

TE KOOP



Heythuysen
Dorpstraat 80

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

OBJECT GEGEVENS:

Adres Dorpstraat 80
Postcode - Plaats 6093ED Heythuysen

Kadastrale aanduiding Heythuysen C 4689 A3

Type woning Appartement
Bouwjaar 1991
Inhoud woning 327 m³
Woonoppervlak 82 m²
Externe bergruimte 3 m²
Gebouw gebonden buitenruimte 30 m²
Kamers 3 (2 slaapkamers)



OBJECT OMSCHRIJVING:

Hier wil jij wonen. In dit fraai afgewerkte appartement van 2 verdiepingen in hartje centrum van Heythuysen. De grote, lichte woonkamer met open keuken biedt volop ruimte voor gezelligheid. Op de verdieping liggen de badkamer en 2 ruime slaapkamers. Het grote balkon nodigt je uit om heerlijk te genieten. In de aparte berging op de begane grond berg je allerlei spullen op, bijvoorbeeld je fiets. En je auto parkeer je op de ruime parkeerplaats achter het complex. Goed om te weten: het appartement is instapklaar en er is geen lift.



ALGEMEEN:

Het appartement op de Dorpstraat 80 in Heythuysen ligt boven winkels en heeft hardhouten kozijnen met isolatieglas.

Hou jij van ruimte? Vind je het fijn om lekker centraal en gezellig te wonen? En lijkt het je ideaal dat je alles bij de hand hebt? Nou, dan is dit appartement voor jou a match made in heaven.

Natuurlijkhebber, opgelet. Is wandelen of fietsen jouw hobby? Dan kun je je hart ophalen in het schitterende natuurgebied van Leudal. Handig om te weten: Leudal bestaat uit de plaatsen Heythuysen, Roggel, Haelen, Nunhem en Neer.

Zoek je graag de gezelligheid op? Dan zit je in dit dorp helemaal goed. Je hoeft niet ver te gaan met het mooie centrum om de hoek met veel winkels en horeca.

Wil of moet je toch iets verder weggaan? Dan zijn grotere steden niet ver weg. In 20 minuten bereik je Weert. In Roermond ben je zelfs binnen een kwartier. Reken naar Venlo op zo'n 40 minuten en naar Eindhoven ongeveer 50 minuten.



BEGANE GROND:

Jouw auto parkeer je op de grote parkeerplaats aan de achterkant van het complex. Aan de voorkant ga je het gebouw binnen. Hier kom je in de gezamenlijke entree met het trappenhuis en je eigen berging.

In je berging heb je elektriciteit. Je kunt hier je fiets plaatsen. Uiteraard kun je er nog veel meer spullen opbergen.

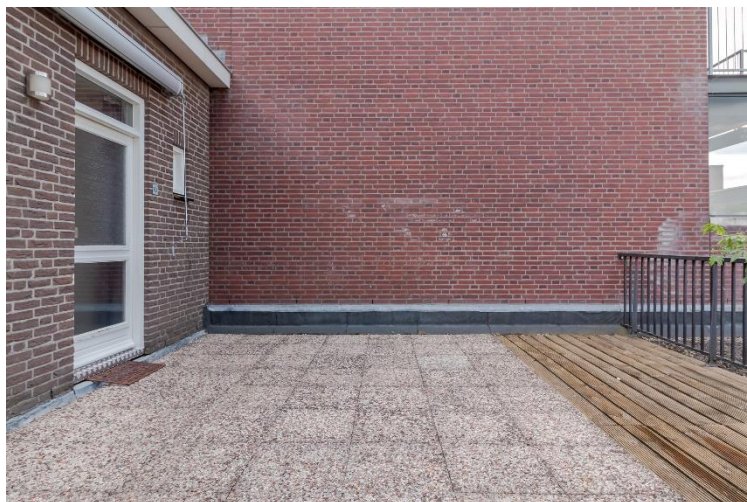
Via de trappenhal kom je aan de achterkant van het complex. Via het terras van de burens bereik je jouw voordeur en je eigen terras.



Het uitzicht vanaf je terras is prachtig. Je kunt ver weg kijken en hebt zicht op het groen van de bomen in de woonwijk die je daar ziet liggen.



Binnenkomst via de eigen voordeur en hal. In je hal liggen de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer.



De woonkamer is lekker licht en voldoende ruim en rustig. Je merkt binnen niet veel van de levendigheid van de winkelstraat.

De strak afgewerkte muren in combinatie met het warme houtlook laminaatparket zorgen voor een moderne en tegelijkertijd toch sfeervolle en warme uitstraling.



Naast de woonkamer ligt de open keuken. In deze keuken voel jij je meteen helemaal thuis. Dat komt door de heldere kleuren.



In de keuken is alles voorhanden. Je vindt er een combi-oven/magnetron, koelkast, 4-pits RVS gaskookplaat en een RVS schouwkap. En er is meer dan genoeg opbergruimte.



Tijdens het koken kijk je uit op je eigen terras. En door de open verbinding met de woonkamer heb je contact met je gezin of je eters. Zo klinken jullie alvast met een wijntje of koud pilsje op het goede leven.



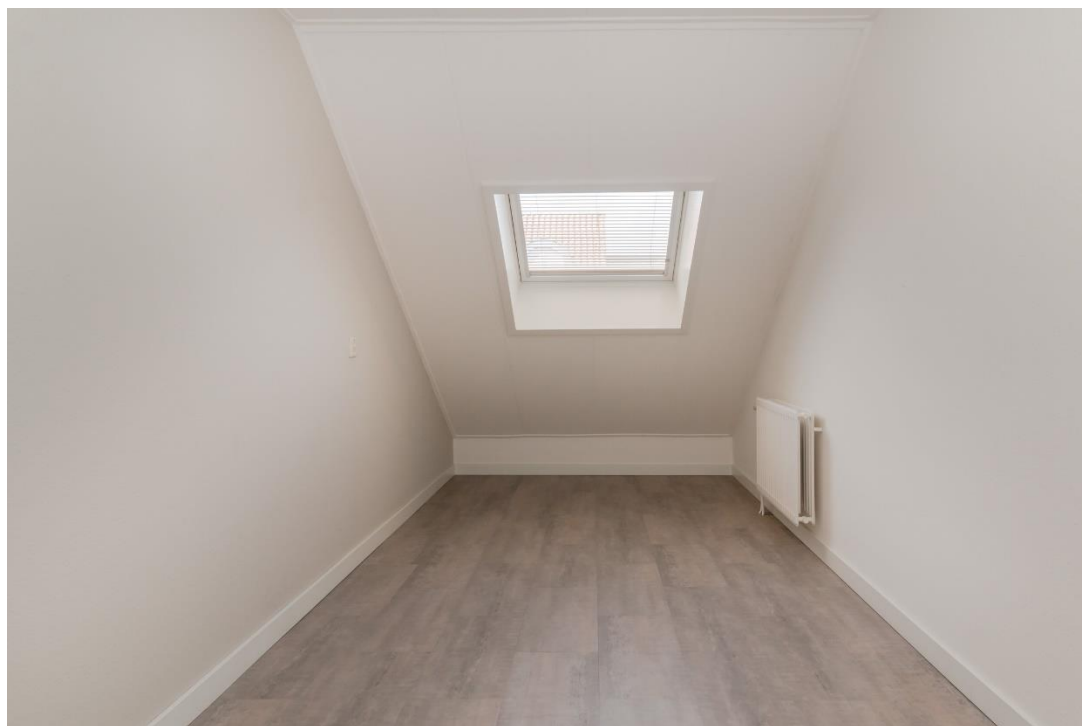
VERDIEPING:

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping met 2 ruime slaapkamers, de badkamer en een berging-/CV-ruimte.



In een aparte hoek van de CV-ruimte is plek voor je wasmachine en (condens)droger. Verder is er meer dan genoeg plaats voor het opbergen van allerlei spullen.

De muren en plafonds in de slaapkamer zijn strak afgewerkt en er ligt een betonlook pvc-vloer.



De badkamer is eenvoudig en fris uitgevoerd met witte metro wandtegels en witte tegels op de vloer.



OVERIGE INFORMATIE:

KOSTEN VVE PER MAAND:

€ 90,- / mnd

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **6 weken**
Bankgarantie of waarborgsom 10% : **vereist**

ENERGIELABEL:

Er is nog geen definitief energielabel

STAAT VAN ONDERHOUD:

goed

CV KETEL EIGENDOM

Nefit 2015

LIGGING:

Voorzijde appartement aan de winkelstraat, achterzijde appartement rustig gelegen.

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

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert u altijd bij de aankoop van een woning een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor de brochure tekst, de plattegronden en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

GEMEENTE LEUDAL (LEUDAAL)

Leudal is een gemeente in de Nederlandse provincie Limburg die op 1 januari 2007 is ontstaan uit de voormalige gemeenten Haelen, Heythuysen, Hunsel en Roggel en Neer.

De gemeente telt 35.709 inwoners (31 mei 2018, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van bijna 165 km². Het gemeentehuis staat in Heythuysen.

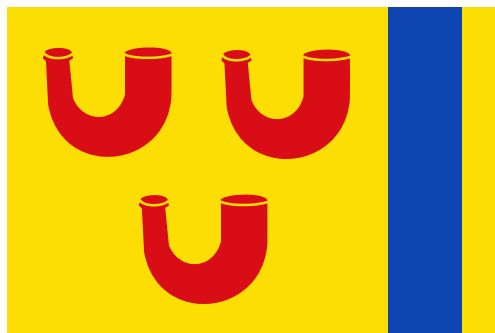
De naam Leudal is ontleend aan het natuurgebied dat tussen de kernen Heythuysen, Roggel, Haelen, Nunhem en Neer gelegen is. Dit gebied is ontstaan door erosie door het beekje de **Leu**.

De gemeente Leudal biedt tal van mogelijkheden om te wonen, te werken en te genieten.

Er zijn vele bedrijven gevestigd in de gemeente Leudal, en ook is er een ruim aanbod van scholen, winkels verenigingen en sportfaciliteiten te vinden in Leudal.

Het natuurgebied is ongeveer 900 hectare groot. Het gebied bestaat uit loof- en naaldbomen, maar ook uit heide en droog grasland. Door het gebied stromen 2 beken te weten de Leubeek en de Zeilsterbeek.

Tijdens een ontspannen wandeling kun je genieten van een verscheidenheid aan vogelsoorten en met een beetje geluk vang je een glimp op van 1 van de vele herten, vossen en zelfs bevers die in het gebied aanwezig zijn.



HEYTHUYSEN (HEITSE)

De kern Heythuysen is de grootste kern van de gemeente Leudal.

De naam Heythuysen is afkomstig van 'heidehuizen'. De lokale bevolking gebruikt echter als bijnaam voor Heythuysen de term 'Klein Parijs' (Klein Parijs).

Heythuysen is in de vroege middeleeuwen ontstaan, het behoorde in 1243 tot het Land van Horn, pas in de Franse tijd werd het een gemeente.

Na de tweede wereldoorlog kwamen er veel forensen wonen in Heythuysen

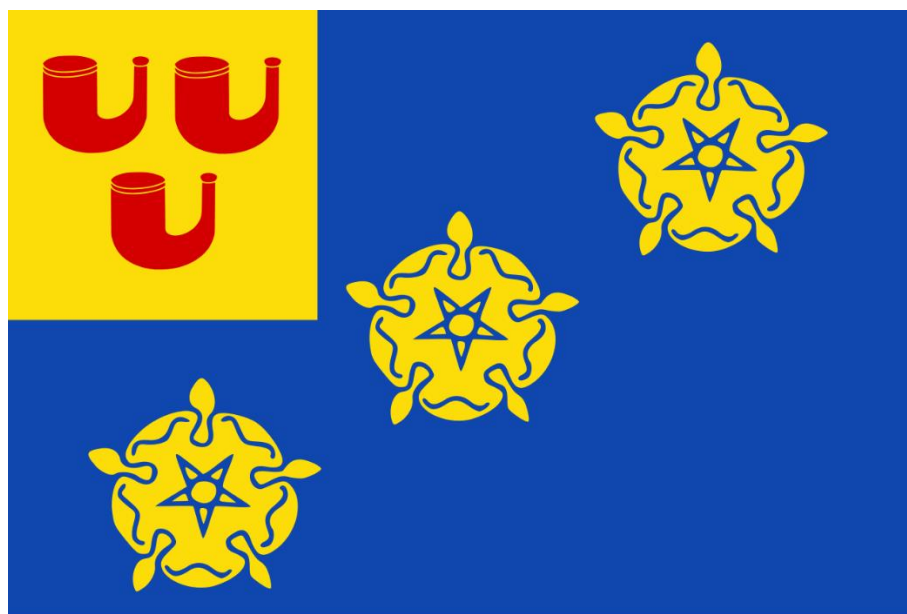
Heythuysen heeft een levendig verenigingsleven, met tal van mogelijkheden op het gebied van sport en cultuur. In het winkelcentrum kun je gezellig winkelen en zijn er tal van mogelijkheden voor een hapje en een drankje in één van de vele restaurants met terras.

Er zijn meerdere scholen gesitueerd in Heythuysen. Te weten basisschool 'de Neerakker' maar ook 'Scholengemeenschap ST Ursula' voor voortgezet onderwijs.

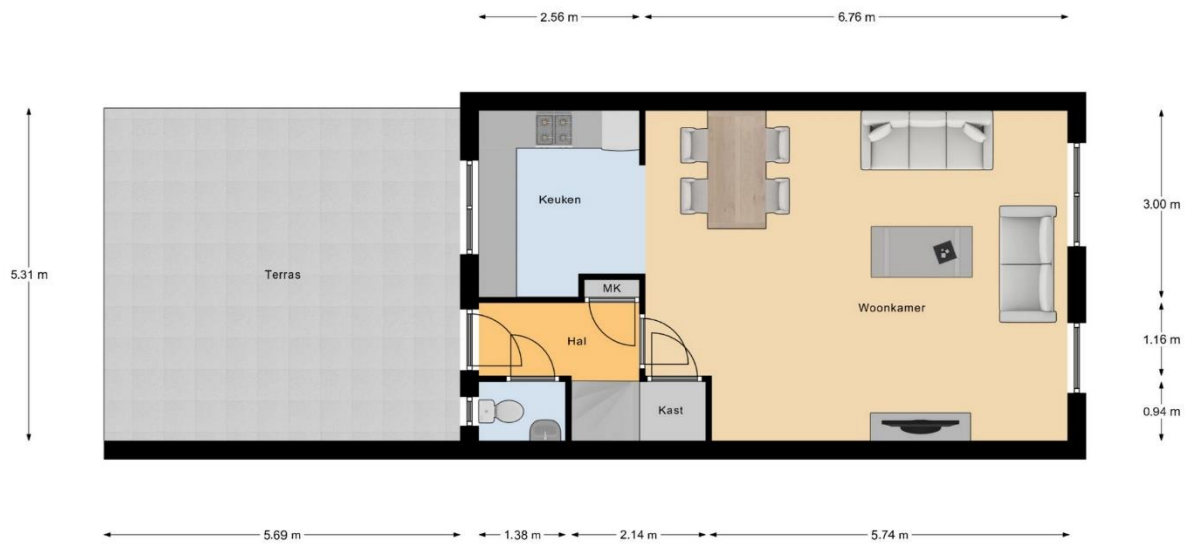
Ook voor de natuurliefhebber heeft Heythuysen veel te bieden. In de directe omgeving liggen fraaie natuurgebieden, zoals het Leudal tussen Heythuysen en Neer en de loof- en naaldbossen langs de Leu- en Zelsterbeek en de Beylshof ten zuiden van Heythuysen aan de Tungalroyse beek.

Heythuysen heeft de comfort van een kleine stad, en de intimiteit en ruimte die hoort bij het platteland.

Kortom een ideale plek om te wonen.



PLATTEGRONDEN:



Begane Grond

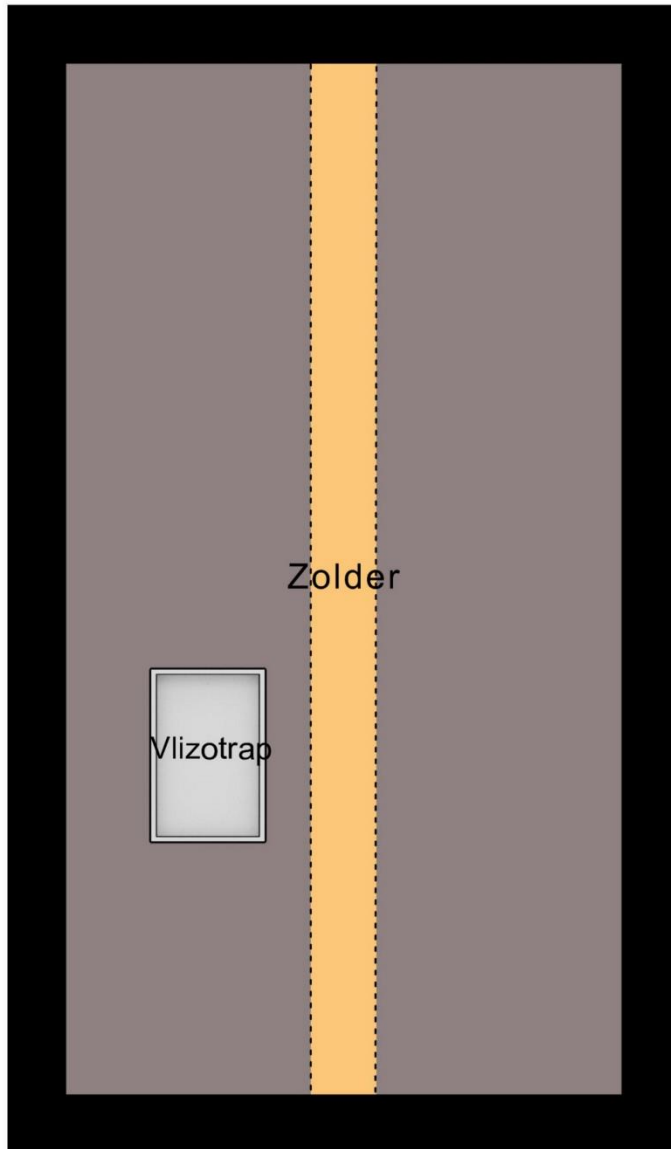
PLATTEGRONDEN:



Eerste Verdieping

PLATTEGRONDEN:

← 2.84 m →



↑
5.27 m
↓

Tweede Verdieping

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 overbieden 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 rechtcollege, 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 hypotheekgarantie (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

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.



Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Roermond

Willem II Singel 35 | 6041 HP Roermond

0475 - 47 58 31

mre@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl

