

TE KOOP



Meijel
Roggensedijk 17

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 579.000,- k.k.

Meijel

Roggensedijk 17



status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object: Woonboerderij
 Type woning: Woonhuis
 Bouwjaar: 1925
 Woonoppervlakte: 329 m2
 Ligging: Aan drukke weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom

INDELING

Perceeloppervlakte: 1770 m2
 Inhoud: 1124 m3
 Aantal kamers: 6
 Aantal slaapkamers: 2

ENERGIE

Verwarming: C.V. -ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
 Warm water: C.V. -ketel
 Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas, Voorzien van voorzetramen

BUITENRUIMTE

Buiten: Voortuin, Achtertuin
 Ligging: Zuid-Oost

PARKEERGELEGENHEID

Garage: Ja, Carport
 Op eigen terrein: Ja

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen
 Permanente bewoning: Ja
 Onderhoud binnen: Goed
 Onderhoud buiten: Goed

OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze gave langgevelboerderij heeft niet alleen veel woonruimte maar ook veel mogelijkheden voor een bedrijf aan huis of mantelzorg! Naast de woning is momenteel een grote ruimte met eigen ingang in gebruik als yogastudio. De woning heeft een grote, lichte woonkamer met maar liefst vijf ramen en openslaande deuren naar het terras en de achtertuin. De keuken kijkt uit over de tuin en via de bijkeuken heb je toegang tot een toilet, badkamer, hobbyruimte en een slaapkamer. De verdieping bestaat uit twee gedeeltes en is ook via twee trappen te bereiken. Het gedeelte boven de woonkamer bestaat uit een grote slaapkamer (waar je er vrij eenvoudig ook twee van kunt maken) met een ensuite badkamer. Het gedeelte dat boven de yogastudio ligt moet nog afgewerkt worden maar is wel al voorzien van twee dakkapellen. De grote achtertuin is speels aangelegd met diverse padjes en verschillende zitjes zodat je altijd wel ergens in de zon kunt zitten!



ALGEMEEN:

De woning ligt in het buitengebied van Meijel op ongeveer 3 kilometer van het centrum waar je diverse winkels, supermarkten, restaurants en een basisschool vindt. Op slechts 100 meter van de woning ligt echter ook restaurant De Stoep waar je heerlijk kunt eten en kunt genieten van uitzicht over De Noordervaart. De woning heeft geen directe buren en achter de tuin ligt landbouwgrond dus je hebt hier altijd veel privacy en een vrij uitzicht! Hoewel de woning aan de doorgaande weg van Meijel richting Roggel en Asten ligt heb je binnenshuis weinig last van het verkeer vanwege de goede isolatie en dubbel glas. Rond de spits is het wat drukker voor de deur maar daarbuiten vrij rustig. Meijel ligt bovendien erg gunstig ten opzichte van meerdere grote steden. Zowel de A67 als de A2 zijn binnen vijftien autominuten te bereiken.







BEGANE GROND:

ENTREE

De vier grote linde bomen die in de netjes aangelegde voortuin staan zijn beeldbepalende bomen en moeten gehandhaafd blijven. Deze bomen mogen wel gewoon onderhouden en gesnoeid worden. Via een paadje loop je naar de voordeur waar je binnenkomt in een hal waar de originele tegeltjes, die in 1925 in de woning lagen, in de vloer verwerkt zijn. Bijna de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de keuken. In deze ruimte is tevens de meterkast aanwezig die in 2018 volledig vernieuwd is. Via de hal heb je toegang tot de woonkamer en tot de trap die naar de verdieping boven de yogastudio leidt.





WOONKAMER

In deze grote, lichte kamer heb je alle ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel waar je met de hele familie aan kunt zitten! Door maar liefst vijf raampartijen met draaikiepfunctie en dubbel openslaande deuren naar de achtertuin komt er heerlijk veel licht naar binnen. In de woonkamer is nog een rookkanaal aanwezig waardoor de mogelijkheid ontstaat om een open haard te plaatsen.











KEUKEN

Via de keuken kijk je uit over de achtertuin. De keuken is opgesteld in een L-vorm en bestaat uit een vierpits gasfornuis met afzuigkap, elektrische oven, koelkast en vaatwasser. Het aanrechtblad is van graniet. In de keuken ligt nog de originele tegelvloer die er in 1925 tijdens de bouw is ingelegd. De twee deuren in de keuken geven toegang tot de trap naar de verdieping en de kelder. In deze ruime kelder kun je veel proviand opslaan.



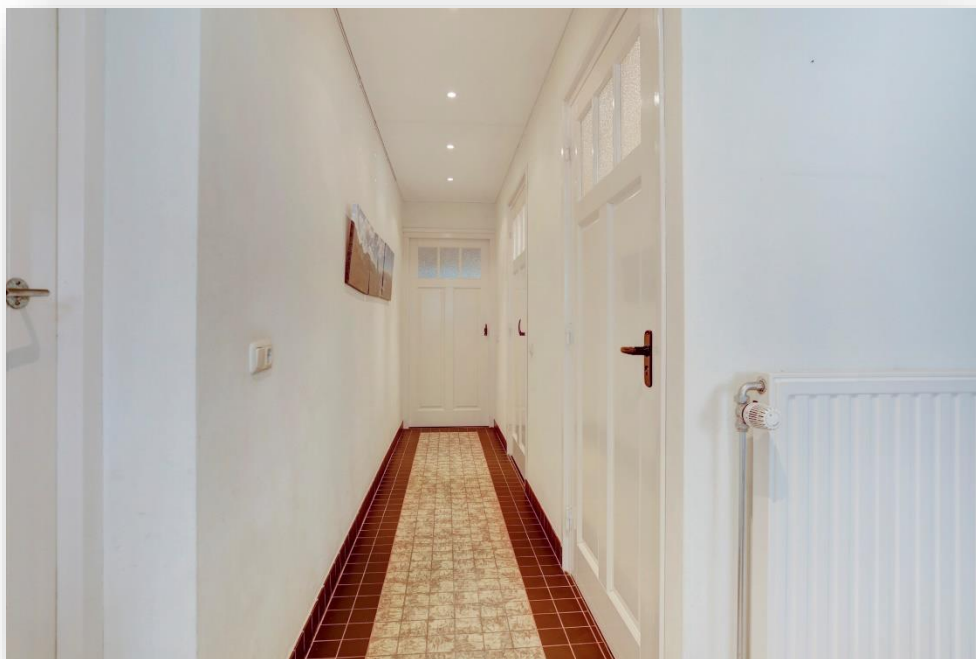




BIJKEUKEN, TOILET EN BADKAMER

Achter de keuken ligt de bijkeuken die via een deur toegang geeft tot de tuin. In de bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen aanwezig voor zowel een wasmachine als droger en verder is er nog voldoende plaats voor een vriezer, extra koelkast of een bergkast. In de bijkeuken is ook een wateraansluiting aanwezig met warm en koud water.

De gang in de bijkeuken leidt naar een betegelde toiletruimte met wandtoilet en fonteintje en een badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafel met meubel. De badkamer beschikt over een klein raam met aan de buitenkant een houten luik (voormalig varkenstaldeurtje). De badkamer is uitgevoerd in rustige en neutrale kleuren en beschikt over elektrische vloerverwarming.







HOBBYRUIMTE

Deze kamer is momenteel in gebruik als massageruimte maar zou ook een fijne thuiswerkplek kunnen zijn of hobbyruimte. Via drie kleine ramen heb je een mooi uitzicht op de achtertuin. Alle ramen zijn van buiten af te sluiten met houten luiken (voormalig varkenstaldeurtjes).



SLAAPKAMER

Direct achter de hobbyruimte bevindt zich een slaapkamer waar makkelijk een tweepersoonsbed in past en een grote kledingkast. Deze slaapkamer heeft drie ramen.



YOGASTUDIO

De yogastudio heeft een eigen ingang aan de voorkant van het pand waar je binnen komt in een ontvangstruimte maar de studio is ook inpandig te bereiken. Via een portaal dat gebruikt wordt als bergruimte, en is ingericht met een vaste inbouwkast, diverse losse kasten en een keukenblok met spoelbak, loop je naar de yogastudio.

De studio bestaat uit een grote, open ruimte met een plafondhoge raampartij die middels dubbele houten deuren aan de voorkant van het pand ook af te sluiten is. Het plafond is voorzien van vele inbouwspotjes die dimbaar zijn. De vloer bestaat uit tegels met een houtlook en is ook voorzien van vloerverwarming.









VERDIEPING:

De verdieping boven het woongedeelte van de boerderij is bereikbaar via de trap bij de keuken. De ruimte is momenteel ingericht als één grote slaapkamer met twee dakkapellen en twee gewone ramen. Onder de schuine daken zijn diverse handige inbouwkasten gemaakt. Door middel van enkele eenvoudige aanpassingen zijn hier ook twee royale slaapkamers van te maken waarvan er dan eentje een ensuite badkamer tot de beschikking heeft. De vloer op de verdieping bestaat uit kurk.





BADKAMER

De badkamer op de verdieping is vrij eenvoudig maar functioneel ingericht met een douchecabine, toilet en wastafel. De badkamer is volledig betegeld met tegels in neutrale kleuren.



ZOLDER:

Op de zolderverdieping, die zich boven de yogastudio bevindt, zijn in 2017 twee dakkapellen geplaatst. Het behoort tot de mogelijkheden om hier nog een of meerdere slaapkamers te realiseren.



TUIN:

In de grote achtertuin heb je de beschikking over meerdere leuke zitjes die via kiezelpadjes aan elkaar verbonden zijn. Op deze manier kun je altijd wel ergens van de zon (of juist van de schaduw) genieten! Het grootste terras bevindt zich direct achter de woning waar je lekker beschut kunt zitten. De tuin is volledig omheind en aan twee kanten toegankelijk via een smeedijzeren poort. Aan de linkerkant ligt een ruime oprit die naar een carport met schuur leidt. In deze schuur is elektra en verlichting aanwezig. Daarnaast staat er in de tuin nog een houten tuinhuis met overkapping. De tuin is voorzien van verschillende lichtpunten en enkele stopcontacten. Ook ligt er een tuinslang onder de grond om overal makkelijk te kunnen sproeien. De tuin is omheind met een heg en gaaswerk zodat deze ook veilig is voor eventuele huisdieren of kinderen. Achter de tuin ligt landbouwgrond dus je geniet hier van veel privacy en een vrij uitzicht.























OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : 5 weken

Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over definitief energielabel D.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. In de woning is de afgelopen jaren veel vernieuwd of aangepast en de woning wordt altijd netjes onderhouden. Zo zijn in 2021 nog alle houten kozijnen geleverd.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van twee CV ketels (Blue Sense uit 2017 en 2018) en bijna de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de keuken en de voormalig koeienstal). De verwarming is per ruimte via de wifi te bedienen. De woning is geheel geïsoleerd met vloerisolatie, dubbele spouwmuur en dakisolatie. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas en een aantal kleinere ramen beschikken over voorzetsramen.

LIGGING:

De woning ligt in het buitengebied van Meijel op ongeveer 3 kilometer van het centrum. De woning ligt aan de doorgaande weg N279 vlakbij de Noordervaart. Binnen tien autominuten ben je bij de oprit van de A2 en in ongeveer 15 autominuten bij de A67.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

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.

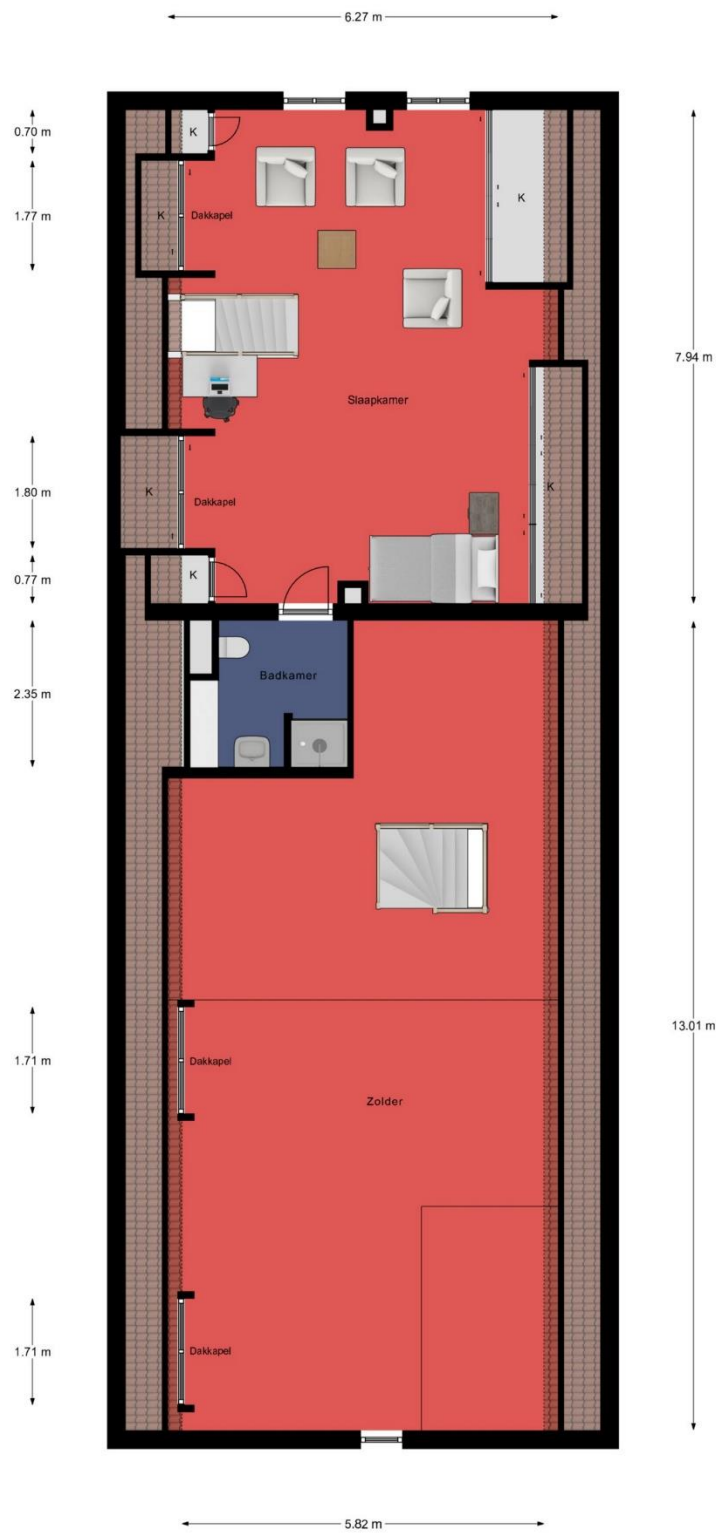
Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen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

PLATTEGRONDEN:



Begane Grond

PLATTEGRONDEN:

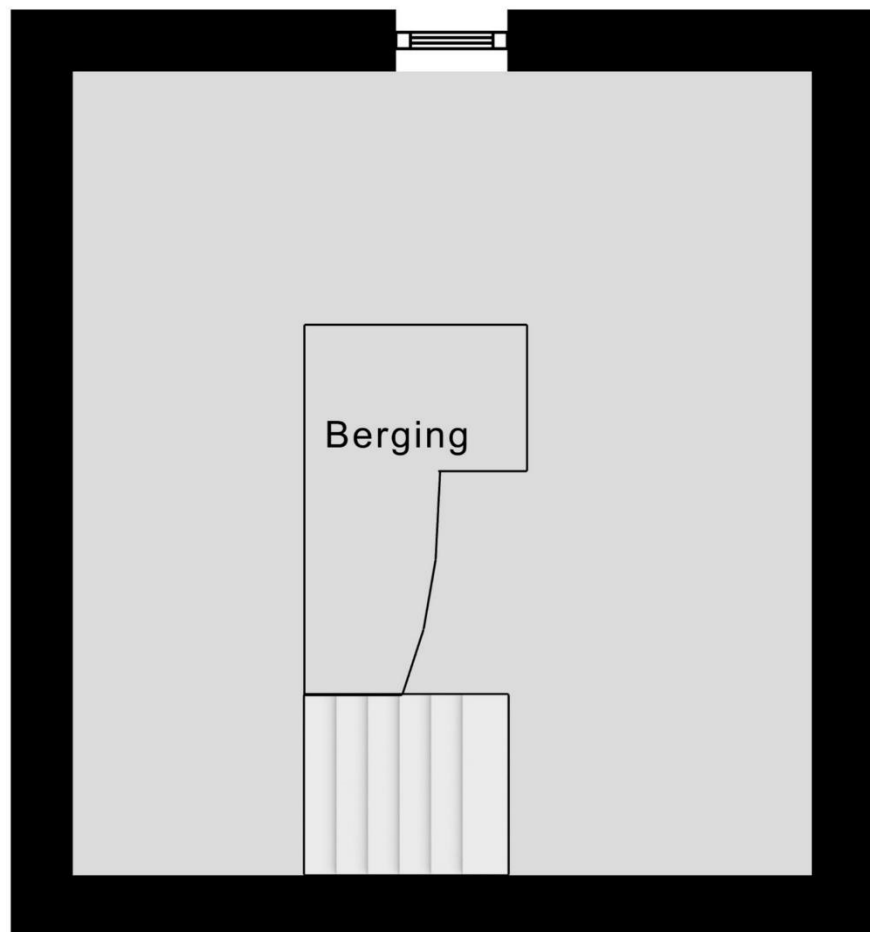


1e Verdieping

PLATTEGRONDEN:

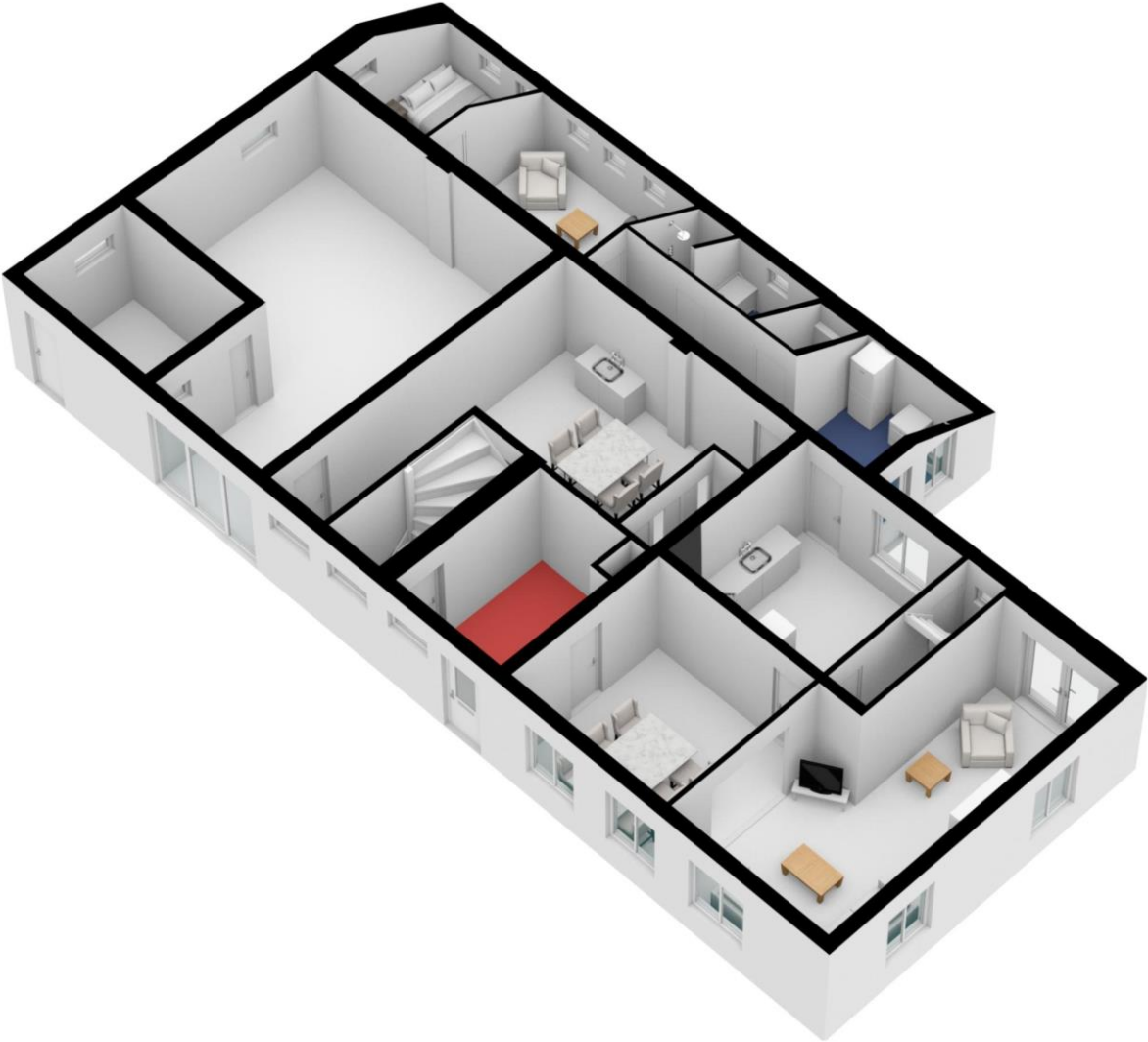
← 1.08 m →

1.80 m

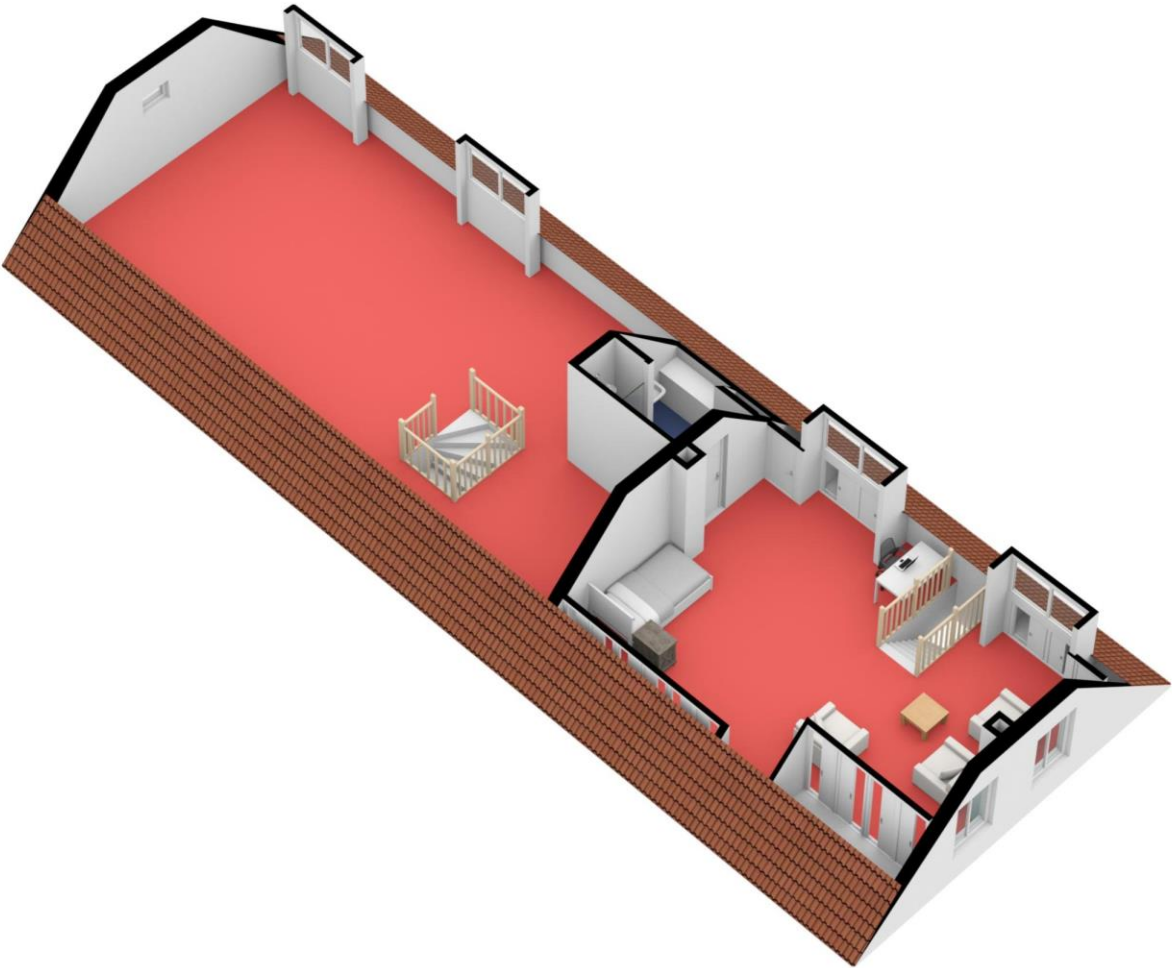


Kelder

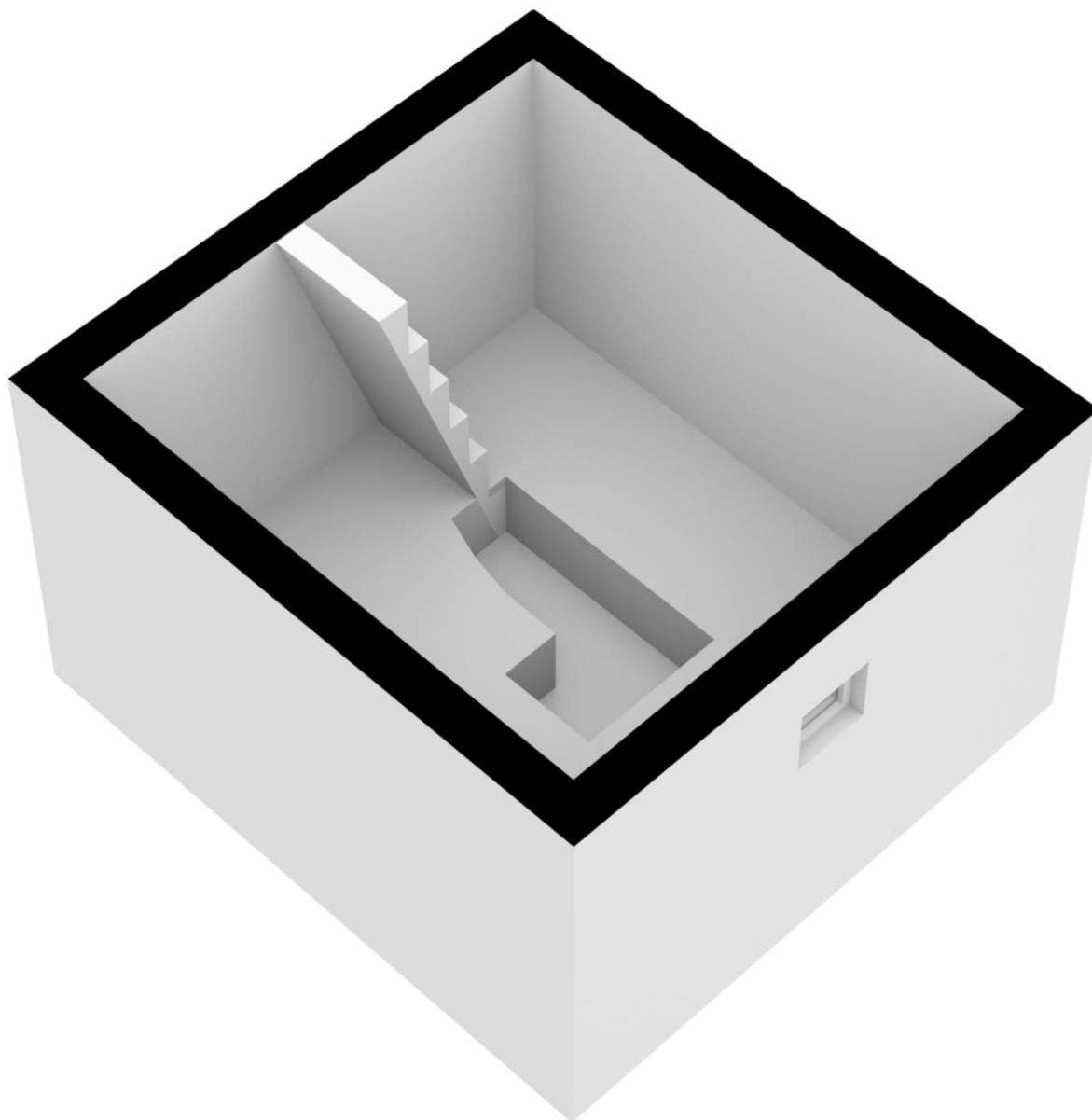
PLATTEGRONDEN:



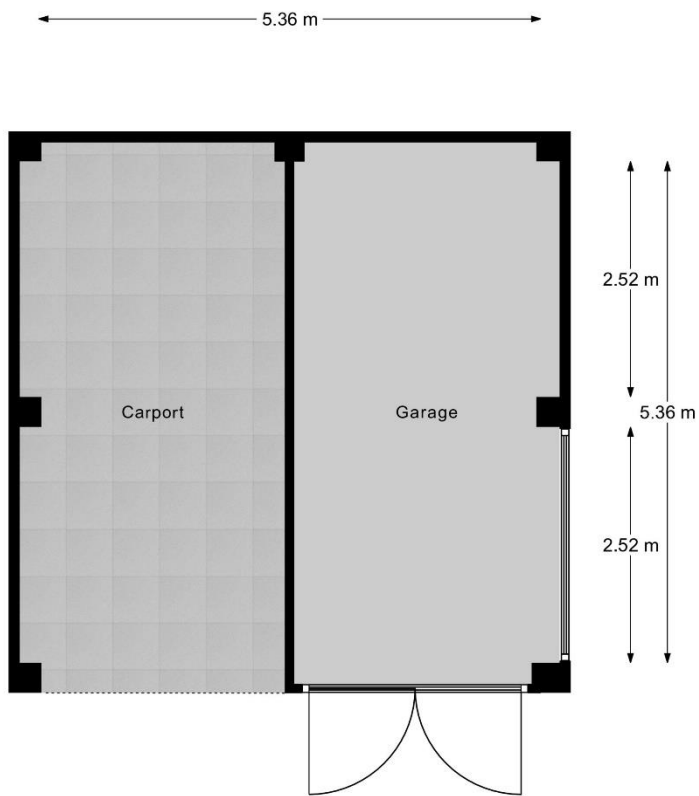
PLATTEGRONDEN:



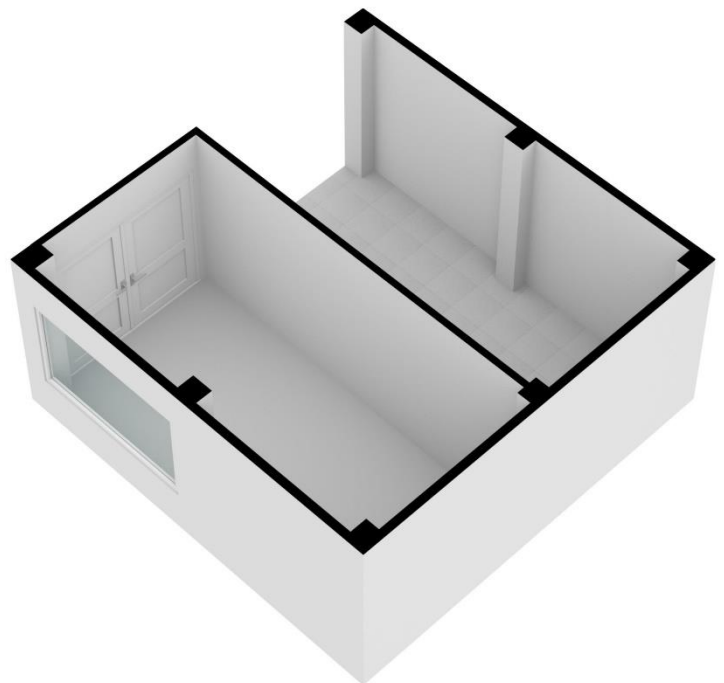
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



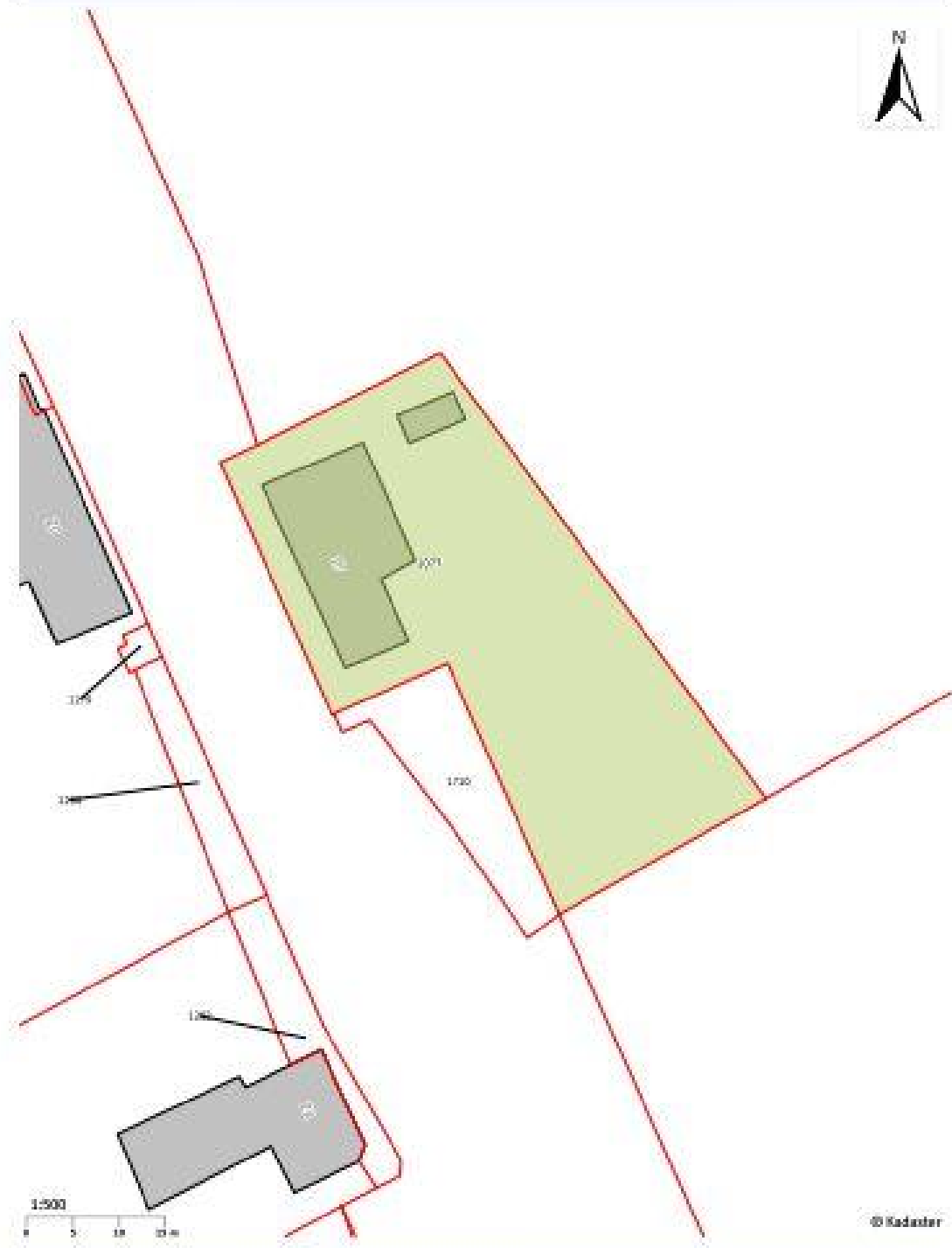
Carport/ Garage



KADASTRALE KAART:

Perceelrapport

Kenmerk Roppeledijk 17, 5768RA Meijel
Datum 05-01-2025



Planviseur BV | Utrechtsestraat 63 | 6813 LW Amstelveen | 088-7005660 | info@planviseur.nl | www.planviseur.nl

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 44.000 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.

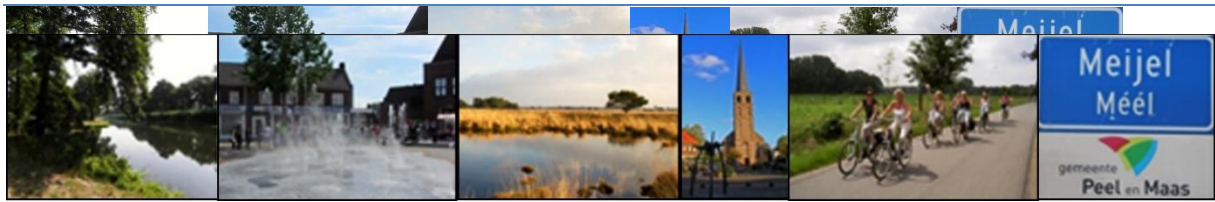
Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, die actief zijn in de vele bruisende gemeenschappen die Peel en Maas kent, worden waar gevraagd en nodig ondersteund door de gemeente. Met deze eigentijdse rol van de gemeente onderscheidt Peel en Maas zich en draagt ze bij aan het herkenbare profiel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

Peel en Maas in cijfers (2022):

Aantal inwoners

Totaal:	44.059	Bevolkingsopbouw:	
Baarlo	6490	inwoners jonger dan 15 jaar	14%
Beringe	2147	15 – 25 jaar	11%
Egchel	1339	25 – 45 jaar	22%
Grashoek	1631	45 – 65 jaar	30%
Helden	6265	65 jaar en ouder	23%
Kessel en Kessel-Eik	4162		
Koningslust	1261		
Maasbree	6868	Aantal woonruimten (2022)	18.752
Meijel	6260		
Panningen	7636		

MEIJEL (MÉÉL)



Het dorp Meijel, met haar ruim 6000 inwoners, grenst zowel aan de provincie Noord-Brabant als aan nationaal park 'De Grote Peel'. De steden Venlo, Roermond, Weert, Eindhoven en Deurne zijn per auto in maximaal een goed half uur te bereiken. Voordat Meijel in 2010 deel werd van Peel en Maas, was het een éénkernige gemeente met een hechte bebouwde kom. Het buitengebied is natuurrijk en agrarisch.

Meijel voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca, alsook ook een bank, een bibliotheek, een sporthal en een sportpark. Diverse middelbare scholen liggen op een half uur tot drie kwartier fietsafstand.

Meijel kent sympathieke sociale initiatieven; met 'Oppe Koffie', een horecagelegenheid waar werknemers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt hun talent kunnen ontwikkelen en welke ook een dorpsdagvoorziening onder haar dak heeft. In 2015 wonnen zij de 'Groeibriljant'. Dit is een prijs voor jonge ondernemers met de meeste groeipotentie in Peel en Maas en Leudal. Ook worden op deze locatie regelmatig laagdrempelige activiteiten georganiseerd, zoals een repaircafé.

De geschiedenis van Meijel is onlosmakelijk met turf verbonden. Veel oude kaarten tonen hoe het dorp Meijel op een hoogte in een moerassig gebied ligt. Niet alleen aan de westzijde is het turfgebied de Peel ingetekend, maar ook aan de oost- en zuidzijden bevindt zich het veen. Dit turfgebied is van 1500 tot 1800 begerenswaardig terrein geweest voor inwoners van Helden, Kessel, Roggel en Heythuysen, die zelf geen turfgebieden hadden.

Nationaal park 'De Grote Peel', waar Meijel aan grenst, is een boeiend natuurgebied waar het heerlijk wandelen en fietsen is en waar onder andere de ijsvogel broedt.

Sinds 1976 wordt de 'Fiets4daagse De Peel', met een start- en finishplaats in Meijel, georganiseerd door de gelijknamige stichting. Dit evenement heeft inmiddels nationale bekendheid en trekt jaarlijks vele fietsliefhebbers.

Eén van de bijzonderheden van Meijel is zijn taal of dialect. Door een eeuwenlange geïsoleerde ligging tussen moeras en Peel, ver van buurdorpen af, heeft Meijel een dialect ontwikkeld, dat een heel eigen plaats heeft tussen de aangrenzende Limburgse dialecten en die van Zuid-Oost-Brabant.



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 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 biedingsproces 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

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

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

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**[®]
MAKELAARS



Maison Makelaars Reel en Maas / Horst ad Maas
John F. Kennedylaan 944 || 5598B1 XCC Panningen
077 368892646
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

 **VBO** Vereniging van
makelaars en taxateurs

funda