



**TE KOOP**  
**DORPSSTRAAT 81**  
**5556 VL VALKENSWAARD**

**Altijd al energieneutraal willen wonen in een compleet nieuwgebouwd deel van een woonboerderij met de natuur om de hoek?**

**Dan is dit je kans.**

**Deze nieuw gerealiseerde eindwoning heeft een ruime L-vormige woonkamer, zeer luxe woonkeuken, luxe badkamer, 4 slaapkamers en een ruime inpandige garageberging met aangebouwde carport. Het geheel is gelegen op een leuk perceel in kerkdorp Borkel en Schaft. Interesse? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!**

**Bouwjaar: 2022**

**Vraagprijs: € 574.500,- K.K.**

**Aanvaarding: In overleg**

**Kadaster:** Gem. Borkel en Schaft, sectie E nummer 797, groot 295 m<sup>2</sup>.

**Algemeen:**

Gelegen aan de rand van de "paardenboulevard" van Valkenswaard, wordt aangeboden een nieuwgebouwde, energieneutrale, helft van een woonboerderij met inpandige garage en carport. De woning zelf is recent gebouwd met de meest kwalitatief hoogwaardige materialen, naar de huidige isolatiestandaarden inclusief een warmtepomp en zonnepanelen, met de meest denkbare luxe en complete afwerking. Het huis beschikt onder meer over een fraaie L-vormige woonkamer, een luxe keuken, een ruime eetkamer, 4 slaapkamers (5e eenvoudig te realiseren), een luxe badkamer en een open zolderruimte.

**Omgeving:**

De prachtige omgeving ten zuiden van Valkenswaard is het epicentrum van de paardensport in Europa. Deze woning ligt aan de rand van de "paardenboulevard" van Valkenswaard. Als blikvanger van de mondiale hippische sport is op korte afstand stal Tops met de spectaculaire Tops International Arena te vinden.

In de nabijheid van de woning liggen uitgestrekte natuur- en wandelgebieden zoals "Het Leenderbos", "De Malpie" en de "Plateaux". Het gevoel van "buiten wonen" wordt gekoppeld aan die van het stadse. De woning ligt slechts op een klein kwartier rijden van de innovatieve omgeving van de High Tech Campus en ca. 25 minuten van centrumstad Eindhoven en Eindhoven Airport. Multinationals als Philips, ASML, VDL en hun vele toeleveranciers alsook het Maxima Medisch Centrum zijn in de regio gehuisvest.

Door de aanleg van de nieuwe verbinding de "Westparallel" is er nieuwe verbinding gerealiseerd tussen Valkenswaard-Zuid en A67/A2 (N2). Deze nieuwe weg biedt het doorgaande verkeer een alternatief in plaats van over vele lokale wegen in het gebied en door de dorpen te rijden. Hierdoor is de reistijd naar bovengenoemde bedrijven en locaties aanzienlijk verkort.

Waarom komt u niet kijken en laat u zich niet verrassen door het comfort en de ruimte die deze woning biedt?

**Indeling:**

**Begane grond:**

Je komt de woning binnen via de entree binnen in de hal. Van hieruit heb je toegang tot de woonkamer en toiletruimte. Hier vind je de meer dan complete meterkast (17 groepen, 4 aardlekschakelaars, 2 krachtstroomgroepen, slimme bemetering en glasvezelaansluiting) en de open trap naar de 1<sup>e</sup> verdieping.



Vanuit de hal kom je in de L-vormige woonkamer. De woonkamer heeft een ruim zitgedeelte aan de voorzijde. Het zitgedeelte heeft een sfeerhaard.





Het eetgedeelte ligt aan de achterzijde van de woning. Via dubbele openslaande deuren heb je toegang tot de compleet betegelde terras/achtertuin. Vanuit het eetgedeelte heb je toegang tot de open keuken.





De open keuken ligt aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een keukeninrichting is een hoekopstelling en is voorzien van een kuststof aanrechtblad met ingebouwde spoelbak. De keuken is verder uitgerust met een 5 pits inductie kookplaat met daarboven een afzuigschouw, een combimagnetron, een koffiezetapparaat, een vaatwasser, een koelkast en diverse onder en -bovenkastjes. Via het zijgevelraam heb je leuk zicht op de straat.





Vanuit de keuken heb je toegang tot de ruime en praktische bijkeuken. In de bijkeuken is er ruimte voor het opstellen van de wasmachine en -droger. Hier wordt ook de warmtepomp (Nibe VVM S320, 2023) en de buiten-unit (Nibe F2040-8, 2023) nog geplaatst. In deze ruimte is ook de vloerverwarmingsverdeelunit ten behoeve van de vloerverwarming voor de gehele begane grondvloer geplaatst. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot inpandige garage en via een buitendeur kom je weer op het geheel betegelde terras/achtertuin.

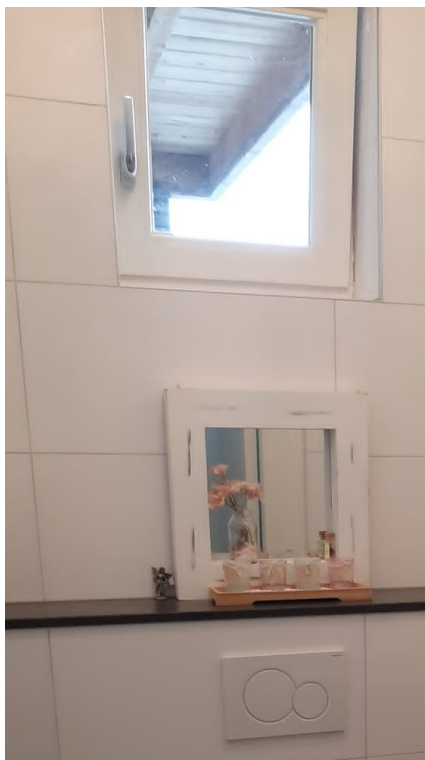


De inpandige garage is compleet afgewerkt. Ook deze ruimte is voorzien van compleet strak gepleisterde wanden en plafond. Daarom zou deze ruimte ook een geheel andere functie kunnen dienen. Te denken valt aan een extra slaapkamer, een kantoor-aan-huis of een aan huis gebonden salon/studio. Aan de voorzijde kom je via dubbele openslaande deuren uit op de inrit onder carport.





Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte. Deze is ruim van opzet, geheel betegeld en voorzien van een vrijhangend wandcloset en fonteintje.



**1e Verdieping:**

Via de hardhouten open trapopgang heb je toegang tot de 1<sup>e</sup> verdieping. Hier kom je op de brede overloop en bereik je 3 slaapkamers, de badkamer en een open trapopgang naar de 2<sup>e</sup> verdieping.



Slaapkamer 1 ligt aan de achterzijde. Deze kamer is ruim en heeft zowel een dakkapel als een zijgevelraam.



Slaapkamer 2 is eveneens aan de achterzijde gelegen en heeft ook een dakkapel.



Slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een Velux dakraam.



Aan de voorzijde ligt ook de ruime, geheel betegelde en luxe afgewerkte badkamer. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in een luxe badmeubel, een ligbad (thermostaatkraan en handdouche), een vrijhangend wandcloset en een ruime inloopdouche (thermostaatkraan, handdouche, rainshower). De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een radio-installatie en een Velux dakraam.





De gehele verdieping is (met uitzondering van de badkamer) afgewerkt met een PVC-vloer, strak gepleisterde wanden en dito plafond.

**2e Verdieping:**

Via de hardhouten open trapopgang bereik je de 2<sup>e</sup> verdieping. Deze is nu geheel open maar hier zou op een eenvoudige wijze ook nog een extra slaapkamer gerealiseerd kunnen worden. Op deze zolderverdieping is nu de WTW-installatie (Zehnder ComfoAir Q, 2022) en de PV-installatie (Solar Edge HD Wave, 2022, 14 panelen) geplaatst. De zolder is voorzien van een groot Velux dakraam.



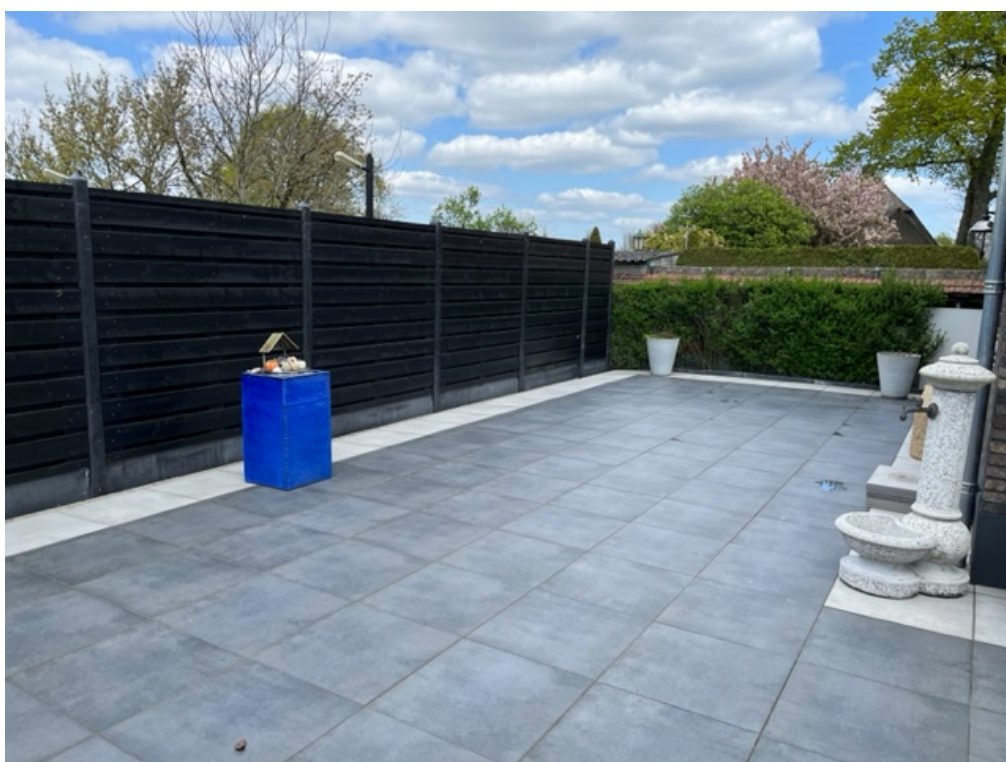
**Buiten:**

Voorzijde:

Voortuin met entree naar de voordeur en een oprit naar de carport en garage.

Achterzijde:

Geheel betegelde en omheinde binnentuin.



**BIJZONDERHEDEN:**

- ☑ Inhoud woonhuis ca. 923 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 182 m<sup>2</sup>; garageoppervlakte ca. 29 m<sup>2</sup>; perceelgrootte ca. 295 m<sup>2</sup>;
- ☑ Bouwjaar 2021-2022.
- ☑ Woning is gebouwd met de kwalitatief hoogwaardige materialen.
- ☑ De woning heeft een energielabel A+++ geldig tot 13-09-2032.
- ☑ Woning is geheel voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- ☑ De gehele woning is voorzien van vloer- muur- en dakisolatie.
- ☑ Begane grond is voorzien van natuurstenen vloer, de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van een PVC-vloerafwerking.
- ☑ Woning is voorzien van zowel vloerverwarming op de begane grond alsook op de 1<sup>e</sup> verdieping.
- ☑ De woning is voorzien van een warmtepomp, een WTW-installatie en een PV-installatie (14 panelen) en een camera- en alarminstallatie.
- ☑ Royale inpandige compleet afgewerkte garage met elektra en verwarming.
- ☑ Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- ☑ De aanvaarding is in overleg maar desgewenst op korte termijn mogelijk;
- ☑ Enkel een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van deze woning;
- ☑ Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;
- ☑ U kunt deze woning ook bekijken op onze site: [WWW.SCHOLTEALBERS.NL](http://WWW.SCHOLTEALBERS.NL) en op: [www.funda.nl](http://www.funda.nl)





**PLATTEGRONDEN:**

**Begane grond:**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

**PLATTEGRONDEN:**

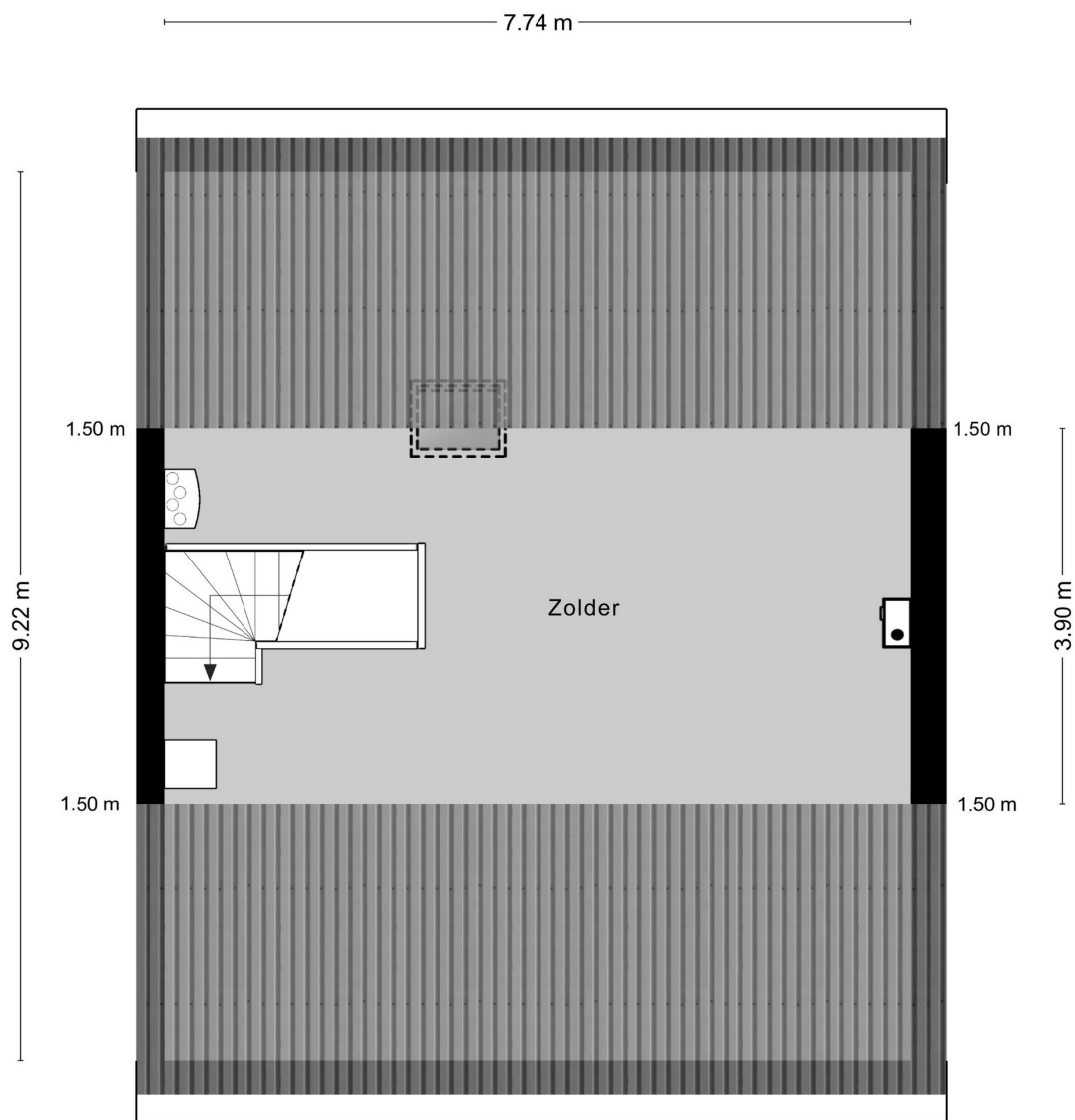
**1<sup>e</sup> verdieping:**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

2<sup>e</sup> verdieping:



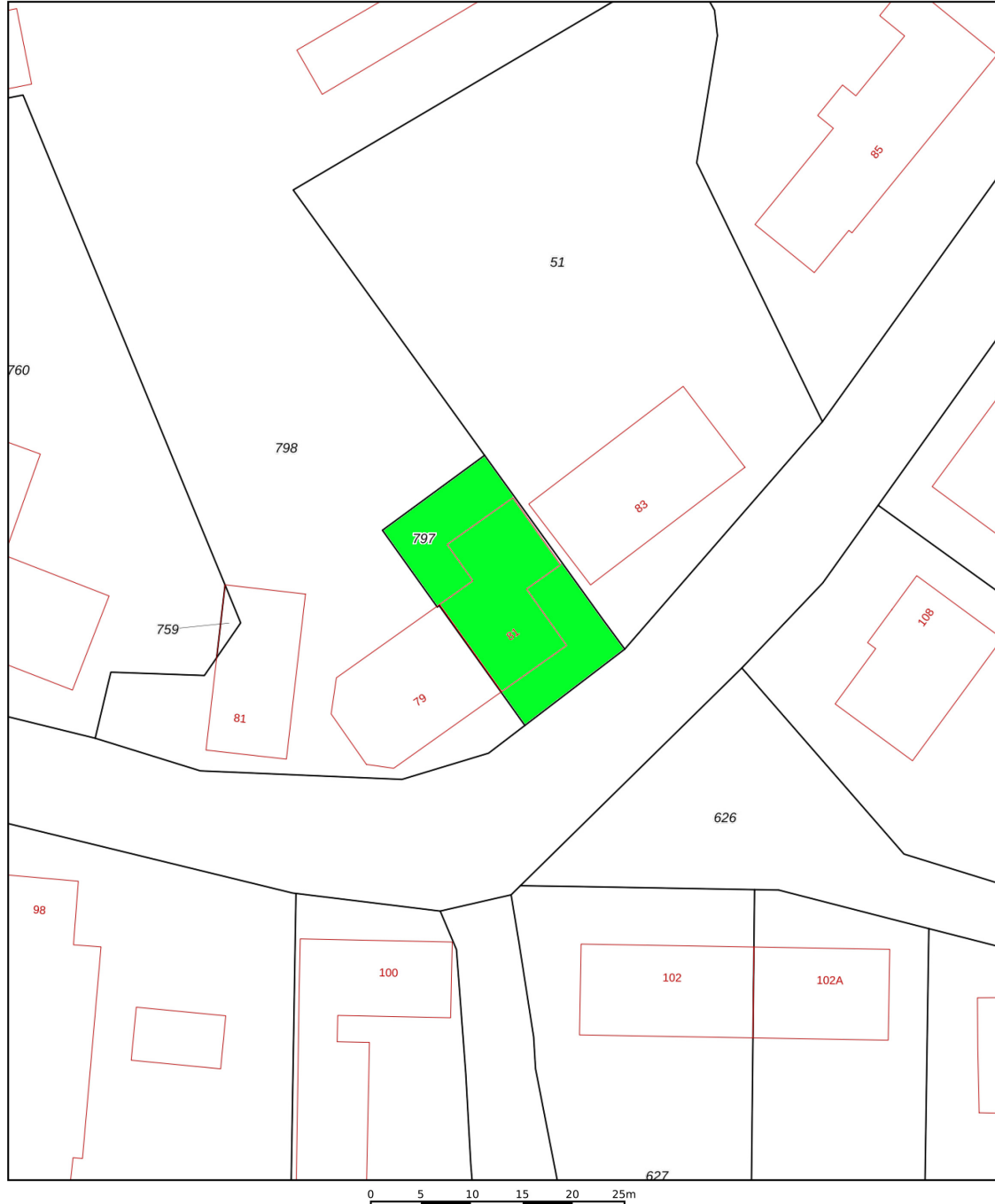
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


***Deze plattegrond is slechts indicatief. Hier kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.***

**KADASTRALE KAART:**

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Borkel en Schaft Sectie E Perceel 797</p> <p>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.</p>	
--	---	---

## **OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE**

### **Een huis koopt u niet elk jaar**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht dat in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang is bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om via onze makelaar om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

### **Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper de bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Scholte Albers Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Waarborg / Bankgarantie**

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

### **Meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties**

Een makelaar is wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

### **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop roerende zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Na de bezichtiging**

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, dan ook zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen aan ons kantoor kenbaar maakt.

### **Documentatie**

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

## **DE MEEST GESTELDE VRAGEN**

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. Een NVM-makelaar 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:

a) Een tegenbod te doen.

b) 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 espreken.

### **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. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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. 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 bidders 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.

### **6. 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.

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

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) 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.

b) 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.

**8. 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 bepaald 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.

**9. 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:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (indien van toepassing).
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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.

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

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

**11. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule 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 clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, 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 het huis aan de tweede koper.

**12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?**

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**

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

a) Overdrachtsbelasting.

b) 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.

**14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

**15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?**

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaald is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

**16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?**

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een vast bedrag in rekening gebracht worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

**17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?**

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.

Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

**18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?**

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen.

Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)