

Van Breukelen

Makelaars in zekerheid



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



Lamoen 19
3763 ZS Soest



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

WIE STAAT ER 24/7 VOOR JE KLAAR?



NICOLAY VAN BREUKELN
MAKELAAR & EIGENAAR

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



ABBY DE KANTOORHOND
ADVISEUR IN ONTSPANNING

035-6017962
makelaardij@vanbreukelen.nu



SANDER MULLER
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE EN
ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
sander@vanbreukelen.nu



FAGMAR VAN OERS
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE
VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
fagmar@vanbreukelen.nu



ROBERT KRUIT
WFT GECERTIFICEERD
LEVEN/HYPOTHEEKADVISEUR

035 - 60 17 962
hypotheeken@vanbreukelen.nu



FRANK KARSSING
SPECIALIST WONINGFOTOGRAFIE

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



RENÉE KNIJNENBURG
INTERIEUR-/VERKOOPSTYLIST

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



MANDY BART
RELATIEBEHEERDER
VERZEKERINGEN I.O.

035 - 60 17 962
verzekering@vanbreukelen.nu

Persoonlijke noot van Nicolay van Breukelen

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

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

The rest is history....



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



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

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



9,7/10



4,9/5

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



INTRO

Wonen op niveau, met ruimte, luxe én duurzaamheid in perfecte harmonie én op steenworp afstand van de bossen van Soest. Aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer staat deze indrukwekkende geschakelde villa met maar liefst ca. 222 m² woonoppervlak, zes volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een zonnig perceel van 459 m². Via het nabijgelegen Veenpad wandel of fiets je namelijk zó richting de bossen en de prachtige natuur rondom Soest. De woning is oorspronkelijk ontworpen als vrijstaande villa en in 2000 uitgebouwd, waarbij de aanbouwen van beide woningen met elkaar verbonden zijn. Hierdoor ervaar je nog altijd het gevoel van vrijstaand wonen, met volop privacy, licht en leefruimte voor het hele gezin. Binnen word je direct verrast door de royale leefruimte. De luxe keuken uit 2024, eetkamer en sfeervolle woonkamer lopen naadloos in elkaar over en vormen samen een heerlijke plek om te wonen en te leven. De absolute eyecatcher van het huis is de prachtige zitkamer in het hart van de woning, omringd door grote raampartijen met een schitterend uitzicht over de fraai aangelegde tuin. Een plek waar binnen en buiten op unieke wijze samenkomen. De uitgebouwde begane grond biedt daarnaast een riante berging aan de voorzijde met openslaande deuren en daarachter een extra kamer die perfect geschikt is als kantoor, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich in totaal zes volwaardige slaapkamers en twee badkamers, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor grote gezinnen, thuiswerken of dubbele bewoning. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en meerdere zonnige terrassen. Onder de royale veranda geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische zij-ingang en een houten berging die aan de aanbouw vastzit. Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. Zo beschik je over 23 zonnepanelen, een slimme laadpaal én sinds 2025 over een krachtige 18 kW Sigenergy thuisbatterij met noodstroomvoorziening. Zowel de begane grond als de eerste verdieping kunnen comfortabel worden verwarmd én gekoeld via airconditioning, terwijl tevens radiatoren aanwezig zijn. Vrijwel de gehele woning is bovendien voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en beschikt de woning over energielabel A. Een woning van dit formaat, afwerkingsniveau en duurzaamheid komt zelden op de markt. Hier woon je royaal, comfortabel en toekomstbestendig in een villa met een unieke uitstraling en een bijzonder fijne sfeer.

Je woont hier heerlijk centraal, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Basisscholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en zijn gemakkelijk bereikbaar. De Boerenstreek staat bovendien bekend als een prettige en kindvriendelijke woonwijk, een fijne omgeving waar kinderen nog volop buiten kunnen spelen en opgroeien. Ook voor ontspanning woon je hier op een ideale plek. Binnen enkele minuten wandel of fiets je via het Veenpad richting de uitgestrekte bossen van Pijnenburg voor een heerlijke wandeling, hardlooptrond of fietstocht. In de omgeving vind je daarnaast leuke lokale adresjes, zoals de Kersenhoeve aan de Wieksloterweg voor verse kersen en recreatiegebied 't Vaarderhoogt. De ligging is bovendien bijzonder centraal. Met de auto bereik je Amersfoort en Hilversum al binnen circa 15 minuten, terwijl ook Zeist snel bereikbaar is. Utrecht ligt op ongeveer 30 minuten rijden en Amsterdam bereik je in circa 35 minuten. Zo woon je hier heerlijk rustig en groen, maar toch verrassend centraal ten opzichte van diverse steden en voorzieningen.

Lamoen 19 | 3763 ZS Soest



Vraagprijs
€ 1.125.000 K.K.

Bouwjaar
1999

Woonoppervlakte
222 m²

Inhoud
850 m³

Perceeloppervlakte
459 m²

Aantal slaapkamers
7

Energielabel
A

INDELING

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Direct valt de royale leefruimte op, waarbij de woonkamer, eetkamer en keuken op fraaie wijze met elkaar in verbinding staan. De begane grond is deels voorzien van parketvloeren en deels van tapijt, wat zorgt voor een warme en comfortabele uitstraling. De sfeervolle woonkamer beschikt over grote raampartijen waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en je een prachtig uitzicht hebt over de fraai aangelegde tuin. De absolute blikvanger is de royale zitkamer in het hart van de woning, waar binnen en buiten op prachtige wijze samenkomen. De leefruimte kan comfortabel worden verwarmd én gekoeld middels een vloerairco, terwijl tevens radiatoren aanwezig zijn. De luxe keuken, vernieuwd in 2024, is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschik je hier over een Quooker, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron. Dankzij de open opstelling sluit de keuken perfect aan op de eetkamer en woonkamer, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan. De woning is in 2000 uitgebouwd, waarbij de aanbouwen van beide woningen met elkaar verbonden zijn. Hierdoor is extra leefruimte ontstaan met behoud van een ruimtelijk en vrij gevoel. In deze aanbouw bevindt zich aan de achterzijde momenteel een royale kantoor-/werkkamer, welke ook uitstekend gebruikt kan worden als slaapkamer op de begane grond of praktijkruimte aan huis. Aan de voorzijde bevindt zich de praktische berging met openslaande deuren.



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





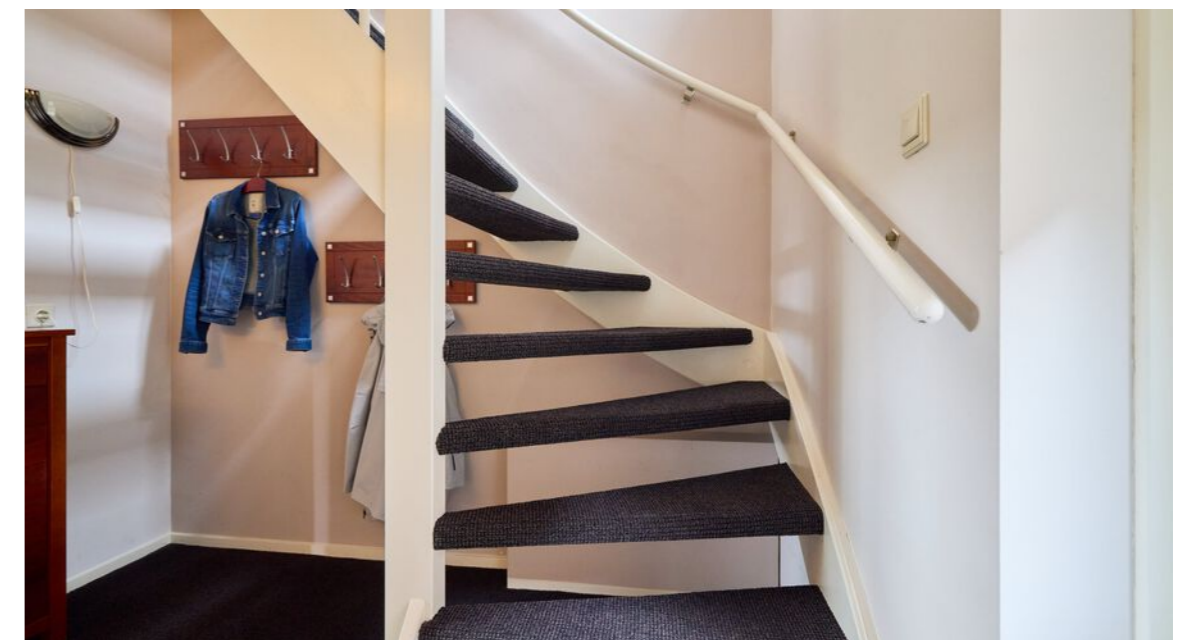
Scan deze QR Code
om de video te
bekijken





1STE VERDIEPING

Via de ruime overloop bereik je drie comfortabele slaapkamers, de separate toiletruimte en de moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en beschikken over veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. De slaapkamer aan de achterzijde biedt daarnaast toegang tot het balkon. Op de verdieping is tevens een praktische berging aanwezig, ideaal voor extra opslagruimte. De luxe badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en stijlvol afgewerkt met grote tegels en moderne materialen. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een fraaie verlichte spiegel. Daarnaast zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger hier netjes en slim weggewerkt. De gehele verdieping maakt een verzorgde indruk en sluit perfect aan bij het hoge afwerkingsniveau van de rest van de woning.







2^{de} VERDIEPING

Via de overloop bereik je drie slaapkamers, de tweede badkamer en een praktische berging. De slaapkamers beschikken stuk voor stuk over een prettige lichtinval en bieden volop mogelijkheden als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de speelse kapconstructie hebben de kamers een sfeervolle uitstraling. De tweede badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstellingen en voorzien van een douche en wastafel. In de berging bevindt zich de Intergas Kombi Kompakt HR 28/24 cv-ketel uit 2013. Via een vlizotrap op de overloop is de ruime vliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoenspullen en overige opslag.





BUITEN

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en biedt op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw. Dankzij de ligging op de hoek geniet je hier van veel privacy, rust en een bijzonder ruimtelijk gevoel. De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten, de voortuin op het zuidwesten en de zijtuin op het zuidoosten, waardoor er altijd wel een zonnige plek te vinden is. De tuin is met veel zorg aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, volwassen beplanting en fraaie borders die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Onder de royale veranda geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel van het buitenleven. Daarnaast is er volop ruimte om te ontspannen, te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Aan de aanbouw vast bevindt zich een houten berging, waar tevens de moderne thuisbatterij is geplaatst. Ook is er nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaamheid en milieubewust wonen. Zo zijn er maar liefst drie regentonnen aanwezig waarmee regenwater wordt opgevangen voor het besproeien van de tuin. Hierdoor combineert deze buitenruimte comfort, sfeer én duurzaamheid op een fraaie manier.







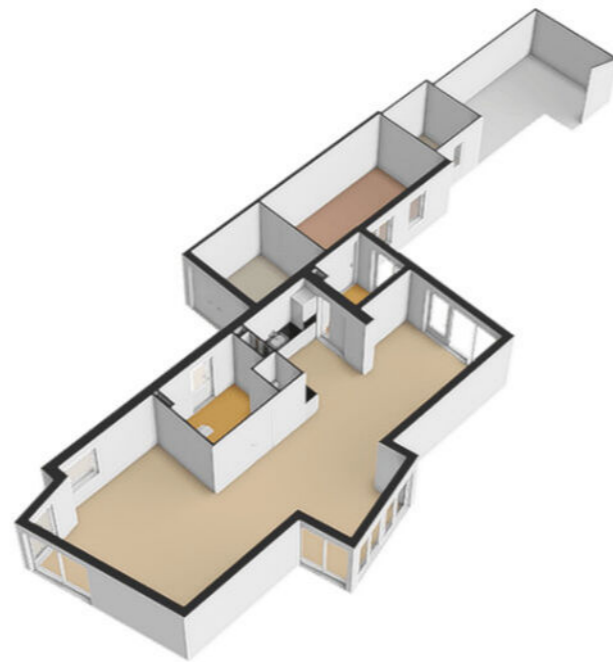
BIJZONDERHEDEN

- Geschakelde villa met ca. 222 m² woonoppervlak
- Perceel van 459 m²
- Bouwjaar conform BAG: 1999
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerde woning met dak-, gevel- en vloerisolatie
- Aanbouw vergund en gerealiseerd in 2000
- Oorspronkelijk ontworpen als vrijstaande villa
- Zes volwaardige slaapkamers met mogelijkheid tot het realiseren van een zevende slaapkamer op de begane grond
- Twee badkamers
- Luxe keuken vernieuwd in 2024
- Badkamer eerste verdieping vernieuwd in 2020
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van airconditioning voor verwarmen en koelen
- Intergas Kombi Kompakt HR 28/24 cv-ketel uit 2013
- Mechanische ventilatie met zuinige gelijkstroommotor en luchttoevoer via roosters
- 23 zonnepanelen aanwezig:
- 18 kW Sigenergy thuisbatterij met noodstroomvoorziening (2025)
- Slimme laadpaal aanwezig
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas
- Fraai aangelegde tuin rondom de woning
- Achtertuin gelegen op het noordoosten
- Voortuin gelegen op het zuidwesten
- Zijtuin gelegen op het zuidoosten
- Drie regentonnen aanwezig voor opvang van regenwater
- Royale veranda aanwezig
- Eigen oprit met plaats voor twee auto's
- Uitgebreide documentatie beschikbaar, waaronder een NEN 2580 meetrapport en energielabel
- Alle stukken zijn op te vragen via ons kantoor

PLATTEGROND



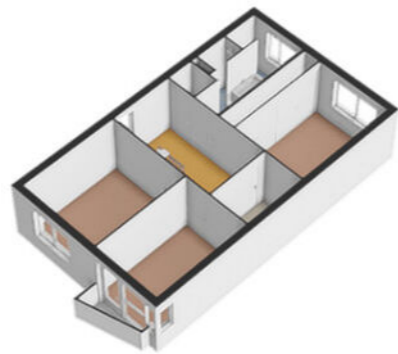
3D



PLATTEGROND



3D



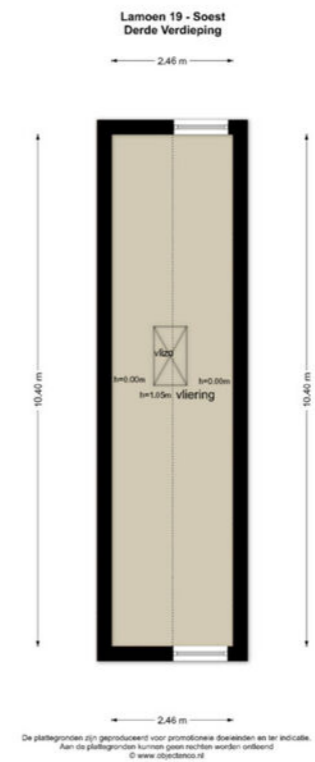
PLATTEGROND



3D



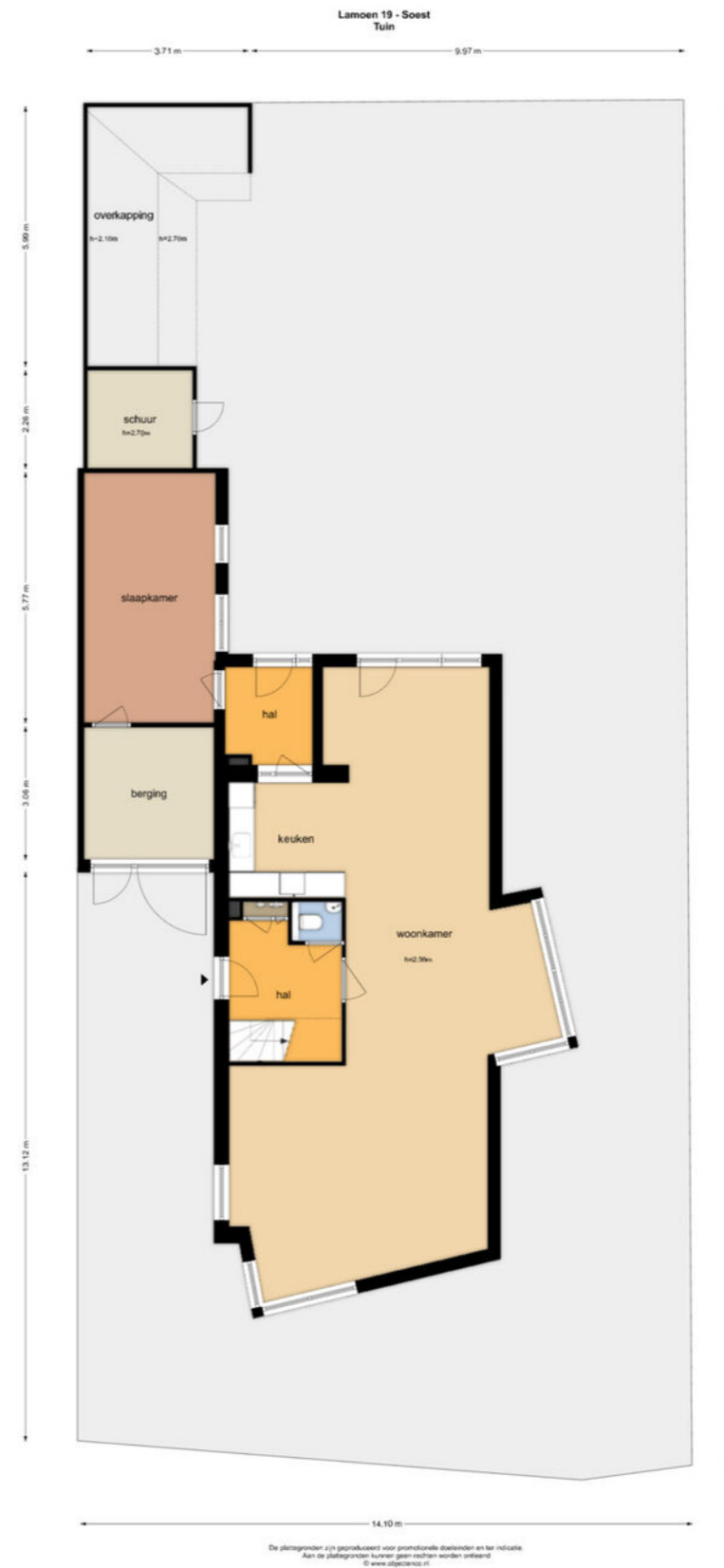
PLATTEGROND

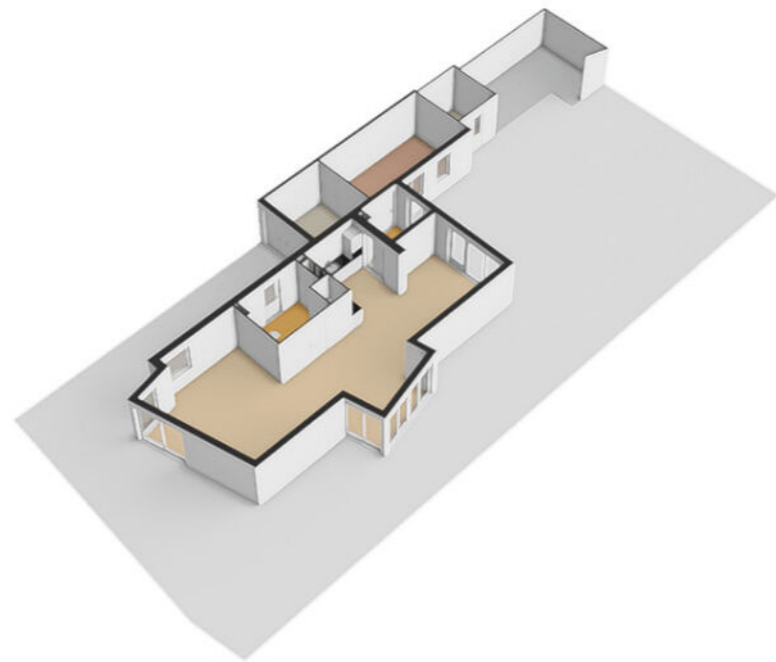


3D

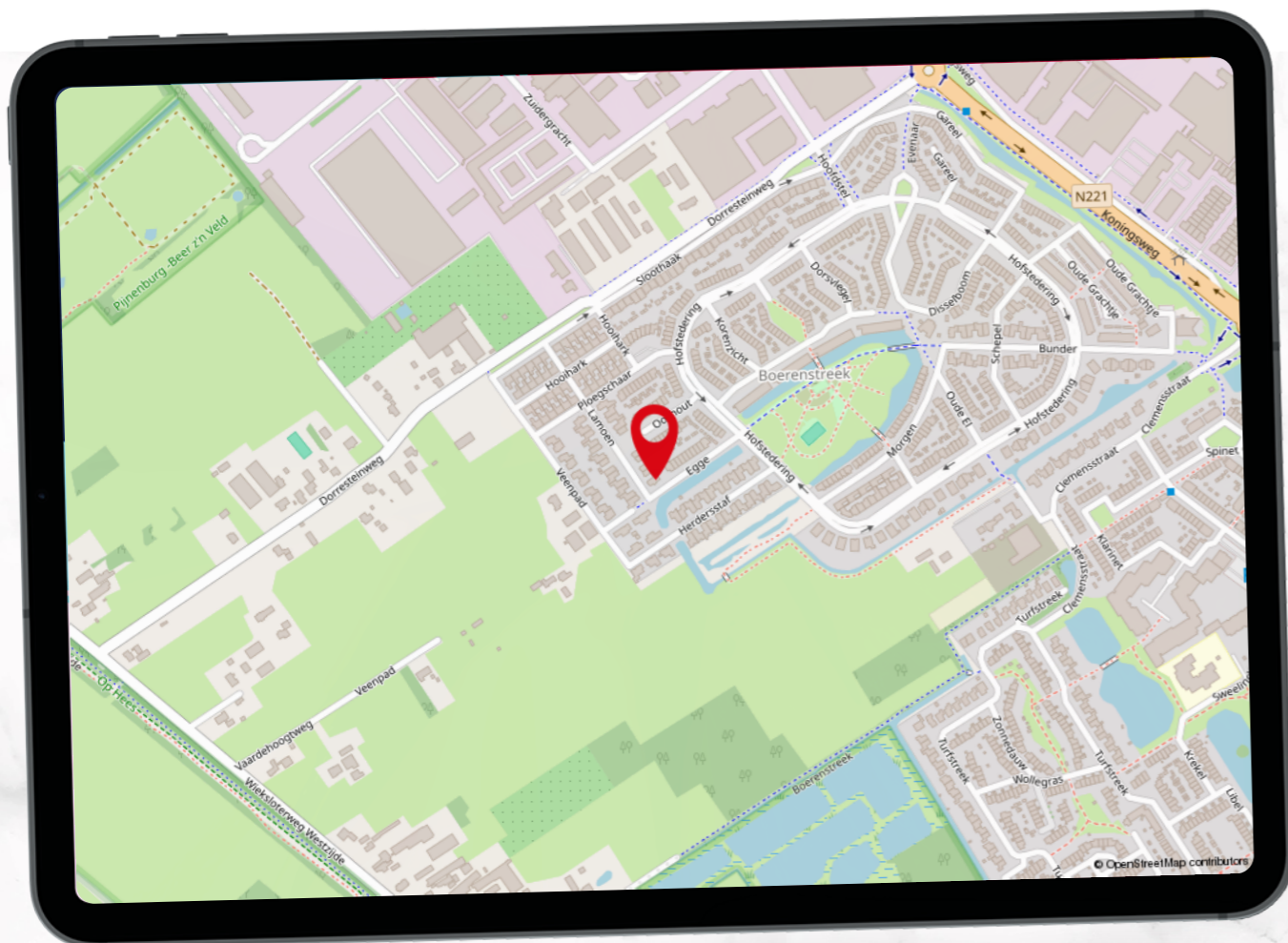


PLATTEGROND





LOCATIE



Lamoen 19
3763 ZS Soest

OVER DE BUURT

Je woont hier heerlijk centraal, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Basisscholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en zijn gemakkelijk bereikbaar. De Boerenstreek staat bovendien bekend als een prettige en kindvriendelijke woonwijk, een fijne omgeving waar kinderen nog volop buiten kunnen spelen en opgroeien. Ook voor ontspanning woon je hier op een ideale plek.

WONEN IN SOEST



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



WAT WE GAAN MISSEN

DE VERKOPERS

Met gemende gevoelens zetten wij ons huis te koop. We zijn hier als gezin in 2000 als eerste bewoners komen wonen. Elk kind kon zijn eigen plekje in dit ruime huis krijgen, maar in de loop van de jaren vloog de één na de ander uit. Het huis is nu eigenlijk al een poosje veel te groot voor ons geworden. Maar we hebben er al die jaren met heel veel plezier gewoond en dat maakt het moeilijk om er afscheid van te nemen.

Ons huis staat in een rustige wijk, in een straat waar geen doorgaand verkeer is. De buurt is vriendelijk en jong en oud woont door elkaar. In onze straat is een kleine speeltuin en vlakbij is er een park met een heerlijke grote speeltuin en voetbalplek.

Het huis heeft de mooiste plek van de straat. Water en groen aan de zijkant, de hele dag zon in en rond het huis. Doordat onze erkers op het zuiden en westen gericht zijn, kun je binnenshuis ook altijd ergens van het licht en de zon genieten. Dat zijn ook juist de plekken die we zullen gaan missen.

Behalve de oprit is er is er aan de zijkant van ons huis ook bijna altijd genoeg gelegenheid om te parkeren.

Wat we ongetwijfeld ook zullen missen is de nabije omgeving. We zijn met onze fietsen binnen een paar minuten in het bos, of fietsen iets verder weg, via prachtige fietspaden naar de Soester Duinen, het Militair Museum, Lage Vuursche, Amersfoort, of richting de Eemvallei.

OVER ONS

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

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

Begeleiding van A tot Z.

Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

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

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

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

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




NICOLAY VAN BREUKELLEN

MAKELAAR & EIGENAAR

035 - 60 17 962

makelaardij@vanbreukelen.nu




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



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



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

 facebook.com/vanbreukelenNU
 instagram.com/vanbreukelenmakelaars
 twitter.com/VanBreukelenNU

ONZE DIENSTEN

Verzekeringen



Hypotheeken



Makelaardij

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

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

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

Mail je vraag naar makelaardij@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.



Hypotheeken

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

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

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

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Verzekeringen

Wat zoek je in een verzekeringsadviseur?

In ieder geval ben je bij ons "verzekerd" van:

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

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

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

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

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Ja. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

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

Wat is een optie?

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

Wat is onder bod?

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

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

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

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning

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

Voorbehouden

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

Ontbindende voorwaarden

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

Boetebeding

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

Waarborgsom/bankgarantie

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

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij.

Inschrijving

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

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht

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

Mondelinge toezeggingen

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

Overeenkomst

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

Drie dagen bedenktijd

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

Koopakte

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

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

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

Wij zijn trots op de samenwerking met Eerlijk Bieden

100% Eerlijk verkocht

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Van Breukelen is erkend lid van Eerlijk Bieden

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

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

Waarom Eerlijk Bieden?

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

Het Eerlijk Bieden Biedlogboek

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

Eenvoudig online bieden via:



Eerlijk Bieden

AANTEKENINGEN



AANTEKENINGEN





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

Van Breukelen Makelaars in zekerheid
Koninginnelaan 40, 3762 DG Soest

makelaardij@vanbreukelen.nu
035 - 60 17 962



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