Scholte Albers
Makelaardij

TE KOOP

FRESIAPAD 4, 5551 AL VALKENSWAARD

AAN EEN AUTOVRIJE WOONSTRAAT/WOONPAD IN OUD-DOMMELEN GELEGEN, EEN RUIME MODERNE INSTAPKLARE TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING MET 5 SLAAPKAMERS, LUXE KEUKEN EN BADKAMER, EEN AANGEBOUWDE TUINKAMER, EEN GARAGE, EEN FRAAI AANGELEGDE VOOR- EN VEEL PRIVACY BIEDENDE ACHTERTUIN MET ACHTEROM EN GRATIS PARKEERGELEGENHEID IN DIRECTE OMGEVING. DE WONING IS GELEGEN IN DIRECTE NABIJHEID VAN DE WESTPARALLEL N69, WINKELCENTRUM "DE BELLEMAN", SCHOLEN, NATUURGEBIED EN SPORTGELEGENHEDEN.

Bouwjaar: Oorspronkelijke bouw 1970

Vraagprijs: € 499.500.000,- K.K.

Aanvaarding: In overleg.

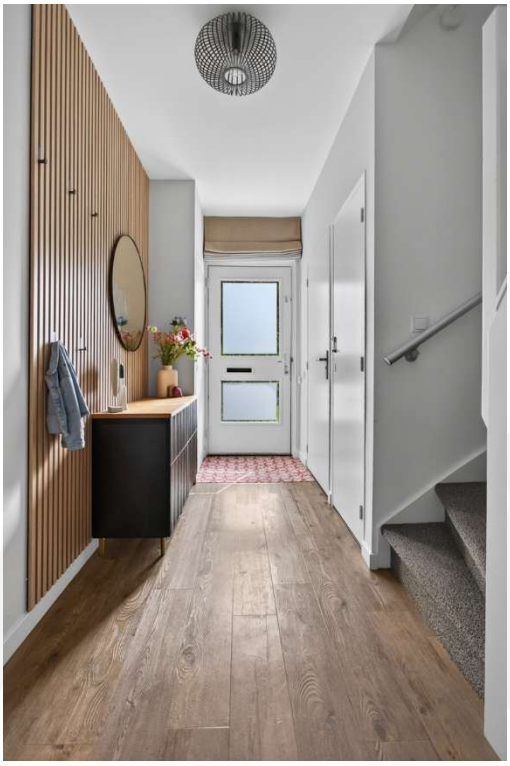
Scholte Albers
Makelaardij

Kadaster: Gem. Valkenswaard, sectie G nummer 390, groot 277 m².

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in een ruime hal. Hier bevindt zich de garderobe, een extra bergkast, een trapkast met vloerverwarmingsverdeelunit t.b.v. hal en keuken, de toiletruimte en de meterkast (9 groepen, 3 aardlekschakelaars, slimme bemetering, glasvezelaansluiting). Via de dichte trapopgang bereik je de 1e verdieping;



Scholte Albers
Makelaardij

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze ruimte is samen met de keuken voorzien van een (houtlook) PVC-vloer. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gelegen. Door de toepassing van een grote raampartij heb je een prettige lichtinval.

Scholte Albers
Makelaardij

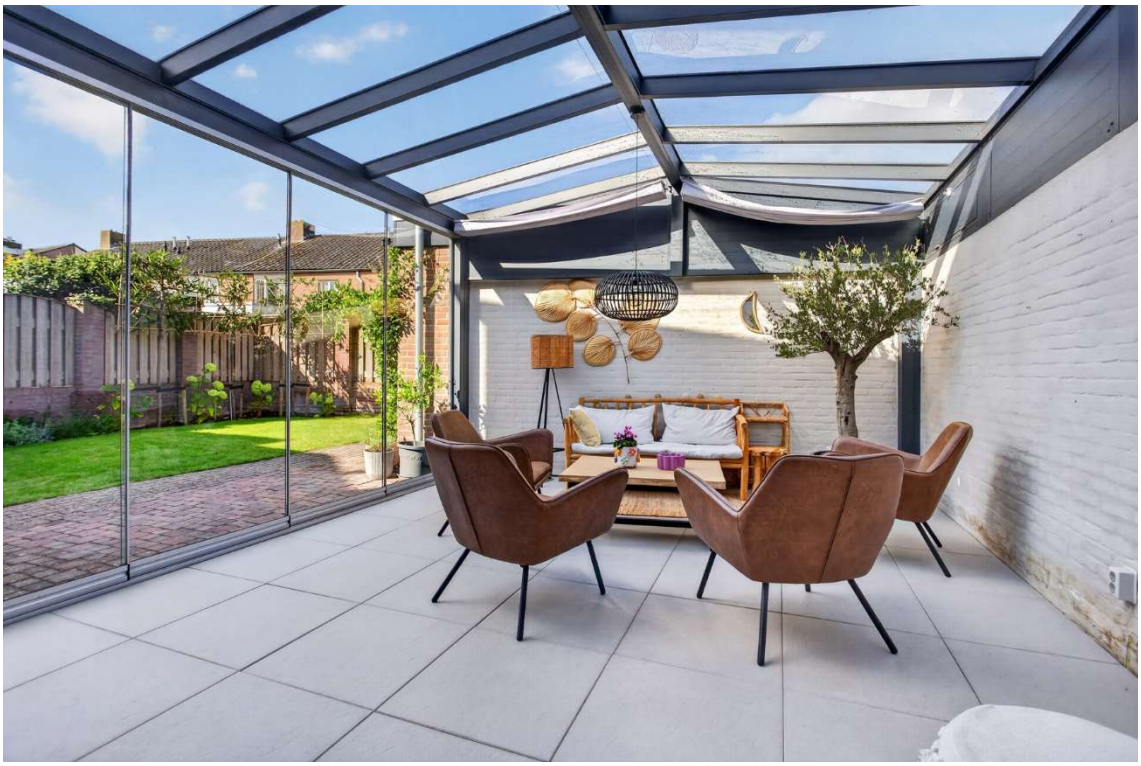
Scholte Albers
Makelaardij

Aan achterzijde is het eetgedeelte gelegen. Hier is plaats genoeg voor een eettafel met 6 stoelen. Middels een schuifpui heb je toegang tot de tuinkamer c.q. serre. Vanuit het eetgedeelte bereik je de open keuken.

Scholte Albers
Makelaardij

Scholte Albers
Makelaardij

Scholte Albers
Makelaardij



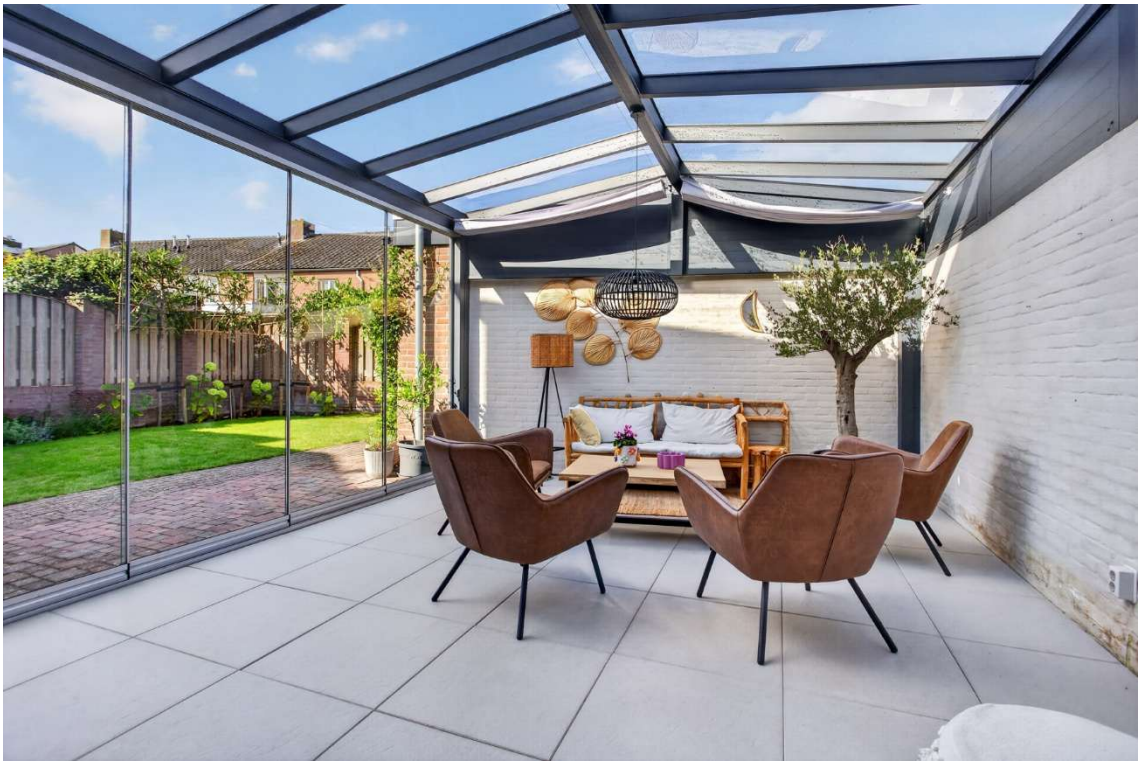
Scholte Albers
Makelaardij

Eveneens aan de achterzijde is de luxe open keuken gelegen. De keuken bestaat uit een werk-/schiereiland en een keukeninrichting in een hoekopstelling in lichte kleurstelling. De keuken is verder voorzien van een natuurstenen aanrechtblad waarin ingebouwd 1 spoelbak, een breed 5 pits gasfornuis met ingebouwde oven, een RVS afzuigkap, een vaatwasser, een koel-/vriescombinatie (3 vrieslades) en natuurlijk diverse onder- en bovenkastjes met onderbouwverlichting. Vanuit de keuken heb je toegang tot het terras en de achtertuin;

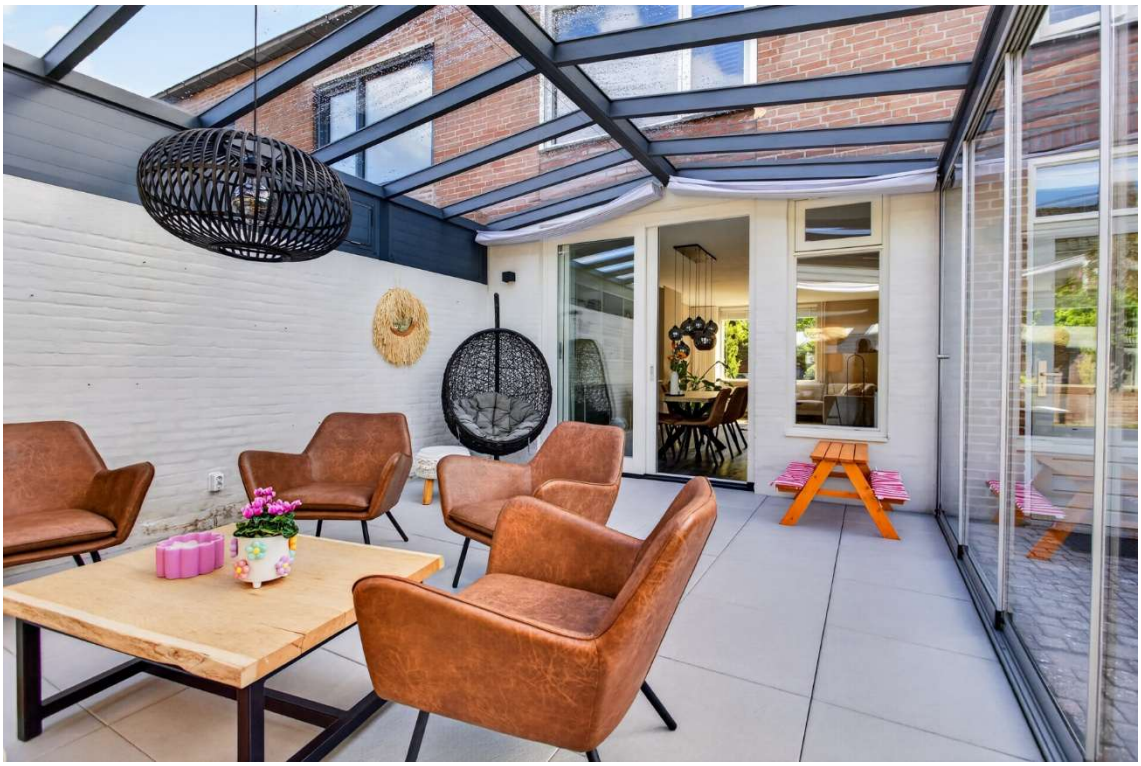
Scholte Albers
Makelaardij

Scholte Albers
Makelaardij

Aan de achterzijde ligt de vloerbetegelde tuinkamer c.q. serre van ca. 23 m² (bouwjaar 2018). Deze is voorzien van een hardglazen zadeldak voor veel natuurlijke lichtinval en is afsluitbaar middels een 5-delige hardglazen schuifpui over een lengte van ca. 4 mtr. Door deze praktische oplossing is uitstekend te gebruiken als extra hobby-/speelkamer vanaf het voorjaar tot het najaar! Doordat de glaswand kan worden ingeschoven wordt er een fijne verbinding met de tuin gecreëerd kan worden. Op deze manier kun je tot ‘s avonds laat genieten van mooie zomeravonden;



Scholte Albers
Makelaardij



In de hal is de toiletruimte gelegen. Deze toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend wandcloset en hoekfonteintje;

1e Verdieping:

Zeer ruime overloop met toegang tot 4 slaapkamers en badkamer. Via een dichte trapopgang heb je toegang tot de 2e verdieping. In deze trapopgang is een airco-unit (Daikin, 2025) geplaatst; Ook hangen over de gehele 1e verdieping elektrisch bedienbare rolluiken werkend op zonnepanelen.
Slaapkamer 1 met inbouwkast is aan de voorzijde gelegen. Deze wordt nu gebruikt als waskamer. Hier staan de wasmachine en -droger opgesteld;

Scholte Albers
Makelaardij

Ook slaapkamer 2 aan ligt aan de voorzijde. Deze ruimte is voorzien van 2 aparte inbouwkasten en een groot raam die zorgt voor veel lichtinval.

Scholte Albers
Makelaardij

Scholte Albers
Makelaardij

Slaapkamer 3 is aan achterzijde gelegen. Dit is de grootste slaapkamer, deze is voorzien van een dubbele inbouwkast en groot raam.

Slaapkamer 4 is aan de achterzijde gelegen. Deze is ook voorzien van een dubbele inbouwkast.

Scholte Albers
Makelaardij

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche-ligbadcombinatie (thermostaatkraan, handdouche, rainshower, een vrijhangend wandcloset, een wastafelmeubel, elektrische ventilatie, een designradiator en inbouwspots;

Scholte Albers
Makelaardij

2e Verdieping:
Via een vaste dichte trap bereik je de voorzolder. Vanuit de voorzolder heb je toegang tot de bergruimte onder de kapschuinte aan zowel de voor- als achterzijde en slaapkamer 4.

Scholte Albers
Makelaardij

Slaapkamer 4 ligt over de volle diepte. Ook deze slaapkamer is voorzien van grote bergkasten onder de kapschuinte aan zowel de voor- als achterzijde. Vanuit deze ruime heb je toe toegang tot de c.v.-kast. In deze kast is de c.v.-installatie opgesteld (Vailliant ecoTECplus, 2020).
Mocht er interesse bestaan om deze 2e verdieping te willen vergroten met een uitbouw naar de voorzijde en een dakkapel naar de achterzijde dan zijn er bouwtekening voorhanden.

Scholte Albers
Makelaardij

Buiten:

Voortuin:
Voetpad met toegang tot de entree van de woning. In de voortuin is een zandbak gemaakt met rondom gazon en plantenborders. Naast de woning is een achterom gelegen. Via een poort kom je in de achtertuin.

Scholte Albers
Makelaardij

Achtertuin:
De achtertuin is lekker ruim en biedt volop privacy.

Scholte Albers
Makelaardij

De tuin is verder voorzien van gazon met daar omheen plantenborders. Ook is er een wateraansluiting. Vanuit de tuin bereik je de aangebouwde garage. Deze is vanuit het achterliggende Begoniapad bereikbaar en heeft een elektrisch bedienbare sectionaldeur.

Scholte Albers
Makelaardij

Scholte Albers
Makelaardij

Omgeving:

In de directe omgeving van de woning ligt een speel-/trapveldje. Hier kunnen kinderen naar hartenlust spelen en ravotten. Basisschool St. Martinus is gelegen op loopafstand.

Scholte Albers
Makelaardij

BIJZONDERHEDEN:

- ☑ **Zeer verzorgde, keurig onderhouden, instapklare twee-onder-en-kapwoning.**
- ☑ **Gebruiksoppervlakte wonen ca. 130 m², oppervlakte tuinkamer ca. 23 m², externe bergruimte ca. 17 m²;**
- ☑ **Inhoud woonhuis: ca 477 m³ excl. garage;**
- ☑ **Perceel oppervlak: 277 m²;**
- ☑ **Energielabel** B **geldig tot 21-08-2036;**
- ☑ **De woning is volledig geïsoleerd. Het dak en de spouwmuren zijn nageïsoleerd, de begane grondvloer is deels oorspronkelijk en deels nageïsoleerd (hal en keuken);**
- ☑ **De woning is zo goed als volledig voorzien van dubbele beglazing in deels kunststof kozijnen;**
- ☑ **De hal en keuken zijn voorzien van vloerverwarming;**
- ☑ **De boeiboorden en het dak van de garage zijn in 2025 vernieuwd;**
- ☑ **De woning is gelegen in "oud-Dommelen" in een zéér kindvriendelijke omgeving nabij scholen, winkels, sportgelegenheden en buitengebied;**
- ☑ **Woning ligt op korte afstand van de westparallel N69. Hierdoor zijn de Hightech Campus, ASML en de Brainportregio in 15 minuten bereikbaar;**
- ☑ **Funderingsrisico: Geen verhoogd risico (A, B of C). Dit geldt wanneer het funderingstype geen verhoogd grondwater gerelateerd risico kent, wanneer een fundering aantoonbaar is hersteld of wanneer onderzoek uitwijst dat er geen risico aanwezig is. Deze uitkomst kan gebaseerd zijn op vastgestelde gegevens of op modelmatige uitgangspunten. Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)**
- ☑ **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**
  Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.
- ☑ **Meetinstructie:**
  De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie. 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.
- ☑ **De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;**
- ☑ **Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;**
- ☑ **Alleen een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze ruime, lichte woning;**
- ☑ **U kunt dit object ook bekijken op onze site: www. scholtealbers.nl**

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Begane grond:

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

1e verdieping:

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

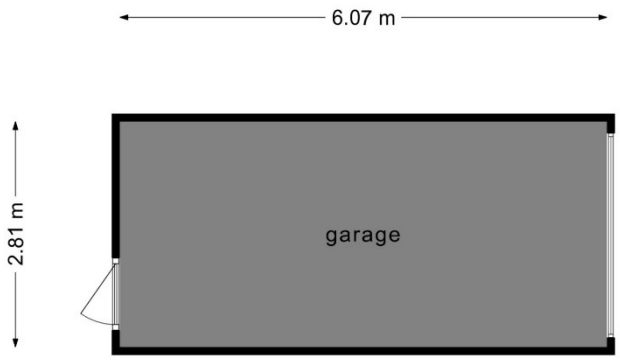
2e verdieping:

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Garage:



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Valkenswaard
Sectie	G
Perceel	390

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Scholte Albers
Makelaardij

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Een huis koopt u niet elk jaar
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht dat in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang is bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om via onze makelaar om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper de bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Scholte Albers Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborg / Bankgarantie
In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties
Een makelaar is wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Lijst van zaken
Bij de koopakte behoort een lijst waarop roerende zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Na de bezichtiging
Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, dan ook zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen aan ons kantoor kenbaar maakt.

Documentatie
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Scholte Albers
Makelaardij

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

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

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

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt.
‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

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

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (indien van toepassing).
5. NVM No-Risk clausule.

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

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

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

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

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

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

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

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

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaald is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een vast bedrag in rekening gebracht worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.
Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

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

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl