



Beetzlaan 54
3762 CG Soest



WIE STAAT ER 24/7 VOOR JE KLAAR?



NICOLAY VAN BREUKELLEN
MAKELAAR & EIGENAAR

06 46 35 72 74
035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



ABBY DE KANTOORHOND
ADVISEUR IN ONTSPANNING

035-6017962
makelaardij@vanbreukelen.nu



SANDER MULLER
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE EN
ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
sander@vanbreukelen.nu



FAGMAR VAN OERS
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE
VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
fagmar@vanbreukelen.nu



ROBERT KRUIT
WFT GECERTIFICEERD
LEVEN/HYPOTHEEKADVISEUR

035 - 60 17 962
hypotheeken@vanbreukelen.nu



FRANK KARSSING
SPECIALIST WONINGFOTOGRAFIE

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



RENÉE KNIJNENBURG
INTERIEUR-/VERKOOPSTYLIST

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



MANDY BART
RELATIEBEHEERDER
VERZEKERINGEN I.O.

035 - 60 17 962
verzekering@vanbreukelen.nu

Persoonlijke noot van Nicolay van Breukelen

Achterover zitten en wachten tot de telefoon gaat is niks voor mij. Mijn motto's zijn "Niet lullen maar poetsen" en "Stil staan is achteruitgaan".

16 jaar was ik, toen mijn eerste werkdag bij familiebedrijf van Breukelen begon. Mijn vader, Bert van Breukelen, heeft mij het makelen met de paplepel ingegoten. Een ding vergeet ik nooit meer: "Begin maar met de parkeerplaatsen onkruidvrij te maken jongen".

The rest is history....



Hele dikke vette pluim voor Nicolay en zijn team. 24/7 bereikbaar en zit overal kort bovenop. Volledige ontzorging voor de klant. Regelt zaken kundig en snel. Ook mijn verzekeringspakket overgesloten. Voor bijna hetzelfde geld heb ik er een servicepakket bij. Aanrader om eens een offerte op te vragen. Ze hebben heerlijke cappuccino ;-). Bovendien fijne en ontspannen manier van communiceren. 10 punten, meer dan tevreden! Groet Lydia



Zeer goede ervaring gehad met Nicolay en zijn team. Wauw, wat een snelheid en inzet! Alles is tot in de puntjes geregeld. Groet Arife en Burhan

Wij houden van tevreden klanten en zijn dus trots op onze beoordelingen!



9,7/10



4,9/5

Bij ons staat er ieder moment van de dag een kopje **"George Clooney"** koffie voor jou klaar.



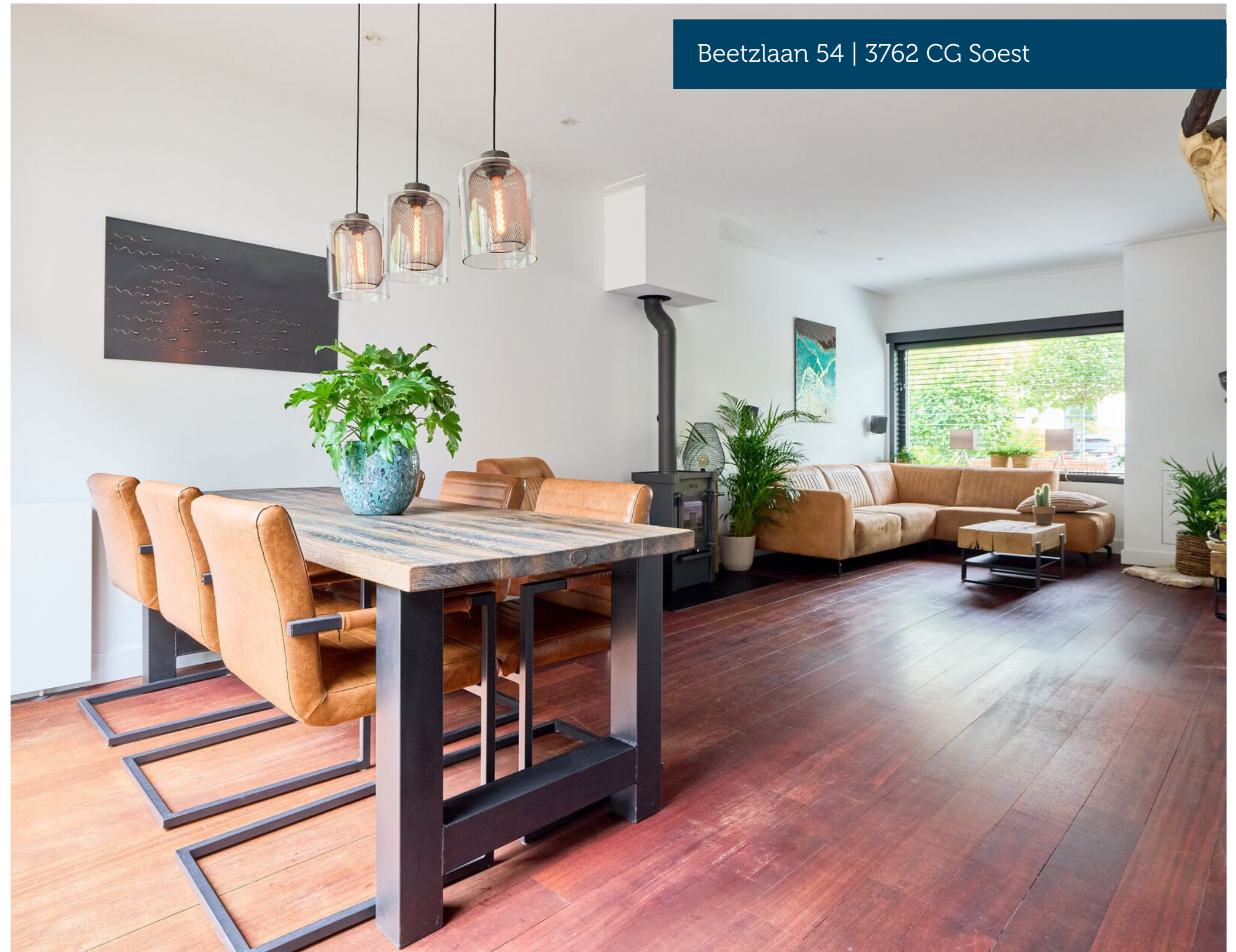
INTRO

Jaren '30-charme, instapklaar wonen én een vrijstaande garage: hier komt het samen! Aan de Beetzlaan 54 in Soest staat deze sfeervolle tussenwoning uit 1934, met energielabel C en een heerlijke voor- en achtertuin op een perceel van 155 m². De warme vloer van massieve merbauplanken, de stijlvolle open keuken en de fijne lichtinval maken dit een huis waar je je al snel thuis voelt. Ook aan praktische extra's ontbreekt het niet: drie slaapkamers, een aparte inloopkast en airconditioning op de tweede verdieping, waarvan alle drie de verdiepingen profiteren. In de bijkeuken zijn de wasmachine en droger netjes weggewerkt achter schuifdeuren en is er volop extra kastruimte. In de woonkamer is een aansluiting voor een houtkachel aanwezig. Buiten geniet je van een gezellige achtertuin met een overdekte zitplek inclusief houtkachel. Deze blijven achter, zodat je hier ook op koelere dagen heerlijk kunt neerstrijken. En dan die vrijstaande garage! Een bijzondere extra bij een jaren '30-tussenwoning, met plek voor bijvoorbeeld een kleine auto, je motor of je favoriete hobby. Een fijn huis met nét dat beetje meer.

De dagelijkse voorzieningen zijn hier lekker dichtbij. Voor je boodschappen fiets je zo naar de Albert Heijn aan de Burgemeester Grothestraat en busstation Soestdijk Noord ligt op een paar minuten lopen. Gezinnen zitten hier eveneens goed: BSO De Zevensprong, diverse kinderdagverblijven en basisscholen, waaronder De Driesprong, zijn in de buurt te vinden. Ook voor het voortgezet onderwijs hoef je niet ver weg. Met de bossen om de hoek is een fijne wandeling of fietstocht door het groen zo gemaakt. Ook de tennisbaan ligt dichtbij: ideaal om na je werk nog een balletje te slaan. Ga je met de auto op pad? Je bent vlot op weg richting Amsterdam of Utrecht. Zo combineer je hier het gemak van voorzieningen dichtbij met volop mogelijkheden om buiten te ontspannen.



Scan deze QR code om de dataroom te bekijken of een bod uit te brengen



Beetzlaan 54 | 3762 CG Soest

Vraagprijs
€ 550.000 K.K.

Bouwjaar
1934
Woonoppervlakte
92 m²

Inhoud
392 m³
Perceeloppervlakte
155 m²

Aantal slaapkamers
3
Energietabel
C

INDELING

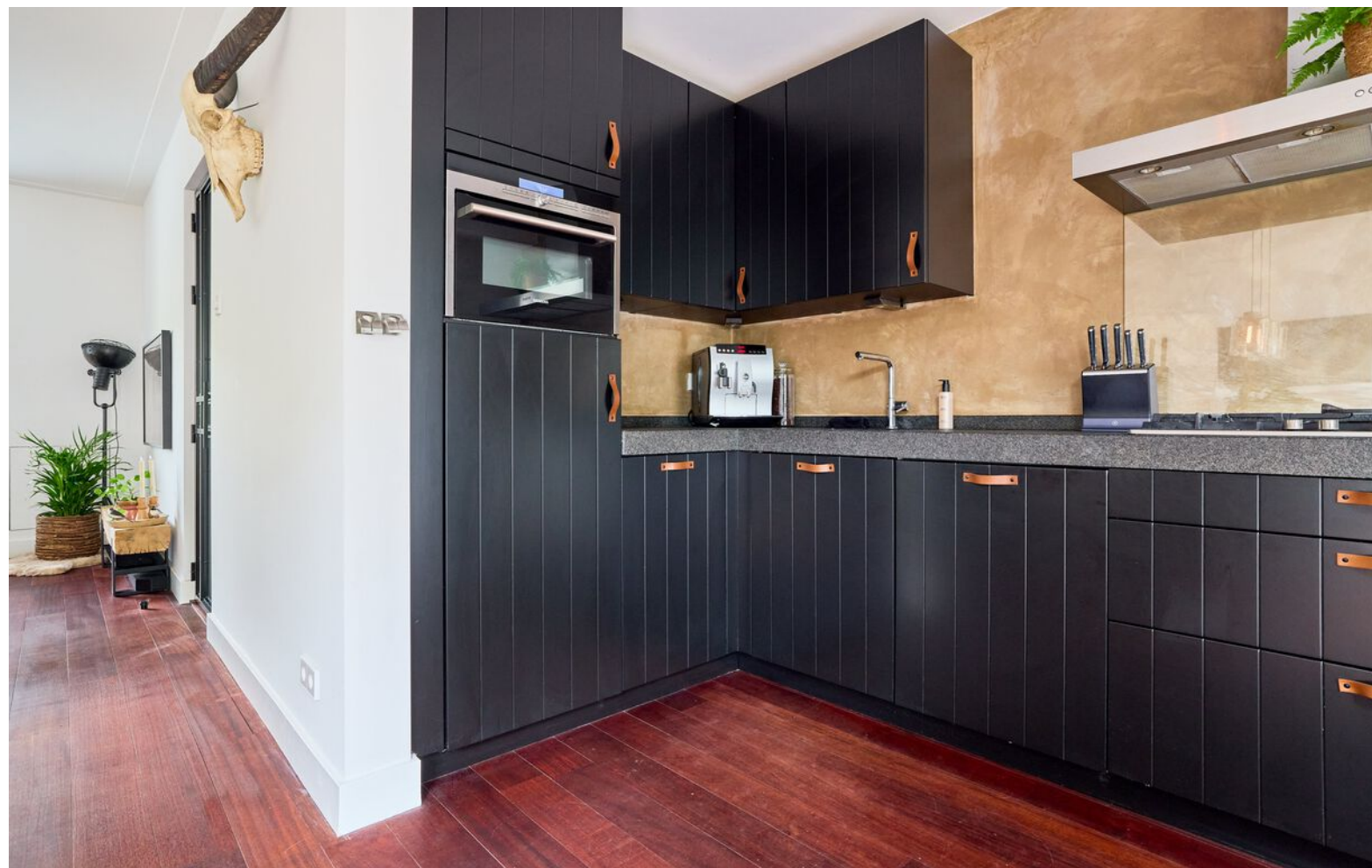
Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. De stalen deur met glas geeft alvast een mooi doorkijkje naar de woonkamer en zet direct de toon voor de rest van het huis. Aan de voorzijde is een fijne zithoek, terwijl je aan de achterzijde alle ruimte hebt voor een gezellige eettafel met zicht op de tuin. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval. De vloer van massieve merbauplanken geeft warmte aan het geheel en met de Hue-inbouwspots stem je de verlichting af op het moment. Ook is er een aansluiting voor een houtkachel aanwezig. Op mooie dagen schuif je de pui open en betrek je de tuin eenvoudig bij je leefruimte. De open keuken sluit aan op het eetgedeelte, zodat je tijdens het koken gezellig contact houdt met je gasten. De donkere fronten en leren handgrepen geven de keuken karakter. Je beschikt over een vijfspots ATAG-kookplaat, een afzuigkap, een zelfreinigende Siemens-combimagnetron, een koelkast en een vaatwasmachine. Via een tweede stalen deur met glas bereik je de praktische bijkeuken. Achter schuifdeuren bevinden zich de aansluitingen en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger, evenals de losse vriezer. Zo blijft alles netjes uit het zicht. Tegenover deze schuifdeurkast bevindt zich een aparte kast met de Nefit Trendline HRC 25/CW4 cv-ketel uit 2017. Daarnaast is er volop extra kastruimte en loop je via de buitendeur zo de achtertuin in.



Scan deze QR Code
om de video te
bekijken









1STE VERDIEPING

Via de trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot twee fijne slaapkamers, een aparte inloopkast en de badkamer. De slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde en beschikken allebei over een vaste kast. De grote ramen zorgen voor veel daglicht en de houten plafonds geven de kamers een warme uitstraling. In de aparte inloopkast berg je kleding en schoenen overzichtelijk op. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche, een brede wastafel met twee kranen, een opbergmeubel en een zwevend toilet. De handdoekradiator zorgt voor comfort en extra lussen in de radiatorleidingen geven aanvullende warmte aan de vloer. Deze vloerwarmte is niet afzonderlijk regelbaar. Ook fijn: de verlichte spiegel is verwarmd, zodat deze na het douchen niet beslaat. Een heerlijke plek om je dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten met een warm bad. Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

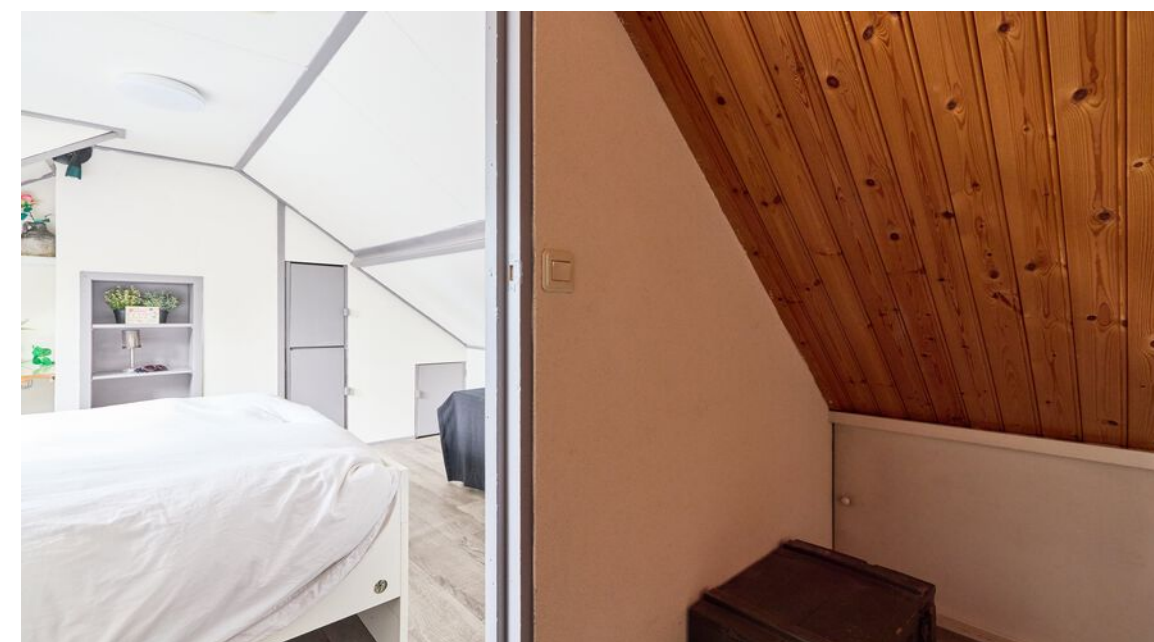






2^{de} VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, met een dakkapel die zorgt voor een prettige lichtinval. De schuine dakvlakken en zichtbare balken geven de kamer een sfeervol karakter. Naast een bed is er plek voor een bureau, waardoor je hier ook fijn kunt werken of studeren. Vaste kasten en bergruimte onder de schuine kap bieden praktische opbergmogelijkheden. Op deze verdieping hangt de Mitsubishi-airconditioning uit 2020. Dankzij de slimme plaatsing profiteren alle drie de verdiepingen van de verkoeling.



TUIN & GARAGE

Met een voortuin op het oosten en een achtertuin op het westen heb je hier op verschillende momenten van de dag een fijne plek buiten. Begin de ochtend met een kop koffie aan de voorzijde en geniet later op de dag van de middag- en avondzon in de achtertuin. De overdekte zitplek met houtkachel nodigt uit om ook op koelere dagen lekker lang buiten te blijven. Zowel de overkapping als de houtkachel blijft achter. Ook de buitenkeuken blijft staan, compleet met een natuurstenen aanrechtblad, Hue-ledverlichting en een lamp boven het werkblad. Er is stroom aanwezig, handig voor bijvoorbeeld een airfryer. En de moestuin met kruiden? Die krijg je er ook bij, zodat je tijdens het koken verse kruiden uit eigen tuin kunt plukken. Via de schuifpui of de deur in de bijkeuken loop je zo de tuin in. Ook is er een praktische achterom. Voor het water geven zijn er twee kranen: één bij de voordeur en één in de garage, net om de hoek van de loopdeur. Een bijzondere extra is de vrijstaande garage met openslaande deuren. Dankzij de opklapbare trap blijft er ruimte voor een kleinere auto, zoals een Fiat 500. Natuurlijk kun je hier ook je motor, fietsen of gereedschap kwijt. De verdieping boven de garage biedt bovendien extra bergruimte. Een fijne aanvulling voor wie graag klust of wat meer spullen heeft!











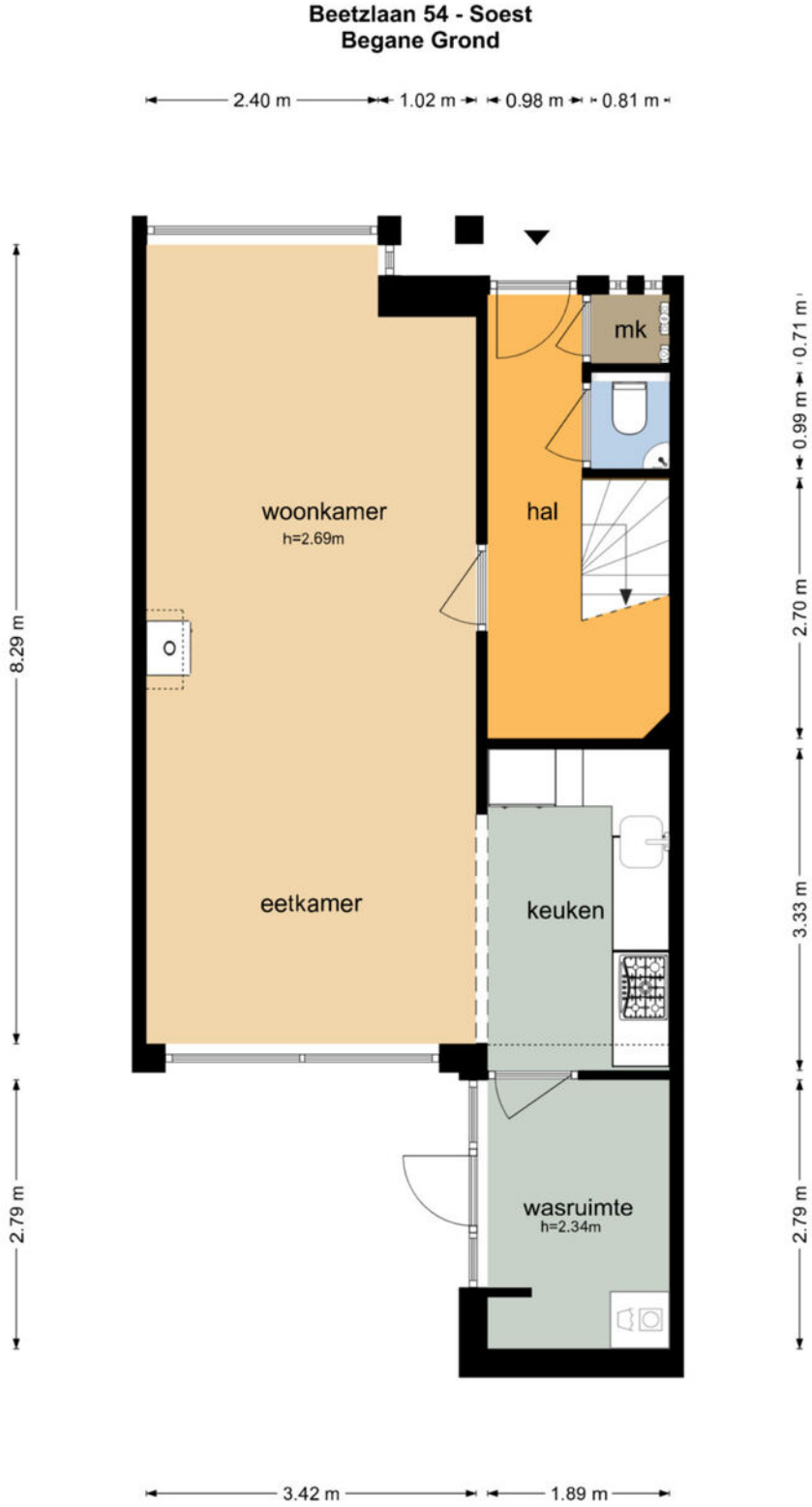


BIJZONDERHEDEN

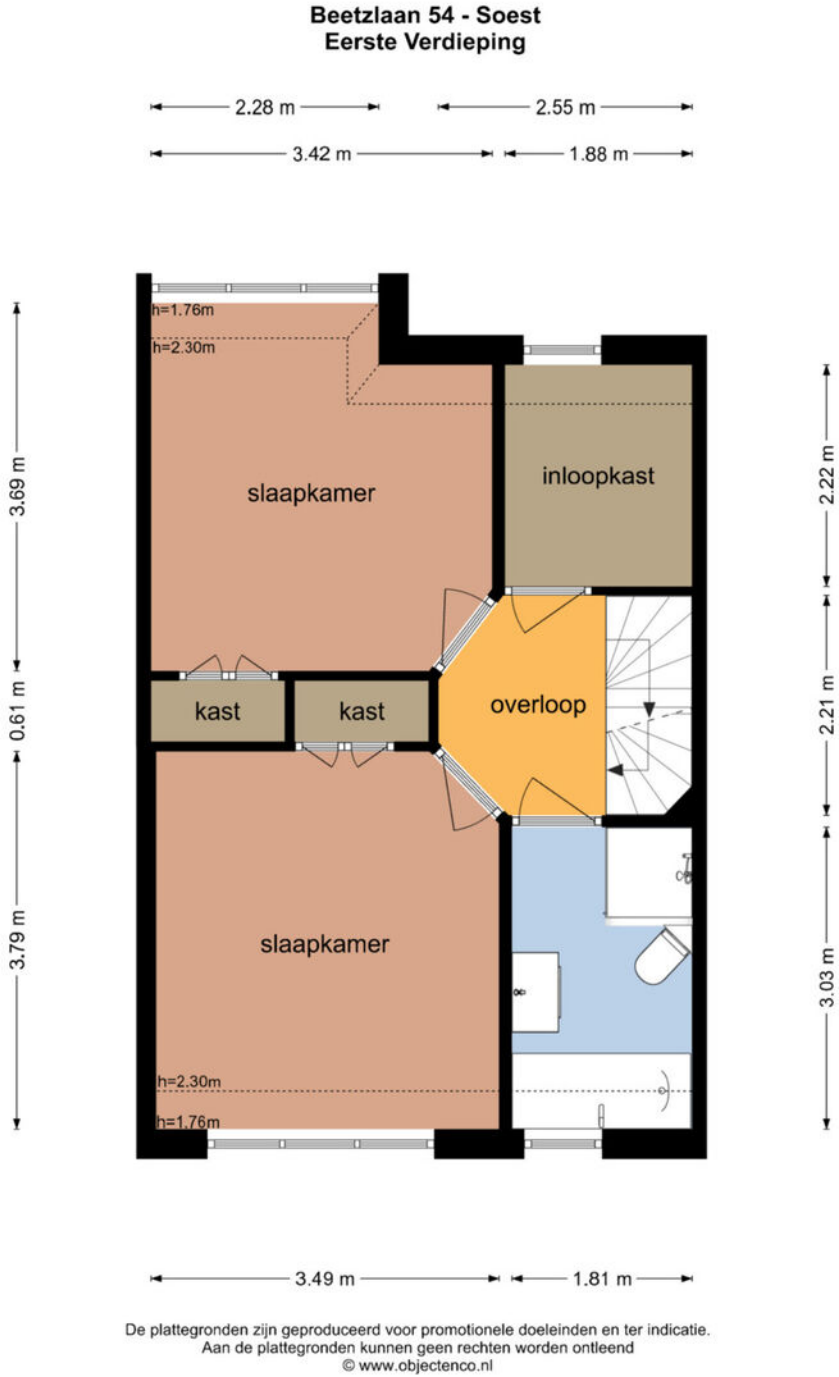
- Sfeervolle jaren '30-tussenwoning uit 1934;
- Perceeloppervlakte 155 m²;
- Energielabel C;
- Twee slaapkamers en een aparte inloopkast op de eerste verdieping;
- zolderkamer in gebruik als derde slaapkamer;
- Merbauvloer, Hue-inbouwspots en twee stalen deuren met glas op de begane grond;
- Aansluiting voor een houtkachel in de woonkamer;
- Open keuken met vijf pits ATAG-kookplaat, afzuigkap, zelfreinigende Siemens-combimagnetron, koelkast en vaatwasmachine;
- Praktische bijkeuken met extra kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger achter schuifdeuren;
- Complete badkamer met ligbad, aparte douche, brede wastafel met twee kranen, zwevend toilet, handdoekradiator en een verlichte, verwarmde spiegel;
- Extra lussen in de radiatorleidingen zorgen voor aanvullende vloerwarmte in de badkamer; deze is niet afzonderlijk regelbaar;
- Nefit Trendline HRC 25/CW4 combiketel uit 2017 voor verwarming en warm water;
- Verwarming via radiatoren en elektrische bijverwarming in de hoofdslaapkamer;
- Mitsubishi-airconditioning uit 2020 op de tweede verdieping, waarvan alle drie de verdiepingen profiteren;
- Hellend dak geïsoleerd met 5 cm isolatie;
- Plat dak van de aanbouw met 6 cm isolatie;
- Gevels na-geïsoleerd met 5 cm isolatie;
- Natuurlijke ventilatie;
- Voortuin op het oosten en achtertuin op het westen, met overdekte zitplek en achterom;
- Waterkraan bij de voordeur en in de garage;
- Vrijstaande garage met openslaande deuren, opklapbare trap en extra bergruimte op de verdieping; geschikt voor bijvoorbeeld een kleine auto, motor of hobby;
- TAPO-videodeurbellen aan de voor- en achterzijde blijven achter;
- Samsung The Frame-tv uit 2019 met kunstweergave blijft desgewenst achter;
- Winkels, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, tennis en bos op korte afstand;
- Uitgebreide documentatie beschikbaar, NEN 2580 meetrapport en energielabel;
- Alle stukken zijn op te vragen via ons kantoor.

PLATTEGROND





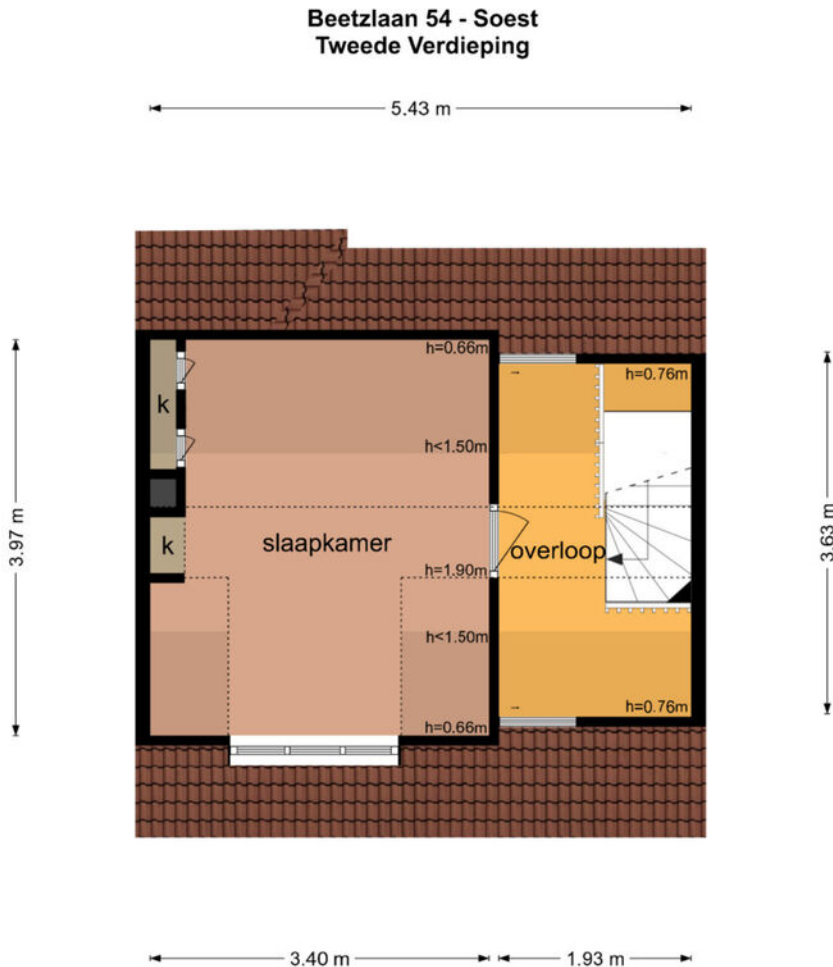
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



3D



PLATTEGROND

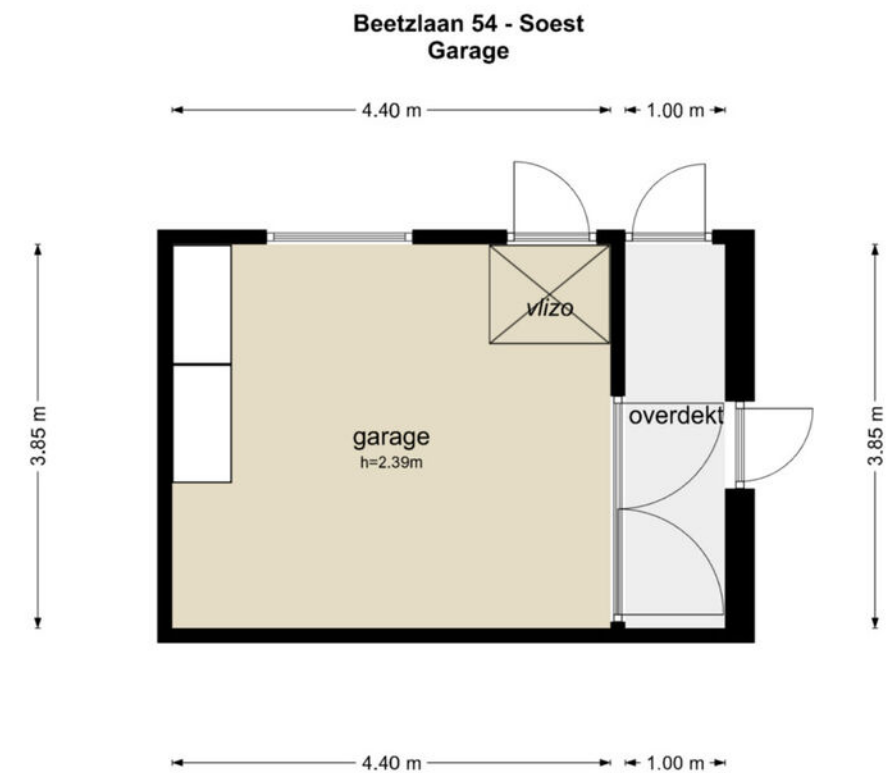


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

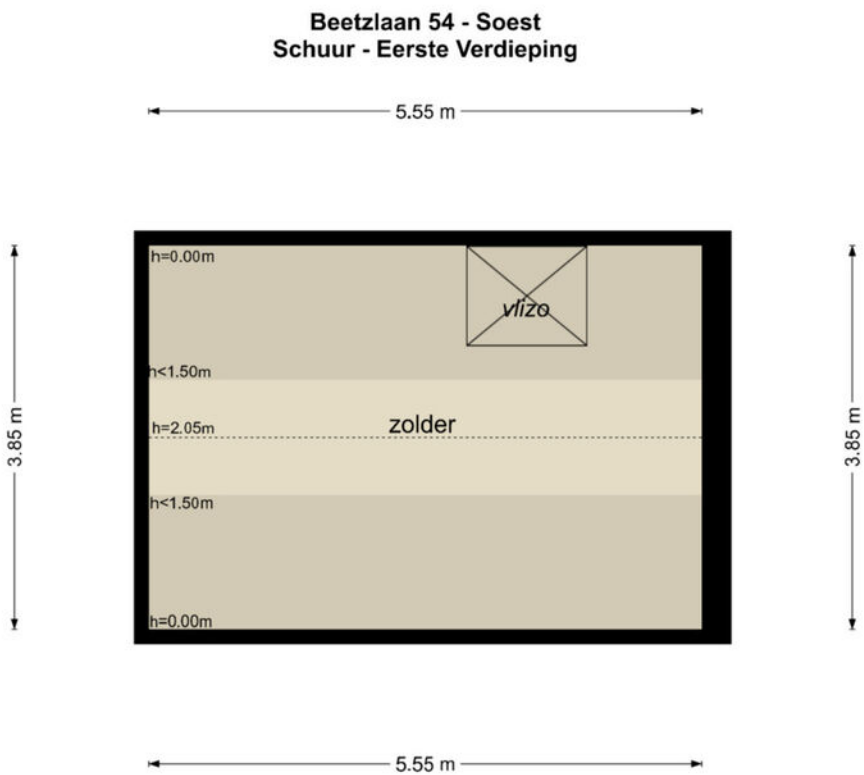
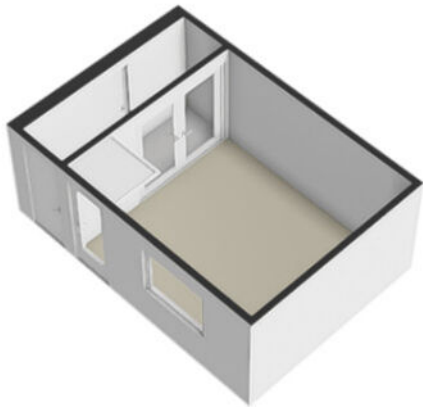
3D



PLATTEGROND

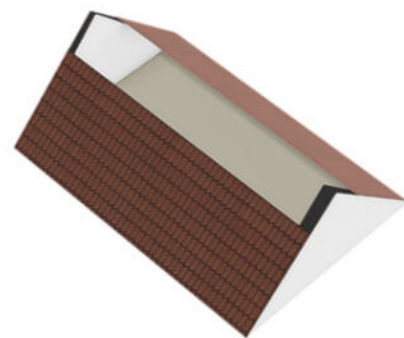


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

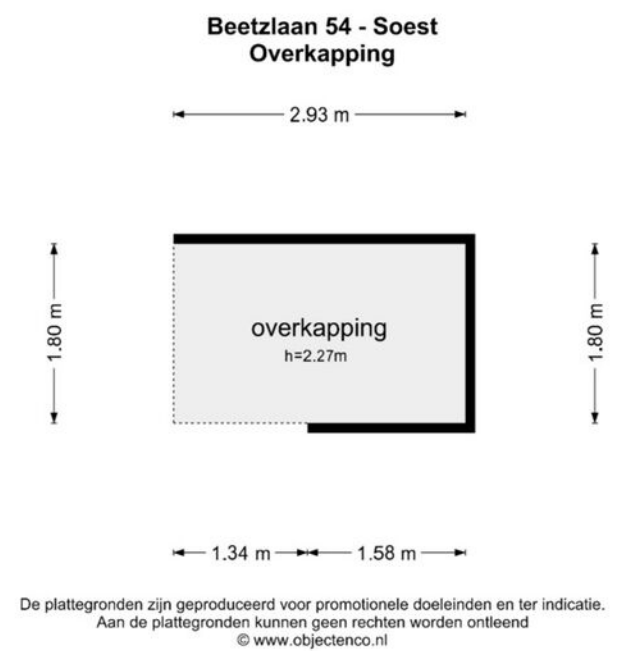


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

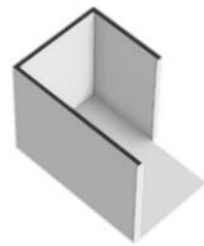
3D



PLATTEGROND



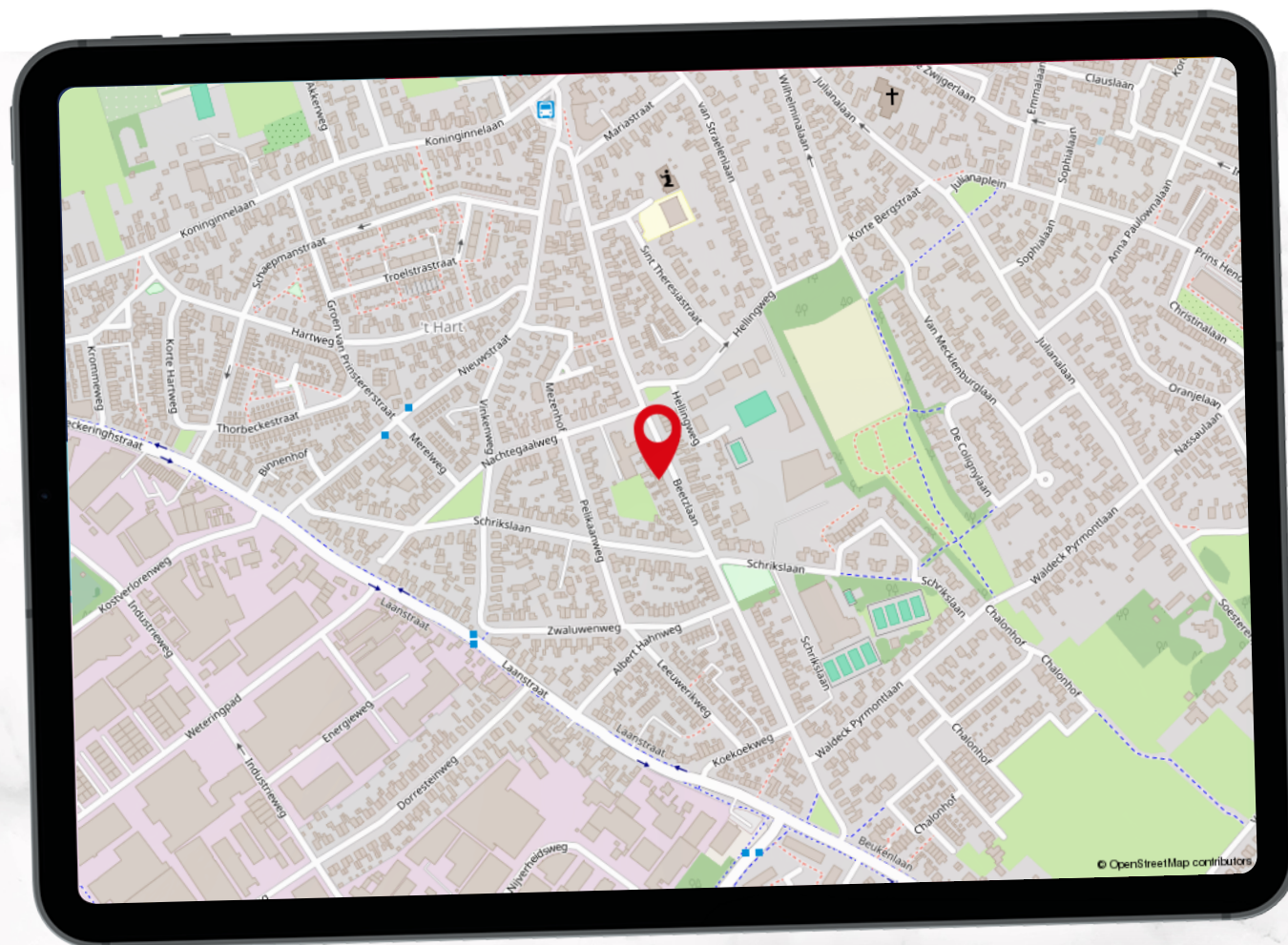
3D



KADASTRALE KAART



LOCATIE



Beetzlaan 54
3762 CG Soest

OVER DE BUURT

Hier woon je met alles dichtbij: winkels, scholen, kinderopvang en busstation Soestdijk Noord. De bossen en tennisbaan liggen om de hoek en met de auto ben je vlot op weg richting Amsterdam of Utrecht. Een fijne combinatie van gemak, groen en bereikbaarheid!

ONDERNEMEN IN SOEST



Wil je starten als ondernemer, of ben je een zzp'er, of wil je een zzp'er worden in Soest? De gemeente Soest helpt je graag. Als ondernemer heb je soms met de gemeente te maken. Bijvoorbeeld als er een vergunning nodig is of als je vestigings- of uitbreidingsplannen hebt. De gemeente Soest heeft voor de ondernemer één centraal aanspreekpunt: bedrijfscontactfunctionaris, mevrouw Nynke Minkema-Wedzinga.



OVER ONS

Gespecialiseerd in verzekeringen, makelaardij en hypotheek voor zowel de particuliere als zakelijke markt.

In 1968 begon mijn vader, Bert van Breukelen, voor zichzelf. Vanuit een garagebox gaf hij advies over alles wat komt kijken bij wonen, verzekeren en financieren. Met kennis van zaken en oprechte interesse. Zijn filosofie?

Begeleiding van A tot Z.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

Die woorden hoorden we thuis dagelijks. En ze zijn niet alleen bepalend geweest voor mijn werk, maar ook voor hoe ik in het leven sta. Ik ben al jarenlang actief binnen ons familiebedrijf, eerst samen met mijn vader, en sinds zijn overlijden op 23 oktober 2025 mag ik met trots zijn werk voortzetten.

Ook de garagebox is allang verleden tijd. Ons kantoor aan de Koninginnelaan 40 in Soest is inmiddels uitgegroeid tot een vertrouwd adres met 325 m² ruimte, een professioneel team van gecertificeerde specialisten en korte lijnen.

Boven het kantoor woont mijn broer Moos, die ondanks zijn verstandelijke beperking op zijn eigen manier betrokken blijft. Hij brengt regelmatig koffie rond en zorgt met zijn aanwezigheid voor de warme, persoonlijke sfeer die bij ons hoort.

Samen bieden we zekerheid in drie belangrijke levensdomeinen: je huis, je financiën en je toekomst. Of het nu gaat om een hypotheek, een verzekering of de (ver)koop van een woning, we staan naast je, denken mee en maken het begrijpelijk.



NICOLAY VAN BREUKELN

MAKELAAR & EIGENAAR

035 - 60 17 962

makelaardij@vanbreukelen.nu



WhatsApp Nicolay!
06 46 35 72 74



Jouw verzekerings-adviseur, makelaar of hypotheekadviseur is 24/7 bereikbaar!



facebook.com/vanbreukelenNU



instagram.com/vanbreukelenmakelaars



twitter.com/VanBreukelenNU

ONZE DIENSTEN

Verzekeringen



Hypotheek



Makelaardij 

Een huis verkopen of kopen is meer dan alleen een handtekening zetten onder een koopcontract. Vaak is het een volgende stap in iemands leven, wordt er een hoofdstuk afgesloten of zijn wij degenen die iemands droom waar gaan maken.

Al 50 jaar begeleiden wij onze klanten in het aan- en verkopen van hun woning. Omdat de makelaardij constant in beweging is, zijn wij dat natuurlijk ook. Maar wat houdt die constante beweging precies in? Daar kunnen we een boek over schrijven, gaan we alleen nu niet doen. Misschien hebben we het daar later nog wel eens een keer over, onder het genot van een heerlijk kopje koffie bij ons op kantoor of bij jou thuis. Voor nu verwijst ik je door naar onze Google en Funda reviews, daar zijn we heel erg trots op. Daar doen we het uiteindelijk allemaal voor.

Speel je met de gedachte om een woning te kopen, verkopen of te verhuren?

Mail je vraag naar makelaardij@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.



AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Geeft de verkopende makelaar aan dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken? Dan bent u nog niet in onderhandeling. U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Ja. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van 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 biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het 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. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet dit gemeld worden bij het uitbrengen van je 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, nadere afspraken etc. 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?

De Hoge Raad heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen 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 wel 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.

Hypotheken



Wij houden ons iedere dag bezig met de rentestanden, hypotheekvormen, geldverstrekkers en de looptijden. Zodra wij samen de mogelijkheden hebben besproken en duidelijk is welke koers er gevaren gaat worden, wil jij eigenlijk maar een ding! En dat is zo snel mogelijk zekerheid. Wij doen zaken met bijna alle geldverstrekkers en staan bekend om onze actieve en professionele houding. Bij het aanvragen van je hypotheekofferte, blijven onze gecertificeerde hypotheekadviseurs niet wachten op het belletje van de geldverstrekker, nee, wij bellen de geldverstrekker zelf op en blijven druk uitoefenen totdat de offerte is verstrekt.

Samen met ons houd jij je bezig met het kopen van een woning, verbouwplannen of lagere maandlasten.

Onze hypotheekadviseurs denken graag met je mee en staan 24/7 voor je klaar.

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Verzekeringen



Wat zoek je in een verzekeringsadviseur?

In ieder geval ben je bij ons "verzekerd" van:

- 24/7 bereikbaar.
- Lage premies.
- Duidelijke voorwaarden.
- Ontzorging bij schademelding.

Wij werken samen met bijna alle verzekeringsmaatschappijen in Nederland.

Als particulier en/of MKB-er doen wij er alles aan, om je bij ons "thuis" te laten voelen.

Als iemand over het stoffige imago van een verzekeringsadviseur begint, voelen wij ons absoluut niet aangesproken. Ons faxnummer bestaat al lang niet meer en wij werken onder andere met groepsapps. In het weekend bijvoorbeeld een foto sturen van je vrijwaringsbewijs of het kenteken van je nieuwe bolide doorgeven, het kan allemaal via je persoonlijke groepsapp.

Ben je benieuwd naar wat onze gecertificeerde verzekeringsadviseurs voor je kunnen betekenen?

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Wat is een optie?

Staat een woning onder optie, dan is de woning voor een bepaalde tijd gereserveerd voor iemand. De woning mag in die tijd niet aan een andere partij verkocht worden. Staat een woning onder bod dan is de verkoper in onderhandeling met de mogelijke koper. Je kunt proberen de woning alsnog te bemachtigen door een sterk bod te plaatsen.

Wat is onder bod?

Wanneer een woning onder bod is dan betekent het dat er een serieuze gegadigde is. Deze heeft een bod uitgebracht en een tegenvoorstel ontvangen. Kort gezegd: de verkoper en mogelijke koper zijn met elkaar in onderhandeling.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd 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 jou daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) 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 makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden, zoals: verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring e.d., worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Boetebeding

Zoals gebruikelijk wordt in de koopakte een boetebeding opgenomen. Het bedrag zal 10% van de koopprijs bedragen. Beide partijen kunnen een beroep op dit artikel doen.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, indien de overdracht later dan 6 weken na de datum van overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij.

Inschrijving

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mondelinge toezeggingen

Van Breukelen makelaars in zekerheid doet nooit mondelinge toezeggingen. Zorgt ervoor dat elke mondeling gemaakte afspraak door Van Breukelen makelaars in zekerheid schriftelijk wordt bevestigd.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO. De Waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals verkrijgen van de hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

*Aan onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij zijn trots op de samenwerking met Eerlijk Bieden

100% Eerlijk verkocht

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Van Breukelen is erkend lid van Eerlijk Bieden

Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt.

Van Breukelen is aangesloten bij het keurmerk Eerlijk Bieden. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Al onze leden voldoen aan opleidingsvereisten, zijn ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!

Waarom Eerlijk Bieden?

Na aanhoudende negatieve berichtgeving over de makelaardij rees de vraag: Hoe weet een consument of een makelaar écht betrouwbaar is? Deze vraag was het startpunt van Eerlijk Bieden. Een onafhankelijk keurmerk dat regels handhaaft, processen controleert en meldingen serieus neemt.

Het Eerlijk Bieden Biedlogboek

Eerlijk Bieden lanceert regelmatig nieuwe initiatieven op de woningmarkt. In 2021 heeft Eerlijk Bieden het biedlogboek geïnitieerd. Dankzij dit overzicht krijgen kandidaten inzicht in het verkoopproces. En met succes: ons initiatief is overgenomen door voormalig BZK-minister Ollongren in de Kamerbrief en wordt de basis van de nieuwe wet Eerlijk Koopproces.

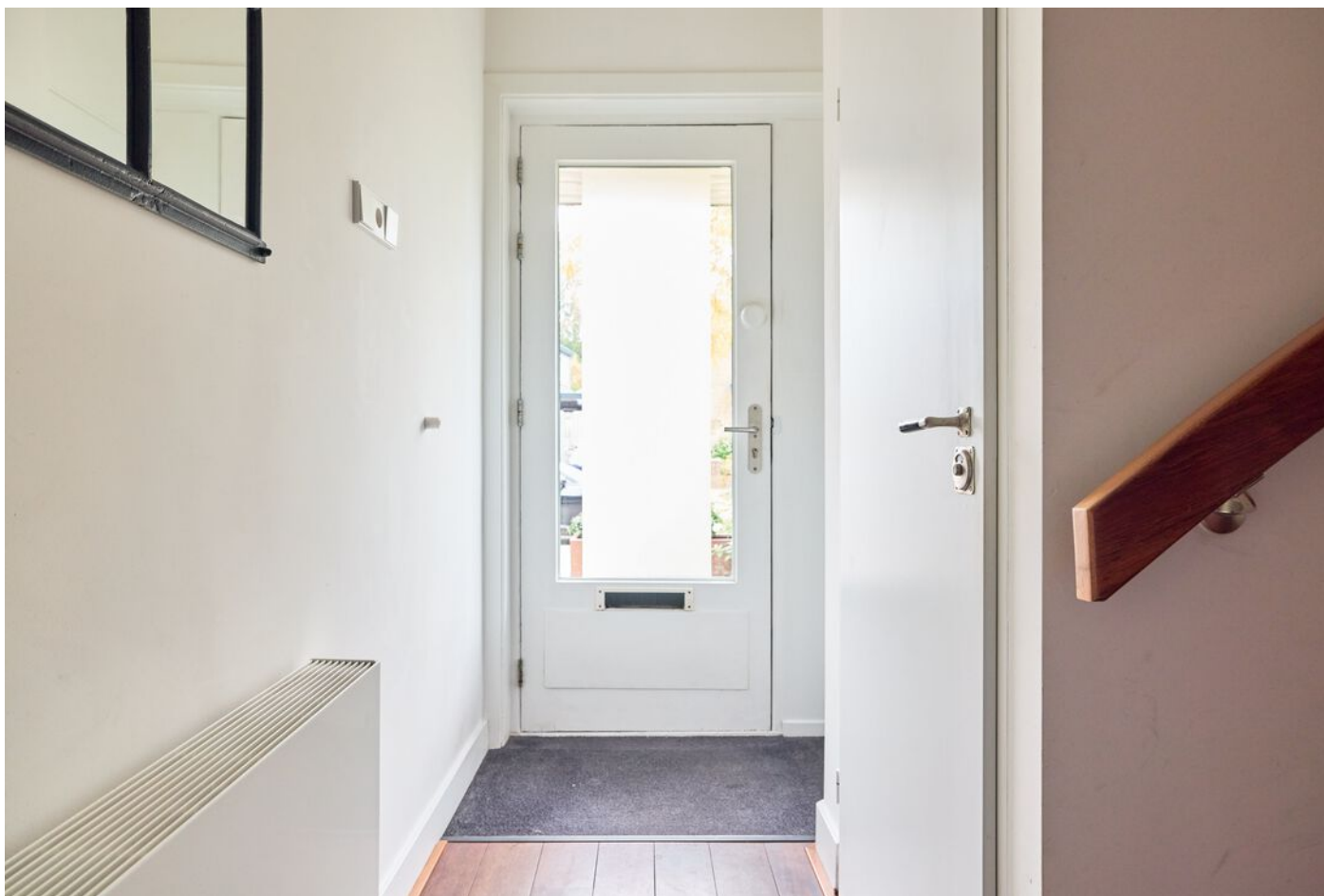
Eenvoudig online bieden via:



Eerlijk Bieden

AANTEKENINGEN





**Makelaardij, hypotheek en verzekeringen bij Van Breukelen:
daar zit muziek in!**

Van Breukelen Makelaars in zekerheid
Koninginnelaan 40, 3762 DG Soest

makelaardij@vanbreukelen.nu
035 - 60 17 962



WhatsApp
Nicolay!
06 46 35 72 74