

TE KOOP



Kessel
Meidoornplein 19


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 299.000,00 k.k.

Kessel
Meidoornplein 19

Status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object: Bestaande bouw
Type woning: Twee onder een kap
Bouwjaar: 1981
Woonoppervlakte: 151 m2
Ligging: In woonwijk

INDELING

Perceeloppervlakte: 246 m2
Inhoud: 591 m3
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

Verwarming: C.V. ketel, Open haard
Warm water: Elektrische boiler
Isolatie: Spouwmuur, Ankerloze spouwmuur, Volledig dubbelglas

BUITENRUIMTE

Tuin: Achtertuin, voortuin

PARKEERGELEGENHEID

Garage: Ja

OVERIG

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

OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze ruime twee onder één kapwoning ligt aan een verkeersluw pleintje met speeltuin voor de deur en is daardoor een ideale plek voor een jong gezin! De woning is keurig onderhouden en heeft een grote woonkamer met gezellige gashaard en een schuifpui naar de achtertuin. De halfopen keuken is in 2018 gedeeltelijk vernieuwd en de bijkeuken en garage (met zolder) zijn in 2015 verbouwd. Op de verdieping liggen drie slaapkamers en een royale badkamer met douche én ligbad! Een vaste trap leidt naar de zolderverdieping waar een vierde slaapkamer of hobbyruimte beschikbaar is. De achtertuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bloeiende borders, drie grote acaciabomen en een kleine vijver.



ALGEMEEN:

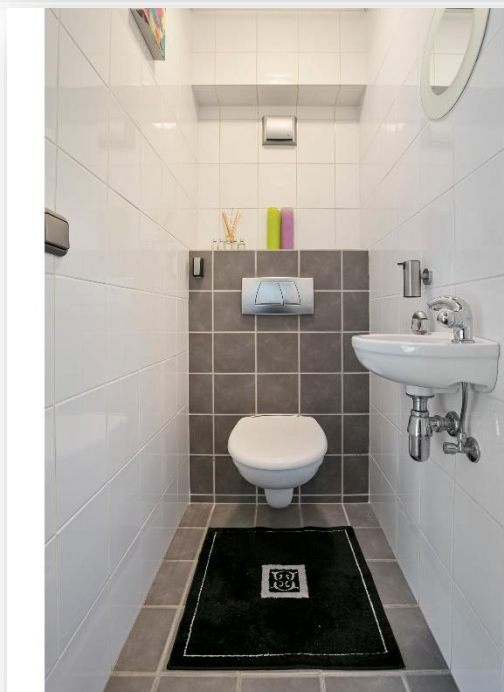
Deze fijne woning ligt in een heerlijk rustige en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen op loopafstand. De supermarkt ligt letterlijk om de hoek en de basisschool en het centrum met restaurants, terrasjes, diverse winkels, een ijssalon en kasteel De Keverberg bevinden zich op nog geen tien minuten lopen. Bovendien loop je ook binnen enkele minuten naar de Maas waar je heerlijk kunt wandelen op de boulevard en het veerpontje naar Beesel kunt nemen. Via de Napoleonsbaan ben je in ongeveer 10 autominuten bij de snelweg A73 richting Venlo en Duitsland en iets verderop ligt de A67 richting Eindhoven.



BEGANE GROND:

ENTREE

Via de oprit loop je, naast de in 2015 opnieuw aangelegde ruime voortuin, naar de voordeur aan de zijkant van de woning. Je komt binnen in de hal waar zich de meterkast bevindt met daarnaast een garderobe. De toiletruimte is geheel betegeld en beschikt over een wandtoilet en een fonteintje.



WOONKAMER

De woonkamer heeft een L-vorm en is daardoor lekker ruim. Het zitgedeelte ligt aan de voorkant en heeft drie grote ramen met rolluiken. Het rolluik van het grootste raam is elektrisch te bedienen. De haard op gas zorgt voor een gezellige sfeer. Aan de tuinkant is de eethoek geplaatst. Er is hier genoeg plek voor een grote tafel waar je met de hele familie aan kunt zitten en via de glazen schuifpui (met elektrisch te bedienen rolluik) heb je zicht op de achtertuin. De vloer op de gehele begane grond bestaat uit donkere tegels.







KEUKEN

De keuken is in 2006 geplaatst en in 2015 gedeeltelijk vernieuwd. In deze royale keuken heb je alle ruimte om lekker te kunnen koken op het vijfspots gasfornuis, de elektrische oven of de combi-magnetron. Verder heb je nog de beschikking over een koelkast, vaatwasser en 1 ½ spoelbak. In de grote lades en diverse keukenkastjes kun je al het keukengerei en de provisie kwijt. Via de keuken heb je toegang tot de kruipruimte onder de woning. In de keuken is plintverwarming aanwezig. Achter de keuken ligt een handige bijkeuken met de witgoedaansluitingen voor zowel een wasmachine als droger. Daarnaast is er nog voldoende plek voor een extra koelkast of een vriezer en tegen de muur hangen drie kastjes die dienen als extra bergruimte.





VERDIEPING:

Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers en een badkamer met douche en ligbad.

SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer ligt aan de voorkant van de woning heeft een draaikiepraam en een vast raam. De vloer is voorzien van donkere vloerbedekking. De andere twee slaapkamers hebben beide ook een draaikiepraam. De vloer op deze twee slaapkamers en op de overloop bestaat uit een licht laminaat.





BADKAMER

In deze badkamer heb je de keuze uit een fijne douche in de douchecabine met melkglazen deur of je kunt lekker ontspannen in het ligbad. Daarnaast is er een wandtoilet aanwezig en een wastafel met lades en een waskom. Naast het meubel hangt nog een hangmeubel met legplanken. Een draairaam zorgt voor de nodige ontluchting maar er is ook mechanische ventilatie aanwezig.



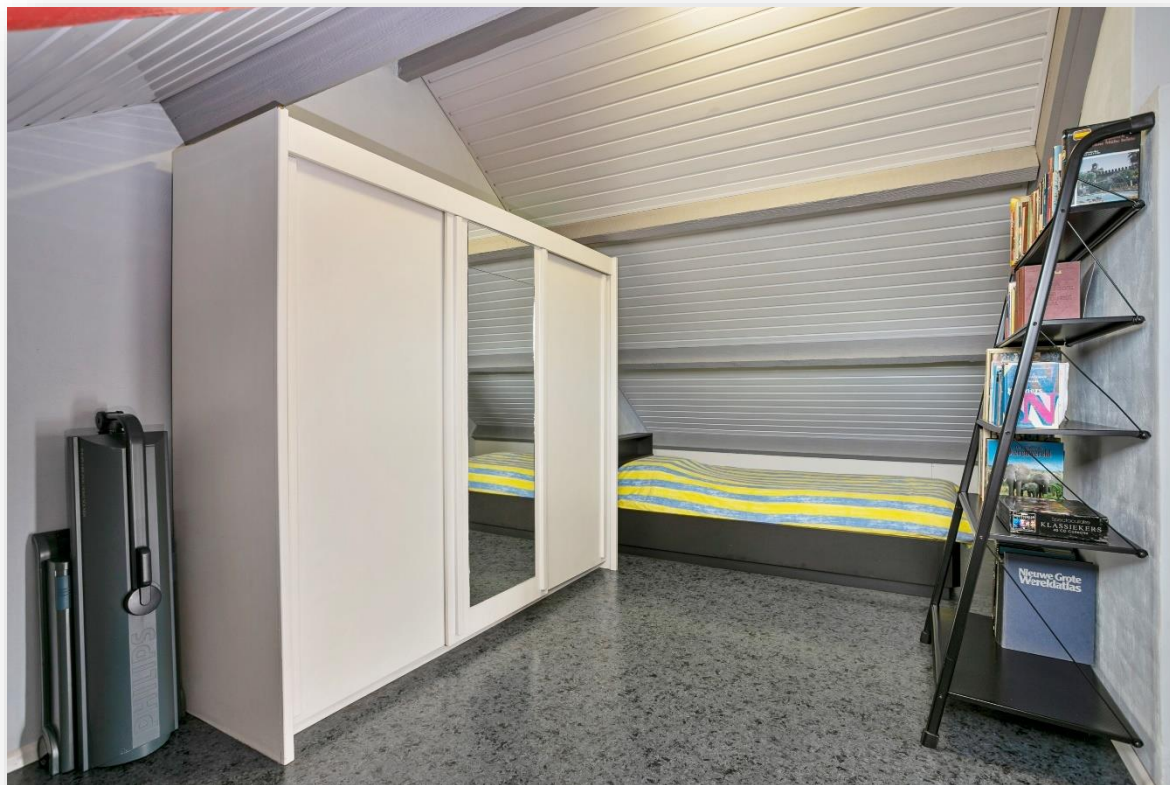
ZOLDER:

Via een vaste trap loop je naar de zolderverdieping. Op de overloop zijn onder de schuine kanten van het dak handige berguimtes gemaakt. De Bosch combiketel hangt ook op de overloop.



SLAAPKAMER/HOBBYRUIMTE

De flinke ruimte op zolder is geschikt om te gebruiken als vierde slaapkamer maar zou ook een fijne hobbyruimte of thuiswerkplek kunnen zijn. Via het grote Velux dakraam komt er genoeg daglicht naar binnen.



GARAGE/BERGING:

In 2015 is een gedeelte van de garage verbouwd tot bijkeuken. Hierdoor is het niet meer mogelijk om een auto binnen te plaatsen maar er is voldoende plek voor een werkplaats en het stallen van de fietsen. Bovendien ligt er een grote zolder boven de garage en bijkeuken waar je veel spullen kwijt kunt.



TUIN:

De netjes aangelegde en onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft diverse bloeiende plantenborders, drie grote acaciabomen en een kleine vijver. De tuin is zo ingedeeld dat je het terras op verschillende plekken neer kunt zetten zodat je altijd kunt kiezen voor een plekje in de zon of in de schaduw. De tuin is volledig omheind en heeft een vrije achterom. Via deze vrije achterom loop je makkelijk naar de parkeerplaatsen op het Elzenpad. Er zijn diverse stopcontacten aanwezig en een kraan vind je in de bijkeuken.





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 C.

STAAT VAN ONDERHOUD:

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

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Bosch combiketel. Zowel het dak als de muren zijn geïsoleerd. De ramen op de verdieping bestaan allemaal uit hardhouten kozijnen met dubbel glas, net zoals de ramen aan de voorkant van de woning op de begane grond. De schuifpui en de ramen in de keuken zijn van aluminium en de bijkeuken beschikt over kunststof kozijnen.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijk woonwijk aan een verkeersluw pleintje. Zowel het centrum van Kessel met alle voorzieningen als de Maas met haar uiterwaarden bevinden zich 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 bouwtekeningen beschikbaar. Deze kunnen digitaal opgevraagd worden.

PLATTEGRONDEN:



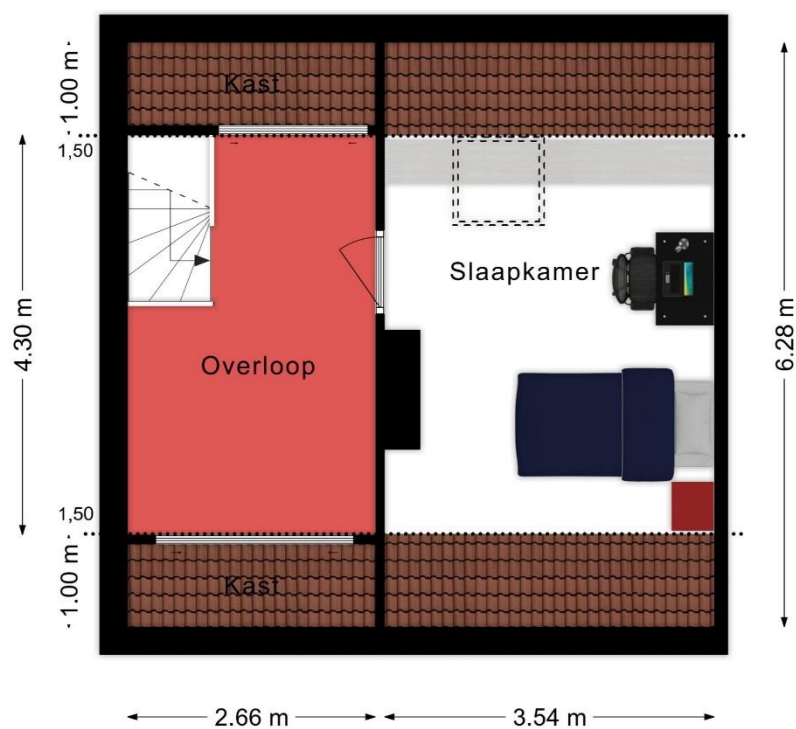
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

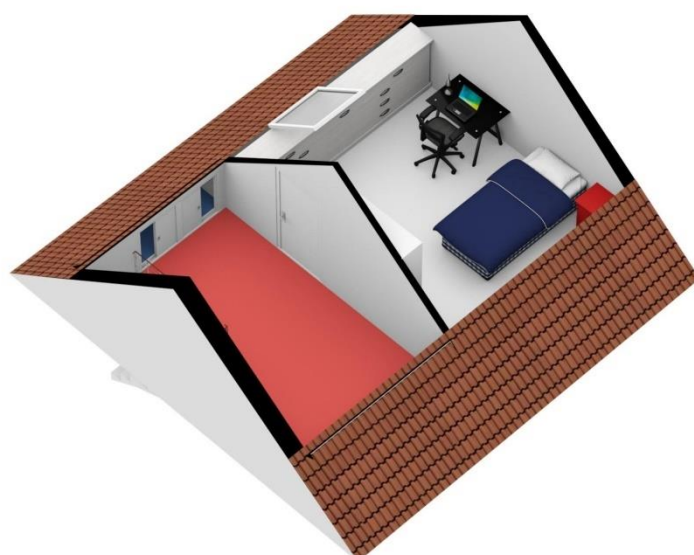
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:



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		



Kessel is een van de oudste dorpen langs de Maas en was, samen met het er van oudsher bijbehorende Kessel-Eik, een van de kleinste gemeenten van de provincie Limburg. Kessel telt ongeveer 4200 inwoners, verspreid over de twee kernen: Kessel (3500 inwoners) en Kessel-Eik (700 inwoners). Daarnaast kent Kessel nog de buurten Broek, Donk, Hout en Oyen.

Het dorp kent een rijk en divers verenigingsleven en heeft verschillende functies en voorzieningen voor jong en oud: beide kernen hebben een basisschool en twee middelbare scholen op fietsafstand. Een woon-zorgcomplex, een dorpsdagvoorziening, een bibliotheek, (para-)medische zorg en een verscheidenheid aan winkels, horeca en mogelijkheden om te sporten, vindt men in Kessel.

Kessel ligt aan de provinciale weg tussen Venlo en Roermond en aan het eind van de Middenpeelweg, een provinciale weg die Kessel met Ravenstein (Oss) verbindt. De rij-afstand naar het ziekenhuis in Venlo bedraagt ruim een kwartier. De aansluitingen met de A73, de A67 en de A74 zijn op steenworp afstand. Kessel heeft een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Tevens is er een veerdienst met het tegenover gelegen Beesel / Reuver. De Kesselse inwoners zijn betrokken en dragen actief bij om de leefbaarheid in hun dorp voor de toekomst te optimaliseren en te garanderen.

Gelegen op de hoge Maasoever, op een steenworp afstand van deze rivier, bewaart Kessel ook vandaag nog veel van zijn roemrijk verleden. Kasteel 'De Keverberg' ligt in het hart van het dorp en kent een rijke historie. Het in 2015 herbouwde rijksmonument ligt op een opgeworpen heuvel, direct aan de Maas en is daarmee een van de weinige nog overgebleven mottekastelen in Nederland.

De historie van Kasteel De Keverberg begint in de tiende eeuw. Toen werd op deze plek een vierkante natuurstenen toren gebouwd van vijftien meter hoog op een fundering van oersteen en maaskeien. Vanaf deze toren werd tol geheven voor zowel het scheepvaartverkeer als voor verkeer dat bij Kessel van Brabant naar Keulen trok en vice versa. Van deze oorspronkelijke toren zijn tijdens de herbouw delen gevonden en blootgesteld. Aan het eind van de tweede wereld oorlog werd het kasteel grotendeels verwoest. Met financiële hulp van de gemeente Peel en Maas en de provincie is het kasteel in 2015 herbouwd als burgerinitiatief met een fantastisch resultaat. Het herbouwde kasteel huisvest een horecagelegenheid en is een unieke plek voor één van de vele evenementen die worden georganiseerd. Tevens heeft de herbouw van 'De Keverberg' een boost gegeven aan het toerisme in Kessel.

In de omgeving liggen een groot aantal natuurgebieden met vele mogelijkheden tot recreatie. Ook kent Kessel een aantal campings.



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 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.

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



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

