

TE KOOP



PANNINGEN

18 novemberring 44 a

**Maison**[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 289.000,-

PANNINGEN

18 novemberring 44 a



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: Bestaande bouw
 type woning: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
 bouwjaar: 1986
 woonoppervlakte: 132 m2
 ligging: in woonwijk, aan rustige weg

INDELING

perceeloppervlakte: 318 m2
 inhoud: 608 m3
 aantal kamers: 4
 aantal slaapkamers: 3

ENERGIE

verwarming: c.v.-ketel
 warm water: c.v.-ketel
 isolatie: volledig geïsoleerd

BUITENRUIMTE

tuin: voortuin, achtertuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: Ja
 voorzieningen: garage met carport, aangebouwd steen

OVERIG

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

Op zoek naar een leuke twee onder één kapwoning? Deze fijne woning ligt in een rustige straat en heeft een heerlijk ruime tuin zonder achterburen! Ook aan de voorkant kijk je niet bij overburen naar binnen dus je hebt hier gegarandeerd lekker veel privacy. De woonkamer met open keuken is een fijne, lichte ruimte. Achter de keuken is een handige werkplek ingericht naast de ruime bijkeuken. Op de verdieping liggen drie slaapkamers en een luxe badkamer. Op de zolder bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. In de grote garage heb je niet alleen voldoende ruimte om een auto binnen te plaatsen maar ook nog lekker veel klusruimte. Boven de garage ligt bovendien een kamer die ook via een slaapkamer op de verdieping bereikbaar is en voor diverse doeleinden geschikt.



ALGEMEEN:

In een rustige straat ligt deze nette woning op een heerlijk ruim perceel. Het achterste deel van de tuin wordt voor een klein bedrag van de gemeente gepacht. Het centrum van Panningen ligt op slechts vijf minuutjes fietsen en hier vind je een uitgebreid assortiment aan winkels, supermarkten, restaurants en gezellige terrasjes. De basisschool ligt op maar vijf minuten lopen en voor Het Bouwens (middelbare school) hoef je slechts één straat verder te zijn. In de nabije omgeving bevinden zich ook diverse speelveldjes en de oprit naar de A67.



BEGANE GROND:

ENTREE

Via de ruime oprit waar met gemak twee auto's op passen loop je naar de voordeur die uitkomt in de hal. In deze hal bevindt zich de meterkast met aansluiting op het glasvezelnetwerk. Via het luik bij de voordeur heb je toegang tot de kruipruimte onder de woning.



WOONKAMER

De volgende ruimte die je betreedt is de woonkamer met open keuken. Door de grote ramen aan de voorkant en achterkant is dit een heerlijk lichte ruimte waar je bovendien geen inkijk hebt van overburen of achterburen! De lichte laminaatvloer en lichte wanden zorgen voor een fijne en rustige sfeer.







KEUKEN

Deze blauwe keuken springt direct in het oog! De keuken is opgesteld in een L-vorm en uitgevoerd met een vierpits inductiefornuis (gasleiding is nog wel aanwezig) met afzuigkap, combi-oven en koelkast. Er is een aansluiting voor een vaatwasser aanwezig maar de huidige bewoners hebben er voor gekozen om deze in de bijkeuken te plaatsen. De vele keukenkastjes en -lades bieden voldoende ruimte voor het opbergen van keukengerei.





VERDIEPING:

Onderaan de trap die naar de eerste verdieping leidt bevindt zich een betegelde toiletruimte. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers beschikbaar en een luxe badkamer. Tevens is de zolderkamer boven de garage via deze verdieping te bereiken.

SLAAPKAMERS

Twee van de drie slaapkamers liggen aan de voorkant van de woning. De kleinere slaapkamer heeft een dakkapel met een draaivenster en een kiepvenster. De grotere slaapkamer heeft een zijraam met twee draairamen. In deze slaapkamer is een handige bergruimte gemaakt onder het schuine deel van het dak. De derde en grootste slaapkamer ligt aan de achterkant van de woning en heeft een draairaam en een dakraam. Via deze slaapkamer heb je ook toegang tot de zolderkamer die boven de garage ligt. Deze zolderkamer is voor meerdere doeleinden geschikt; het zou een leuke speelkamer of gameroom voor de kinderen kunnen worden of een fijne hobbykamer. Tevens is het mogelijk om hier een slaapkamer te realiseren of de bestaande slaapkamer uit te breiden. De ruimte heeft aan de voor- en achterkant een dakraam met verduisterend rolgordijn.







BADKAMER

De luxe badkamer is enige jaren geleden volledig vernieuwd. De extra ruime inloopdouche met glazen wand is voorzien van een heerlijke regendouche. Doordat de douche zo lekker groot is past er ook met gemak een los badje in voor kleine kinderen. De badkamer bestaat verder uit een wastafel met meubel, een wandcloset, designradiator en een kiepraam. De vloer is voorzien van grijze tegels en hoewel er geen vloerverwarming ligt krijg je op deze vloer toch geen koude voeten omdat de leidingen van de verwarming onder de tegels lopen.



ZOLDER:

De vaste trap die naar de zolder leidt is verborgen achter een deur. De ruimte op zolder is ideaal voor het opbergen van spullen die je niet zo vaak nodig hebt maar wel graag wilt bewaren. De zolder is daarnaast ook zeker geschikt voor het realiseren van een slaapkamer door bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel.



BIJKEUKEN & WERKPLEK:

In het portaal tussen de keuken en de bijkeuken is een fijne werkplek gemaakt, die in de huidige situatie eigenlijk in ieder huis onmisbaar is. Door de keukendeur te sluiten kun je hier rustig terugtrekken. Naast de werkplek ligt de ruime bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed en de vaatwasser. Een wand is volledig voorzien van handige inbouwkasten met schuifdeuren. Via de bijkeuken heb je ook toegang tot de achtertuin en de garage.

GARAGE/BERGING:

In deze grote garage heb je niet alleen voldoende ruimte om een auto binnen te plaatsen maar ook nog lekker veel klusruimte. De zolderkamer boven de garage is ook via de garage bereikbaar middels een vlizotrap en voor diverse doeleinden geschikt. In de garage is elektra en verlichting aanwezig. Voor de garage ligt een carport met oprit waar je ook nog makkelijk twee auto's kwijt kunt. De garage is in pandig te bereiken via de bijkeuken.



TUIN:

De zonnige tuin ligt op het zuidwesten. Achter de tuin ligt het terrein van de atletiekvereniging waardoor je dus geen achterburen hebt en kunt genieten van lekker veel privacy. Het achterste deel van de tuin wordt voor een klein bedrag gepacht van de gemeente. De blikvanger in de tuin is de grote vijver met koikarpers en een kleine waterval. Direct achter het huis ligt een overdekt terras dat met een plastic scherm af te sluiten is. In combinatie met de terrasheater kun je hier al vroeg in het jaar aangenaam zitten. De tuin is volledig omheind en beschikt over een buitenkraan, diverse stopcontacten en verlichting.









OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

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 prima. De woning is altijd keurig bijgehouden en onderhouden waar nodig. Enkele jaren geleden is de badkamer vernieuwd en zijn de platte daken van de carport en dakkapel van nieuwe bitumen bedekking voorzien. Ongeveer 1,5 jaar geleden zijn alle plafonds en buitenkozijnen opnieuw in de verf gezet.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Vaillant CV ketel. De woning is geheel voorzien van dubbel glas. Zowel de spouwmuur als het dak bevatten isolatie.

LIGGING:

De woning ligt in een rustige straat op fietsafstand van het centrum van Panningen. In de directe omgeving liggen diverse scholen.

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:

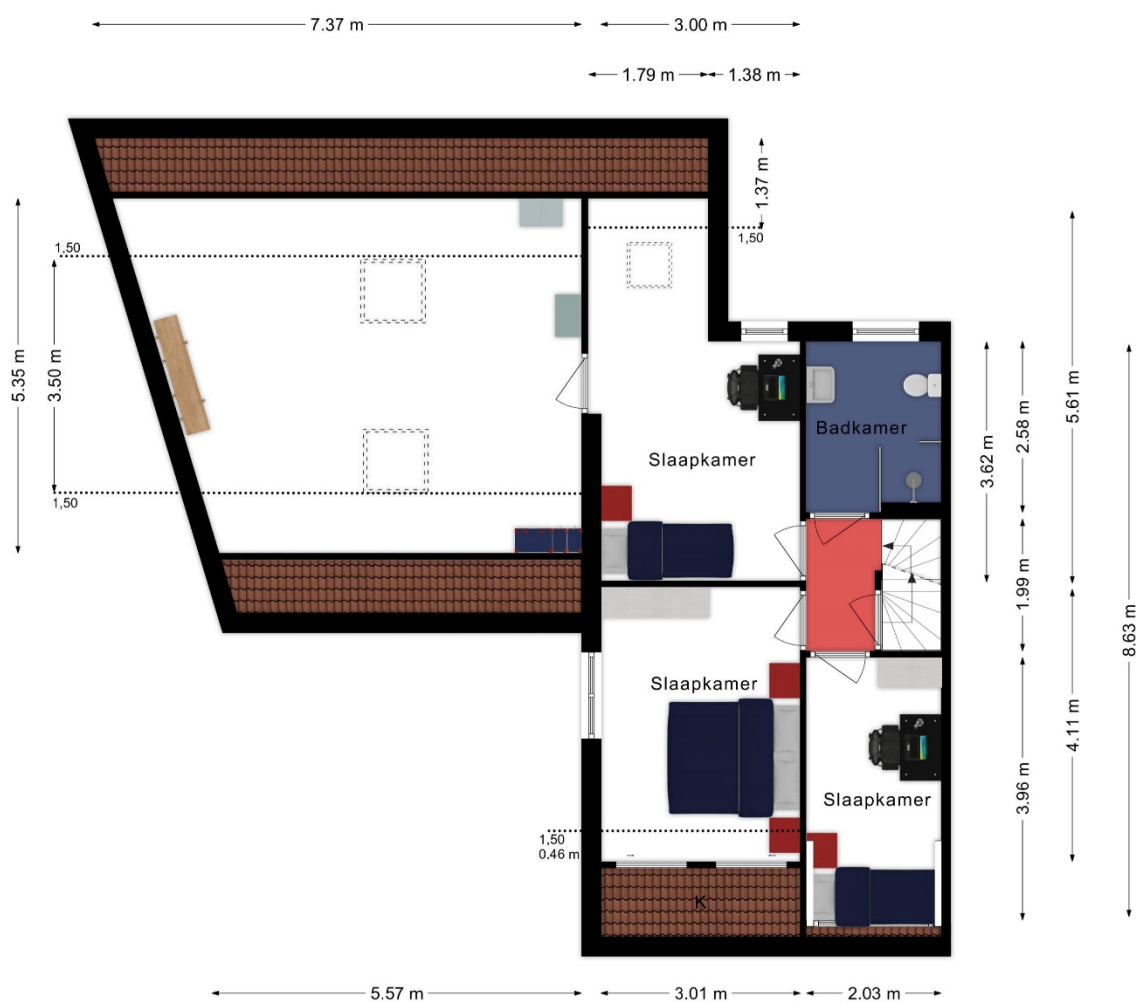
Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar.

PLATTEGRONDEN:



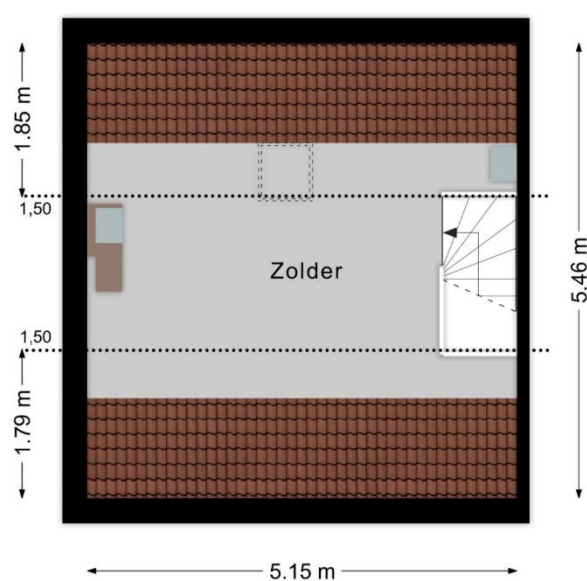
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGRONDEN:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

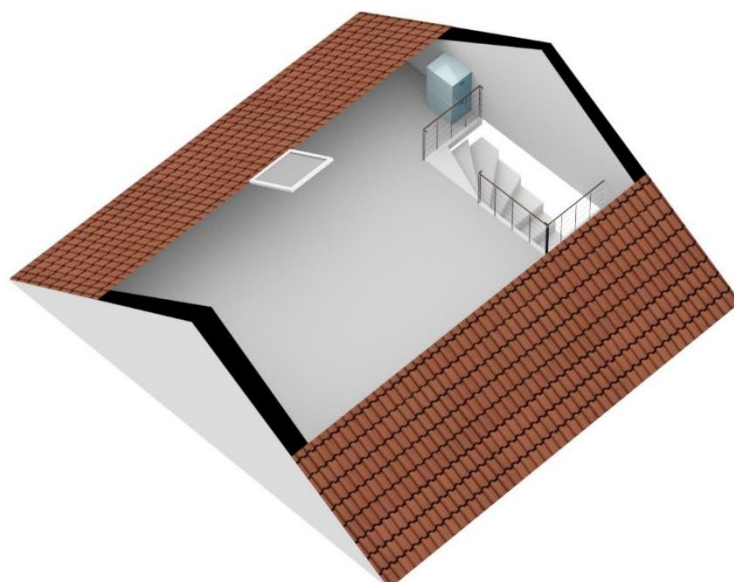
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk 18 novembering 44 A, 5981EW Panningen
Datum 07-04-2021



1:5000
0 5 10 20 m

© Kadaster

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 (2017):

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		

PANNINGEN (KEPÈL)



Panningen, in de volksmond Kepèl genoemd, is met ongeveer 7500 inwoners het grootste dorp binnen de gemeente Peel en Maas. Het gemeentehuis, wat treffend 'Huis van de gemeente' heet, is hier gevestigd. Panningen heeft een sterk uitgegroeide bebouwde kom, het is vastgebouwd aan Helden in het oosten en Egchel in het zuiden. Panningen ligt centraal tussen de steden Roermond, Weert en Venlo, welke met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar zijn. De A67 is binnen 10 autominuten bereikbaar, maar ook de A73 en de grenzen van België en Duitsland zijn vanuit Panningen prima te doen.

Panningen vervult een belangrijke regiofunctie, omdat de omliggende steden elk op een afstand van ongeveer 20 km liggen. Kenmerkend voor de regiofunctie van Panningen is het relatief grote winkelcentrum dat tussen 2000 en 2007 vernieuwd is.

Dat woningen en winkels in het centrum goed gecombineerd kunnen worden, bewijzen zowel 'De Parel' als 'De Pit'; een winkelpassage met woningen erboven. Het multifunctioneel centrum, DOK6 genaamd, met theater- en bioscoopzalen en een trendy café, vindt men ook in het levendige centrum.

Elke woensdag is er een weekmarkt, die druk wordt bezocht. De VVV organiseert 's zomers regelmatig aantrekkelijke evenementen die veel bezoekers trekken.

Verder vindt u in Panningen basis- en voortgezet onderwijs aan, evenals een overdekt zwembad, een tennis- en een sporthal. Panningen huisvest tevens een cluster van gezondheidsinstellingen, waaronder een zorgcentrum en een hospice.

Van oudsher staat Panningen bekend om zijn baksteenindustrie. Tegenwoordig is er ten noorden van de kom van Panningen een groot regionaal industrieterrein gevestigd. Het is 65 ha groot en wordt nog uitgebreid. Aan de westelijke rand van het centrum is een bedrijvenpark gesitueerd.

Panningen ontstond in de 17e eeuw. Het groeide rond de bedevaartkapel die in 1643 werd gebouwd. Door de toenemende pelgrimage in die tijd, werd de kapel snel uitgebreid. Uiteindelijk is deze oude kerk afgebroken en vervangen. Op het Pastoor Huijbenplein is een kunstwerk te zien, dat de voormalige kapel symboliseert. De naam 'Kepèl' leeft nog steeds voort.



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

