



Meneer de Makelaar

EEN FRISSE NAAM VOOR EEN FRISSE AANPAK



JULIUSSTRAAT 39
EINDHOVEN

www.meneerdemakelaar.nl

• Sinds 1938 •





OMSCHRIJVING

Karakter aan de voorkant, verrassend veel ruimte erachter.

Deze sfeervolle vooroorlogse woning combineert precies wat je hoopt te vinden in dit type huis: glas-in-loodramen, paneeldeuren en die fraaie voorgevel, maar dan aangevuld met veel ruimte, moderne strakke afwerking, vier slaapkamers, energielabel A en een heerlijk diepe achtertuin.

De Juliusstraat is een rustige eenrichtingsstraat in Groenewoud, aan de westzijde van Eindhoven. Een prettige woonomgeving met karakteristieke woningen, veel groen en allerlei voorzieningen dichtbij.

Winkels en horeca liggen om de hoek en ook Strijp-S en Strijp-R bereik je snel. Voor wandelen, sporten of gewoon even naar buiten liggen onder andere het Philips de Jongh park, de Philips Fruittuin en de Wielewaal in de omgeving. Scholen, kinderopvang, winkels, horeca, sportvoorzieningen, snelwegen en openbaar vervoer zijn eveneens gemakkelijk bereikbaar.

Een fijne combinatie dus: rustig wonen terwijl het levendige stadsleven op korte afstand begint.

- English -

Character at the front, surprisingly spacious behind it.

This charming pre-war home combines everything you would hope to find in a property of this type: stained-glass windows, traditional panelled doors and an attractive period façade, complemented by generous living space, a sleek modern finish, four bedrooms, an energy label A and a wonderfully deep rear garden.

Juliusstraat is a quiet one-way street in Groenewoud, on the western side of Eindhoven. It is a pleasant residential area with characteristic homes, plenty of greenery and a wide range of amenities close by.

Shops and restaurants are just around the corner, while Strijp-S and Strijp-R are also within easy reach. For walking, sports or simply enjoying the outdoors, Philips de Jongh Park, Philips Fruittuin and De Wielewaal are all nearby. Schools, childcare facilities, shops, restaurants, sports facilities, major roads and public transport are also easily accessible.

A very appealing combination: peaceful residential living, with the vibrant city lifestyle just a short distance away.

Begane grond

Via de privacy biedende voortuin bereik je de overdekte entree en via een karakteristieke voordeur kom je in de moderne hal.

Deze hal is verzorgd afgewerkt met een donkere tegelvloer en ingebouwde verlichtingsspots en geeft toegang tot de woonkamer, meterkast en de moderne toiletruimte.

De toiletruimte is strak afgewerkt en voorzien van een wandcloset, inbouwspots en een ingebouwd meubel met fonteintje.

De woonkamer ademt nog volop de sfeer van het oorspronkelijke huis alhoewel de indeling is gewijzigd. Aan de voorzijde zorgen de grote ramen met glas-in-lood voor karakter, terwijl de houten vloer en de schouw met houtkachel de ruimte warmte geven.

Richting de achterzijde opent de woning zich steeds verder. De woning is over de volledige breedte uitgebouwd en daardoor is een royale eetruimte ontstaan. Twee elektrisch bedienbare daklichten brengen hier extra daglicht naar binnen en via dubbele openslaande deuren is er direct contact met de tuin. Door de lengte van de ruimte kun je zit- en eetgedeelte royaal van elkaar scheiden zonder dat het geheel zijn open karakter verliest. De twee inbouwkasten zorgen ervoor dat je geen bergruimte te kort komt.

Centraal in de woning ligt de halfopen keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over onder meer een vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker kraan, vaatwasmachine, koelkast, vriezer en combi-oven. De donkere tegelvloer is voorzien van elektrische vloerverwarming, lekker comfortabel dus.

Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde een praktische tweede hal/bijkeuken met kastruimte en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Ook hier zijn de oorspronkelijke details mooi behouden gebleven, waaronder paneeldeuren en glas in loodramen.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van circa 8,5 en 6 m². Beide kamers profiteren van de enorme karakteristieke raampartijen met glas-in-lood (ook in dubbel HR glas verwerkt).

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is circa 8,5 m² groot.

De badkamer is verrassend ruim, gemoderniseerd in 2025 en voorzien van een ligbad, separate douche, wandcloset, wastafel, designradiator en mechanische ventilatie. Ook is de badkamer voorzien van een grote inbouwkast, ideaal voor de toiletpullen en de handdoeken. Een lichte en praktische badkamer met voldoende ruimte voor het hele gezin dus.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime open tweede verdieping. Dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde en twee grote dakramen aan de voorzijde krijgt deze verdieping veel licht en bruikbare ruimte.

Op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 18 m² met parketvloer, inbouwkast en airconditioning.

Aan de achterzijde de halfopen wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie en extra bergruimte netjes in de zijwanden weggewerkt. Het meubel voor de wasapparatuur is tevens voorzien van een vaste wastafel. Daarnaast is er volop bergruimte achter de knieschotten, de diverse inbouwkasten én op de aanwezige open bergvliering.

Een multifunctionele verdieping die zich uitstekend leent als ouderslaapkamer, tienerkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een rustige werkplek!

Buiten

De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Hij is opvallend diep, bijna 15 meter, volwassen aangelegd en biedt dankzij de groene erfafscheidingen en beplanting privacy.

Direct achter de woning ligt een terras, verderop is opnieuw ruimte voor een ruime eettafel en daartussen zorgen gras, borders, bomen en vaste beplanting voor een prettig groene uitstraling.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van bijna 8 m², voorzien van elektra. Aansluitend bevindt zich een praktische overkapping. De tuin beschikt bovendien over diverse elektrapunten en een achterom. De achtergelegen paden zijn afgesloten met metalen poorten.

En voor de zonzonliefhebbers: de ligging op het noordoosten betekent hier door de forse diepte van de tuin allerm minst dat je zonder zon zit: in de zomer van 's-morgens 8 uur tot 20:00 uur in de avond kan je genieten van de zon, er altijd wel een fijne plek te vinden.

Duurzaamheid

De woning is goed geïsoleerd (grotendeels vloerisolatie, dakisolatie en HR beglazing (uitgezonderd de kleine ruitjes in de voordeur). Bijzonder fraai is dat de glas-in-loodramen daarbij ook in dubbel HR glas zijn verwerkt. Omdat de woning is voorzien van elektrische radiatoren (ter overname) en elektrische vloerverwarming (in keuken), in combinatie met 15 zonnepanelen, wordt er weinig gas verbruikt en is de maandelijkse energienota laag. De combiketel wordt dus enkel gebruikt op de echte koude winterdagen.

Algemeen

Karakteristiek vooroorlogs herenhuis met alle gemakken van tegenwoordig!

Over de volledige breedte uitgebouwd;

Vier slaapkamers;

Fantastische diepe en groene achtertuin met veel privacy;

Glas-in-loodramen verwerkt in isolerende beglazing;

De tweede verdieping is voorzien van airconditioning;

Voorzien van 15 zonnepanelen;

Complete badkamer met ligbad, toilet én separate douche;

Keuken voorzien van elektrische vloerverwarming;

Meterkast vernieuwd;

Energielabel A, de huidige eigenaren betalen nog geen EUR. 100,= per maand aan gas, elektra en water!

Glasvezelaansluiting aanwezig;

Diverse scholen, kinderopvang en speelvoorzieningen op korte afstand, Station Strijp-S op loopafstand, 10 minuten fietsen naar Centraal Station / stadscentrum en dicht bij alle uitvalswegen;

Aanvaarding in overleg.

Benieuwd hoe verrassend ruim de Juliusstraat 39 in werkelijkheid is? We laten het je graag zien.



KENMERKEN VAN DE WONING

JULIUSSTRAAT 39
VRAAGPRIJS

Eindhoven
€ 529.000,- k.k.

TUIN
OPPERVLAKTE TUIN
ACHTEROM

Achtertuint
75 m²
Ja

SOORT OBJECT
SOORT WONING
TYPE WONING
BOUWJAAR

Bestaande bouw
Eengezinswoning
Tussenwoning
1935

ENERGIELABEL
ISOLATIE

A
Dakisolatie,
vloerisolatie, dubbel
glas

WOONOPPERVLAKTE
PERCELOPPERVAKTE
INHOUD
EXTERNE BERGRUIMTE

116 m²
162 m²
410 m³
8 m²

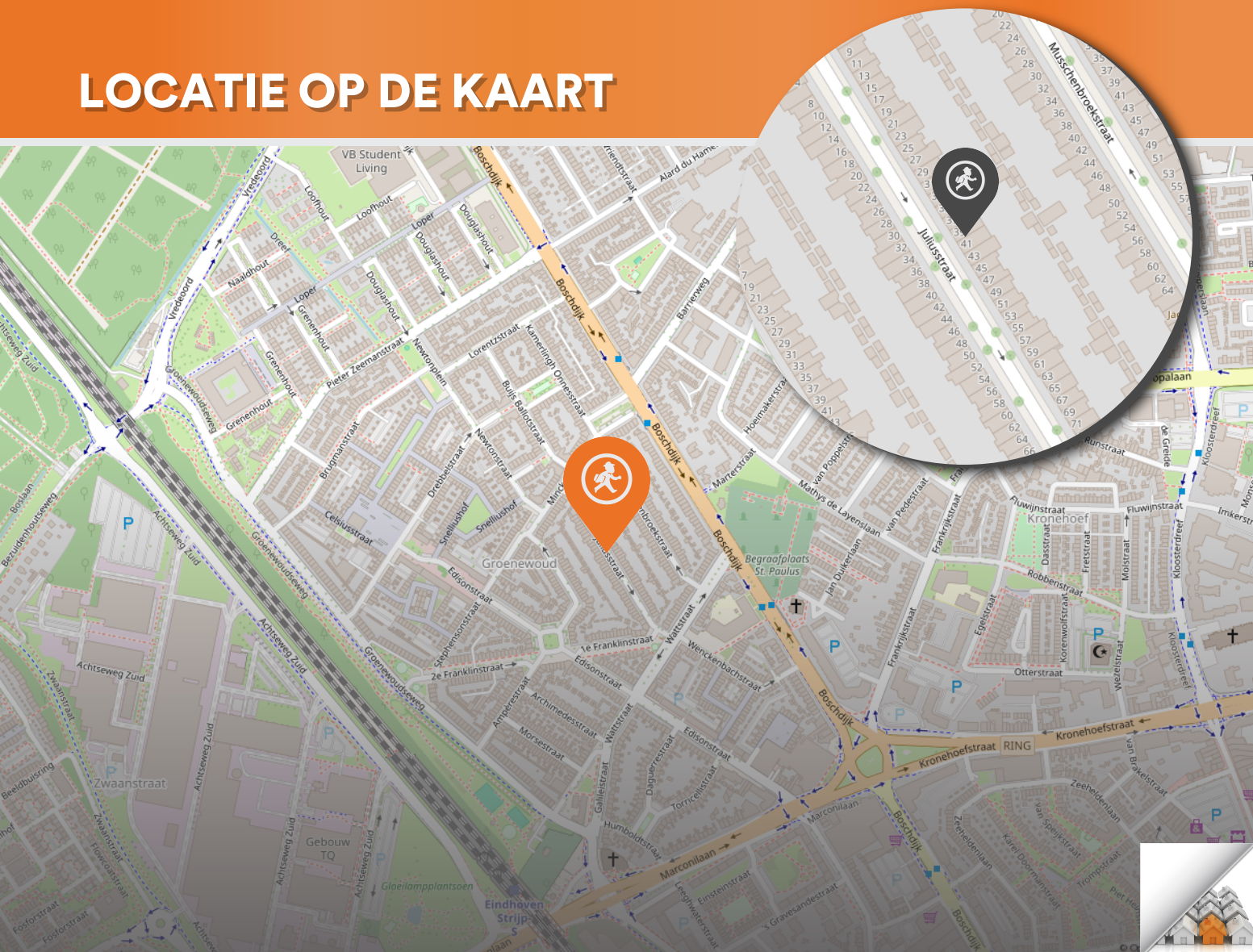
VERWARMING

C.v.-ketel, elektrische
verwarming

AANTAL KAMERS
AANTAL SLAAPKAMERS

5
4

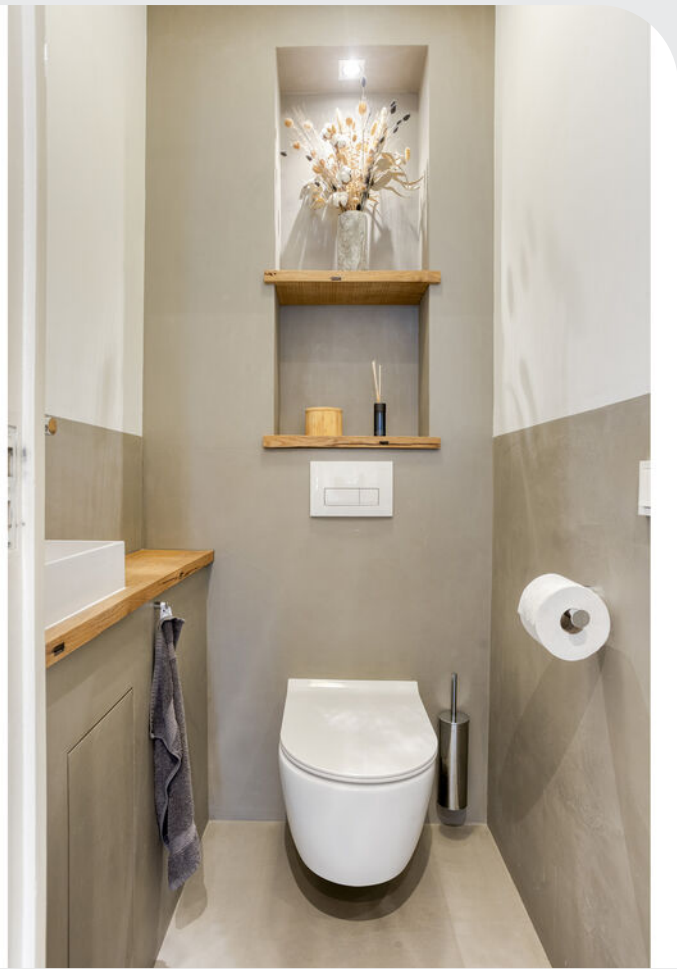
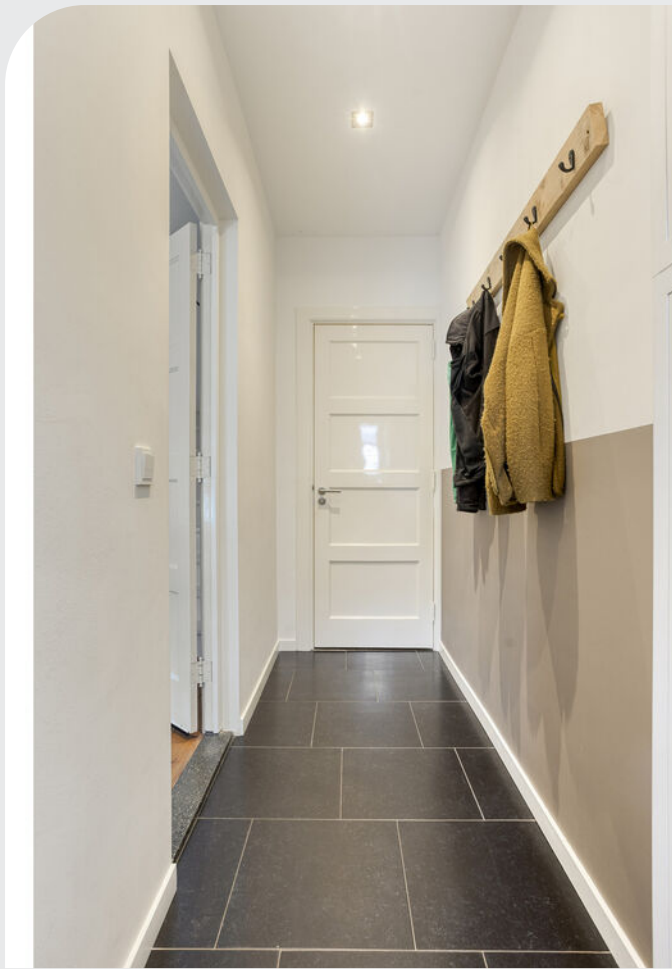
LOCATIE OP DE KAART





Begane grond

























*Het karakteristieke
glas in loodraam in de
trapopgang*

1e Verdieping











2e Verdieping







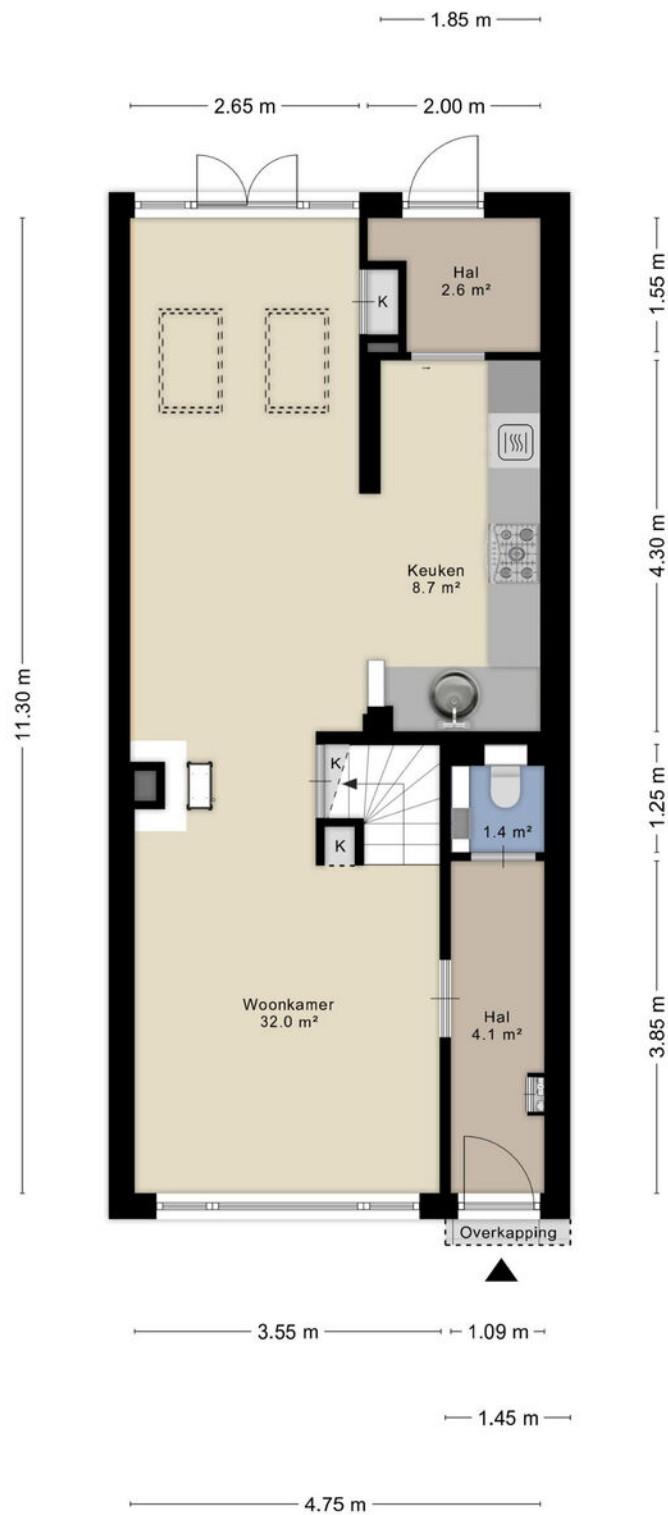
Tuin











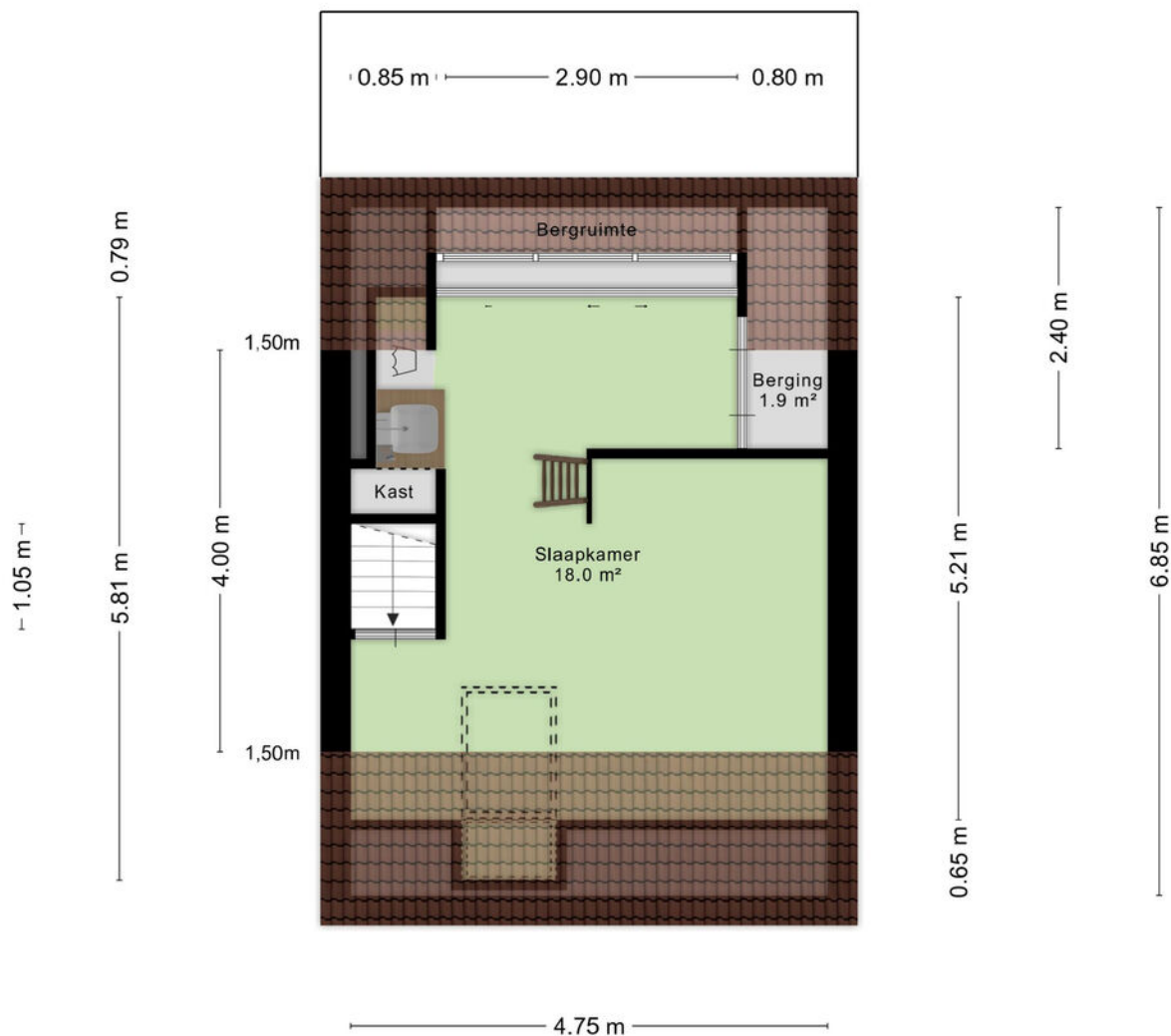
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



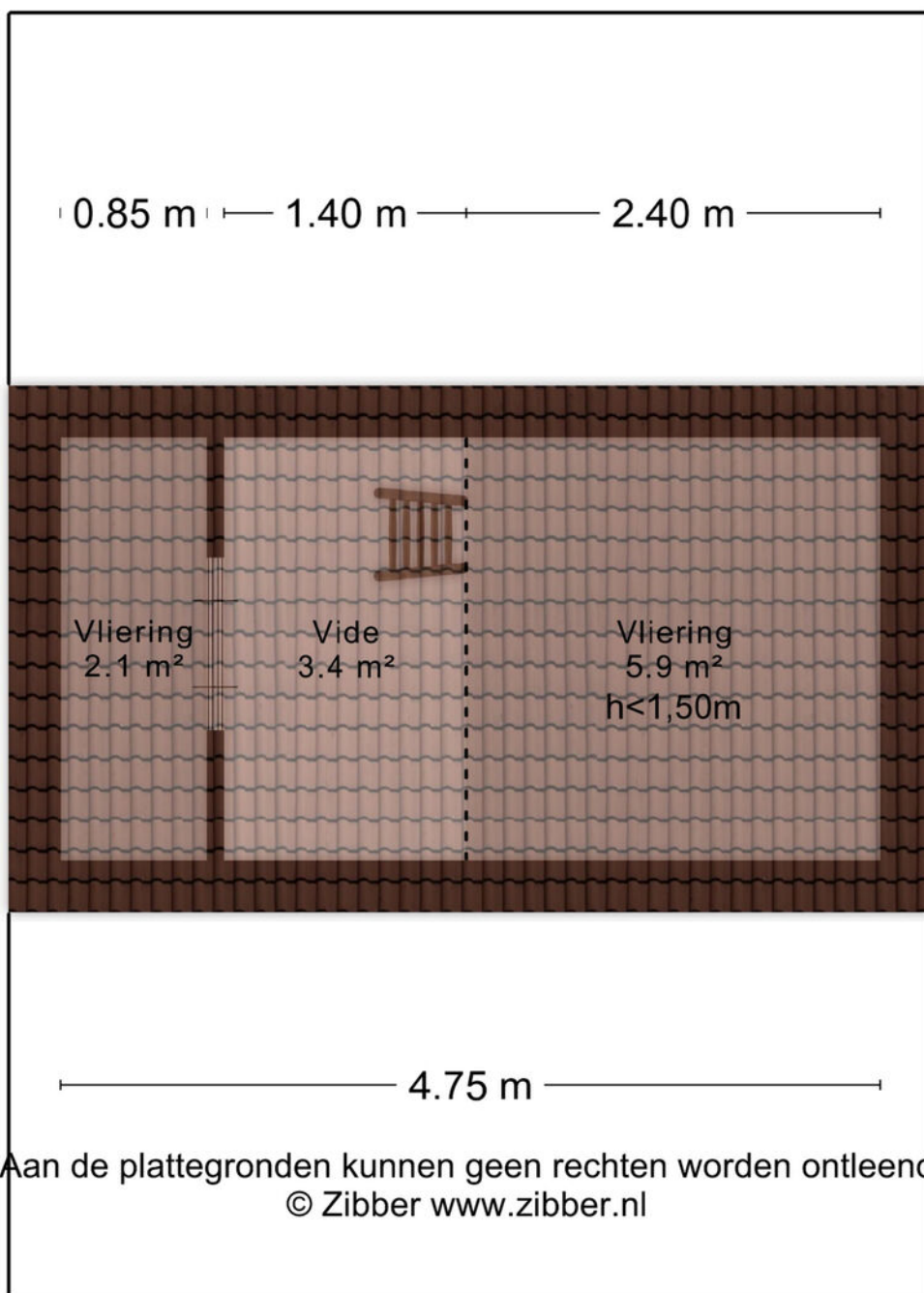
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e Verdieping

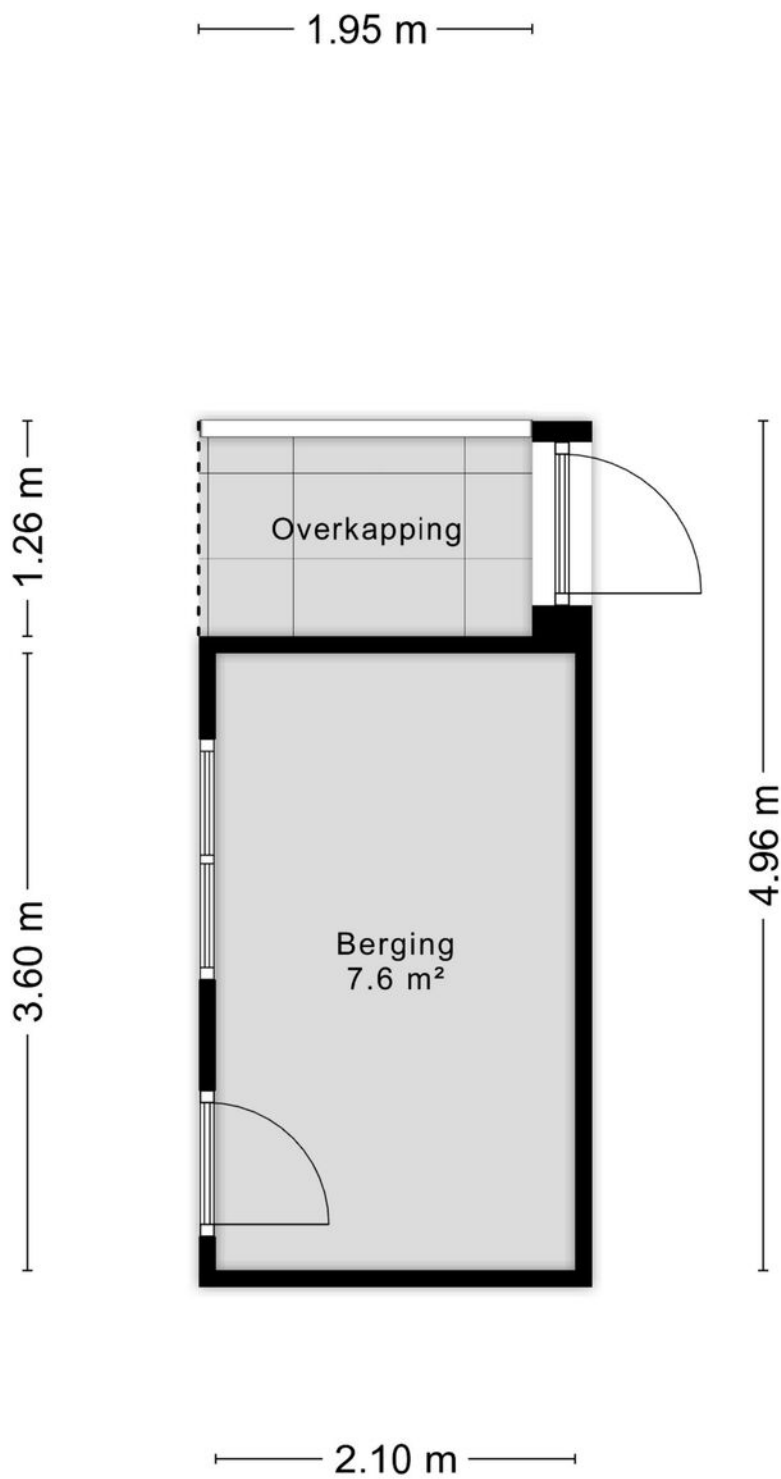


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e Verdieping



Vliering



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

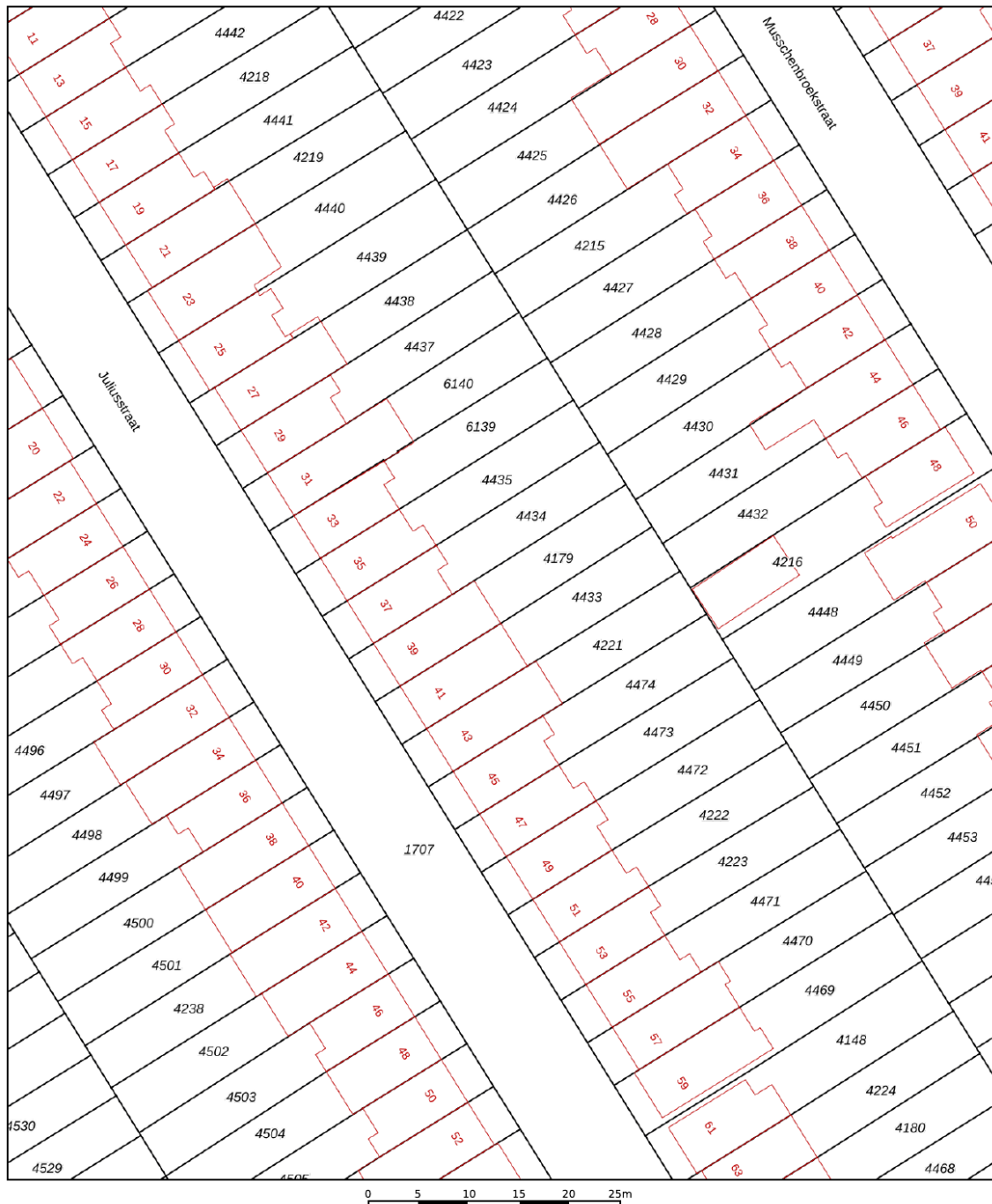
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



Perceel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woensel
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4179
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Meneer de Makelaar
EEN PAKKET WAAR U EEN PAKKET ADRESSE

Kadastrale kaart

KOM JIJ BINNENKORT WONEN IN EINDHOVEN

Welkom in het bruisende Eindhoven!

Eindhoven is een dynamische stad in het zuiden van Nederland. De stad staat ook wel bekend als de "lichtstad" vanwege de historische band met Philips, de multinational die hier werd opgericht en bijdroeg aan de stad's groei en innovatie.

Tegenwoordig is Eindhoven een belangrijk technologisch en designcentrum, met de High Tech Campus en de Design Academy als toonaangevende instellingen. De stad heeft een bruisende sfeer, moderne architectuur, en biedt tal van culturele evenementen, zoals de Dutch Design Week en Glow.



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

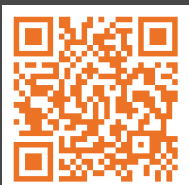
Wij waren al enthousiast over Maurice en gelukkig onze kijkers ook. Perfecte match tussen verkoper en koper. Wij zouden iedereen Maurice en Meneer de Makelaar aanbevelen.



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

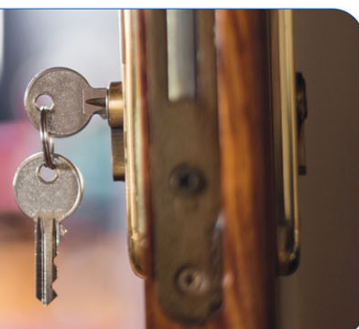


www.nvm.nl/expat

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. Alsieder 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

