



Ferdinand Huycklaan 52
3743 AN Baarn



WIE STAAT ER 24/7 VOOR JE KLAAR?



NICOLAY VAN BREUKELN
MAKELAAR & EIGENAAR

06 46 35 72 74
035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



ABBY DE KANTOORHOND
ADVISEUR IN ONTSPANNING

035-6017962
makelaardij@vanbreukelen.nu



SANDER MULLER
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE EN
ZAKELIJKE VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
sander@vanbreukelen.nu



FAGMAR VAN OERS
WFT GECERTIFICEERDE RELATIE
BEHEERDER PARTICULIERE
VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
fagmar@vanbreukelen.nu



ROBERT KRUIT
WFT GECERTIFICEERD
LEVEN/HYPOTHEEKADVISEUR

035 - 60 17 962
hypotheeken@vanbreukelen.nu



GEERTRUIDA APELDOORN
ASSISTENT-MAKELAAR

035 - 60 17 962
info@vanbreukelen.nu



RENÉE KNIJNENBURG
INTERIEUR-/VERKOOPSTYLIST

035 - 60 17 962
makelaardij@vanbreukelen.nu



MANDY BART
RELATIEBEHEERDER
VERZEKERINGEN

035 - 60 17 962
verzekering@vanbreukelen.nu

Persoonlijke noot van Nicolay van Breukelen

Achterover zitten en wachten tot de telefoon gaat is niks voor mij. Mijn motto's zijn "Niet lullen maar poetsen" en "Stil staan is achteruitgaan".

16 jaar was ik, toen mijn eerste werkdag bij familiebedrijf van Breukelen begon. Mijn vader, Bert van Breukelen, heeft mij het makelen met de paplepel ingegoten. Een ding vergeet ik nooit meer: "Begin maar met de parkeerplaatsen onkruidvrij te maken jongen".

The rest is history....



Hele dikke vette pluim voor Nicolay en zijn team. 24/7 bereikbaar en zit overal kort bovenop. Volledige ontzorging voor de klant. Regelt zaken kundig en snel. Ook mijn verzekeringspakket overgesloten. Voor bijna hetzelfde geld heb ik er een servicepakket bij. Aanrader om eens een offerte op te vragen. Ze hebben heerlijke cappuccino ;-). Bovendien fijne en ontspannen manier van communiceren. 10 punten, meer dan tevreden! Groet Lydia



Zeer goede ervaring gehad met Nicolay en zijn team. Wauw, wat een snelheid en inzet! Alles is tot in de puntjes geregeld. Groet Arife en Burhan

Wij houden van tevreden klanten en zijn dus trots op onze beoordelingen!



9,7/10



4,9/5

Bij ons staat er ieder moment van de dag een kopje **"George Clooney"** koffie voor jou klaar.



INTRO

Sommige huizen maken al bij de voordeur nieuwsgierig. Deze hoekwoning aan de Ferdinand Huycklaan 52 in Baarn blijft je ook daarna verrassen. Achter de charmante gevel uit 1914 schuilt een uitzonderlijk luxe interieur, waarin maatwerk en bijzondere materialen tot in de kleinste details zijn doorgevoerd. In 2025 is de woning van boven tot beneden verbouwd, met een afwerkingsniveau dat wij zelden tegenkomen. Hier voel je hoeveel aandacht er aan iedere keuze is besteed. De exclusieve keuken met Miele-apparatuur, de stijlvolle kasten en de luxe badkamer laten zien hoe zorgvuldig alles op elkaar is afgestemd. Houten visgraatvloeren in de woonkamer en alle slaapkamers geven het huis een warme basis. De gebakken terracottategels, eveneens in visgraat gelegd, en unieke marmeren details sluiten daar prachtig op aan. Verfijnde vormen en subtiele verlichting maken het geheel compleet. Een bijzondere eyecatcher is de master bedroom met inloopkast en geïntegreerde make-uptafel. Het daglicht door het dakraam benadrukt de fraaie afwerking en geeft deze ruimte de allure van een luxe suite. Met 103 m² woonoppervlak, drie slaapkamers, een ruime kelder en een handige bergzolder biedt de woning ook praktisch comfort. Op het perceel van 145 m² geniet je van een voor-, zij- en achtertuin. Dankzij energielabel A, uitgebreide isolatie, HR++-glas, vier zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond én in de badkamer gaat de charme van dit huis uit 1914 samen met het wooncomfort van nu. Een bijzonder huis voor wie oog heeft voor kwaliteit en valt voor de details.

Ook de omgeving past bij het bijzondere karakter van dit huis. De Ferdinand Huycklaan ligt in een prachtig stukje Baarn, omringd door groene lanen, sierlijke vijvers en prachtige karaktervolle huizen. Een heerlijke omgeving om vanuit je voordeur te voet te ontdekken. Op circa vier minuten fietsen ligt bovendien het unieke landgoed Groeneveld, waar statige bomen, slingerende paden en uitgestrekt groen uitnodigen om even helemaal tot rust te komen. Ook voor je dagelijkse voorzieningen zit je hier goed. Zowel station Baarn als de supermarkt bereik je in ongeveer vier minuten fietsen. Scholen en kinderdagverblijven liggen om de hoek. Met de auto ben je snel op de snelwegen richting Amsterdam en Utrecht. Amsterdam bereik je in circa dertig minuten rijden. Zo woon je hier omringd door groen, met de stad binnen handbereik.



Scan deze QR code om de dataroom te bekijken of een bod uit te brengen



Ferdinand Huycklaan 52 | 3743 AN Baarn

Vraagprijs
€ 700.000 K.K.

Bouwjaar
1914
Woonoppervlakte
103 m²

Inhoud
416 m³
Perceeloppervlakte
145 m²

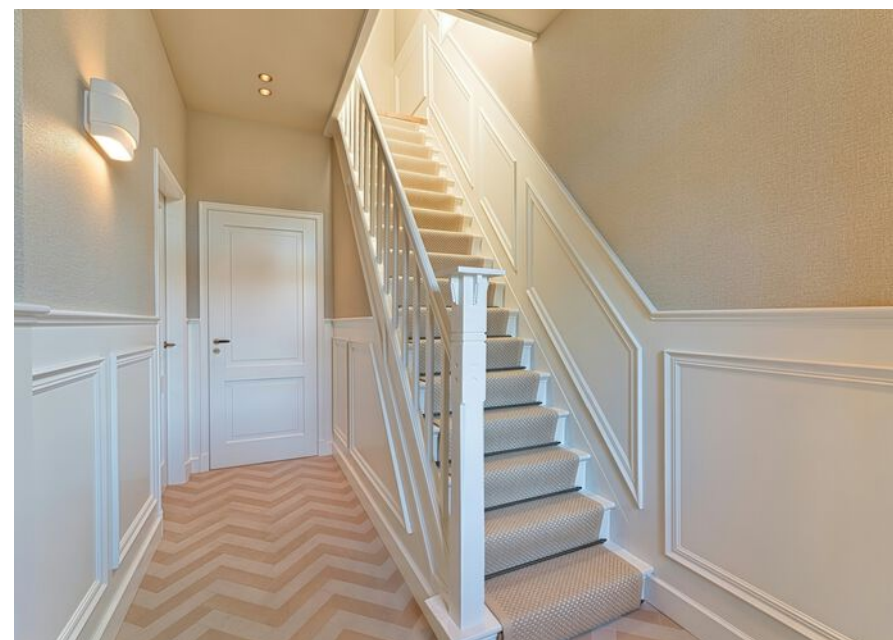
Aantal slaapkamers
3
Energietabel
A

INDELING

Via de voordeur stap je de hal binnen, met de meterkast, de trap naar de verdieping, toegang tot de kelder en het toilet. Ook de toiletruimte is met zorg afgewerkt, met een wandcloset, een marmeren fonteintje en een marmeren achterwand met een prachtige natuurlijke adering. Vanuit de hal kom je in de eetkamer, die in open verbinding staat met de woonkamer aan de voorzijde. Hier zorgen de grote ramen aan de voor- en zijkant voor een prettige lichtinval en uitzicht op de voortuin. De Nordic Fire-haard met een prachtige marmeren schouw vormt het sfeervolle middelpunt van de zithoek: een heerlijke plek om je terug te trekken met een goed boek of samen de avond door te brengen. De doorgang naar de eetkamer wordt omlijst door exclusief maatwerk, met glazen kastdeuren en subtiel geïntegreerde verlichting. Een prachtig staaltje vakmanschap dat de zit- en eetkamer ieder een eigen sfeer geeft en tegelijkertijd met elkaar verbindt. Aan de achterzijde is volop plek voor een royale eettafel, direct naast de open keuken. Ideaal voor lange diners waarbij je tijdens het koken gezellig bij je gasten betrokken blijft. De openslaande deuren verbinden de eetkamer met de achtertuin en zet je op mooie dagen heerlijk open. De keuken heeft een royaal kookgedeelte met een marmeren werkblad en zicht op de eettafel. In de kastenwand vormt de verlichte nis met marmeren achterwand een prachtig accent. Je beschikt over een inductiekookplaat met vier kookzones en geïntegreerde afzuiging, een koelkast, vriezer, oven en vaatwasser, allemaal van Miele. Een Quooker maakt de keuken compleet. De vele kasten en lades bieden ruimte om keukengerei en servies overzichtelijk op te bergen. De ruime kelder is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de cv-ketel is hier opgesteld. Daarnaast is er plaats voor voorraad en natuurlijk een mooie verzameling wijn en champagne, binnen handbereik voor een gezellige avond.



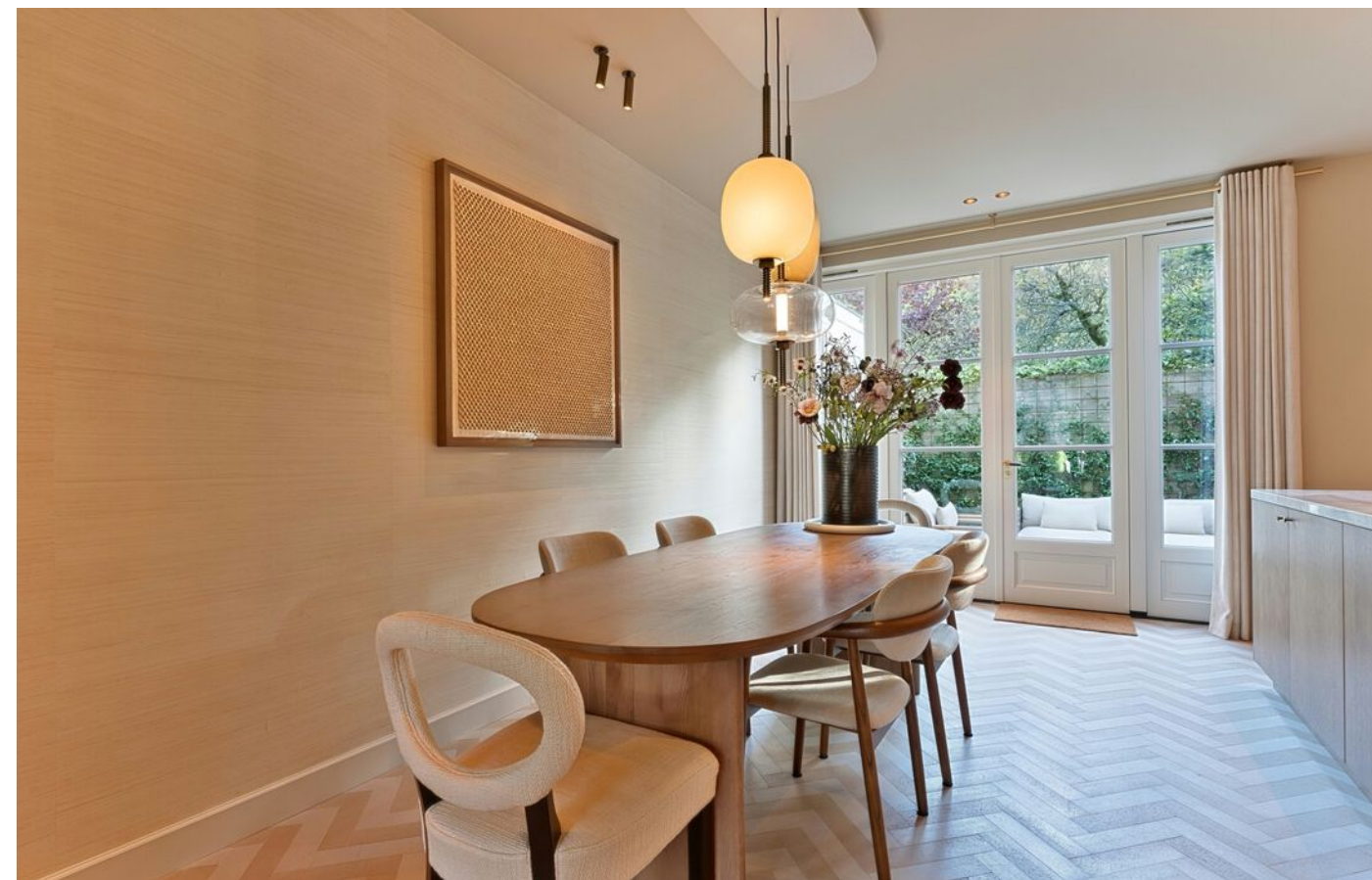
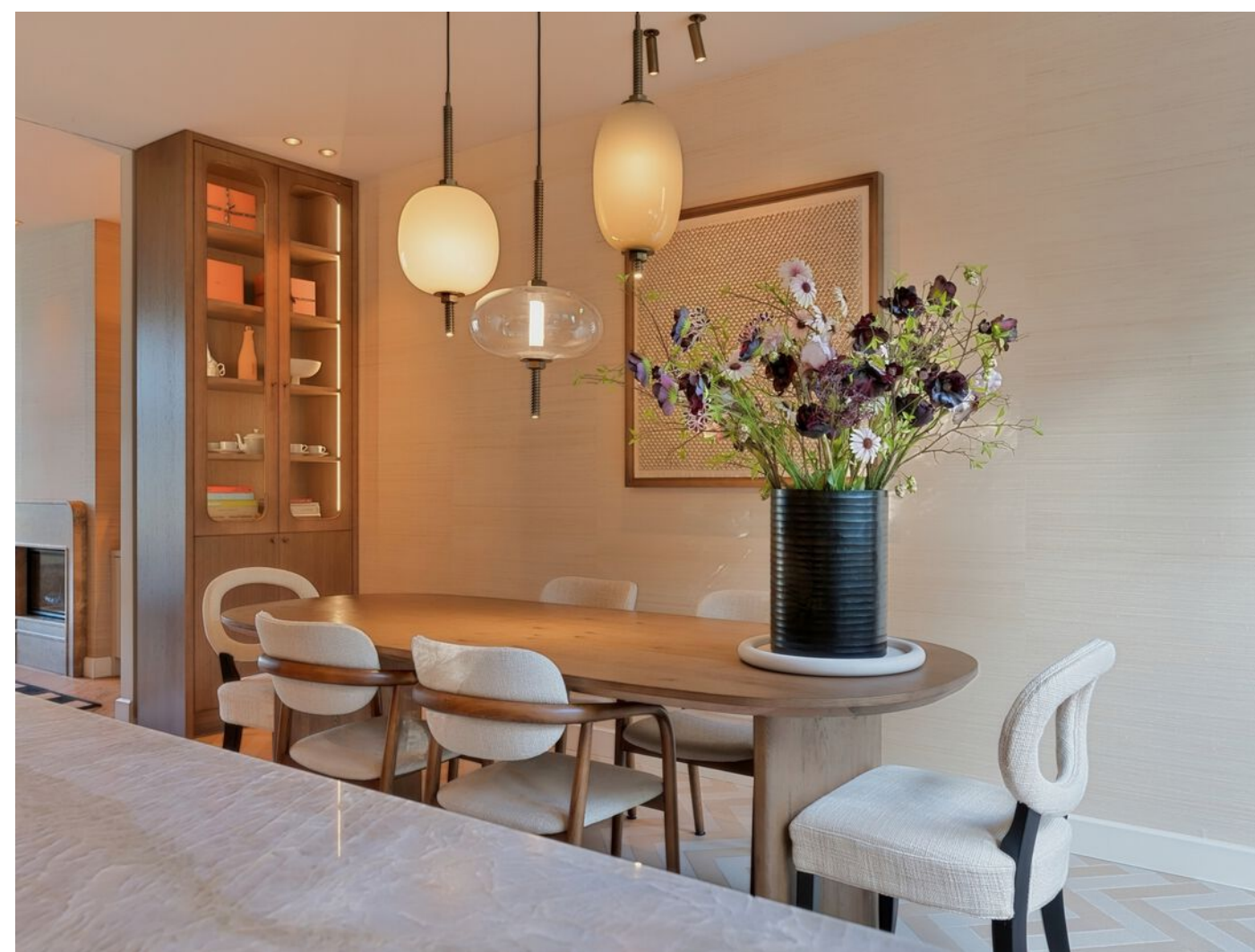
Scan deze QR Code
om de video te
bekijken

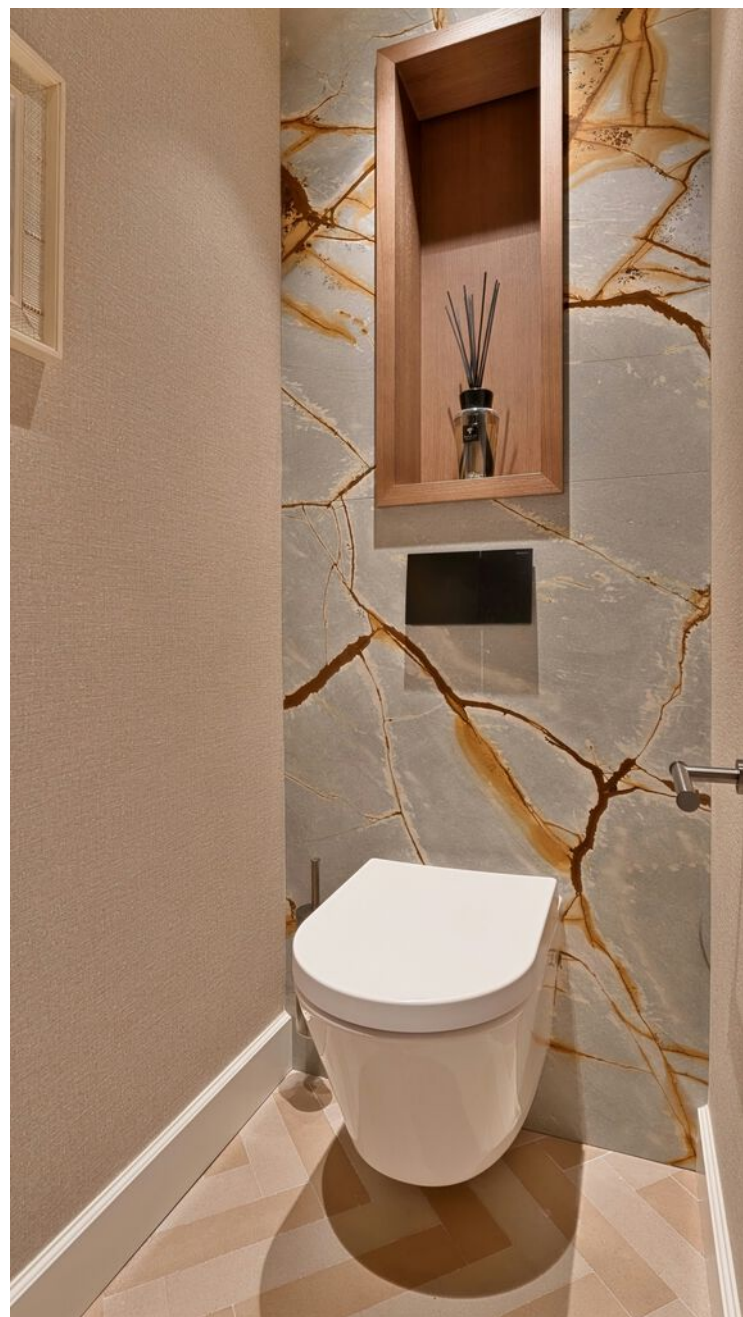
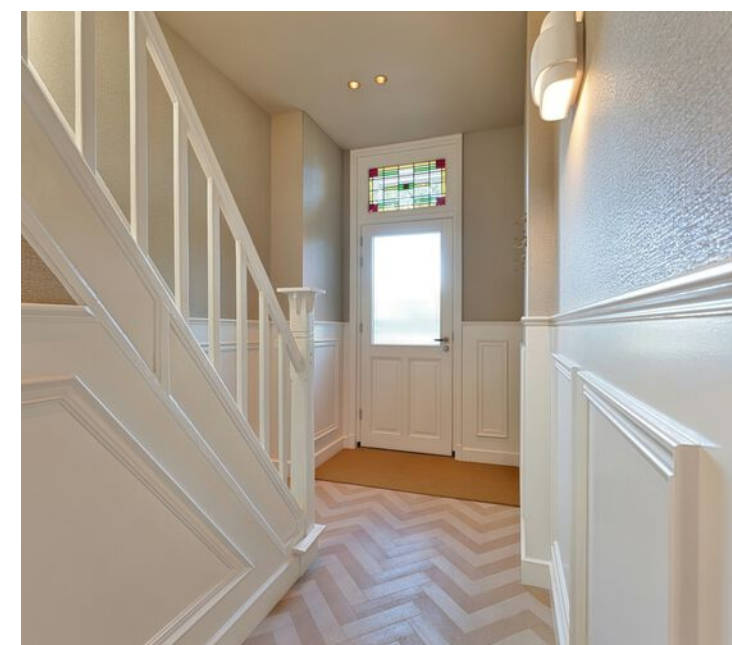






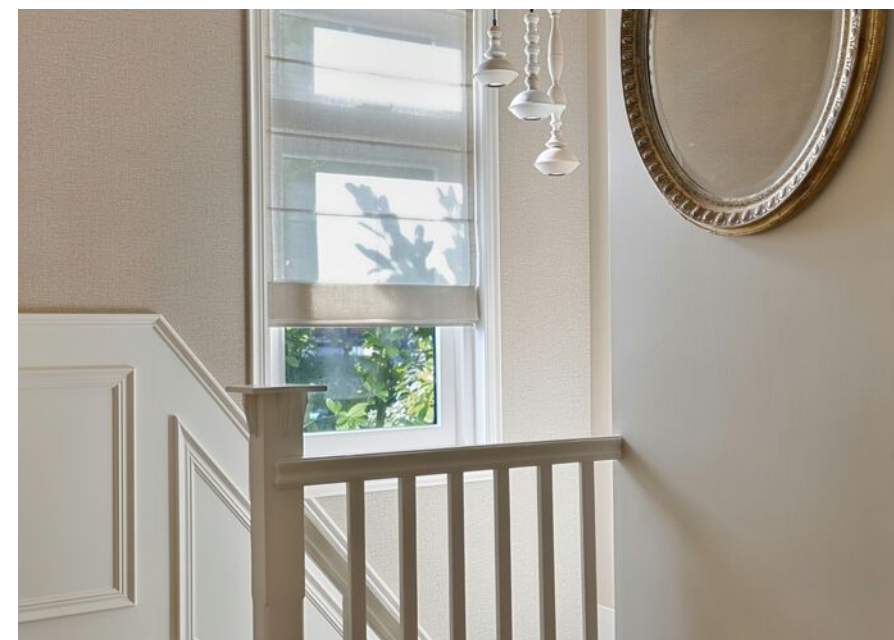
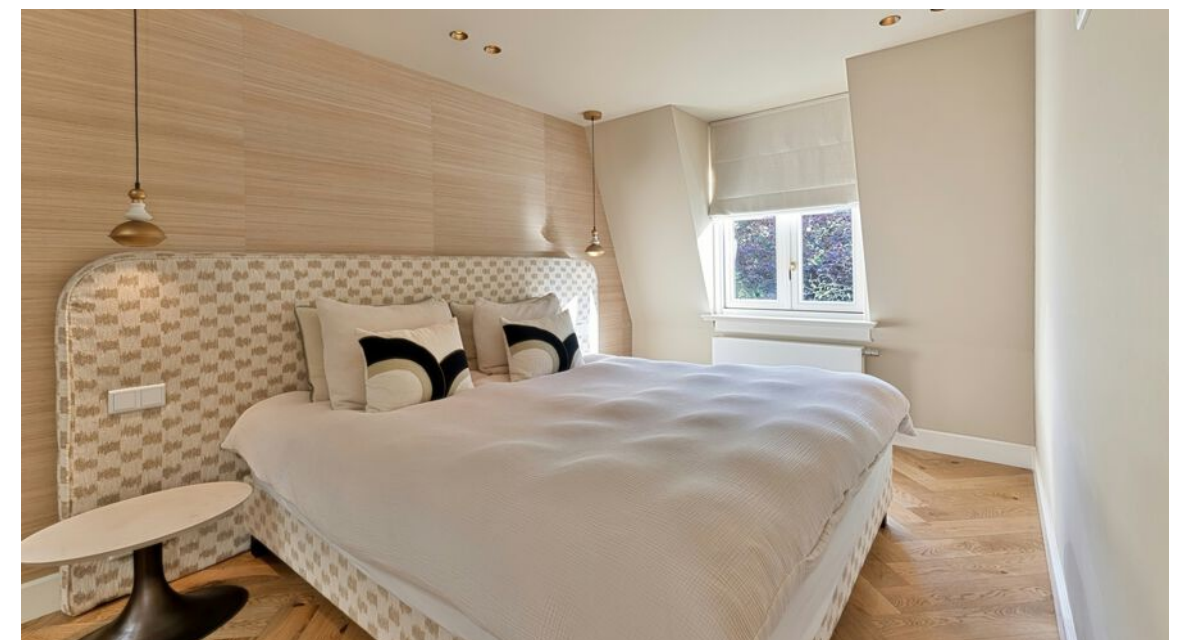


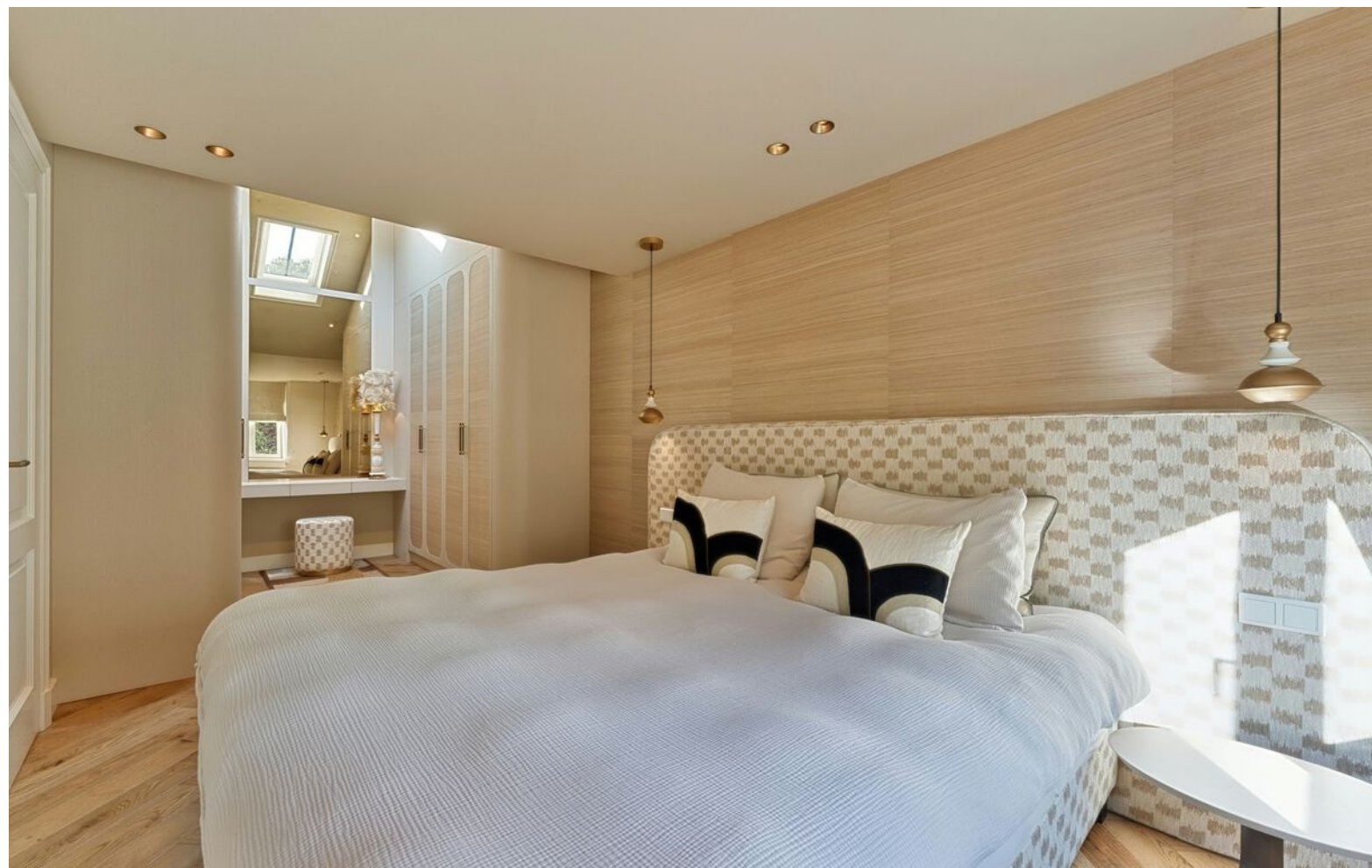
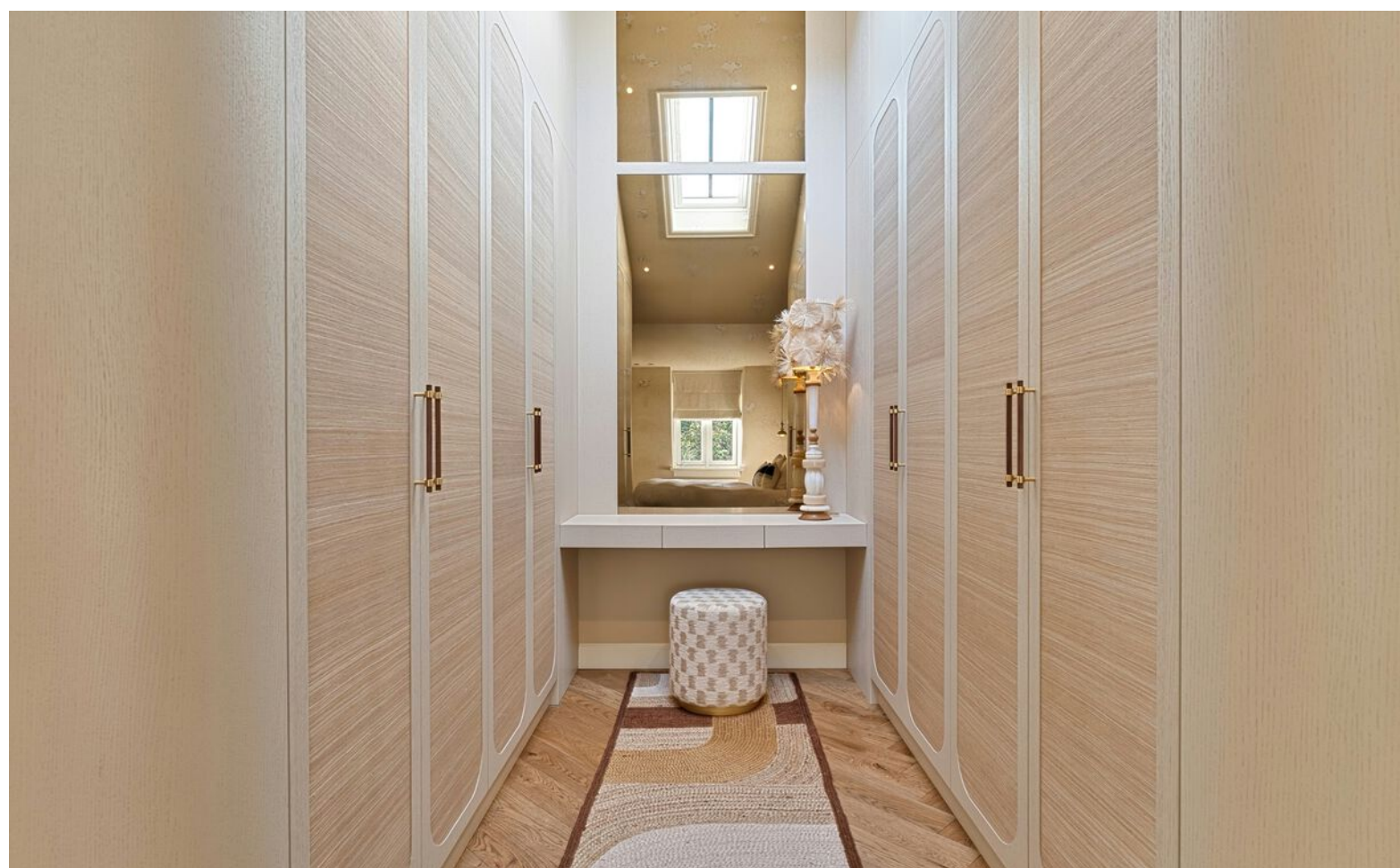


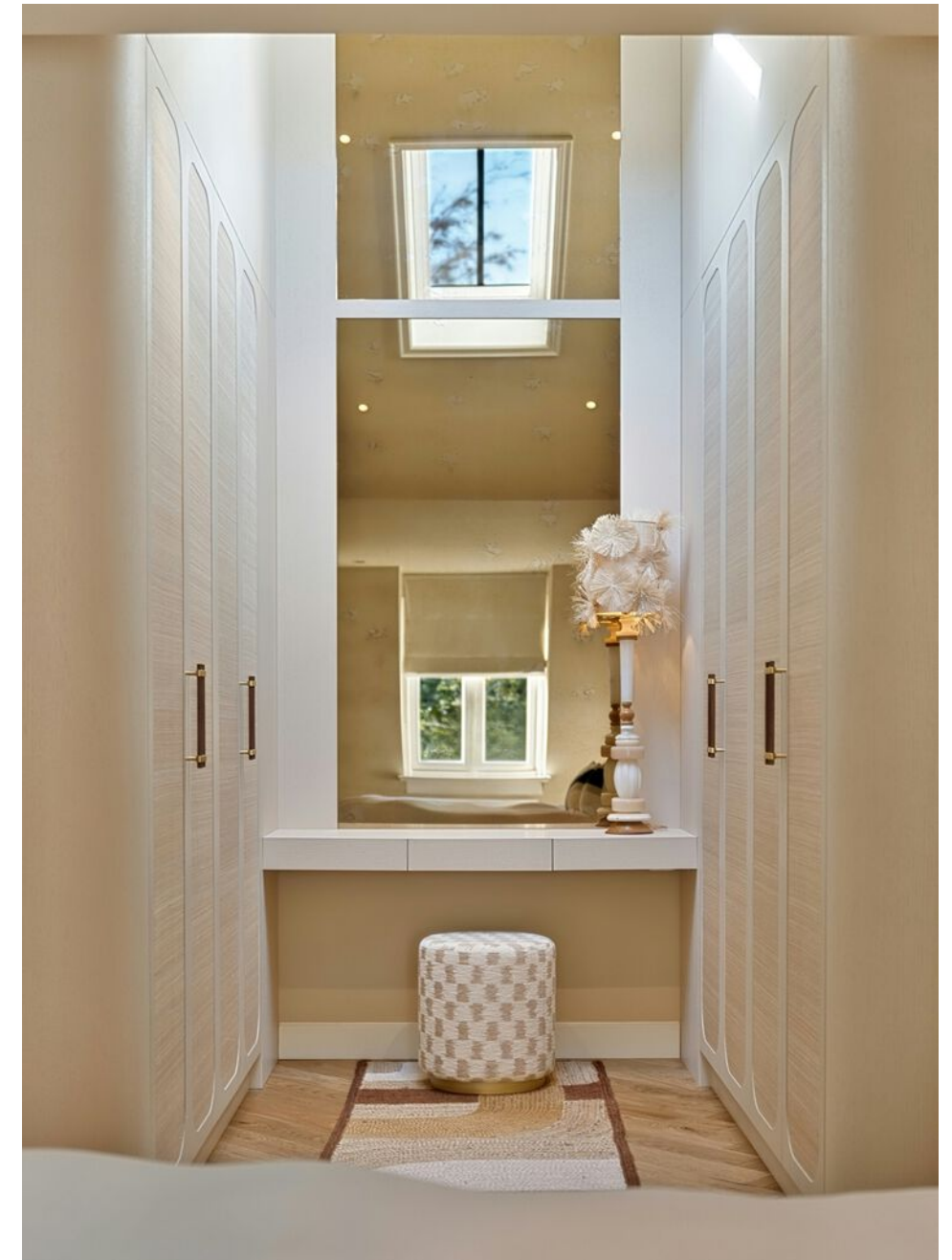


1STE VERDIEPING

De trap brengt je op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde. Het slaapgedeelte en de aangrenzende kleedruimte vormen samen een prettig geheel, met aan weerszijden kastruimte en een centrale plek om je rustig klaar te maken voor de dag. De verrassende hoogte boven de kleedruimte geeft deze kamer een bijzonder ruimtelijk effect. Aan de voorzijde liggen de twee overige slaapkamers, beide met een vaste kast. De grootste is momenteel ingericht als kinderkamer. De andere kamer leent zich ook goed als werk- of logeerkamer en heeft openslaande deuren naar het charmante balkon aan de voorzijde. De badkamer ligt aan de achterzijde en is bereikbaar vanaf de overloop. Het brede wastafelmeubel heeft twee waskommen, inbouwkransen en volop opbergruimte. Het keramiek met zijn prachtige tekening vormt een stijlvolle combinatie met de beton-ciréafwerking op de wanden. Twee verwarmde spiegels met bijpassende wandverlichting maken het geheel compleet. Daarnaast zijn er een inloepdouche met regen- en handdouche, een praktische nis voor verzorgingsproducten en een wandcloset. Het raam zorgt voor natuurlijk daglicht. De woning beschikt bovendien over een handige bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je graag uit het zicht opbergt.

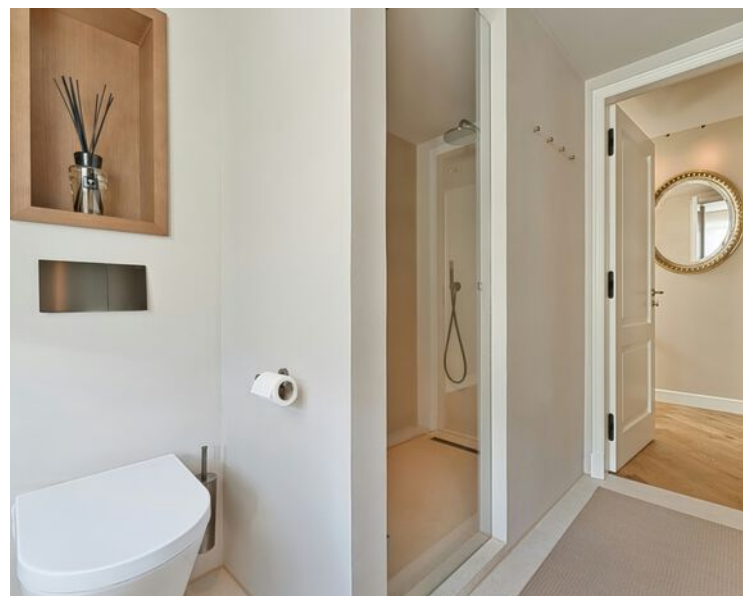












BUITEN

De verzorgde voortuin op het westen past prachtig bij de charmante gevel. Aan de achterzijde ligt een beschut terras op het oosten, met sfeervolle klinkerbestrating en een groene erfafscheiding. Een fijne plek voor koffie of een goed glas wijn. De zijtuin op het zuiden verbindt de voor- en achtertuin en is afgesloten met een houten poort.







BIJZONDERHEDEN

- Charmante hoekwoning uit 1914, in 2025 van boven tot beneden verbouwd;
- Woonoppervlak 103 m², gelegen op een perceel van 145 m²;
- De woning maakt deel uit van het rijksbeschermd dorpsgezicht 'Baarn- Prins Hendrikpark en omgeving';
- Energielabel A;
- Drie slaapkamers, een balkon, een ruime kelder en een praktische bergzolder;
- Exclusief maatwerk door de gehele woning;
- Houten visgraatvloeren in de woonkamer en alle slaapkamers; gebakken terracottategels eveneens in visgraat gelegd;
- Luxe keuken met marmeren werkblad, Miele-inbouwapparatuur en Quooker;
- Nordic Fire-haard met marmeren schouw;
- Luxe badkamer met keramiek, beton-ciréafwerking, dubbele waskommen, verwarmde spiegels en een inloofdouche;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer; overige verwarming op de verdieping via radiatoren;
- Nefit Trendline HRC30/CW5 II-combiketel uit 2025, opgesteld in de kelder;
- Vier DMEGC-zonnepanelen uit 2026, geplaatst op het platte dak met een oost-westoriëntatie;
- Houten kozijnen, ramen, deuren en dakvenster voorzien van HR++-glas;
- Geïsoleerde schuimbetonvloer van 43 cm in de woonkamer en keuken;
- Aansluitingen voor wasmachine en droger in de kelder;
- Voortuin op het westen, achtertuin op het oosten en zijtuin op het zuiden, afgesloten met een houten poort;
- Beregeningssysteem in de voor- en achtertuin, zodat de tuin eenvoudig van water wordt voorzien;
- Uitgebreide documentatie beschikbaar, waaronder bouwboekjes met foto's en informatie over de verbouwing, het NEN 2580-meetrapport en het energielabel;
- Alle stukken zijn te downloaden via de online omgeving en op te vragen via ons kantoor.

PLATTEGROND



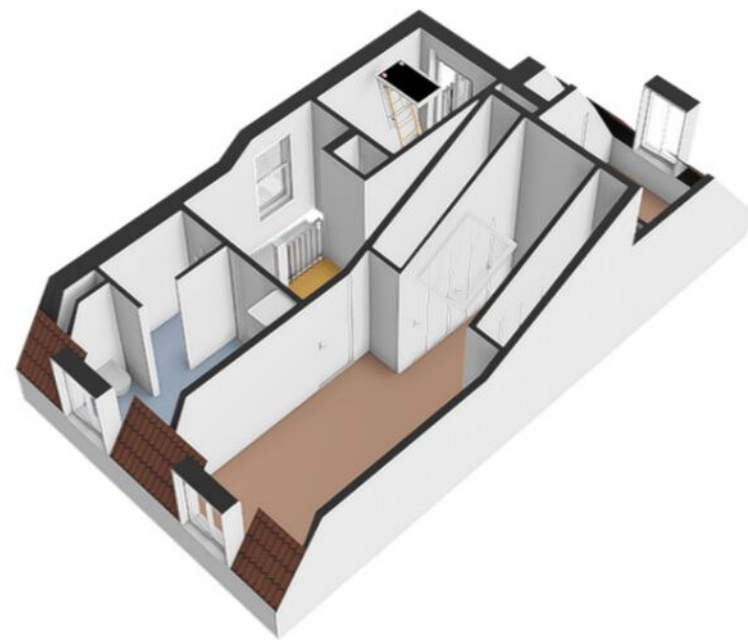


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



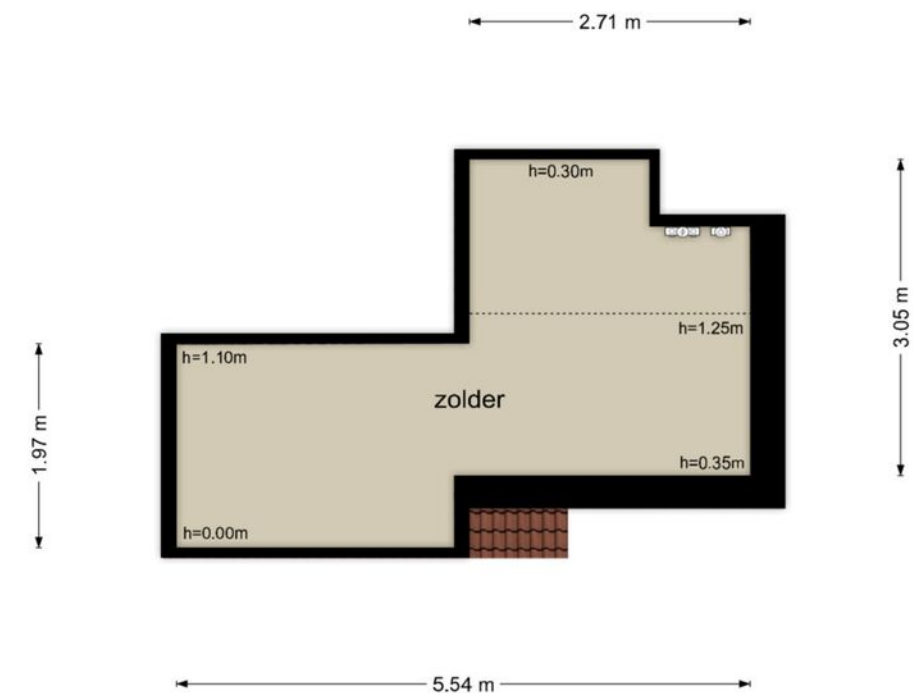
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

3D



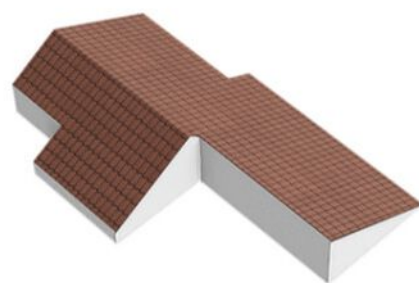
PLATTEGROND

Ferdinand Huycklaan 52 - Baarn
Tweede Verdieping



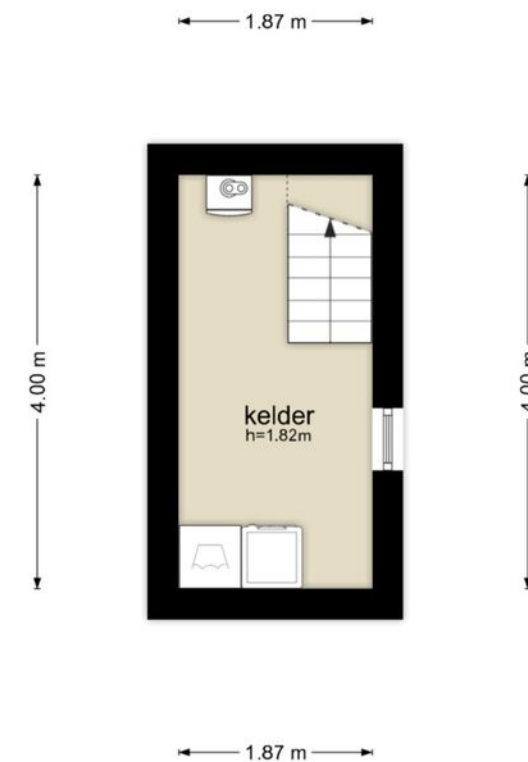
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

3D



PLATTEGROND

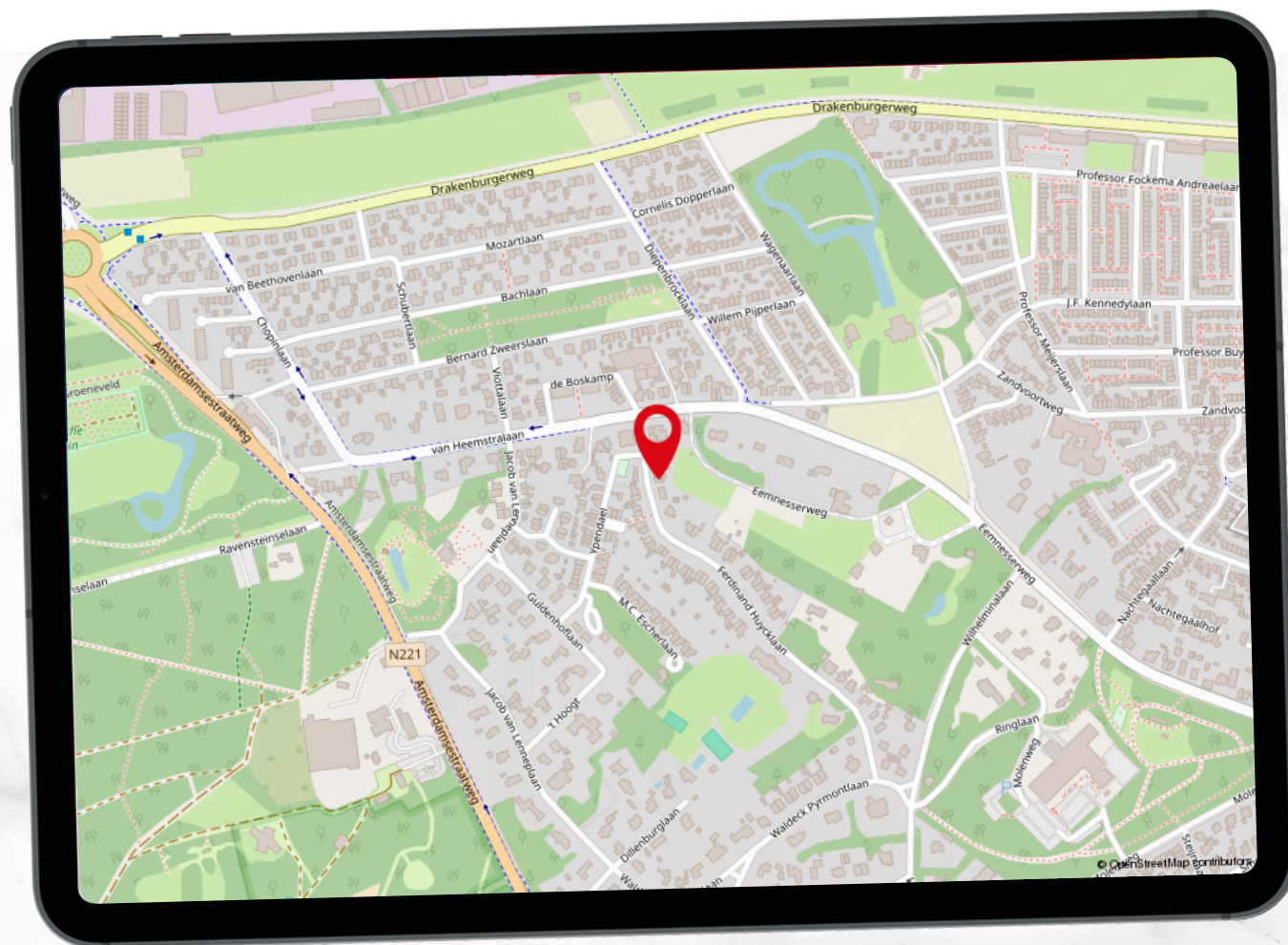
Ferdinand Huycklaan 52 - Baarn
Kelder



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



LOCATIE



Ferdinand Huycklaan 52
3743 AN Baarn

OVER DE BUURT

De Ferdinand Huycklaan ligt tussen groene lanen, sierlijke vijvers en karaktervolle huizen: een prachtige omgeving om vanuit je voordeur te ontdekken. Landgoed Groeneveld, station Baarn en de supermarkt liggen op circa vier minuten fietsen. Scholen en kinderopvang vind je om de hoek. Ook de snelwegen richting Amsterdam en Utrecht zijn dichtbij; Amsterdam bereik je in circa dertig minuten rijden.

WONEN IN BAARN



De charme van een dorp, de voorzieningen van de stad en een ongekende variatie in natuur, cultuur en ontspanning; dat is Vorstelijk Baarn!



OVER ONS

Gespecialiseerd in verzekeringen, makelaardij en hypotheeken voor zowel de particuliere als zakelijke markt.

In 1968 begon mijn vader, Bert van Breukelen, voor zichzelf. Vanuit een garagebox gaf hij advies over alles wat komt kijken bij wonen, verzekeren en financieren. Met kennis van zaken en oprechte interesse. Zijn filosofie?

Begeleiding van A tot Z.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.
Adviseer zoals je zelf geadviseerd zou willen worden.

Die woorden hoorden we thuis dagelijks. En ze zijn niet alleen bepalend geweest voor mijn werk, maar ook voor hoe ik in het leven sta. Ik ben al jarenlang actief binnen ons familiebedrijf, eerst samen met mijn vader, en sinds zijn overlijden op 23 oktober 2025 mag ik met trots zijn werk voortzetten.

Ook de garagebox is allang verleden tijd. Ons kantoor aan de Koninginnelaan 40 in Soest is inmiddels uitgegroeid tot een vertrouwd adres met 325 m² ruimte, een professioneel team van gecertificeerde specialisten en korte lijnen.

Boven het kantoor woont mijn broer Moos, die ondanks zijn verstandelijke beperking op zijn eigen manier betrokken blijft. Hij brengt regelmatig koffie rond en zorgt met zijn aanwezigheid voor de warme, persoonlijke sfeer die bij ons hoort.

Samen bieden we zekerheid in drie belangrijke levensdomeinen: je huis, je financiën en je toekomst. Of het nu gaat om een hypotheek, een verzekering of de (ver)koop van een woning, we staan naast je, denken mee en maken het begrijpelijk.



NICOLAY VAN BREUKELN

MAKELAAR & EIGENAAR

035 - 60 17 962

makelaardij@vanbreukelen.nu



WhatsApp Nicolay!
06 46 35 72 74



Jouw verzekerings-adviseur, makelaar of hypotheekadviseur is 24/7 bereikbaar!



facebook.com/vanbreukelenNU



instagram.com/vanbreukelenmakelaars



twitter.com/VanBreukelenNU

ONZE DIENSTEN

Verzekeringen



Hypotheeken



Makelaardij

Een huis verkopen of kopen is meer dan alleen een handtekening zetten onder een koopcontract. Vaak is het een volgende stap in iemands leven, wordt er een hoofdstuk afgesloten of zijn wij degenen die iemands droom waar gaan maken.

Al 50 jaar begeleiden wij onze klanten in het aan-en verkopen van hun woning. Omdat de makelaardij constant in beweging is, zijn wij dat natuurlijk ook. Maar wat houdt die constante beweging precies in? Daar kunnen we een boek over schrijven, gaan we alleen nu niet doen. Misschien hebben we het daar later nog wel eens een keer over, onder het genot van een heerlijk kopje koffie bij ons op kantoor of bij jou thuis. Voor nu verwijst ik je door naar onze Google en Funda reviews, daar zijn we heel erg trots op. Daar doen we het uiteindelijk allemaal voor.

Speel je met de gedachte om een woning te kopen, verkopen of te verhuren?

Mail je vraag naar makelaardij@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.



AANVULLENDE INFORMATIE

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

Dat mag. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

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

Ja. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod van 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 biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet dit gemeld worden bij het uitbrengen van je bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule, nadere afspraken etc. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

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

De Hoge Raad heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Hypotheken



Wij houden ons iedere dag bezig met de rentestanden, hypotheekvormen, geldverstrekkers en de looptijden. Zodra wij samen de mogelijkheden hebben besproken en duidelijk is welke koers er gevaren gaat worden, wil jij eigenlijk maar een ding! En dat is zo snel mogelijk zekerheid. Wij doen zaken met bijna alle geldverstrekkers en staan bekend om onze actieve en professionele houding. Bij het aanvragen van je hypotheekofferte, blijven onze gecertificeerde hypotheekadviseurs niet wachten op het belletje van de geldverstrekker, nee, wij bellen de geldverstrekker zelf op en blijven druk uitoefenen totdat de offerte is verstrekt.

Samen met ons houd jij je bezig met het kopen van een woning, verbouwplannen of lagere maandlasten.

Onze hypotheekadviseurs denken graag met je mee en staan 24/7 voor je klaar.

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Verzekeringen



Wat zoek je in een verzekeringsadviseur?

In ieder geval ben je bij ons "verzekerd" van:

- 24/7 bereikbaar.
- Lage premies.
- Duidelijke voorwaarden.
- Ontzorging bij schademelding.

Wij werken samen met bijna alle verzekeringsmaatschappijen in Nederland.

Als particulier en/of MKB-er doen wij er alles aan, om je bij ons "thuis" te laten voelen.

Als iemand over het stoffige imago van een verzekeringsadviseur begint, voelen wij ons absoluut niet aangesproken. Ons faxnummer bestaat al lang niet meer en wij werken onder andere met groepsapps. In het weekend bijvoorbeeld een foto sturen van je vrijwaringsbewijs of het kenteken van je nieuwe bolide doorgeven, het kan allemaal via je persoonlijke groepsapp.

Ben je benieuwd naar wat onze gecertificeerde verzekeringsadviseurs voor je kunnen betekenen?

Mail je vraag naar info@vanbreukelen.nu

of stuur een whatsappje naar Nicolay van Breukelen 06-46357274.

Wat is een optie?

Staat een woning onder optie, dan is de woning voor een bepaalde tijd gereserveerd voor iemand. De woning mag in die tijd niet aan een andere partij verkocht worden. Staat een woning onder bod dan is de verkoper in onderhandeling met de mogelijke koper. Je kunt proberen de woning alsnog te bemachtigen door een sterk bod te plaatsen.

Wat is onder bod?

Wanneer een woning onder bod is dan betekent het dat er een serieuze gegadigde is. Deze heeft een bod uitgebracht en een tegenvoorstel ontvangen. Kort gezegd: de verkoper en mogelijke koper zijn met elkaar in onderhandeling.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste 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 verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat je positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) 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 dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden, zoals: verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring e.d., worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Boetebeding

Zoals gebruikelijk wordt in de koopakte een boetebeding opgenomen. Het bedrag zal 10% van de koopprijs bedragen. Beide partijen kunnen een beroep op dit artikel doen.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van de koper, indien de overdracht later dan 6 weken na de datum van overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, die 10% van de koopsom bedraagt. Deze moet ter hand worden gesteld aan de notaris.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij.

Inschrijving

Koper heeft recht op zijn/haar kosten de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaring, of een dag na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsaneringsregeling.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ten plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Mondelinge toezeggingen

Van Breukelen makelaars in zekerheid doet nooit mondelinge toezeggingen. Zorgt ervoor dat elke mondeling gemaakte afspraak door Van Breukelen makelaars in zekerheid schriftelijk wordt bevestigd.

Overeenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Drie dagen bedenktijd

De (particuliere) koper heeft een bedenktijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende overeenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24:00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene termijnwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO. De Waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals verkrijgen van de hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

*Aan onvolkomenheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



**Makelaardij, hypotheek en verzekeringen bij Van Breukelen:
daar zit muziek in!**

Van Breukelen Makelaars in zekerheid
Koninginnelaan 40, 3762 DG Soest

makelaardij@vanbreukelen.nu
035 - 60 17 962



WhatsApp
Nicolay!
06 46 35 72 74