

PROSPECTUS

UITWIJK | ENG 2



VRAAGPRIJS € 990.000,-- k.k.
OPLEVERING IN OVERLEG

TE KOOP

Eng 2 | 4288 JT UITWIJK

Vraagprijs € 990.000,-- k.k. | oplevering in onderling overleg

Imposante, gerestaureerde woonboerderij (Rijksmonument) met gastenverblijf, centraal gelegen in Nederland.

Het representatieve gastenverblijf (onlangs gerestaureerd en aan de binnenzijde gemoderniseerd) is in gebruik als vergaderlocatie, maar het is ook geschikt voor mantelzorgwoning, atelier of B&B.

De woonboerderij heeft een inhoud van 1500 m³. In het voorhuis en de voormalige deel is 260 m² woonoppervlak gerealiseerd, verdeeld over diverse hoogwaardig afgewerkte ruimtes. De prachtige tuin is met liefde ontworpen en aangelegd rond monumentale bomen. Uitwijk is een pittoresk dorpje vlakbij de vestingstad Woudrichem. Goede winkel-/sportvoorzieningen, basis en middelbare scholen op acceptabele afstand.

Wonen in de rust en ruimte van het Land van Heusden en Altena, op nog geen half uur rijden van grote steden als 's-Hertogenbosch, Breda, Utrecht en Rotterdam.

KENMERKEN

- **soort woonhuis** : vrijstaande woonboerderij, Rijksmonument
- **ligging** : vrij uitzicht
- **woonoppervlakte** : ca. 260 m² (boerderij)
ca. 68 m² (gastenverblijf)
- **inhoud** : ca. 1.500 m³
- **perceelgrootte** : 3.073 m²
- **oorspronkelijk bouwjaar** : 17^E eeuw
- **isolatie (gedeeltelijk)** : dak | muur | dubbel glas
- **kamers** : 9
- **slaapkamers** : 6
- **badkamers** : 3
- **onderhoud binnen** : uitstekend
- **onderhoud buiten** : uitstekend

PLUSPUNTEN

- **prachtige ligging (centraal in Nederland)**
- **vrij uitzicht**
- **groot perceel**
- **veel inhoud**
- **perfect onderhouden**
- **prachtig aangelegde tuin met sproei-installatie**
- **parkeren op eigen terrein**
- **gerenoveerd gastenverblijf (kantoor, B&B, mantelzorg etc.)**
- **6 slaapkamers**
- **3 badkamers**
- **begane grond deels voorzien van vloerverwarming**

DETAILS WONING

Begane grond

- **Hal**
 - trapopgang (spiltrap) naar verdieping
 - openslaande deuren met roedeverdeling naar woonkamer
- **Woonkamer**
 - haard met schouw
 - toegang naar bijkeuken
 - prachtige authentieke balken plafonds
 - schuifvensters
 - uitzicht op de voortuin
- **Eetkamer**
 - mooie ruimte met veel lichtinval
 - boerenplavuizen
- **Keuken**
 - rondboog vensters (gietijzer)
 - natuurstenen aanrechtblad
 - inbouwapparatuur:
 - Lacanche 5-pits fornuis met gril- en warmhoudplaat
 - schouw
 - vaatwasser
 - koelkast
 - draaicarroussel
 - quooker
 - close-in-boiler
- **Bijkeuken**
 - zijentree
 - meterkast (15 groepen, aardlekschakelaars)
 - alarm (aangesloten op meldkamer)
 - inbouwkasten waarvan 1 met opstelling witgoed
 - toegang naar kelder
- **Kelder**
 - gemetselde kruisgewelven
 - sta-hoogte
 - natuurlijke ventilatie
 - boerenplavuizen

- **Centrale hal**
 - in gebruik als lounge/tv-ruimte
 - openslaande deuren naar terras
 - toegang naar slaapkamers, badkamers, toilet

- **Masterbedroom**
 - inbouwkasten
 - walk-in-closet
 - doorloop naar badkamer (ligbad, bidet, dubbele wastafel met meubel, douchecabine)

- **3 slaapkamers**
 - inbouwkasten
 - 2 met deur naar tuin
 - 1 met geïsoleerde muziekrimte

- **2^e badkamer**
 - toilet
 - dubbele wastafel met meubel
 - douchecabine

- **Separaat toilet**
 - wastafel met meubel

Eerste verdieping

- **Overloop**
 - Inloopbergkast
 - sierriet als plafondafwerking

- **Werkkamer**
 - inbouwkasten
 - inloopbergkast
 - sierriet als plafondafwerking

- **Slaapkamer**
 - sierriet als plafondafwerking

- **Ruime biljartkamer**
 - sierriet als plafondafwerking

Schuur

- afmeting ca. 14.2 m x 7 m
- hoge staldeuren
- deel met dorsvloer
- zolder met vide (opstelling 2 CV ketels en boiler)

Tuin

De boerderij wordt omgeven door een prachtig aangelegde tuin.

Een siertuin met hagen, vaste beplanting, een 100 jaar oude buxustuin, platanen en een monumentale taxushaag. Verder een bloemen-, moes- en kruidentuin.

In de tuin een waterput, bronbemaling met beregeningsinstallatie, tuinverlichting, elektriciteitspunten en dogwatchsysteem.

DETAILS GASTENVERBLIJF

Begane grond

- **Entree**
 - meterkast
 - CV-ketel (Nefit)
- **2 Werkruidtes**
 - keukenopstelling (vaatwasser, koelkast)
 - internetaansluiting
 - houtkachel en oven
 - vloerverwarming
- **Badkamer**
 - inloopdouche met stortdouche
 - wastafel
- **Toilet**
 - wandcloset
 - fonteintje

Verdieping

In gebruik als lounche ruimte.

ALGEMEEN & BIJZONDERHEDEN

- De koper dient, tenzij uitdrukkelijk anders is overeen gekomen, bij het tot stand komen van een onvoorwaardelijke koopovereenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening derdengelden notaris of een bankgarantie af te geven.
- 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.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De 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.
- Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze aanbieding is geheel vrijblijvend.

IMPRESSIE WOONBOERDERIJ

aanzichten en tuin















BEGANE GROND



entree



woonkamer





eetkamer





bijkeuken



kelder



keuken





centrale hal





slaapkamer



masterbedroom





badkamer 1



werkkamer



badkamer 2



slaapkamer



deel

IMPRESSIE GASTENVERBLIJF

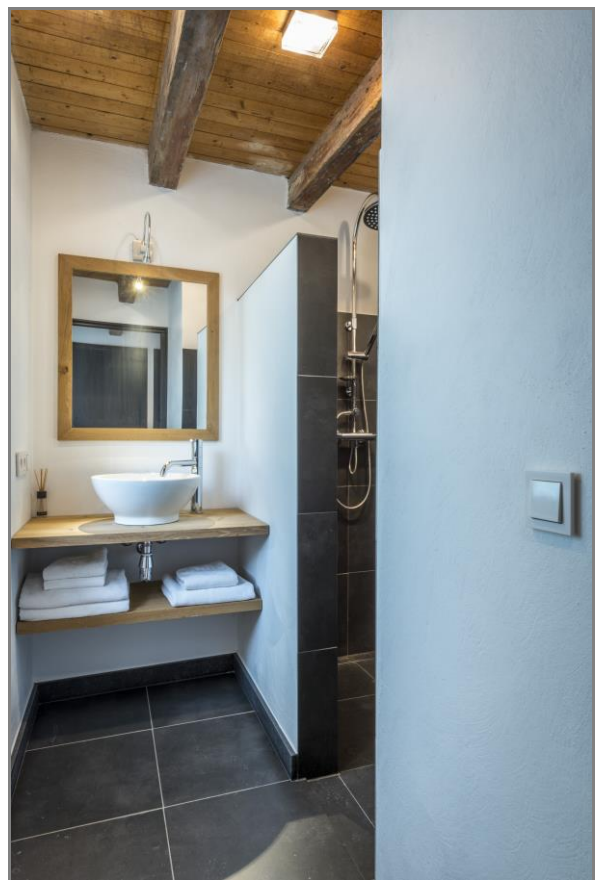


aanzicht





entree



badkamer



werkruimte





lounge ruimte



OMGEVING

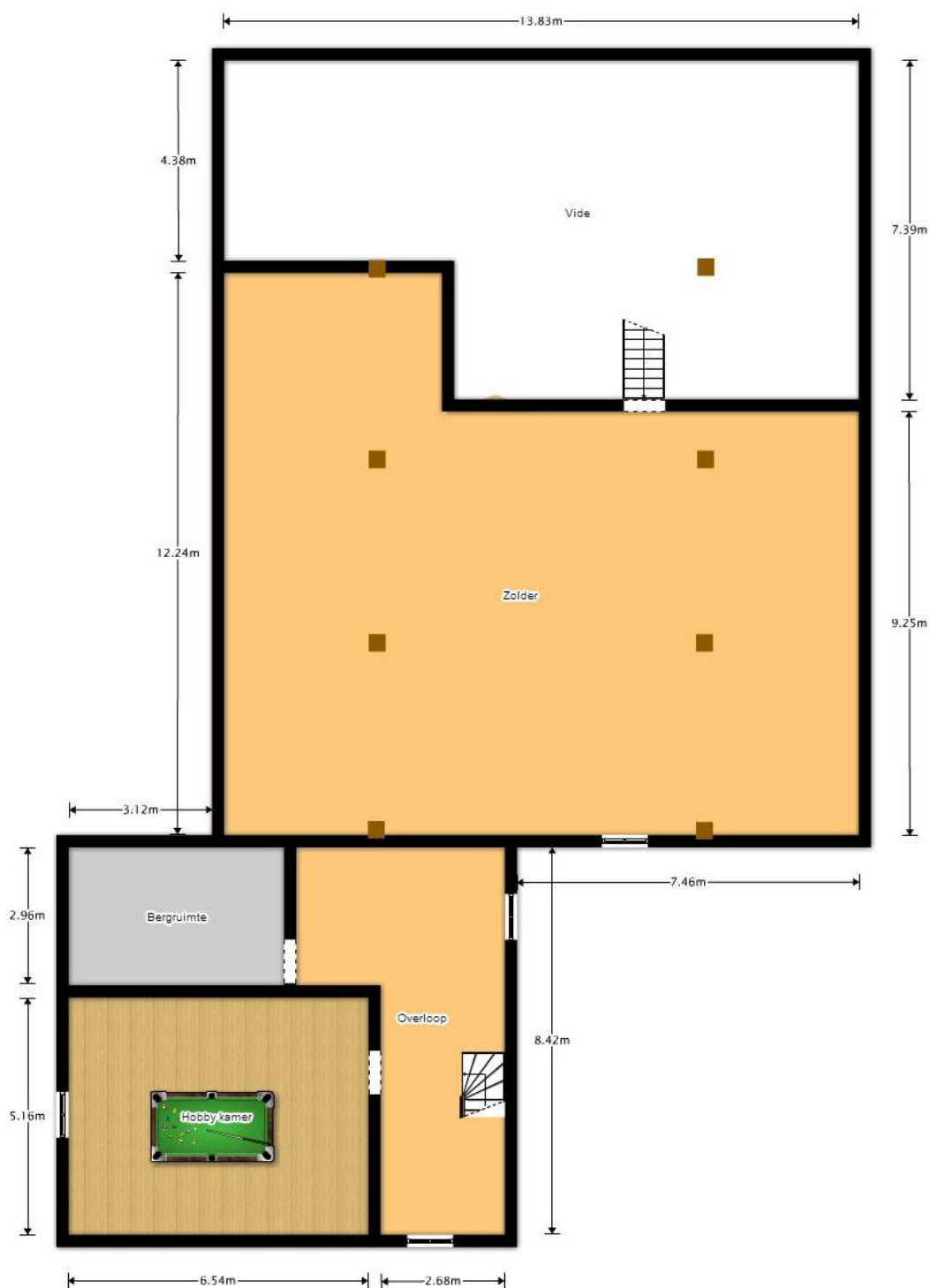




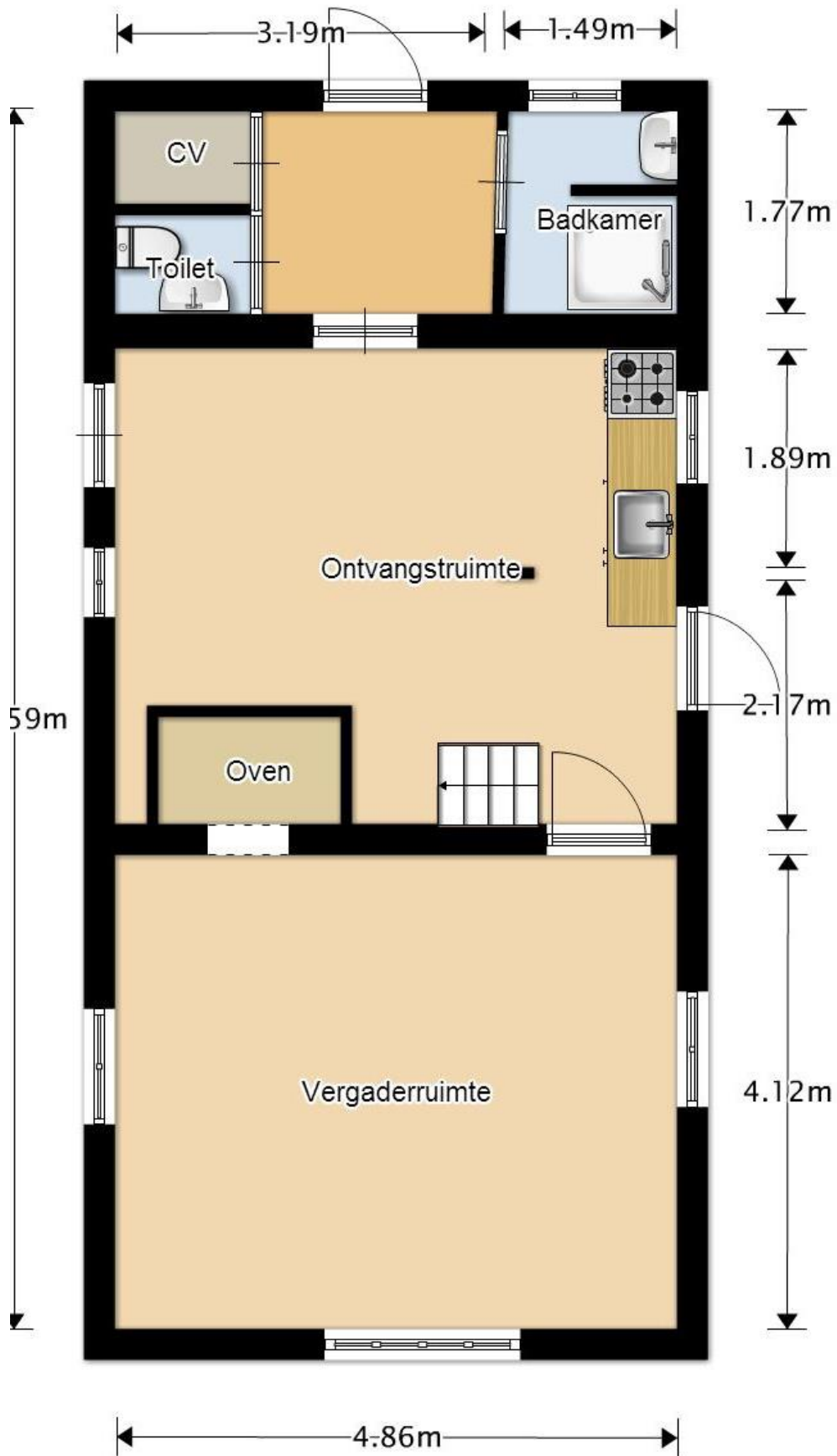
WOONBOERDERIJ PLATTEGROND BEGANE GROND



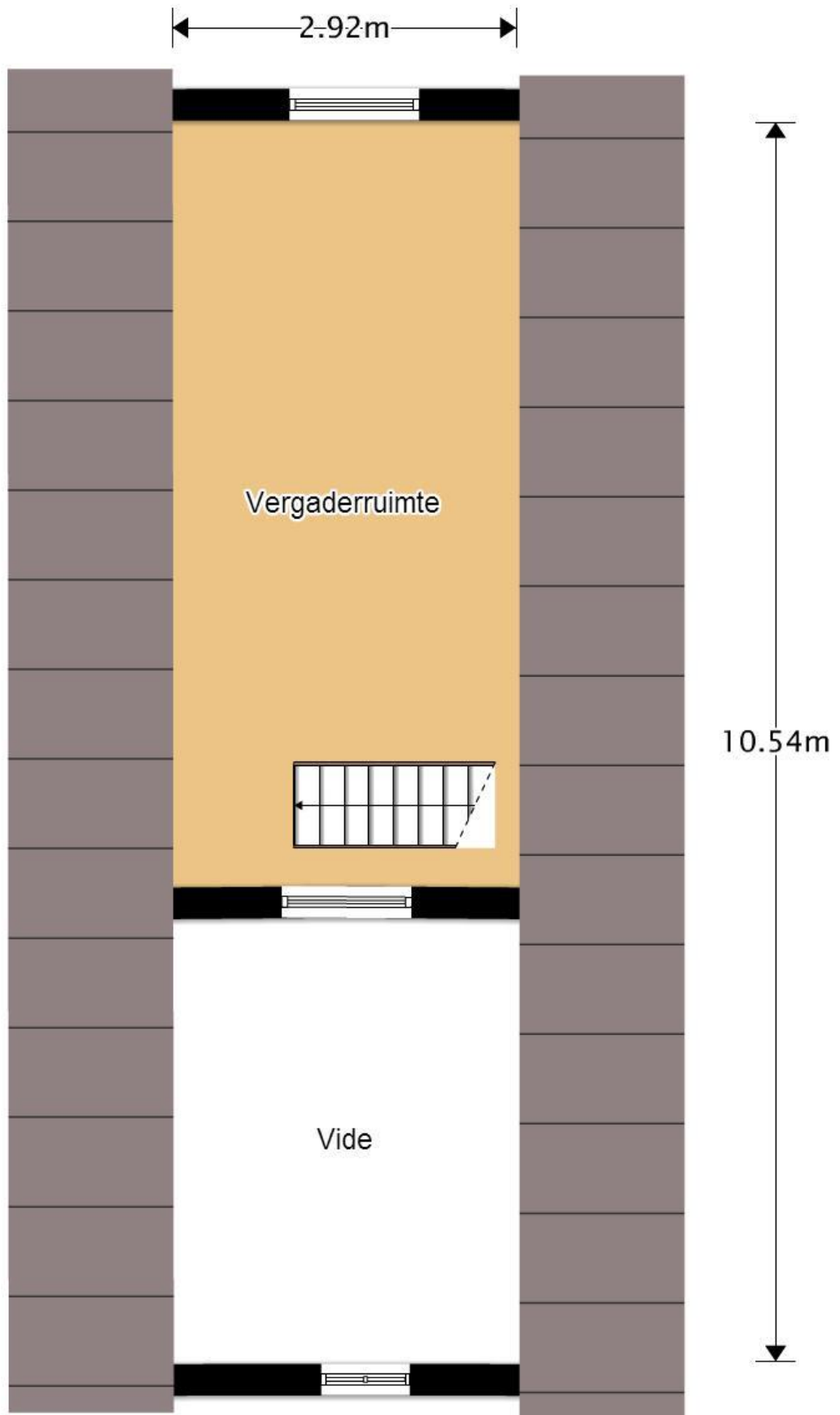
WOONBOERDERIJ PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



GASTENVERBLIJF PLATTEGROND BEGANE GROND



GASTENVERBLIJF PLATTEGROND VERDIEPING



Algemene bouwkundige informatie over oude boerderijen: De constructie:



(foto: openluchtmuseum)

Oude boerderijen werden vroeger traditioneel gebouwd.

Een woonhuis voor het gezin met daarachter de deel voor de beesten en opslag voor hooi en stro. Het huis en de schuur werden gescheiden door een gemetselde zogenaamde brandmuur.

Constructief ging men als volgt te werk. Een zware houten constructie vormt de basis van het gebouw. De staande balken rusten op poeren, vaak gemetselde poeren (zoals op de foto hier boven).

De steens muren werden in de regel opgemetseld op een gestapelde stenen fundering. Er werd niet geheid. De combinatie van hout met gemetselde muren, zorgt ervoor dat het gebouw enigszins kan werken. De houtconstructie kan gemakkelijk zettingen opvangen. Steenachtige materialen zullen scheurtjes gaan vertonen. Moderne gebouwen die volledig opgetrokken zijn uit beton en steenachtige materialen kunnen geen enkele zetting opvangen. Daar zorgt een beetje verzakking al direct voor scheurvorming. Scheurvorming in oude historische gebouwen is dus meer regel dan uitzondering. Zolang het binnen de perken blijft is er niets aan de hand.

De kapconstructie:



Het dak van een oude boerderij bestaat in de regel uit een reeks sporen in de schuine van het dak. Hierop worden horizontale panlatten of rietlatten gespijkerd. Het dak wordt afgewerkt afhankelijk van de financiële draagkracht van de opdrachtgever met pannen of met riet. Riet was vroeger goedkoper dan pannen.

Bouwkundige gegevens Rijksmonument Eng 2, Uitwijk: Boerderij met stijlenmerken van de Renaissance in Uitwijk

Boerderij

Eng 2
4288JT Uitwijk (gemeente Woudrichem)
Noord Brabant

Bouwjaar: 1600-1650

CITAAT RIJKSDIENST VOOR CULTUREEL ERFGOED

Beschrijving van Boerderij met stijlkenmerken van de Renaissance

Omschrijving onderdeel 1.

Inleiding

De BOERDERIJ uit de eerste helft van de 17e eeuw met stijlkenmerken van de Renaissance, is nu in gebruik als woonboerderij. Het is een variant van het Westbrabantse type. Vermoedelijk al vroeg in de 19e eeuw zijn het woon- en een bedrijfs gedeelte met elkaar verbonden. Twee traveeën in het bedrijfs gedeelte zijn in de zeventiger jaren door middel van een stenen inbouw bij het woongedeelte van de boerderij getrokken.

Omschrijving

Het eenlaagse woongedeelte met kelder en zolderverdieping heeft een rechthoekige plattegrond. Het wordt gedekt door een rieten zadeldak met aan de rechterkant een schildeinde. Voor- en zijkant hebben een hoge dakvoet en de achterkant een lage dakvoet. De voorgevel is drie traveeën breed. De monumentale ingangspartij in de rechtse travee, ligt op een verhoogd bordes voorzien van een frontale trap met zes treden. De pseudo-dubbele voordeur heeft twee kussenpanelen en gietijzeren doorzichtroosters, die gescheiden worden door een zuilvormige deurnaald. Het kalf bevat gesneden florale motieven. In het bovenlicht een gietijzeren levensboom. De ingang is omlijst door een houten hoofdgestel voorzien van een kroonlijst. Het geheel staat op hardstenen neuten. Op de verdieping boven de ingang een klein vierruits schuifvenster met glasroeden. De andere traveeën, die identiek aan elkaar zijn, bevatten op de begane grond vijftienruits schuifvensters en in de kelder kleine vensters voorzien van diefijzers. Boven de vensters korfboogvormige ontlastingsbogen. In de bogen boven de grote vensters is natuursteen verwerkt met in de sluitsteen beeldhouwwerk van een mensenkopje. In de linkerzijgevel bevindt zich de achterdeur met op zolder twee kleine roedenvensters met korfboogvormige ontlastingsbogen. De rechterzijgevel bevat op de begane grond twee negenruits schuifvensters en op de verdieping een klein negenruits venster. Het aansluitende bedrijfs gedeelte gaat gedeeltelijk schuil achter het woonhuis. Het heeft een rechthoekige plattegrond. Het wordt gedekt door een rieten zadeldak met aan de noordkant een overstekend wolfseind. De lange zijgevels bevatten verschillende kleine vensters zowel in gietijzer als in hout, alle met een roedenverdeling. In de westgevel bovendien twee deuren. De zuidgevel heeft getoogde deeldeuren, nu voorzien van glasdeuren. Hierboven een zesruitsvenster. In de geveltop een gietijzeren rondvenster met een geometrische roedenverdeling. De noordgevel heeft onder een hellend houten overstek aan de zijkant smalle staldeuren en in het midden tussen de hier zichtbare gebintstijlen zijn grote deeldeuren, waarvan één als halfdeur is uitgevoerd. Ze worden geflankeerd door kleine gietijzeren rondboog vensters voorzien van een geometrische roedenverdeling. Onder een van de vensters bevindt zich de loopdeur. In het overstek ligt een hooiluik. Het opgaande werk van de boerderij bestaat uit rode handgevormde baksteen gemetseld in kruisverband staande op een cementen plint. In de topgevels is vlechtwerk toegepast. De noordgevel van het bedrijfs gedeelte is gepleisterd. Het interieur van het woonhuis heeft in de grote woonkamer eiken moer- en kinderbinten. Sleutelstukken met ojief. De andere balklagen zijn enkelvoudig. Onder de woonkamer bevinden zich twee kelders, die onderling verbonden zijn. Beide hebben gemetselde kruisgewelven. Ze zijn bereikbaar via een gemetselde trap. Op de zolderkamer, boven de woonkamer, bevinden zich vier eiken gepende spanten, bestaande uit dekbalkjukken met kromme benen. De oorspronkelijke keuken van het huis is verplaatst naar het bedrijfs gedeelte. Het vier traveeën lange

bedrijfsgedeelte is driebeukig. Het heeft vijf ankerbalkgebinten. Een hiervan bevindt zich buiten tegen de muur onder het dakoverstek. Op de gebinten staan spanten, die bestaan uit dekbalkjukken met nokspanten. De gebinten en jukken zijn onderling verbonden door gebint- en jukplaten. Alle onderdelen zijn van eikenhout, de verbindingen zijn gepend. De gebinten hebben gehakte merken. Het meest zuidelijke heeft op de korbelen gesneden merken. De sporen zijn van rondhout. Op de deel bevindt zich een dorsvloer van 4,50 x 7,00 meter. In de zijbeuken van het bedrijfsgedeelte is een grupstal ingericht met in de noord-oosthoek een paardenstal met een gemetselde voerbak. Het gedeelte in het bedrijfsgedeelte dat bij het woonhuis is getrokken, is ingebouwd onder de gebintbalken. Hier is onder andere gebruik gemaakt van eiken hooimijtroeden. Waardering Het boerderijcomplex heeft cultuurhistorische waarden: het complex is van belang als bijzondere uitdrukking van een technische en typologische ontwikkeling. Het complex heeft architectuurhistorische waarden: het is van bijzonder belang voor de geschiedenis van de architectuur en bouwtechniek. (*bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*)

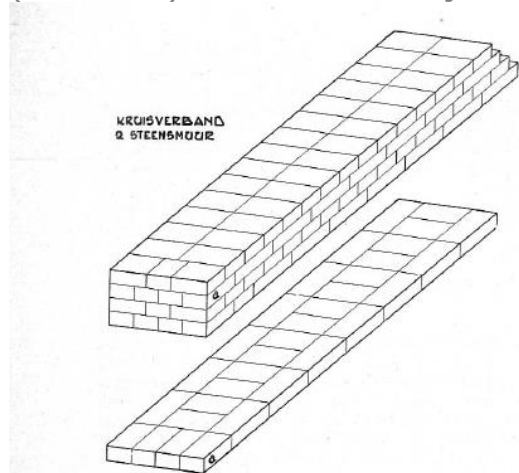
Tag(s): Agrarische Gebouwen Boerderij Molen
Rijksmonument nummer: 52668

Fundering:

Gemetselde fundering. De houtconstructie staat op gemetselde poeren.

Gevels en binnenmuren:

De gevels van het woonhuis zijn van baksteen en in kruisverband opgemetseld. (de dikte van een steensmuur is de lengte van de gebruikte steen). Gezien de dikte van deze muren (ca. 40 cm) is het vermoedelijk een dubbele muur in kruisverband.



De muren zijn zo dik dat ze van nature al isolerend zijn.

In de voormalige boeren schuur is een woongedeelte gebouwd. Aan de binnen- zijde zijn extra muren gezet met daar tussen glaswollen dekens van 4 cm dik. De muur aan de westkant is in 1977 nieuw gebouwd en in spouwmuur opgetrokken.

Vloeren:

De begane grondvloeren zijn van beton, het is niet bekend of deze zijn geïsoleerd. In de volgende ruimtes is vloerverwarming aanwezig:

Keuken, eetkamer, tv-kamer, opkamer en de begane grond in het bakhuis.

De verdiepingsvloeren is van hout.

Ramen deuren en kozijnen:

Ramen en deuren zijn van hout. Er is enkel glas met hier en daar voorzetramen. Er zijn nog enkele stalen stalraampjes.

Rieten kap:

Voorzijde woonhuis : 2010 isolatieplaten, riet vernieuwd.

Oostkant huis en deel : 2012 bijgestopt.

Bakhuis : 2013 vernieuwd.

Westkant : 2014 vernieuwd.

Riet wordt ieder jaar geïmpregneerd tegen brand.

Houtaantasters:

Jaarlijks voert van Lierop preventieve controle uit.

Algehele conditie:

Dit Rijksmonument wordt met zorg bewoond en onderhouden en verkeert in uitstekende conditie.

LIJST VAN ZAKEN

Behorende bij object: Eng 2

Voor de onderstaande zaken ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Zaken	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis / berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
sloten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buiten brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering	<input checked="" type="checkbox"/> binnen <input checked="" type="checkbox"/> buiten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolhorren / losse horren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rol-/vouwgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting	<input checked="" type="checkbox"/> inbouw <input checked="" type="checkbox"/> opbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

paraaf
verkoper(s)

koper(s)

Zaken		blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Vloerafwerking	<input checked="" type="checkbox"/> vloerbedekking			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> laminaat			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> parket			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> houten delen	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> zeil / linoleum			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> marmoleum			<input checked="" type="checkbox"/>
(klok)thermostaat				
Haard	<input checked="" type="checkbox"/> voorzethaard			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> (hout)kachel			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Allesbrander			
	<input checked="" type="checkbox"/> bijgebouw		<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> toebehoren		<input checked="" type="checkbox"/>		
Keukenapparatuur	<input checked="" type="checkbox"/> vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> afzuiger	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> (combi)magnetron			<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> oven	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input checked="" type="checkbox"/> close-in-boiler	<input checked="" type="checkbox"/>		

Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar eventueel gehuurd of geleased worden:

<input type="checkbox"/>	boiler			
<input type="checkbox"/>	geiser			
<input type="checkbox"/>				

Overige zaken die niet genoemd worden in bovenstaande lijst:

Bouwmaterialen, vriezer in deel, biljart blijven achter, zitmaaier ter overname

Voor akkoord,

De opdrachtgever / verkoper,
(en echtgeno(o)t(e) / partner

koper
(en echtgeno(o)t(e) / partner

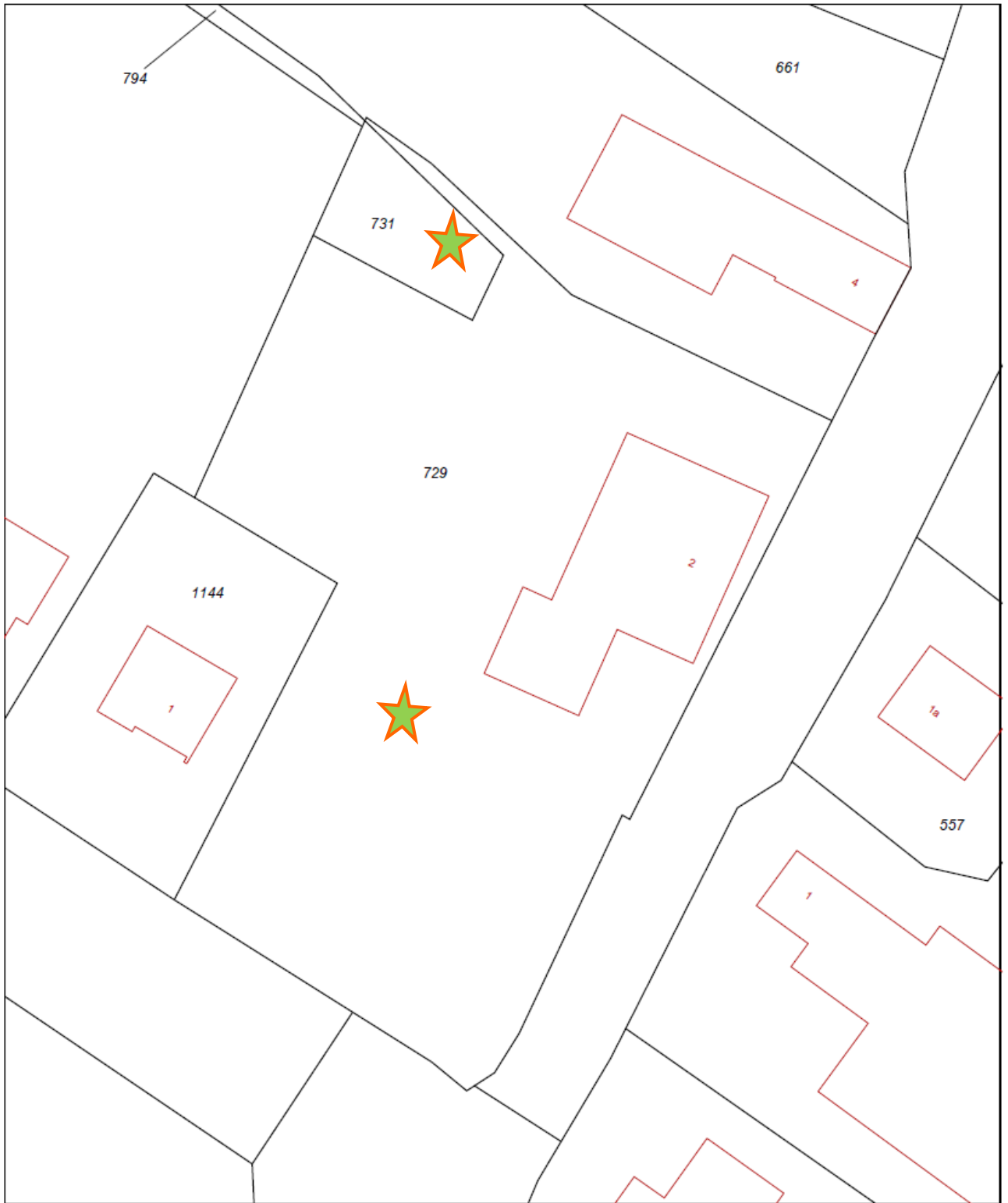
plaats:


plaats:

datum:-.....-.....

datum:-.....-.....

KADASTRALE KAART



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 2 mei 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie G Perceel 729</p>	
---	---	---

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.

HOE NU VERDER

- **AFSPRAAK MAKEN?**

Neem contact met ons op voor meer informatie of een vrijblijvende afspraak met één van onze makelaars.

- **FINANCIERING**

Wij willen u graag goed en duidelijk informeren, ook wanneer het gaat om de financiering. Aan de hand van uw gegevens kunnen wij vrijblijvend voor u laten berekenen of een bepaalde aankoop haalbaar en verantwoord is. Neem contact met ons op voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

- **WAARDEBEPALING EIGEN WONING**

In uw zoektocht naar een nieuwe woning is het prettig om te weten wat de waarde van uw eigen huis is. Voor een vrijblijvende, kosteloze waardebepaling kunt u met ons contact opnemen.

- **INSCHRIJVEN ZOEKERSBESTAND**

Om als eerste op de hoogte te zijn van het nieuwe woningaanbod kunt u uw gegevens achterlaten op www.molroubosmakelaardij.nl. Per e-mail ontvangt u vervolgens het woningaanbod dat voldoet aan uw woonwensen.

U BENT VAN HARTE WELKOM!

MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ

Vestiging Woudrichem | 't Rond 14 | t. 0183-304689

Vestiging Raamsdonksveer | Gangboord 1b | t. 0162-571630

info@molroubos.nl | www.molroubos.nl | www.funda.nl



1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht 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 een 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 het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Indien de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, 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 dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces 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 (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is 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 de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift 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 de 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. MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ vraagt de koper altijd een aanbetaling van 10% te storten bij de notaris of een bankgarantie te regelen.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

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

6. Mag een 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te

wijzigen, dient de makelaar eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen. Ook of hij zijn woning aan **deze** koper wil verkopen. Wanneer verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig wanneer u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid en de notaris berekenen voor de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Wanneer de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper eveneens van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. (Bron: NVM)