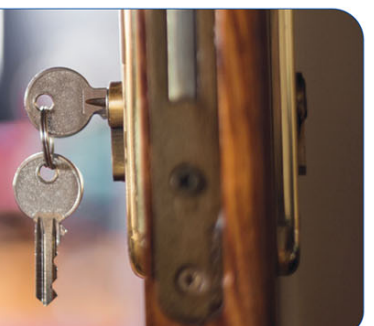


www.nvm.nl/expat

More certainty

More success

More convenience



BELANGRIJK!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

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

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

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

Deze brochure is aan meerdere gegadigden verzonden.

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



FAQ

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

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste aanbieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

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

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

Hoe komt een koop tot stand?

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

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.



FAQ

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces, natuurlijk na overleg met de opdrachtgevers, de verkopers. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen om niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaars beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Wanneer is de overeenkomst rechtsgeldig?

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

MENEER DE MAKELAAR

