

TE KOOP



BERINGE
Peelstraat 47

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 559.000,-

BERINGE
Peelstraat 47

status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: woonboerderij
 soort appartement: vrijstaande woning
 bouwjaar: 1932
 perceeloppervlakte: 2487 m2
 bouwvorm: bestaande bouw
 ligging: vrij uitzicht

INDELING

woonoppervlakte: 340 m2
 inhoud: 2166 m3
 aantal kamers: 8
 aantal slaapkamers: 6

ENERGIE

verwarming: open haard;c.v.-ketel
 warm water: elektrische boiler eigendom;c.v.-ketel
 isolatie: geen spouw
 eigendom:

BUITENRUIMTE

tuin: achtertuin
 Ligging: oost

PARKEERGELEGENHEID

garage: ja
 voorzieningen:

OVERIG

Huidige bestemming: wonen
 permanente woning: ja
 onderhoud binnen: goed
 onderhoud buiten: goed
 keurmerken:
 huidig gebruik: wonen
 huidige bestemming: wonen

OBJECT OMSCHRIJVING:

Deze royaal opgezette woonboerderij ligt op een perceel van bijna 2500 m2 binnen de bebouwde kom van Beringe. De woning heeft een ruime woonkamer, twee keukens, twee badkamers op de begane grond en maar liefst zes slaapkamers! Deze woning is dus zeer geschikt voor een groot gezin, dubbele bewoning of een woon- werkcombinatie met kantoor of praktijk aan huis. De grote garage met werkplaats en diversen bergruimtes is daarnaast uitermate geschikt voor klussers en hobbyisten.



ALGEMEEN:

Aan de voorkant van de boerderij heb je prachtig vrij uitzicht over uitgestrekte velden en aan de achterkant kijk je uit op de diepe achtertuin. De woning is niet alleen ruim van binnen maar ook qua buitenruimte kom je hier niets te kort. Wat dacht je van 8 eigen parkeerplaatsen en voldoende plaats voor je eigen camper? De oprit naar de A67 bevindt zich op zo'n vijf autominuten en voor de boodschappen kun je terecht in het naastgelegen Panningen of Meijel. Het perceel naast de woning is er eventueel bij te koop, dit betreft een bouwkaavel van 800 tot 1250 m².

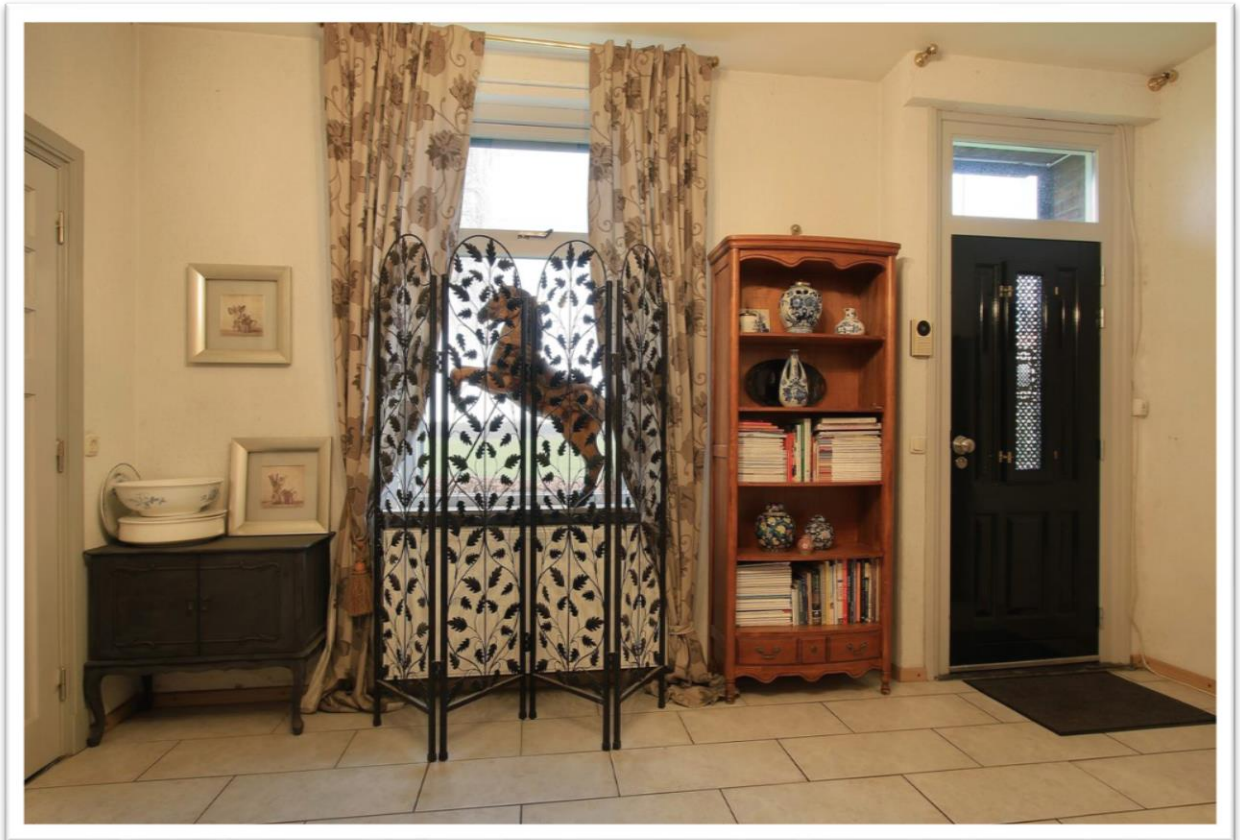


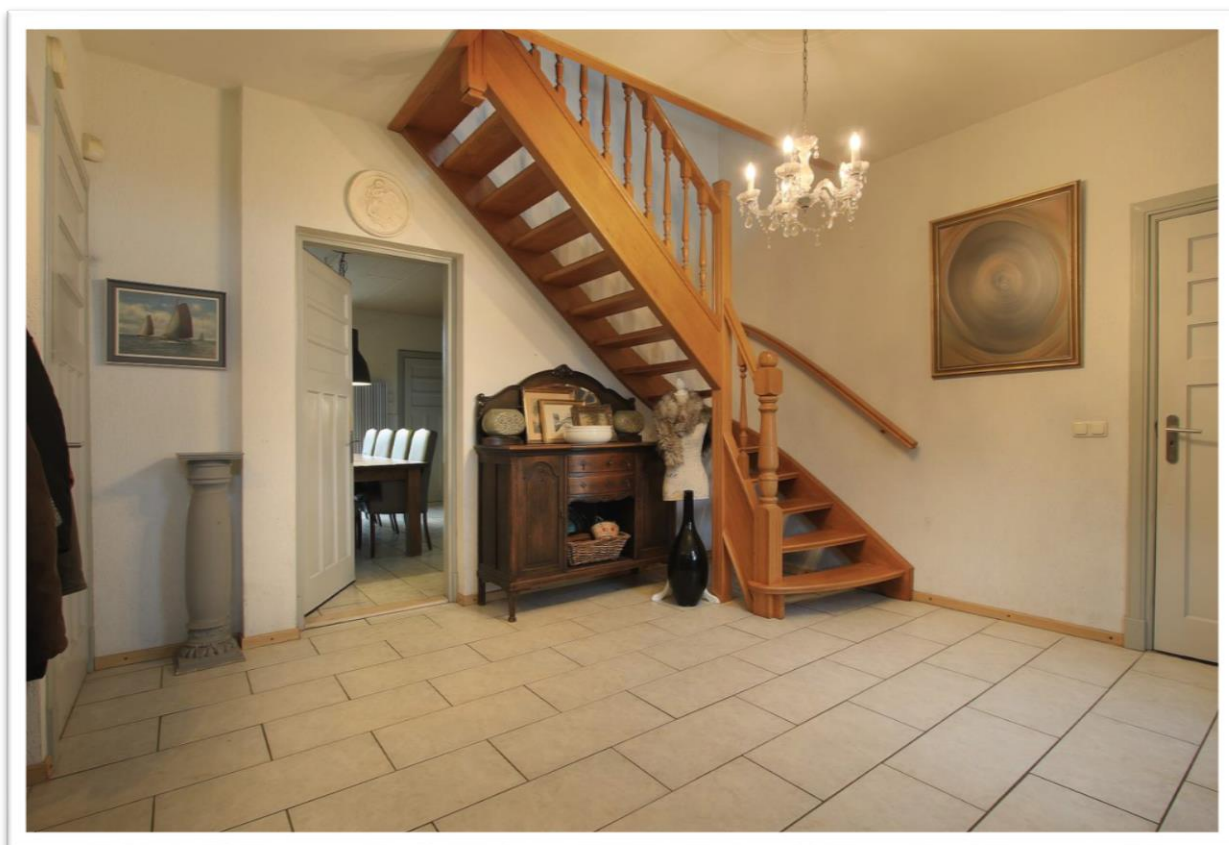


BEGANE GROND:

ENTREE

Via de voordeur kom je in de ruime ontvangsthal met recht door de deur naar de keuken en aan de rechterkant de deur naar de slaapkamer op de begane grond met ensuite badkamer en walk in closet. De hal is voorzien van een tegelvloer en heeft een garderobe in een nis.





KEUKEN

In deze woning zijn twee keukens aanwezig die in elkaar overlopen. De 'oude' keuken is ingericht met een vierpits inductiefornuis met afzuigkap, combimagnetron en een heteluchtoven. Via deze keuken heb je toegang tot de kelder en een provisiekast. De nieuwe keuken bevindt zich in de serre van waaruit je via een volledig glazen pui uitzicht hebt op de diepe achtertuin. Deze keuken bestaat uit een kookeiland en een rechthoekige opstelling met een vijfspots gasfornuis, stoomoven, vaatwasser, Amerikaanse koelkast met ijsmachine en een bar met zes stoelen. In deze keuken is een televisieaansluiting aanwezig en beide keukens zijn voorzien van vloerverwarming.







WOONKAMER

De woonkamer bestond voorheen uit een zitkamer en een opkamer maar is tegenwoordig één grote ruimte met vier ramen met rolluiken. De zitkamer heeft een haard met schouw en een tegelvloer met vloerverwarming. De opkamer heeft een houten vloer en is iets hoger gelegen.







BADKAMER

De badkamer op de begane grond heeft een douchecabine en een ligbad. Verder is er een wastafel aanwezig met meubel en vloerverwarming. De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleuren. Naast de badkamer ligt een separate toiletruimte met closet en fonteintje.





WASRUIMTE

In de grote wasruimte bevinden zich de witgoedaansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Daarnaast is hier voldoende plaats voor een vriezer en/of extra koelkast en eventueel een grote bergkast.

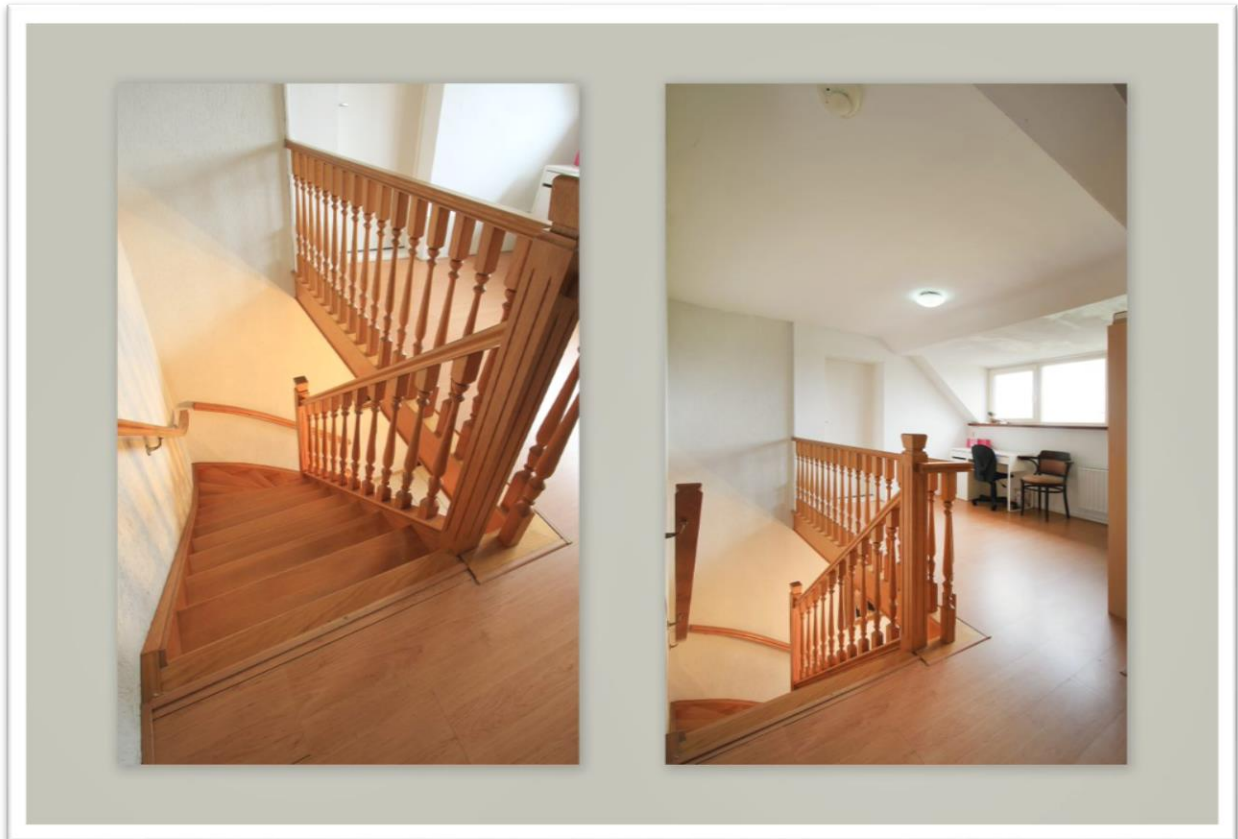
SLAAPKAMER MET ENSUITE BADKAMER

De slaapkamer op de begane grond heeft een walk in closet met diverse kasten en een ruimte voor een kaptafel. De ensuite badkamer is uitgerust met een inloofdouche, toilet en een wastafel met verwarmde spiegel die niet beslaat tijdens het douchen. De vloer is uitgevoerd in grijze tegels en de tegels op de wanden hebben een houtlook.



VERDIEPING:

De verdieping bestaat als het ware uit twee gedeeltes. In het eerste deel bevinden zich drie slaapkamers en een toilet. Via de overloop loop je naar het tweede deel met nog eens twee slaapkamers en een grote bergruimte.



SLAAPKAMERS 1/2/3

Slaapkamer 1 in het eerste deel ligt aan de achterkant van de woning en heeft twee Velux dakramen. In een muurkast bevindt zich de CV ketel (Nefit Ecomline 2004). Slaapkamer 2 en 3 liggen aan de zijkant van de woning en zijn ongeveer gelijk qua afmeting. Beide slaapkamers hebben een draaikiëpraam met kunststof kozijnen en twee inbouwkasten. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van laminaat. Op de overloop ligt een handige bergkast.





SLAAPKAMERS 4/5

De vierde en vijfde slaapkamer liggen in het tweede deel en hebben beide een groot Velux dakraam. Ook in deze slaapkamers en op de overloop ligt laminaat.



BERGRUIMTE

De grote berging ligt aan de voorkant van de woning en is middels twee deuren bereikbaar. Via de overloop kom je op de ruime zolder.

ZOLDER

De ruime bergzolder is bereikbaar via de overloop op de verdieping en via een trap in de garage. Hier kun je veel spullen kwijt. De zolder is niet geïsoleerd.

GARAGE

Aan de rechterkant van de woning ligt een grote garage met een elektrisch te bedienen sectionaalpoort zodat er een auto binnen geplaatst kan worden. In de garage is elektriciteit en verlichting aanwezig. Achter de garage ligt een werkplaats met een kantelpoort en loopdeur en links langs de garage ligt nog een berging/opslag. Voor een hobbyist of klusser zijn deze ruimtes echt ideaal!

TUIN:

De ruime achtertuin bestaat voornamelijk uit gazon. Achterin de tuin ligt een vijver met koïkarpers en er is een kippenren aanwezig. Verder staan er verschillende volwassenen beplanting en bomen in de tuin waaronder diverse fruitbomen. In het midden van het grasveld ligt een luxe jacuzzi met een constante temperatuur van 38 graden. Bij de jacuzzi ligt ook een televisieaansluiting zodat je hier optimaal kunt ontspannen! De tuin is volledig omheind en door de hoge heggen heb je hier geen last van inkijk. Aan beide kanten van de woning ligt een vrije achterom. Aan de ene kant middels een poortje en aan de andere kant via de oprit die ook met een smeedijzeren dubbele poort af te sluiten is. Aan de voorkant van de woning en op de oprit kun je in totaal wel acht auto's kwijt en er is voldoende plaats voor je caravan of camper. In de achtertuin is verlichting aanwezig, stopcontacten en een authentieke waterput met grondwaterpomp. Het grondwater is niet ijzerhoudend en geschikt voor het besproeien van de tuin.











OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt nog niet over een definitief energielabel.
Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is netjes bijgehouden.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit Ecomline HR ketel uit 2004. De woning is volledig voorzien van dubbel glas en heeft vloerverwarming in de woonkamer, beide keukens en de badkamer die achter de keuken ligt. Het dak en de muren zijn niet voorzien van extra isolatie.

LIGGING:

De woning ligt aan de rand van Beringe op loopafstand van het centrum en de basisschool. Vanuit de woning loop je ook zo het buitengebied in. Aan de voorkant biedt de woning vrij uitzicht over de uitgestrekte landerijen.

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:

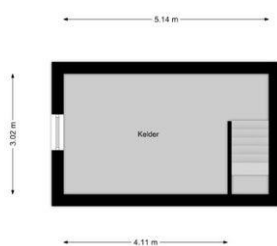
Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar.

PLATTEGRONDEN:



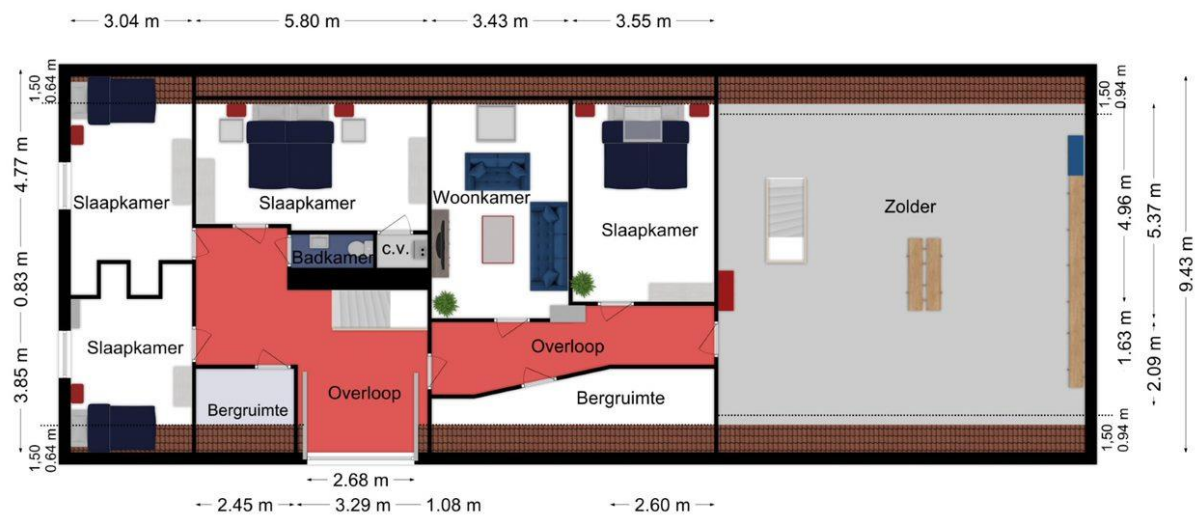
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de grootste zorg samengesteld.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de laatste zorg samengesteld.

PLATTEGRONDEN:



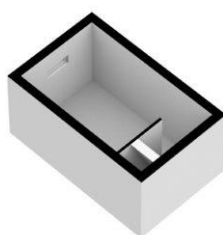
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de laatste zorg samengesteld.

PLATTEGRONDEN:



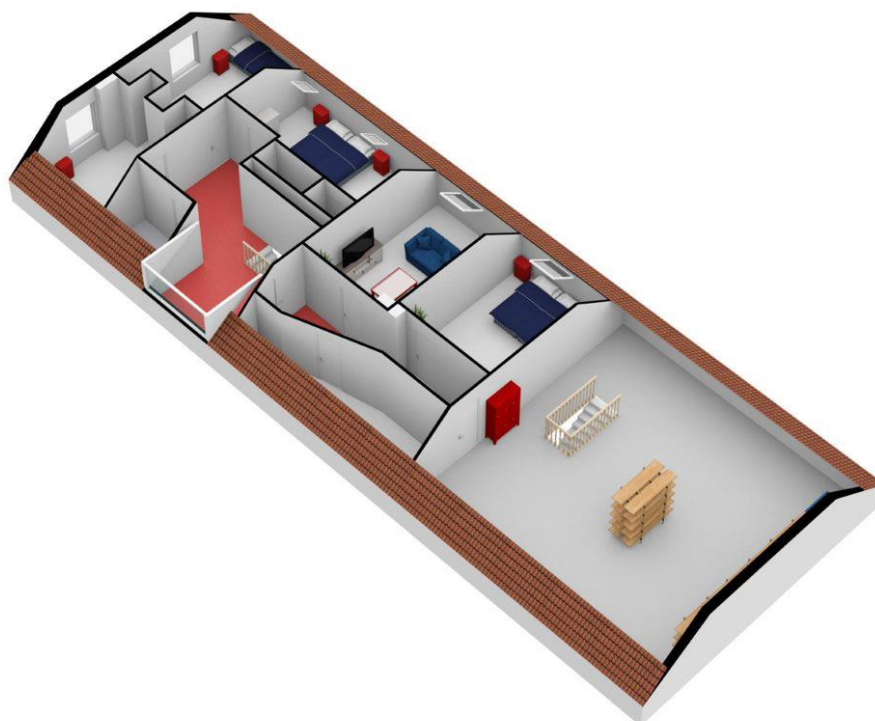
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de laatste zorg samengesteld.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de laatste zorg samengesteld.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden. Deze plattegronden zijn niet de laatste zorg samengesteld.

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Peelstraat 47, 5986NL Beringe
Datum 09-12-2019


Maison
MAKELAARS



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 5811 LW Arnhem | 088-7006050 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

GEMEENTE:

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.

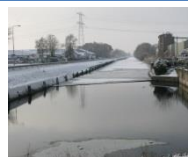
Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, die actief zijn in de vele bruisende gemeenschappen die Peel en Maas kent, worden waar gevraagd en nodig ondersteund door de gemeente. Met deze eigentijdse rol van de gemeente onderscheidt Peel en Maas zich en draagt ze bij aan het herkenbare profiel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

Peel en Maas in cijfers (2016):

Aantal inwoners

Totaal:	43.390	Bevolkingsopbouw:	
Baarlo	6530	inwoners jonger dan 20 jaar	9.187
Beringe	2125	20 – 64 jaar	25.412
Egchel	1275	65 – 75 jaar	5.203
Grashoek	1645	75 – 85 jaar	2.714
Helden	6245	85 jaar en ouder	801
Kessel en Kessel-Eik	4220		
Koningslust	1230		
Maasbree	6530	Aantal woonruimten (2019)	17.920
Meijel	6100		
Panningen	7490		

PLAATS:



Beringe, met zijn ruim 2000 inwoners is één van de kernen binnen Peel en Maas en ligt aan het uiteinde van het door Napoleon aangelegde 'Grand Canal du Nord', de huidige Noordervaart. Dit kanaal werd aangelegd als Rijn-Schelde verbinding, maar werd nooit voltooid. De weg langs de Noordervaart (N275) vormt een belangrijke verbinding met Weert en Venlo en ontsluit het industrieterrein van Beringe met een 65-tal bedrijven, volgens de KvK bijna de helft van het totale aantal Beringse ondernemingen. Vanuit Beringe is men met de auto royaal binnen het half uur op de A67 of de A73, zelfs de Duitse en Belgische grenzen liggen op steenworp afstand. Ook met het openbaar vervoer is Beringe is goed bereikbaar.

In Beringe zijn voornamelijk primaire voorzieningen aanwezig. Zo is er een basisschool, een peuterspeelzaal, winkels voor de belangrijkste dagelijkse levensbehoeften en enkele horecagelegenheden. Voor overige voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op grotere kernen; Panningen, op ruim twee kilometer afstand of Meijel, ruim vier kilometer verderop. Het multifunctionele centrum 'De Wiekjslaag', draagt actief bij aan de levendigheid van het dorp. Van hieruit worden diverse activiteiten georganiseerd, waaronder dagopvang voor ouderen.

Mensen kiezen er bewust voor om in Beringe te wonen, vanwege de gezelligheid, de sterke sociale gehechtheid en het actieve verenigingsleven.

Handbalvereniging Bevo-HC heeft Beringe sportief op de kaart gezet; zij spelen hun Eredivisie-thuiswedstrijden in Panningen.

Ten zuiden van Beringe vindt men het natte natuurgebied 'de Snep'.

Beringe werd waarschijnlijk al sinds 900 na Christus bewoond. Het dorp wordt voor het eerst beschreven aan het begin van de 15^e eeuw, toen er sprake was van een adellijke hoeve. Het uitdiepen van de Noordervaart in de 19^e eeuw, waardoor scheepvaart mogelijk werd, is een belangrijke reden dat Beringe zich verder kon ontwikkelen.

Beringe heeft sinds 1969 speciale vriendschappelijke relaties met Be(h)ringe(n)s in Duitsland, België, Luxemburg en Zwitserland, *vijf maal Beringen* genaamd, hoewel het tegenwoordig om in totaal zeven plaatsen gaat met (ongeveer) dezelfde naam. In het centrum van het dorp staat een vijfkantige zuil met de wapens van alle vijf de plaatsen en een bord met de locaties er van.



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	4 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 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 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



Maison Makelaars Peel en Maas - Horst aan de Maas

John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl

VBO  MAKELAAR

