



TE KOOP

**VOORTSEWEG 28b
5521 JD EERSEL**

Altijd al willen wonen in een ruim geschakelde woning met garage/kantoor aan huis en 5 slaapkamers? Dan is dit je kans.

Deze zeer ruime woning is gelegen aan de rand van het centrum van het gezellige Eersel met aan de voorzijde een royale groenstrook met voldoende gratis parkeergelegenheid in directe omgeving en aan de achterzijde een prachtige volop privacy biedende brede achtertuin grenzend aan de tuin/boomgaard van het Kempen museum.

Dus, wil je wonen in een degelijk gebouwde woning? Het kan aan de Voortseweg 28b!

Interesse? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Bouwjaar: 1981

Vraagprijs: € 649.500,- K.K.

Aanvaarding: In overleg







Kadaster: Gem. Eersel, sectie F nummer 4488, groot 360 m²

Wat de verkopers vertellen:

Wij hebben deze woning in 1981 in eigen beheer samen met architect Keeris gebouwd, met een praktische indeling op een erg gunstige locatie met de best beschikbare materialen. (alle tekeningen en foto's nog aanwezig).

We wonen er nu reeds 45 jaar erg rustig en met groot genoegen.

Onze 3 dochters zijn hier opgegroeid, met ieder een eigen ruime kamer.

We hebben nu toch besloten om onze woning te verlaten, met als reden dat onze woning en tuin te groot worden voor maar twee personen.

Verder hebben we al vele jaren fijne burens, met 8 directe burens / woningen zitten we in een kleine W'sapp-groep, voor de saamenhorigheid en gezamenlijke veiligheid.

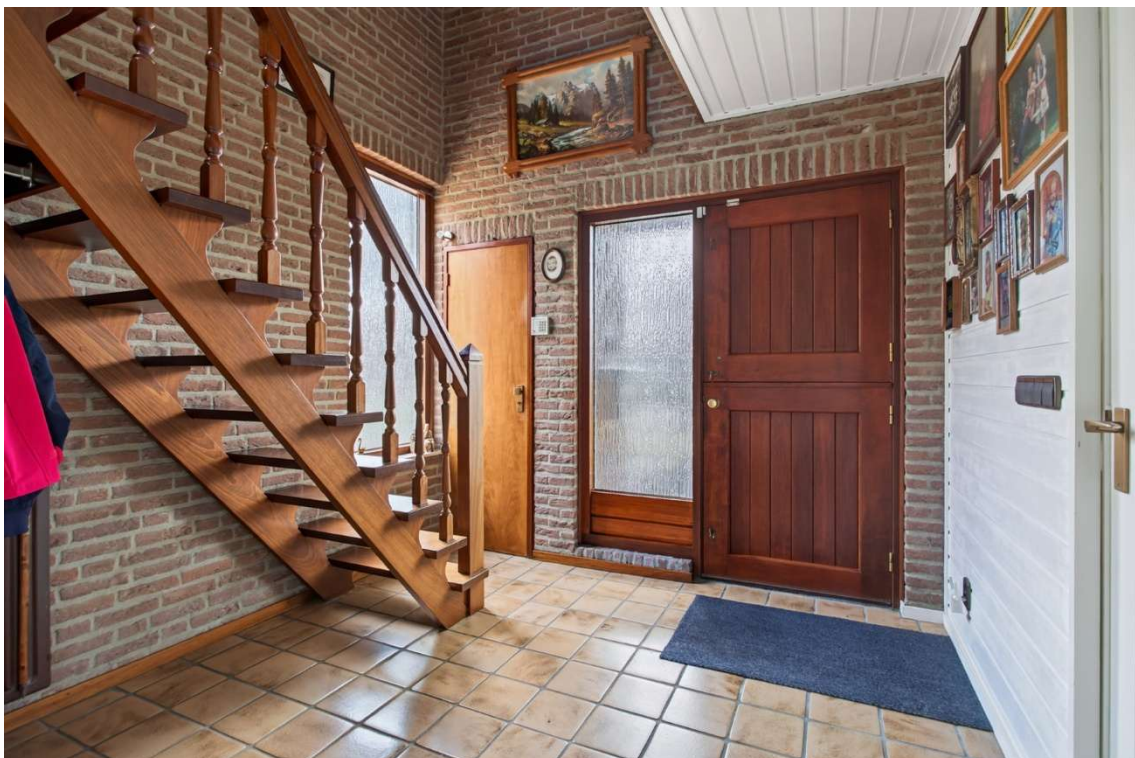
Een unieke kans om in het centrum van Eersel, een groot degelijke en zeer gunstig gelegen woning met 5 slaapkamers en een kantoor aan huis te bezitten en eigenaar te worden van jarenlang woongenot aan de Voortseweg.

Indeling

Begane grond:

- Vanaf de Voortseweg bereik je via een looppad de entree aan de voorzijde. Via de eigen oprit heb je toegang tot de garage of zoals je wilt de kantoorruimte.

Via een paardenstaldeur kom je in de ruime hal. Hier is ruimte voor een garderobe, een meterkast (9 groepen, 2 krachtgroepen, 2 aardlekschakelaars, alarmcentrale, slimme bemetering, glasvezel) en heb je toegang tot de woonkamer de keuken en de toiletruimte. Via een open iroko hardhouten trapopgang bereik je de eerste verdieping.



De L-vormige woonkamer is fijn van indeling. Over de volle breedte aan de voorzijde is het zitgedeelte gelegen. Door deze situering en de ramen op het zuiden heb je veel lichtinval. In het zitgedeelte staat een bijzondere houtkachel met een ingebouwde warmtewisselaar die voor de opwarming van de vloerverwarming zorgt in de woonkamer-keuken-badkamer en de radiatoren die voorzien zijn van thermostatische kranen.





Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woning gelegen. Hier is bijvoorbeeld plaats voor een ruime eettafel met 6 stoelen. Vanuit hier bereik je de woon-/leefkeuken.



De woon-/leefkeuken ligt eveneens aan de achterzijde gelegen en heeft een keukeninrichting in een hoekopstelling. De keukeninrichting is voorzien van een kunststof aanrechtblad waarin ingebouwd 2 spoelbakken, een 4 pits keramische kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een combi ovenmagnetron en diverse onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken heb je toegang tot de verdiepte, geheel betegelde kelderruimte en het achterportaal/bijkeuken.



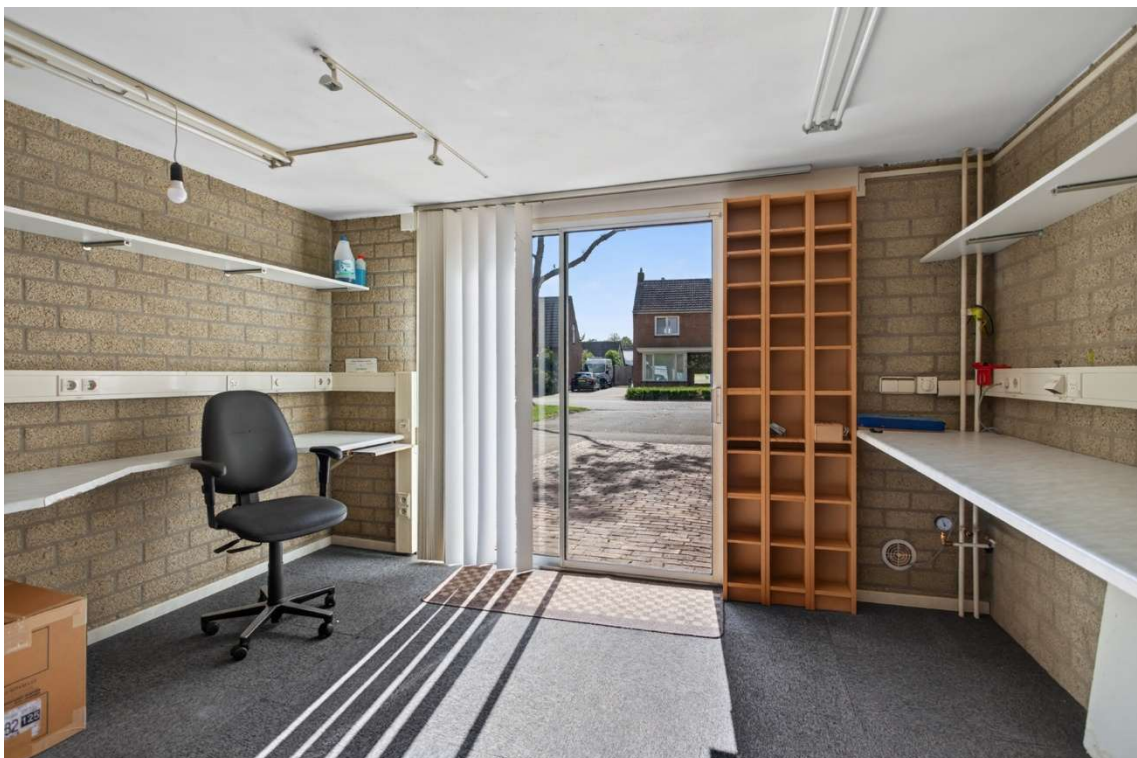


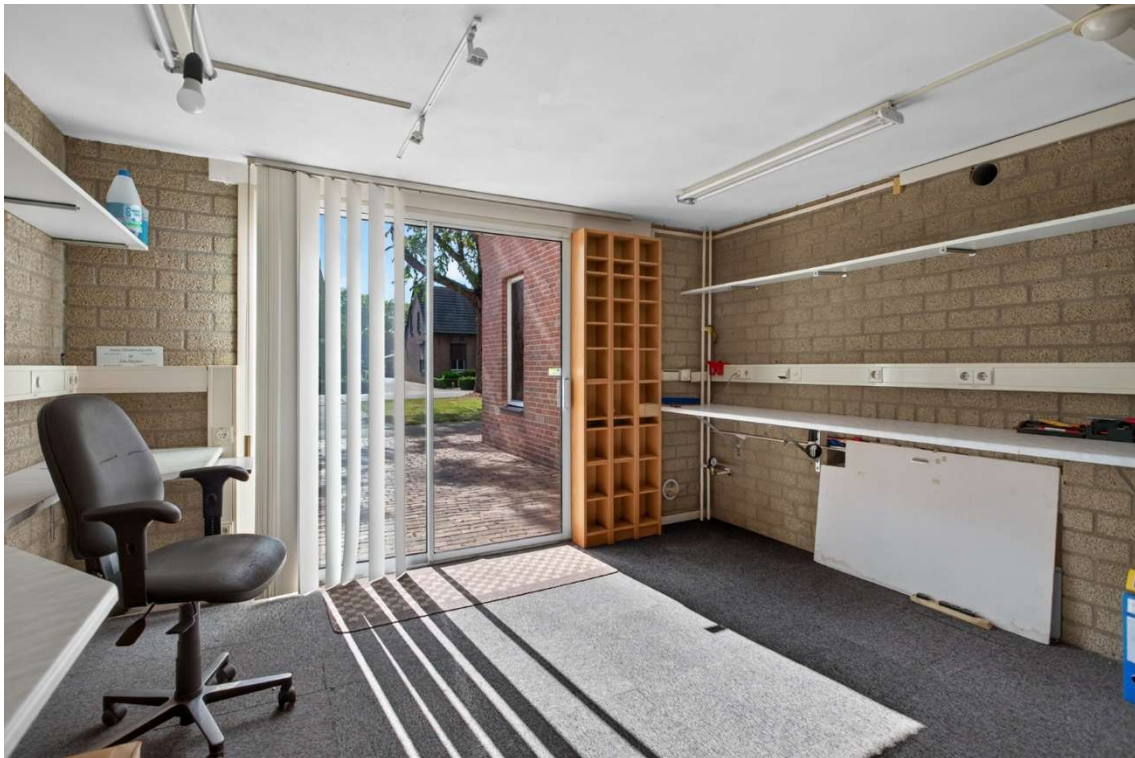
De ruime toiletruimte is vanuit de hal bereikbaar. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een staand closet met fonteinje.



Het achterportaal, dat bereikbaar is vanuit de keuken, is voorzien van een uitstort-gootsteen en geeft toegang tot de tuin, de bergkast (waarin een mogelijkheid is voor een extra toilet of de opstelmogelijkheid heeft voor wasmachine) en de garage/kantoorruimte.

De grote ruimte in de voormalige garage is momenteel gescheiden door een wand. De voorzijde is nu in gebruik als kantoorruimte. Deze ruimte is voorzien van een glazen schuifpui met daarvoor de originele houten dubbel openslaande garagedeuren.



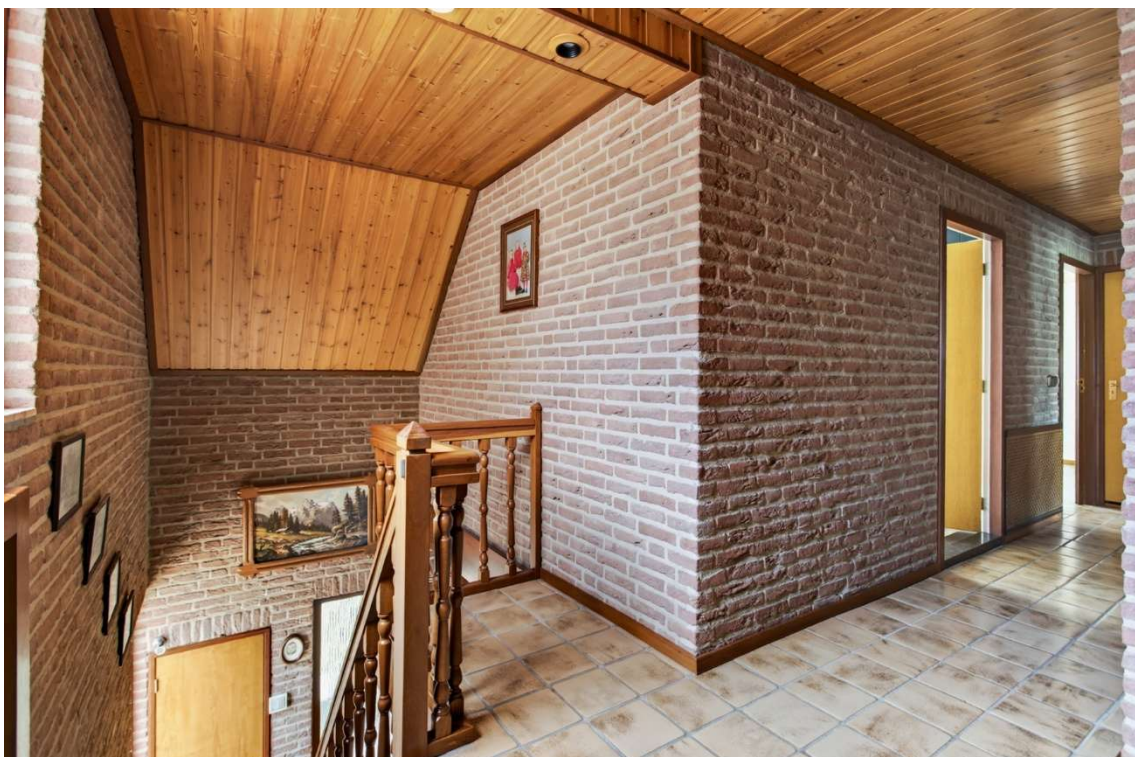


Het andere gedeelte is binnenberging en heeft ook een deur naar de achtertuin.

Aansluitend aan de fietsenberging bevindt zich nog een fraaie hobbyruimte met bergzolder die middels een losse trap bereikbaar is.

Eerste verdieping:

Centraal op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met vide en aangrenzend 4 grote slaapkamers en de badkamer. Via het zijgevelraam komt veel natuurlijk licht binnen. De toegang tot de dichte trapopgang naar de tweede verdieping is middels een deur bereikbaar.





Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel en een inbouwkast met verlichting onder de dichte trapopgang naar de tweede verdieping. Deze slaapkamer kijkt uit over de groenstrook aan de voorzijde.





De luxe badkamer is geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming die weer verwarmd kan worden via de houtkachel in de woonkamer. De badkamer is verder voorzien van een luxe duo douche-/ligbadcombinatie met een whirlpool en stoomfunctie, een inloofdouche met thermostaatkraan/handdouche/rainshower, een wastafelmeubel, een staand closet en een dakkapel.





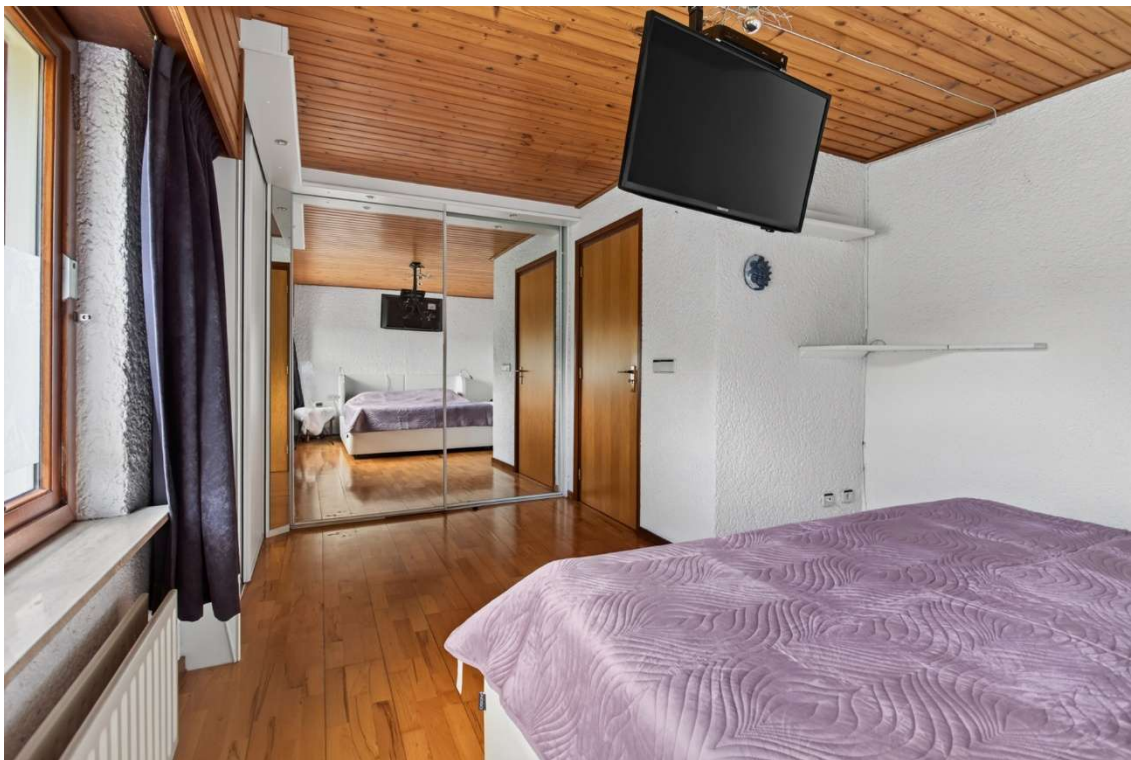
Slaapkamer 2 is ruim en gelegen aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een inbouwkast met verlichting.





Slaapkamer 3 is ook gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een inbouw hoekschuifwandkast met dubbele spiegeldeuren en wastafel aansluiting.





Slaapkamer 4 is boven de garage/kantoorruimte gelegen. Deze slaapkamer wordt bereikt via een tweetal treden naar beneden. Onder de kapschuimte is voldoende bergruimte. Deze kamer is ook ideaal voor hobby- en/of huishoudelijke werkzaamheden. Zo heeft deze ruimte ook een extra wasmachine- en wastafelaansluiting.





Tweede verdieping:

Via een vaste, dichte trap is er toegang tot de 2e verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met bergruimte onder de dakschuinte aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde si een Velux dakvenster die voor de lichttoetreding zorgt. Verder is hier de c.v.-installatie opgesteld (Remeha Calenta ACE 40C, 2018) en de P.V. installatie (Solar Edge HD Wave) ten behoeve van de 12 zonnepanelen samen goed voor 3500 KWh per jaar. Ook hier is er een mogelijkheid voor het opstellen van een wasmachine en -droger.



Vanuit de voorzolder wordt slaapkamer 5 bereikt. Ook deze slaapkamer is ruim van opzet met veel bergruimte onder de kapschuimte. De slaapkamer heeft een wateraansluiting en een Velux dakvenster.



Buiten:

Voorzijde:

Via een looppad in de voortuin heb je toegang tot de woning. Naast het looppad ligt een ruime oprit voor het parkeren van een auto op eigen terrein en bereik je de garage/kantoorruimte.



Door de brede groenstrook en het voetpad voor het huis bevinden de voortuin en de woning zich ca. 14 meter van de openbare weg.



Achterzijde:

De ca. 18 mtr diepe achtertuin heeft meerdere terrassen waarvan een ruim terras direct grenzend aan de woning. In de achtertuin is het echt genieten van volop privacy. Het grenst aan een achterliggend voetpad.







- Achter het voetpad ligt de tuin/boomgaard van het Kempen museum. De tuin is voorzien van verlichting en 220V aansluitingen en een wateraansluiting. De achtertuin is geheel omheind met een houten schutting. Via een poort kom je op een achterom, het verbindingsvoetpad tussen de Kapelweg en de Pikhoek met fraaie vijver.



In de directe omgeving, werkelijk op korte loopafstand is een bushalte gelegen.



BIJZONDERHEDEN:

- ☒ Zeer ruime woning met 5 slaapkamers en inbandige garage/kantoor.
- ☒ Bouwjaar 1981.
- ☒ Energielabel B geldig tot 07-07-2035.
- ☒ Gebruiksoppervlakte wonen ca. 191 m², gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte ca. 36 m², gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte ca. 5 m², gebruiksoppervlakte externe bergruimte ca. 0 m², perceeloppervlakte ca. 360 m²;
- ☒ Woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. De hardhouten kozijnen zijn grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Lage stookkosten d.m.v. kachelsysteem.
- ☒ De woning is voorzien van 12 stuks zonnepanelen (eigendom).
- ☒ De begane grondvloer (woonkamer, woonkeuken en badkamer) zijn voorzien van vloerverwarming.
- ☒ De woning is nabij diverse voorzieningen in een groene omgeving gerealiseerd. Het centrum met 3 supermarkten, 2 drogisterijen en vele woon- en lifestylewinkels op loopafstand gelegen. In de directe omgeving liggen 2 basisscholen, een voortgezet onderwijschool en zijn er verschillende speelpleinen voor kinderen. Bushaltes en uitvalswegen N397 en A67 richting Eindhoven en Antwerpen zijn zeer goed bereikbaar.
- ☒ 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.
- ☒ Funderingsrisico: er is geen verhoogd risico (A, B of C).
Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. (Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)
Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar
Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.
- ☒ Meetinstructie:
De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie. 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.
- ☒ De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;
- ☒ De aanvaarding is in overleg.
- ☒ 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





Kas

PLATTEGRONDEN:

Begane grond:



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGRONDEN:

1^e verdieping:

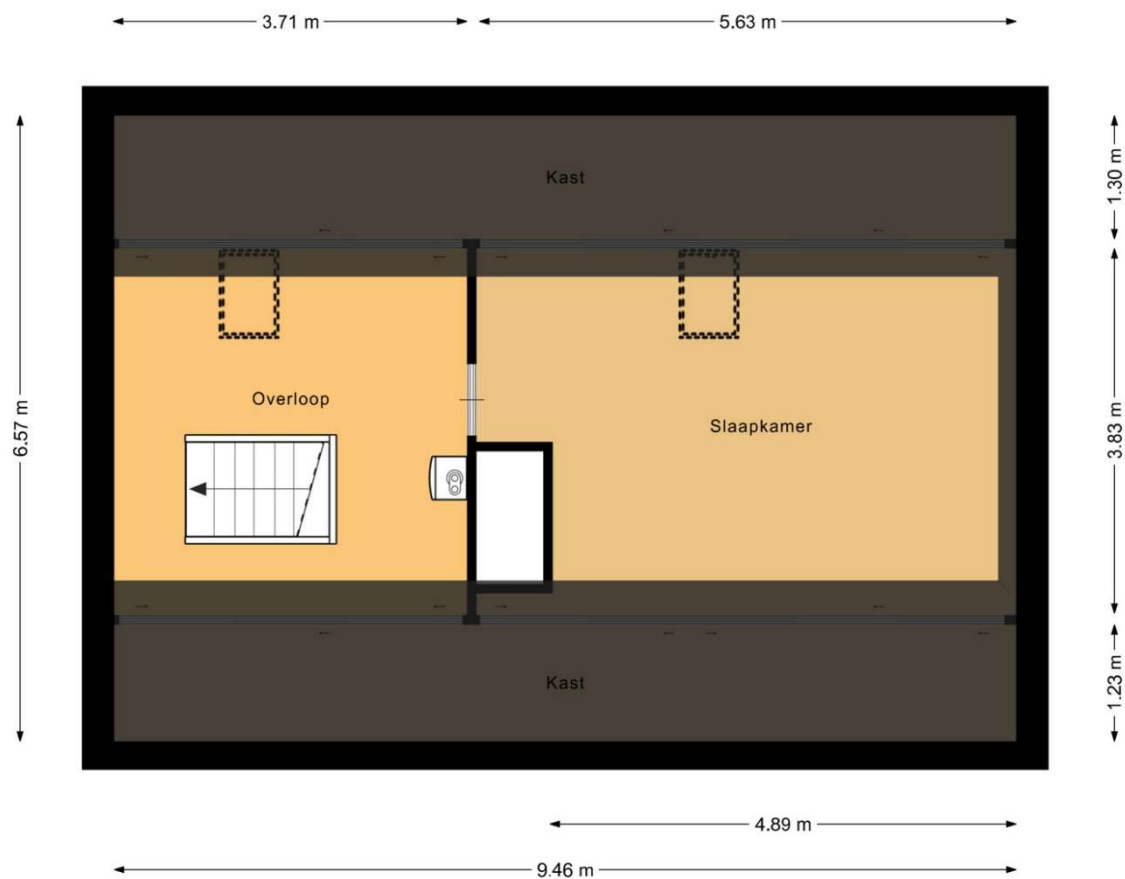


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN:

2^e Verdieping:



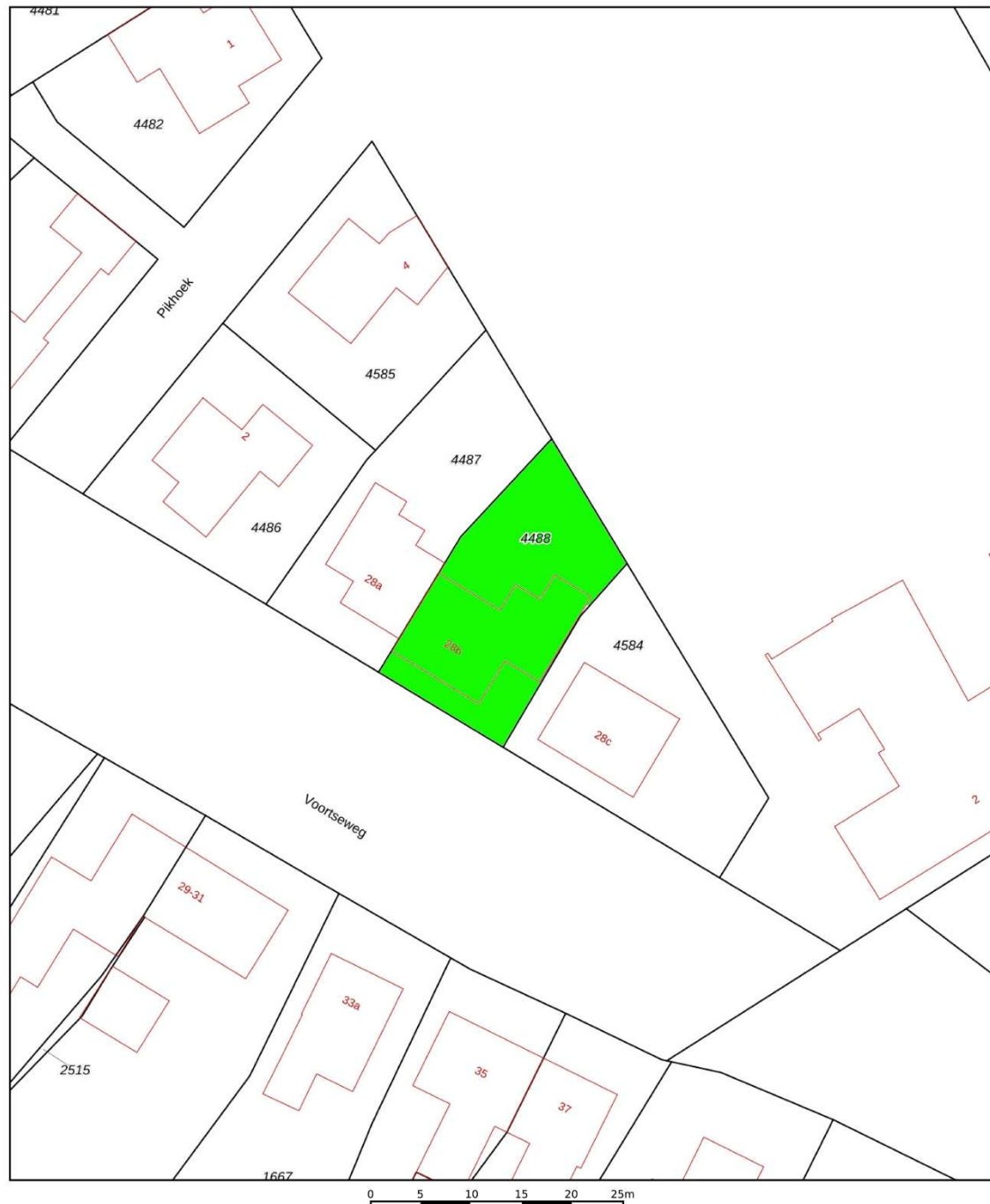
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Eersel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4488
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Een huis koopt u niet elk jaar

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

Het uitbrengen van een bod

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

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

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborg / Bankgarantie

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

Onderzoeksplicht

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

Meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties

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

Lijst van zaken

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

Na de bezichtiging

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

Documentatie

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

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

...

Kas

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 voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

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