Scholte Albers
Makelaardij



TE KOOP

VENBROEK 14
5527 BH HAPERT

**Altijd al in een vrije, groene woonomgeving willen wonen?
Dan biedt deze vrijstaande woning met een zeer verrassende en speelse indeling met diverse niveauverschillen je nu de kans.
Deze woning beschikt over een zeer ruime woonkamer met open haard en vide, een semi-open keuken met complete keukeninrichting op de begane grond, 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers, een inpandige garage. De volop privacy biedende achtertuin met een ruime moderne terrasoverkapping en eigen achterom maakt het wonen in de natuur geheel compleet.
Interesse? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!**

Bouwjaar: 1978

Vraagprijs: € 795.000,- K.K.

Aanvaarding: In overleg

Scholte Albers
Makelaardij







Kadaster: Gem. Hoogeloon, sectie F nummer 1464 en 2343, respectievelijk groot 649 en 158 m²

Indeling

Begane grond:

Deze unieke woning stap je binnen via de entree met garderoberuimte en meterkast. Deze uitgebreide meterkast is in 2022 vernieuwd (8 groepen, 1 inductiekookgroep, 1 PV-groep, 1 groep tbv laadstation elektrisch voertuig, 1 groep t.b.v. de verwarmingskachels in de overkapping, 3 aardlekschakelaars, slimme bemetering, glasvezelaansluiting).



Vanuit de hal heb je toegang tot enerzijds het leefgedeelte en anderzijds het slaapgedeelte.





Komend vanuit de hal heb je toegang tot de woon-leefkeuken. Deze is aan de voorzijde gelegen en geeft, naast heel veel natuurlijke lichtinval door de 3 keukenramen, een mooi uitzicht over de straat. Speels is de schuine houten kapconstructie en het zicht in de woonkamer.





Scholte Albers
Makelaardij





Scholte Albers
Makelaardij

De keukeninrichting bestaat uit een luxe keuken in een U-opstelling voorzien van kunststof aanrechtblad waarin ingebouwd 1½ spoelbak, een 4-pits inductiekookplaat, een vlakschermafzuigkap, een combi magnetronoven, een koelkast, een vaatwasser, 2 hoekcarrousels, diverse onder- en bovenkastjes met onderbouwverlichting. Ook vanuit de keuken kijk door een groot raam leuk weg de straat in. De keuken is verder voorzien van inbouwspots.





Een paar “luie” treden naar beneden kom je in de ruime woonkamer met vide.
De aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer heeft middels de grote glaspuien, waarvan er een schuifbaar is, een fraai uitzicht op de grote achtertuin. Dit is wat je noemt een lichte living met open haard waar je meerdere zithoekjes kunt creëren en je deze fijne ruimte optimaal kunt benutten. De natuur komt als het ware je woonkamer binnen, of het nu zonnig is, stormt, onweert, regent of sneeuwt, het zicht is altijd mooi. In de warme zomerdagen heb je via de schuifpui toegang tot het terras met de modern vormgegeven terrasoverkapping. De terrasoverkapping is voorzien van alle gemakken: elektrische heaters, inbouwspots en een muziekinstallatie.





Scholte Albers
Makelaardij







Vanuit de woonkamer heb je via een trap toegang tot de kelder. Deze manshoge ruimte is fors van afmeting en is vloerbetegeld. In deze kelder is ook een waterontharder opgesteld.





Aan de andere kant van de woonkamer heb je toegang tot de bijkeuken. Deze is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een praktisch pantryblokje waarin een 10 ltr. warmwaterboiler geplaatst is. Het aanrecht is voorzien van warm- en koudwater. Ook is hier de vloerverwarmingsverdeelunit ten behoeve van de vloerverwarming van het zitgedeelte, het eetgedeelte en de keuken opgesteld. Vanuit deze bijkeuken heb je toegang tot de inpandige garage en via een buitendeur bereik je de achtertuin.



De inpandige garage is aan de voorzijde gelegen en is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een elektrisch bedienbare sectional overheaddeur (2025).

Terug naar de hal kom je bij de toiletruimte, de wasruimte en via en een trap de corridor naar de slaapvleugel. Via een dichte trapopgang kom je op de eerste verdieping.
De L-vormige toiletruimte is aan de voorzijde gelegen. Deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een staand closet, een fonteintje en inbouwspots.



Naast de toiletruimte is de wasruimte/binnenberging gelegen. Deze ruimte is gedeeltelijk betegeld. Hier is onder meer plaats voor de opstelling van een wasmachine en -droger.



Loop je door richting de slaapcorridor passeer je de doucheruimte en de badkamer.





De geheel betegelde doucheruimte is voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche (thermostaatkraan, handdouche), inbouwspots en een mechanische ventilatie.





De naastgelegen badkamer is eveneens geheel betegeld en heeft een ligbad (thermostaatkraan, handdouche), een vrijhangend wandcloset, een wastafel, inbouwspots en een mechanische ventilatie.





Via enkele traptreden naar beneden kom je in de corridor van de slaapvleugel. In deze corridor is een dubbele inbouwkast aanwezig en heb je toegang tot 3 slaapkamers.



Als eerst kom je slaapkamer 1 tegen. Deze slaapkamer heeft een hoog plafond met een vide en een Veluxdakraam. De vide is middels een vaste open trap bereikbaar is. In de slaapkamer zelf heb je 2 dubbele inbouwkasten.



Scholte Albers
Makelaardij









Slaapkamer 2 is identiek aan slaapkamer 1. Ook deze slaapkamer een hoog plafond met een vide en een Veluxdakraam. De vide is middels een vaste open trap bereikbaar is. In deze slaapkamer heb je ook 2 dubbele inbouwkasten.









Vervolgens kom je in slaapkamer 3. Dit is de masterbedroom. Deze slaapkamer heeft ook een hoog plafond en is eveneens voorzien van een vide zij het dat deze dicht gemaakt is en ingericht is als extra bergruimte. Deze slaapkamer is voorzien van en wastafel en dubbele openslaande deuren naar terras en tuin.





Scholte Albers
Makelaardij







Eerste verdieping:

Wanneer je middels de vaste trap vanuit de hal naar de eerste verdieping gaat, kom je in slaapkamer 4. Deze slaapkamer loopt over de volle diepte van de woning en heeft een dakkapel met inbouwspots aan de voorzijde en een Velux dakraam aan de achterzijde. Het hoge plafond geeft ook hier een ruimtelijk en speels effect. Vanuit de dakkapel heb je een mooi zicht op de straat. In een inbouwkast is de c.v.-installatie (Remeha, Calenta ACE CW6, 2022) en de mechanische ventilatie-unit (Itho Daalderop, ca. 2016) opgesteld.





Tegenover deze slaapkamer 4 is een deur die toegang geeft tot de vide. Vanaf de vide kijk je speels de woonkamer en de keuken in.





De vide zelf is door zijn goede afmetingen zeer goed bruikbaar voor allerlei doeleinden geschikt maar zeker om er een lange tafel te plaatsen. Achter de knieschotten is er voldoende extra bergruimte gerealiseerd. De vide heeft 2 Velux dakramen voor extra natuurlijke lichttoetreding.



Scholte Albers
Makelaardij







Aan de andere zijde van deze verdieping is er via de vide boven de woonkamer toegang tot een vijfde slaapkamer, of zoals je wilt een werkkamer.
Via een korte trapopgang bereik je slaapkamer 5/werkkamer. Deze kamer loopt eveneens over de volle diepte van de woning en heeft een hoog plafond met een Velux dakraam aan de achterzijde. Deze ruimte is voorzien van een zijgevelraam en een wastafel. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot een bergruimte.



Scholte Albers
Makelaardij







Buiten:

Achterzijde:
De tuin is een droom voor de tuinliefhebber! Mooie volwassen bomen welke voor veel privacy en een bosachtige sfeer zorgen. Aan de achterzijde is en strakke moderne overkapping gebouwd. Deze is middels hardglazen elementen van de woning gescheiden. De overkapping is voorzien van inbouwspots, een muziekinstallatie en een tweetal elektrische plafondheaters. Koppel deze ingrediënten aan de diverse terrassen en de mooie groene omgeving en je waant je echt buiten. De tuin is voorzien van diverse elektrapunten en pompinstallatie voor de beregening. Daarnaast vind je er nog een houten open tuinberging voor de opslag van tuingereedschap en een houten tuinhuis. Via de achterom met poort kom je uit bij de oprit aan de voorzijde.

Scholte Albers
Makelaardij





Scholte Albers
Makelaardij





Scholte Albers
Makelaardij







Zijzijde:
Naast de oprit en langs de garage ligt een middels poort afgesloten achterom naar de achtertuin.

Voorzijde:
Volgroeide voortuin met een looppad naar de entree en een oprit naar inpandige garage.



Scholte Albers
Makelaardij

BIJZONDERHEDEN:

- ☑ **Bouwjaar 1978.**
- ☑ **Gebruiksoppervlakte wonen ca. 251 m², gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 47 m², gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte ca. 27 m²; vide ca. 26 m²; gebruiksoppervlakte externe bergruimte 10 m²;**
- ☑ **Inhoud woning ca. 1294 m³;**
- ☑ **Totaal perceeloppervlak ca. 807 m².**
- ☑ ***Energielabel …. geldig tot …….***
- ☑ **Het oorspronkelijke zitgedeelte, het eetgedeelte en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming;**
- ☑ **De woning is voorzien van een PV-installatie: 12 zonnepanelen (maximaal vermogen van ca. 4740 kWp), 2022, eigendom, Solar Edge HD Wave SE4000H;**
- ☑ **Woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. In 2021 zijn de buitenmuren (behoudens de rechterzijgevel) extra nageïsoleerd.**
- ☑ **De woning is voorzien van houten met isolerende beglazing, behoudens het bijlkeukenraam; enkele beglazing);**
- ☑ **Rustige woonlocatie aan de rand van Hapert.**
- ☑ **Het betreft een speelse vrijstaande woning met inpandige garage met voldoende gratis parkeergelegenheid voor de deur, aan de rand van een kindvriendelijke buurt, nabij winkels, basisschool het Palet, middelbare school Pius X-College en het Hapertse park.**
- ☑ **Nieuwe multifunctionele accommodatie op 100 meter afstand van de woning. Een comfortabele plek om elkaar te ontmoeten én samen te werken. U vindt er onder meer een sporthal, gemeenschapshuis, horeca, een bibliotheek, kinderopvang en een kerkaccommodatie;**
- ☑ **Groene en vrije ligging met absolute privacy in woonhuis en in de achtertuin;**
- ☑ **Gunstige ligging t.o.v. diverse uitvalswegen zoals de A2 en A67, alsook Eindhoven, Tilburg en Veldhoven.**
- ☑ **De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;**
- ☑ **Meetinstructie:**
  De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de Branche Brede Meetinstructie (BBMI). Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- ☑ **Disclaimer: funderingsrisico-indicator beschikbaar**
  Funderingsrisico B, Licht risico. Betrouwbaarheid: modelmatig/indicatief
  Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)
  De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig en voor eigen rekening een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.
- ☑ **Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**
- ☑ **Enkel een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze woning;**
- ☑ **Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;**
- ☑ **U kunt deze woning ook bekijken op onze site: WWW.SCHOLTEALBERS.NL en op: www.funda.nl**

Scholte Albers
Makelaardij

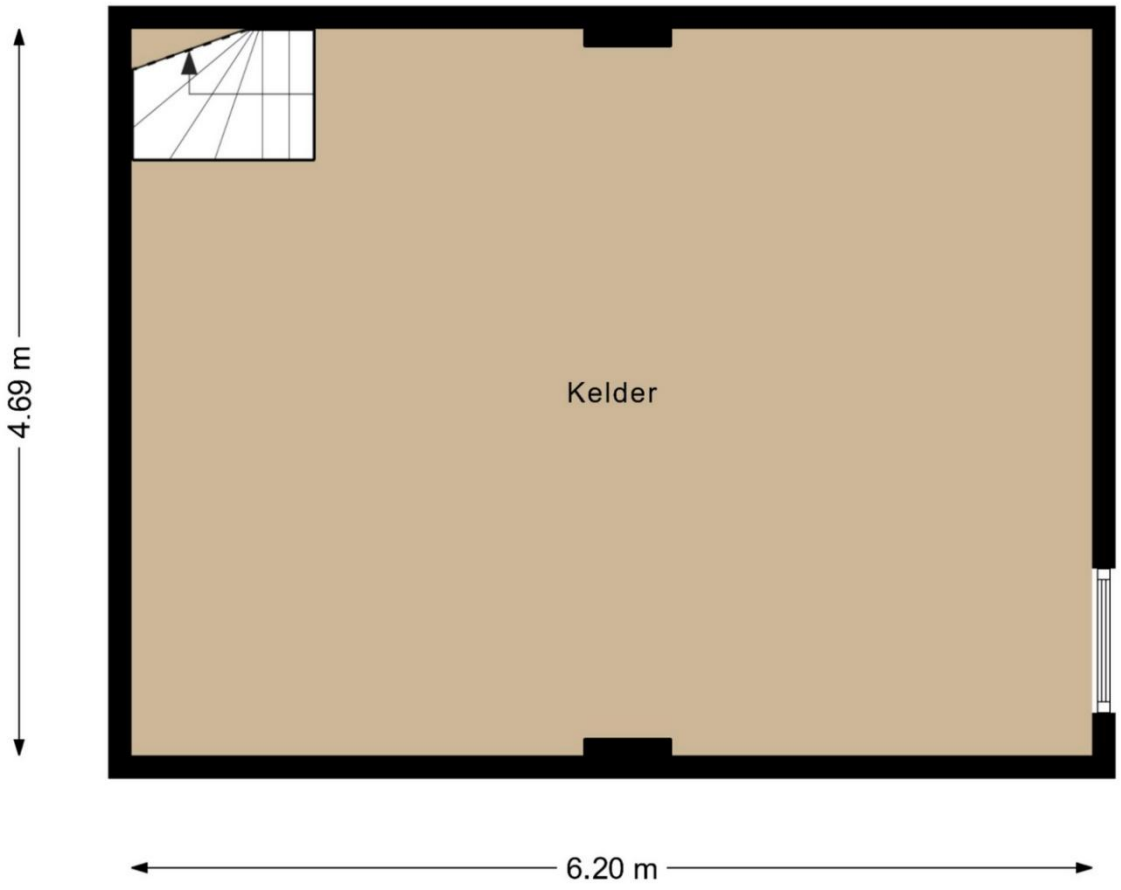




Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Kelder / souterrain:



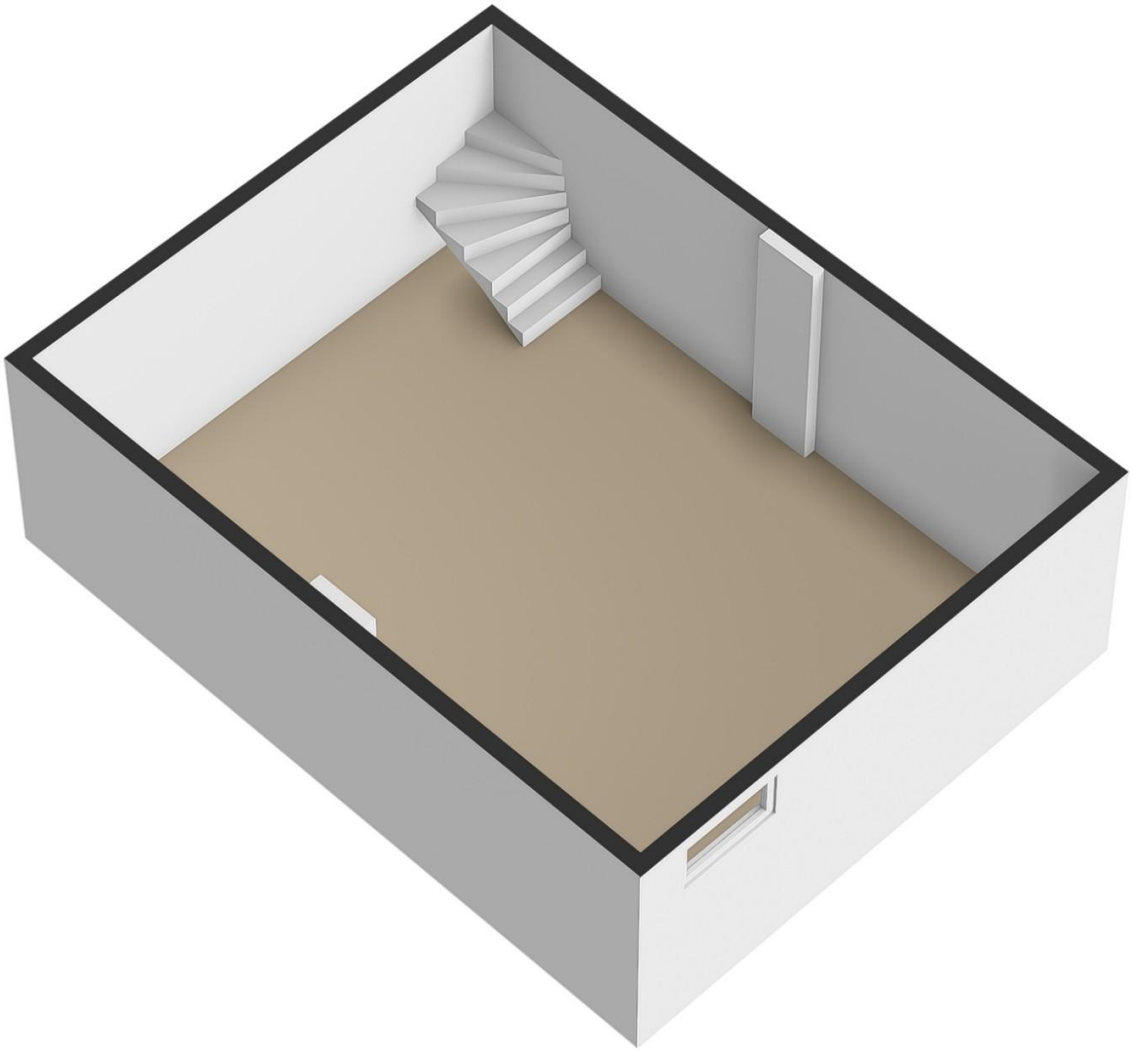
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

3-D:

Kelder / souterrain:



Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Begane grond:



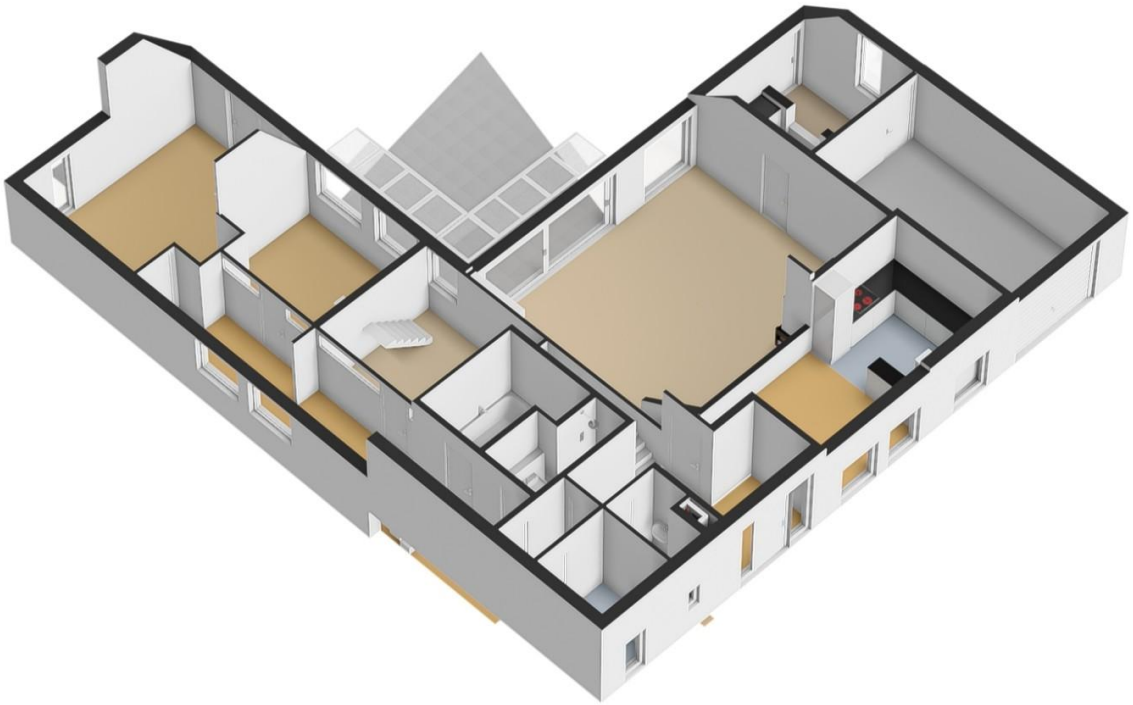
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

3-D:

Begane grond:



Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

1e verdieping:



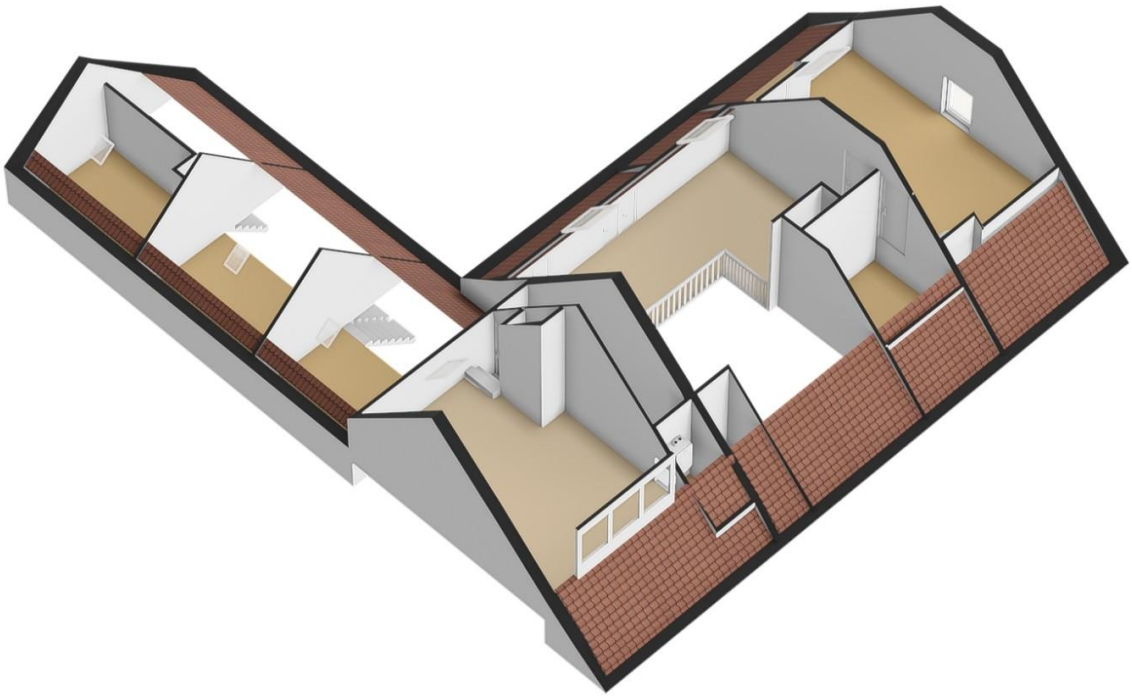
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

3-D:

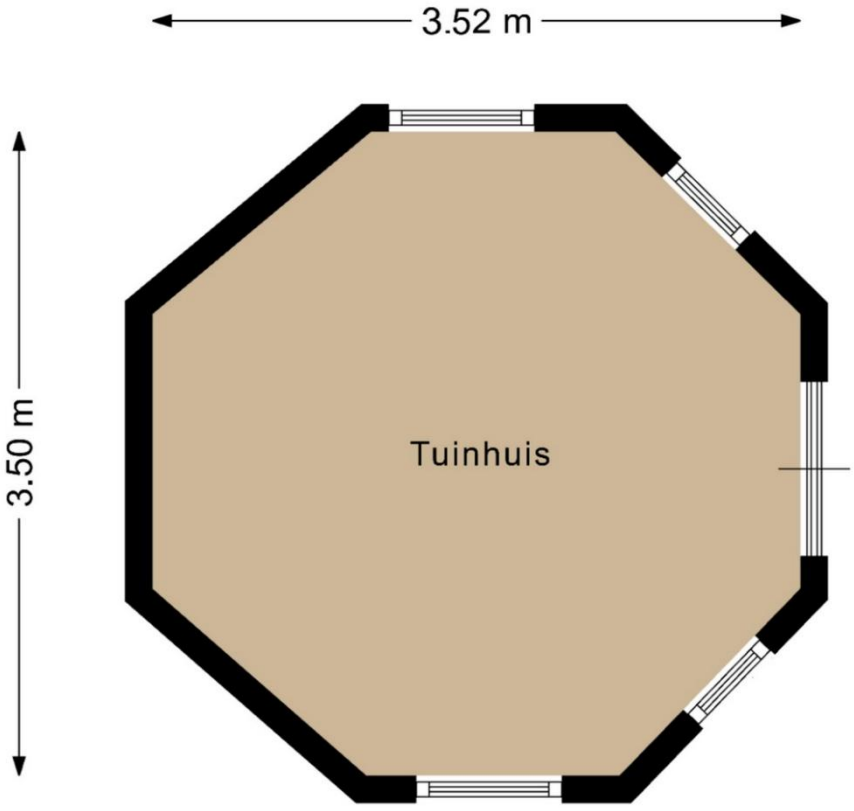
1e verdieping:



Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Tuinhuis:



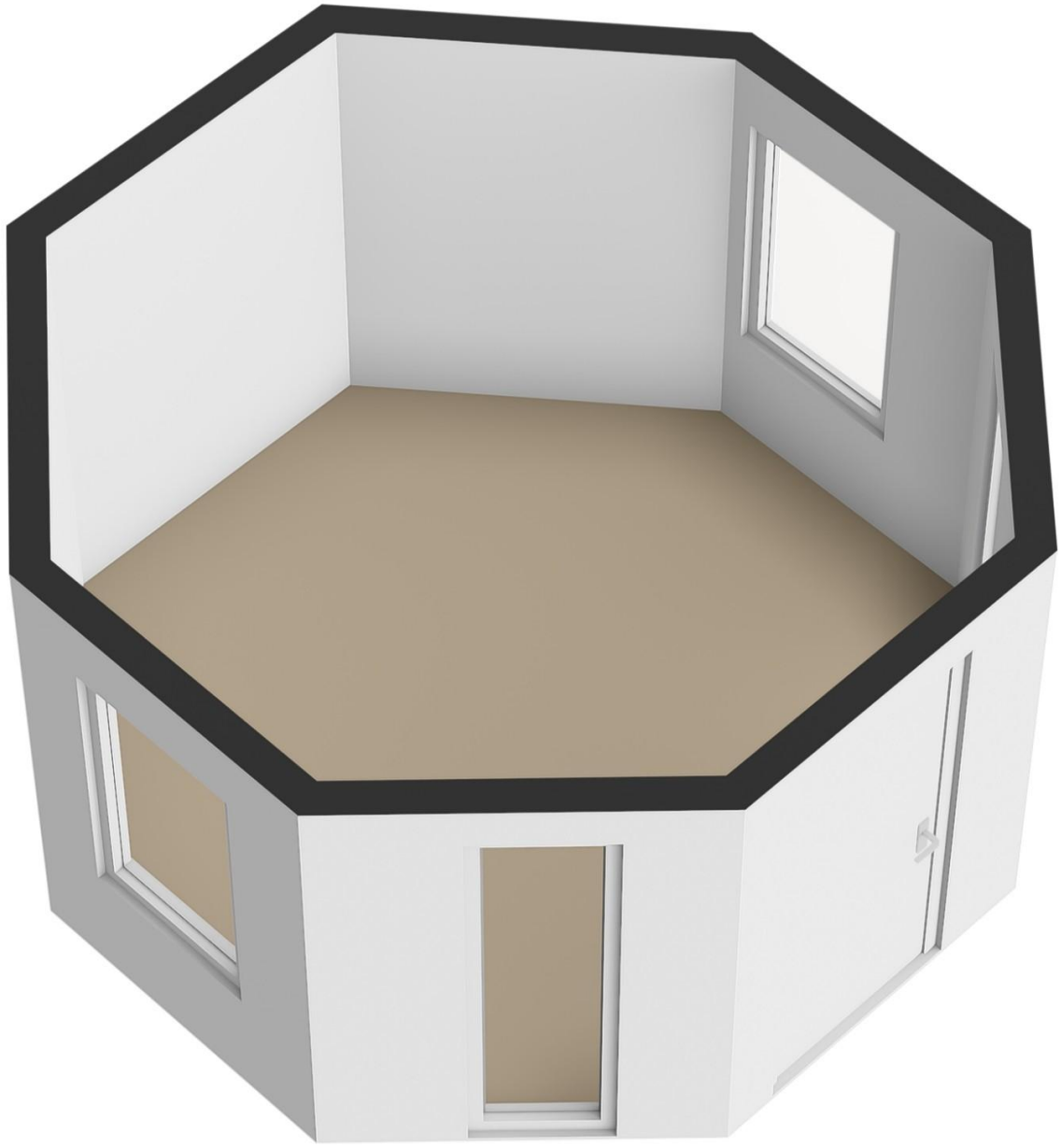
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

3-D:

Tuinhuis:

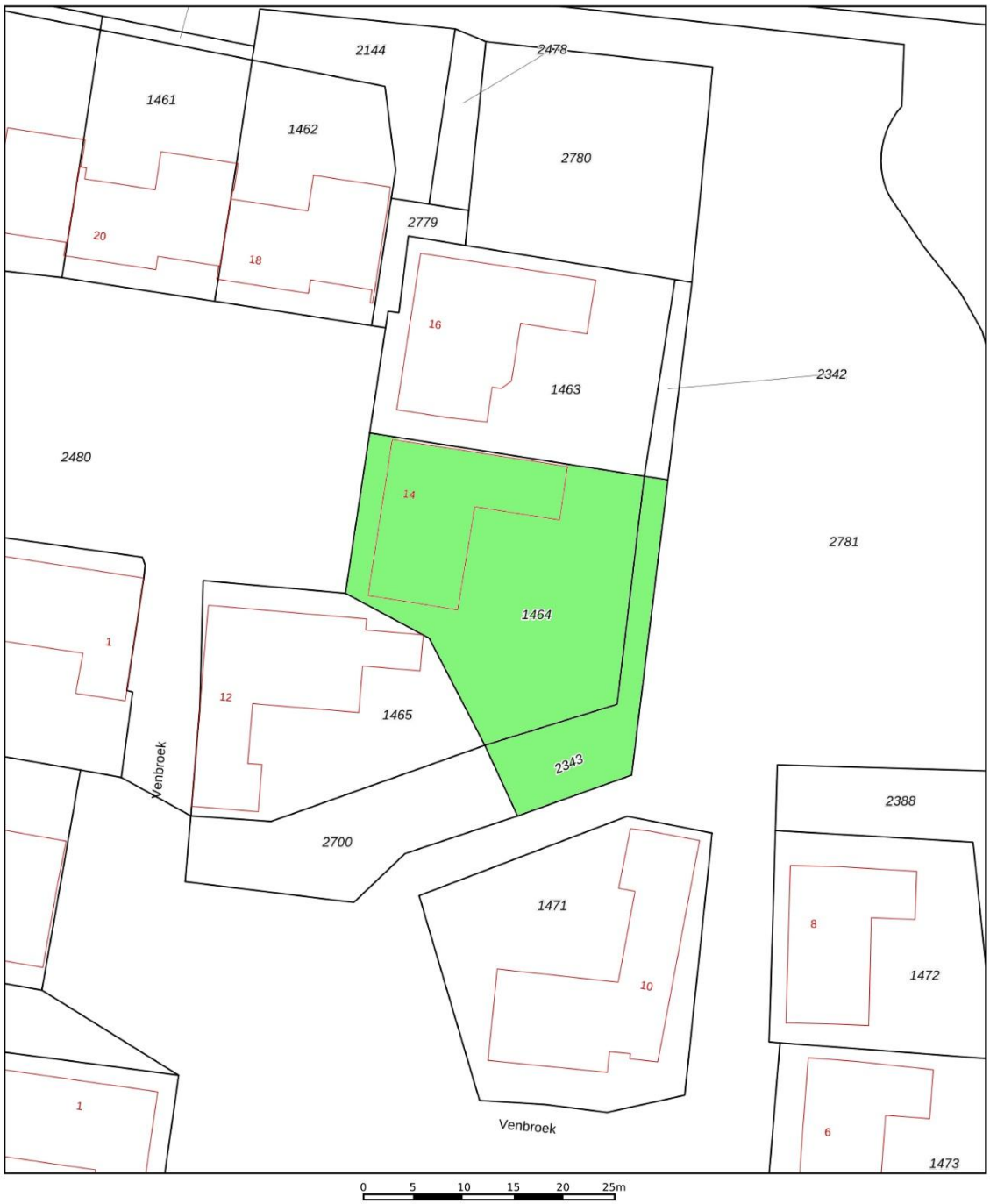


Scholte Albers
Makelaardij

KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoogeloon
Sectie	F
Perceel	1464

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

kadaster

Scholte Albers
Makelaardij

OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

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

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

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

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.
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’.

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

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

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

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

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

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

Scholte Albers
Makelaardij

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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