

Fijne woning



OISTERWIJK | Gemullehoekenweg 83

vraagprijs € 1.585.000 k.k.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	1014 m ³
Woonoppervlakte:	272 m ²
Perceeloppervlakte:	840 m ²
Overige inpandige ruimte:	2 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	45 m ²
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Aan de Gemullehoekenweg 83 in Oisterwijk staat deze zeer royale vrijstaande woning met een woonoppervlakte van maar liefst circa 272 m². De woning combineert een riante leefruimte met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers op de verdiepingen en een uitzonderlijk diepe achtertuin met zwembad/vijver. Helemaal achter op het perceel bevindt zich bovendien een royaal bijgebouw met eigen woonruimte, keuken en badkamer. Een bijzondere combinatie die volop mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld gasten, thuiswerken, hobby's of een andere invulling passend binnen de geldende regelgeving.

De woning is gebouwd in 2007 en door de jaren heen op diverse punten aangepast en uitgebreid. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn flinke stappen gezet. Zo is in 2025 een nieuwe LG-warmtepomp van 8 kW geplaatst en is de woning gasloos. Er zijn maar liefst 28 zonnepanelen aanwezig en op de begane grond wordt de woning verwarmd door middel van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over HR++ beglazing, airconditioning, mechanische ventilatie, domotica en een dubbele laadvoorziening voor elektrische auto's aan de voorzijde. Het huidige energielabel is A.

De Gemullehoekenweg ligt op een aantrekkelijke locatie in Oisterwijk, met zowel het gezellige centrum als het buitengebied op loopafstand. In het centrum vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen. Ook scholen, sportvoorzieningen en het NS-station zijn goed bereikbaar.

Oisterwijk staat natuurlijk ook bekend om zijn prachtige groene omgeving. De Oisterwijkse Bossen en Vennen en andere natuurgebieden in de omgeving bieden volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: veel ruimte en groen rondom de woning, met alle dagelijkse voorzieningen en de levendigheid van Oisterwijk dichtbij.

Indeling:

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal en toegang tot het toilet met fonteintje. Vanuit hier stap je de keuken in, die samen met de woonkamer het hart van het huis vormt. De keuken is in 2025 vernieuwd en royaal van opzet, met veel werk- en bergruimte en een groot kook-/spoeleiland. De keukenapparatuur is zorgvuldig in het geheel geïntegreerd en sluit mooi aan bij het eigentijdse karakter van de ruimte.

Door de open verbinding met woonkamer ontstaat hier een centrale leefplek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.

Dankzij de royale maatvoering kunnen verschillende zit- en eetgedeelten worden gecreëerd zonder dat het open karakter verloren gaat. De grote raampartijen brengen veel natuurlijk licht naar binnen en zorgen tegelijkertijd voor een fraaie verbinding met de tuin. De houtkachel, een Finse speksteenkachel (blijft na 1 keer stoken, ca. 24 uur warm), vormt een sfeervol middelpunt en geeft het woongedeelte extra warmte en karakter.

Een groot pluspunt is het slaapgedeelte aan de achterzijde van de begane grond. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met een vaste kast en direct daarnaast een royale splinternieuwe badkamer met onder meer een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Hierdoor leent de woning zich uitstekend voor gelijkvloers en toekomstbestendig wonen.

Op de begane grond bevindt zich tevens de berging/technische ruimte.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Eerste verdieping

Via de trap vanuit de woonkamer bereik je de eerste verdieping. De royale overloop vormt het centrale punt van deze woonlaag en geeft toegang tot vier slaapkamers.

Aan de achterzijde bevindt zich de grootste slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer is via een ladder een bijzondere vide/tussenverdieping onder de kap bereikbaar, waar een extra slaapvertrek is gecreëerd. Een speelse en verrassende toevoeging die deze slaapkamer extra karakter geeft.

De overige drie slaapkamers hebben oppervlakten van circa 11 m², 8 m² en 7,5 m². Daarmee is er volop ruimte voor een gezin en zijn er tegelijkertijd voldoende mogelijkheden voor het creëren van een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de tweede badkamer. Deze is praktisch ingericht met een douche, wastafel en toilet.

Vliering

Daarnaast beschikt de woning over een vliering onder de kap. Vanwege de beperkte hoogte is deze met name geschikt als praktische bergruimte.

Tuin

En dan de tuin. Die verdient bij deze woning absoluut een hoofdrol en is in 2025 volledig vernieuwd! Achter de woning ligt een bijzonder fraai en met veel aandacht aangelegde tuin, die door zijn enorme diepte, volwassen groen en afwisselende inrichting een bijna parkachtige uitstraling heeft.

Direct bij de woning zijn verschillende terrassen gecreëerd, waarna de tuin zich verder uitstrekt langs royale gazonpartijen, volwassen bomen en zorgvuldig gekozen beplanting. De verschillende groene zones en zitplekken zorgen ervoor dat je steeds weer een ander stukje tuin ontdekt. Ondanks de royale afmetingen voelt de tuin hierdoor nergens leeg aan; juist de combinatie van openheid en beschutting zorgt voor een sfeervol geheel en veel privacy.

Een absolute blikvanger is de zwembijver. Deze langgerekte waterpartij is prachtig opgenomen in de tuin en vormt een natuurlijke verbinding tussen het groen en de verschillende verblijfsplekken. Op warme dagen biedt de zwembijver verkoeling, terwijl het water gedurende de rest van het jaar juist een bijzonder sfeervol en rustgevend element in de tuin vormt. De omliggende terrassen bieden volop ruimte voor ligbedden en loungeplekken.

Verderop in de tuin zorgen het royale gazon en de volwassen beplanting voor nog meer ruimte en privacy. Hier is volop gelegenheid om te spelen, tuinieren, ontspannen of uitgebreid buiten te eten. De tuinverlichting maakt het bovendien mogelijk om ook in de avonden volop van deze bijzondere buitenruimte te genieten.

Aan de voorzijde van de woning is ruime parkeergelegenheid (3 tot 4 auto's) op eigen terrein aanwezig.

Bijgebouw

Achter in de prachtig aangelegde tuin bevindt zich een royaal en multifunctioneel bijgebouw, verdeeld over twee woonlagen. Door de ligging op het achterste deel van het perceel heeft het een fijne, zelfstandige positie ten opzichte van het hoofdgebouw en biedt het verrassend veel extra ruimte en gebruiksmogelijkheden.

Op de begane grond bevindt zich een royale woon-/verblijfsruimte van circa 43 m², met veel glas en een prettige verbinding met de tuin. De ruimte beschikt over een eigen keuken en een badkamer met douche, wastafel en toilet. Vanuit de woonruimte leidt een vaste trap naar de verdieping.

Op deze eerste verdieping bevinden zich een royale overloop met volop bergruimte en een afzonderlijke (slaap)kamer.

Aansluitend aan het bijgebouw ligt een berging (13,5 m²) en een royale, met glazen schuifwanden afsluitbare, overkapping van circa 27 m² aanwezig: een heerlijke beschutte plek met uitzicht op de tuin.

Door de combinatie van een eigen woonruimte, keuken, badkamer én slaapkamer op de verdieping is het bijgebouw bijzonder veelzijdig. Het kan bijvoorbeeld uitstekend worden benut als gastenverblijf, werk- of praktijkruimte, atelier of als eigen plek voor thuiswonende kinderen, uiteraard voor zover het beoogde gebruik binnen de geldende regelgeving is toegestaan.

Comfort en duurzaamheid

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid heeft de woning veel te bieden. In 2025 is een nieuwe warmtepompinstallatie van geplaatst, waardoor de woning volgens opgave gasloos wordt verwarmd. Op de begane grond is warmwater-vloerverwarming aanwezig, waarbij de slaapkamer en badkamer over afzonderlijke groepen beschikken. De bovenverdieping wordt verwarmd door middel van radiatoren.

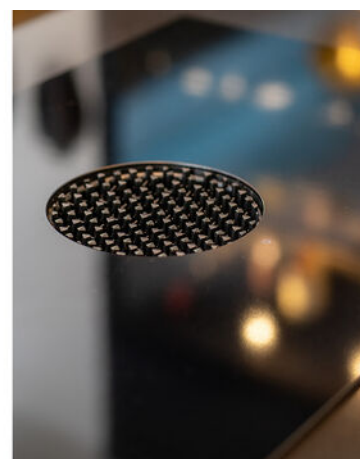
Daarnaast zijn er 28 zonnepanelen aanwezig. Volgens opgave bedroeg de gezamenlijke opbrengst in 2025 circa 10.000 kWh. Verder beschikt de woning onder meer over airconditioning, mechanische ventilatie, screens, rolluiken, buitenzonwering en een domoticsysteem. Aan de voorzijde zijn twee laadpunten voor elektrische auto's aanwezig.

De aluminium buitenkozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. De woning beschikt over energielabel A.

Gemullehoekenweg 83 is bovenal een woning die je moet ervaren. De royale woonkeuken als kloppend hart van het huis, vijf slaapkamers, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen en het multifunctionele bijgebouw bieden uitzonderlijk veel ruimte. Maar minstens zo bijzonder is de prachtig aangelegde, diepe tuin: een groene oase met volwassen beplanting, meerdere verblijfsplekken en een sfeervolle zwembad als absolute blikvanger.



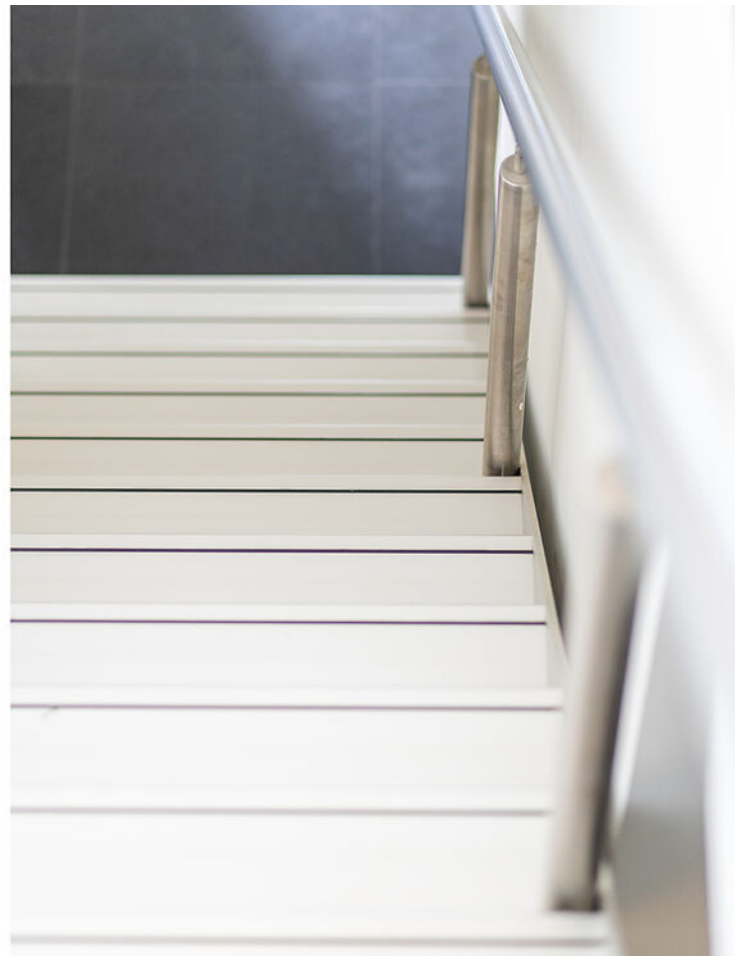
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



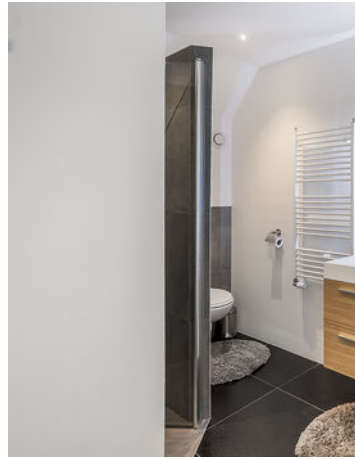
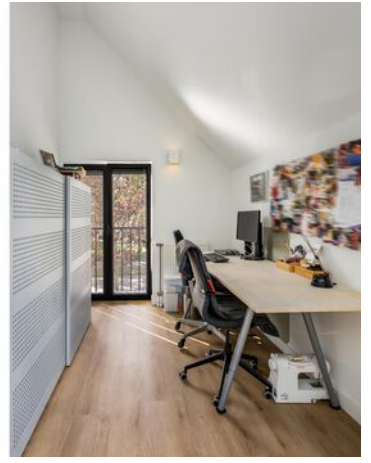
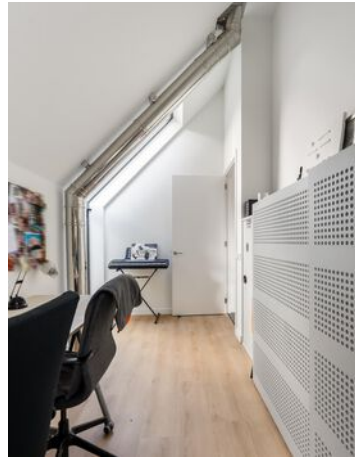
FJNE HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



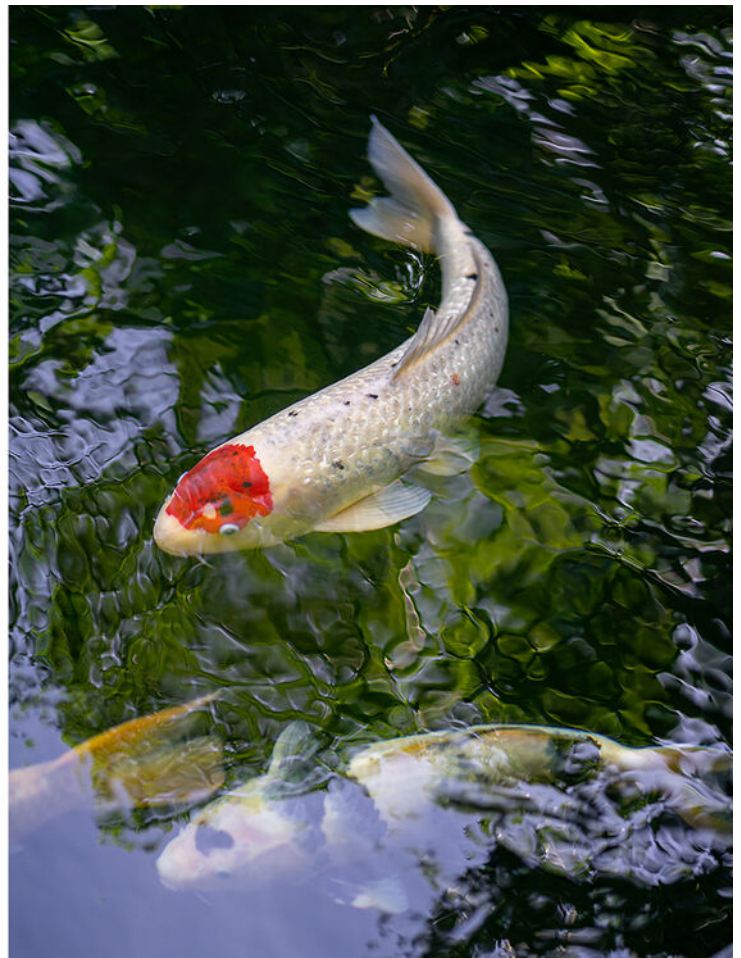
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



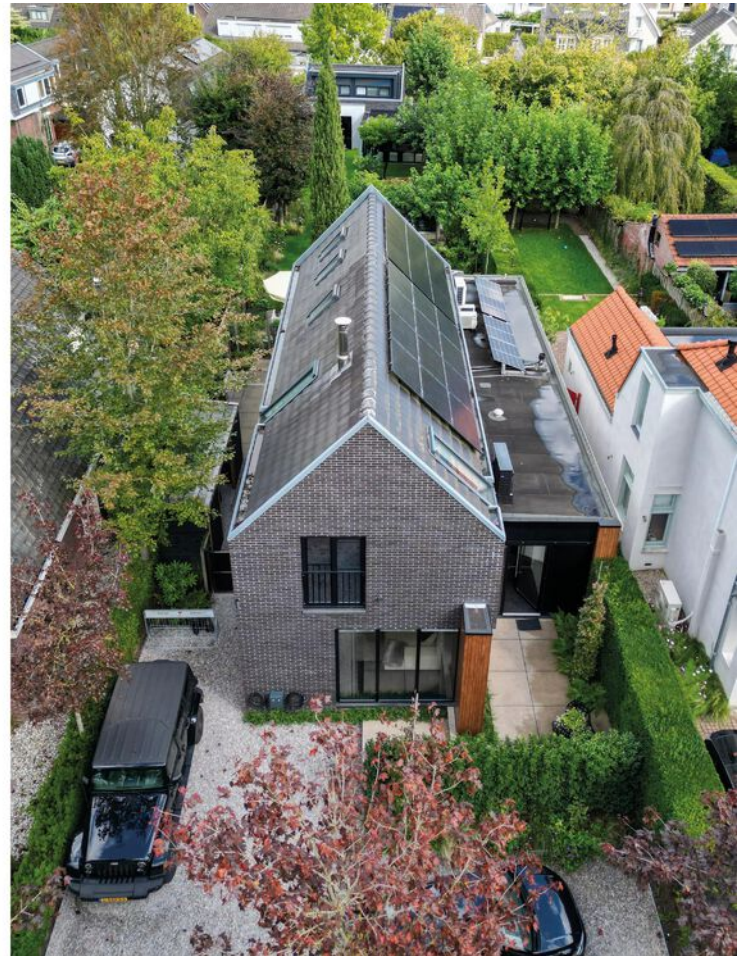
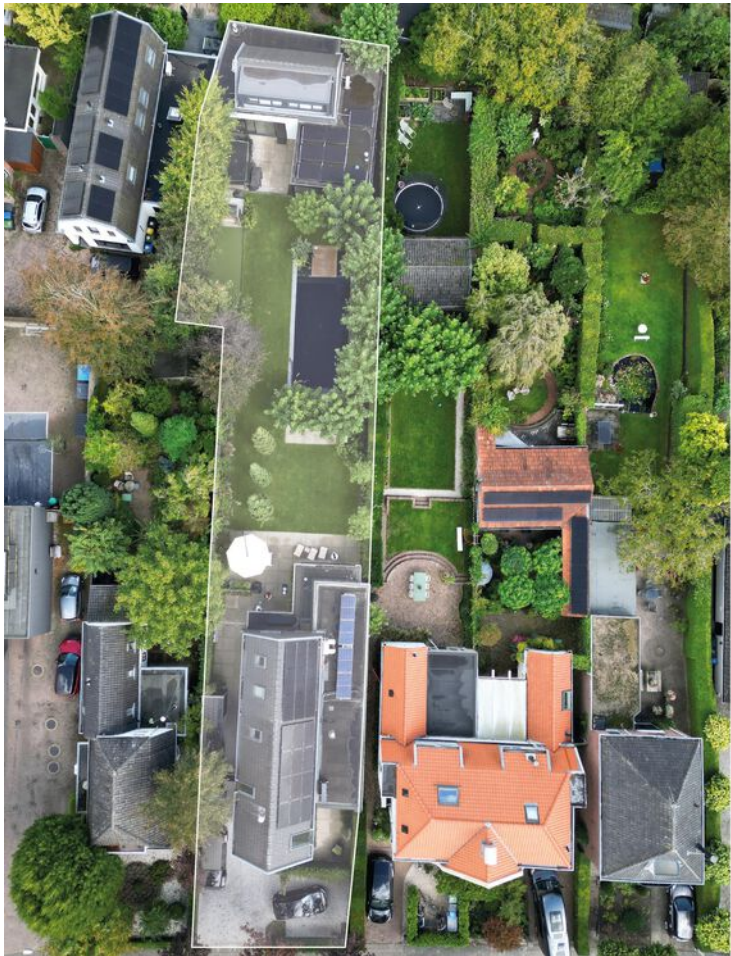
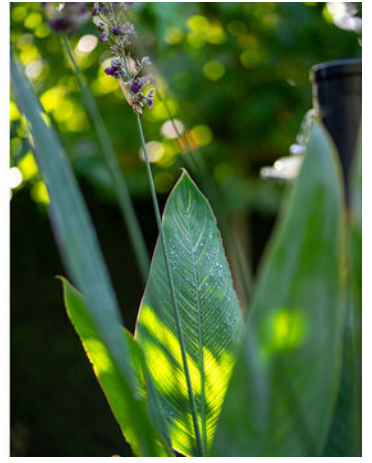
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



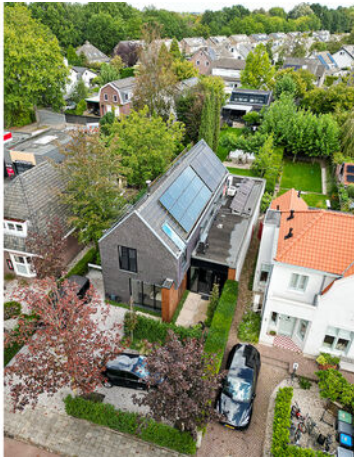
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

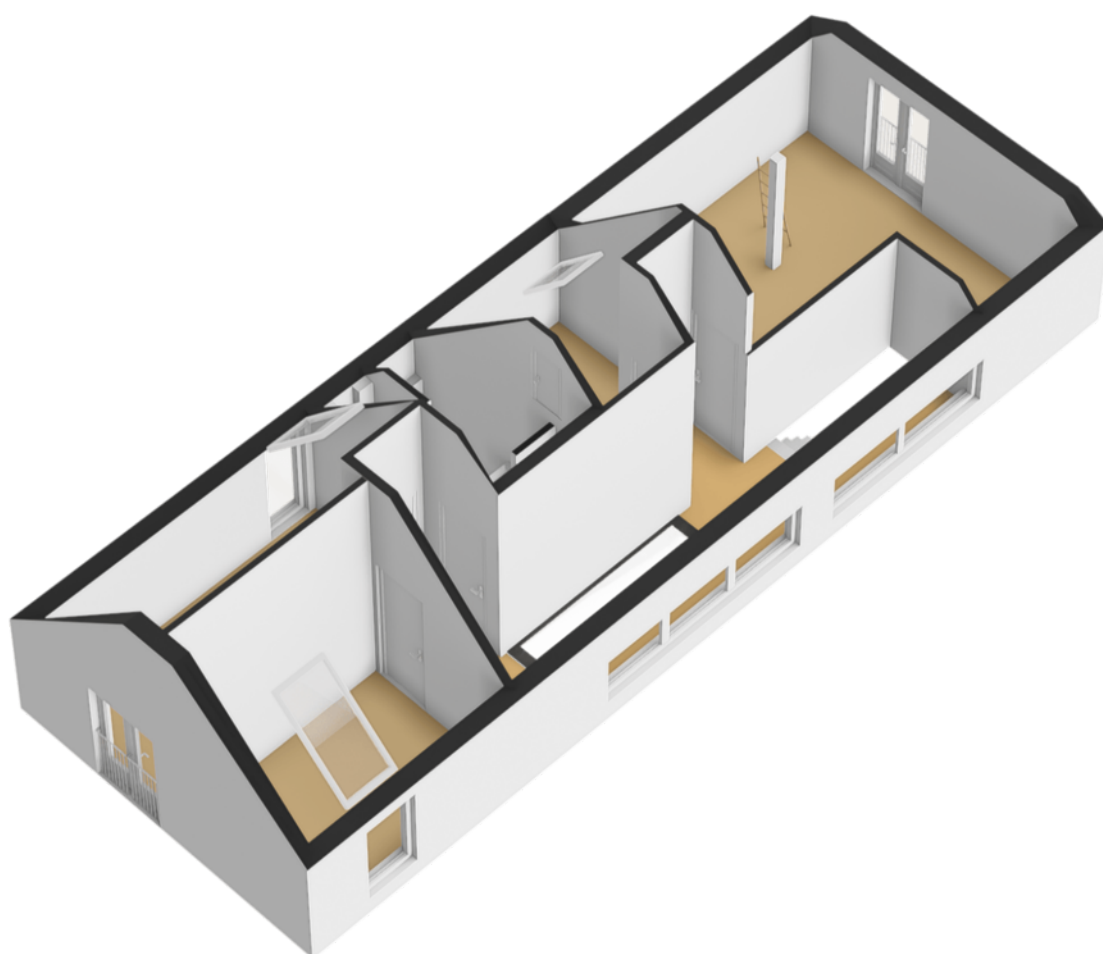
Begane grond





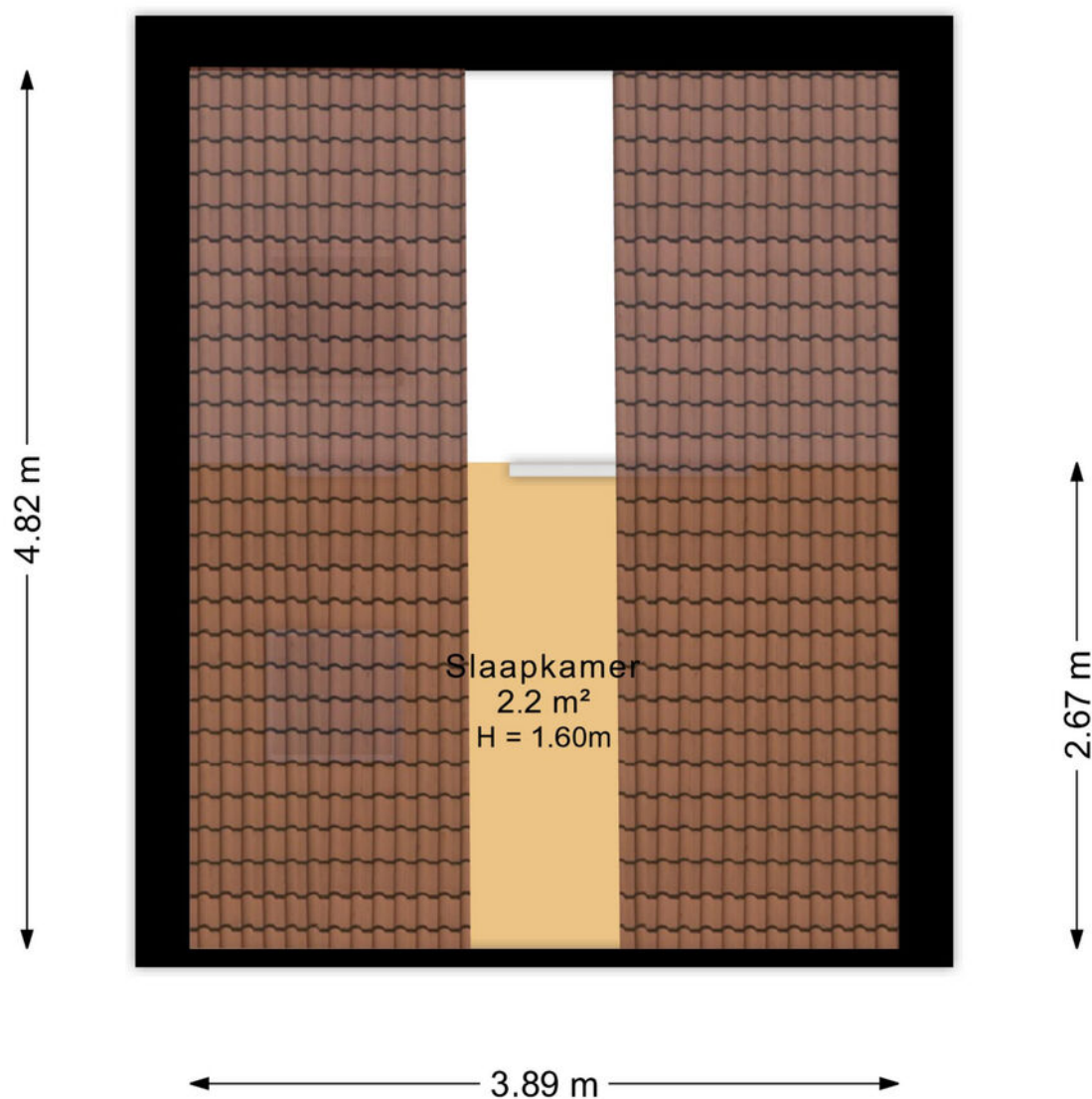
Eerste verdieping

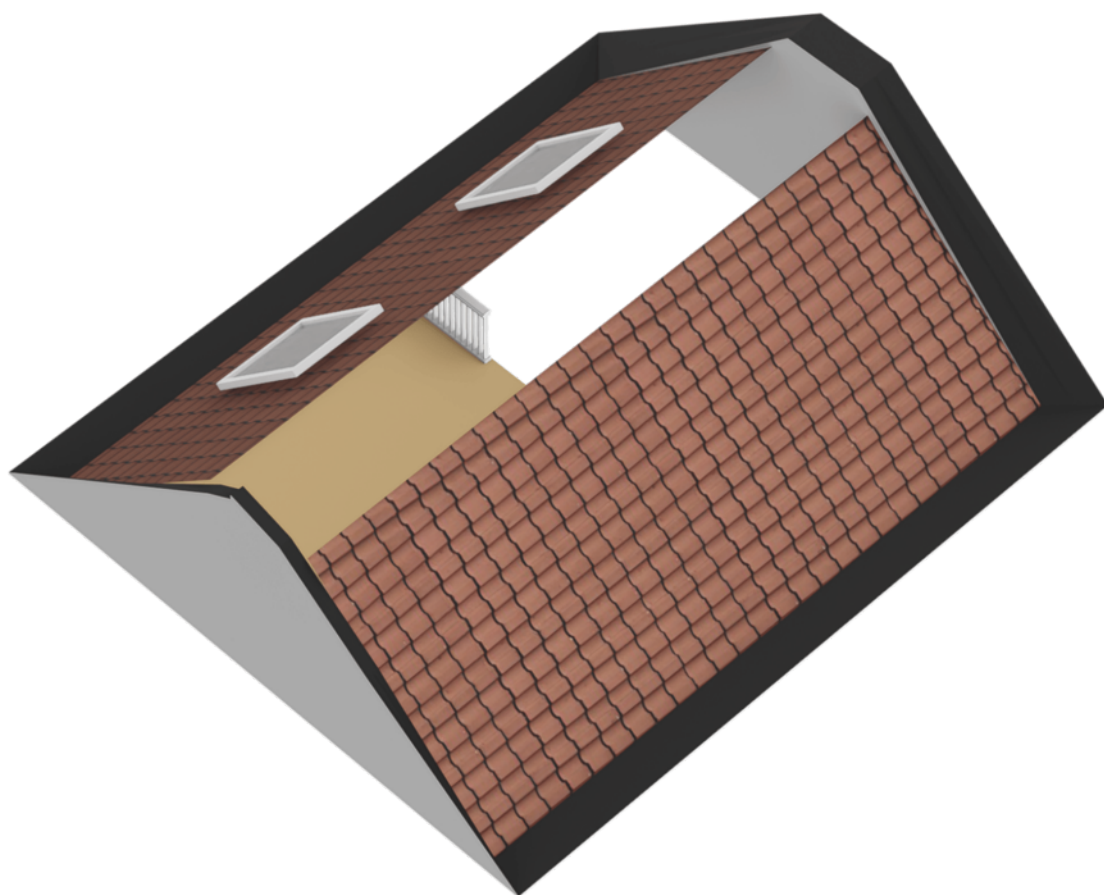




Tussenverdieping

Gemullehoekenweg 83 Oisterwijk
Tussenverdieping



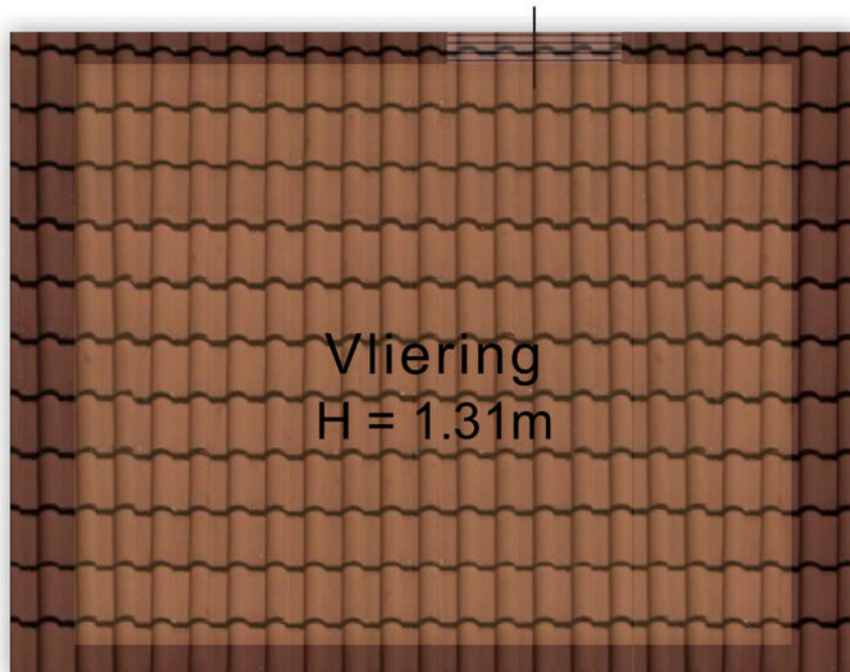


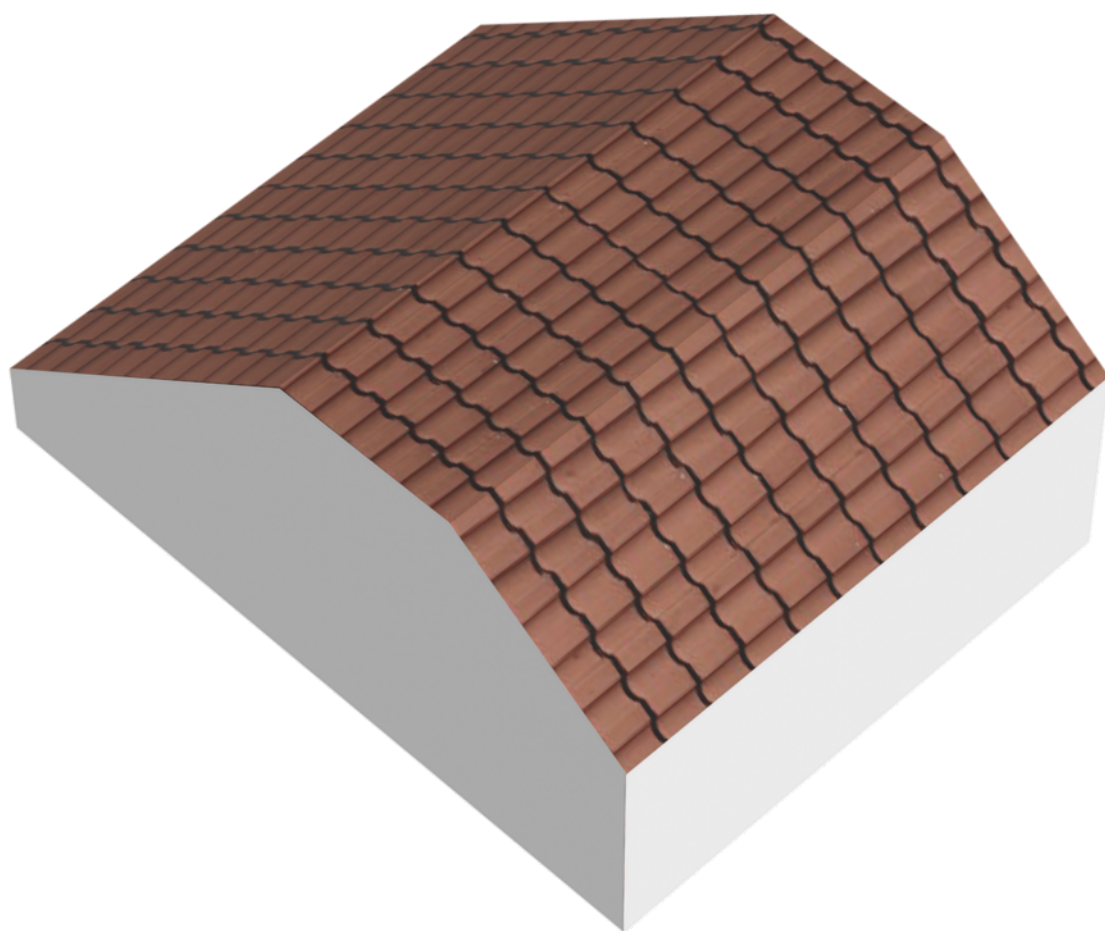
Vliering

Gemullehoekenweg 83 Oisterwijk Vliering

← 2.26 m →

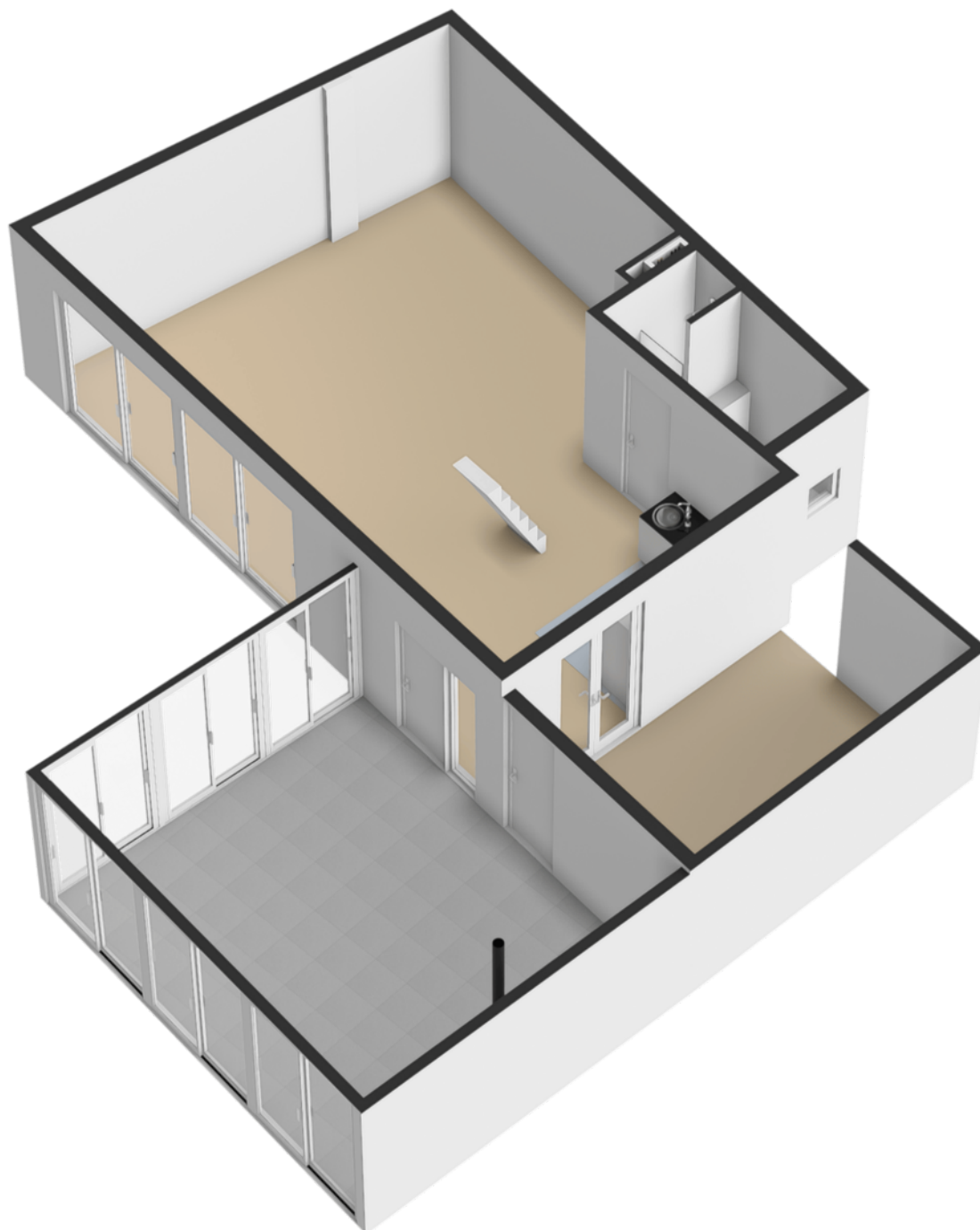
↑
1.83 m
↓



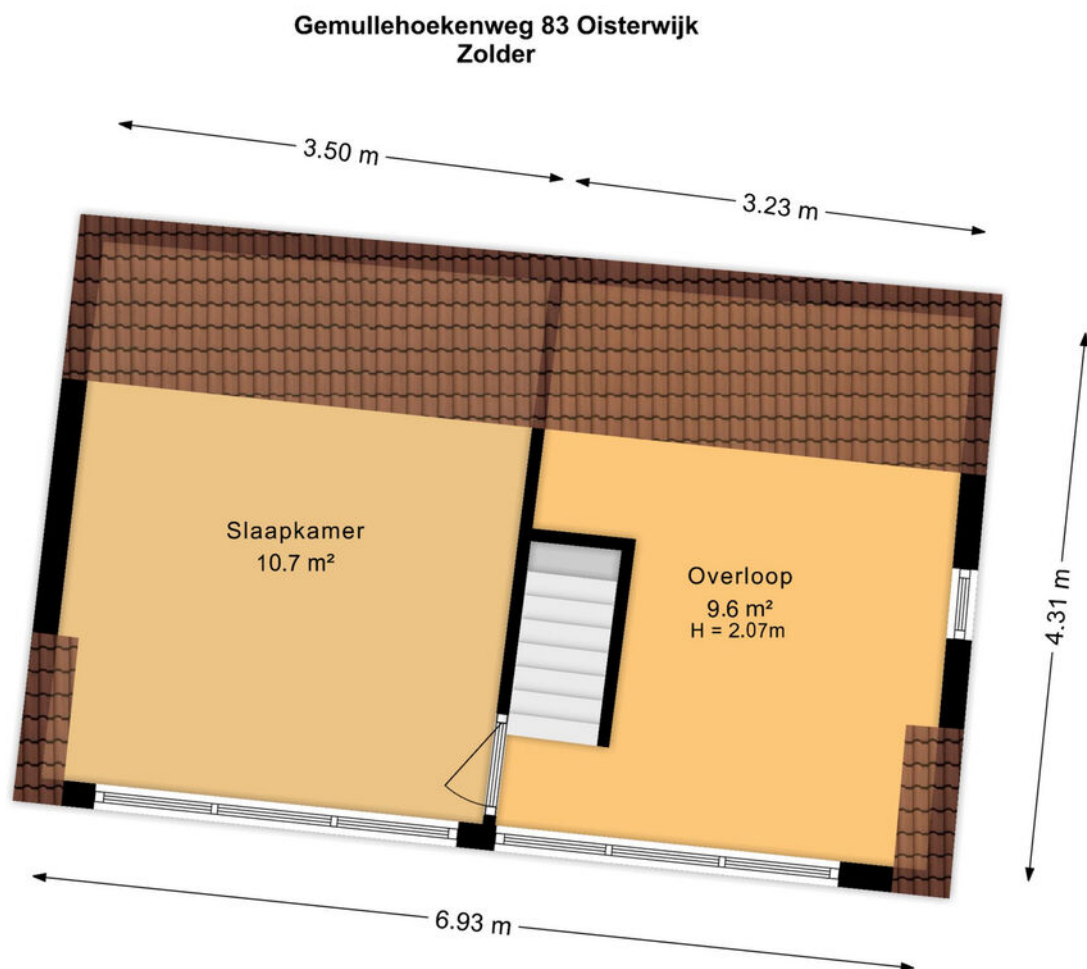


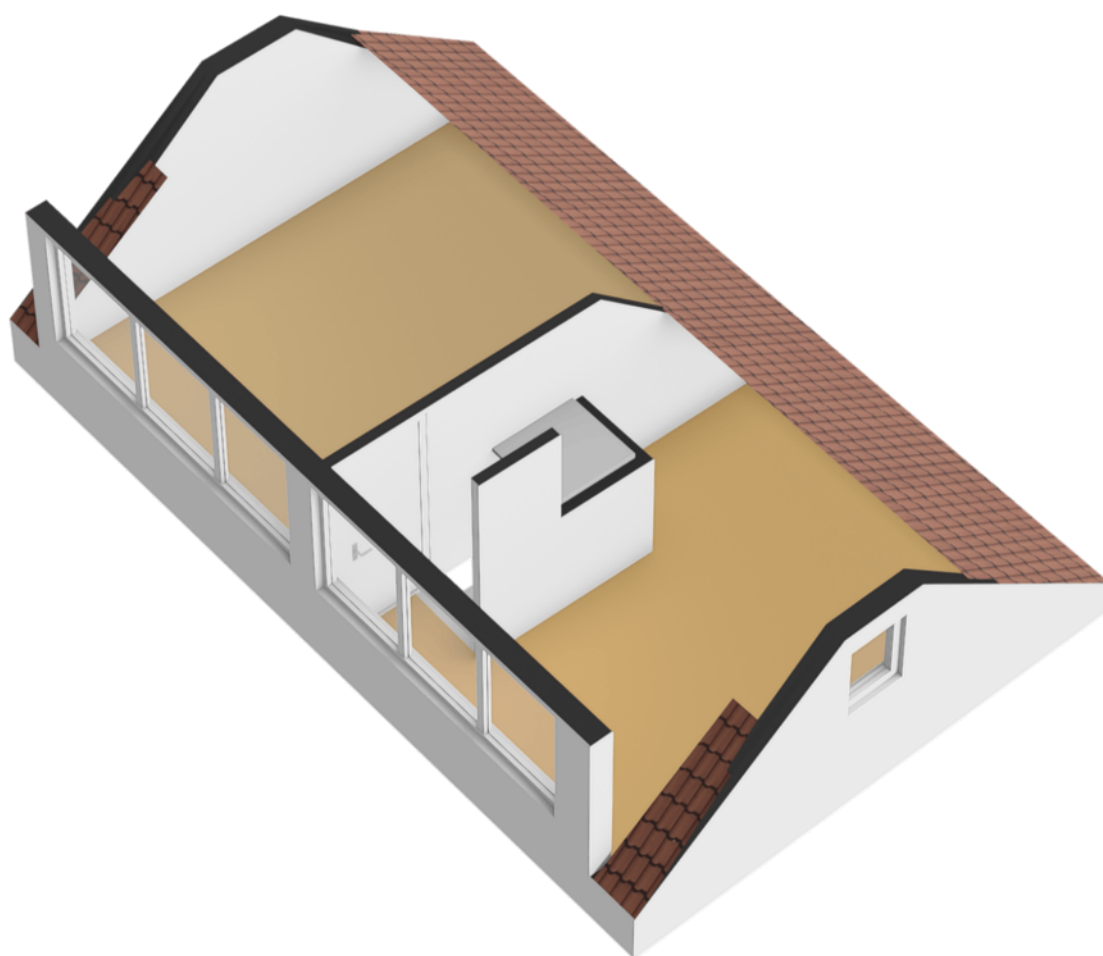
Bijgebouw



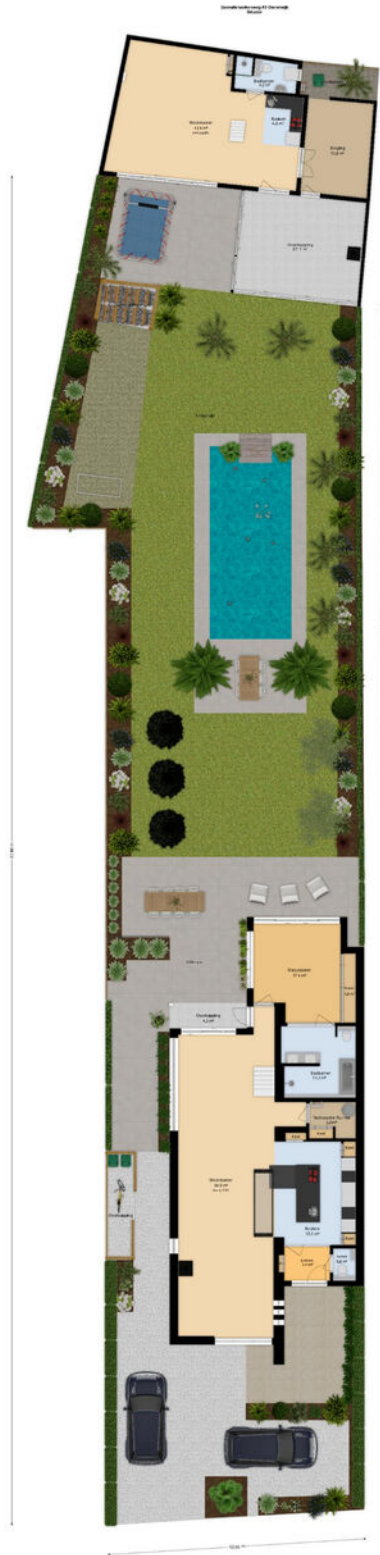


Bijgebouw - Verdieping



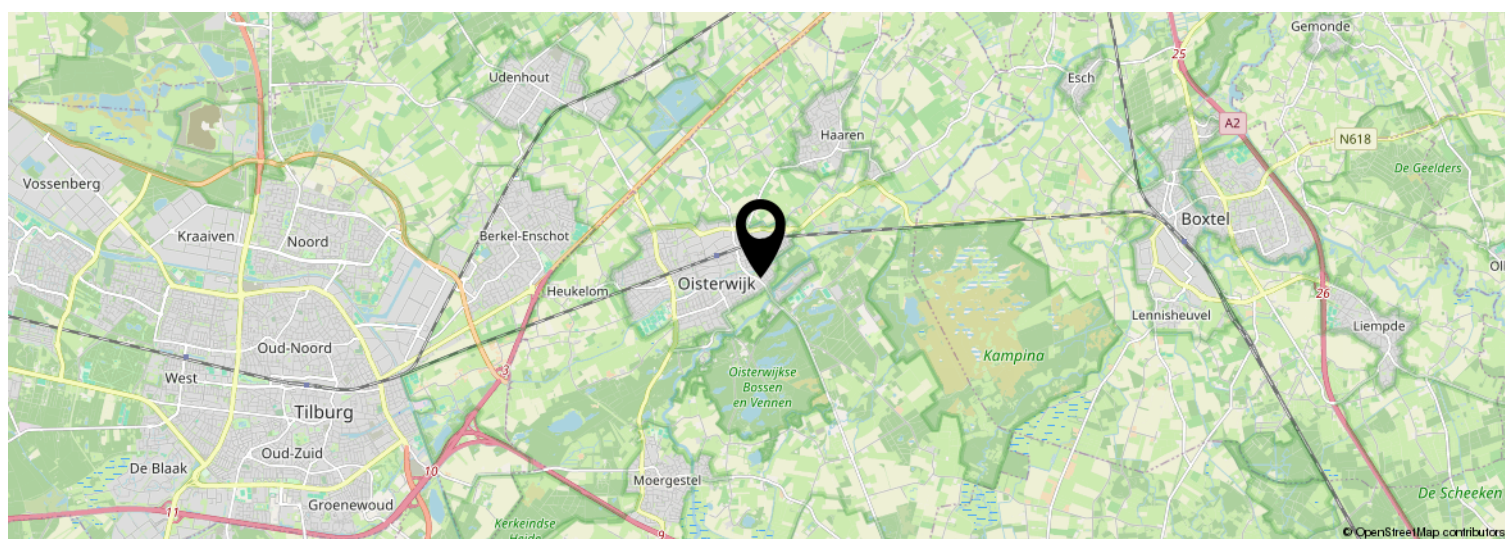
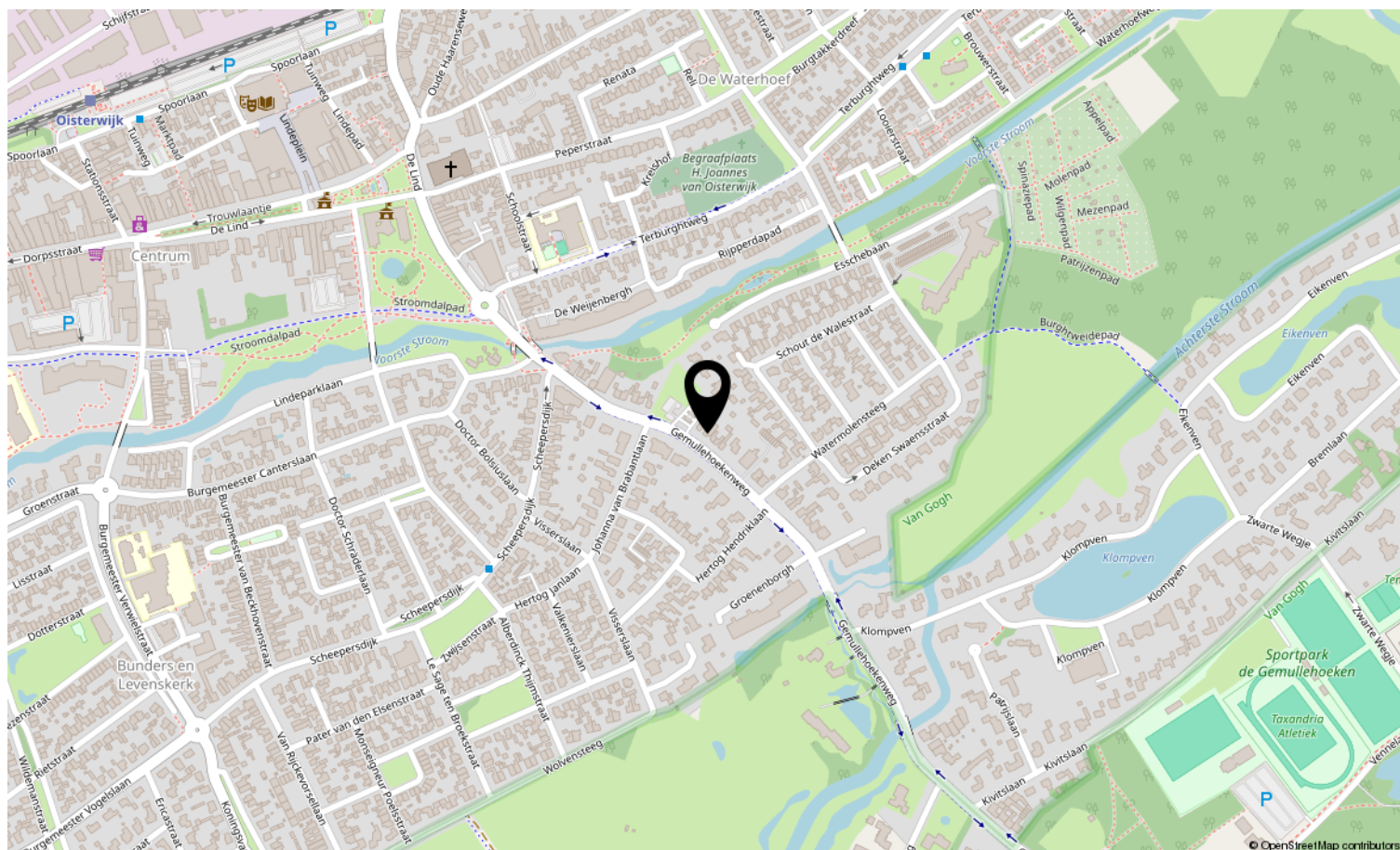


Totaal-overzicht





Locatie op de kaart



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Wonen in Oisterwijk

Locatie

Oisterwijk; de parel in 't groen. Een kleine stad met bijna 26.000 inwoners en gunstig gelegen ten opzichte van de provinciehoofdstad 's Hertogenbosch, Boxtel, Tilburg en Eindhoven. Oisterwijk heeft een grote aantrekkingskracht vanwege het mooie centrum met De Lind; een plek met gezellige horeca en leuke boe-tiekjes. Omliggende kernen zijn Moergestel, Oirschot, Haaren, Berkel-Enschot en Udenhout. Rondom Oisterwijk zijn vele bossen en vennen, waaronder de natuurgebieden De Oisterwijkse bossen en vennen, de Kampina, Landgoed Nemelaer en Landgoed de Rosep.

Historie

De naam Oisterwijk betekent 'een ten oosten van Oost-Tilburg liggende wijk'. Met Oost-Tilburg werd de nederzetting rond de kerk aan het kerkplein in het huidige Oisterwijk bedoeld. De huidige historische kern is een samensmelting van de nederzetting Oost-Tilburg rond de kerk en het stadje Oisterwijk rond De Lind. De eerste vermelding van Oisterwijk stamt al uit 1191; het getuigt van een rijke historie. Anno nu heeft Oisterwijk vele bezienswaardigheden en (rijks)monumentale

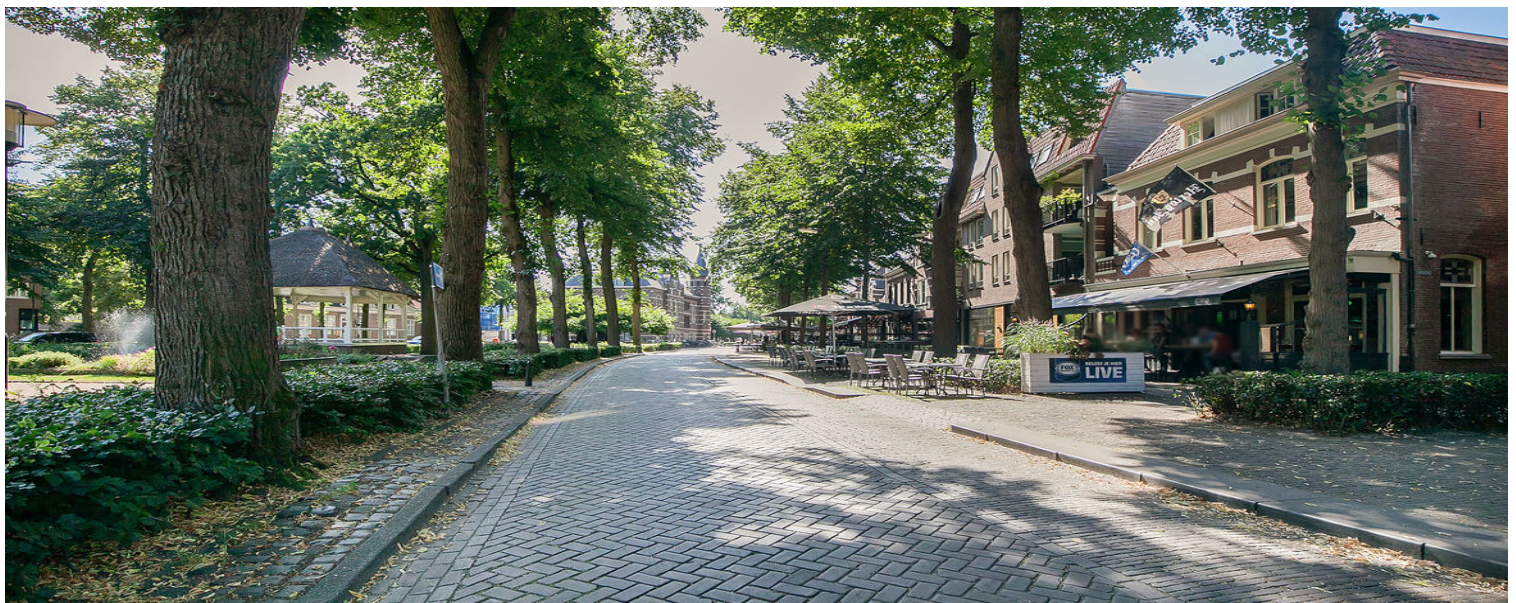
Economie

Oisterwijk staat bekend om de textiel-, schoen-, leder, meubel- en sigarenindustrie. De textielindustrie was

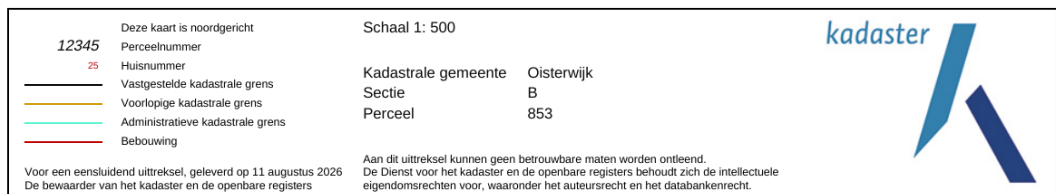
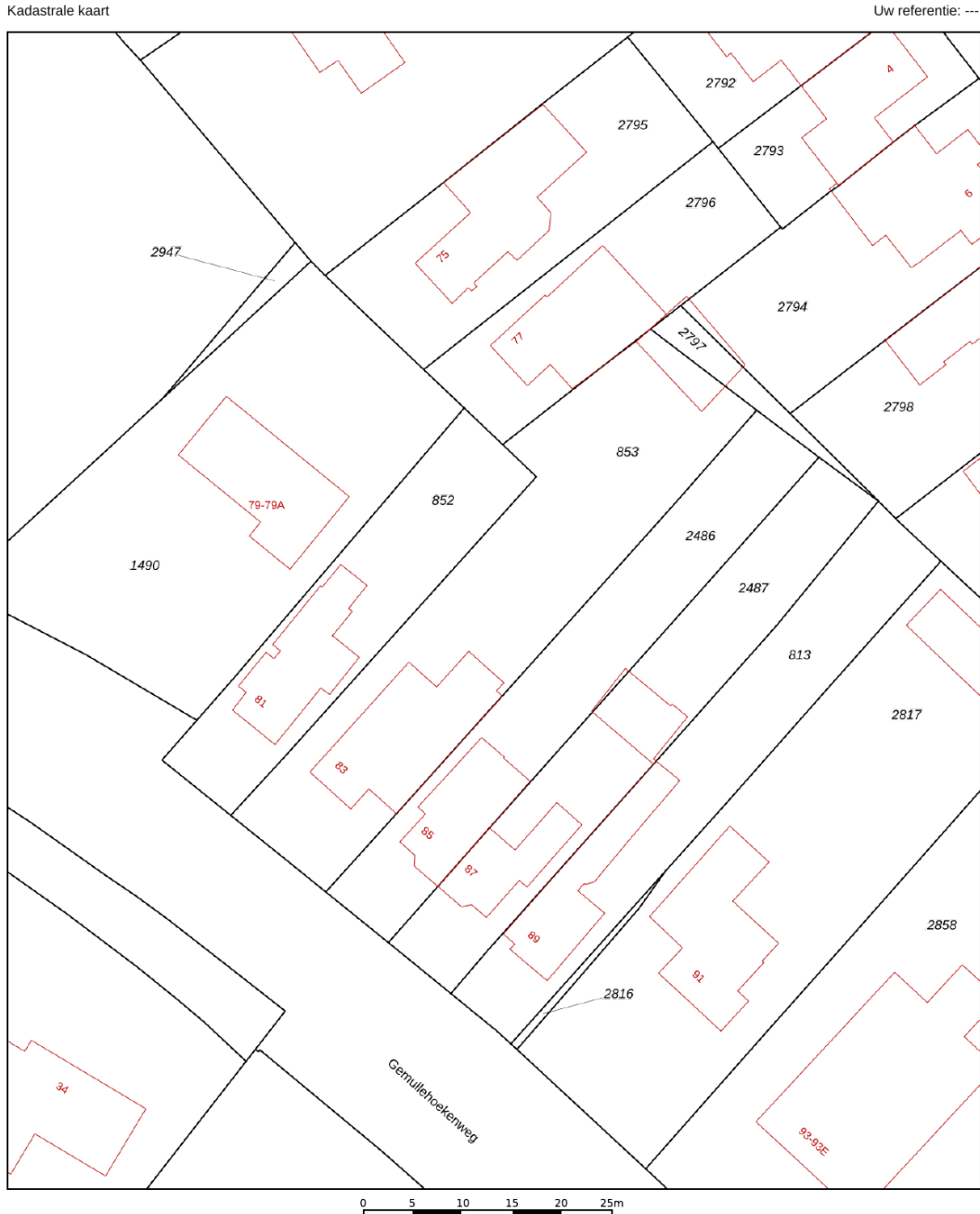
rond 1870 grotendeels verdwenen doordat Tilburg zich profileerde als textielstad. Oisterwijk heeft vele grotere en kleinere schoenfabrieken gekend, welke door de opkomst van de concurrentie in Italië en later Azië vanaf 1965 steeds verder werd afgebouwd. Synoniem aan lederindustrie is de N.V. Lederfabriek Oisterwijk, opgericht in 1916 en vanaf 1974 onderdeel van de Koninklijke Verenigde Leder. In 2004 eindigde deze industrie in Oisterwijk; vanaf 2014 is het KVL-terrein in ontwikkeling. In 1899 werd sigarenfabriek 'de Huifkar' opgericht met de hoogtijdagen rond 1912 toen 6% van de lokale bevolking in de sigarenindustrie werkte; de merknaam bestaat momenteel nog steeds. Het hoofdkantoor en de productie van de Meubelfabriek Oisterwijk waren tot 1989 onlosmakelijk met Oisterwijk verbonden. Op al deze industrieën is Oisterwijk nog altijd trots.

Onderwijs en openbaar vervoer

Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus zijn omringende plaatsen goed te bereiken.



Kadastrale kaart



Over ons

Bij Fijne Makelaar ben je aan het juiste adres! Jouw full-service makelaar in Oisterwijk en omgeving, dat is Fijne Makelaar. Ben je op zoek naar een NVM-makelaar om jouw woning in Oisterwijk, Moergestel, Haaren, Tilburg of één van de andere dorpen rondom Oisterwijk te verkopen? Of wil je een woning gaan kopen en ben je op zoek naar een NVM-makelaar met jarenlange ervaring en een uitgebreid netwerk? NVM-makelaar Marc Slijper kan jou helpen bij de verkoop, verhuur, aankoop en taxatie in Oisterwijk en omgeving.

Fijne Makelaar is een jong en dynamisch makelaarskantoor met een duidelijke focus op het behalen van een optimaal resultaat. Ons kantoor is gevestigd in Oisterwijk en wordt geleid door NVM makelaar Marc Slijper. Marc is lokaal goed bekend en heeft een uitgebreid netwerk in Oisterwijk en omgeving.

Met zijn jarenlange ervaring als makelaar, zijn lokale bekendheid en zijn passie voor het vak makelen is hij de perfecte match voor jou als woningverkoper, verhuurder of in de begeleiding van de aankoop van jouw droomwoning of appartement. Wij weten vaak vanuit ons netwerk als er een woning te koop komt, waar jij als onze opdrachtgever voordeel uit kan halen.

Niet alleen voor verkoop, verhuur en aankoop kun je terecht bij Fijne Makelaar. Marc is niet alleen gecertificeerd makelaar maar ook NWWI gecertificeerd taxateur. Zodoende kan Fijne makelaar voor iedere geldverstrekker en bank een gevalideerd taxatierapport opstellen. Dit kan een taxatie zijn voor de aankoop, verbouwing of herfinanciering. Neem contact met ons op voor het inplannen van een persoonlijk kennismakingsgesprek; of het nu om een verkoop, aankoop of taxatie gaat.



FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- pvc vloeren boven	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- we laten alle spiegels achter, vinden dat dit bij het huis hoort	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- er staat een grote amerikaans koelkast in de bijkeuken deze is half ingebouwd kan worden overgenomen			X	
- er zit losse bar aan de keuken met 4 krukken deze is maatwerk			X	
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
de camera's hangen nu aan een server, deze word voor meerdere doeleinden gebruikt, dus gaat mee, de camera's kunnen ook los met een app en een cloud abbonement werken, camera's blijven server gaat mee	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
tuinverlichting en domotica werkt op een google home account, deze account dragen we over, de domotica blijft dus uiteraard	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen 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 bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), 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 wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de

verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 deze 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.

5. 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 een woongids 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook

vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.



Marc Slijper



Claire Tseng



Cathalijne Mallens



**FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR**

Dorpsstraat 14, 5061 HK Oisterwijk
013-3031899 | info@fijnemakelaar.nl
www.fijnemakelaar.nl

