

TE KOOP



NEERKANT

Dorpsstraat 4 a

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 339.000,-

NEERKANT
Dorpsstraat 4 a

status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
type woning: Geschakelde woning
bouwjaar: 1990
woonoppervlakte: 144 m2
ligging: in centrum

INDELING

perceeloppervlakte: 304 m2
inhoud: 560 m3
aantal kamers: 5
aantal slaapkamers: 4

ENERGIE

verwarming: gashaard, vloerverwarming gedeeltelijk, c.v.-ketel
warm water: c.v.-ketel
isolatie: volledig geïsoleerd, dubbel glas

BUITENRUIMTE

tuin: voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: Ja
voorzieningen: parkeerplaats, carport

OVERIG

Huidige bestemming: Wonen
permanente woning: Ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed tot uitstekend

Midden in het centrum van Neerkant ligt deze fijne vrijstaande woning. De woonkamer is heerlijk licht en ruim en heeft openslaande deuren naar het terras in de achtertuin! De keuken is strak en modern ingericht met een grote raampartij die uitkijkt op de tuin. Achter de keuken ligt een handige bijkeuken. De drie slaapkamers op de verdieping zijn allemaal royaal van formaat en in de luxe badkamer kun je kiezen uit een fijne inloopdouche of lekker badderen in het ligbad! Via een vaste trap bereik je de zolder waar eventueel een vierde slaapkamer beschikbaar is of een fijne ruimte om te werken. De achtertuin is keurig aangelegd met een terras, gazon en verschillende borders. Naast de woning ligt een oprit met carport.



ALGEMEEN:

Deze woning ligt aan de doorgaande weg richting Meijel en Liessel midden in het centrum van Neerkant. De kinderen hoeven alleen maar de weg over te steken om naar school te gaan en andere voorzieningen zoals een kleine supermarkt en enkele andere winkels bevinden zich op steenworp afstand. Voor de wekelijkse boodschappen kun je in het nabijgelegen Meijel of Liessel terecht die op slechts vijf autominuten liggen. Ook de oprit naar de A67 richting Venlo/Duitsland en Helmond/Eindhoven bevindt zich op nog geen vijf minuten rijden.

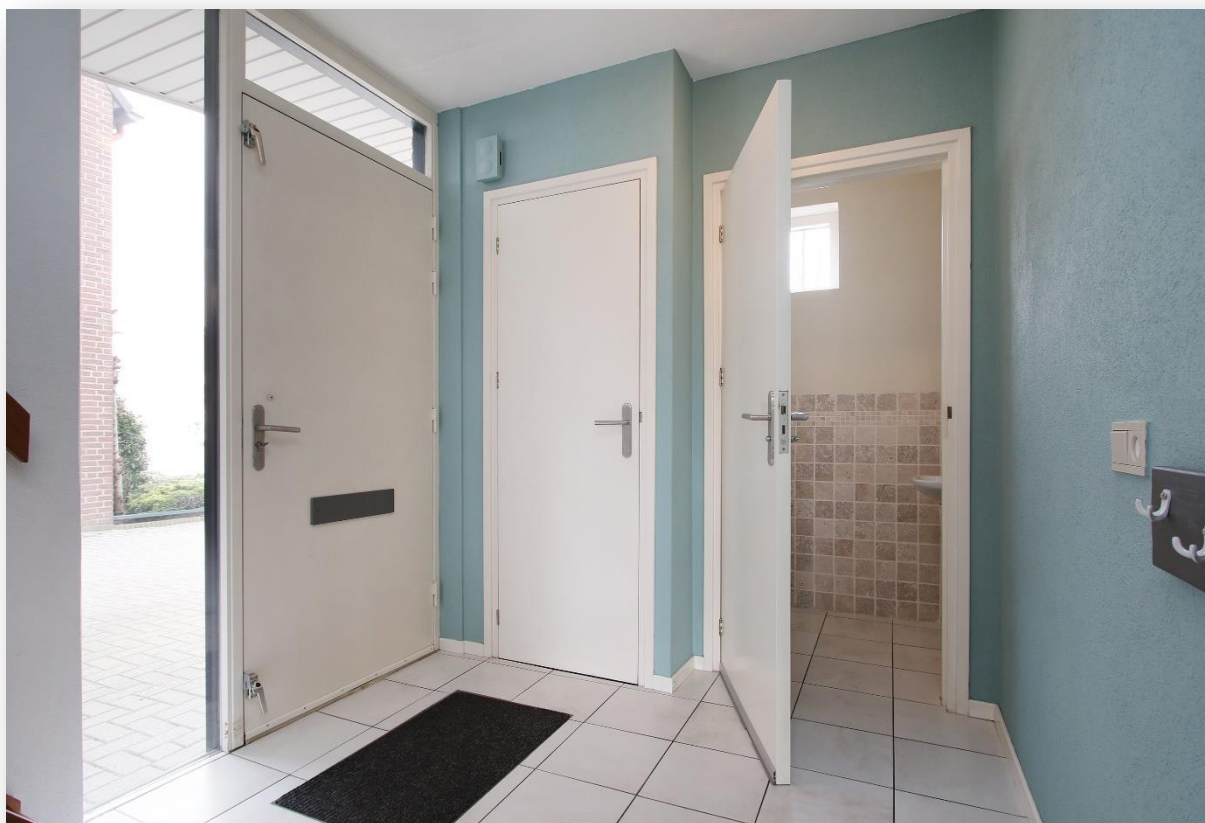


BEGANE GROND:

ENTREE

Via de oprit met carport loop je naar de voordeur aan de zijkant van de woning. Je komt binnen in de hal waar zich de meterkast bevindt, een betegelde toiletruimte en een trapkast die ideaal is voor provisie.





KEUKEN

De volgende ruimte die je betreedt is de keuken. Door het grote raam aan de achterkant van de woning en het zijraam komt hier lekker veel licht naar binnen wat het een fijne en lichte ruimte maakt. De moderne keuken is opgesteld in een rechthoek en beschikt over een vierpits inductiefornuis (2020) met een mat zwarte afzuigkap en een vaatwasser (2019). In een kast tegenover het keukenblok vind je de koelkast en een combi-oven(2020). Het keukengerei kun je ruimschoots opbergen in de vele kastjes. De vloer is voorzien van kleine tegels en bevat vloerverwarming. Achter de keuken ligt een handige bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed, een wasbak met warm en koud water en een handige inbouwkast met schuifdeuren. Bovendien is er ook nog plaats genoeg voor een vriezer of een extra koelkast. Via de bijkeuken kun je de tuin inlopen of naar de oprit.





WOONKAMER

Ook in de woonkamer zorgen de vele ramen en de dubbel openslaande deuren voor heerlijk veel lichtinval. De voorkant van de woonkamer is ingericht als zithoek met een gezellige gaskachel. Aan de tuinkant kun je een grote eettafel kwijt waar je met de hele familie aan kunt tafelen. Er blijft nog genoeg ruimte over om een leuk speelhoekje voor de kinderen kwijt te kunnen. De vloer in de woonkamer is voorzien van donkere tegels.





VERDIEPING:

Op de verdieping liggen drie royale slaapkamers en een luxe badkamer. De overloop en slaapkamers zijn allemaal voorzien van laminaat.



SLAAPKAMERS

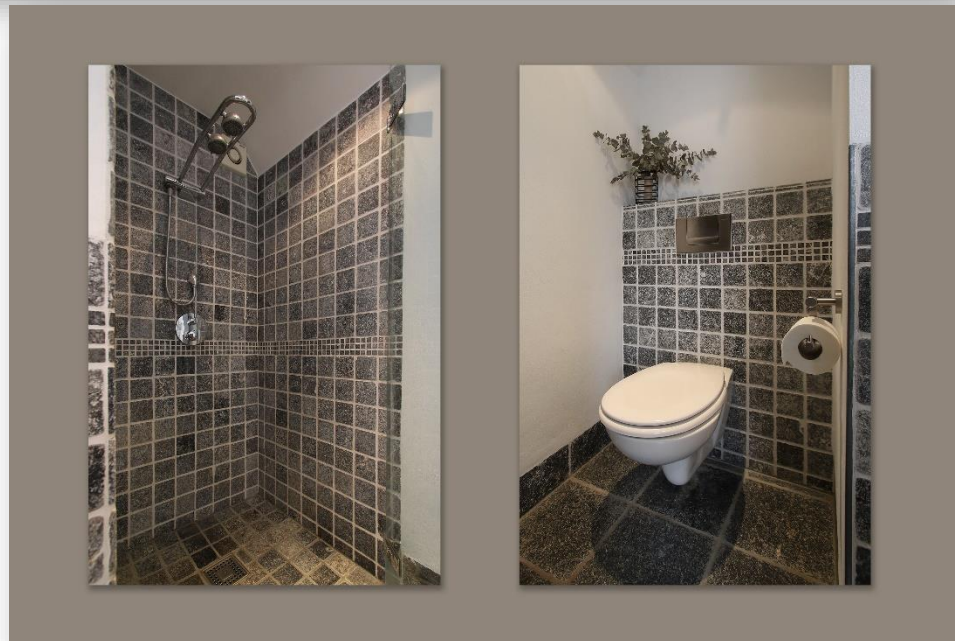
De grootste slaapkamer ligt aan de voorkant en heeft een dakkapel en zijraam met draaivenster. De andere twee slaapkamers liggen aan de achterkant van de woning en hebben beide een zijraam met draaivenster. Ook deze slaapkamers zijn allebei ruim genoeg om een tweepersoonsbed in te kunnen plaatsen.





BADKAMER

In deze luxe badkamer kun je optimaal ontspannen! Kies je voor een lekker warme douche of lig je liever eindeloos te badderen in het grote ligbad? In deze badkamer kan het allebei! Bij de grote wastafel kun je met gemak met z'n tweeën tegelijk tandenpoetsen en in het bijbehorende meubel passen alle badkamerbenodigdheden. Het toilet ligt achter een muurtje, net als de douche met daartussen een luxe designradiator. Er is mechanische ventilatie aanwezig en een draairaam dat ook voor de nodige ontluchting kan zorgen.



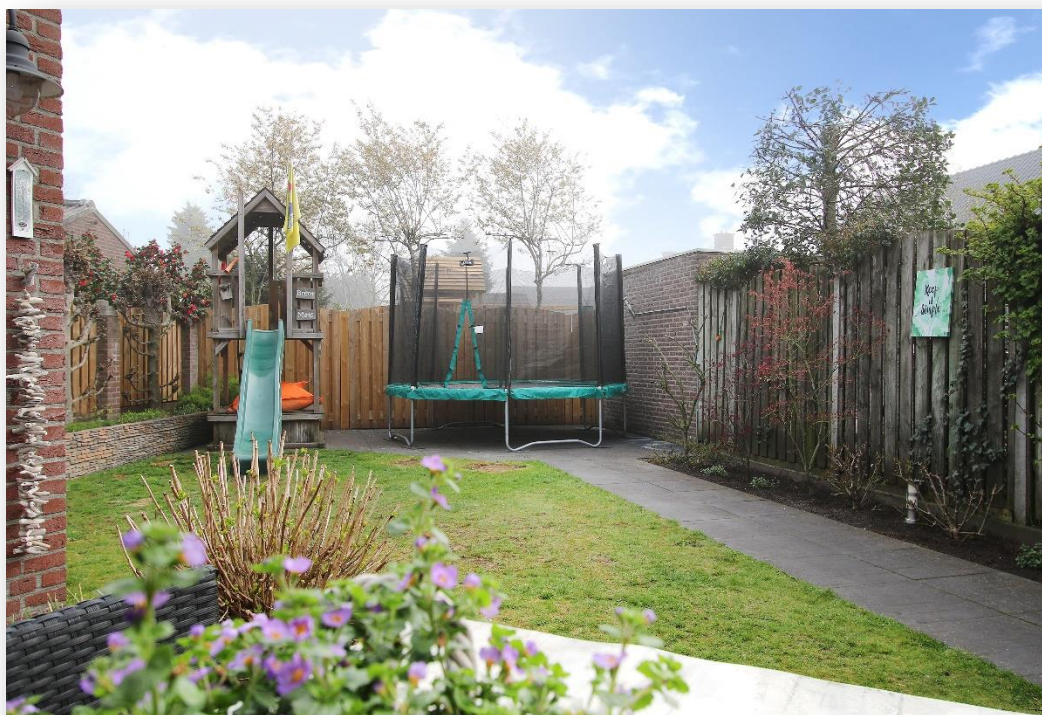
ZOLDER:

Via een vaste trap loop je naar de zolder. Hier kun je een vierde slaapkamer van maken of een fijne werkplek of hobbyruimte. Onder het schuine deel van het dak is bergruimte gemaakt met schuifdeuren. De zolder heeft drie ramen en een parketvloer. Op zolder hangt de Atag CV ketel uit 2017.



TUIN:

De achtertuin is keurig aangelegd met een terras, waar je via de dubbel openslaande deuren van de woonkamer naar toe loopt, een stukje gazon en diverse plantenborders waaronder één met plantaanbomen. De tuin is volledig omheind en heeft een vrije achterom middels een houten poort. Een berging biedt ruimte om de fietsen in te stallen en het tuingereedschap in op te slaan. In de tuin zijn verschillende stopcontacten aanwezig, een buitenkraan en verlichting.





OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in december 2021.

Financieringsvoorbehoud : 5 weken

Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt nog niet over een definitief energielabel.
Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is altijd keurig bijgehouden en onderhouden waar nodig. In 2019 en 2020 zijn diverse keukenapparatuur vervangen en in 2016 is het dakleer van de platte daken van de carport en de berging compleet vervangen.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Atag CV ketel uit 2017. Het dak van de woning is voorzien van isolatie en alle kozijnen bevatten dubbel glas.

LIGGING:

De woning ligt midden in het centrum van Neerkant tegenover de basisschool en met alle voorzieningen in de nabije omgeving.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

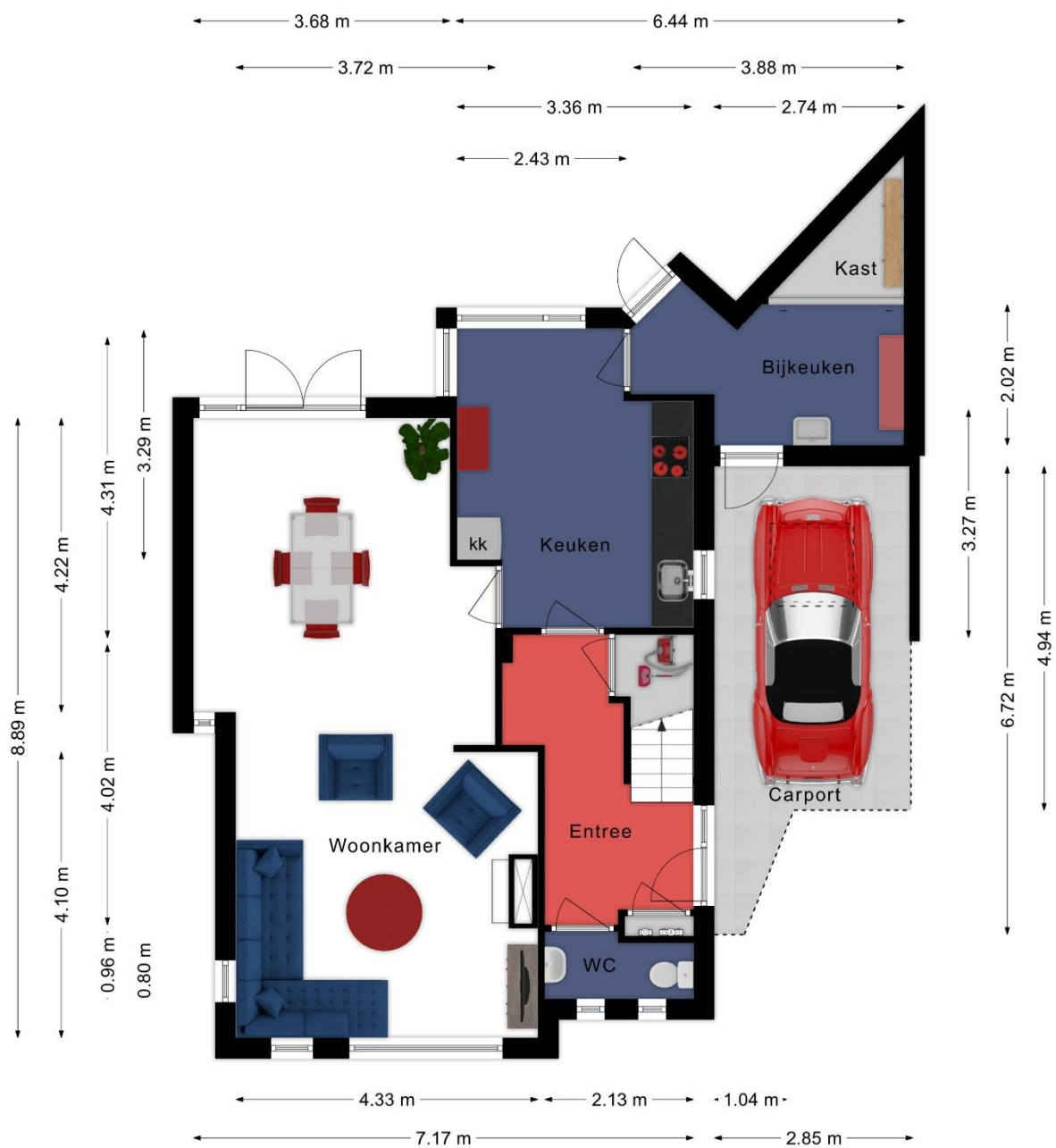
LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWTEKENINGEN:

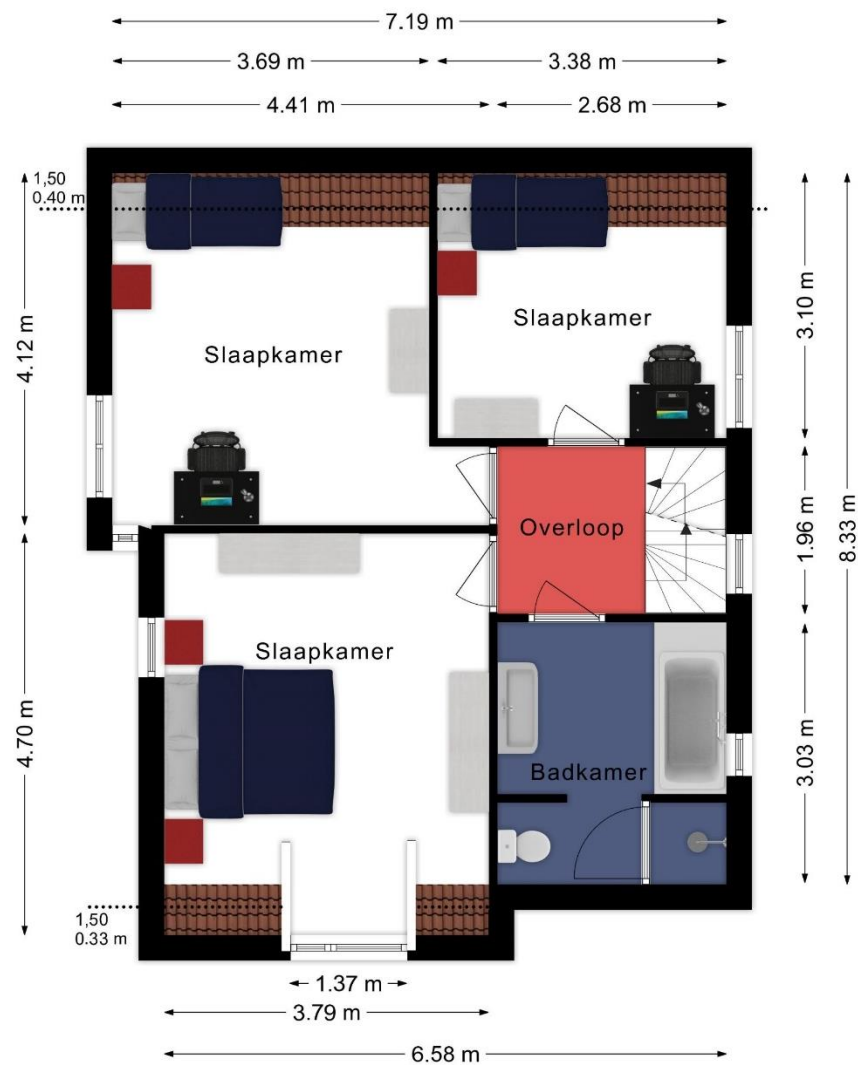
Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar.

PLATTEGRONDEN:



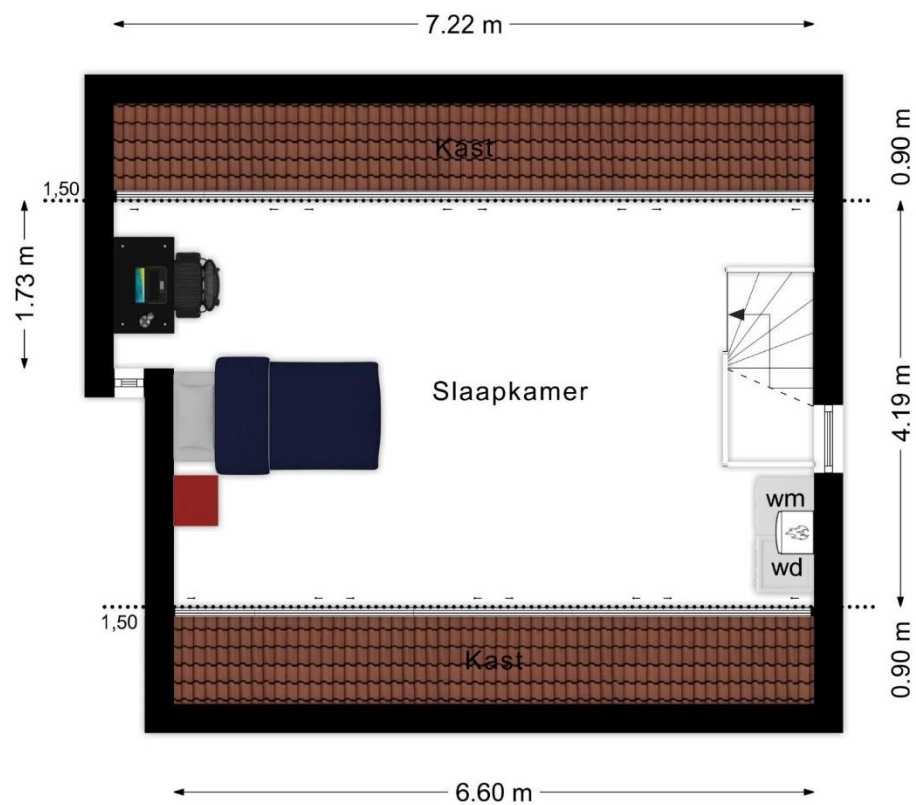
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



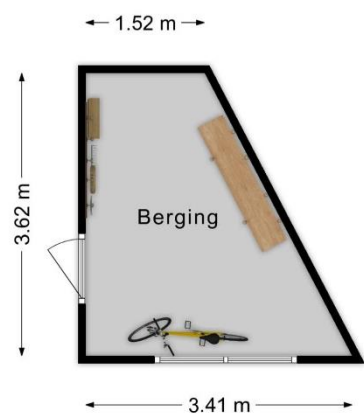
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:

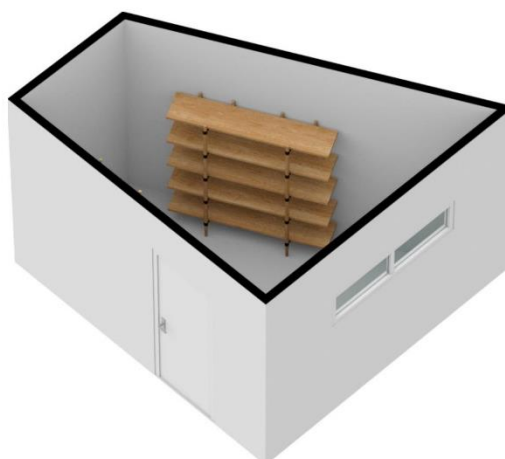


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk DEURNE I 3291
Datum 23-03-2021



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



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

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

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

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

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

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

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



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou verbieden kunnen uitlokken.

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



puur, persoonlijk en professioneel



Maisonmakelaars Peel en Maas

John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

