Fijne woning



OISTERWIJK | Molenacker 78

vraagprijs € 675.000 k.k.

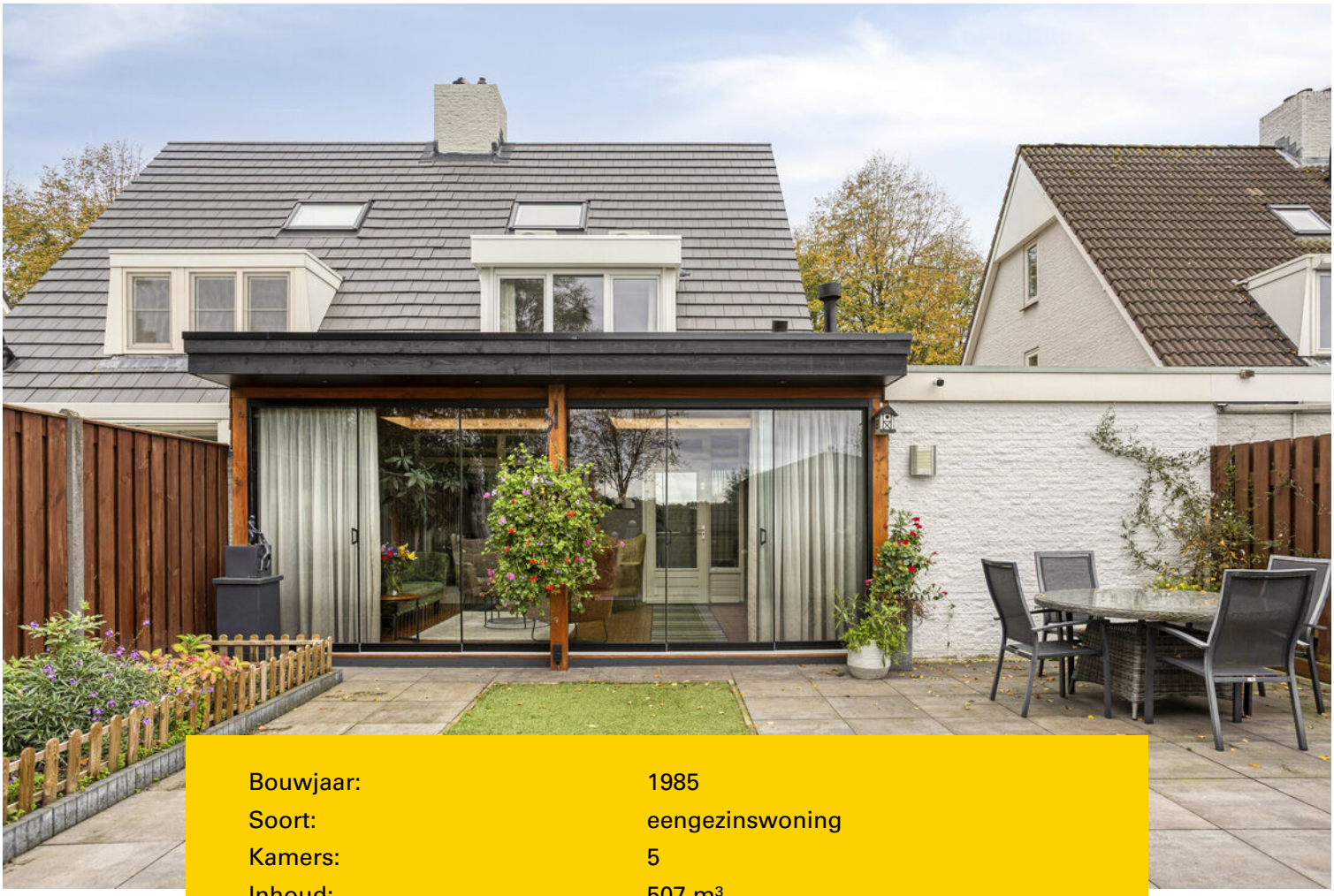
FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

NVM

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	507 m³
Woonoppervlakte:	123 m²
Perceeloppervlakte:	239 m²
Overige inpandige ruimte:	20 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	48 m²
Externe bergruimte:	8 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels

Omschrijving

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Pannenschuur in Oisterwijk staat deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning met een woonoppervlakte van circa 123 m². De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd en biedt een prettige combinatie van ruimte, sfeer en hedendaags wooncomfort. Met een lichte woonkamer met gashaard, een moderne keuken, een royale tweede woonkamer in de aangebouwde serre, een afzonderlijke werkkamer, drie slaapkamers, een luxe badkamer, een garage en een carport heeft deze woning bijzonder veel te bieden.

Een instapklaar gezinshuis waar je direct kunt genieten van ruimte, comfort en een fijne woonomgeving!

Ligging
De woning ligt aan de Molenacker in de populaire woonwijk Pannenschuur, een rustige en groene woonomgeving in Oisterwijk. De wijk staat bekend om haar prettige woonstraten, groenvoorzieningen en speelgelegenheden en is daarmee bijzonder geschikt voor gezinnen.

Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkelcentrum Pannenschuur, waar je terechtkunt voor de dagelijkse boodschappen. Ook het gezellige centrum van Oisterwijk, met zijn gevarieerde winkelaanbod, restaurants en sfeervolle terrassen, is gemakkelijk bereikbaar.

Voor liefhebbers van natuur en ontspanning liggen de prachtige Oisterwijkse bossen en vennen op fietsafstand. Daarnaast zijn het NS-station en de uitvalswegen richting Tilburg, Eindhoven en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond
Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer.

De woonkamer is licht en sfeervol ingericht en biedt aan de voorzijde voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. De grote raampartijen (voorzien van elektrische screens) zorgen voor een prettige lichtinval en een aangenaam uitzicht op de woonomgeving. De aanwezige gashaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte en de open keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd. De moderne keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is praktisch ingericht met voldoende kast- en werkruimte. De keuken beschikt over een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Dankzij de recente vernieuwing is deze ruimte helemaal van deze tijd en vormt de keuken een fijne plek om dagelijks te koken.

Een absolute meerwaarde is de serre, die als volwaardige tweede woonkamer is ingericht. Deze royale, grotendeels geïsoleerde ruimte is heerlijk licht dankzij de grote glaspartijen en biedt een fraai uitzicht op de achtertuin. De pelletkachel zorgt voor extra warmte en sfeer, waardoor je hier ook tijdens de koudere maanden comfortabel kunt verblijven. De ruimte leent zich uitstekend voor een gezellige loungehoek, een tweede zitkamer of een plek om in alle rust te ontspannen. Door de royale afmetingen en de directe verbinding met de tuin is hier een bijzonder aangename extra leefruimte ontstaan.

Omschrijving

Vanuit deze tweede woonkamer bereik je zowel de afzonderlijke werkkamer als de inpandige garage. De werkkamer is ideaal voor thuiswerken, studeren of het uitoefenen van een hobby. Dankzij de ligging aan de achterzijde van de woning en de aanwezigheid van airconditioning,beschik je hier over een prettige werkplek, afgescheiden van de overige leefruimtes.

De garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het inrichten van een praktische hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een carport met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is een fijne hoofdslaapkamer en beschikt over een eigen walk-in closet. Deze praktische kleedruimte is ingericht met legplanken en kledingroedes, waardoor je kleding en accessoires overzichtelijk kunt opbergen. De slaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning en een rolluik (2025).

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt eveneens voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels.

Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel, waardoor de kamers niet alleen extra ruimte bieden, maar ook profiteren van een prettige lichtinval. De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met vloerbedekking en lichte wandafwerkingen.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling. De combinatie van lichte tegels en de bijzondere groen gemêleerde wandtegels met natuursteenuitstraling geeft de ruimte een stijlvol en warm karakter.
Het ligbad vormt een echte blikvanger en nodigt uit tot ontspannen. Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloopdouche met glazen douchewand, regendouche en handdouche. Het houten wastafelmeubel met opzetkom en de sfeervol verlichte spiegel maken het geheel compleet. Ook is er een toilet aanwezig.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en is aanvullende bergruimte aanwezig.

De derde slaapkamer is verrassend ruim en heeft dankzij de dakramen aan weerszijden een prettige lichtinval. De kamer is voorzien van vloerbedekking, airconditioning en een eigen wastafel.

Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig en er is voldoende plaats voor een bureau of een gezellige zitplek. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt als slaapkamer voor een ouder kind, een logeerkamer of een combinatie van slapen en studeren.

Boven deze verdieping bevindt zich nog aanvullende bergruimte.

Omschrijving

Tuin
De verzorgde achtertuin vormt een fijne plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. De combinatie van bestrating, groen en beplanting zorgt voor een aangename en gezellige uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset of een eettafel, zodat je op mooie dagen heerlijk buiten kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere benodigdheden. Vanuit de achtertuin is de achtergelegen verkeersvrije groenstrook te bereiken.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met carport en toegang tot de garage, waardoor je ook op het gebied van parkeren en bergruimte van alle gemakken bent voorzien.

Duurzaamheid en onderhoud
De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd, verduurzaamd en uitstekend onderhouden. Er is flink geïnvesteerd in zowel het wooncomfort als de technische staat van de woning. Dit maakt de woning bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een instapklaar huis.

In 2023 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
- Plaatsing van een nieuwe, moderne keuken met inbouwapparatuur.
- Realisatie van de royale serre, ingericht als tweede woonkamer.
- Installatie van een nieuwe Remeha Tzerra Ace cv-ketel.
- Plaatsing van 12 zonnepanelen met een totaalvermogen van 4.860 Wp.
- Nieuwe meterkast uitgebreid met 3-fase ivm laadpaal.
- Installatie van airconditioning.

Ook in de daaropvolgende jaren is de woning verder verbeterd. In 2024 zijn de gevels geschilderd en is aanvullende airconditioning geïnstalleerd.

In 2025 is het volledige dak vernieuwd, inclusief dakpannen, daklatten en dakfolie. Ook de dakkapellen en dakramen zijn vernieuwd. Hiermee is een belangrijke investering gedaan in het onderhoud en de toekomstbestendigheid van de woning.

De woning beschikt bovendien over het gunstige energielabel A.
Dankzij deze uitgebreide moderniseringen en de verzorgde staat van onderhoud is dit een instapklare woning waar je direct comfortabel kunt wonen.





FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR













FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











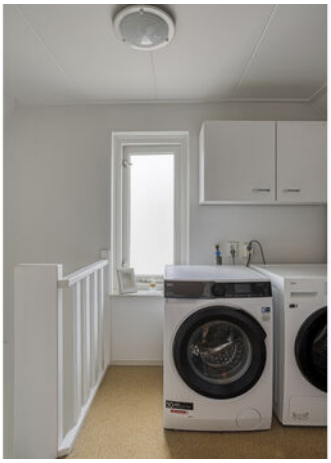


FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR



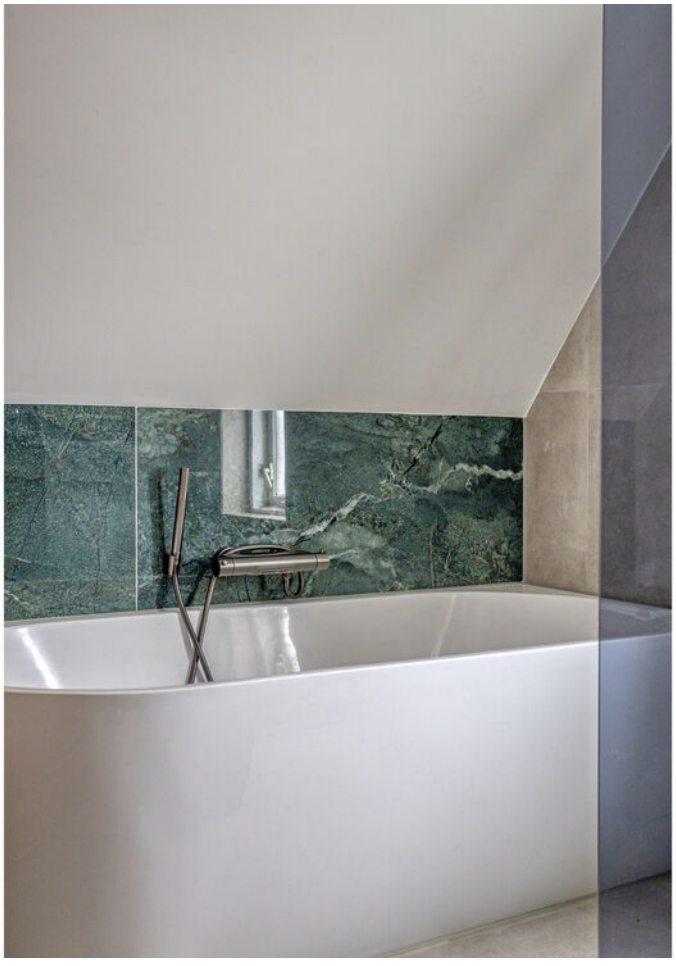














FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR











FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Begane grond



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

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

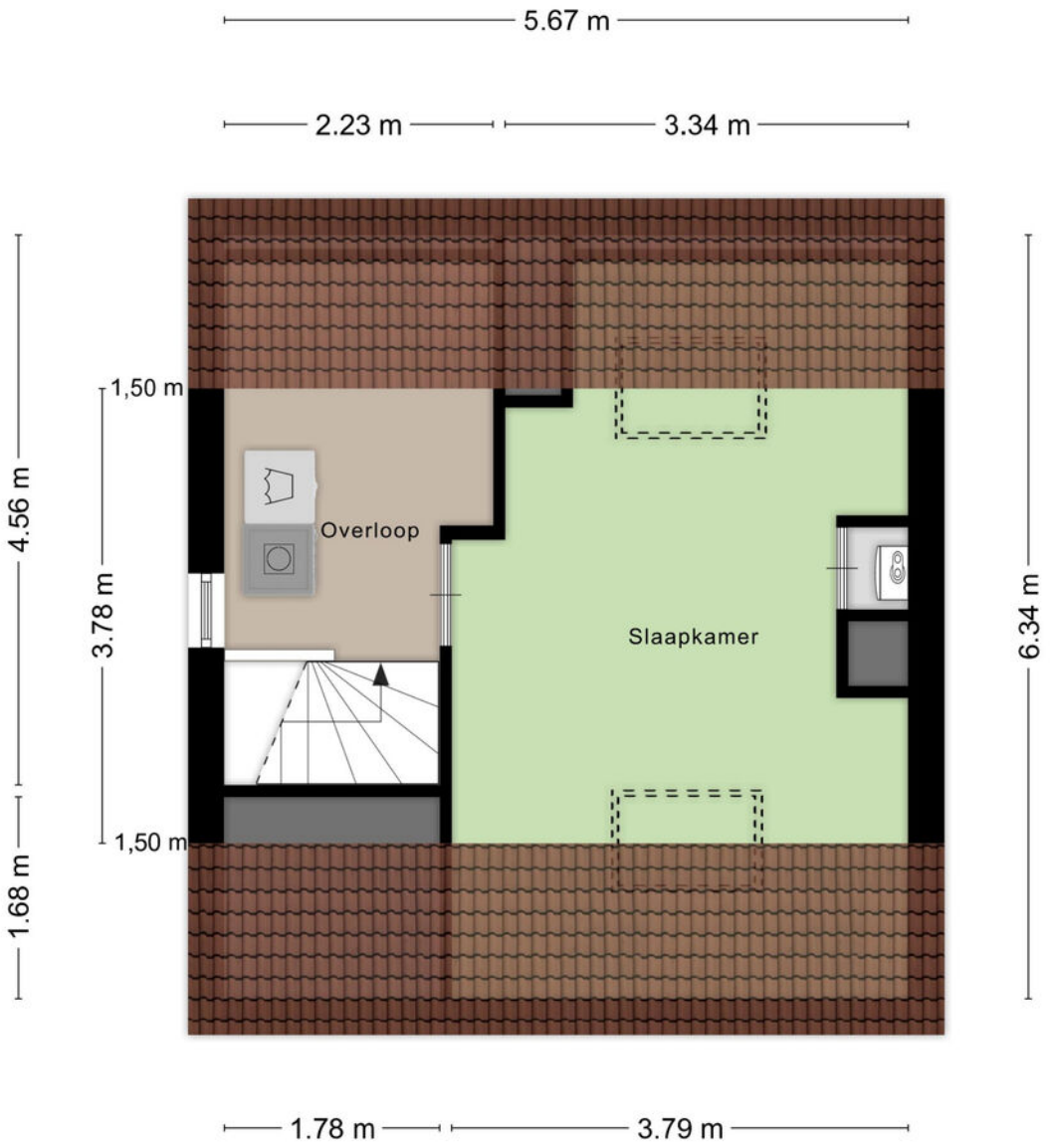
Eerste verdieping



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

FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

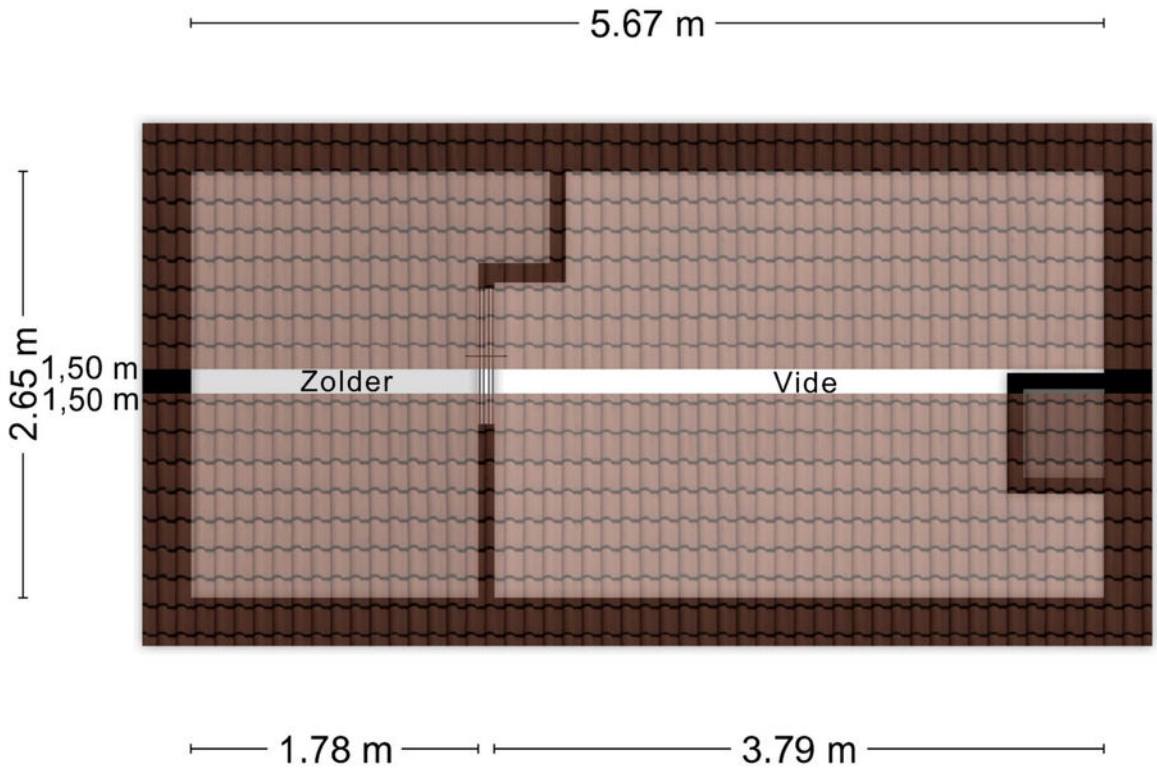
Tweede verdieping



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

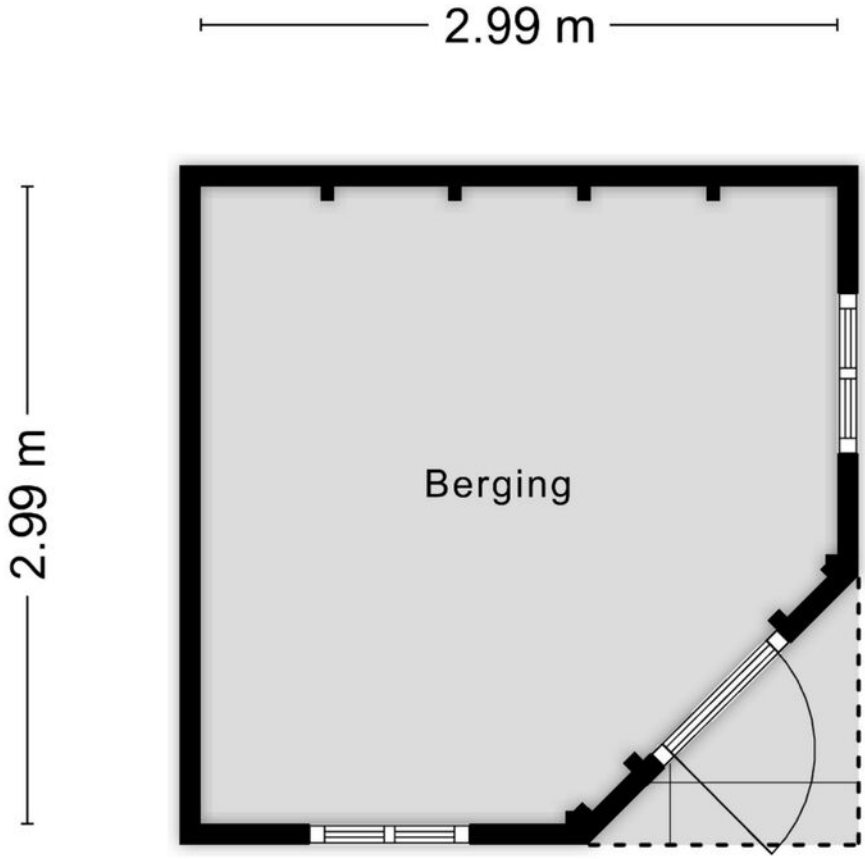
FIJNE MAKELAAR NL
FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

Zolder



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

Berging



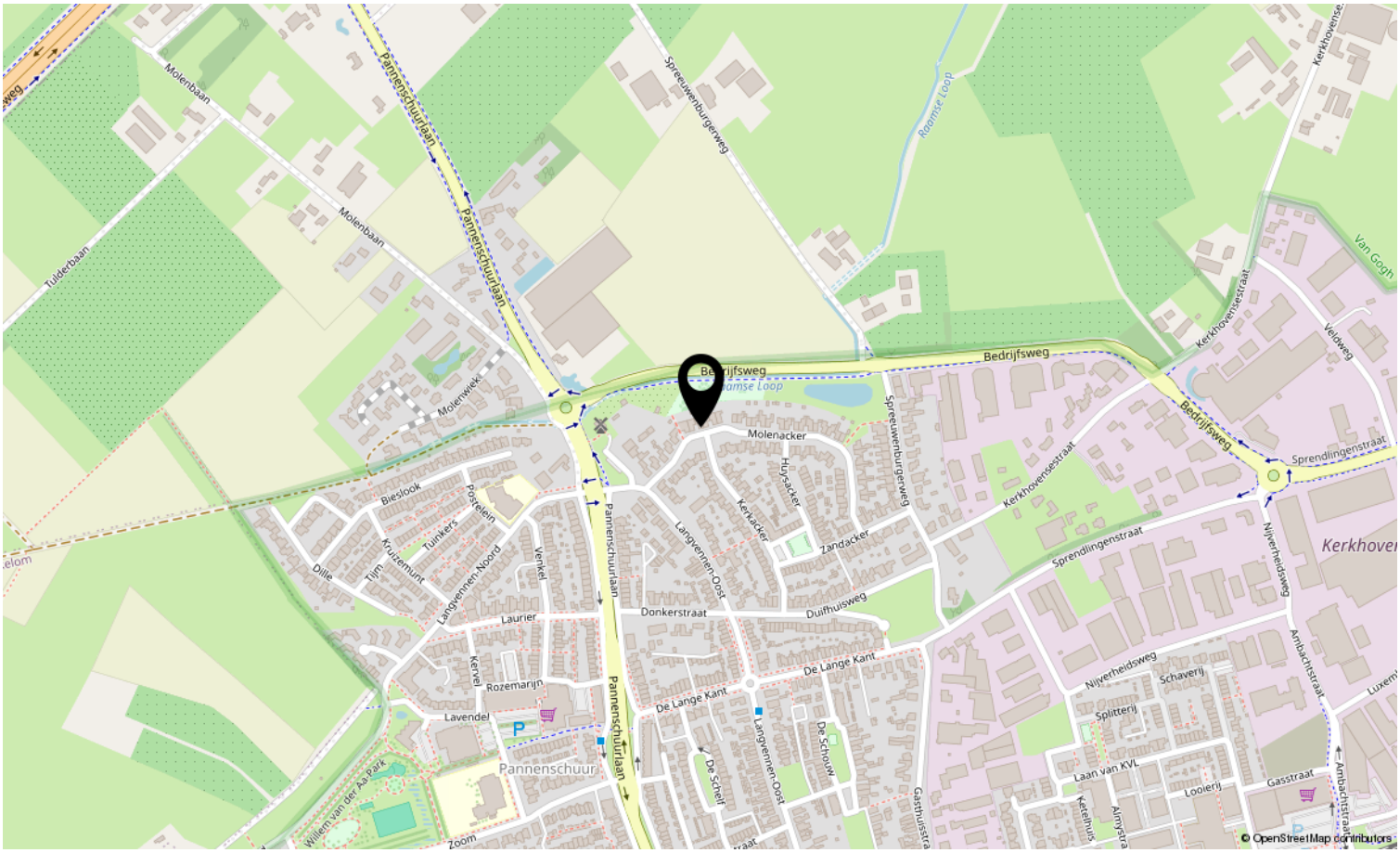
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

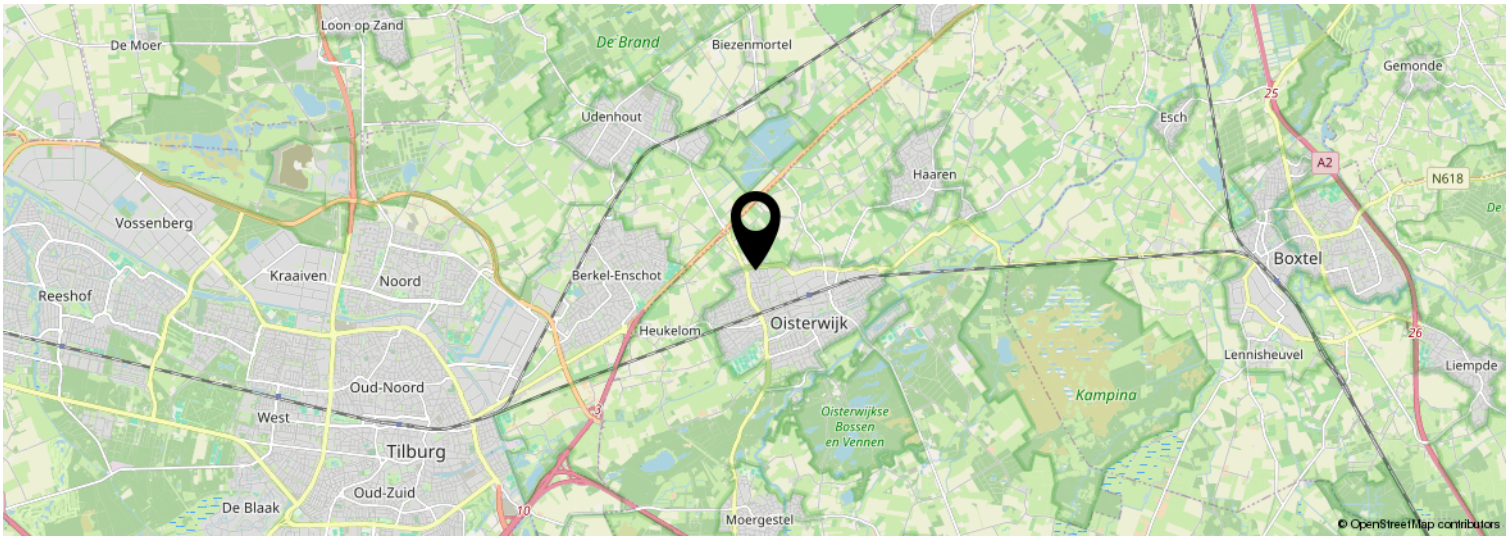
Totaal-overzicht



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

Locatie
op de kaart





FIJNE MAKELAAR·NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

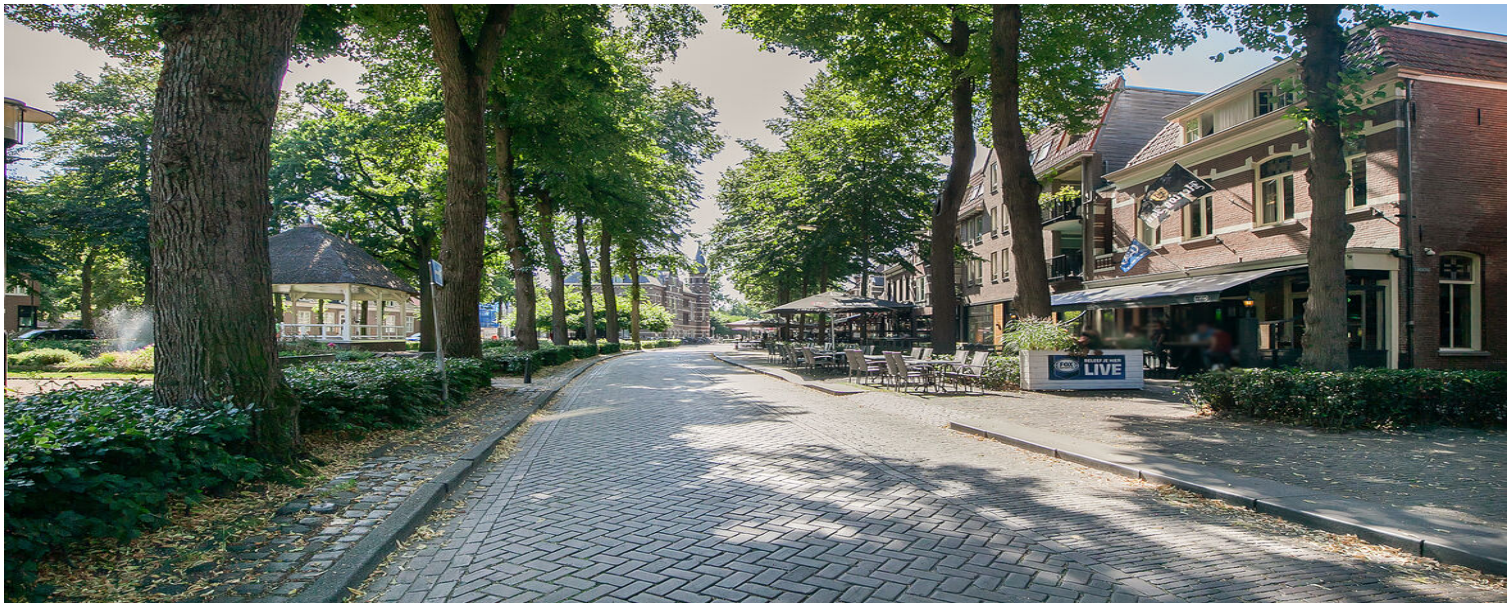
Wonen in Oisterwijk

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.

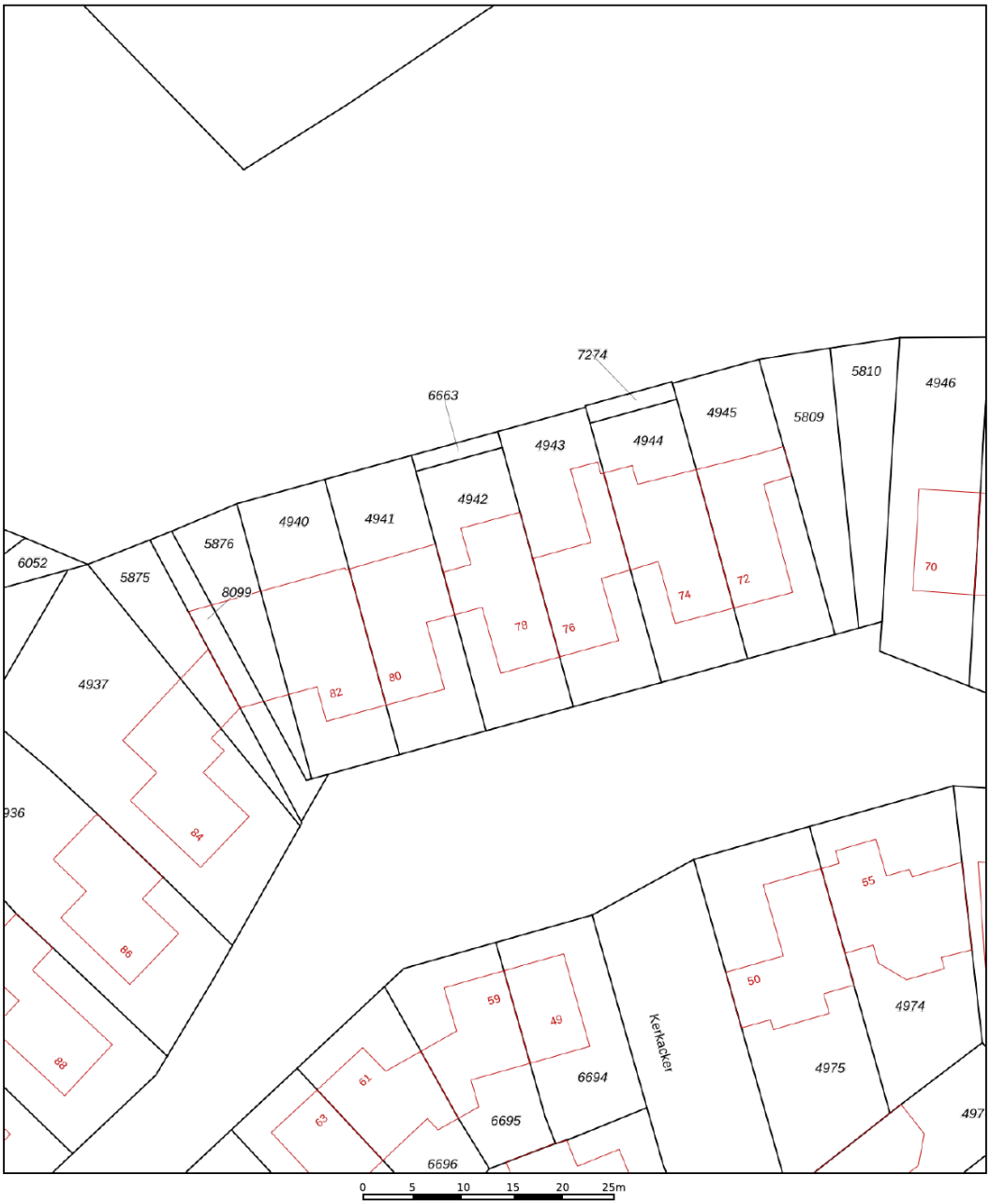
Onderwijs en openbaar vervoer
Voor zijn inwoners heeft Oisterwijk veel te bieden. Er zijn meerdere basisscholen, goede kinderopvang en het 2College Durendael; een middelbare school met circa 1.600 leerlingen. Oisterwijk heeft een eigen treinstation met verbindingen naar Tilburg en Eindhoven; met de bus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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oisterwijk
Sectie	A
Perceel	4942

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

kadaster

FIJNE MAKELAAR NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

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.



FIJNE MAKELAAR NL

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				
- witte en bruine kast in garage	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			
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangsysteem				X
- pelletkachel	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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
- vloerverwarming	X			
-				X
Woning - Exterieur/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
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- pelletkachel				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
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.VT.
- Waterornament		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 bieders 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

FIJNE MAKELAAR.NL

FIJN HUIS,
FIJNE PLEK,
FIJNE MAKELAAR

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

funda NVM