



## **TE KOOP**

**JULIANALAAN 14  
5527 BA HAPERT**

**Altijd al midden in Hapert willen wonen in een uitgebouwde, grotendeels  
gerenoveerde twee-onder-een-kap woning met een compleet  
woonprogramma op de begane grond in een groene en kindvriendelijke  
woonomgeving?  
Dan is dit je kans.**

**Deze woning beschikt over een ruime woonkamer, een heerlijke lichte woon-  
leefkeuken, 5 slaapkamers, 2 badkamers waarvan één slaapkamer en  
badkamer op de begane grond zijn gelegen.**

**Bouwjaar:** 1965, uitgebouwd in 2020, renovatie 2023

**Vraagprijs:** € 642.500,- K.K.

**Aanvaarding:** In overleg





**Kadaster:** Gem. Hapert, sectie F nummer 31, groot 334 m<sup>2</sup>

**Algemeen:**

Levensbestendig, instapklaar, zeer kindvriendelijk wonen met een hedendaags afwerkingsniveau....., dit zijn slechts enkele kenmerken van deze uitgebouwde en grotendeels gerenoveerde twee-onder-een-kap woning die gelegen is aan een van de oudste woonstraten van Hapert. Met een ontsluiting naar de A67 letterlijk om de hoek.

Deze volledig geïsoleerde woning is in moderne kleurstellingen afgewerkt en beschikt over een zeer ruim leefgedeelte waaronder een ruime woonkamer, een lichte woon-leefkeuken met complete luxe keukeninrichting en een slaap-/badkamervleugel. De eerste verdieping biedt ruimte aan een drietal slaapkamers en een ruime badkamer. Daarnaast is er een zeer bruikbare tweede verdieping waar zich de 5<sup>e</sup> slaapkamer bevindt. Eenvoudig zou je hier zelfs een 6<sup>e</sup> slaapkamer kunnen realiseren. En om het plaatje compleet te maken een gezellige, privacy biedende, geheel omheinde achtertuin.

**Enkele uitspraken de huidige bewoners: Quézia en Mikel**

"Het is een heerlijk huis om in te wonen. Onze woning is heerlijk rustig gelegen in het centrum van Hapert, nabij winkels, een basisschool en het Hapertse park. Alle faciliteiten naast de deur, lopend of op de fiets.

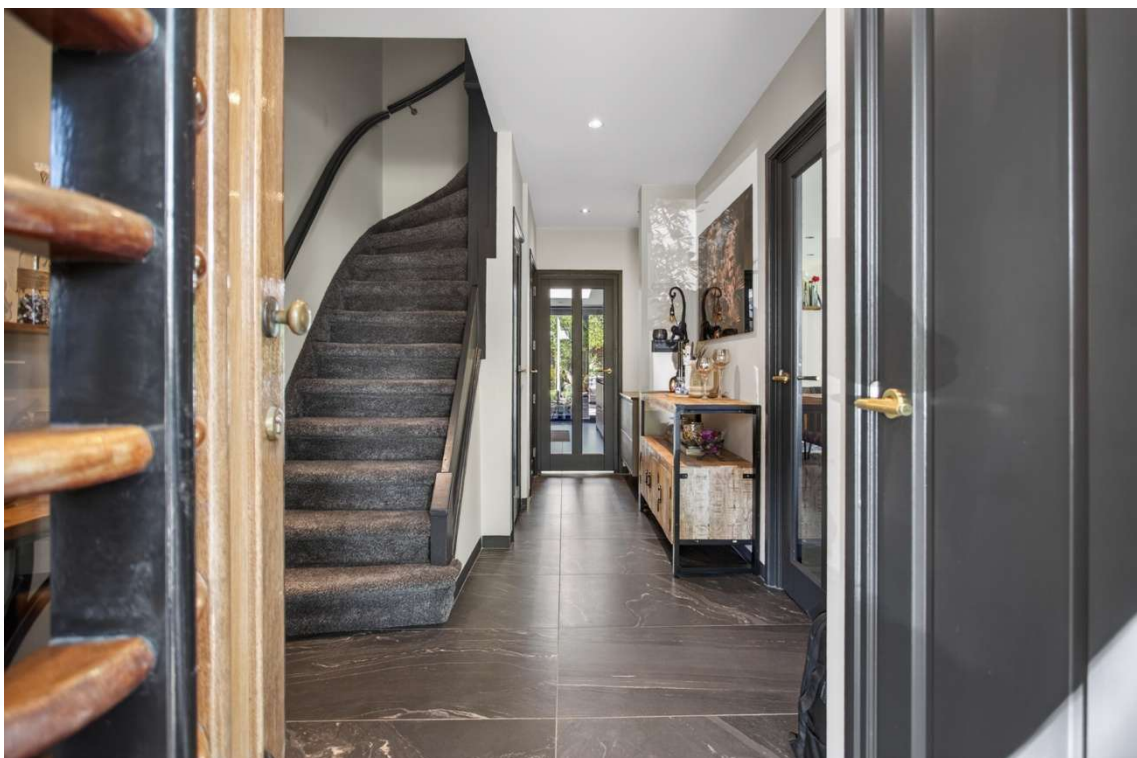
Parkeren kan op eigen terrein of gratis voor de deur.

Deze gunstige ligging biedt een snelle verbinding naar snelwegen, ASML, Hightech Campus en het Maxima Medisch Centrum in Veldhoven. Op loopafstand (nog geen 5 minuten) bevindt zich een bushalte vanwaar je direct richting Veldhoven / Eindhoven of Reusel kan. Kortom, dé plek om rustig en comfortabel te wonen met alle voorzieningen om de hoek."

**Indeling**

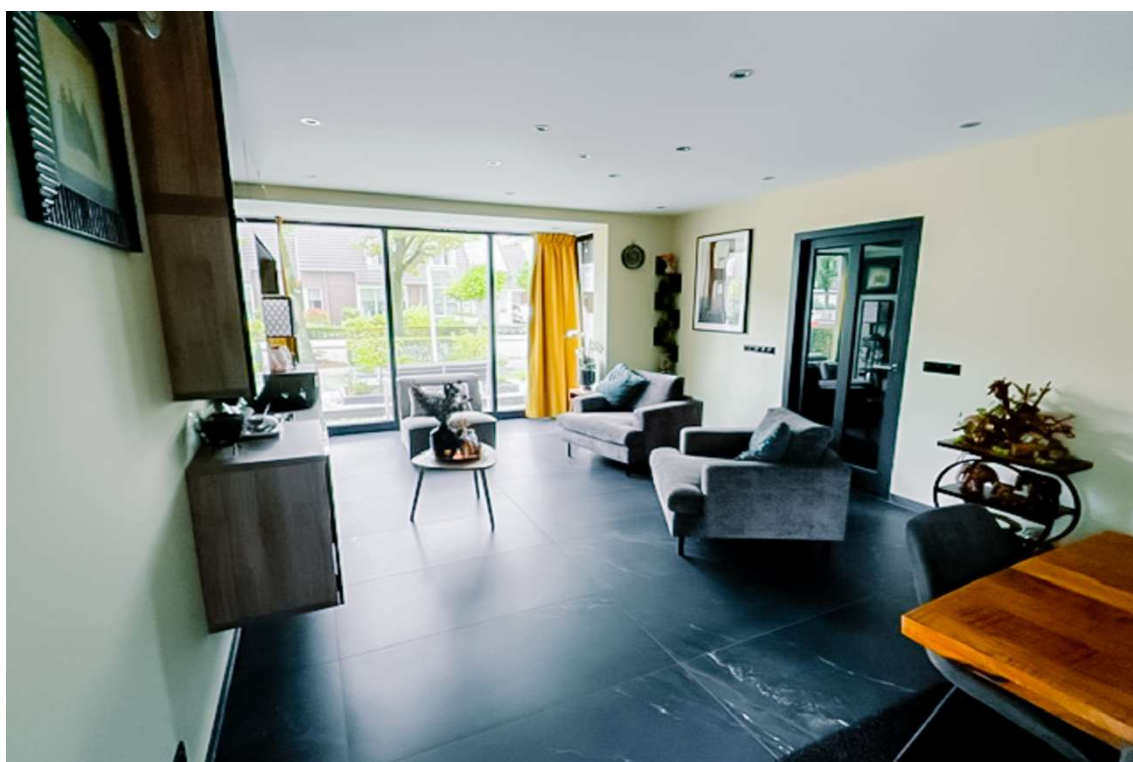
**Begane grond:**

Vanonder de overdekte entree kom je de woning binnen in de ruime hal. In de hal is de garderoberuimte en is de, in 2023 vernieuwde, meterkast geplaatst (12 groepen, 1 inductiekookgroep, 4 aardlekschakelaars, slimme bemetering, glasvezelaansluiting). Onder de dichte trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping is een trapkast. Vanuit de hal heb je toegang tot een toiletruimte, de woon-leefkeuken en de woonkamer.





De woonkamer is ruim van opzet en bestaat uit een zitgedeelte en een eetgedeelte. De woonkamer is heerlijk licht door een erker in het zitgedeelte aan de voorzijde en een zij-erker in het eetgedeelte. Deze grote raampartijen laten veel licht door.





Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woonkamer gelegen.





Vanuit het eetgedeelte is er een halfopen verbinding tot de aanbouw. In deze aanbouw is de zeer ruime woon-leefkeuken gesitueerd. Hier is eveneens veel lichtinval door de dubbele schuifpui aan de tuinzijde en via de lichtkoepels. Ook de brede extra glasdeur geeft toegang tot de tuin.

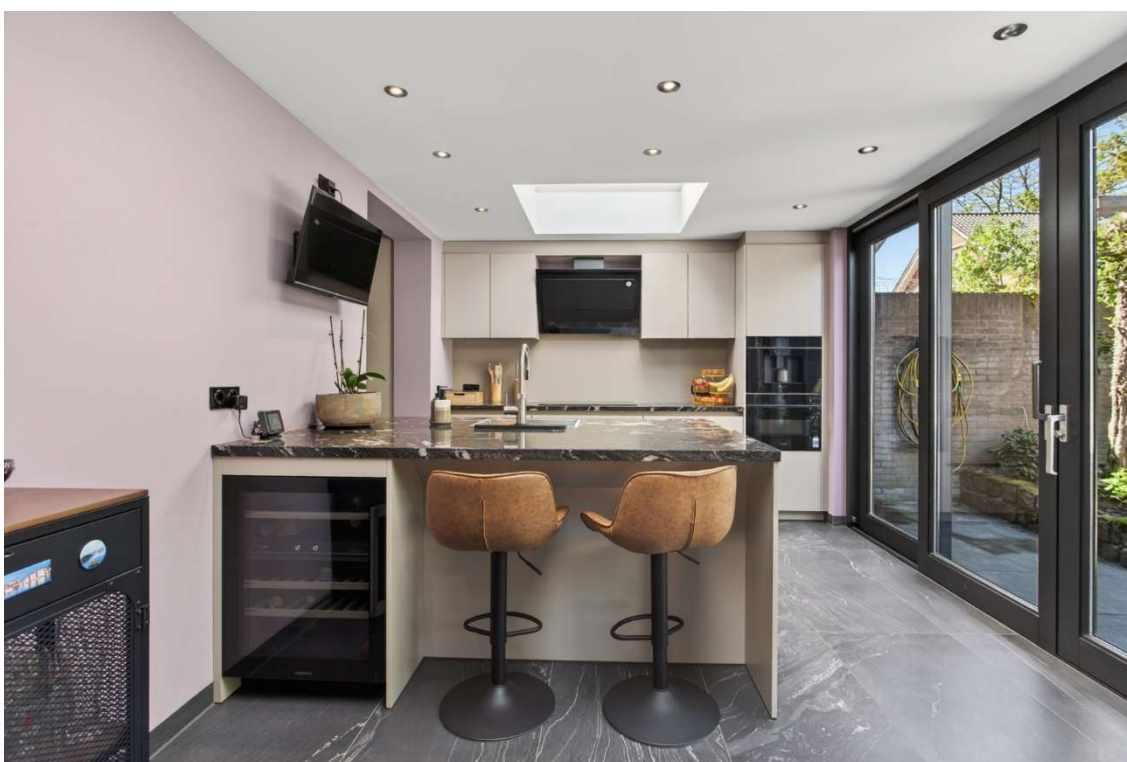


De woon-/leefkeuken heeft een meer dan complete keukeninrichting. Deze keukeninrichting bestaat uit een kook-/kastenwand en spoel-/werkschiereiland. In de kook-/kastenwand is een natuurstenen aanrechtblad opgenomen waarin ingebouwd is een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap. In deze kastenwand zijn verder een combi-ovenmagnetron, koffiezetapparaat en een extra brede oven opgenomen. In de ruimte tussen de keuken en hal zijn aan beide zijden kastenwanden, met aan 1 zijde een koelkast en een vrieskast (7 lades).





Het spoel-/werkschiereiland heeft ook een natuurstenen aanrechtblad met daarin ingebouwd een spoelbak, een Quooker, een vaatwasser en een wijnkast. Daarnaast is er een eetbar voor 2 personen. Vanuit de woon-/leefkeuken heb je middels de dubbele schuifpui toegang tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin.





De toiletruimte is vanuit de hal bereikbaar. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend wandcloset. Direct tegenover de toiletruimte is een meubel met daarin ingebouwd een fonteintje.

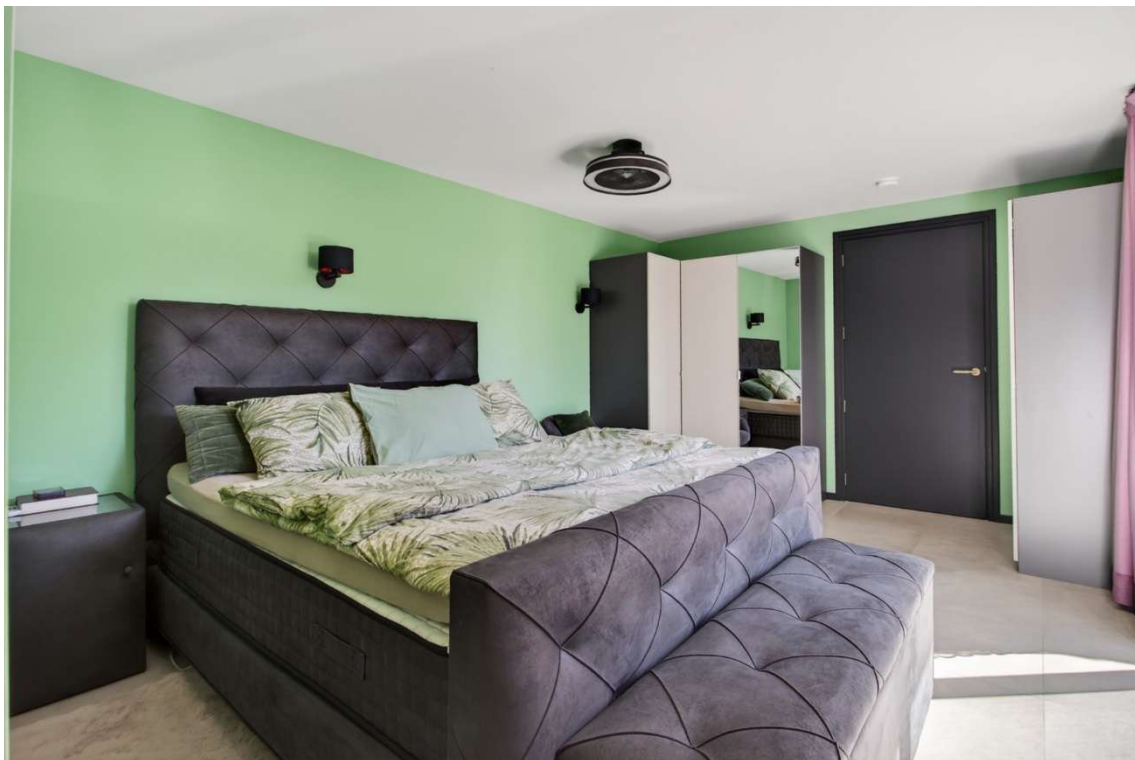


Vanuit de woon-leefkeuken kom je in de binnenberging. De binnenberging heeft dubbele openslaande deuren naar de oprit. In deze binnenberging is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen e.d. Ook is hier de vloerverwarmingsverdeelunit voor de originele woning gemonteerd, daarnaast is er een "technische kast" opgesteld die speciaal voor de slaapkamer-/sanitairvleugel bestemd is. In deze kast bevinden zich een C.V.-installatie (Remeha Tzarra ACE, 2020), een vloerverwarmingsverdeelunit en een extra elektrische onderverdeelkast.



In de in 2020 aangebouwde slaapkamer-/sanitairvleugel is slaapkamer 1 en badkamer 1 gesitueerd. De slaapkamer is royaal en modern en heeft een schuifpui naar de achtertuin.





Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot de luxe badkamer. Deze is geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming (over de C.V.-installatie), een inlopdouche (thermostaatkraan, handdouche, een vrijhangend wandcloset, een wastafel, een designradiator, een elektrische ventilatie en inbouwspots.







Via de achtertuin heb je toegang tot een extra volledig geïsoleerde wasruimte/berging. Deze ruimte is vloerbetegeld en heeft een opstel mogelijkheid voor een wasmachine en -droger.



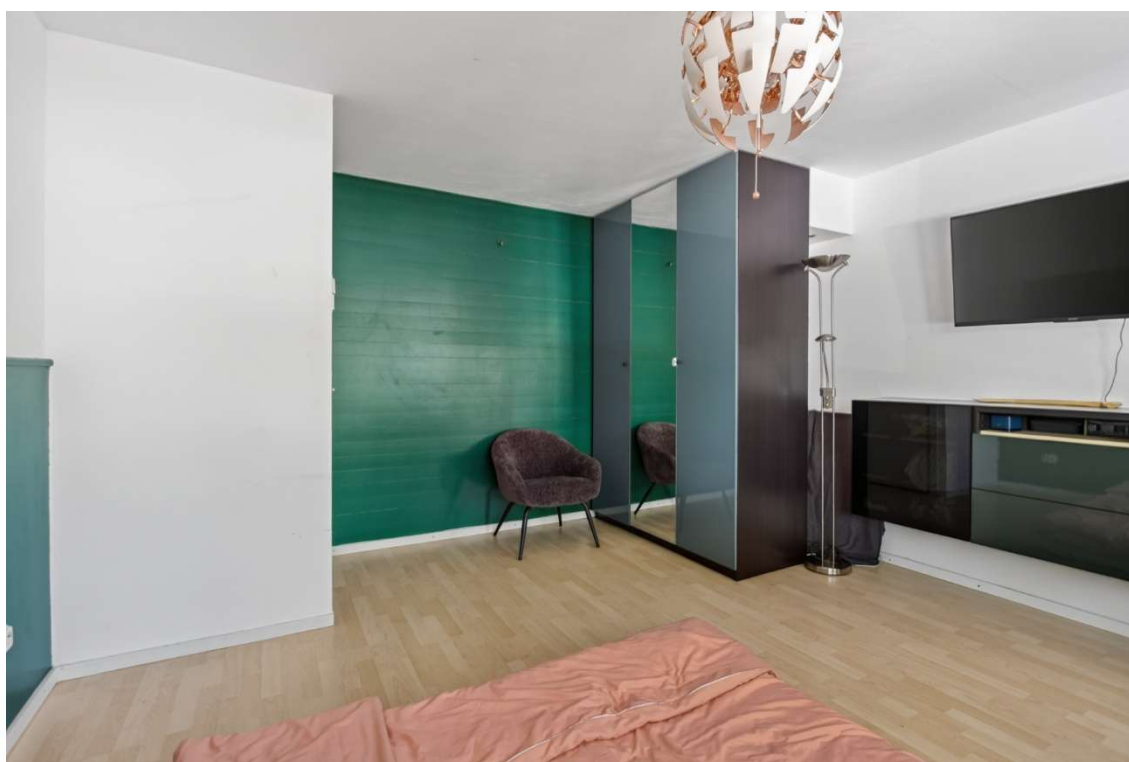
**Eerste verdieping:**

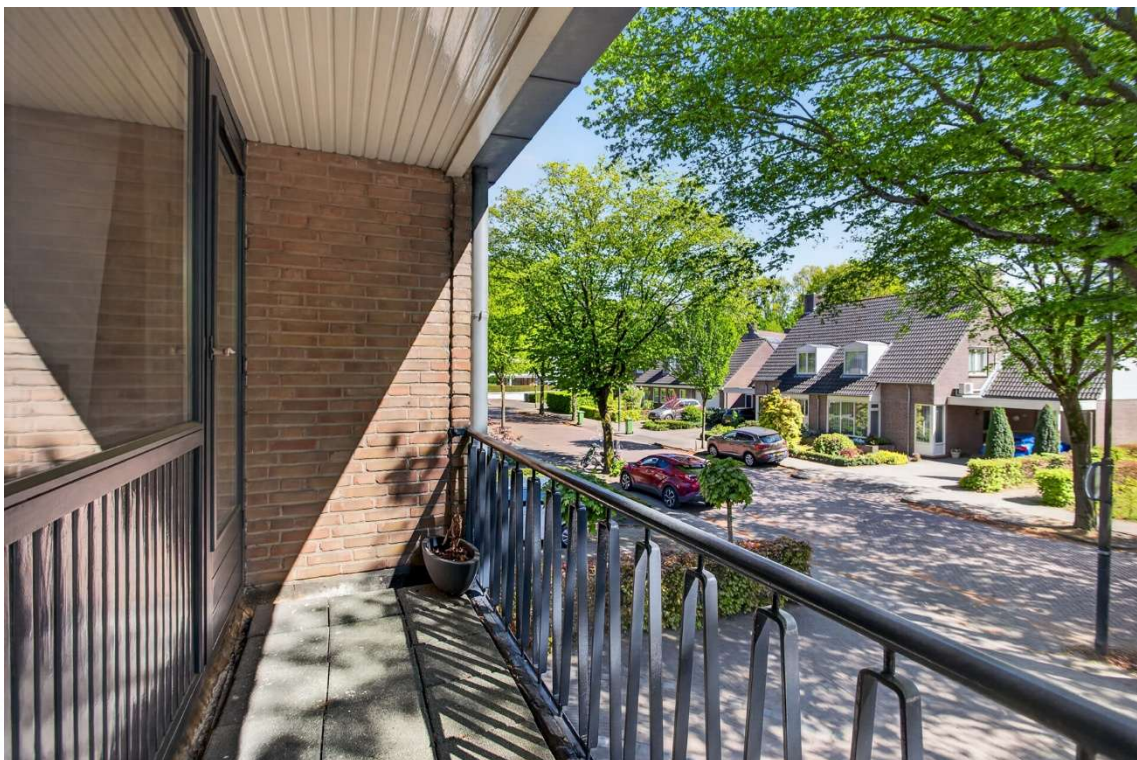
Vanuit de hal bereik je via de dichte trapopgang de overloop van de 1<sup>e</sup> verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. De dichte trapopgang naar 2<sup>e</sup> verdieping is middels een deur afgesloten.



Slaapkamer 2 is aan de voorzijde gelegen. Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot het balkon.









De gedeeltelijk betegelde badkamer ligt eveneens aan de voorzijde. Deze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een staand closet, een douchecabine (thermostaatkraan, handdouche) en een ligbad (mengkraan, handdouche).





Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen.



Slaapkamer 4 ligt eveneens aan de achterzijde.



**Tweede verdieping:**

Vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping bereik via een dichte trapopgang de overloop van de 2<sup>e</sup> verdieping. Vanaf deze overloop heb je toegang tot een C.V.-ruimte, een extra berging en slaapkamer 5.

Slaapkamer 5 is gesitueerd over de volle diepte van de verdieping. Deze slaapkamer is voorzien van een elektrische sfeerhaard, 3 inbouwkasten en heeft aan de voorzijde een Velux dakraam en aan de achterzijde een dakkapel. Verder is er nog extra (verdiepte) bergruimte onder kapschuimte.



De C.V.-ruimte is aan de voorzijde gelegen. Hier is C.V.-installatie opgesteld (NEFIT Trendline HRC30 CW5 II, 2023). Deze ruimte is voorzien van een Velux dakraam.

Aan de achterzijde van deze verdieping ligt nog een extra bergruimte. Ook deze ruimte is voorzien van een Velux dakraam.

**Buiten:**

**Voorzijde:**

Vanuit het openbare gebied bereik je via een looppad de overdekte entree aan de voorzijde. Via de voordeur kom je in de hal.

Naast de woning ligt een oprit waar plaats is voor het parkeren van 3 auto's en waar je via een loopdeur in de binnenberging komt.

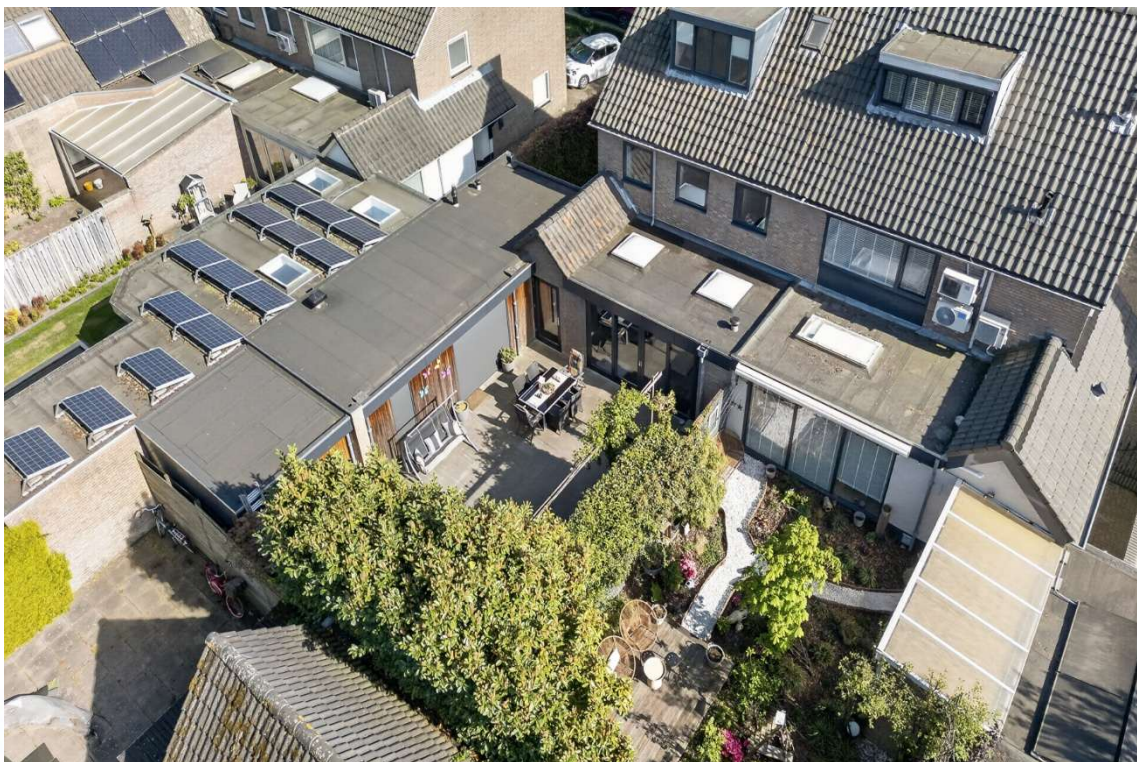


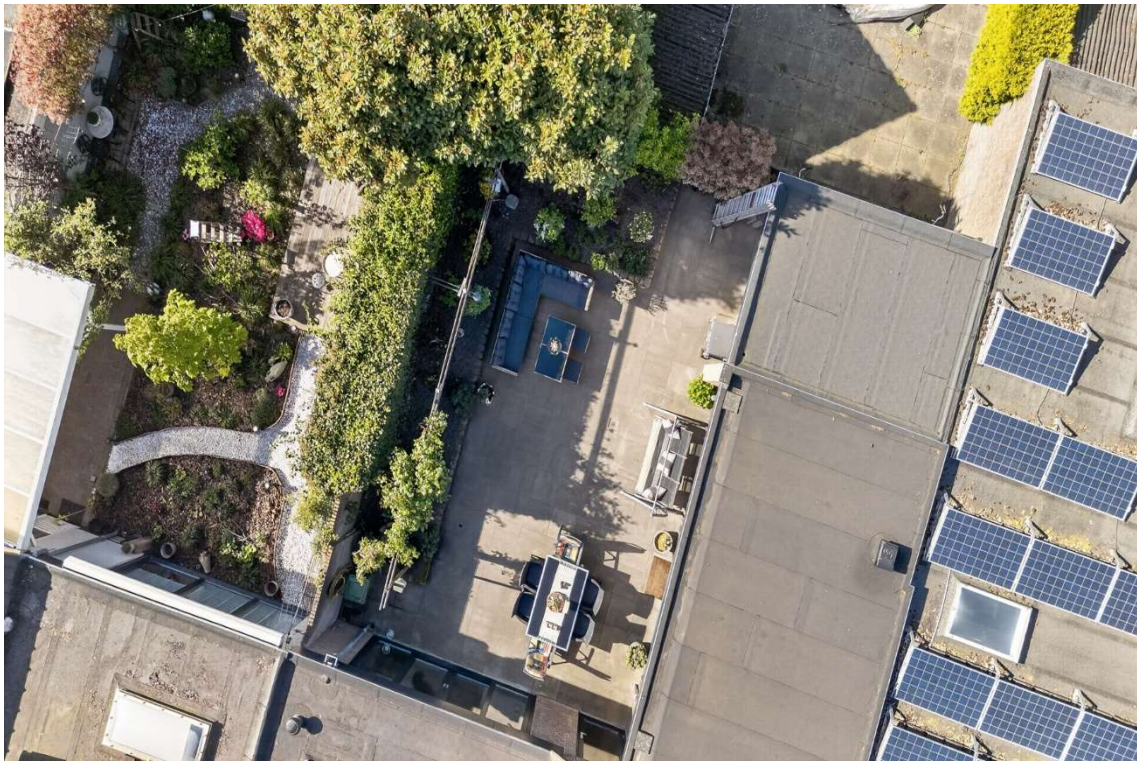
**Achterzijde:**

De achtertuin is geheel omheind, grotendeels verhard en voorzien van borders met vaste beplanting. Vanuit hier heb je toegang tot de wasruimte/berging.









#### **BIJZONDERHEDEN:**

- De twee-onder-een-kapwoning is in 2020 fors uitgebouwd middels een slaap-badkamervleugel en heeft een ruime, lichte woonkamer, een luxe woon-/leefkeuken, 3 slaapkamers en een 2<sup>e</sup> badkamer op de 1<sup>e</sup> verdieping en een slaapkamer op de 2<sup>e</sup> verdieping.
- De originele woning is in 2023 grotendeels gerenoveerd.
- Heerlijke rustige ligging aan een van de oudste straten van Hapert met alle (centrum) voorzieningen op loopafstand;
- Oorspronkelijke bouwjaar: 1965, uitgebouwd in 2020, renovatie 2023 bouwjaar 1965.
- Inhoud woning ca. 707 m<sup>3</sup>;
- Woonoppervlakte ca. 184 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte 20 m<sup>2</sup>; gebouw gebonden buitenruimte 4 m<sup>2</sup>;
- Perceelsoppervlakte ca. 334 m<sup>2</sup>;
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ en HR++ beglazing m.u.v. slaapkamer 3 en 4. Deze slaapkamers hebben dubbele beglazing.
- De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.
- Energielabel C en geldig tot 28-04-2036;
- Op 6 autominuten afstand liggen de A67. Het centrum van Eindhoven wordt in ca. 20 autominuten bereikt;
- Op loopafstand (5 minuten) ligt een bushalte met een rechtstreekse verbinding naar treinstation Eindhoven en van daaruit naar Eindhoven Airport;
- Met de auto bent u in slechts 20 minuten bij Eindhoven Airport;
- Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwatergerelateerd 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.
- 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;
- Meetinstructie: De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. 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.
- Alleen een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze ruime woning;
- U kunt dit object ook bekijken op onze site: [WWW.SCHOLTEALBERS.NL](http://WWW.SCHOLTEALBERS.NL)

**SITUERING:**



***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

## PLATTEGRONDEN:

### Begane grond:



**Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.**

**PLATTEGRONDEN:**

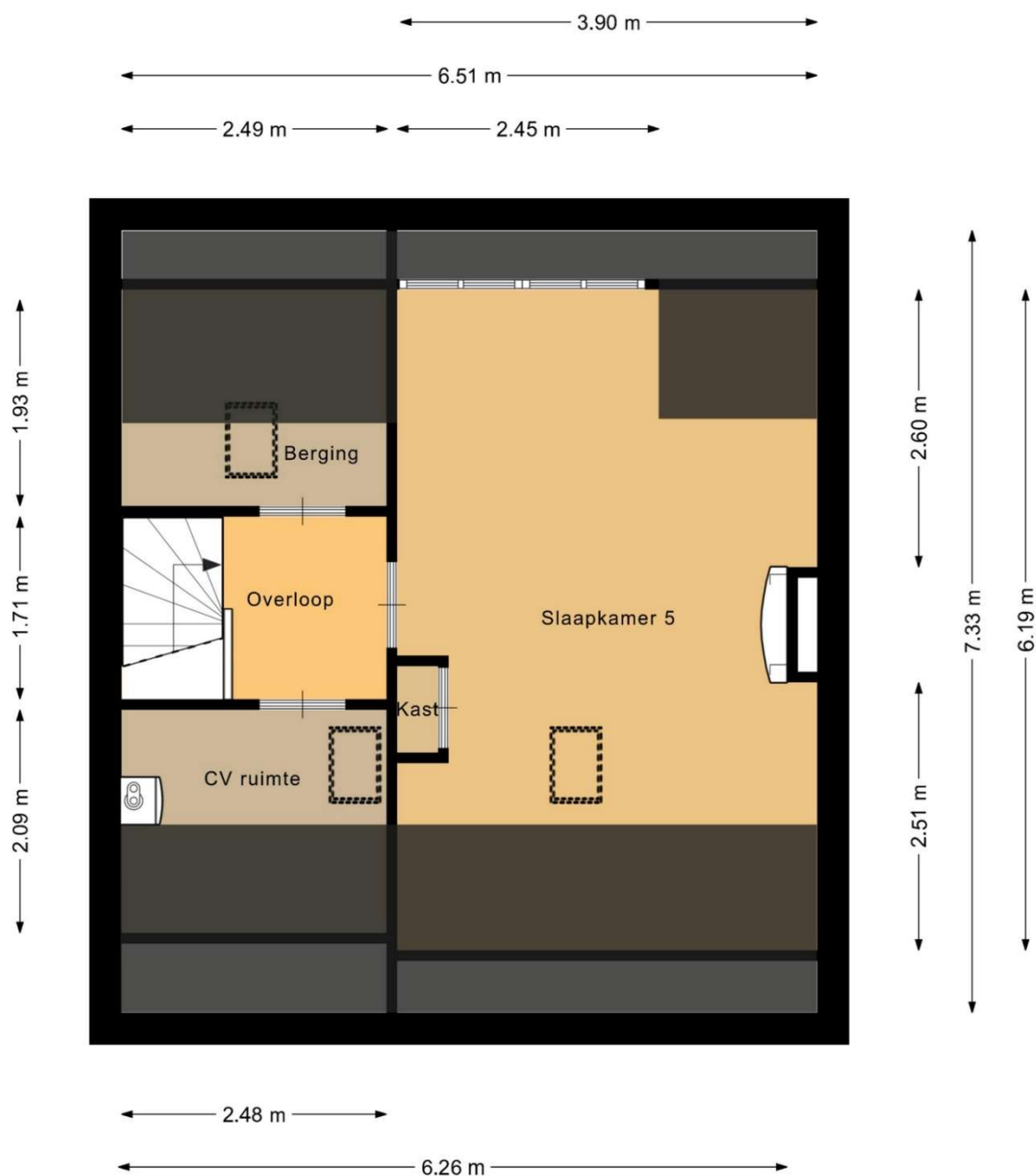
**1<sup>e</sup> verdieping:**



**Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.**

**PLATTEGRONDEN:**

**2<sup>e</sup> Verdieping:**



***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer  
12345

Huisnummer  
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogeloon

Sectie F

Perceel 31

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 databankrecht.

kadaster

## **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.



**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 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 (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](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto: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](http://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](http://www.nvm.nl)