



TE KOOP

SPARRENLAAN 2
5553 DA VALKENSWAARD

Altijd al naast een natuurgebied willen wonen? Met de hond de deur uit en meteen het bos en de weilanden in? Dan biedt deze twee-onder-een-kap woning met aangebouwde garage en ruime oprit je nu de kans. Deze tweekapper beschikt over een ruime woonkamer met gesloten haard, dichte keuken met complete keukeninrichting op de begane grond, 3 ruime slaapkamers en een in 2021 vernieuwde badkamer op de 1^e verdieping en via een vaste trap bereikbare 2^e verdieping met een 4^e riante slaapkamer, zolderkamer en bergruimte. De volop privacy biedende achtertuin met achterom maakt het geheel compleet.

Interesse? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Bouwjaar: 1974

Vraagprijs: € 569.500,- K.K.

Aanvaarding: In overleg







Kadaster: Gem. Valkenswaard, sectie B nummer 3437 en 4203, respectievelijk groot 242 en 108 m²

Een persoonlijke aanbeveling van de erven:

Dit huis is door onze ouders gekocht toen mijn vader met vervroegd pensioen ging. Na zijn overlijden heeft mijn moeder er nog 25 jaar met heel veel plezier gewoond. Nu het moment gekomen is dat zij niet meer alleen kan wonen met haar 97 jaar, heeft zij met pijn in het hart afscheid moeten nemen van haar huis en vooral ook van haar tuin.

Als kinderen kwamen wij vaak en met veel plezier naar Valkenswaard. Ook toen er kleinkinderen kwamen zijn wij veel bij onze ouders gekomen voor alle feestjes en partijtjes, verjaardagen, Sinterklaas, Kerst, Pasen en vakanties. Het huis heeft meer dan genoeg ruimte voor alle logees, inclusief de hond. En vrij parkeren aan de straat!

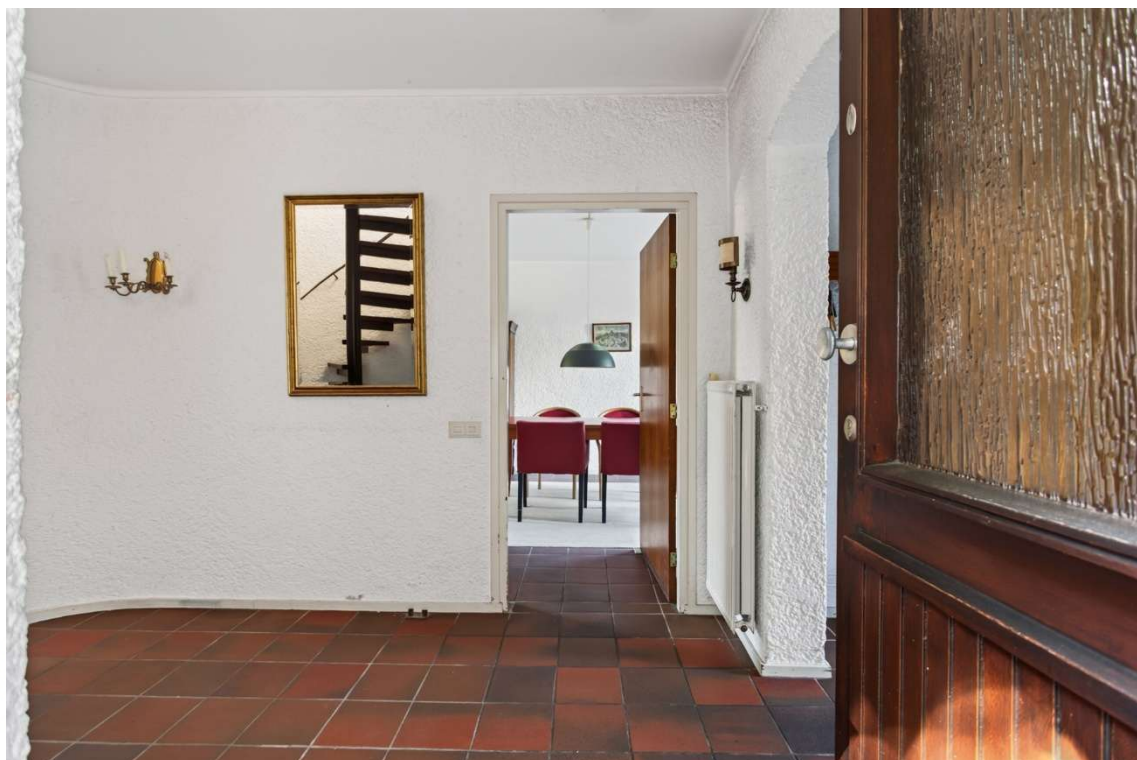
De locatie is geweldig, je loopt zo het bos in, terwijl het ook dicht bij het centrum van Valkenswaard staat, met alle gezelligheid van de markt, carnaval, kermis en het bloemencorso. En als je thuiskomt is het dan weer heerlijk rustig. Ook voor gezinnen met kinderen is het ideaal, met scholen op loopafstand en sportvelden om de hoek. Er zijn meerdere uitvalswegen met snelle verbindingen naar verschillende snelwegen, 11 minuten naar de A2 Aalst en 8 minuten naar de A2 Leende.

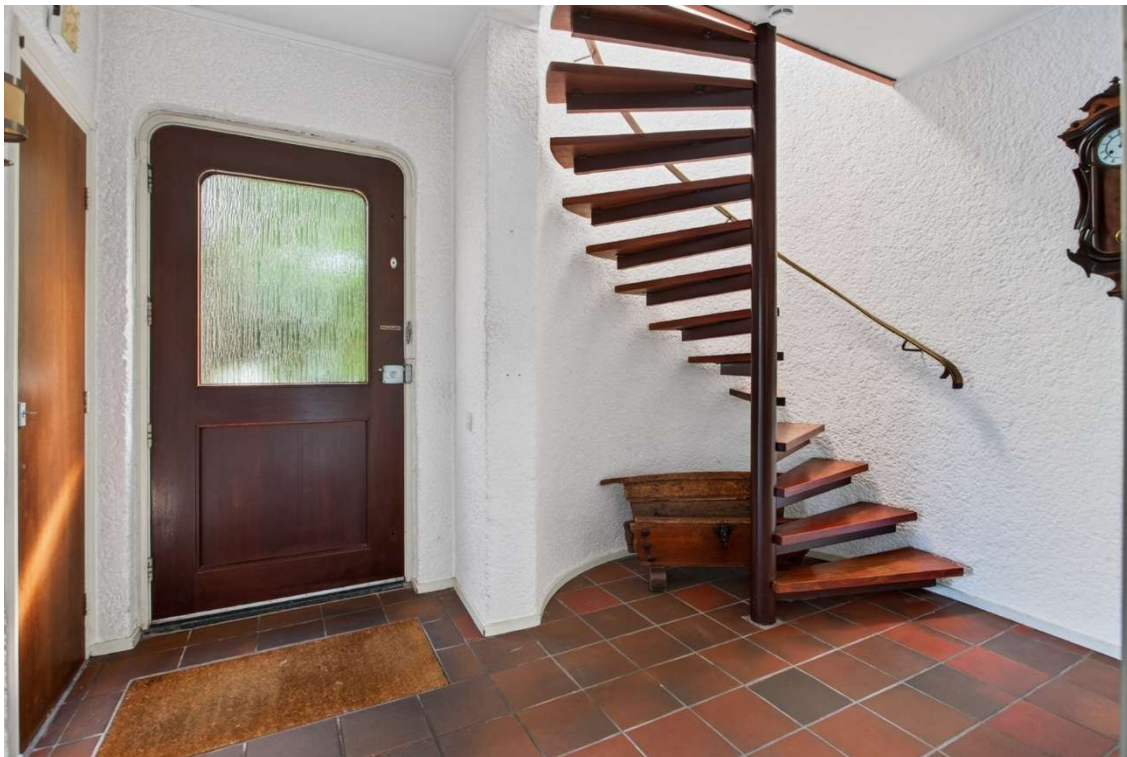
Indeling

Begane grond:

Vanaf de weg bereik je via de lange oprit zowel de entree aan de zijzijde van de woning als de aangebouwde garage met elektrisch bedienbare deur. Via de voordeur kom je in de hal.

In de hal is er ruimte voor een garderobe, een meterkast (9 groepen (smeltzekeringen), 2 aardlekschakelaars, slimme bemetering) en heb je toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de keuken. Via een open spiltrap bereik je de eerste verdieping.





De L-vormige woonkamer is fijn van indeling. Aan de voorzijde ligt een ruim zitgedeelte met glasvezelaansluiting. Het zitgedeelte is voorzien van een gesloten haard en heeft door de toepassing van een brede glaspui aan de voorzijde veel lichtinval.







Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier is bijvoorbeeld plaats voor een ruime eettafel. Van hieruit heb je via een buitendeur toegang tot het terras en de tuin.





Vanuit de hal heb je toegang tot de dichte woonkeuken. Deze keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en bestaat uit een Siematic keukeninrichting in een langsopstelling. De keukeninrichting is voorzien van een kunststof aanrechtblad waarin ingebouwd 2 spoelbakken, een 4 pits elektrische kookplaat met vlakschermafzuigkap, een vaatwasser, koelkast en oven, diverse onder- en bovenkasten en een wegklapbare eettafel. Vanuit de keuken is er middels een groot keukenraam prettig contact met de achtertuin. Via een buitendeur heb je toegang tot het terras.





De toiletruimte is vanuit de hal bereikbaar. Deze ruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een staand closet met fonteintje.



De aangebouwde garage is via de diepe oprit en vanuit de achtertuin bereikbaar. De garage is voorzien van een stalen elektrisch bedienbare kanteldeur en een compleet ingericht en aangesloten aanrechtblok. Zo is dit aanrechtblok voorzien van een kunststof aanrechtblad met 1 spoelbak, een koelkast en een vriezer.



Eerste verdieping:

Centraal op de eerste verdieping bevindt zich een overloop, met aangrenzend de 3 slaapkamers en de badkamer. Via een open spiltrap heb je toegang tot de tweede verdieping;

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde. Via een deur heb je toegang tot het balkon. Vanuit deze slaapkamer is de badkamer bereikbaar.







Slaapkamer 2 is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een wastafel.



Slaapkamer 3 is eveneens gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer wordt nu gebruikt als wasruimte. Deze kamer is voorzien van een wastafelaansluiting, inbouwschuifkastenwand en een deur naar het dakterras.





De luxe, in 2021 vernieuwde badkamer is aan de voorzijde gelegen en bereikbaar vanuit de overloop en slaapkamer 1. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche met hardglazen spatwand (thermostaatkraan, handdouche), twee wastafels in breed badkamermeubel, een vrijhangend wandcloset, een extra badkamermeubel en natuurlijke ventilatie.







Tweede verdieping:

Via een vaste, open spiltrap is er toegang tot de overloop op de 2e verdieping. Vanuit deze overloop heb je toegang tot de C.V.-ruimte en een 4^e slaapkamer. Daarnaast is er een aparte bergruimte.

De C.V.-ruimte is aan de achterzijde gelegen. Hier is de CV-installatie (Remeha Avanta 35C, 2020) geplaatst. Tevens is hier een opstel mogelijkheid voor een wasmachine en -droger.

De zolderkamer is aan de voorzijde gelegen. Deze ruimte heeft een Velux dakraam en heeft extra bergruimte onder de kapschuimte achter de scheidingswand van slaapkamer 4.





Slaapkamer 4 is ruim van opzet en heeft een brede dakkapel aan de achterzijde. Daarnaast heeft deze slaapkamer een aansluitmogelijkheid voor een wastafel en zijn er 2 inbouwkasten.





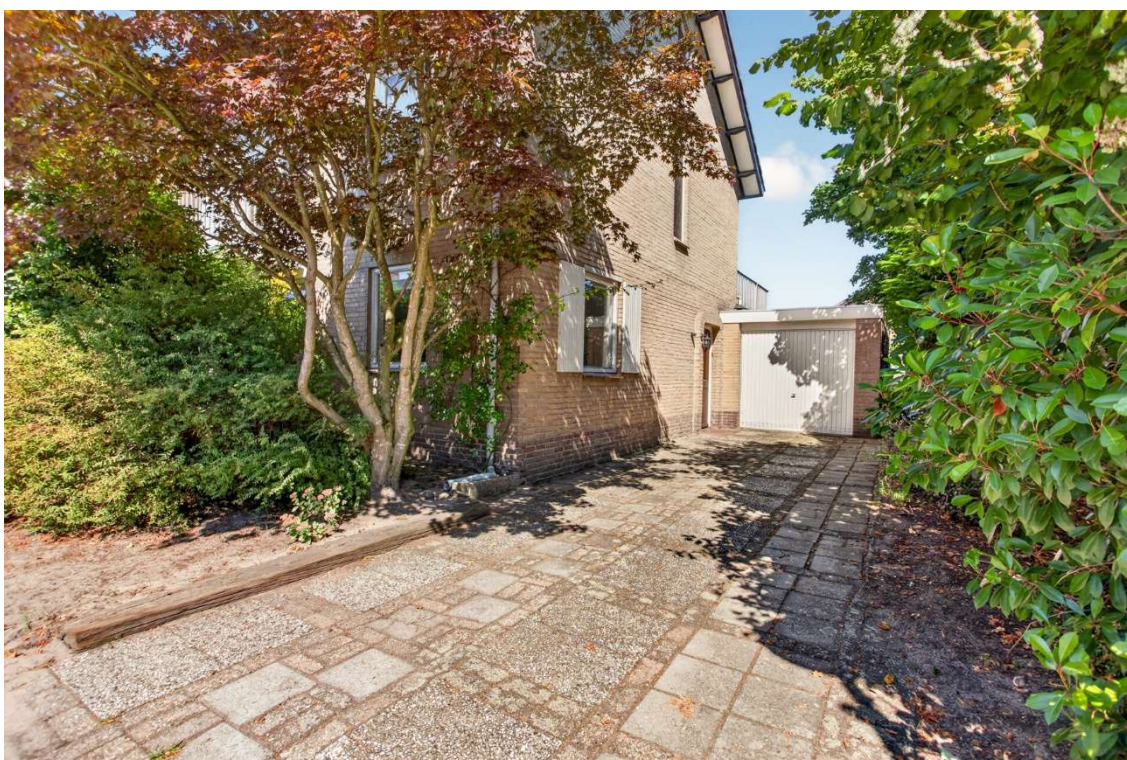




Buiten:

Voorzijde:

Volgroeide voortuin met diepe oprit naar de overdekte entree van de woning en de aangebouwde garage;



Zijzijde:

Naast de oprit en langs de garage ligt een groenstrook die tot het verkochte behoort. Deze strook heeft een groenbestemming. Mogelijk kan deze bij de tuin worden getrokken.

Achterzijde:

De ca 12 mtr diepe achtertuin heeft een ruim terras direct grenzend aan de woning. Verder is het voorzien van plantenborders en heeft het toegang tot de garage en een achterom. Op de achtergevel is een buitenkraan aanwezig.









BIJZONDERHEDEN:

- ☒ **Bouwjaar 1974.**
- ☒ **Energie label D geldig tot 22-07-2036**
- ☒ **Gebruiksoppervlakte wonen ca. 153 m², gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 21 m², gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte ca.14 m²; perceelgrootte totaal 350 m²;**
- ☒ **Inhoud woning ca. 598 m³;**
- ☒ **Rustige woonlocatie aan de rand van Valkenswaard.**
- ☒ **Gunstige ligging en zeer centraal gelegen ten opzichte van winkels, scholen, sportaccommodaties en natuurschoon. Eveneens nabij diverse in- en uitvalswegen.**
- ☒ **Woning is gedeeltelijk geïsoleerd middels dubbele beglazing in houten kozijnen.**
- ☒ **De woning verkeert in een nette, functionele staat van onderhoud en vormt daarmee een uitstekende basis voor wie nu of in de toekomst naar eigen inzicht en smaak het object wil inrichten en afwerken.**
- ☒ **Meetinstructie:**
De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de Branche Brede Meetinstructie (BBMI). Deze 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.
- ☒ **De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;**
- ☒ **Disclaimer: funderingsrisico-indicator niet beschikbaar**
Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. 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 gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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.

- ☒ Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- ☒ Enkel een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze woning;
- ☒ 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;
- ☒ U kunt deze woning ook bekijken op onze site: WWW.SCHOLTEALBERS.NL en op: www.funda.nl

NB:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 van de nog op te stellen koopovereenkomst door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.





PLATTEGRONDEN:

Begane grond:



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGRONDEN:

1^e verdieping:



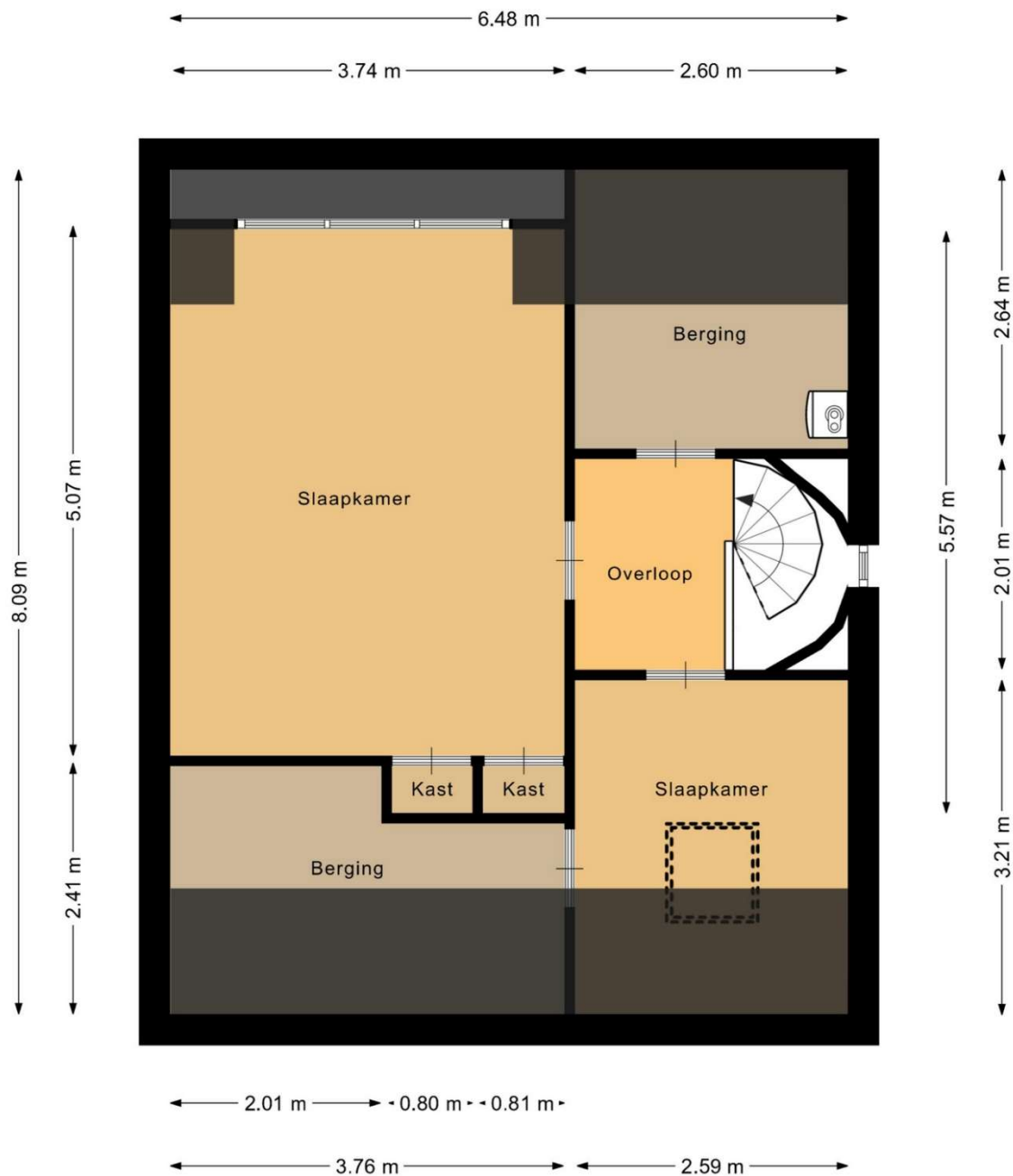
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGRONDEN:

2^e Verdieping:



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 gewenste 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 bieder 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 tevoren 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 clause.

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 clause?

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 clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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, op te vragen via 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 voorrekening 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

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



Kas