



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



ETTEN-LEUR | Kwadestraat 4

Vraagprijs op aanvraag



KENMERKEN

Maakt u kennis met deze prachtige villa, gelegen in een rustige buurt in het noorden van 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.

Bouwjaar	2002
Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	rondom
Inhoud	1550 m ³
Perceel	1599 m ²
Woonoppervlak	329 m ²

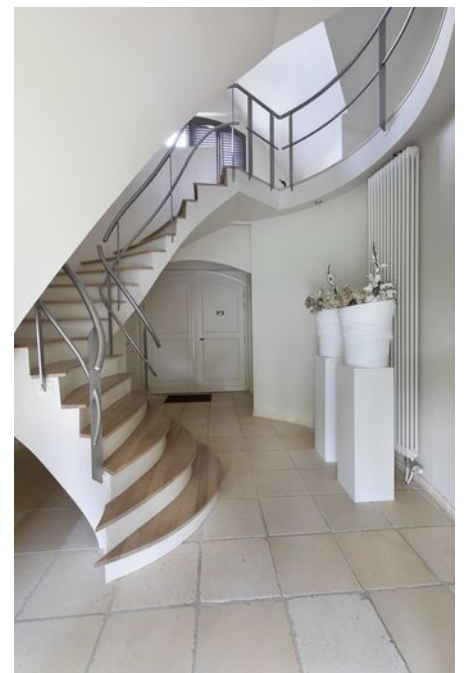


Kwadestraat 4 Etten-Leur



In een rustige buurt in het noorden van Etten-Leur vindt u een prachtige villa van de hand van architect Peter Michielsen, een bekende naam in de regio. Deze rietgedekte woning heeft allure en biedt veel comfort! De entree verrast met een cirkelvormige hal. De ruime woonkamer heeft twee secties met ieder een eigen haard en gaat over in de prachtige keuken met een venster op het open vuur in de woonkamer. U heeft een overdekt terras en een luxueus poolhouse met zwembad, sauna en een sfeervol eigen café op de 1e verdieping. U ontvangt uw gasten dus in stijl. Ook omdat zij - of uw kinderen - een eigen badkamer hebben (de master bedroom heeft glazen deuren naar uw eigen badkamer met een whirlpool in het midden). De dubbele garage is

in pandig en multifunctioneel te gebruiken, al is het maar door het 2e keukenblok dat u daar heeft. Met Kwadestraat 4 koopt u een riante villa die nu eens niet in de middle of nowhere ligt, maar in de bewoonde wereld. Met alle voorzieningen bij de hand. Een verleidelijke propositie; bij een rondleiding zult u het zien. Wij nodigen u uit! Via een elektrisch bedienbaar hek bereikt u de entree. Vanuit deze royale hal heeft u toegang tot de meterkast (16 groepen en 4 aardlekschakelaars), de toiletruimte met hangtoilet inclusief fontein en de imposante trapopgang. Natuurlijk leidt de hal ook naar de woonkamer. Ook benieuwd naar de VIRTUELE TOUR van deze woning, kijkt u dan op onze WEBSITE!





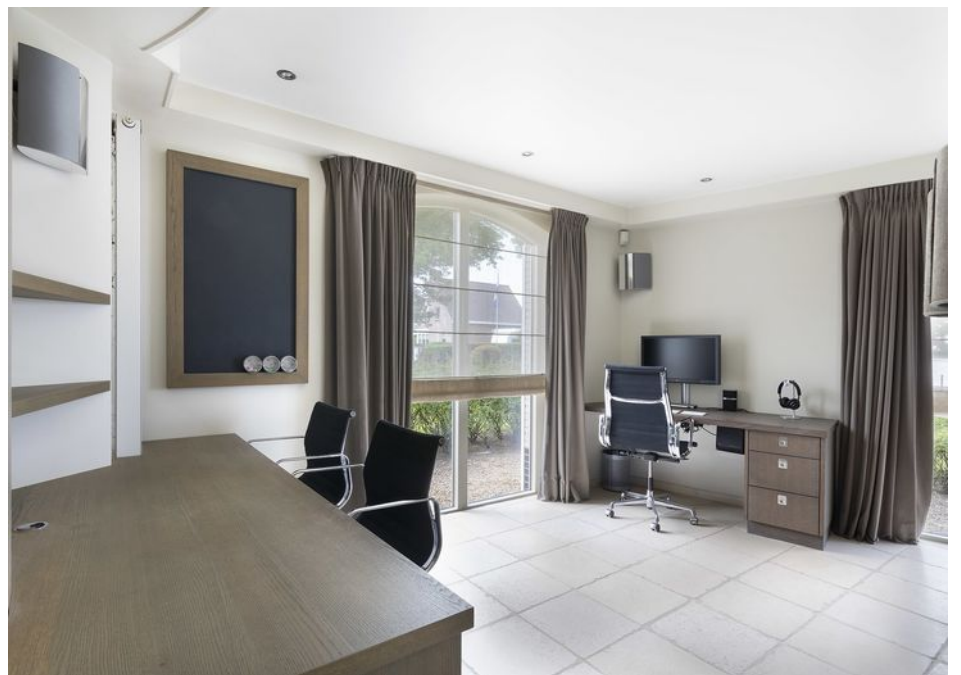
Woonkamer

De ruime en gezellige living (ca. 125 m²) is verdeeld in twee zithoeken en een eetgedeelte. De zithoek ter rechter zijde heeft een gashaard met Franse schouw die voor extra sfeer en gezelligheid zorgt. Met een buitendeur gaat u vanuit dit deel van de woonkamer naar het verwarmde overdekt terras. De lounge ter linkerkant is in gebruik als televisiehoek en ook hier heeft u een gashaard. Vanuit het eetgedeelte in het midden van de woonkamer heeft u zicht op de achtertuin. Bij mooi weer zet u de schuifpui open.









Woonkeuken



De open woonkeuken heeft een gezellige eethoek en een luxe keukenopstelling. De U-vormige opstelling met spoeliland heeft aan één zijde een kastenwand met extra bergruimte, een wand met onderkasten, vaatwasser, dubbele spoelbak met zeppomp, een kast met een inbouw koffieapparaat met warmhoudlade, een hogedruk stoomoven, een combi magnetron/oven (2018) en een hardstenen werkblad. Aan de andere kant heeft u verschillende lades, een 6-pits gaskookplaat met grilplaat, twee ovens (een gasoven en een elektrische), een wijnkast, koelkast en vriezer. Het spoeliland heeft diverse onderkasten, lades, een spoelbak met zeppomp en een quooker (2018). Ook het eiland heeft een hardstenen werkblad. De luxe opzet is de droom van iedere keukenprins of -prinses.

Vanuit de woonkeuken gaat u via een tussenportaal met vaste kasten, naar de tuin en de dubbele garage.



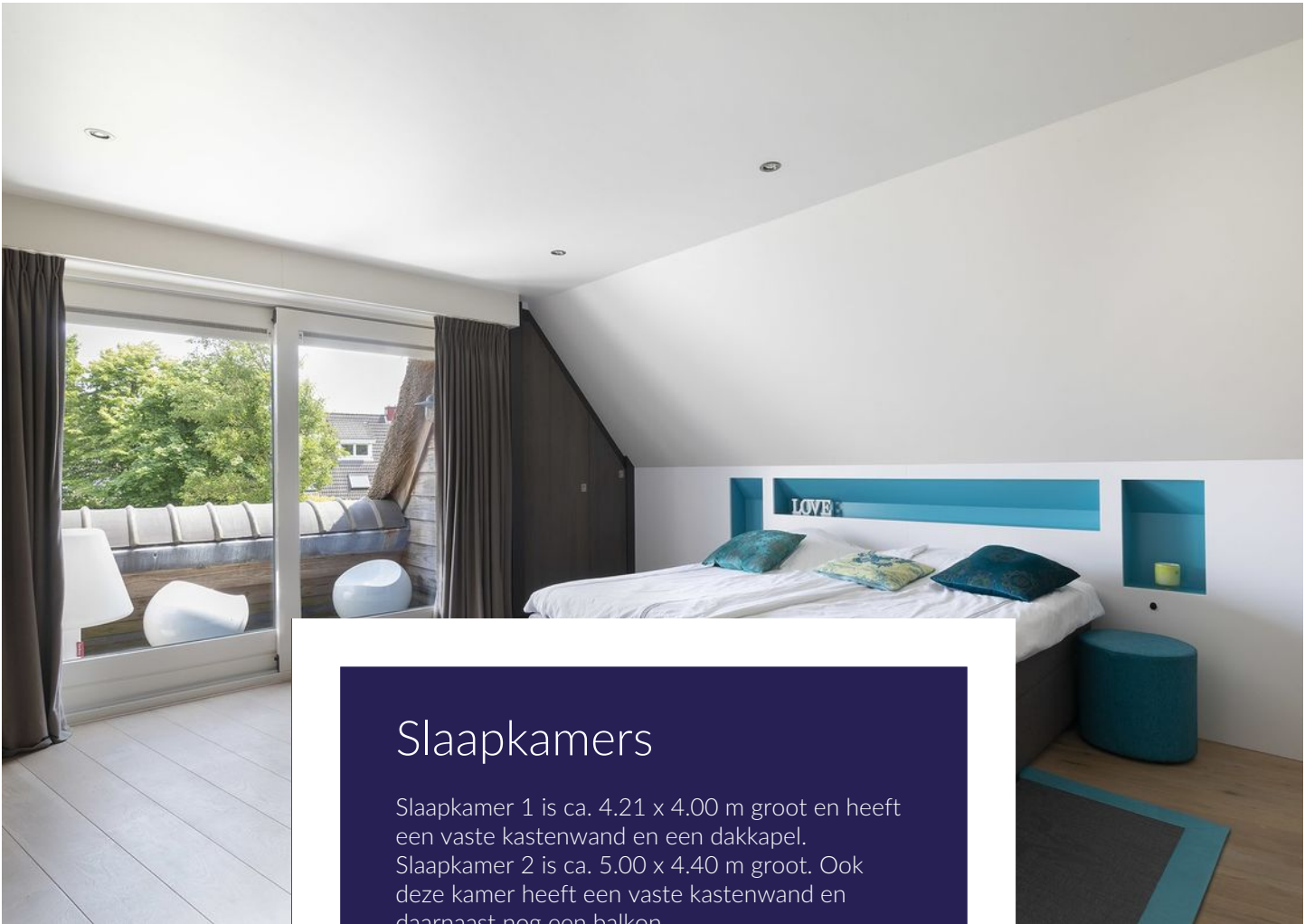




1e verdieping

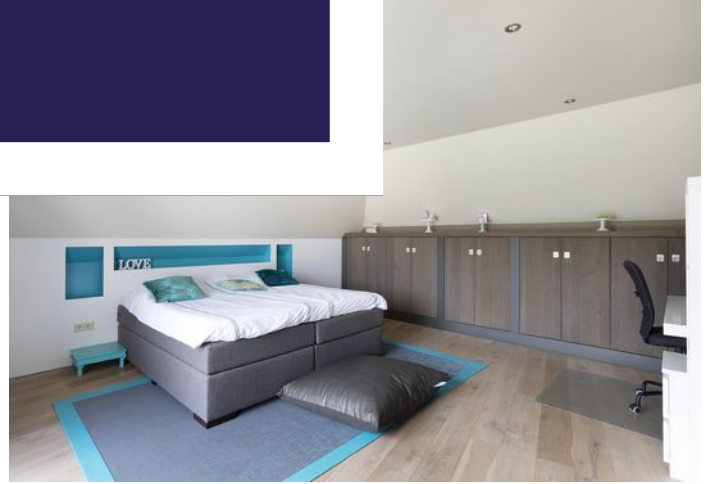
Vanuit de hal komt u via een imposante trap op de 1e verdieping. Hier treft u een ruime overloop met balkon aan de voorzijde en de entree tot 3 slaapkamers en de (gasten)badkamer. Verder is er een vaste kast met ruimte voor de wasapparatuur en een afgesloten trapopgang naar de 2e verdieping.





Slaapkamers

Slaapkamer 1 is ca. 4.21 x 4.00 m groot en heeft een vaste kastenwand en een dakkapel.
Slaapkamer 2 is ca. 5.00 x 4.40 m groot. Ook deze kamer heeft een vaste kastenwand en daarnaast nog een balkon.





Gastenbadkamer

De (gasten)badkamer (ca. 3.60 x 2.40 m) is voorzien van een ligbad met doucheafdeling, een hangtoilet, wastafel, vloerverwarming en een designradiator.



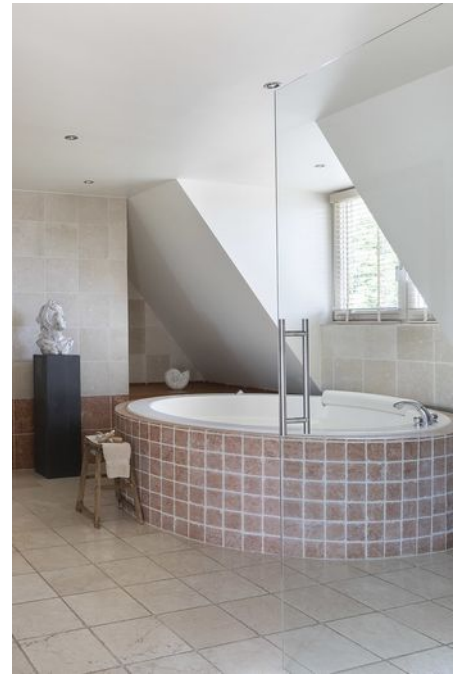
Master bedroom

De master bedroom meet ca. 5.25 x 5.10 m en biedt toegang tot een balkon. U heeft er een afgesloten inloopkast en via dubbele glazen deuren komt in uw eigen luxe badkamer (ca. 5.27 x 4.00 m). Die heeft een ronde whirlpool, een inloepdouche, een badmeubel met 2 waskommen, een hangtoilet, vloerverwarming en natuurlijk een designradiator voor de handdoeken.

2e verdieping:

Deze verdieping is op stahoogte. Er zijn vaste kasten en de boiler en c.v.- combiketel (HR Nefit 2015) zijn er gemonteerd. Verder is deze verdieping in gebruik als bergzolder.





Garage

Bij deze woning hoort een inbandige dubbele garage met 2 elektrische rolpoorten. Het volledig geïsoleerde gebouw heeft een vaste kastenwand, een keukenblok met ingebouwde frituur en afzuigkap, een rvs spoelbak met warm en koud water en een kunststof werkblad. Verder is de garage voorzien van verwarming, water en elektra. Op de oprit kunt u meerdere auto's kwijt. Ze staan veilig achter een afsluitbaar hek.





Poolhouse

In de achtertuin staat een vrijstaand poolhouse met schuifdeuren naar de tuin en het terras. Het gebouw is voorzien van een verwarmd zwembad (ca. 5,00 x 10,00 m en ca. 1,90 diep), een sauna, een dompelpomp, een jacuzzi, een stoom/massage douche, badmeubel met wastafel en een separate toiletruimte met hangtoilet. Na het zwemmen neemt u een drankje aan de bar beneden of u gaat lekker met z'n allen naar het sfeervolle, bruine café op de 1e verdieping. Daar bevindt zich ook een bergruimte voor de techniek van het zwembad.

Het poolhouse heeft gepotdekselde buitenmuren en net als de hoofdwooning heeft het een fraaie, rieten kap.







“ Café





Tuin

Kwadestraat 4 heeft een voor-, achter- en zijtuin. De achtertuin is voorzien van een groot gazon, diverse borders en terrassen. Door de volwassen begroeiing heeft u veel privacy.













Algemeen

- Deze woning is ontworpen door architect Peter Michielsen.
- De woning is volledig geïsoleerd en is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie.
- De woning is voorzien van een rieten kap die in 2018 opnieuw is gekamd.
- De begane grond en 1e verdiepingvloer zijn van beton.
- De 2e verdiepingvloer is van hout.
- De begane grond is voorzien van een getrommeld, gezoet marmeren vloerafwerking met vloerverwarming.
- De 1e verdieping is, met uitzondering van de badkamers, voorzien van een massief houten vloer.
- De keuken is van een kwaliteitsmerk en is voorzien van hoogwaardige apparatuur.



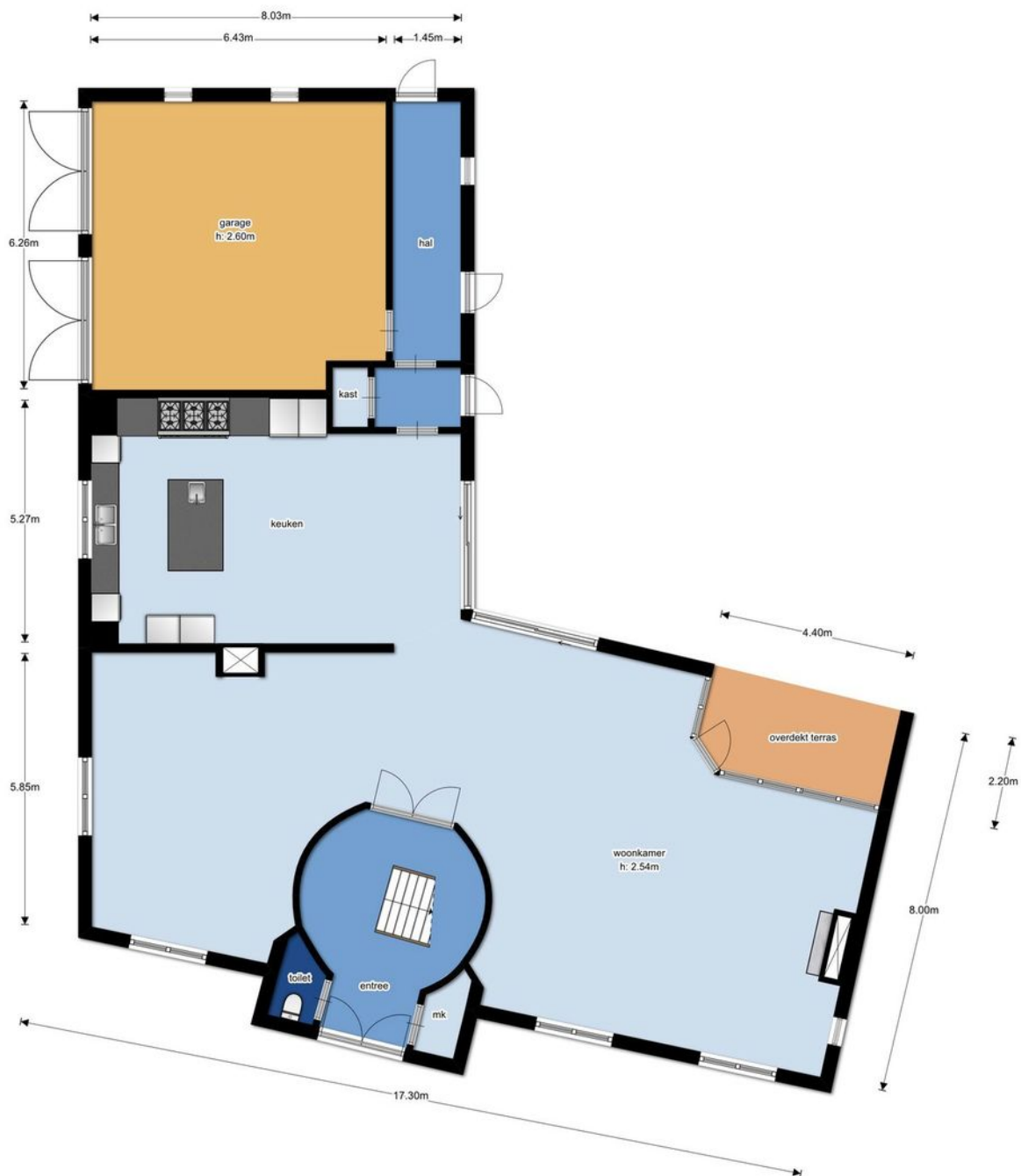


Algemeen

- De woning is voorzien van een alarminstallatie, een op afstand regelbaar verlichtingssysteem, een huistelefooninstallatie en verschillende op afstand bedienbare rolluiken.
- De woning is deels ingericht door een binnenhuisarchitect met oog voor design en comfort.
- De woning heeft een hoog afwerkingsniveau en is van alle luxe voorzien.
- Het zwembad is uitgerust met de nieuwste technieken en op afstand te bedienen.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Scholen, winkels en alle voorzieningen zijn nabij.



Plattegronden



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

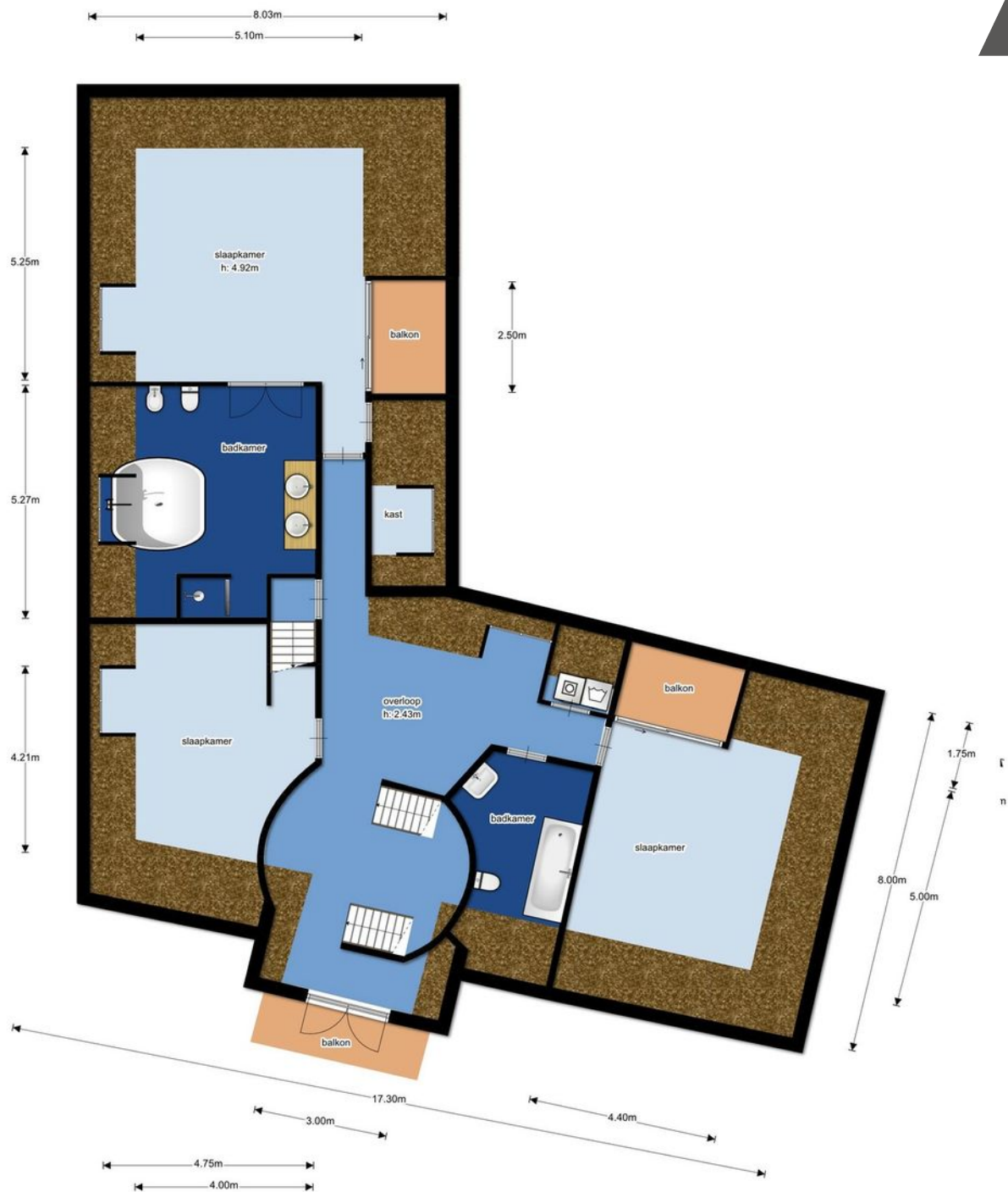
Kwadestraat 4

De plattegronden zijn ter indicatie

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
	Overige inpandige ruimte	75 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	23 m ²
	Externe bergruimte	182 m ²




Plattegronden



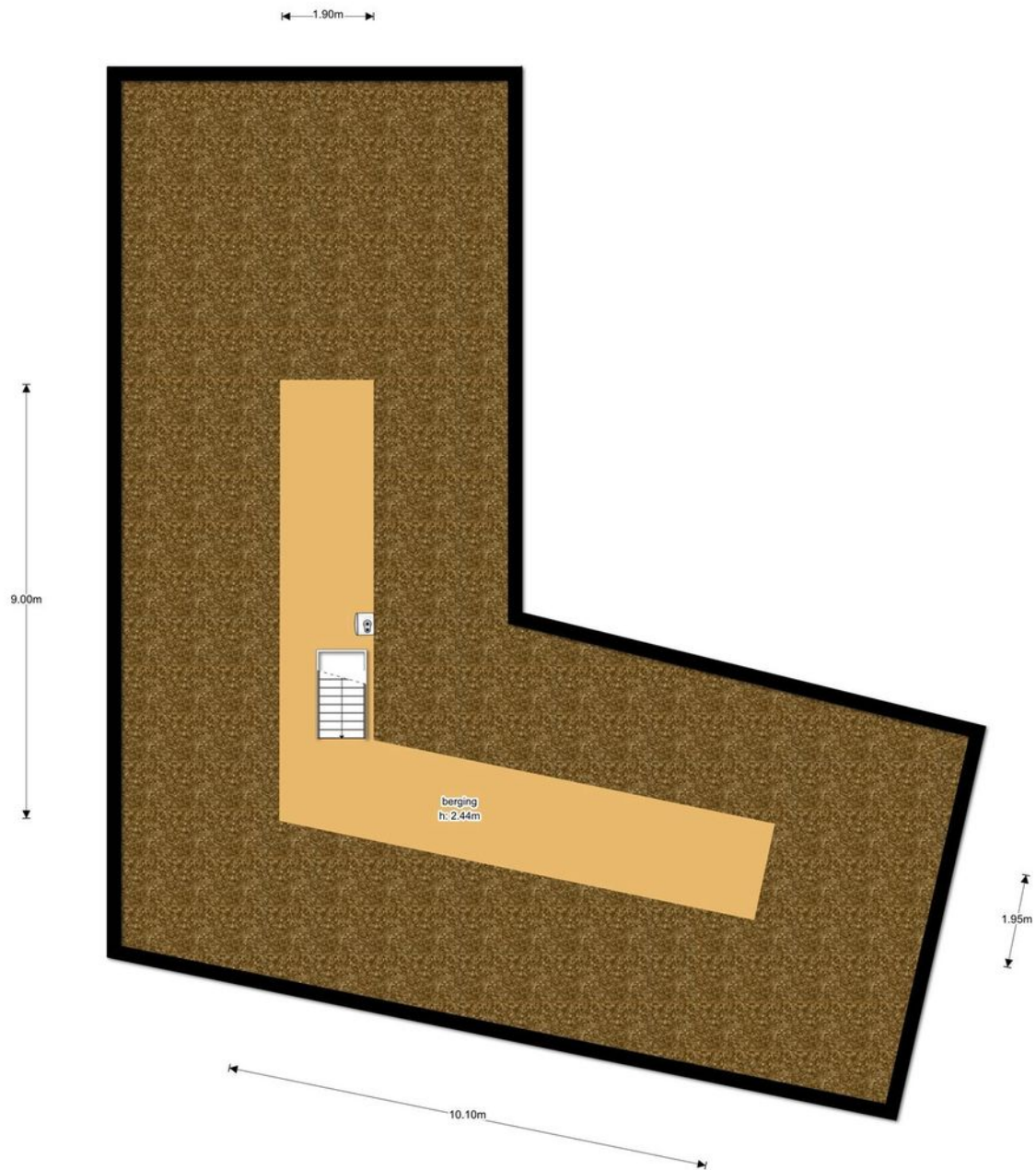
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kwadestraat 4

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
	Overige inpandige ruimte	75 m ²
	Gebouwwgebonden ruimte	23 m ²
	Externe bergruimte	182 m ²





Plattegronden



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

Kwadestraat 4

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

	Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
	Overige inpandige ruimte	75 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	23 m ²
	Externe bergruimte	182 m ²

Plattegronden





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

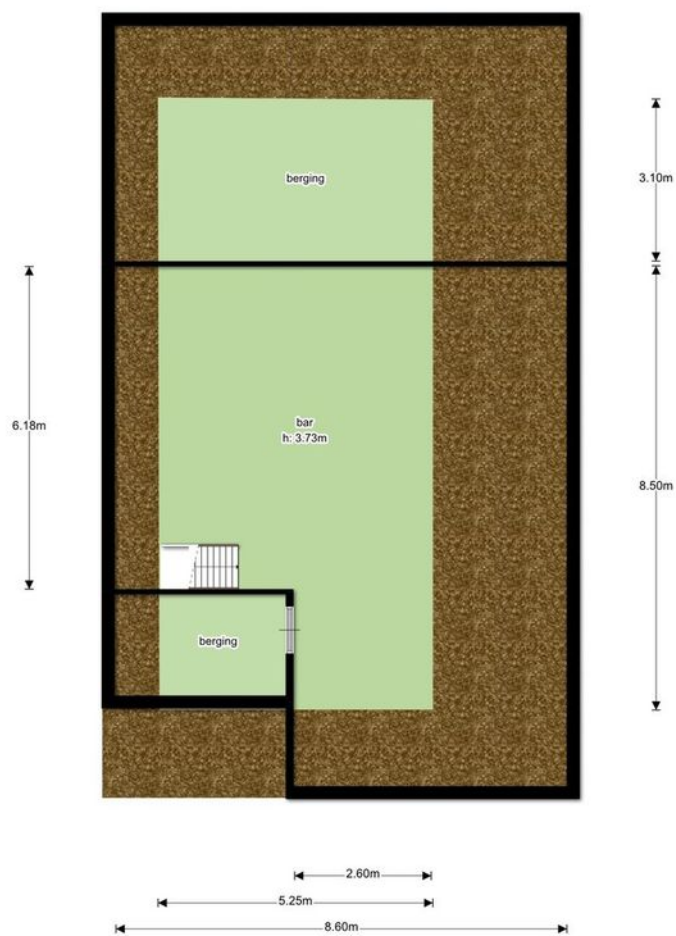
Kwadestraat 4

De plattegronden zijn ter indicatie

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
	Overige inpandige ruimte	75 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	23 m ²
	Externe bergruimte	182 m ²

Plattegronden




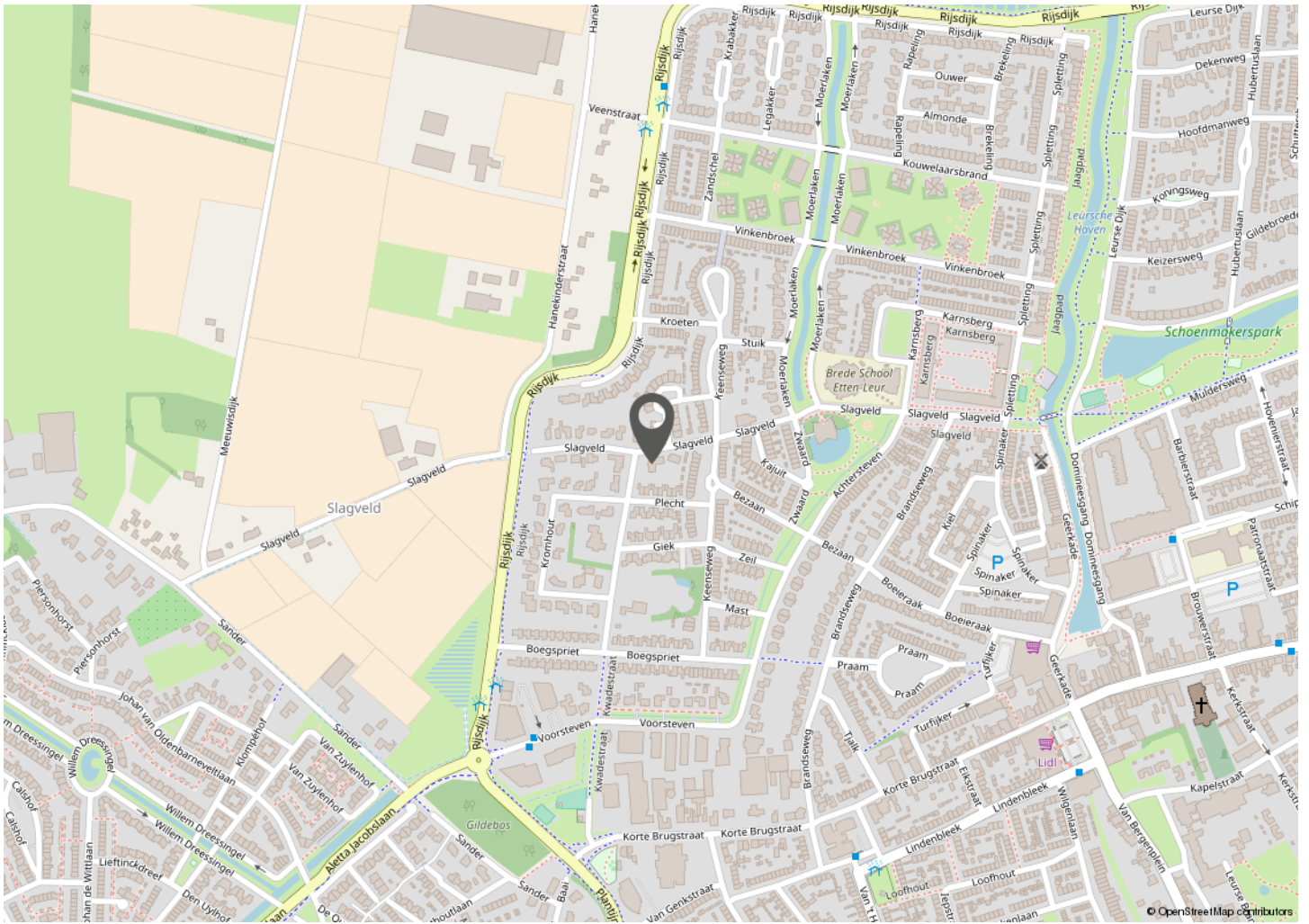
De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Kwadestraat 4

De plattegronden zijn ter indicatie

Aan de plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

	Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
	Overige inpandige ruimte	75 m ²
	Gebouwgebonden ruimte	23 m ²
	Externe bergruimte	182 m ²



Woonwijk De Keen

Woonwijk “De Keen” ligt aan de noordkant van Etten-Leur, tegen de Westpolder en bij de Leurse Haven. Het is een wijk waar water en groen een belangrijke rol spelen en waar veel afwisseling in hoog- en laagbouw aanwezig is. De wijk is rond 2000 gebouwd. Alleen de korenmolen De Lelie staat er al veel langer (sinds 1804); het is een markant herkenningspunt in de omgeving. Aan de singel die vanuit de haven de wijk in loopt, vindt u restaurants, een Jumbo en nog wat andere winkels. Als vanzelf krijgt u hier een beetje het vakantiegevoel. Dat is trouwens ook het geval bij jachthaven De Turfvaart en het natuurzwembad de Westpolderplas. In het aangrenzende natuurgebied Kelsdonk kunt u heerlijk wandelen. Ook aan het nabij gelegen Van Bergenplein in Etten-Leur Noord zijn er winkels voor uw dagelijkse boodschappen. Op vrijdagmorgen is er een weekmarkt. Aan Slagveld 55 staat de brede school “Het Voortouw”. U vindt er ook een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Verderop in de wijk, aan de Voorstevan is een gezondheidscentrum gevestigd met huisartsen, fysiotherapie, een sportschool en een apotheek.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Voet droogmolen	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Schotel/antenne	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie			
Gordijnrails	X		
Gordijnen/vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie			
Plavuizen	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Open haard met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			
Koffie inbouw Miele + warmhoud	X		
Liebherr koel, vries, wijnkast	X		
Miele stoomoven en Miele vaatwasser	X		
Boretti gasfornuis en de afzuigkap	X		
Miele combi-oven/magnetron	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Alle inbouwspots	X		
Losse kasten legplanken			
Alle inbouwkasten	X		
Kledingkast-kasten, lades	X		
Algemeen			
Radiatorafwerking	X		
Schilderijophangstelsysteem	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Vast bureau	X		
Spiegelwanden	X		
Wastafels met accessoires	X		
Sauna met toebehoren	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

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
www.tomesenmakelaardij.nl

