

# Informatie brochure



**Griekenlandstraat 3,  
4614 KX Bergen op Zoom**

# Dit moet u weten !!

- **Kadastraal**
  - **Gemeente** Bergen op Zoom
  - **Sektie (letters/nr.)** C 4836
  - **Perceel opp.** 159 m<sup>2</sup>
  
- **Algemeen**
  - **Bouwjaar** 1985
  - **Inhoud** 378 m<sup>3</sup>
  - **Woon opp.** 106 m<sup>2</sup>
  - **Opp. woonkamer** 28 m<sup>2</sup>
  - **Woonkamers** 1
  - **Slaapkamers** 3 (mogelijkheid tot 4<sup>de</sup> op tweede etage)
  - **Keukens** 1
  - **Apart toilet** 1
  - **Badkamer met** 1 (op eerste etage)
    - **Wastafel**
    - **Toilet**
    - **Ligbad**
  - **Onderhoud binnen** redelijk
  - **Onderhoud buiten** redelijk
  - **Aanvaarding** per direct
  - **Vraagprijs** € 295.000,- k.k.
  
- **Tuin**
  - **Tuinligging** noordwest
  - **Tuin** achterzijde
  - **Afmetingen achtertuin** 71 m<sup>2</sup> (5,5 mtr breed en 13 mtr diep)
  - **Toegang** aanwezig
  - **BerGING** achter in de tuin afmeting 2,5 x 2,8 mtr
  
- **Installaties**
  - **Verwarming** centrale verwarming
  - **Bj c.v. installatie** ?
  - **Type ketel** combiketel Intergas
  - **Type verwarming** radiatoren door heel de woning
  - **Warmwater** middels combiketel

# Dit moet u weten !!

- **Bijzonderheden**

- Eigen grond
- Vrij achterom
- Schitterend park met veel groen direct voor de woning
- Berging in de tuin
- Energielabel C

**Volgende onderstaande bepalingen zullen in een koopovereenkomst worden opgenomen:**

- **Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee komen alle verborgen en zichtbare gebreken voor rekening en risico van koper.**
- **Voor zover aan verkoper overigens bekend, zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in het verkochte naar de daarvoor geldende maatstaven ten tijde van het sluiten van de overeenkomst enigerlei vorm van onaanvaardbare verontreiniging aanwezig was, dan wel materialen in het verkochte waren verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. In het verkochte zijn, gelet op het bouwjaar mogelijk wel asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest/asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.**
- **Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het verkochte op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, dan wel in het verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.**
- **Verkoper aanvaardt voorts geen enkele aansprakelijkheid voor verborgen en zichtbare gebreken, waarvoor koper de verkoper vrijwaart.**

- Verkoper heeft koper uitdrukkelijk gewezen op de bouwkundige toestand van het verkochte en aanvaardt terzake geen enkele aansprakelijkheid. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 44 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
- "As is, where is"  
Koper en verkoper zijn overeengekomen dat bij de koop "as is, where is" van toepassing is."
- Koper van het verkochte registergoed verklaart dat hij door Houmes Makelaars nadrukkelijk is gewezen op zijn onderzoeksplicht omtrent de door hem aangekochte woning.

- **Diverse kosten**

- Bijdrage VVE € 0
- Service kosten € 0
- Energiekosten € - p/mnd
- Afvalstoffenheffing € -
- Waterschap € -
- Rioolrechten € -
- OZB € -
- Erfpacht canon € 0

- **Isolatie**

- Isolatie van vloer niet aanwezig
- Isolatie van muren spouwmuur
- Isolatie van dak niet aanwezig
- Isolatie van glas gedeeltelijk aanwezig

# Omschrijving woning

**Leuke tussenwoning op schitterende locatie.**

**Voor wie een rustig gelegen woning zoekt in een fijne buurt, is dit huis een prima optie. Voor de woning een prachtig park. Heel veel groen. En heerlijk rustig. De woning heeft drie slaapkamers met de mogelijkheid om nog een vierde op de tweede etage te realiseren, een vrije tuin op het noordwesten met vrij achterom en een parkeerplaats voor uw auto in de achtertuin.**

**Woning is gelegen in de geliefde wijk Noordgeest.**

**Alle basisvoorzieningen zijn dichtbij. Denk daarbij aan scholen, winkels en sportvoorzieningen. Op de fiets ben je in tien minuten in het gezellige centrum van Bergen op Zoom met haar restaurants en terrassen. Daarnaast sta je snel in de natuur. Of je graag in het bos wandelt of langs het water, het is allemaal mogelijk op korte afstand.**

**De uitvalswegen naar de snelwegen en het NS station zijn ook goed en snel bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer.**

**Bijzonderheden:**

**Per direct te aanvaarden.**

**Indeling woning:**

**Begane grond, aan de voorzijde een entree. Vanuit de entree komt u in de woonkamer met openkeuken en trapkast. Aan de achterzijde een hal met toilet en vaste trap naar eerste etage. Van hieruit ook toegang tot de tuin.**

**Eerste etage, overloop met drie slaapkamers. Badkamer met ligbad (douche in ligbad), wastafel en toilet.**

**Tweede etage, ruime zolder. Hier hangt de combiketel. Hier ruimte genoeg om nog een vierde slaapkamer of hobbyruimte te realiseren. Hier is ook een aansluiting voor wasmachine en droger.**

**Kortom een leuke en ruime woning met berging en vrije tuin.**

**Interesse? Neem contact op voor een geheel vrijblijvende bezichtiging. Ook wanneer u, uw eigen woning wilt verkopen, helpen wij u graag!**

# De woning




































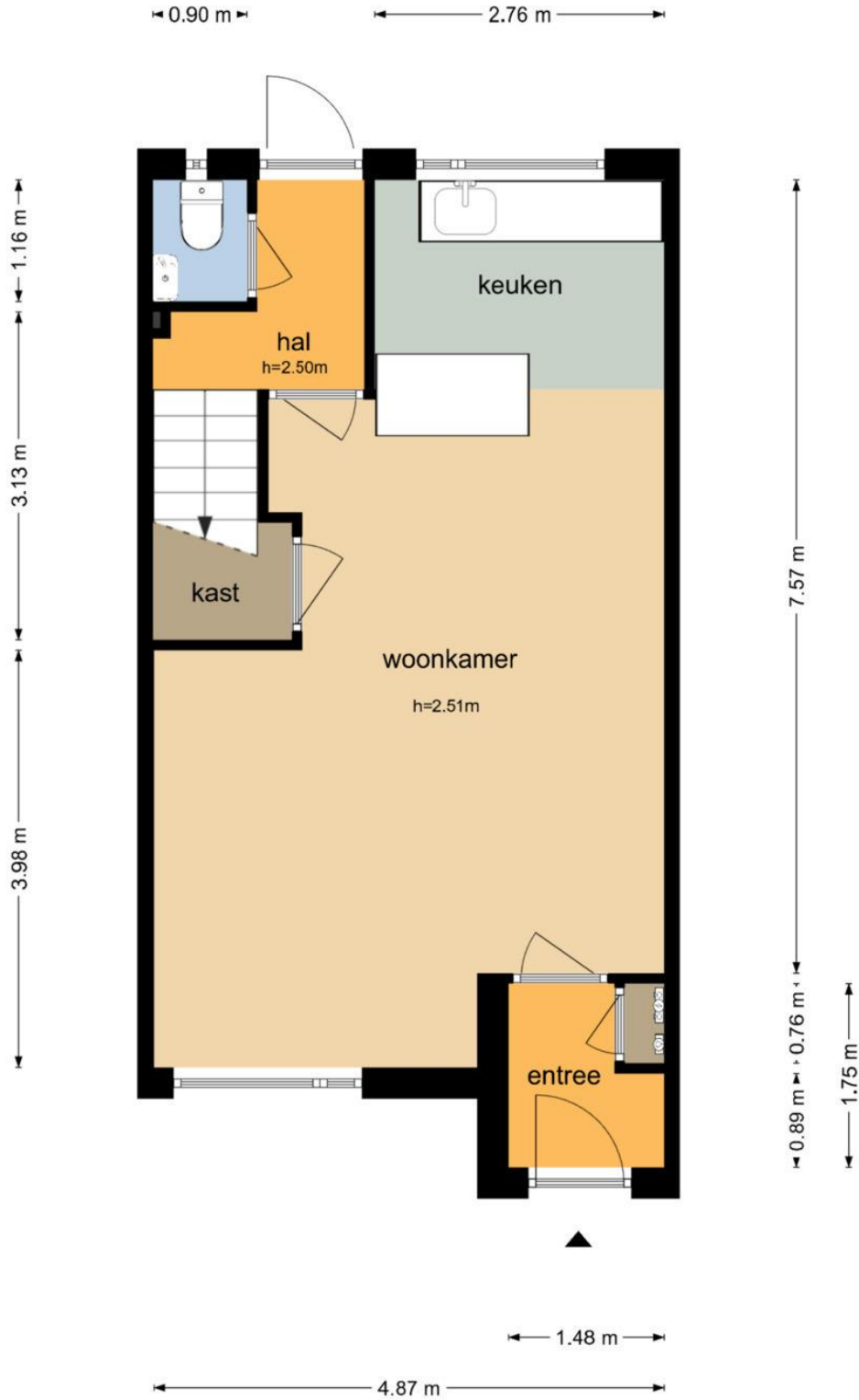
# Kadastrale kaart



<p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4856</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	---

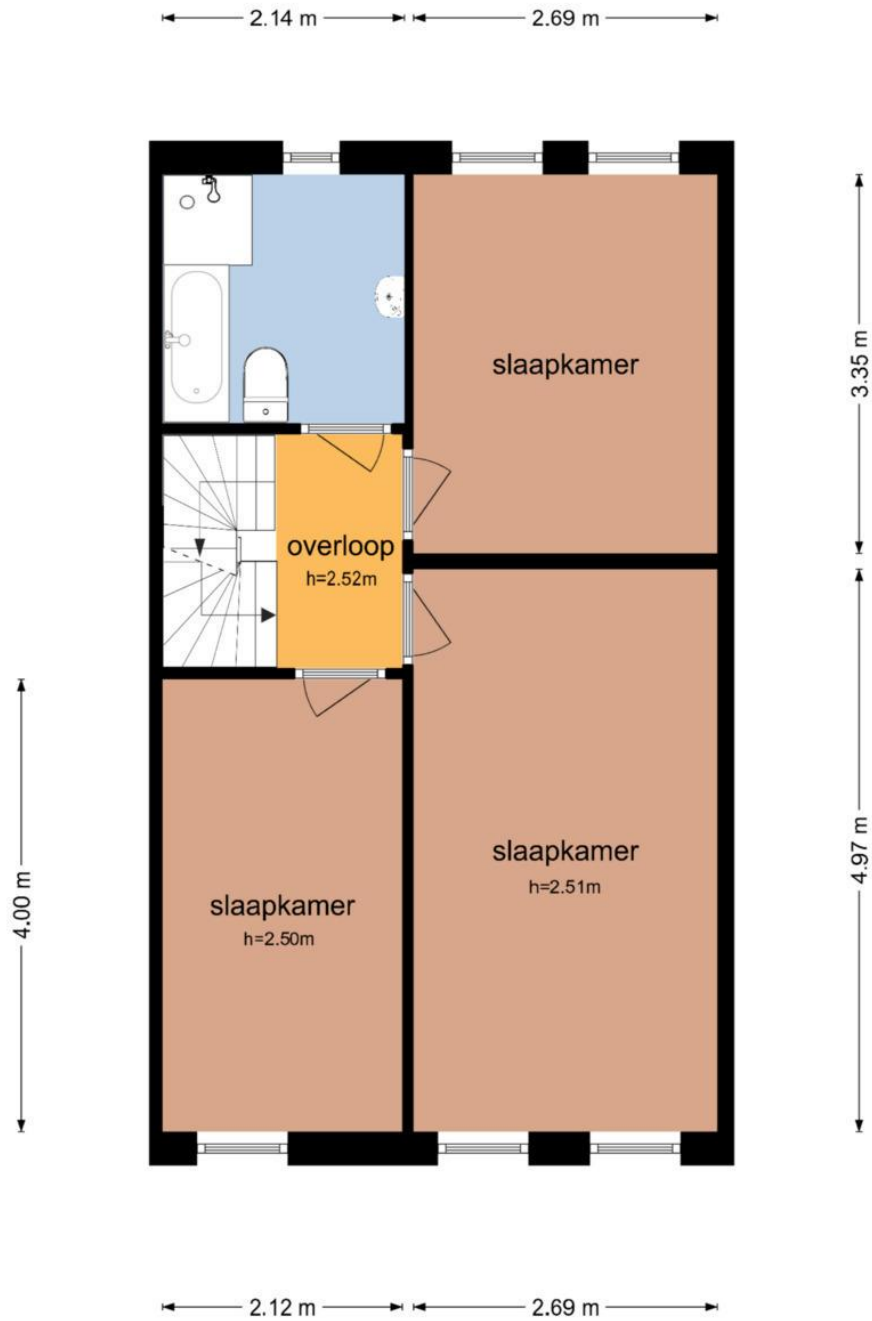
# Tekeningen

Griekenlandstraat 3 - Bergen op Zoom  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

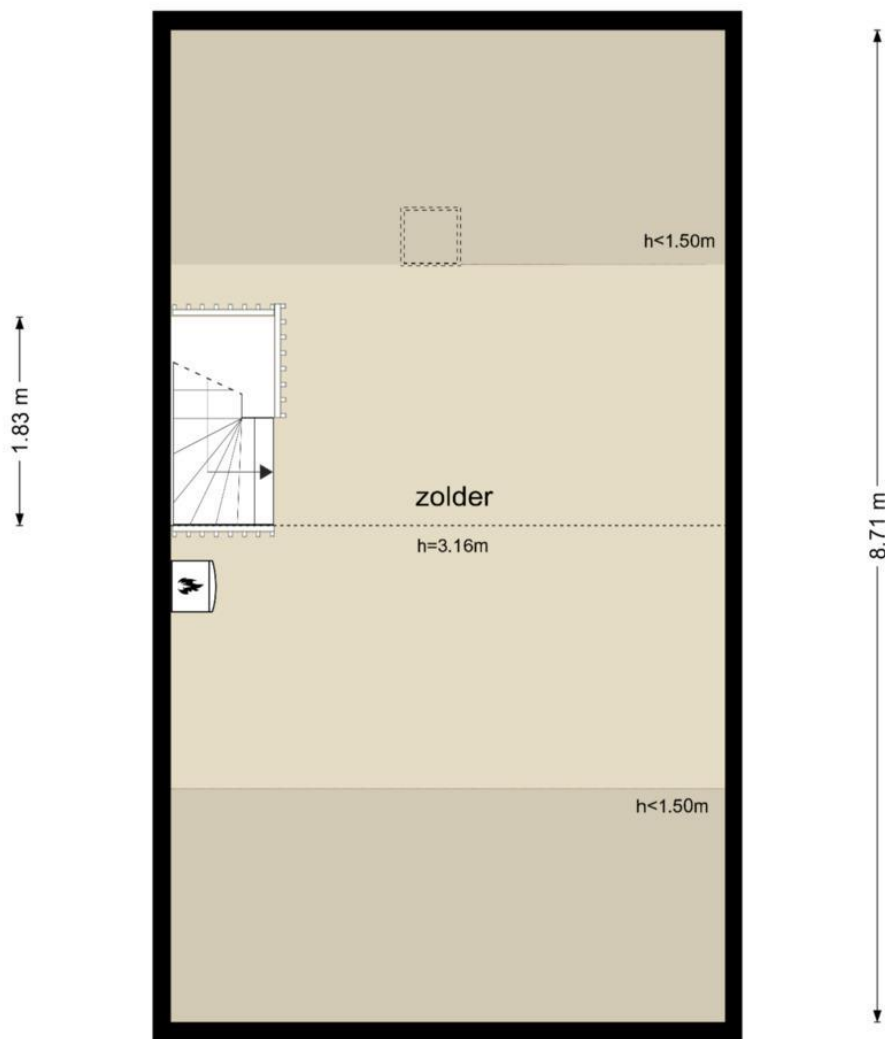
Griekenlandstraat 3 - Bergen op Zoom  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Griekenlandstraat 3 - Bergen op Zoom  
Zolder

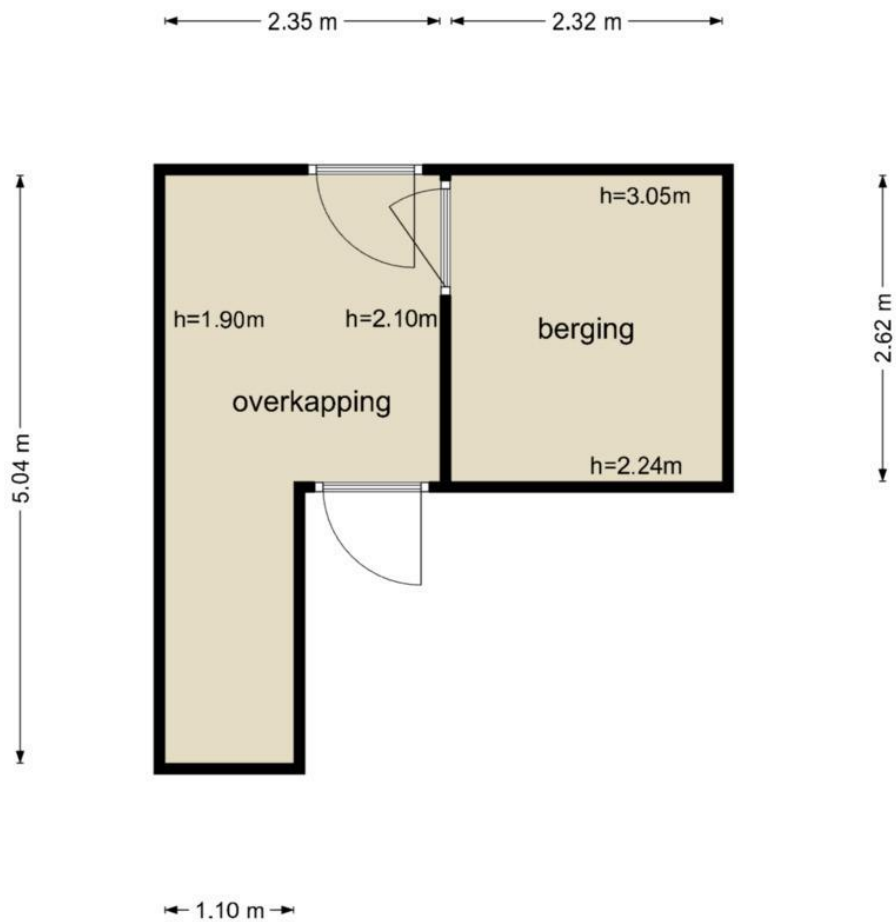
4.87 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

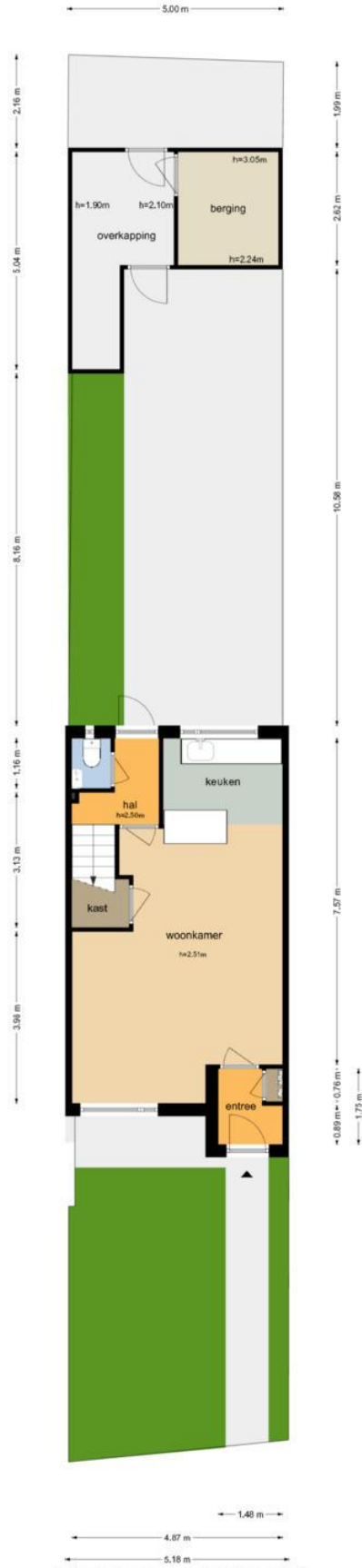


**Griekenlandstraat 3 - Bergen op Zoom  
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Griekenlandstraat 3 - Bergen op Zoom  
Perceel



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenzo.nl

# Bestemmingsplan

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Griekenlandstraat 15 X Q

Griekenlandstraat 15, 4614KX Bergen op Zoom

GEMEENTE (5) PROVINCIE (16) RIJK (32)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

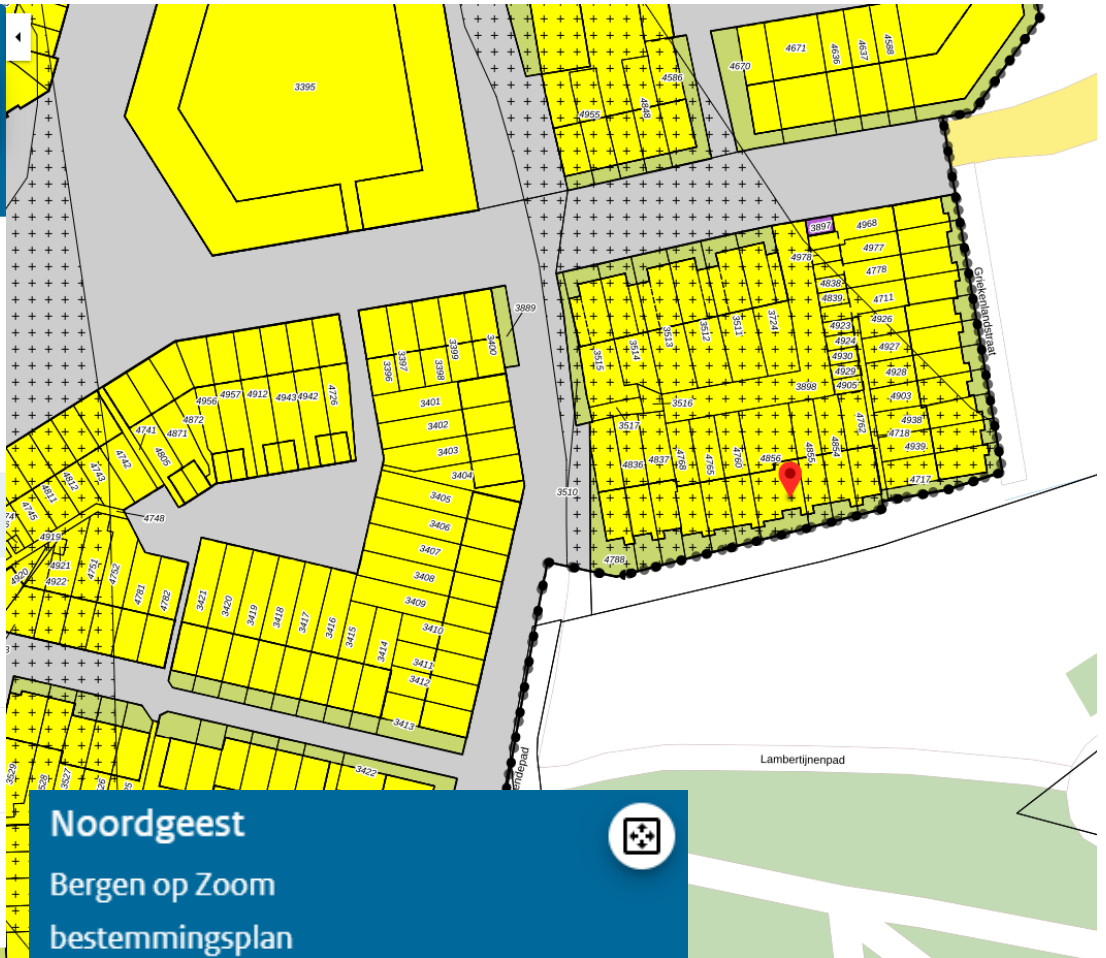
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHELP**

- G** Parapluplan Parkeren en Standplaatsen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-11)
- G** Noordgeest bestemmingsplan onherroepelijk (2013-04-09)

**STRUCTUURVISIES**


- G** Herziening Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 structuurvisie vastgesteld (2020-12-17)
- G** Nota Ruimtelijke Kwaliteit – Welstandsnota Bergen op Zoom structuurvisie vastgesteld (2019-04-11)
- G** Structuurvisie Bergen op Zoom 2030 structuurvisie geconsolideerd (2011-09-22)


^ Verberg plannen





**Noordgeest**  
Bergen op Zoom  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-04-09)


PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 78683, 391735.9

 Enkelbestemming  
Wonen

 Bouwvlak

 Bouwaanduiding  
aaneengebouwd

 Maatvoering

- o maximum bouwhoogte: 9 m
- o maximum goothoogte: 6 m

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woning;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': een woonwagenstandplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend een garage;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': is tevens opslag toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': een kapper;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - keerwand': een keerwand;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

### 10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming uitsluitend mogen worden gebouwd:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld': aaneengeschaalde woningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': vrijstaande en twee-aaneen-gebouwde (dubbele) woningen;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': vrijstaande, twee- en meer aaneen-gebouwde (rij-)woningen;
- c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' geldt dat:
  1. het aantal woonwagenstandplaatsen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
  2. per woonwagenstandplaats ten hoogste één woonwagen en één vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag worden gebouwd;
  3. de woonwagenstandplaatsen binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak moeten zijn gelegen;
  4. de bouwhoogte van woonwagens ten hoogste 4 m mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk bij de woonwagen ten hoogste 3 m mag bedragen;
  6. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing van de woonwagen en het vrijstaande bijbehorende bouwwerk per woonwagenstandplaats niet meer mag bedragen dan 75 % van de oppervlakte van de woonwagenstandplaats met een maximum van 120 m<sup>2</sup>;
  7. per woonwagenstandplaats moet worden voorzien in 1 parkeerplaats op de woonwagenstandplaats;
  8. de bouwhoogte van erfafscheidingen op de woonwagenstandplaats mag niet meer bedragen dan 2 m, de bouwhoogte van overige andere bouwwerken op de woonwagenstandplaats mag niet meer bedragen dan 3 m
- e. de hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kap' waar de bestaande kapvorm in stand dient te worden gehouden
- f. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige werkruimten in woningen mag niet meer bedragen dan 30% van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer dan 50% van de als 'erf' aangeduide gronden mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,3 m, tot een maximum van 4 m;
  3. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 m;
  4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 m;
  5. voor zover een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen;
- h. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen en overige andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 m;
  3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken elders niet meer mag bedragen dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van een keerwand mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sub g onder 1, tot een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, mits het bij de woning behorende erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### *10.4.1 Bijzondere woonvormen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen en/of kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. bij kamerverhuur uitsluitend een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bewoning door maximaal 4 personen per woning;
- f. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

#### *10.4.2 Beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van beroepsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
  1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie A of B zoals genoemd in de bij deze regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten

(opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie A of B genoemde bedrijfsactiviteiten;

2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;

3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;

4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;

5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

## Hieronder volgen nog een aantal begrippen:

**Bouwkundig rapport?** Een bouwkundig rapport is een officieel document waarmee u aan kunt tonen dat een stuk onroerend goed in goede staat van onderhoud is (of niet) - het rapport vertoont de eventuele verborgen gebreken van een gebouw en er wordt dus vaak om gevraagd bij koop van een woning. Indien u van plan bent een woning te gaan kopen is het slim om een bouwkundig rapport te vragen. Ook bij verkoop doet u er goed aan voor een bouwkundig rapport te zorgen.

**Financiering van de woning?** Als u een woning gaat kopen is een juiste financiering onmisbaar. U bent vrij in het zoeken naar een hypotheek verstrekker. Wij werken samen met de Rabobank Walcheren / Noord-Beveland. Wij kunnen u in contact brengen met de juiste persoon. Vragen hierover laat het ons weten. Ook hierbij begeleiden wij u graag.

**Bedenktijd?** Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

**Legitimatie?** Bij het ondertekenen van de koopakte dienen alle kopers en verkopers zich te legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. Wij zullen u legitimatiebewijs kopiëren voor ons dossier.

**Wanneer ben ik in onderhandeling?** U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?** Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aangeven dat hij "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?** Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. De genoteerde prijs is allen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

**Word ik koper als ik de vraagprijs bied?** Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Waar moet ik op letten bij het uitbrengen van een bod?** Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

**Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?** Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

**Wat is een optie?** Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te

denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerst ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?** Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?** Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 10,4%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

**Koopakte.** Nadat overeenstemming is bereikt word de koop c.q. verkoop vastgelegd in een koopakte. In deze overeenkomst zullen onder andere ontbindende voorwaarden worden opgenomen.

**Wat is een ontbindende voorwaarde?** Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn; het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rondkomt, het voorbehoud het van uw technische keuring, het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde etc. Ontbindende voorwaarden zijn zeer belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen u veel kosten en zorgen besparen.

**Wat is een waarborgsom?** Tot zekerheid van de nakoming van de koper zal in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken perioden en waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van een waarborgsom zal ook een bankgarantie gesteld kunnen worden.

**Meldingsplicht verkoper.** De verkoper van een woning heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Aan de koopovereenkomst zal de vragenlijst worden gehecht. Deze vragenlijst is door verkoper ingevuld waarin hij melding kan maken van eventuele gebreken en / of bijzonderheden.

**Onderzoekplicht koper.** De koper van een woning heeft een onderzoekplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij kunt u denken aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of het perceel) rusten (Dit worden ook wel erfdiensdienstbaarheden of kwalitatieve rechten / plichten genoemd), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingsplanen enzovoorts). Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoekplicht betreft, raden wij u aan een 'eigen deskundige' in te schakelen.

**Tot slot.** Uiteraard stellen wij het op prijs indien U uw bevindingen, ook als u geen belangstelling heeft in het object, hetzij telefonisch hetzij per e-mail aan ons kenbaar zou willen maken. Wij kunnen onze opdrachtgevers dan optimaal informeren.

**Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van een brochure of advertentietekst, deze kunnen in de loop van de tijd gewijzigd zijn. Deze informatie is vrijblijvend.**