

TE KOOP



MEIJEL

Molenhaagweg 19


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 550.000,-

MEIJEL

Molenaarweg 19



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
type woning: Vrijstaande woning
bouwjaar: 1978
woonoppervlakte: 319 m2
ligging: in woonwijk, beschutte ligging, aan rustige weg

INDELING

perceeloppervlakte: 910 m2
inhoud: 1473 m3
aantal kamers: 7
aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

verwarming: hete lucht verwarming
warm water: gasboiler eigendom
isolatie: dubbel glas

BUITENRUIMTE

tuin: zonneterras, tuin rondom, voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: Ja
voorzieningen: parkeerplaats, inpandig

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen
permanente woning: Ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed tot uitstekend

In deze fantastische woning heb je echt alle ruimte om al je woonwensen te vervullen. Verdeeld over vier verdiepingen bestaat de woning uit maar liefst 319 M2 woonoppervlak! De woning is volledig onderkelderd waardoor er een grote, extra leefruimte is ontstaan. Daarnaast vind je in de kelder ook nog een sauna. De woonkamer heeft een grote glazen schuifpui die uitkijkt over de prachtig aangelegde achtertuin en in de ruime keuken kun je een fantastische leefkeuken realiseren. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers beschikbaar en een badkamer. De tweede verdieping bestaat uit een ruime overloop met tussenportaal en een vierde slaapkamer met eigen wastafel. Via deze verdieping kun je ook op de royale bergzolder komen die zich uitstrekt over de volledige diepte van de woning. Maar niet alleen binnen heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin ligt op het zuiden en is onder architectuur aangelegd met speelse hoogteverschillen, een verhoogd zonneterras en geen directe achterburen. In de royale garage kun je bovendien met gemak drie auto's kwijt en op de oprit is ook nog plaats voor twee auto's.



ALGEMEEN:

Deze woning is gebouwd op een perceel van ruim 900 m2 in een rustige woonwijk op loopafstand van het centrum van Meijel met diverse leuke winkels, supermarkten, goede restaurants, gezellige terrasjes en een basisschool. Achter de woning ligt een parkje waardoor er geen directe achterburen aanwezig zijn en je dus lekker veel privacy hebt. In dit parkje ligt ook een speeltuin met speelveld waar de kinderen via een poortje in de achtertuin makkelijk naar toe kunnen lopen! Meijel ligt bovendien erg gunstig ten opzichte van meerdere grote steden. De oprit naar de A67 richting Eindhoven en Venlo/Duitsland en de A2 richting Zuid-Limburg liggen beiden op nog geen vijftien autominuten.

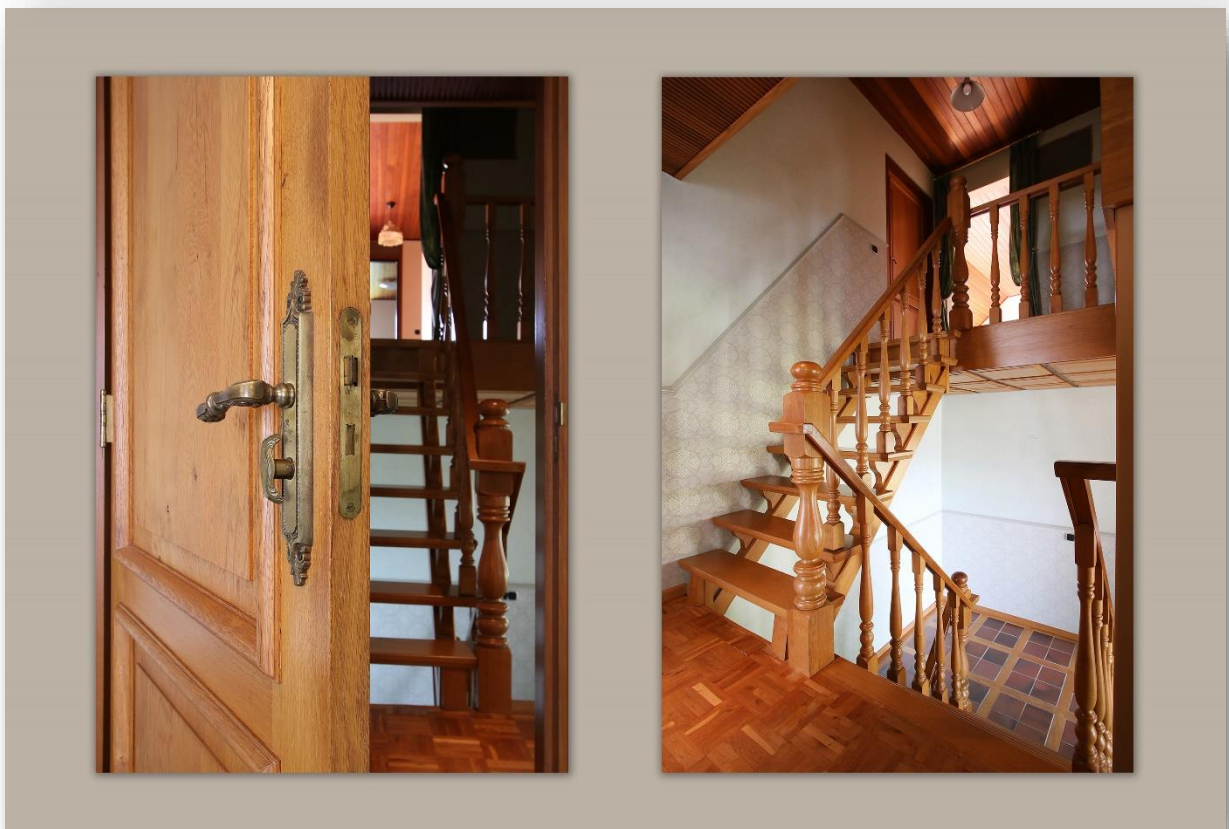


BEGANE GROND:

ENTREE

Via de oprit en de fraai aangelegde voortuin met waterornament bereik je de verhoogde entree met dubbele voordeur. Bij binnenkomst in de hal is meteen duidelijk dat dit een indrukwekkende woning is. Via een dubbele deur aan de rechterkant loop je de woonkamer in en de trap aan de linkerkant leidt naar de eerste verdieping en de kelder plus garage. Direct rechts langs de voordeur ligt de meterkast met alarminstallatie en camerasysteem.





WOONKAMER

De ruime woonkamer biedt uitzicht op de voortuin middels twee grote ramen en via de glazen schuifpui kijk je uit over de achtertuin. Ook aan de zijkant van de woning komt er licht binnen door een raam met een fraaie glas-in-lood afbeelding. De grote open haard vormt een extra bron van verwarming en gezelligheid tijdens de koude winterdagen. De vloer bestaat uit parket en het plafond is voorzien van houtwerk.







KEUKEN

De degelijke massief houten keuken is zeker nog functioneel met een vierpits elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast met vriesvak. De ruimte biedt perspectief om een geweldige leefkeuken te realiseren met grote eettafel waar de hele familie samen kan tafelen. Achter de keuken ligt een toilet met een douchecabine en een handige bijkeuken met een wasbak, witgoed aansluitingen en een deur met hordeur die toegang geven tot het verhoogd terras in de achtertuin.







KELDER:

De trap in de hal leidt naar de kelder en de garage. De kelder is verdeeld in vier ruimtes.

De grootste ruimte is in gebruik als extra leefruimte met zitgedeelte en een grote biljarttafel (deze blijft achter!). Deze ruimte is uiteraard fantastisch voor kinderen of tieners die hier hun eigen speelkamer of gameroom kunnen maken. Maar de ruimte zou ook uitermate geschikt zijn om in te sporten of te klussen of wat dacht je van een mancave of hobbyruimte? Doordat er hier ook heteluchtverwarming aanwezig is en goede isolatie zijn de mogelijkheden eindeloos!

Naast de grote leefruimte ligt een tweede kamer die is ingericht als sauna. Deze sauna blijft ook achter in de woning en hier passen met gemak zes personen in. Na een lange werkdag of flinke sportsessie kun je hier optimaal ontspannen!

De twee kleinere ruimtes zijn in gebruik als provisieruimte en technische ruimte met een CV-ketel, boiler en waterontharder.





EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. De hele verdieping is voorzien van een mozaïek parketvloer.

SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer ligt aan de achterkant van de woning en heeft twee inbouwkasten en twee draaikiepramen. De andere twee slaapkamers zijn ongeveer gelijk van formaat en ook beide voorzien van twee draaikiepramen.





BADKAMER

De badkamer is gedateerd maar functioneel. In deze grote ruimte kun je zeker je droombadkamer realiseren! Momenteel bestaat de badkamer uit zowel een ligbad als douchecabine met schuifdeuren, toilet, bidet en wastafel. Een draaikiepraam zorgt voor de nodige ontluchting. In een separate ruimte is een tweede toilet aanwezig.



TWEEDE VERDIEPING:

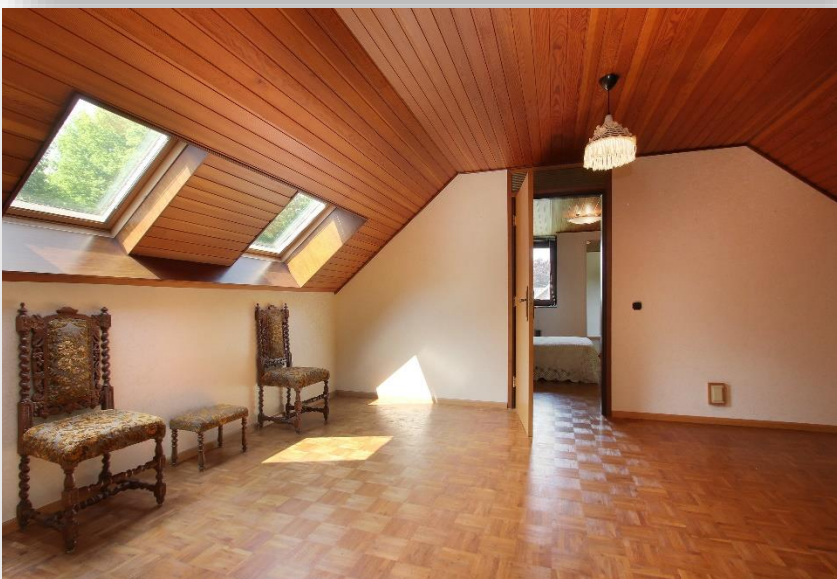
De tweede verdieping is ook met een vaste trap te bereiken. Hier vind je de vierde slaapkamer met een tussenportaal en een bergruimte die ook toegang geeft tot de grote zolder

SLAAPKAMER

De slaapkamer heeft een dakkapel aan de voorkant van de woning en een zijraam. Op deze verdieping ligt hetzelfde mozaïek parket als op de eerste verdieping. In de slaapkamer is een wastafel met opbergmeubel aanwezig. Doordat er voor de slaapkamer een tussenportaal ligt behoort het tot de mogelijkheden om hier twee slaapkamers te creëren.

ZOLDER

De handige bergruimte geeft toegang de royale zolder die zich over de volledige diepte van de woning strekt. Hier kun je met gemak alle spullen kwijt die je niet zo snel nodig hebt maar toch wilt bewaren!





GARAGE:

De garage is inpandig te bereiken via de trap in de hal. In deze garage kun je wel drie auto's kwijt! Je kunt ze makkelijk binnenrijden via de elektrisch te bedienen sectionaalpoort. Een hobbyist kan zijn hart ophalen in deze geïsoleerde garage, met eigen toilet, waar je alle ruimte hebt om te klussen. De garage is voorzien van elektra, verlichting en een wasbak met warm en koud water. Op de oprit voor de garage passen ook nog twee auto's.



TUIN:

De tuin is onder architectuur aangelegd en ligt op het zonnige zuiden. Op het verhoogde terras kun je dus de hele dag van de zon genieten! Iets lager, achter de garage, ligt een tweede terras wat meer in de schaduw. In de zomer is deze tuin een en al bloemenpracht maar ook in de winter blijft het mooi groen. Achter de tuin ligt een park waardoor er geen directe achterburen aanwezig zijn en je in deze tuin dus lekker veel privacy hebt. In dit parkje ligt ook een speeltuin met speelveld waar de kinderen via een poortje makkelijk naar toe kunnen lopen! De tuin is aan drie kanten omheind. Aan beide kanten langs de woning kun je naar de voortuin lopen die net zo fraai is aangelegd met grote plantenborders, een kiezelpad en een waterornament. De tuin is voorzien van voldoende verlichting en een sproei-installatie die aangesloten is op de grondwaterpomp.









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 prima. De woning dient gemoderniseerd te worden maar alles functioneert en is altijd met de grootste zorg bijgehouden.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een CV-ketel en heteluchtverwarming. Een extra bron van warmte is de open haard in de woonkamer. Alle kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. De woning is geïsoleerd vanuit de bouw volgens de toen geldende norm.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Meijel met alle voorzieningen binnen handbereik. Achter de woning ligt een groen parkje met speeltuin, speelveld en wandelpad.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWTEKENINGEN:

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

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



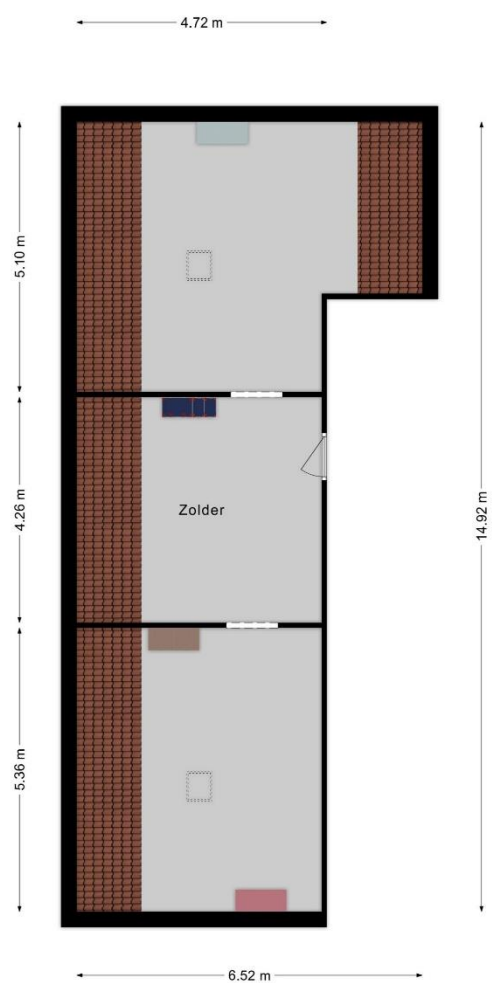
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

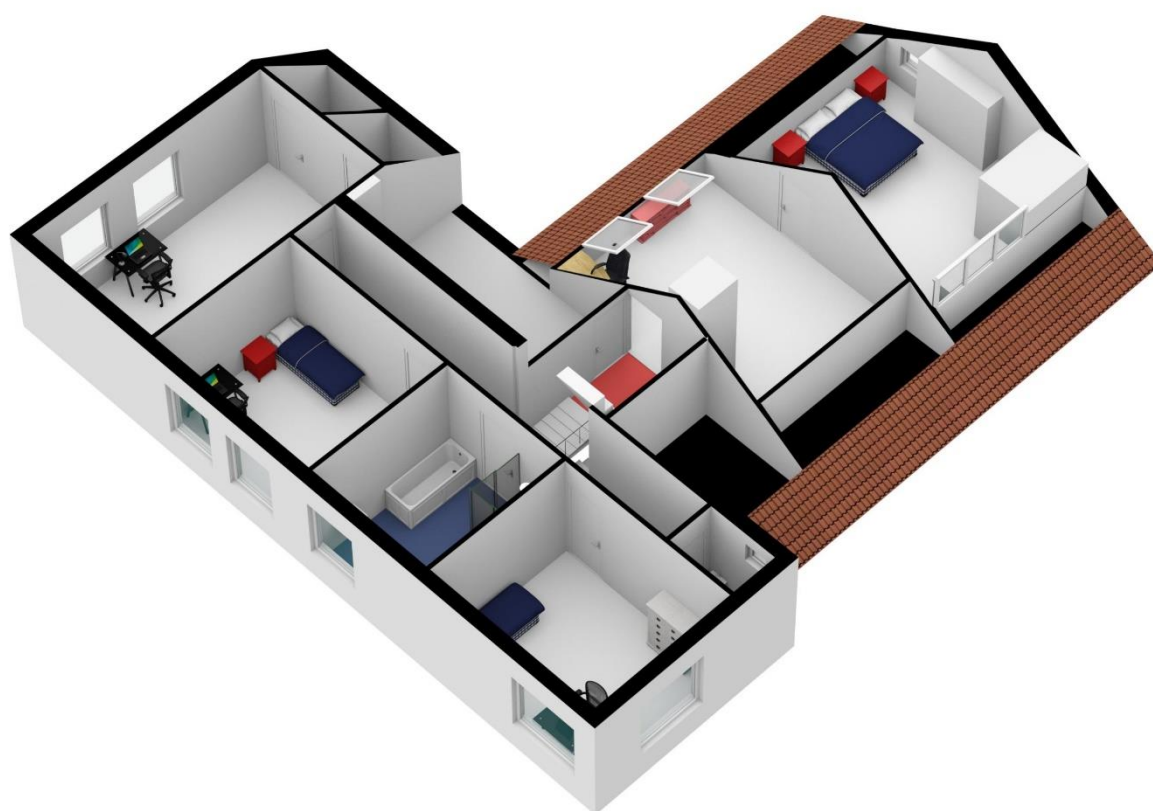
PLATTEGRONDEN:



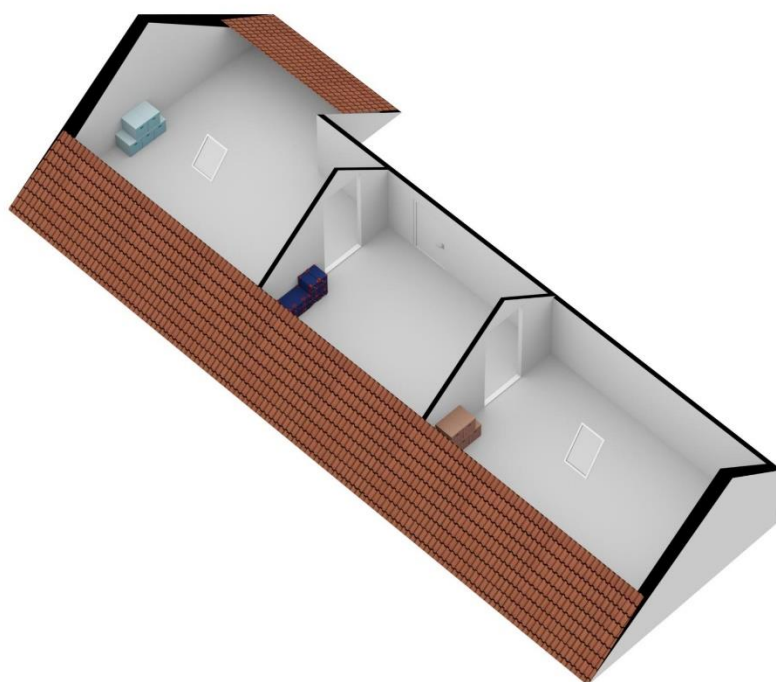
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Molenhaagweg 19, 5768 EE Meijel
Datum 01-03-2021



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 (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		

MEIJEL (*méél*)



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

Meijel voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca, alsook ook een bank, een bibliotheek, een sporthal en een sportpark. Een middelbare school ligt op een half uur fietsafstand.

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

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

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

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

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



Schriftelijkheidsvereiste

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

Drie dagen bedenktijd

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

Bedenktijd en termijnenwet

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

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

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

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

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

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

Geachte belangstellende,

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

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

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

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

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

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

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

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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



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

