

TE KOOP



PANNINGEN

John F. Kennedylaan 105


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 369.000,-

PANNINGEN

John F. Kennedylaan 105



status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object: Bestaande bouw
Type woning: 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1975
Woonoppervlakte: 158 m2
Ligging: in centrum

INDELING

Perceeloppervlakte: 620 m2
Inhoud: 673 m3
Aantal kamers: 7
Aantal slaapkamers: 5

ENERGIE

Verwarming: c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard
Warmwater: gasboiler eigendom

BUITENRUIMTE

Tuin: zijtuin, voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
Voorzieningen: inpandig

OVERIG

Huidige bestemming: wonen
Permanente woning: Ja
Onderhoud binnen: redelijk tot goed
Onderhoud buiten: goed

OBJECT OMSCHRIJVING:

Sta versteld van de ruimte in en rondom deze woning! In 1975 is deze woning gebouwd als proefwoning van Neduco op een perceel van 620 m². De woonkamer ligt aan de achterkant en is heerlijk ruim met grote ramen die uitzicht bieden op de diepe achtertuin. De gesloten keuken en de grote garage liggen aan de voorkant, net als een handige kantoor-/computerruimte. Op de verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers aanwezig en een badkamer met douche én ligbad. De achtertuin is groen aangelegd en heeft een terras dat door middel van een elektrisch te bedienen zonnescherm ook overdekt te maken is.



ALGEMEEN:

Deze verrassende woning ligt aan de doorgaande weg van Panningen naar Helden. Vanwege de goede isolatie van de muren en ramen heb je echter geen last van het voorbijrijdend verkeer en in de diepe achtertuin zonder directe achterburen heb je lekker veel privacy! Het centrum van Panningen met diverse winkels, restaurants en leuke terrasjes ligt op loopafstand. In de directe omgeving bevinden zich bovendien diverse basisscholen en middelbare scholen. Vlak voor de deur ligt ook nog een bushalte.



GESCHIEDENIS:

Deze bijzondere woning is ontworpen door de verkoper, die betontechnoloog was bij Neduco, in samenwerking met architect Heiderijk. Bij het ontwerp van deze woning vormden de hoge binnenklimaatseisen het uitgangspunt en is er gekozen voor prefab gevelelementen bestaande uit een 12 cm dikke grindbeton-binnenschil, voorzien van 5 cm polystyreenisolatie en een 8 cm dikke betonnen buitenschil. De onderlinge gevelontmoetingen zijn voorzien van een luchtdichte flexibele strook en thermische isolatie waarna op de bouwplaats de overgebleven ruimte met grindbeton werd dichtgestort.

De begane grondvloer, de dakvloer en de scheidingswand tussen verwarmde en niet verwarmde inpandige ruimten zijn aan de niet verwarmde zijde geïsoleerd. De isolatie bestaat uit polystyreenschuim dat door middel van houtwolcement is afgeschermd in verband met mogelijk brandgevaar.

Bijzondere aandacht is besteed aan de ankerloze spouw tussen de twee woningen. Om te voorkomen dat de spouw over de gehele gebouwhoogte als 'schoorsteen' gaat werken, is de spouw in compartimenten verdeeld door stroken weinig elastische steenwol ter hoogte van de begane grondvloer, tussenvloer en dakvloer en aan de einden van de muurelementen.

De verwarmings- en ventilatie-inrichting bestaat uit twee installaties die elkaar aanvullen: warmwaterradiatoren in de woon- en slaapkamers met een centraal opgestelde cv-ketel en een 'balanced ventilation' waarbij verse (buiten)lucht wordt aangezogen, voorverwarmd, gefilterd en vervolgens via een luchtkanaalsysteem naar de woon- en slaapvertrekken wordt gevoerd om via de badkamer en de keuken weer uit de woning te worden gepompt. De ventilatie-inrichting is boven de cv-ketel geplaatst.

De bescherming van de bewoner tegen lawaai-overlast van buiten is uitstekend dankzij de zware gevel- en dakelementen, de praktisch luchtdichte aansluiting van elementen onderling en van kozijnen op elementen, het dubbele glas en de zeer goed verzorgde sluiting van de beweegbare ramen. De per verdieping voorkomende luchtverdeelkasten zijn aan de binnenzijde voorzien van een geluidsabsorberende bekleding om ventilatiegeruis te beperken. Bovendien zijn voor alle vertrek-inlaten flexibele bochten uit zacht materiaal aangebracht om overspraak te voorkomen.

BEGANE GROND:

ENTREE

Via de oprit en de netjes aangelegde voortuin bereik je de voordeur die uitkomt in een portaal waar zich de kapstok en de meterkast bevinden. Vervolgens betreed je de hal die weer toegang geeft tot de keuken, woonkamer, een toilet en het kantoor.



KEUKEN

De keuken ligt aan de voorkant van de woning en is uitgerust met een vijfspots gasfornuis, dubbele wasbak, vaatwasser, koelkast en vriezer. De vele keukenkastjes en -lades bieden genoeg bergruimte voor het keukengerei. Het uitzetraam met elektrisch te bedienen zonnescherm kijkt uit op de John F Kennedylaan. Via een pantry heb je toegang tot de garage. Deze pantry is zo ontworpen en geventileerd dat er het altijd een paar graden koeler is en daardoor ideaal voor het opbergen van provisie en extra keukenspullen.





WOONKAMER

De woonkamer is heerlijk ruim en ingericht met een zitgedeelte en eetgedeelte. Via de grote ramen komt er lekker veel licht naar binnen en heb je fijn uitzicht op de groene en diepe achtertuin. Beide ramen zijn uitgerust met een elektrisch te bedienen zonnescherm. Een deur geeft directe toegang tot het terras.







KANTOOR

Het kantoor of computerkamer is ideaal om als thuiswerkplek te gebruiken of een leuke gameroom/speelkamer voor de kinderen. Hier kun je ongestoord werken of spelen! Ook in deze kamer is het uitzetraam voorzien van een zonnescherm.



VERDIEPING:

De trap in de hal leidt naar de verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst vijf slaapkamers, de badkamer, de technische ruimte en een handige inloopkast met verlichting. Op de bovenverdieping is een vaste airco-installatie aanwezig.



SLAAPKAMERS

De twee grootste slaapkamers zijn elk voorzien van twee uitzetramen en een schuifhor. De slaapkamer aan de voorkant heeft bovendien elektrisch te bedienen rolluiken. In beide kamers is ook een wastafel aanwezig. De twee slaapkamers aan de achterkant hebben elk één raam met een schuifhor en zijn van elkaar gescheiden door middel van een dunne wand. Deze wand is eventueel op eenvoudige wijze te verwijderen waardoor er één grote slaapkamer ontstaat. De kleinste slaapkamer ligt aan de voorkant van de woning en wordt momenteel gebruikt als berg- en wasruimte.







BADKAMER

In de ruime badkamer heb je de beschikking over een douche en een ligbad. Een toilet en een wastafel maken de badkamer compleet. De badkamer is uitgevoerd in rustige en neutrale kleuren.

TECHNISCHE RUIMTE

In de technische ruimte hangt de Nefit CV ketel uit 2011 en een 80 liter boiler uit 2021.



GARAGE/BERGING:

De garage is inpandig te bereiken via de pantry in de keuken en van buiten uit via de tuin en een dubbele deur op de oprit waardoor er eventueel ook een auto binnen geplaatst kan worden. Op de oprit voor de garage is ook nog plaats voor één auto. In de garage is een witgoed aansluiting aanwezig, een wasbak en een bergruimte. Achter de garage, in de doorgang naar de tuin, ligt een inpandige hobbyruimte met verwarming.



TUIN:

De diepe achtertuin bestaat voornamelijk uit gazon met rondom plantenborders met volwassen beplanting. Het terras ligt direct achter de woning en is overdekt te maken met een elektrisch te bedienen zonneschermb. Doordat er geen directe achterburen aanwezig zijn kun je in deze tuin van veel privacy genieten. Een poortje aan de zijkant van de tuin vormt de vrije achterom. Via een pad naast de tuin kom je op een grote parkeerplaats die ideaal is als je een extra auto moet parkeren of als je bezoek krijgt.





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 prima. De woning is enigszins gedateerd maar alles functioneert en is onderhouden waar nodig. De koper dient wel rekening te houden met moderniseringskosten.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2011. De woning is vanuit de bouw super geïsoleerd volgens de toen geldende norm en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

LIGGING:

De woning ligt aan de doorgaande weg van Panningen naar Helden, op loopafstand van alle voorzieningen.

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:

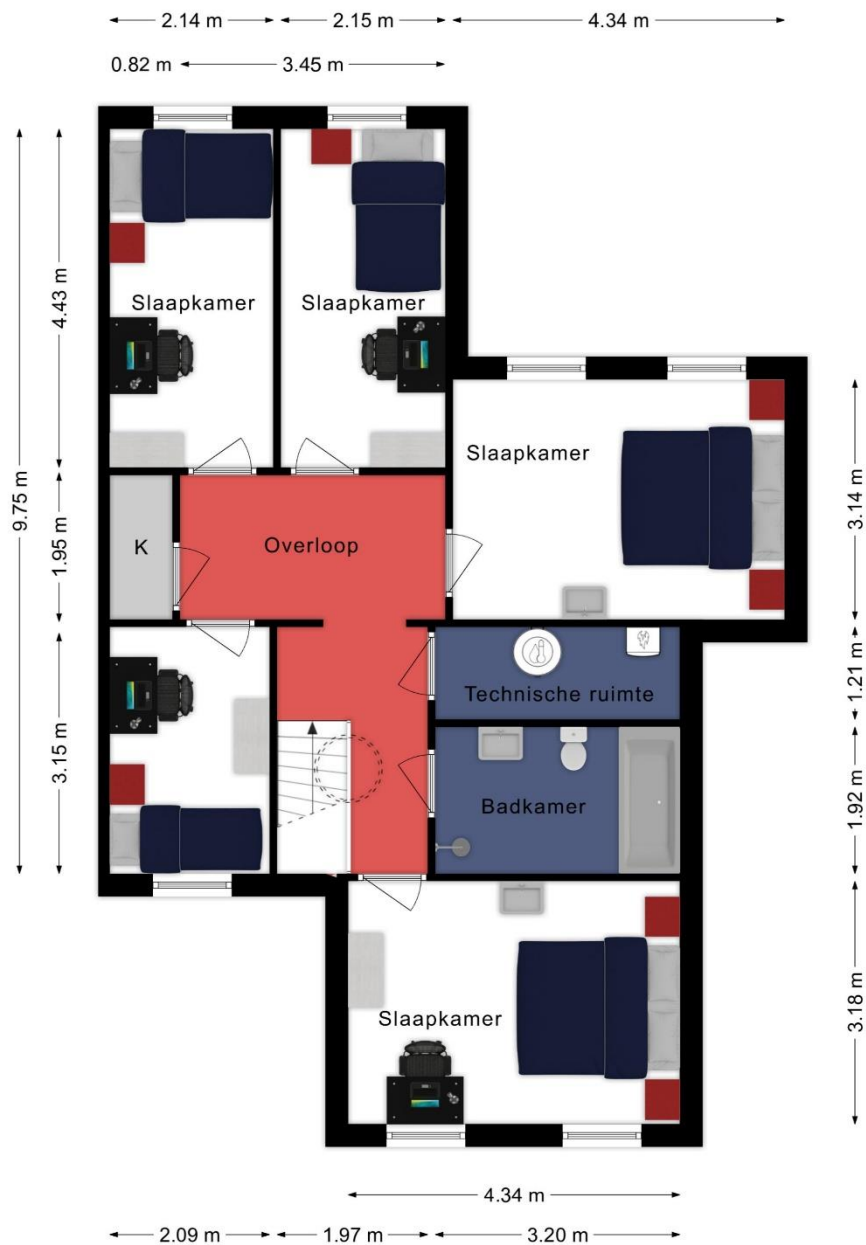
De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

Van deze woning zijn bouwtekeningen en technische tekeningen beschikbaar. Deze kunnen digitaal opgevraagd worden.



PLATTEGRONDEN:

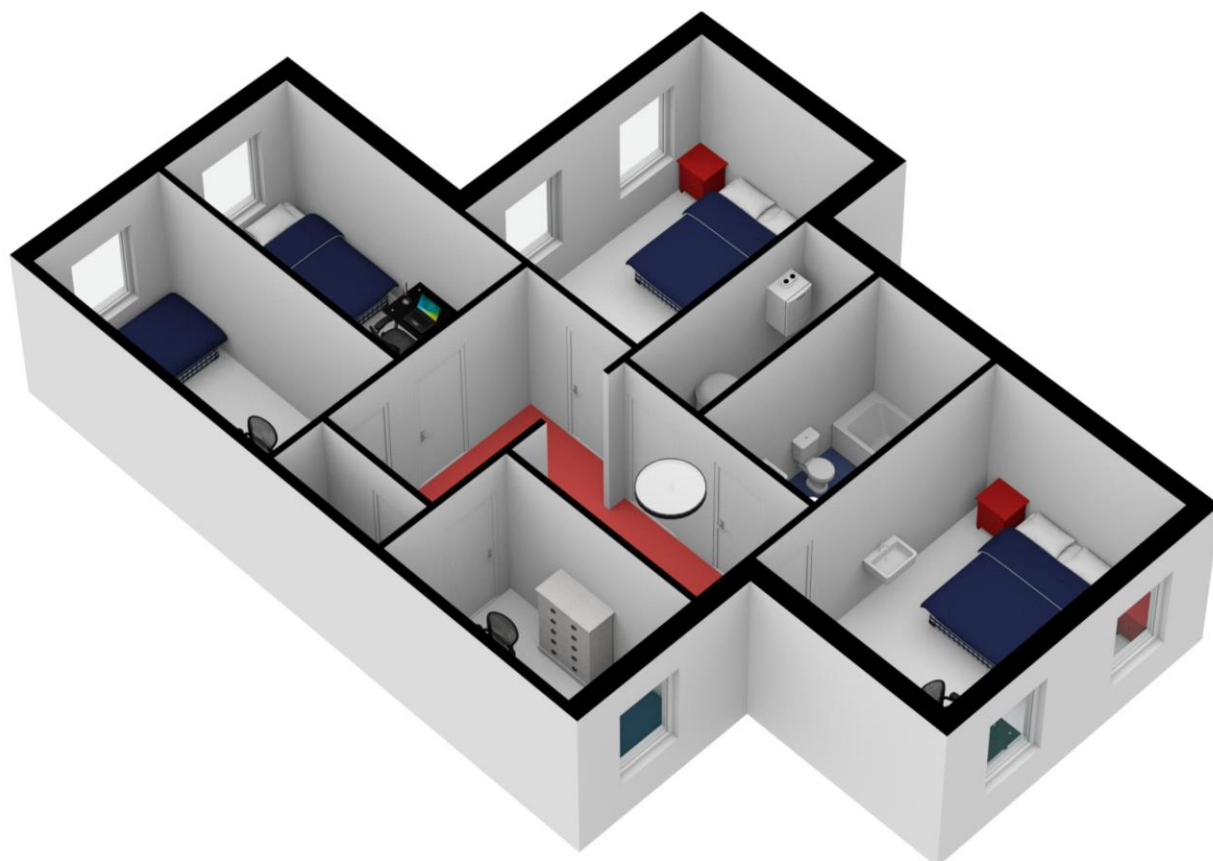


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



Percelenrapport

Kenmerk
Datum

John F. Kennedylaan 105, 5981XB Panningen
30-07-2021


Maison
MAKELAARS



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.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 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		

PANNINGEN (KEPÈL)



Panningen, in de volksmond Kepèl genoemd, is met ongeveer 7500 inwoners het grootste dorp binnen de gemeente Peel en Maas. Het gemeentehuis, wat treffend 'Huis van de Gemeente' heet, is hier gevestigd. Panningen heeft een sterk uitgegroeide bebouwde kom, die is vast gebouwd aan Helden in het oosten en Egchel in het zuiden. Panningen ligt centraal tussen de steden Roermond, Weert en Venlo, welke met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar zijn. De A67 is binnen 10 autominuten bereikbaar, maar ook de A73 en de grenzen van België en Duitsland zijn vanuit Panningen prima te doen.

Panningen vervult een belangrijke regiofunctie, omdat de omliggende steden elk op een afstand van ongeveer 20 km liggen. Kenmerkend voor de regiofunctie van Panningen is het relatief grote winkelcentrum dat tussen 2000 en 2007 vernieuwd is.

Dat woningen en winkels in het centrum goed gecombineerd kunnen worden, bewijzen zowel 'De Parel' als 'De Pit'; een winkelpassage met woningen erboven. Het multifunctioneel centrum, DOK6 genaamd, met theater- en bioscoopzalen en een trendy café, vindt men ook in het levendige centrum.

Elke woensdag is er een weekmarkt, die druk wordt bezocht. De VVV organiseert 's zomers regelmatig aantrekkelijke evenementen die veel bezoekers trekken.

Verder treft u in Panningen basis- en voortgezet onderwijs aan, evenals een overdekt zwembad en een tennis- en een sporthal. Panningen huisvest tevens een cluster van gezondheidsinstellingen, waaronder een zorgcentrum en een hospice.

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.

Panningen ontstond in de 17e eeuw. Het groeide rond de bedevaartkapel die in 1643 werd gebouwd. Door de toenemende pelgrimage in die tijd, werd de kapel snel uitgebreid. Uiteindelijk is deze oude kerk afgebroken en vervangen. Op het Pastoor Huijbenplein is een kunstwerk te zien, dat de voormalige kapel symboliseert. De naam 'Kepèl' leeft nog steeds voort.



Schriftelijkheidsvereiste

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

Drie dagen bedenktijd

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

Bedenktijd en termijnenwet

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

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

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

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

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

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

Geachte belangstellende,

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

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

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

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

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

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

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

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

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

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

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

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

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

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



puur, persoonlijk en professioneel



Maisonmakelaars Peel en Maas

John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

