



**AGNES TOMESSEN**  
MAKELAARDIJ

Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



**ETTEN-LEUR** | Rijsbergseweg 77 b

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.





## KENMERKEN

Maakt u kennis met deze prachtige vrijstaande villa, gelegen in het buitengebied 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** 1970

**Soort woning** villa

**Type woning** vrijstaande woning

**Aantal kamers** 9

**Aantal slaapkamers** 6

**Ligging** aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom,

**Ligging tuin** landelijk gelegen

**Inhoud** 4226 m<sup>3</sup>

**Perceel** 26950 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlak** 825 m<sup>2</sup>



# Rijsbergseweg 77 b Etten-Leur

Wilt u ook wonen in een prachtige vrijstaande villa die u volledig kunt omtoveren tot uw eigen droompaleis? Kom kijken en laat u verrassen door de vele mogelijkheden die deze goed onderhouden villa met diverse bijgebouwen heeft te bieden.

Deze villa beschikt over maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, royale garage- en opslagmogelijkheden en een luxe recreatieruimte met binnenzwembad, sauna en diverse relaxruimtes. Aan ruimte heeft u geen gebrek en de parkachtige tuin biedt een oase van rust.

De woning is gelegen op korte afstand van de voorzieningen en diverse uitvalswegen. Wilt u stijlvol wonen met veel privacy? Neem contact op met ons kantoor.

Entree, royale hal met toegang tot de meterkast (14 groepen, 1 kookgroep en 1 aardschakelaar) en vaste trap naar de 1e verdieping. Ook kunt u vanuit deze hal naar de woonkamer, keuken, diverse (slaap)kamers en de badkamer.







## Woonkamer

In de ruime en gezellige woonkamer (ca. 43 m<sup>2</sup>) komt u heerlijk tot rust. U kunt hier genieten van het vele licht dat naar binnen komt en van de open haard. Vanuit deze woonkamer kunt u naar de leefkeuken, die gelegen is aan de achterzijde van de woning.







“ Eetgedeelte





## Keuken

De woonkamer staat in semi-open verbinding met de luxe woonkeuken (ca. 4.98 x 4.86 m). Hier heeft u de beschikking over een kookeiland met ingebouwde vaatwasser, heteluchtoven en magnetron/grill bakoven.

Verder heeft de keuken diverse kasten, een koel-vriescombinatie, een 5-pits keramische kookplaat (Gaggenau), afzuigkap en een natuurstenen werkblad.







## Serre

In de lichte serre, die vanuit de keuken en de achtertuin te bereiken is, kunt u een fijne zitplek creëren waar u optimaal kunt genieten van het uitzicht over de prachtige tuin.

Het aangrenzende terras, is gelegen op het zuidoosten. Hier kunt u al vroeg genieten van de ochtendzon.









## Slaapkamers

De slaapkamers zijn resp. ca. 19 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 21 m<sup>2</sup> groot. Tevens heeft u de beschikking over een extra kamer, welke u kunt gebruiken als hobby-/kantoorruimte. U kunt desgewenst ook een andere bestemming aan al deze kamers geven.





## Badkamer

De nette betegelde badkamer is ca. 2.33 x 2.34 m groot en voorzien van een toilet, wastafel en douche met thermostaatkraan.





## 1e verdieping

Op deze verdieping heeft u een overloop met diverse vaste kasten, 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is deze verdieping uitgebreid door middel van een dakkapel over de volle breedte, waardoor u niet alleen meer ruimte heeft, maar ook kunt genieten van het uitzicht over de prachtige tuin.

De slaapkamers zijn resp. ca. 46 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 35 m<sup>2</sup> groot. Een van de slaapkamers is nu in gebruik als inloopkast. De laatstgenoemde slaapkamer heeft de beschikking over 2 vaste kasten en is ook uitermate geschikt als kantoorruimte.





## Badkamer

De badkamer is te bereiken vanuit de master bedroom. In deze luxe badkamer bevinden zich een tweepersoons ligbad met massagefunctie, een dubbele wastafel, douche en toilet.







## Luxe recreatieruimte

Op dit perceel heeft u de beschikking over een externe recreatieruimte/wellnessruimte. Deze ruimte is in 2013 volledig vernieuwd en is van alle gemakken voorzien. De ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

In de technische ruimte bevinden zich een aparte c.v.-combi ketel, zwembadverwarming, waterfiltering en zwembadinstallatie met pomp.

In het inpanidige verwarmde zwembad, welke voorzien is van een jetstream kunt u een heerlijke duik nemen. Tevens geniet u hier van het uitzicht op de tuin. In deze recreatieruimte heeft u een 4 persoons sauna en zijn er twee kleedruimtes, twee douches, en een toiletruimte met vaste wastafel.











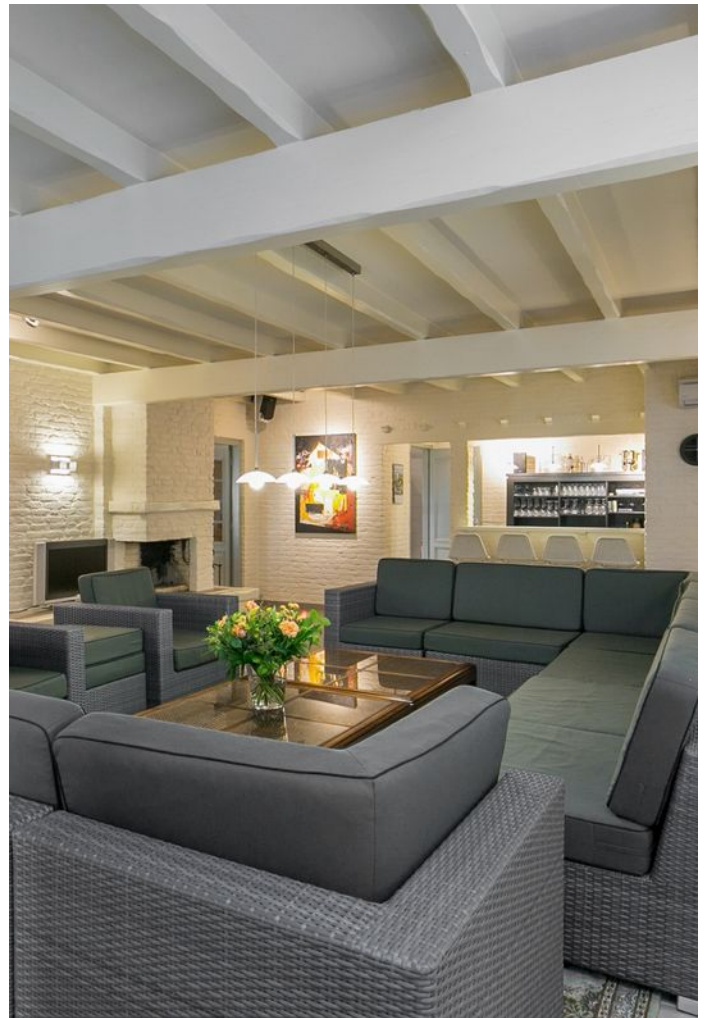




## Lounge gedeelte

Nadat u gerelaxt heeft kunt in het loungegedeelte met eigen bar en haard nog heerlijk nagenieten. Ook beschikt deze recreatieruimte over een keuken. De keuken is voorzien van een heteluchtoven met steengrill, magnetron en grill bakoven, 4-pits fornuis en grillplaat (Gaggenau), frituur en afzuigkap.

Vanuit de recreatieruimte heeft u toegang tot de loods. Deze loods (ca. 19.70 x 13.63 m) is voorzien van een eigen toiletruimte, krachtstroom, heater met thermostaat, raampartijen, een sectionaalrolpoort en een loopdeur.









## Garage met berging

Bij deze villa hoort een extra vrijstaande garage, die parkeergelegenheid biedt aan twee auto's. Deze garage is toegankelijk via de oprit middels een dubbele elektrische kanteldeur. In de garage zijn een toilet- en doucheruimte aanwezig die voorzien is van een werkblad met spoelbak en wasmachine- en drogeraansluiting.







## Garage en stal

U heeft ook de beschikking over een ruimte met extra garage en bergruimte. Deze ruimte was voormalig in gebruik als stal en is voorzien van wateraansluitingen.







## Tuin

De parkachtige tuin die bij deze woning hoort is rondom de woning gelegen. In deze fraaie en parkachtige aangelegde tuin kunt u volop genieten van alle seizoenen en van uw privacy in deze oase van rust. Verder heeft deze tuin meerdere grote grasvelden, diverse borders, diverse terrassen, een natuurvijver en een omheinde dierenweide. Het is heerlijk thuiskomen in deze rustige, natuurrijke omgeving!

Aan de voorzijde heeft u een ruime oprijlaan met afsluitbaar hek. De ruimte biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's.



























## Algemeen

- De woning is deels geïsoleerd en derhalve voorzien van dakisolatie.
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.
- De serre is van aluminium met isolerende veiligheid beglazing en vloerverwarming.
- De begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer.
- Er is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.
- De villa is gelegen aan de bosrand, waar u nog meer geniet van het buitenleven.
- Er is voldoende parkeergelegenheid op de eigen afsluitbare oprit en in de straat aanwezig.
- Scholen, het centrum van Etten-Leur, diverse sportaccommodaties en de uitvalswegen van en naar Etten-Leur zijn nabij.



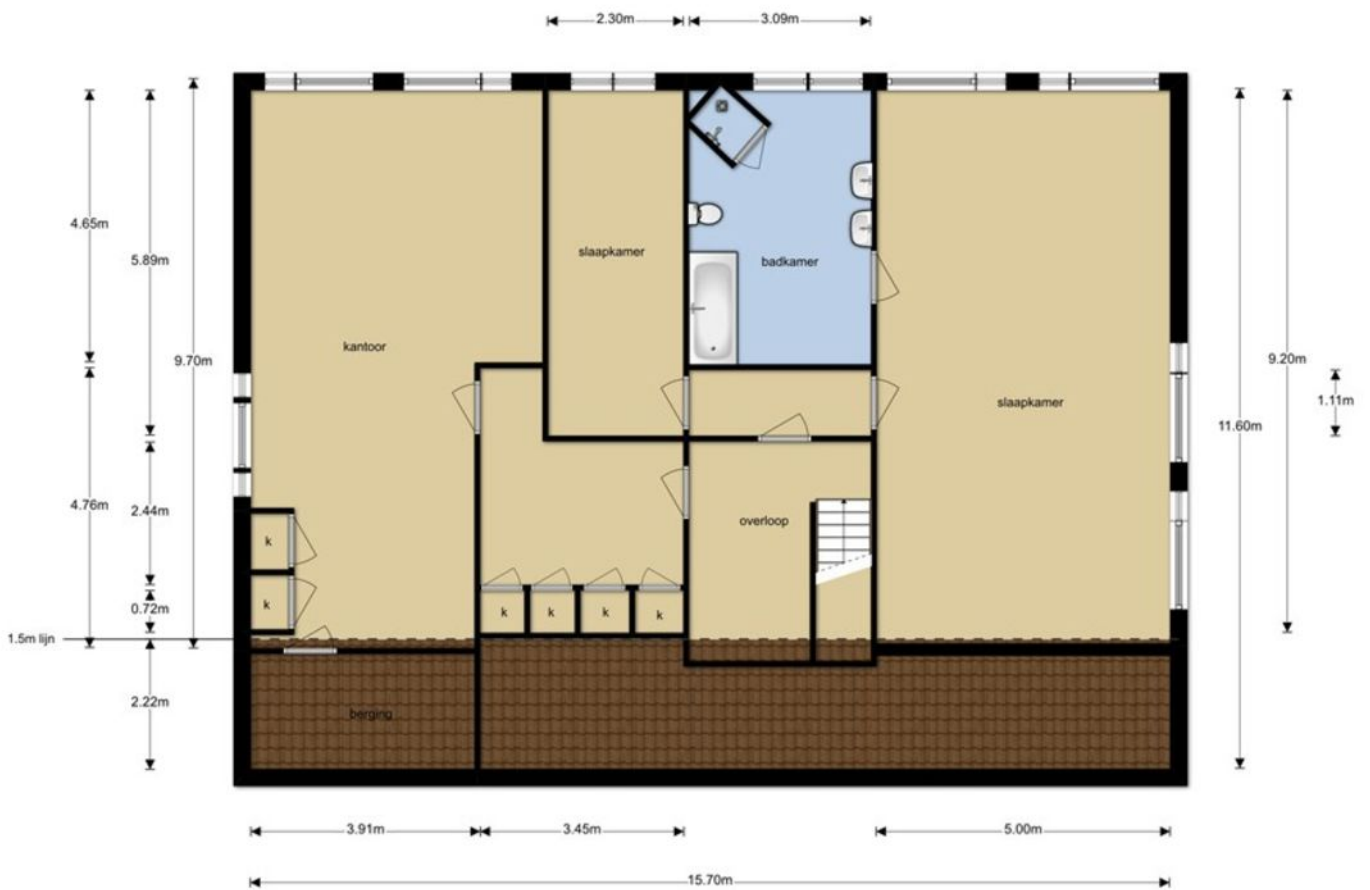


# Plattegronden





# Plattegronden

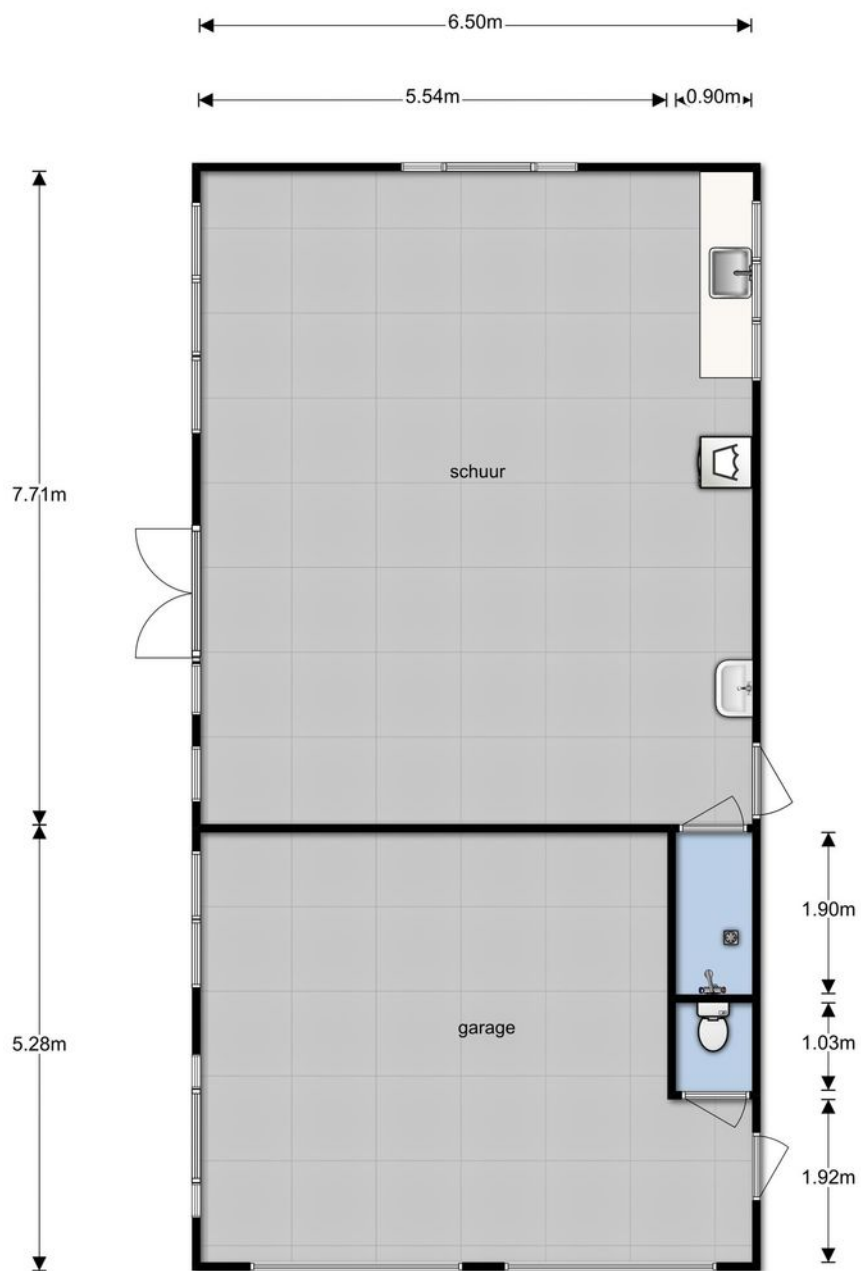






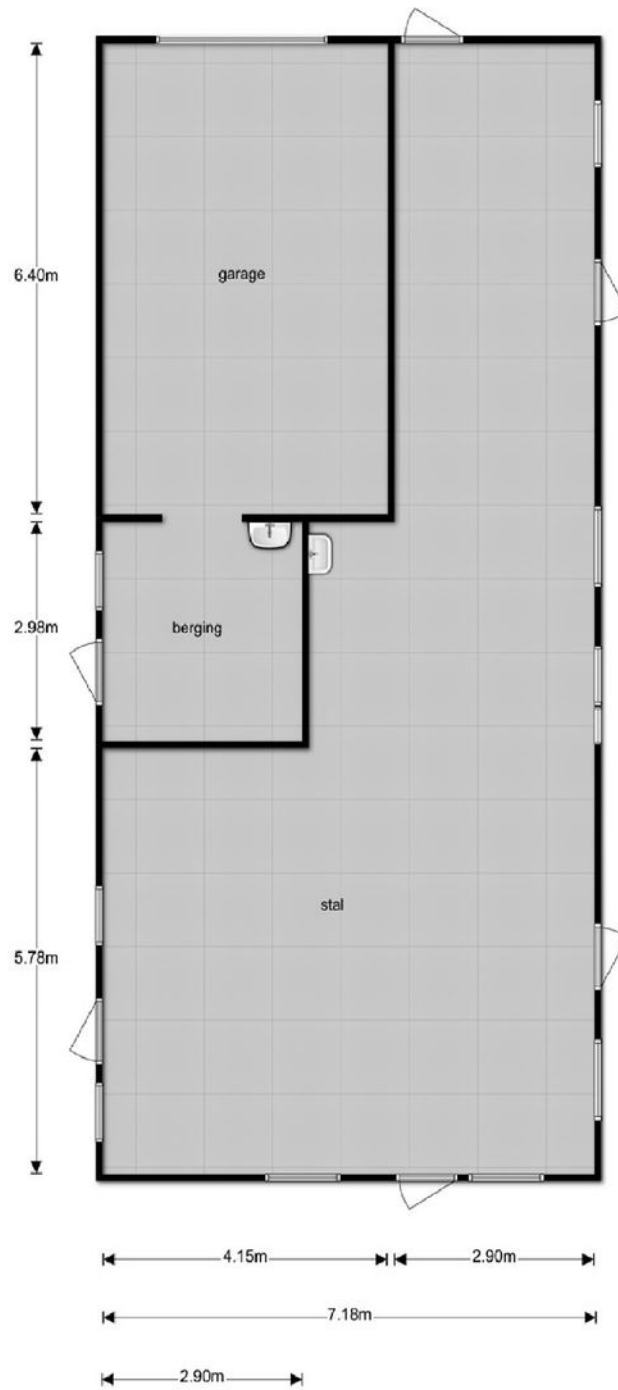


# Plattegronden

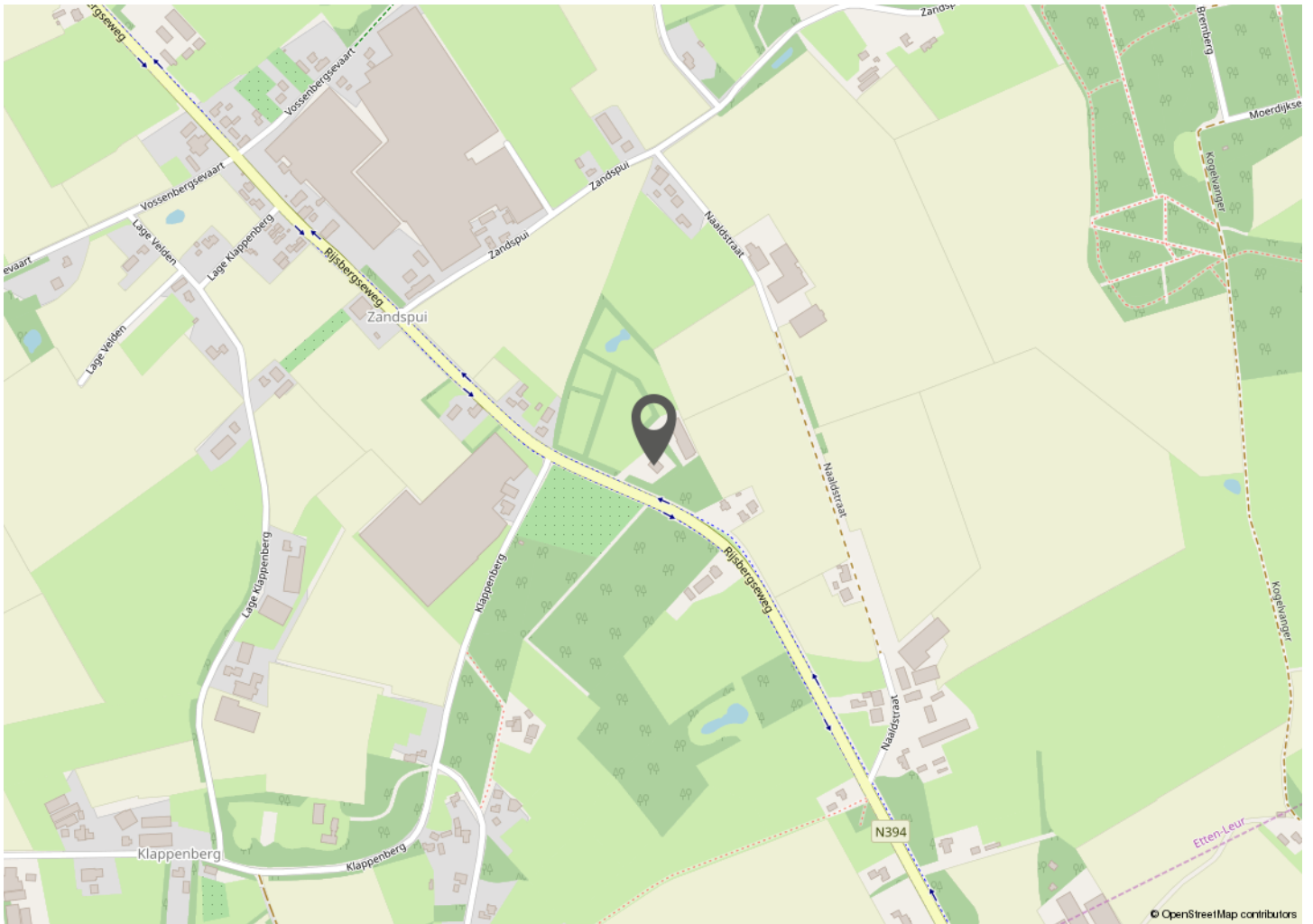




# Plattegronden





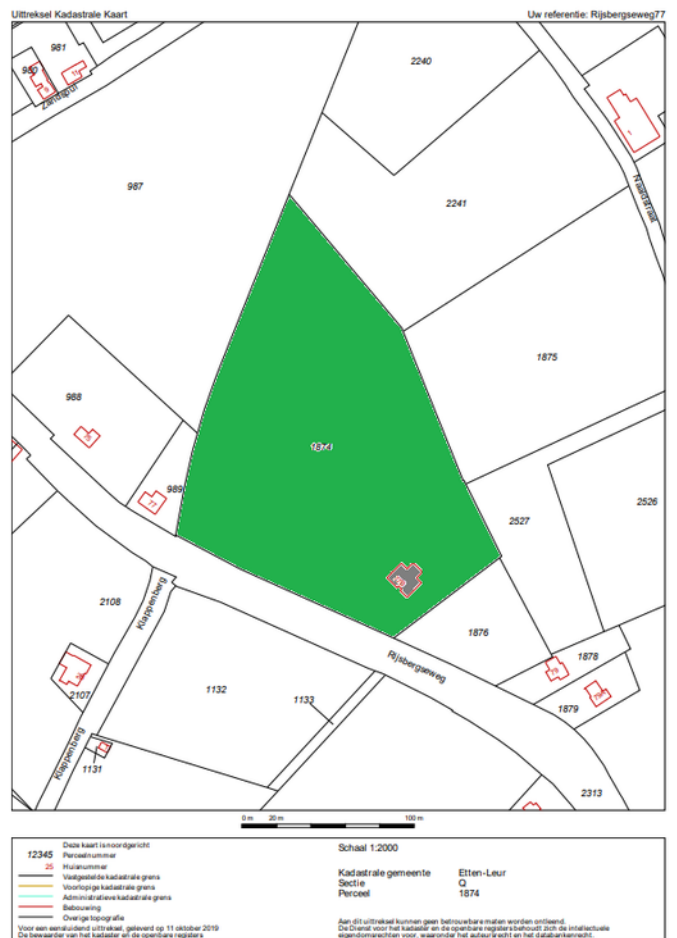


© OpenStreetMap contributors

# Het Buitengebied

Wonen in het buitengebied is een voorrecht. In het landelijke gebied rondom Etten-Leur zijn er veel mogelijkheden om te genieten van de natuur terwijl het centrum met al haar voorzieningen toch dichtbij is. Ten zuiden van Etten-Leur is er het gemeentebos van Etten-Leur "De Kogelvanger" genaamd en weer iets verderop - in de richting van Rijsbergen - ligt de "Pannenhoef", met bossen, vennen, heide en een moerasgebied.

In de directe omgeving lopen diverse wandel- en fietsroutes en ruitersporen. In het buitengebied van Etten-Leur vindt u heel veel rust en ruimte. Maar er zijn altijd goede verbindingswegen (veelal N-wegen) die naar het centrum van Etten-Leur leiden en naar de A58 en A16. In een mum van tijd zit u op de snelweg naar Breda, Roosendaal of Antwerpen. U boft als u in het buitengebied kunt wonen!





# Lijst van zaken

## Woning

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Verlichting, te weten:</b>					
• inbouwspots/dimmers	ALLE	X			
• opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	ALLE	X			
• losse (hang)lampen	ALLE	X			
• plafonnieres	ALLE	X			
•					
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>					
• inloopkast	1	X			
• logeerkamer achterkant	2	X			
• overloop boven vaste kasten met legplanken	4	X			
•					
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>					
• gordijnrails	ALLE	X			
• overgordijnen	ALLE	X			
• Vitrages	ALLE	X			
• Rolgordijnen	ALLE	X			
• (losse) horren/rolhorren	ALLE	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>					
• Vloerbedekking	ALLE	X			
•					
<b>Overige, te weten:</b>					
• Openhaard met toebehoren	ALLE	X			
• Opvangbak onder verwarming installatie boven in de verwarming kast	1	X			
•					
• 2 zitbank	3			X	
• Fauteuil	1			X	
• Vierkante stenen / aluminium bijzettafels	3			X	

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Tuinkamer</b>					
• In between VITRAGE tuinkamer	1set	X			
•					
• Groene setje (2 tafeltjes rond + 1 bankje + tafel langwerpig + 2 stoelen)	1 set			X	



	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Keuken</b>					
Keukenblok met onder en boven kastjes	ALLE	X			
<b>Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:</b>					
• Kookplaat	1	X			
• Afzuigkap	1	X			
• Combimagnetron	1	X			
• Oven	1	X			
• Koel-vriescombinatie	1	X			
• Vaatwasser	1	X			
• Vuilnisemmer in kastje	1	X			
• Insinkerator (in de gootsteen)	1	X			
•					

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Schuur/Berging / Garage</b>					
• Keukenblok	2	X			
• Afzuigkap	1	X			
• Wandkasten	6	X			
• Wandrek	1	X			
• Wasmachine en droger verhoging	1	X			
• Spiegels	1	X			
•					

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Dierenschuur/tuinschuur</b>					
• GFT + Papier + Rest afval containers	3	X			
• Inrichting van oude paardenstal	Alles	X			
• Groene voerbak voor dieren	1	X			
• Inrichting van kippen ruimte	Alles	X			
• Dakpannen (reserve dakpannen voor alle gebouwen met pannen)	Alles	X			
• Tegels van badkamer, zwembad, woonkamer, tuinkamer	Alles	X			
• Zwarte steentjes van de terrassen	Alles	X			
• Voer/water bakken van de herten onder de luifel in de wei	3	X			



	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Zwembad</b>					
• Deurmat	1	X			
• Groene kasten	2	X			
• Groene houten bank	1	X			
• Toilet rolhouder, wc borstel, rolvoorraad houder, pedaal emmertje	2 sets	X			
• Groene spiegels	2	X			
• Sauna toebehoren	1 set	X			
• Grote Wandspiegels	2	X			
• Muurschildering	1	X			
• Zwembad thermometer	1	X			
• Witte ligbank + 4 losse kussens	1			X	
• Cross trainer	1			X	
• Ligstoel aluminium + 2 kussens	1			X	
• Zitstoel aluminium + 4 kussens	4			X	
• Voetenbankje	1			X	
• Groene Tafel van rotan met glas	1			X	

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Technische ruimte zwembad</b>					
• Deurmat	1	X			
• Chloor en PH+ of PH-	Alle	X			
• Zwembad robot voor reinigen vloer diepe gedeelte	1	X			
• Zwembad bezem en netje	Alle	X			
• Dompel pompje	1	X			
• Slang voor dompelpomp afvoer naar buiten	1	X			
• Vloerschrobmachine	1			X	

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Eetgedeelte</b>					
• Deurmat	1	X			
• JVC geluidsboxen	2	X			
• Airconditioning (verwarming en verkoeling / ventilatie) de unit hangt aan de achterkant van het zwembad.	1	X			
• Afstandsbediening van Airconditioning (moet met die van de lounge worden geregeld)	0				
• Vloerverwarming	Alle	X			
• Toilet accessoires (pedaal emmertje, WC borstel, Toilet rol houder Toilet rollen voorraad houder)	1 Set	X			
• Groene wand spiegel	1	X			



	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Zitgedeelte (Lounge) + entree hal</b>					
• Groene spiegel in kapstokken ruimte	1	X			
• Deurmat	1	X			
• Openhaard set	1	X			
• Poortbel monitor	1	X			
• Bar blad grijs	1	X			
• Onderkastjes bar blad grijs	Alle	X			
• Verlichting van Bar en lounge (allemaal led – 2016/2017)	Alle	X			
• Wand verlichting	Alle	X			
• Airconditioning (verwarming en verkoeling / ventilatie) de unit hangt aan de achterkant van het zwembad.	1	X			
• Afstandsbediening van Airconditioning (deze afstandsbediening is ook voor de airco in het eetgedeelte)	1	X			
• Meubilair (zit hoek) + Bhuda beeld	Alle			X	
• Zwarte Bar kast	1			X	
• Bar krukjes	1			X	

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Keuken /gang bij zwembad</b>					
• Inbouwapparatuur (vaatwasser, kooplait met grill, steengril oven, combi magnetron, frituur unit)	Alle	X			
• Afzuigkap (de kleine heeft roestige plekken omdat er lekkage aan afvoer pijp is geweest)	2	X			
• Witte Vitrine kast	1			X	
• Losse witte kasten	2			X	

	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<b>Loods</b>					
• Deurmat	2	X			
• Stelling tegen toilet	1	X			
• Toilet rolhouder, WC borstel en voorraad doos	1set	X			
• Verwarming Kachel hete lucht	1	X			
• Verlichting TL met LED nieuw (2018)	Alle	X			
• Bedieningspaneel irrigatie systeem tuin	2	X			
• Tuiverlichting transformator	1	X			
• Buitenverlichting loods + bewegingsmelder	3	X			



	Aantal	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Camera's voorkant en zijkant van het huis + voorkant Garage</li> </ul>	3	X			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disk array van de camera's in de kast van de overloop in het huis + de netwerk en stroomkabels</li> </ul>	ALLE	X			

# Verkoopvoorwaarden

## Asbestclausule

Bij woningen die voor 1 juli 1993 gebouwd zijn, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het is bij de verkoper niet bekend dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt, het eventuele risico hiervan gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

## Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

## 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 en 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)

