



# Meneer de Makelaar

EEN FRISSE NAAM VOOR EEN FRISSE AANPAK



## GRASSNIP 2 EINDHOVEN

[www.meneerdemakelaar.nl](http://www.meneerdemakelaar.nl)

• Sinds 1938 •









# OMSCHRIJVING

Ruim wonen, veel licht, vrij uitzicht op groen én twee heerlijke buitenplekken!

Ruimte heb je hier in overvloed. Deze royale halfvrijstaande woning in Grasrijk in de wijk Meerhoven biedt circa 154 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een forse uitgebouwde woonkamer, 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers én maar liefst 2 zonnige buitenruimtes: een tuin én een enorm dakterras van circa 36 m<sup>2</sup>, allebei op het zuiden.

Duurzaamheid en verantwoord energiegebruik zijn hier geen bijzaak. De woning is goed geïsoleerd, aangesloten op stadsverwarming en voorzien van zonnepanelen, samen goed voor een comfortabel huis met energielabel A.

Ook de ligging is fantastisch. Je woont hier heerlijk groen en met een prettig vrij gevoel, terwijl de winkels en andere voorzieningen aan het Meerplein en het park praktisch om de hoek liggen. Met voldoende parkeergelegenheid, en laadplekken voor elektrische auto's.

Een fijne combinatie van rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Een comfortabel gezinshuis waar je jarenlang alle kanten mee op kunt.

## Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal. De bijzondere, hoge zijramen zorgen hier voor veel licht en geven de hal dat exclusieve 'villa-gevoel'.

In de hal bevinden zich de trapopgang, een praktische bergkast, de meterkast, de toiletruimte en een separate kast met de warmtewisselaar van de stadsverwarming. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt daardoor maar liefst 44 m<sup>2</sup> aan leefruimte. De lengte van de living en de brede achtergevel zorgen voor een royale, open indeling waarin gemakkelijk verschillende woonfuncties naast elkaar passen. Een grote eettafel, een royale zithoek en eventueel een werk- of speelhoek: alles vindt hier moeiteloos zijn plek, terwijl de ruimte open blijft aanvoelen.

Aan de achterzijde zorgen grote raampartijen voor veel daglicht. Via de openslaande tuindeuren loopt de woonkamer direct over in de tuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, die net als de woonkamer duurzaam en onderhoudsvriendelijk laminaat bevat. De keuken is praktisch ingericht met veel kastruimte, een breed werkblad en voorzien van onder meer een vaatwasmachine, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-oven/magnetron.

Kom je bergruimte te kort? Dan is de grote trapkast een ideale plek voor voorraad of andere spullen die je bij de hand wil houden.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping verrast vooral door de hoeveelheid praktische leefruimte.

De royale overloop is veel meer dan alleen een verkeersruimte. Door de afmetingen, de fraaie raampartij en de ingebouwde kastenwand is hier een fijne extra plek ontstaan die uitstekend gebruikt kan worden als speelruimte, studie- of thuiswerkplek.

Op deze verdieping bevinden zich tevens drie slaapkamers. De twee kamers aan de achterzijde meten beide circa 11 m<sup>2</sup> en de slaapkamer aan de voorzijde circa 10 m<sup>2</sup>. Stuk voor stuk ruime kamers, waardoor dit huis uitstekend geschikt is voor een gezin met kinderen en/of voor het creëren van een fijne plek voor hobby's.

Een ruime badkamer mag niet ontbreken. Deze is compleet uitgevoerd, geheel wit betegeld en beschikt over een ligbad, separate douche, toilet en twee grote wastafels.

## Tweede verdieping

Een unieke verdieping door de slaapkamer met fraai uitzicht en een enorm dakterras op het zuiden.

Vanaf de overloop (met veel opbergruimte) bereik je de ruime slaapkamer van circa 13m<sup>2</sup>. Dankzij het grote raam is dit een heerlijke lichte kamer met een vrij uitzicht. Aansluitend bevindt zich hier bovendien een tweede badkamer, voorzien van een wastafelmeubel en een toilet. Daarmee is deze verdieping ideaal als ouderverdieping, maar ook heel geschikt voor een ouder kind of als gastenverblijf.

Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluitingen voor was- en droogapparatuur.

Op het platte dak liggen 8 zonnepanelen die bijdragen aan het verlagen van de energierekening.

## Dakterras

Vanuit de overloop stap je rechtstreeks het grote dakterras op. Dit is de grote verrassing van het huis, met maar liefst circa 36 m<sup>2</sup> en ligging pal op het zuiden. Het uitzicht geeft een heerlijk vrij gevoel. En door de ligging geniet je hier van optimale privacy.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, een loungehoek, buitenkeuken en plantenbakken. De houten vlondertegels en de open dakconstructie geven het geheel bovendien een heel eigen Zuid-Europese sfeer. De ideale plek om met vrienden en familie te borrelen en te eten of gewoon in alle rust een boek lezen.



# OMSCHRIJVING

## Omgeving

De woning ligt in de gewilde, groene en ruim opgezette wijk Grasrijk in Meerhoven.

Alles voor de dagelijkse dingen om de hoek

Op nog geen 500 meter ligt Centrum Meerrijk met drie supermarkten (Albert Heijn, Jumbo en Lidl), HEMA, Kruidvat en speciaalzaken als De SmaakBeleving, Bakkerij van Heeswijk, een Turkse slager en een Indiase levensmiddelenzaak. Ook twee basisscholen met tweetalig onderwijs, het gezondheidscentrum (huisarts, tandarts, fysiotherapie, consultatiebureau) en sportvoorzieningen voor voetbal, tennis, padel, fitness, basketbal en skaten liggen op loopafstand.

Groen en water voor de deur

Met een paar passen ben je in een groene omgeving. De woning ligt namelijk nagenoeg aan het Landschapspark Meerland, met een Grand Café met terras en volop ruimte om te wandelen tussen de bomen en langs het water.

Uitstekend verbonden met Brainport

De HOV-bushalte ligt op directe loopafstand: elke tien minuten een bus naar Eindhoven Centrum, naar Eindhoven Airport en BIC, plus een rechtstreekse lijn naar ASML en de High Tech Campus.

Over vrijliggende fietspaden bereikt je BIC op 3,3 km, Strijp-S op 4,1 km, de International School Eindhoven op 4,5 km, ASML en het Máxima Medisch Centrum op 5,2 km en het centrum van Eindhoven op 5,9 km. De High Tech Campus ligt eveneens op comfortabele fietsafstand. Met de auto bent je via de A2/N2 en A58 zo op de uitvalswegen.





# OMSCHRIJVING

Spacious living, abundant natural light, open views of greenery and two wonderful outdoor spaces!

Space is something you certainly won't be short of here. This generous semi-detached home in Grasrijk, part of the Meerhoven district, offers approximately 154 m<sup>2</sup> of living space, a substantial extended living room, four spacious bedrooms, two bathrooms and no fewer than two sunny outdoor spaces: a garden and an impressive roof terrace of approximately 36 m<sup>2</sup>, both south-facing.

Sustainability and responsible energy use are an integral part of this home. The property is well insulated, connected to district heating and equipped with solar panels, resulting in a comfortable home with an energy label A.

The location is equally appealing. You can enjoy a green and pleasantly open setting, while the shops and other amenities at Meerplein and the park are practically around the corner. There is ample parking nearby, including charging points for electric vehicles.

A great combination of peaceful living and all the amenities you need close at hand.

A comfortable family home offering plenty of flexibility for many years to come.

## Ground floor

The entrance opens into a spacious hallway. The distinctive full-height side windows allow plenty of natural light to enter and give the hall an exclusive, villa-like feel.

The hallway provides access to the staircase, a practical storage cupboard, the meter cupboard, the toilet and a separate cupboard containing the district heating heat exchanger. Both the kitchen and the living room can be accessed from the hallway.

The living room has been extended at the rear, creating an impressive 44 m<sup>2</sup> of living space. Its length and wide rear façade create a generous, open-plan layout with ample room for a variety of living areas. A large dining table, a spacious seating area and even a home office or play corner can all be accommodated with ease, while the room still retains its open and spacious character.

Large windows at the rear provide an abundance of natural light. French doors create a direct connection between the living room and the garden.

At the front of the property is the semi-open-plan kitchen, which, like the living room, features durable and low-maintenance laminate flooring. The kitchen offers plenty of cupboard space and a wide worktop and is equipped with a dishwasher, ceramic hob, extractor hood, refrigerator and combination oven/microwave.

Need even more storage space? The large cupboard beneath the stairs is ideal for groceries and other items you want to keep close at hand.

## First floor

The first floor is particularly impressive in terms of its practical and versatile living space.

The generous landing is much more than simply a passageway. Thanks to its size, attractive window and built-in storage wall, it provides an excellent additional area that can be used as a playroom, study area or home office.

There are also three bedrooms on this floor. The two bedrooms at the rear each measure approximately 11 m<sup>2</sup>, while the bedroom at the front is approximately 10 m<sup>2</sup>. All three are well-proportioned rooms, making the property ideal for a family with children and/or anyone looking to create dedicated space for hobbies or working from home.

The spacious bathroom completes this floor. Finished entirely in white tiles, it features a bathtub, separate shower, toilet and two large washbasins.

## Second floor

A unique top floor, featuring a bedroom with beautiful views and an enormous south-facing roof terrace.

From the landing, which also provides plenty of storage space, you enter the spacious bedroom of approximately 13 m<sup>2</sup>. Thanks to the large window, this is a wonderfully bright room with an unobstructed view.

The bedroom also has access to a second bathroom, fitted with a washbasin unit and toilet. This makes the entire floor ideal as a private principal bedroom suite, but it would work equally well for an older child or as guest accommodation.

There is also a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer.

Eight solar panels are installed on the flat roof, helping to reduce the home's energy costs.

## Roof terrace

From the landing, you step directly onto the large roof terrace. This is undoubtedly one of the home's biggest surprises: approximately 36 m<sup>2</sup> of outdoor space, facing due south.

The open outlook creates a wonderful sense of freedom, while its elevated position also provides excellent privacy.

There is ample room for a large dining table, a lounge area, an outdoor kitchen and planters. The timber decking and open roof structure give the terrace its own distinctive, almost Mediterranean atmosphere.

It is the perfect place for drinks and dinner with family and friends, or simply to relax in peace with a good book.





# OMSCHRIJVING

## Garden

The rear garden also faces south and connects directly to the living room.

It is landscaped with a terrace, lawn and planted borders. As the garden adjoins a wide pathway on one side, it has an especially open and spacious feel.

Overall, this is a very low-maintenance and child-friendly garden, with a comfortable seating area and plenty of room for children to play, or simply to relax in the sun or shade from spring well into autumn.

At the rear of the garden is a practical storage shed with electricity, together with a covered bicycle storage area. It is easily accessible via the rear entrance and offers ample space for bicycles and garden equipment, or even for creating your own workshop.

## The area

The property is situated in Grasrijk, a popular, green and spaciouly designed neighbourhood within Meerhoven.

Everything you need for everyday life close at hand

Less than 500 metres away is Meerrijk shopping centre, with three supermarkets – Albert Heijn, Jumbo and Lidl – as well as HEMA, Kruidvat and specialist shops including De SmaakBeleving, Van Heeswijk bakery, a Turkish butcher and an Indian grocery store.

Also within walking distance are two primary schools offering bilingual education, a health centre with a GP, dentist, physiotherapy practice and child health clinic, as well as sports facilities for football, tennis, padel, fitness, basketball and skating.

Greenery and water on your doorstep

Within just a few steps, you are surrounded by greenery. The property is located almost directly alongside Meerland Landscape Park, with its Grand Café and terrace and plenty of opportunities for walking among the trees and alongside the water.

Excellent connections to Brainport

The rapid bus stop is just a short walk away, with buses every ten minutes to Eindhoven city centre, Eindhoven Airport and BIC, as well as a direct service to ASML and the High Tech Campus.

Via dedicated cycle paths, BIC is approximately 3.3 km away, Strijp-S 4.1 km, the International School Eindhoven 4.5 km, ASML and Máxima Medical Centre 5.2 km, and Eindhoven city centre 5.9 km. The High Tech Campus is also within comfortable cycling distance.

By car, the A2/N2 and A58 provide quick access to the main roads and surrounding region.



# KENMERKEN VAN DE WONING

## GRASSNIP 2 VRAAGPRIJS

Eindhoven  
€ 695.000,- k.k.

## SOORT OBJECT SOORT WONING TYPE WONING BOUWJAAR

Bestaande bouw  
Eengezinswoning  
Eindwoning  
2003

## WOONOPPERVLAKTE PERCELOPPERVLAKE INHOUD EXTERNE BERGRUIMTE

153 m<sup>2</sup>  
181 m<sup>2</sup>  
540 m<sup>3</sup>  
10 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS AANTAL SLAAPKAMERS

5  
4

## TUIN OPPERVLAKTE TUIN ACHTEROM

Achtertuint  
66 m<sup>2</sup>  
Ja

## ENERGIELABEL ISOLATIE

A  
Volledig geïsoleerd

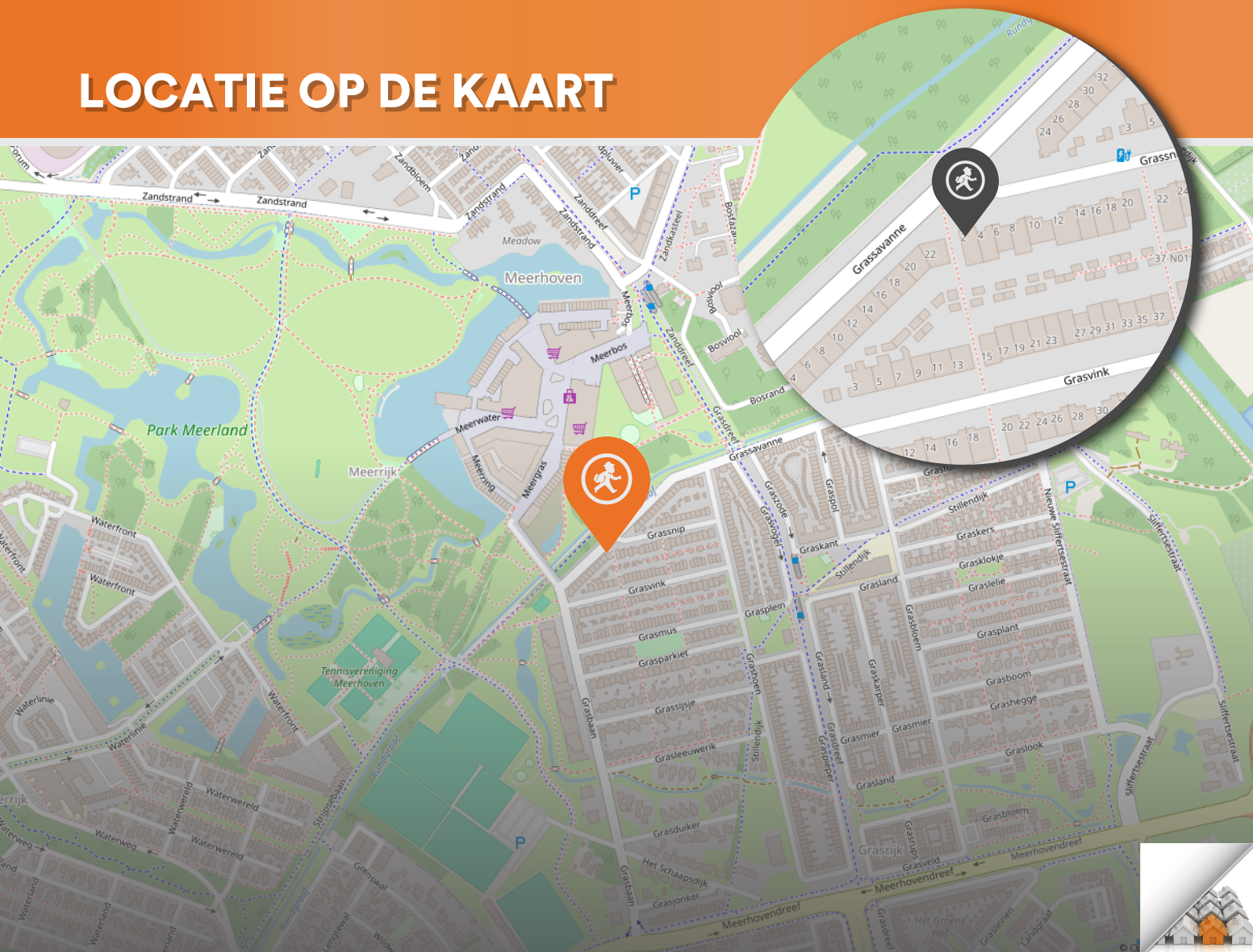
## VERWARMING

Stadsverwarming

## DAKTERRAS

Ja, 36 m<sup>2</sup>

# LOCATIE OP DE KAART





# WELKOM





# Begane grond























# 1e Verdieping















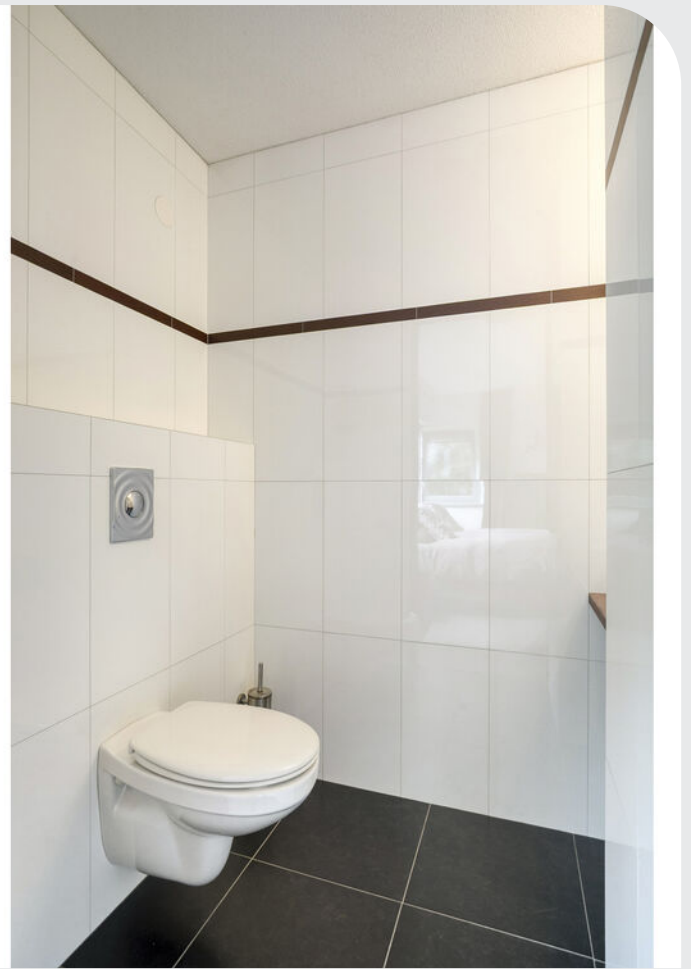
2e Verdieping

























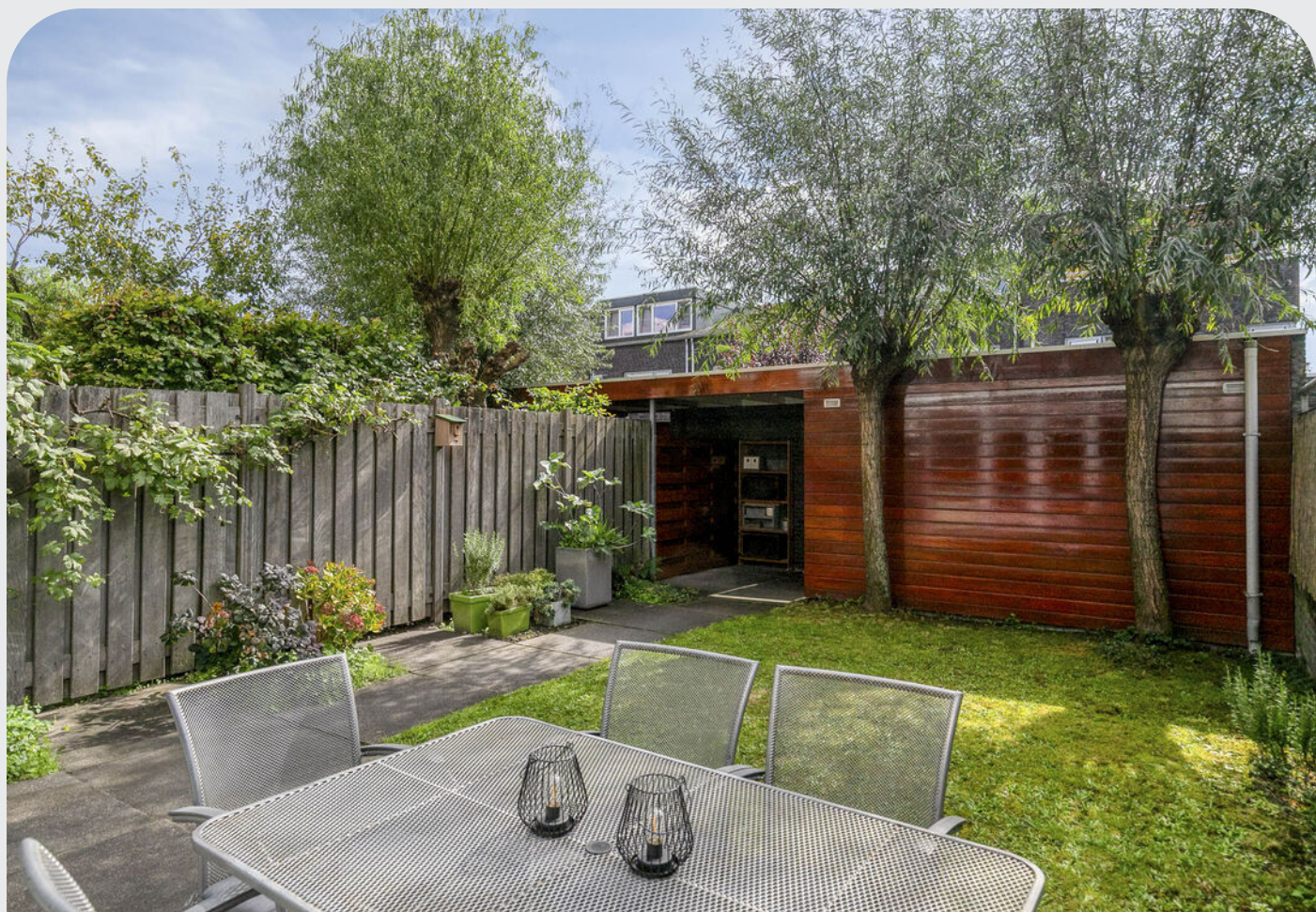
# Tuin













# OMSCHRIJVING

## Omgeving

De woning is gelegen in de gewilde wijk Grasrijk in Meerhoven. Alle voorzieningen zijn in de buurt.

Zo zijn er winkels voor dagelijkse boodschappen zoals supermarkten (AH, Jumbo, Lidl), bakker, sushi-restaurant, Hema, Kruidvat en een bloemenwinkel. Maar ook scholen (twee basisscholen met tweetalig onderwijs en de internationale school), het gezondheidscentrum (met o.a. tandarts, huisarts, fysiotherapeuten, consultatiebureau) en sportvoorzieningen (o.a. voetbal, tennis, padel, fitness, basketbalveld, skatebaan) liggen om de hoek.

De woning ligt nagenoeg aan het Landschapspark Meerland met een Grand Cafe waar je heerlijk kunt wandelen en kunt genieten van de natuur, het water en het groen.

De woning ligt op fietsafstand van ASML, High Tech Campus, MMC en BIC.

Uitvalswegen en het stadscentrum van Eindhoven zijn snel en eenvoudig per auto en openbaar vervoer (HOV) te bereiken. De bushalte is om de hoek, binnen 10 minuten sta je op Eindhoven Airport.





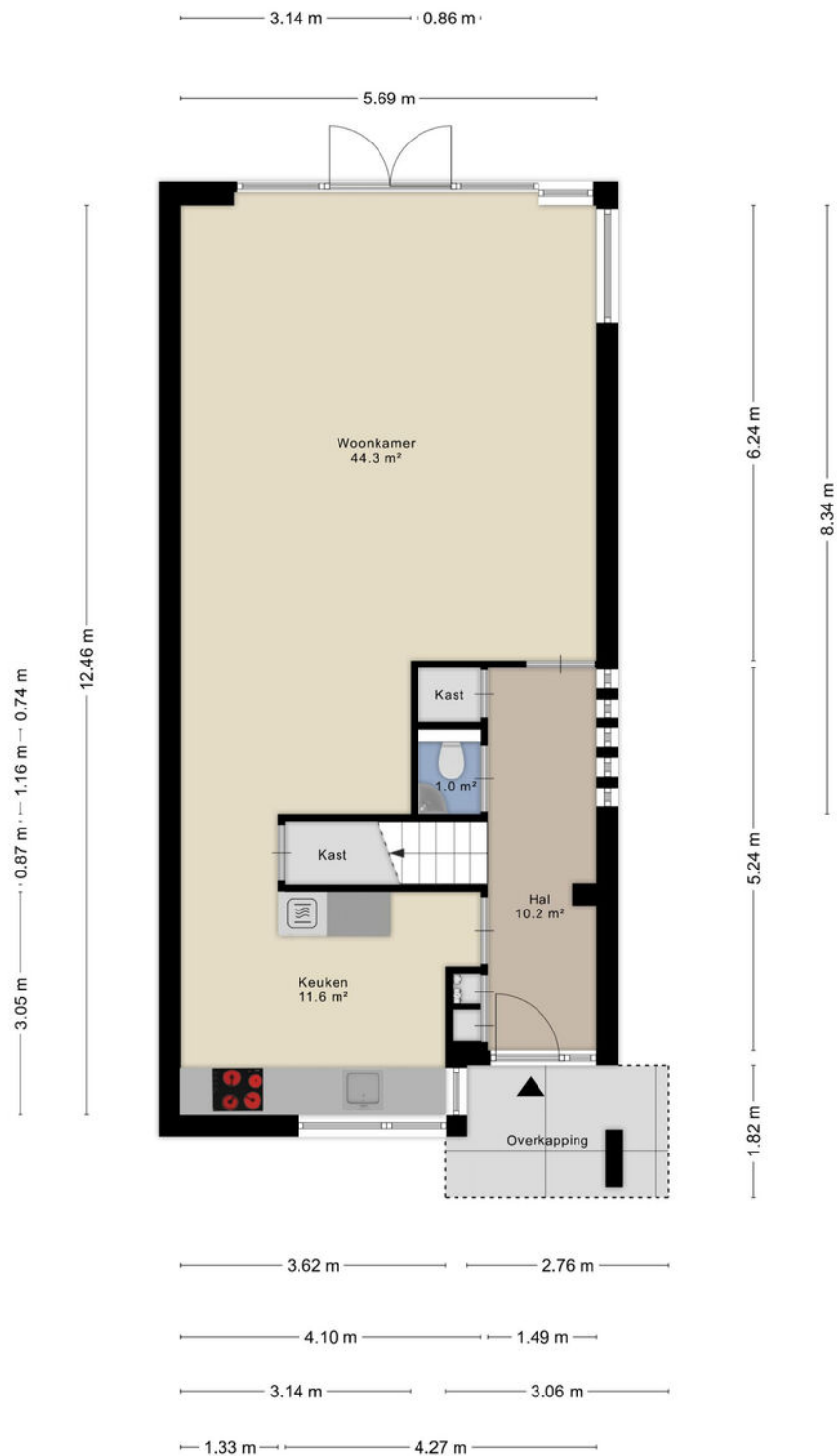












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Begane grond

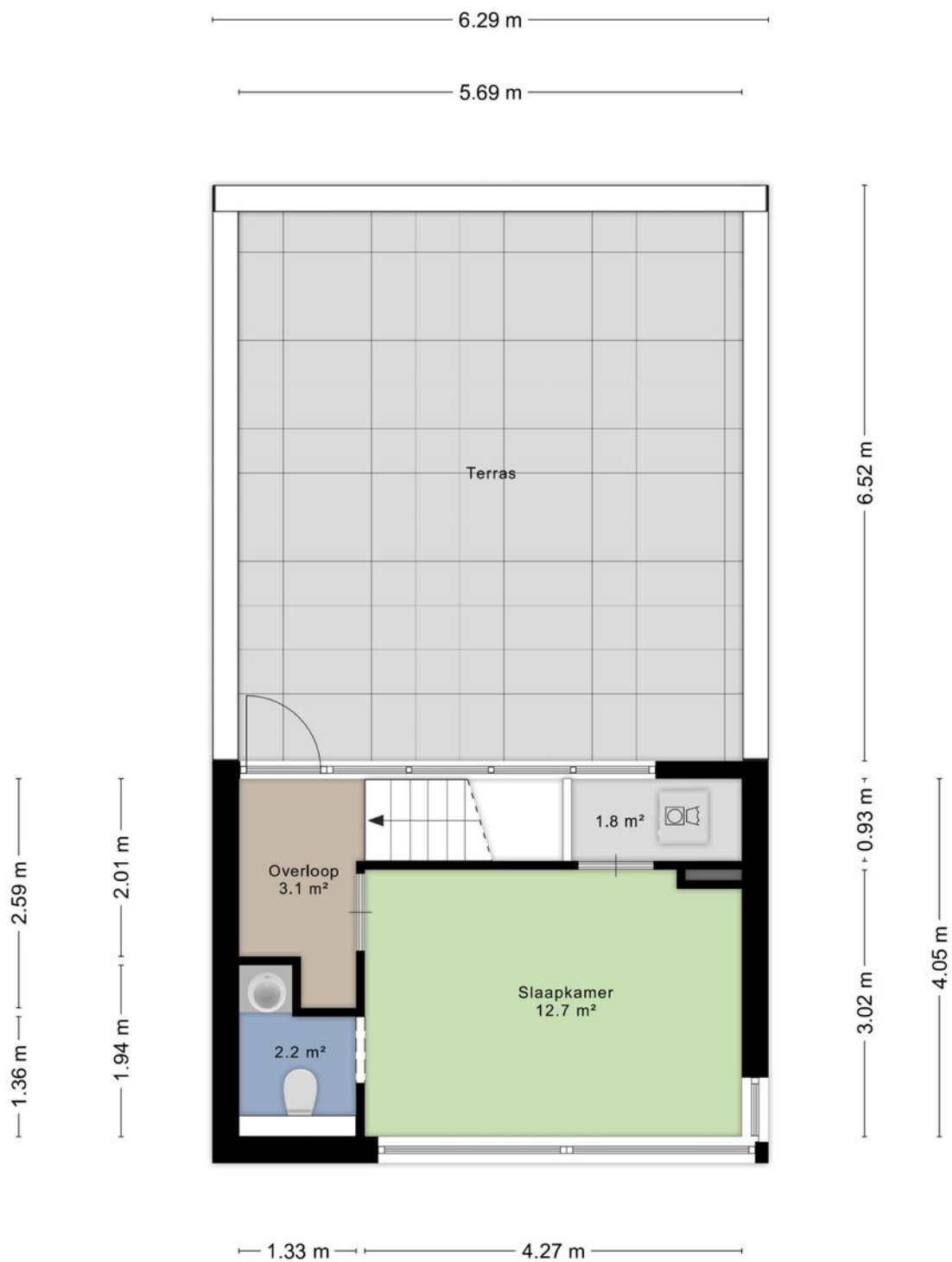




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 1e Verdieping

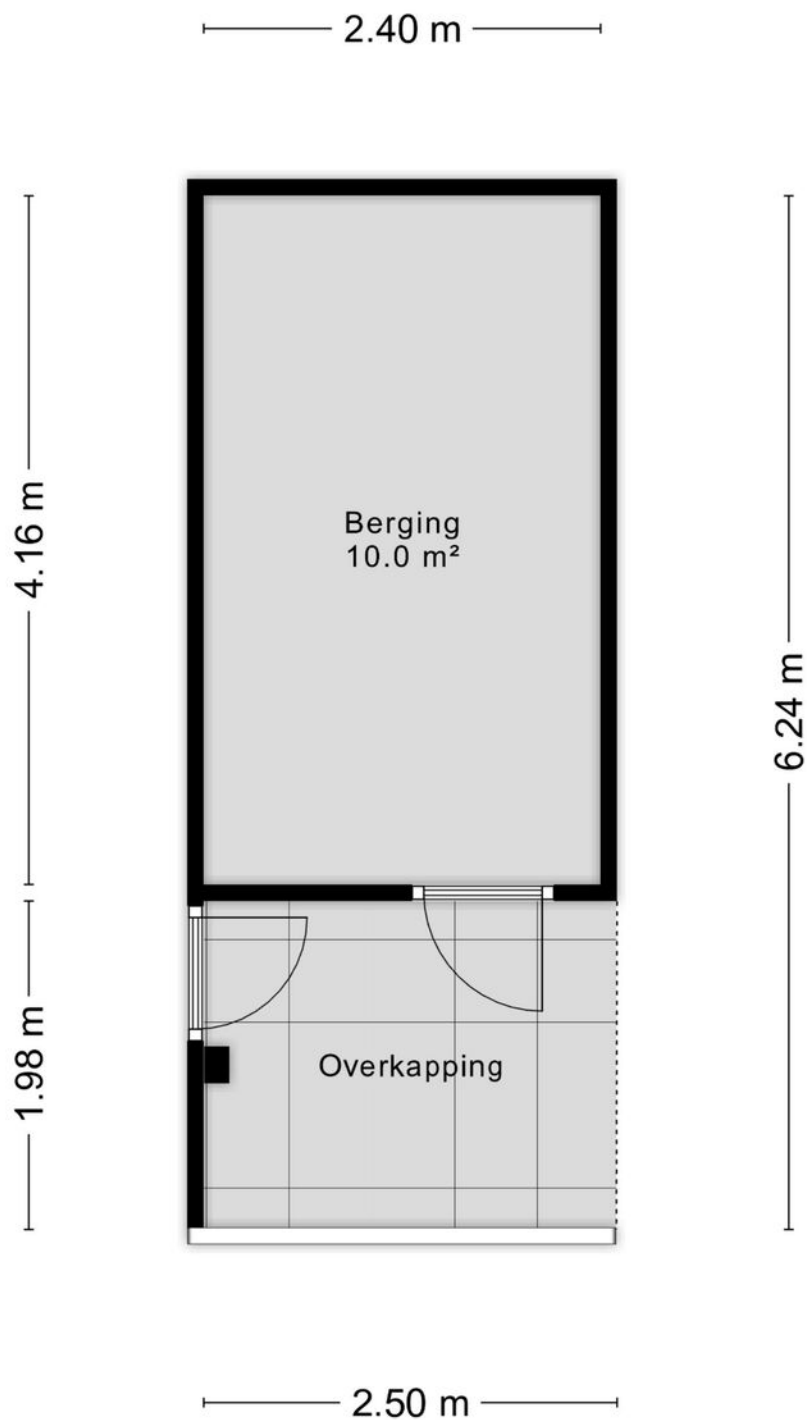




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 2e Verdieping





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

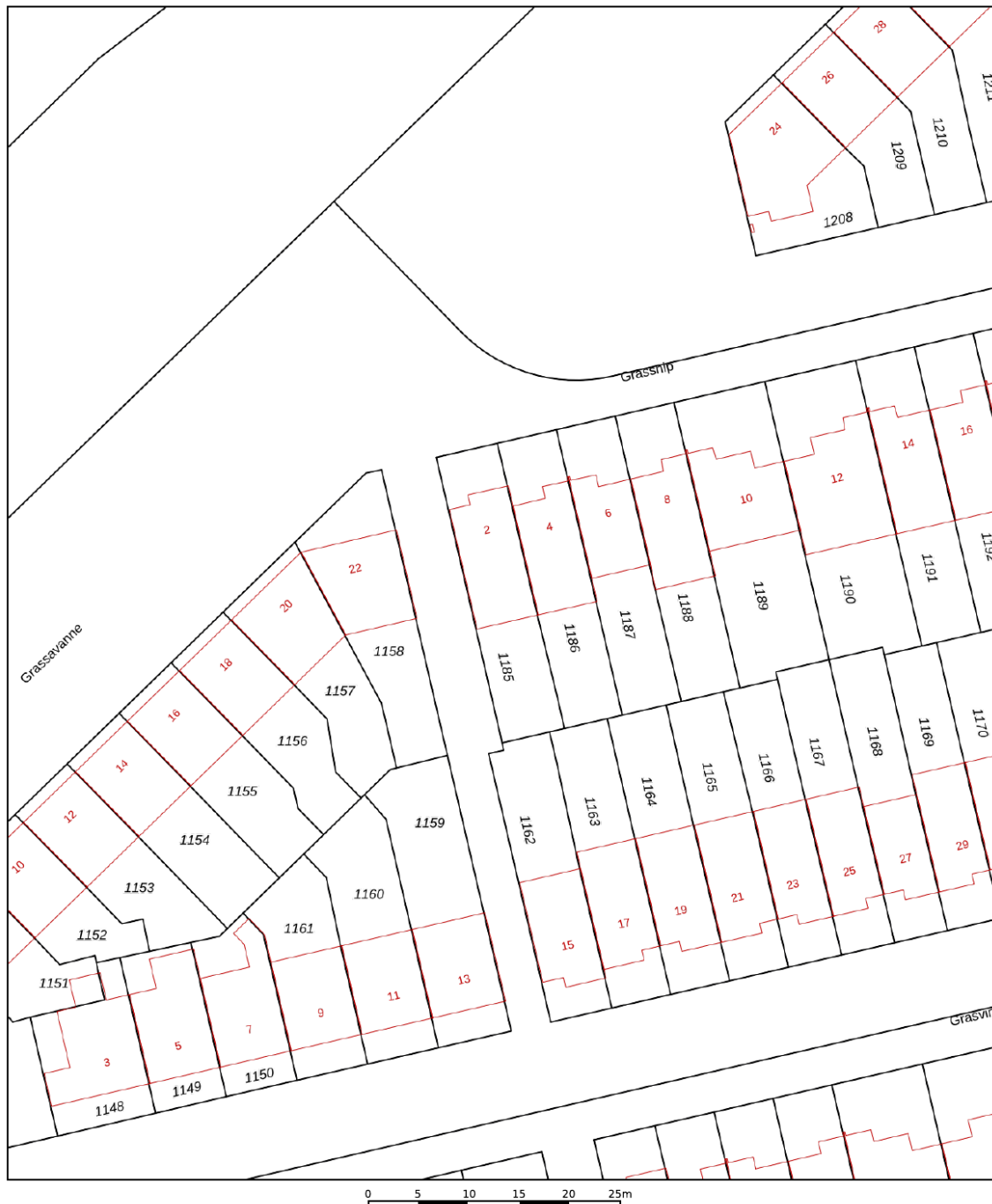
**Berging**





Perceel





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Strijp

Sectie G

Perceel 1185

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.

kadaster

# Kadastrale kaart



# STATISTIEKEN

Buurtinformatie - Eindhoven / Grasrijk

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 11%

25 - 44: 32%

45 - 64: 25%

65+: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 50%

Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



52%



48%



1,0 per  
huishouden



# 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

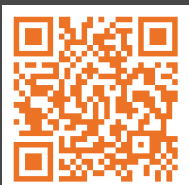
Wij waren al enthousiast over Maurice en gelukkig onze kijkers ook. Perfecte match tussen verkoper en koper. Wij zouden iedereen Maurice en Meneer de Makelaar aanbevelen.



## **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](https://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](mailto:maurice@meneerdemakelaar.nl)

# ONZE MEDEWERKERS



## Seppe Huijbregts

KRMT / Eigenaar

☎ 040 244 64 24

✉ [seppe@meneerdemakelaar.nl](mailto: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](mailto: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](mailto: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

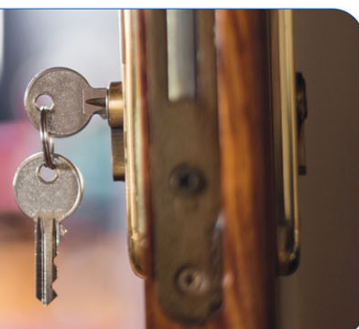


[www.nvm.nl/expat](http://www.nvm.nl/expat)

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 gebruiksooppervlakte. 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

