

# TE KOOP



**MEIJEL**  
Dorpsstraat 13

**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



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

€ 509.000,-

**MEIJEL**  
Dorpsstraat 13

status: Beschikbaar

**BOUWVORM**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| soort objec         | herenhuis          |
| soort appartement   | vrijstaande woning |
| bouwjaar:           | 1900               |
| perceeloppervlakte: | 825 m2             |
| bouwworm:           | bestaande bouw     |
| ligging             | in centrum         |

**INDELING**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| woonoppervlakte:    | 223 m2 |
| inhoud:             | 936 m3 |
| aantal kamers:      | 8      |
| aantal slaapkamers: | 4      |

**ENERGIE**

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| verwarming: | c.v.-ketel              |
| warm water: | c.v.-ketel              |
| isolatie:   | dubbel glas;dakisolatie |

**BUITENRUIMTE**

|          |            |
|----------|------------|
| tuin:    | achtertuin |
| Ligging: | zuidwest   |

**PARKEERGELEGENHEID**

|         |     |
|---------|-----|
| garage: | nee |
|---------|-----|

**OVERIG**

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Huidige bestemming: | Wonen |
| permanente woning:  | ja    |
| onderhoud binnen:   | goed  |
| onderhoud buiten:   | goed  |
| huidig gebruik:     | Wonen |

## OBJECT OMSCHRIJVING:

---

Dit prachtige herenhuis ligt midden in het centrum van Meijel en is gebouwd in 1900. Het pand is voorzien van alle authentieke details maar omdat het geheel gerenoveerd is, is er ook het gemak van hedendaags comfort. Er is een grote woonkamer aanwezig met openslaande deuren naar het overdekt terras in de tuin, een riante leefkeuken met bijkeuken, een kantoor en een speelkamer. Op de bovenverdieping bevinden zich vier slaapkamers en een uitermate luxe badkamer met ligbad en stortdouche. De woning ligt op een perceel van 825 m2 en heeft een diepe achtertuin.



## ALGEMEEN:

---

Door de extra ruimte op de benedenverdieping is het heel goed mogelijk om hier een kantoor of praktijk aan huis te beginnen. Wie wil dat nou niet in zo'n chique pand? De voormalig burgemeesterswoning heeft nog de klassieke uitstraling vanuit de bouw in 1900 maar is voorzien van alle hedendaags comfort wat het een uniek pand maakt. Doordat het midden in het centrum van Meijel ligt in de hoofdwinkelstraat zijn alle voorzieningen binnen handbereik maar door het grote perceel met de diepe achtertuin ervaar je toch rust, ruimte en privacy.



## BEGANE GROND:

---

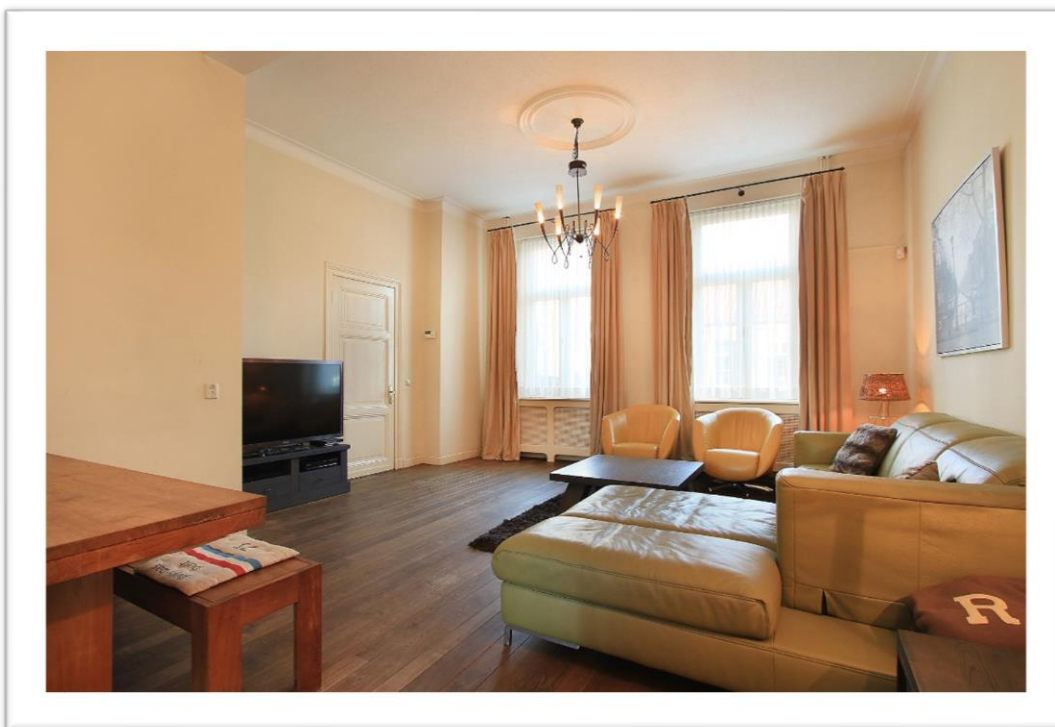
### ENTREE

De voordeur en ontvangsthal bevinden zich in het midden van de woning waardoor deze als het ware in twee delen gesplitst wordt. De vloer in de hal is voorzien van Belgische zwart-witte marmertegels. Aan de linkerkant bevindt zich een originele paneeldeur die naar de woonkamer leidt en aan de rechterkant bevindt zich het kantoor. Via de deur met glas-in-lood is de keuken bereikbaar. In de hal is tevens de meterkast aanwezig.



## WOONKAMER

De ruime woonkamer met heeft twee hoge ramen aan de voorzijde en dubbel openslaande deuren aan de achterzijde die uitkomen op het overdekt terras. De woonkamer heeft een eikenhouten vloer en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk. Het hoge plafond is voorzien van sierlijsten en ornamenten. Via de woonkamer is de trapopgang naar de bovenverdieping bereikbaar.





## KANTOOR

Ook het kantoor heeft twee hoge ramen aan de voorzijde en een hoog plafond met sierlijsten en ornamenten. Er zijn twee wandkasten aanwezig die in de stijl van het huis gebouwd zijn en achterin de werkkamer bevinden zich twee klapdeuren die naar een extra ruimte leiden die momenteel in gebruik is als speelkamer. De vloer bevat vloerbedekking en de wanden stucwerk.



## KEUKEN

De grote leefkeuken is uitgevoerd in landelijke stijl met massief houten keukenkastjes en een granieten aanrechtblad. Er is een vierpits inductiefornuis aanwezig met een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koelkast met vriezer en een verlaagde spoelbak. De achterwand is voorzien van kleine tegeltjes en bij het plafond zijn de balken in het zicht gelaten. Via de keuken is de ruime kelder bereikbaar en de trapopgang naar de bovenverdieping.



## BIJKEUKEN

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met een keukenblokje met wasbak en de witgoedaansluiting voor zowel een wasmachine als een droger. Een loopdeur geeft toegang tot de tuin. Achterin de bijkeuken bevindt zich een toiletruimte met een wandcloset en een fonteintje en een inpandige berging met een grote inbouwkast met schuifdeuren. In deze berging bevindt zich tevens de Nefit CV ketel uit 2006.

## VERDIEPING:

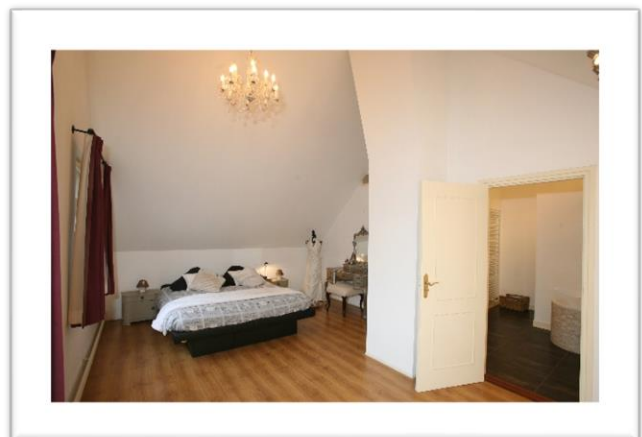
---

De trapopgang naar de bovenverdieping bevindt zich tussen de woonkamer en de keuken en is ook via beide zijdes te bereiken. De ruime overloop is voorzien van laminaat en een groot Velux dakvenster. Onder het schuine deel van het dak bevinden zich inbouwkasten met louvredeurtjes en er zijn twee inbouwwandkasten aanwezig op de overloop.



## SLAAPKAMER 1

De masterbedroom ligt aan de rechterkant van de woning over de volledige diepte en heeft twee draairamen. Er is een wandbrede inbouwkast aanwezig met vier deuren. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden zijn glad gestuct. Het hoge plafond loopt door tot in de nok van het dak. Deze slaapkamer heeft de beschikking over een televisieaansluiting. Vanuit de masterbedroom is de badkamer en suite te bereiken.



## SLAAPKAMER 2

Ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een dakkapel met twee draaikiepramen. Er is een inbouwkast aanwezig en de vloer is voorzien van vloerbedekking.



## SLAAPKAMER 3

De derde slaapkamer ligt aan de linkervoorzijde van de woning en heeft een draairaam met bovenlicht dat op kiepstand gezet kan worden. Dit raam is voorzien van een houten luik aan de buitenkant. De vloer bevat laminaat en ook deze kamer heeft een televisieaansluiting.



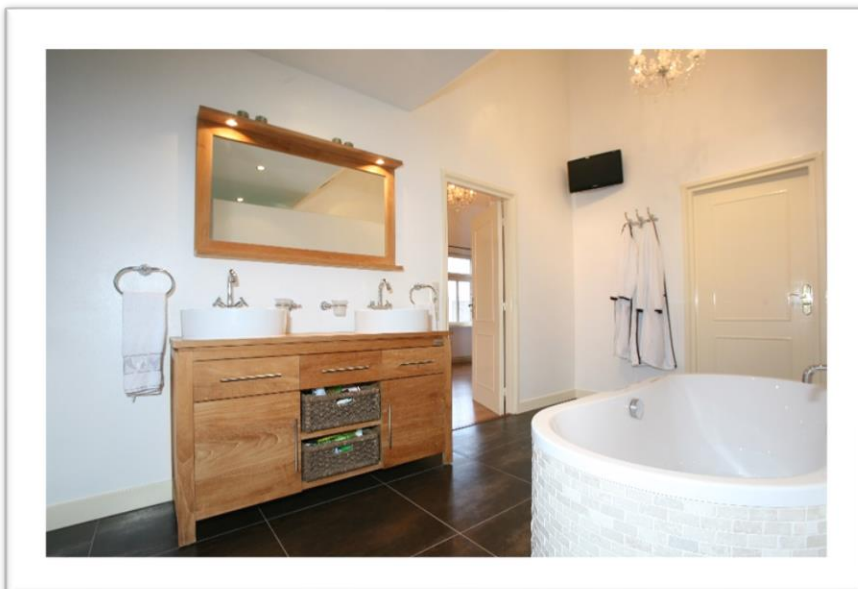
#### SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer bevindt zich aan de linkerachterzijde van de woning en is qua afmeting gelijk aan slaapkamer 3. Ook deze slaapkamer heeft een draairaam met bovenlicht dat op kiepstand gezet kan worden en een houten luik aan de buitenkant. Ook hier is een televisieaansluiting aanwezig. De vloer bevat vloerbedekking.



## BADKAMER

De uiterst luxe uitgevoerde badkamer heeft een grote dakkapel over de volledig breedte van de ruimte. De vloer bevat donkere, keramische tegels met vloerverwarming. Er is een ligbad aanwezig dat afgezet is mozaïektegeltjes en een grote inloofdouche met stortdouche en wandverwarming. De twee ronde wastafels staan op een massief houten meubel en het wandtoilet is van de rest van de badkamer afgeschermd middels een scheidingswandje. De badkamer is bereikbaar via de overloop en via de masterbedroom. Ook in de badkamer is televisieaansluiting aanwezig.



#### GARAGE / BERGING:

---

De externe berging bevindt zich achter de inpandige berging en is vanuit de tuin bereikbaar. Er is stroom en verlichting aanwezig en een luik met vlizotrap geven toegang tot de bovengelegen zolderruimte. Achter de berging bevindt zich nog een houten overkapping.

## TUIN:

---

De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten waardoor een groot deel van de dag de zon aanwezig is. Het overdekte terras is voorzien van grijze tegels en in het plafond bevinden zich inbouwspots. Ook onder de overkapping is een televisieaansluiting aanwezig. De tuin heeft een groot grasveld en diverse plantenborders. Achterin in de tuin staat een grote caravan die als speelruimte voor de kinderen in gebruik is. De tuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer, de loopdeur in de bijkeuken en via een smeedijzeren loopdeur aan de opritzijde. Deze oprit is ook voorzien van een elektrische te bedienen smeedijzeren draaiport.





## 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 F.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is geheel gerenoveerd waarbij de klassieke elementen behouden zijn.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door een Nefit CV ketel uit 2006. De bovenverdieping en de voorzijde van de benedenverdieping bevatten dubbel glas. De achterzijde van de benedenverdieping is voorzien van enkel glas. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig. Het dak is enkele jaren geleden vernieuwd en voorzien van isolatie.

### LIGGING:

De woning ligt midden in het centrum van Meijel met uiteraard alle voorzieningen op loopafstand. Door de diepe achtertuin ervaar je hier toch veel rust en privacy.

### 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 geen bouwtekeningen beschikbaar.

## PLATTEGRONDEN:



Begane Grond



## PLATTEGRONDEN:



## KADASTRALE KAART:



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 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

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



*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

