

TE KOOP



Helden
Veldstraat 8

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 549.000

Helden
Veldstraat 8

status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soort Object: Bestaande Bouw
Type Woning: Vrijstaand
Bouwjaar: 1988
Woonoppervlakte: 173 m2
Ligging: In Woonwijk

INDELING

Perceeloppervlakte: 173 m2
Inhoud: 681 m3
Aantal Kamers: 6
Aantal Slaapkamers: 3

ENERGIE

Verwarming: C.V. Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm Water: C.V. Ketel

BUITENRUIMTE

Tuin: Voortuin, Achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Voorziening: Vrijstaand Steen

OVERIG

Huidige Bestemming: Wonen
Permanente Woning: Ja
Onderhoud Binnen: Goed tot Uitstekend
Onderhoud Buiten: Goed tot Uitstekend

OBJECTOMSCHRIJVING:

Op zoek naar een ruime, vrijstaande woning die echt helemaal af is en die ook nog op de ideale locatie tussen Helden en Panningen ligt? Tussen 2014 en 2020 is deze royale woning van onder tot boven geheel gemoderniseerd. De belangrijkste verbeteringen zijn: een nieuwe keuken en badkamer, tegelvloer met vloerverwarming, nieuwe kozijnen met triple-glas, 17 zonnepanelen, een stenen berging en een prieel. De woning heeft als extra een ruime multifunctionele kamer op de begane grond die ideaal is als hobbyruimte, speelkamer of (thuis)kantoor. Bovendien valt de woning door deze extra ruimte ook vrij eenvoudig levensloopbestendig te maken. Aan de tuinkant bevinden zich ook nog een fijne serre en een overkapping die middels een glazen wand volledig af te sluiten is. Op de verdieping liggen drie ruime slaapkamers aanwezig en een badkamer met extra groot ligbad én een inloofdouche. Een vlizotrap voert naar een praktische bergzolder. Achter de woning ligt een grote garage met zolder en een aangebouwde berging. Doordat er geen achterburen zijn geniet je in de fraaie tuin van veel privacy.



ALGEMEEN:

In de rustige straat waar deze woning ligt rijdt alleen bestemmingsverkeer. Doordat de woning tussen Helden en Panningen ligt bevinden beide centra zich op loopafstand. In de kindvriendelijke wijk rondom de woning liggen twee basisscholen, kinderopvang, sportvelden, een park en diverse speeltuinen. Ook de middelbare school bevindt zich op loopafstand. Vanwege de centrale ligging van Helden zijn de grote steden Eindhoven, Venlo en Roermond als ook Duitsland snel te bereiken. De A67 en de A73 zijn binnen tien autominuten te bereiken.

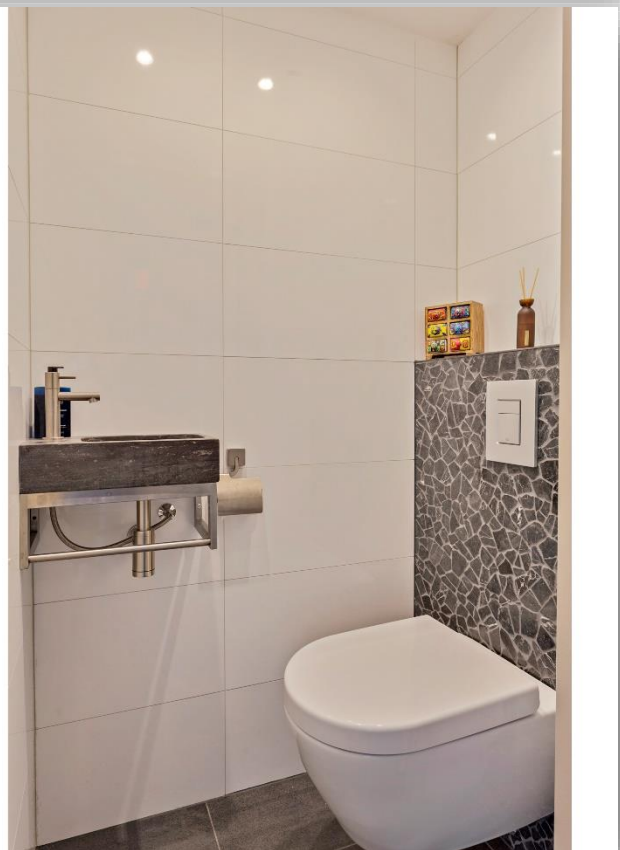
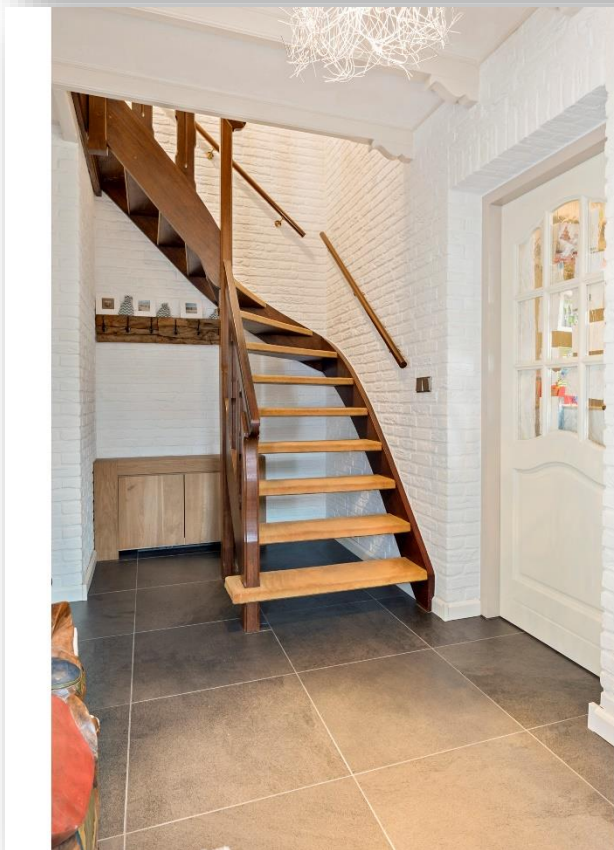


BEGANE GROND:

ENTREE

Over de oprit en een paadje door de voortuin loop je naar de overdekte entree. Via de voordeur kom je binnen in de hal die in het midden van de woning ligt. In deze hal is een meterkast aanwezig, een geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een garderobe en de trap naar de bovenverdieping. De deur aan de linkerkant leidt naar de woonkamer en de deur rechts komt uit in de multifunctionele ruimte.





WOONKAMER

De ruime L-vormige woonkamer heeft ramen aan drie kanten waardoor er lekker veel licht naar binnen komt. Het zitgedeelte is voorzien van een sfeerhaard op gas en het achterste deel van de kamer is ingericht als eetkamer. De gehele begane grond is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming.





KEUKEN

De keuken ligt aan de achterkant van de woning en via het raam heb je zicht op de achtertuin. In 2014 is de keuken geheel vernieuwd en voorzien van een keramisch kras-vast werkblad, vierpits kookplaat op inductie, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. Naast de keuken is een handige bijkeuken aanwezig met de aansluitingen voor het witgoed, een vriezer die netjes weggewerkt is in een kast en drie bovenkastjes.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

De multifunctionele ruimte is toegankelijk via de hal en via de bijkeuken. Deze ruimte is voor meerdere doeleinden geschikt zoals studeerkamer of thuiswerkplek maar ook zeker als praktijkruimte vanwege de directe toegang vanuit de hal. Daarnaast zou hier ook een slaapkamer met badkamer gerealiseerd kunnen worden om de woning levensloopbestendig te maken.



SERRE

In de serre heb je via de grote ramen fijn uitzicht op de groene achtertuin. Een schuifpui geeft toegang tot het overdekte terras.



VERDIEPING:

Op de verdieping liggen drie ruime slaapkamers en een royale badkamer. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een pvc vloer in houtlook.



SLAAPKAMERS

De twee grootste slaapkamers zijn beide voorzien van twee draai-kiep-ramen met een hor. De slaapkamer aan de achterkant heeft een grote inloopkast met schuifdeuren en de slaapkamer aan de voorkant heeft een grote inbouwkast met schuifdeuren en een muurkast. De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel met twee draai-kiep-ramen met hor.







BADKAMER

De badkamer is in 2015 helemaal vernieuwd. Je kunt kiezen of je hier lekker wil ontspannen in een extra groot ligbad of in de inloofdouche met een heerlijke regendouche. De badkamer beschikt verder over een dubbele wastafel met opbergmeubel, wandcloset en een blokradiator. De badkamer is uitgevoerd in grijze en witte tegels en heeft een dakkapel met twee draai-kiep-ramen met hor. Tevens is er mechanische ventilatie aanwezig.





ZOLDER:

De bergzolder is bereikbaar middels een luik met vlizotrap boven de overloop. Hier kun je veel spullen kwijt die je niet dagelijks nodig hebt. Op de zolder hangt ook de vernieuwde CV ketel (2018).

GARAGE/BERGING:

De vrijstaande stenen garage is ongeveer 8 bij 4 meter en heeft een elektrisch te bedienen rolpoort waardoor er eventueel een auto binnen geplaatst kan worden. Achterin de garage is een aparte ruimte met een douche, toilet, wastafel en boiler. De garage heeft ook nog een grote bergzolder onder het zadeldak. Achter de garage ligt nog een gemetselde berging voor bijvoorbeeld het opbergen van tuingeredschap of het stallen van fietsen.



TUIN:

In de achtertuin geniet je volop van je privacy omdat er geen achterburen aanwezig zijn! Aan de woning ligt een overdekt terras dat volledig af te sluiten is met een glazen schuifwand. Daardoor kun je hier al vrijwel het hele jaar door genieten van de zon. Achterin de tuin ligt een prieel met loungehoek. De tuin heeft diverse grote borders met volwassen beplanting waaronder Japanse esdoorns, eucalyptus en een grote druivenstruik. Daarnaast is er een waterpartij aanwezig met een bruggetje. De gehele tuin is voorzien van een sproei-installatie die aangesloten zit op de grondwaterpomp. De tuin is volledig omheind en dus veilig voor kinderen en huisdieren. De tuin heeft een vrije achterom en beschikt over verlichting, diverse stopcontacten en een buitenkraan.







OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : 5 weken
Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt nog niet over een definitief energielabel.
Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is sinds 2014 volledig gerenoveerd.

2014: renovatie begane grond (tegelvloer met vloerverwarming, nieuwe keuken, wanden en plafonds)
2015: nieuwe badkamer, bijkeuken opgeknapt
2016: slaapkamers (pvc-vloer)
2017: 17 zonnepanelen + preekel + stenen berging
2018: nieuwe cv-ketel
2019: nieuwe kozijnen met hr+++ beglazing bg, spouw nageïsoleerd, schilderwerk buiten
2020: nieuwe raamluiken

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een CV ketel (Nefit 2018) en de begane grond is voorzien van vloerverwarming. Zowel het dak, spouwmuur als de vloer zijn geïsoleerd. De woning is voorzien van 17 zonnepanelen.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Helden en Panningen. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, supermarkten en sportclubs bevinden zich ook allemaal op loopafstand.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en beschikt over een aansluiting op het kabel- en glasvezelnetwerk.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

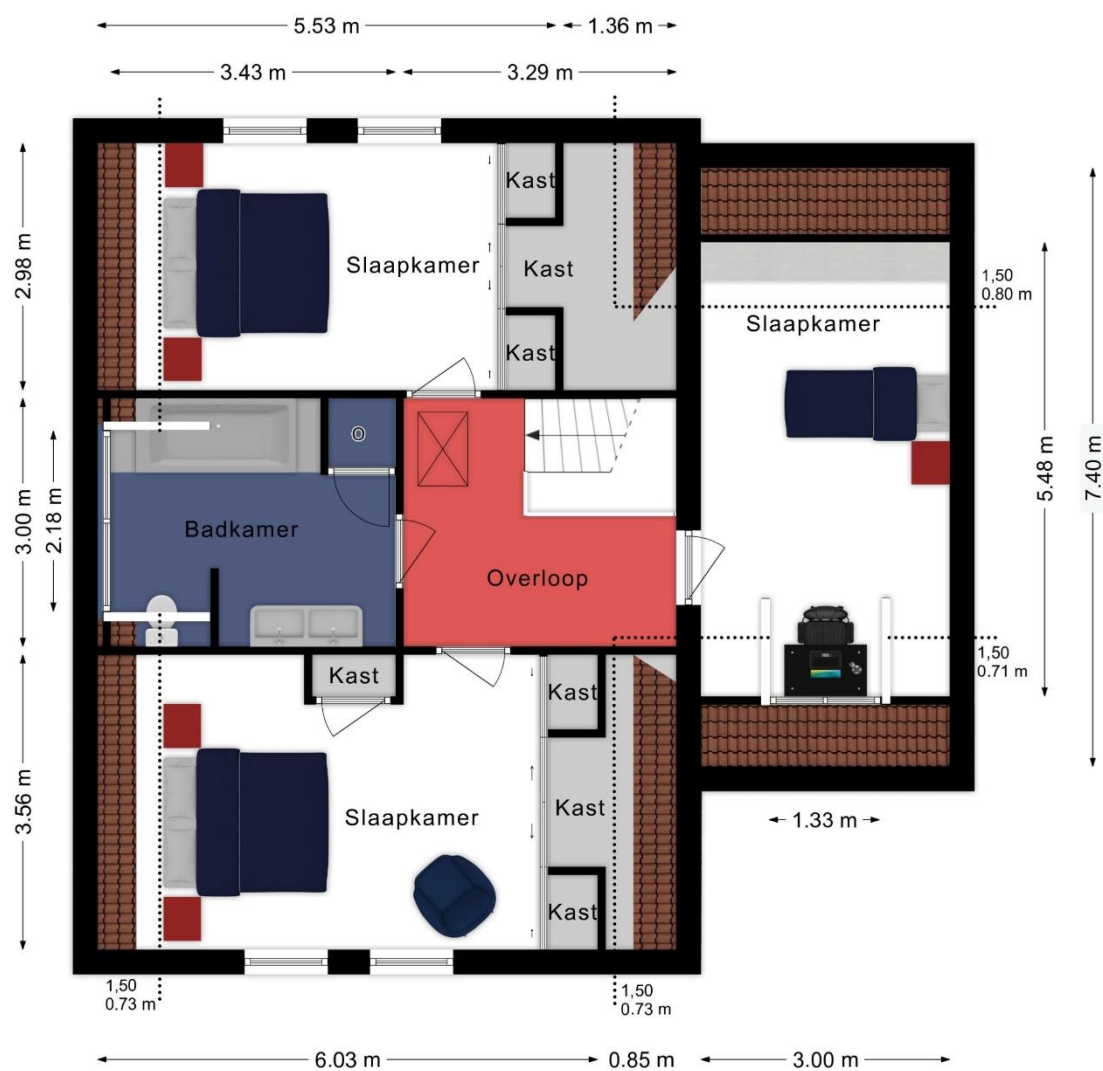
Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar.

PLATTEGRONDEN:



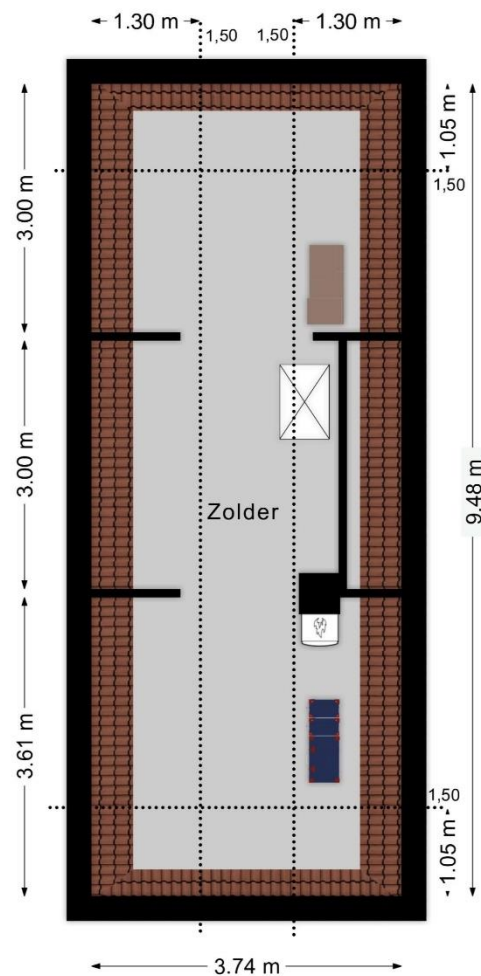
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



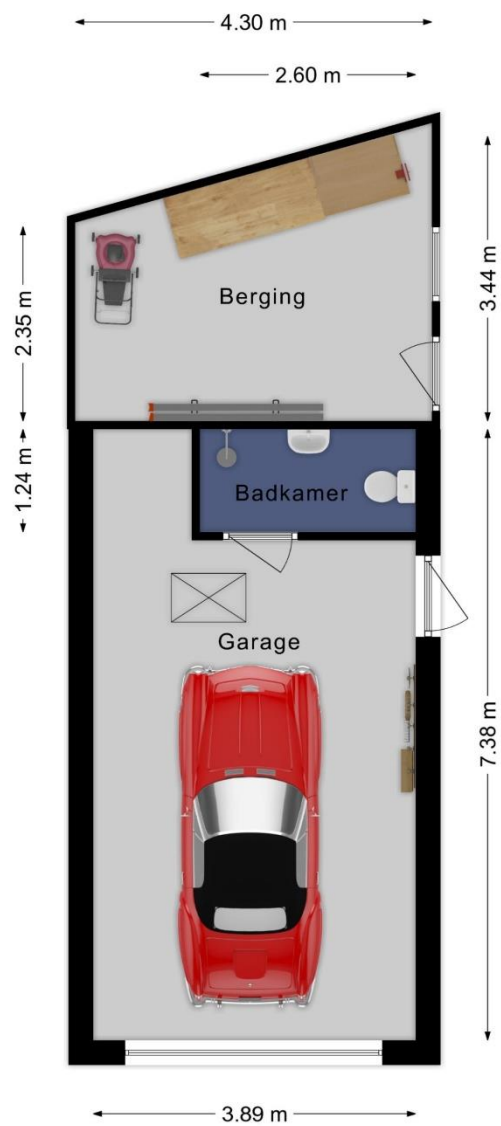
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



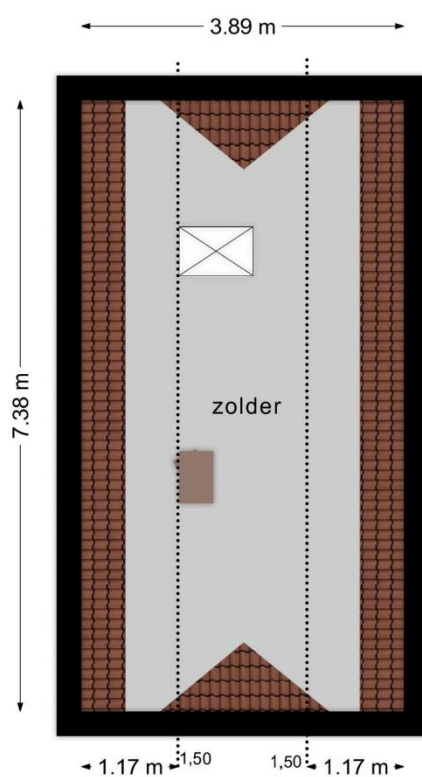
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



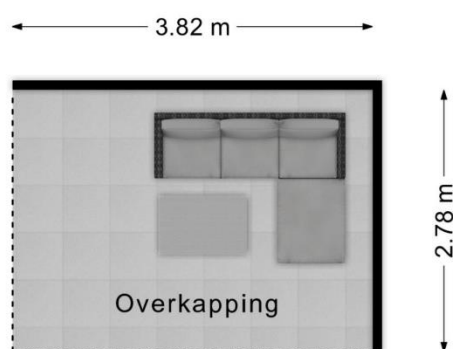
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



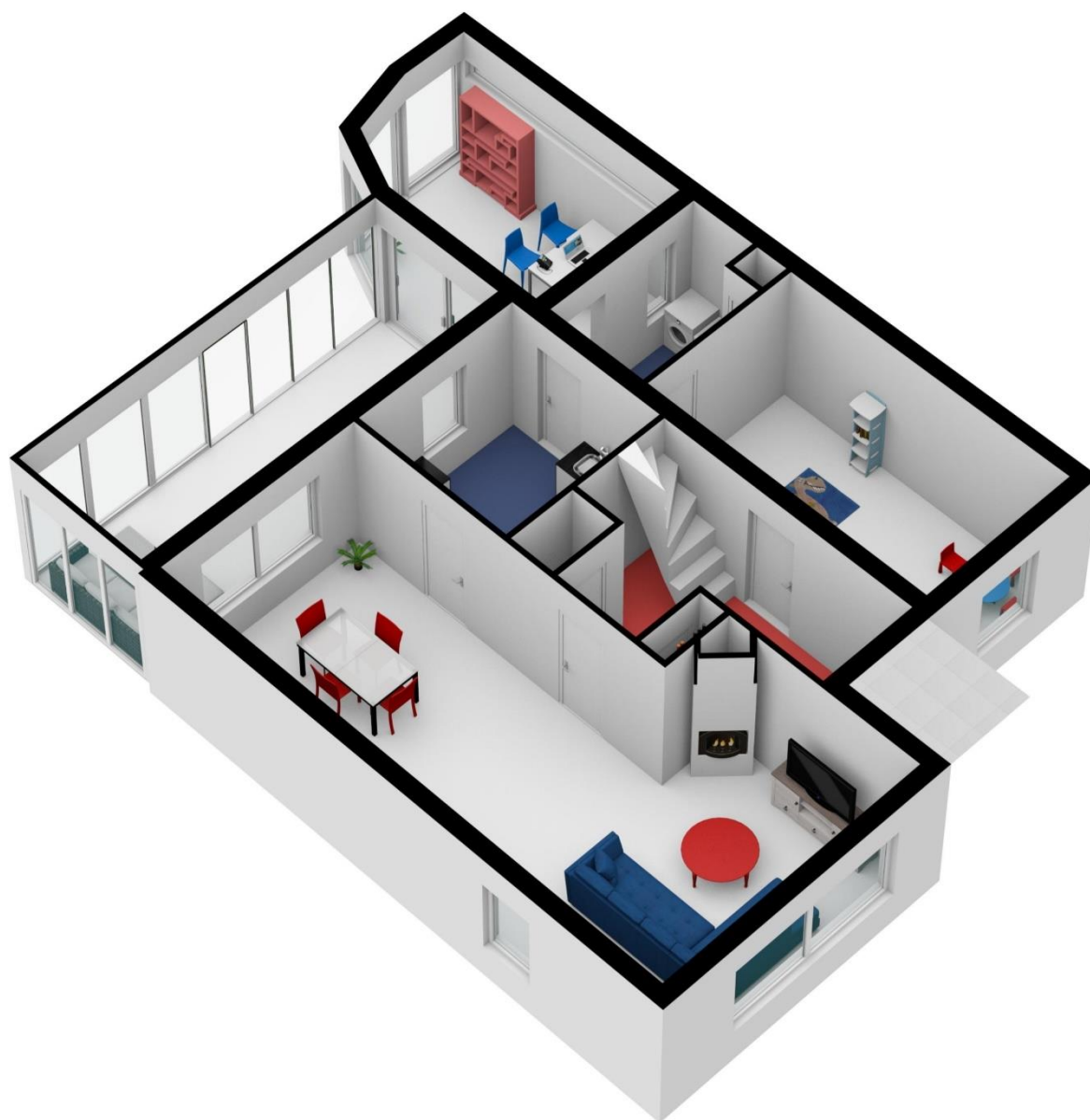
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:

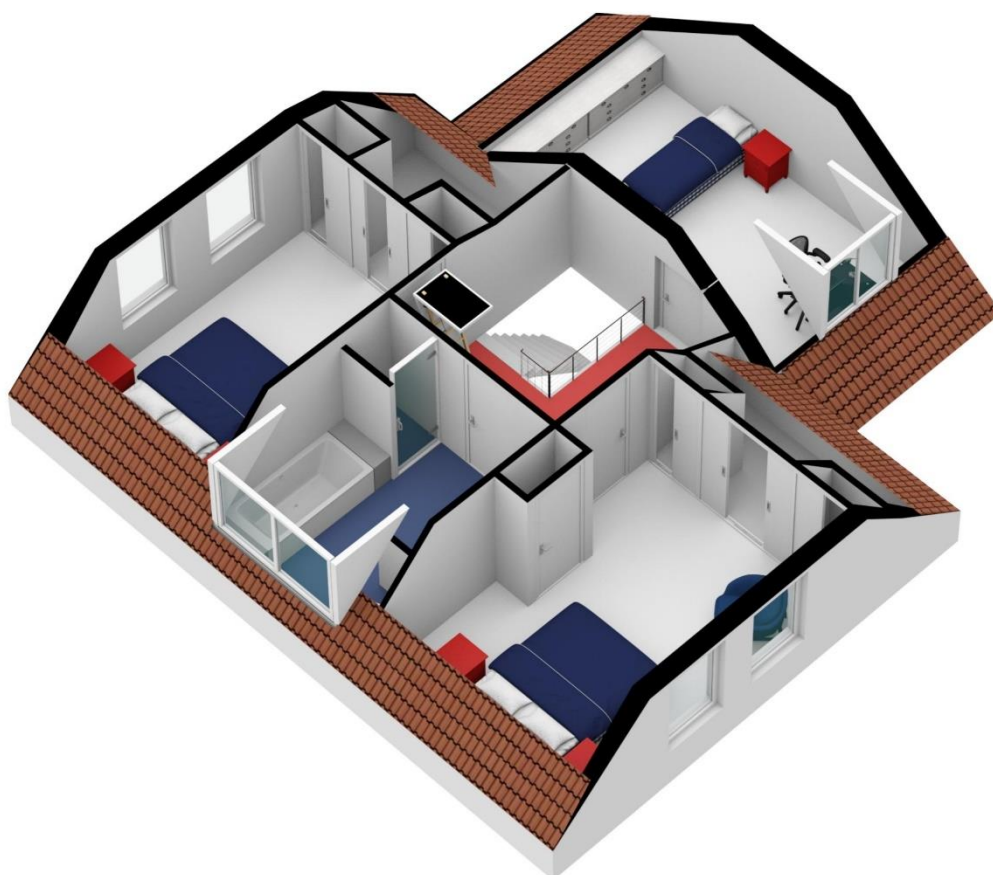


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

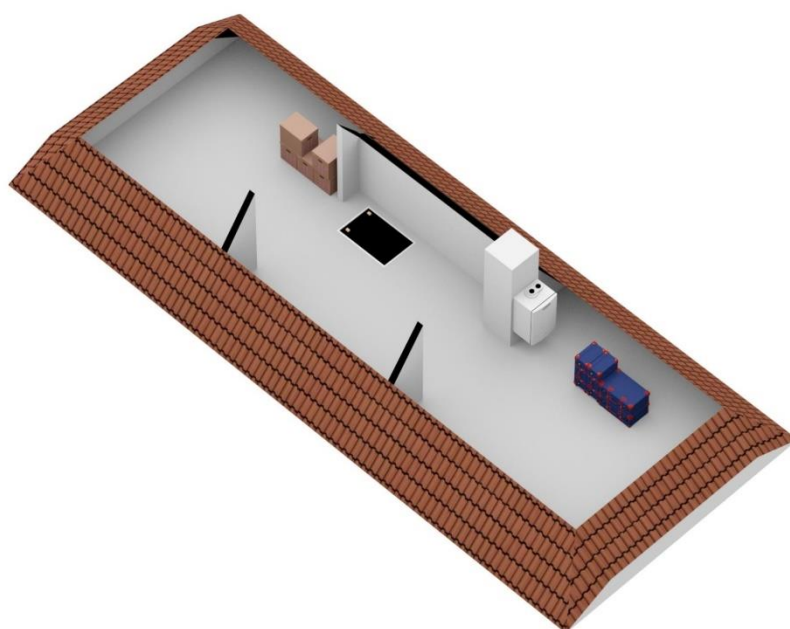
PLATTEGRONDEN:



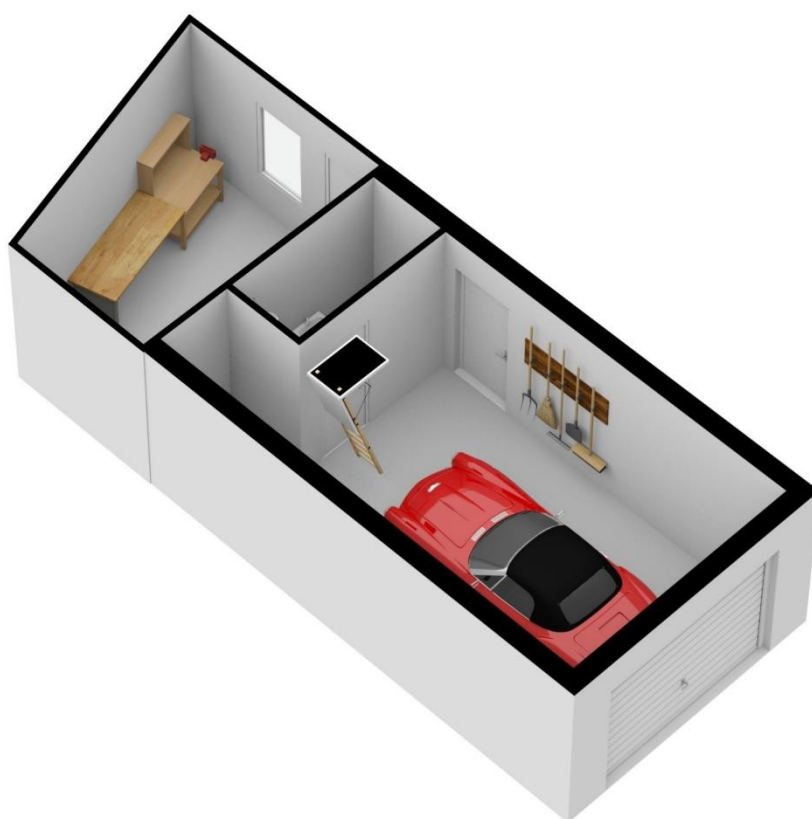
PLATTEGRONDEN:



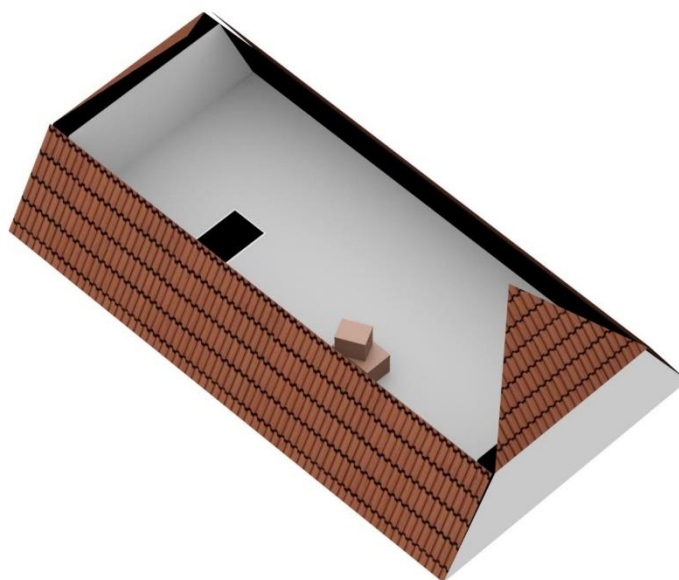
PLATTEGRONDEN:



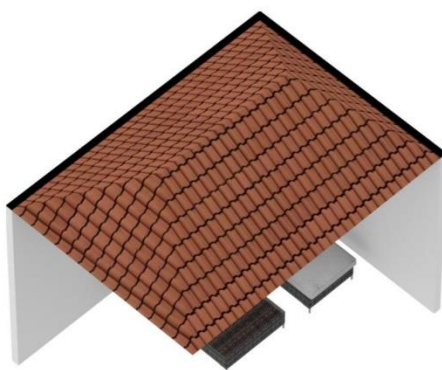
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



GEMEENTE PEEL EN MAAS

Beleef de ruimte!

Deze uitspraak typeert de plattelandsgemeente Peel en Maas en is zowel terug te vinden in de buiten ruimte als in de ruimte die er is voor bewonersinitiatieven.



De gemeente Peel en Maas is een nuchtere, no-nonsense gemeente in het landschappelijk gebied tussen de Peel en de Maas. Een gemeente van ruim 43.000 inwoners die innovatief en met trots vorm en inhoud geven aan hun eigen woon-, werk- en leefomgeving. De gemeente, met een omtrek van 57,3 kilometer en een oppervlakte van 15.940 ha., wordt aan één kant begrensd door nationaal park De Groote Peel en aan een andere kant door de rivier de Maas. Hierdoor is er een grote diversiteit aan landschappen en kernen. De gemeente Peel en Maas is sinds 2010 een fusiegemeente van de oorspronkelijke kernen Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Kessel-Eik, Koningslust, Maasbree, Meijel en Panningen.

Kernwaarden:

Deze regio heeft alles om er prettig te wonen, te werken en te recreëren: gevarieerde landschappen, actieve kernen met elk hun eigen karakter en veel verschillende soorten bedrijvigheid en voorzieningen. Die diversiteit wordt gekoesterd, omdat het Peel en Maas maakt tot wat het is: een aantrekkelijke en economisch gezonde gemeente waar het prettig leven en werken is.

Naast diversiteit heeft de gemeente Peel en Maas duurzaamheid in de brede zin van het woord als kenwaarde hoog in het vaandel staan. Inspirerende resultaten daarvan zijn bijvoorbeeld GLOEI (het innoverend, verbindend en coöperatief kennisplatform, dat zich inzet voor verduurzaming van de leefomgeving en de lokale economie) en landelijk gezien de hoogste uitstroom van mensen uit de bijstand naar werk.

Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, die actief zijn in de vele bruisende gemeenschappen die Peel en Maas kent, worden waar gevraagd en nodig ondersteund door de gemeente. Met deze eigentijdse rol van de gemeente onderscheidt Peel en Maas zich en draagt ze bij aan het herkenbare profiel van een ondernemende en zich ontwikkelende plattelandsgemeente.

Peel en Maas in cijfers (2020):

Aantal inwoners

Totaal:	43.660	Bevolkingsopbouw:	
Baarlo	6484	inwoners jonger dan 20 jaar	9.187
Beringe	2148	20 – 64 jaar	25.412
Egchel	1329	65 – 75 jaar	5.203
Grashoek	1656	75 – 85 jaar	2.714
Helden	6245	85 jaar en ouder	801
Kessel en Kessel-Eik	4156		
Koningslust	1253		
Maasbree	6626	Aantal woonruimten (2019)	17.920
Meijel	6146		
Panningen	7617		

PLAATS:

HELDEN (Helje)



Van oorsprong is Helden, als één van de grotere kernen binnen Peel en Maas met ruim 6000 inwoners, een land- en tuinbouwdorp. In het plaatselijke dialect spreekt men van Helje, maar in de volksmond wordt Helden 'Dörp' genoemd. Het moderne Helden is groen en ruim opgezet en er staan nog enkele fraaie monumentale huizen, wat bijdraagt aan een authentieke uitstraling. Het dorp grenst haast naadloos aan de centrumkern Panningen en daarmee is er als het ware een dubbelkern ontstaan.

Aan de andere kant ligt Helden tegen een 800 hectare groot bosgebied: de Heldense bossen, met veel mogelijkheden voor zowel wandelaars als fietsers. In dit bosgebied vindt men gemeentecamping 'De Heldense Bossen' met een subtropisch zwembad, speeltuin en horeca.

Helden heeft een ruim aanbod aan basisvoorzieningen. In winkelcentrum 'De Kaupman' zijn diverse winkels te vinden. Het dorp biedt verschillende mogelijkheden op het gebied van basisonderwijs, cultuur, vrije tijd en zorg. Er is een dorpsdagvoorziening, een sportzaal en iedere maand wordt 'rundje Koeberg' georganiseerd. Dit is een sportief evenement waarbij wandelaars, hardlopers en mountainbikers door de Heldense bossen en omgeving diverse parcoursen kunnen afleggen met na afloop gezamenlijk koffie met vlaai. Helden is vooral een gezellig dorp: er zijn voldoende horeca- en uitgaansmogelijkheden en worden evenementen georganiseerd.

Behalve een goede busverbinding met Venlo en Roermond, is ook Eindhoven binnen een half uur met de auto bereikbaar. Ook de Belgische en Duitse grens zijn in een goed half uur te bereiken.

Het Mariaplein, als hart van Helden, is van oorsprong een zeer waterrijke plaats en staat nog steeds bekend als 'De Pool'. Hier lag vroeger een grote waterpoel waar het vee kon drinken en later, ongeveer twee eeuwen geleden, een waterput. Door de jaren heen raakte deze waterput langzaam vergeten en wist niemand meer precies waar deze lag. Dit kwam doordat de pomp, die boven de waterput stond, in de loop van de jaren een aantal keren is verplaatst. Pas toen het Mariaplein heringericht werd, kwam bij graafwerkzaamheden de oude put weer tevoorschijn. De oude put werd boven het maaiveld opgemetseld en in de putschacht werd verlichting aangebracht. De put is afgedekt met een dikke glasplaat, zodat men in de diepte van de put kan kijken.

De oude waterpomp heeft een centrale plek op het Mariaplein gekregen.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. 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.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper 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, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële 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 biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest 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.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, 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 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 (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. 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 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 gebruikelijk. 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 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.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. 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.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór 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 van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



puur, persoonlijk en professioneel



Maisonmakelaars Peel en Maas

John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

