

TE KOOP



NEERKANT

Keulsebaan 1 & Meistraat 2A

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 460.000,-

NEERKANT

Keulsebaan 1 & Meistraat 2A



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
 type woning: Hoekwoning
 bouwjaar: 1938
 woonoppervlakte: 253 m2
 ligging: in centrum, aan rustige weg

INDELING

perceeloppervlakte: 426 m2
 inhoud: 1041 m3
 aantal kamers: 4
 aantal slaapkamers: 2

ENERGIE

verwarming: houtkachel, vloerverwarming gedeeltelijk, open haard, c.v.-ketel
 warm water: c.v.-ketel
 isolatie: HR-glas, grotendeels dubbelglas, vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie

BUITENRUIMTE

tuin: zijtuin, voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: Ja
 voorzieningen: parkeerplaats, inpandig

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen en werken
 permanente woning: Ja
 onderhoud binnen: goed
 onderhoud buiten: goed

Met dit grote pand kun je veel kanten op! Momenteel is het in gebruik als woonhuis met achterliggend kantoor maar je kunt van deze kantoorruimte op een relatief eenvoudige manier een (zorg)woning maken die eventueel inpandig te bereiken is. Ideaal voor inwonende ouders of zorgbehoevend persoon. Omdat het pand op twee percelen ligt behoort het zelfs tot de mogelijkheden om de woning en het kantoor te splitsen en zo twee afzonderlijke woningen, beide met garage en tuintje, te realiseren.



ALGEMEEN:

Midden in het centrum van Neerkant, aan de doorgaande weg richting Liessel en Meijel, ligt deze ruime woning met kantoorruimte. Op loopafstand bevinden zich een basisschool, een kleine supermarkt en nog enkele andere winkels. Voor de overige boodschappen en benodigdheden kun je in het nabijgelegen Meijel en Liessel terecht dat op slechts vijf autominuten ligt. Ook de autosnelweg A67 richting Venlo/Duitsland en Helmond/Eindhoven bevindt zich op nog geen vijf minuten rijden.



BEGANE GROND WONING:

ENTREE

Via de voordeur aan de Keulsebaan betreed je de hoofdwoning. Je komt binnen in de hal waar zich een meterkast bevindt, een alarminstallatie en de trap die naar de bovenverdieping leidt. Onder een luik bij de voordeur bevindt zich de watermeter. De vloer op de gehele begane grond is voorzien van tegels met vloerverwarming.



WOONKAMER

De ruime woonkamer heeft een L-vorm waardoor er meer dan genoeg ruimte is voor een zithoek én een eethoek. Maar liefst vijf ramen zorgen voor heerlijk veel lichtinval. De houtkachel, die midden in de kamer staat, zorgt voor een fijne sfeer en verspreid extra warmte op de donkere en koude avonden terwijl de vaste airco-installatie er voor zorgt dat het lekker koel blijft tijdens de hete zomers. De houtkachel is eventueel makkelijk om te bouwen tot gaskachel omdat er al een gasleiding aanwezig is.









KEUKEN

De halfopen keuken is opgesteld in een U-vorm zodat je naast veel opbergmogelijkheden ook veel werkoppervlak hebt. De keuken is uitgevoerd in een antraciet kleur met een granieten blad en heeft de beschikking over een vierpits inductiefornuis met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. Naast de keuken ligt een technische ruimte met de Vaillant CV ketel (2014) en extra bergruimte. Achter de keuken bevindt zich een handige bijkeuken met een inbouwkast met daarin de witgoedaansluitingen op werkhoogte, een extra koelkast en een vriezer. Daarnaast is er nog een provisieruimte beschikbaar en een betegelde toiletruimte met een wandcloset, urinoir en een fonteintje. Via de bijkeuken heb je toegang tot de garage en de oprit voor de garage.







GARAGE

De in pandig te bereiken garage is voorzien van een elektrisch te bedienen sectionaalpoort zodat er makkelijk een auto binnen geplaatst kan worden. In de garage is een wasbak met koud en warm water aanwezig, elektra en verlichting. De twee ramen zijn voorzien van isolatie-veiligheidsglas. Voor de garage ligt een oprit.



VERDIEPING WONING:

Via de trap in de hal loop je naar de bovenverdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een atelier en de badkamer. Op de overloop is bovendien nog een handige bergruimte beschikbaar.

SLAAPKAMERS

De grote slaapkamer ligt aan de voorkant van de woning en heeft twee draairamen met rolluiken. Er zijn twee inbouwkasten aanwezig, eentje voorzien van legplanken en één met hanggedeelte. Onder het schuine dak is bovendien nog extra bergruimte gecreëerd die toegankelijk is middels twee luiken. In deze slaapkamer hangt een vaste airco-installatie zodat het ook hier tijdens hete zomers lekker koel blijft. De tweede slaapkamer ligt aan de achterkant van de woning en heeft ook twee aluminium draairamen met isolatieglas die voorzien zijn van elektrische rolluiken. Deze slaapkamer betreed je via het atelier.



ATELIER

Het atelier is een zee van licht door middel van de plafondhoge panoramische aluminium ramen. Door deze ramen kun je wel naar buiten kijken maar niet naar binnen. Het vele licht maakt deze ruimte ideaal voor schilderen of een andere hobby waarbij veel licht noodzakelijk is. De ruimte is uiteraard ook geschikt om als derde slaapkamer te dienen.



BADKAMER

In de badkamer heb je de keuze uit lekker douchen in de douchecabine met glazen wand of heerlijk badderen in het ligbad. De badkamer is verder nog uitgerust met een toilet en een wastafel met meubel en grote spiegelkast. Het Velux dakraam met verduisterend rolgordijn zorgt voor de nodige ontluchting. De badkamer is betegeld met lichte, neutrale tegels.



KANTOOR:

KANTOORRUIMTE

De voordeur van het kantoor ligt aan de Meistraat maar je kunt eventueel ook via de garage het kantoor inpandig bereiken. Met een lengte van bijna 9 meter is het kantoor lekker ruim en door de grote erker met plafondhoge ramen (van veiligheidsglas) komt er veel licht naar binnen. De vloer is voorzien van donkere tegels en ook in deze ruimte is een vaste airco-installatie aanwezig.







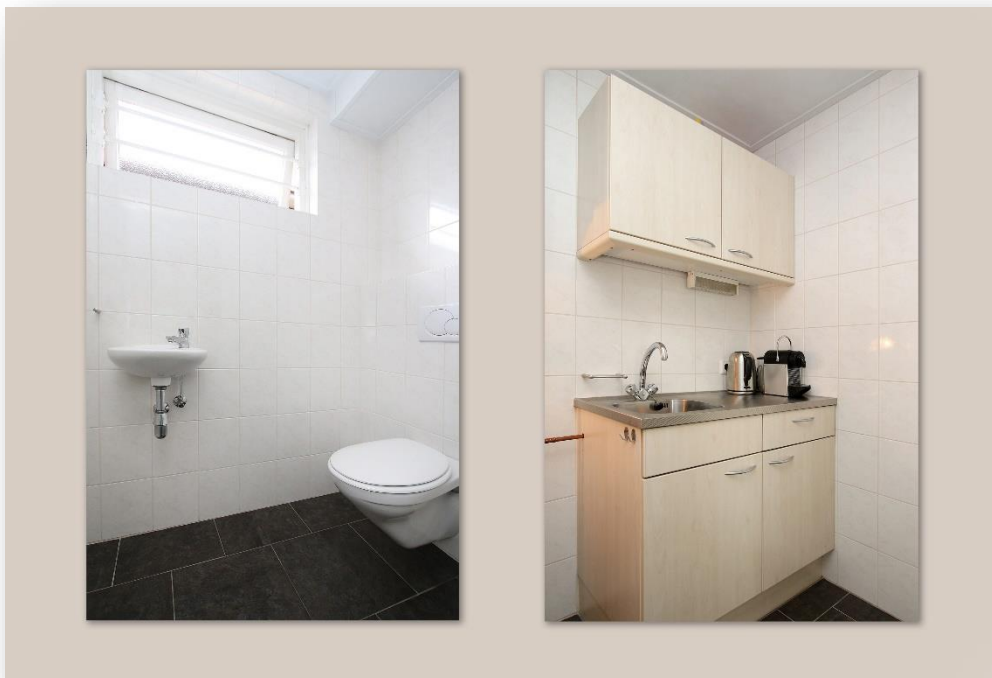
OPSLAG

Aan de achterkant ligt een ruimte die ideaal is voor opslag of als tweede kantoor. Via deze ruimte heb je ook toegang tot de tuin naast het kantoorpand.



PORTAAL

In het portaal dat naar de garage leidt is een betegelde toiletruimte beschikbaar en een klein keukenblok met wasbak. Tevens hangt hier de Bosch CV ketel (2013).



VERDIEPING

De verdieping bestaat uit een loft, een archief en een bergruimte. Via de wenteltrap in het kantoor bereik je de verdieping. Op de loft is voldoende plaats voor een zitje. Er zijn hier twee grote Velux dakramen aanwezig. Aan de rechterkant bevindt zich een archiefruimte met een raam met twee draaivensters met rolluiken en handige bergruimte onder het schuine deel van het dak. Aan de linkerkant ligt de bergzolder.



GARAGE

De garage bevindt zich aansluitend aan de garage van de woning. Door de garages kun je het kantoor inpandig bereiken. Ook deze garage heeft een elektrisch te bedienen sectionaalpoort zodat er makkelijk een auto binnen geplaatst kan worden. Voor de garage ligt een oprit en twee parkeerplaatsen.

Het kantoorpand is op relatief eenvoudige manier te verbouwen tot zelfstandige woonruimte. De meeste leidingen voor het aansluiten van een keuken zijn al aanwezig. De opslagruimte op de begane grond is geschikt als slaapkamer en het archief op de verdieping kan dienst doen als tweede slaapkamer. Het portaal en de garage bieden daarnaast diverse mogelijkheden voor het realiseren van een badkamer.

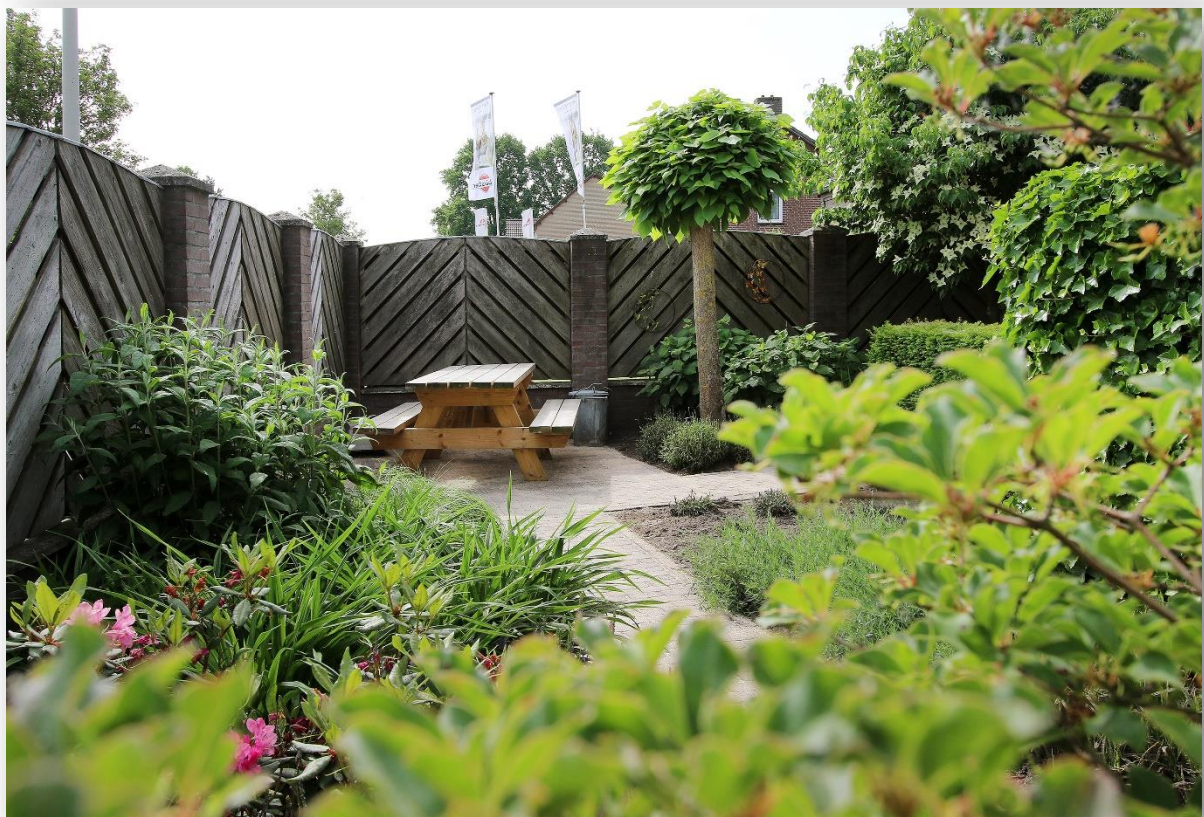
TUIN:

De tuin behoort bij het perceel van het kantoor. Doordat de tuin op het zuidoosten ligt is de zon het grootste deel van de dag aanwezig. Zit je liever in de schaduw? Ook dat is mogelijk omdat er een zonnesherm hangt waarmee je het terras overdekt kunt maken. In een houten tuinhuisje kun je het tuingereedschap kwijt. De tuin is netjes aangelegd met diverse plantenborders naast een looppad. De tuin is aan drie kanten omheind met een schutting. Er is een buitenkraan aanwezig en verlichting.

Indien de woningen separaat verkocht worden is het mogelijk om bij de woning aan de Keulsebaan een kleine tuin aan de zijkant te realiseren.







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 het pand is goed. Het pand is altijd keurig bijgehouden en onderhouden waar nodig. In 2002 is het dak volledig vernieuwd en is het kantoor verbouwd.

VERWARMING & ISOLATIE:

In beide panden is een CV ketel aanwezig (Vaillant 2014 en Bosch 2013) en in de woning zorgt een houtkachel voor een extra bron van warmte. De ramen zijn grotendeels voorzien van dubbel glas, alleen op een slaapkamer is nog enkel glas aanwezig. De kozijnen zijn gedeeltelijk van hout en gedeeltelijk van aluminium. De ramen van de garage en de ramen in het kantoor bevatten geïsoleerd veiligheidsglas. In de woning is op de begane grond en op de badkamer vloerverwarming aanwezig.

LIGGING:

Het pand bevindt zich in het centrum van Neerkant, op loopafstand van alle beschikbare voorzieningen.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

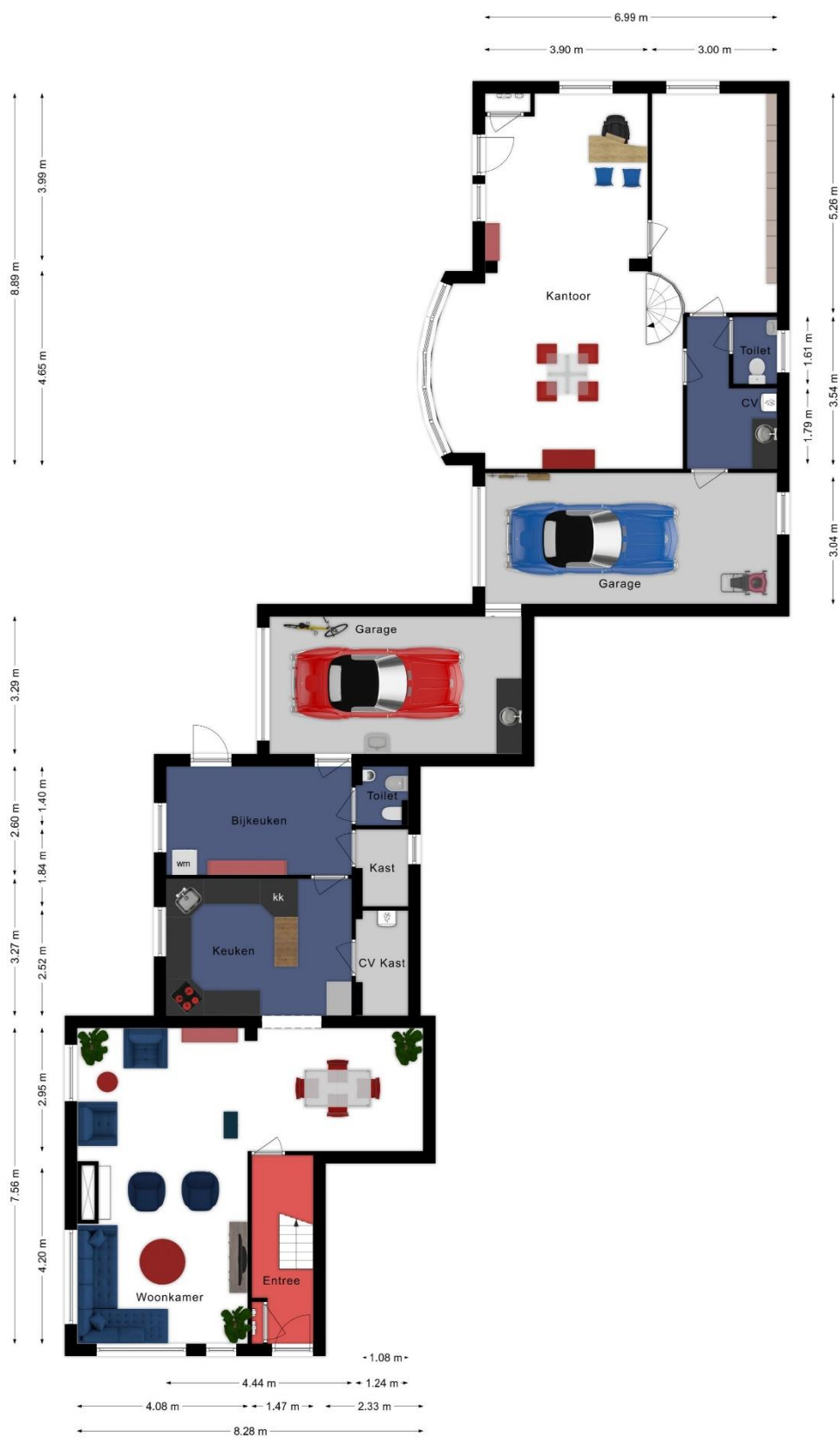
LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWTEKENINGEN:

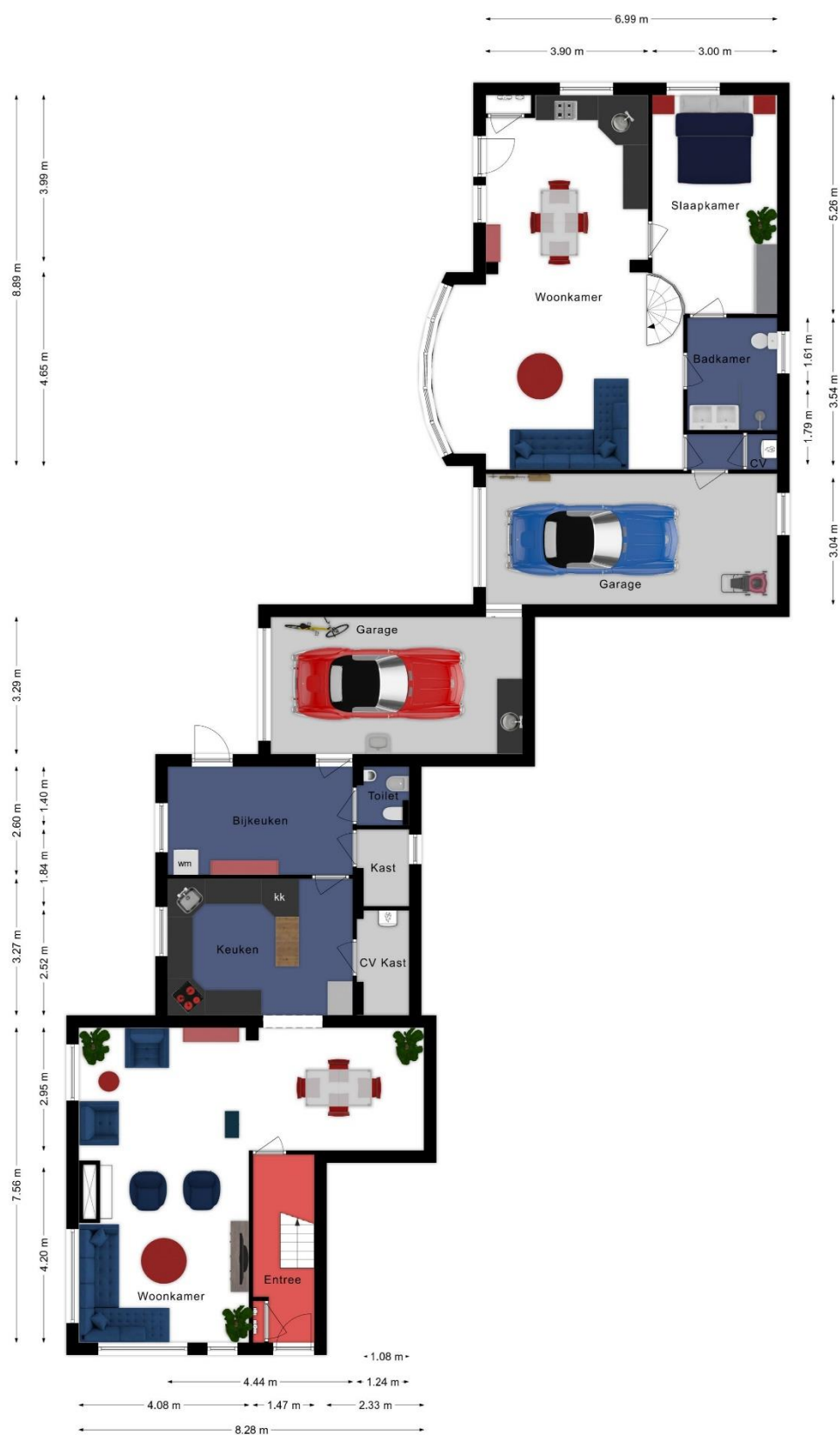
Van deze woning zijn bouwtekeningen beschikbaar. Deze kunnen digitaal opgevraagd worden.

PLATTEGROND BEGANE GROND:



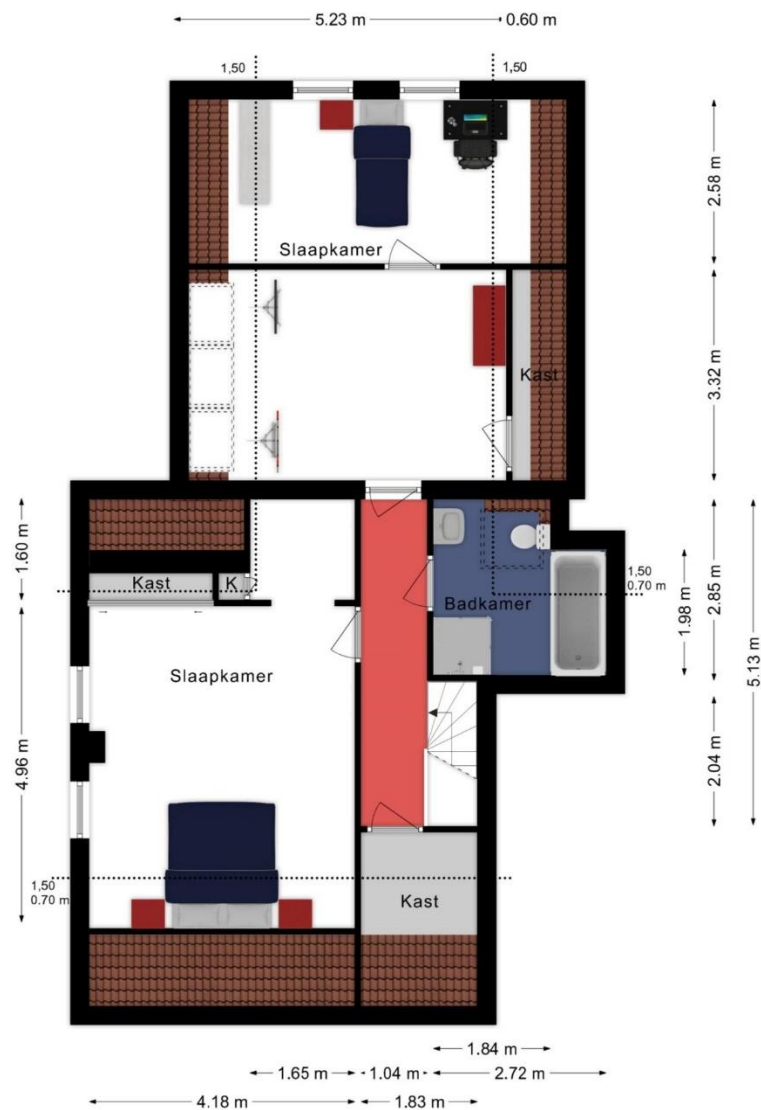
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

PLATTEGROND BEGANE GROND OPTIONEEL:



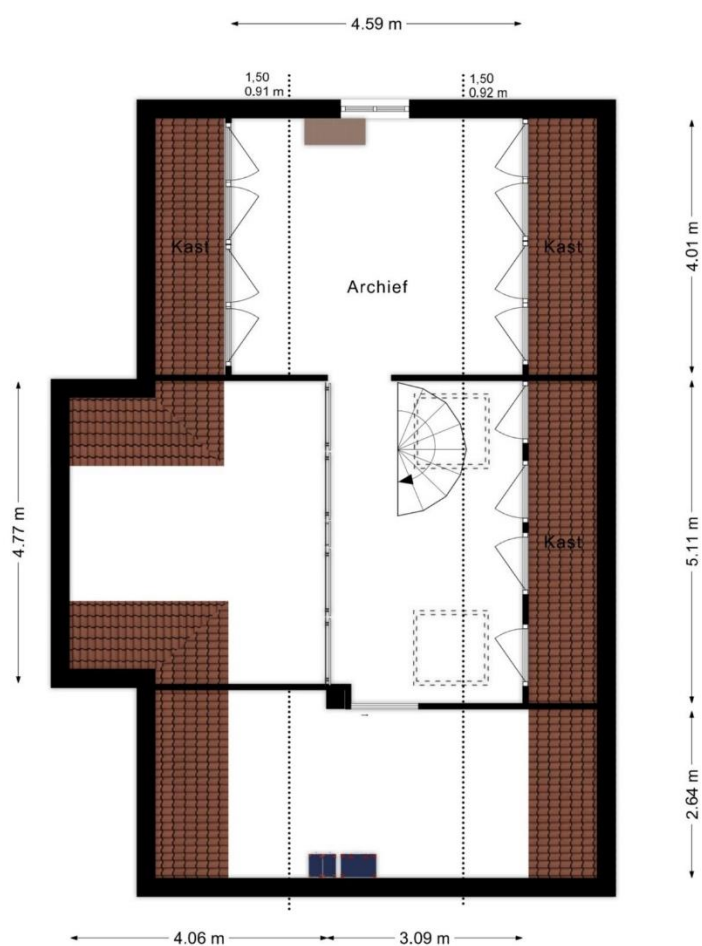
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden

PLATTEGROND 1^E VERDIEPING:



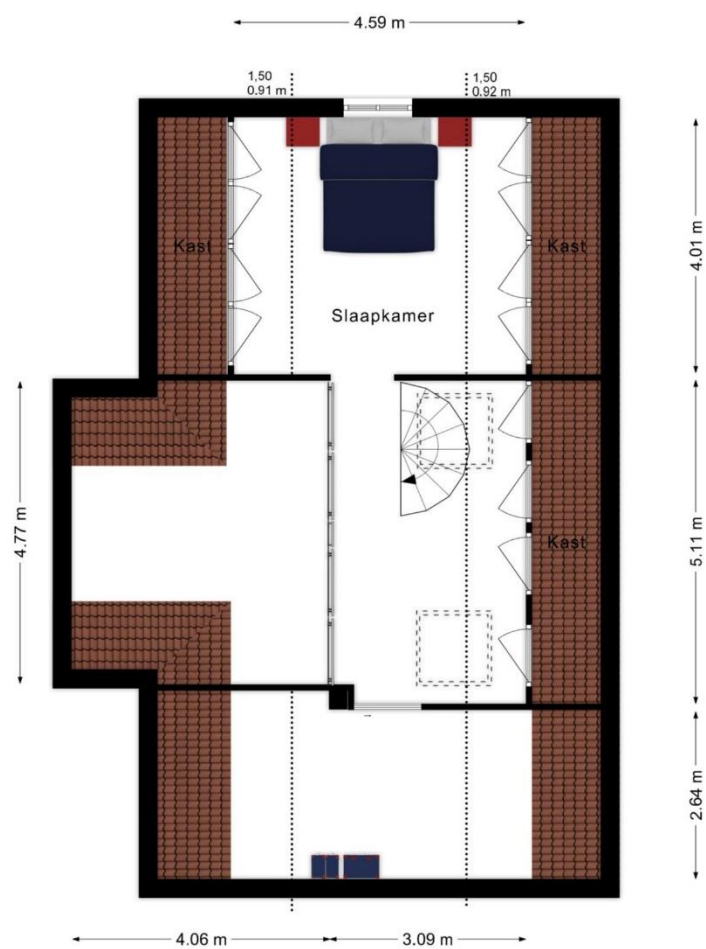
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND 1^E VERDIEPING KANTOOR:



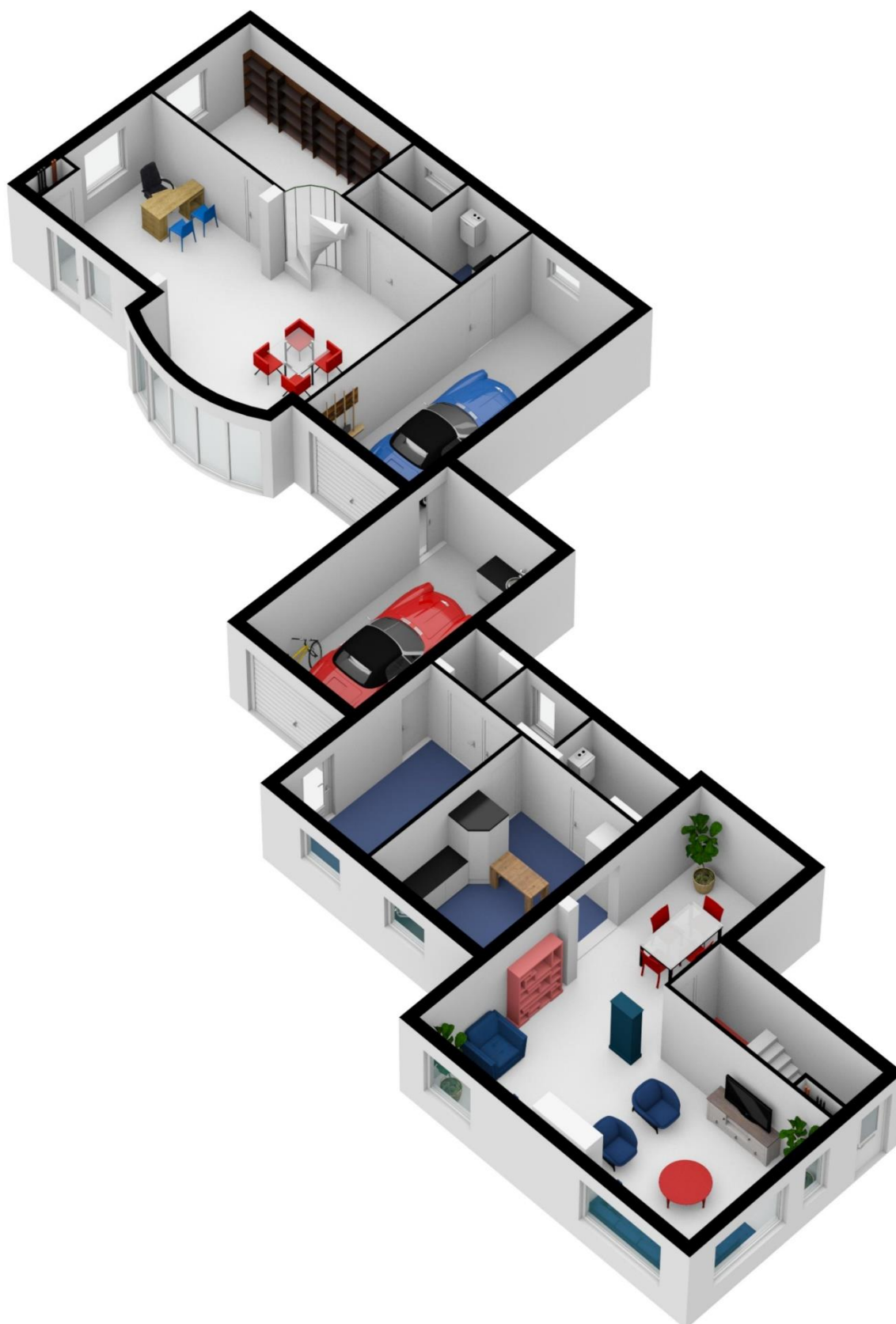
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND 1^E VERDIEPING KANTOOR OPTIONEEL:

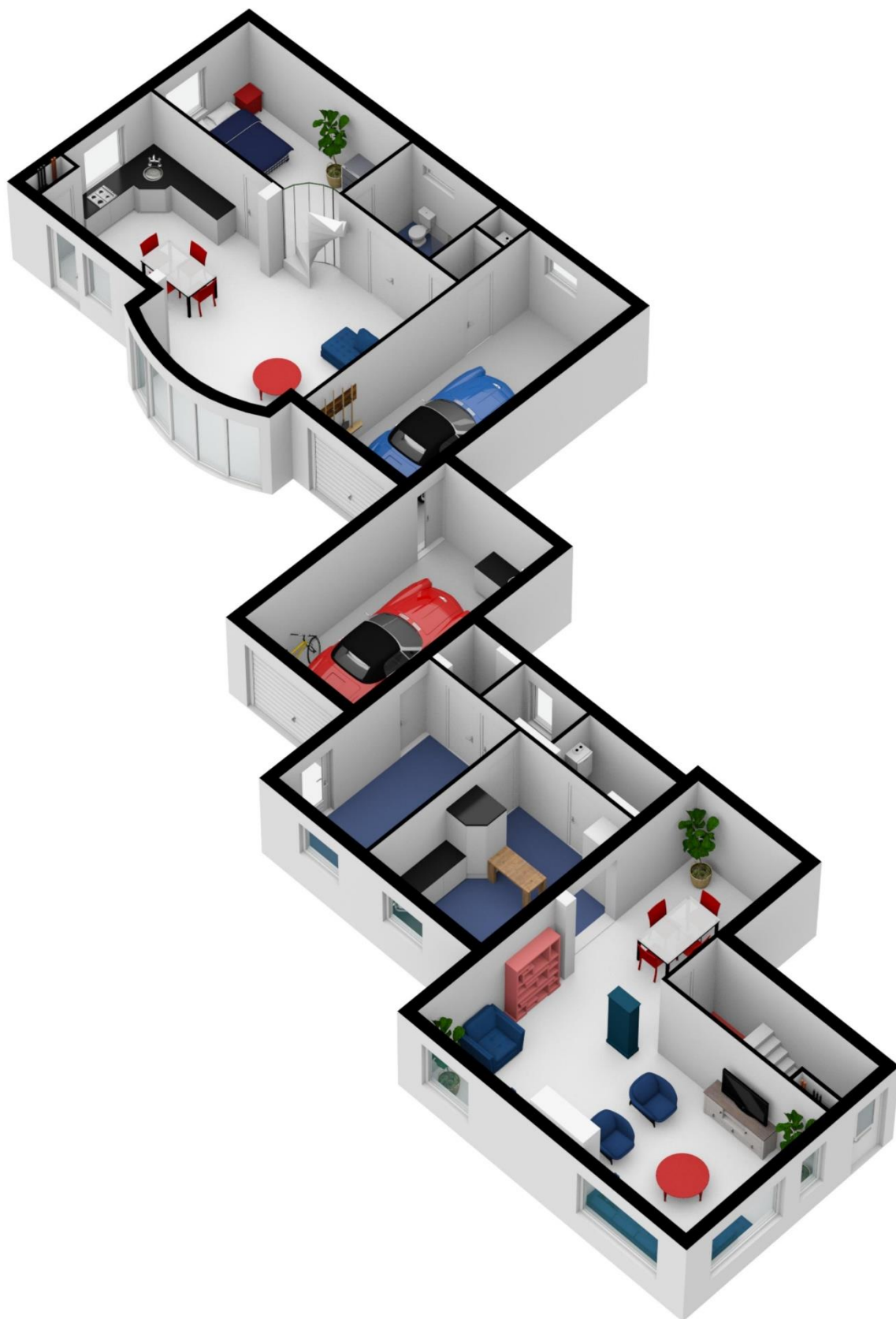


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

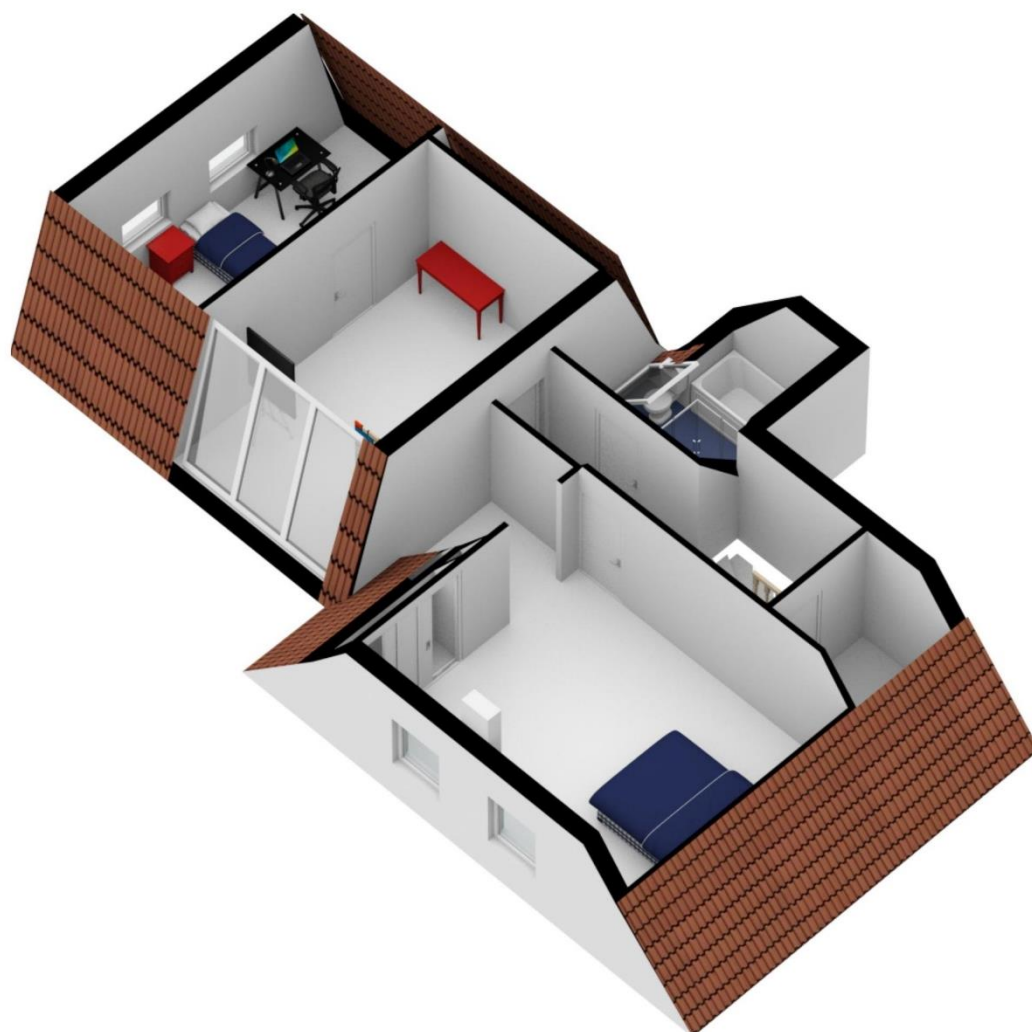
PLATTEGROND BEGANE GROND:



PLATTEGROND BEGANE GROND OPTIONEEL:



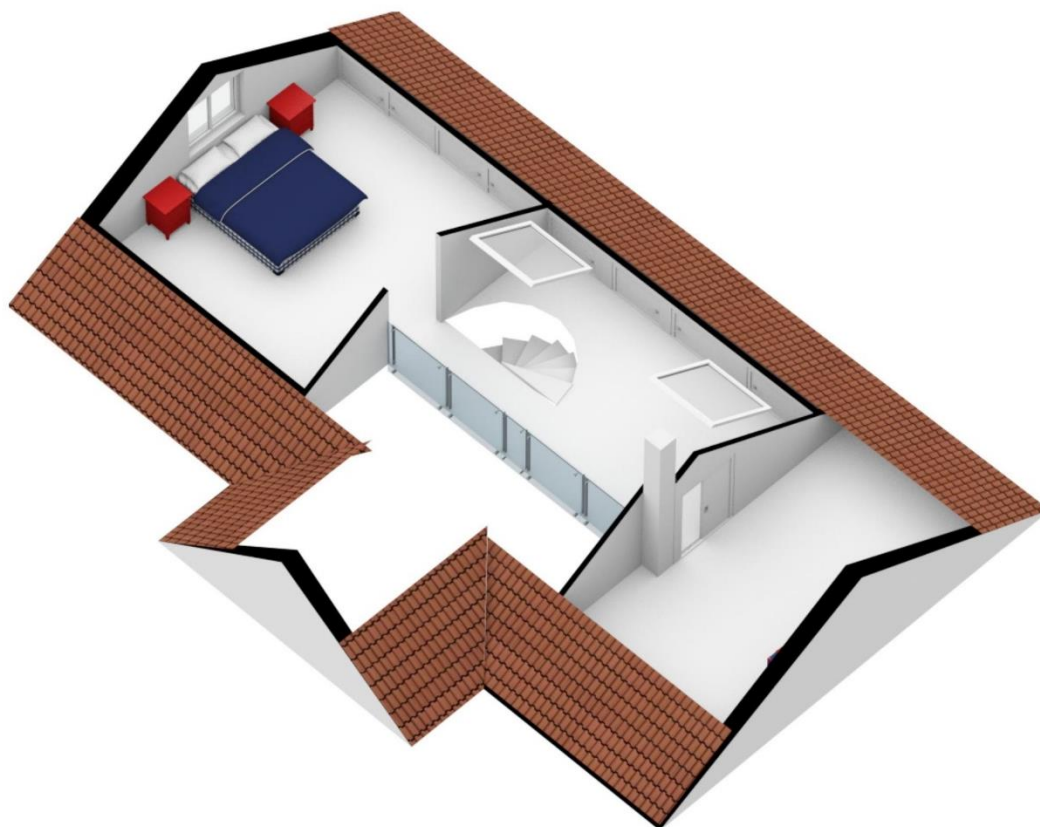
PLATTEGROND 1^E VERDIEPING :



PLATTEGROND 1^E VERDIEPING KANTOOR:



PLATTEGROND 1^E VERDIEPING KANTOOR OPTIONEEL:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Keulsebaan 1, 5758AA Neerkant
Datum 08-01-2021



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

KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Meistraat 2 a, 5758AK Neerkant
Datum 15-06-2021

Maison
MAKELAARS



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-700 60 60 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl



Het dorp Neerkant maakt deel uit van de Noord-Brabantse gemeente Deurne en ligt op de grens met Limburg, nabij Meijel.

De oudst bekende vermelding van de naam 'Neercant' dateert uit de 17e eeuw. De naam Neerkant wordt verklaard als 'nederzetting aan het uiteinde van het bevolkte areaal' en dat geeft precies de vroegere geïsoleerde ligging van het dorp weer.

Neerkant ligt op een hoge dekzandrug tussen twee moerassige hoogveengebieden, de Deurnese Peel en de Limburgse Peel. Halverwege de negentiende eeuw begon men in de regio systematisch het veen voor brandstof te winnen. Men groef greppels en sloten voor de afwatering en vaarten voor het afvoeren van de turf. In het landschap is dit verleden nog heel goed terug te zien.

Het huidige Neerkant telt ruim 1800 inwoners. Zij beschikken over voorzieningen voor jong en oud. De jongste Neerkanters kunnen in het dorp terecht bij de kinderopvang en basisschool, de ouderen vinden een plek bij 'Op de Mózik', wat tevens een zorgboerderij is. Een huisarts, fysiotherapie, een supermarkt, maar ook een bibliotheek, een sportpark en een divers en groot aantal verenigingen maken Neerkant een dorp met veel mogelijkheden elkaar actief te ontmoeten. Dat kan overigens ook in de cafés en het 'smulhuis'. Diverse middelbare scholen liggen op zo'n 10 km afstand. (Jongere) Neerkanters die graag uitgaan vinden binnen 10 á 12 km een uitgaanscentrum, restaurants, een bioscoop en een theater.

Neerkant heeft haar noordelijke dorpsgrens aan de A67 (Eindhoven – Venlo). Beide steden zijn dan ook in een half uurtje te bereiken. Ook met het openbaar vervoer zijn Eindhoven en Venlo makkelijk vanuit Neerkant bereikbaar: de bus naar het treinstation in Deurne doet er een goed kwartier over. De rust van de omringende natuur is niet alleen aantrekkelijk voor de inwoners van Neerkant. Ook toeristen vinden er hun weg en logeren in de B&B, op de minicamping of huren de groepsaccommodatie.

En boven alles is Neerkant vooral een muzikaal dorp. Er is een fanfare die in de derde divisie uitkomt. Verder herbergt Neerkant verschillende blaaskapellen. Uit de vroegere Neerkantse groep CCC Inc. ontstond later DoeMaar, een van Nederlands meest succesvolle popgroepen aller tijden met in haar gelederen Neerkantenaren Ernst Jansz en Joost Belinfante.

Dorpsmuseum 'Techniek met een Ziel' aan de Dorpsstraat in Neerkant is een echt dorpsmuseum met een grote verzameling van weleer, bijeen gebracht door winkels en inwoners uit het dorp zelf.



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

