



## TE KOOP

**EIJCKSTRAAT 4, 6004 XA WEERT**

**Altijd al in een vooroorlogse vrijstaande woning in de wijk  
Biest / Groenewoud in Weert willen wonen?**

**Dan is dit je kans.**

**Deze woning fraai gelegen en heeft een ruime, hoge T-vormige woonkamer,  
luxe keuken, 3 slaapkamers, 2 luxe badkamers, een extra doucheruimte op  
de begane grond en een grote dubbele garage met carport. In deze woning  
is het mogelijk om een levensbestendig woonprogramma op de begane  
grond te realiseren.**

**Bouwjaar: 1933, uitgebouwd in 1999**

**Vraagprijs: € 589.500,- K.K.**

**Aanvaarding: In overleg**





**Kadaster:** Gem. Weert, sectie S, nummer 4977, groot 690 m<sup>2</sup>

**Algemeen:**

Heerlijk rustig wonen op een markante plek met kantoormogelijkheden aan huis....., dit zijn slechts enkele kenmerken van deze fraaie vooroorlogse vrijstaande woning die gelegen is op de hoek op de hoek Limburglaan – Eijckstraat in de gewilde wijk Biest / Groenewoud met winkels, scholen, sportvoorzieningen op korte afstand gelegen.

**Enkele bevindingen van de huidige bewoners:**

*"Het is een heerlijk huis om in te wonen. Onze woning is heerlijk rustig gelegen in bijna het centrum van Weert, nabij winkels, supermarkten, het ziekenhuis, een basisschool, middelbare scholen, opvang locaties en sportpark "aan de Bron". Alle faciliteiten naast de deur, lopend of op de fiets.*

*Parkeren kan op de inrit of aan de straat zonder vergunning.*

*Deze gunstige ligging biedt een snelle verbinding naar snelwegen. Kortom, dé plek om rustig en comfortabel te wonen met alle voorzieningen om de hoek."*

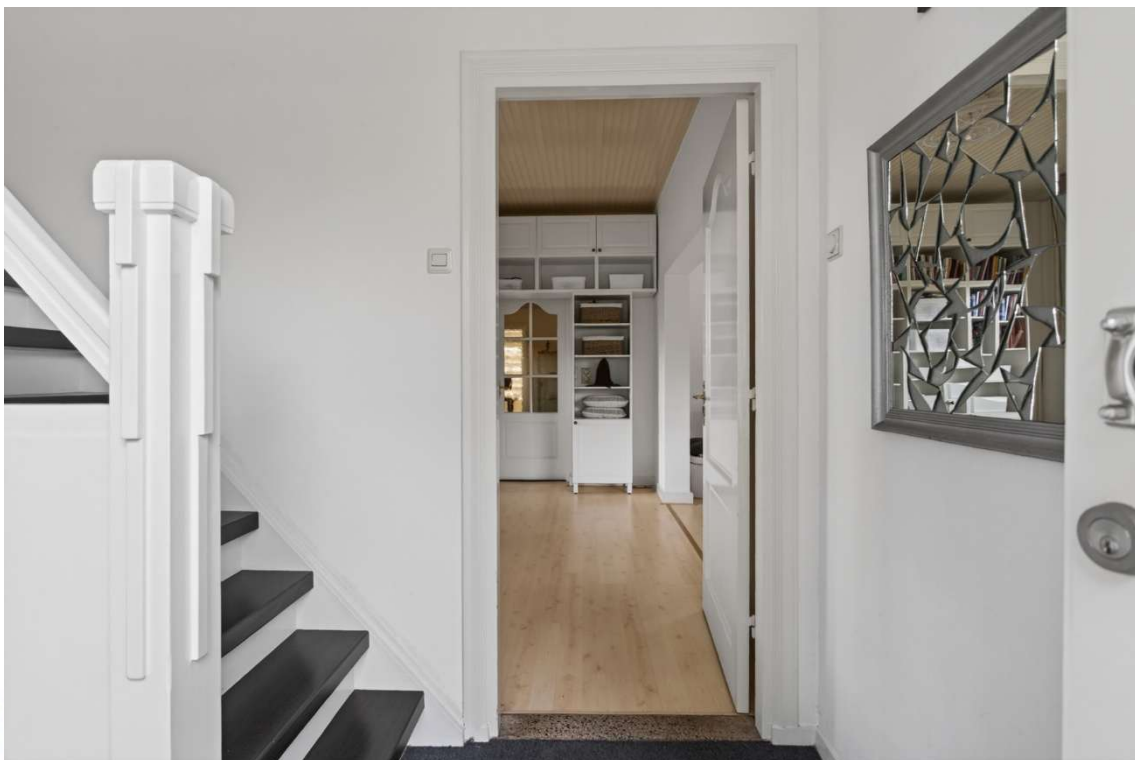
**Indeling**

**Begane grond:**

Vanaf het looppad naar de entree kom je de woning binnen in de hal.



In deze ruime en lichte hal is de garderoberuimte en de meterkast geplaatst (8 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme bemeting). Vanuit de ruime hal heb je toegang tot de woonkamer. Onder de stijlvolle dichte bordestrap naar de 1<sup>e</sup> verdieping is de toegang naar een trapkast.



De T-vormige woonkamer is ruim van opzet en bestaat uit een zitgedeelte, een eetgedeelte en een speelhoek voor de kinderen. Wat direct opvalt in deze woonkamer is de vooroorlogse hoogte: 2.90 mtr. Daarnaast is hij heerlijk licht.

Het zitgedeelte is gelegen aan de voorzijde. Hier bevindt zich naast een haardpartij met sfeerhaard ook de glasvezelaansluiting.







Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woonkamer gelegen. Het eetgedeelte is voorzien van een airco (LG ThinQ, 2025). Vanuit het eetgedeelte heb je toegang tot de woon-/leefkeuken.

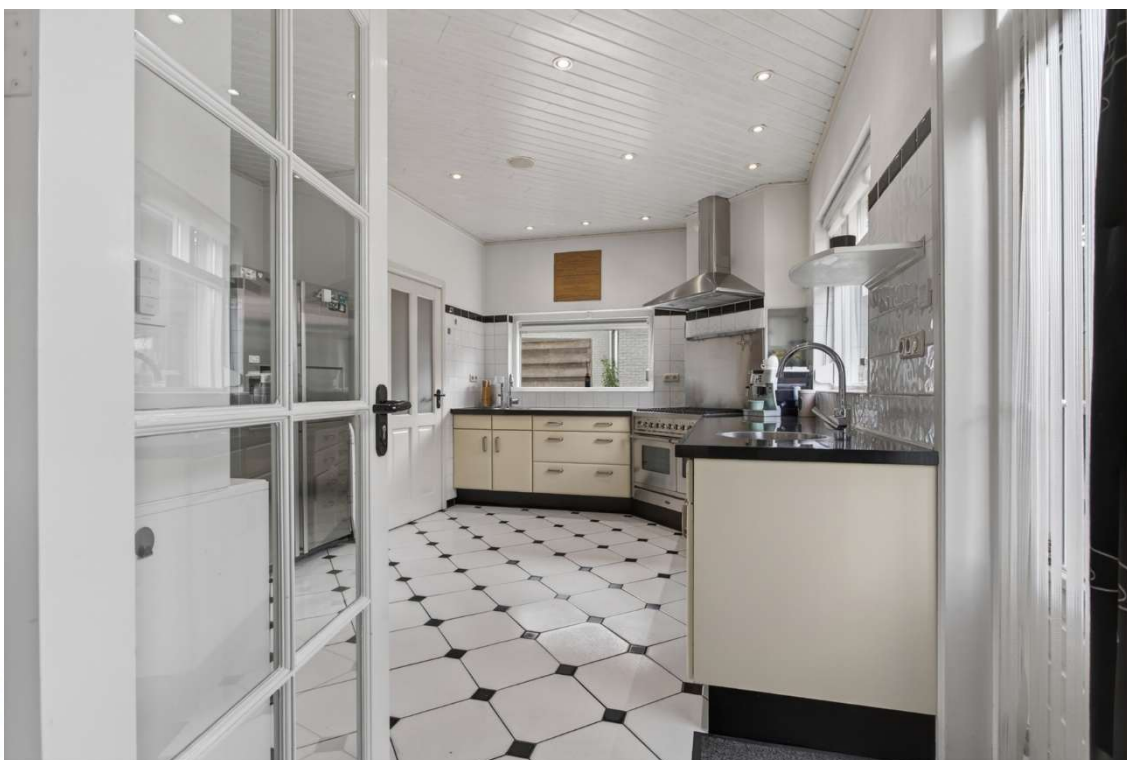
Het speelgedeelte is aan de Limburglaan zijde gelegen. Vanuit het speelgedeelte heb je toegang tot een tussenkamer en de kelder.







De woon-/leefkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier bevindt zich de luxe keukeninrichting in een hoekopstelling. Deze keukeninrichting heeft een natuurstenen aanrechtblad waarin ingebouwd 2 spoelbakken. Zeer praktisch, een op elke hoek van het aanrecht. Daarnaast is de keukeninrichting voorzien van een breed, 6 pits Boretti RVS kooktoestel met daarboven een afzuigkap. In dit kooktoestel zijn 2 ovens opgenomen, een kleine en een grote. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasser (2024) en een Amerikaanse koelkast met vrieskast.









Vanuit de keuken heb je toegang tot en tussenportaal., de tussenkamer en het terras en achtertuin. Het tussenportaal herbergt de watermeter en gasmeter en is er plaats voor een vlizotrap naar de compleet afgewerkte ruimte boven de keuken. Deze ruimte zou als slaap-/logeerkamer kunnen dienen. In deze ruimte is een elektrische warmwaterboiler (Inventum ERR 80, 80 ltr, 2019) geplaatst.





Via het tussenportaal bereik je badkamer 1. Deze badkamer is geheel betegeld en voorzien van een wastafel, een inlopdouche (thermostaatkraan, handdouche), een designradiator en elektrische ventilatie.



De tussenkamer is ook aan de Limburglaan-zijde gelegen. Van hieruit heb je toegang tot de toiletruimte en het kantoor.

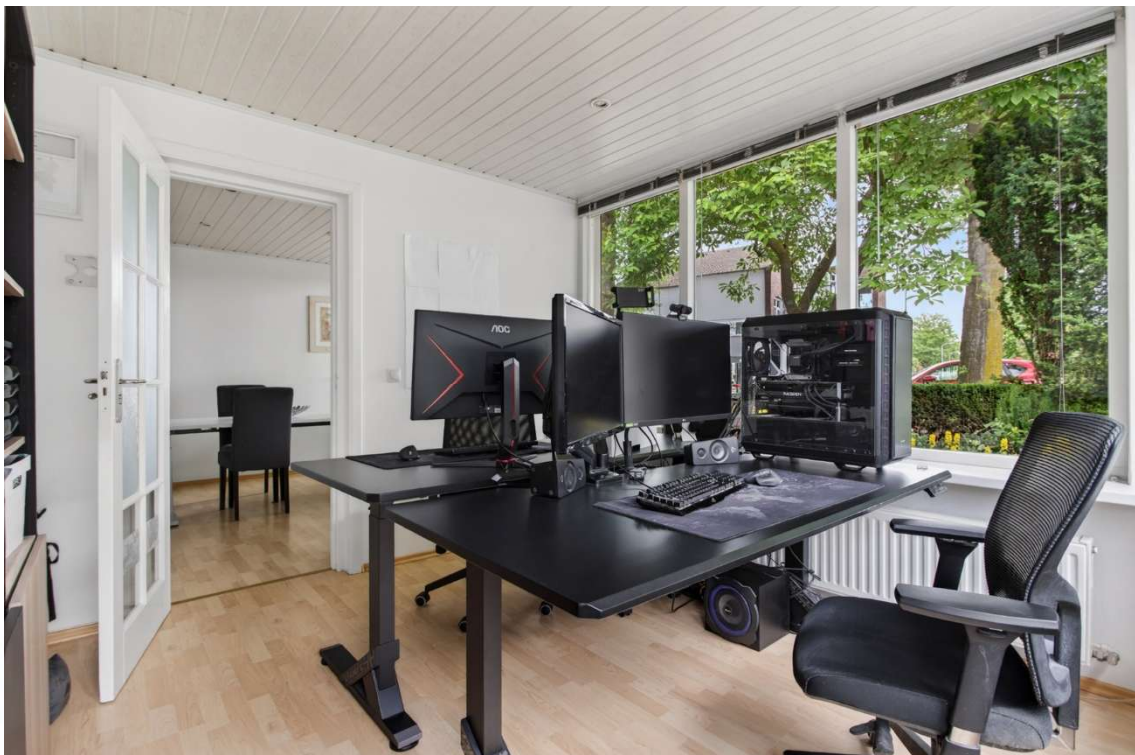




De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een staand closet (2025), een fonteintje, inbouwspots en een elektrische ventilatie.



De kantoorruimte wordt bereikt vanuit de tussenkamer. De kantoorruimte heeft een deur naar de achtertuin en de oprit.





**Eerste verdieping:**

Via de bordestrap kom je op de overloop. De overloop geeft je toegang tot 2 slaapkamers en badkamer 2. Via een open trapopgang kom je op de 2<sup>e</sup> verdieping.



Slaapkamer 1 is aan de Limburglaan gelegen. Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot het plat dak.







Ook slaapkamer 2 is aan de Limburglaan gelegen. Op deze kamer is een praktische inbouwkast.





De geheel betegelde badkamer ligt aan de achterzijde. Deze badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een staand closet en een ligbad (thermostaatkraan).



**Tweede verdieping:**

Vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping bereik via een open trapgang de open zolderruimte. Deze ruimte is compleet afgewerkt. Hier bevindt zich slaapkamer 3 die voorzien is van een Velux dakraam. Vanuit slaapkamer 3 heb je toegang tot de C.V.-kast. Hier is de C.V.-ketel opgesteld (Vaillant ecoTEC plus VHR NL 30-34/5-5, 2021). Verder is er nog extra bergruimte onder de kapschuimte rondom.



Vanuit slaapkamer 3 heb je toegang tot badkamer 3. Deze ruimte is geheel betegeld en is voorzien van een douchecabine (koud-/warmwaterkraan, handdouche), een wastafel, een staand closet een ligbad (koud-/warmwaterkraan, handdouche), inbouwspots en een elektrische ventilatie.





**Buiten:**

**Voorzijde:**

Vanuit het openbare gebied bereik je via een looppad de entree aan de voorzijde. Via een poort naast de voordeur heb je toegang tot de achtertuin.





**Achterzijde:**

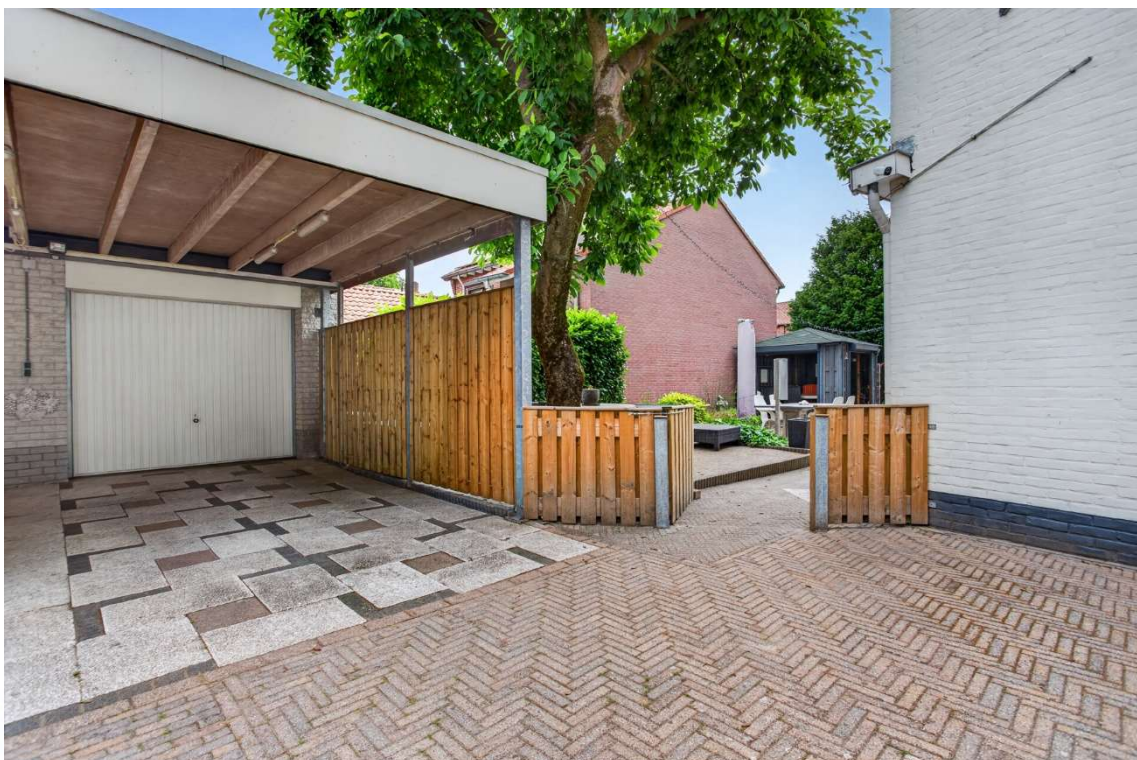
De achtertuin is geheel omheind, grotendeels verhard en voorzien van een tuinhuis (elektra), borders met vaste beplanting en diverse elektrapunten. Vanuit hier heb je toegang tot de carport met garage.





Aan de linkerzijde/achterzijde van de woning is een diepe oprit gelegen. Hier is een brede carport met een opstel mogelijkheid voor 2 auto's naast elkaar. Riant is de dubbele en diepe garage te noemen. De garage is voorzien van 2 handmatig bedienbare stalen kanteldeuren. In de garage staan de wasmachine en -droger en is de PV-installatie opgesteld (Afore, 12 zonnepanelen, 2022). De garage kan verwarmd worden middels een wandgaskachel. Een airco (Mitsubishi SRK50ZS-WF, 2024) die hier opgehangen is, kan voor zowel verkoeling als extra verwarming zorgen. Het geheel wordt gecompliceerd door de het keukenblokje met warm en koud water.

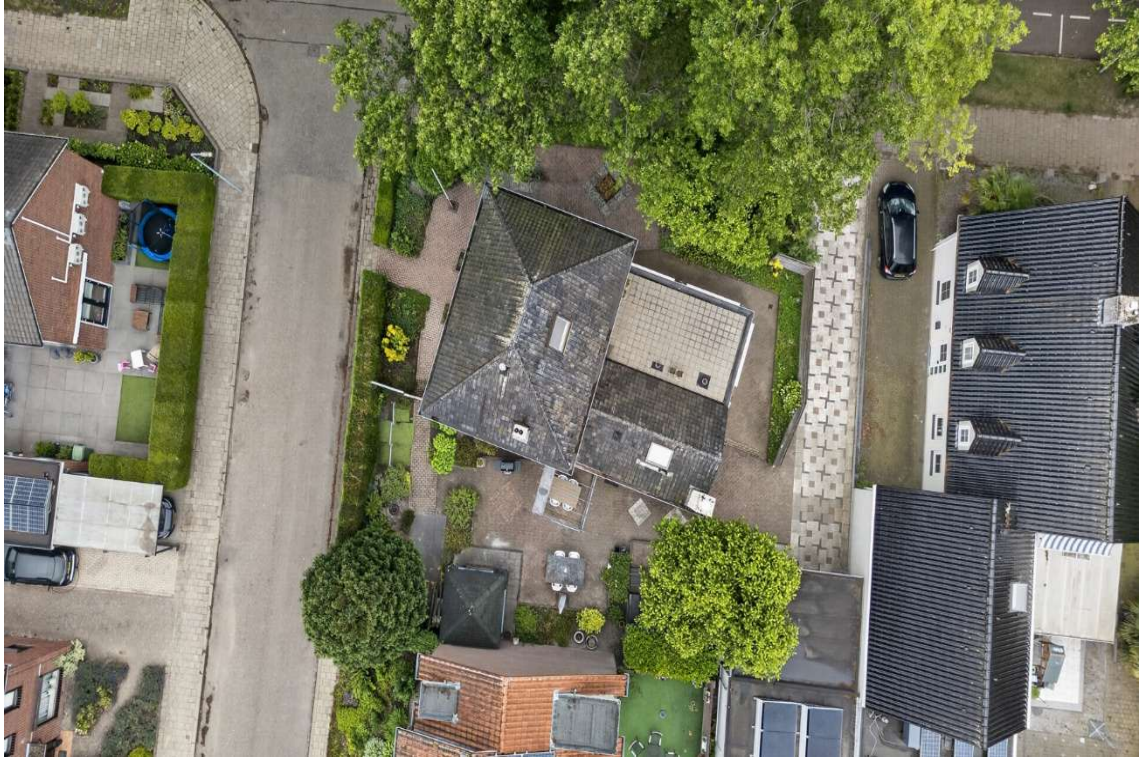




**BIJZONDERHEDEN:**

- De vrijstaande is in 1933 gebouwd. In 1999 is de woning uitgebouwd. Door de jaren heen is de woning continue verbeterd en gemoderniseerd.
- Heerlijke rustige ligging op de hoek Limburglaan – Eijckstraat in de wijk Biest / Groenewoud met allerlei voorzieningen op loopafstand;
- Woonoppervlakte ca. 180 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte 14 m<sup>2</sup>; externe bergruimte ca. 50 m<sup>2</sup>;
- Inhoud woning ca. 730 m<sup>3</sup>, inhoud garage ca. 181 m<sup>3</sup>, totaal samen ca. 910 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte ca. 690 m<sup>2</sup>;
- De begane grondvloer is deels geïsoleerd: woonkamer (gedeeltelijk) en badkamer 1.
- De aanbouw uit 1999 (vergader ruimte en kantoor) is volledig geïsoleerd. De beglazing van deze ruimtes HR+-beglazing.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele-beglazing. De kozijnen van de aanbouw uit 1999 en de kozijnen van de keuken zijn voorzien HR+-beglazing.
- Het dak van slaapkamer 3 en het dak van de zolderruimte van de keuken zijn geïsoleerd.
- Energielabel C en geldig tot 19-05-2036.
- De woning heeft elektrische rolluiken op de kozijnen van de woonkamer, het, eetgedeelte, het speelgedeelte, de tussenkamer, de kantooruimte, slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer 2. Alle overige kozijnen zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
- Op loopafstand (5 minuten) ligt een bushalte met een rechtstreekse verbinding naar treinstation Weert. Eindhoven airport en ASML zijn eveneens op relatief korte afstand gelegen;
- Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)
- Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar  
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.
- Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;
- Meetinstructie: De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. 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.
- Alleen een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze ruime woning;
- U kunt dit object ook bekijken op onze site: [WWW.SCHOLTEALBERS.NL](http://WWW.SCHOLTEALBERS.NL)









Kas

**PLATTEGRONDEN:**

**Begane grond:**



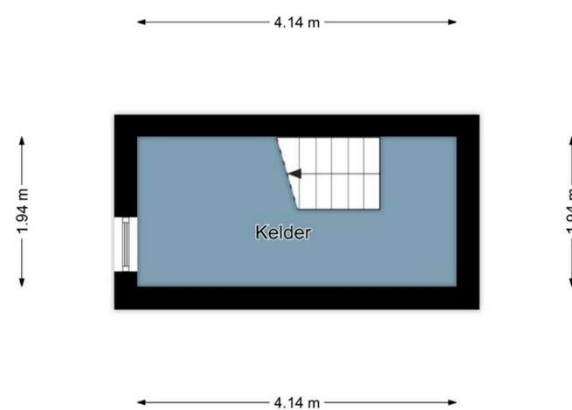
**Begane grond**



***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

**PLATTEGRONDEN:**

**Kelder:**



**Kelder**



***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

**PLATTEGRONDEN:**

**1<sup>e</sup> verdieping:**



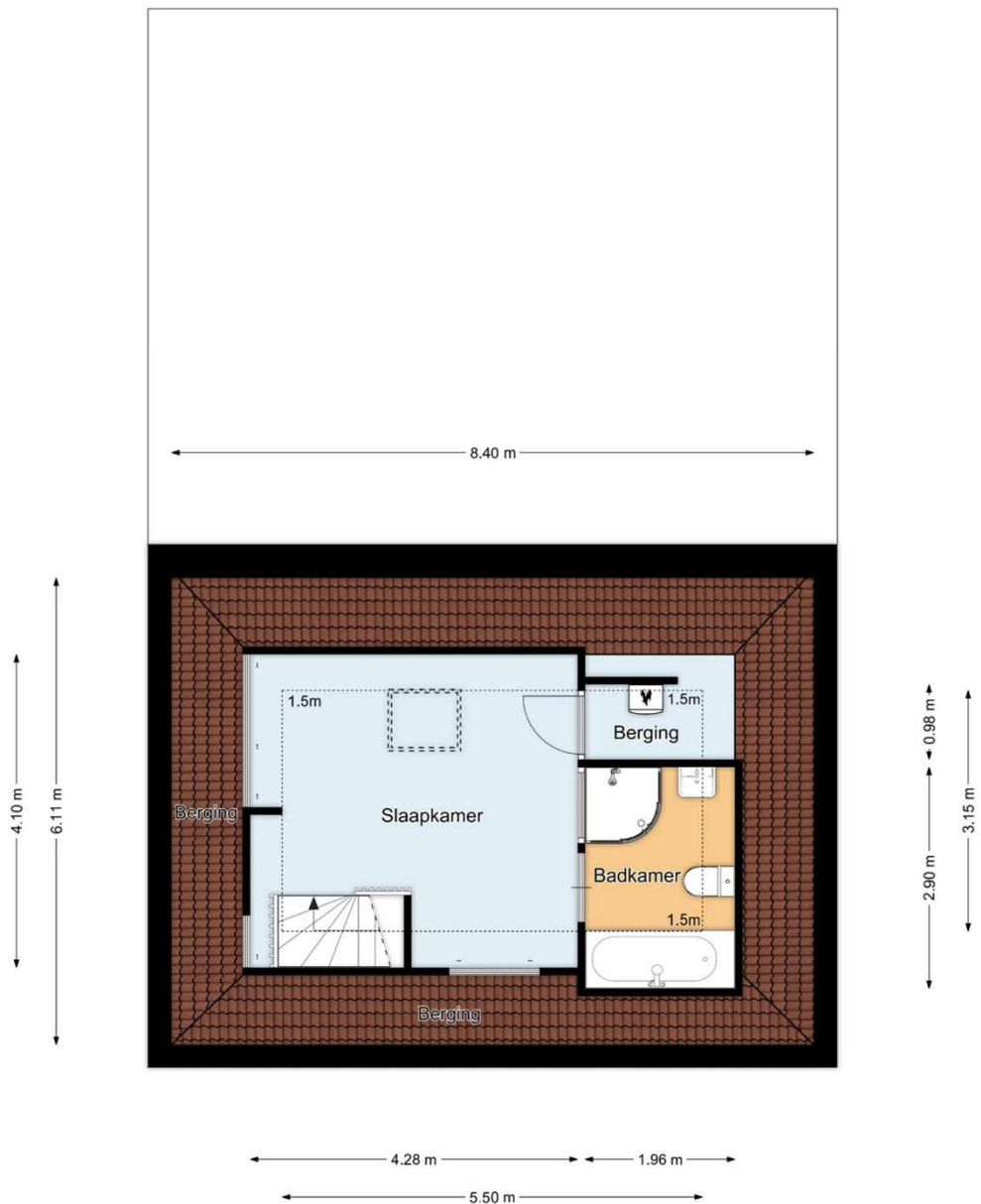
**Eerste verdieping**



*Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.*

**PLATTEGRONDEN:**

**2<sup>e</sup> Verdieping:**



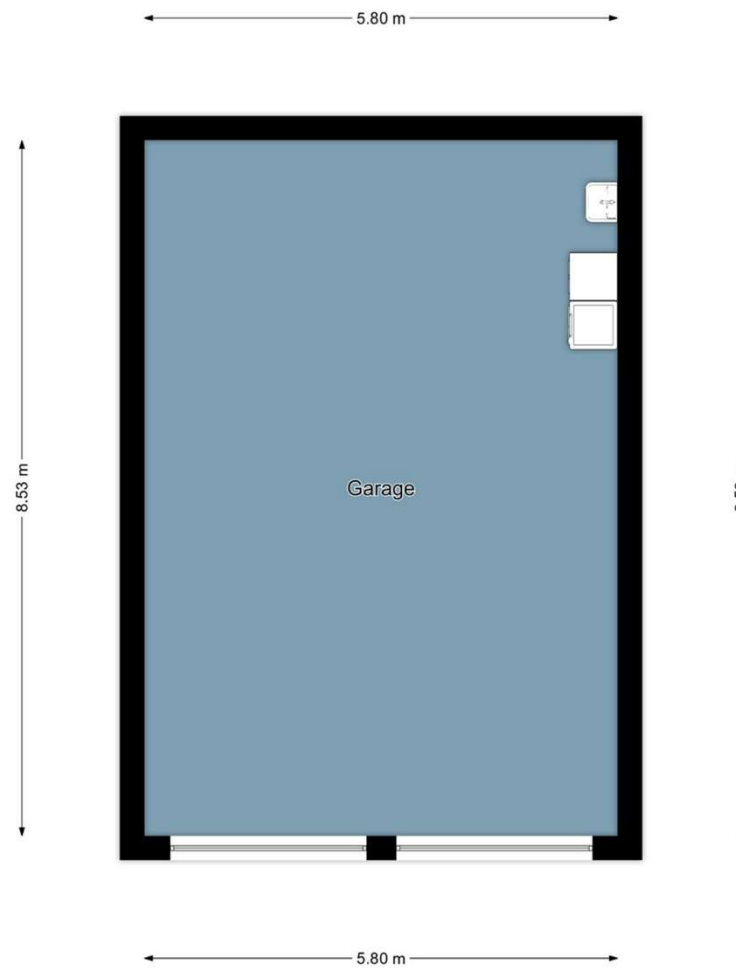
**Tweede verdieping**



*Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.*

**PLATTEGRONDEN:**

**Dubbele garage:**



**Garage**



*Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.*

**KADASTRALE KAART:**

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weert</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 4977</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## **OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE**

### **Een huis koopt u niet elk jaar**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht dat in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang is bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om via onze makelaar om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

### **Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper de bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Scholte Albers Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.**

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'.

### **Waarborg / Bankgarantie**

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

### **Meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties**

Een makelaar is wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

### **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop roerende zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, dan ook zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen aan ons kantoor kenbaar maakt.

### **Documentatie**

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.



## **DE MEEST GESTELDE VRAGEN**

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

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je 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.
- 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 kun je 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 bepaald 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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 (indien van toepassing).
5. NVM No-Risk clausule.

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

**11. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

**12. 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](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.



**13. 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.

**14. 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

**15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaald is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

**16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?**

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een vast bedrag in rekening gebracht worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

**17. 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 kun je 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 voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

**18. 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](http://www.rijksoverheid.nl)

**Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)



Kas