

TE KOOP

**Maison**
MAKELAARS



PANNINGEN

Mgr. Nolensstraat 36



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 299.000 k.k.

BOUW

Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1962
Ligging	Rustige weg, in woonwijk
Huidige bestemming	Wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	91 m ²
Inhoud	356 m ³
Perceeloppervlakte	248 m ²

INDELING

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

ENERGIE

Verwarming	Palletkachel
Bouwjaar	-
Warm water	Elektrische boiler
Isolatie	Dak-, vloerisolatie, spouwmuur, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	E

BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Noord-West
Garage	Vrijstaand hout

DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

Op een rustige, groene locatie nabij het gezellige centrum van Panningen ligt deze verrassend ruime en instapklare tussenwoning met een diepe achtertuin en een royale garage. Een woning waar comfort, sfeer en praktische leefruimte op een aantrekkelijke manier samenkomen. De begane grond bestaat uit een ruime woonkamer aan de voorkant en een grote leefkeuken met openslaande deuren aan de tuinkant. Op de verdieping liggen twee (voorheen drie) royale slaapkamers en een compacte maar praktisch ingerichte badkamer. De diepe achtertuin heeft meerdere terrassen zodat je altijd op een plekje in de zon of juist in de schaduw kunt zitten. Achterin de tuin ligt een garage, ideaal voor opslag, fietsen of om te klussen!



Kijk ook op: www.mgrnolensstraat36.nl

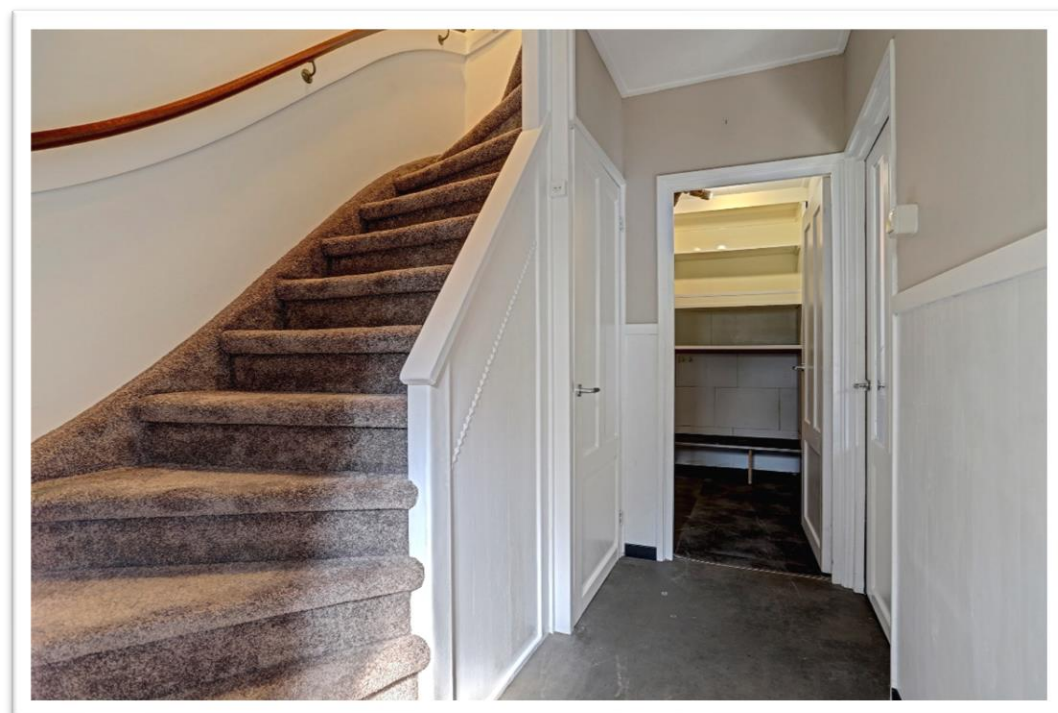
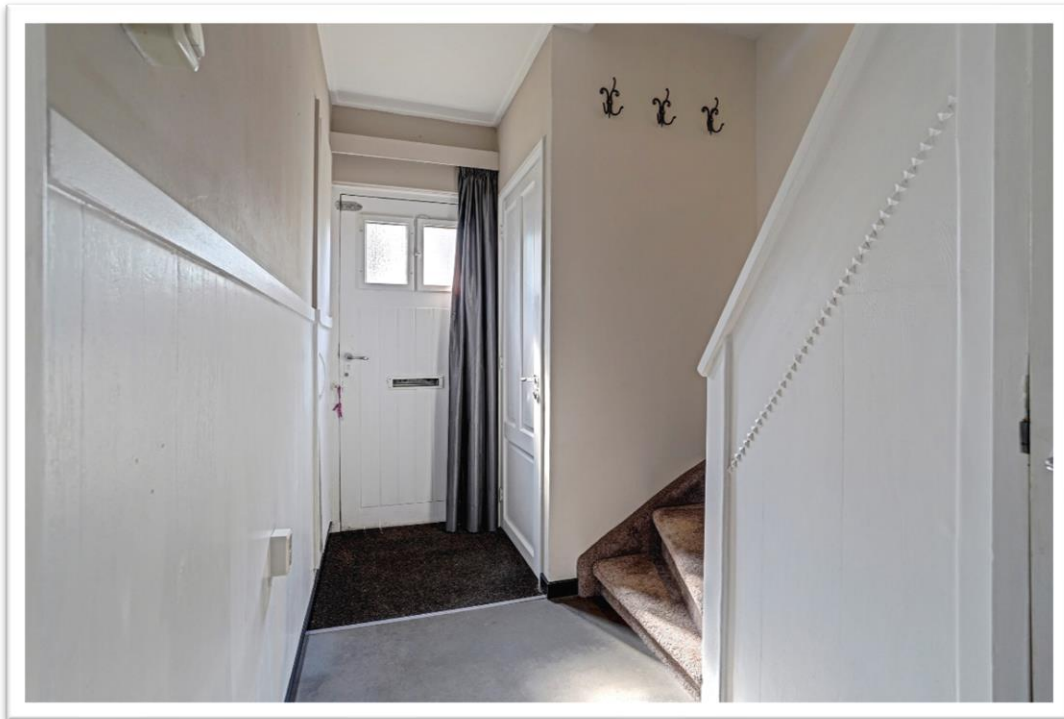
EEN EERSTE INDRUK

De woning ligt in een rustige woonstraat op korte loopafstand van het centrum van Panningen. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrassen. Ook basisscholen, middelbaar onderwijs en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Dankzij de nabijgelegen bushaltes en de goede verbindingen richting de A67 en A73 zijn ook omliggende steden uitstekend bereikbaar.



LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met waar een toiletruimte, de meterkast met glasvezelaansluiting en diverse praktische berg ruimtes aanwezig zijn.

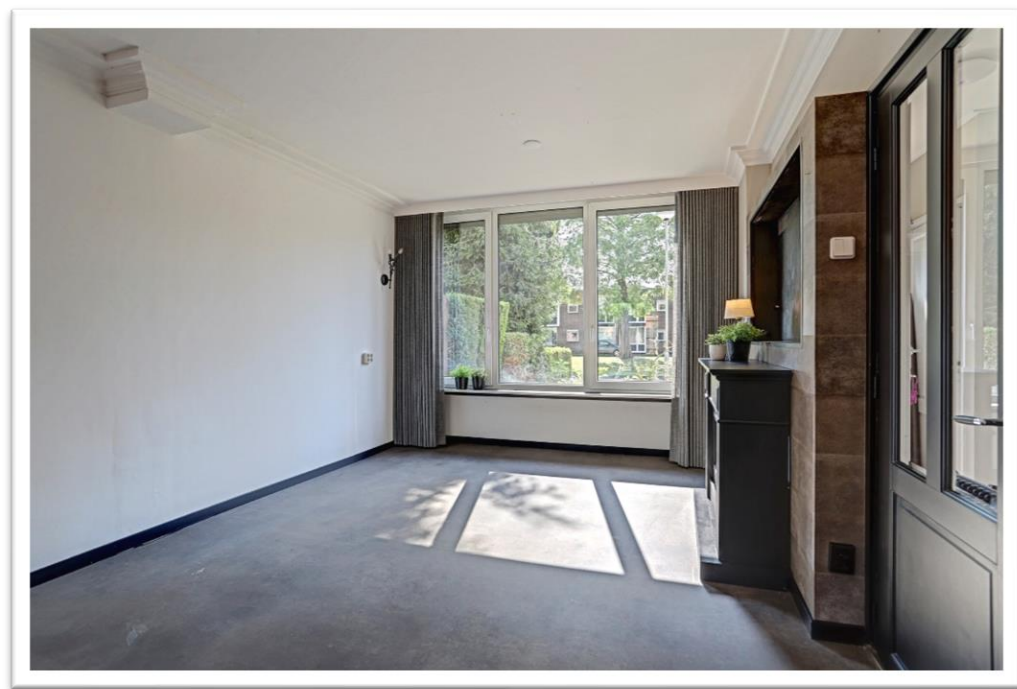


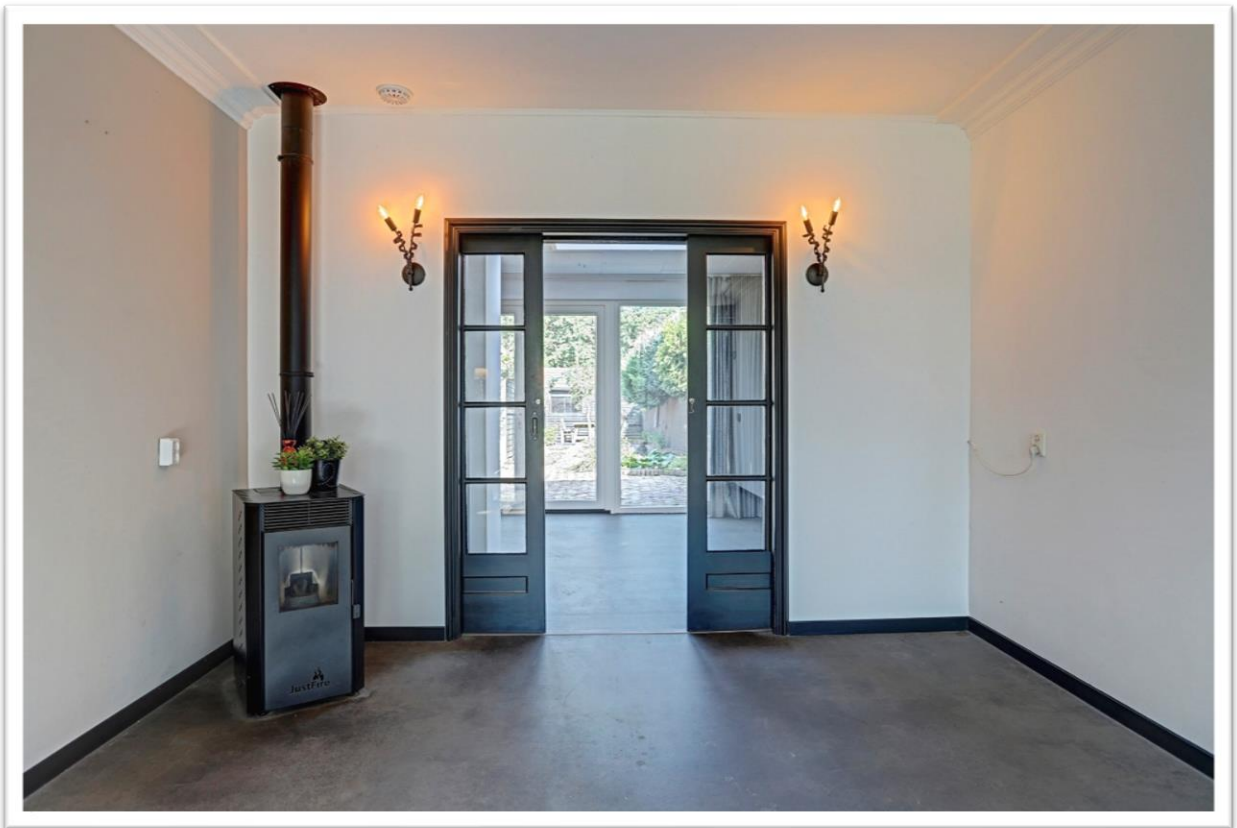


IN DE WOONKAMER

De woonkamer vormt het warme hart van de woning. Dankzij de grote raampartij valt het daglicht rijkelijk naar binnen en zorgt de pelletkachel voor een aangename en gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. De donkere Novilonvloer geeft de ruimte een moderne en stijlvolle uitstraling.

De woonkamer staat in open verbinding met de leefkeuken, maar dankzij de karaktervolle en suite schuifdeuren kunnen beide ruimtes van elkaar worden gescheiden.

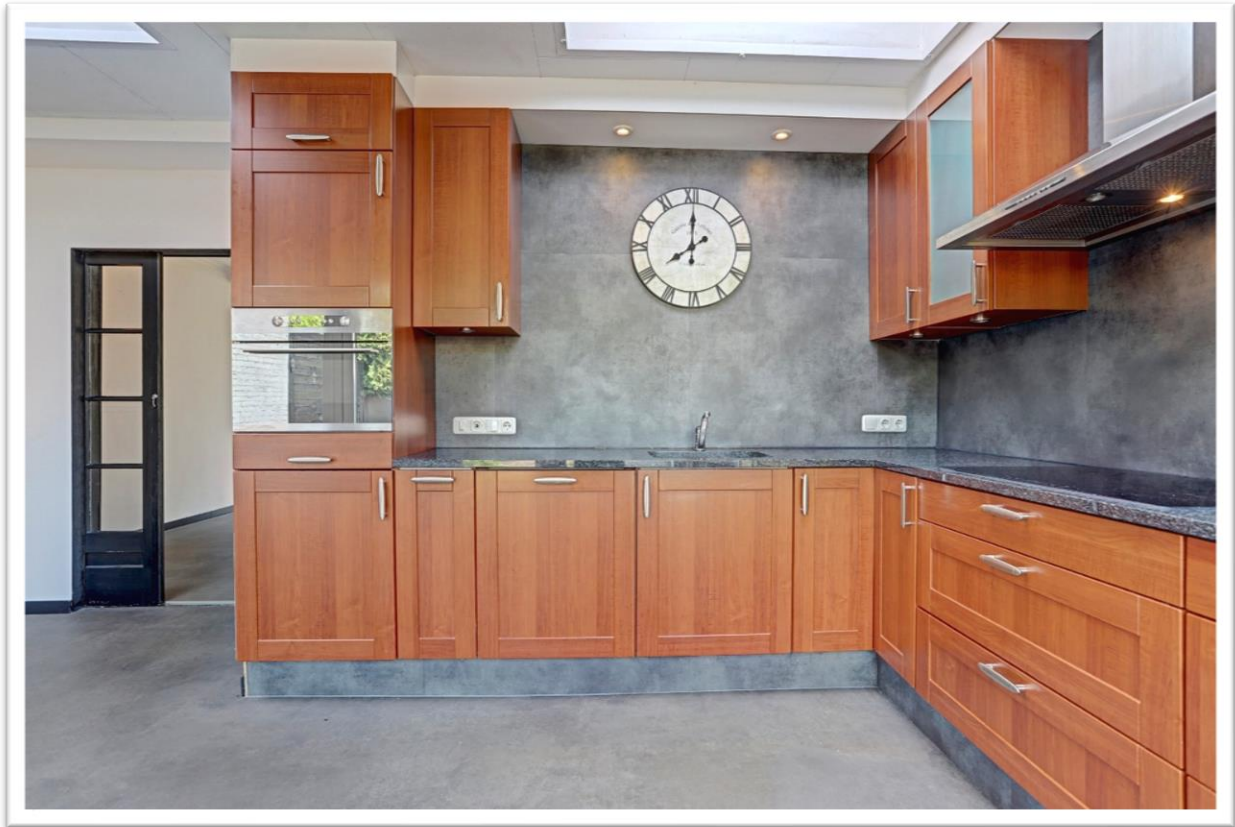


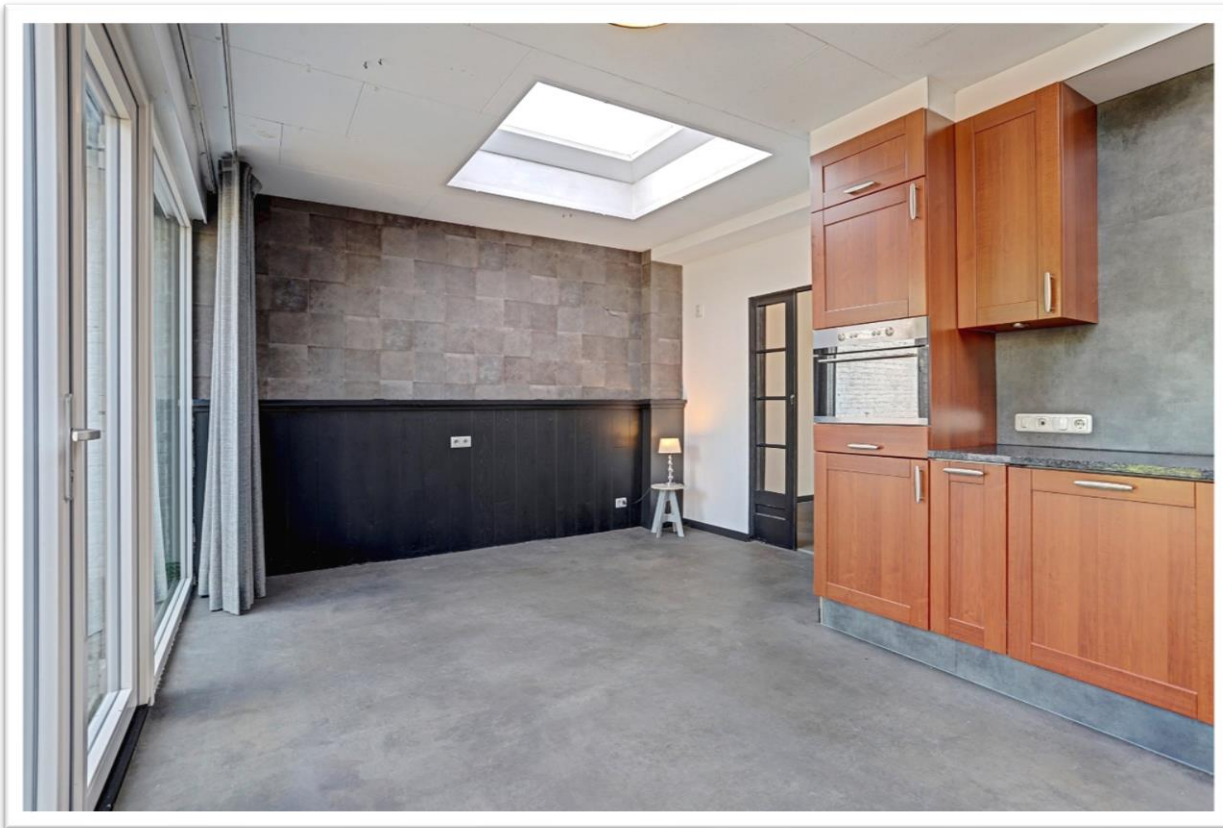


KIJKJE IN DE KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken. Een plek waar koken, eten en samenzijn centraal staan. Deze ruimte biedt volop plaats voor een grote eettafel en via de dubbele openslaande deuren (in 2024 volledig vernieuwd) loopt binnen moeiteloos over in buiten en kijk je uit over de diepe achtertuin. Twee lichtkoepels zorgen voor extra daglicht waardoor de keuken een heerlijk lichte en uitnodigende ruimte is. De L-vormige keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, extra grote koelkast en praktische apothekerskast. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig voor al het keukengerei en de dagelijkse boodschappen.







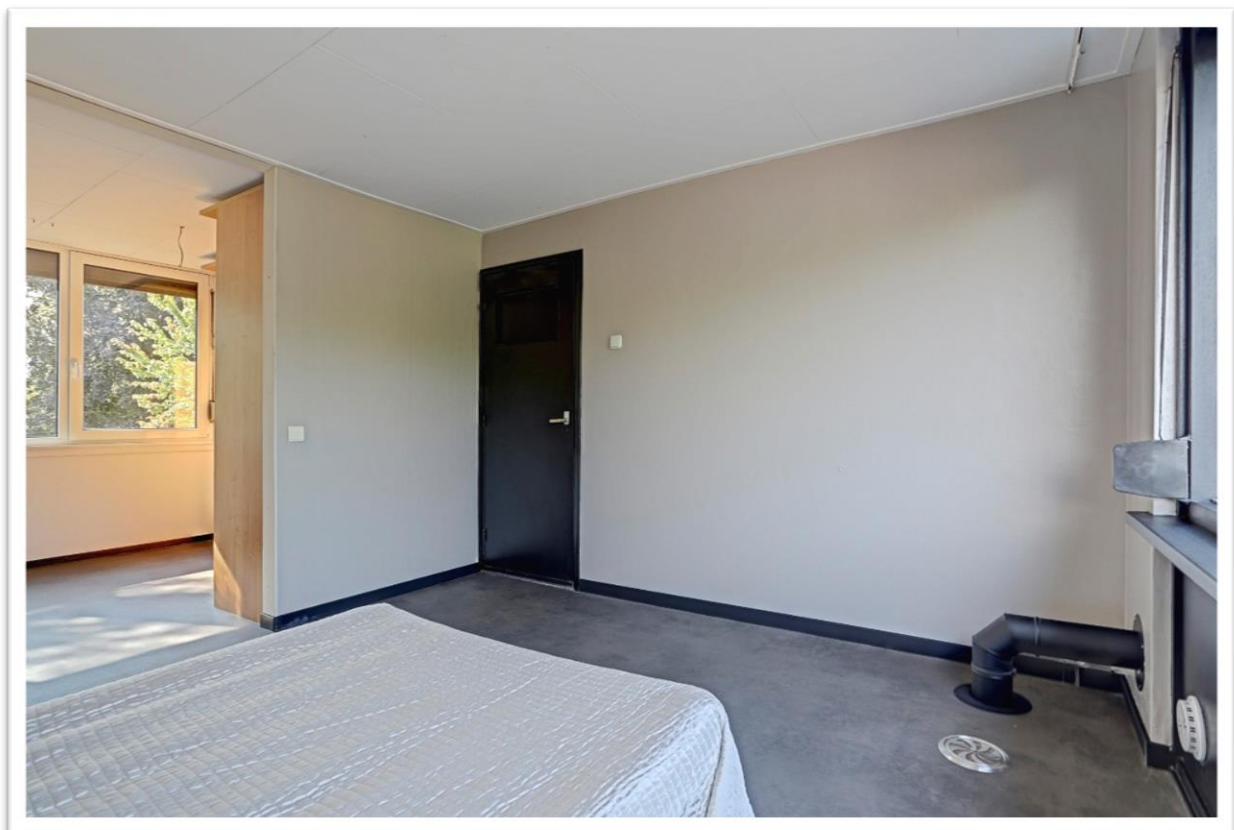
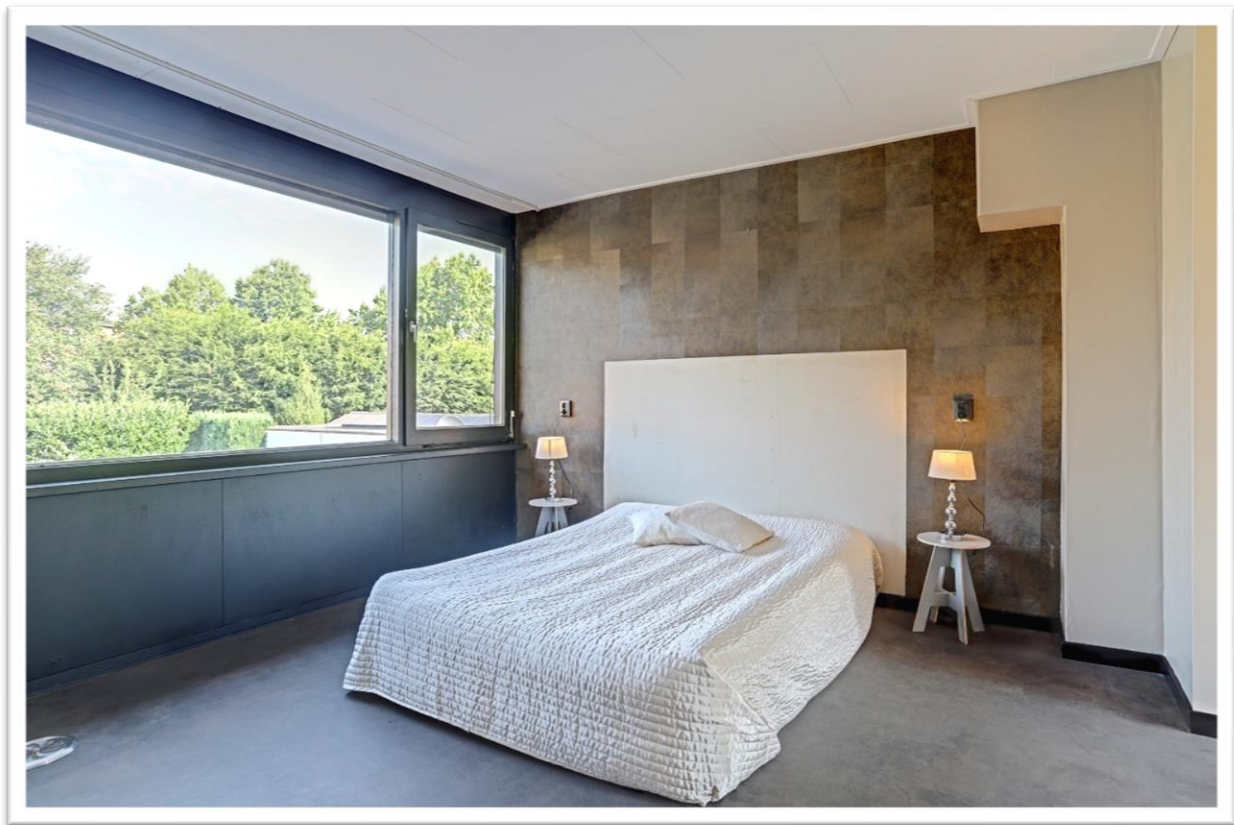
GA JE MEE NAAR BOVEN?

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit drie kamers maar een van de slaapkamers is samengevoegd tot een royale master bedroom met een eigen walk-in closet. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van veel lichtinval.

De tweede slaapkamer is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer. Beide kamers zijn voorzien van een moderne Novilonvloer.

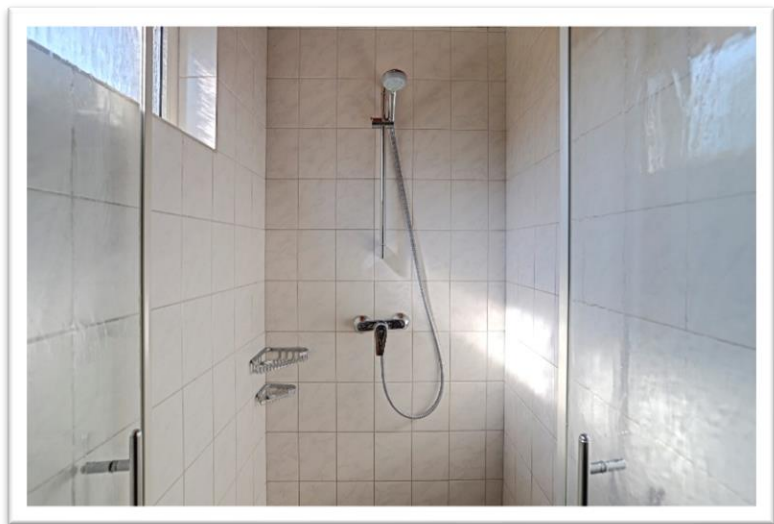
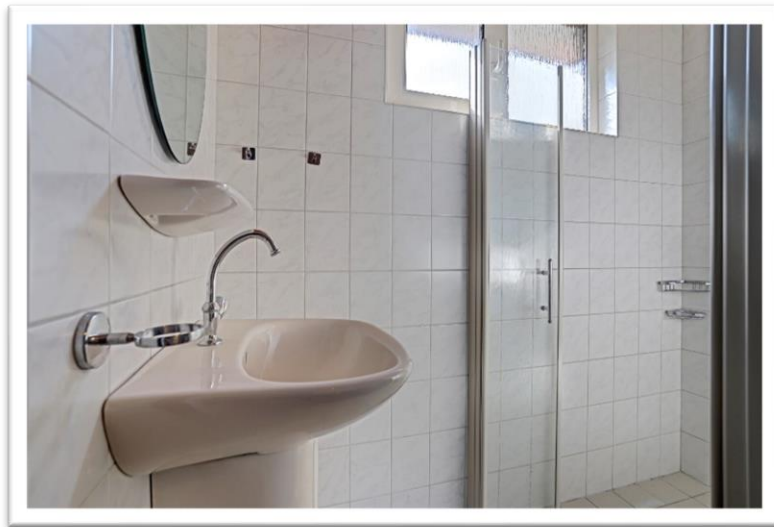






BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is compact maar praktisch ingericht met een douche, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie. De neutrale tegels zorgen voor een rustige uitstraling.



EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

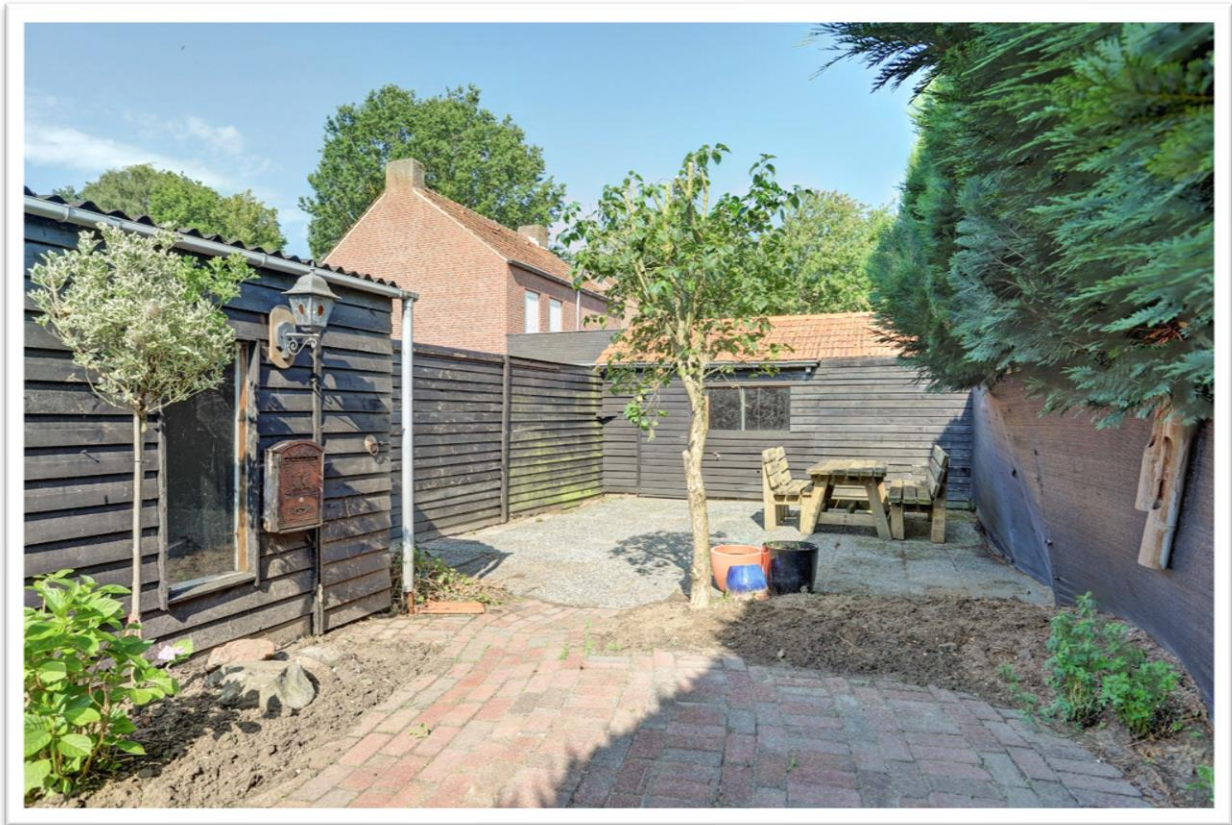
GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

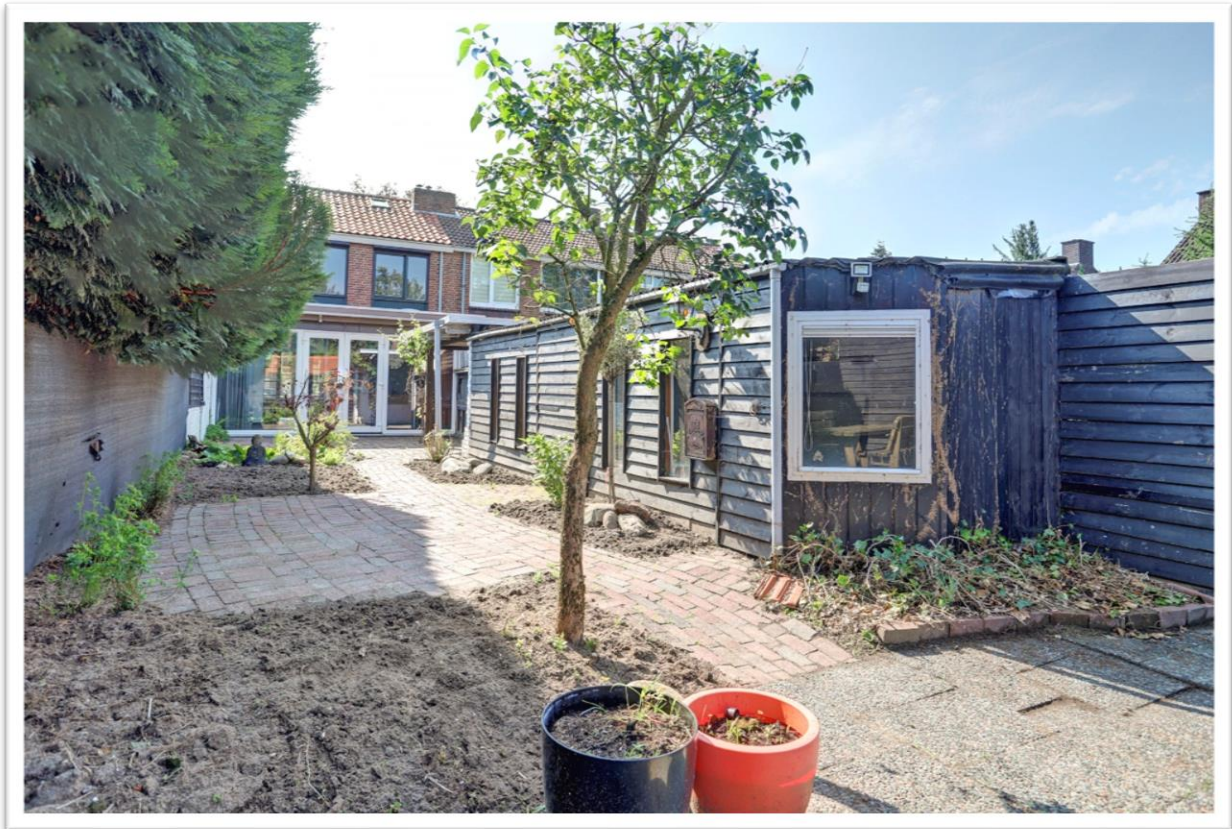
De achtertuin biedt verrassend veel ruimte en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een terras waar je op verschillende tijden van de dag zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten. Verderop in de tuin ligt een tweede terras waardoor er altijd een fijne plek te vinden is om buiten te zitten. De tuin is verzorgd aangelegd met borders vol bloemen, planten en kleine boompjes, een vijver en een praktische berging voorzien van stroom en verlichting.

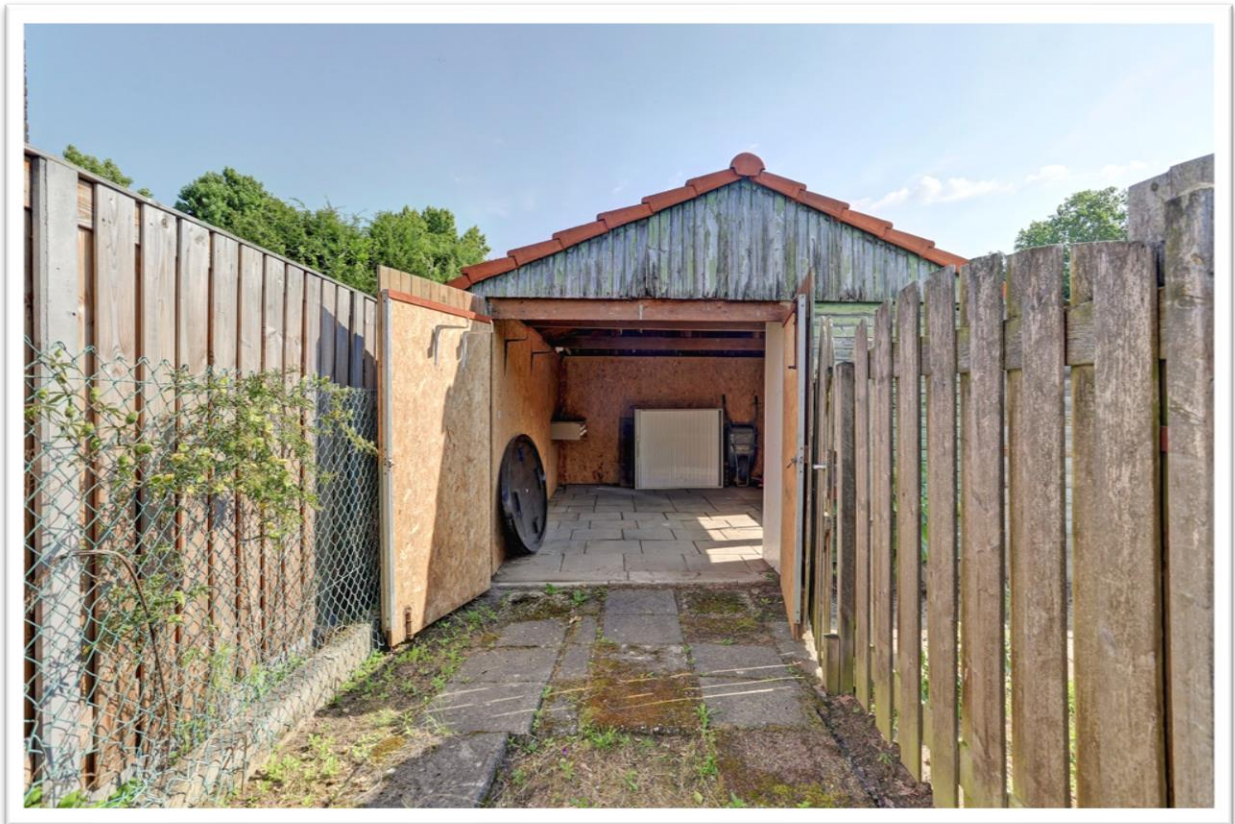
Achter in de tuin bevindt zich de ruime garage, bereikbaar via de achterzijde aan de Dokter Schaepmanstraat. De garage beschikt over elektra en verlichting en biedt volop ruimte voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en motoren.



















WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaardingsdatum wordt gecommuniceerd in de dataroom van Eerlijk Bieden.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**
Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Deze woning beschikt over energielabel E.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een pelletkachel op de begane grond en voor warm water is er een elektrische boiler aanwezig (2023). De ramen aan de voorkant van de woning zijn allemaal voorzien van dubbel glas en kunststof kozijnen. De openslaande deuren in de keuken bevatten ook dubbel glas (november 2024). De ramen aan de achterkant op de verdieping bestaan uit enkel glas met houten kozijnen. Het dak is voorzien van isolatie.

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 en alle overige informatie vind je in de dataroom van Eerlijk Bieden.

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.

De woning is ingemeten door een daartoe gekwalificeerde en professionele partij overeenkomstig de geldende meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580. Deze meetinstructie beoogt een zo uniform mogelijke wijze van meten te hanteren teneinde een indicatie te geven van de gebruiksoppervlakte. Ondanks deze zorgvuldige werkwijze kunnen verschillen in meetuitkomsten niet volledig worden uitgesloten, onder meer als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen en praktische beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering en oppervlakten dienen derhalve uitsluitend te worden beschouwd als indicatief. Verkoper noch makelaar

aanvaarden enige aansprakelijkheid voor eventuele afwijkingen tussen de opgegeven en de werkelijke maatvoering. Koper is uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld om de maatvoering zelfstandig te (laten) controleren en wordt geacht hiervan, voor zover gewenst, gebruik te hebben gemaakt.

Afwijkingen tussen de vermelde maatvoering en de feitelijke situatie geven nimmer recht op enige verrekening, ontbinding van de overeenkomst of schadevergoeding.

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Begane Grond

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

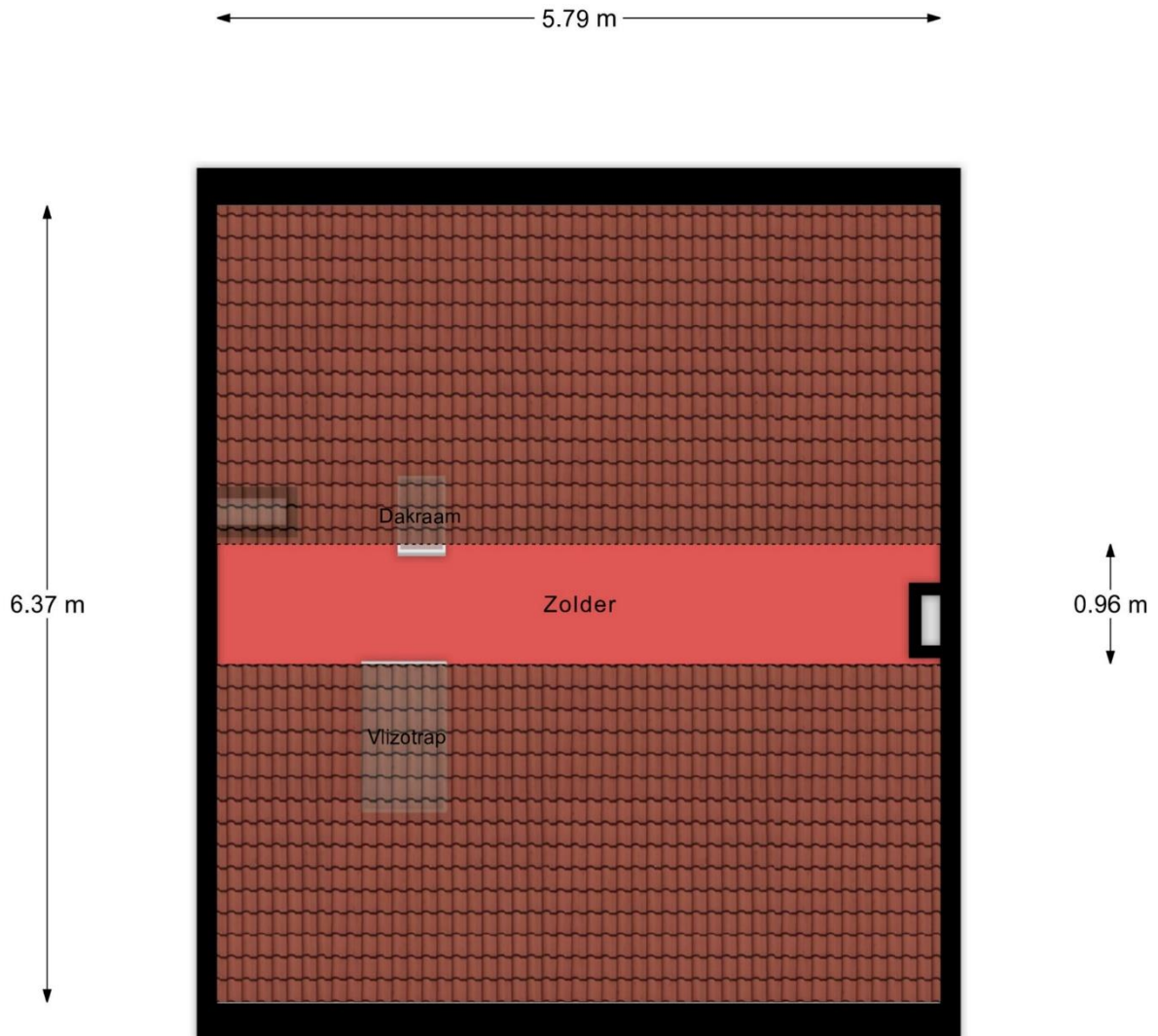


1e Verdieping

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

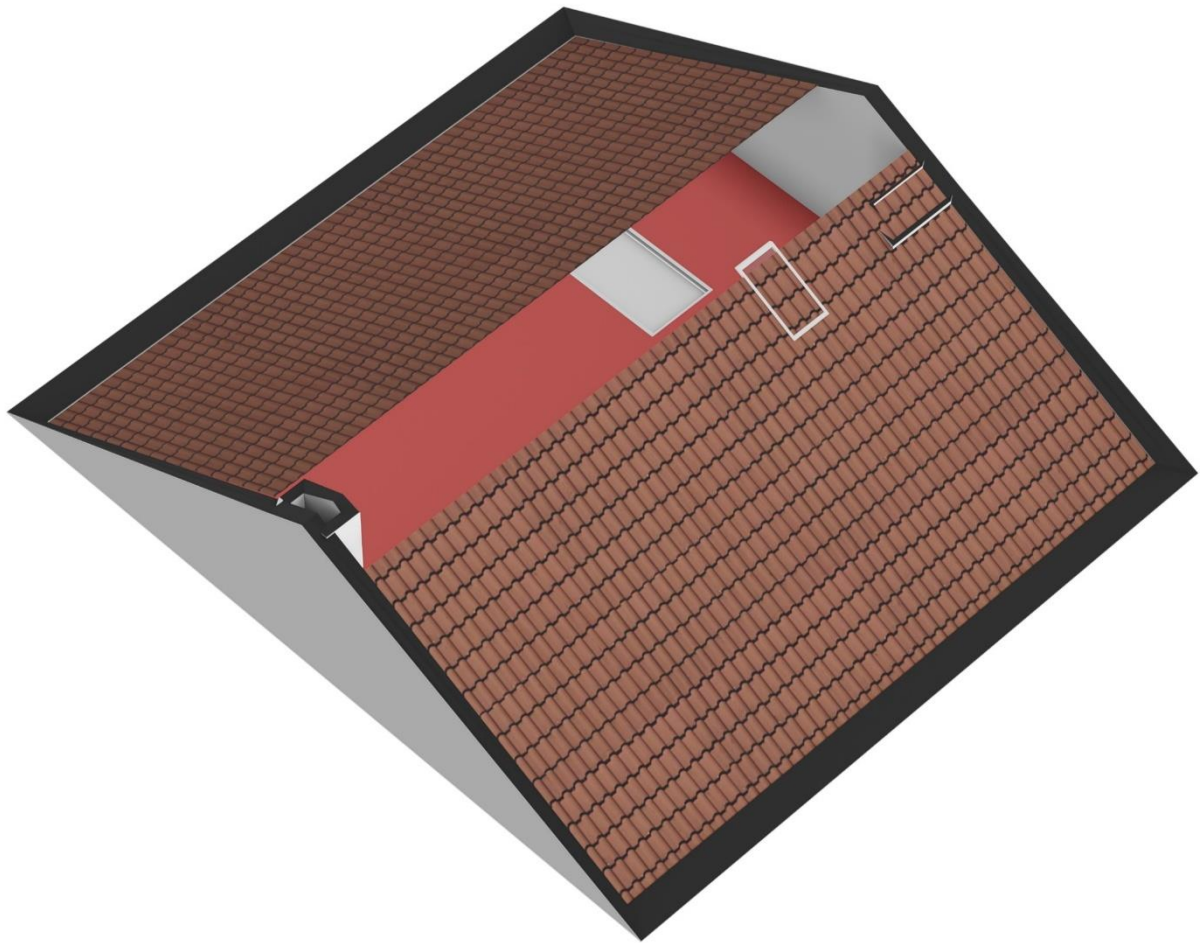


BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

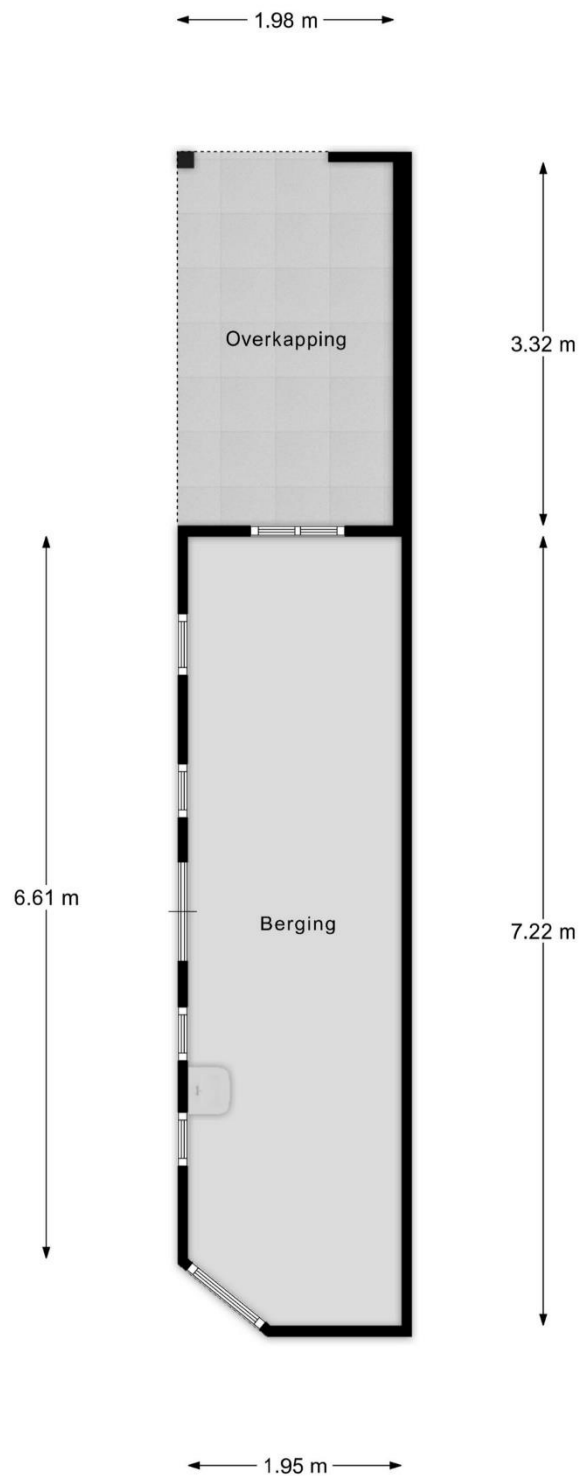


2e Verdieping

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

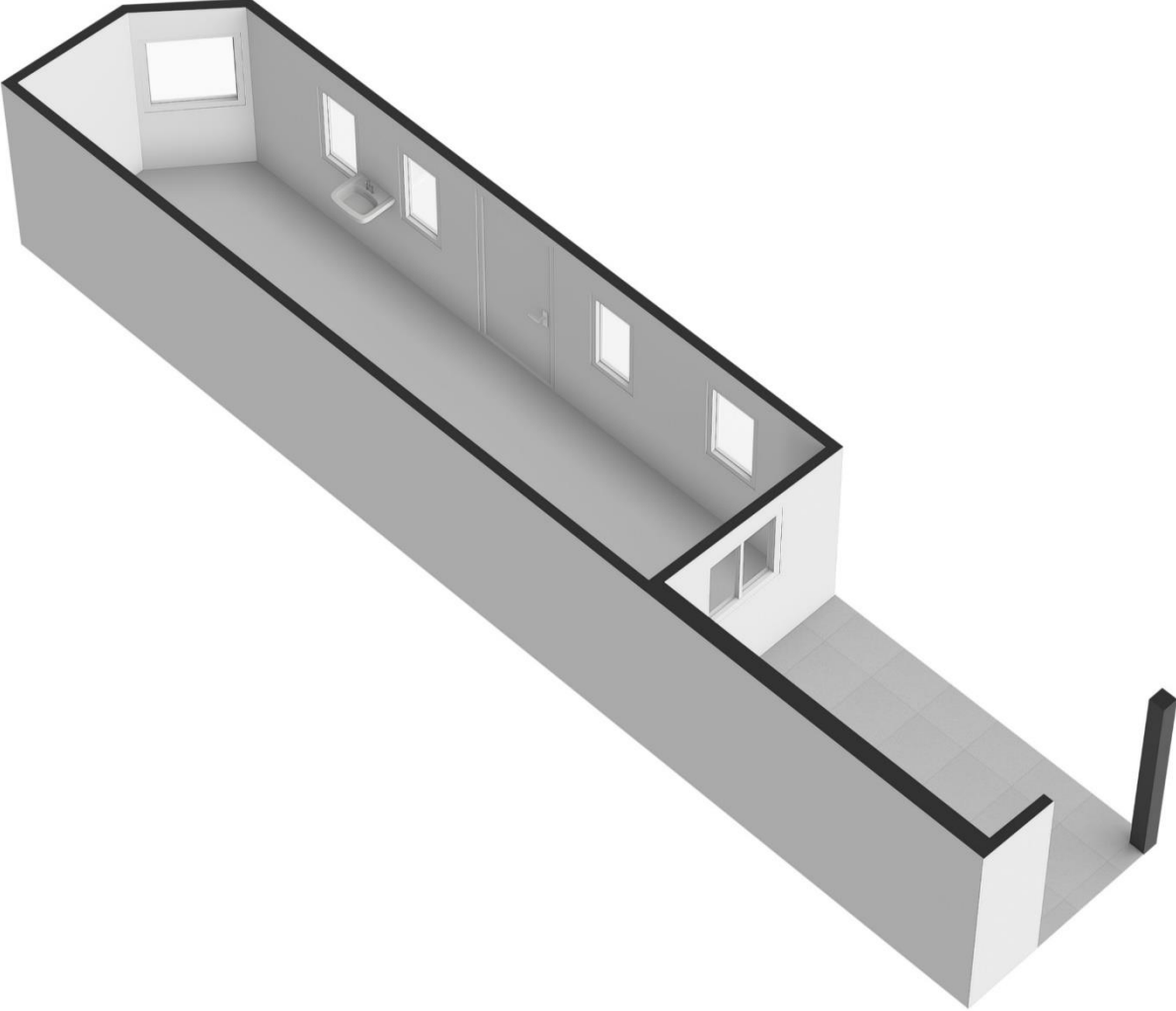


BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

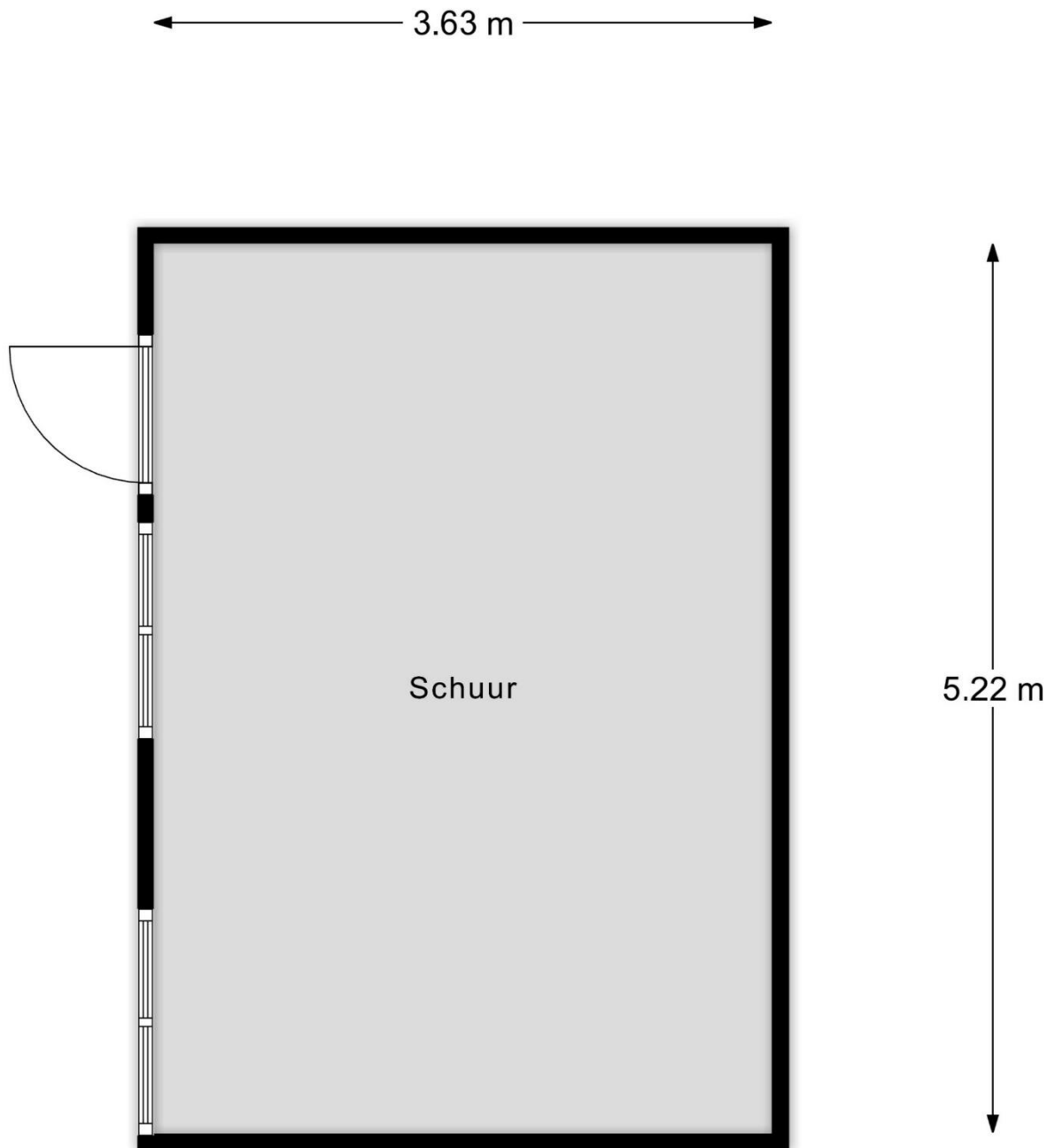


Berging

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

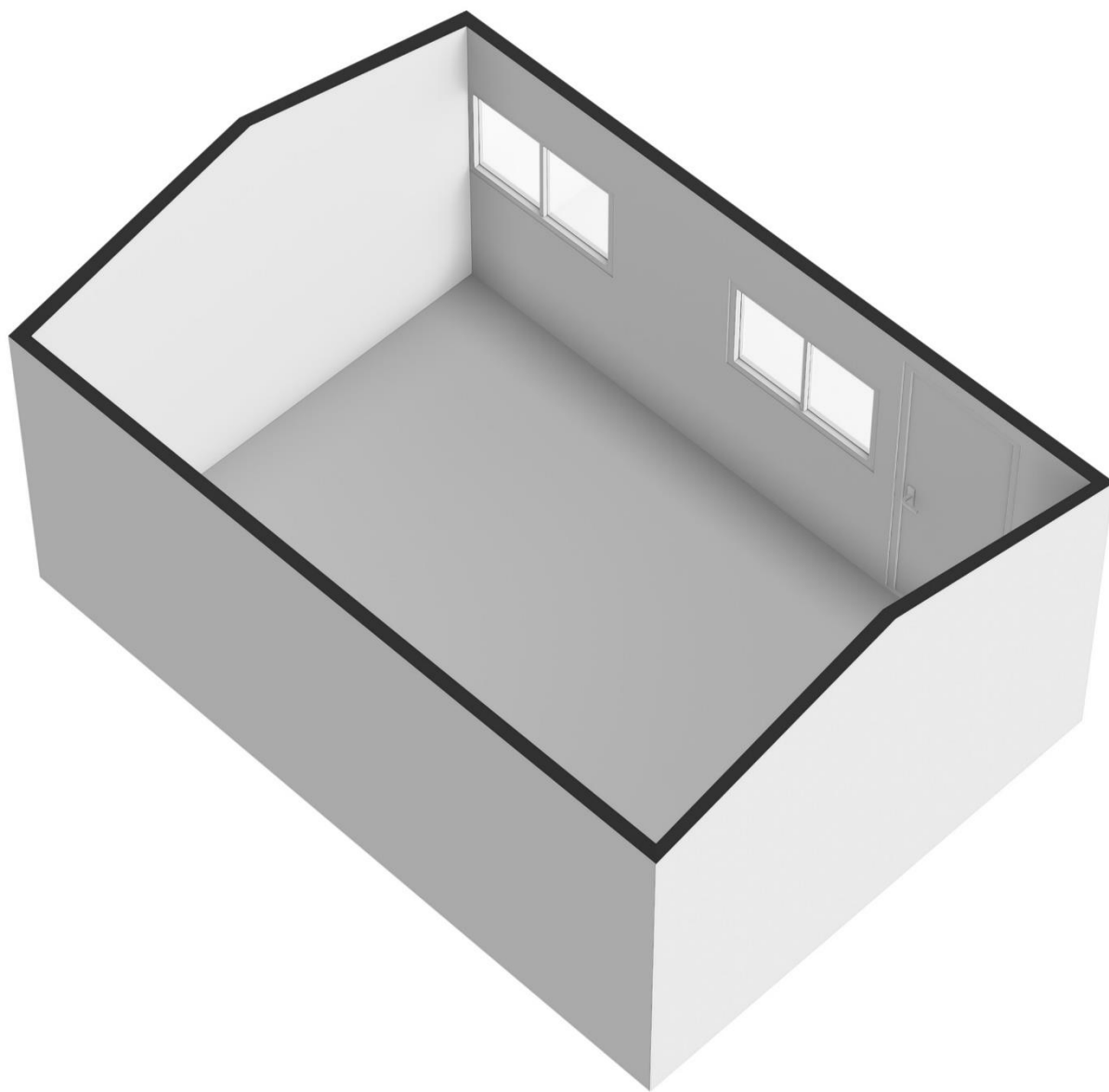


BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Schuur

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: mgr. nolenstraat 36



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een aanvullend uittreksel, gelieveerd op 15 juni 2026</p> <p>De bevrader van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Helden</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 905</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	--	---

GEMEENTE PEEL EN MAAS:



De gemeente **Peel en Maas** is een prachtige regio in Noord-Limburg, bestaande uit tien karakteristieke dorpen: Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel, Panningen en Koningslust. Deze gemeente biedt een unieke combinatie van natuurschoon, levendige dorpsgemeenschappen en een rijke historie.

Een gemeente met natuur en ruimte

Peel en Maas is een groene gemeente met uitgestrekte natuurgebieden, waaronder de bossen, heidevelden en veengebieden van de Peel. Aan de ene kant vormt natuurgebied De Grote Peel een waar paradijs voor wandelaars en natuurliefhebbers. Dit voormalig hoogveengebied staat bekend om zijn rijke flora en fauna en is een thuis voor talloze vogelsoorten. Daarnaast bieden de Maasoevers aan de andere kant van de gemeente prachtige uitzichten en recreatiemogelijkheden op en langs het water.

Goed bereikbaar en centraal gelegen

Peel en Maas ligt centraal tussen Venlo, Roermond en Eindhoven en is uitstekend bereikbaar. De gemeente heeft een sterk lokaal ondernemersklimaat, met veel ruimte voor innovatie en ambachtelijke bedrijven.

Sterke gemeenschappen en bruisende evenementen

Wat Peel en Maas bijzonder maakt, is de sterke gemeenschapszin in de dorpen. Vrijwilligers en verenigingen spelen een belangrijke rol in het sociale leven, van sportclubs tot culturele initiatieven. Er worden jaarlijks tal van evenementen georganiseerd, zoals carnavalsvieringen, jaarmarkten en kerstmarkten en diverse kermissen en muziekfestivals. Dok6 theater en cinema voorziet bovendien bijna dagelijks in een gevarieerd cultureel programma.

Rijke historie

De geschiedenis van Peel en Maas is rijk en gevarieerd. De Maas speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de handel en scheepvaart, wat terug te zien is in de kastelen die langs de Maas liggen. De Peel, daarentegen, was een ruig veengebied dat lange tijd moeilijk toegankelijk was. Turfwinning en landbouw hebben het landschap en de gemeenschap gevormd.

PANNINGEN:



Panningen is een bruisend dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in het hart van Noord-Limburg. Met een breed aanbod aan voorzieningen, een rijke historie en een centrale ligging is Panningen hét middelpunt van de regio.

Huis van de Gemeente

Panningen is de administratieve kern van Peel en Maas en huisvest het moderne Huis van de Gemeente. Dit eigentijdse gebouw is meer dan alleen een gemeentehuis; het is een ontmoetingsplek voor inwoners en ondernemers, met ruimte voor bijeenkomsten, werkplekken en dienstverlening.

Rijke Historie

Panningen, vroeger bekend als Kepèl, heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. De naam "Kepèl" verwijst naar een oude kapel die ooit op deze plek stond. In de 19e en 20e eeuw groeide het dorp uit tot een belangrijk handelscentrum, mede dankzij de bloeiende landbouw en handel. Van oudsher staat Panningen bekend om zijn baksteenindustrie. Tegenwoordig is er ten noorden van de kom van Panningen een groot regionaal industrieterrein gevestigd. Het is 65 ha groot en wordt nog uitgebreid. Aan de westelijke rand van het centrum is een bedrijvenpark gesitueerd. Tegenwoordig is Panningen een levendige kern met een mix van historische elementen en moderne ontwikkelingen.

Uitstekende Bereikbaarheid

Dankzij de centrale ligging in Noord-Limburg is Panningen goed bereikbaar. Het dorp ligt dichtbij de A67 en A73, waardoor steden als Venlo, Roermond en Eindhoven snel te bereiken zijn. Daarnaast zijn er goede busverbindingen die Panningen verbinden met omliggende dorpen en steden.

Voorzieningen en Activiteiten

Panningen heeft een uitgebreid winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en tal van sport- en recreatiemogelijkheden. Van grote supermarkten en specialzaken tot leuke boetieks en restaurants, er is voor ieder wat wils. Het dorp heeft daarnaast een bioscoop, een theater en een cultureel centrum waar regelmatig evenementen worden georganiseerd.

Panningen combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Het is een plek waar je kunt wonen, werken en ontspannen in een dynamische en gastvrije omgeving!

plaats voor

NOTITIES



Geachte belangstellende,

TER AFSLUITING

Wij hebben, namens de verkoper, met deze brochure geprobeerd je een zo goed mogelijke indruk te geven van het object. Heb je nog vragen of wil je een (2e) bezichtiging plannen? Dan zijn wij je vanzelfsprekend graag van dienst. Neem gerust even contact op met ons kantoor.

De omschrijving van het object met foto's, informatie, 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 een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden op alle werkzaamheden van de Maisonmakelaar de Algemene Consumenten Voorwaarden van Vastgoed Nederland welke van toepassing zijn. Deze voorwaarden kun je inzien op www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden of scan even de QR code.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar



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



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



Wij maken het je graag gemakkelijk. Je ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op jouw persoonlijke wensen. Bij ons weet je waar je 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 jou! 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.

Maison Makelaars
is aangesloten bij
Vastgoed Nederland.

Vastgoed
Ned.

Vastgoed Nederland is een actieve brancheorganisatie met meer dan 2200 betrokken ondernemers. Om lid te zijn moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn.

Door onze betrokkenheid bij Vastgoed Nederland blijven wij continu op de hoogte van actuele marktontwikkelingen, juridische en fiscale regelgeving en beleidswijzigingen. Dit betekent dat wij jou niet alleen begeleiden bij aankoop, verkoop of verhuur, maar je ook de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die je van ons verwacht.

Als aangesloten makelaar bij Vastgoed Nederland profiteer je van de kennis, ondersteuning en slagkracht van dé branchevereniging voor professionele vastgoedprofessionals. Dit lidmaatschap stelt ons in staat om onze klanten nog beter van dienst te zijn.

Daarnaast hebben we als lid toegang tot exclusieve marktanalyses, netwerkbijeenkomsten en specialistische kennis, waardoor wij jou altijd kunnen voorzien van goed onderbouwd advies waardoor je sterker staat in de onderhandeling.

Meer weten over Vastgoed Nederland? Kijk op www.vastgoednederland.nl of scan de QR code.

Samen sterker. Daar gaan wij voor.



Je eigen woning verkopen?

Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?

In deze markt is het niet eenvoudig om een nieuwe woning te vinden.

Maar als je dan ineens het bericht krijgt dat de woning waarop jij geboden hebt aan jullie wordt gegund dan kom je plotseling in een wervelwind terecht.

Want nu moeten er snel allerhande zaken geregeld gaan worden waar je eigenlijk tot nu toe nog niet bij hebt stilgestaan.

Er moet actie worden ondernomen om je eigen woning te koop te zetten. Maar stress is helemaal niet nodig.

Stel je nou eens voor dat jouw woning gewoon alvast helemaal 'klaar staat' voor publicatie, met 1 druk op de knop online staat en er binnen 3 weken een koper bekend is? Zou dat niet geweldig zijn?

Voor ons heel normaal.

Zullen we eens een kop koffie drinken en de mogelijkheden bespreken?



OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?

Stel je voor: je hebt een koophuis en je wilt gaan verhuizen naar een nieuw huis.

Je hebt al een mooi nieuw huis op het oog, maar je oude woning is nog niet verkocht. Je wilt dat nieuwe huis graag kopen, maar je hebt het geld uit de verkoop van je huidige woning nog niet beschikbaar.

Wat nu? Daar komt een **overbruggingshypotheek** om de hoek kijken.

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke lening waarmee je de periode overbrugt tussen het kopen van je nieuwe woning en het verkopen van je oude woning. Met deze lening kun je toch al (een deel van) de overwaarde van je huidige huis gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis.

Hoe werkt dat precies?

Je huidige woning heeft bijvoorbeeld een marktwaarde van €350.000,- en je hebt er nog een hypotheek van €250.000,- op. Dat betekent dat je een overwaarde hebt van €100.000,-.

Dit bedrag zou je normaal gesproken pas krijgen als je huis verkocht is.

Maar met een overbruggingshypotheek kun je die €100.000,- (of een deel daarvan) alvast lenen.

Deze overbruggingslening loopt meestal maximaal 1 tot 2 jaar. Je betaalt vaak alleen rente over dit bedrag, en de lening los je in één keer af zodra je oude huis is verkocht en de opbrengst binnen is.

Wat moet je weten?

De bank kijkt bij het verstrekken van een overbruggingshypotheek naar de verwachte verkoopprijs van je oude woning. Soms eisen ze al een getekend koopcontract of taxatierapport.

Je moet de maandlasten van zowel de nieuwe hypotheek als de overbruggingshypotheek kunnen dragen – de bank checkt dus of je dat financieel aankunt.

Wanneer is het handig?

Een overbruggingshypotheek is vooral handig als je je nieuwe droomhuis niet wilt mislopen, maar nog even moet wachten op de verkoop van je oude woning. Het geeft je financiële ruimte in een lastige tussenfase.

Zorg dat je schakelt met een financieel adviseur om dit goed in kaart te brengen.





Al onze woningen worden via het online biedplatform 'Eerlijk Bieden' verkocht.

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Eerlijk Bieden is het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars. Om de kwaliteit van ons keurmerk te waarborgen, hebben wij speciale biedsoftware opgezet om de geldende brancheregels te handhaven en daardoor een 100% betrouwbaar biedlogboek te genereren.

De naam zegt het al... een eerlijk biedproces. Ik hoor je denken... dat doen toch alle makelaars?

Nee helaas... makelaars die gebruik maken van het biedsysteem MOVE hebben tijdens het biedproces al inzicht in de biedingsdata.

Zij hebben namelijk deze data gewoon opengezet waardoor zij gaande het proces nog steeds allerlei zaken kunnen 'regelen'.

Misschien een keer een voordeel (lijkt het) als de makelaar je belt net voor sluitingstijd van het proces om je te vertellen dat als je er nog €10.000,- bij doet je de koper kunt worden maar geloof ons... dat gaat later toch wringen of dit nu de juiste beslissing was. Dit was ook nooit de bedoeling van het biedsysteem.

EERLIJK BIJEDEN. Een eerlijk en transparant biedsysteem wat we voor onze klanten inzetten.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw 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 bidder 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.



VEELGESTELDE VRAGEN

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 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 je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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 jou daarover te informeren.

Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is.

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je 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: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je 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 je, 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 jouw naam overgeschreven

Als je een financiering nodig hebt, krijg je 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. Je 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. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je 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. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten?

Schakel dan een makelaar in.

Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

