

# TE KOOP

**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**BROEKHUIZENVORST**

Op de Spekt 6



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 549.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Inhoud	727 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	745 m <sup>2</sup>

### INDELING

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel, vloerverwarming
Bouwjaar cv-ketel	1992
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	zuid- west
Garage	Vrijstaand steen

## OBJECTOMSCHRIJVING:

---

Rust, ruimte, zicht op de Maas, een schitterende serre die niet zou misstaan in een Britse royaltyserie en een complete renovatie. Deze fantastische vrijstaande woning heeft het allemaal. En er is nog meer! In de aangelegde wellness tuin kun je heerlijk ontspannen in de hottub of de sauna om daarna een koele duik te nemen in de zwembijver. De woning heeft maar liefst vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, een schitterende serre en een royale overkapping van Douglas hout. In de grote garage stond bovendien nog een verbouwing tot mantelzorgwoning op de planning. De garage is hiervoor al compleet geïsoleerd en voorbereid, alles is aanwezig tot de 3D tekeningen en openslaande deuren aan toe. Je hoeft alleen nog maar de aannemer aan het werk te zetten om hier ook een prachtige woonplek of praktijkruimte van te maken.





## ALGEMEEN:

Op een fijne locatie ligt deze prachtige vrijstaande woning die in de afgelopen maanden compleet gerenoveerd is. Op de begane grond zijn overal hoogwaardige pvc vloeren gelegd, de muur tussen de keuken en de woonkamer is doorgebroken, de keuken is gezandstraald en de badkamer en het toilet zijn helemaal vernieuwd. De woning ligt op een hele fijne locatie met veel privacy omdat je hier geen directe overburen of zichtbare achterburen hebt. Op een steenworp afstand ligt de Maas met het veerpontje richting Arcen en als het water hoog staat kun je het zelfs vanuit de woonkamer en de slaapkamer zien. Op slechts twee minuten lopen ligt de basisschool en in het nabijgelegen Broekhuizen of Lottum vind je een buurtwinkel, bakker, slager en gezellige restaurants en terrasjes. Voor de wekelijkse boodschappen kun je in Tienray of Horst terecht. De oprit naar de snelweg A73 bereik je binnen 10 autominuten en van daaruit rij je makkelijk naar Venlo, Nijmegen, Duitsland of richting Eindhoven.

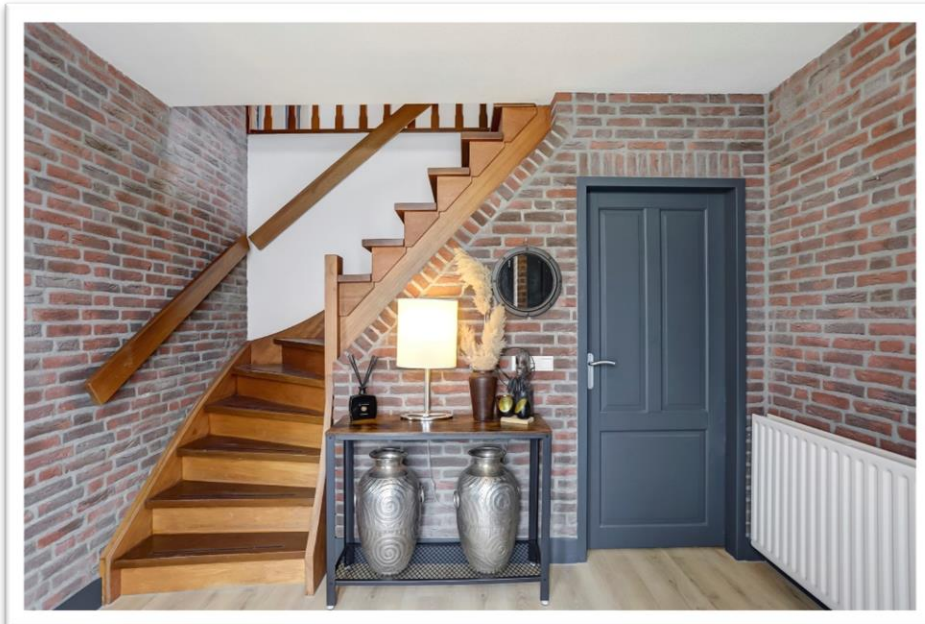
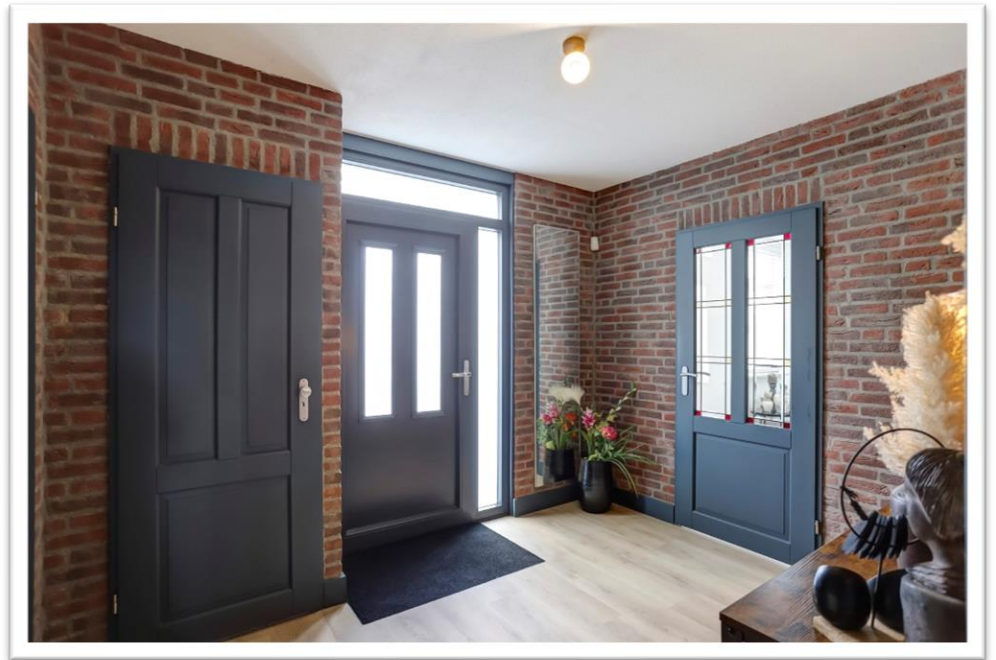




## BEGANE GROND:

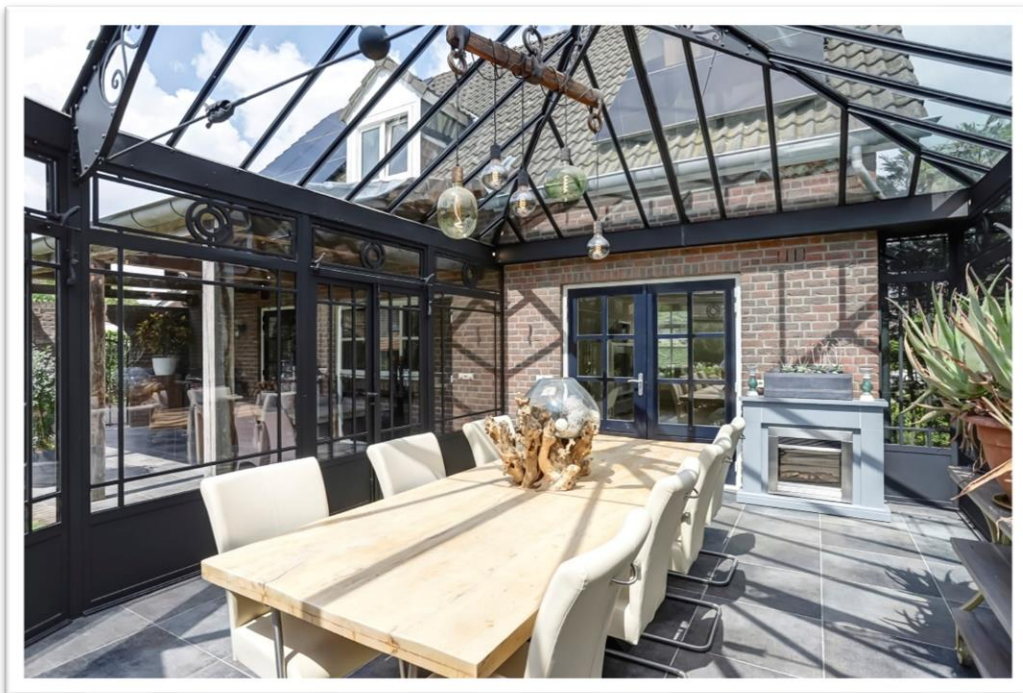
### ENTREE

Als je via de voortuin naar de voordeur loopt is het gelijk al de moeite waard om eens goed rond te kijken. De tuin is netjes aangelegd met bloembakken en een brievenbus van cortenstaal en een kiezelpad met grote tegels dat naar de voordeur leidt. Om aan de buitenkant een landelijkere uitstraling te krijgen zijn er houten luiken aanwezig die eenvoudig weer opgehangen kunnen worden. Via de voordeur betreed je de hal met de meterkast, een compleet vernieuwde toiletruimte en de trap naar de bovenverdieping. Onder de trap ligt een handige kelderkast waar je flink wat spullen of provisie in kwijt kunt.



## SERRE

Zodra je de woonkamer binnen stapt heb je meteen goed zicht op de absolute blikvanger van de woning: de stalen serre! Deze prachtige ruimte zou zeker niet misstaan in een scene van een Britse royaltyserie. De serre bestaat volledig uit staal met dubbel glas, zelfs het dak. Je hebt van hieruit een fijn 360 graden uitzicht op de tuin en een gashaard geeft naast een aangename warmte ook nog extra sfeer aan deze prachtige ruimte. De serre is met dubbele deuren eventueel ook af te sluiten van de rest van de woonkamer.







## WOONKAMER EN KEUKEN

De muur tussen de woonkamer en keuken is recent doorgebroken om één grote ruimte te creëren. Door de 3 grote ramen in de woonkamer en het raam in de keuken komt er heel veel daglicht naar binnen en in combinatie met de lichte pvc vloer met houtlook doet de woonkamer nog ruimer aan. De houtkachel geeft de kamer een landelijke uitstraling en verspreid op koude dagen een aangename warmte.







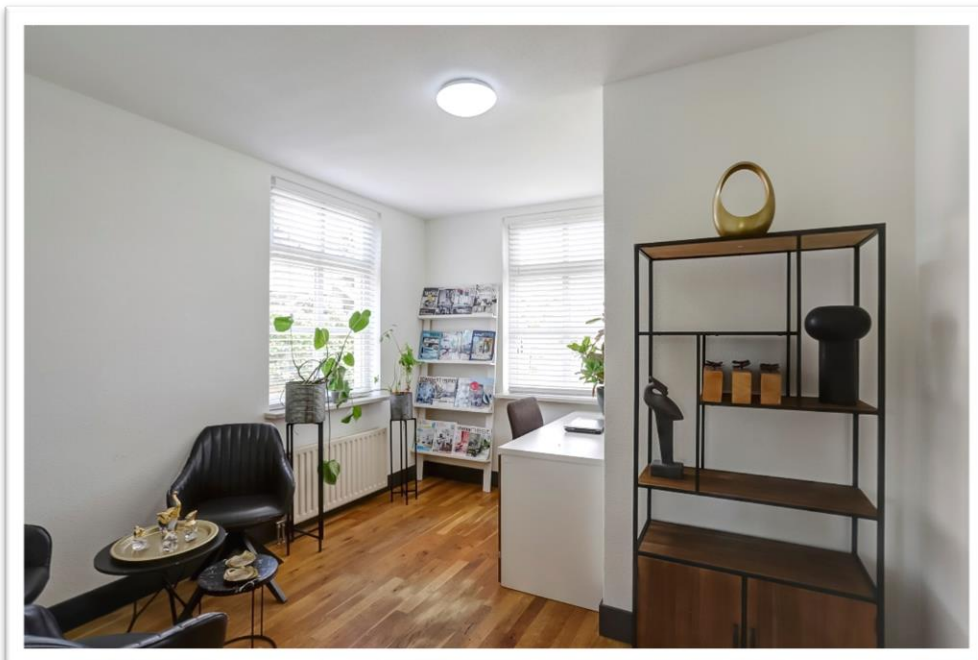
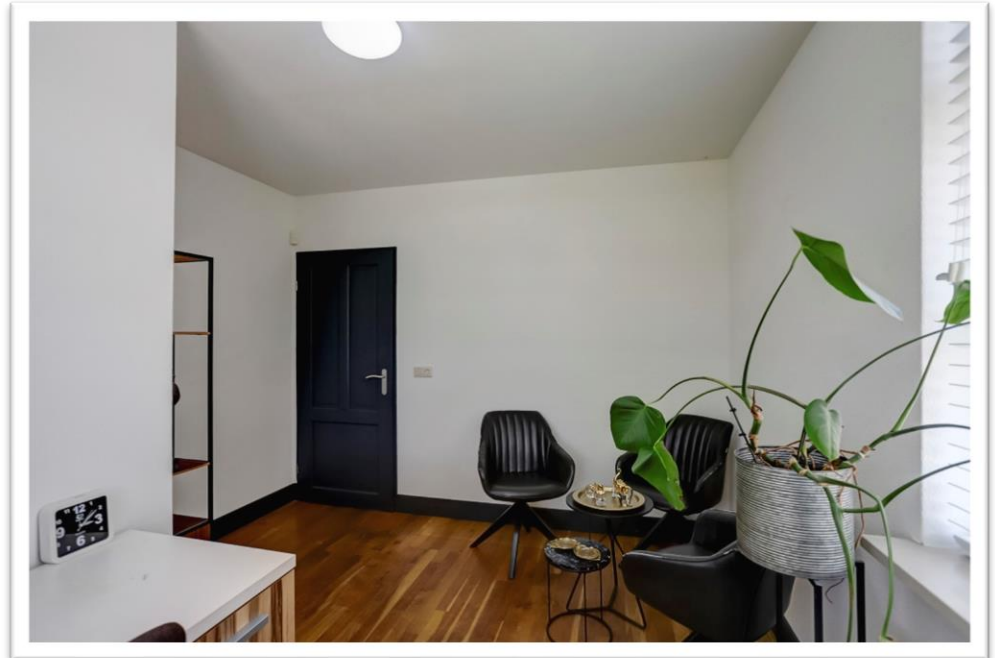
De keuken heeft een update gehad door alle keukenkastjes te laten zandstralen waardoor ook hier een landelijke look is gerealiseerd. In combinatie met het donkere stenen blad en de betonlook achterwand heeft de keuken een stoere uitstraling gekregen. Je hebt hier de beschikking over een vierpits inductiefornuis, een combi-oven, vaatwasser en koelkast. Achter de keuken ligt nog een hele royale bijkeuken met een tweede keukenblok, wasbak en de aansluitingen voor het witgoed. Via de bijkeuken heb je toegang tot de tuin.





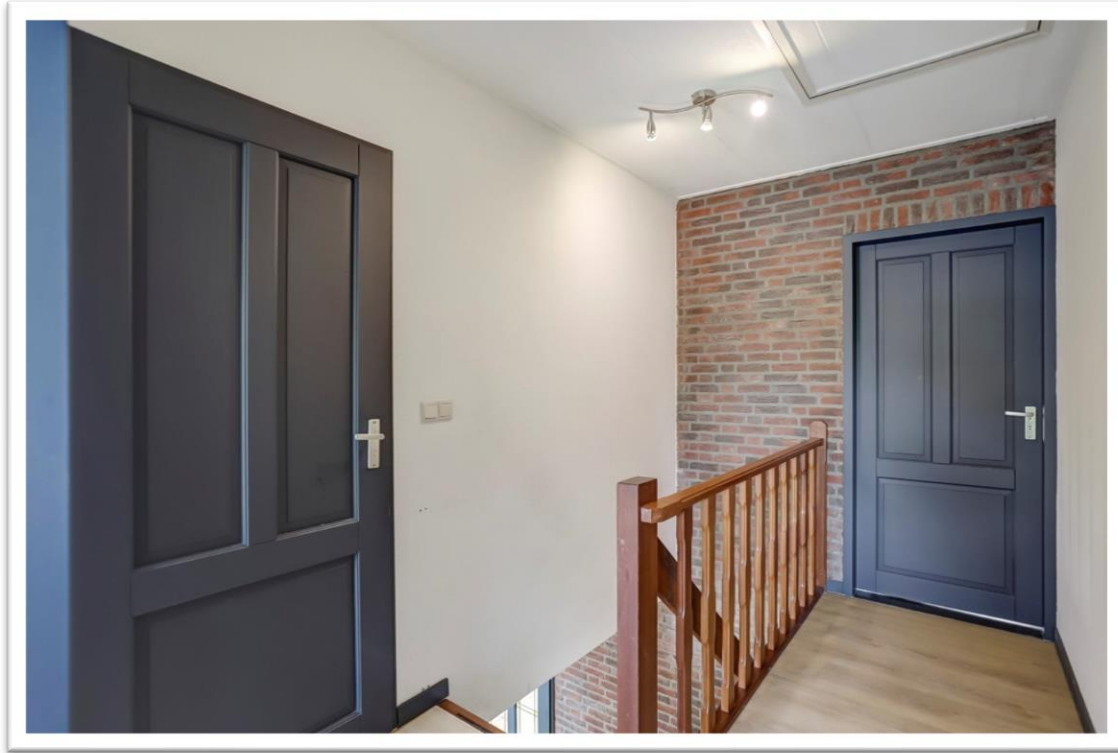
## KANTOOR/SLAAPKAMER

Deze ruimte op de begane grond is momenteel in gebruik als kantoor maar zou ook geschikt zijn als slaapkamer of als speelkamer voor de kinderen. In deze fijne, lichte ruimte zijn twee grote ramen aanwezig en de vloer bestaat uit een parket.



## VERDIEPING:

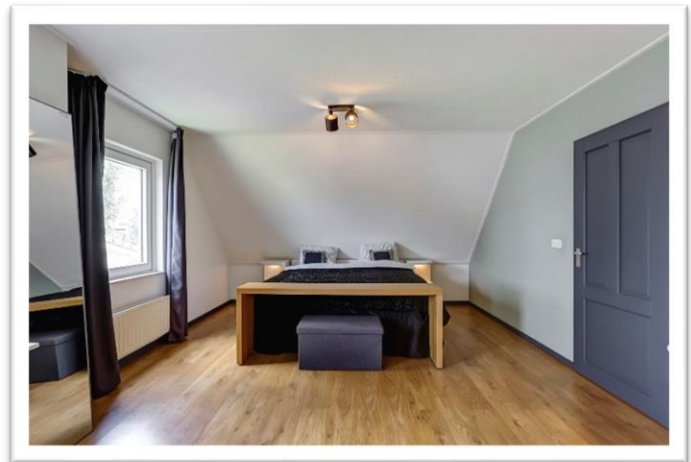
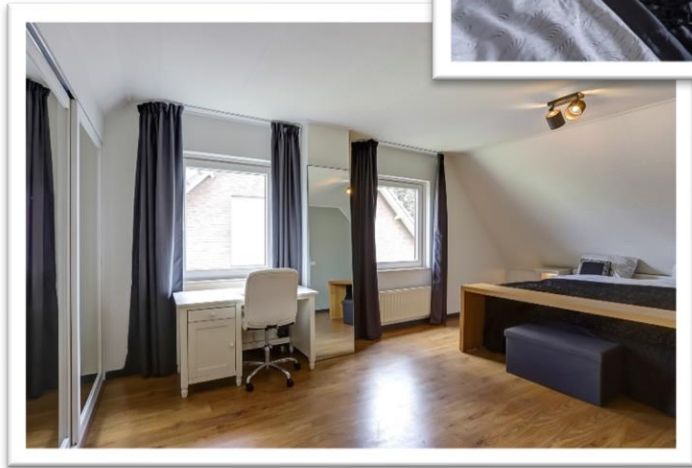
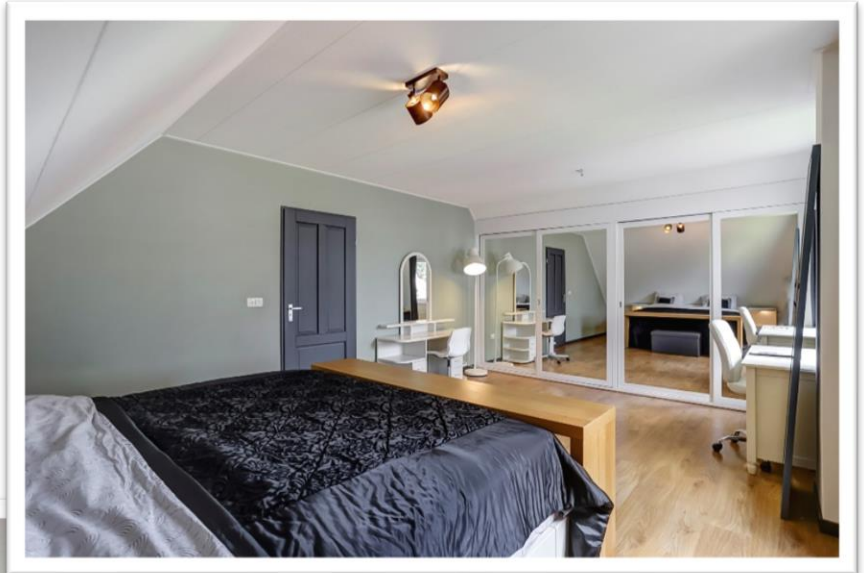
Op de verdieping liggen vier slaapkamers en de badkamer. Via een luik met vlizotrap boven de overloop heb je toegang tot de ruime bergzolder. Hier kun je veel spullen opslaan en hier hangt ook de Nefit CV ketel (1992).





## SLAAPKAMERS

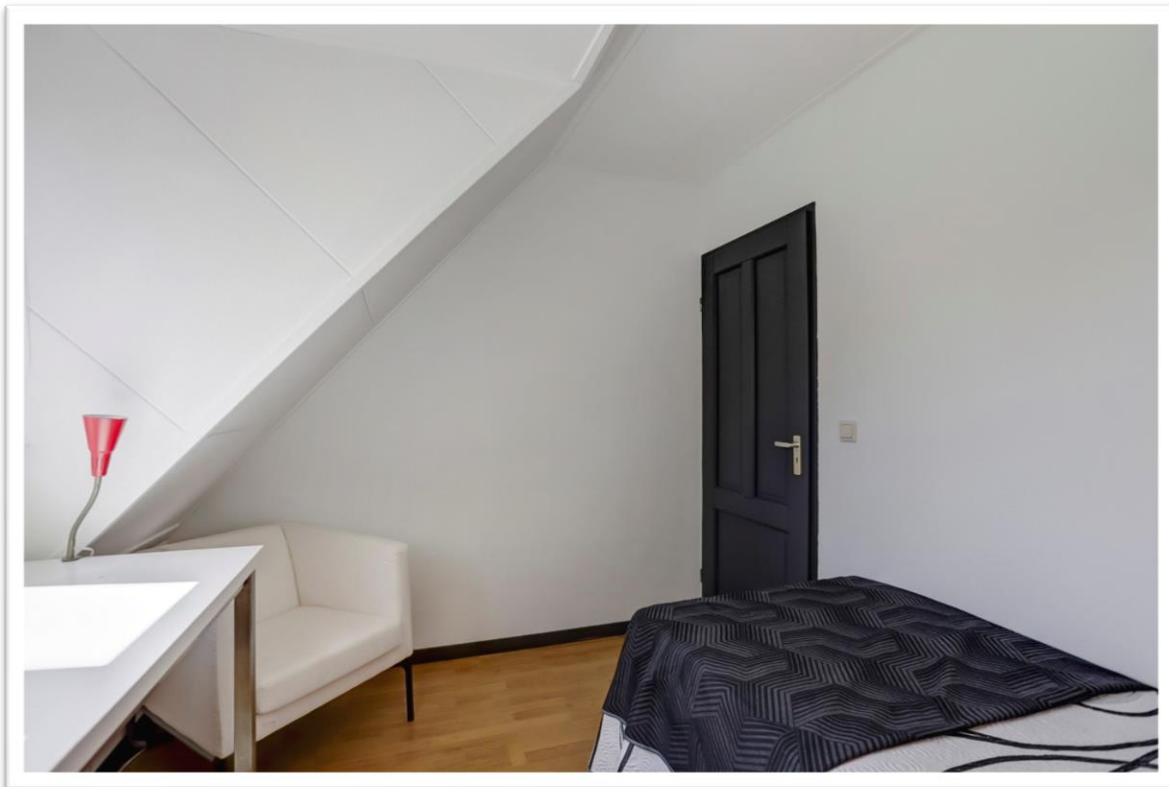
De grootste slaapkamer ligt aan de linkerkant van de woning en beslaat de volledige lengte waardoor de kamer ontzettend ruim is. Eén wand bestaat volledig uit ingebouwde schuifkasten met grote spiegels waar je heel veel kleding in kwijt kunt. De twee draaikiepramen zijn nieuw en hebben kunststof kozijnen. Vanwege de afmeting behoort het tot de mogelijkheden om hier twee slaapkamers van te maken. De andere drie slaapkamers zijn wat kleiner maar van goed formaat. In deze slaapkamers zijn ook de ramen vernieuwd met kunststof kozijnen en draaikiepfunctie. Alle slaapkamers hebben een laminaatvloer.





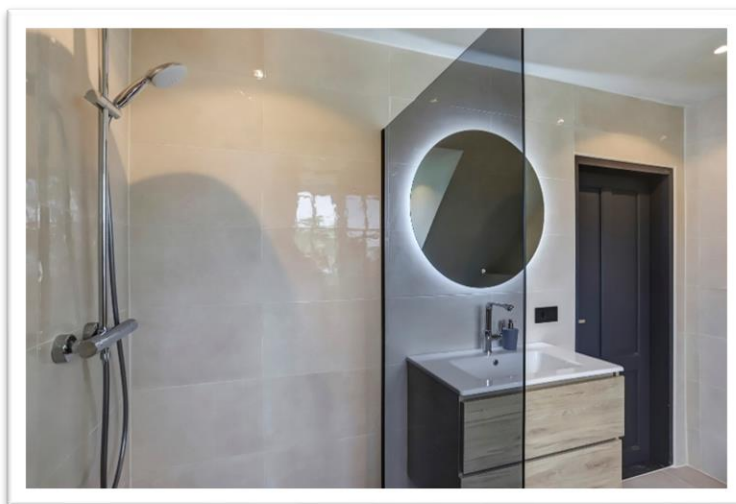




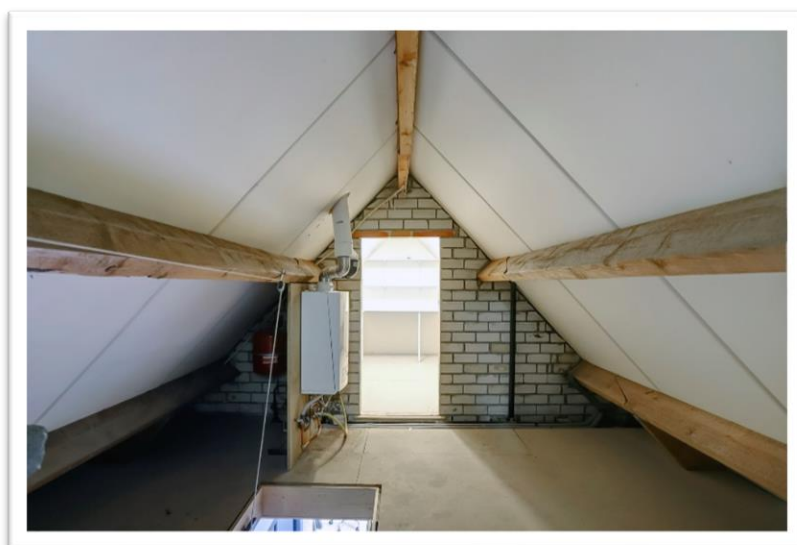
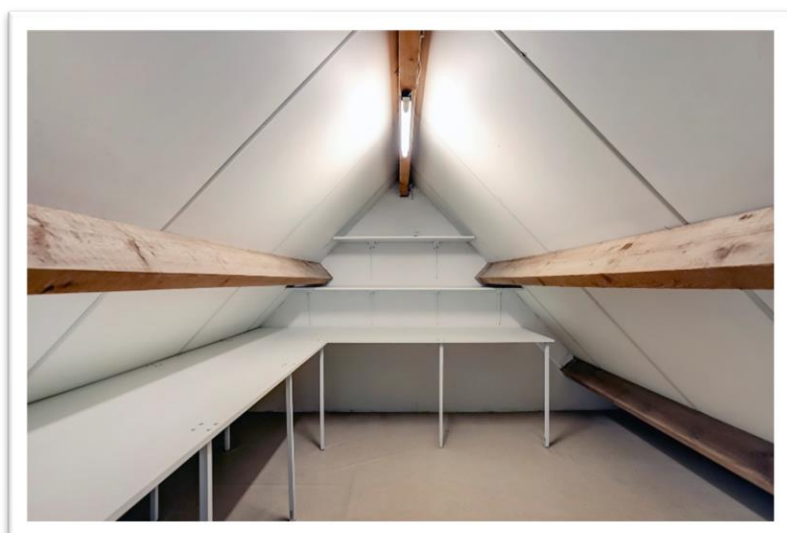


## BADKAMER

De badkamer is onlangs volledig vernieuwd met hoogwaardig materiaal en een tijdloos kleurenpalet. Je beschikt hier over een inloopdouche met een wand van rookglas waardoor je net wat meer privacy hebt tijdens het douchen. Verder is er een badkamermeubel aanwezig met twee wasbakken en een wandtoilet. De wanden zijn voorzien van glanzende tegels in een neutrale kleur en de vloertegels zijn in dezelfde kleur maar dan in de matte uitvoering. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig en mechanische ventilatie. Daarnaast is er ook een dakkapel met kunststof kozijnen en draaikiepramen die voor de natuurlijke ontluchting kunnen zorgen.



ZOLDER





## GARAGE:

De garage biedt diverse mogelijkheden voor het realiseren van een mantelzorgwoning, B&B of praktijkruimte. Hier stond namelijk alles in de startblokken om een mantelzorgwoning te maken maar door omstandigheden is dit stop gezet. Het dak en de spouwmuren zijn inmiddels al volledig geïsoleerd en alle materialen zijn aanwezig om hier een geweldige woning te maken met openslaande deuren aan de voor- en achterkant, nieuwe kozijnen, nieuwe vloeren, een keukenblok en een verdieping met vaste trap. Alle tekeningen en 3D uitvoeringen zijn beschikbaar, je hoeft dus alleen nog maar een aannemer in de hand te nemen om deze garage om te bouwen tot een prachtig verblijf!

Uiteraard is het ook mogelijk om de garage in de huidige staat te laten want via de dubbele houten deur kan er ook met gemak een auto binnen geplaatst worden en daarnaast is er nog meer dan genoeg plek voor een werkplaats. De zolder boven de garage is bereikbaar met een vaste trap.



## TUIN:

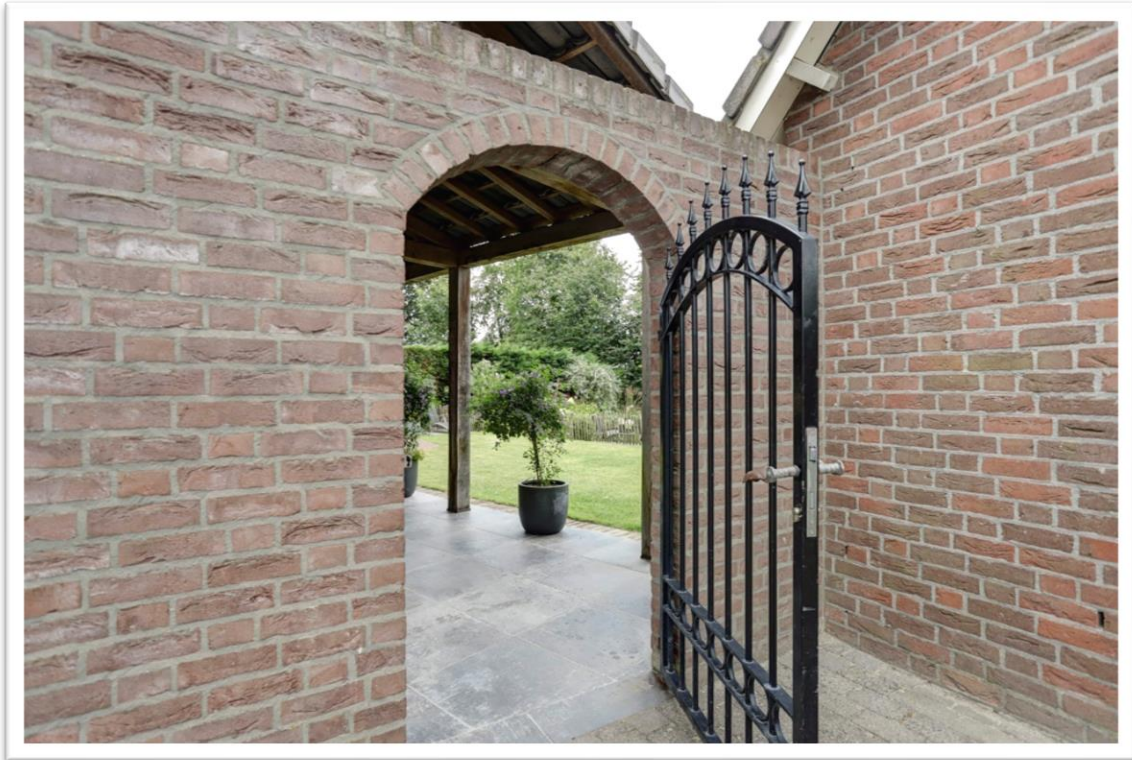
In deze achtertuin beleef je een ultiem gevoel van rust, vrijheid en privacy. Doordat er geen zichtbare achterburen zijn heb je hier nooit last van inkijk en vanwege het beekje direct achter de tuin zit je ook niet aan het perceel van de achterburen vast. Met de hottub (4 persoons), zwembijver, sauna (2 persoons), buitendouche en een gazon waar je heerlijk kunt zonnen lijkt het wel je eigen wellness paradijs! Onder het royale overdekte terras van Douglas hout kun je bovendien ook lekker in de schaduw zitten of tafelen met de hele familie. Verder zijn er in de tuin diverse mogelijkheden aanwezig voor het plaatsen van een zitje of een loungehoek. De tuin is volledig omheind en de vijver is nog extra afgezet met hekjes. Via een poort is er een vrije achterom beschikbaar bij de oprit. Op deze lange oprit passen met gemak 4 auto's.











## OVERIGE INFORMATIE:

---

### AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

### ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel A.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is in de afgelopen maanden volledig gerenoveerd. Op het dak van de woning liggen 15 zonnepanelen die ongeveer 3000 kWh per jaar opbrengen.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 1992. In de woonkamer is een houtkachel aanwezig en in de serre een gashaard. Op de gehele begane grond en op de badkamer ligt vloerverwarming. Zowel de spouwmuren als het dak zijn voorzien van isolatie en alle ramen bestaan uit dubbel glas.

### LIGGING:

De woning ligt op een rustige locatie met veel privacy, bijna direct aan de Maas en op loopafstand van de voorzieningen in Broekhuizenvorst. De oprit naar de snelweg is in slechts 10 autominuten te bereiken.

### 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.

### BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

### MAATGEVING:

Alle maten en oppervlaktes in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

*Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.*

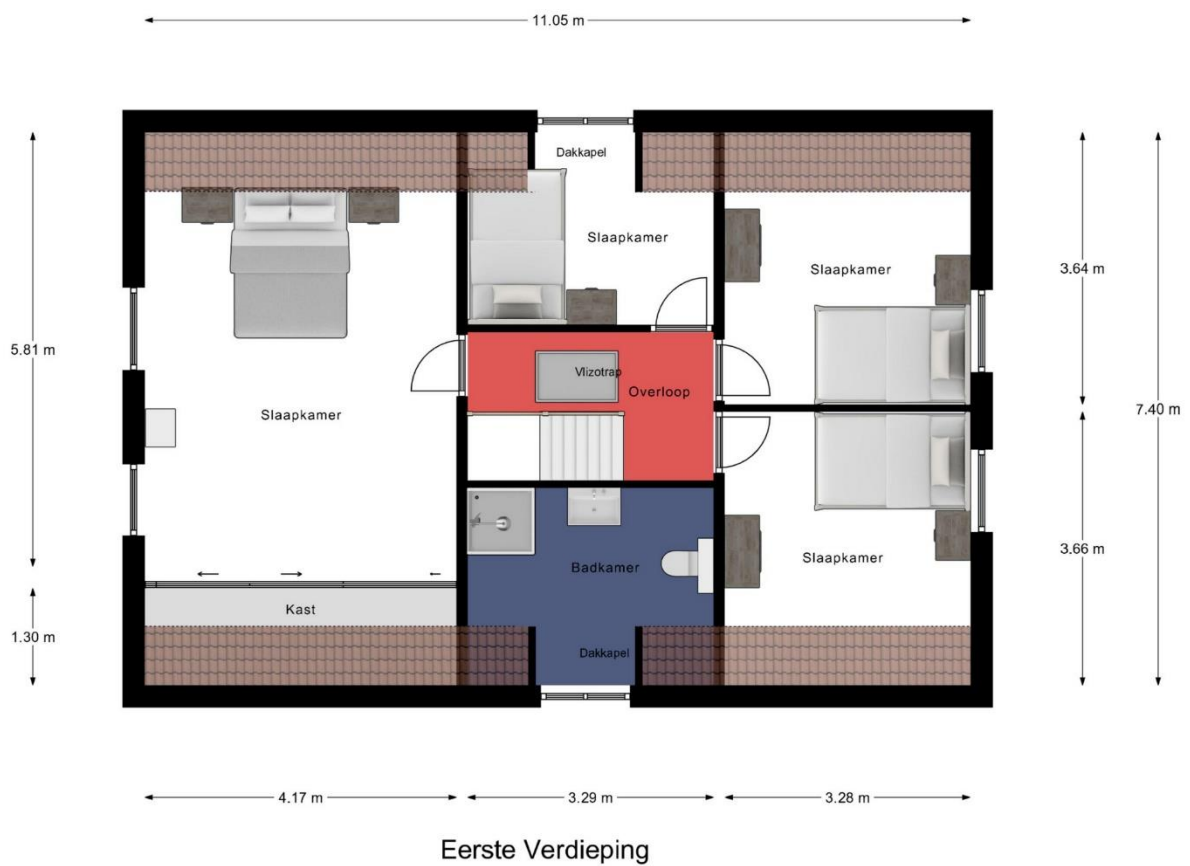
# PLATTEGRONDEN:



Begane Grond

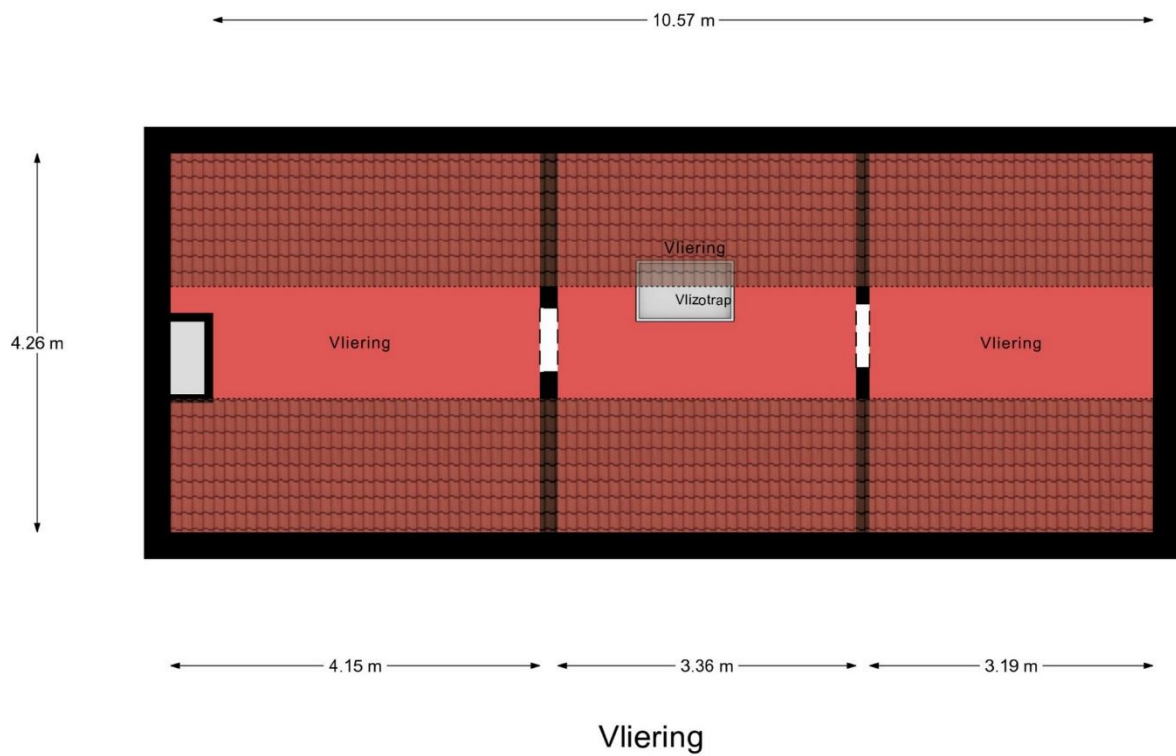


## PLATTEGRONDEN:

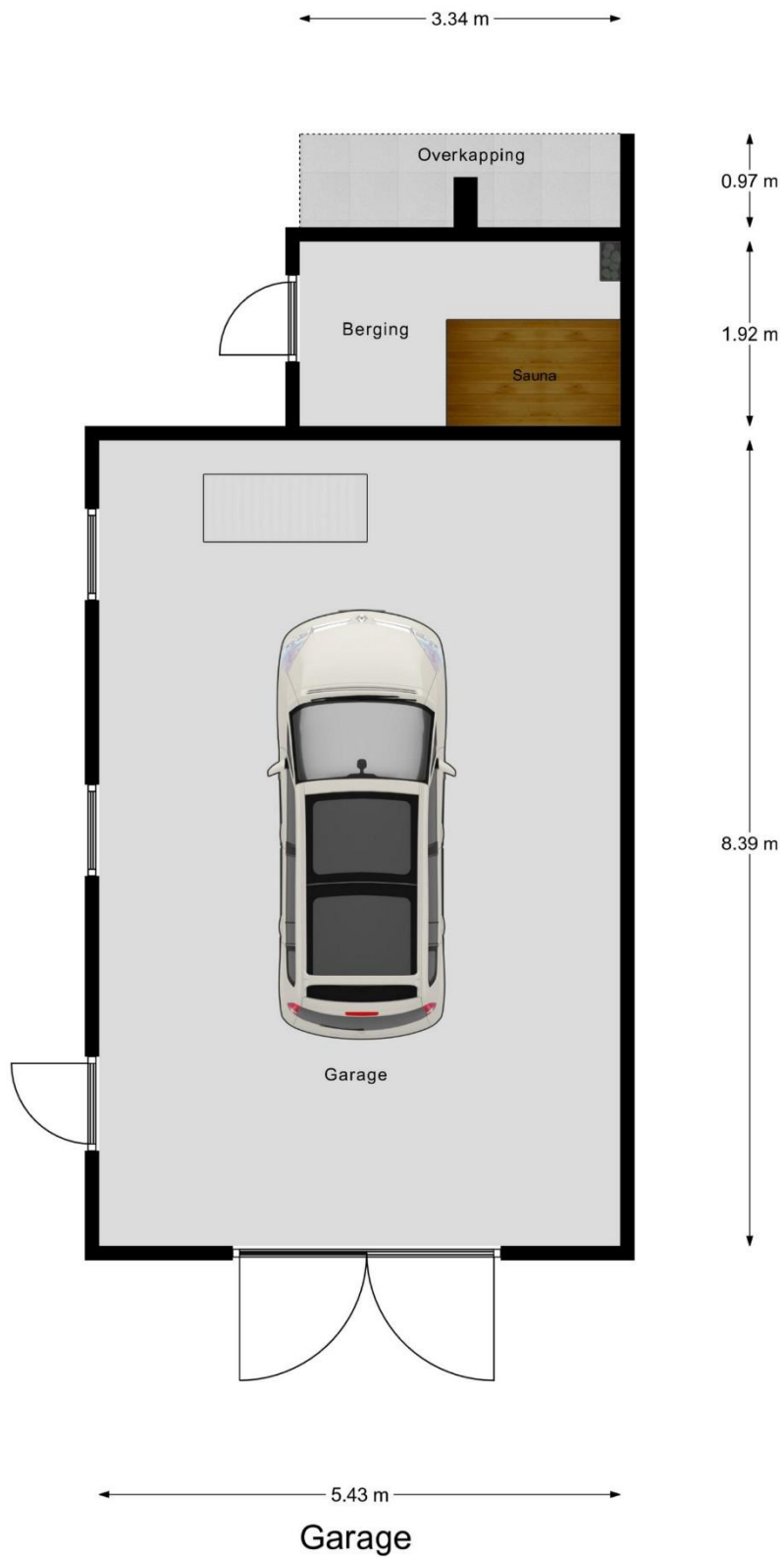


## PLATTEGRONDEN:

---

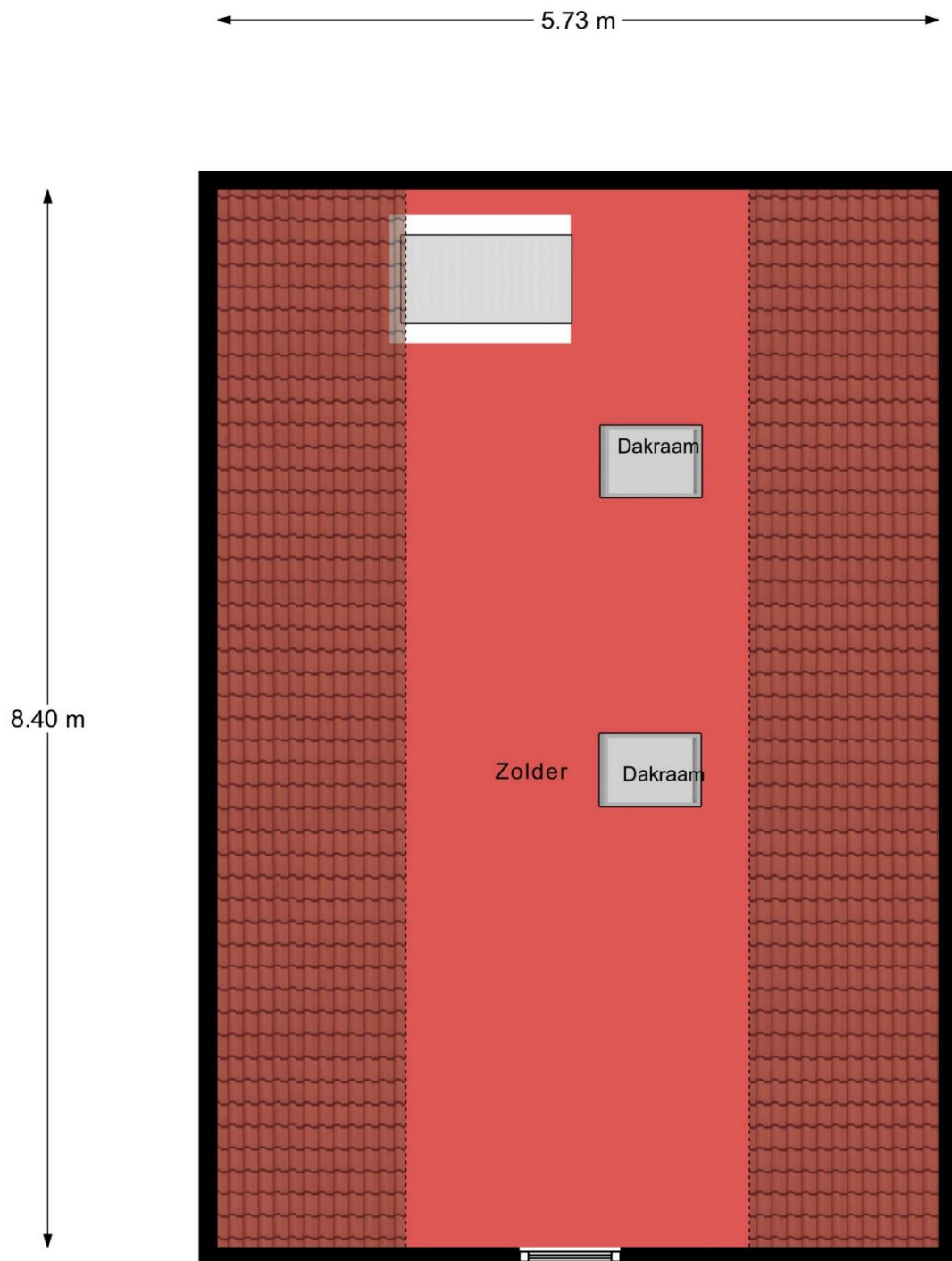


PLATTEGRONDEN:





PLATTEGRONDEN:



Garage Verdieping

PLATTEGRONDEN:

---



PLATTEGRONDEN:

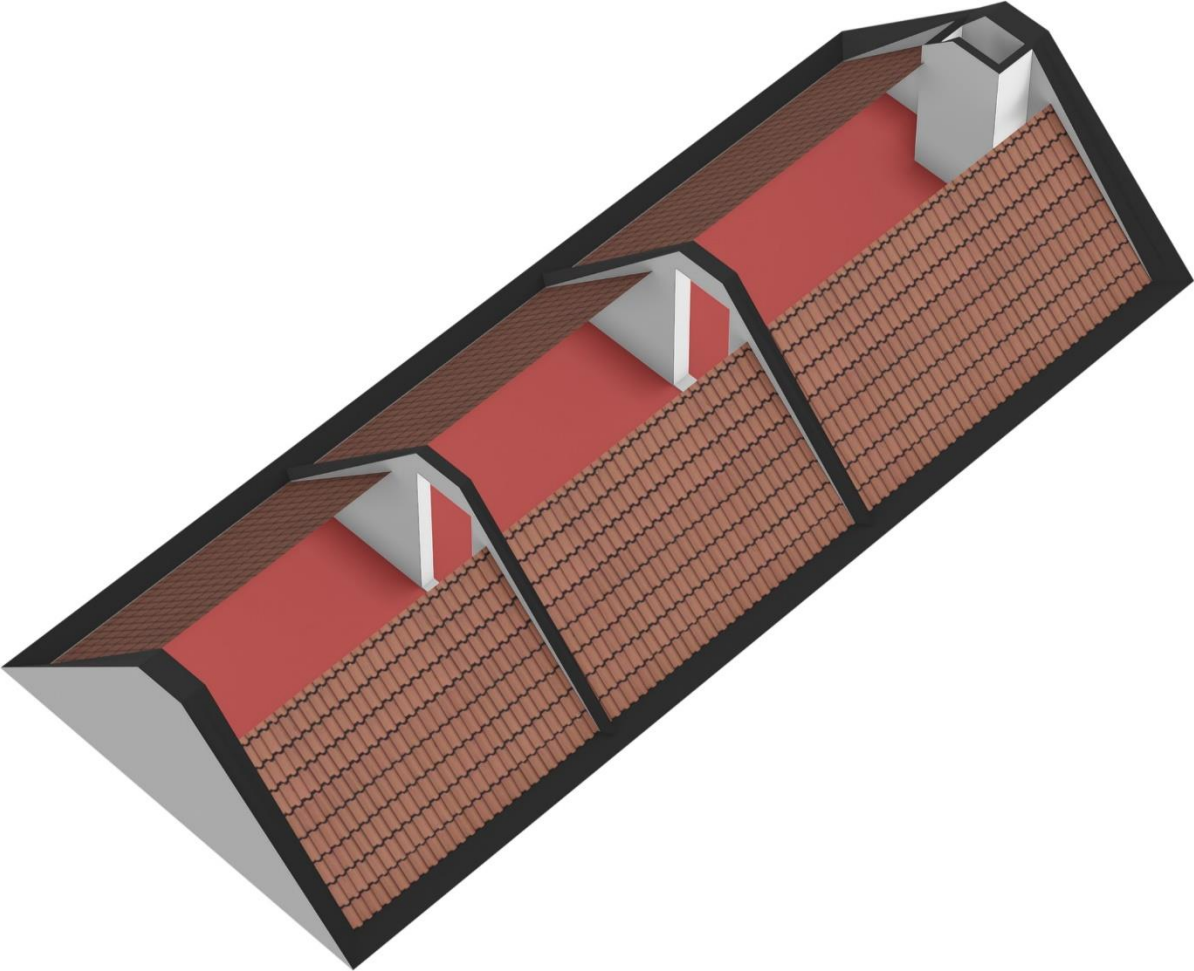
---





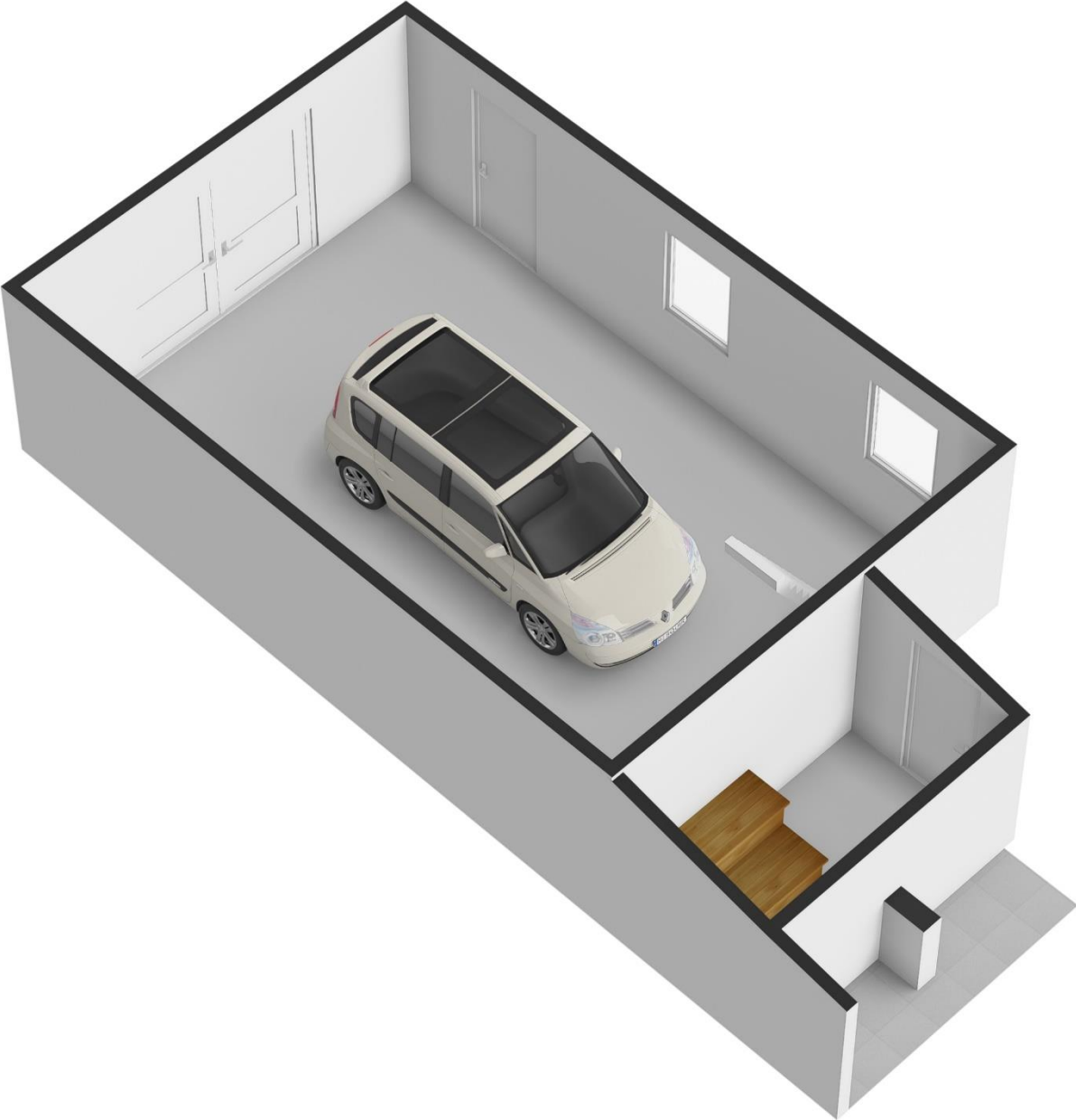
PLATTEGRONDEN:

---



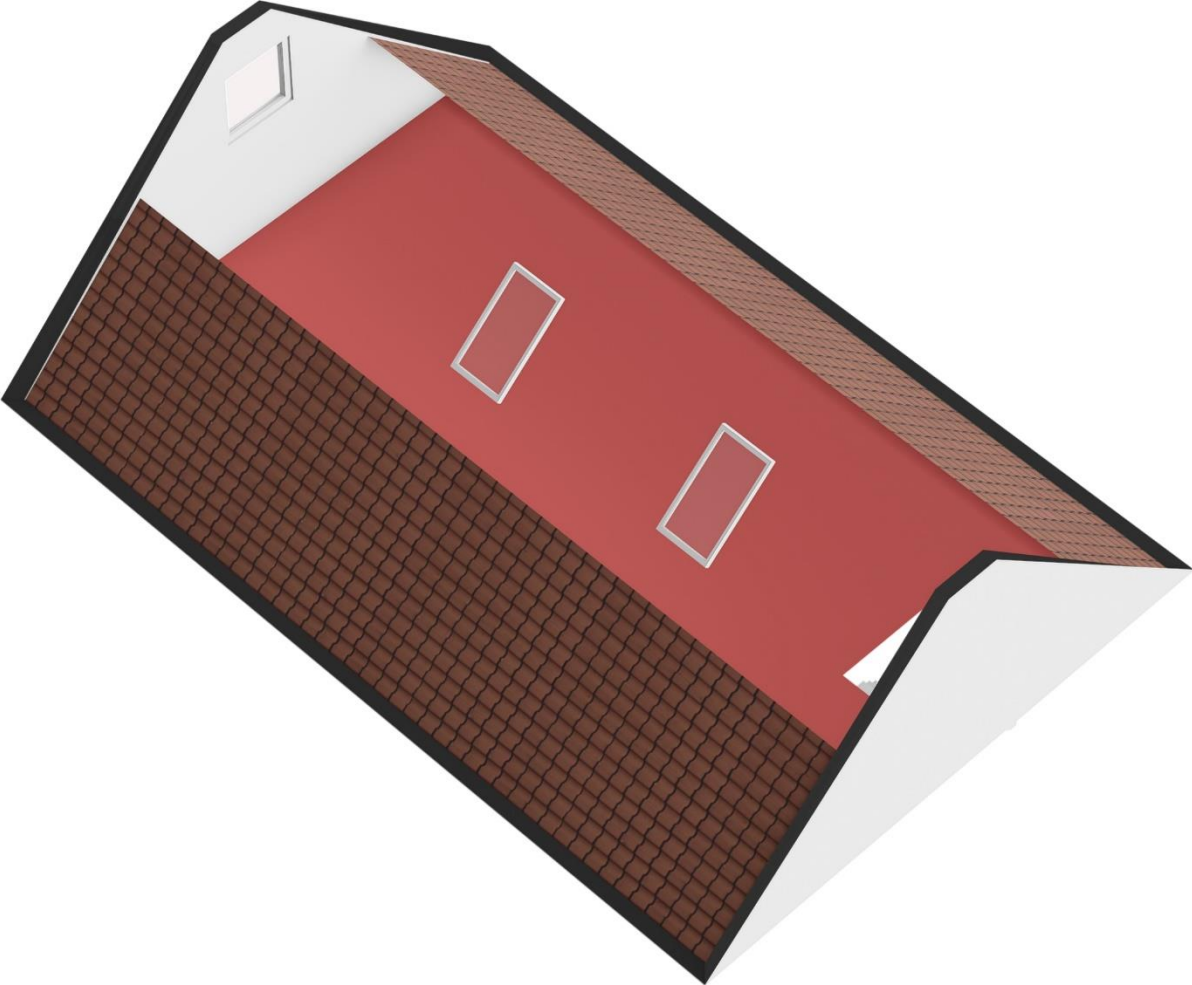
PLATTEGRONDEN:

---



PLATTEGRONDEN:

---

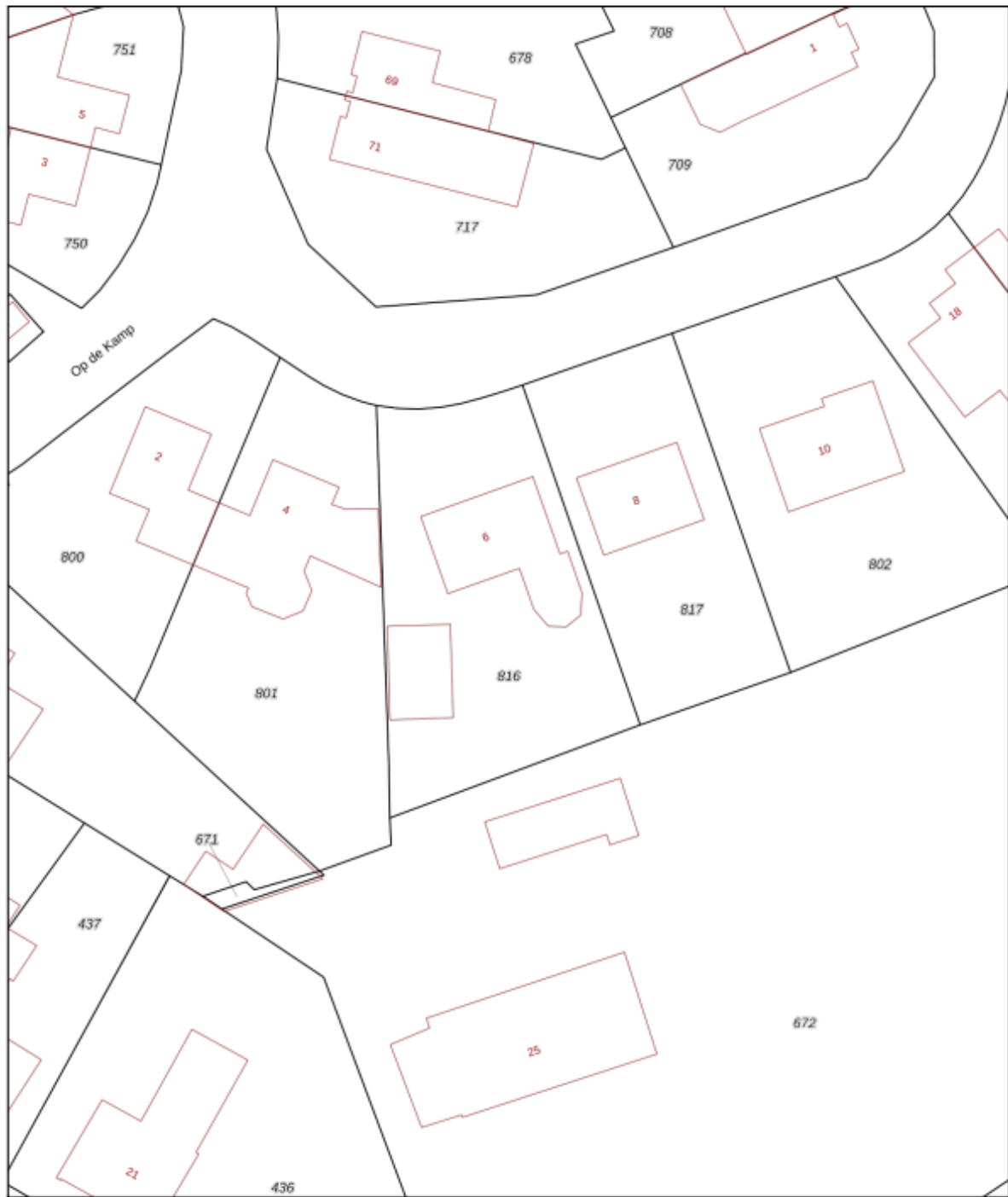





# KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: op de spekt 6



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgezette kadastrale grens	Kadastrale gemeente Broekhuizen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— Administratieve kadastrale grens	— Bebouwing	Perceel 816	

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## 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 overbieden 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 rechtcollege, 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 hypotheekgarantie (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.

# NOTITIES

---

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar [www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**

Wij gebruik maken van het biedsysteem **Eerlijk Bieden?** (zowel biedings-procedures als reguliere processen)



Het gehele traject **mantelzorgwoningen** kunnen verzorgen?



Wij een eigen **klusservice** hebben?

Wij ook een **verhuisbus** hebben die je kunt reserveren?



Je voor **verhuur** ook bij ons terecht kunt en wij je hierin graag ontzorgen?



Wij de oprichters zijn van het concept [www.matchjouwwoning.nl](http://www.matchjouwwoning.nl)?

Heb jij een koopwoning, wil je verhuizen maar heb je je droomwoning nog niet gevonden? Dan is dit dé oplossing!



Je bij ons tussen 9.00 en 17.00 altijd kunt binnenlopen?

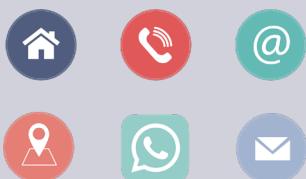
Wij graag bij je op de koffie komen voor een gratis waardebeoordeling?



Wij je ook van dienst kunnen zijn als **aankoopmakelaar**?



Wij garant staan voor een optimale bereikbaarheid? Zowel op locatie, per mail, telefonisch en via Whatsapp!



Wij zeer actief zijn op social media? Volg ons voor leuke weetjes, ons aanbod en andere handige informatie!



Je voor jouw buurtfeest of ander publiek evenement ons springkussen **gratis** kunt lenen?





Dit team van professionals staat klaar om ook jou van dienst te zijn  
bij de aankoop of verkoop van jouw woning!



*puur, persoonlijk en professioneel*

**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas  
John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen  
077 3082946  
ph@maisonmakelaars.nl  
[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

 **VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

 **funda**