

**Van Breukelen**  
Makelaars in zekerheid



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



**Oud-Loosdrechtsedijk 170 B**  
1231 NE Loosdrecht



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

In het hart van watersportdorp Oud-Loosdrecht ligt deze zeer luxe geschakelde villa op een perceel van maar liefst 437 m<sup>2</sup> eigen grond en water. Met een woonoppervlak van maar liefst 242 m<sup>2</sup>, energielabel A en een volledig gelijkvloers woonprogramma biedt deze woning een uitzonderlijke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. Vanuit de woning en de terrassen geniet je van een prachtig uitzicht over de brede uitvaart richting de Vuntusplassen. Via de gezamenlijke oprit vanaf de dijk bereik je deze bijzondere woning, waar comfort en exclusiviteit samenkomen. De ruime aanlegsteiger beschikt over een ligplaats van circa 10 x 3,3 meter (lengte x breedte), met een waterdiepte van circa 1,1 meter. Voorheen waren hier twee ligplaatsen aanwezig; één daarvan is omgevormd tot een schitterend terras boven het water. Samen met het grote zonneterras vormt dit een unieke plek om te genieten van het buitenleven, de rust en het weidse uitzicht. Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime entree met vaste garderobekasten en een separaat toilet. Licht, ruimte en kwaliteit staan centraal. De stijlvolle open keuken met aangrenzende bijkeuken vormt samen met het eetgedeelte het hart van de woning. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel om met familie en vrienden te genieten van lange diners. Via de openslaande deuren staat het eetgedeelte in directe verbinding met het zonneterras aan het water. Samen met de woonkamer ontstaat hierdoor een indrukwekkende leefruimte met grote raampartijen en een prachtig uitzicht over het water. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, waaronder een comfortabele master bedroom met badkamer en suite. Daarnaast beschikt het hoofdverblijf over een tweede separaat toilet. Verder is een volledig zelfstandige studio gerealiseerd, uitsluitend bereikbaar via de voorzijde van de woning. Deze beschikt over een eigen keuken, badkamer, separate toiletruimte en woon-/slaapgedeelte en is daarmee ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis of vierde slaapkamer. De gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming, per ruimte afzonderlijk regelbaar, én een modern klimaatsysteem waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Een zeldzame kans voor liefhebbers van exclusief wonen aan het water, met alle comfort op één niveau en volop mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.



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



Oud-Loosdrechtsedijk 170 B | 1231 NE Loosdrecht



Vraagprijs  
**€ 1.500.000 K.K.**

Bouwjaar  
**1930**

Woonoppervlakte  
**242 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**986 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**437 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energielabel  
**A**

# INDELING

Via de gezamenlijke oprit bereik je de entree van de woning. De ruime ontvangsthal beschikt over vaste garderobekasten, de meterkast en een separaat toilet. Vanuit de hal kom je in de indrukwekkende leefruimte, waar de woonkamer, het eetgedeelte en de open keuken naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de grote raampartijen, de fraaie lichtstraat met twee elektrisch bedienbare dakramen en de plafondhoogte geniet je hier van een prachtige lichtinval en een bijzonder ruimtelijk gevoel. De luxe open keuken met kookeiland vormt het hart van de woning en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, vaatwasser, inbouw koffiemachine, oven, wijnklimaatkast en een grote koelkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Het ruime eetgedeelte biedt volop ruimte voor een grote eettafel en staat via openslaande deuren in directe verbinding met het zonneterras aan het water. De woonkamer biedt een prachtig uitzicht over het water en vormt samen met de keuken en het eetgedeelte een heerlijke leefruimte voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gasten. Via de centrale hal bereik je drie slaapkamers. De master suite beschikt over een luxe badkamer en suite, voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De overige twee slaapkamers zijn eveneens van goed formaat. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een elektrisch bedienbaar dakraam. Daarnaast beschikt de woning over een praktische inbandige berging.



Scan deze QR Code  
om de video te  
bekijken









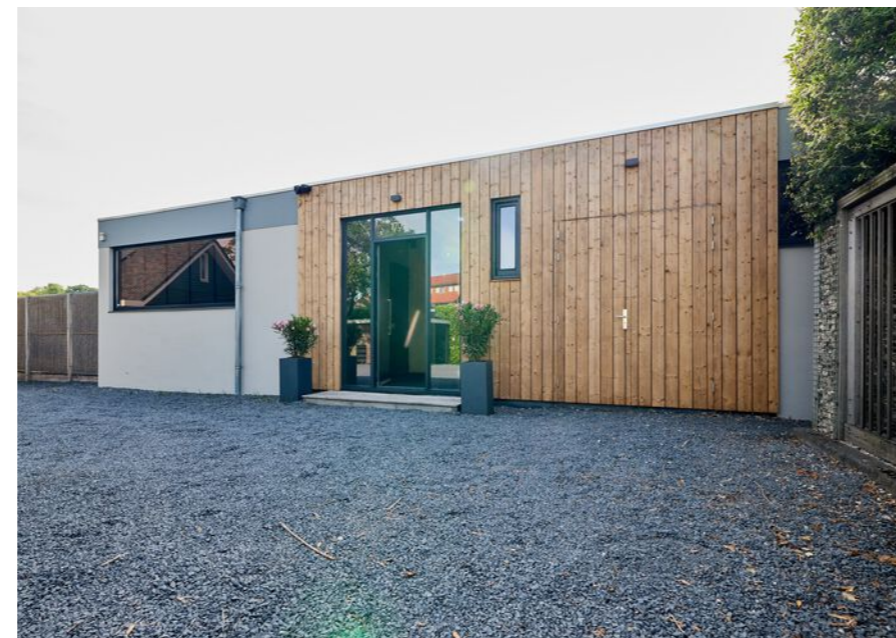






# ZELFSTANDIGE STUDIO

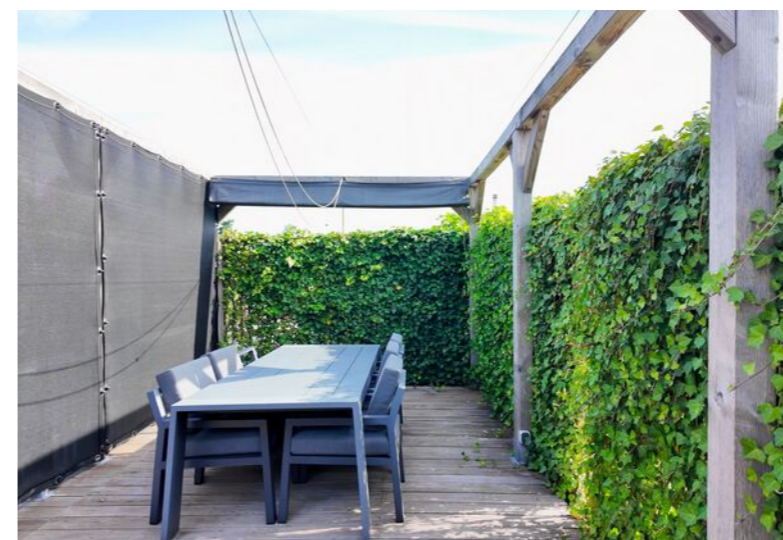
De zelfstandige studio beschikt over een eigen entree aan de voorzijde van de woning en biedt volop mogelijkheden als gastenverblijf, kantoor aan huis, mantelzorgruimte of vierde slaapkamer. De studio is voorzien van een eigen keuken met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Daarnaast beschikt de ruimte over een comfortabel woon-/slaapgedeelte, een separate toiletruimte en een eigen badkamer met douche, wastafel en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Ook deze ruimte is voorzien van een eigen airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Dankzij de zelfstandige indeling genieten gasten of bewoners van optimale privacy en onafhankelijkheid.





# BUITEN

Ook buiten is het volop genieten. Aan de waterzijde beschikt de woning over een riant terras met een fraaie ligging aan de brede uitvaart richting de Vuntusplassen. Dankzij de royale afmetingen is er meer dan voldoende ruimte voor meerdere zit- en loungegedeeltes, waardoor je op ieder moment van de dag een fijne plek vindt om te ontspannen of gasten te ontvangen. Een bijzonder detail is het terras boven het water, dat is ontstaan uit één van de voormalige ligplaatsen. Hierdoor ontstaat een unieke combinatie van buitenleven, aanlegmogelijkheid en directe verbinding met het water. De ruime aanlegsteiger beschikt over een ligplaats van circa 10 x 3,3 meter (lengte x breedte), met een waterdiepte van circa 1,1 meter. Via de Vuntusplassen vaar je eenvoudig de Loosdrechtse Plassen op en geniet je van prachtige vaarroutes richting de Vecht, Utrecht en Amsterdam. Het terras is georiënteerd op het noorden. Door de open ligging aan het water en de verschillende zitmogelijkheden is er altijd een prettige plek te vinden om van het buitenleven te genieten. Daarnaast zijn op meerdere plaatsen buitenstopcontacten aanwezig en beschikt de woning over een buitenkraan en een automatisch beregeningssysteem voor de plantenbakken. Aan de voorzijde, met een westelijke oriëntatie, bevinden zich de entree van de woning en twee parkeerplaatsen direct bij de woning.





# BIJZONDERHEDEN

- Zeer luxe geschakelde villa aan het water;
- Gelegen op een perceel van 437 m<sup>2</sup> eigen grond en water;
- Woonoppervlakte circa 242 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Bouwjaar 1930 (BAG), maar in 2016/2017 volledig gerenoveerd;
- Volledig gelijkvloers woonprogramma;
- Zelfstandige studio/gastenverblijf met eigen entree;
- Ruime aanlegsteiger met een ligplaats van circa 10 x 3,3 meter (lengte x breedte) en een waterdiepte van circa 1,1 meter;
- Extra terras boven het water gerealiseerd op voormalige tweede ligplaats;
- Groot terras aan het water;
- Twee parkeerplaatsen direct bij de woning;
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van comfortabele vloerverwarming, per ruimte afzonderlijk regelbaar;
- Verwarming via Nefit Topline HRC 45 CW6 T3 II (2017);
- Zeven airco-units aanwezig, geschikt voor zowel verwarmen als koelen;
- Twee elektrisch bedienbare dakramen in het eetgedeelte;
- Eén elektrisch bedienbaar dakraam in een slaapkamer;
- De badkamer is in 2026 gemoderniseerd met een nieuw wastafelmeubel, vernieuwd ligbad, twee nieuwe toiletbrillen en een nieuwe vloer;
- Volledig voorzien van PVC-vloerafwerking 2026;
- Houten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Inpandige berging aanwezig;
- Buitenkraan aanwezig;
- Meerdere buitenstopcontacten aanwezig;
- Camerasysteem aanwezig;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Automatisch beregeningssysteem voor de plantenbakken;
- Nieuw hekwerk geplaatst rondom het terras (2026);
- Terras georiënteerd op het noorden;
- Entreegevel georiënteerd op het westen;
- Uitgebreide documentatie beschikbaar, waaronder NEN 2580 meetrapport, energielabel, bouwtekeningen en overige relevante stukken;
- Alle documentatie is op aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

# PLATTEGROND







# LOCATIE



Oud-Loosdrechtsedijk 170 B  
1231 NE Loosdrecht

## OVER DE BUURT

De dagelijkse voorzieningen liggen verrassend dichtbij. Zo bevindt de Albert Heijn zich op slechts circa 130 meter afstand, ideaal voor de dagelijkse boodschappen of om nog snel iets mee te nemen voor een dag op het water. Voor watersportliefhebbers is dit een geweldige uitvalsbasis. Via de Vuntusplassen vaar je eenvoudig de Loosdrechtse Plassen op, waarna prachtige vaarroutes richting de Vecht, Utrecht en zelfs Amsterdam voor je openliggen.

# WONEN IN LOOSDRECHT



Loosdrecht is de ideale plek voor wie houdt van rust, ruimte en water. De prachtige Loosdrechtse Plassen bieden volop mogelijkheden om te varen, zwemmen en genieten van de natuur. Tegelijkertijd woon je centraal, met steden als Amsterdam, Utrecht en Hilversum op korte afstand. De groene omgeving, sfeervolle dorpskern en uitstekende voorzieningen maken Loosdrecht een aantrekkelijke woonplaats voor gezinnen, watersportliefhebbers en iedereen die graag buiten leeft. Hier ervaar je iedere dag het gevoel van vakantie, gewoon thuis.



# Wij zijn trots op de samenwerking met Eerlijk Bieden

## Wat is Eerlijk Bieden precies?

100% Eerlijk verkocht

### 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 BREUKELN**

MAKELAAR & EIGENAAR

035 - 60 17 962

makelaardij@vanbreukelen.nu



WhatsApp Nicolay!  
06 46 35 72 74



Jouw verzekeringsadviseur, 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@vanbreukelen.nu)  
of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

# AANTEKENINGEN



Bekijk deze  
woning online!

# AANVULLENDE INFORMATIE

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Geeft 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.

### 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.

### 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.

**Van Breukelen**  
Makelaars in zekerheid



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



**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**

**vanbreukelen.nu**