



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**ETTEN-LEUR** | Sander 32

Vraagprijs € 765.000,- k.k.





## KENMERKEN

Maakt u kennis met deze ruime vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van 1200 m<sup>2</sup> in Etten-Leur.

Mocht u naar aanleiding van deze brochure nog vragen hebben, neemt u dan contact op met ons kantoor.

Onze contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Bouwjaar</b>           | 1994                           |
| <b>Soort woning</b>       | eengezinswoning                |
| <b>Type woning</b>        | vrijstaande woning             |
| <b>Aantal kamers</b>      | 8                              |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 6                              |
| <b>Ligging</b>            | Aan rustige weg, vrij uitzicht |
| <b>Ligging tuin</b>       | rondom                         |
| <b>Inhoud</b>             | 920 m <sup>3</sup>             |
| <b>Perceel</b>            | 1200 m <sup>2</sup>            |
| <b>Woonoppervlak</b>      | 242 m <sup>2</sup>             |



# Sander 32 Etten-Leur



Deze ruime vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van 1200 m2 is nu te koop! De woning heeft een leefruimte met open keuken van ca. 90 m2, 5 royale slaapkamers (waarvan 1 op de begane grond), een garage en een zonnige tuin op het zuidwesten. De woning is gelegen aan de rand van woonwijk 'Sanderbanken' en heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde. Hier kunt in alle rust en privacy genieten.

U bent van harte welkom om zelf de sfeer en de ruimte van deze woning te ervaren!

Overdekte entree, royale hal met toegang tot de volledig betegelde toiletruimte met zwevend closet en fontein, de meterkast (9 groepen (waarvan 1 kookgroep) en 2 aardlekschakelaars), de slaapkamer op de begane grond en de vaste trapopgang naar de 1e verdieping. Tevens bereikt u vanuit de hal de ruime woonkamer met open keuken.

Ook benieuwd naar de VIRTUELE TOUR van deze woning, kijkt u dan op onze WEBSITE!









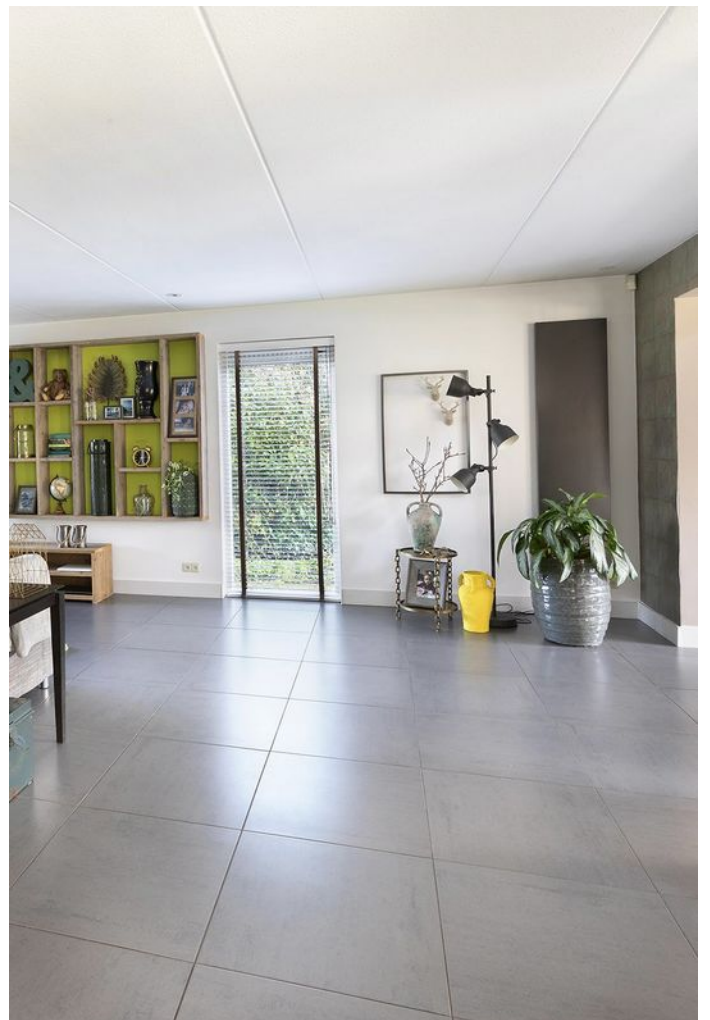






## Woonkamer

De woonkamer is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte is gelegen aan de voorzijde van woning en hier geniet u van een prachtig vrij uitzicht. De tuingerichte uitgebouwde eetkamer is gelegen aan de achterzijde van woning en is ca. 3.59 x 5.61 m groot. De vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval in de ruimte, wat bijdraagt aan het woongenot. Middels dubbel openslaande deuren bereikt u vanuit de eetkamer de zonnige achtertuin.











“ Eetkamer









## Keuken en bijkeuken

De open keuken is ca. 3.98 x 3.85 m groot en is voorzien van een kookeiland met kastruimte en diverse lades, 5-pits keramische kookplaat, 1¼ r.v.s. spoelbak, vaatwasmachine en een stenen werkblad. Ook heeft deze keuken een kastenwand met hierin een combi oven/magnetron, inbouwkoffiezetapparaat, de koelkast en kastruimte. De inbouwapparatuur is van Miele. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken.

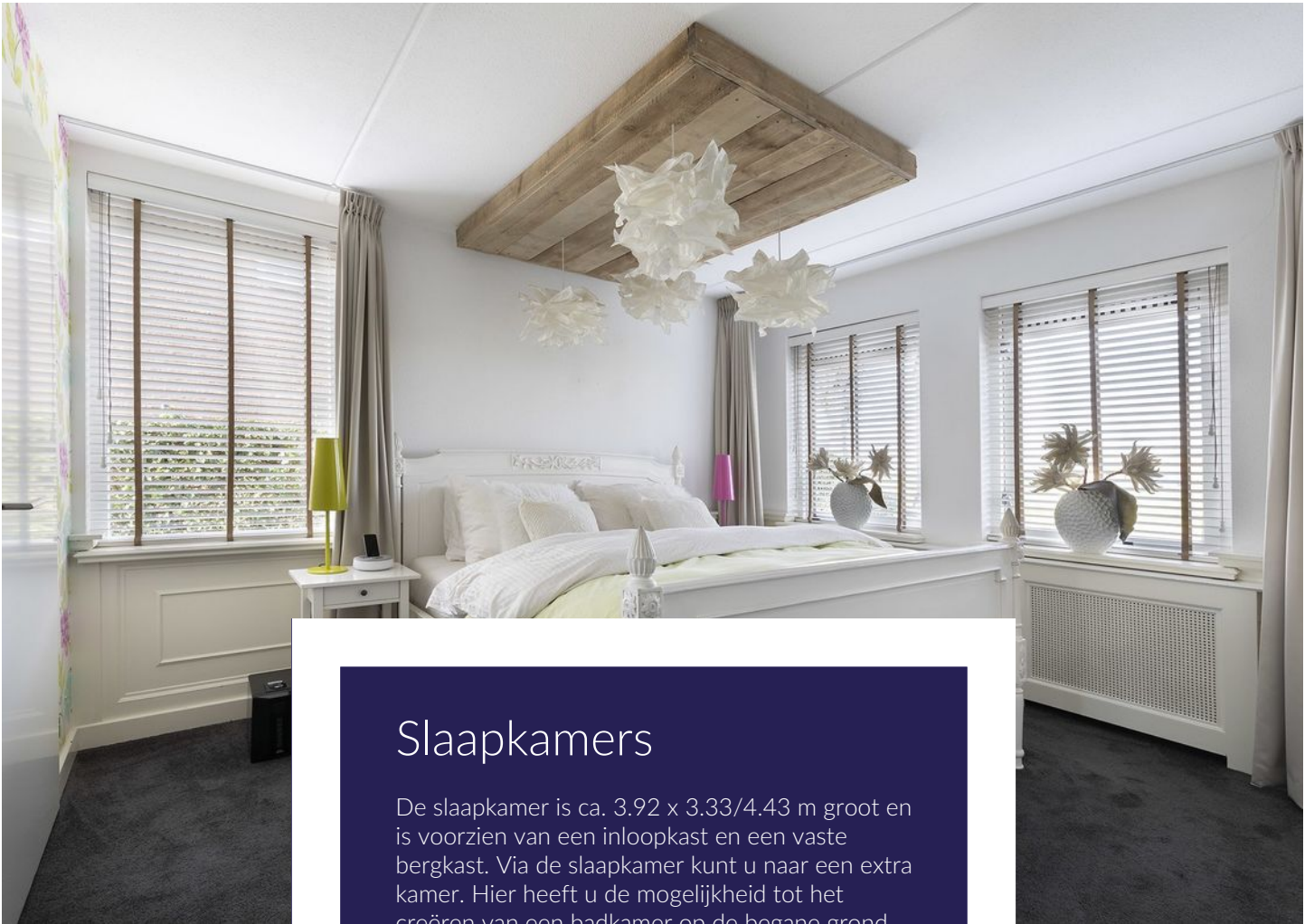
De bijkeuken is ca. 3.98 x 1.80 m groot en is voorzien van een vaste kast, de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Nefit, 2012, lease). Vanuit de bijkeuken kunt u naar de tuin.





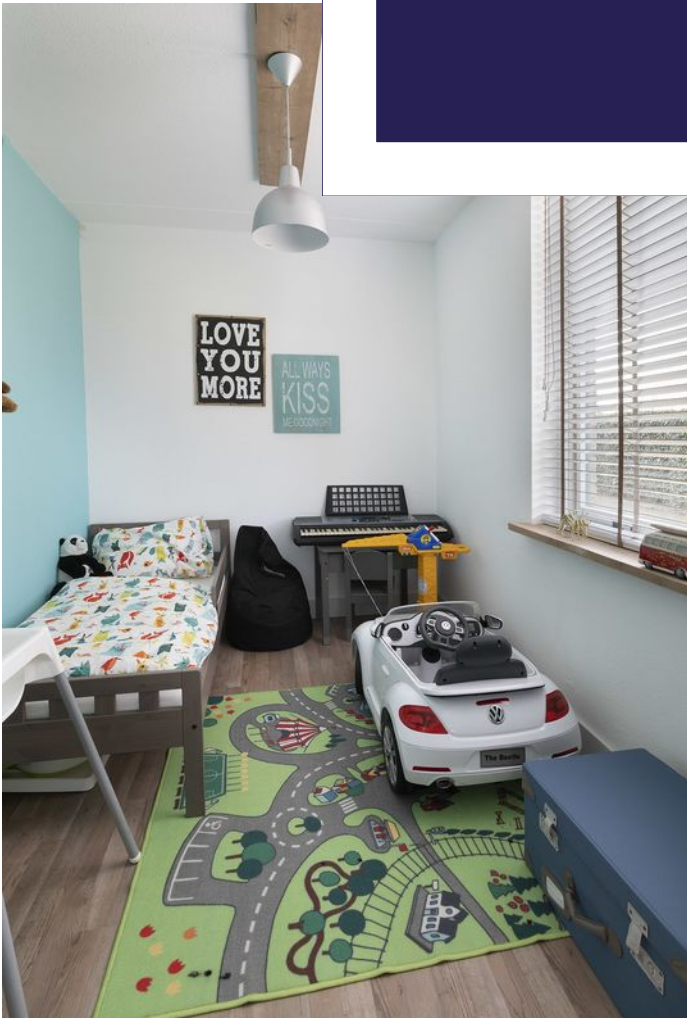






## Slaapkamers

De slaapkamer is ca. 3.92 x 3.33/4.43 m groot en is voorzien van een inloopkast en een vaste bergkast. Via de slaapkamer kunt u naar een extra kamer. Hier heeft u de mogelijkheid tot het creëren van een badkamer op de begane grond.







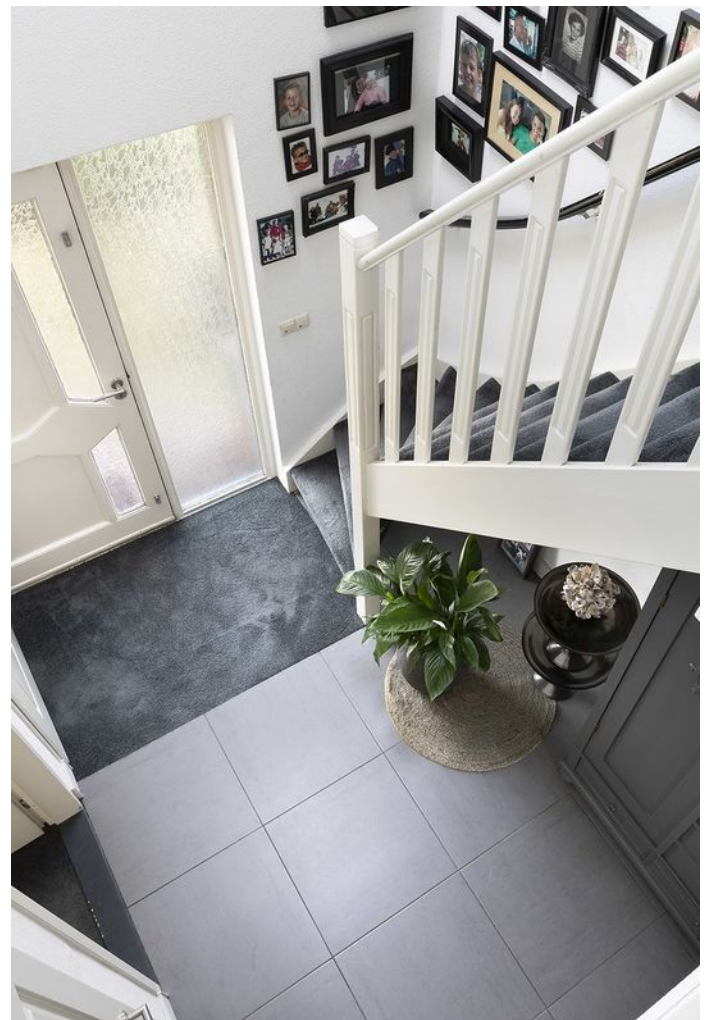
## Slaapkamers

Op deze verdieping heeft u een ruime overloop met vide, welke voorzien is van een dakvenster, 4 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn resp. ca. 4.25 x 5.10 m en ca. 4.25 x 4.58/3.72 m groot.

De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn resp. ca. 3.95 x 5.10 m en ca. 3.94 x 3.72 m groot.

Middels een vliztrap bereikt u de 2e verdieping, deze is in gebruik als bergzolder.







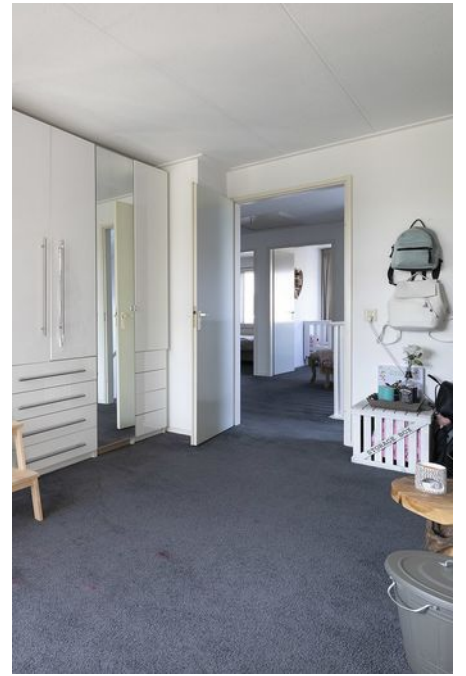
















## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is ca. 3.04 x 3.65 m groot en is voorzien van een dakvenster, zwevend closet, dubbele wastafel in meubel, ligbad, inloopdouche met regendouche (beide voorzien van een handdouche en thermostaatkraan).





## Tuin

De tuin van deze woning is rondom de woning gelegen. De woning is gelegen op het zuidwesten, waardoor u in de tuin volop van de zon kunt genieten! De tuin biedt veel privacy en is voorzien van diverse terrassen, gazon, 3 buitenkranen, elektra, verlichting en een vrijstaande garage. Via een poort bereikt u de oprit. Deze oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's.

### Garage:

De geïsoleerde garage is ca. 6.40 x 4.40 m groot en is voorzien van een kantelpoort, elektra en verlichting. Via een luik aan de achterzijde van berging kunt u de bergzolder van de garage bereiken.



















## Algemeen

- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- De verdiepingvloeren zijn van beton, m.u.v. de verdiepingvloer van de zolder. Deze is van hout.
- De begane grond heeft een plavuizen vloerafwerking.
- De 1e verdieping is voorzien van vloerbedekking, m.u.v. de betegelde badkamer.
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van een alarminstallatie.
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie.
- De eetkamer is voorzien van een zonnenscherm.
- Er is voldoende parkeergelegenheid rondom de woning en op eigen terrein aanwezig.
- Scholen, het centrum, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van zijn in de nabijheid.
- De woning is met geringe aanpassingen aan te passen naar een levensloopbestendige.

















# Plattegronden



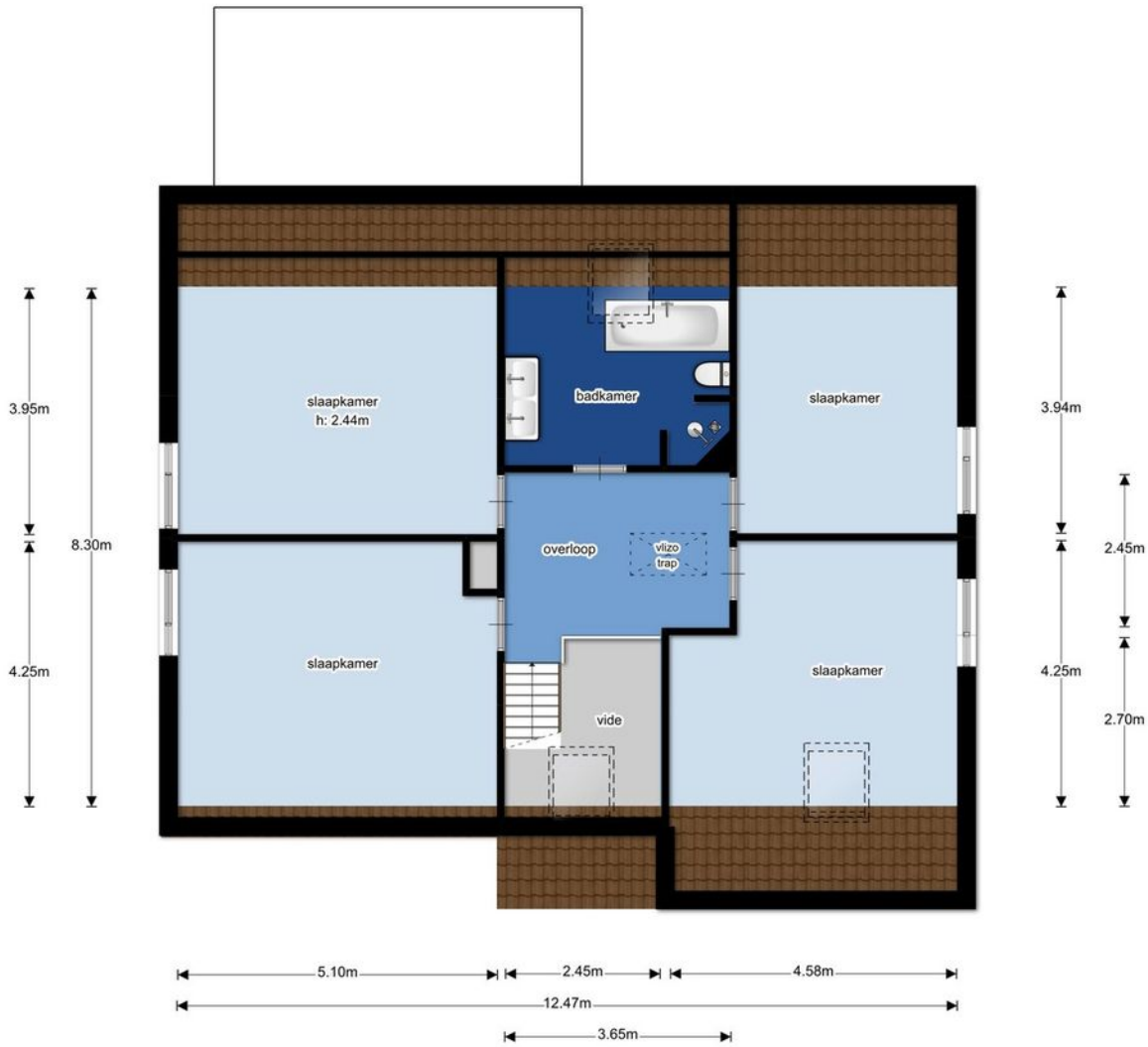
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

**Sander 32**  
 De plattegronden zijn ter indicatie  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

|  |                    |
|--|--------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebruiksoppervlakte wonen | 242 m <sup>2</sup> |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f4a460; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Overige inpandige ruimte  | 30 m <sup>2</sup>  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gebouwggebonden ruimte    | 0 m <sup>2</sup>   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Externe bergruimte        | 28 m <sup>2</sup>  |



# Plattegronden




De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## Sander 32

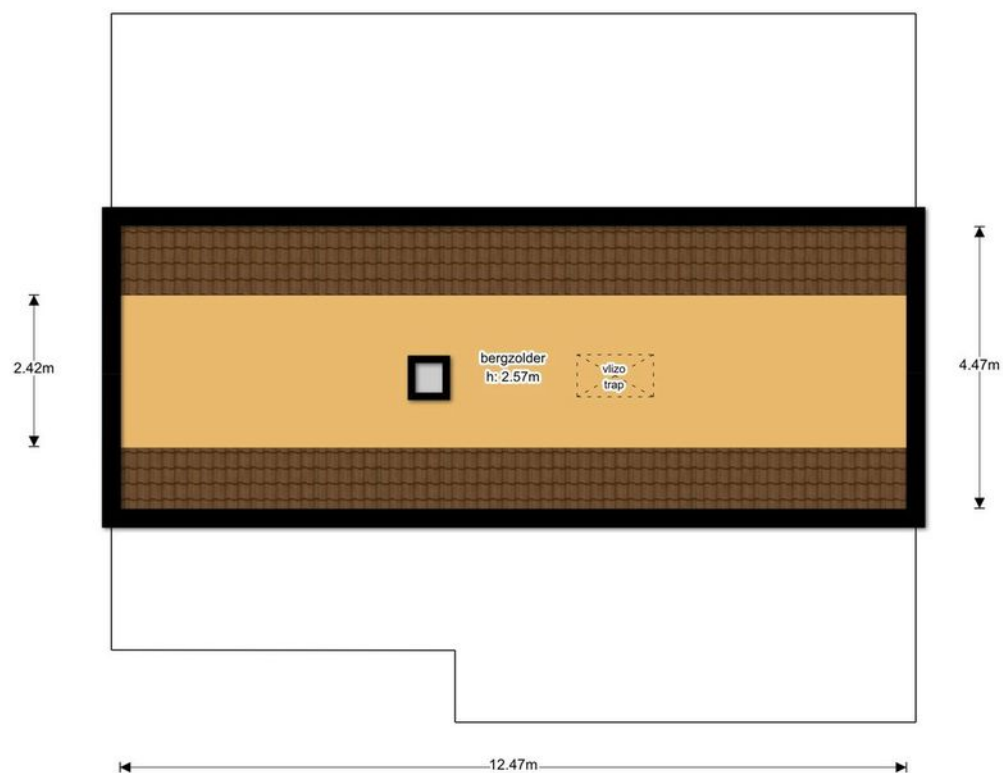
De plattegronden zijn ter indicatie

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

|   |                           |                    |
|---|---------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen | 242 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpandige ruimte  | 30 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte        | 28 m <sup>2</sup>  |







# Plattegronden



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

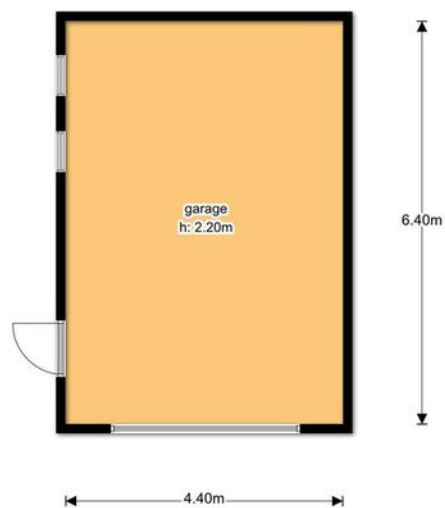
## Sander 32

De plattegronden zijn ter indicatie  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

|   |                           |                    |
|---|---------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen | 242 m <sup>2</sup> |
|  | Overige inpanidige ruimte | 30 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte        | 28 m <sup>2</sup>  |



# Plattegronden







De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

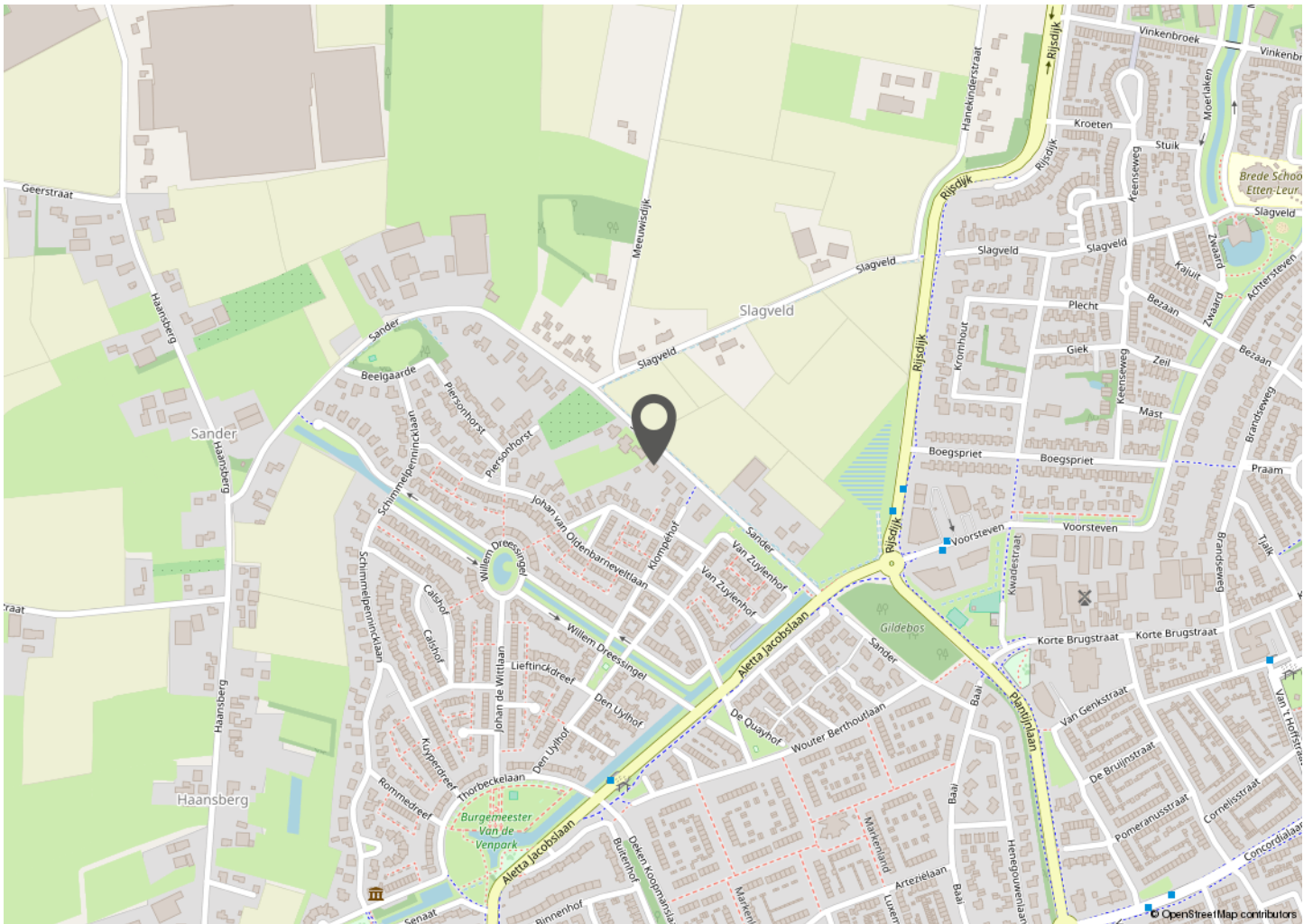
## Sander 32

De plattegronden zijn ter indicatie

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

|   |                           |                    |
|---|---------------------------|--------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte wonen | 242 m <sup>2</sup> |
|  | Overige in pandige ruimte | 30 m <sup>2</sup>  |
|  | Gebouwgebonden ruimte     | 0 m <sup>2</sup>   |
|  | Externe bergruimte        | 28 m <sup>2</sup>  |





# Sanderbanken

De noordelijke woonwijk Sanderbanken is begin jaren '90 gebouwd en heeft een frisse uitstraling. Sanderbanken is opgebouwd uit de buurten Groot Sander, Klein Sander, Lage Banken en 't Parc. U vindt er een mooi aangelegd park, maar ook in de straten zelf is er volop groen. De wijk is opgebouwd uit pleintjes en hofjes en er zijn veel centrale parkeerplaatsen. Al met al is het een kindvriendelijke wijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. Er wonen dan ook veel gezinnen in Sanderbanken. Op de brede school "D'n Overkant" aan de Edward Poppelaan kunt u terecht voor onderwijs én kinderdagopvang. Vanuit Sanderbanken kunt u te voet naar het NS-station en naar het volledig opgeknapte sportpark Lage Banken met ondermeer voetbal en atletiek. Voor uw boodschappen kunt u trouwens naar de Aldi aan de Concordialaan of - iets verderop in Etten-Leur Noord - de Jumbo en de Lidl aan het Van Bergenplein. Al met al is Sanderbanken een vriendelijke wijk waar u prettig woont! Hij is goed bereikbaar, zowel per bus als met de auto. Door prima uitvalswegen zit u in een mum van tijd op de snelweg naar Breda, Roosendaal of Antwerpen.





# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -  |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | 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            |
| - koel-vriescombinatie                   |               |          | X            |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <br>   |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| <br>   |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Alarminstallatie   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| CV met toebehoren  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - via CV-installatie   | X             |          |              |
| <br>   |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <br>   |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <br>   |               |          |              |
| <b>Overig - Overig</b>   |               |          |              |
| CV/geiser/boiler   |               |          |              |



# Verkoopvoorwaarden

## **Meetinstructie NEN2580**

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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er 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 tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

## **Waarborgsom of bankgarantie**

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

## **Verkoopdocumentatie**

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en derhalve aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.





# Etten-Leur, Aangenaam!

Etten-Leur is een groeigemeente met zo'n 43.000 inwoners, verdeeld over 15 wijken. Nadat in 2000 de rijksweg werd verlegd van de kern naar de buitenzijde, kwam er ruimte voor een nieuw centrum en werd Etten-Leur een hechte gemeenschap. De centrale ligging in de nabijheid van snelwegen en steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen, maken het tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.

Qua karakter is Etten-Leur het beste te omschrijven als een groot dorp, maar wel met stadse kenmerken. Zo is er het prachtige winkelhart, zijn er goede scholen, uitstekende sportaccommodaties en heeft de gemeente tal van uitgaansgelegenheden waaronder een eigen theater en een bioscoop. Daarnaast is er een jachthaven en een treinstation binnen de gemeentelijke grenzen.

Etten-Leur ligt in het landelijke West-Brabant; bossen en natuur zijn er letterlijk binnen handbereik. In de nabije omgeving is er alle ruimte om te fietsen, te wandelen en te recreëren. Vanuit de haven kunt u varend de Biesbosch bereiken.







# Welkom bij Agnes Tomesen Makelaardij



Ons team; v.l.n.r. Isabelle, Samantha, Margot, Agnes, Tim en Kim

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend. Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan:  
**“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**

## Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal.

Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in.



Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

## Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

## Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

## Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten.

Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

## NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

## Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/Facebook. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**







# Meest gestelde vragen

## over het kopen en verkopen van een woning

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. Agnes Tomesen Makelaardij 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:

Een tegenbod te doen.

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. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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. 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:

Financieringsvoorbehoud.  
Geen huisvestingsvergunning.  
Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.  
Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.  
NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

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.

#### **6. 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.

#### **7. 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.

#### **8. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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. 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.

#### **9. 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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

#### **10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

Overdrachtsbelasting.

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.

#### **11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave 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.

#### **12. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, 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 de woning aan de tweede koper.



Vakkundig.  
Vertrouwd.  
**Verkocht!**



**AGNES TOMESSEN**  
M A K E L A A R D I J

Bredaseweg 53  
4872 LA Etten-Leur  
076 526 99 73

[info@tomesenmakelaardij.nl](mailto:info@tomesenmakelaardij.nl)  
[www.tomesenmakelaardij.nl](http://www.tomesenmakelaardij.nl)

