



## Johanniterweg 3 B

UTRECHT

€ 2.125.000 k.k.

be  
umer.



ca. 326 m<sup>2</sup>



ca. 985 m<sup>2</sup>



Label A



10 kamer(s)



WOON GROOTSE DROMEN • BEUMER • GROOTSE DROMEN

Johanniterweg 3 B

## Kenmerken

<b>Bouwjaar:</b>	2009
<b>Soort:</b>	Villa
<b>Kamers:</b>	10
<b>Inhoud:</b>	1223 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	326 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	985 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte:</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming:</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
<b>Energie label:</b>	A

## Johanniterweg 3 B

---

Prachtige vrijstaande villa met de allure van een statig landhuis, een totale oppervlakte van maar liefst 326 m<sup>2</sup> wonen en 985 m<sup>2</sup> perceel, een hoogwaardig en luxe afwerkingsniveau, Siematic woonkeuken, 6 slaapkamers, 2 luxe badkamers (2026) en energielabel A, gelegen op een toplocatie!

Deze unieke en stijlvolle woning is gebouwd onder fraaie architectuur en combineert modern met landelijk wonen en heeft een hoogwaardige afwerking.

Aan een rustige, doodlopende landweg in het geliefde Leidsche Rijn ligt deze indrukwekkende vrijstaande villa onder fraaie architectuur. De combinatie van donkere gevelcontouren, grote raampartijen en de sfeervolle rieten kap geeft de woning een warme, exclusieve uitstraling die perfect opgaat in de groene omgeving. De ligging van het perceel en de woning kent erg veel privacy en tegelijkertijd woon je hier straks super centraal. Binnen enkele minuten bereik je het Máximapark, Leidsche Rijn Centrum, scholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen, NS station en diverse uitvalswegen. Ook de binnenstad van Utrecht ligt op korte afstand. De woning is de afgelopen jaren op hoog niveau gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een royaal familiehuis met een luxe en eigentijdse uitstraling waarbij comfort, kwaliteit en leefruimte centraal staan.

Highlights:

- Vrijstaande villa met fraaie architectuur en rieten kap
- Woonoppervlakte circa 326 m<sup>2</sup> inclusief multifunctionele ruimte / thuishkantoor
- Perceeloppervlakte van 985 m<sup>2</sup> (erfpacht, eeuwigdurend afgekocht)
- Volop privacy door beschutte ligging
- Parkeren op eigen terrein en in garage
- 9 kamers waarvan 6 slaapkamers
- Twee gloednieuwe luxe badkamers gerealiseerd voorjaar 2026, aansluitingen 3e badkamer 2e verdieping aanwezig
- Hoogwaardig sanitair via De Eerste Kamer Badkamers
- Siematic woonkeuken met kookeiland en Miele inbouwapparatuur; nieuw keramisch werkblad geplaatst in 2023
- Multifunctioneel 3-delig bijgebouw gerealiseerd door Stantico in 2022 (tuinkantoor, tuinkamer en schuur met elektra, sanitair en toiletvoorzieningen)
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en vlonder aan het water
- 15 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Energielabel A
- Plat dak garage vernieuwd in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020 en 2024
- Jaarlijks onderhoud rieten kap, laatst uitgevoerd in herfst 2025
- Eigen oprit met siergrind en parkeergelegenheid op eigen terrein
- Hoogwaardig en luxe afwerkingsniveau, instap klaar!

## Indeling

### Begane grond

Via de brede oprit met siergrind bereik je de entree van de woning. De ontvangsthal maakt direct indruk dankzij de royale hoogte, de fraaie lichtinval en de stijlvolle afwerking.

Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, garderobe, trapopgang en de verschillende leefruimtes.

De luxe Siematic woonkeuken (van maar liefst 32 m<sup>2</sup>) vormt het hart van het huis, heeft een fraai kookeiland en hoogwaardige Miele inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, twee combi ovens, vaatwasser en wijnklimaatkast. De keuken is in 2021 geplaatst en in 2023 is het keukenblad vernieuwd met een stijlvol en praktisch keramisch werkblad. Dankzij de ruime opzet en de openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke plek om te koken, te dineren en samen te komen. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle living met grote raampartijen rondom, prachtige zichtlijnen naar de tuin en meerdere openslaande deuren naar buiten. De royale leefruimte biedt volop plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafelset. De hoogwaardige afwerking, het vele daglicht en de rustige sfeer zorgen voor een bijzonder aangename woonbeleving. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische werkkamer die uitstekend geschikt is als kantoor, speelkamer of extra slaapkamer. De bijkeuken biedt extra bergruimte en geeft toegang tot de inpandige garage.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over meerdere royale slaapkamers en twee recent volledig vernieuwde luxe badkamers.

De master suite aan de achterzijde is een prachtige privésuite met uitzicht over de tuin en directe toegang tot het balkon. De badkamer ensuite is in voorjaar 2026 volledig vernieuwd met hoogwaardige materialen van De Eerste Kamer Badkamers. Denk aan exclusieve wandafwerkingen, maatwerk meubelwerk, een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche en stijlvolle kranen in warme metaaltonen. Ook de tweede badkamer en de separate toiletruimte is volledig vernieuwd en uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige stijl en afwerking.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Daarnaast is er een extra kamer die momenteel in gebruik is als royale inloopkast, maar eenvoudig als extra slaapkamer kan worden ingericht. Separate praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een verrassend royale zolderverdieping met een grote open ruimte die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer, studio, speelruimte, fitnessruimte of lounge. Daarnaast bevindt zich hier nog een separate slaapkamer en praktische bergruimte.

Door de hoogte van de kapconstructie, de dakramen en de prettige lichtinval voelt ook deze verdieping bijzonder ruim en comfortabel aan. In de berging zijn reeds voorbereidingen getroffen voor een derde badkamer, middels aansluitingen voor warm/koud water en een afvoer voor een toilet.

# Exclusieve woning

---

## Buitenleven

De tuin rondom de woning is met zorg ontworpen en prachtig aangelegd. Hier woon je in volledige rust en privacy, omgeven door groen, water en diverse zonterrassen.

De fraaie vijverpartijen, volwassen beplanting en het vlonderterras aan het water geven de tuin een luxe en ontspannen uitstraling. Door de verschillende terrassen is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

Achter in de tuin bevindt zich het multifunctionele bijgebouw dat in 2022 door Stantico is gerealiseerd. Deze hoogwaardige ruimte is momenteel in gebruik als thuishkantoor en tuinkamer en een schuur, maar biedt ook mogelijkheden voor praktijk aan huis, gastenverblijf, atelier of wellnessruimte. Het bijgebouw beschikt over elektra en verwarming/koeling.

## Bijzonderheden en kenmerken:

- Vrijstaande villa op toplocatie in Utrecht Leidsche Rijn
- Woonoppervlakte circa 326 m<sup>2</sup> inclusief multifunctionele ruimte (thuishkantoor)
- Perceeloppervlakte 985 m<sup>2</sup>
- 9 kamers waarvan 6 slaapkamers
- Inloopkast eenvoudig te gebruiken als extra slaapkamer
- Twee luxe nieuw gerealiseerde badkamers voorjaar 2026 en aansluitingen voor 3e badkamer aanwezig
- Hoogwaardig materiaalgebruik en luxe afwerkingsniveau
- Siematic woonkeuken met kookeiland
- Miele inbouwapparatuur
- Nieuw keramisch werkblad 2023
- Multifunctioneel tuingebouw gerealiseerd door Stantico in 2022
- Tuinkantoor, tuinkamer en schuur aanwezig
- Vlonder aan het water
- Fraai aangelegde tuin rondom met vijver en sproeisysteem
- Eigen oprit met siergrind
- Praktische bijkeuken
- Inpandige garage
- 15 zonnepanelen geplaatst in 2023
- Energielabel A
- Elektrische screens op de begane grond
- Plat dak garage vernieuwd in 2023
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020 en 2024
- Jaarlijks onderhoud rieten kap, laatste onderhoud herfst 2025
- Nabij Máximapark, Leidsche Rijn Centrum en Utrecht binnenstad
- Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en uitvalswegen dichtbij

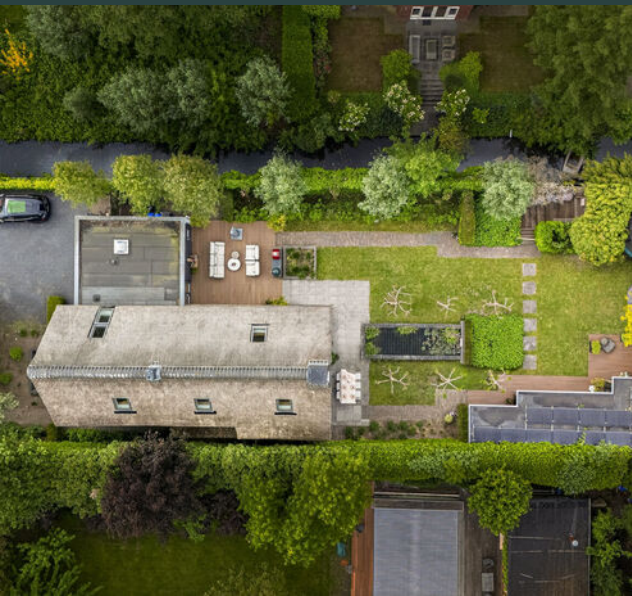


DE DROMEN  
BELENEN  
VOOR  
NOG  
GROOTSE  
DROMEN























WON GROOTSE DROMEN  
BEIJER • WON GROOTSE DROMEN  
WON GROOTSE DROMEN





WOON GROOTSE DROMEN  
BEUMER • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • BEUMER





BEUWER • WOLFF • ROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN











KESE DROMEN • BEUWER • WOON GROOTSE DROMEN





WON GROOTSE DROMEN  
BEIJER • WON GROOTSE DROMEN  
WON GROOTSE DROMEN





WOOV GROOTSE DROMEN  
BEEMER • WOOV GROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN • BEEMER • WOOV GROOTSE DROMEN





BEIJER • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN •







WOLFF GROOTSE DROMEN  
BEUWER • WOOLFF GROOTSE DROMEN  
WOLFF GROOTSE DROMEN





BEIJER • WOOD GROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN •





BEEMER • WOOV GROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN •





WON GROOTSE DROMEN  
BEIJER • DROMEN • DROMEN • DROMEN





BEIJER • WJON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN • WJON GROOTSE DROMEN





GROOTSE DROMEN  
BEIJER • WYON





ROOFS • WOOD • GROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN •





WON GROOTSE DROMEN  
BETTER • WON GROOTSE DROMEN •





WONN GROOTSE DROMEN  
BEIJER • WONN GROOTSE DROMEN





Woon, Grootse Dromen  
Beleven





BEIJER • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN •







BEEMER • WOLFGROOTSE DROMEN • SE DROMEN





BEIJER • WOOD GROOTSE DROMEN  
GROOTSE DROMEN •





BELEVEN • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN •





DE GROOTSE DROMEN  
WONEN  
DE GROOTSE DROMEN  
WONEN





BEKIJM DE WERLD VAN GROEITSE DROMEN



DE DROMEN VAN GROEITSE DROMEN



BEIJER WYON GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN





BEIJER Wonen GROOTSE DROMEN



GROOTSE DROMEN



BEIJER • WOOLY GROOTSE DROMEN  
KSE DROMEN •





LEUMER • WOLFGROOTSE DROMEN  
• WOLFGROOTSE DROMEN •





BEEMER WOOON GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN







WONER • WOON GROOTSE DROMEN  
GROOTE DROMEN • WOON

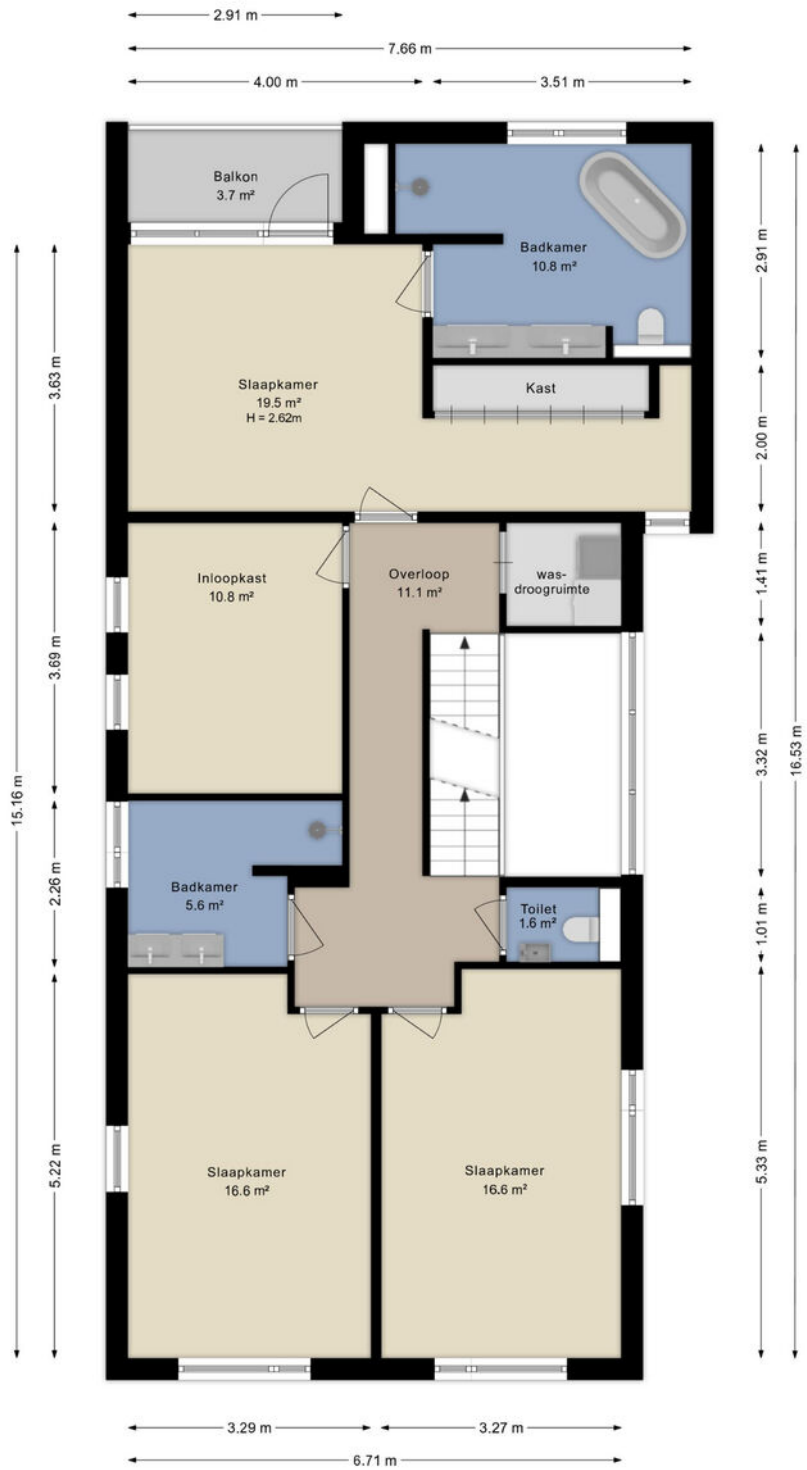




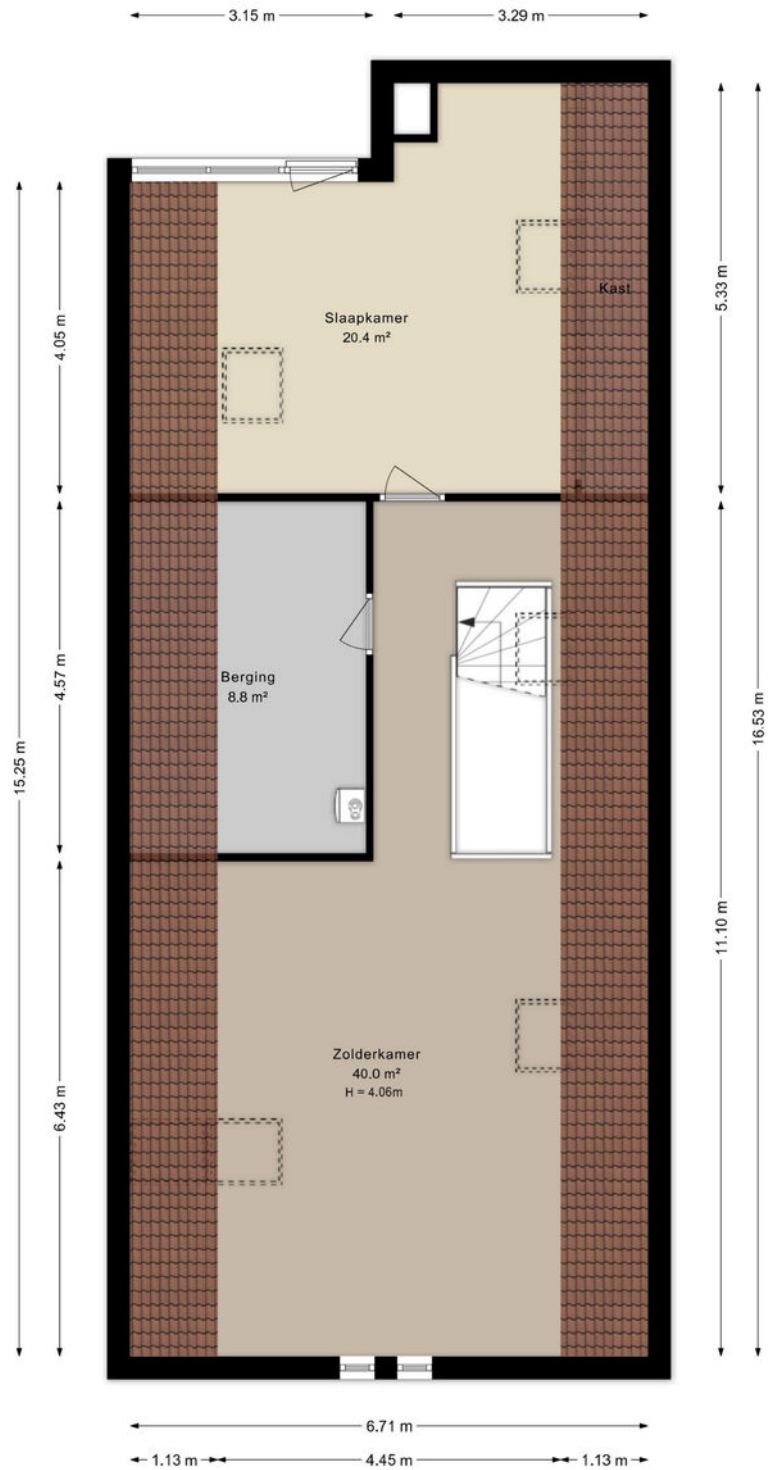
# Plattegrond begane grond



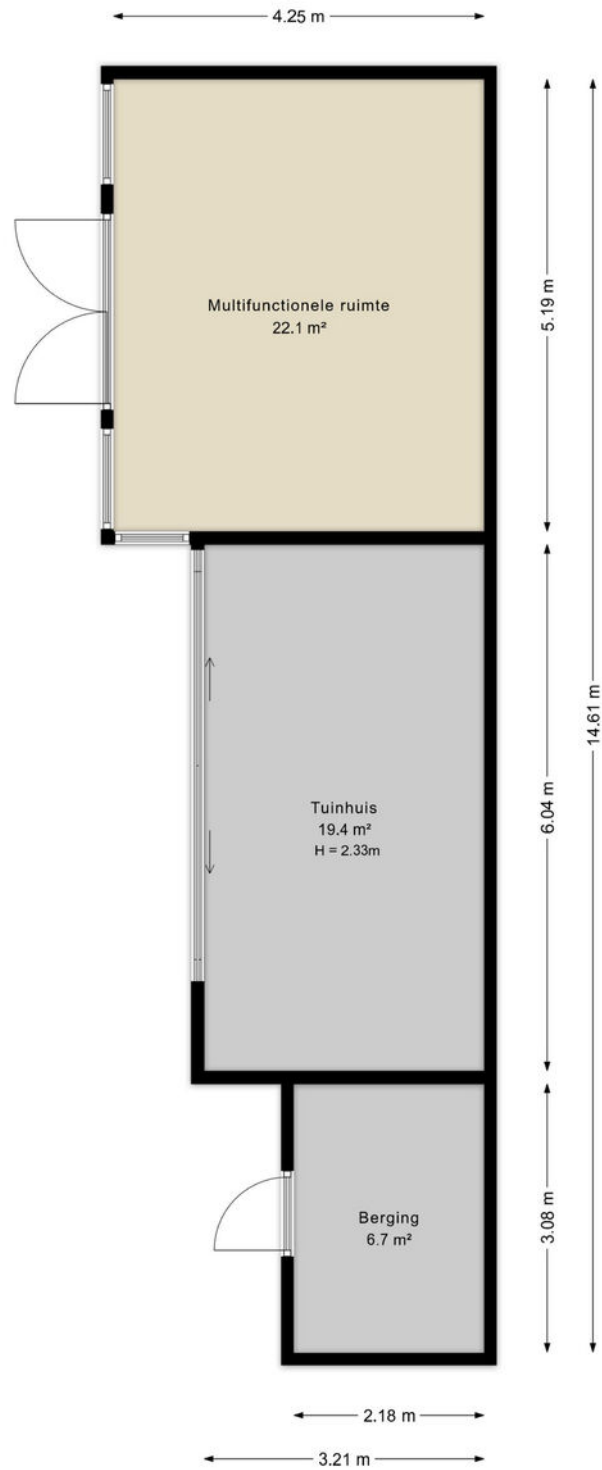
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



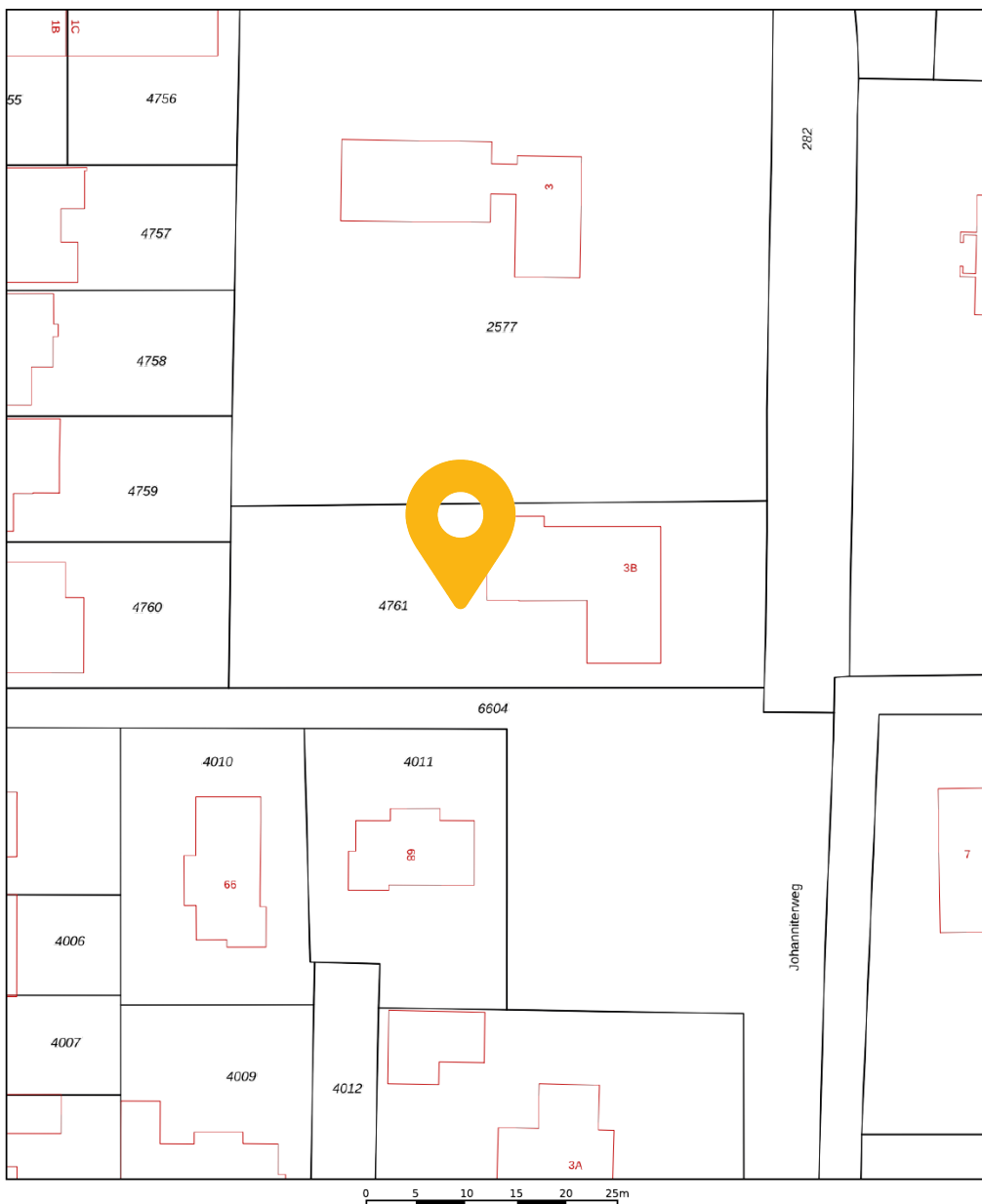
# Plattegrond buiten ruimtes




# Kadastrale kaart

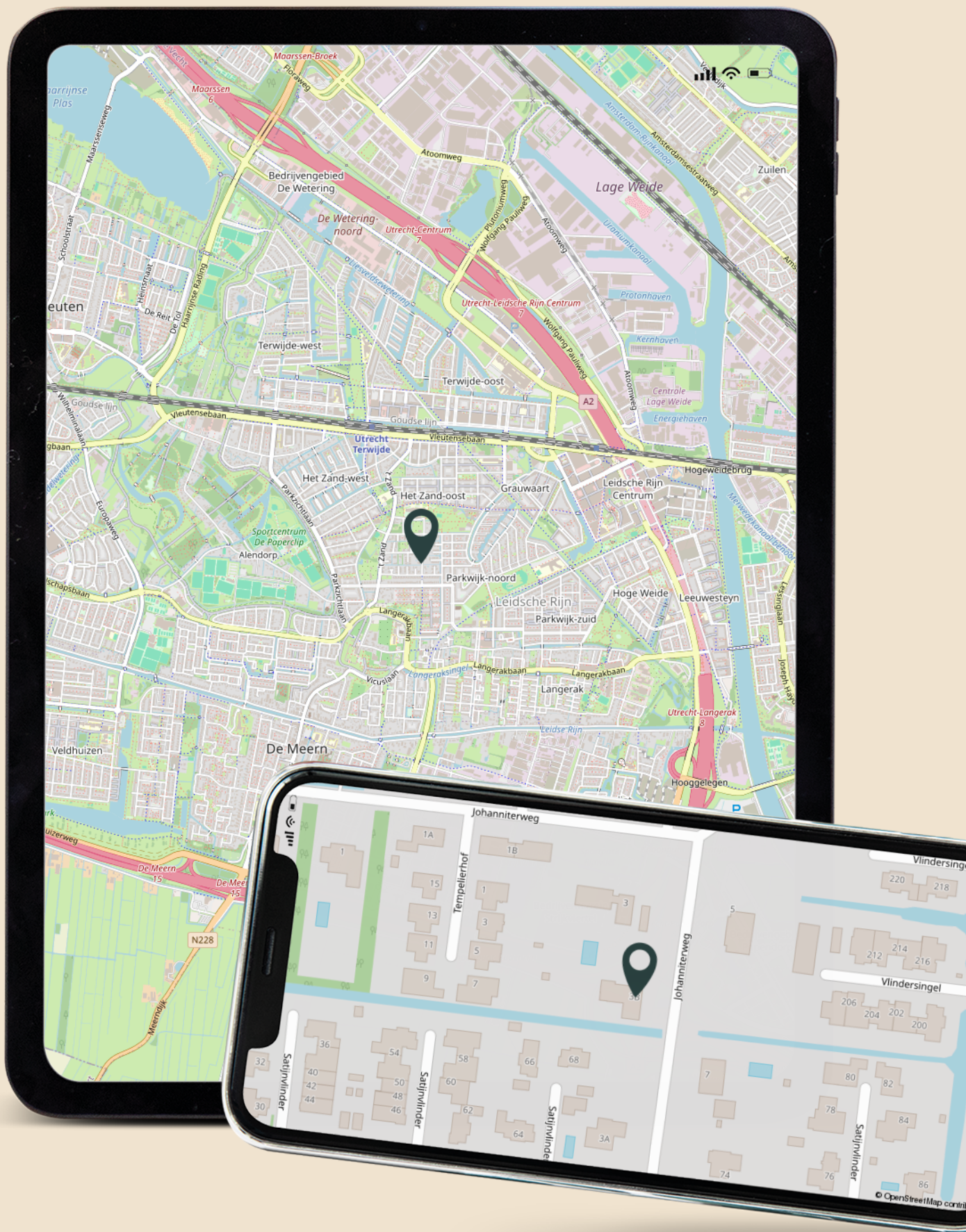
Kadastrale kaart

Uw referentie: johanniterweg 3b



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Utrecht</p> <p>Sectie                            V</p> <p>Perceel                            4761</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>	
---	--	---

# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Vrijstaande vloer en tafellampen		X	
- Hanglamp hal en hanglamp zolder slaapkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kasten master bedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Diverse fitness apparatuur			X
- Sonos one stereo systeem in tuinkamer			X
- Stellingkasten garage en schuur			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Amerikaanse koelkast		X	
- Koffie-apparaat + maler		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Wijnklimaatkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# be umer.

Heb je interesse?  
Neem contact met ons op

Meerndijk 7  
3454 HM De Meern

030-6776000  
info@beumer.nl  
www.beumer.nl



Scan de QR code  
om naar onze  
website te gaan





## Wij zijn Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn

---

Beumer Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn is het enige kantoor in de omgeving Utrecht met ervaren NVM-makelaars, een gespecialiseerde marketingafdeling én een eigen woningfotograaf.

Om onze klanten in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn nóg beter te bedienen, beschikt ons kantoor aan de Meerndijk over een fullservice Beumer-vestiging met nieuwbouwafdeling. Ons deskundige team heeft ruime kennis van de verschillende wijken en staat voor je klaar met bewezen diensten en vrijblijvend woonadvies. Vanzelfsprekend zijn al onze medewerkers gecertificeerd volgens de laatste vereisten van de NVM.

## Over Beumer

---


Beumer is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Utrecht en omstreken. Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.

Ben je op zoek naar een ervaren **fullservice makelaar** die jou volledig ontzorgt? Dan is Beumer jouw makelaar.




## Ons team

### Vleuten-De Meern

 Meerndijk 7

3454 HM De Meern

 030 - 6776000

 [info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)



**Debby van Bentum**

06-45372335

[dvanbentum@beumer.nl](mailto:dvanbentum@beumer.nl)



**Maxime Minjon-Kroon**

06-83139140

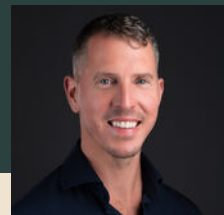
[mminjon@beumer.nl](mailto:mminjon@beumer.nl)



**Erik Bosman**

06-46350977

[ebosman@beumer.nl](mailto:ebosman@beumer.nl)



**Niek Maathuis**

06-50625711

[nmaathuis@beumer.nl](mailto:nmaathuis@beumer.nl)



**Sophie Herr**

06-16479856

[sherr@beumer.nl](mailto:sherr@beumer.nl)



**Anniek Overeem**

030-6776000

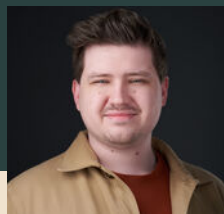
[info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)



**Manon Pieterse**

030-6776000

[info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)



**Joey van der Kolk**

030-6776000

[info@beumer.nl](mailto:info@beumer.nl)



**Maurice Grevink**

06-44302769

[mgrevink@beumer.nl](mailto:mgrevink@beumer.nl)



**Chris van den Assem**

06-83451444

[cvandenasse@beumer.nl](mailto:cvandenasse@beumer.nl)

## Het team van Beumer Hypotheken

---

Wij geloven dat we alleen door gedurende het hele woontraject betrokken te zijn, woon grootse dromen mogelijk kunnen maken.

Dat betekent dat we niet alleen het huis vinden waar je al jaren van gedroomd hebt, maar ook een passende hypotheek waarmee je nog jaren zonder zorgen kunt genieten van jouw nieuwe plekje.



## Benieuwd naar je financiële mogelijkheden?

### Onze hypotheekadviseurs vertellen het je graag.



**Jeroen Landzaat**

06-51351043

[jeroen.landzaat@hypotheekshop.nl](mailto:jeroen.landzaat@hypotheekshop.nl)



**Roland Luijer**

06-53178258

[roland.luijer@hypotheekshop.nl](mailto:roland.luijer@hypotheekshop.nl)



**Sanne Looren de Jong**

06-83241597

[sanne.loorendejong@hypotheekshop.nl](mailto:sanne.loorendejong@hypotheekshop.nl)



**Carla Huffener**

030-6775800

[carla.huffener@hypotheekshop.nl](mailto:carla.huffener@hypotheekshop.nl)



**Reinier Bruin**

06-50824095

[reinier.bruin@hypotheekshop.nl](mailto:reinier.bruin@hypotheekshop.nl)

# Antwoord op de meeste gestelde vragen

---

## Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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 bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de

eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

### LET OP!

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'.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **Hoe werkt kopen op inschrijving?**

Als er veel belangstelling is voor een woning worden er vaak meerdere biedingen uitgebracht. De verkoper kan dan besluiten om iedere geïnteresseerde de gelegenheid te bieden een uiterst voorstel neer te leggen. Er wordt dan dus niet met één gegadigde onderhandeld maar iedereen heeft een gelijke kans om mee te bieden. De verkoper maakt een keuze op basis van de uitgebrachte biedingen en voorwaarden. Dit betekent niet automatisch dat de partij die het hoogste bod heeft uitgebracht uiteindelijk ook de koper wordt. Voor veel verkopers zijn ook de overige voorwaarden, zoals voorbehoud van financiering en moment van oplevering, belangrijk zo niet doorslaggevend.

### **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 NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het

onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **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 NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die 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 en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-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 NVM-makelaar in te schakelen.

# Aanvulling brochure/koopakte

---

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Notarissen

Indien de kosten, die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek- / kredietverstrekende instantie(s)

per aflossing;

- € 185,00\*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

\*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen).

## Notaris keuze

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

## Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 25 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen, water en gas, de rioleringen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 "omschreven woongebruik". Koper vrijwaart verkoper hieromtrent.

**Asbest gezien bouwjaar (wordt toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)**

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

**Niet zelfbewoning (wordt toegevoegd indien de verkoper de woning niet recentelijk zelf heeft bewoond)**

Koper verklaart zich bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet (recentelijk) zelf heeft gebruikt. Verkoper aanvaardt derhalve geen aansprakelijkheid voor bestaande zichtbare of niet zichtbare gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt. Koper verklaart zich uitdrukkelijk bekend met de staat van onderhoud van het verkochte.

## Overige informatie

**De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

**Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Waarborgsom of bankgarantie**

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**Overdracht binnen 6 maanden**

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet- aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.