

Waterman 10 TOLBERT



Achterhof Makelaardij B.V.
Langestraat 40
9804 PL Noordhorn
Tel: 0594 506 223
E-mail: info@achterhofmakelaardij.nl



Een unieke woning waar wonen, werken en landschap samenkomen.

Aan de schilderachtige Tolbertervaart ligt deze onder architectuur ontworpen kubistische woning (1996-2003), gesitueerd op een royaal perceel van ruim 1.430m². De woning is ontworpen met een sterke oriëntatie op het omliggende landschap, waardoor binnen en buiten in elkaar overvloeien. Hier woont u midden in het groen, aan het water, met rust, privacy en volop ruimte om wonen en werken te combineren.

Een bijzondere locatie

De woning ligt aan de Tolbertervaart, een gebied dat gekenmerkt wordt door een uniek en grotendeels intact gebleven coulisselandschap. Dit halfopen landschap bestaat uit een mozaïek van kleine, onregelmatige percelen die worden omzoomd door karakteristieke zwarte elzen. Het voortdurend wisselende uitzicht zorgt ieder seizoen voor een bijzondere woonbeleving.

Architectuur en vormgeving

Deze woning is ontworpen vanuit de overtuiging dat architectuur pas echt tot zijn recht komt in samenhang met de omgeving. De eenvoudige kubistische volumes, de zorgvuldige positionering op het perceel en de alzijdige oriëntatie zorgen ervoor dat de woning opgaat in het landschap. De hoofdwoning en de bijgebouwen vormen samen één harmonieus ensemble. Dankzij de royale werkruimten is dit een ideale plek voor ondernemers, creatieve professionals of iedereen die wonen en werken comfortabel wil combineren.

Materialen en uitstraling

Bij de materiaalkeuze is bewust aangesloten bij de natuurlijke omgeving. De woning en bijgebouwen zijn uitgevoerd in hoogwaardige, duurzame materialen met een ingetogen detaillering. Het sobere kleurgebruik versterkt de rust en tijdloze uitstraling van het geheel.

Perceel en buitenruimte

- Perceeloppervlakte: circa 1.430m²
- Bebouwd oppervlak: circa 225 m²

De woning ligt direct aan het water van de Tolbertervaart en wordt omringd door groen. De zonnige tuin is op het westen gelegen en beschikt over meerdere terrassen, waardoor op elk moment van de dag een fijne plek in zon of schaduw te vinden is. De ligging biedt veel privacy en een vrij uitzicht over het landschap.

Onderhoud en duurzaamheid

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud. Recent zijn diverse verbeteringen uitgevoerd.

- Nieuwe dakbedekking en extra isolatie op het hoofdhuis,
- Nieuwe isolerende beglazing HR ++
- Nieuwe rookgasafvoer
- Schilderwerk

Daarnaast beschikt de woning over het energielabel A+, vloerverwarming lage temperatuur, 25 pv panelen van 240 Wp, glasvezel en een bedraad netwerk.

Indeling

Begane grond circa 98 m²

- Hal met trappenhuis en toilet
- Kelderkast en technische ruimte
- Keuken
- Royale woonkamer

Verdieping circa 90 m²

- Bibliotheek/vide
- Toilet
- Wasruimte met douche
- Kamer
- Slaapkamer
- Garderobe
- Badkamer

Bijgebouwen

Bijgebouw 1

Begane grond circa 30 m²

- Kamer

Verdieping 25 m²

- Kamer
- Verbinding met woonhuis

Uitermate geschikt als atelier, kantoor of praktijkruimte aan huis. Na aanpassingen geschikt te maken als levensloopbestendig wonen, gastenverblijf of mantelzorg/kangoeroewoning.

Totaal woonoppervlakken bedraagt circa 240 m².

Bijgebouw 2

Begane grond 79 m²

- Tuinkamer
- Berging
- Carport

Daarnaast is er op eigen terrein parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's.

Tolbert

Tolbert is centraal gelegen in de drie noordelijke provincies. Het is een levendig dorp in de gemeente Westerkwartier. Scholen, sportverenigingen, winkels en horeca bevinden zich op korte afstand. Het nabij gelegen Leekstermeer, het natuurgebied 'De Onlanden' en Landgoed Nienoord vormen unieke recreatieve voorzieningen. Fiets- en wandelmogelijkheden zijn talrijk.

Groningen en Drachten zijn uitstekend bereikbaar.

- 18 minuten met de auto;
- 30 minuten met de bus;
- 45 minuten met de fiets.
- A7 ligt op circa 7 minuten richting Groningen en Drachten.

Een woning met karakter

Waterman 10 is veel meer dan een woonhuis. Het is een zorgvuldig ontworpen geheel waarin architectuur, landschap en wooncomfort elkaar versterken. Een unieke plek voor wie op zoek is naar ruimte, rust, duurzaamheid en de mogelijkheid om wonen en werken op niveau te combineren.

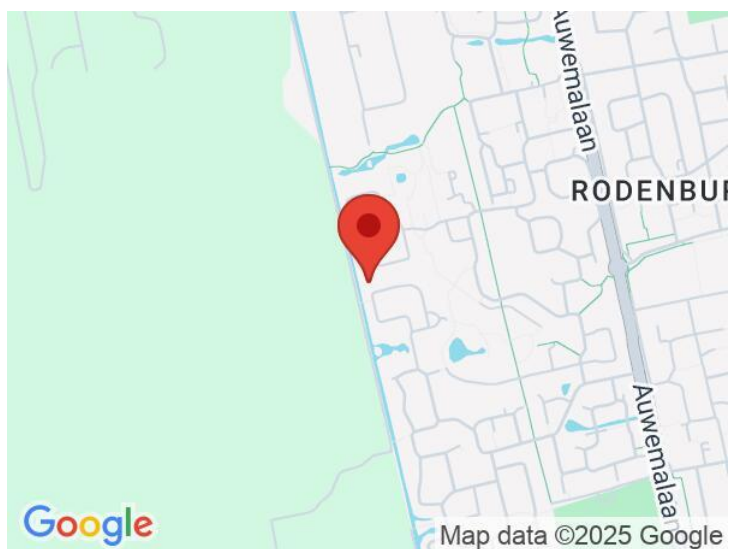
Bent u benieuwd naar deze bijzondere woning?

Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de kwaliteit van deze bijzondere locatie.

Adresgegevens

Adres	Waterman 10
Postcode / plaats	9356 DA Tolbert
Provincie	Groningen

Locatie gegevens

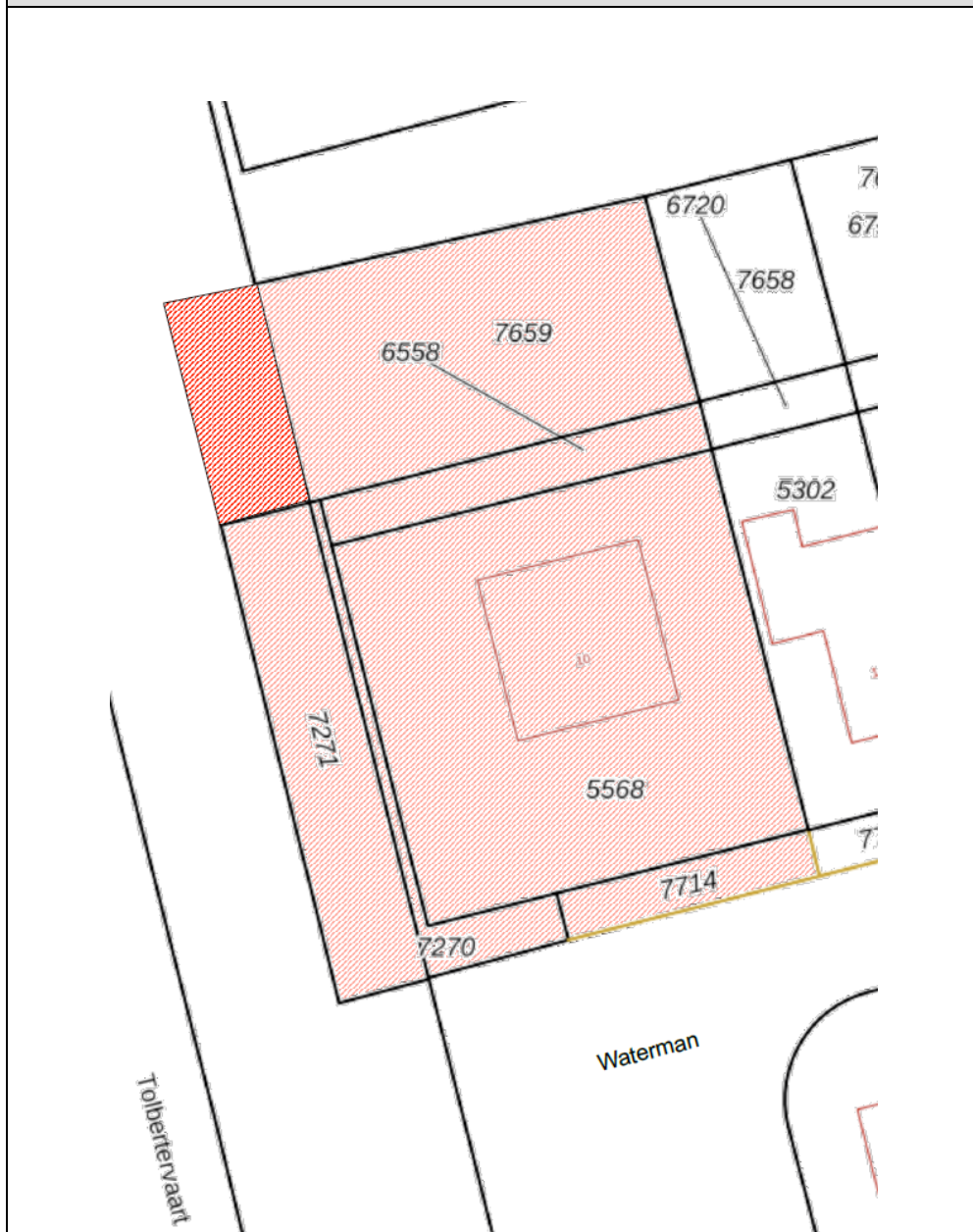


Locatie gegevens



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Kadastrale kaart



Object gegevens

Soort woning	Onder architectuur gebouwde villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1995 en in 2003 royaal vergroot
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Wonen

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	1 kamer als zodanig in gebruik, de overige kamers zijn thans als werkkamers in gebruik
Volume	Circa 915 m ³
Perceeloppervlakte	1.432 m ²
Woonoppervlakte	Circa 245 m ²
Woonkamer	Circa 61 m ²
Maatvoering	De maatvoering is door de opdrachtgever opgegeven. Dit is op zorgvuldige wijze vastgelegd. Indien de precieze maatvoering voor koper van (groot) belang is, is het raadzaam om zelf de maatvoering te controleren op juistheid. Afwijkingen komen voor rekening en risico van koper

Details

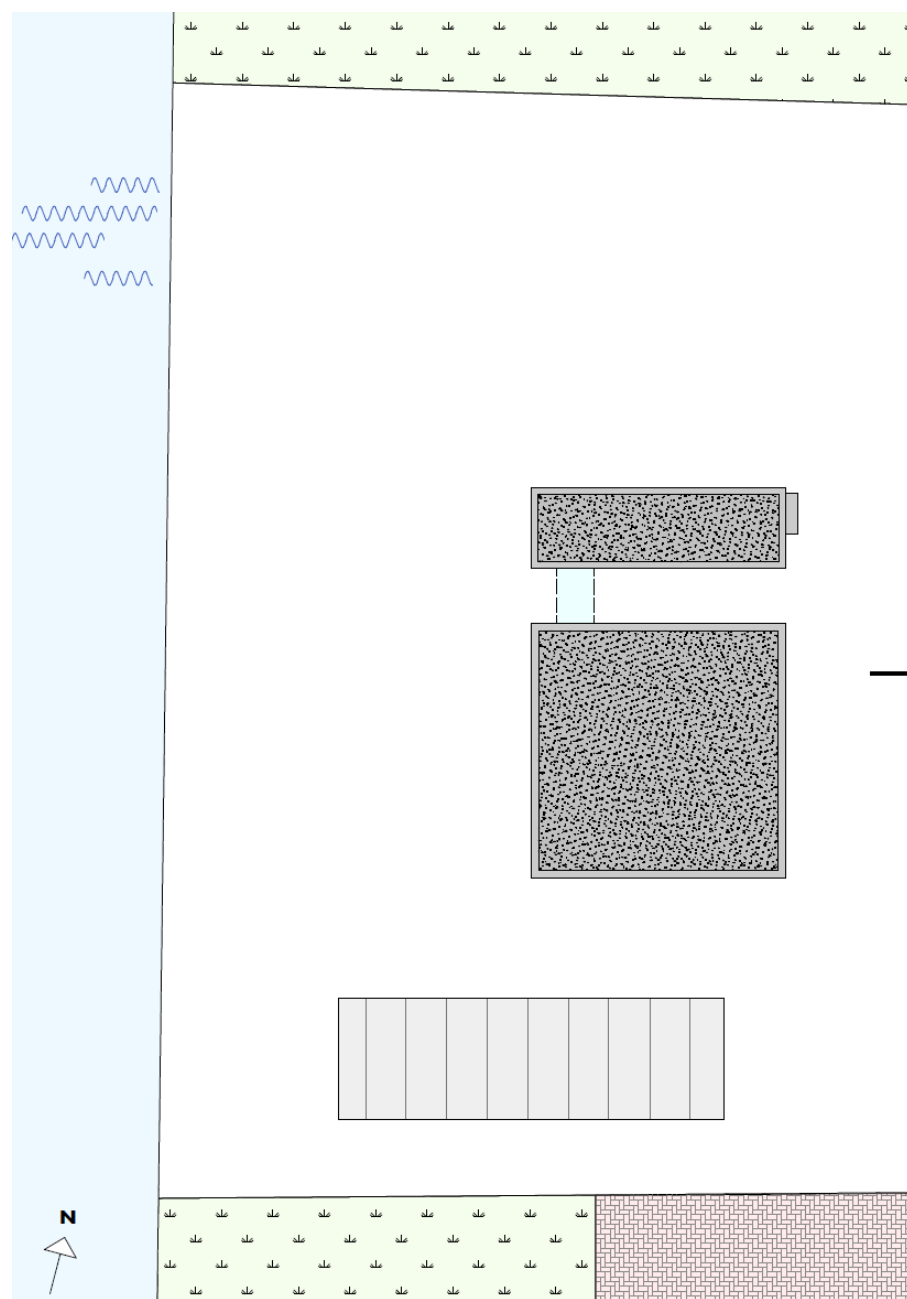
Ligging object	Gelegen aan de Tolbertervaart, rustige ligging aan de rand van de Woonwijk.
Bijzonderheden ten aanzien van de op te maken koopovereenkomst	In de koopovereenkomst worden in ieder geval als extra artikelen opgenomen “een ouderdomsclausule”, “een eigen deskundigen clausule” en “enige aardbevingsgebied gerelateerde clausules”.
Verwarming	C.V.-combi-ketel is in 2013 geïnstalleerd. De woning is geheel voorzien van lage temperatuur vloerverwarming. De huidige werkruimte op de begane grond is als extra voorzien van een gashaard.
Tijdstip van oplevering	In nader overleg met de verkopers. Vanaf de bouw voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en isolatieglas.
Isolatie	In 2019 is de kruipruimte geïsoleerd naar een Rc-waarde van 5. In 2022 is de beglazing in de woonkamer vervangen door HR++-glas. In 2024 is het dak van de woning geoptimaliseerd naar een Rc-waarde van 13.
Energielabel	Energielabel A, relatief oud label en opgemaakt zonder rekening te houden met bovengenoemde isolatieverbeteringen. Dit energielabel is geldig tot 28 juni 2030.
Warmwater	Middels de bovengenoemde c.v.-ketel
Berging	Inpandig en extern als onderdeel van het bijgebouw (ruim 8m ² groot).
Nutsvoorzieningen	Aangesloten op riolering, gas, water, elektriciteit, kabel, telefoon en glasvezel.
Zonnepanelen	Er zijn 25 zonnepanelen aangebracht in 2013 met een vermogen van 240Wpiek per stuk.

Aardbeving gerelateerde informatie	Verkoper heeft in het verleden, ten aanzien van mogelijke “aardbeving gerelateerde” schade, bij de daartoe aangewezen instanties een schademelding gedaan. Er is beperkte/lichte schade vastgesteld, een rapport opgemaakt, een vergoeding uitgekeerd en de schadepunten zijn grotendeels hersteld. Dit dossier is gesloten. Thans lopen er geen procedures. Er is door verkoper geen gebruik gemaakt van de subsidiemogelijkheden zoals deze beschikbaar zijn en/of waren in het verleden.
------------------------------------	--

Tuin gegevens

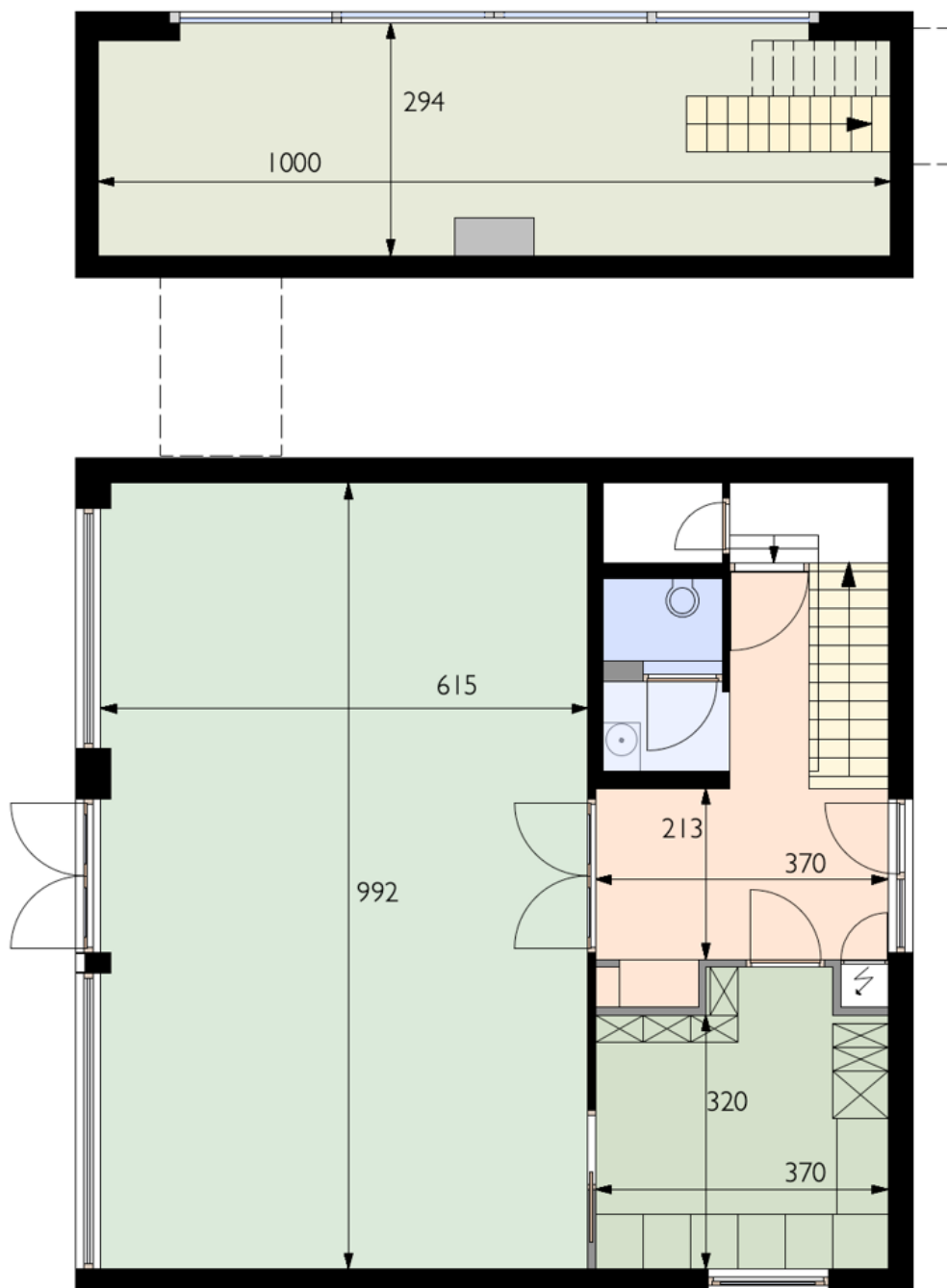
Tuin	Tuin rondom de woning, op ieder moment van de dag is er wel een plekje met zon of juist schaduw.
Achtertuinte diepte	Circa 15meter diep.
Achtertuinte breedte	Circa 35meter breed.
Achtertuinte	Ruin 450m².
Ligging	Aan de westzijde van de woning.
Kwaliteit	Verzorgd aangelegd.

Kavelindeling



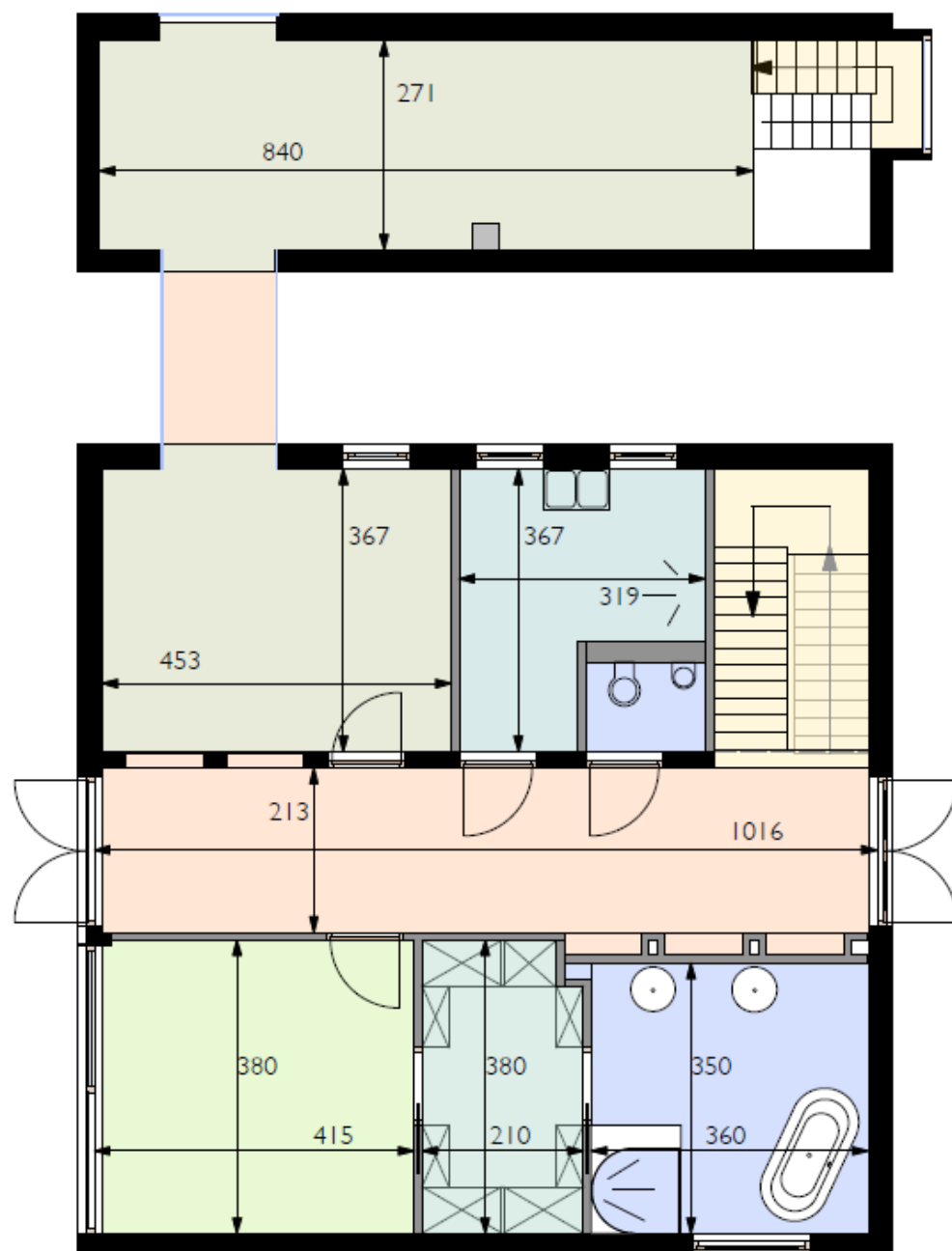
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Plattegrond begane grond



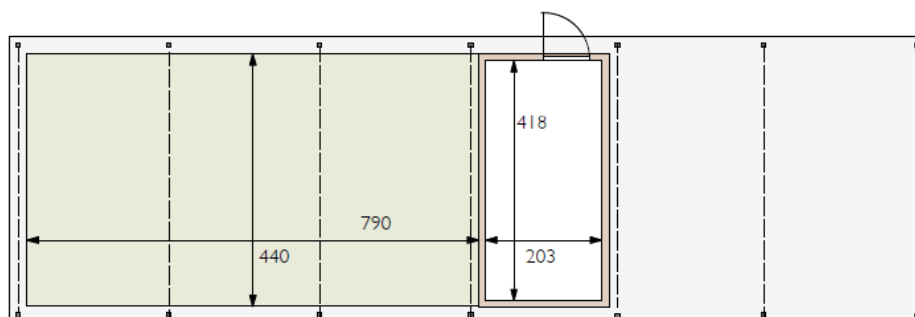
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Plattegrond verdieping



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Plattegrond bijgebouw



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

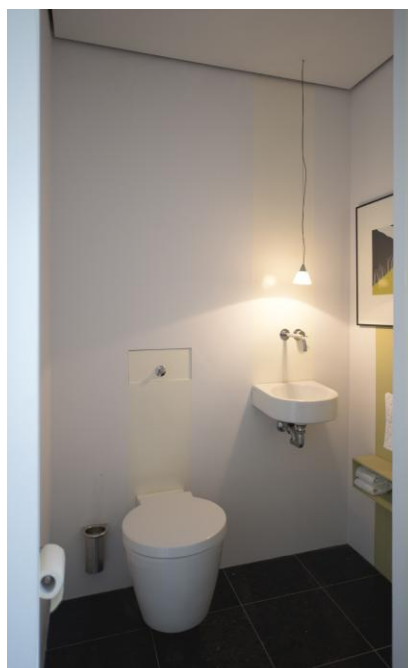






Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

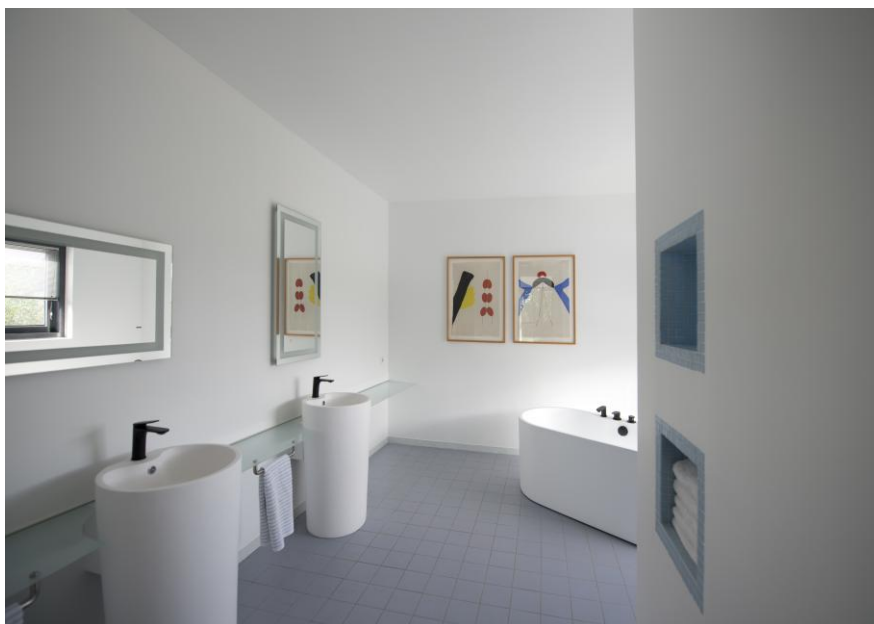
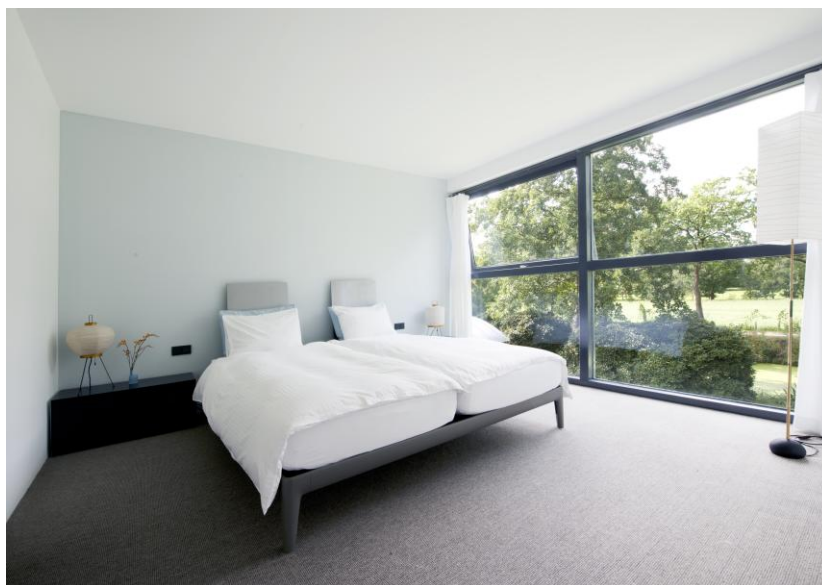




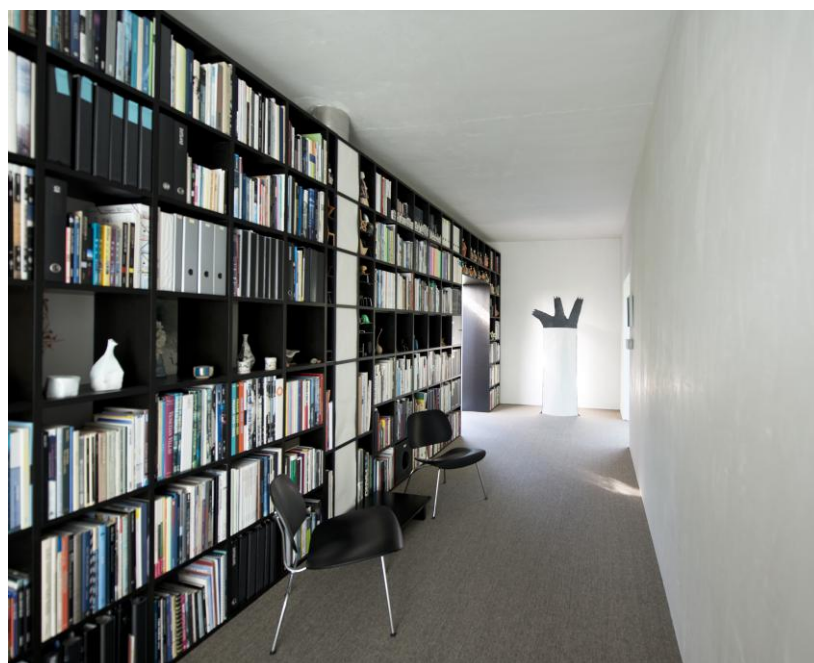
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

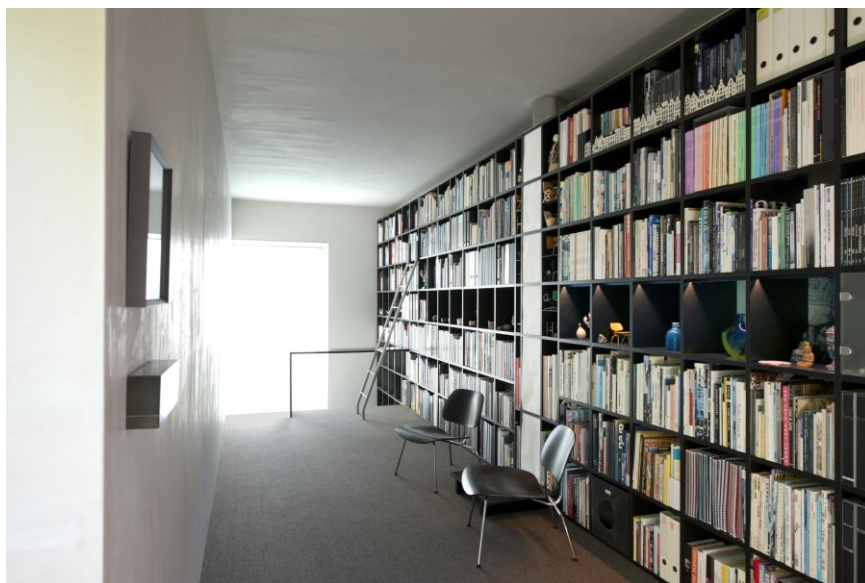


Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.







Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning **Waterman 10 te Tolbert**

Datum: **29 september 2026**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen, in de keuken BG, toilet verdieping	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Garderobe verdieping	☒	☐	☐	☐
- Boekenkast verdieping	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails, staaldraden in woonkamer, bibliotheek verdieping en slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën in de badkamer	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
- Natuurstenen vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels, Gashaard in de uitbreiding	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
- spiegel bij toilet begane grond	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☒	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Wastafels, spiegels en ligbad	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Een deel van de grote stenen	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting, lamp bij voordeur en lamp naast tuinkamer	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:	Niet van toepassing, alles is in eigendom			
-				
-				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.