



## Ripolinstraat 4, 1222 HN Hilversum

Koopsom € 595.000,00 kosten koper



Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





## Omschrijving

### Ripolinstraat 4, 1222 HN Hilversum

Als je wil wonen in een karakteristieke 2/1 kap woning op een groot perceel gelegen aan het kleinste straatje van Hilversum neem dan contact met ons op.

Deze ruime helft van een dubbel woonhuis is zowel op de begane grond als op de verdieping aan achterzijde uitgebouwd. De woning heeft een ruime oprit met carport en tevens staat er achter in de tuin een bijgebouw die verbouwd is als een extra woon-/slaapruimte.

Bouwjaar 1914, woonoppervlakte ca. 106 m<sup>2</sup> (woonhuis) + ca. 28 m<sup>2</sup> slaapkamer+doucheruimte (bijgebouw) totaal dus ca. 134 m<sup>2</sup> bewoonbaar oppervlak en de inhoud van de woning bedraagt ca.419 m<sup>3</sup>, perceelgrootte 273 m<sup>2</sup>.

De woning ligt op een ideale locatie in Hilversum. De woning ligt op zeer korte loopafstand van het moderne winkelcentrum Seinhorst (2002) waarin o.a. de A.H en Hoogvliet supermarkten zijn gevestigd. Verder ligt de grootste Jumbo van het Gooi op 5 minuten loopafstand en het centraal station C.S. Hilversum is bijvoorbeeld per fiets binnen 6 minuten te bereiken. Ideaal dus met directe treinverbindingen naar Amersfoort, Utrecht CS, Amsterdam en Schiphol. De oprit naar de A27 richting Amsterdam en Utrecht bereik je binnen 5 minuten. Alle voorzieningen zijn bij deze woning dus binnen handbereik.

#### Indeling:

entree, kleine hal met trap naar 1e verdieping, woonkamer ensuite met de originele schouw met houtkachel/openhaard, doorloop naar de uitgebouwde achterkamer met woon-eetkeuken en via de openslaande deuren bereik je de achtertuin, moderne keuken met houten aanrechtblad en voorzien van inbouwapparatuur, via een vloerluis en vaste trap is de kleine, droge en vooral stahoge voorraadmelder te bereiken. ( ca. 2 m x 3 m ), verder is er een achter-entree met toilet.

1e verdieping; via vaste trap naar verdieping met 3 slaapkamers waarvan 1 met vaste kasten, ruime badkamer met inloophouche, 2 wastafels, ligbad, 2e toilet en aansluiting wasmachine en droger.

Vanuit de overloop via een vlizotrap kom je op de bevloerde bergzolder die over de gehele breedte van de woning loopt, hier staat de c.v.-ketel en de pomp van de vloerverwarming van de badkamer.



In de achtertuin staat een bijgebouw van ca. 28 m<sup>2</sup> groot en deze is geheel verbouwd en geïsoleerd als extra slaapkamer met doucheruimte, toilet en eenvoudige keuken. Deze ruimte is verwarmd via radiatoren via de c.v. ketel van het woonhuis.

De achtertuin is diep (ca. 14 meter) en ca 9 meter breed en op het zuiden gelegen, is geheel aangelegd met sierbestrating, gras en terras en een kleine houten berging. Naast de woning staat de carport en er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein voor 2 a 3 auto's.

Algemeen:

- \* uitbouw en opbouw 1e verdieping uit 2004
- \* paneeldeuren in gehele woning
- \* inductiekookplaat, vaatwasser, oven in keuken
- \* c.v. combiketel, merk Vaillant uit 2012
- \* deels voorzien van dubbele beglazing
- \* de houten balklaag begane grond is geïsoleerd
- \* het meeste houtwerk aan de buitenzijde is geschilderd in 2020
- \* houten delen vloeren
- \* vloerverwarming in badkamer woning

Wanneer je een diepe, zonnige (z) tuin wilt zonder directe inkijk en je geen zin hebt in weer een verbouwing? Bel ons en dan laten wij je deze woning graag zien.

**Koopsom € 595.000,00 kosten koper**

Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1914

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	419 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	273 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m <sup>2</sup>
Woonkamer	38 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	Rookkanaal
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	D
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR combi merk Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtereinde, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	900
Hoofdtuin	Achtereinde
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd





Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)

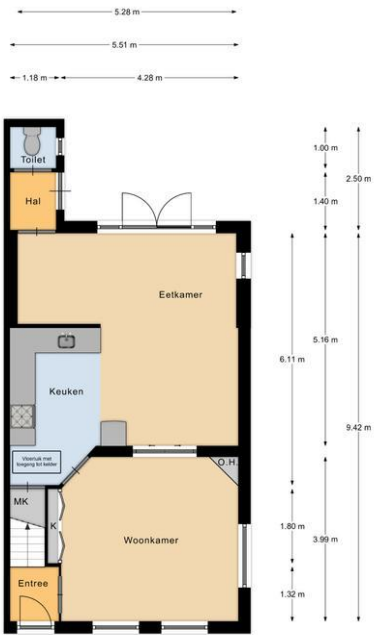




Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)







Begane grond

EN Vastgoed waken heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd aan behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedwaken.nl



Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
 Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
 1251 KG, LAREN  
 Tel: 035-5266910  
 E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





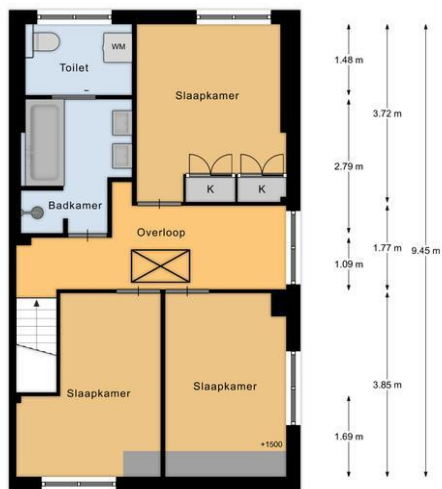
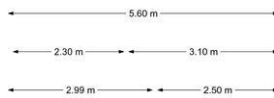
Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)



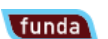


1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl



Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





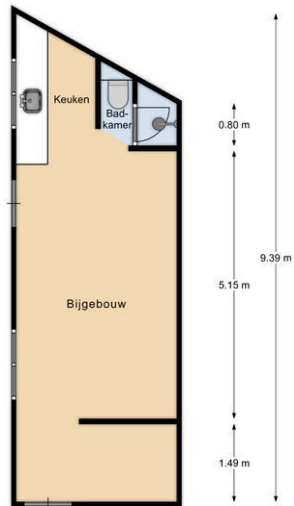
Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





← 3.07 m →

← 1.51 m → ← 1.45 m →



Bijgebouw

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**











**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**





Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)

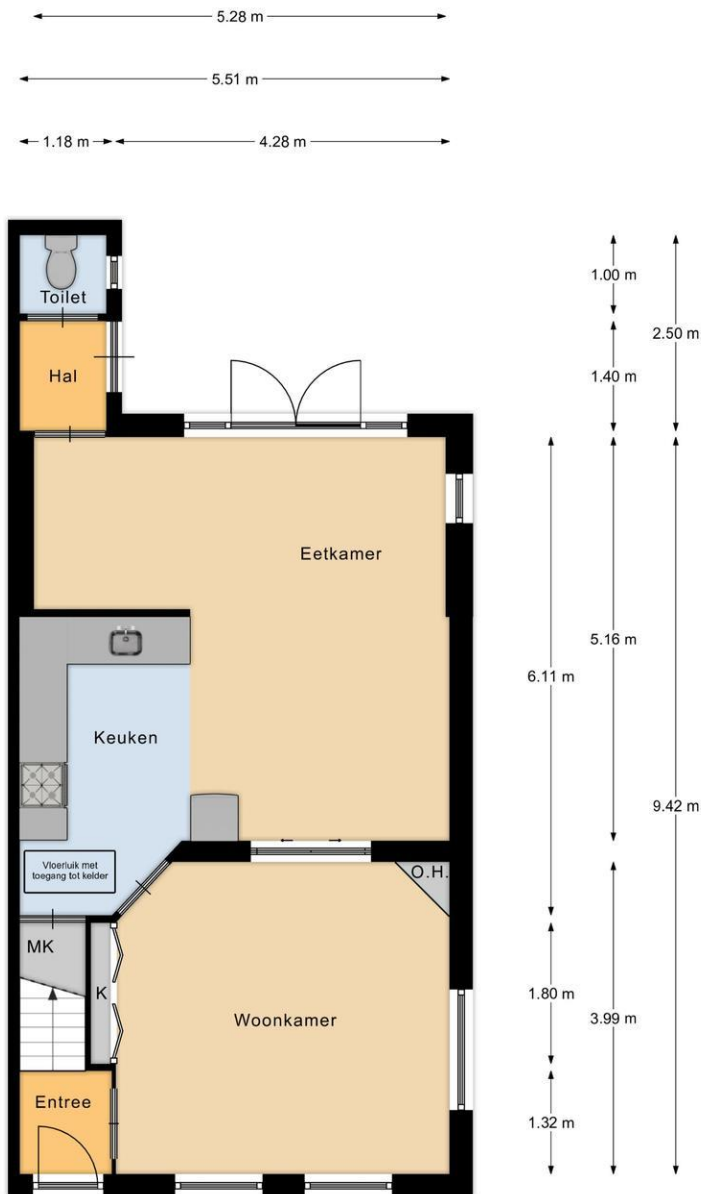




**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**



# Plattegrond

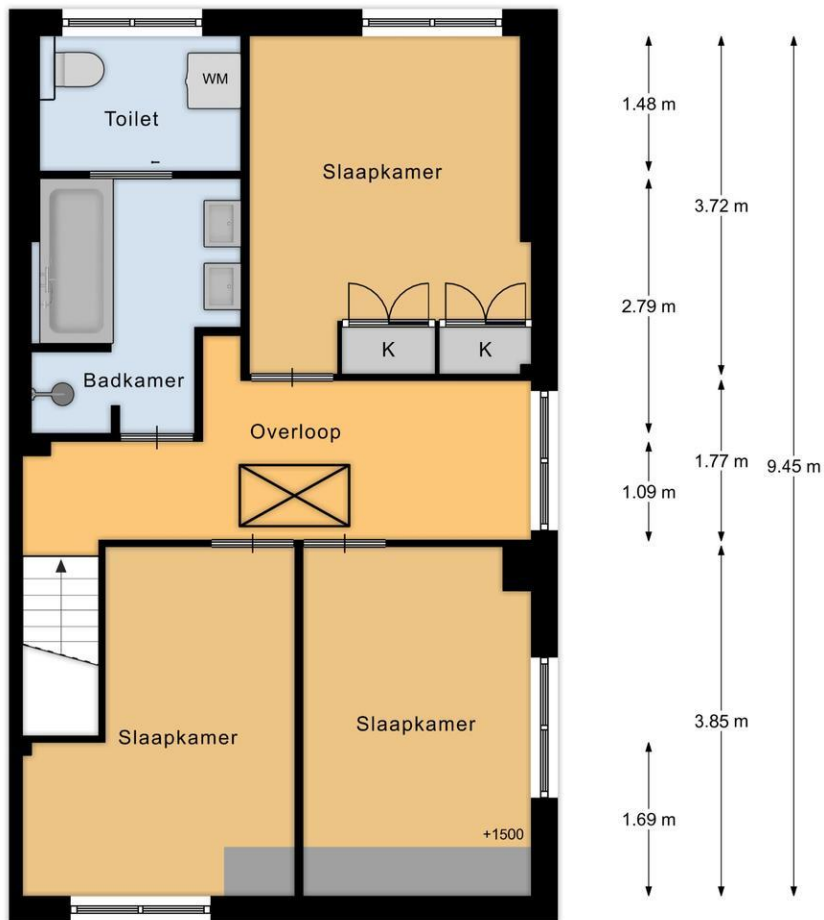
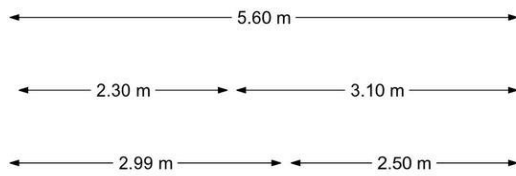


Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl



## Plattegrond



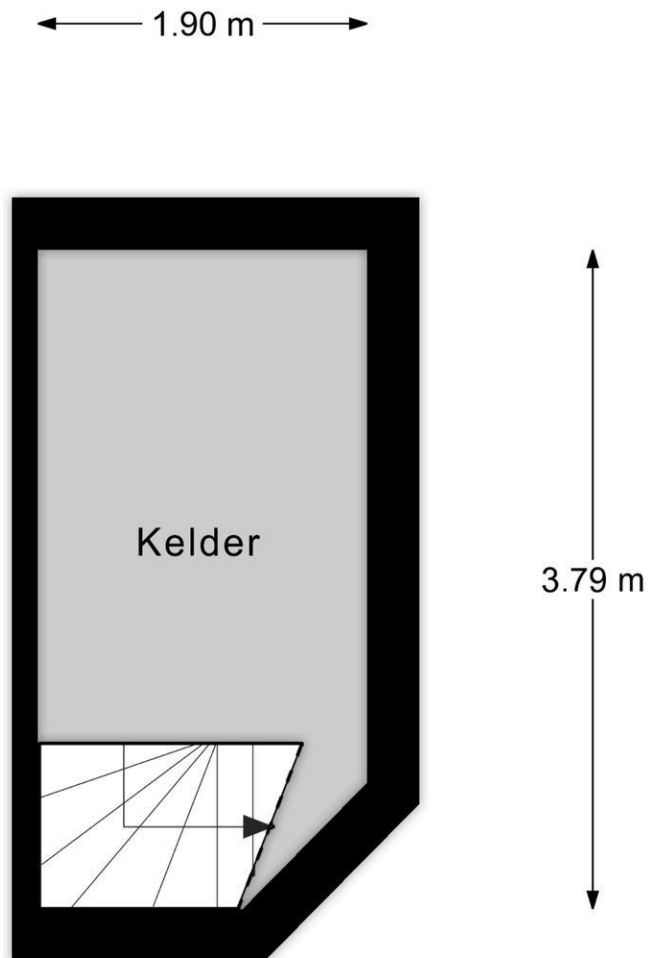
1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**



## Plattegrond

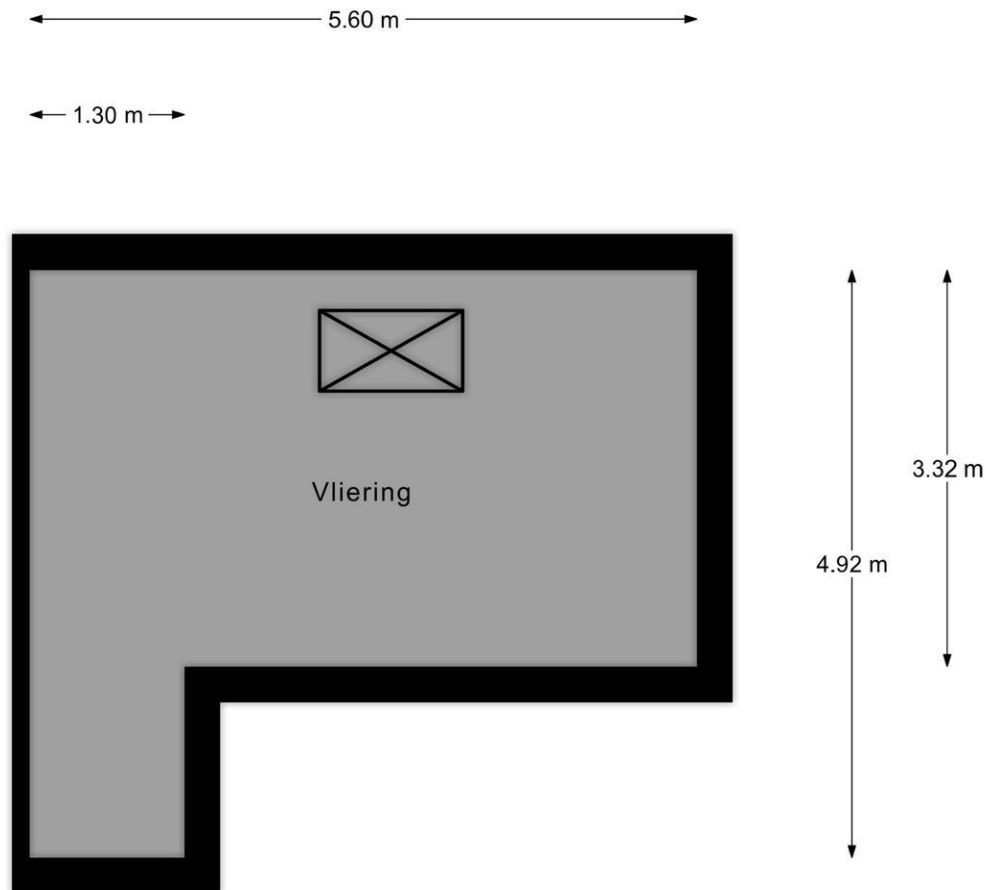


Kelder

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl



## Plattegrond



Vliering

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

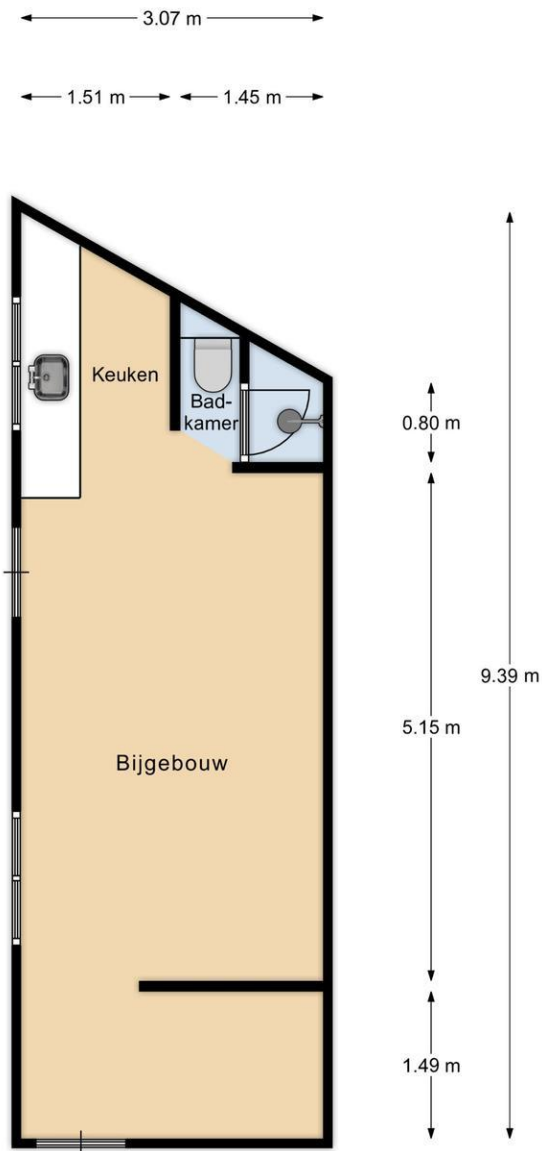
**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**







## Plattegrond



Bijgebouw

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

**Hagedoorn Makelaars O.G. bv**  
**Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31**  
**1251 KG, LAREN**  
**Tel: 035-5266910**  
**E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)**  
**[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)**



# Plattegrond

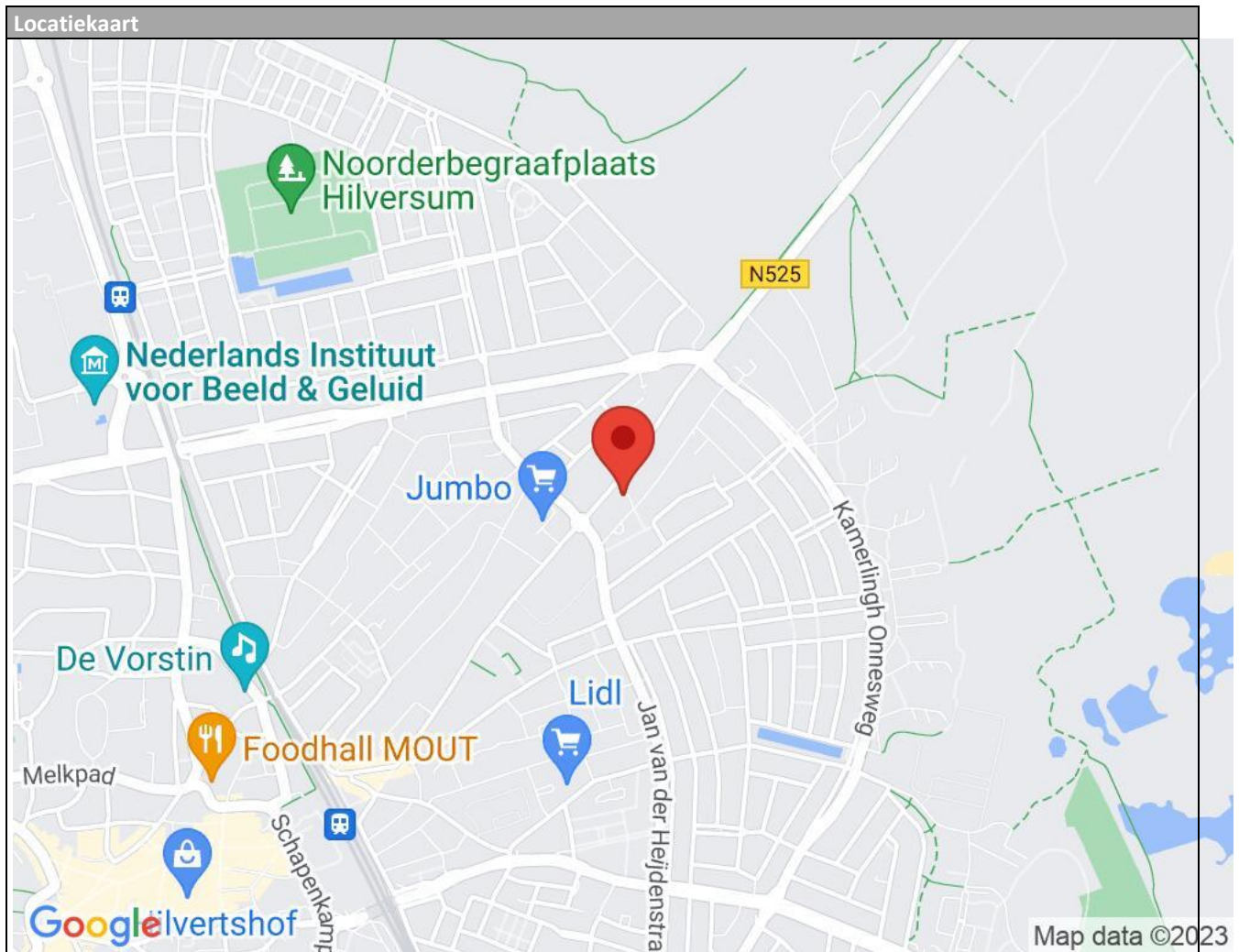


Een Vaalgang alleen heeft haar plattegronden grondslag  
verantwoordelijk te maken van persoonlijke aansprakelijkheid.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Hagedoorn Makelaars



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ripolinstraat 4
Postcode / plaats	1222 HN Hilversum
Provincie	Noord-Holland



Hagedoorn Makelaars O.G. bv  
Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 31  
1251 KG, LAREN  
Tel: 035-5266910  
E-mail: [info@hagedoorn-makelaars.nl](mailto:info@hagedoorn-makelaars.nl)  
[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)





## Aanvullende Informatie

### ALGEMEEN:

#### Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

*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'.

#### Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Wanneer u twijfelt aan de opgegeven m<sup>2</sup> en/of voor u is het belangrijk om de juiste m<sup>2</sup> te kennen staat het u vrij om zelf de woning te (laten) meten.

#### Uitsluiting aansprakelijkheid

Hagedoorn Makelaars streeft ernaar de informatie op haar website / brochures en andere uitingen zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid van de vermelde gegevens. Verder zijn wij niet aansprakelijk voor problemen die ontstaan door het gebruik van deze website en/of daaraan verbonden externe sites en/of gebruik van de brochures en andere uitingen.

In geen enkel geval is Hagedoorn Makelaars aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die voortkomt uit of verband houdt met het gebruik van de door ons verstrekte informatie. Hagedoorn Makelaars is niet aansprakelijk voor mogelijke virussen op de website, als zullen wij alles in het werk stellen om mogelijke verspreiding daarvan te voorkomen.

De aanbiedingen van objecten en de vermeldingen van prijs dienen te worden gezien als het uitnodigen tot het doen van een bod en om (mogelijk) in onderhandeling te treden. De vermelde informatie op de website en/of in de brochures en andere uitingen is geheel verblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Iedere aansprakelijkheid van Hagedoorn Makelaars is beperkt tot het bedrag dat in een voorkomend geval uit hoofde van de door haar gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

Hagedoorn Makelaars behoudt zich het recht voor om zonder voorafgaande waarschuwing wijzigingen aan te brengen in de informatie die wordt getoond en aangeboden op de website en/of in de brochures of andere uitingen.

Op deze aansprakelijkheidsbeperking alsmede alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van het gebruik van de verstrekte informatie is Nederlands recht van toepassing.

### **Termijnen**

De termijn die door Hagedoorn Makelaars in de koopakte conform NVM-model wordt opgenomen voor eventuele ontbindende voorwaarden is, zonder nadere afspraken hieromtrent, **maximaal 5 weken vanaf het moment van de wilsovereenstemming.**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt verder in de koopakte opgenomen dat de koper **binnen 6 weken** na voornoemde wilsovereenstemming als waarborgsom **een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom dient over te maken** of een bankgarantie dient af te geven aan de door koper aan te wijzen notaris.

### **Bouwkundige keuring**

De koper is te allen tijde gerechtigd zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat.

### **Asbestclausule**

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

### **Tien meest gestelde vragen**

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. 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 (6%) 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 (aankopend makelaar).



## 2. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan valt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn weer te verlagen.

## 3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet 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.

## 4. 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 wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende 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. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van bieding. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## 6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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.

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



Dat mag. Een 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 verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

8. 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 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.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning gaat bezichtigen of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in de gevallen ook eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze die vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. 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. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

**De informatie in deze brochure wordt aan meerdere personen verstrekt en is bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg en/of als een uitnodiging om een bod uit te brengen.**

**Heeft u naar aanleiding van deze brochure nog vragen? Bel of mail ons. Bent u plan uw woning te verkopen? Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling. U kunt natuurlijk ook gewoon even langskomen, u bent van harte welkom.**

**Namens ons team,  
tot ziens**



# Hagedoorn Makelaars Laren (NH)



Ga naar onze homepage en 'klik' op deze button.

Meld je aan voor een gratis verkoopadvies. Vrijblijvend en kostenloos

Of scan de QR-code en maak nu een afspraak met een van onze makelaars!

[www.hagedoorn-makelaars.nl](http://www.hagedoorn-makelaars.nl)



**ir. Bert Hagedoorn**

*Lid NVM, beëdigd makelaar en register-taxateur, bouwkundig (ir) ingenieur*



**Jolande Moolhuizen**

*A-RMT+ vastgoedstylist*

