



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



Vlaamse Gaai 7, 4872 WP Etten-Leur

Vraagprijs € 689.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Vlaamse Gaai 7, 4872 WP Etten-Leur

NIEUW IN VERKOOP Vlaamse Gaai 7 Etten-Leur
Vraagprijs € 689.000,- k.k.

Vrijstaand wonen. Vrij uitzicht. Vernieuwd genieten.

Ingrijpend gerenoveerd in 2026 | Vrije hoekligging | Nieuwe keuken en badkamer | Grote veranda | Oprit, carport en laadpunt

Een vrijstaande woning op een fijne hoek, met uitzicht op groen en een speelplantsoen. Een interieur waarin warme materialen en eigentijdse details elkaar versterken. En een tuin waar een grote veranda het buitenleven een hoofdrol geeft. Vlaamse Gaai 7 in Etten-Leur brengt het samen. De open ligging en het speelveldje aan de voorzijde maakten dit al een bijzonder aantrekkelijk adres. De ingrijpende renovatie van 2026 voegt daar een compleet nieuwe woonbeleving aan toe.

Van de keuken en het sanitair tot het schilderwerk, de afwerking, de elektrische installatie en de tuinen: op tal van onderdelen is het huis vernieuwd. Airconditioning op beide woonlagen, zorgvuldig afgewerkte vaste kasten, elektrisch bedienbare rolluiken met zonnecel en een eigen laadvoorziening voegen comfort toe dat u iedere dag ervaart.

Hier kiest u voor vrijstaand wonen in een bestaande, groene woonomgeving, met de uitstraling en het gebruiksgemak van een recent vernieuwd huis.

Een hoeklocatie die het verschil maakt

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1986 en staat op een hoekperceel van 229 m². De vrije ligging aan de voorzijde zorgt voor prettige zichtlijnen over de straat en het groen. Geen directe overburen recht voor uw woonkamer, maar een open woonbeeld met een speelplantsoen dichtbij.

Ook praktisch is de ligging aantrekkelijk. U parkeert op eigen terrein, beschikt over een carport en heeft direct naast de woning ruime openbare parkeergelegenheid. Handig voor een tweede auto, bezoek of een huishouden waarin iedereen zijn eigen agenda heeft.

Licht, warmte en een samenhangend interieur

Binnen valt op hoe de vernieuwde afwerking door de woning heen is doorgevoerd. Nieuw schilderwerk en nieuwe vloer-, wand- en plafondafwerking vormen een rustige basis. Warme houttinten, donkere accenten en de op de begane grond geplaatste stalen deuren met glas geven het interieur karakter, terwijl licht en zicht tussen de ruimten behouden blijven.

De woonkamer profiteert van meerdere raampartijen en de open ligging. Er is plaats voor een uitnodigende zithoek en een eethoek, met daarnaast een extra hoek die zich leent voor een werkplek, leesplek of speelhoek. Een fijne indeling die niet alleen mooi oogt, maar ook ruimte biedt aan het dagelijks leven.

De airconditioning op de begane grond draagt bij aan het comfort op warme dagen. Voor de woonkamer zijn bovendien witte shutters voorzien; deze worden nog geplaatst en zullen de vernieuwde afwerking verder aanvullen.

Een nieuwe keuken met een warme uitstraling

De nieuwe keuken sluit aan op de sfeer van de rest van de woning. De combinatie van houttinten, een donker

werklad en zwarte accenten geeft de ruimte een verzorgde, eigentijdse uitstraling. De praktische opstelling biedt werk- en kastruimte, zonder dat het geheel onrustig wordt.

Het zicht op de achtertuin houdt het contact met buiten vanzelfsprekend. Ook de buitendeur van de keuken is vernieuwd. Zo wordt deze ruimte niet alleen een plek om te koken, maar een prettige schakel tussen het wonen binnen en het genieten op het terras.

Extra ruimte op de begane grond: slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte

Een belangrijke meerwaarde is de multifunctionele ruimte in de voormalige garage. Deze is eerder als slaapkamer gebruikt en biedt ook nu mogelijkheden voor een slaapruijnte op de begane grond, een rustige thuiswerkplek of een hobbykamer.

Dat maakt de indeling flexibel: een extra kamer voor nu, of ruimte om uw woonwensen later anders in te vullen. Ook hergebruik als garage is een mogelijkheid, afhankelijk van de gewenste inrichting en eventuele aanpassingen. De ruimte wordt momenteel multifunctioneel gebruikt.

De aansluitende bijkeuken/wasruimte is voorzien van een vaste kastenwand met een plek voor de wasmachine en droger. Een verzorgde oplossing die wassen en opbergen overzichtelijk bij elkaar brengt. En er is toegang naar een ruime bergzolder. Ook de afzonderlijke toiletruimte op de begane grond is geheel vernieuwd.

Boven: rust, vaste kasten en een nieuwe badkamer

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De vaste kasten zijn met aandacht voor de detaillering afgewerkt en bieden bergruimte zonder dat losse kasten het beeld hoeven te bepalen. Ook boven is airconditioning aanwezig. De indeling met twee slaapkamers op deze woonlaag sluit aan op de eerdere woninginformatie.

De geheel vernieuwde badkamer combineert een lichte marmerlook met donkere accenten. De douche, het toilet en de dubbele wastafel vormen een eigentijds geheel. Het daglicht geeft de ruimte een frisse uitstraling, terwijl de gekozen afwerking aansluit op de rest van het huis.

Een rustige plek om de dag te beginnen en comfortabel af te sluiten.

Een nieuwe tuin, met de veranda als favoriete plek

Zowel de voortuin als de achtertuin is volledig opnieuw aangelegd. Ook de schuttingen en het hekwerk zijn vernieuwd. Aan de voorzijde zorgen de bestrating, groene accenten en verzorgde erfafscheiding voor een uitnodigende entree.

Achter de woning krijgt het buitenleven alle aandacht. De vroegere tuinberging heeft plaatsgemaakt voor een grote veranda. De houten constructie en donkere wandafwerking geven deze overdekte buitenruimte een warme, beschutte sfeer.

Hier past een lange avond aan tafel, een rustige ochtend met koffie of een ontspannen middag buiten. De combinatie van terras en veranda biedt keuze tussen open lucht en beschutting. Een tuin die niet alleen bij de woning hoort, maar echt iets toevoegt aan de manier waarop u er woont.

Ook achter de afwerking is vernieuwd

De renovatie beperkt zich niet tot wat direct in het oog springt. De elektrische installatie is vernieuwd en er is een nieuwe cv-ketel geplaatst. Daarnaast zijn enkele ramen vervangen, zijn de voordeur en de buitendeur van de keuken vernieuwd en is het hang- en sluitwerk vervangen.

De gevels zijn schoongemaakt en het buitenschilderwerk is vernieuwd. De elektrisch bedienbare rolluiken zijn voorzien van een eigen zonnecel. Samen met de airconditioning beneden en boven levert dit een woning op waarin uitstraling en dagelijks gebruiksgemak op elkaar aansluiten.



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

Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig in november 2023. Voor een elektrische auto is dit jaar ook een laadpunt op eigen terrein aangebracht.

Het beschikbare energielabel is momenteel C en dateert van vóór de recente renovatie. Binnenkort volgt een nieuw energielabel. De definitieve nieuwe labelklasse wordt bekendgemaakt zodra deze is vastgesteld.

Wonen in Etten-Leur: groen, compleet en goed verbonden

De woning ligt in de woonwijk Hooghuis, met groen en speelgelegenheid in de omgeving. De hoekligging en het vrije uitzicht aan de voorzijde geven dit adres een open karakter, terwijl scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Etten-Leur combineert Brabantse gezelligheid met een breed voorzieningenaanbod. Het centrum biedt winkels, terrassen en horeca. Er is een eigen NS-station en ook voor sport, cultuur en recreatie zijn er mogelijkheden. Voor een wandeling of fietstocht ligt onder meer het Liesbos in de omgeving.

De nabijgelegen aansluiting op de A58 maakt reizen richting Breda en Roosendaal praktisch. Zo woont u in een groene woonomgeving, zonder afstand te hoeven doen van bereikbaarheid en dagelijkse voorzieningen.

De belangrijkste pluspunten

Vrijstaand op een hoekperceel van 229 m², met vrij uitzicht aan de voorzijde en een speelplantsoen dichtbij.

Ingrijpend gerenoveerd in 2026, met nieuw schilderwerk en vernieuwde vloer-, wand- en plafondafwerking.

Nieuwe keuken, nieuwe badkamer en vernieuwd toilet, met een samenhangende, eigentijdse uitstraling.

Twee slaapkamers boven met vaste kasten en een multifunctionele kamer beneden met mogelijkheden als extra slaapkamer of werkkruimte.

Airconditioning beneden en boven, elektrisch bedienbare rolluiken met zonnecel en nog te plaatsen witte shutters in de woonkamer.

Vernieuwde elektrische installatie, nieuwe cv-ketel en 10 bestaande zonnepanelen, aangevuld met deels vernieuwde ramen, nieuwe buitendeuren en nieuw hang- en sluitwerk.

Opnieuw aangelegde voor- en achtertuin, een grote veranda en vernieuwde schuttingen en hekwerken.

Eigen oprit, carport en laadpunt, met ruime openbare parkeergelegenheid direct naast de woning.

Ervaar Vlaamse Gaai 7 zelf

Een nieuwe keuken is een mooie start. Een nieuwe badkamer ook. Maar het bijzondere van Vlaamse Gaai 7 zit in het geheel: de vrije hoekligging, het licht, de samenhang in de afwerking, de flexibele extra ruimte en de veranda die uitnodigt om langer buiten te blijven.

Zoekt u een recent gerenoveerde vrijstaande woning in Etten-Leur, met comfort binnen, ruimte voor buitenleven en parkeren op eigen terrein? Dan nodigen wij u graag uit om deze woning te komen bekijken.

TOELICHTING MEETINSTRUCTIE

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

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ ONDERTEKENING

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

KOOPOVEREENKOMST



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

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

DISCLAIMER

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

COPYRIGHT

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

BEELDMERK

Het beeldmerk met wordelementen van Van De Kastele Makelaars & Taxateurs is een geregistreerd handelsmerk ingeschreven in het BOIP Merkenregister onder nummer 1089055.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 689.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 441 m ³
Perceel oppervlakte	: 229 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Inpandig 12 m ² (430 bij 274 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: HR combiketel (Gas gestookt combiketeleigendom)

Locatie

Vlaamse Gaai 7
4872 WP ETTEN-LEUR





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

Foto's



Foto's



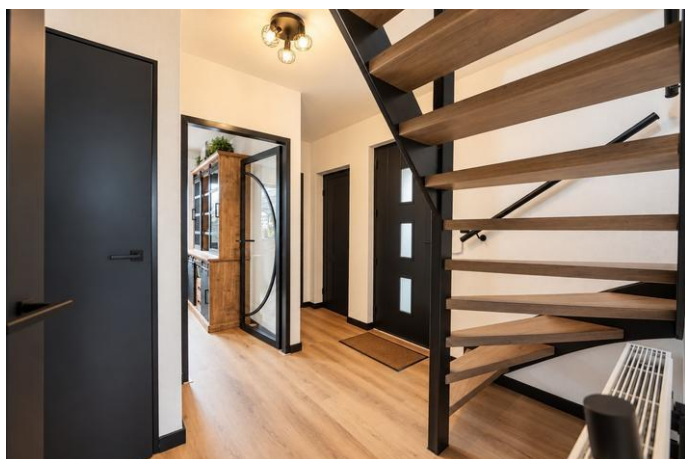
Foto's





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

Foto's





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

Foto's





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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





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

Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

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

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

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

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

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

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

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

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

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen



verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

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

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

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

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

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

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

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

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?



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

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

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

Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast.

Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden.

Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

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



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

E-mail: info@vandekastele.com