

Karstraat 19, 5451 AW Mill

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Geniet van de ruimte, het licht en het comfort die deze woning aan de Karstraat 19 te bieden heeft!

Centraal in Mill, vlak bij het Aldendrielpark, staat deze ruime, solide gebouwde vrijstaande woning met garage, carport én een afsluitbare tuinkamer. De woning combineert karakter met comfort: van vloerverwarming tot airco, en van 18 zonnepanelen. Achter de voordeur schuilt een licht en verzorgd thuis met een levensloopbestendige indeling maar biedt ook volop ruimte voor het hele gezin.

INDELING

Begane grond

Hal, trapopgang en meterkast. Vanuit de hal kom je ook in de (slaap)kamer aan de voorzijde. Deze ruimte is te gebruiken als kantoor maar ook als slaapkamer.

Vanuit de hal heb je toegang naar de woonkamer met goede lichtinval en de ruime, dichte, woonkeuken welke is voorzien van inbouwapparatuur, 10 liter boiler, provisiekelder en trapkast.

De woonkamer en keuken hebben een plavuizen vloer met vloerverwarming.

Via de keuken is de grote bijkeuken bereikbaar welke is voorzien van inbouwkasten met witgoedaansluitingen en opstelling cv-installatie, toilet, badkamer met wastafelmeubel en douche en heb je toegang tot de tuin.

Via de bijkeuken heb je toegang tot de grote, goed geïsoleerde garage. Deze is voorzien van water en verwarming, krachtstroom, aparte berging en heeft een grote zolderverdieping. Ook vanuit de garage kun je in lichte tuinkamer met glazen schuifwand komen waar je het buitenleven tot ver in het najaar kunt verlengen.

Eerste verdieping

Vanuit de trap in de hal bereik je de overloop en 3 slaapkamers waarvan 1 zeer ruim. Alle slaapkamers zijn voorzien van airco. Hier vindt je ook de tweede badkamer, met douche, toilet en wastafel. Vanuit de overloop heb je middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder. De hele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Buiten

Via de zijkant van de woning kom je in de zonnige zijtuin en achtertuin welke volop privacy biedt.

Bijzonderheden

- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's achter elkaar;
- Airconditioning aanwezig op de begane grond en 1e verdieping;
- Fijne tuin op het noordoosten met achterom (via zijkant woning) en carport;
- Royale garage met veel opbergruimte.

MILL

Mill ligt centraal tussen Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven en is goed bereikbaar via de uitvalswegen. Het gezellige centrum biedt alles voor de dagelijkse levensbehoefte en beschikt over diverse horecagelegenheden. Openbaar vervoer bestaat uit een buslijn naar Nijmegen, Uden of Boxmeer. De Langenboomse Bossen en recreatieplas 'De Kuilen' zorgen voor recreatiemogelijkheden rondom Mill. Daarnaast heeft Mill een rijk verenigingsleven. Sportaccommodaties zijn aanwezig in de vorm van een sporthal, een manege, een sportpark, tennisbanen en een zwembad. Rondom Mill is volop natuurschoon aanwezig. Je wandelt en fietst zo naar een landelijke, rustige omgeving met weilanden, bossen en landgoederen.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1906

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	864 m ³
Perceel oppervlakte	427 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	161 m ²

Details	
Ligging	In centrum
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Garage	Aangebouwd steen, carport
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.640
Tuin breedte (cm)	900
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Foto's



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

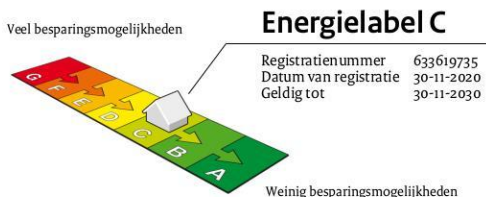
Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Karstraat 19
5451AW Mill
BAG-ID: 0815010000002034



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	17,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de woonruimte(s)
HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Ame Verbraaken
Examennummer 182913
KvK nummer 24385361

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Situatie



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

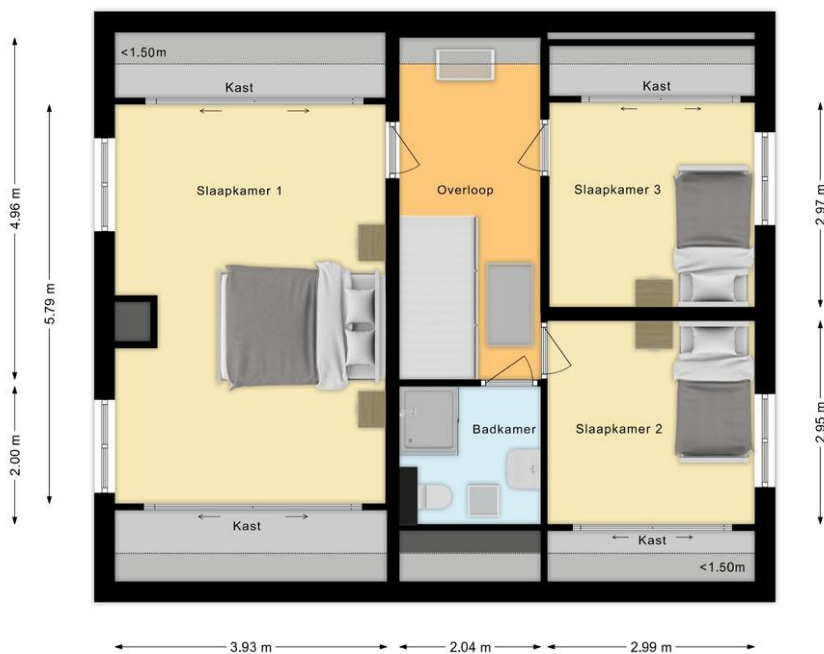
Begane grond



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

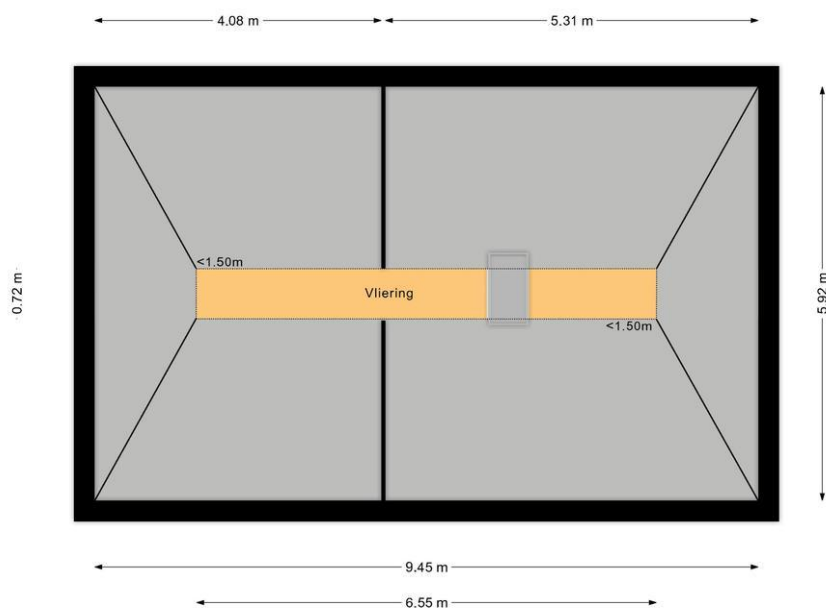
Eerste verdieping



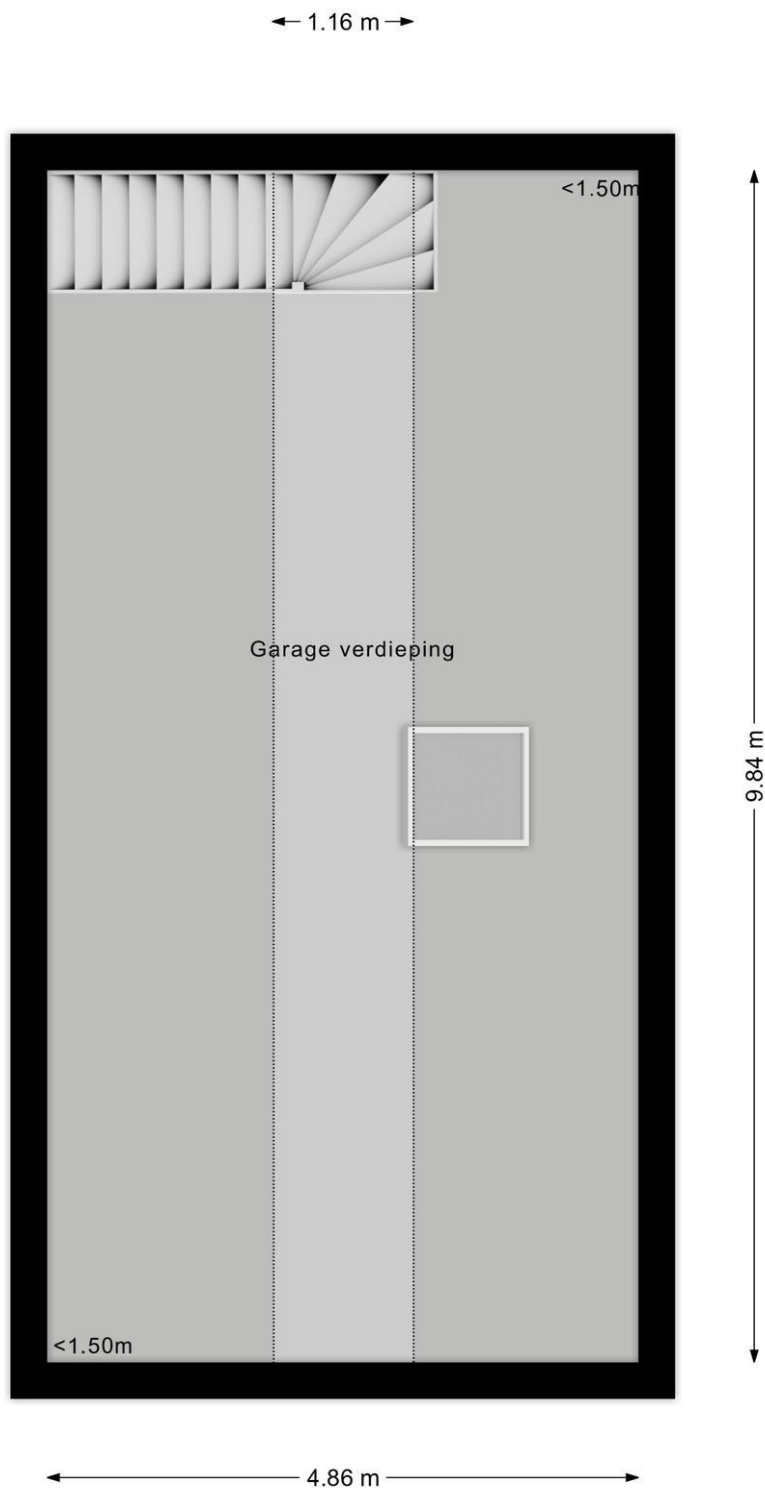
Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Tweede verdieping



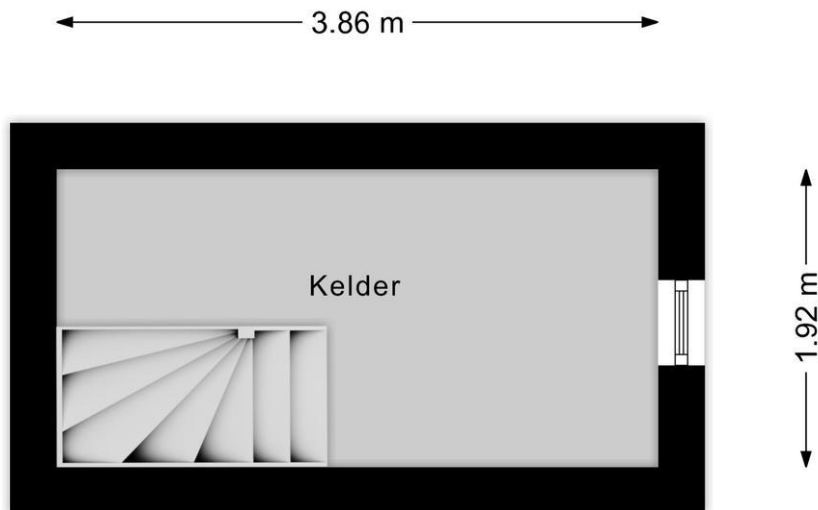
Verdieping garage



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Kelder



Kadastrale gegevens

Adres Karstraat 19
Postcode / Plaats 5451 AW Mill
Gemeente Mill
Sectie / Perceel G / 2256
Oppervlakte 422 m²
Soort Volle eigendom

Sectie / Perceel G / 2258
Oppervlakte 5 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karstraat 19 Mill



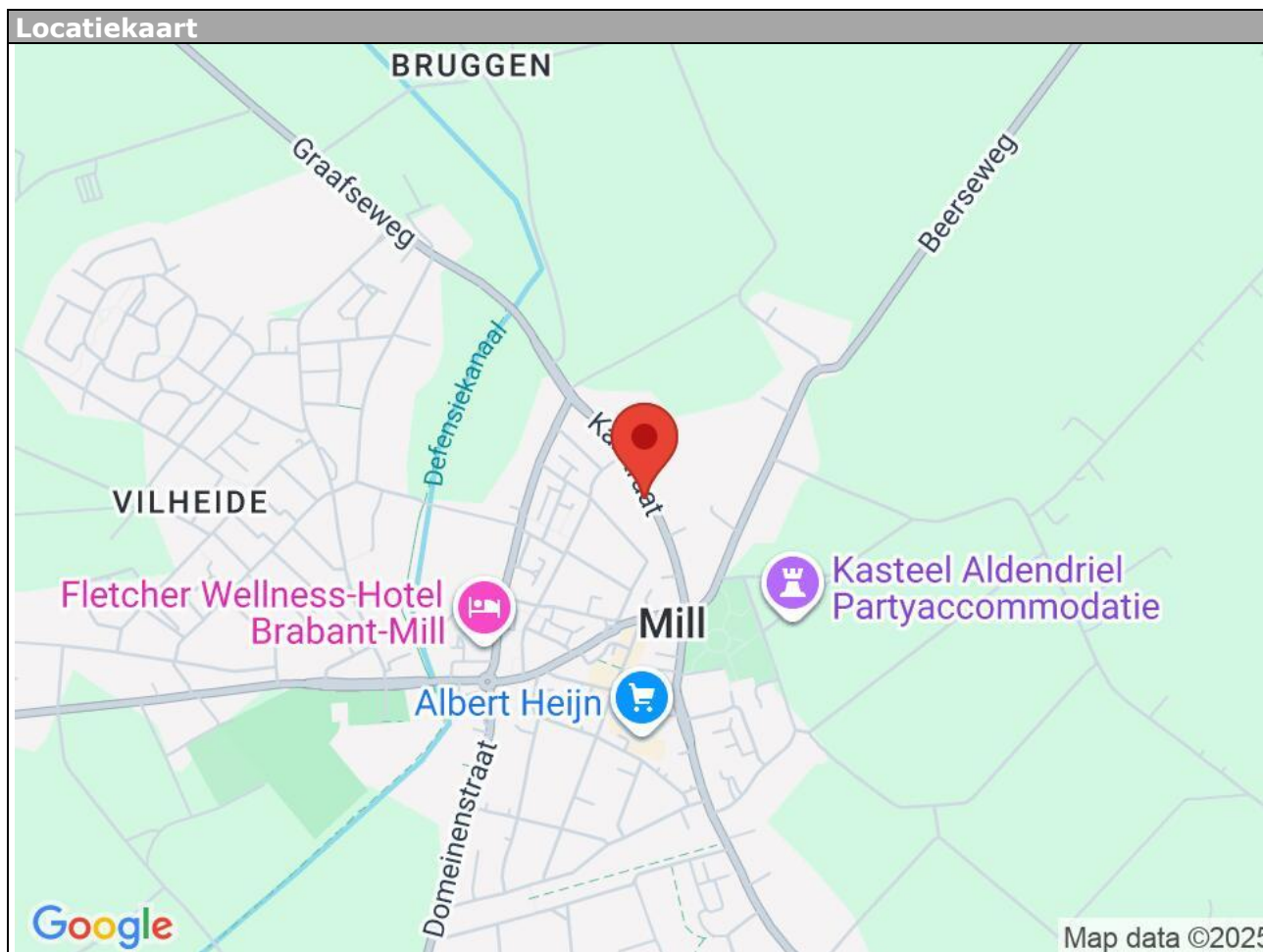
Deze kaart is noordgeëcht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Mill	
25	Huisnummer	Sectie	G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2256	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers		De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Karstraat 19
Postcode / plaats	5451 AW Mill
Provincie	Noord-Brabant



Karstraat 19 - 5451 AW Mill

WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208
E-mail: info@woonmakelaars.nl
www.woonmakelaars.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Boekenkastje & smal kastje	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overge- nomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

ALGEMEEN

OVER ONS

De kracht van WOON Makelaars en de voordelen voor u

We kennen de woonmarkt hier als geen ander. De bestemmingsplannen, ontwikkelingen, buurten, voorzieningen en mogelijkheden. We verkopen veruit de meeste huizen hier en adviseren bij planontwikkeling. Maar we kennen ook de mensen én hun wensen.

Via ons zoekersbestand mixen en matchen we dagelijks kopers en verkopers aan elkaar. Zo verkopen we niet alleen woningen maar vinden we ook nieuwe droomhuizen. Ook voor aankoop kunnen wij u adviseren.

En bent u daarnaast op zoek naar een expert voor een bouwkundige keuring, financieel advies, een schilder of een tijdelijke huurwoning? We spelen onze adressen graag aan u door.

Omdat we het verschil willen maken. Bekijk ook gerust onze klantbeoordelingen op onze site of op Funda.

Bezichtigen

Dit kan bij ons op korte termijn en ook 's avonds en in het weekend. Bel ons op 0486-420208 of mail ons op info@woonmakelaars.nl.

Ontzorging met een full service pakket

Van bezichtigen tot het opmaken van het koopcontract en de uiteindelijke overdracht bij de notaris: wij regelen alles voor u. Wij hebben de expertise om risico's te herkennen en u hiervoor te behoeden. Daarnaast denken wij graag met u mee in uw wensen en mogelijkheden voor een volgende woning.

NVM

Als NVM makelaar maken we deel uit van de grootste beroepsorganisatie van makelaars in Nederland. Via de NVM datasystemen beschikken we over actuele en accurate informatie over de waarde van woningen. En voor juridische vragen kunnen we terugvallen op de juridische dienst van de NVM. Als NVM-lid houden wij ons aan de gedragsregels van de NVM -Erecode.

Privacyverklaring

Om te voldoen aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die per 25 mei 2018 van kracht is geworden zijn wij verplicht om u volgens de nieuwe privacywetgeving toestemming te vragen voor de manier waarop WOON Makelaars met uw persoonlijke gegevens omgaat.

Voor financiering van uw woning.

Ga je een huis kopen, dan wil je een hypotheek die past bij jouw wensen en financiële mogelijkheden. Nu en in de toekomst. Een objectief hypotheekadvies is essentieel. Van een deskundig adviseur die je informeert, adviseert en begeleidt. Vanaf het eerste oriënterende gesprek tot het zetten van de handtekening. WOON Makelaars kan je doorverwijzen naar professionele onafhankelijke financieel adviseurs. Vraag er gerust naar.

Ons team

We hebben een enthousiast team van 5 ervaren en actief meedenkende WOON professionals. En daarnaast worden we regelmatig ondersteund door stagiaires. Onze makelaar-taxateurs volgen jaarlijks vakopleidingen om hun vakkennis op peil te houden.

HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

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

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw 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 u 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 u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u 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 kunt u 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:

- a) 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.
- b) 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 u 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.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening.

Zo kan hij een berekening voor u maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen.

Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met u maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.

b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.

c) Gebouwsgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.

d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop of verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Uw NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger uw woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan u doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Algemene informatie brochure

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Details

Een verkoop komt alleen tot stand, wanneer niet alleen over hoofdzaken (koopsom e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

Betonschade

Indien de woning is gebouwd in de periode 1965/1983 bestaat de mogelijkheid van betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de constructie van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbesthoudende materialen

Bij een onroerende zaak die voor 1 juli 1993 gebouwd is, bestaat het risico dat er asbesthoudende materialen verwerkt zijn in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in de vloerbedekking. Het eventuele risico van aanwezigheid van asbesthoudende materialen gaat na een verkoop over op de kopende partij, hetgeen wordt vastgelegd in de koopakte.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal in de koopakte opgenomen wanneer de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat de onroerende zaak afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Bouwkundige keuring

Koper is in de gelegenheid gesteld de woning uiterlijk binnen de drie dagen bedenktijd na het tekenen van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen dan wel funderingsonderzoek te laten verrichten en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper gaat hier wel/geen gebruik van maken.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er wordt door de verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende materialen in de ondergrond. Voor zover bekend is, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van brandstoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging van welke aard dan ook tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Maten en oppervlakten

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De koper is zelf verantwoordelijk voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit voor het gebruik dat hij van het pand wil maken.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper dient een week na de onvoorwaardelijke aankoop een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te deponeren bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



WOON Makelaars
Rogstraat 6
5361 GR, GRAVE
Tel: 0486 420208

E-mail: info@woonmakelaars.nl