

Goed Wonen!



**MARKT 8
LOTTUM**

VRAAGPRIJS € 1.250.000,- K.K.



Kenmerken

Type Woning	geschakelde woning met vrijstaand karakter
Inhoud Woning	2.880 m ³
Perceel Oppervlakte	2.179 m ²
Woonoppervlakte	508 m ²
Bouwjaar	1875
Verwarming	Er zijn 2 C.V.-Ketels en 2 boilers; merk Nefit uit 2008
Energie label	D label. Geldig tot 9-6-2026
Vloeren	Begane grond beton/steenachtig. Verdiepingsvloeren zijn van hout. Het plafond van de begane grond is geïsoleerd. De verdiepingsvloer van de zolder is geïsoleerd
Gevels	
Lichtopeningen	Hard houten kozijnen v.v. dubbel glas (HR)
Dak	Zadeldak met pannen gedekt. Dak beschoten (Eternit)
Bijzonderheden	B & B ruimte zadeldak met pannen gedekt; beschoten en geïsoleerd Bed & Breakfast Rosa Arvensis staat heel goed aangeschreven in de regio en mag zich tot de meest luxe B & B 's rekenen. Neem een kijkje op; www.rosaarvensis.nl

Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

UNIEK HERENHUIS MET VELE MOGELIJKHEDEN

Monumentale klasse met moderne allure in het hart van Lottum

Stap binnen in een wereld waar historie en luxe samenkomen. Dit prachtige gemeentelijke monument, gebouwd in 1875, combineert de grandeur van een herenhuis met het comfort van modern wonen. Geniet van de imposante monumentale gevel, de authentieke details en de hoogwaardige afwerking die dit huis tot een parel maakt. Met een riante woonvilla en een volledig zelfstandige luxe Bed & Breakfast biedt deze woning ongekende mogelijkheden.

Puur woongenot op royale schaal

Bij binnenkomst in de woonvilla word je verwelkomd door een adembenemende trapopgang, een waar kunstwerk op zich. De royale living met hoge plafonds en grote ramen ademt een serene sfeer, ideaal voor ontspannen momenten. De ruime woonkeuken vormt het hart van het huis, perfect voor culinaire avonturen en gezellige bijeenkomsten. Verder vind je er een gewelfde kelder die uitnodigt om ingericht te worden als proef- voorraadkelder – een knipoog naar de rijke bierhistorie van het pand. De verdieping telt 5 slaapkamers en 2 badkamers.

De luxe van een eigen bed & breakfast

In 2009 is de aan het woonhuis verbonden de voormalige boerderij compleet verbouwd tot luxe Bed & Breakfast "Résidence La Vie en

Rose" (vandaag genaamd Rosa Arvensis). Met drie ruime suites, elk voorzien van luxe sanitair en een eigen buitenruimte, biedt deze B&B een oase van rust. Of je nu kiest voor voortzetting van de huidige exploitatie, een praktijk aan huis, een atelier, of een mantelzorgwoning – de mogelijkheden zijn eindeloos.

Adembenemende buitenruimte

Het geheel ligt op een royaal perceel van 2.179 m². Hier kun je genieten van een sfeervol overdekt terras, perfect voor lange zomeravonden. De tuin biedt privacy en ruimte. In de zomer biedt het zwembad verkoeling. Ideaal voor wie rust zoekt.

Omgeving

Dit huis ligt in een prachtige omgeving vol aaneengeschakelde natuurgebieden, perfect voor wie rust zoekt. Fietsen, wandelen en genieten van de ruimte staan hier centraal. Daarnaast zijn er knusse dorpjes en historische steden in de buurt, ideaal voor een gezellig dagje uit. Lottum is een charmant dorp met een rijke traditie, bekend om het sfeervolle rozenfestival en de eeuwenoude paardenmarkt. Hier proef je karakter en cultuur. De locatie is gunstig: op slechts 10 kilometer van de A73, die snelle verbindingen biedt naar steden als Venlo, Nijmegen en Roermond. Ook basisschool de Bottel bevindt zich op korte afstand, ideaal voor gezinnen.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure de uitgebreide informatie hierover.

Verkoper aan het woord

"Wat een fantastisch pand!" dat was onze eerste gedachten toen we voor het eerst op Markt 8 in Lottum binnenliepen. Al jaren op zoek naar een pand om mijn fysiotherapiepraktijk uit te breiden met nieuwe mogelijkheden. Trainingsweekenden, bezinning, ruimte voor jezelf en ontspanning vinden. Maar ook gewoon vakantie kunnen nemen en jezelf centraal houden. Dat kunnen delen met anderen is onze droom en ambitie. We zijn verhuisd naar het mooie Lottum en we hebben gebouwd aan een inspirerende plek voor anderen en ons zelf".

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE

Bij binnenkomst door de stijlvolle dubbele deur betreedt u de royale hal. Deze ademt karakter dankzij de vele originele details, zoals het hoge ornamentenplafond, de kleurrijke glas-inloodramen, de authentieke natuurstenen vloer en de statige houten trap. Een indrukwekkende entree die meteen een warme indruk achterlaat.

WOONKAMER

De riante living van circa 45 m² baadt in natuurlijk licht, dankzij de grote raampartijen, dubbele tuindeuren en hoge plafonds. De strakke wanden en het glad afgewerkte plafond geven een moderne uitstraling, terwijl de hoogwaardige laminaatvloer zorgt voor een stijlvolle basis. Een sfeervolle houtkachel voegt een warme, gezellige ambiance toe aan deze ruimte, perfect voor ontspanning.

WOONKEUKEN

De moderne keuken combineert stijl en functionaliteit. Het strakke design bevat een groot kookeiland met een 5-pits Boretti gasfornuis, een spoelbak met combi-Quooker en een vaatwasser. Daarnaast is er een kastenwand met een combi-oven en een ruime Amerikaanse koelkast. De leistenen vloer met vloerverwarming zorgt voor comfort, terwijl de glad gestuukte wanden en plafonds een eigentijdse uitstraling geven. Bij het kookeiland is volop ruimte voor een royale eettafel, die onderdeel is van de keuken.

BIJKEUKEN

De zeer ruime bijkeuken is uitermate praktisch en voorzien van een keukenblok met werkblad en aansluitingen voor witgoed. Openslaande deuren bieden toegang tot de tuin en het terras van het woonhuis, evenals de doorgang naar de B&B. Daarnaast bevindt zich hier een aparte CV-ruimte met de opstelling van twee Nefit HR CV-installaties.

1e VERDIEPING

Via de fraaie originele trapopgang bereikt u de riante overloop met toegang tot 5 slaapkamers, badkamer en-suite, gastenbadkamer, separaat toilet en de deur naar de zolder. Doordat de overloop erg ruim is en een raam aan de voorzijde heeft bestaat de mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer of bijvoorbeeld een plek voor bureau of kast.

Alle slaapkamers zijn ruim van opzet en afgewerkt met een houten vloer en glad stucwerk wanden en plafonds. De hoofdslaapkamer is daarnaast uitgevoerd met een royale badkamer-en-suite welke in 2018 geheel is vernieuwd en is voorzien van een inloopdouche, wandcloset, ligbad en dubbele wastafel in meubel. De vloer is voorzien van vloerverwarming en het plafond van inbouwverlichting.

De slaapkamers hebben de volgende afmeting:

- Slaapkamer 1; afm. 4,91 x 4,42 (21,7 m²)
- Slaapkamer 2; afm. 4,91 x 4,64 (21,7 m²)
- Slaapkamer 3; afm. 4,93 x 4,44 (21,7 m²)
- Slaapkamer 4; afm. 4,93 x 3,45 (17 m²)
- Slaapkamer 5; afm. 3,74 x 3,45 (12,9 m²)

DE 2e BADKAMER

De 2e badkamer is geheel in lichte tinten betegeld en voorzien van een douche en een wastafel.

ZOLDER

Via een vaste trap bereikt u de zolder. Hier is de gehele vloer voorzien van een isolatielaag en nieuwe afwerkvloer zodat deze vloer optimaal is geïsoleerd.

De grote zolder (16,6 mtr x 9,1 mtr) heeft verschillende ramen en een kapelletje met ramen aan de voorzijde welk in 2004 geheel is gerestaureerd. De ruime zolder is eventueel geschikt om extra kamers te realiseren.

KELDER

De royale, gewelfde (bier)kelder van maar liefst 12 x 9,1 meter is verdeeld in vier compartimenten. De kelder biedt stahoogte en beschikt over een ingebouwde wijnkelder, ideaal voor de echte liefhebber. Een bijzonder detail is het originele drukvat van de oude brouwerij, dat is omgebouwd tot een grondwaterpomp met twee tappunten in de tuin.

Een unieke combinatie van historie en functionaliteit.

Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

TUIN

Het tuingedeelte dat wordt gebruikt door het woonhuis grenst direct aan de achterzijde van de woning en de bijkeuken. Dit tuingedeelte is buitenom toegankelijk via een grote poort in de voorgevel. Deze overdekte doorgang biedt ruimte om eventueel twee auto's (carport) te stallen, maar wordt momenteel benut als een sfeervol overdekt terras. De privétuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy.

Aansluitend bevindt zich het deel dat zowel privé als door de B&B wordt gebruikt. Dit loopt door naar het royale achtergedeelte van het perceel, waar een verwarmd zwembad (5 x 10 meter) ligt. Hier vind je ook een zwembadhuisje met pomp- en filterinstallatie, een overdekt terras, twee schuurtjes, diverse fruitbomen en borders vol prachtige rozen. Een idyllische plek om te genieten van rust en ruimte.

BED EN BREAKFAST "Rosa Arvensis"

In 2009 werd deze luxe Bed & Breakfast volledig nieuw gebouwd. De B&B heeft een eigen ingang en biedt een royale ontvangthal, een gastentoiletgroep en drie bijzonder ruime en luxe suites van elk circa 36 m². Iedere suite beschikt over een eigen badkamer, waardoor privacy en comfort gegarandeerd zijn.

De sfeervolle gemeenschappelijke woonkamer (afm. 7,77 x 4,77 (36,7 m²)) heeft een hoog plafond met authentieke balkenconstructie en is voorzien van een koffie- en wijnbar en een gashaard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het zonnige terras met uitzicht op de prachtig aangelegde tuin. Hier wordt iedere ochtend een heerlijk ontbijt geserveerd.

De drie gastenkamers zijn stijlvol en uniek ingericht, elk met een eigen thema. Eén kamer beschikt over een privé-sauna, terwijl een andere kamer is uitgerust met een luxe ligbad in de slaapkamer. Alle kamers hebben een eigen toilet, douche, wastafel en een privéterras met houten vlonders en een groen uitzicht op de tuin.

Bed & Breakfast "Rosa Arvensis" staat bekend om haar hoge kwaliteit en uitstekende beoordelingen.

Meer gedetailleerde informatie is op verzoek beschikbaar. Bezoek ook de website voor aanvullende informatie: www.rosaarvensis.nl.

NOEMENSWAARDIGHEDEN:

- Luxe herenhuys en B&B, beide in goede staat van onderhoud
- Authentieke details gecombineerd met moderne voorzieningen
- Centraal gelegen in een toeristische regio nabij Arcen, Venlo en Horst
- Geschikt voor diverse doeleinden: wonen, werken of recreëren
- De woning en de B & B verkeren in een heel goede staat van onderhoud, in 2020 en 2023 is al het buitenschilderwerk professioneel gedaan. In 2019 zijn de dakgoten vernieuwd
- De gevel is gerenoveerd
- De in 2009 geheel nieuw aangebouwde B & B is voorzien van alle luxe en comfort en is volledig geïsoleerd
- Zowel woonhuis als B & B zijn hoogwaardig en luxe afgewerkt en vormen samen een perfect geheel, ook als u besluit de ruimte voor de B & B een andere invulling te geven

Laat je verrassen door de veelzijdigheid en grandeur van deze unieke woning.

Ervaar zelf de charme en mogelijkheden die deze plek te bieden heeft.

Maak een afspraak en ontdek waarom dit huis voelt als thuis komen!

Interesse in deze woning ?

Neem telefonisch of via mail contact op met Makelaardij Ankie!

We plannen graag een bezichtiging samen met u in.



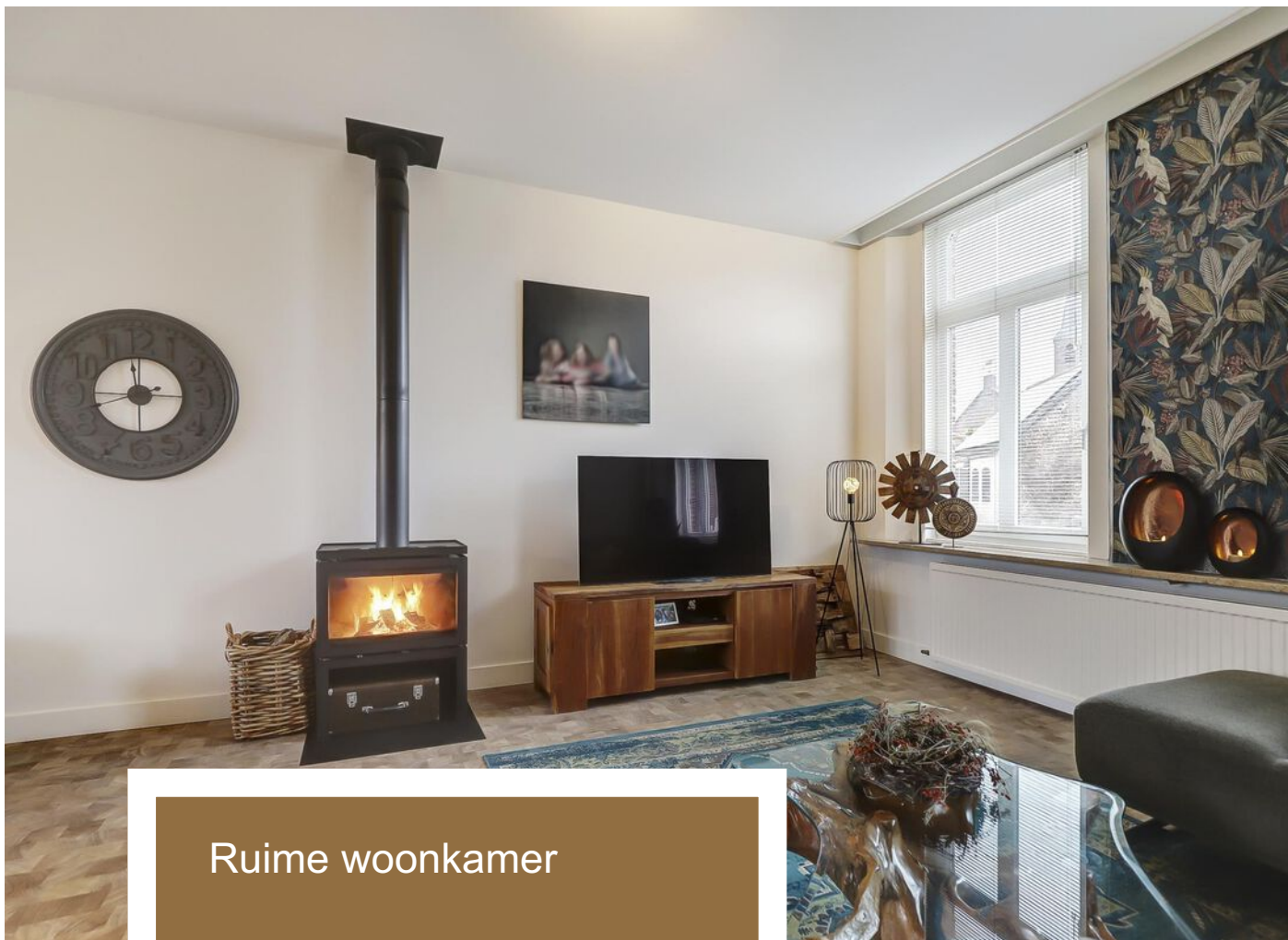
Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



De entree van de B & B

De centrale hal van de B & B is zowel van buiten af als van binnenuit de woning toegankelijk.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

Plattegrond



Begane Grond

Disclaimer

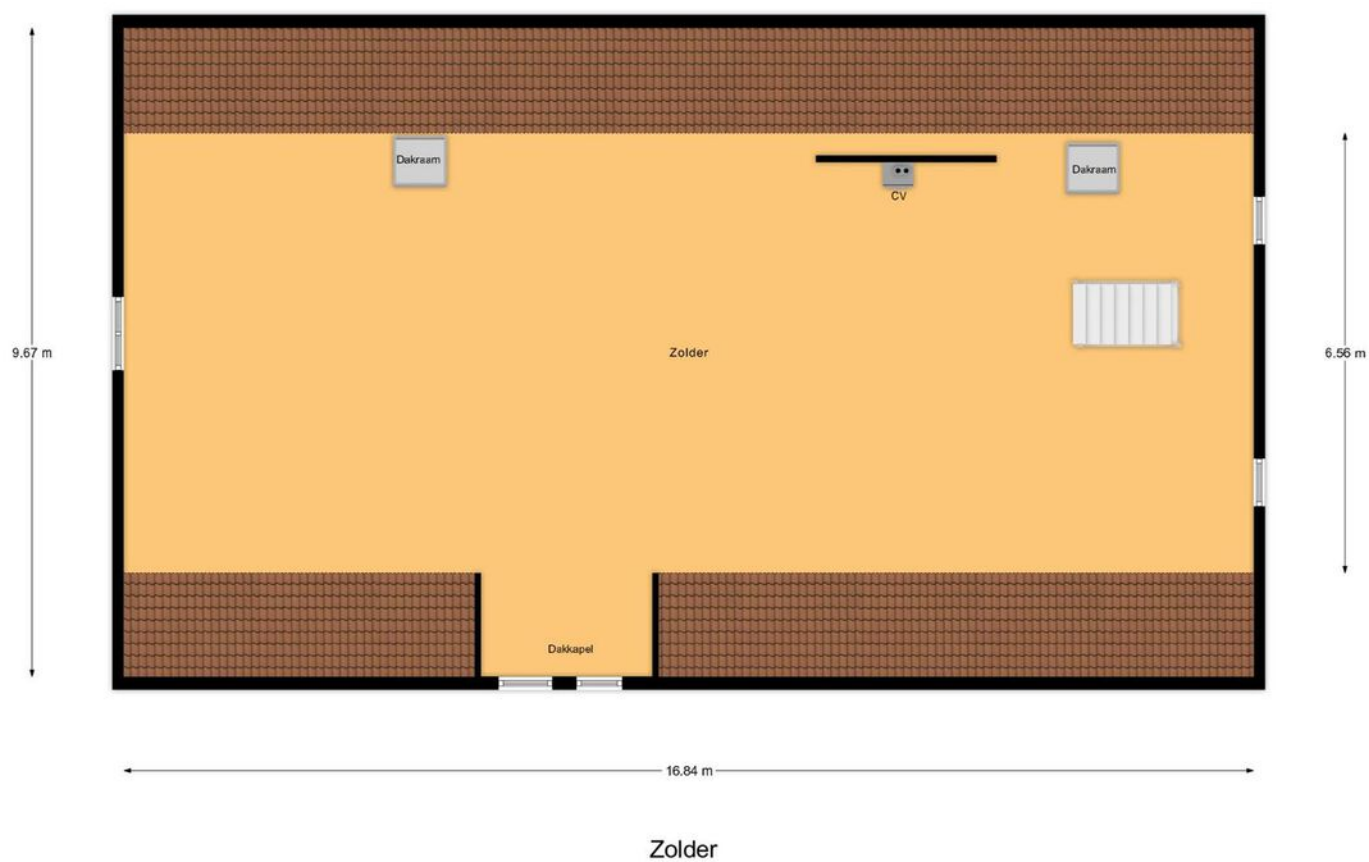
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

Plattegrond



Eerste Verdieping

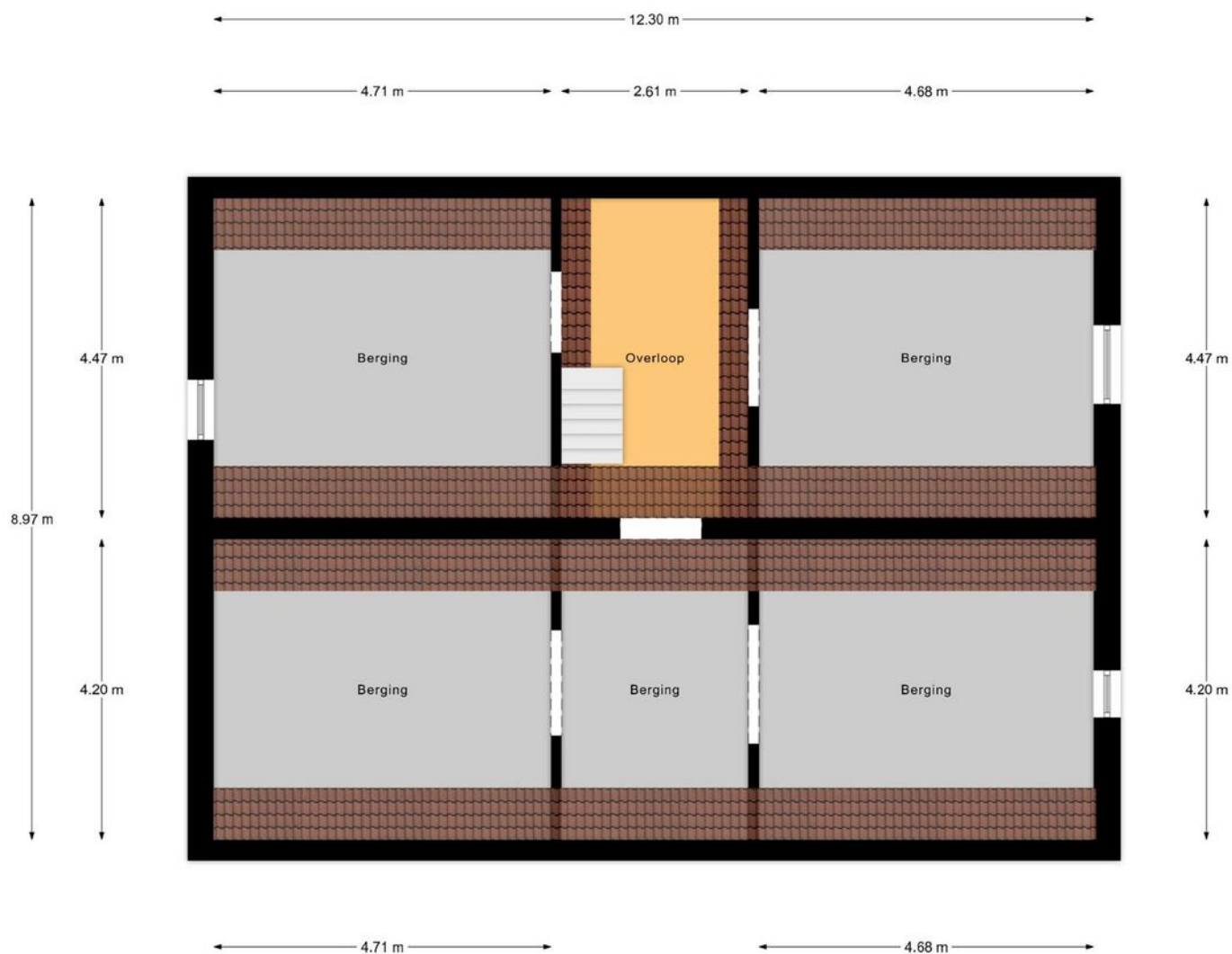
Plattegrond



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

Plattegrond

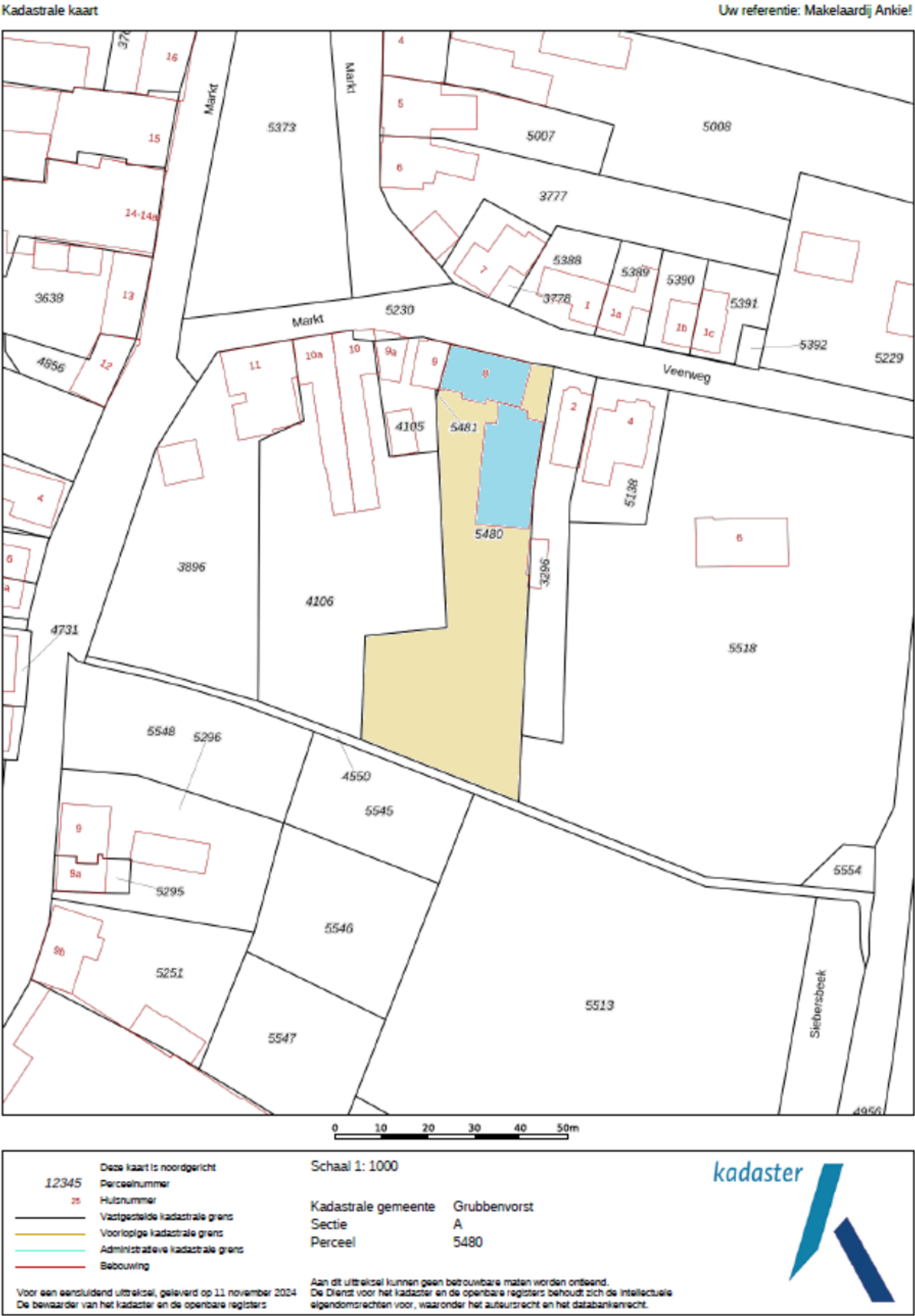


Souterrain

Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

Kadastrale kaart



Wonen in Lottum

Lottum ligt in een prachtige, groene omgeving die ideaal is voor natuurliefhebbers. Omringd door uitgestrekte natuurgebieden, biedt de regio volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van de rust. De diverse natuurgebieden, zoals het Maasdal, zijn perfect voor wie op zoek is naar ruimte en ontspanning in de natuur.

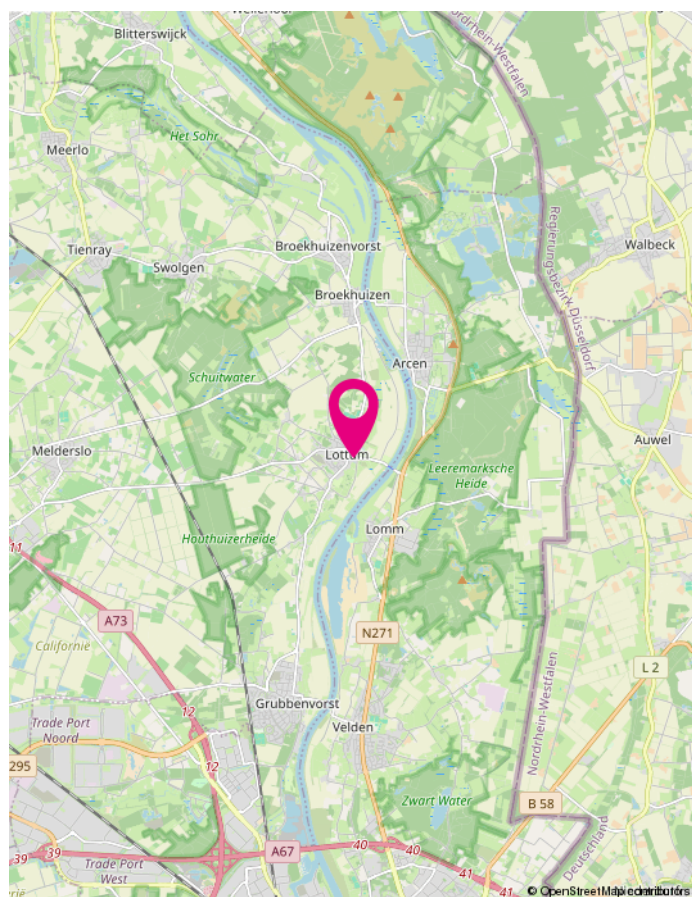
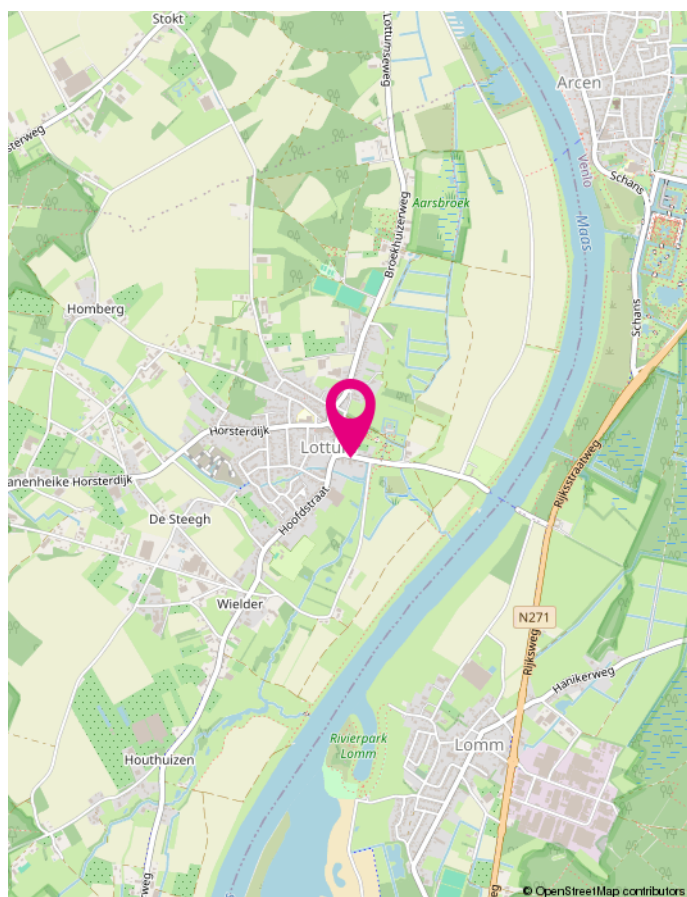
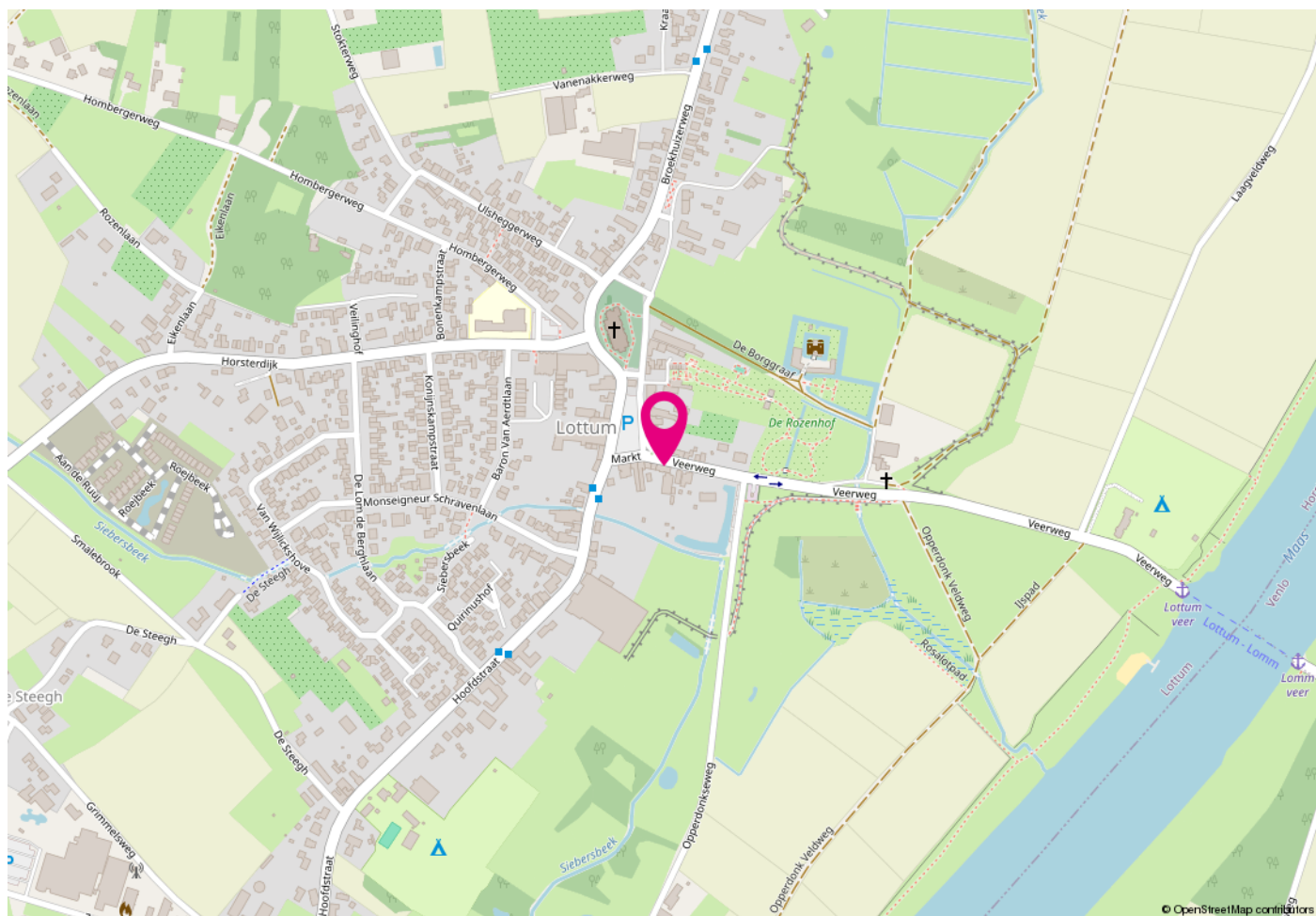
Het charmante dorp Lottum staat ook bekend om zijn rijke traditie en culturele evenementen. Het jaarlijkse rozenfestival trekt bezoekers van ver buiten de regio, en de eeuwenoude paardenmarkt brengt een stukje lokale historie tot leven. Dit is een plek waar je de sfeer van het landelijke leven kunt ervaren, met een vleugje traditie en gezelligheid.

De omgeving biedt niet alleen natuur, maar ook diverse pittoreske dorpjes en historische steden in de buurt, ideaal voor een gezellig dagje uit. Steden zoals Venlo, Roermond en Nijmegen zijn gemakkelijk bereikbaar, en bieden een breed scala aan winkels, restaurants en culturele bezienswaardigheden.

Lottum heeft een centrale ligging met uitstekende verbindingen. Op slechts 10 kilometer afstand ligt de A73, wat zorgt voor snelle toegang tot de grotere steden in de regio. Voor gezinnen is de nabijheid van voorzieningen zoals basisscholen een extra voordeel. Kortom, Lottum biedt de perfecte balans tussen rust, natuur en cultuur, met alle gemakken van nabijgelegen steden binnen handbereik.



Locatie



Disclaimer

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

Makelaardij Ankie!

Je huis verkopen is best een stap. Een belangrijke stap, die een professionele en persoonlijke begeleiding verdient.

Want je wilt je woning niet alleen graag snel en voor de beste prijs verkopen, je neemt ook afscheid van een plek waar een deel van je leven ligt.

Makelaardij Ankie! in Arcen begrijpt dat maar al te goed.

Daarom zullen wij er alles aan doen om uw woning goed te verkopen.

In het centrum van Arcen ligt ons kantoor. Wonen én werken wordt hier in één pand gecombineerd. Het team van Makelaardij Ankie! bestaat uit Daan en Ankie Spee.

Wij vinden een persoonlijke dienstverlening heel belangrijk. We houden van korte lijnen én we zijn ook na vijf uur nog regelmatig aan het werk. Op deze manier kunnen we ons werk en ons gezin prima combineren.

Vanaf begin 2017 werkt Daan samen met Ankie in het makelaarskantoor, dat Ankie eind 2012 opstartte. Samen vormen we een hecht team. Ankie, het gezicht van Makelaardij Ankie! is

werkzaam als makelaar-taxateur.

Daan verzorgt alle overige voorkomende werkzaamheden, van telefoon, planning tot administratief.

Zorg en aandacht voor onze verkopers, maar ook voor de mogelijke kopers vinden we allebei heel belangrijk.

We voelen ons betrokken bij het hele proces.

Verdiepen ons serieus in de woning die we mogen verkopen, zodat we verkoper én koper goed kunnen adviseren. We willen immers een eerlijk én betrouwbaar advies kunnen geven.'

Bent u benieuwd wat Makelaardij Ankie voor u kan betekenen?

Maak een afspraak voor een vrijblijvende kennismaking.



Disclaimer

De verkoopbrochure

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met de nodige zorg samengesteld.

Door Makelaardij Ankie! v.o.f. wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Eventuele bijgesloten tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Toelichting NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Makelaardij Ankie! wordt opgemaakt worden opgenomen.

- Indien de woning gebouwd is voor 1993 wordt er een asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.



Disclaimer

Overdrachtsbelasting

Afhankelijk van het type onroerende zaak, gebruik en/of persoonlijke omstandigheden van koper kan het percentage overdrachtsbelasting (onderdeel van de kosten koper) verschillen; 0%, 2%, 10,4%. Ook kunnen er bij 1 verkoop deels uitsplitsingen zijn. Indien bijvoorbeeld een niet-woning wordt verkocht, een (gedeelte) weiland of bedrijfspand is het tarief thans 10,4%. Informeer u hierover vooraf of via uw notaris. Meer informatie ook op: nvm.nl

Een bezichtiging

Wij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een bezichtiging uw reactie over het bezochte pand aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring als voorbehoud te laten opnemen in de koopakte. Afspraken hierover dienen in de onderhandeling te worden mee genomen. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie bedragen enkele honderden euro's. Deze kosten komen voor rekening van de koper.



Meest gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.

Beide partijen zijn het dan 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 de aankoop van een bestaande woning niet.

Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

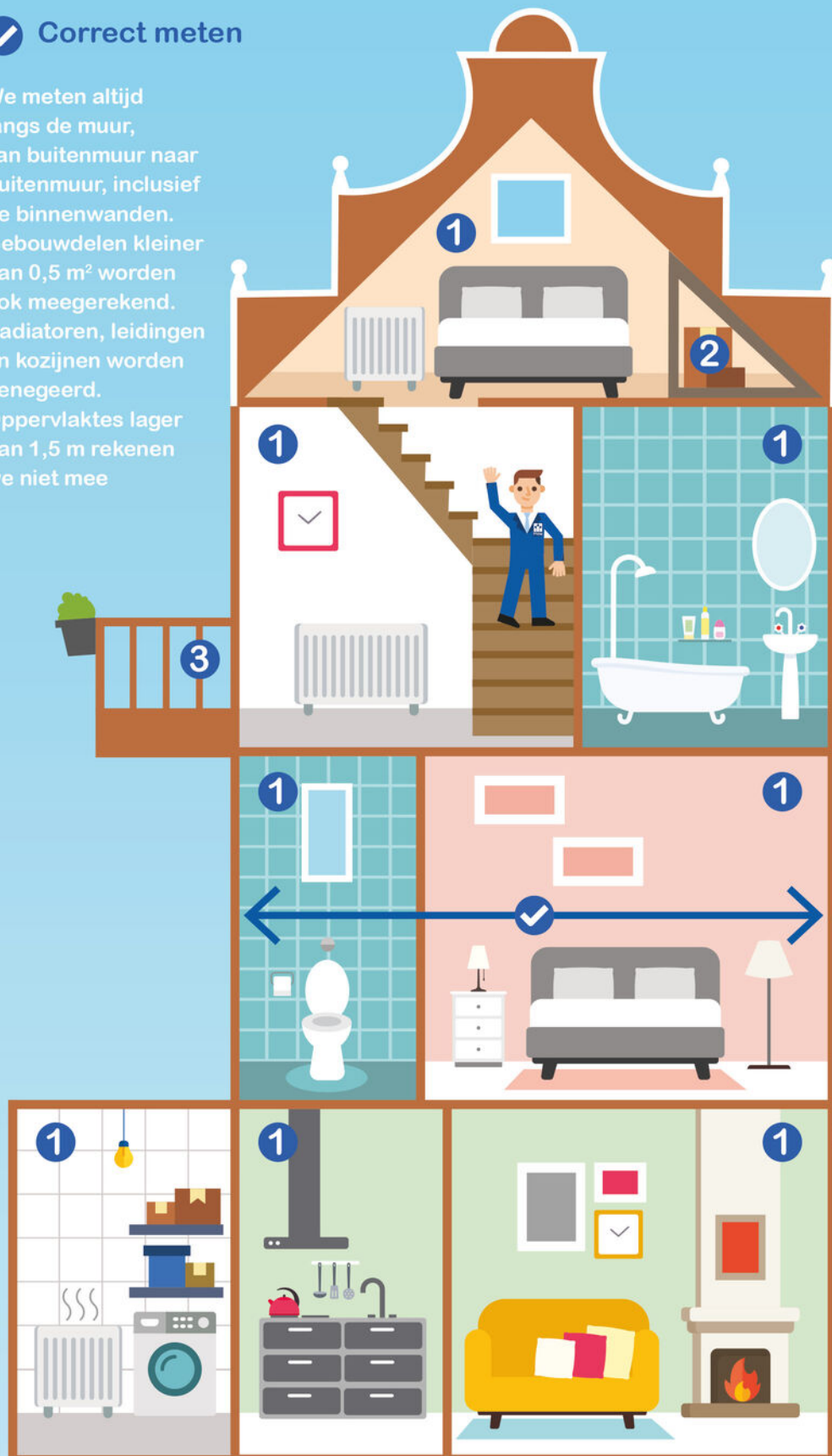
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Hoe wordt een woning gemeten?

✓ Correct meten

We meten altijd langs de muur, van buitenmuur naar buitenmuur, inclusief de binnenwanden. Gebouwdelen kleiner dan 0,5 m² worden ook meegerekend. Radiatoren, leidingen en kozijnen worden genegeerd. Oppervlaktes lager dan 1,5 m rekenen we niet mee



1 Gebruiksoppervlakte wonen

- Verwarmde ruimtes
- Ruimtes met schuine wanden: minimaal 4 m², hoger dan 2 m
- Zolders met een vaste trap
- Geklimatiseerde serres

2 Overige inpandige ruimte

- Bergzolders, kelders en standaard serres
- Hoogte tussen 1,5 en 2 m
- Geen vaste trap
- Zolders met minder dan 0,5 m² daglicht

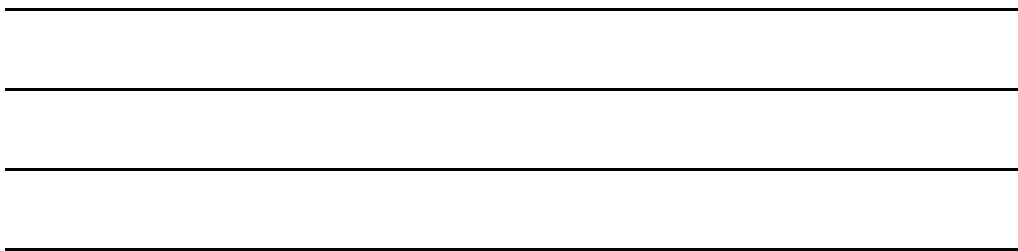
3 Gebouwgebonden buitenruimte

- Balkons
- Veranda's
- Carports

4 Externe bergruimte

- Ruimtes buiten de woning alleen bereikbaar door de woning te verlaten

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



WWW.MAKELAARDIJANKIE.NL

Makelaardij Ankie!
Lingsforterweg 12
5944 BE Arcen
Tel: 077 - 374 36 88
info@makelaardijankie.nl