

TE KOOP



MEERLO
Hoofdstraat 25


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 439.000,-

MEERLO

Hoofdstraat 25



status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: eengezinswoning
soort appartement: vrijstaande woning
bouwjaar: 1899
perceeloppervlakte: 747 m²
bouwvorm: bestaande bouw
ligging: in centrum

INDELING

woonoppervlakte: 291 m²
inhoud: 1167 m³
aantal kamers: 9
aantal slaapkamers: 7

ENERGIE

verwarming: c.v.-ketel
warm water: c.v.-ketel

BUITENRUIMTE

tuin: zijtuin;achtertuin
ligging: noordoost

PARKEERGELEGENHEID

garage: ja
voorzieningen: met elektrische deur

OVERIG

Huidige bestemming: wonen
permanente woning: ja
onderhoud binnen: goed
onderhoud buiten: goed
huidig gebruik: wonen

Objectomschrijving

Dit karakteristieke pand uit 1898 in de dorpskern van het levendige Meerlo kent een mooie geschiedenis. Een nieuwe eigenaar kan haar ook toekomst bieden! Dit bijzondere pand biedt naast een enorme inhoud; zeven slaapkamers, twee keukens, badkamers, garages en ruime tuin, ook nog bijzonder veel andere mogelijkheden. In deze woning kunnen namelijk twee gezinnen wonen en het is ook geschikt als aanleunwoning vanwege de faciliteiten op de begane grond. Bovendien ligt de woning op een centrale plaats die landelijkheid en nabijheid van grotere steden perfect combineert.



ALGEMEEN:

Dit karakteristieke pand uit 1898 ligt in de dorpskern van Meerlo dichtbij een ruim aanbod van voorzieningen, natuurgebieden, grotere steden en de autosnelweg.

Op dit moment is het pand in twee bewoonbare gedeelten opgedeeld en met een inpandige tussendeur gescheiden, hier het hoofdhuis en de zijvleugel genoemd en is eenvoudig als oorspronkelijke eenheid te herstellen. Anderzijds biedt dit zo ook prachtige mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld aanleun-wonen of een B&B met eigen opgang. Bovenstaande verdeling is alleen voor het wonen doorgevoerd: de tuin en de grote dubbele garage zijn beschikbaar voor het hele pand.

In de loop van de jaren zijn diverse verbouwingen en uitbreidingen gerealiseerd tot de huidige woning. Enkele bijzondere authentieke elementen zijn daarbij bewaard gebleven. De vele L-vormige ruimten geven het geheel een speels karakter.



BEGANE GROND:

HOOFDHUIS

ENTREE

De hoofdopgang leidt naar een ruime entree met prachtig authentieke donkergrijze tegelvloer en plafond met origineel ornament. Achterin de entree bevindt zich een praktische smalle inbouwkast en een glasdeur die naar de centrale hal leidt.



CENTRALE HAL

De zeer royale hal, met prachtige originele tegelvloer, is met recht de centrale hal van dit pand en geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, een royale opbergruimte, de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast en de zijvleugel van het pand.

Het glas-in-lood in de deuren naar de woonkamer en vooral die naar de keuken, zal uw aandacht wellicht afleiden van de andere gemakken in de centrale hal: de royale kapstok, de radiator en de rookmelder.



WOONKAMER

Betreedt u vanuit de centrale hal de woonkamer, dan valt onmiddellijk op hoe ruim en licht deze L-vormige woonkamer is met de lichte Travertin vloertegels, de royale raampartij aan de voorzijde, het zijraam en ook de schuif-tuindeur. De brede authentieke vensterbanken zijn in perfecte staat. Via de woonkamer bereikt u de afgesloten keuken.





KEUKEN

In de royale L-vormige leefkeuken, bereikbaar vanuit de centrale hal, de serre en de woonkamer, is de lichte Travertin vloertegel doorgelegd.

Het L-vormige kunststof aanrechtblad, gedeeltelijk onder een groot keukenraam, biedt praktisch gebruiksgemak: een dubbele spoelbak met mengkraan en afdruipgedeelte, een vier pits elektrisch fornuis onder de afzuigkap, een elektrische oven, een inbouwkoelkast met vriesvak en de mogelijkheid een vaatwasser te plaatsen.

Er is royaal opbergruimte in deze keuken: de vele keukenkastjes en -laden zijn van degelijk massief hout en is er een grote inbouw opbergkast.

Een glazen harmonicadeur, bestaande uit drie gedeelten met dubbelglas waartussen witte roeden, is de flexibele afscheiding tussen de keuken en de serre.





SERRE

Aan de achterkant van de woning, aan de keuken, de garage, het terras en de tuin, bevindt zich een zeer ruime en lichte L-vormige serre. De serre dankt haar licht aan de grote lichtkoepel in het plafond, het raam en de deur naar de tuin. Met de betegelde vloer en de radiator is deze serre een ruimte met veel mogelijkheden.

Vanuit de serre heeft u, via een kleine hal, toegang tot de badkamer, het toilet en een inbouwmuurkast.



BADKAMER

In de ruime, in beige uitgevoerde badkamer, vindt u een ligbad, een aparte douche, wastafel met badkamermeubel en wasmachineaansluiting. Een groot kantelraam zorgt, naast de spotjes in het schrootjesplafond, voor extra licht.

TOILET

In het betegelde toilet bevindt zich een staand water closet en een fonteintje.



ZIJVLEUGEL

De drempelloze zijvleugel, volwaardig en levensloopbestendig, heeft een eigen entree aan de kopse kant van het pand. De ramen zijn voorzien van dubbel glas.

HAL

Via de houten voordeur met een (ook) op afstand bedienbaar deurslot, betreedt u de hal van de zijvleugel. De lange, met lichte tegel belegde hal buigt aan het eind ervan haaks naar links. De binnenste hoek is hierbij rond gelaten, wat een vriendelijk en ruimtelijk effect heeft.

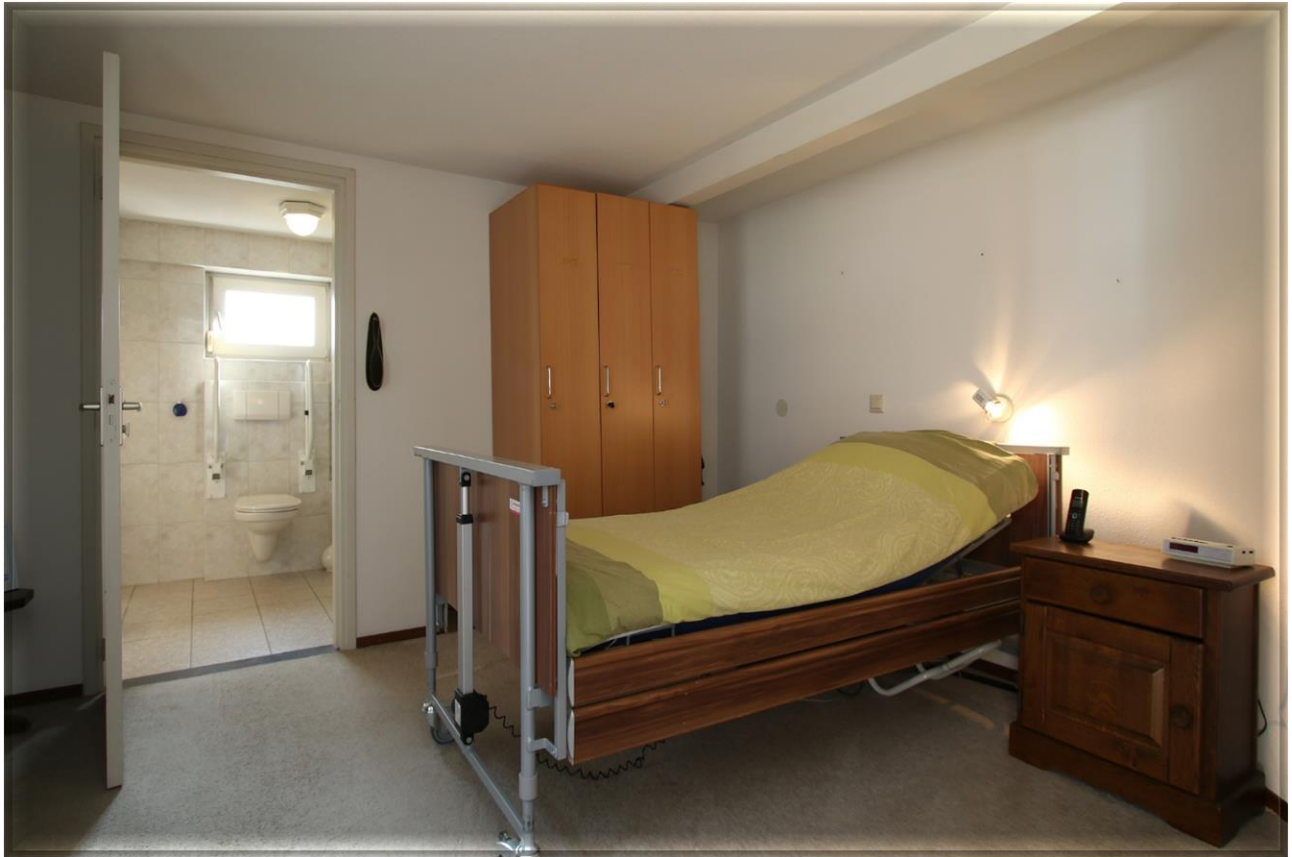
Vanuit de hal bereikt u een slaapkamer, de meterkast, de keuken, het toilet, de trap naar de eerste etage en achterin een tweede deur naar buiten. U vindt er een radiator, een poetskast onder de trap en (uit het directe zicht) een extra keukenblokje en aansluiting voor een wasmachine.





SLAAPKAMER

De ruime slaapkamer, met twee ramen aan de zijkant van het pand gelegen, heeft vaste vloerbedekking en een gestukt plafond en heeft een directe verbinding met de badkamer.



TOILET

Achter in de hal, nabij de tweede deur naar buiten, vindt u een apart staand toilet met fonteintje, in wit uitgevoerd.

BADKAMER

De ruime badkamer met kantelraam en rolluik is uitermate praktisch. De vloer is met antislip tegels betegeld, er is een inloofdouche en een ligbad met handige voet-uitsparing onder aan de badrand voor de eventuele verzorging.

Een zwevend toilet en dito badkamerkastjes zijn makkelijk in het onderhoud. Boven de witte wastafel vindt u een inbouwspiegel, waarboven spotjes onder een extra planchet voor helder licht zorgen.



KEUKEN

De L-vormige keuken heeft een centrale plaats; zij is verbonden met de hal, de woonkamer, en - via een afsluitbare binnendeur -, het hoofdhuis.

De lichte keuken is voorzien van een dubbele rvs spoelbak, een kunststof aanrechtblad, een vier-pits keramische kookplaat, afzuigkap, elektrische oven, koelkast en magnetron.

Diverse keukenkastjes en hoge kasten bieden royale opbergmogelijkheid.

Het raam met bovenlicht geeft prettig licht en het gestukte plafond met inbouwspots zorgen zo nodig voor extra werklucht.





WOONKAMER

De woonkamer, met vaste vloerbedekking en tv aansluiting, heeft een prettige lichtinval dankzij de drie ramen; twee aan de voorkant en een opzij. De vierkante vorm geeft het gevoel omarmd te worden, wat gezelligheid schept.



VERDIEPING:

HOOFDHUIS

Vanuit de centrale hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping, waar u in een kleinere hal met vast raam bereikt. Vanuit deze hal heeft u toegang tot een bescheiden badkamer en een grote hal van waaruit de slaapkamers te bereiken zijn.

BADKAMER

In de bescheiden badkamer bevindt zich een staand toilet en wastafel met bij behorend badkamermeubel. De wanden zijn geheel betegeld.



HAL

De hal leidt naar de huidige vier ruime slaapkamers, een grote zolderkamer en zeer grote inbouwkast met verlichting. In de hal is een rookmelder aanwezig.

SLAAPKAMERS

Alle slaapkamers zijn ruim en licht. Zij zijn voorzien van vaste vloerbedekking, (meerdere) ramen met enkel glas en een radiator.

Een van de slaapkamers is buitengewoon royaal en heeft een licht eiken inbouwkast met schuifdeuren die ongewoon diep is en maar liefst de gehele breedte van deze kamer beslaat. In een andere slaapkamer is een royale inbouwkast gerealiseerd.

Het is mogelijk op deze verdieping een vijfde slaapkamer te realiseren: de grote zolderkamer op stahoogte heeft een raam met rolluik en wordt nu gebruikt als berg- en werkruimte.







ZIJVLEUGEL

Via de hardhouten trap, waar nu ook een traplift gerealiseerd is, bereikt u de L-vormige hal op de eerste verdieping van de zijvleugel. Het biedt toegang tot de twee slaapkamers, een kleine badkamer en de aparte bergruimte.

SLAAPKAMER 1

In de grote slaapkamer bevinden zich twee draai-/kiepramen naast de lage deur. De ramen met dubbel glas zijn voorzien van rolluiken.

SLAAPKAMER 2

Deze slaapkamer heeft een schuin dak met een Velux-raam, voor zien van vaste luxaflex.



BADKAMER

In de praktische, bescheiden badkamer vindt u een staand toilet, een wastafel met warm en koud stromend water, een badkamerkastje en een radiator.

BERGRUIMTE

In een aparte, verlichte bergruimte vindt u de combi-CV ketel (Intergas, 2014). Dankzij de royale afmetingen, biedt de bergruimte u nog voldoende plaats om spullen op te slaan.



GARAGE / BERGING:

Bij dit pand horen twee aparte garages.

Een aanpandige garage is binnendoor vanuit de serre van het hoofdhuis en buitenom vanuit de parkeermogelijkheid / terras bereikbaar.

In deze ruime garage met elektrische rolpoort, betonnen vloer en kiepraampjes bevindt zich de combi CV ketel (2014) voor het hoofdhuis. Er is een praktische wasbak met warm en koud stromend water, een radiator en elektriciteit. De stroomtoevoer voor de tuin wordt vanuit deze garage geregeld.

De andere garage, welke de tuin gedeeltelijk afscheidt van het er naast liggende fiets-/wandelpad, is een vrijstaande dubbele garage en is voorzien van een dubbele op afstand bedienbare elektrische rolpoort. De doorgang van deze garage is zo hoog, dat het ook toegang biedt voor een caravan.

Aan de tuinzijde bevinden zich twee draai-/kiepramen plus een deur en zijn voorzien van dubbel glas. De ruime, hoge garage (met stalen spant) heeft een zeer royale bergzolder op stahoogte, welke met een losse trap bereikbaar is.

De garage is voorzien van een waterpunt.







TUIN:

In de royale, gedeeltelijk open toegankelijke tuin achter het huis is op elk moment van de dag wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin ligt ten opzichte van het terras, aan de achterkant van het huis, iets lager en is rolstoel toegankelijk.

Brede borders aan weerszijden van het gazon vormen een perfecte combinatie van een groene en toch onderhoudsvriendelijke tuin. De plataan in het gazon is groot genoeg om er onder te kunnen zitten.

Aan een zijde is deze tuin afgescheiden door een opgemetselde muur, aan de andere zijde door een coniferenhaag. Vanuit de tuin zijn de garages en de serre bereikbaar.

De tuin is verlicht, heeft een aantal stroompunten en afkoppelingspunten voor water.





OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt **niet** over een **definitief energielabel**.

De woning heeft een **voorlopig energielabel G**.

Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

VERWARMING & ISOLATIE:

2 combi CV ketels (2014), BG geheel dubbel glas, 1^e verdieping gedeeltelijk dubbel glas, 1^e verdieping rolluiken

LIGGING:

In het oude centrum van Meerlo, nabij natuurgebied, grotere steden en autosnelweg.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en heeft glasvezel aansluiting op het kabeltelevisienet.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

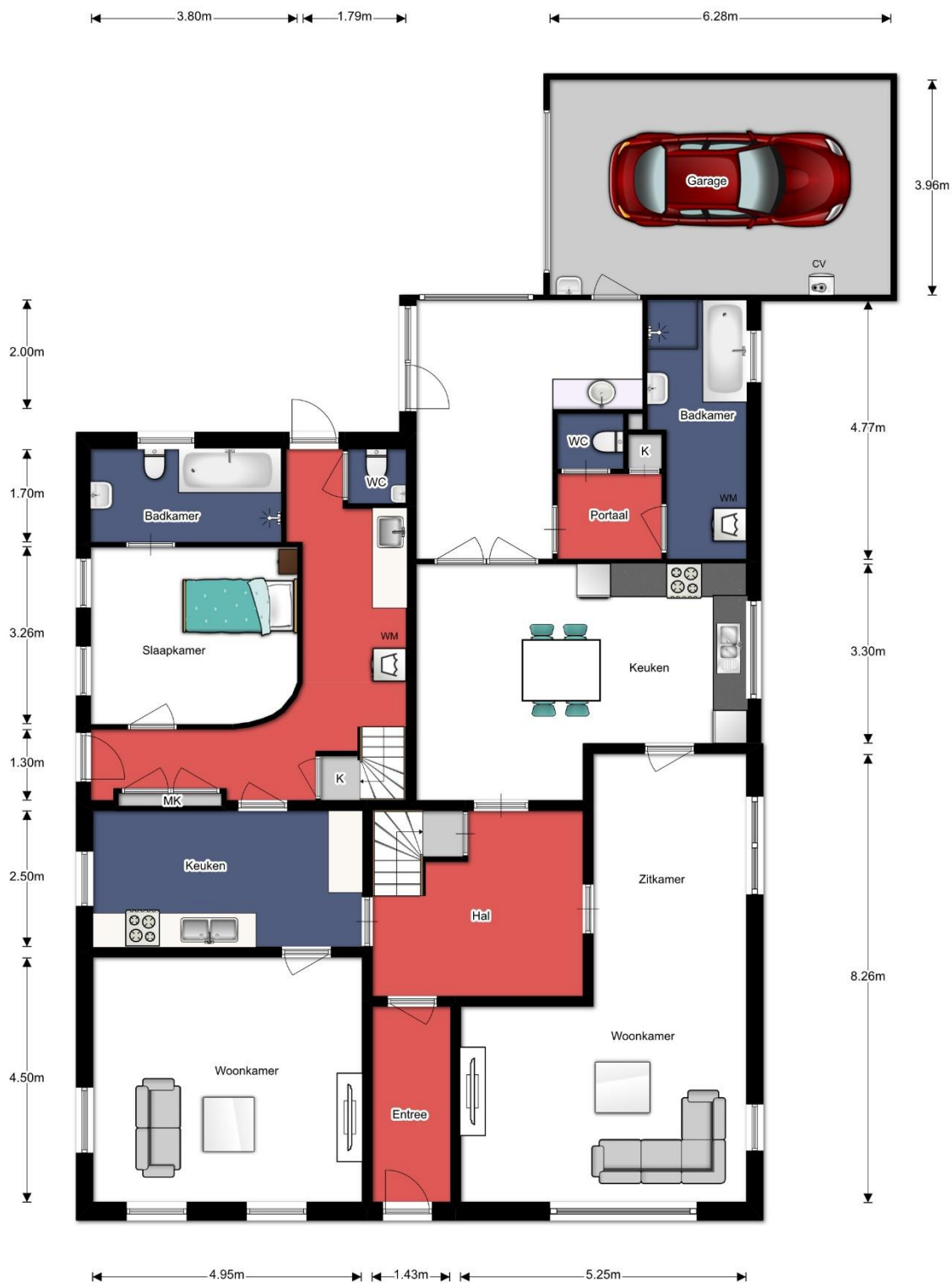
De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

Van deze woning zijn bouwtekeningen in digitale vorm beschikbaar

(Mochten deze gewenst zijn dan kunnen die als digitaal bestand aan u worden toegestuurd.)

PLATTEGRONDEN:



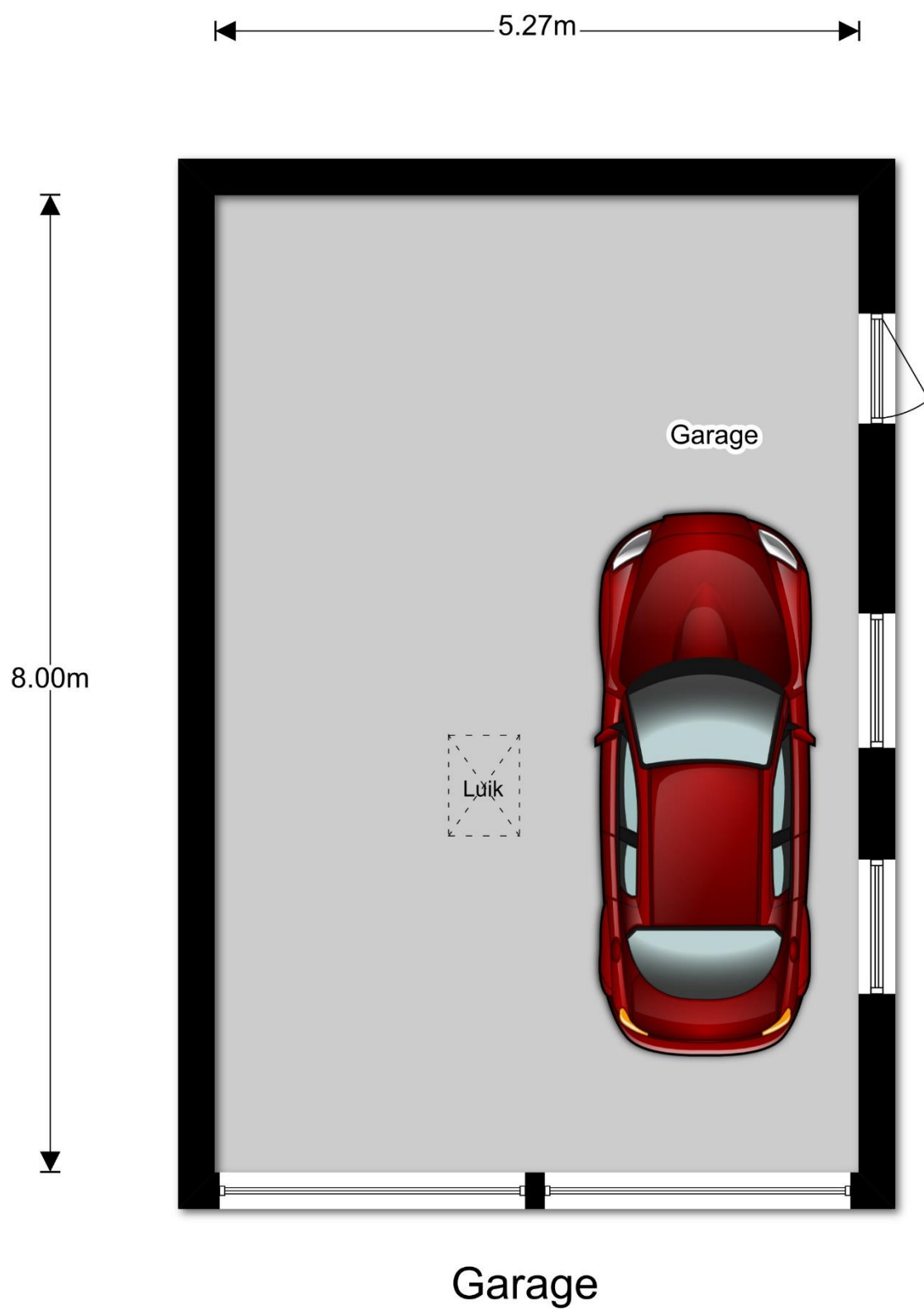
Begane Grond

PLATTEGRONDEN:

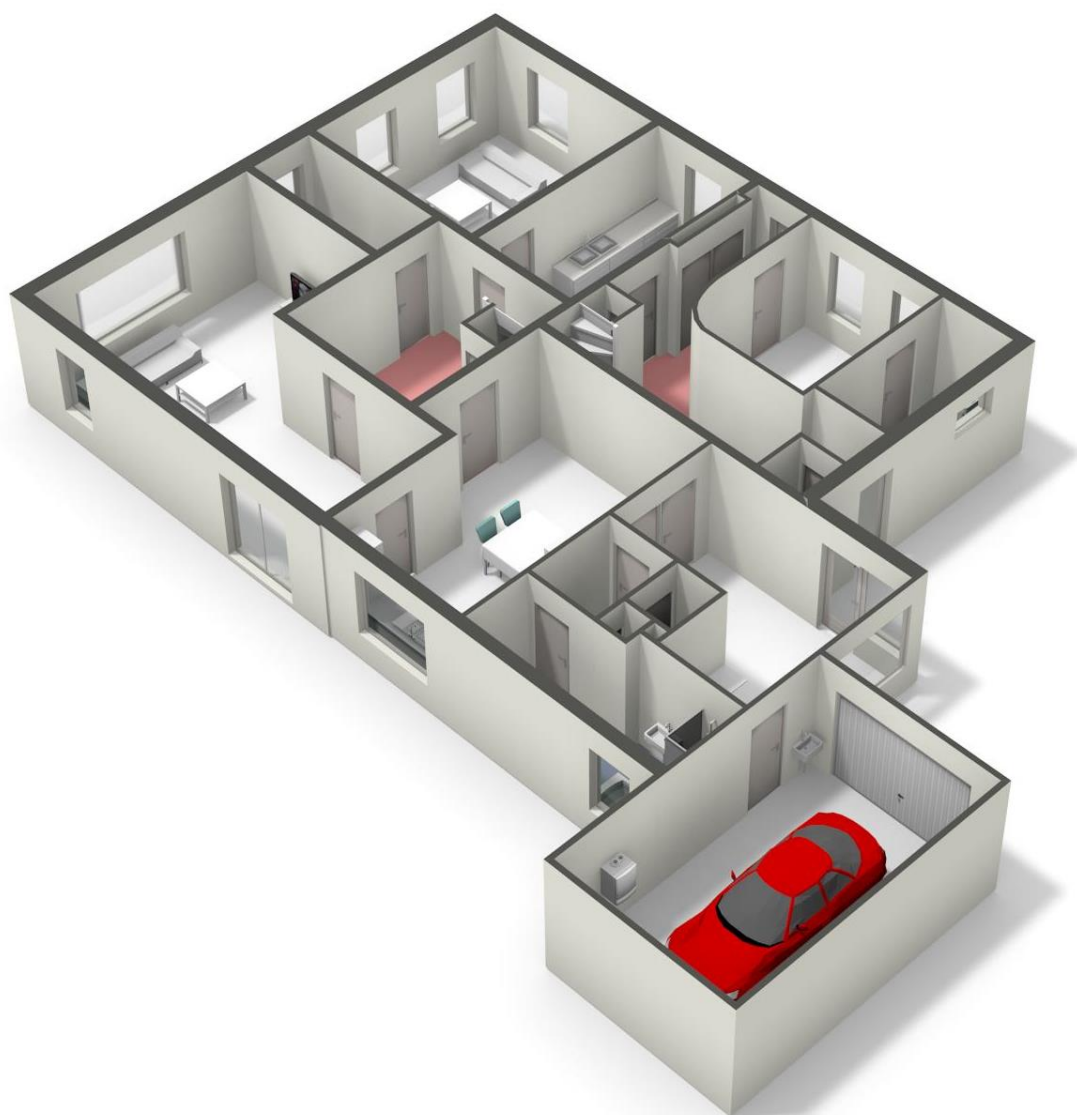


1e Verdieping

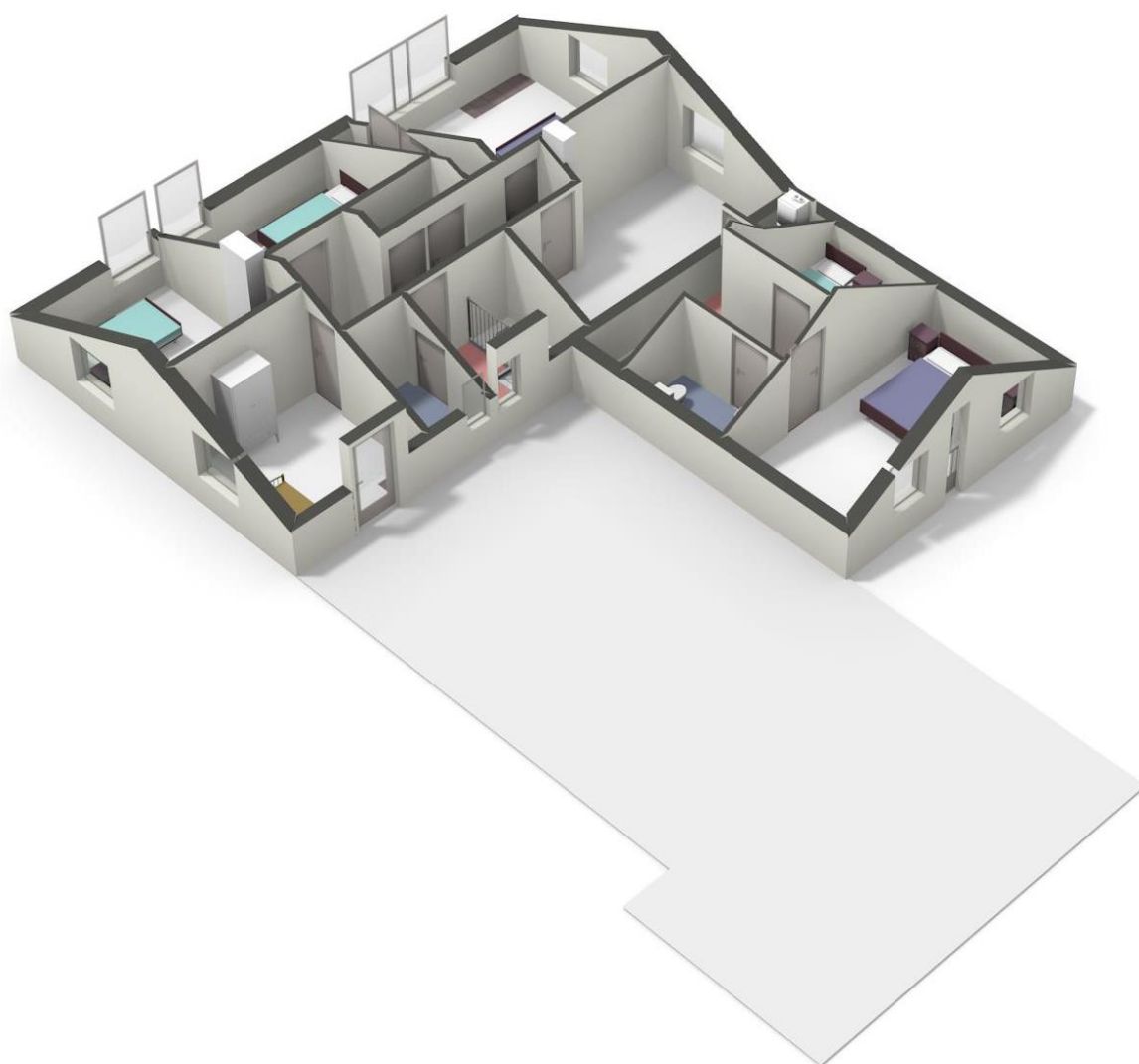
PLATTEGRONDEN:



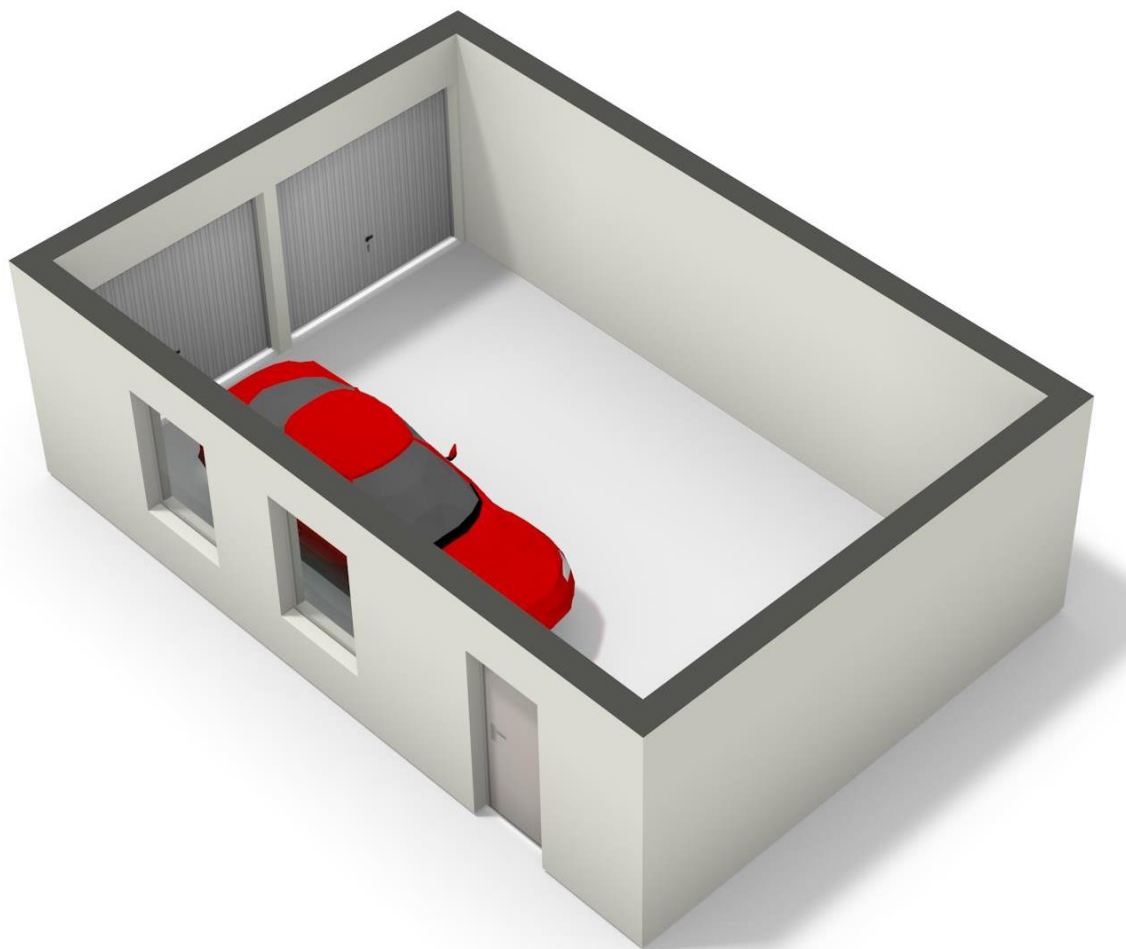
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Hoofdstraat 25, 5864BC Meerlo
Datum 05-06-2018



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



M2M3 RAPPORT:

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Project: Hoofdstraat 25
Opdrachtgever: Maison Makelaars Peel en Maas Horst aan de Maas



Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	291
	Overige inpandige ruimte	m2	36
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0
	Externe Bergruimte	m2	55
	Totaal Bruto inhoud Ext. Bergruimte	m3	229
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	1167

1e woonlaag	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	184.8
	Gebbruiksoppervlak bouwlaag	214.2
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0
	Overige inpandige ruimte	29.4
	Gebouwgebonden buitenruimte	0.0
	Externe Bergruimte	42.2

2e woonlaag	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	105.8
	Gebbruiksoppervlak bouwlaag	112.1
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0.0
	Overige inpandige ruimte	6.3
	Gebouwgebonden buitenruimte	0.0
	Externe Bergruimte	12.4

Disclaimer

Voor de berekening is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen & Meetinstructie Bruto inhoud woningen, opgesteld door de brancheverenigingen. De opdrachtgever heeft expliciet opdracht gegeven aan Blinqlab ("BL") om een berekening uit te voeren zonder inmeting op locatie. Bovenstaande berekeningen zijn derhalve gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde tekeningen, schetsen en/of maatvoering. Inherent aan het type opdracht zijn tekeningen, schetsen en/of maatvoering niet op waarheidsgetrouwe weergave getoetst door BL. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt BL geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

HORST AAN DE MAAS

Samen máken we Horst aan de Maas!

In het hart van Noord-Limburg ligt Horst aan de Maas, een plattelandsgemeente met ruim 42.000 inwoners en qua oppervlakte de grootste gemeente van Limburg. De gemeente strekt zich uit tussen de Maas in het oosten en natuurgebied de Peel in het westen. Met de grotere gemeenten Venray ten noorden en Venlo ten zuiden, combineert Horst aan de Maas het goede van twee werelden: de landelijke identiteit, de voorzieningen van de grotere kernen én de stad op een steenworp afstand.



De gemeente Horst aan de Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een verbinding tussen 16 mooie dorpen. Horst aan de Maas is sterk in moderne landbouw, tuinbouw en toerisme (jaarlijks bezoeken duizenden toeristen Horst aan de Maas). Maar Horst aan de Maas is bovenal een fijne plek om te wonen.

Verbondenheid, samenwerking en ondernemerschap zijn de belangrijkste kenmerken van de gemeenschap, maar ook van de gemeentelijke organisatie. Uitspraken uit het bewonersonderzoek (2016) onderstrepen dit: "Een gemeente met alle faciliteiten, maar toch lekker dorps" en: "Rustig woongenot met toch allerlei voorzieningen in de buurt".

Horst aan de Maas biedt ruimte, rust, natuur en is zeer goed bereikbaar, zowel per auto via de A67 (Eindhoven – Duisburg) en de A73 (Maastricht – Nijmegen), als per spoor (station Horst-Sevenum ligt op de lijn Eindhoven – Venlo).

Winkels, (middelbare) scholen, een zwembad, een attractiepark, ouderenvoorzieningen, een hospice, een bruisend verenigingsleven en de talloze gezellige horecagelegenheden waar het goed toeven is ... Horst aan de Maas heeft het allemaal!

Horst aan de Maas in cijfers (1 januari 2017):

Totaal aantal inwoners:	42.152		
America	2016	Meerlo	1892
Broekhuizen	779	Melderslo	2123
Broekhuizenvorst	1046	Meterik	1618
Evertsoord	262	Sevenum	6621
Griendtsveen	549	Swolgen	1249
Grubbenvorst	4803	Tienray	1232
Hegelsom	1933		
Horst	12.895	Bevolkingsopbouw:	
Kronenberg	1146	inwoners jonger dan 20 jaar	9.206
Lottum	1943	20 – 64 jaar	25.127
		65 – 75 jaar	4.569
		75 – 85 jaar	2.559
		85 jaar en ouder	691



MEERLO (MIEËLDERE)



Meerlo is de meest noordelijke dorpskern van de gemeente Horst aan de Maas en kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpscentrum, een bloeiend verenigingsleven en prachtige landschappen die uitnodigen tot fiets- en wandeltochten. **Meerlo telt ruim 1800 inwoners en heeft voor een kleine kern een rijk aanbod aan ondernemers, verenigingen en dienstverleners. Dit draagt bij aan een zeer prettige leefbaarheid voor de inwoners van het dorp. Er is een gezondheidscentrum waar een huisarts, een apotheek en een fysiotherapeut gevestigd zijn.** Ook winkels, een basisschool, jongerencentrum, naoverzorg en horeca zijn in Meerlo te vinden. De middelbare scholen in Horst en Venray liggen op 20 fietsminuten afstand. Bij de verschillende sportverenigingen, de vrouwenbeweging, carnavalsvereniging 'De Vöskes' en natuurlijk de muziekvereniging is het heerlijk samen ontspannen. Met muziek heeft Meerlo trouwens iets bijzonders: van 1969 tot 1974 vond in Meerlo het befaamde 'Midsummer-popfestival' plaats, ook wel 'het Woodstock van Meerlo' genoemd. Dat het in Meerlo fijn wonen is, wist men omstreeks 700 voor Christus al. Een grafheuvel uit die tijd getuigt van bewoning in de prehistorie.

Meerlo is bereikbaar per bus en trein (10 km tot station Venray) en met de auto: de A73 (Venlo – Nijmegen) bevindt zich op 5 km van Meerlo. Daarmee is Meerlo snel en makkelijk te bereiken vanuit Nijmegen (60 km), Venlo (22 km), Eindhoven (65 km) en het Duitse Geldern (30 km).

Ook natuur en rust heeft Meerlo te bieden; Meerlo ligt in het dal van de Groote Molenbeek (op 19 meter hoogte, dus men houdt droge voeten!). Iets ten noorden van Meerlo komt de Boddebroeker Loop in de Groote Molenbeek uit. Beide beken zijn deels hermeanderd. Ten westen van de Groote Molenbeek liggen percelen loofbos op de voormalige Meerlosche Heide. In het noorden vindt men de Hooge Heide, en in het oosten ligt het Schuitwater, een langgerekte plas die ooit tot een Maasmeander behoorde. Dit stuk natuur wordt ook door de wandelaars van het 'Pieterpad', de beroemde wandelroute van Pieterburen tot de Pietersberg, gewaardeerd; zij wandelen door Meerlo.

Meerlo beschikt over diverse historische panden, zoals de voormalige kasteelboerderij van het Kasteel van Meerlo en de vroegere burgemeesterswoning 'Huize Meerlo', ook wel 'Huize Nab' genoemd. Daarnaast is er een 'Sint Goar Kapel', waar de gelijknamige heilige wordt vereerd.



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.



Maison[®] MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas
John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen
077 3082946
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

 **VBO** Vereniging van
makelaars en taxateurs

 **funda**