

TE KOOP



REUVER
Wildenkamp 24


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 322.000,-

REUVER
Wildenkamp 24

status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort objec
soort appartement
bouwjaar:
perceeloppervlakte:
bouwvorm:
ligging

eengezinswoning
vrijstaande woning
1974
259 m2
bestaande bouw
in woonwijk;aan rustige weg

INDELING

woonoppervlakte:
inhoud:
aantal kamers:
aantal slaapkamers:

150 m2
565 m3
5
4

ENERGIE

verwarming: c.v.-ketel

BUITENRUIMTE

tuin:
Ligging:

voortuin;achtertuin
noordoost

PARKEERGELEGENHEID

garage: ja

OVERIG

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

Wonen
ja
goed
goed
Wonen

Deze vrijstaande woning ligt in een doodlopende straat waardoor hier alleen maar bestemmingsverkeer rijdt. Tegenover de woning ligt een speeltuintje waardoor dit de ideale gezinswoning is! De begane grond bestaat uit een ruime woonkamer met halfopen keuken en bijkeuken. Naast de woonkamer ligt nog een ruimte die ideaal is als computerplek of speelkamer. Op de verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig en een badkamer. De vierde slaapkamer ligt op de zolder en is met een vaste trap te bereiken. De netjes aangelegde achtertuin heeft een overdekt terras en een vrije achterom.



ALGEMEEN:

Op ongeveer een kilometer afstand van het centrum van Reuver met diverse winkels, restaurants, bioscoop, basisschool en het treinstation ligt deze vrijstaande woning. De Maas en het veer naar Kessel liggen op ongeveer twee kilometer afstand en de oprit naar de A73 bevindt zich op slechts enkele minuten rijden.



BEGANE GROND:

ENTREE

Via de voortuin lopen twee paadjes naar de voordeur die uitkomt in de hal. In deze hal bevindt zich een betegelde toiletruimte, een handige trapkast, een inbouwkast en de meterkast.



WOONKAMER

In de woonkamer zijn meerdere leuke zithoekjes aanwezig. Je kunt er televisie kijken of je terug trekken om het hoekje om bijvoorbeeld rustig een boek te lezen. Via de woonkamer bereik je ook de ruimte die momenteel in gebruik is als werkkamer maar die ook ideaal zou zijn als speelkamer voor de kinderen of als computerruimte. In de woonkamer, werkkamer en in de keuken ligt een massief eikenhouten kasteelvloer die drempelloos is doorgelegd.



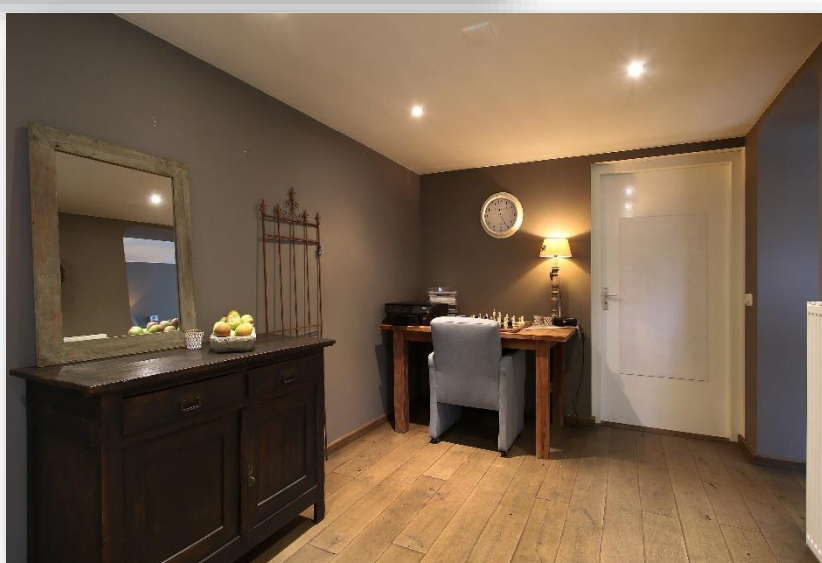




KEUKEN

De halfopen keuken is opgesteld in een L-vorm en bevat een vierpits elektrisch fornuis met afzuigkap, een koelkast, een combi-oven en een vaatwasser. In de keukenkastjes is voldoende bergruimte voor het keukengerei. Achter de keuken ligt een handige bijkeuken met een witgoedaansluiting en daarnaast is er nog voldoende ruimte voor een extra koelkast, vriezer of een grote bergkast. Via de bijkeuken heb je toegang tot de achtertuin.





VERDIEPING:

Via de met vloerbedekking beklede trap bereik je de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers aanwezig en een badkamer.

SLAAPKAMERS

Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterkant van de woning. Beide hebben een raampartij met rolluik en de linkerkamer heeft een handige inbouwkast. De derde slaapkamer ligt aan de voorkant van de woning en heeft twee ramen, die tot op de grond doorlopen, met rolluiken. Alles slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.



BADKAMER

De badkamer heeft een ligbad met een douchescherm zodat er ook in bad gedoucht kan worden. Verder is er een wastafel met meubel aanwezig, een toilet en mechanische ventilatie. De vloer is voorzien van grijze tegels en de wanden van witte tegels.



ZOLDER:

Een vaste trap leidt naar de zolderverdieping. Hier kom je eerst op een overloop met bergruimte aan beide kanten onder het schuine dak.

SLAAPKAMER

De slaapkamer op de zolder heeft twee dakkapellen met rolluik en een laminaatvloer.



GARAGE / BERGING:

De garage ligt aan de rechterkant naast de woning en is inpandig te bereiken via de werkkamer. De garage is af te sluiten met een groot, elektrisch te bedienen rolluik. In de garage is stroom en verlichting aanwezig.

TUIN:

In de achtertuin kun je heerlijk beschut zitten op het met riet overdekt terras dat zich tussen drie muren bevindt. De tuin is netjes aangelegd met gazon en plantenborders. De tuin is geheel omheind en er is een vrije achterom beschikbaar. In de tuin zijn diverse stopcontacten, verlichting en een buitenkraan aanwezig.





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 prima. De woning is netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een CV ketel (Vaillant EcoTEC 2012). Alle ramen in de buitengevels zijn voorzien van dubbel HR-glas. Verder is de woning geheel voorzien van spouwmuurisolatie en ook het dak is voorzien van isolatie.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige woonwijk in een doodlopende straat. Het centrum van Reuver, met treinstation, bevindt zich op ongeveer 1 kilometer. Binnen vijf autominuten ben je bij de oprit van de A73.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

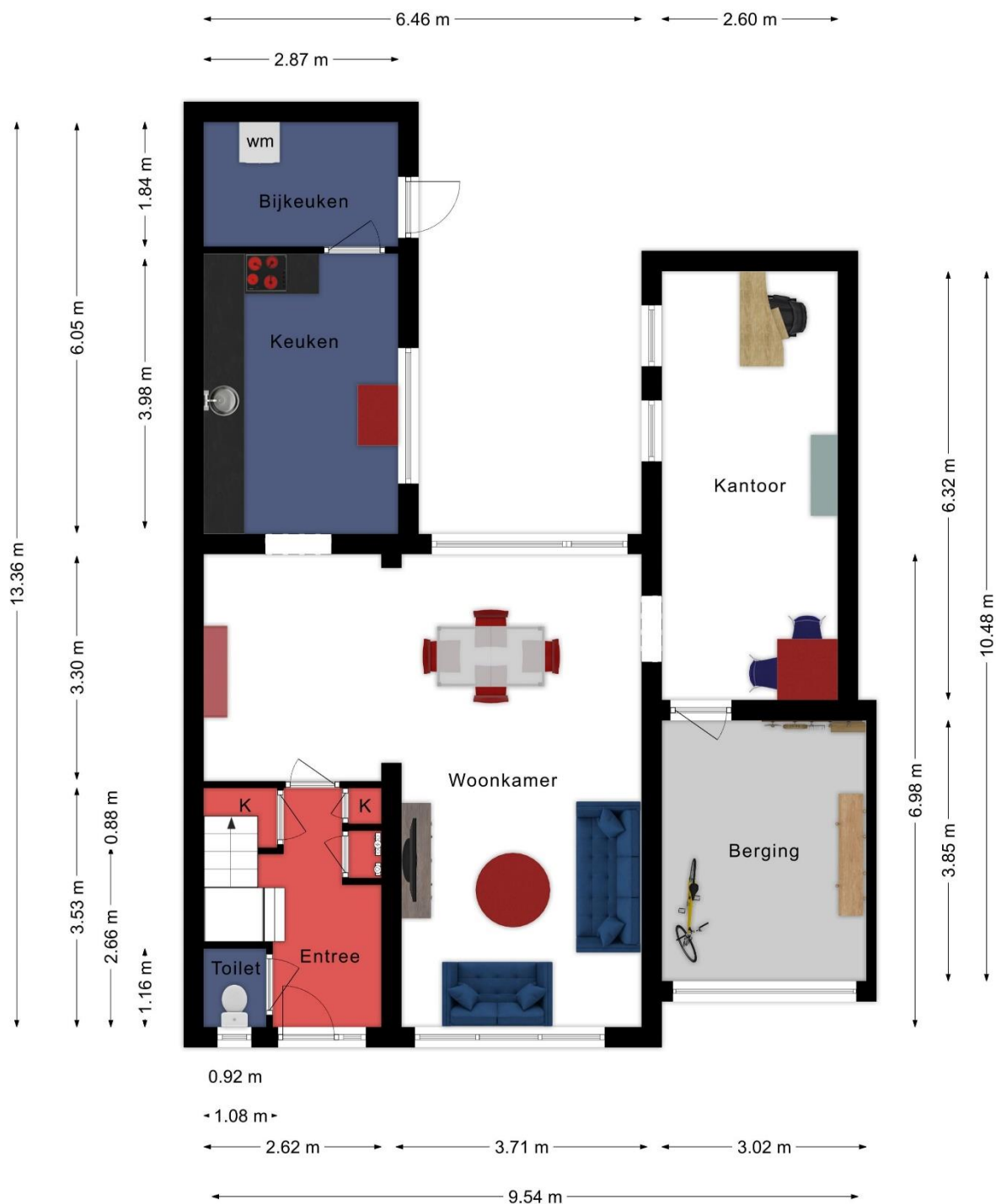
LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWTEKENINGEN:

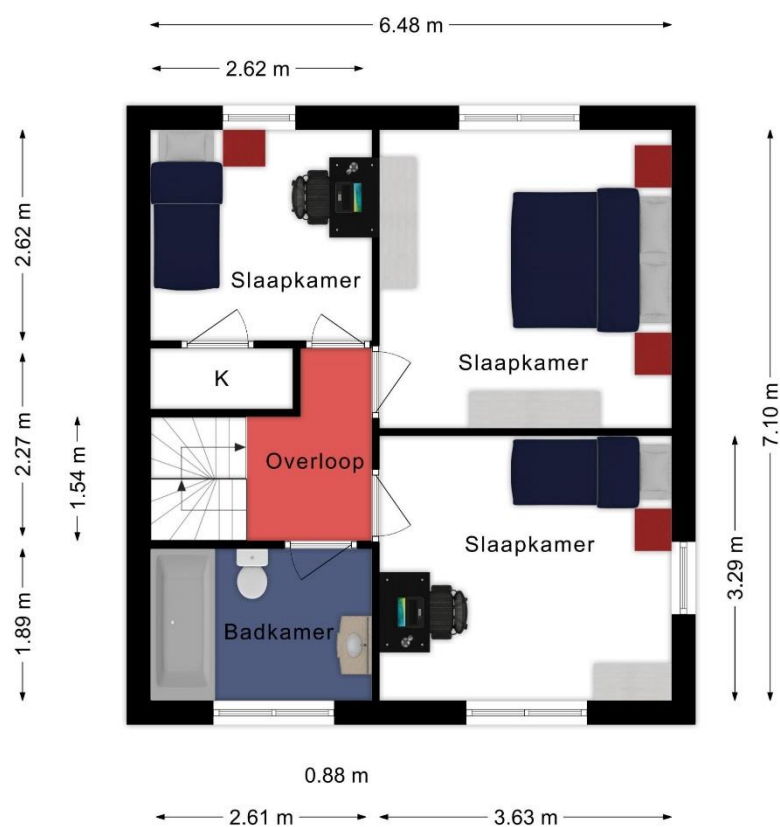
Van deze woning zijn momenteel **geen** bouwtekeningen beschikbaar.

PLATTEGRONDEN:



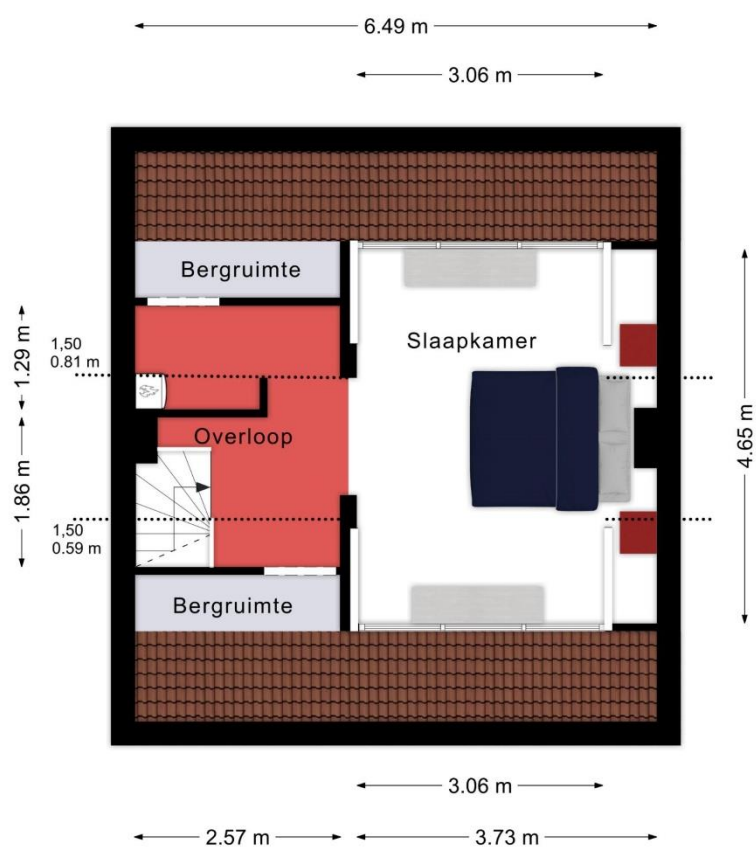
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:

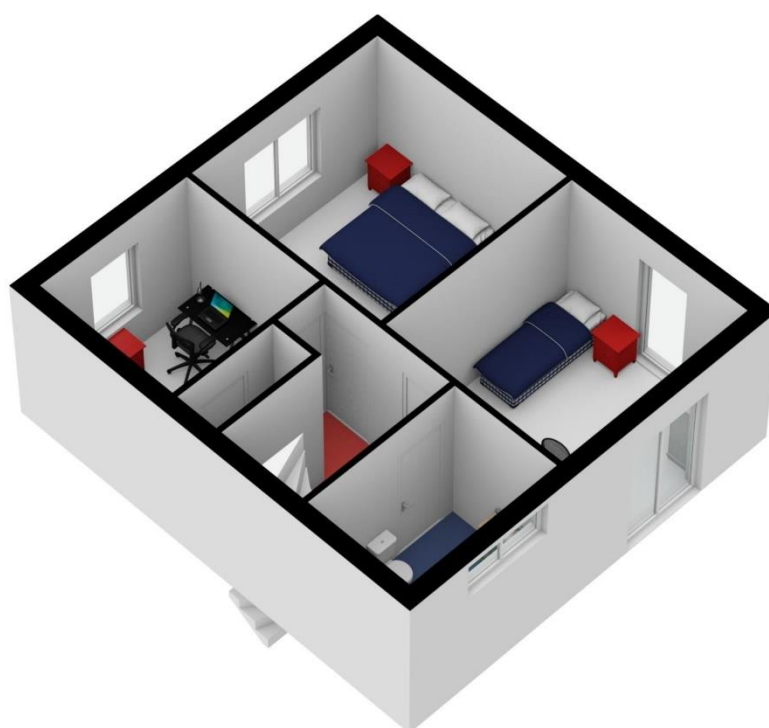


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

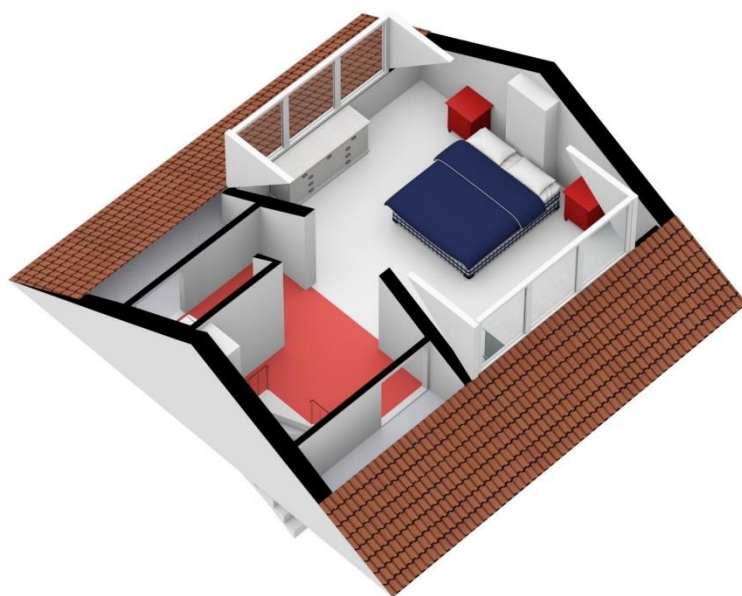
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



GEMEENTE BEESEL

Beesel is een gemeente in de Nederlandse provincie Limburg. De gemeente Beesel ligt tussen Swalmen (gemeente Roermond), Belfeld (gemeente Venlo, Kessel (gemeente Peel en Maas) en Brüggen (duitsland). De gemeente telt 13.439 inwoners en heeft een oppervlakte van 29.20km² waarvan 2,50 km² water).



De gemeente bestaat uit vijf officiële kernen:

- Beesel: 2.485 inwoners
- Reuver: 10.990 inwoners
- Offenbeek: (Reuver): 4.950 inwoners
- Ouddorp (Beesel): circa 90 inwoners
- Rijkkel: circa 75 inwoners

Inwoners op 31 december 2010 (Offenbeek, Ouddorp en Rijkkel) en 1 januari 2020 (Beesel en Reuver).

Het gemeentehuis bevindt zich te Reuver.

De kern Offenbeek is het gedeelte dat ligt aan de oostkant van de spoorlijn Venlo - Roermond. Dwars door Offenbeek loopt de Keulseweg, die doorloopt tot aan de grens met Duitsland. Nieuwbouw is binnen Offenbeek gerealiseerd, o.a. de wijk: De Offenbeker Benden.

De gemeente Beesel bestaat daarnaast uit diverse buurtschappen, onder andere Rijkkel, Bussereind, Witteberg, Meuleberg Markt en Mortel.



We doen het
gewoon samen

REUVER

Reuver is een Noord-Limburgs dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Beesel. Het heeft ongeveer 10.990 inwoners, met een bevolkingsdichtheid van 746 inw./km².

Reuver ligt tussen de Maas en de grens met Duitsland. Reuver wordt verder ontsloten door de A73.

Het dorp is in de Middeleeuwen ontstaan op een kruising van wegen, namelijk de weg tussen Venlo en Roermond en een handelsroute tussen Antwerpen en Keulen. Vóór die tijd was er wel al verspreide bewoning in de oudere buurtschappen Leeuwen en Offenbeek. Reuver, de jongste kern binnen de schepenbank Beesel en Belfeld, werd voor het eerst genoemd in 1547. De naam is afgeleid van herberg De Rover, een middeleeuwse benaming voor roofvogel. In latere akten werd de herberg, vermoedelijk voorzien van een uithangbord met daarop een adelaar, door reizigers ook wel aangeduid als 'Aquila' en 'la Noire Aigle'. Reuver behoorde vanaf het ontstaan tot het Ambt Montfort en vanaf 1716 tot Staats-Opper-Gelre. In 1830 werd Reuver een zelfstandige parochie. Door de keramische industrie (dakpannen en greswaren) werd het groter dan Beesel.

Reuver ligt op het middenterras van de Maas, op een hoogte van ongeveer 24 meter. De kom van Reuver en Offenbeek wordt in het noorden begrensd door de in de Maas uitmondende Schelkensbeek, waarvan de vallei gekenmerkt wordt door broekbos. Ten noordwesten van Reuver vindt men nog enkele rivierduinen en het laagterras (*Maasveld*).

Naar het oosten toe vindt men een verkaveld land- en tuinbouwgebied en, vrijwel direct na de Duitse grens, een steilrand naar het hoogterras, dat bedekt wordt door het Brachter Wald, een uitgestrekt bosgebied met hoogten tot meer dan 60 meter. Hier loopt ook het Pieterpad.



Heilige Hart klooster in Reuver

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 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.



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

