

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

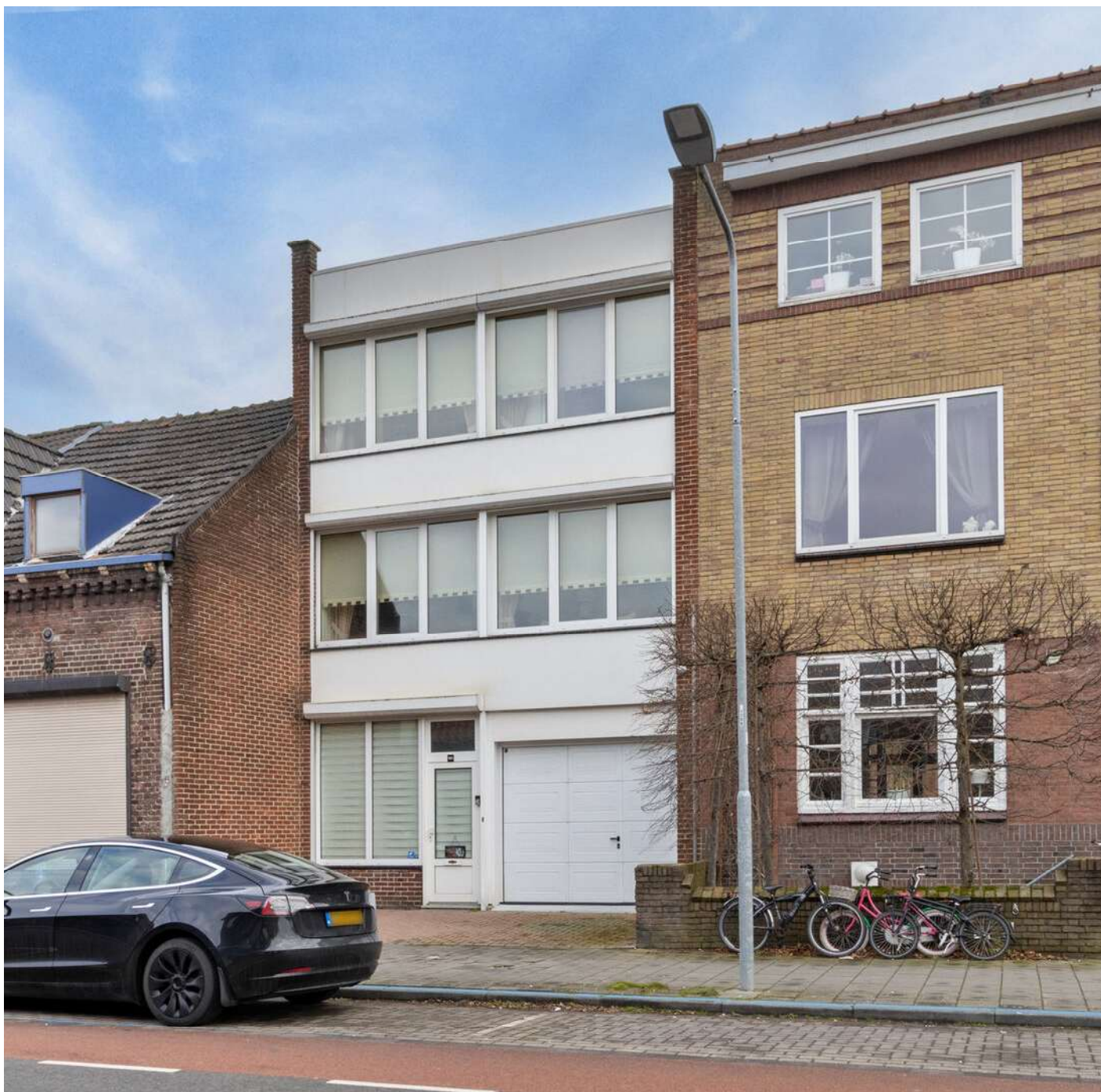


WELKOM  
THUIS



**TEGELSEWEG 101 TE VENLO**

Vraagprijs € 425.000,- k.k.



## Kenmerken

- ✓ Zeer ruime woning (ca. 244 m<sup>2</sup> (woon)oppervlakte)
- ✓ Twee huisnummers: 101 (bovenwoning) en 101-A (multifunctionele begane grond)
- ✓ Dakterras van ca. 36 m<sup>2</sup>
- ✓ Perceel 259 m<sup>2</sup>
- ✓ Mogelijkheid tot dubbele bewoning

Type  
Woonoppervlakte  
Perceeloppervlakte  
Inhoud  
Bouwjaar  
Tuin  
C.V.-Ketel  
Warm water  
Isolatie

tussenwoning  
244 m<sup>2</sup>  
1411 m<sup>2</sup>  
869 m<sup>3</sup>  
1963  
achtertuin, zonneterras  
Remeha 2024  
c.v.-ketel  
dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# veelzijdig woonhuis met 2 huisnummers

Tegelseweg 101 & 101A

Op een centrale locatie aan de Tegelseweg in Venlo staat dit royale en veelzijdige woonhuis, bestaande uit twee huisnummers (101 en 101A) en een totale (woon)oppervlakte van maar liefst circa 244 m<sup>2</sup>.

Het geheel is ideaal voor wie veel woonruimte zoekt, werken aan huis wil combineren of juist een pand zoekt dat mogelijkheden biedt voor dubbele bewoning. Daarnaast is er een grote bedrijfsruimte aan de Nijhofstraat 4 (ca. 800 m<sup>2</sup> BVO) die rechtstreeks aan de achterzijde grenst en optioneel kan worden meegekocht.

Het pand beschikt over een ruim dakterras, een diepe en privacy volle achtertuin met overkapping én een multifunctionele begane grond die volledig zelfstandig te gebruiken is. De ligging is uitstekend: op korte afstand van de Venlose binnenstad, winkels, zorgvoorzieningen, het ziekenhuis, scholen en de uitvalswegen richting Eindhoven-Maastricht-Duitsland.

Indeling:

Begane grond – huisnummer 101A – multifunctioneel en zelfstandig bruikbaar.

De begane grond is thans ingericht met diverse kamers en ruimten die zeer flexibel zijn te gebruiken. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend voor onder andere kantoor- of praktijkruimte, atelier, salon, een bedrijf aan huis of bijvoorbeeld een mantelzorg-/woonunit, waarbij dubbele bewoning in de regels van twee huisnummers past.

Naast de entree (huisnummer 101) bevinden zich op de begane grond onder meer een wasruimte, de voormalige garage welke ook dienst heeft gedaan als salon (ca. 19 m<sup>2</sup>), een tweetal inpandige ruimtes alsmede een royale tuinkamer

van ca. 28 m<sup>2</sup>, welke voorheen is ingericht als wellnessruimte maar uitstekend bruikbaar als werkplek, hobbyruimte, kantoor of extra leefruimte. Vanuit deze verdieping is de achtertuin bereikbaar. Aan de linkerkzijde bevindt zich tevens een doorgang naar de naastgelegen bedrijfsruimte/loods aan de Nijhofstraat 4. Deze doorgang wordt afgesloten indien de loods separaat wordt verkocht.

De bestemming van dit deel is wonen. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verifiëren of zijn/haar voorgenomen gebruik binnen deze bestemming past en dient dit desgewenst na te vragen bij de gemeente.

Eerste verdieping – royale leefruimte met veel licht  
Via een vaste trap bereikt u de woonverdieping (huisnummer 101).

Indeling:

Overloop met toiletruimte, aansluitend een zeer ruime, L-vormige woonkamer van in totaal circa 64 m<sup>2</sup> (thans middels een tijdelijke wand verdeeld in twee leefruimtes van ca. 37 m<sup>2</sup> en 27 m<sup>2</sup>), halfopen keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) voorzien van complete inbouwkeuken met apparatuur. Groot dakterras van ca. 36 m<sup>2</sup>, met directe trap naar de tuin. De woonkamer biedt veel lichtinval en ruimte voor diverse indelingsmogelijkheden. Vanuit de keuken/kamer stapt u het dakterras op, dat fungeert als een verlengstuk van de leefruimte.

Tweede verdieping – drie slaapkamers en badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich een overloop, drie slaapkamers van respectievelijk ca. 14,5 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De complete badkamer heeft een ligbad, douche, toilet en wastafel.

# unieke stadswoning in Venlo

## Buitenruimte:

Achter de woning ligt een diepe, geheel onderhoudsvrije tuin met aan de achterzijde een grote overkapping. Een fijne plek om beschut te zitten of te gebruiken als buitenwerkplek of opslagruimte.

De doorgang naar de optionele bedrijfsruimte ligt aan de linkerzijde van de achtertuin. Het perceel is 259 m<sup>2</sup> groot.

## Optioneel bij te kopen: bedrijfsruimte aan Nijhofstraat 4

Achter het woonperceel ligt een bedrijfsruimte van ca. 800 m<sup>2</sup> BVO, bereikbaar via de Nijhofstraat. Dit pand wordt separaat verkocht, maar kan uitstekend worden gecombineerd met de woning aan de Tegelseweg. Op eigen terrein aan de voorzijde van deze hal bevinden zich circa 10 parkeerplaatsen.

Een gecombineerde aankoop biedt mogelijkheden voor ondernemers, bedrijven, opslag, productie gebonden activiteiten, kleinschalige bedrijvigheid of een combinatie van wonen en werken. De bestemming van de bedrijfsruimte is Bedrijf, waarbij is toegestaan:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die vallen onder de categorieën 1 en 2 (bijlage bestemmingsplan) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- productie gebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, waarbij geldt dat maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak voor productie gebonden detailhandel mag worden gebruikt;

- kantoren bij bedrijven, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits de oppervlakte maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen bedraagt.

## Ligging:

De Tegelseweg is strategisch gesitueerd op korte afstand van:

- De binnenstad van Venlo
  - Ziekenhuis VieCuri
  - Diverse winkels en supermarkten (buurtwinkelcentrum)
  - Scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs) en kinderopvang
  - Openbaar vervoer
  - Uitvalswegen richting A73, A67 en Duitsland
- De locatie is hiermee aantrekkelijk voor zowel bewoners als ondernemers.

## Kortom:

Deze unieke stadswoning biedt je werkelijk alles wat je zoekt: ruimte om te wonen, te werken én te ontspannen. Verdeeld over drie woonlagen én een optionele immense loods van ca. 800 m<sup>2</sup>.

- Zeer ruime woning (ca. 244 m<sup>2</sup> (woon)oppervlakte)
- Twee huisnummers: 101 (bovenwoning) en 101-A (multifunctionele begane grond)
- Dakterras van ca. 36 m<sup>2</sup>
- Perceel 259 m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid tot dubbele bewoning
- Veel opties voor praktijk/kantoor/beroep aan huis
- Optioneel te combineren met grote bedrijfsruimte van 800 m<sup>2</sup> aan Nijhofstraat 4
- Centrale ligging met alle voorzieningen nabij

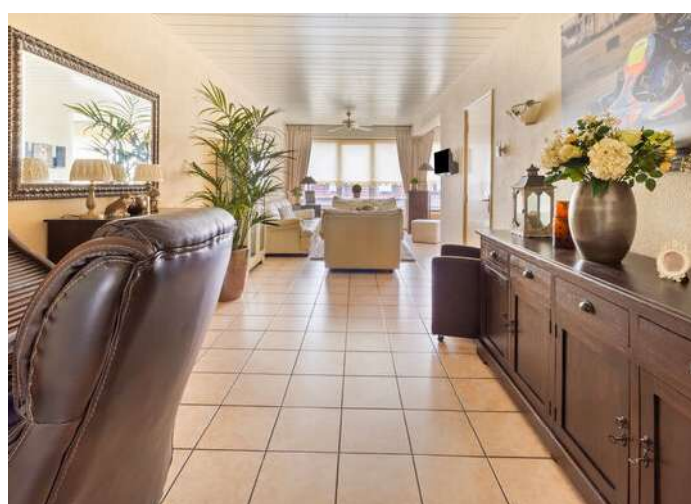


Royaal, veelzijdig woonhuis, bestaande uit twee huisnummers (101 en 101A) en een totale (woon)oppervlakte van maar liefst circa 244 m<sup>2</sup>.  
Via een vaste trap bereikt u de woonverdieping (huisnummer 101)

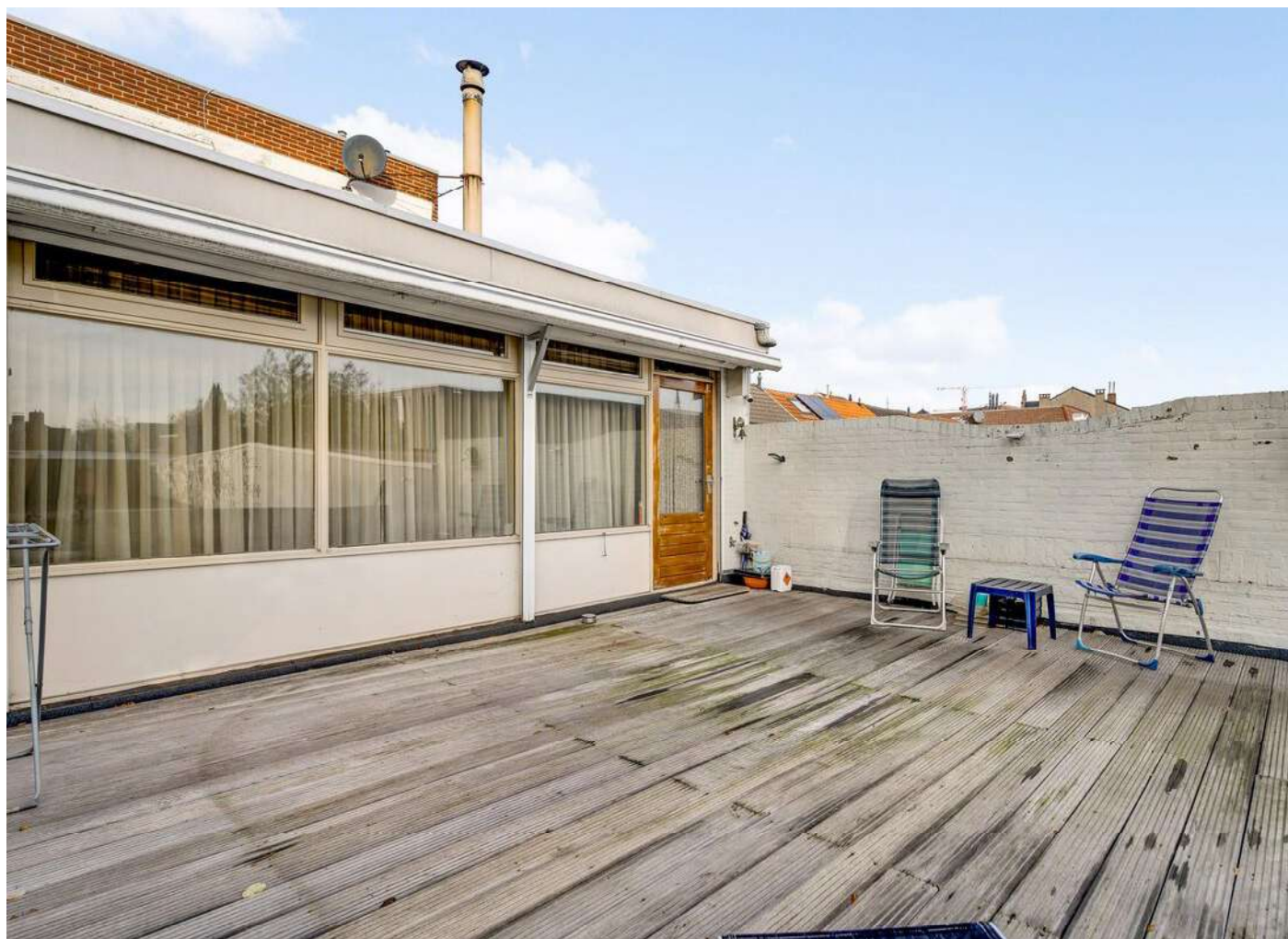




De L-vormige woonkamer van in totaal circa 64 m<sup>2</sup> (thans middels een tijdelijke wand verdeeld in twee leefruimtes van ca. 37 m<sup>2</sup> en 27 m<sup>2</sup>)

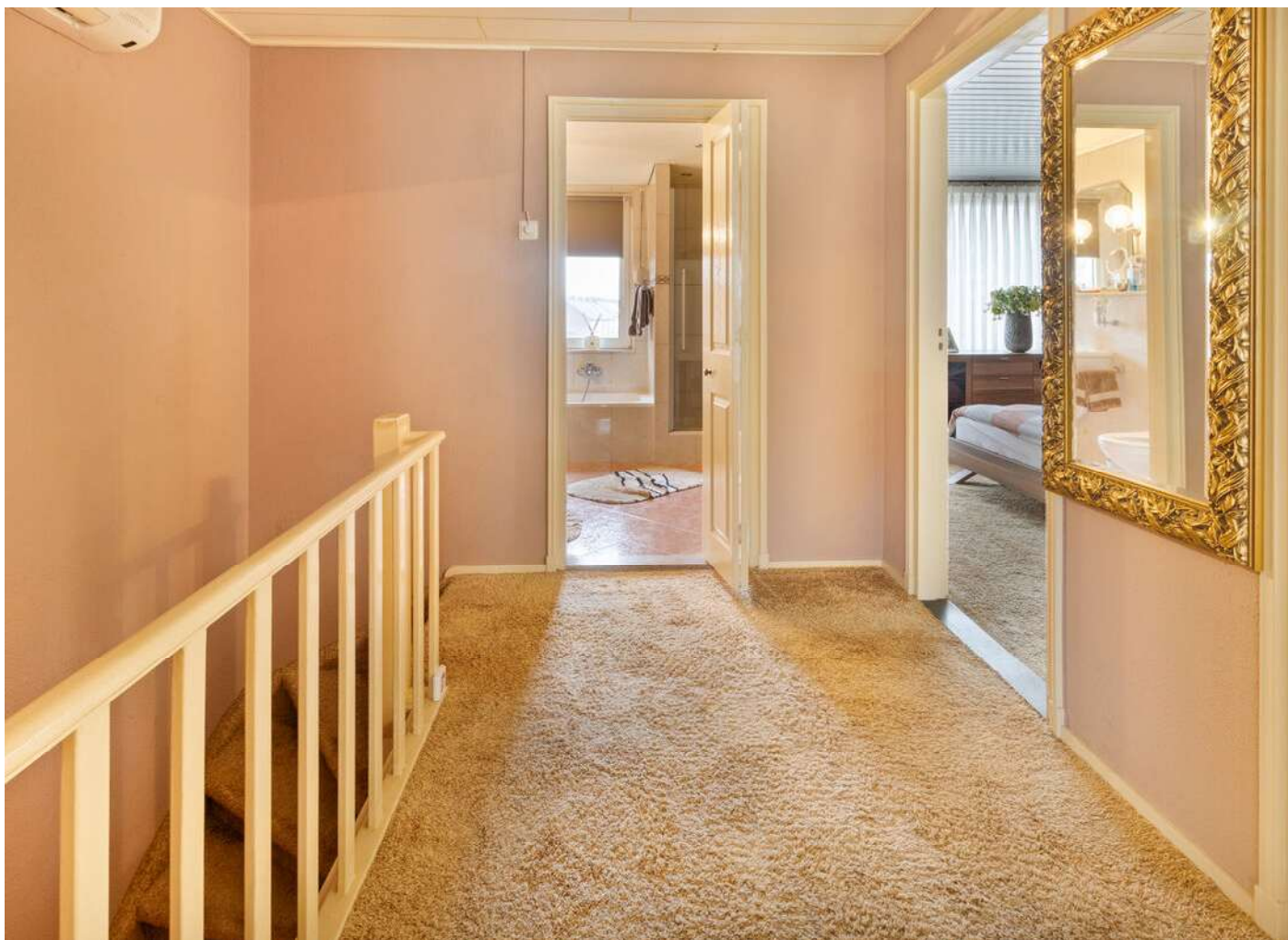






Vanuit de keuken/kamer stapt u het dakterras op, dat fungeert als een verlengstuk van de leefruimte.





Op de tweede verdieping bevinden zich een overloop, drie slaapkamers van respectievelijk ca. 14,5 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De complete badkamer heeft een ligbad, douche, toilet en wastafel.







Begane grond – huisnummer 101A – multifunctioneel en zelfstandig bruikbaar. De begane grond is thans ingericht met diverse kamers en ruimten die zeer flexibel zijn te gebruiken. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend voor o.a. een bedrijf aan huis of bijvoorbeeld een mantelzorg-/woonunit.



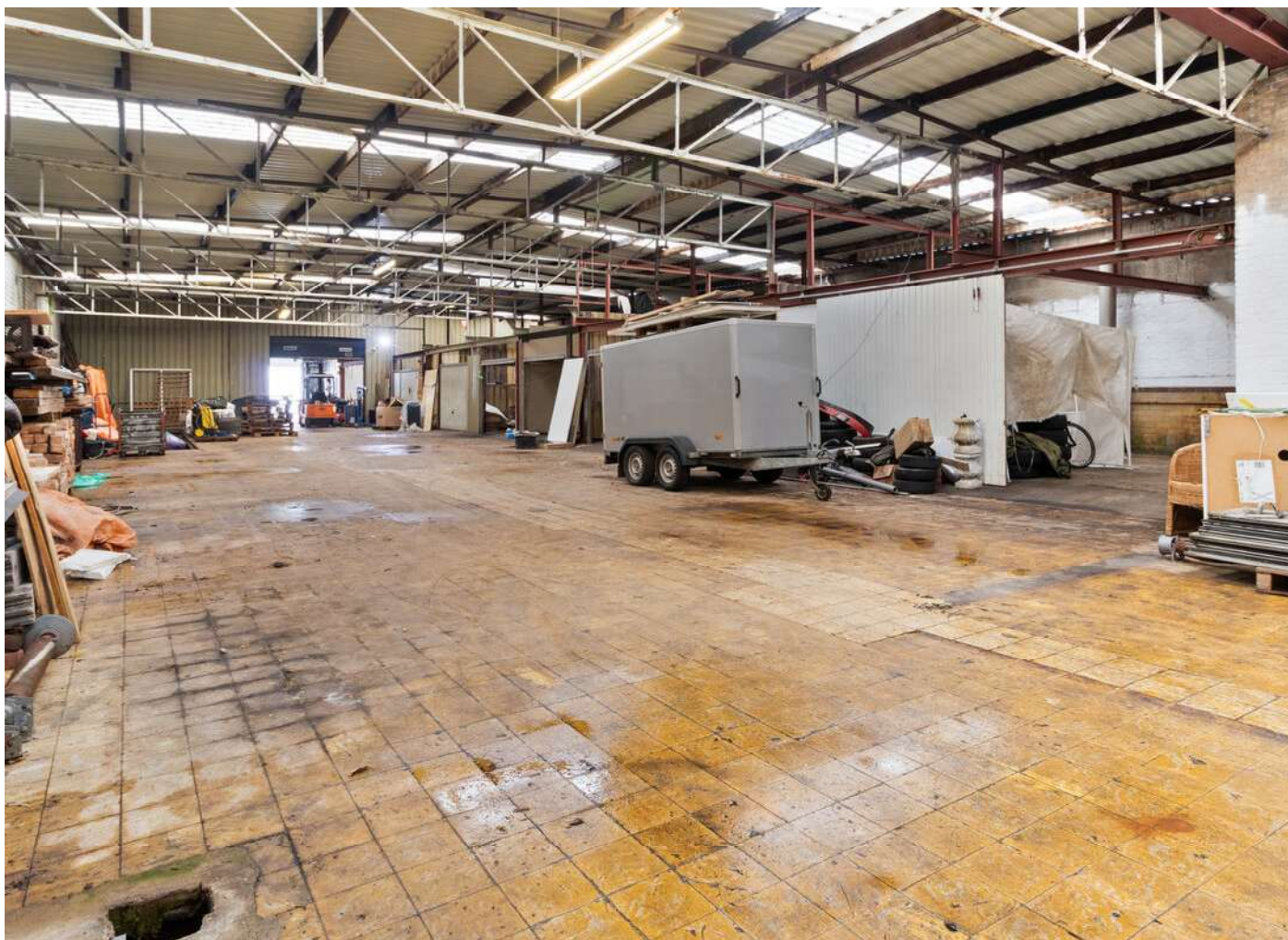


Achter de woning ligt een diepe, geheel onderhoudsvrije tuin met aan de achterzijde een grote overkapping. Een fijne plek om beschermt te zitten of te gebruiken als buitenwerkplek of opslagruimte.





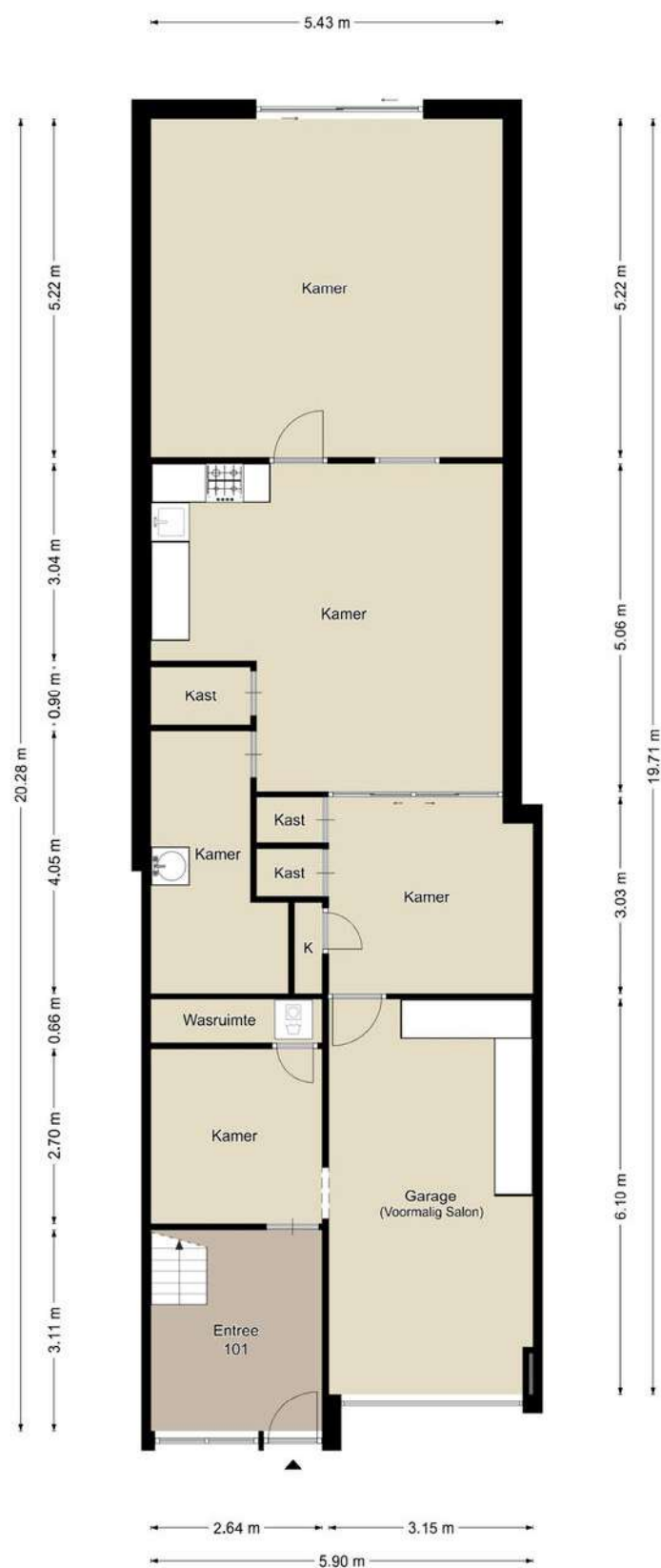
Achter het woonperceel ligt een bedrijfsruimte van ca. 800 m<sup>2</sup> BVO, bereikbaar via de Nijhofstraat. Dit pand wordt separaat verkocht, maar kan uitstekend worden gecombineerd met de woning aan de Tegelseweg. Op eigen terrein aan de voorzijde van deze hal bevinden zich circa 10 parkeerplaatsen.







# Begane grond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Eerste verdieping

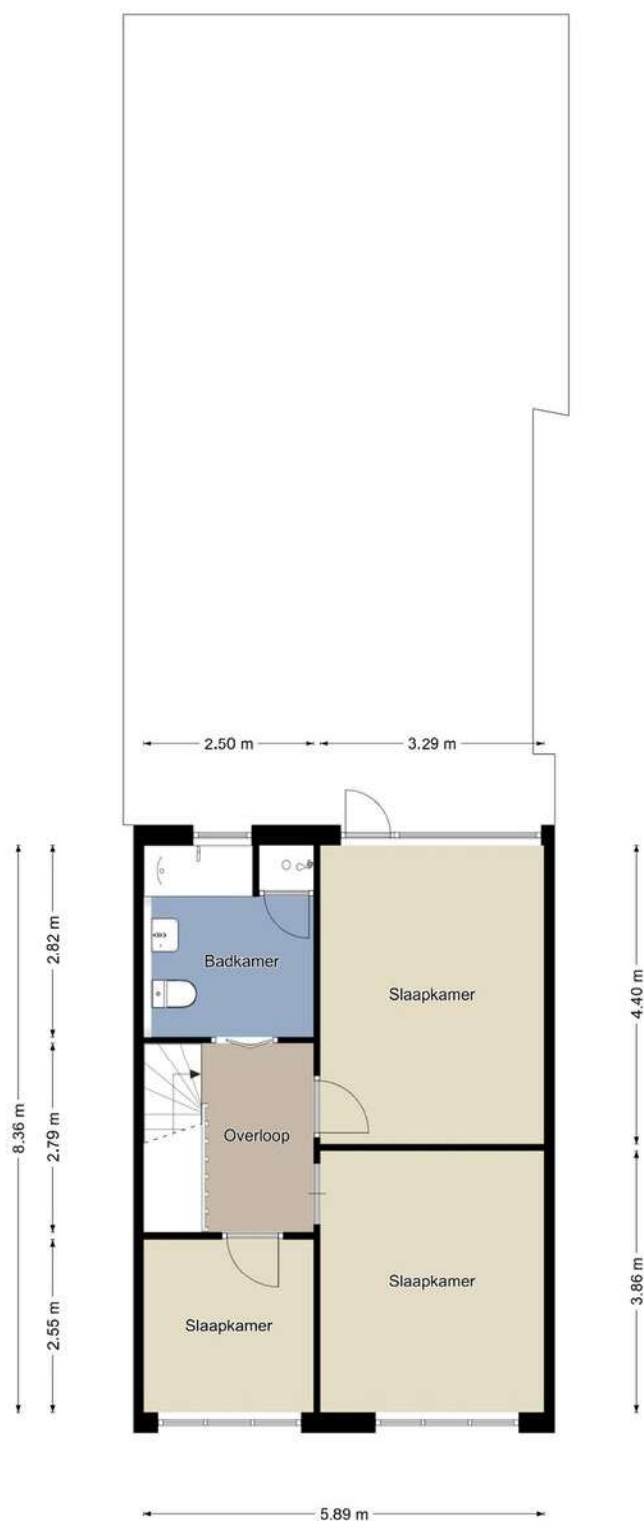


## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

## Tweede verdieping



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Tegelseweg 101, 5912 BC Venlo

Datum:

17-11-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                                     |                                     |                          |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                                     |                                     |                          |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Losse (hang)lampen                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Lamellen                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Jaloezieën                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – (Losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Vloerbedekking                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Plavuizen/tegelvloer                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige, te weten:                        |                                     |                                     |                                     |                          |
| <i>Keuken</i>                             |                                     |                                     |                                     |                          |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:      |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Kookplaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Afzuigkap                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Magnetron                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Oven                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Koelkast                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Vriezer                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Vaatwasser                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <i>Sanitair/sauna</i>                     |                                     |                                     |                                     |                          |
| Toilet met de volgende toebehoren:        |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Toilet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Toiletrolhouder                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Toiletborstel(houder)                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Badkamer met de volgende toebehoren:      |                                     |                                     |                                     |                          |
| – Ligbad                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Douche (cabine/scherf)                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Wastafel                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

# Lijst van zaken



|                         |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Toilet                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Toilethouder          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

|                                                 |                                     |                          |                                     |                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Schotel/antenne                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Alarminstallatie                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                          |
| – CV-installatie                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Screens                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

## Tuin

### Inrichting

|                       |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

### Verlichting/installaties

|                                            |                                     |                          |                                     |                          |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Buitenverlichting                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

### Bebouwing

|                        |                                     |                          |                          |                          |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinhuis/buitenberging | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

## 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 overgenomen  |
|--------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| CV           | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boiler       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

# Waar moet ik bij aankoop op letten?



**U heeft o.a. een onderzoeksplicht.  
Een NVM-aankoopmakelaar helpt u daarbij  
In de regio Venlo - Peel & Maas zijn dit:**



**Boonen**  
makelaardij  
Wij doen ons huiswerk goed voor u!

077-3968992

[www.boonenmakelaardij.nl](http://www.boonenmakelaardij.nl)

**Hoeijmakers**  
adviseurs in zekerheid Groep

077-3586700

[www.hoeijmakers.nl](http://www.hoeijmakers.nl)

**HAUZER**  
PARTNERS

077-3219100

[www.hauzerenpartners.com](http://www.hauzerenpartners.com)

**intermakelaars**  
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

077-3067100

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)

**SANNEN**  
WONEN - BOG - TAXATIES - ADVIES

077-3827788

[www.sannen.nl](http://www.sannen.nl)

**ERIK BESSEMS**  
makelaardij

077-4769292

[www.ebml.nl](http://www.ebml.nl)

**uiting**makelaars

077-8880880

[www.uitingmakelaars.nl](http://www.uitingmakelaars.nl)

**bouten**groep  
makelaardij

077-3082232

[www.bouten-groep.nl](http://www.bouten-groep.nl)

**intermakelaars**  
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

077-3516188

[www.acm-intermakelaars.com](http://www.acm-intermakelaars.com)

**Ankie!**  
Ankie Spee-Hegger  
laat u goed wonen

077-3743688

[www.makelaardijankie.nl](http://www.makelaardijankie.nl)

**Kijk op [nvmlimburg.nl](http://nvmlimburg.nl) voor meer informatie**



# WONEN IN PEEL EN MAAS

De gemeente Peel en Maas is een plattelandsgemeente in Noord Limburg met ruim 43.000 inwoners verdeeld over 11 woonkernen. De gemeente wordt begrensd door nationaal park De Grote Peel en rivier de Maas. De kern Panningen vervult een regionale functie. Het gehele winkelcentrum is onlangs vernieuwd en zeer geschikt voor een middagje shoppen of de dagelijkse boodschappen.

De gemeente Peel en Maas is met de bus goed bereikbaar vanuit de omliggende steden zoals Venlo, Roermond en Weert. Vanaf daar is het gemakkelijk verder reizen met de trein. De bereikbaarheid van Peel en Maas is uitstekend door de centrale ligging ten opzichte van steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht. Maar ook het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) is goed te bereiken. De autosnelwegen A73, A67 en A2 zijn vanuit Peel en Maas snel te bereiken. De luchthavens van Eindhoven Airport, Niederrhein (Weeze) en Dusseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

Om rustig te wandelen of gewoon te genieten van de rust is Peel en Maas de perfecte plek. De bosgebieden Heldense Bossen, de Meeren en Nationaal park "De Groote Peel" zijn op korte afstand. De kernen Baarlo, Kessel en Kessel Eik liggen aan de Maas. Ook heeft Peel en Maas met de Waterloot een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van landgoed Eyckenduyn in de kern Helden.

Als het om vrije tijd gaat in Peel en Maas hoeft u zich niet te vervelen. De elf kernen bieden een groot aanbod in vrije tijdsbesteding. Met Dok6 in de kern Panningen beschikt Peel en Maas over een eigen theater en bioscoop met 3 zalen.

## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



### **Een huis verkopen of kopen?**

Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in deze gemeentes en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen of verkopen van een huis enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen of verkopen van uw (nieuwe) thuis. Wij hanteren hierbij doeltreffende marketing. Wij zien het verkopen van uw woning als een gemeenschappelijke uitdaging en mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie, maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties?**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. InterMakelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven.

### **Hypotheeken?**

Door onze samenwerking met een aantal grote landelijke banken, maar vooral ook met een aantal lokale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u ook snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek. Wij kunnen door onze goede afspraken voor zowel de koper als de verkoper binnen 48 uur een hypotheekgesprek regelen. Vraag dus gerust naar de ervaringen van onze makelaar.

### **Ondernemers opgelet!**

Ook voor ondernemers zijn wij actief. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaar kunnen wij u van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties, advies of bedrijfsoverdracht, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met accountantskantoren in Noord Limburg.

---

# Maak kennis met de meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 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 de makelaar 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 makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden 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 verhogen?

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. Mag een makelaar van de NVM 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

bieders 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.

## 6. 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.

## 7. 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.

---

## 8. 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 van de koopovereenkomst. 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. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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. 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.

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je 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 huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis 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 het huis aan de tweede koper.

## 12. 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) Gebouwgebonden 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 meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. Wij helpen u graag!

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

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.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 10 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,00 zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



**intermakelaars**  
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

**[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)**

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)