

# TE KOOP



**BAARLO**  
Weverstraat 7

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

€ 299.000,-

**BAARLO**  
Weverstraat 7

status: Beschikbaar

**BOUWVORM**

soort objec  
soort appartement  
bouwjaar:  
perceeloppervlakte:  
bouwvorm:  
ligging

eengezinswoning  
geschakelde 2-onder-1-kapwoning  
1982  
252 m2  
bestaande bouw  
in woonwijk

**INDELING**

woonoppervlakte:  
inhoud:  
aantal kamers:  
aantal slaapkamers:

125 m2  
447 m3  
5  
4

**ENERGIE**

verwarming:  
warm water:  
isolatie:

vloerverwarming gedeeltelijk;c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
grotendeels dubbelglas

**BUITENRUIMTE**

tuin: patio/atrium;voortuin;achtertuin

**PARKEERGELEGENHEID**

garage:  
voorzieningen:

ja  
voorzien van water;voorzien van elektra;voorzien van verwarming

**OVERIG**

Huidige bestemming:  
permanente woning:  
onderhoud binnen:  
onderhoud buiten:  
huidig gebruik:

Wonen  
ja  
uitstekend  
uitstekend  
Wonen

Deze instapklare 2 onder 1 kapwoning is aan de voorkant en aan de achterkant uitgebouwd! Naast de woning ligt een grote geïsoleerde garage die in gebruik is als praktijkruimte. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een badkamer. De zolder is met vaste trap te bereiken en hier bevindt zich een vierde slaapkamer. De zonnige tuin ligt op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met twee terrassen en een waterpartij.



## ALGEMEEN:

Deze fijne woning ligt op loopafstand van het centrum van Baarlo in een rustige straat. De wijk is kindvriendelijk ingericht met diverse speelveldjes en speeltuintjes op loopafstand. Ook zijn er verschillende basisscholen te voet bereikbaar. De Maas met haar uiterwaarden en wandelpaden ligt vlakbij net zoals het bos aan de overkant van de Napoleonsbaan. Via de Napoleonsbaan ben je binnen vijf autominuten bij de snelweg A73 richting Venlo en Duitsland en iets verderop ligt de A67 richting Eindhoven.



## BEGANE GROND:

### ENTREE

Via de oprit en de voortuin bereik je de voordeur die uitkomt in de hal. In deze hal is een betegelde toiletruimte met fonteinje en vloerverwarming aanwezig en een meterkast met aansluiting op het glasvezelnetwerk. Bij de voordeur bevindt zich een luik dat toegang geeft tot de kruipruimte.



## WOONKAMER

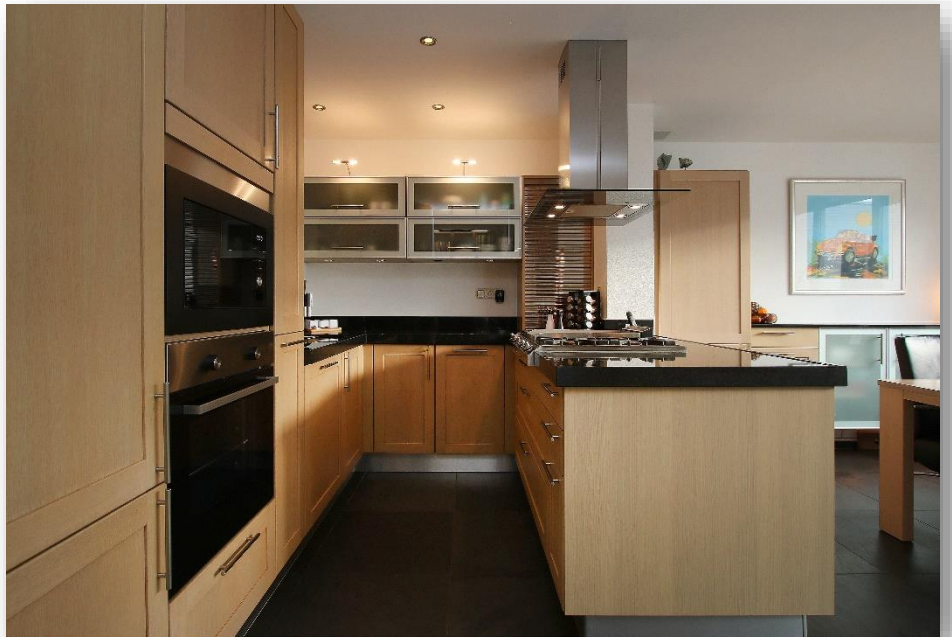
De woonkamer is ruim en heerlijk licht door de vele ramen in de erker die voorzien zijn van elektrisch te bedienen rolluiken. Achterin de woonkamer zijn dubbel openslaande deuren (met hordeur) aanwezig. Via deze deuren heb je toegang tot de achtertuin. De vloer in de woonkamer is voorzien van een neutraal eikenparket en de wanden zijn gestuct.





## KEUKEN

De halfopen keuken ligt achter de woonkamer en is opgesteld in een U-vorm. In deze ruimte is ook veel lichtinval aanwezig door de zes ramen die uitzicht bieden op de tuin. Aan de buitenkant van de ramen hangt een elektrisch te bedienen zonneluifel die ook als terrasoverkapping gebruikt kan worden. De keuken is uitgerust met een gasfornuis met vier pitten en een teppanyaki grillplaat, een vaatwasser, magnetron (2020), oven (2020), koelkast en vriezer. Het aanrechtblad is van donker graniet. De vele keukenkastjes bieden voldoende bergruimte voor het keukengerei en de pannen kun je kwijt in een hoekkast met handig draaiplateau. Ook is er een uitschuifbare apothekerskast aanwezig. De vloer in de keuken is voorzien van donkere tegels.





**VERDIEPING:**

De door Upstairs gerenoveerde trap leidt naar de verdieping met drie slaapkamers en een badkamer.

**SLAAPKAMERS**

Aan de achterkant van de woning liggen twee slaapkamers en aan de voorkant ligt de derde slaapkamer. De twee slaapkamers aan de achterkant zijn beide voorzien van een handige vaste kast met schuifdeur. Alle slaapkamers hebben ramen met handbediende rolluiken en horren. De vloeren zijn voorzien van laminaat.





## BADKAMER

De badkamer is uitgevoerd in neutrale kleuren. De donkere tegelvloer heeft vloerverwarming. In de badkamer heb je de beschikking over een douchecabine, toilet, wastafel met meubel, designradiator en mechanische ventilatie. Het raam op de badkamer heeft een kunststof kozijn.



## ZOLDER:

---

De zolder is met een vaste trap te bereiken. Op de overloop, boven de trap, bevindt zich een inbouwkast met daar tegenover de aansluitingen voor het witgoed. De CV ketel (Nefit 2000) hangt ook op de overloop. Het raam op de zolder heeft een kunststof kozijnen en een rolluik.

## SLAAPKAMER

De slaapkamer op zolder is voorzien van een Velux dakraam met verduistergordijn en uitschuifbare hor. Aan beide kanten onder het schuine dak bevinden zich handige bergkasten. Op de vloer ligt vloerbedekking.



## **GARAGE/BERGING:**

De royale garage is verlengd en momenteel in gebruik als praktijkruimte. Via de oprit kom je binnen in de wachtruimte waar zich ook een toilet bevindt. Achter de wachtruimte ligt de praktijk. In deze praktijk is een wasbak met warm en koud water aanwezig, een airco en een bergruimte. De praktijk is ook via de tuin te bereiken. De garage is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Onder de carport voor de garage is een muuranker voor het vastmaken van een motor aanwezig. De deur tussen de oprit en de tuin is een schuifdeur zodat hier ook gemakkelijk een motor of grote (bak)fiets door naar binnen kan en in de berging achterin de tuin gestald kan worden.



## TUIN:

De zonnige tuin ligt op het zuidoosten. In de tuin zijn twee terrassen aanwezig. Het terras achter in de tuin heeft een overkapping en een heater waardoor je hier al vroeg in het jaar lekker warm kunt zitten. Het andere terras is ook overdekt te maken door middel van de uitschuifbare zonneluifel. Op dit terras kun je dus naar keuze in de zon of de schaduw gaan zitten. Achterin in de tuin ligt de berging voor tuingereedschap en de fietsen. De tuin is fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd met donkere, keramische tegels en makkelijk te onderhouden borders met leipen en een waterpartij. Er zijn diverse stopcontacten aanwezig, een buitenkraan en verlichting.





## 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 uitstekend. De woning is altijd keurig bijgehouden en waar nodig onderhouden. De buitenkant is in 2020 opnieuw in de verf gezet.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel (2000). De woning bestaat grotendeels uit dubbel glas, alleen de ramen van de slaapkamers bevatten enkel glas. De woning is vanuit de bouw geïsoleerd volgens de toen geldende norm.

### LIGGING:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van het centrum van Baarlo met 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 beschikbaar. Deze zijn digitaal op te vragen.

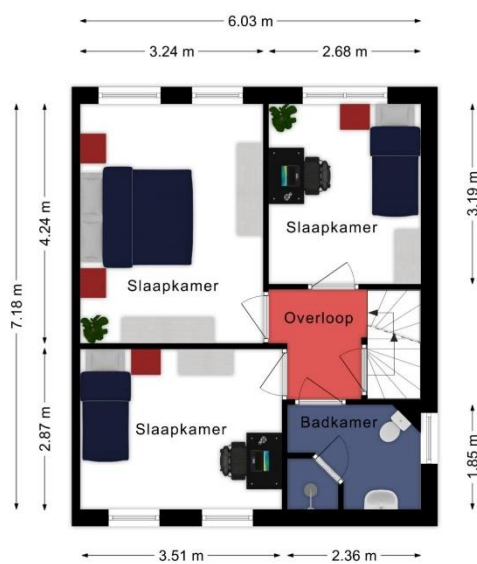
## PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGRONDEN:

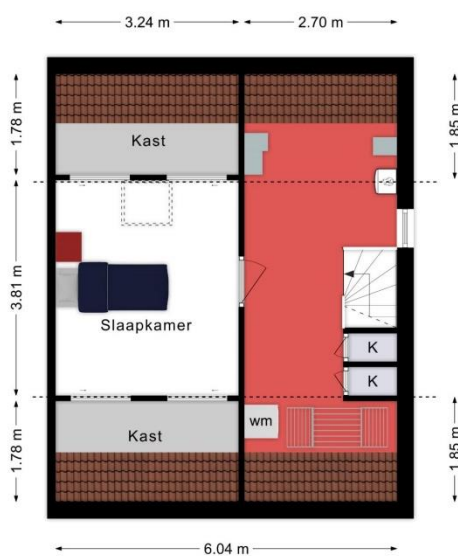
---



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

## PLATTEGRONDEN:

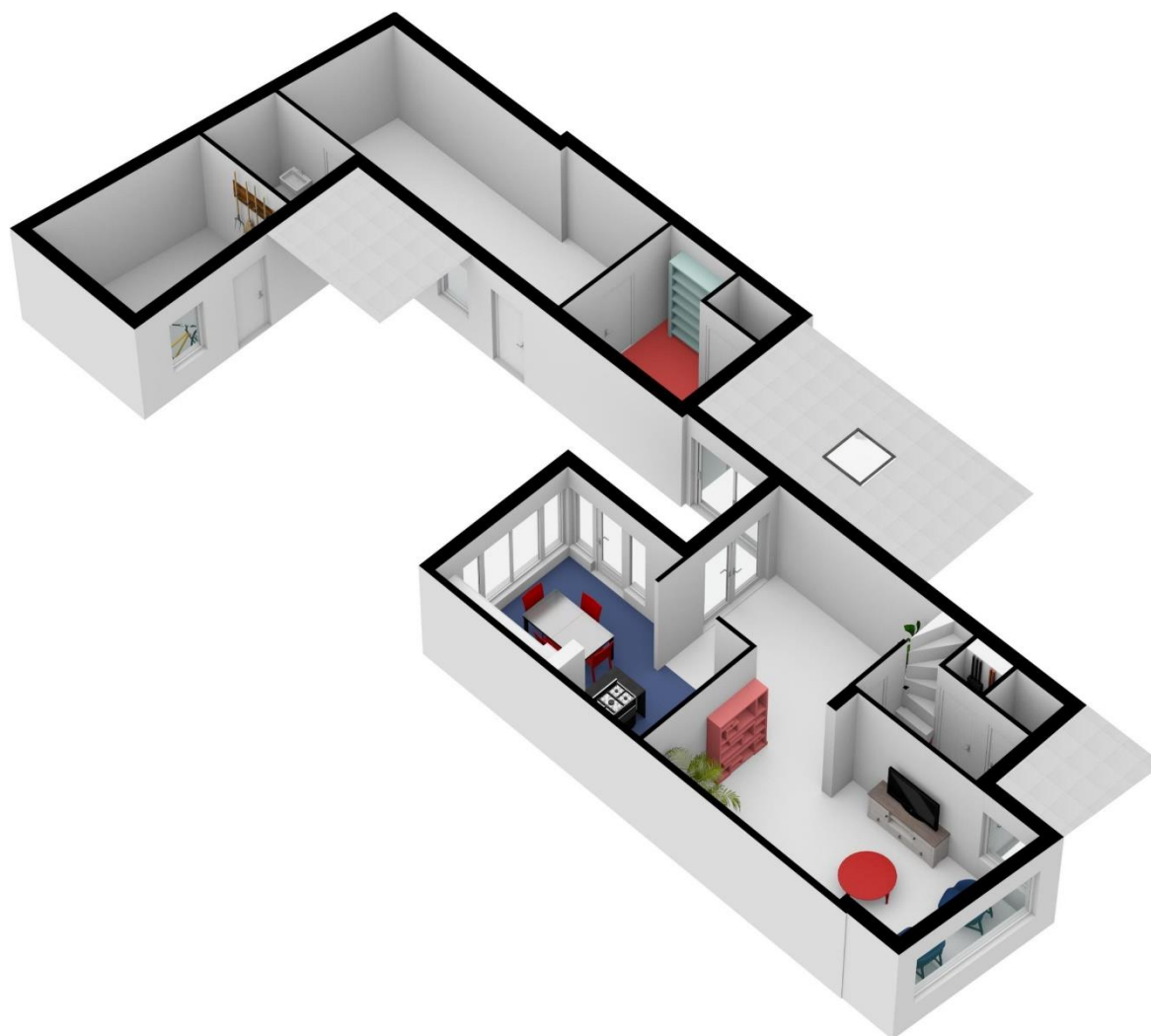
---



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

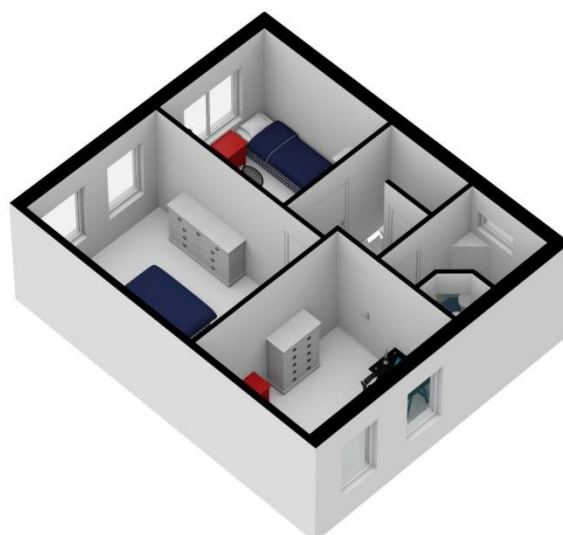
## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:

---



## KADASTRALE KAART:

### Percelenrapport

**Kenmerk**  
**Datum**

Weverstraat 7, 5991MR Baarlo  
10-09-2020



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | [info@planviewer.nl](mailto:info@planviewer.nl) | [www.planviewer.nl](http://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

| <b>Totaal:</b>       | <b>43.390</b> | <b>Bevolkingsopbouw:</b>         |        |
|----------------------|---------------|----------------------------------|--------|
| 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          | <b>Aantal woonruimten (2019)</b> | 17.920 |
| Meijel               | 6100          |                                  |        |
| Panningen            | 7490          |                                  |        |

## Baarlo (*Baolder*)



Kastelendorp Baarlo kent een rijke geschiedenis die terug gaat tot ver vóór onze jaartelling. Er zijn opmerkelijke vondsten uit de Romeinse tijd gedaan en ten westen van het dorp heeft er zelfs een nederzetting gestaan uit het stenen en ijzeren tijdperk. Ook toen al wist men het wonen in Baarlo te waarderen!

Ook de ongeveer 6500 inwoners van het huidige Baarlo vinden het er prettig wonen. Het dorp kent een rijk en divers verenigingsleven en heeft verschillende functies en voorzieningen voor jong en oud: er zijn drie basisscholen in het dorp en drie middelbare scholen op fietsafstand. Ook (para-)medische zorg is in het dorp te vinden, evenals een dorpsdagvoorziening, een bibliotheek, een verscheidenheid aan winkels en horeca. De rij-afstand naar het ziekenhuis in Venlo bedraagt een kwartier. De aansluitingen met de A73, de A67 en de A74 zijn op steenworp afstand. De Baarlose inwoners zijn betrokken en dragen actief bij om de leefbaarheid in hun dorp voor de toekomst te optimaliseren en te garanderen. Baarlo kent een aantal jaarlijkse feesten en evenementen.

Baarlo, de naam verwijst naar een niet begroeide plek in het bos (bar, baer: kaal, naakt en lo: bos), bevindt zich tussen de Maas en de vroegere, belangrijke Romeinse Heerbaan. Een veer verbindt Baarlo met Steyl.

Ter hoogte van Baarlo bevindt zich een stuw in de Maas. De uiterwaard die het dorp van de Maas scheidt, is een kilometer breed met weilanden, tuinbouw en profielen van oude Maasgeulen. De natuur rondom Baarlo, de 'Begijnenberg' ten zuiden, het 'Boekenderbos' ten westen en in het noorden 'Dubbroek', geeft het wonen in Baarlo een landelijk karakter.

De geschiedenis is in het dagelijks leven duidelijk zichtbaar in de oude kapellen, de watermolen met wasplaats, het voormalig klooster en de natuurlijk de vier bijzondere kastelen die er bewaard én in gebruik zijn gebleven; de 13<sup>e</sup> eeuwse kastelen d'Erp, de Berckt, riddergoed de Raay en kasteel Scheres (19<sup>e</sup> eeuw).

Behalve door haar rijke historie is het dorp ook bekend vanwege de vele kunstwerken van de Japans-Amerikaanse kunstenaar Tajiri die van 1962 tot zijn dood in 2009 in Baarlo woonde en werkte.



**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.

## NOTITIES



*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](http://www.maisonmakelaars.nl)



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

