

Ospelseweg 23 • 6031 AK Nederweert

Telefoon 0495 460180

Internet www.woontotaaladvies.nu

E-mail info@woontotaaladvies.nu



WEERT Vraagprijs
St. Sebastiaanskapelstr. 14 **€ 475.000 k.k.**



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Type woning:	vrijstaande woning
Kamers:	6
Slaapkamers:	4
Inhoud:	2285 m ³
Woonoppervlakte:	166 m ²
Perceeloppervlakte:	16624 m ²
Energie label:	G
Garage:	2 garages, aangebouwd steen, inpandig
Tuin:	tuin rondom, achtertuin op het zuiden
Verwarming:	c.v.-ketel (huur)
Isolatie:	dubbel glas



Omschrijving

Landelijk, in het buitengebied van Weert in kerkdorp Laar is op een groot perceel van liefst 16.624 m² gelegen deze degelijk gebouwde, ruime vrijstaande woning met als tussenbouw een inpandige garage en aansluitend de stalling van de voormalige boerderij met nog een grote open bergplaats.

Aspecten:

- Uitdagend object, heel interessant voor een paardenliefhebber.
- Gezien de locatie en grootte perceel en opstallen, biedt het volop mogelijkheden om er een mooi object van te maken.
- Mogelijkheden voor kleinschalige agrarische activiteiten, recreatieve voorzieningen of het vestigen van aan huis gebonden beroep en bedrijf.

INDELING

Begane grond:

Hal/entree met meterkast, leefkeuken met inbouwkeuken voorzien van afzuigkap,

inductiekookplaat, oven en koelkast, grote L-woonkamer met rookkanaal (buiten gebruik) en verdiepte kelderkast.

Tussenbouw:

Bijkeuken met stortbak, aansluitingen witgoed, separaat toilet en sanitaire ruimte met douche en wastafel;
inpandige garage met el. sectionaal poort;

Stalling:

Aansluitend voormalige grote koeienstal met inpandige 2e garage, gierput en aangebouwde bergplaats met stalen spanten, gedekt met pannen en voorzien van schuifpoorten.

Eerste verdieping:

Vaste trap vanuit hal naar overloop met 4 royale slaapkamers waarvan 2 met muurkasten en een sanitaire ruimte met toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Steektrap vanuit sanitaire ruimte naar vliering.

De woning is traditioneel gebouwd en

opgetrokken in spouwmuren met een betonnen en een houten verdiepingsvloer en voorzien van een met pannen gedekt zadeldak met eterniet dakbeschot. Woning heeft kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Verder zijn er geen isolatievoorzieningen.

Ligging:

Vanuit de woning is er een goede verbinding naar de autosnelweg A2 Maastricht - Eindhoven en diverse belangrijke N-wegen. Het Weerter stadscentrum en NS-Intercitystation zijn binnen enkele auto/fietsminuten te bereiken.

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Weert. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de bestemming "Wonen" (artikel 27).

De opstallen hebben als enkel bestemming: Wonen. Het aansluitend in L-vorm gelegen perceel landbouwgrond, dat momenteel in gebruik is als maïsveld, heeft als enkel bestemming: Agrarisch.

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven met daaraan ondergeschikt

kleinschalige agrarische activiteiten of aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

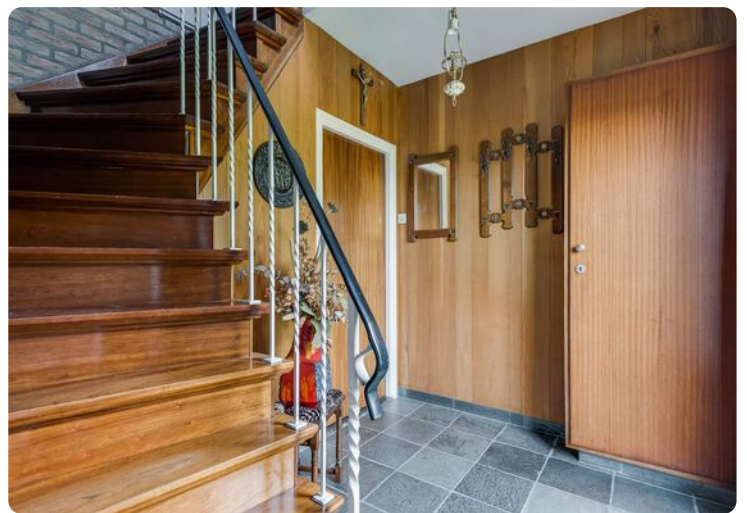
De bijbehorende voorschriften evenals een bouwkundig rapport, zijn op kantoor aanwezig en worden op eerste verzoek aan u toegezonden.

Voor zover bekend is er geen reden om aan te nemen dat de grond verontreinigd is, doch er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. In het verleden hebben achter de boerderij nog een tweetal stallen gelegen die in het verre verleden zijn gesloopt. De aanwezigheid van eventuele puinresten zijn dan ook niet uit te sluiten.









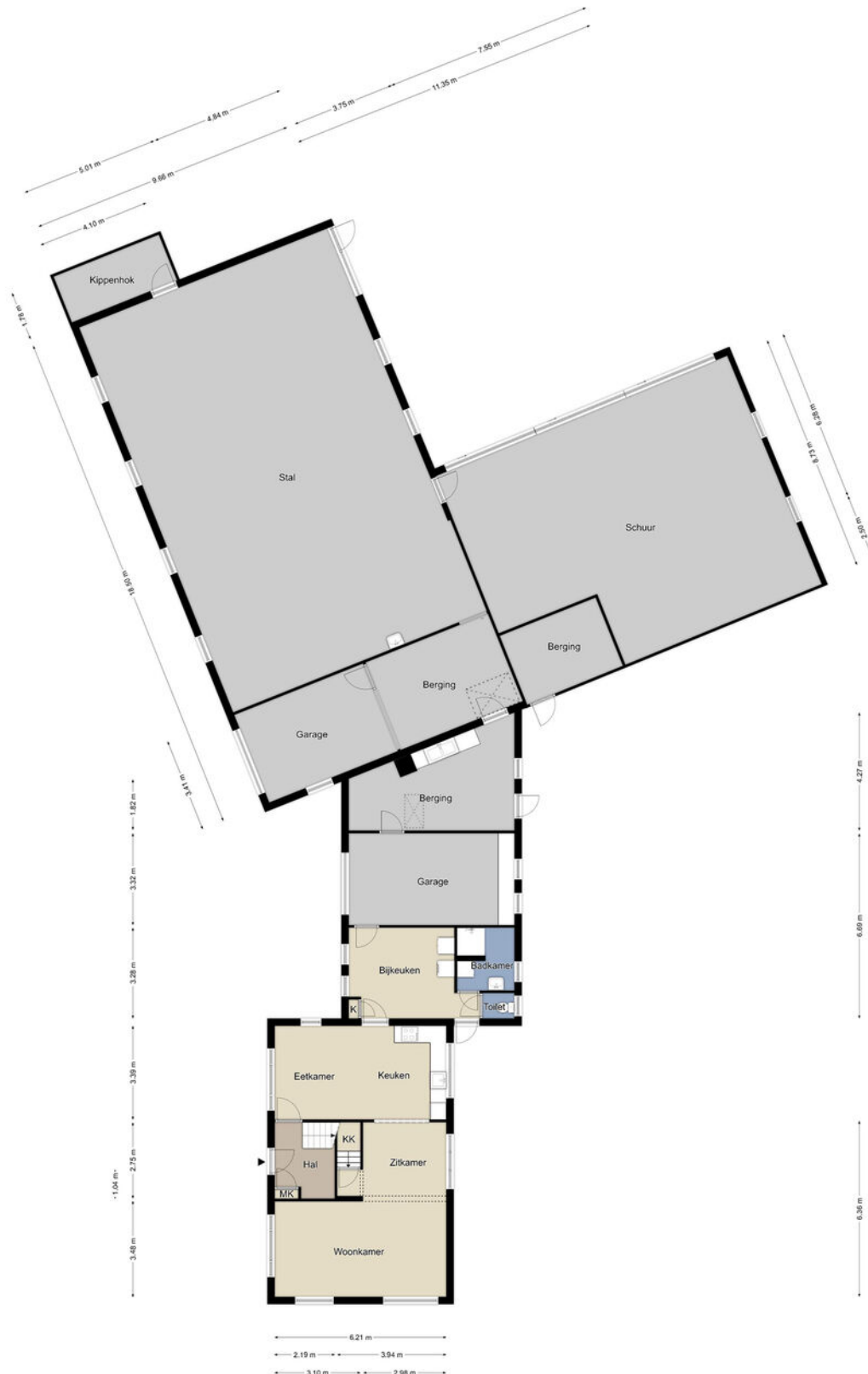








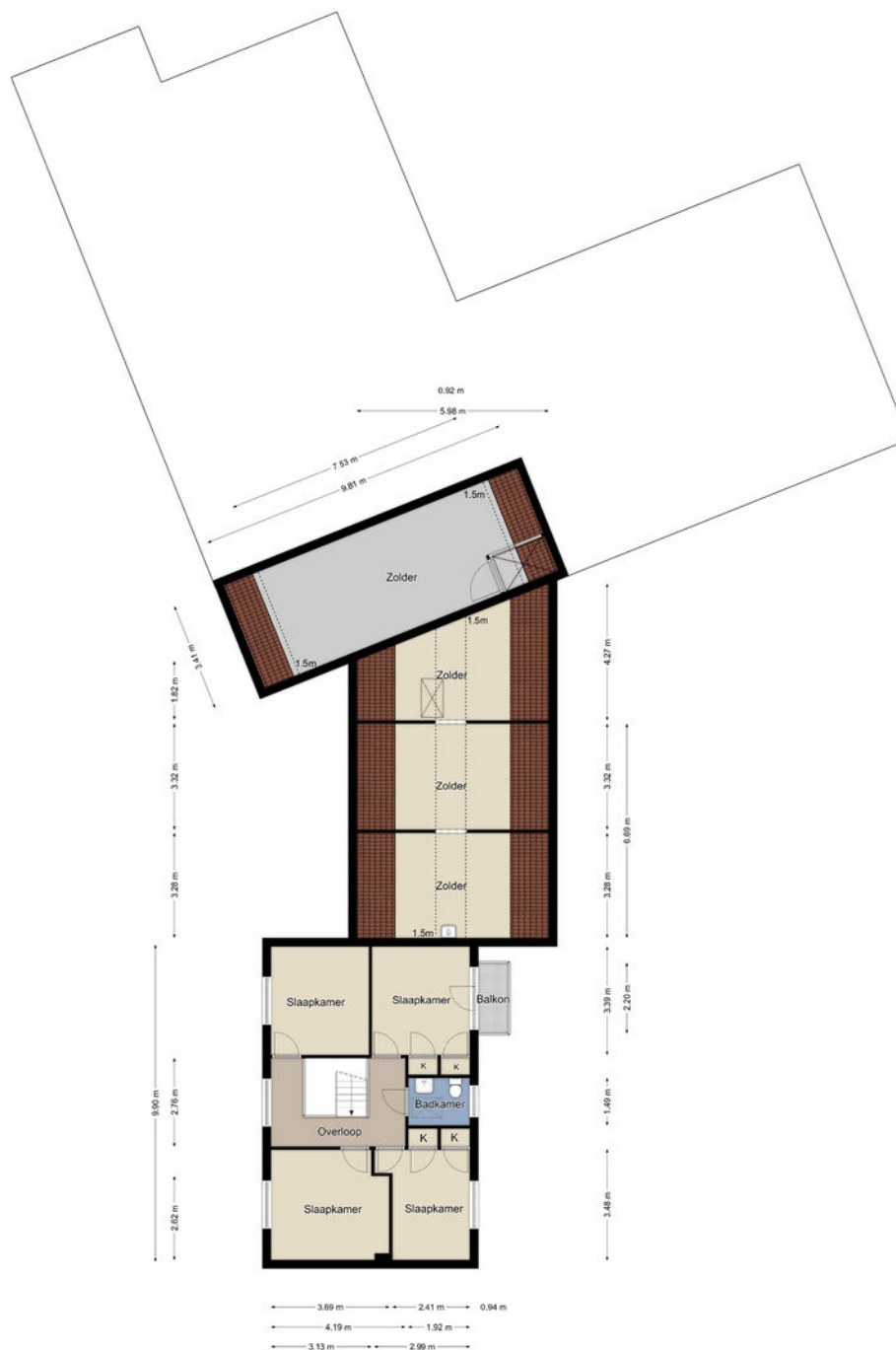
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

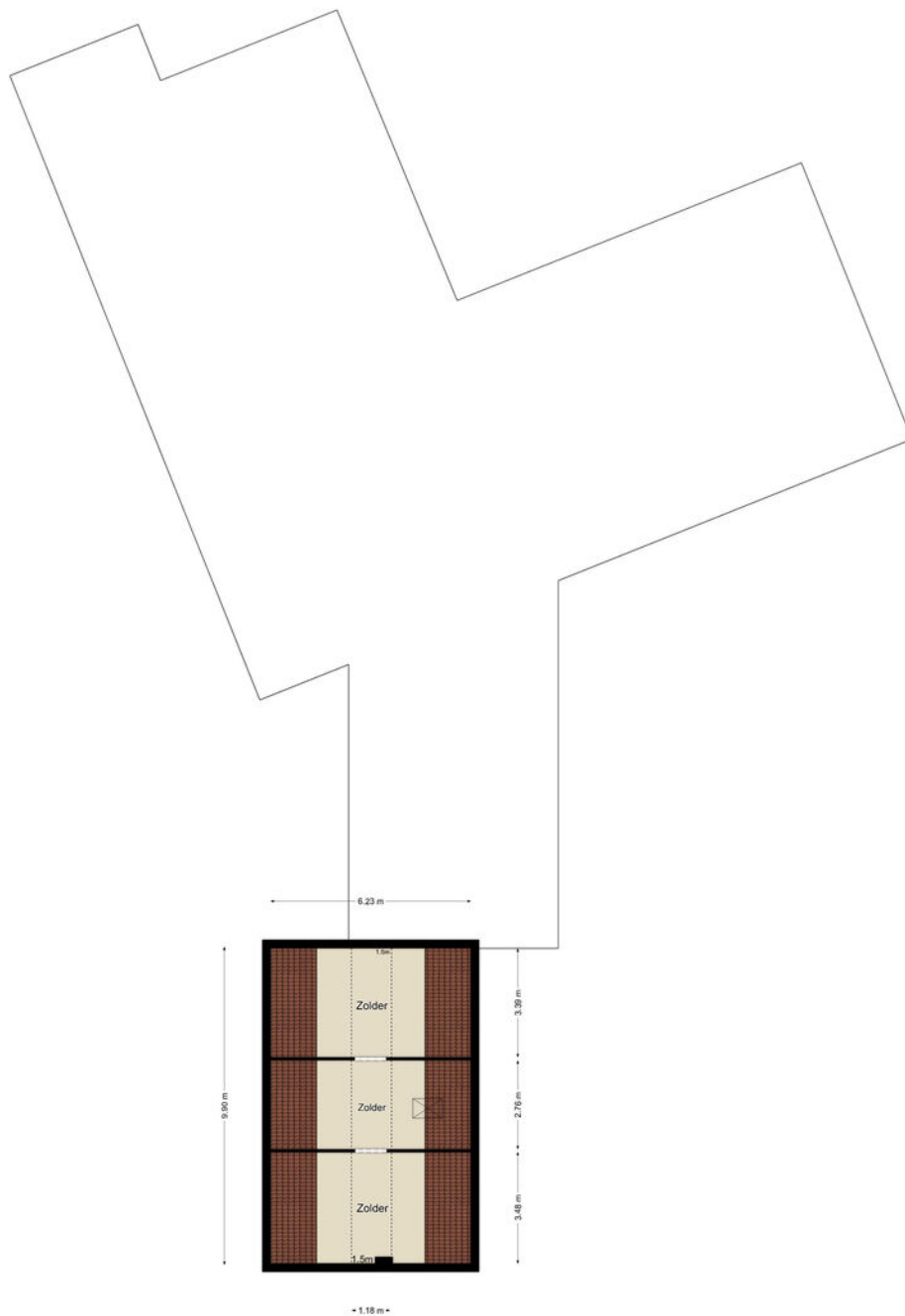
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

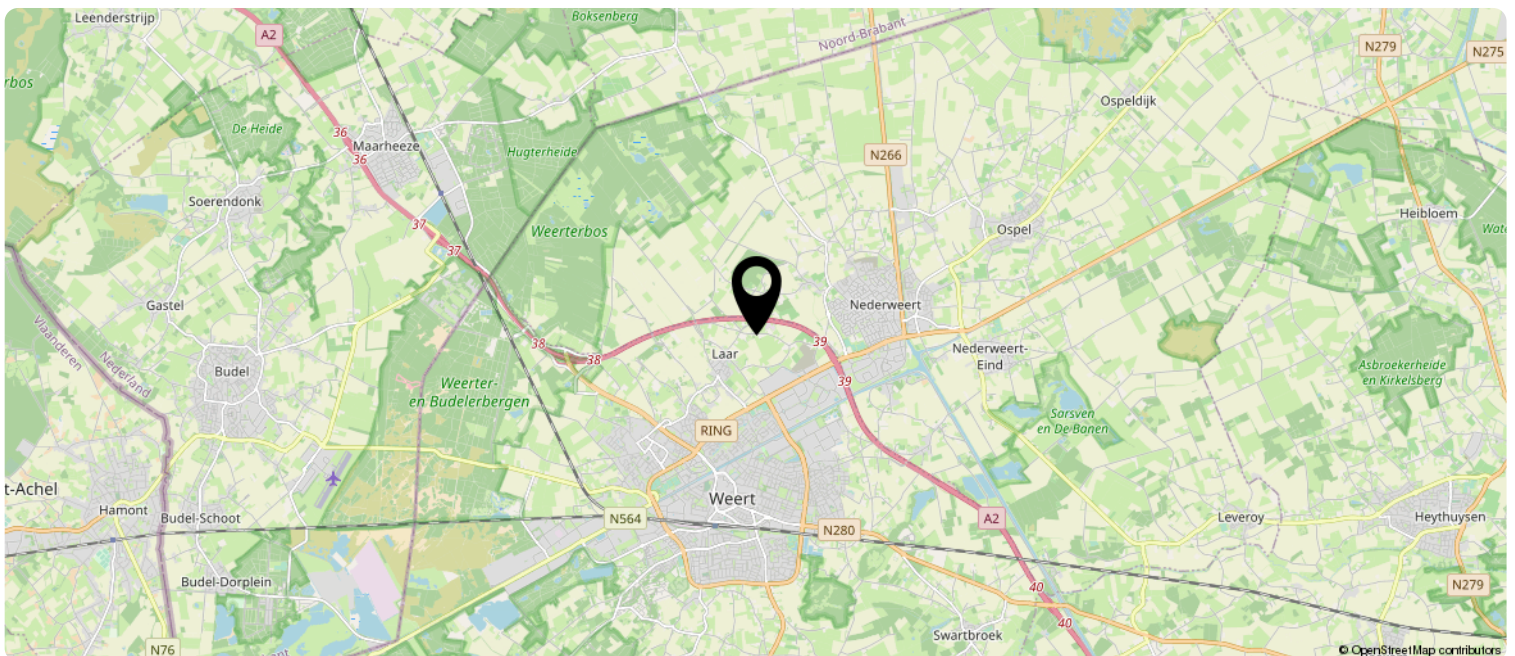
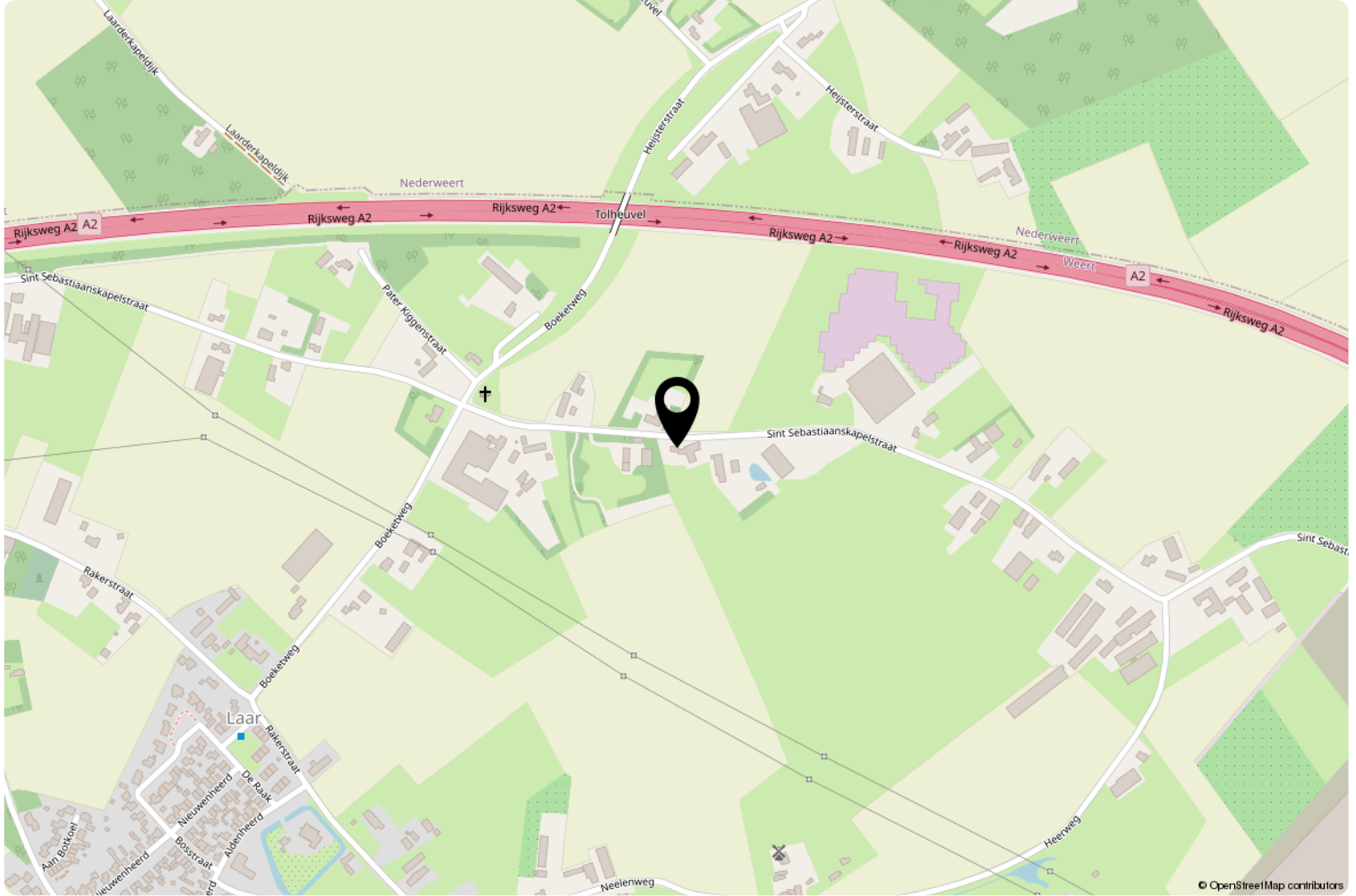
Plattegrond



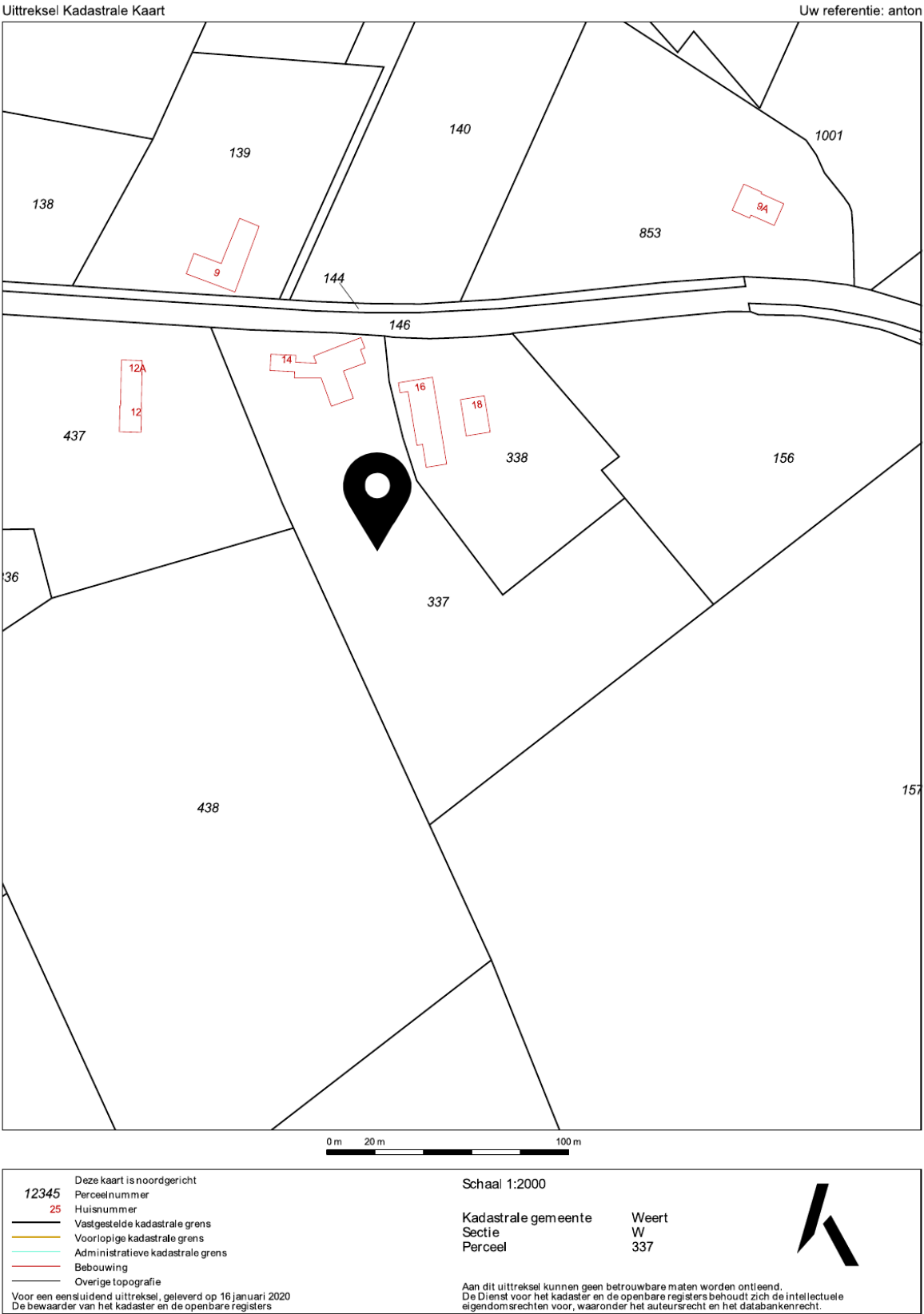
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart



Meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
 - b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
- U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wordt in de koopakte een waarborgsom opgenomen?

Ja, gebruikelijk wordt een waarborgsom opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. Deze aanbetaling dient als zekerheid dat de koop doorgaat. Indien u niet voldoende eigen geld heeft, is de bankgarantie een goed alternatief. Bij een bankgarantie verklaart de bank dat zij garant staat voor het bedrag als u de verplichtingen niet nakomt.

Na de bezichtiging

Ook voor de verkoper is het een spannende tijd. Wij verzoeken u dan ook om ons na de bezichtiging uw bevindingen door te geven, zodat wij de verkoper kunnen informeren.

Aansprakelijkheid

Deze informatiebrochure is met veel zorg samengesteld, echter kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden.

Privacy

Voor meer informatie over de omgang met uw gegevens, verwijzen wij u naar onze privacyverklaring, welke te vinden is op onze website woontotaaladvies.nu

Interesse?

Wij staan voor u klaar!



Ospelseweg 23 • 6031 AK Nederweert

Telefoon	0495 460180
Internet	www.woontotaaladvies.nu
E-mail	info@woontotaaladvies.nu



Makelaardij • Taxaties • Hypotheken