



Meneer de Makelaar

EEN FRISSE NAAM VOOR EEN FRISSE AANPAK



KORHOEN 43
VELDHOVEN

www.meneerdemakelaar.nl

• Sinds 1938 •







OMSCHRIJVING

Ruimte. Heel veel ruimte zelfs. En dan ook nog een fijne tuin, garage én een rustige, kindvriendelijke woonomgeving. Deze royale geschakelde gezinswoning heeft het allemaal. Binnen wacht een verrassend grote leefruimte met open keuken, boven meerdere grote slaapkamers en een complete badkamer. Kers op de taart is de fraaie achtertuin op het westen. Een huis waar je met gemak met het hele gezin uit de voeten kunt!

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke en vooral groene woonomgeving in wijk Heikant te Veldhoven. Deze wijk is ideaal gelegen ten opzichte van speelgelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. Het Citycentrum, ASML, Eindhoven Airport en belangrijke uitvalswegen liggen op korte afstand.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte en de toiletruimte. Deze toiletruimte is modern afgewerkt, betegeld en voorzien van een fonteintje en wandcloset.

De woonkamer is enorm (woonkamer en keuken samen bijna 100 m²), en biedt volop ruimte voor zowel een grote zithoek, een speel-/werkhoek als een flinke eettafel om met vrienden en familie aan te borrelen en te eten. De brede schuifpui aan de achterzijde en de grote raampartij aan voorzijde zorgen voor veel daglicht. Tijdens de warme dagen is er airconditioning en de houtkachel (ter overname) maakt het extra gezellig tijdens de koude dagen. De wanden en plafonds zijn strak gestuukt en de gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (uitgezonderd de garage).

Aansluitend ligt de ruime open keuken met moderne, in lichte, tijdloze kleurstelling uitgevoerde keukeninrichting. Deze keuken is in een hoek opgesteld en maakt optimaal gebruik van de beschikbare ruimte, dus genoeg laden en kasten om je spullen op te bergen maar ook diverse inbouwapparatuur waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, vrieskast, kokend waterkraan en oven. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin maar ook tot de bijkeuken.

De bijkeuken is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en hier is ook de combiketel opgesteld. De bijkeuken biedt ook toegang tot de inpandige garage, een praktisch extra voor de auto, fietsen, opslag of hobby's.

Eerste verdieping

Ook op de eerste verdieping is er volop ruimte. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een toiletruimte en de badkamer.

De twee grote slaapkamers beschikken over airconditioning, prettig tijdens warme zomerdagen. De derde slaapkamer is perfect als kinderkamer of werkkamer.

De badkamer is verrassend ruim en compleet uitgevoerd. Je treft er een ligbad, een inloopdouche, een wandcloset, een designradiator en twee afzonderlijke wastafels met meubel. De lichte wandafwerking in combinatie met de donkere vloer en de ronde mozaïekwand bij de douche geeft de badkamer een eigen moderne uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar en is door de dakkapel vergroot. De overloop heeft een grote ingebouwde kastenwand en biedt daarnaast toegang tot een grote slaapkamer met dakkapel en bergruimte.

Een verdieping die de woning nét dat beetje extra geeft en ervoor zorgt dat er ook voor een groter gezin voldoende plek is.

Tuin

En dan naar buiten. De achtertuin is een fijne verrassing: groen, fraai aangelegd en lekker ruim. De tuin is voorzien van een grasgazon, volwassen beplanting, borders en verschillende plekken om lekker buiten te zitten. Voor het tuingereedschap is er een vrijstaande houten tuinberging.

De ligging op het westen is ideaal. Vanaf ongeveer lunchtijd komt de zon in de tuin en op mooie zomerdagen kun je hier tot circa 21.00 uur van de zon genieten. Achter in de tuin is ruimte voor een grote eettafel, waardoor je hier met familie of vrienden gezellig buiten kunt eten.

Wonen in Veldhoven

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Veldhoven. Een fijne plek voor gezinnen, met groen en speelgelegenheden in de buurt en scholen, sportvoorzieningen en winkels op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je dus niet ver van huis.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het centrum van Veldhoven en Eindhoven zijn goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen zit je snel op de A2, A67 en N2. Ook belangrijke werkgevers en voorzieningen in de regio Eindhoven, waaronder ASML en de High Tech Campus, liggen op korte afstand. Zo woon je hier rustig en ruim, terwijl vrijwel alles wat Veldhoven en Eindhoven te bieden hebben dichtbij is.

Algemeen

Vrijstaand geschakeld!

Toplocatie nabij alle gewenste voorzieningen;

Bijna 100 m² leefruimte op de begane grond;

4 Ruime slaapkamers;

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;

Dakbedekking van het platte dak van garage/keuken is circa twee jaar oud;

Vaillant combiketel, geplaatst in 2017;

Begane grond voorzien van vloerverwarming;

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen, opbrengst in 2025 ca. 4929 kWh;

De woonkamer en de twee grote slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioning;

Uitgebreide elektrische installatie met 11 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars;

Royale achtertuin met gunstige ligging op het westen;

Inpandige te bereiken garage;

Aanvaarding in overleg.

OMSCHRIJVING

DESCRIPTION

Space. Incredible, abundant space. Combine that with a beautiful backyard, an attached garage, and a peaceful, family-friendly neighborhood, and you have this spectacular semi-detached family home that truly has it all and is ready to move in. Inside, a surprisingly massive open-concept living area and kitchen await. Upstairs, you will find multiple generous bedrooms and a full bathroom. The crowning jewel is the gorgeous, west-facing backyard. This is a home where your family can effortlessly grow and thrive!

The property is nestled in a quiet, green, and highly child-friendly neighborhood in the Heikant district of Veldhoven. This location is ideal, offering easy access to playgrounds, schools, and sports facilities. The Citycentrum shopping district, ASML, Eindhoven Airport, and major highways are all just a short distance away.

Main Level

Step through the front door into a welcoming foyer, complete with the utility/meter closet, and an elegant powder room. This beautifully tiled half-bath features modern finishes, a contemporary sink, and a sleek, wall-mounted toilet.

The living room is grand in scale—spanning nearly 1,000 square feet (approx. 100 m²) including the kitchen—offering endless possibilities for a large seating arrangement, a dedicated play or work area, and a massive dining table perfect for hosting dinners and drinks with friends and family. A wide sliding glass door at the rear and expansive windows at the front flood the space with natural light. The home features air conditioning in the living area and two upstairs bedrooms, while a cozy wood-burning stove provides warmth and ambiance during the colder months. The walls and ceilings are finished with smooth, modern plaster, and the entire main level features premium tile flooring, equipped with comfortable underfloor heating (excluding the garage).

Adjacent to the living area is the spacious open-concept kitchen, showcasing a timeless, bright, and modern design. Arranged in a functional corner layout, it maximizes every inch of space with an abundance of drawers and cabinets, alongside high-end built-in appliances, including a gas cooktop, range hood, dishwasher, refrigerator, freezer, boiling water tap, and oven. From the kitchen, you have direct access to both the backyard and the utility room.

The utility/laundry room features hookups for a washer and dryer, housing the high-efficiency combi-boiler as well. This space also provides interior access to the attached garage—a practical bonus for a vehicle, bicycles, extra storage, or hobby space.

Second Floor

The generous proportions continue on the second floor, which hosts three spacious bedrooms, a separate half-bath, and a full bathroom.

Two primary bedrooms come equipped with dedicated air conditioning, keeping the spaces perfectly cool during the summer. The third bedroom is ideal as a nursery, children's room, or home office.

The main bathroom is surprisingly large and fully loaded. It features a soaking tub, a walk-in shower, a wall-mounted toilet, a designer towel radiator, and a double vanity with ample storage. The bright wall finishes contrast beautifully with the dark flooring and the round mosaic accent wall in the shower, giving the space a distinct, upscale feel.

Third Floor

Accessible via a fixed staircase, the third floor has been significantly expanded with a large dormer window. The landing features an expansive wall of custom built-in closets and leads to a fourth oversized bedroom, complete with its own dormer window and additional eaves storage.

This entire level adds that perfect extra dimension to the home, ensuring there is plenty of privacy and space for larger or growing families.

Backyard & Outdoor Living

Step outside to discover a wonderful surprise: a lush, beautifully landscaped, and spacious backyard. The outdoor space features a pristine green lawn, mature trees, vibrant garden borders, and multiple seating areas designed for outdoor relaxation. A detached wooden shed provides convenient storage for all your gardening tools.

The western exposure is ideal. The sunlight blankets the yard starting around lunchtime, allowing you to enjoy the sun until approximately 9:00 PM on beautiful summer evenings. The back of the garden easily accommodates a large outdoor dining set, making it the perfect backdrop for hosting summer barbecues with family and friends.

Living in Veldhoven

This home is situated in a peaceful, family-oriented neighborhood in Veldhoven. It is an exceptional environment for families, with green spaces and playgrounds nearby, and schools and shopping centers just minutes away. Your daily errands will never require a long drive.

Commuting is equally seamless. The city centers of both Veldhoven and Eindhoven are highly accessible, and nearby major thoroughfares quickly connect you to the A2, A67, and N2 highways. Major regional employers and tech hubs, including ASML and the High Tech Campus, are just a short drive away. This property offers the perfect balance of quiet, spacious suburban living while keeping the best of Veldhoven and Eindhoven right at your doorstep.



OMSCHRIJVING

PROPERTY DETAILS

Desirable semi-detached layout

Prime location, close to all essential amenities and schools

Nearly 1,000 sq. ft. of open-concept living space on the main level

4 spacious bedrooms across the upper levels

Exterior professionally painted in 2025

Flat roofing over the garage and kitchen replaced approximately three years ago

High-efficiency Vaillant combi-boiler installed in 2017

Main level equipped with luxurious underfloor heating

Living room and the two main second-floor bedrooms feature air conditioning

Upgraded electrical panel with 11 circuits, a dedicated cooking group, and 3 residual current devices (GFCI)

Generous, highly desirable west-facing backyard

Convenient interior garage access

Delivery date and handover terms flexible/negotiable

PROPERTY SPECIFICATION

Address: Korhoen 43, Veldhoven

Asking Price: €750,000 (buyer's costs)

Property Type: Single-family home (Semi-detached)

Year Built: 1995

Living Area: Approx. 1,733 sq. ft. (161 m²)

Lot Size: Approx. 2,798 sq. ft. (260 m²)

Total Volume: Approx. 22,000 cu. ft. (623 m³)

External Storage: Approx. 21 sq. ft. (2 m²)

Total Rooms: 5 (4 Bedrooms, 1 Large Living/Dining Area)

16 Solar Panels

KENMERKEN VAN DE WONING

KORHOEN 43
VRAAGPRIJS

Veldhoven
€ 750.000,- k.k.

TUIN
OPPERVLAKTE TUIN

Achtertuint
99 m²

SOORT OBJECT
SOORT WONING
TYPE WONING
BOUWJAAR

Bestaande bouw
Eengezinswoning
Geschakelde woning
1995

ENERGIELABEL
ISOLATIE

A
Volledig geïsoleerd

VERWARMING

C.ombi c.v.-ketel

WOONOPPERVLAKTE
PERCELOPPERVLAKE
INHOUD
EXTERNE BERGRUIMTE

161 m²
260 m²
623 m³
2 m²

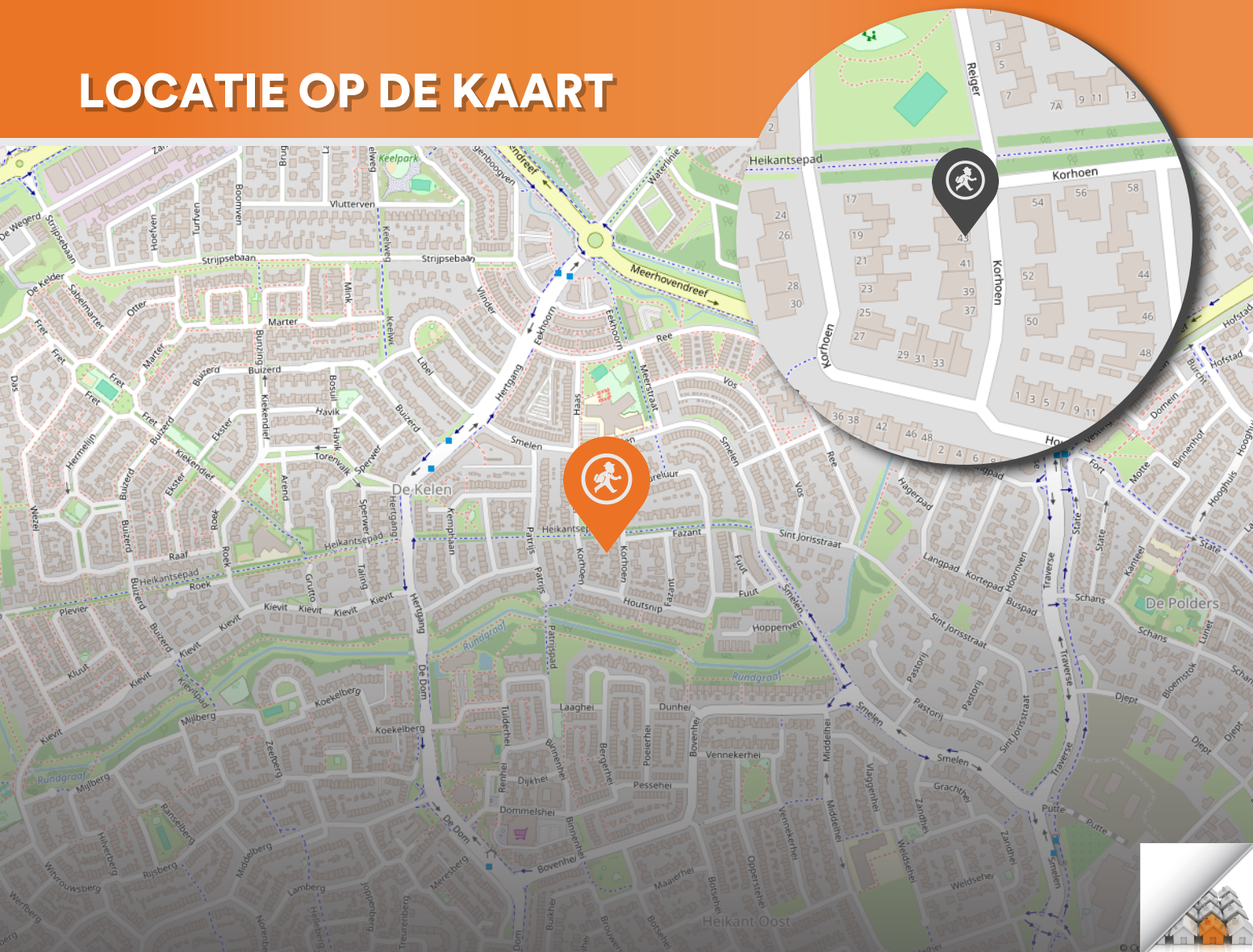
AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLaAPKAMERS

4

LOCATIE OP DE KAART



WELKOM



Begane grond



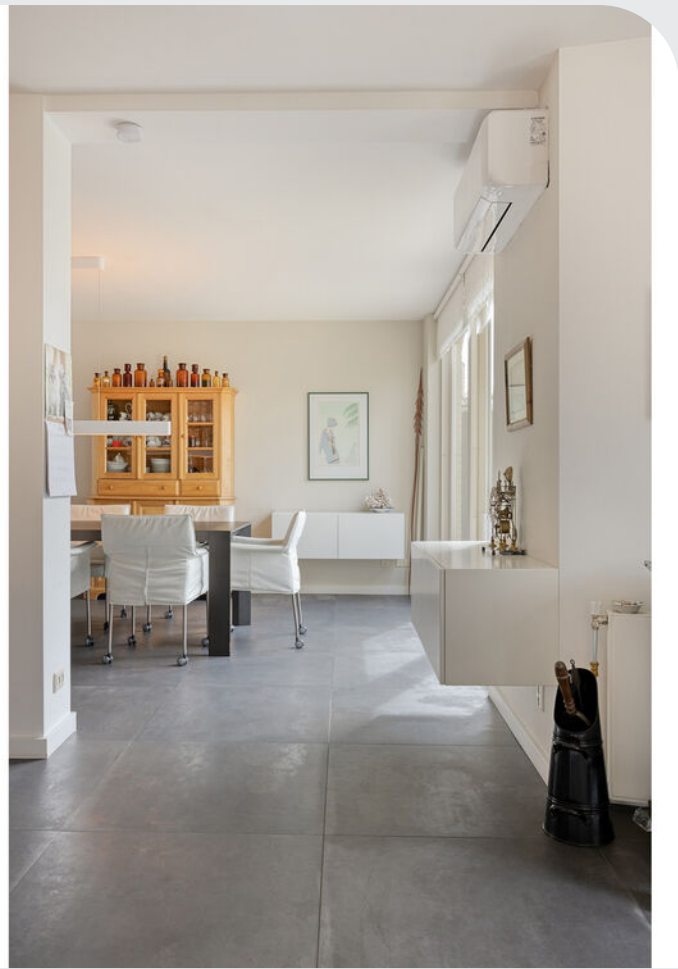


















1e Verdieping















2e Verdieping







Tuin









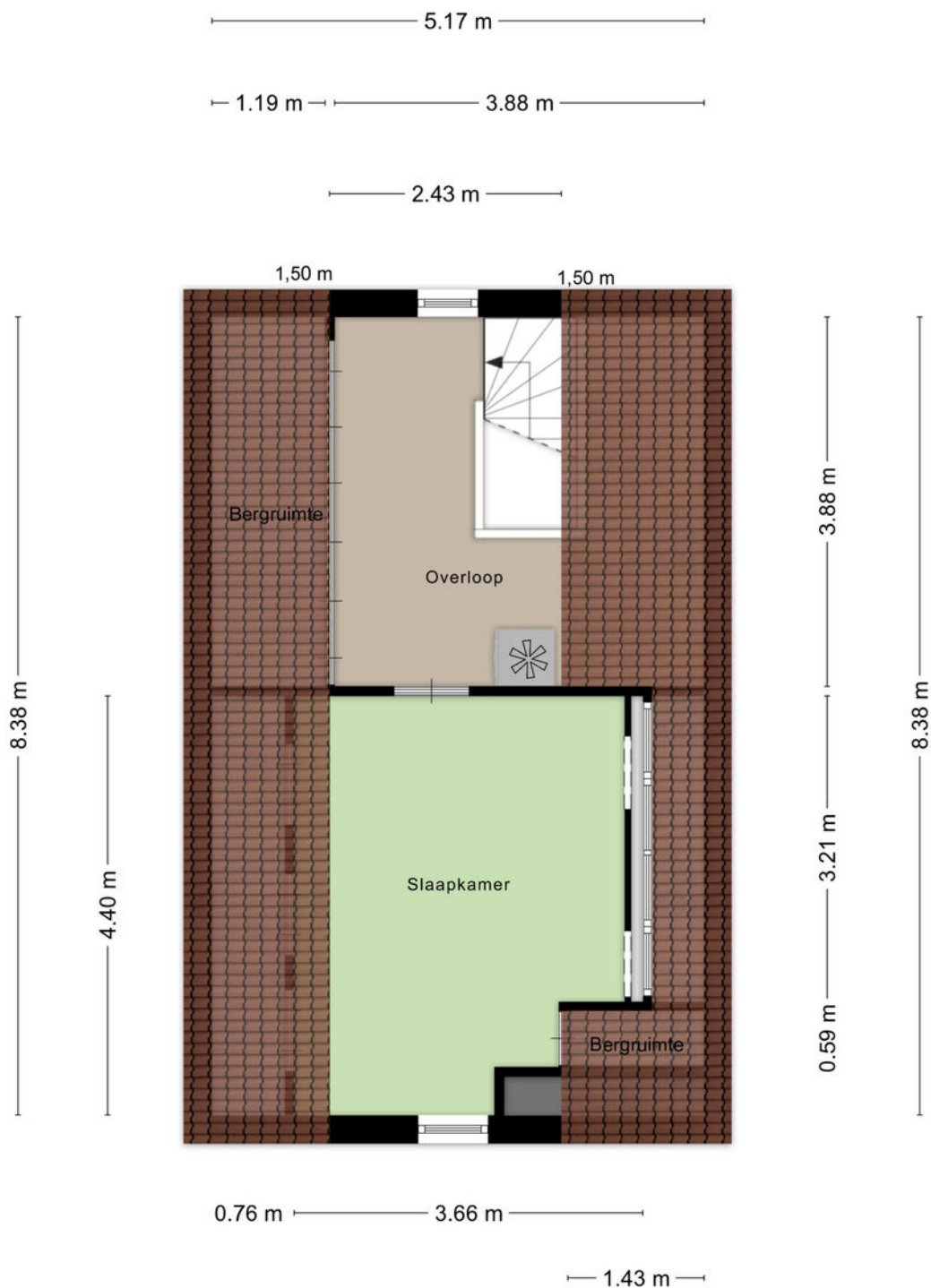
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

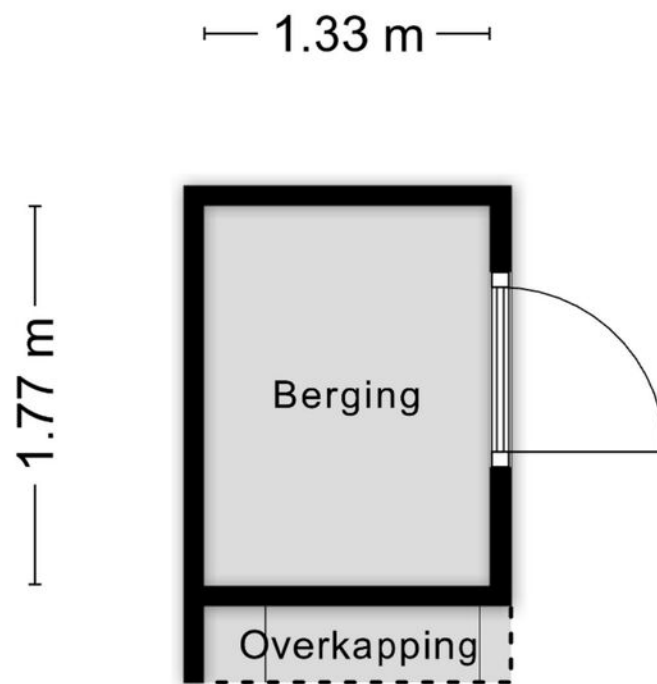
1e Verdieping



0.77 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

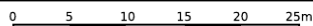
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Perceel



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Veldhoven
Sectie	I
Perceel	2723

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Meneer de Makelaar
EEN PRISSE NAAM VOOR EEN PRISSE

Korhoen 43 Veldhoven

STATISTIEKEN

Buurtinformatie - Veldhoven / Heikant-Oost

Leeftijd



Huishoudens



0 - 14: 17%

15 - 24: 8%

25 - 44: 24%

45 - 64: 27%

65+: 24%

Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 67%

Huur: 33%



51%



49%



1,2 per
huishouden

KOM JIJ BINNENKORT WONEN IN VELDHOVEN

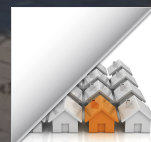
Veldhoven is een bruisende stad in het hart van Brabant, op een steenworp afstand van Eindhoven gelegen.

In het moderne CityCentrum vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, sfeervolle terrassen en culinaire hotspots waar je heerlijk kunt genieten.

Als thuisbasis van ASML, een wereldleider in technologie en innovatie, is Veldhoven ook een belangrijk centrum van vooruitgang en ontwikkeling.

Omringd door prachtige natuur en een rijk cultureel aanbod, is Veldhoven dé plek waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

Ontdek het zelf en laat je verrassen door de veelzijdigheid van Veldhoven!



ONS KANTOOR

Je thuis voelen bij je makelaar vinden we erg belangrijk. Wij geloven dat we met onze aanpak, die zich uit in duidelijkheid en aandacht voor onze klanten, het beste resultaat kunnen realiseren.

Waar we voor staan:

- We geloven in langdurige relaties, de 'klik' is daarbij erg belangrijk.
- Respect hebben we hoog in het vaandel staan.
- Je krijgt bij ons de aandacht die jij en je (droom)huis verdient.
- We hebben oog voor jou en jouw wensen.
- Opgeven is geen optie!

Om onze kwaliteit te waarborgen laten we ons beoordelen door onze opdrachtgevers. Lees er gerust eens een paar, je zult zien dat we onze beloftes waarmaken. Inmiddels hebben we al een dikke 9 verdiend!

We komen graag kennismaken!

Verkopers: Petrus Dondersstraat 90 Eindhoven

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 9,8

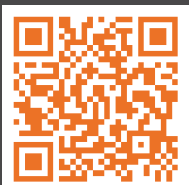
Wij waren al enthousiast over Maurice en gelukkig onze kijkers ook. Perfecte match tussen verkoper en koper. Wij zouden iedereen Maurice en Meneer de Makelaar aanbevelen.



Verkopers: Vaanakker 52 Mierlo

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

Is deskundig en komt empathisch over. Woont zelf in de gemeente. Heeft veel kennis van de lokale markt.



Scan de QR-code
en lees alle beoordelingen online!

59 beoordelingen op
www.funda.nl

Gemiddelde
beoordeling:

9,4



DE NAAM IS MAKELAAR, MENEER DE MAKELAAR

Een huis is meer dan een stapel stenen. Het is de plek waar u altijd met plezier gewoond hebt. Of dat ene droomhuis waar u regelmatig langsrijdt om te kijken of het nog niet te koop staat. Als u dus gaat verkopen of kopen, komt daar veel meer bij kijken dan alleen het financiële plaatje of de bouwkundige staat. Dat vraagt om een frisse aanpak, waarbij alles snel en soepeltjes verloopt.

Meneer de Makelaar kent het **kat-en-muis-spel** van koop en verkoop door en door. Daar helpen we u dan ook graag bij, evenals bij taxaties. Met kennis van de regio, ruime ervaring, een uitgebreid netwerk en een flinke dosis betrokkenheid. Gewoon, omdat we weten hoe belangrijk het voor u is.



Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar



040 24 46 424



maurice@meneerdemakelaar.nl

ONZE MEDEWERKERS



Seppe Huijbregts

KRMT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ seppe@meneerdemakelaar.nl

Seppe (1974) is in Eindhoven geboren en via Geldrop uiteindelijk in Mierlo terechtgekomen. Die dorpen kent hij dan ook door en door. Daarom zijn we nu ook al heel wat jaren met regelmaat in Mierlo, Mierlo-Hout, Geldrop en Helmond-Brandevoort werkzaam. “Met iedere klant bouw je toch een connectie op, en dat maakt dit voor mij het leukste vak ter wereld”. Sinds zijn opa in 1938 een eigen kantoor in Eindhoven startte, is hij de derde generatie in de makelaardij.”

Maurice Wassink

NVM-makelaar RM / RT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ maurice@meneerdemakelaar.nl

Maurice (1976) weet door zijn enthousiasme mensen heel snel voor zich te winnen. “Het is toch een mensen-business, daarom vind ik de klik tussen mij en de opdrachtgever zeer belangrijk. We gaan toch een soort samenwerking aan met onze opdrachtgevers”. Naast zijn grondige kennis van het vak én van de regio, is dit wat hem tot een makelaar maakt waar je van op aan kunt.



Femke Huijbregts-De Vries

Administratief medewerker

☎ 040 244 64 24

✉ info@meneerdemakelaar.nl

Laat Femke (1974) haar gang maar gaan. Op zowel administratief gebied als met onze social media activiteiten weet zij de weg. En de kans is groot dat je Femke aan de telefoon krijgt. Onze rots in de branding op kantoor!



Welcome to the Netherlands!

When searching for your perfect home in the Netherlands, there are various factors to take into account. To help you, we made you a list of useful things to know when buying or renting a house in the Netherlands.

Top 9 before you sign

1 Use an NVM real estate agent

An agent can only act on behalf of the buyer or the seller, but not both. Your own NVM agent will help you navigate the Dutch waters, search for suitable options, screen the property, handle negotiations, check the contracts and so on. You'll be in good hands.

4 Negotiation expertise

Let your real estate agent handle the negotiations for you during the bidding process, so that you are not faced with surprises further down the line.

7 Like the furniture?

In homes and apartments, the kitchen and bathroom are normally included, but the furniture isn't always. If you want certain items to stay, make sure to attach a list of items with your specifications. Your agent will help you with this.

2 Be on time

Punctuality is a big deal in the Netherlands. If you are delayed or can't make it to an appointment, make sure you cancel on time – at least 24 hours beforehand.

5 When (not) to talk about money

Once you have agreed on a price and are going to sign the contract, don't reopen negotiations. This will probably upset the owners and you could lose the deal.

8 Your word is a big deal

An oral agreement between a private buyer and a private seller is not binding during purchase (it is when you rent), but carries a lot of weight. It's best to be absolutely sure that you really want the home before signing, although you have 3 days to reconsider.

3 Set your budget

Don't bid more than what you can afford or want to pay. Your agent will advise you on the right price, and can also recommend mortgage advisors, so you can see how much you can borrow.

6 One bid at a time

It is not common in the Netherlands to bid on several houses at the same time.

9 Viewings with few people

When you are going to view a home or apartment, come alone or with your partner. It's not common to bring the kids to a first viewing. If you do have to, please let your agent know.



**Renting or buying
a house in the Netherlands?**
Choose an NVM real estate agent

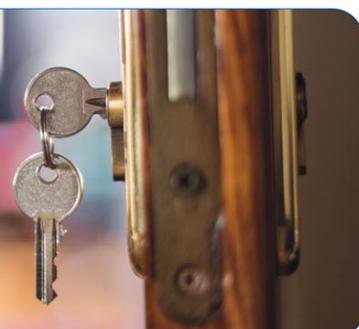


www.nvm.nl/expat

More certainty

More success

More convenience



BELANGRIJK!

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.

Alle opgegeven maten zijn $\pm$ maten. Daarnaast zijn de hiervoor vermelde beschrijvingen en bijgevoegde plattegronden indicatief; de realiteit ziet u tijdens de bezichtiging die wij graag voor u regelen.

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld, hierbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Voor het verzamelen hiervan zijn wij echter in belangrijke mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden enige aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de verstrekte gegevens.

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing.

Ten aanzien van de bouwkundige situatie, bestemmingsplan etc. etc., nemen wij geen enkele verantwoordelijkheid. Wel stellen wij U uiteraard in de gelegenheid hiernaar, indien U dat wenst, zelf een onderzoek te doen, of te laten doen. U dient zich vooraf te vergewissen van de situatie, zodat achteraf geen teleurstelling ontstaat.

Deze aanbieding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Bij meerdere serieuze kandidaten kan tot inschrijving besloten worden.

Bij het doen van een bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

NB. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit bij uw bod te bedingen. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen de afgesproken termijn na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een waarborgsom (10 % van de koopsom) te storten bij de notaris. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen bij een Nederlandse bankinstelling ter grootte van dit bedrag.

Notariskeuze: Als koper hebt u het recht de notaris te kiezen. Mocht u ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst nog geen notaris hebben gekozen, dan zullen wij in de

overeenkomst opnemen dat u dat binnen 10 werkdagen (na ondertekening) alsnog dient te doen. Heeft u na 10 werkdagen nog geen notaris gekozen, dan zal de verkoper een notaris kiezen.

Tussentijdse verkoop voorbehouden.

Er is pas een rechtsgeldige koopovereenkomst ná ondertekening van de koopovereenkomst: De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit betekent dat een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst niet voldoende is. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de particuliere verkoper en de particuliere koper kan verkoper ingaan op een hoger bod.

Als de koopovereenkomst schriftelijk is vastgelegd en dus rechtsgeldig is, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen van de koop af te zien. De drie dagen bedenktijd gaat pas in, nadat een door beide partijen ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst met de ontvangstbevestiging aan de koper is overhandigd. De bedenktijd begint de volgende dag om 00.00 uur.

Een bezichtiging is voor zowel de verkoper als de (kandidaat) koper een spannend gebeurtenis. Wij stellen het op prijs als u ons binnen enkele dagen na uw bezoek informeert over uw bevindingen zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren.

Deze brochure is aan meerdere gegadigden verzonden.

Wij adviseren u altijd uw eigen adviseur/NVM makelaar mee te nemen!



FAQ

Het kopen of verkopen van een woning is een spannende tijd. Maar 'wanneer bent u nu precies in onderhandeling?' en 'Wat houdt een optie eigenlijk in?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. De navolgende vraag en antwoord reeks verschaft u wellicht meer duidelijkheid.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij of zij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen 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 aanbieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), 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 dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het bidingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt een koop tot stand?

Als koper en verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit 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 de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids 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.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen 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 onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezegging na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

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



FAQ

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 makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces, natuurlijk na overleg met de opdrachtgevers, de verkopers. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen om 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 makelaars beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Wanneer is de overeenkomst rechtsgeldig?

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'.

MENEER DE MAKELAAR

