

Rust en ruimte in het centrum



NIEUWSTRAAT 13
Breda

STEVERINK
makelaars & taxateurs

vraagprijs € 2.850.000 k.k.

kenmerken

Woonoppervlakte

514 m²

Perceeloppervlakte

1101 m²

Inhoud

2813 m³

Bouwjaar

1463



Deze prachtige Patriciërswooning, een rijksmonument in de binnenstad van Breda, draagt een rijke historie met zich mee die teruggaat tot het jaar 1463. Gelegen aan de Nieuwstraat, biedt deze woning veel ruimte en rust, maar ook directe toegang tot vijf carports en voldoende parkeergelegenheid voor minimaal 7-8 auto's.

Momenteel functioneert het pand als een comfortabel woonhuis met een aparte ingang naar de kantoorruimte op de 1e verdieping (zal leeg worden opgeleverd). Echter, gezien de veelzijdige bestemmingsmogelijkheden van het pand, zijn er tal van andere opties waarvoor het gebruikt kan worden. Het valt onder de Gemengd - 2 classificatie, waardoor het geschikt is voor verschillende doeleinden; meer informatie op te vragen bij ons kantoor.

Of u nu droomt van een sfeervolle kantoorruimte in het historische hart van de stad, een charmante boetiek, een kunstgalerie of een elegant herenhuis, de mogelijkheden zijn eindeloos. Het pand biedt de perfecte gelegenheid om uw creatieve visie tot leven te brengen en tegelijkertijd te profiteren van de uitstekende locatie en het cultureel erfgoed.

Met zijn unieke architectuur, prachtige ligging op loopafstand van de haven / De Nieuwe Mark die momenteel verbonden wordt met de rivier Aa of Weerij en zijn lange geschiedenis, is deze Patriciërswooning een pand dat jouw verbeelding prikkelt en vele mogelijkheden biedt. Aarzel dus niet langer en ontdek hoe dit monumentale pand kan bijdragen aan jouw zakelijke- en/of woonambities.

Wat deze woning ook uniek maakt, is de uitgestrekte en zeer privacy biedende achtertuin van maar liefst 35 meter diep. Dit vredige toevluchtsoord, gelegen op het zuidwesten, is voorzien van een sfeervolle overkapping en een poort die directe toegang biedt tot de carports en het afgesloten parkeerterrein.

Met haar ongeëvenaarde charme, historische kenmerken en veelzijdige mogelijkheden, biedt deze woning de perfecte kans om een nieuw hoofdstuk toe te voegen aan haar rijke erfgoed.

Begane grond

Entree

Prachtige lange hal (ca. 20 meter) voorzien van een authentieke marmeren vloer, een deur naar de patio en een deur naar de prachtige diepe achtertuin. Er is een afgesloten trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit deze hal zijn er een aantal ruimtes aan de linker en rechterzijde toegankelijk.

Aan de rechterzijde;

Woonkamer en-suite bestaande uit:

Voorkamer (ca. 28 m²) voorzien van een zwarte marmeren schouw en openslaande houten en-suite deuren.

Middenkamer (ca. 35 m²), voorzien van een houtkachel en en-suite schuifdeuren naar de eetkamer / achterkamer.

Eetkamer (ca. 38 m²) voorzien van een marmeren schouw, vaste kasten en openslaande tuindeuren naar de tuin.

Alle kamers zijn voorzien van ornamenten plafonds en brede eiken vloerdelen.

Aan de linkerzijde:

Kantoor/slaapkamer (ca. 11 m²) voorzien van eikenhouten vloerdelen en toegang tot:

Badkamer (ca. 6 m²) voorzien van een toilet, wastafelmeubel en een lig/douchebad.

Bijkeuken, voorzien van een bedstee/kast, vaste kledingkast, aansluitingen voor de wasapparatuur, boiler en toegang tot een 2e gang met toegang vanaf de straat via een brede deur, voorheen een ronde poort (voormalige doorgang voor paarden en koetsen). Vanuit deze gang is de 1e verdieping bereikbaar middels een trap. De gang en de bijkeuken zijn voorzien van Portugese zwart/wit tegels.

Kelder (ca. 39 m²) op stahoogte en voorzien van gewelven (ca. 1440) en royale voorraadkasten.

Toiletruimte voorzien van een fonteintje.

Keuken (ca. 18 m²) voorzien van een moderne inrichting in schiereiland opstelling voorzien van een gemoffeld hardstenen aanrechtblad met twee spoelbakken en de volgende inbouwapparatuur; een oven, twee koelkasten, een stoomoven, een vaatwasser, een 6-pits inductie kookplaat met afzuigschouw. Het oude kookfornuis (met 2e afzuigschouw) alsmede de spekkast zijn nog aanwezig. De keuken is verbonden met een eetkamer.

De eetkamer (ca. 16 m²) en keuken zijn eveneens voorzien van Portugese zwart/wit tegels.

Slaapkamer (ca. 15 m²) gelegen aan de achterzijde en voorzien van een erker en eikenhouten vloerdelen. Vanuit deze slaapkamer is er een mooi zicht op de achtertuin.

1e verdieping

Deze verdieping is momenteel in gebruik als kantoor en is bereikbaar via een separate ingang, de ronde poort.

Vanuit deze gang is er een trapopgang naar de 1e verdieping en bereikt men een iets lager gelegen overloop.

Slaapkamer (ca. 21 m²) voorzien van een wastafel en zijramen met uitzicht op de binnenplaats/patio.

Via een paar treden zijn we op de 2e overloop van de 1e verdieping, alwaar een prachtige authentieke trap naar de 2e verdieping.

De overloop loopt aan de rechterzijde van het object en biedt via de zijramen mooi uitzicht op de binnenplaats/patio.

Slaapkamer (ca. 37 m²), gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer (ca. 26 m²), gelegen aan de voorzijde

Keuken (ca. 16 m²) voorzien van een keukeninrichting met een spoelbak, magnetron en vaatwasser en toegang tot

Badkamer (ca. 9 m²), voorzien van een boiler (voor de warmwatervoorziening van de 1e verdieping), een toilet en een douchecabine.

Luxe badkamer (ca. 10 m²) voorzien van een ligbad, wastafelmeubel met twee wastafels, een wandcloset en een douchecabine.

Slaapkamer (ca. 25 m²), gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer (ca. 44 m²), gelegen aan de achterzijde en voorzien van openslaande deuren naar het balkon.

2e verdieping

Via de authentieke trap is de 2e verdieping toegankelijk. Hier bevindt zich nog een extra slaapkamer (ca. 11 m²). Via de overloop kom in een zeer grote opslagruimte welke veel mogelijkheden biedt. De vloer is gedeeltelijk van hout en steen.

Cv ruimte met opstelplaats voor twee cv ketels (HR, 2007) voor de verwarming van de woning en een mechanische ventilatie-unit.

Er is een houten trap naar de 3e verdieping (eveneens op stahoogte met schuin dak).

Op deze verdieping zijn er vele mogelijkheden tot het creëren van extra woonruimte: atelier, studio, slaapkamers.

Tuin

In de prachtige ca. 35 meter diepe tuin bevinden zich ook verschillende mooie oude bomen die zorgen voor een natuurlijk en sfeervol gevoel. Het gazon is bedekt met kunstgras, waardoor het hele jaar door een groen en verzorgd uiterlijk behouden blijft. Daarnaast zijn er twee sfeervolle overkappingen (ca. 41 m² en 21 m²) aanwezig, waar je kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

Voorts is er een houten berging, voor onder andere het tuingereedschap.

Parkeren

Via een afgesloten dubbele poort kom je uit op de binnenplaats. Op deze binnenplaats bevinden zich maar liefst 5 carports en voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 7/8 auto's.

Carport I ca. 8.00 x 6.00 m;

Carport II ca. 6.50 x 3.50 m;

Carport III ca. 5.50 x 2.50 m;

Carport IV ca. 5.50 x 2.50 m;

Carport V ca. 5.50 X 2.50 m.

De binnenplaats is bereikbaar via de Waterstraat 7 (via een garagedeur), waardoor je gemakkelijk toegang hebt tot de carports en de parkeergelegenheid. Kortom, deze prachtige monumentale villa met prachtige tuin en binnenplaats biedt veel ruimte en mogelijkheden voor het genieten van het buitenleven, in het historische centrum van bruisend Breda.

Algemeen

De woning is opgenomen in het Rijksmonumentenregister en beschikt derhalve niet over een energielabel.

In de koopakte zal ten laste van de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom worden opgenomen.

Aangezien de woning ouder is dan 100 jaar zal in de NVM koopakte de Algemene Ouderdomsclausule worden opgenomen.

Steверink en partners kan u voorzien van een onafhankelijk en vrijblijvend hypotheekadvies. Onze professionals staan voor u klaar.

Historie van het pand en verhaal van de bewoners

Bijna 25 jaar hebben wij in dit huis mogen wonen. Met de nadruk op “mogen”.

Echter dit jaar krijgen wij beiden een AOW-uitkering en zijn nu van plan om steeds meer te gaan reizen. Dat is de reden dat we, na lang beraad en eigenlijk met pijn in ons hart, toch hebben besloten om onze woning, met heel veel dierbare herinneringen, te gaan verlaten. Wij hebben gekozen voor een kleiner huis, op een locatie aan de rand van een dorp, waar, als we de deur achter ons dichttrekken om met de camper te gaan reizen, het ons niet bezwaard.

Ons rijks monumentale huis op een unieke plek in Breda met een een lommerrijke rustgevende tuin van 35 meter diep en toch op 70 meter afstand van de Grote Markt heeft ons, onze kinderen en kleinkinderen heel veel woongenot en plezier gegeven.

Een huis met heel veel historie

In de zeer sfeervolle lichte gang met een diepte van 20 meter hangt een schilderij met daarop geschilderd de stamboom van alle bewoners die in ons huis hebben gewoond.

Mijn echtgenote heeft hier maanden onderzoek naar gedaan o.a. in het archief van de Gemeente Breda.

De eerste bewoner was Henrick Montens de oude, welke voor de Oranjes de buitengebieden onder zijn beheer had.

Oorspronkelijk bestaat het perceel al vanaf 1303.

Eeuwen lang is het pand in bezit geweest van de familie Pels-Rijcken.

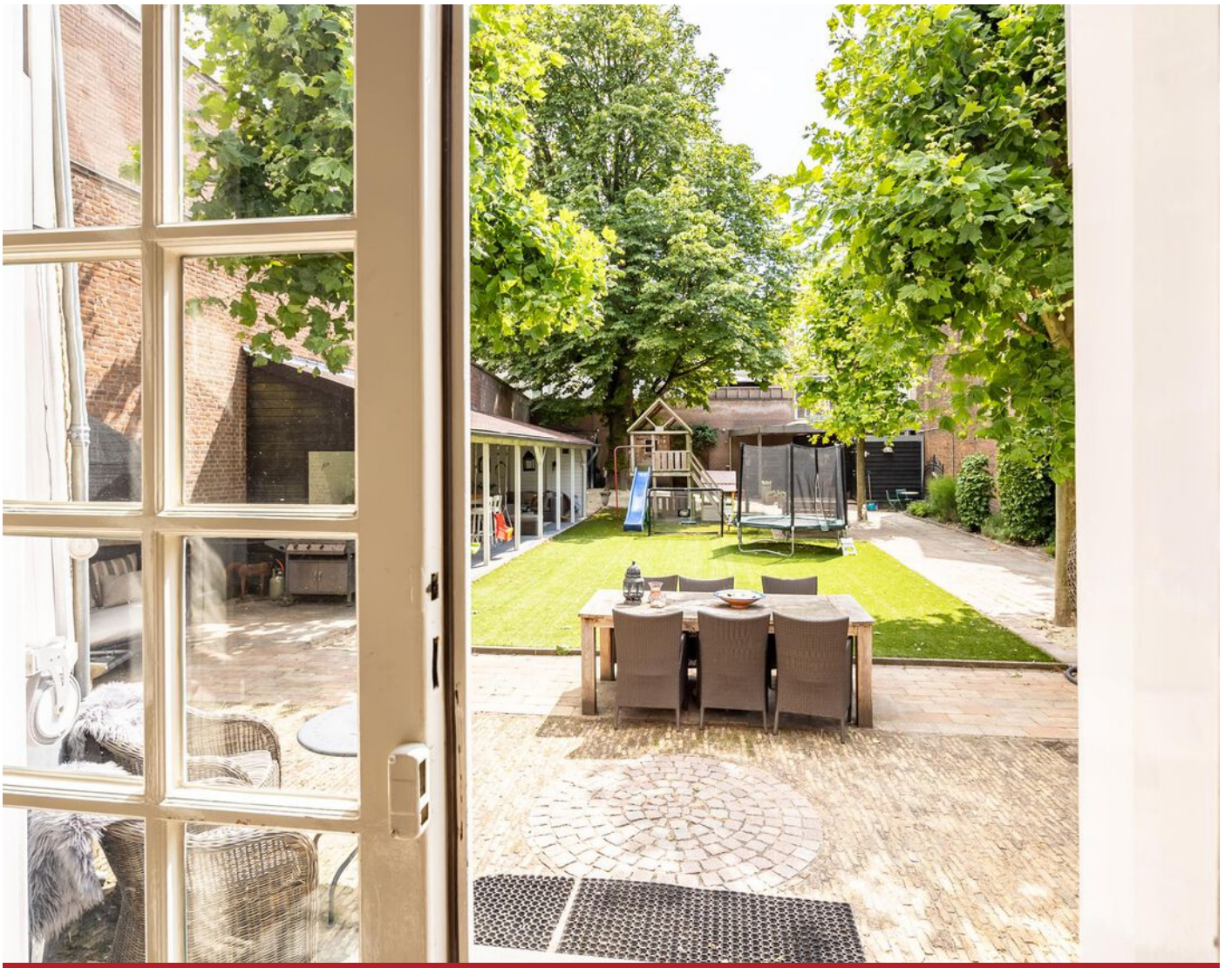
Een leuk detail, in 1901 was ons huis het eerste huis in Breda met toen nog op olie gestookte centrale verwarming en warm water.

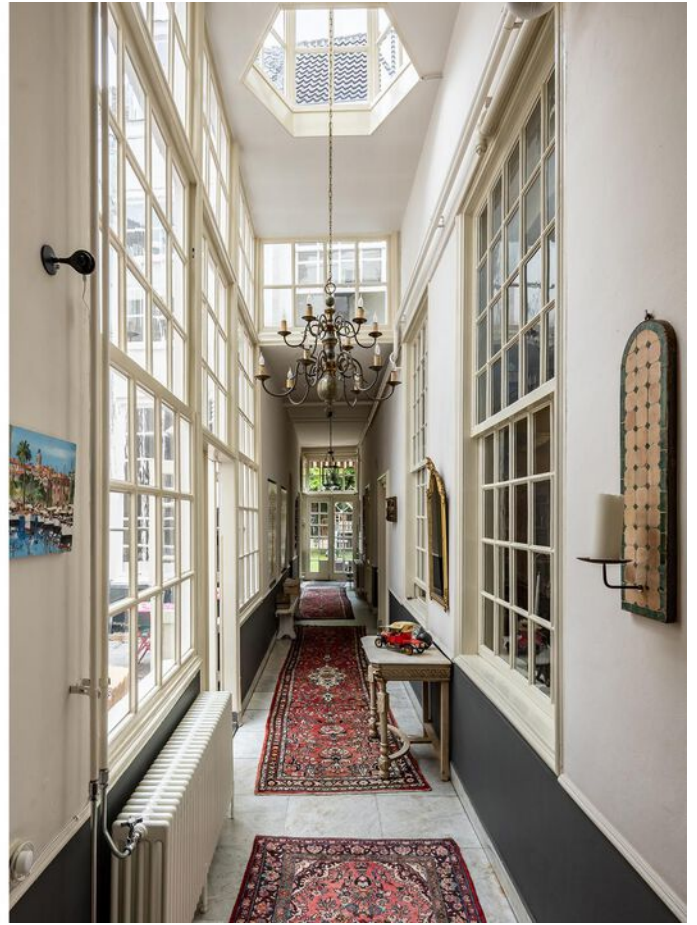
Waarschijnlijk ook een van de redenen dat prins Hendrik, de man van koningin Wilhelmina, regelmatig in het huis kwam overnachten als hij Breda aanded.

Wij zijn ook in het bezit van een onderzoeksrapport gemaakt door Bureau Kamphuis met nog veel meer wetenswaardigheden en een dendrologisch onderzoek van de kappen op de zolder van het huis waaruit precies is af te lezen welk hout uit de bossen van de Ardennen is gebruikt.

Wij kijken terug op de prachtige jaren dat wij in de Nieuwstraat hebben mogen wonen en hopen dat de volgende eigenaar net zoveel kan genieten van, in de volksmond, “Huize Vaillant”.

Saskia en Pim





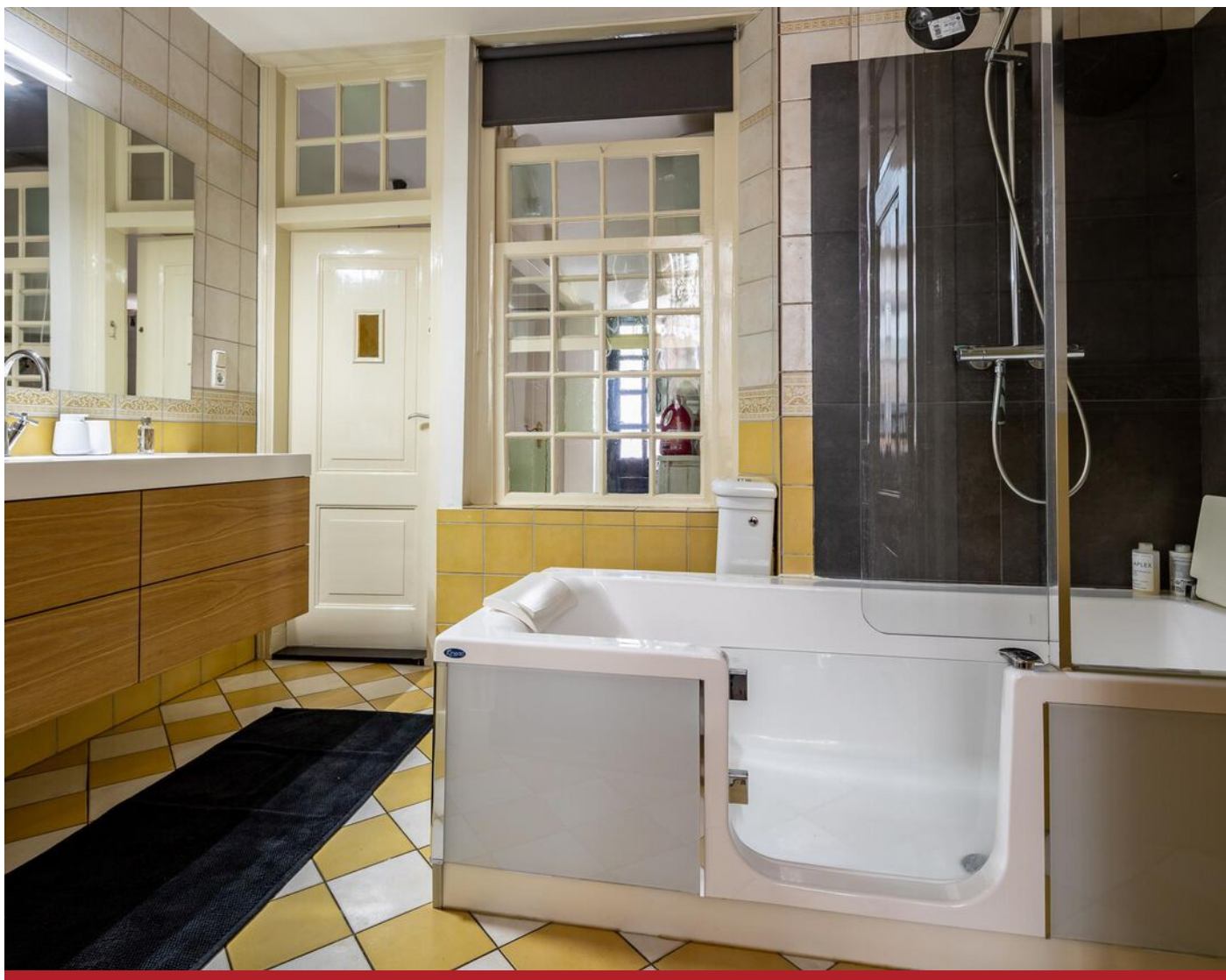


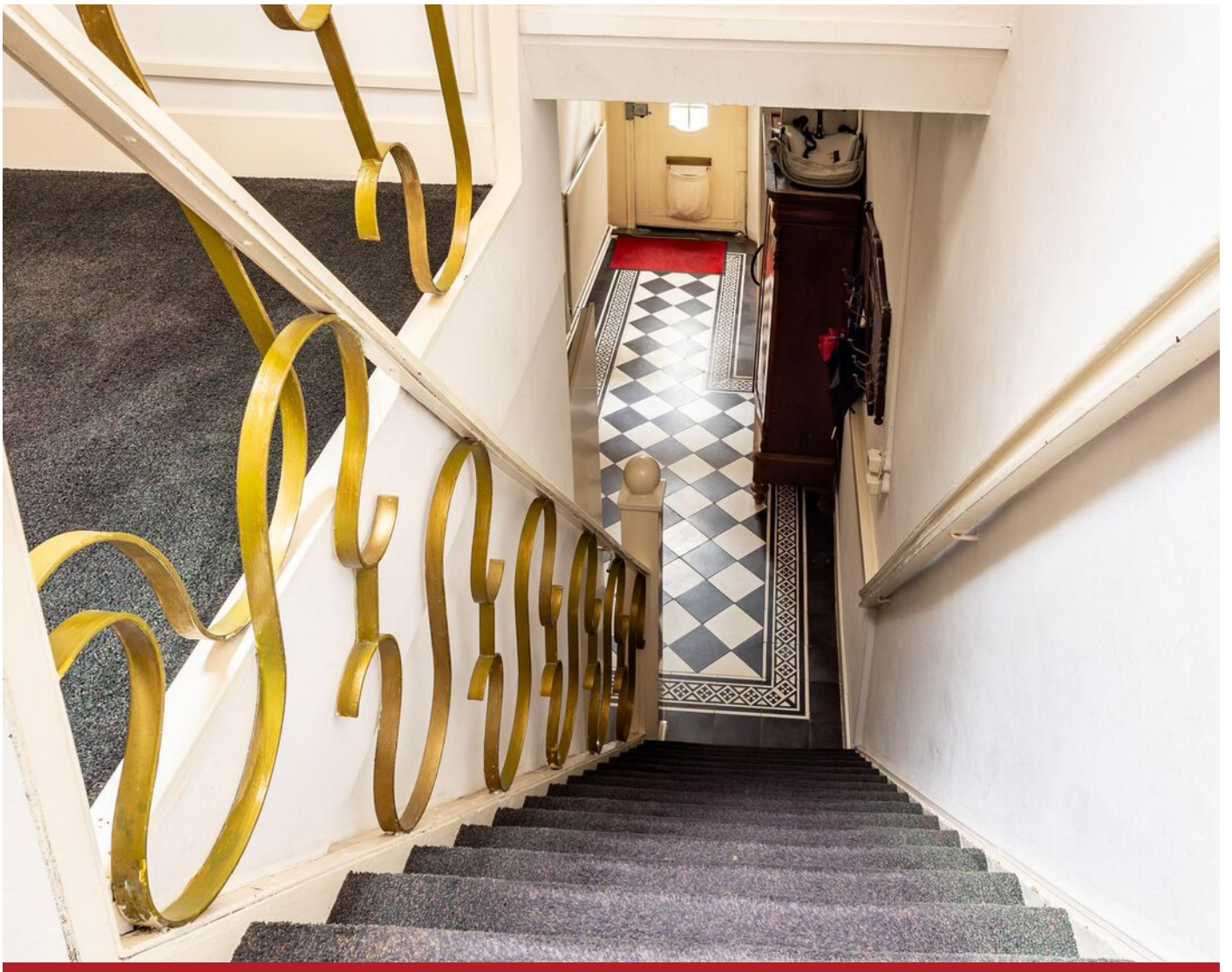


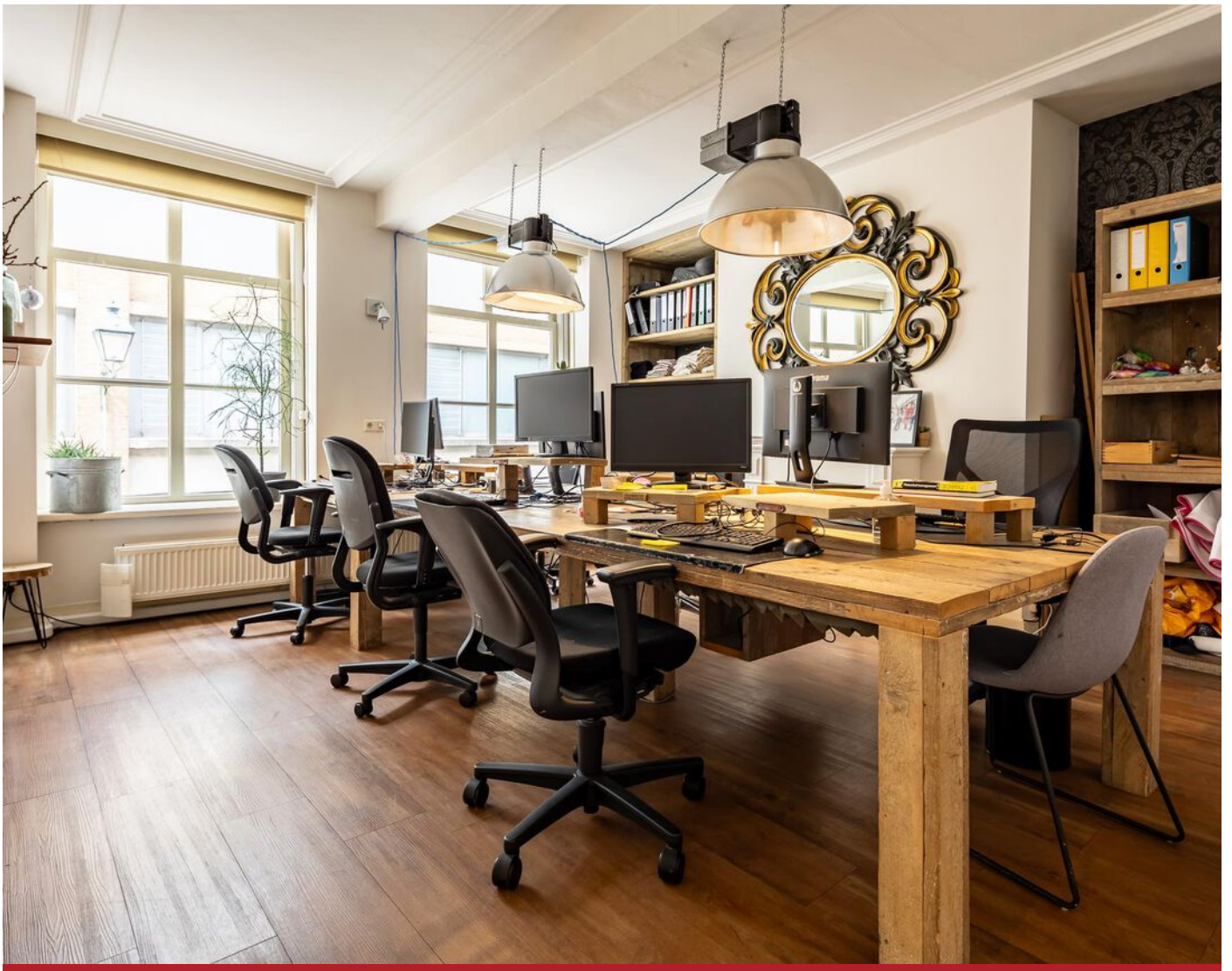




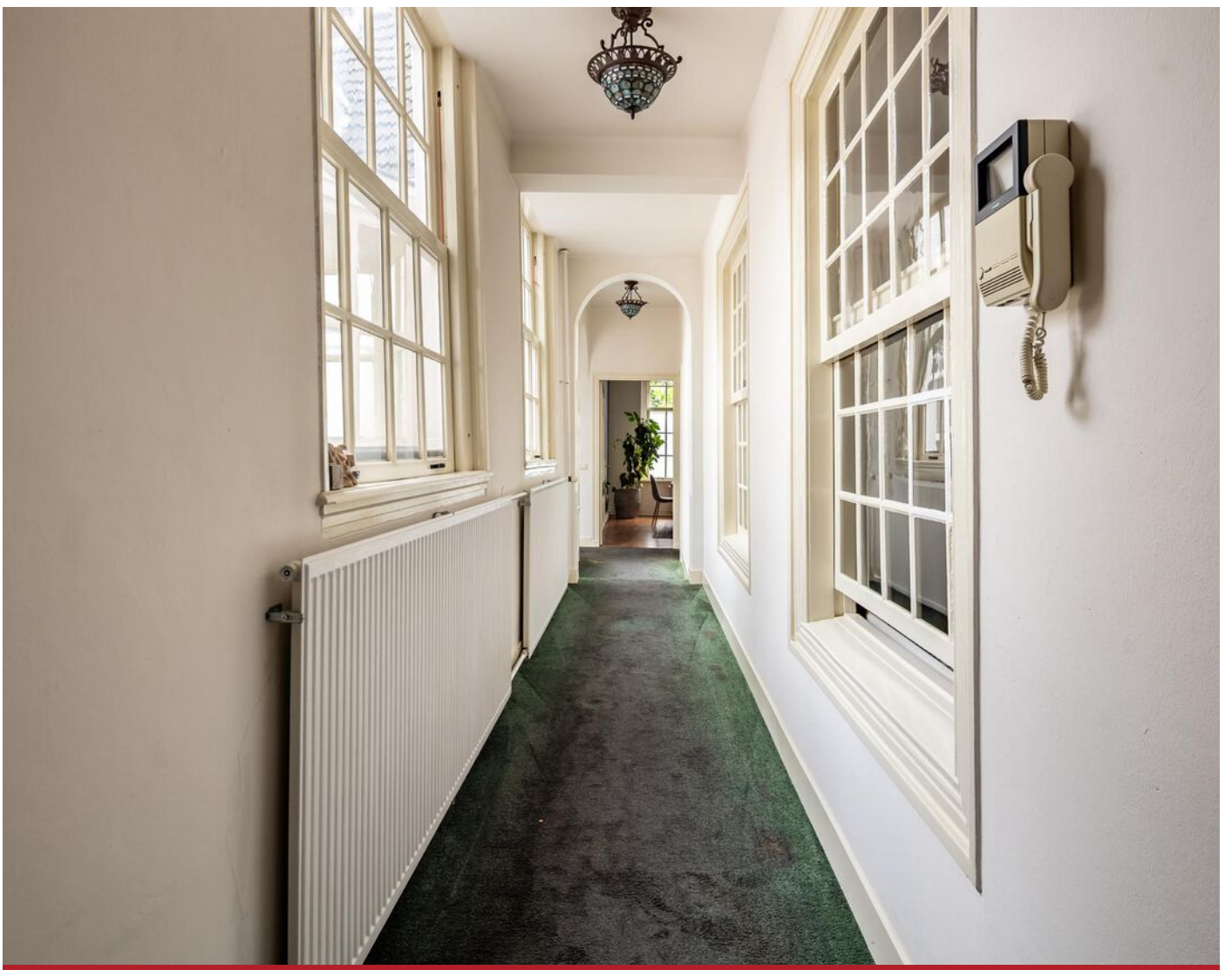




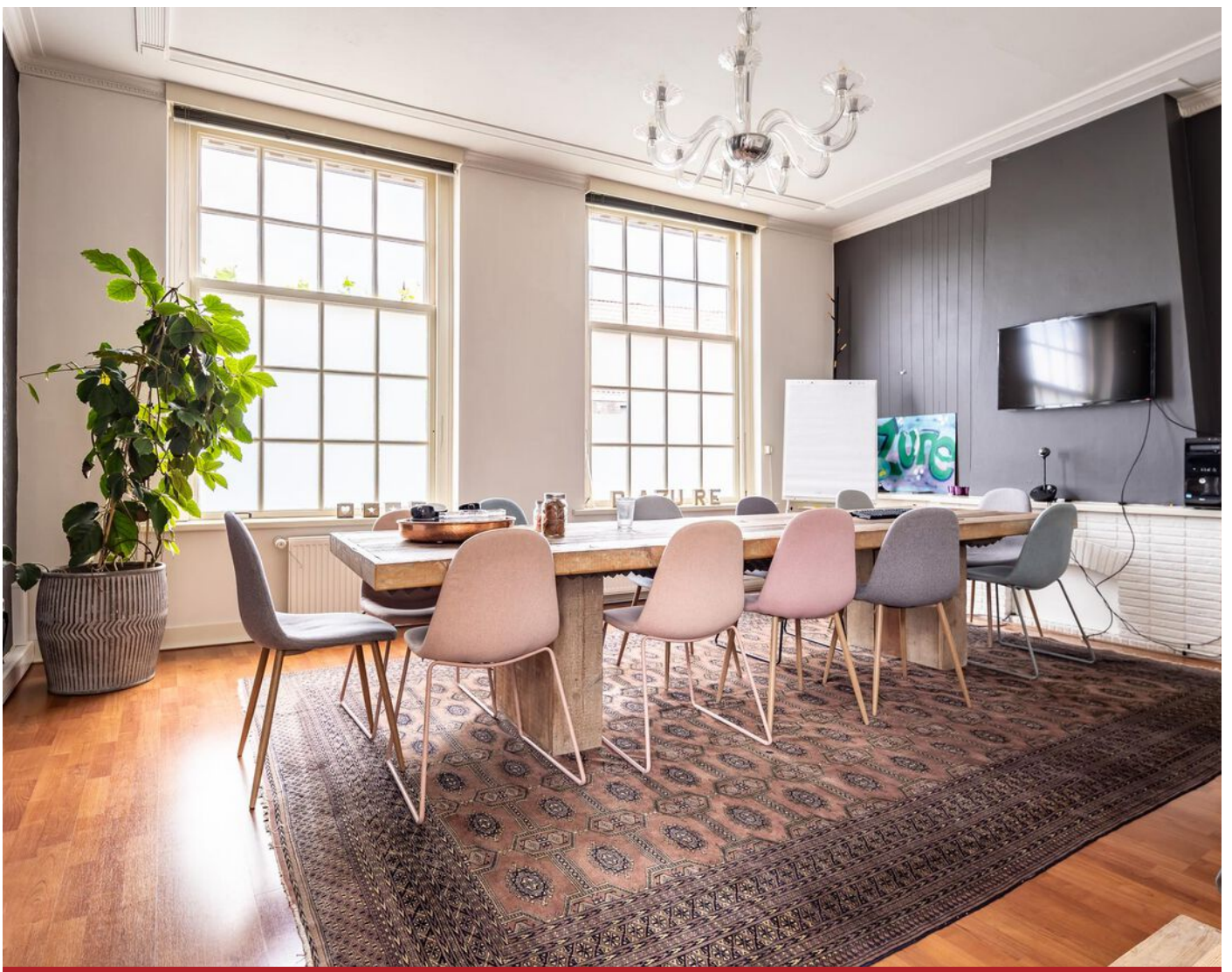






















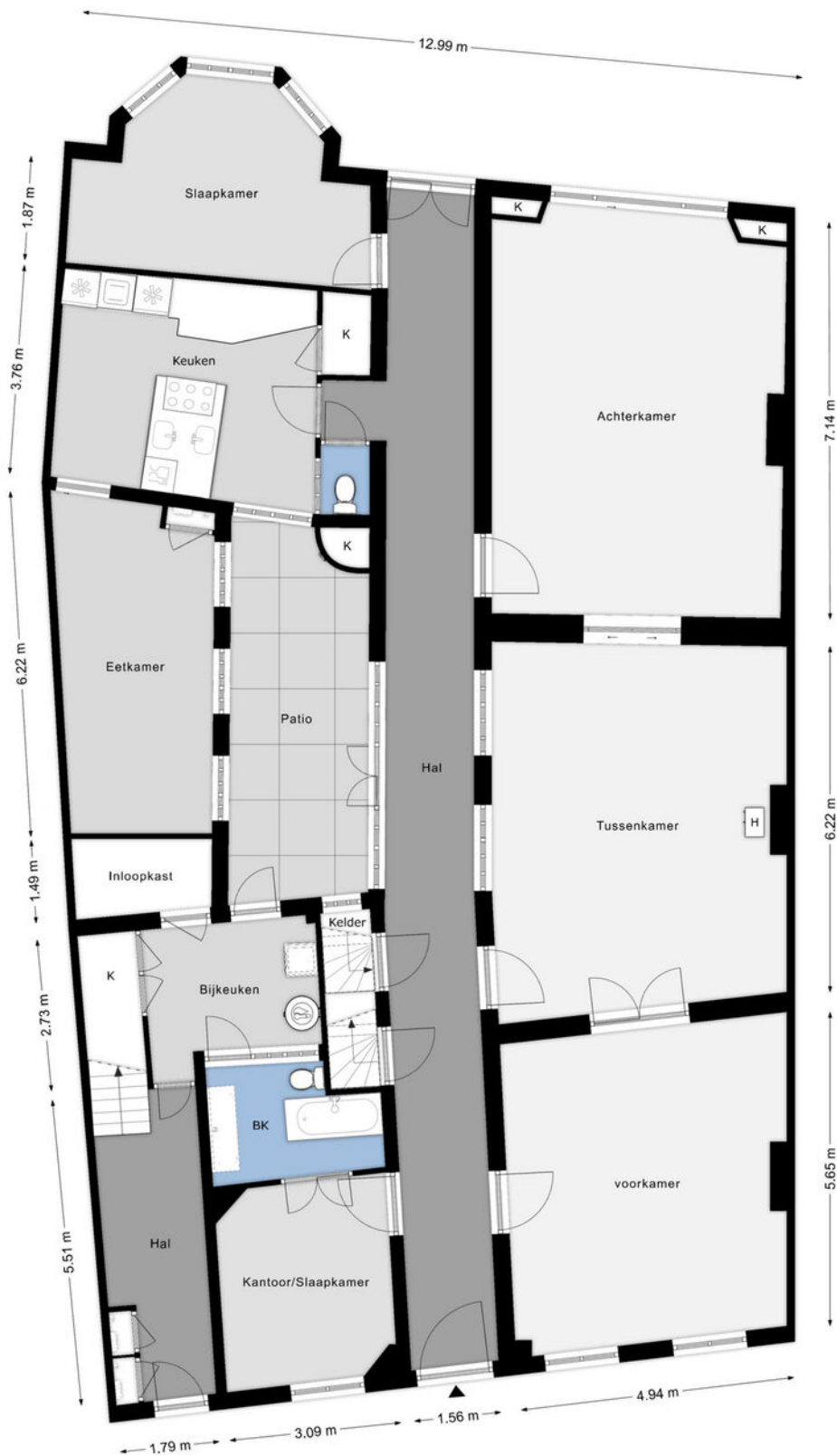








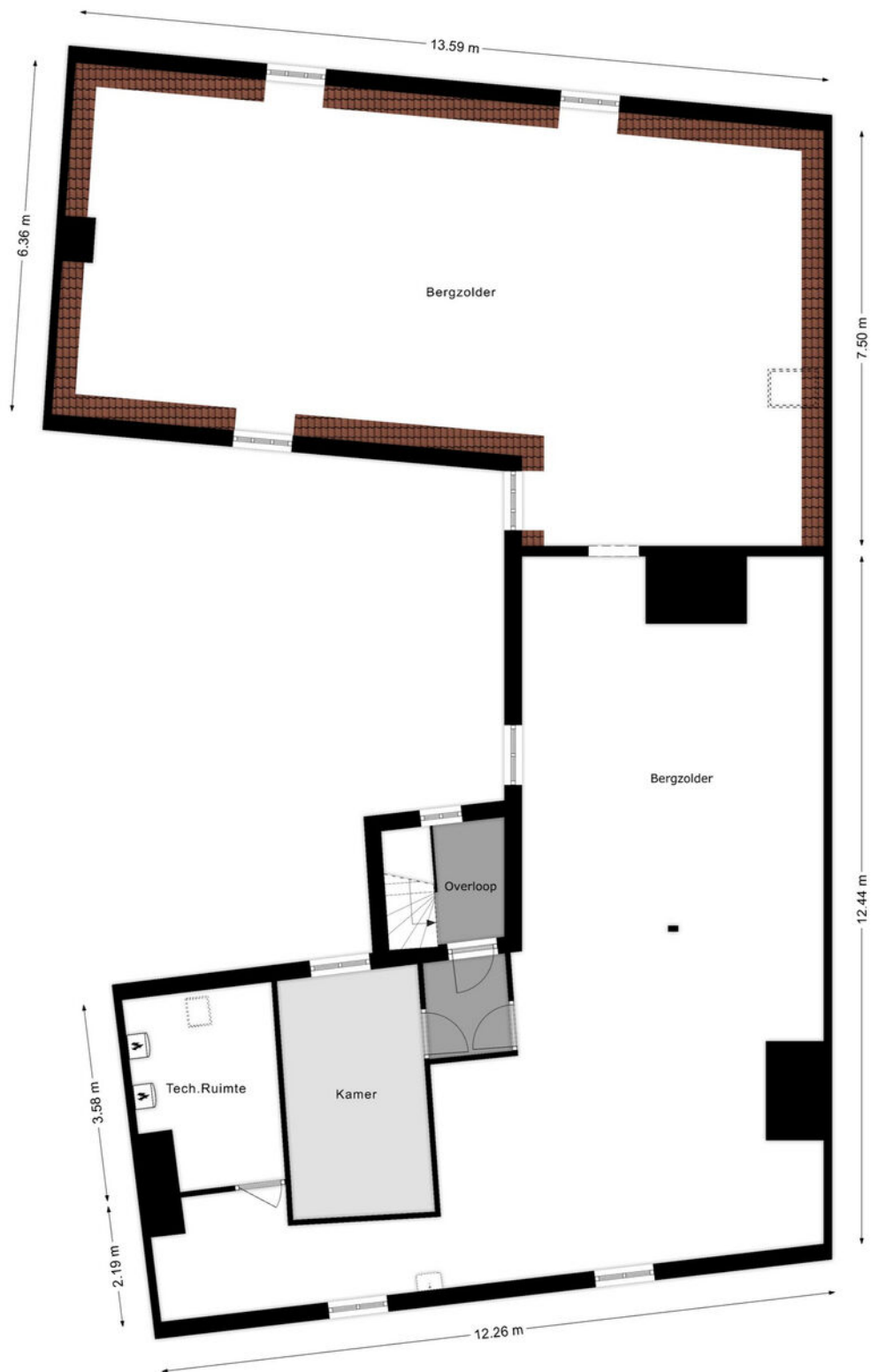
Begane grond



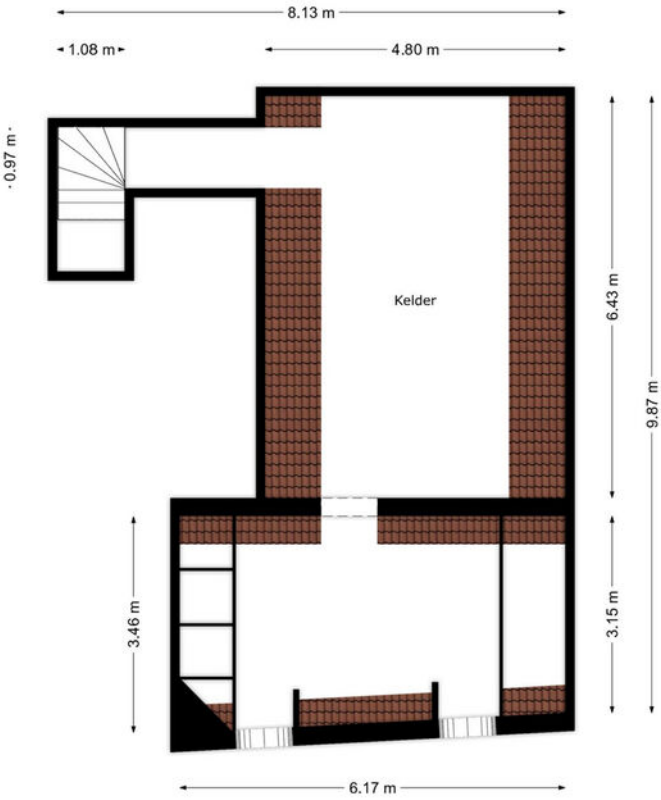
1e verdieping



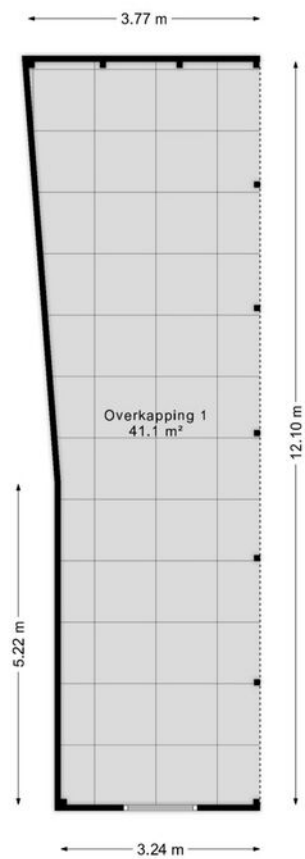
2e verdieping



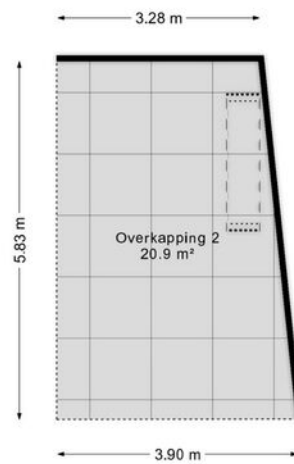
kelder



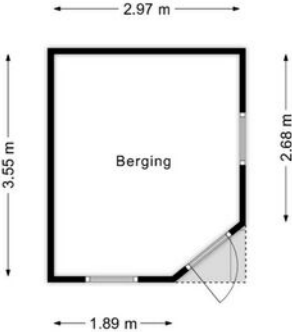
overkapping I



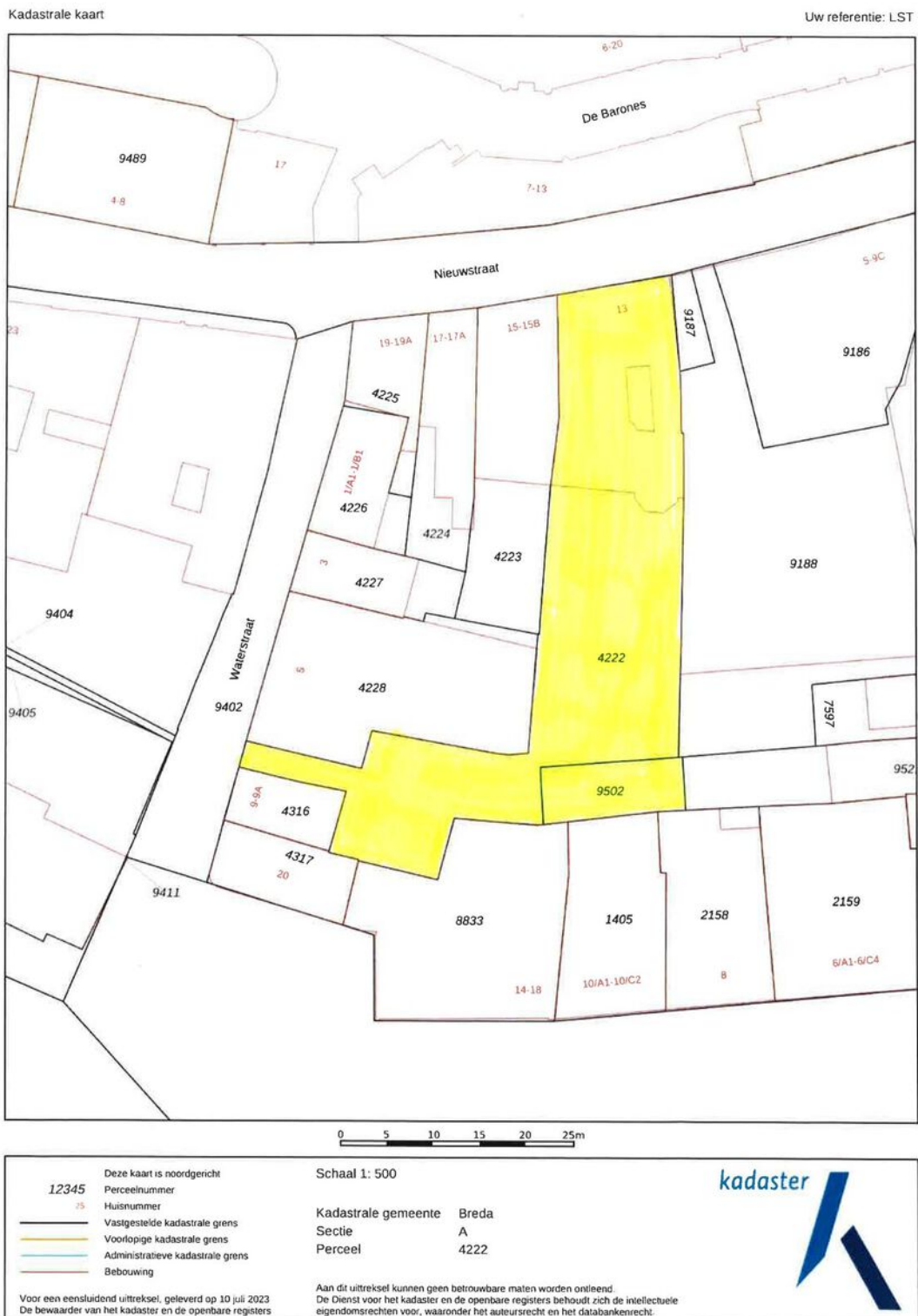
overkapping II



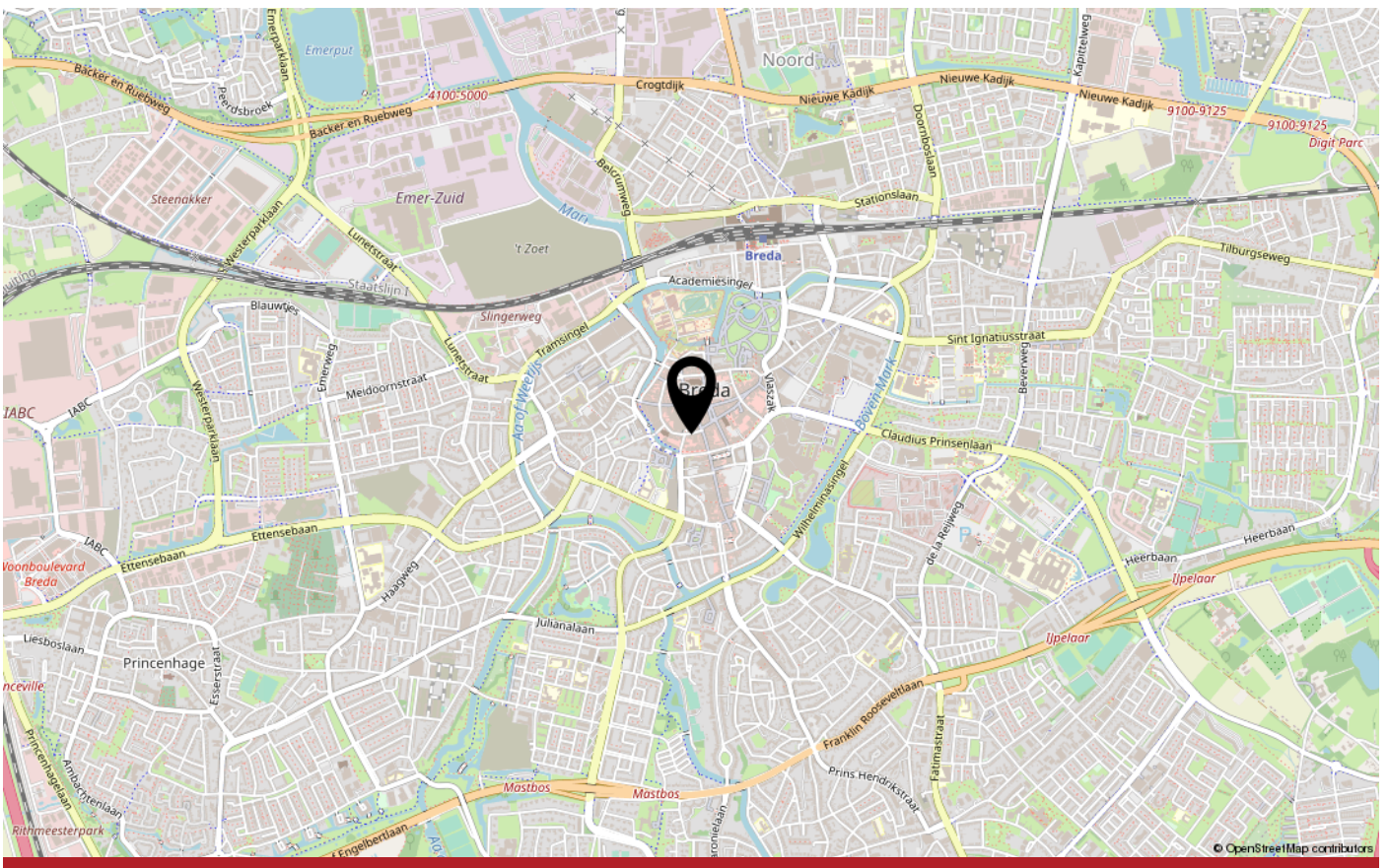
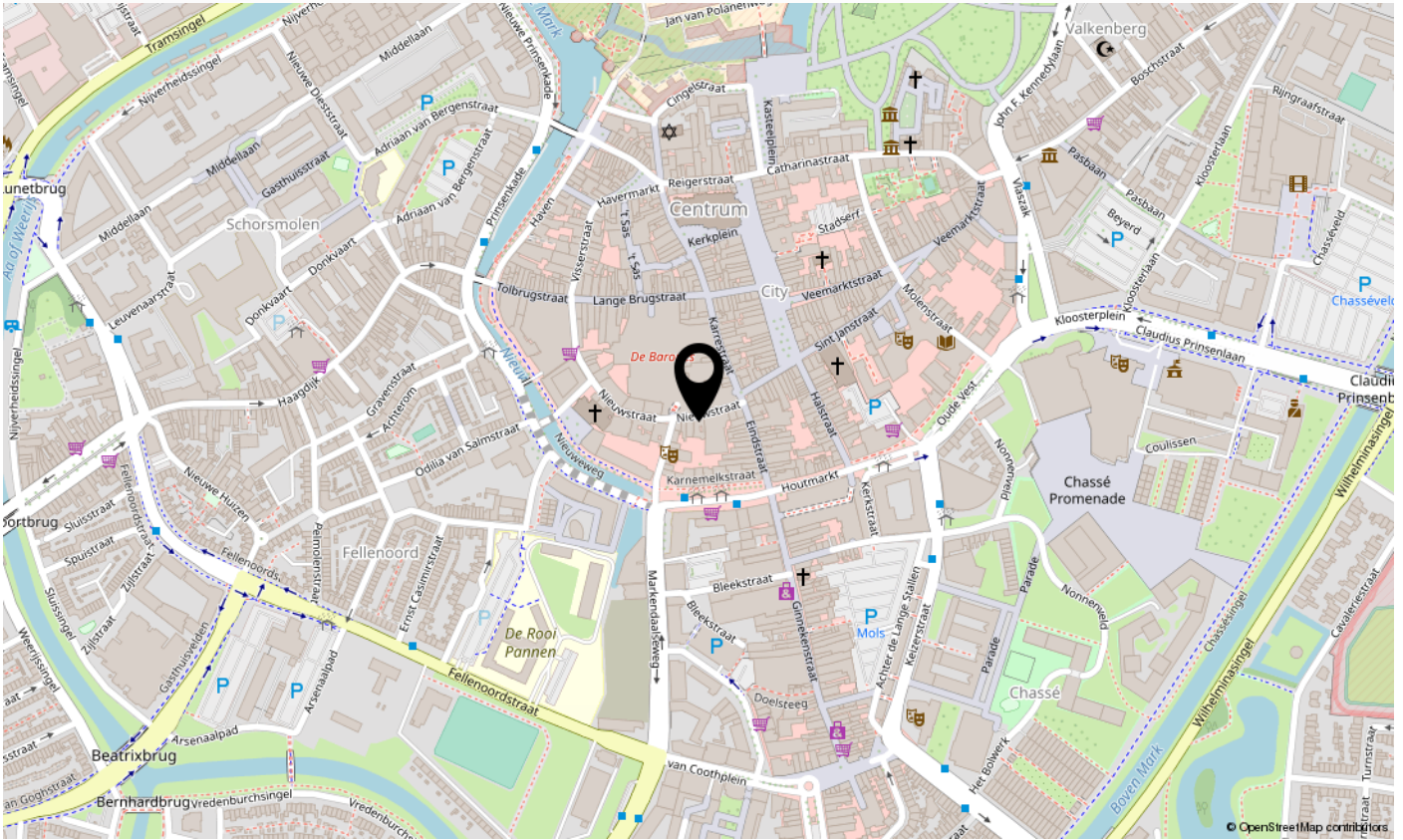
houten berging



kadastrale kaart



locatie op de kaart



lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



Wonen in omgeving Breda

De stad Breda is een populaire stad en heeft - als oude hoofdstad van de baronie van Breda een zeer rijke geschiedenis. Breda heeft verschillende stadsparken, mooie woonwijken en statige lanen en ligt omgeven door groen en prachtige natuurgebieden zoals onder andere het Markdal, De Rith, het Mastbos, het Liesbos en de Teteringse Heide met het Cadettenkamp. De binnenstad van Breda is 2 keer uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland en heeft dat onder meer te danken aan het zeer uitgebreide winkelaanbod en de talloze gezellige restaurantjes en cafeetjes. In Breda zijn veel soorten scholen voor zowel basisonderwijs, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, MBO, HBO en WO. Ook op sportgebied heeft Breda veel te bieden. Breda is ook een culturele stad met elk jaar verschillende terugkerende culturele en muzikale festivals en concerten waaronder het wereldberoemde Breda Jazz Festival, dat jaarlijks veel bezoekers trekt. De stad is uitstekend gelegen ten opzichte van de diverse uitvalswegen naar Antwerpen en de randstad. Ook beschikt Breda over twee treinstations met een snelle verbinding naar onder andere Amsterdam en Brussel.



Grote Markt

Voor een prachtig zicht op de Grote Kerk onder het genot van een hapje en drankje zit je op de Grote Markt helemaal goed. Naast een hoop gezellige restaurants zijn er ook veel leuke winkels te vinden en zijn er jaarlijkse evenementen waar je zeker een keer bij wilt zijn geweest.



Over ons

Steverink en partners is een betrokken, full service kantoor, gericht op een optimale, persoonlijke en snelle dienstverlening. Naast een compleet pakket van diensten op het gebied van assurantiën, hypotheek, pensioenen en financiële planning bieden wij u ook begeleiding op de onroerend goed markt aan.

Belangrijk bij de koop van een huis is natuurlijk een hypotheek die perfect is afgestemd op uw mogelijkheden en persoonlijke wensen.

Graag adviseren wij u over hypotheekmogelijkheden en verzekeringen.

Als **erkend hypotheekadviseur en financieel planner** en door onze jarenlange ervaring en gedegen financiële achtergrond zijn wij in staat onafhankelijke en concurrerende hypotheekadviezen te geven, omdat we kunnen kiezen uit een breed aanbod van geldverstrekkers.

Omdat steeds meer mensen zich al in een vroeg stadium willen laten adviseren, kunt u altijd een afspraak maken voor een onafhankelijk en -vanzelfsprekend- vrijblijvend advies.

Indien u overweegt om te gaan verhuizen vertellen wij u graag meer over de diensten die wij aanbieden. U kunt contact met ons opnemen om een afspraak te maken voor **een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning**. Graag informeren wij u tijdens ons bezoek over de mogelijkheden. De aan- en verkoop van een woning is een ingewikkelde bezigheid die vaak veel tijd in beslag zal nemen. Een goede adviseur met enthousiasme en ervaring is dus een echte must!

N.B.: Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen uw reactie, binnen enkele dagen na bezichtiging, daarom zeer op prijs!



Mark Steverink
Directeur/
hypotheekadviseur



**Heleen Steverink -
van den Heuvel**
Beëdigd makelaar
taxateur o.z.



Suzanne Reinhoudt
Assistente makelaardij

makelaardij o.z. • taxaties • verhuur • verzekeringen • hypotheek • pensioenen

Steverink en partners
Nwe Ginnekenstraat 47
4811 NN Breda

Postbus 4632
4803 EP Breda
tel: 076- 5607780

info@steverink.nl
www.steverink.nl
fax:076-5607788

Extra informatie

Aandachtspunten met betrekking tot de aankoop van een woning:

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Steverink en partners een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Waarborgsom: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 1 week na het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Financiering: de ontbindende voorwaarde voor financiering, voor zover deze overeen wordt gekomen, is geldig voor een periode van gemiddeld 4 weken na overeenstemming.

Notaris: volgens keuze van de koper, tenzij anders vermeld. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt 5 dagen voor de datum die genoemd wordt voor het stellen van de bankgarantie of storten van de waarborgsom, zal de verkoper of diens makelaar een notaris aanwijzen.

Bouwtechnische keuring: koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Aan de bijgevoegde tekening(en) kan (kunnen) geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 00.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktijd eindigt op:	Bedenktijd bedraagt:
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- Nieuwjaarsdag;
- Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag;
- beide Kerstdagen;
- Hemelvaartsdag;
- Koningsdag;
- Bevrijdingsdag;
- Goede Vrijdag.

Onderzoekplicht koper

De informatie die is vermeld in een brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elk onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs, een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan bij de notaris. Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

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.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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

Mag een makelaar van de NVM 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 uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

 **STEVERINK**

makelaars & taxateurs • verzekeringen & hypotheeken

www.steverink.nl

Nieuwe Ginnekenstraat 47

4811 NN Breda

076 - 560 77 80 | info@steverink.nl