



Rucphensestraat 82, 4711 JM St. Willebrord

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper

Virtuele bezichting : <https://shorturl.at/uSiWZ>

Plattegrond : <https://shorturl.at/NoiKy>



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

Omschrijving

Rucphensestraat 82, 4711 JM St. Willebrord

NIEUW IN VERKOOP RUCPHENSESTRAAT 82 | ST. WILLEBRORD

Een buitenkans op 472 m² eigen grond, met een grote garage en ruimte voor jouw plannen.

Vraagprijs € 475.000 k.k. | Energielabel C

Zoek je een huis waar niet alleen je gezin, maar ook je hobby's, voertuigen en toekomstplannen de ruimte krijgen? Dan verdient deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning aan de Rucphensestraat 82 in St. Willebrord jouw aandacht. Met 472 m² eigen grond, een brede oprit, een opvallend ruime zijtuin en een grote vrijstaande garage met berging biedt dit adres een bijzonder veelzijdig geheel.

Je beschikt hier over circa 110 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een afzonderlijke woonkeuken, een extra multifunctionele kamer op de begane grond en een royale bergzolder. De verzorgde, klassieke afwerking vormt een bruikbare basis om naar eigen smaak te moderniseren. Tegelijkertijd nodigen het ruime perceel en de bestaande indeling uit om verder te kijken: naar uitbreiding, een andere benutting van de ruimtes en verdere verduurzaming.

Juist die combinatie maakt dit een buitenkans voor wie méér zoekt dan een woning alleen. Hier koop je ook de ruimte om je eigen woonideeën vorm te geven.

Waarom je deze woning wilt bezichtigen

Je krijgt 472 m² eigen grond, met een brede zijtuin, een ruim achterterras en veel praktisch bruikbare buitenruimte. Je parkeert meerdere auto's op eigen terrein en bereikt de garage via de ruime oprit.

Je beschikt over een grote vrijstaande stenen garage met berging, elektra, een elektrisch bedienbare garagedeur en een bergvliering.

Je kunt de extra kamer op de begane grond op verschillende manieren gebruiken, bijvoorbeeld als bijkeuken, thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

Je hebt drie slaapkamers en een royale bergzolder, naast mogelijkheden om verdere uitbreiding en verduurzaming te onderzoeken.

Je begint met een verzorgde basis, waaronder kunststof kozijnen, rolluiken rondom, een vernieuwde meterkast en energielabel C.

Het perceel maakt het verschil

De grote kracht van deze woning zit niet alleen in het huis, maar ook in de ruimte eromheen. De 472 m² eigen grond zijn veelzijdig te gebruiken: parkeren op de eigen oprit, ontspannen in de zijtuin, buiten eten op het achterterras en volop ruimte voor hobby's en opslag in de bijgebouwen.

Voor de breedte van de zijtuin maakt het perceel bijzonder. Hier kun je een eigen tuinplan realiseren met ruimte voor spelen, groen en een fijne zitplek, terwijl de oprit en de toegang tot de garage hun praktische functie behouden. De zijtuin is volledig omheind. Achter de woning ligt bovendien een ruim bestraat terras, direct bij de woning, garage en berging.

Dit is een perceel dat je tijdens een bezichtiging moet ervaren. Niet alleen vanwege de meters, maar vooral vanwege de vrijheid om die naar jouw woonwensen te benutten.

Een grote garage die écht iets toevoegt

Een auto of motor stallen, fietsen onderhouden, aan een project werken of een verzameling onderbrengen: de

Rucphensestraat 82 - 4711 JM St. Willebrord

vrijstaande stenen garage met aansluitende berging geeft je mogelijkheden waarvoor in veel huishoudens simpelweg de ruimte ontbreekt.

De garage beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur, elektra, ramen en een bergvliering. De royale diepte en de afzonderlijke berging maken het mogelijk om verschillende functies te combineren. Zo blijft de woning beschikbaar om in te wonen, terwijl gereedschap en hobbyspullen een eigen plek krijgen.

Begane grond: comfortabel wonen, flexibel indelen

De lichte hal biedt toegang tot de toiletruimte, de vernieuwde meterkast, de trapopgang en het woongedeelte.

In de L-vormige living krijgen een zitgedeelte en een eethoek ieder een natuurlijke plek. Brede raampartijen zorgen voor daglicht, terwijl de warme houtkleurige vloer, lichte wanden en sierlijsten de ruimte een verzorgd, klassiek karakter geven. Er zijn verschillende mogelijkheden om de woonkamer naar eigen smaak in te richten.

De afzonderlijke woonkeuken ligt in de aanbouw. De lange keukenopstelling biedt veel kastruimte, een ruim werkblad en diverse apparatuur. Bij het raam is plaats voor een eettafel. Via de buitendeur loop je rechtstreeks naar het achterterras.

Naast de keuken bevindt zich een extra kamer met een raam en een eigen buitendeur. Deze wordt momenteel gebruikt als was- en bijkeuken, maar kan ook dienen als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Een praktisch voordeel voor wie woonruimte zoekt die kan meebewegen met veranderende wensen.

Eerste verdieping: drie slaapkamers en een verzorgde badkamer

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een vaste kast en de badkamer. De slaapkamers meten circa 3,81 × 3,31 meter, 3,81 × 2,91 meter en 2,20 × 2,06 meter. Naast slapen zijn er dus ook mogelijkheden voor een werkkamer, logeerkamer of kleedkamer.

De compact ingedeelde badkamer beschikt over een royale douche met glazen deuren, een regen- en handdouche, een betegelde zitbank en een modern wastafelmeubel. Witte wandtegels, warme vloertegels en een mozaïekaccent zorgen voor een verzorgde uitstraling. Het raam biedt daglicht en ventilatiemogelijkheden. De badkamer meet circa 2,20 × 1,22 meter. Op de overloop is airconditioning aanwezig.

Een royale bergzolder met mogelijkheden om te onderzoeken

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt circa 40,2 m² vloeroppervlakte, gemeten over de volledige zoldervloer. Dit is niet gelijk aan woonoppervlakte. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als bergzolder en bevindt zich hier de cv-ketel uit 2017.

Een vaste trap, extra daglicht of een andere benutting van de zolder kunnen interessant zijn om te onderzoeken. De mogelijkheden hangen onder meer af van de stahoogte, de constructie en eventuele benodigde toestemming. Voor nu is er in ieder geval veel praktische bergruimte aanwezig.

Ruimte om uit te breiden én verder te verduurzamen

Het royale perceel biedt fysieke ruimte om de mogelijkheden voor een verdere uitbreiding te onderzoeken. Denk bijvoorbeeld aan extra leefruimte of een grotere woonkeuken. Ook de bestaande multifunctionele kamer en zolder geven aanleiding om te bekijken hoe de woning nog beter op jouw wensen kan aansluiten.

Daarnaast kun je modernisering combineren met verdere verduurzaming. Vanuit de bestaande situatie met energielabel C kun je laten beoordelen welke aanvullende isolatie, zonnepanelen of aanpassingen aan de energievoorziening passend zijn. Zo bepaal je zelf welke stappen bij jouw woonplannen en budget horen.

Uitbreiding, zolderaanpassing en verduurzaming zijn mogelijkheden om nader te onderzoeken; de technische



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

uitvoerbaarheid en eventuele benodigde vergunningen moeten vooraf worden beoordeeld.

Praktische pluspunten

De woning is voorzien van kunststof kozijnen, rolluiken rondom en een vernieuwde meterkast. Zowel de begane grond als de eerste verdieping heeft een betonnen vloer. De cv-installatie dateert uit 2017 en de airconditioning uit 2019. De woning wordt aangeboden met circa 110 m² woonoppervlakte en circa 365 m³ inhoud.

Wonen in St. Willebrord

De woning ligt in een woonwijk nabij het centrum van St. Willebrord. Winkels, supermarkten, horeca, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn daardoor goed bereikbaar. Ook Rucphen, Etten-Leur, Roosendaal en Breda liggen binnen praktisch bereik, met aansluiting op de regionale wegen richting de A58.

Kom ontdekken hoeveel ruimte jouw plannen hier krijgen

Een uitgebouwde woning, drie slaapkamers, een extra kamer beneden, een royale bergzolder, een grote garage én 472 m² eigen grond: bij Rucphensestraat 82 zit de aantrekkingskracht in het complete geheel.

Zoek je een huis met een groot perceel in St. Willebrord, een eigen oprit en ruimte voor hobby's, opslag en toekomstplannen? Dan is dit een buitenkans die je zelf wilt bekijken.

Neem contact op met Van De Kastele Makelaars & Taxateurs en plan een bezichtiging. Ontdek niet alleen hoe je hier kunt wonen, maar ook wat je hier naar jouw hand kunt zetten.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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 niet gezien als een 'ondertekende overeenkomst'.

KOOPOVEREENKOMST

Van De Kastele Makelaardij maakt bij verkoop gebruik van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom. U kunt hiervoor eventueel met uw financieel adviseur contact opnemen.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door Van De Kastele Makelaars & Taxateurs wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Namen en/of foto's van personen op onze website kunnen op verzoek van betrokkenen om reden van privacy zijn gewijzigd. Ook kan er gebruik zijn gemaakt van stockfoto's of zijn foto's gemaakt middels het gebruik van Generative AI tools. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van De Kastele Makelaars & Taxateurs heeft het auteursrecht op alle informatie die via de websites van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs wordt verstrekt. Dit is van toepassing op teksten, foto's, video's, logo's, beeldmerken, tekeningen, plattegronden, schetsen en illustraties gemaakt via Generative AI tools. Het is daarom niet toegestaan deze informatie te verspreiden, kopiëren of te linken zonder de uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs.



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

COPYRIGHT

©2026 Van De Kastele Makelaars & Taxateurs. Alle rechten voorbehouden. Tenzij anders vermeld berusten alle rechten bij Van De Kastele Makelaars & Taxateurs of zijn gelicentieerd aan Van De Kastele Makelaars & Taxateurs. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke wijze dan ook en/of commercieel gebruik zijn niet toegestaan tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Van De Kastele Makelaars & Taxateurs.



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 365 m ³
Perceel oppervlakte	: 472 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1971-1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 33 m ² (744 bij 444 cm)
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: HR combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

Rucphensestraat 82
4711 JM ST. WILLEBRORD



Foto's





Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

Foto's





Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

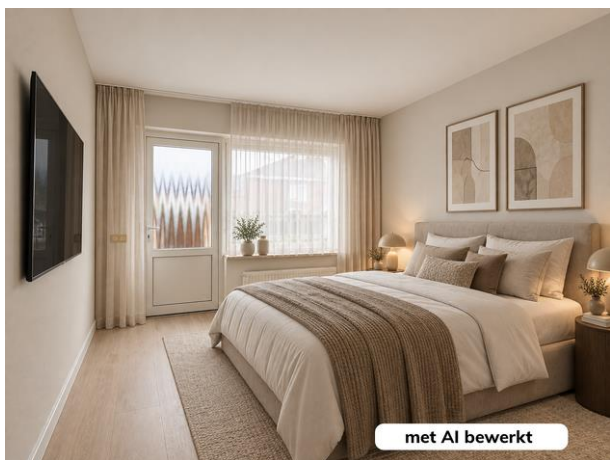
Foto's





Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

Foto's



Foto's



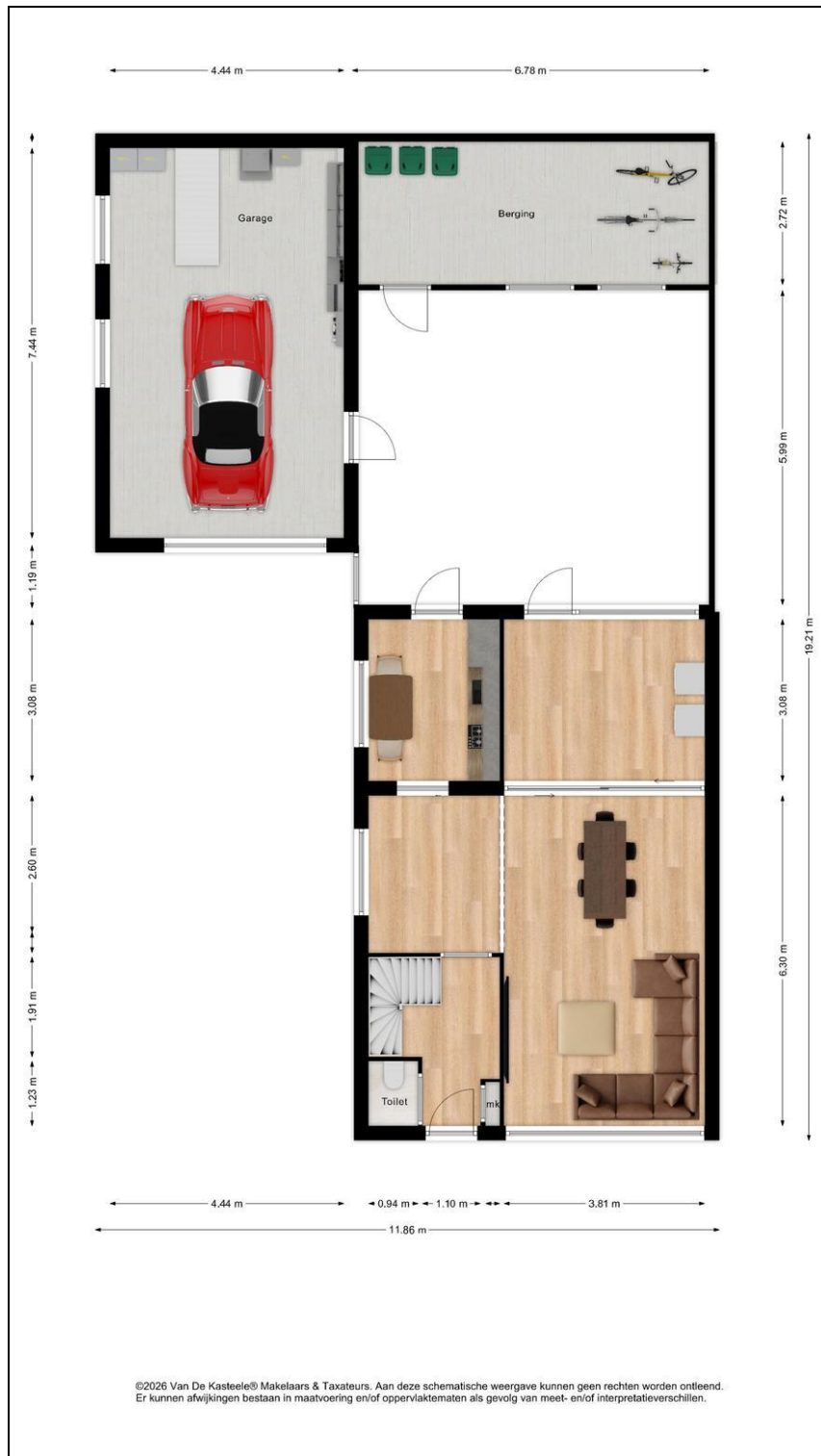


Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

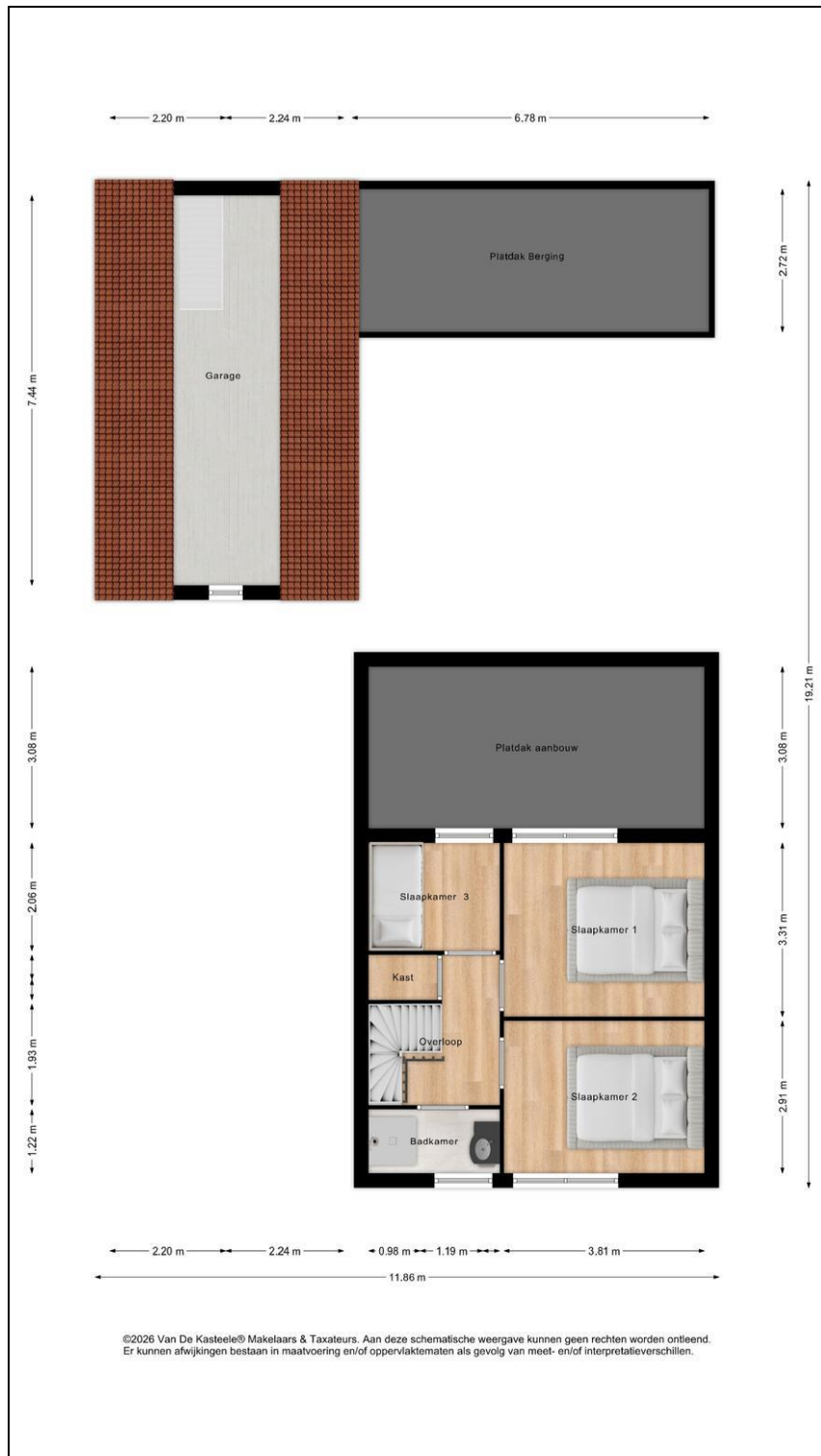
Foto's



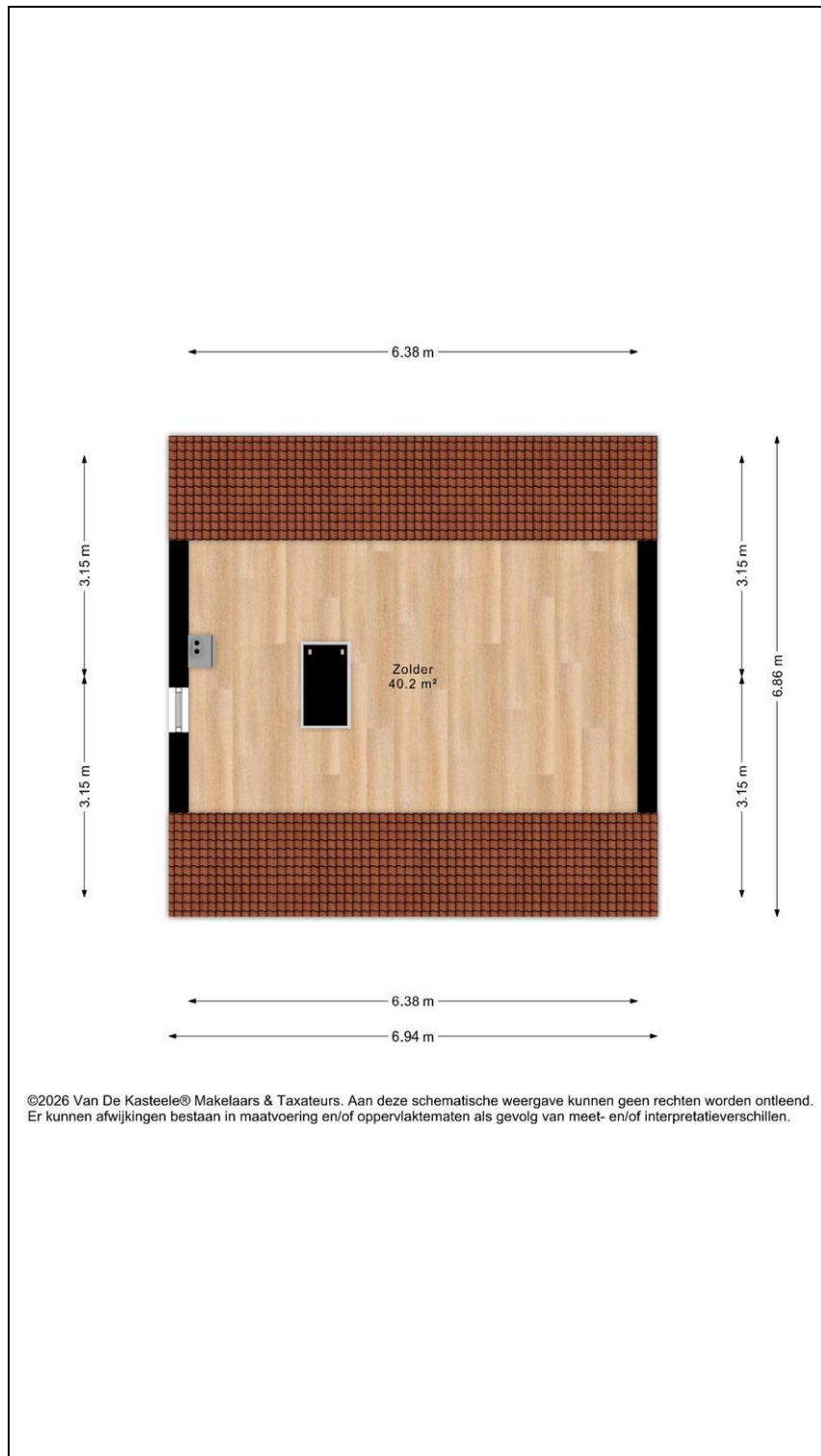
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie 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 bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als 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.
5. NVM No-Risk clausule.

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

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

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

11. Wat is de NVM No-Risk 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 betaalt 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 percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

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

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

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

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

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

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

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737
E-mail: info@vandekastele.com
www.vandekastele.com

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

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast. Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden. Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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



Van De Kastele Makelaars & Taxateurs
Dorpsstraat 92
4711 NJ, ST. WILLEBRORD
Tel: 0165 - 387 737

E-mail: info@vandekastele.com