

# MOOI WONEN

in de Koolmees

Koolmees 3  
Kaatsheuvel



## Kenmerken

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Type woning:   | vrijstaande woning |
| Slaapkamers:   | 5                  |
| Woon.opp:      | 138 m <sup>2</sup> |
| Perceel.opp:   | 332 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:        | 520 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:      | 2020               |
| Energie label: | A                  |





# Luxe en compleet

Deze jonge, vrijwel vrijstaande woning uit 2020 combineert luxe, comfort en energiezuinig wonen. Met vier slaapkamers, een stijlvolle keuken, moderne badkamer en multifunctionele speelkamer biedt de woning volop mogelijkheden. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en de fraai aangelegde tuin biedt volop privacy. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen woon je hier heerlijk comfortabel!



# De woning

Modern, luxe en verrassend compleet! Aan de Koolmees 3 in Kaatsheuvel staat deze jonge, vrijwel vrijstaande woning uit 2020 met een hoogwaardige afwerking, vier slaapkamers en een heerlijke tuin rondom drie zijden. De woning beschikt over een luxe keuken, moderne badkamer en een lichte woonkamer met grote raampartijen en openslaande tuindeuren. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming op beide woonlagen, airconditioning en 12 zonnepanelen geniet je hier bovendien van uitstekend wooncomfort. Binnen valt direct de stijlvolle afwerking op, met grote moderne vloertegels, strak gestuukte wanden en plafondhoge stalen deuren met glas. De voormalige garage, die als enige ruimte geschakeld is met het buurpand, is momenteel ingericht als speelkamer. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een werk-, hobby- of slaapkamer op de begane grond. Daarmee kan de woning ook worden aangepast aan toekomstige woonwensen. Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin biedt meerdere terrassen, veel privacy en fijne plekken in de zon of schaduw. Met een eigen oprit, elektrisch laadpunt en praktische berging is het geheel bijzonder compleet. Een instapklare woning waar luxe, ruimte en comfort samenkomen!

**Vraagprijs**  
€ 750.000 k.k.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toegang tot de verschillende leefruimtes. De royale woonkamer valt op door de grote raampartijen aan drie zijden, de elektrische haard en de openslaande tuindeuren. De luxe keuken is voorzien van een royaal schiereiland met Bora kookplaat, diverse inbouwapparaten en een wijnklimaatkast. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met maatwerk kastenwand en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je de voormalige garage, die momenteel als speelkamer wordt gebruikt en diverse andere gebruiksmogelijkheden biedt.

badkamer is uitgerust met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en stijlvol wastafelmeubel. Op de overloop zorgt airconditioning voor extra comfort.

### Bergzolder

Via een vlizotrap op de overloop is de praktische bergzolder bereikbaar. Hier is volop ruimte voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere benodigdheden.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een moderne badkamer. De verdieping is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief, die ook op de trap is doorgelegd. Dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde beschikken de slaapkamers over extra ruimte en lichtinval. Twee slaapkamers hebben een speelse extra zolderruimte en in twee kamers zijn maatwerk kasten aanwezig. De























## Buiten

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin aan drie zijden, met veel privacy en verschillende zitgelegenheden. Direct aan de woning ligt een royaal terras met elektrisch bedienbare luifel en verderop is een tweede zonnige zithoek gecreëerd. De combinatie van moderne terrastegels, gazon en groen zorgt voor een verzorgde uitstraling. Daarnaast is er een speelgedeelte voor kinderen en een houten berging. Op de eigen oprit bevindt zich een elektrisch laadpunt voor de auto.

## Bijzonderheden

Soort woning: eengezinswoning  
Type woning: vrijstaande woning  
Aantal kamers: 7

Woonoppervlakte: 138 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 332 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 520 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 2020  
Tuin: achtertuin, voortuin, zijtuin

Overige inpandige ruimte: 2 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 8 m<sup>2</sup>

Garage: geen garage

Verwarming: vloerverwarming  
geheel, warmtepomp  
Isolatie: dakisolatie

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging. Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.



## Gemeente Loon op Zand

De gemeente Loon op Zand is onderverdeeld in drie woonplaatsen: Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer. Wanneer men Kaatsheuvel zegt, denkt men aan attractiepark De Efteling. Wanneer men Loon op Zand zegt, denkt men aan de Loonse en Drunense duinen. Maar naast deze toeristische trekpleisters heeft de gemeente Loon op Zand meer te bieden!

De circa 23.000 inwoners, jong en oud, kunnen gebruikmaken van diverse voorzieningen. Zo is er zowel in Kaatsheuvel alsook in Loon op Zand een variëteit aan winkels, restaurants en terrassen. Ook sportliefhebbers kunnen hier voldoende energie kwijt. Naast het Efteling Golfpark zijn er nog diverse sportclubs, sportscholen en maneges.

Voor de kinderen zijn er voldoende basisscholen verspreid door de dorpen en ook aan het voortgezet onderwijs is gedacht. Genieten van flora en fauna? Naast Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen beschikt De Moer over een verborgen pareltje, namelijk landgoed Huis ter Heide.

Toch een dagje het stadse gevoel ervaren? De uitvalswegen maken de nabijgelegen steden, waaronder Tilburg, 's-Hertogenbosch en Breda, goed bereikbaar.

Een woning ziet, voelt en beleeft u pas echt bij een vrijblijvende bezichtiging. Bel of mail ons voor een afspraak. We leiden u graag rond in deze woning.

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| - Lamp kleine kamer oostzijde            |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast speel/werkkamer                   |               |          | X            |
| - Kast bijkeuken                         | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - PVC                                    | X             |          |              |
| - Tegelvloer                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - Elektrische haard                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - Wijnklimaatkast                        | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - Bora kookplaat                                                   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| - boiler                                                           | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |

## Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Bebouwing</b>             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - (sier)hek                         | X             |          |              |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                  |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Loon op Zand</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1302</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

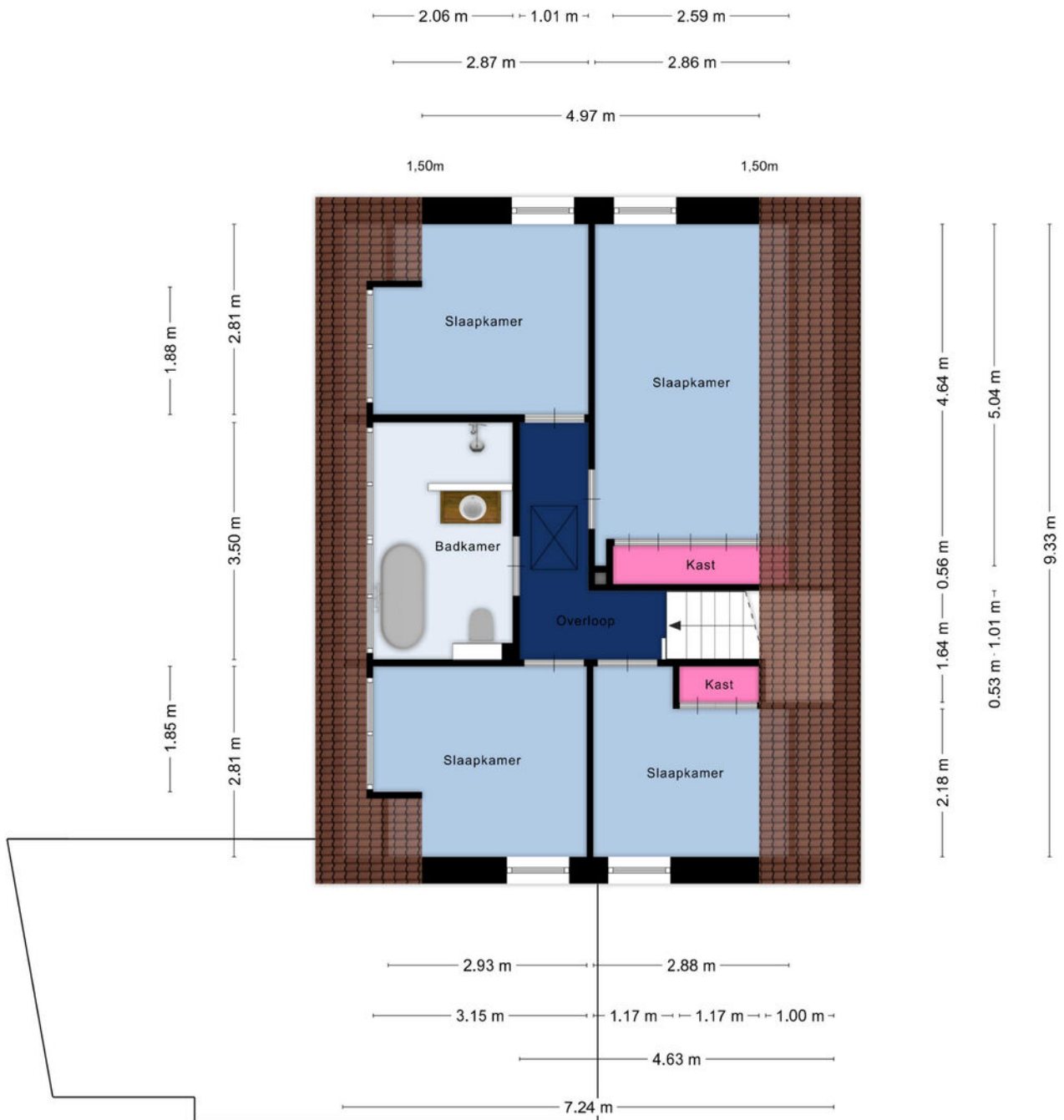
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Begane grond



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

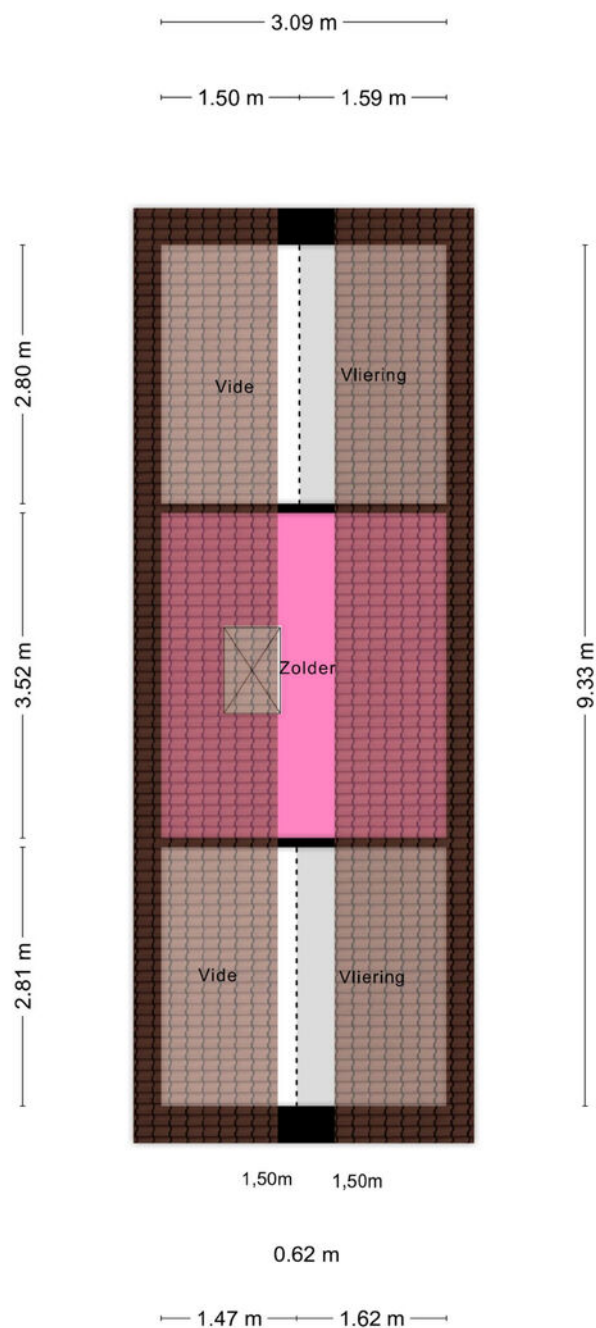
# Eerste verdieping



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

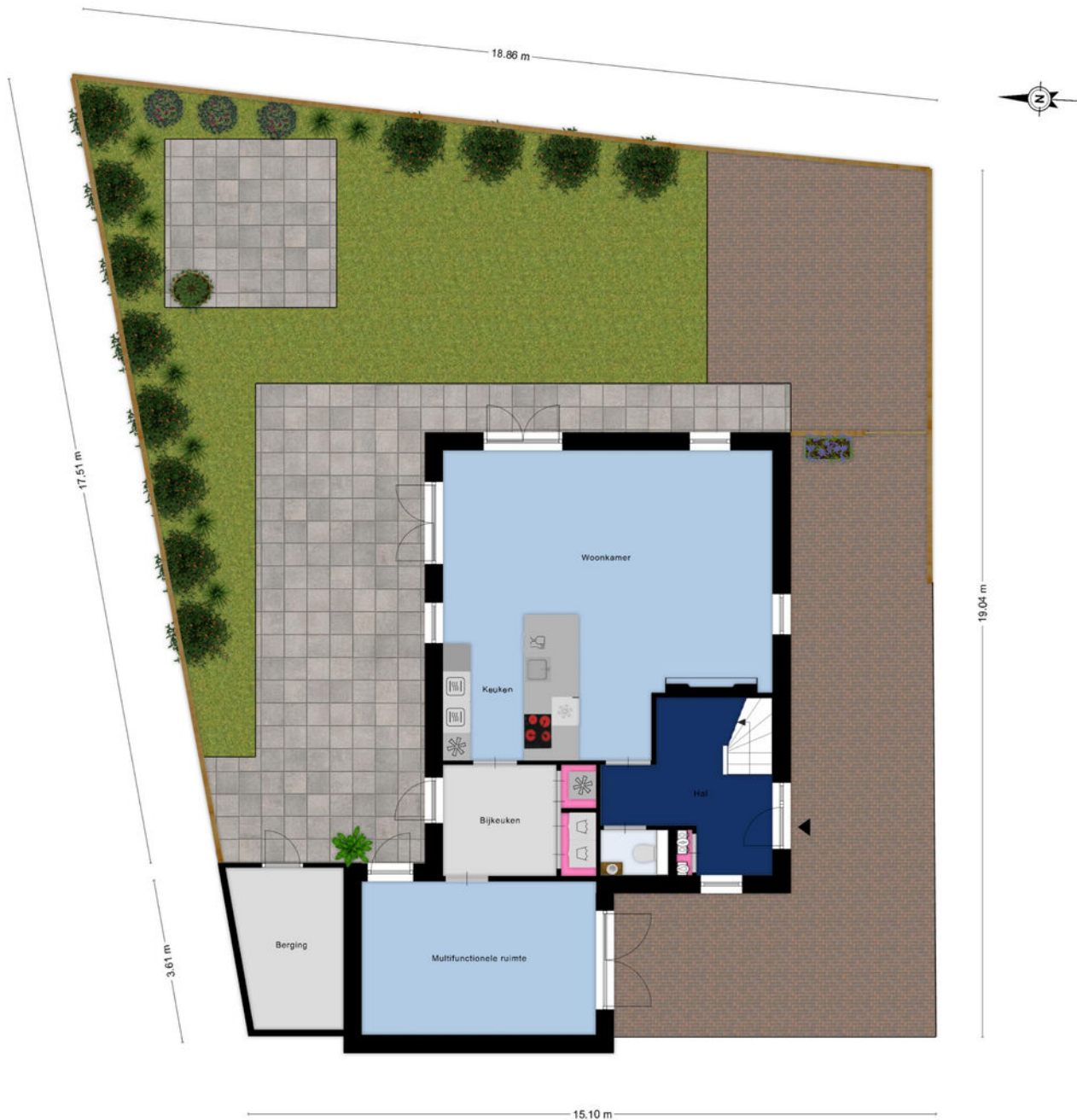


## Zolder



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

## Begane grond met tuin



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



# Wij staan voor u klaar

## Makelaars van de Langstraat

Begonnen op een zolderkamer in de Thorbeckelaan in Waalwijk bedienen wij nu al ruim 60 jaar vanuit onze drie vestigingen in Vlijmen, Waalwijk en Kaatsheuvel de gehele Langstraat. De makelaardij kent daar voor ons dan ook geen geheimen meer. En daar profiteert u van!

Met veel inzet en liefde voor het vak staan wij onze relaties bij in het enerverende traject van verkoop, aankoop en/of taxaties van woningen. Wij weten als geen ander dat een van de pijlers van een succesvolle verkoop begint bij een goed geadviseerd en onderbouwd prijskaartje in combinatie met een optimale presentatie. Daarom biedt van de Zande Makelaardij u een uitgekiend pakket mogelijkheden aan waarmee wij uw woning op een onderscheidende manier in de markt kunnen zetten. Zo staan wij met onze ervaring, kennis en contacten graag voor u klaar. Ons

uitgebreide netwerk aan relaties, woningzoekers en woningverkopers geeft u de zekerheid voor een optimale traject met betrekking tot de verkoop en of de aankoop van een woning.

### **Klanten aan het woord**

Vele klanten gingen u voor en wij zijn dankbaar voor de mooie beoordelingen die zij ons geven. Op de website van Funda kunt u deze beoordelingen allemaal teruglezen.

### **Tot Slot**

Wij zijn aangesloten bij de NVM en volgen voortdurend verplichte scholingen en aanvullende opleidingen om onze deskundigheid te waarborgen. Door ons eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM hebben wij steeds inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



Van de Zande Makelaardij staat garant voor kwaliteit en heeft een correcte dienstverlening hoog in het vaandel staan. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u alle handvatten geven die u helpen bij het maken van deze grote beslissing. Mede gezien bovenstaande, zijn wij dan ook aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze deskundigheid en kwaliteit.

De NVM-Wonenmakelaar/taxateur is dé adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit werkterrein en zijn ingeschreven in het register Wonen van de stichting VastgoedCert of het NRVT.

De Stichting VastgoedCert is een branchebreed platform dat zorgdraagt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut, valideert rapporten van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich bij het NWWI aanmelden.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de streng geformuleerde eisen.

# Algemene informatie

## Onderzoeksplicht

Wist u dat u als koper een onderzoeksplicht heeft? Wij beschouwen het dan ook als vanzelfsprekend dat u, vóórdat 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. Een belangrijk aspect hierbij is informatie inwinnen over uw financieringsmogelijkheden.

## Optie

Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip “optie” gebruikt. In juridische zin geeft een optie 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 een week bedenktijd. Indien u dus verzoekt een “optie” te krijgen, dan krijgt u van ons de toezegging dat u een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. Ook kunt u deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in uw financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper zelf, uiteraard in samenspraak met ons, beslist of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen gedaan kunnen worden.

## Koopovereenkomst

Als u en de verkoper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan zullen wij een koopakte opstellen. Wij maken hierbij gebruik van de Model Koopovereenkomst, zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Ontbindende voorwaarden

Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het beiden eens zijn. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud van financiering” is.

## Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom c.q. bankgarantie te storten op de rekening van gekozen notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

*Deze presentatie bestaat uit vrijblijvende informatie en is met de grootste zorg samengesteld, echter aan de inhoud van deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend en onzerzijds wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.*

# Bezichtiging

Een bezichtiging is voor zowel u als voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij zouden het daarom erg op prijs stellen als u uw bevindingen een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Oók als u geen verdere interesse heeft in de woning vernemen wij het graag.



## Stap 1

U wilt een woning bezichtigen.  
U kunt hiervoor een afspraak maken via ons kantoor.



## Stap 2

U maakt een bezichtiging met onze makelaar.



## Stap 3

U laat ons binnen 72 uur weten hoe u de bezichtiging heeft ervaren en wat uw bevindingen zijn (ook als u geen interesse meer heeft).

## Stap 4

Gaat u over tot het doen van een bod, dan vernemen wij graag van u.



Bod in euro's



Eventuele overname van roerende zaken



Datum van aanvaarding



Eventuele ontbindende voorwaarde(n)



# Veel 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 bij het kopen van een woning hebben we voor u op een rij gezet.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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 bidders 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.

## 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. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

**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.

### **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.

### **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. **Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.**
3. **Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.**
4. **NVM No-Risk clause.**

### **IS EEN MONDELINGE 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'.

### **WAT VALT ER ALLEMAAL 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.

### **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.

### **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.

### **MEER INFORMATIE?**

Wilt u meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of [www.zande.nl](http://www.zande.nl) of loop binnen bij een van de kantoren van Van de Zande Makelaardij.



Meer informatie?  
Zie onze website  
[www.zande.nl](http://www.zande.nl)

*Al meer dan 70 jaar  
thuis in de Langstraat*

**Van de Zande Makelaardij Kaatsheuvel**  
Anton Pieckplein 6 - 5171 CV  
Kaatsheuvel  
T 0416-672590 - [kaatsheuvel@zande.nl](mailto:kaatsheuvel@zande.nl)

**Van de Zande Makelaardij Waalwijk**  
Grotestraat 344 - 5142 CD Waalwijk  
T 0416-333059 - [waalwijk@zande.nl](mailto:waalwijk@zande.nl)

