

BURGEMEESTER DE MANLAAN 98 BREDA



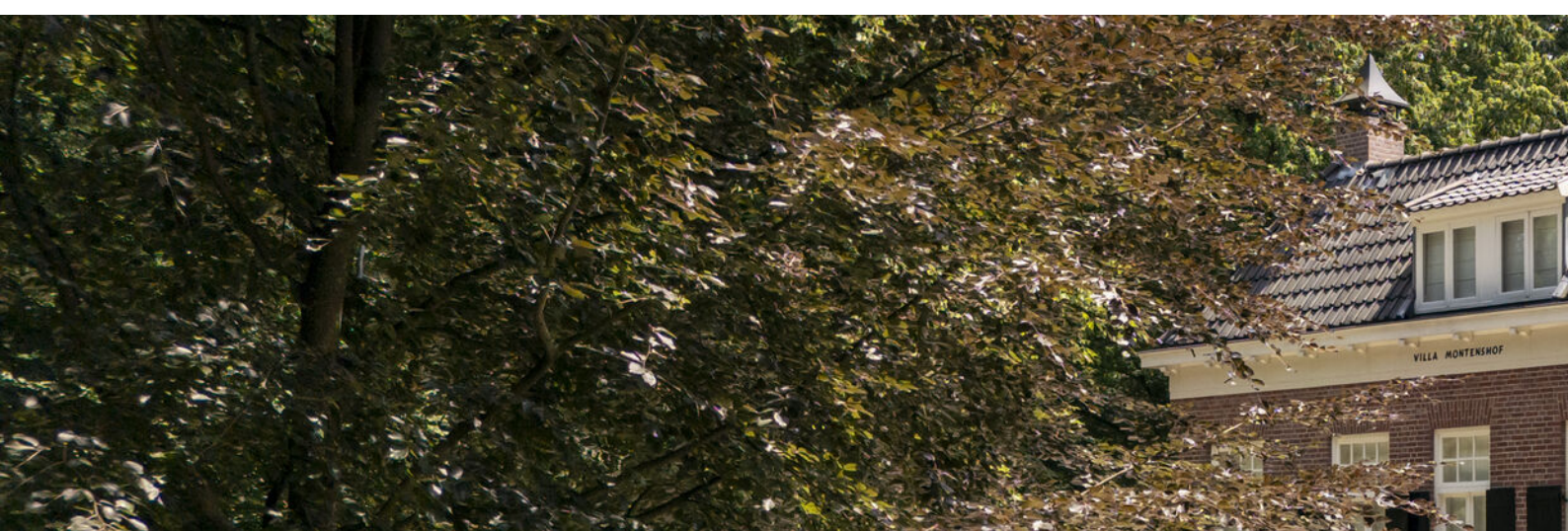


'VILLA MONTENSHOF'

Villa Montenshof is een uniek gelegen villa in Breda. De villa ligt op de meest bijzondere locatie in villawijk 'Ruitersbos', aan de rand van het bekende Mastbos en op loopafstand van het gezellige "Ginnekenmarktje". Deze beeldbepalende villa, ook wel bekend als 'de Burgemeesterswoning' werd in 1920 gebouwd voor de houtvester van het Mastbos en ligt op een perceel van ca. 3.400 m² eigen grond.

De villa is in 2007 geheel gerenoveerd waarbij veel aandacht is besteed aan isolatie. De villa is zeer goed onderhouden en biedt onder andere een ruime en sfeervolle tuingerichte woonkamer en-suite, een extra werkkamer op de begane grond, 6 slaapkamers en 3 badkamers. Daarnaast treft u een multifunctioneel bijgebouw, nu in gebruik als guesthouse en een zwembad met daarbij een gezellig poolhouse met sauna. Het omheinde perceel biedt volledige privacy.

Villa Montenshof is één van de meest unieke en tot de verbeelding sprekende villa's die Breda rijk is.



KENMERKEN

Vraagprijs : € 3.750.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bouw

Soort woning : villa
Type woning : vrijstaande woning
Soort bouw : bestaande bouw
Bouwjaar : ca. 1922, geheel gerenoveerd

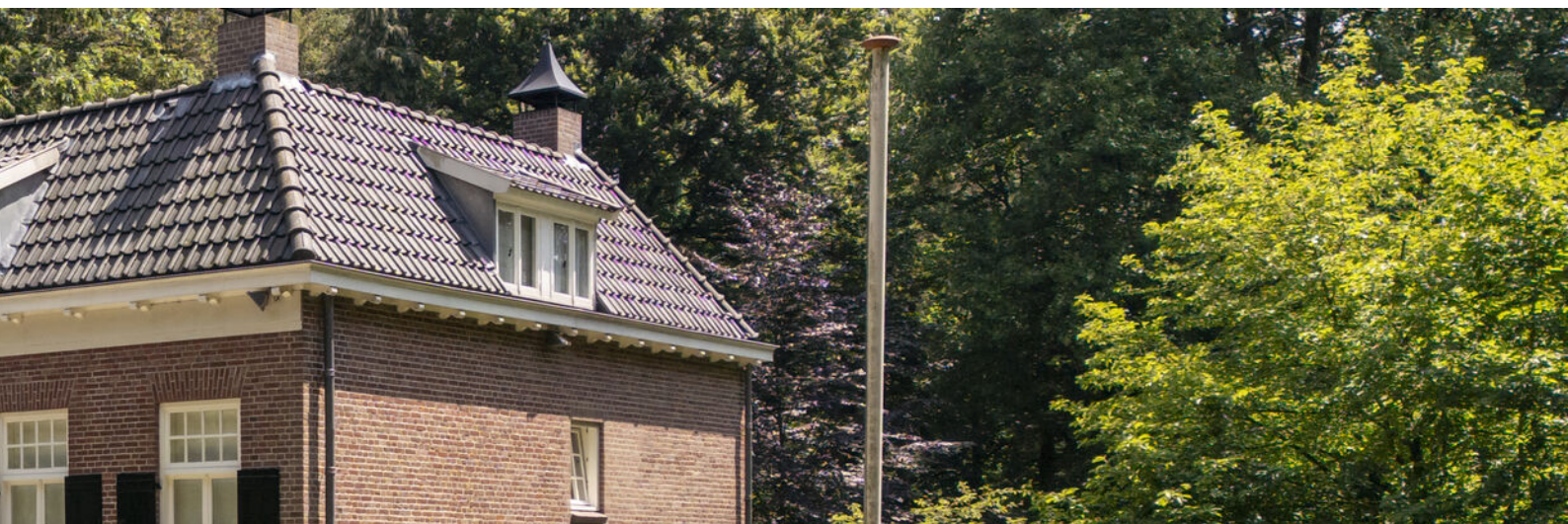
Energie

Energie label : C
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming : c.v.-ketel
CV-Ketel bouwjaar : 2007
Warm water : c.v.-ketel, gasboiler, 2 keukenboilers, Quooker

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte : ca. 377 m²
Overige inpandige ruimte : ca. 14 m²
Externe bergruimte : ca. 15 m²
Guesthouse + poolhouse : ca. 47 m²
Inhoud : ca. 1451 m³

Kadastrale gemeente : Princenhage
Sectie : K
Nummer : 1326 en 1385
Groot : 3401 m²



BEGANE GROND

Via de statige oprijlaan, aan twee zijden uitkomend op de openbare weg (en afgesloten middels elektrisch bediende poorten) bereikt u de woning.

ENTREE

U betreedt de woning aan de voorzijde, via een bordes met de hoofd-entree. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich nog een praktische en brede zij-entree, direct uitkomend in de garderobe. Een T-vormige gang met marmeren vloer verbindt de vertrekken op de begane grond en geeft, via de achteringang, doorloop naar de achtertuin.



BEGANE GROND

WOONKAMER

Aan de rechterzijde van de gang bevindt zich de sfeervolle, lichte woonkamer. Deze kamer is door hoge en-suite deuren verdeeld in twee ruimtes. Beide ruimtes hebben een hoog plafond met klassieke ornamenten en een vloer van wit gelakte eikenhouten vloerdelen.

De achterkamer/tuinkamer heeft een erker met openslaande tuindeuren. De erker ligt vrijwel op het zuiden en geeft een prachtige lichtinval en bovenal een subliem contact met de tuin en het rondom gelegen bos. In deze kamer is, naast de centrale verwarming, een houtgestookte inzethaard met marmeren schouw aanwezig.

De voorkamer geeft zicht op de voor-en zijtuin. In deze kamer zijn naast de schuifdeuren twee hoge boekenkasten gemaakt.

Aan de linkerzijde van de gang bevindt zich een aparte tv-/werkkamer, ook deze kamer heeft een ornamenten-plafond en wit gelakte eikenhouten vloerdelen.

**"Sfeervolle,
lichte
woonkamer"**























BEGANE GROND

WOON-/EETKEUKEN

Ook de grote, gezellige woon-/eetkeuken, aan de achterzijde van de woning, vangt veel zonlicht en is daardoor een prettige ruimte. De keuken, in hoekopstelling, bestaat uit een natuurstenen (Arduin) blad met spoelbak, vaatwasser, 90 cm breed 6-pits gasfornuis met twee ovens, een schouw waarin een afzuigkap, koelkast, vriezer en veel bergruimte in kasten en laden.

In het eetgedeelte is een op maat gemaakt wandmeubel geplaatst waarin een bankje en veel extra kastruimte. De vloer met vloerverwarming is uitgevoerd met Arduin-steen. Twee openslaande tuindeuren geven toegang tot het grote terras aan de achterzijde.

HUISHOUDELIJKE RUIMTE

Onder de woon-/eetkeuken ligt een huishoudelijke ruimte/ kelder op stahoogte. Deze verwarmde ruimte heeft een daglichtraam, is geheel betegeld en voorzien van een keukenblok met granito werkblad, een grote porseleinen spoelbak en een keukenboiler. In de ruimte bevinden zich de aansluitpunten ten behoeve van de was- en droog. apparatuur. Daarnaast treft u hier een grote hoge wandkast over de gehele breedte van de ruimte.

GANG

In de hoge T-vormige gang bevinden zich de garderobe (met zij-entree), de meterkast en de toiletruimte. De zij-entree is praktisch in het dagelijks gebruik en komt uit op de op het erf gelegen parkeergelegenheid.

TOILET

Toiletruimte met wandcloset met inbouwreservoir en een natuurstenen wastafel.

METERKAST

De meterkast is voorzien van een vernieuwde groepenkast met 18 groepen en aparte groepen voor koken, zwembad en sauna.











EERSTE VERDIEPING

Via de klassieke eikenhouten bordestrap bereikt u de eerste verdieping met drie slaapkamers en twee badkamers.

SLAAPKAMER I

Ruime voorslaapkamer met aan de binnenzijde van de ramen fraaie, op maat gemaakte, houten luiken ter verduistering.

SLAAPKAMER II

Grote Master-bedroom, eveneens aan de voorzijde. Ook deze kamer heeft aan de binnenkant op maat gemaakte, houten verduisterings-luiken. De master-bedroom geeft toegang tot de aangrenzende badkamer (badkamer I) en een inloop/garderobe ruimte.

Voorts heeft u vanuit deze slaapkamer toegang tot een extra bergruimte.

BADKAMER I

Deze badkamer heeft een natuurstenen vloer met vloerverwarming, een inloopdouche met hand- en regendouche, een vrijstaand ligbad (met uitzicht op de tuin), twee wastafels en een wandcloset.















EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMER III

Ruime slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon (boven de erker).

BADKAMER II

Tweede badkamer met ligbad, doucheruimte met hand- en regendouche, wastafelmeubel en wandcloset met inbouwreservoir. Ook in deze badkamer ligt vloerverwarming en is gebruik gemaakt van natuursteen/Arduin.

De vloer op de eerste verdieping is, met uitzondering van de badkamers, ook voorzien van wit gelakte eikenhouten vloerdelen en alle kamers hebben stucplafonds met elegante sierlijsten.



TWEEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Overloop (met fantastische lichtinval) vanwaar toegang tot de diverse vertrekken:

SLAAPKAMER IV

Grote slaapkamer/studio aan de voorzijde van de woning. Aan de voor- en zijkant zorgen dakkapellen voor lichtinval. De prachtige kapconstructie is in het zicht gebleven. In de kamer zijn water-/afvoer- en elektravoorzieningen voor een kitchenette aanwezig.

SLAAPKAMER V

Grote slaapkamer, eveneens met dakkapel en in het zicht gebleven kapconstructie.

BADKAMER III

Badkamer met douchecabine, wastafel en wandcloset met inbouwreservoir. Ook hier zorgt een lichtkoepel voor daglicht. Naast deze badkamer treft u de technische ruimte.

TECHNISCHE RUIMTE

CV-ruimte waarin de Nefit Ecoline HR CV-combiketel (ca. 2007) en Itho boiler geplaatst zijn.

SLAAPKAMER VI

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met aan twee zijden dakkapellen.

**"Studio met
dakkapel aan de
voorzijde"**











TUIN

De geheel omheinde tuin is prachtig aangelegd en wordt omringd door het Mastbos. Op deze plek bent u uitsluitend omringd door natuur en ervaart u ongekennde privacy.

In en rondom de tuin bevinden zich prachtige oude bomen. In het voorjaar en de zomer kleuren de rhododendrons, hortensia's, magnolia's en krenten. De villa heeft aan drie zijden een gazon en diverse zon- en schaduwterrassen (in klinkertjes en natuursteen) en daarnaast borders met variërende beplanting,

Aan de zijkant ligt het zwembad met poolhouse. Ook dit zwembad is door een haag van rhododendrons aan het zicht onttrokken. Het zwembad (10m x 5m, 2.20m diep) is verwarmd. Naast het zwembad, omringd door terras en beplanting, treft u het poolhouse en de buitendouche.

POOLHOUSE

Het sfeervolle houten poolhouse is voorzien van een keukenblokje en daarnaast een saunaruimte met douche, toilet en 4-persoons sauna. Aan de achterzijde is, in een apart gedeelte, de technische ruimte ten behoeve van het zwembad aanwezig. Het zwembad (op ionisatie-/zoutbasis) wordt verwarmd door een gasgestookte CV-ketel.





















BIJGEBOUW/ GUESTHOUSE

BEGANE GROND

Deze voormalige dubbele garage (2007) is omgebouwd tot guesthouse. In deze ruimte, voorzien van laminaat op de vloer, is een keukenblok geplaatst (met rvs-spoelbak, afzuigkap en losse koelkast). Tevens is er een badkamer aanwezig, voorzien van douche, toilet en wastafel. De boiler verzorgt de warmwatervoorziening.

VERDIEPING I

Op de zolder/bergruimte op de eerste verdieping is aan de achterzijde een Velux dakvenster geplaatst. De ruimte is nu in gebruik als slaapzolder.

Dit guesthouse wordt verwarmd via de CV van het woonhuis, aangevuld met elektrische verwarming.

Deze ruimte is tevens te gebruiken als kantoor of terug te brengen naar de oorspronkelijke functie, te weten dubbele garage annex hobbyruimte.

Naast het bijgebouw is een houten fiets-/gereedschaps-berging aanwezig, waarin onder andere de apparatuur voor de beregeningsinstallatie.





WAT U VERDER NOG MOET WETEN

- De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie (met grondwaterpomp) en buitenverlichting, deels voorzien van schemerschakelaars;
- In de tuin zijn gps-lussen (gronddetectie) ten behoeve van het alarmsysteem aangelegd;
- Het geheel omheinde perceel biedt plaats aan meer dan voldoende auto's op eigen grond;
- De villa is in 2007 geheel gerenoveerd, waarbij onder andere aandacht is besteed aan vloeren, plafonds, ramen en kozijnen, installaties, sanitair, keukens, etc. Bovendien zijn bij die renovatie de isolerende voorzieningen aangebracht.
- De keuken, gang en alle badkamers zijn voorzien van vloerverwarming, deels via cv-installatie, deels elektrisch.
- **Asbestartikel:**
In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Dit is gebruikelijk bij woningen van dit type of van dit bouwjaar. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.
- **Ouderdomsclausule:**
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING



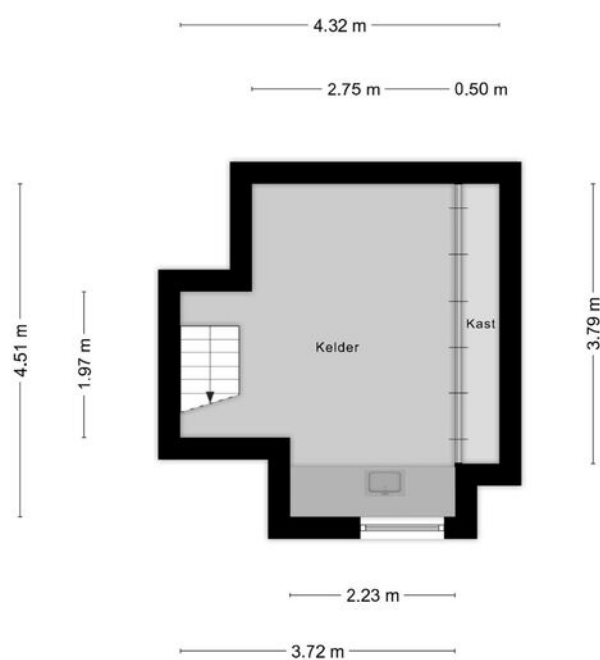
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



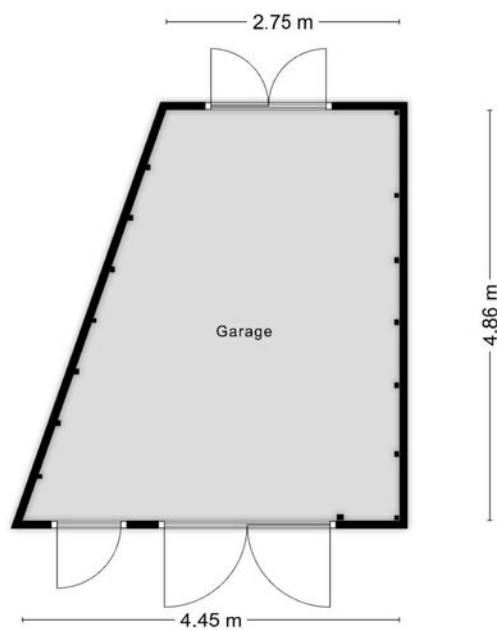
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KELDER



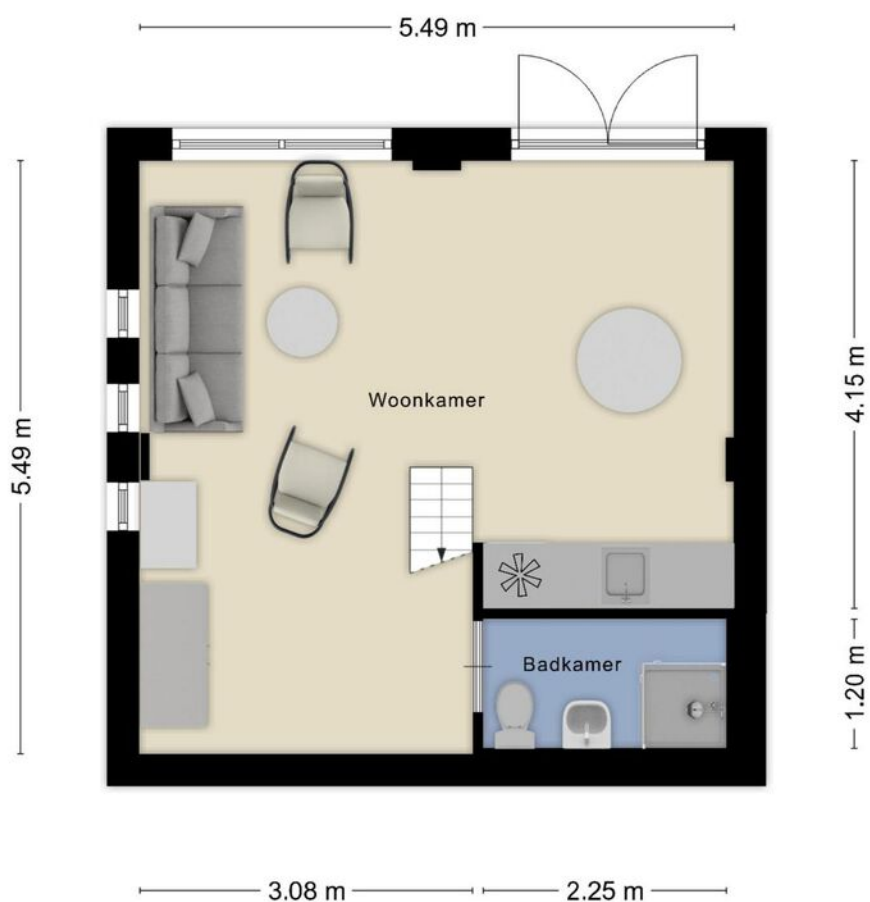
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

BERGING



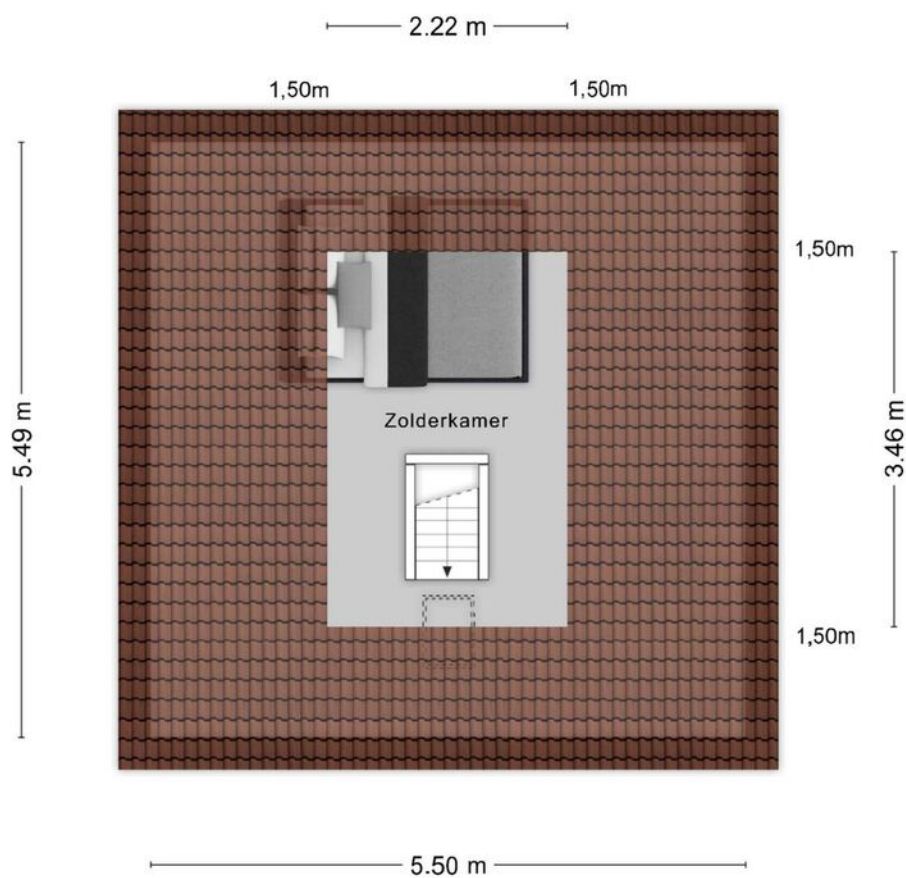
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

GUESTHOUSE



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

GUESTHOUSE ZOLDER



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

POOLHOUSE

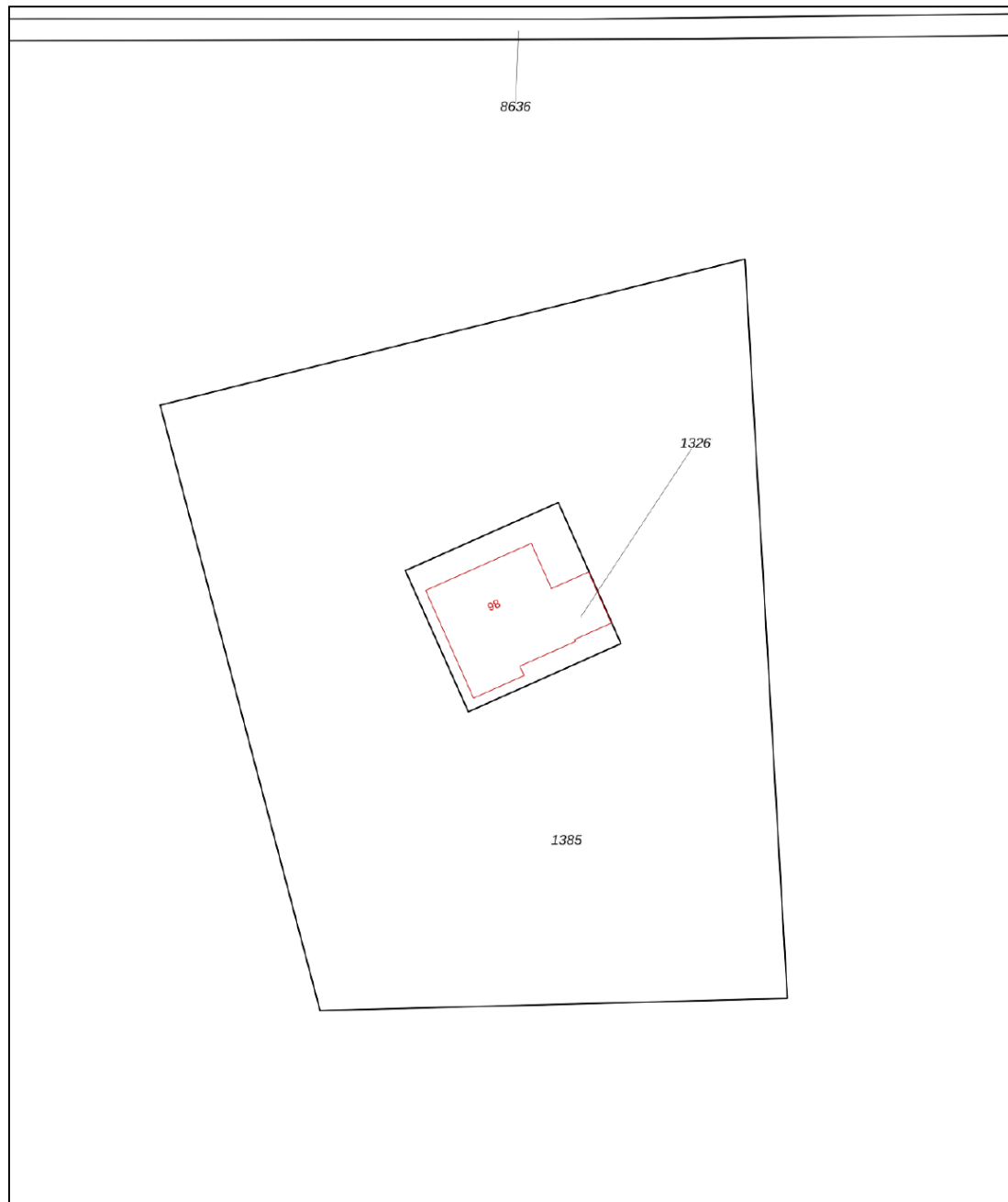


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

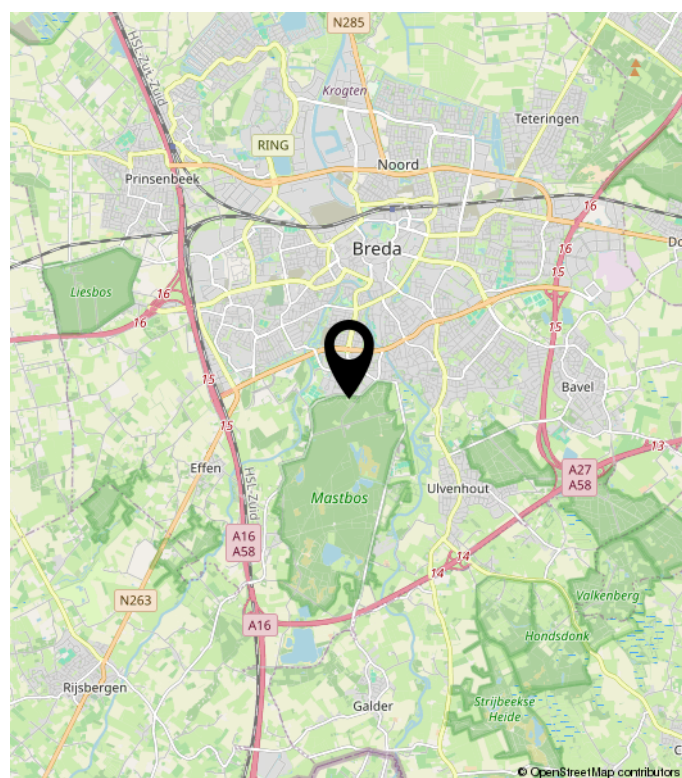
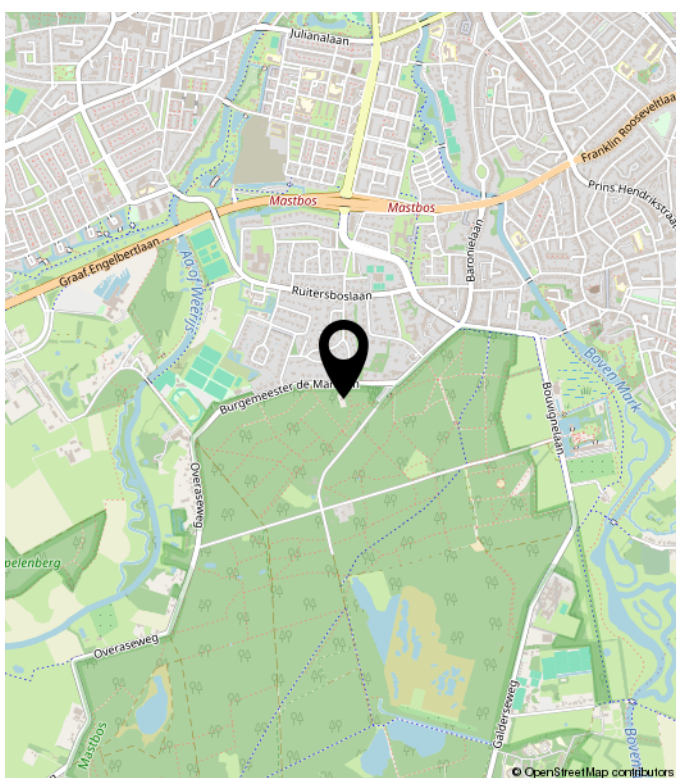
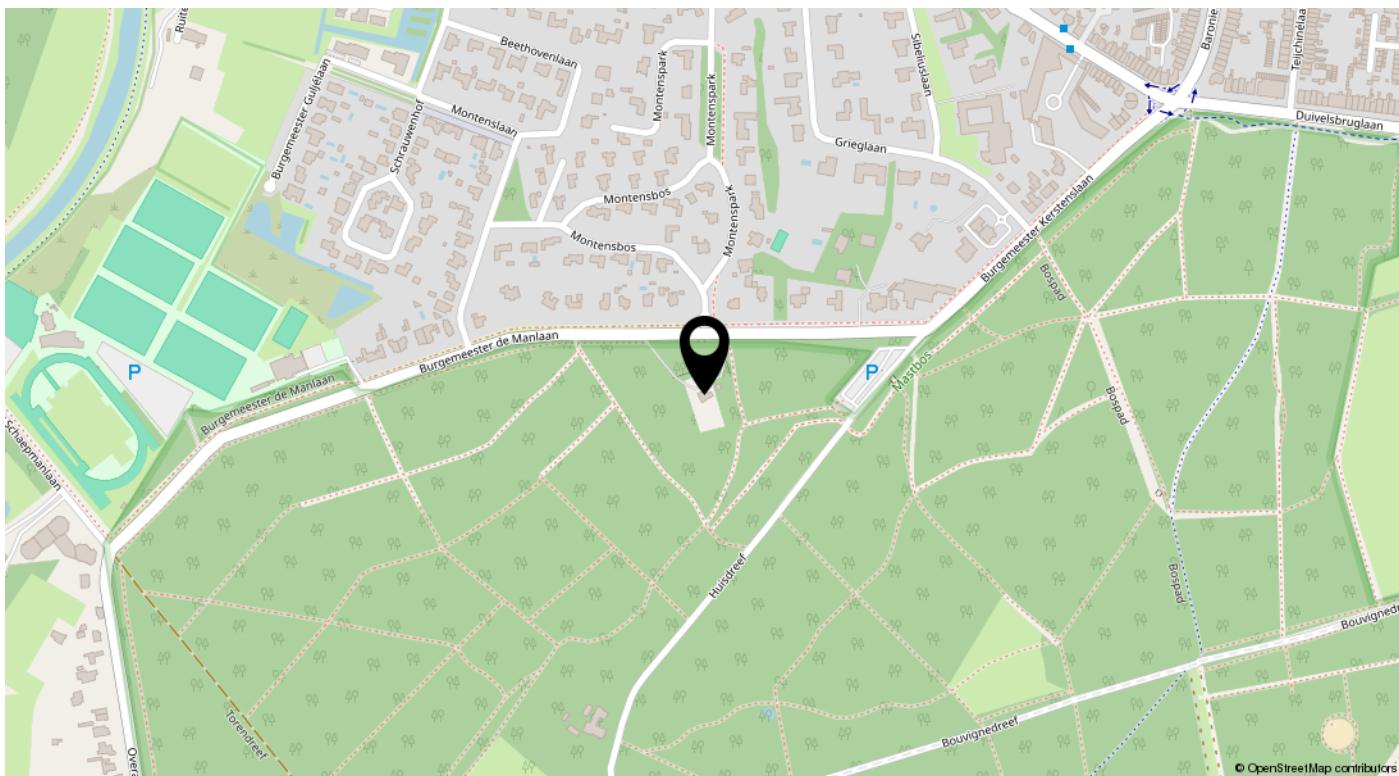
Uw referentie: Burgemeester de Manl



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Princenhage Sectie K Perceel 1326</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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



WELKOM BIJ STORIMANS EN PARTNERS

Storimans en Partners woningmakelaardij bestaat meer dan 35 jaar.

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

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

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

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

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

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een

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

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

9. Hoe komt de koop tot stand?

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

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

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

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

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

meterkast.

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

c) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

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

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

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

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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

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

MAAK NADER KENNIS!

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



Ginnekenweg 161

4818 JD Breda

T 076 522 60 90

info@storimansenpartners.nl

www.storimansenpartners.nl