

# Fijne woning



OISTERWIJK | Pieter Breughelstraat 19

vraagprijs € 599.000 k.k.

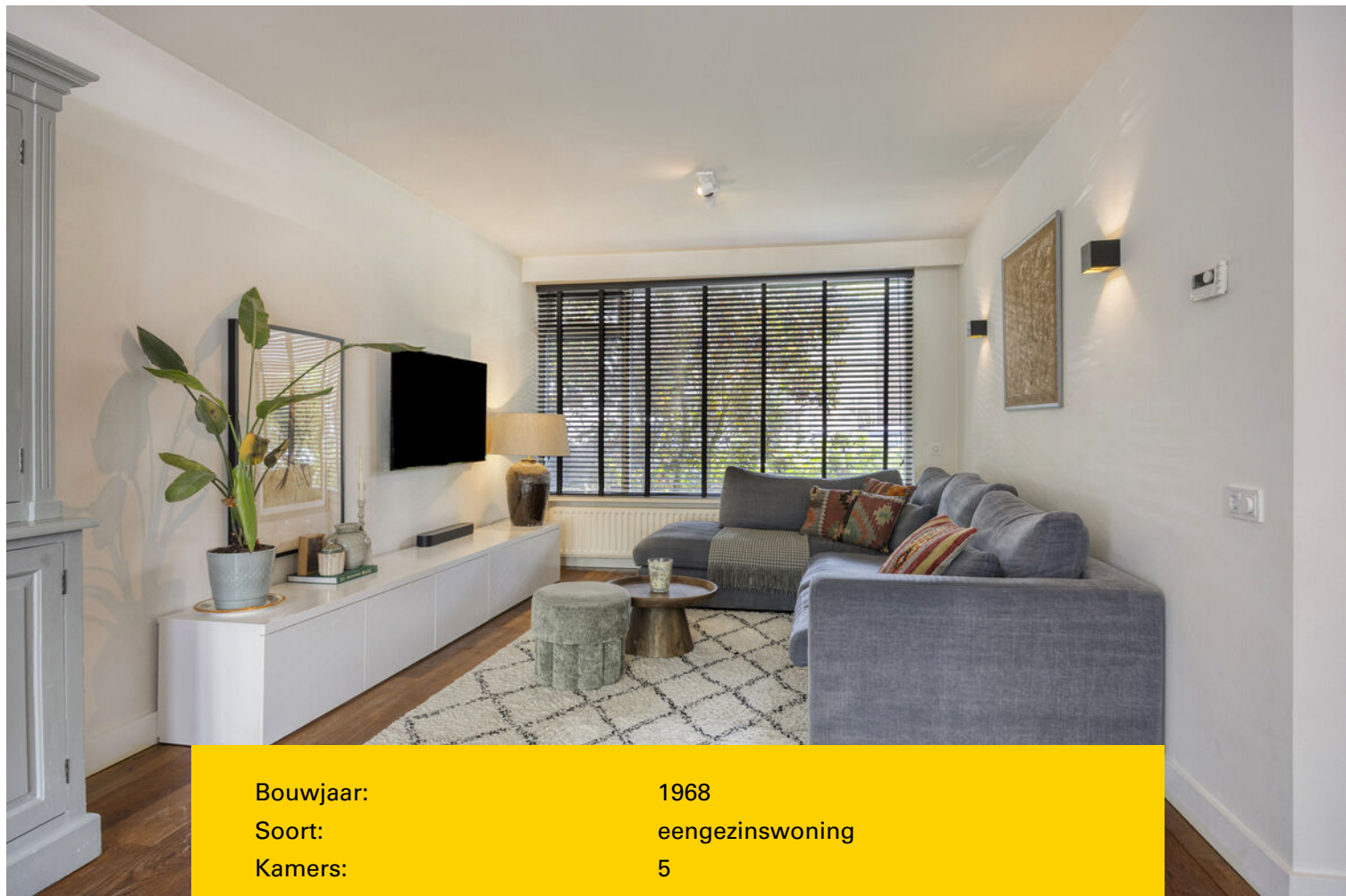


FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1968                     |
| Soort:                         | eengezinswoning          |
| Kamers:                        | 5                        |
| Inhoud:                        | 551 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte:               | 156 m <sup>2</sup>       |
| Perceeloppervlakte:            | 195 m <sup>2</sup>       |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 4 m <sup>2</sup>         |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel               |
| Isolatie:                      | dakisolatie, dubbel glas |

# Omschrijving

Ruime en verrassend royale tussenwoning met maar liefst circa 156 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, een uitgebouwde begane grond, moderne keuken en badkamer, dakkapel en een fijne achtertuin op het westen. De woning ligt bovendien op een prettige plek in de geliefde woonwijk De Bunders.

De woning is door de jaren heen op verschillende punten aangepast en gemoderniseerd. Zo is de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd, is de tweede verdieping voorzien van een dakkapel en zijn zowel de keuken als de badkamer in 2019 vernieuwd. Met drie volwaardige woonlagen, vier slaapkamers en een perceel van 195 m<sup>2</sup> is dit een huis dat volop ruimte biedt aan een gezin.

De Pieter Breughelstraat ligt in de geliefde en ruim opgezette woonwijk De Bunders. Een wijk die zich kenmerkt door brede straten, veel volwassen groen en verschillende speelvoorzieningen. In de directe omgeving van de woning ligt een groot groen speelveld, waardoor kinderen volop ruimte hebben om buiten te spelen.

De ligging is daarnaast praktisch. Basisschool De Bunders en het voortgezet onderwijs van 2College Durendael bevinden zich in de omgeving en ook diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de voorzieningen in en rondom de wijk, terwijl het gezellige centrum van Oisterwijk met winkels, speciaalzaken, terrassen en restaurants op korte fietsafstand ligt.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. De uitgestrekte Oisterwijkse bossen en vennen zijn snel bereikbaar en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Tegelijkertijd zijn Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven door de centrale ligging van Oisterwijk goed bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is sfeervol uitgevoerd met een wandcloset en een combinatie van tegelwerk en decoratief behang.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt veel daglicht naar binnen. De indeling biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor hier extra leefruimte is ontstaan en er een prettige verbinding met de tuin is. De uitbouw dateert uit circa 2005.

De keuken is in 2019 vernieuwd en heeft een moderne, strakke uitstraling met veel werk- en bergruimte. De keuken heeft een eiland met barfunctie en wandopstelling en beschikt over een uitgebreide hoeveelheid inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, combi-oven/combimagnetron, koelkast, vriezer, koel-vriescombinatie en nieuwe vaatwasser. Daarnaast is er een Quooker aanwezig.

Aansluitend is er een praktische bijkeuken, die extra bergruimte biedt en toegang geeft tot de achtertuin.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.



De slaapkamers hebben ieder een prettig formaat en dankzij de grote ramen beschikken de vertrekken over een fijne hoeveelheid daglicht. De ouderslaapkamer met inbouwkasten bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een rolluik. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gelegen waarvan één met balkon en zonneluifel, de ander slaapkamer is voorzien van een rolluik. De vloer is voorzien van een lichte laminaatvloer.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd. Deze beschikt over een ruime inloofdouche met glazen wand, een dubbele wastafel met een op maat gemaakt wastafelmeubel en een toilet. De lichte wandafwerking, het grote formaat vloertegels en de goudkleurige douchearmatuur geven de ruimte een eigentijdse uitstraling.

#### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Door de aanwezige dakkapel over de volledige breedte met elektrisch rolluik is een verrassend ruime en lichte kamer ontstaan. De kunststof dakkapel is omstreeks 2010 gerealiseerd. De kamer met airconditioning beschikt daarnaast over praktische bergruimte en leent zich uitstekend als slaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld een rustige tienerkamer.

#### Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De ruime achtertuin ligt gunstig op het westen. Hierdoor kun je met name in de middag en avond prettig van de zon genieten.

Direct achter de woning ligt een royaal terras met zonneluifel en voldoende plaats voor een grote eettafel. Verder bestaat de tuin uit een ruim gazon en volwassen groen, waaronder een fraaie boom die voor een natuurlijke uitstraling en beschutting zorgt.

Achter in de tuin bevindt zich een berging en de tuin beschikt over een eigen achterom. Hierdoor kunnen fietsen en tuinspullen gemakkelijk achterom worden gebracht.

#### Duurzaamheid en comfort

De woning heeft energielabel C en is voorzien van dakisolatie en isolerende beglazing, bestaande uit een combinatie van dubbel glas en HR++ glas. De buitenkozijnen zijn deels uitgevoerd in hout en deels in kunststof. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Nefit Topline HR-combiketel uit circa 2010.

De elektrische installatie is in 2019 uitgebreid met extra groepen in de meterkast. In datzelfde jaar zijn volgens opgave van verkoper alle schakelaars en stopcontacten vervangen.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR





FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



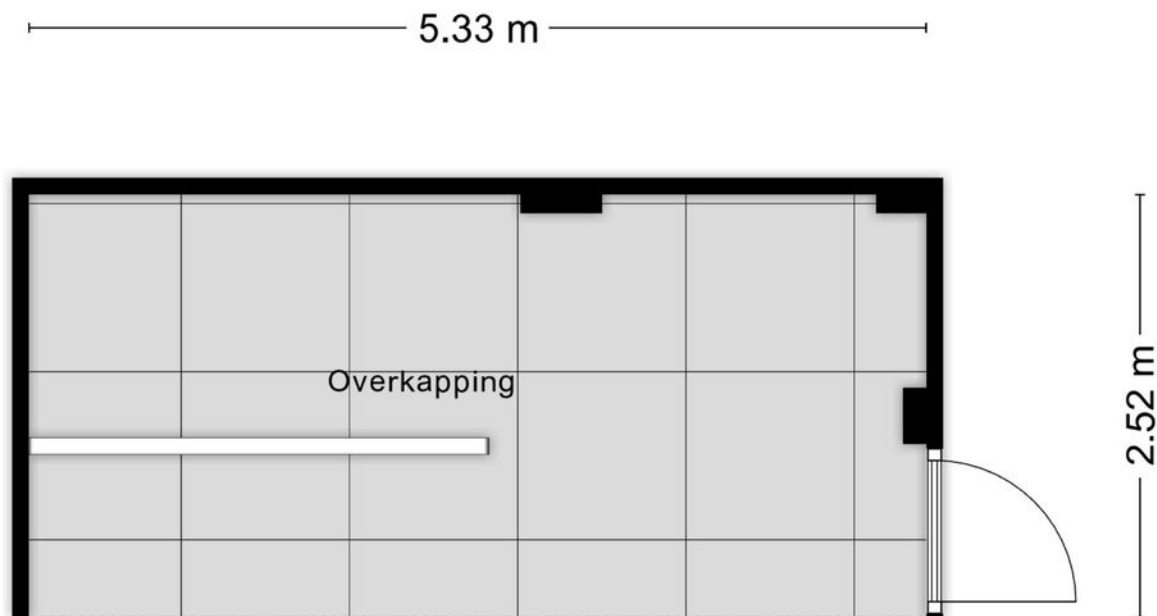
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overkapping



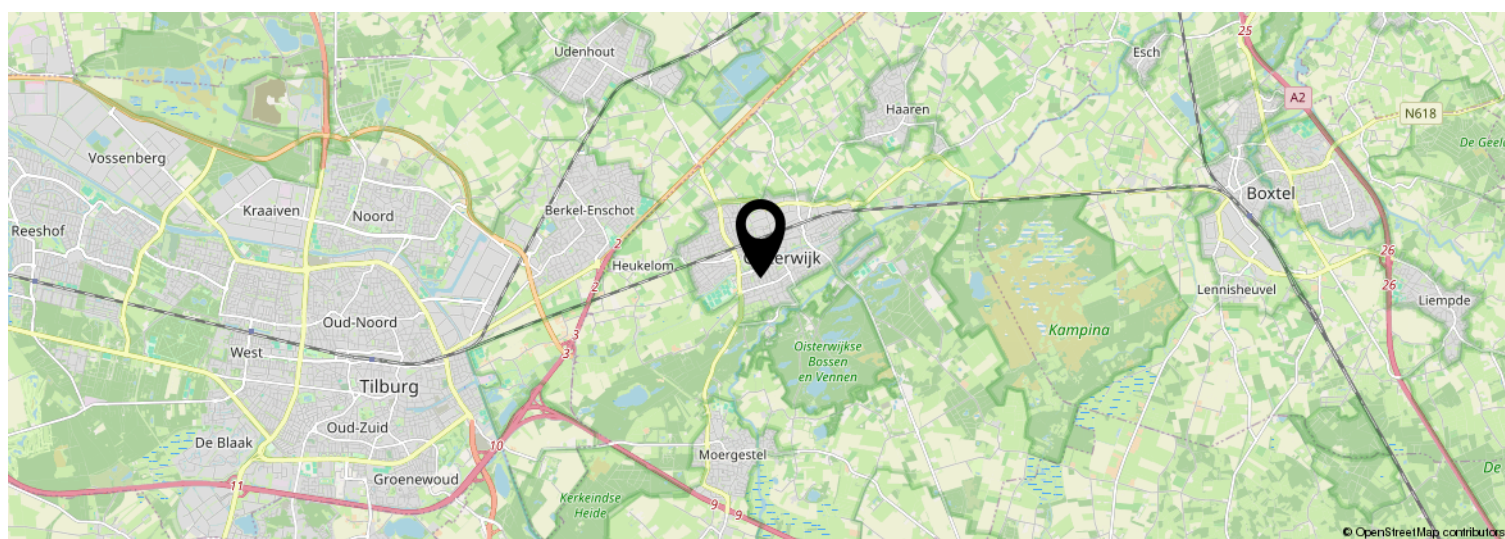
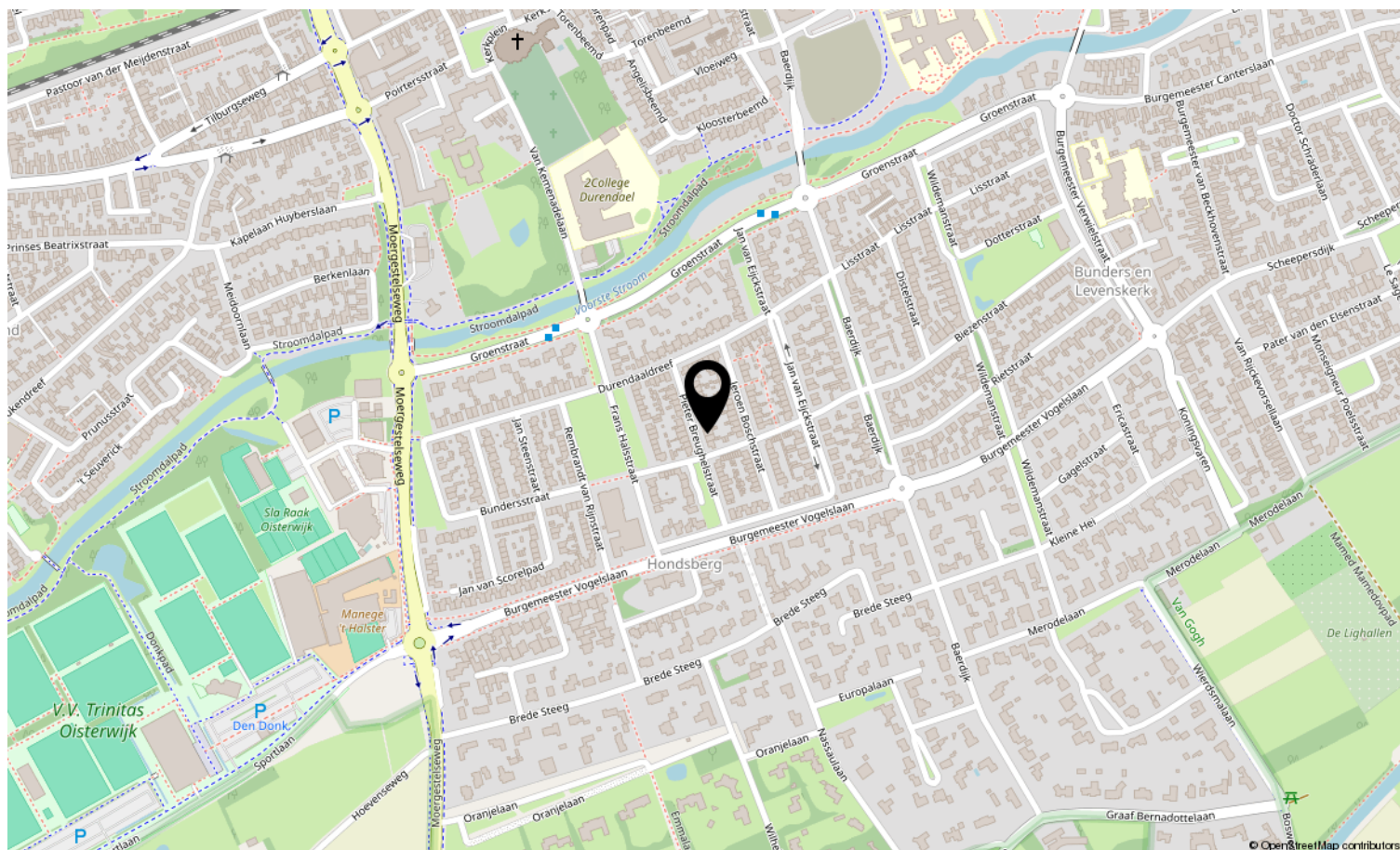
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Totaal-overzicht



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Locatie op de kaart



# Wonen in Oisterwijk

## Locatie

Oisterwijk; de parel in 't groen. Een kleine stad met bijna 26.000 inwoners en gunstig gelegen ten opzichte van de provinciehoofdstad 's Hertogenbosch, Boxtel, Tilburg en Eindhoven. Oisterwijk heeft een grote aantrekkingskracht vanwege het mooie centrum met De Lind; een plek met gezellige horeca en leuke boe-tiekjes. Omliggende kernen zijn Moergestel, Oirschot, Haaren, Berkel-Enschot en Udenhout. Rondom Oisterwijk zijn vele bossen en vennen, waaronder de natuurgebieden De Oisterwijkse bossen en vennen, de Kampina, Landgoed Nemelaer en Landgoed de Rosep.

## Historie

De naam Oisterwijk betekent 'een ten oosten van Oost-Tilburg liggende wijk'. Met Oost-Tilburg werd de nederzetting rond de kerk aan het kerkplein in het huidige Oisterwijk bedoeld. De huidige historische kern is een samensmelting van de nederzetting Oost-Tilburg rond de kerk en het stadje Oisterwijk rond De Lind. De eerste vermelding van Oisterwijk stamt al uit 1191; het getuigt van een rijke historie. Anno nu heeft Oisterwijk vele bezienswaardigheden en (rijks)monumentale

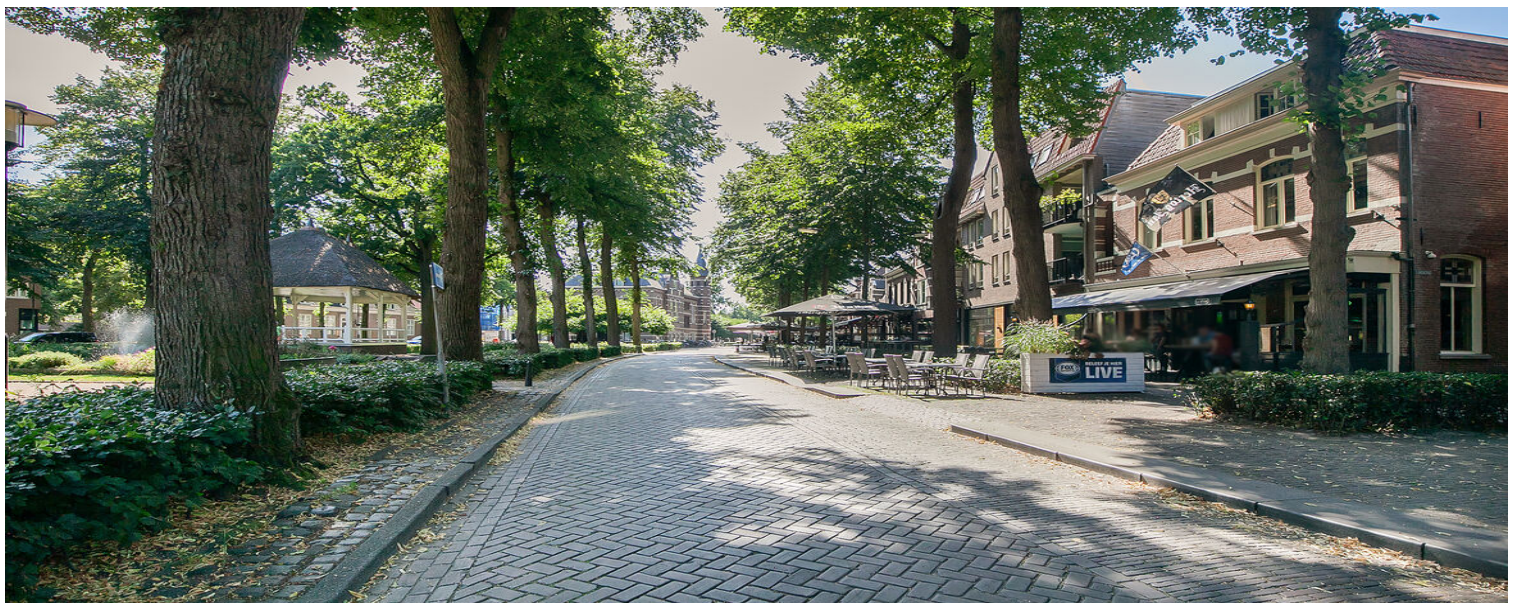
## Economie

Oisterwijk staat bekend om de textiel-, schoen-, leder, meubel- en sigarenindustrie. De textielindustrie was

rond 1870 grotendeels verdwenen doordat Tilburg zich profileerde als textielstad. Oisterwijk heeft vele grotere en kleinere schoenfabrieken gekend, welke door de opkomst van de concurrentie in Italië en later Azië vanaf 1965 steeds verder werd afgebouwd. Synoniem aan lederindustrie is de N.V. Lederfabriek Oisterwijk, opgericht in 1916 en vanaf 1974 onderdeel van de Koninklijke Verenigde Leder. In 2004 eindigde deze industrie in Oisterwijk; vanaf 2014 is het KVL-terrein in ontwikkeling. In 1899 werd sigarenfabriek 'de Huifkar' opgericht met de hoogtijdagen rond 1912 toen 6% van de lokale bevolking in de sigarenindustrie werkte; de merknaam bestaat momenteel nog steeds. Het hoofdkantoor en de productie van de Meubelfabriek Oisterwijk waren tot 1989 onlosmakelijk met Oisterwijk verbonden. Op al deze industrieën is Oisterwijk nog altijd trots.

## Onderwijs en openbaar vervoer

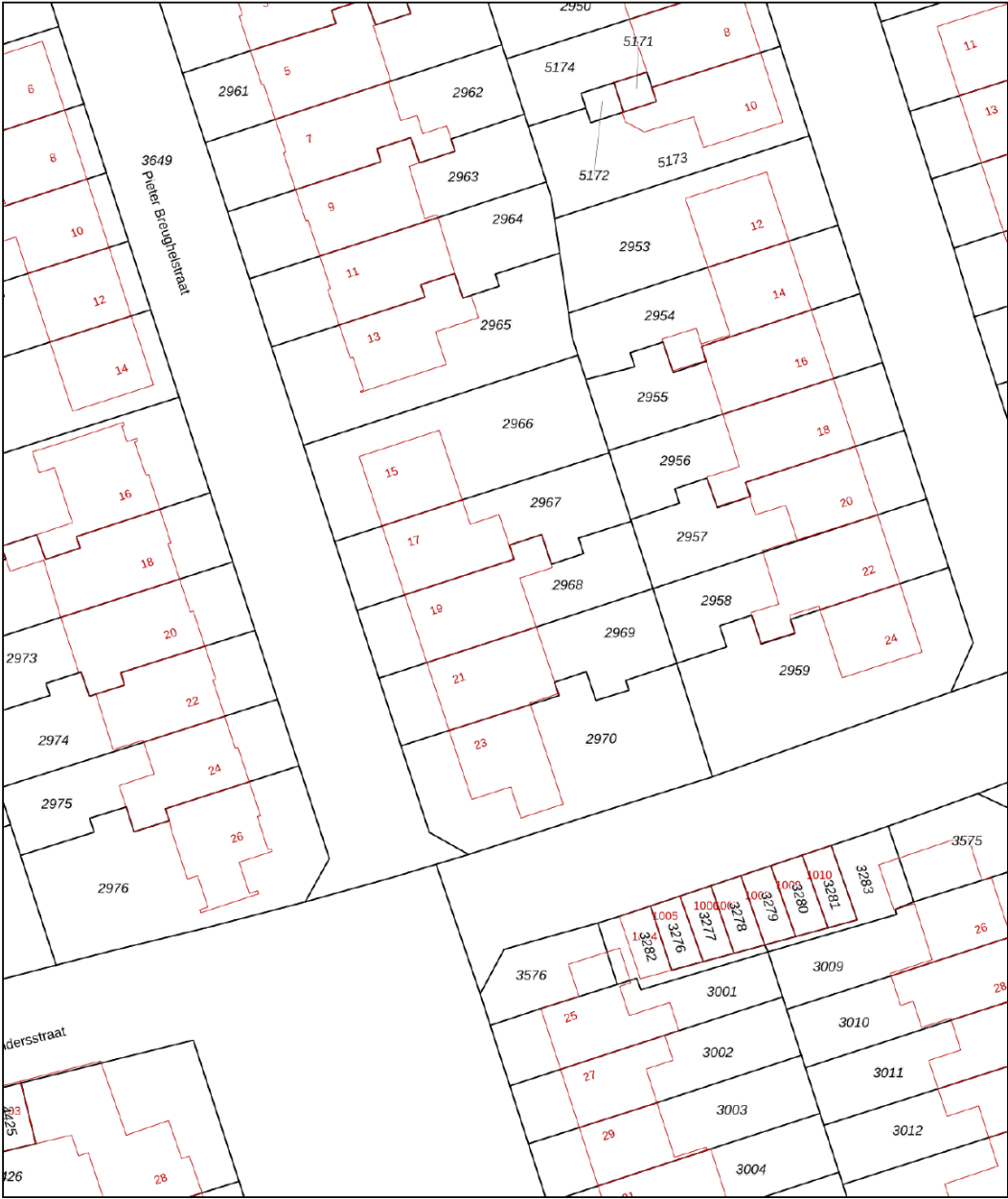
Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus zijn omringende plaatsen goed te bereiken.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oisterwijk

Sectie E

Perceel 2968

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.

kadaster



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.VT. |
|--------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |                  |          |                 |       |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |                  |          |                 | X     |
| Allesbrander                               |                  |          |                 | X     |
| Houtkachel                                 |                  |          |                 | X     |
| (Gas)kachels                               |                  |          |                 | X     |
| Designradiator(en)                         |                  |          |                 | X     |
| Radiatorafwerking                          |                  |          |                 | X     |
| Verlichting, te weten                      |                  |          |                 |       |
| - inbouwspots/dimmers                      | X                |          |                 |       |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |                  | X        |                 |       |
| - losse (hang)lampen                       |                  |          | X               |       |
| - Philips HUE verlichting                  |                  | X        |                 |       |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |                  |          |                 |       |
| - Grote kast in woonkamer                  |                  |          | X               |       |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |          |                 |       |
| - gordijnrails                             | X                |          |                 |       |
| - gordijnen                                | X                |          |                 |       |
| - overgordijnen                            | X                |          |                 |       |
| - vitrages                                 | X                |          |                 |       |
| - rolgordijnen                             | X                |          |                 |       |
| - lamellen                                 |                  |          | X               |       |
| - jaloezieën                               |                  |          |                 | X     |
| - (losse) horren/rolhorren                 | X                |          |                 |       |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| Vloerdecoratie, te weten                   |                  |          |                 |       |
| - vloerbedekking                           | X                |          |                 |       |
| - parketvloer                              | X                |          |                 |       |
| - houten vloer(delen)                      | X                |          |                 |       |
| - laminaat                                 | X                |          |                 |       |
| - plavuizen                                | X                |          |                 |       |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| -                                          |                  |          |                 | X     |
| Overig, te weten                           |                  |          |                 |       |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.VT. |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------|
| - spiegelwanden                     |                  |          |                 | X     |
| - schilderij ophangstelsysteem      |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 |       |
| <b>Woning - Keuken</b>              |                  |          |                 |       |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X                |          |                 |       |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |          |                 |       |
| - kookplaat                         | X                |          |                 |       |
| - (gas)fornuis                      |                  |          |                 | X     |
| - afzuigkap                         | X                |          |                 |       |
| - magnetron                         |                  |          |                 | X     |
| - oven                              | X                |          |                 |       |
| - combi-oven/combimagnetron         | X                |          |                 |       |
| - koelkast                          | X                |          |                 |       |
| - vriezer                           | X                |          |                 |       |
| - koel-vriescombinatie              | X                |          |                 |       |
| - vaatwasser                        | X                |          |                 |       |
| - Quooker                           | X                |          |                 |       |
| - koffiezetapparaat                 |                  | X        |                 |       |
| -                                   |                  | X        |                 |       |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 |       |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |          |                 |       |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
| -                                   |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 |       |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |                  |          |                 |       |
| Sauna met toebehoren                |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 | X     |
|                                     |                  |          |                 |       |
| Toilet met de volgende toebehoren   |                  |          |                 |       |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.VT. |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------|
| - toilet                                                           | X                |          |                 |       |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |          |                 |       |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |          |                 |       |
| - fontein                                                          |                  |          |                 | X     |
| -                                                                  |                  |          |                 | X     |
| -                                                                  |                  |          |                 | X     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |          |                 |       |
| - ligbad                                                           |                  |          |                 | X     |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |                  |          |                 | X     |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X                |          |                 |       |
| - stoomdouche (cabine)                                             |                  |          |                 | X     |
| - wastafel                                                         | X                |          |                 |       |
| - wastafelmeubel                                                   | X                |          |                 |       |
| - planchet                                                         |                  |          |                 | X     |
| - toiletkast                                                       |                  |          |                 | X     |
| - toilet                                                           | X                |          |                 |       |
| - toiletrolhouder                                                  | X                |          |                 |       |
| - toiletborstel(houder)                                            | X                |          |                 |       |
| -                                                                  |                  |          |                 | X     |
| -                                                                  |                  |          |                 | X     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |          |                 |       |
| Schotel/antenne                                                    |                  |          |                 | X     |
| Brievenbus                                                         |                  |          |                 | X     |
| Kluis                                                              |                  |          |                 | X     |
| (Voordeur)bel                                                      |                  | X        |                 |       |
| Alarminstallatie                                                   |                  |          |                 | X     |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |                  |          |                 | X     |
| Rookmelders                                                        | X                |          |                 |       |
| (Klok)thermostaat                                                  | X                |          |                 |       |
| Airconditioning                                                    | X                |          |                 |       |
| Screens                                                            | X                |          |                 |       |
| Rolluiken                                                          | X                |          |                 |       |
| Zonwering buiten                                                   | X                |          |                 |       |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X                |          |                 |       |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |                  |          |                 | X     |
| Waterslot wasautomaat                                              |                  |          |                 | X     |
| Zonnepanelen                                                       |                  |          |                 | X     |

# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.VT. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-------|
| Oplaadpunt elektrische auto                                           |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |                  |          |                 |       |
| - CV-installatie                                                      | X                |          |                 |       |
| - boiler                                                              | X                |          |                 |       |
| - geiser                                                              | X                |          |                 |       |
| -                                                                     |                  |          |                 | X     |
| -                                                                     |                  |          |                 | X     |
| -                                                                     |                  |          |                 | X     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |                  |          |                 |       |
| -                                                                     |                  |          |                 | X     |
| -                                                                     |                  |          |                 | X     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |                  |          |                 |       |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X                |          |                 |       |
| Beplanting                                                            | X                |          |                 |       |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |                  |          |                 |       |
| Buitenverlichting                                                     |                  | X        |                 |       |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |                  |          |                 |       |
| Tuinhuis/buitenberging                                                | X                |          |                 |       |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |                  |          |                 | X     |
| (Broei)kas                                                            |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
|                                                                       |                  |          |                 | X     |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                  |                  |          |                 |       |
| Overige tuin, te weten                                                |                  |          |                 |       |
| - (sier)hek                                                           |                  |          |                 | X     |
| - vlaggenmast(houder)                                                 | X                |          |                 |       |

# Lijst van zaken

|                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | N.VT. |
|----------------------------|------------------|----------|-----------------|-------|
| -                          |                  |          |                 | X     |
| -                          |                  |          |                 | X     |
| <b>Overig - Contracten</b> |                  |          |                 |       |
| CV: Nee                    |                  |          |                 |       |
| Boiler: Nee                |                  |          |                 |       |
| Zonnepanelen: Nee          |                  |          |                 |       |



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 deze 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.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

**vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.**

#### **7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



**Marc Slijper**



**Claire Tseng**



**Cathalijne Mallens**



**FIJN HUIS,  
FIJNE PLEK,  
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk  
013-3031899 | [info@fijnemakelaar.nl](mailto:info@fijnemakelaar.nl)  
[www.fijnemakelaar.nl](http://www.fijnemakelaar.nl)

