

TE KOOP



REUVER

GRESWARENSTRAT 66



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 485.000 k.k.

BOUW

Type woning	2 onder 1 kap
Bouwjaar	2019
Ligging	in een nieuwbouwwijk
Huidige bestemming	wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	160 m2
Inhoud	586 m3
Perceeloppervlakte	377 m2

INDELING

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel elek boiler
Bouwjaar	2019
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A

BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid-west
Garage	Vrijstaand steen

DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

In een geliefde nieuwbouwwijk in Reuver staat deze prachtige twee-onder-een-kapwoning uit 2019, herkenbaar aan het charmante mansardedak en gelegen op een royaal perceel. Deze moderne, nul-op-de-meter woning combineert comfort, stijl en duurzaamheid op een manier waar je meteen blij van wordt. De ruime woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote schuifpui vloeien binnen en buiten in de zomer moeiteloos in elkaar over waardoor de achtertuin een heerlijk verlengstuk van de leefruimte wordt. Aan de voorzijde ligt de hoogglans keuken die een waar paradijs is voor kookliefhebbers. Met het stijlvol contrasterende donkere werkblad op het kook- en spoeliland, een Bora-kookplaat, Quooker kraan en twee ovens kun je hier naar hartenlust uitgebreid koken. De gezellige erker zorgt bovendien voor extra licht en sfeer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer met inloop(regen)douche én ligbad, een heuse wellness beleving in huis. Via een vaste trap bereik je de zolder waar nog volop ruimte is voor een vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De fraai aangelegde tuin biedt voor ieder wat wils: geniet van de zon op het terras of ontspan onder de royale overkapping waar zelfs ruimte is om televisie te kijken. Naast de overkapping ligt nog een praktische berging, ideaal voor tuinspullen. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage en een grote oprit met voldoende parkeerruimte. Deze woning is tot in de puntjes afgewerkt en biedt alles wat je je kunt wensen en meer: instap klaar, duurzaam en sfeervol wonen op een fijne plek in Reuver!



Kijk ook op: www.greswarenstraat66.nl

EEN EERSTE INDRUK

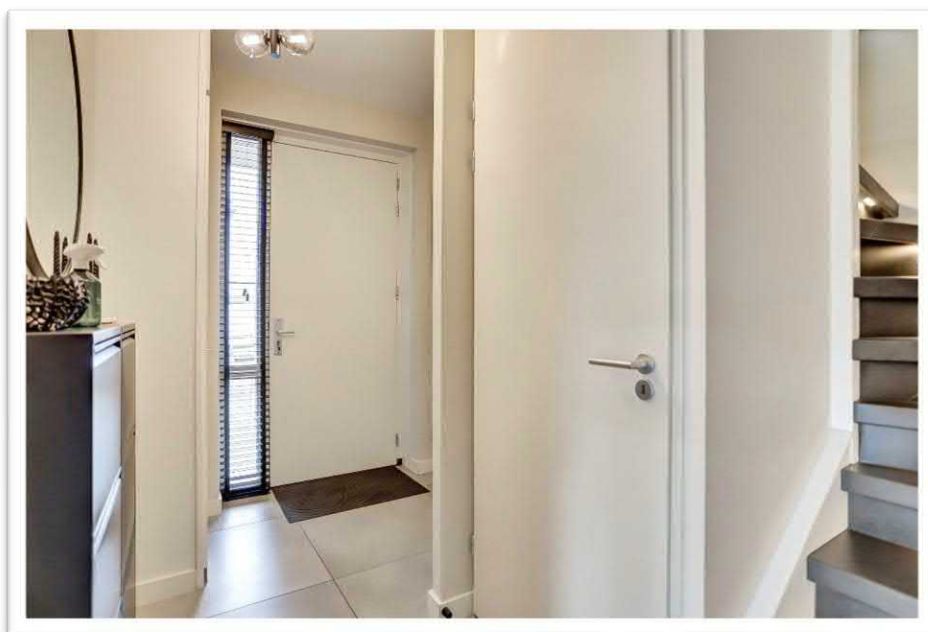
Deze nieuwbouwwijk in Reuver, aangelegd vanaf 2019, is uitgegroeid tot een moderne en gemoedelijke woonomgeving waar comfort en gemak centraal staan. Dankzij de doordachte opzet, het vele groen en de eigentijdse architectuur voelt de wijk direct als een fijne plek om thuis te komen. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je nooit ver weg. De supermarkt ligt letterlijk om de hoek, ideaal voor een snelle boodschap. Ook de basisschool, het station en het centrum van Reuver bevinden zich op korte loopafstand. In het centrum vind je een aantrekkelijke mix van leuke winkels, gezellige restaurants, knusse terrasjes en zelfs een bioscoop, perfect voor een avondje uit in de buurt. Liefhebbers van natuur en recreatie zitten eveneens goed: de Maas en het veer naar Kessel liggen op slechts 2 kilometer afstand waardoor je zo de oversteek maakt of heerlijk kunt wandelen langs het water. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Binnen vijf autominuten rijdt je de A73 op, waardoor steden zoals Venlo, Roermond of zelfs Nijmegen en Maastricht snel te bereiken zijn. Deze wijk combineert het beste van twee werelden: rustig en modern wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.



LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

ALS JE BINNENKOMT

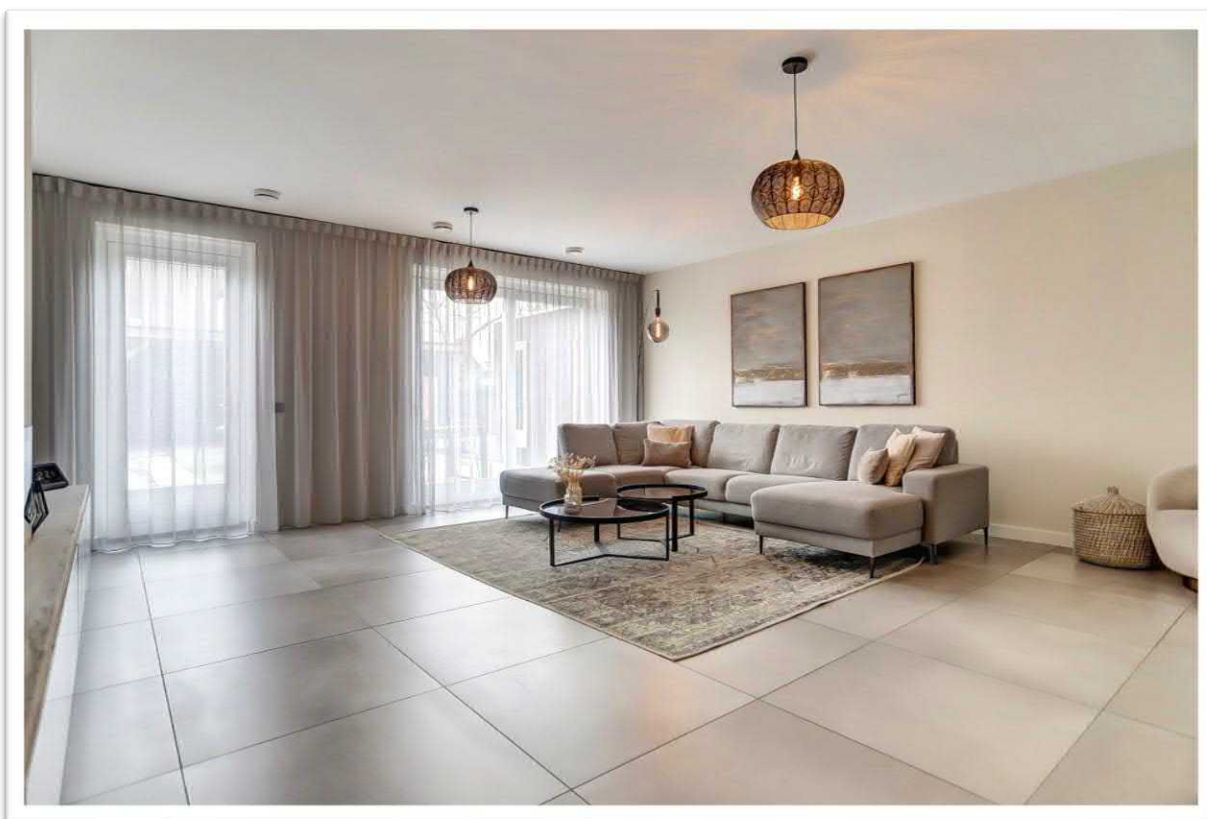
Via de voordeur, gelegen aan de ruime oprit, stap je binnen in een royale en uitnodigende hal. Meteen links bevindt zich de toiletruimte uitgerust met een wandtoilet, een fonteintje en een stijlvolle nis in de achterwand. Een subtiel detail dat de ruimte net dat beetje extra geeft. Recht tegenover het toilet ligt de meterkast voorzien van een 3-fasenaansluiting en glasvezel én alvast voorbereid op het aansluiten van een laadpaal voor een elektrische auto. Verderop in de hal vind je nog een praktische trapkast, ideaal voor het opbergen van jassen, schoenen of voorraad.

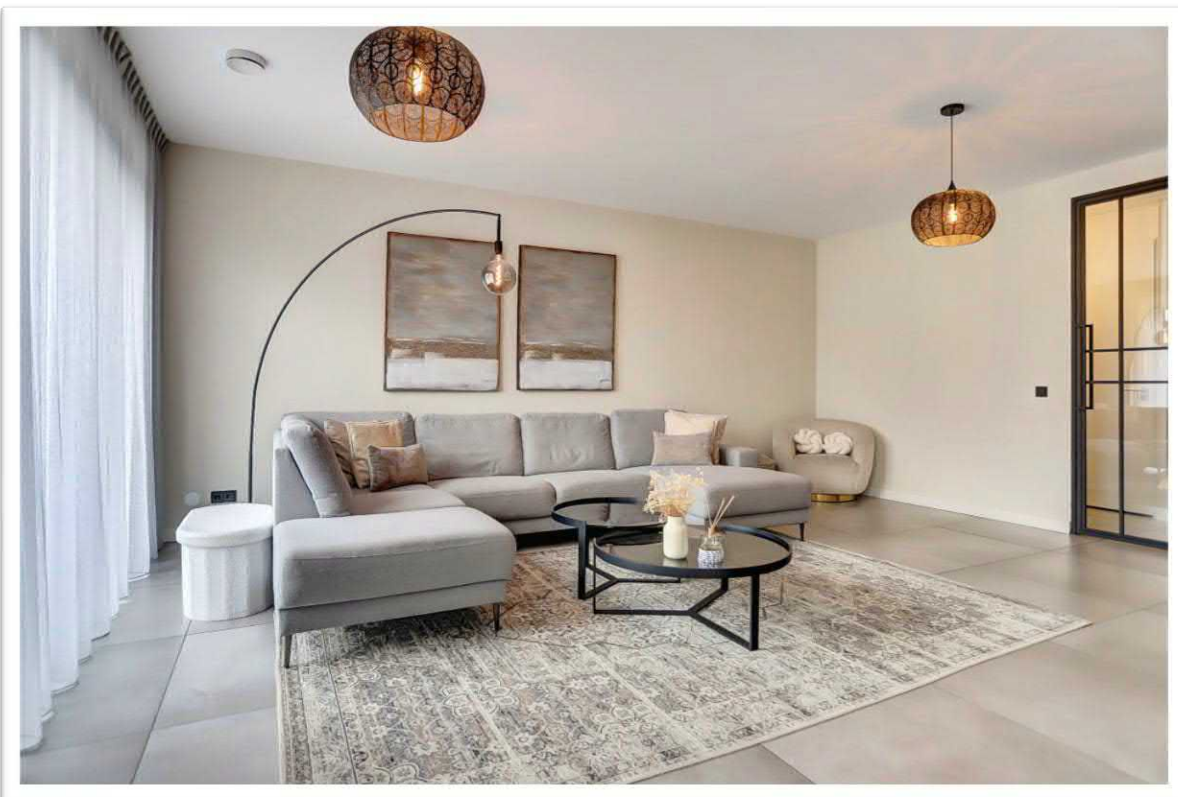
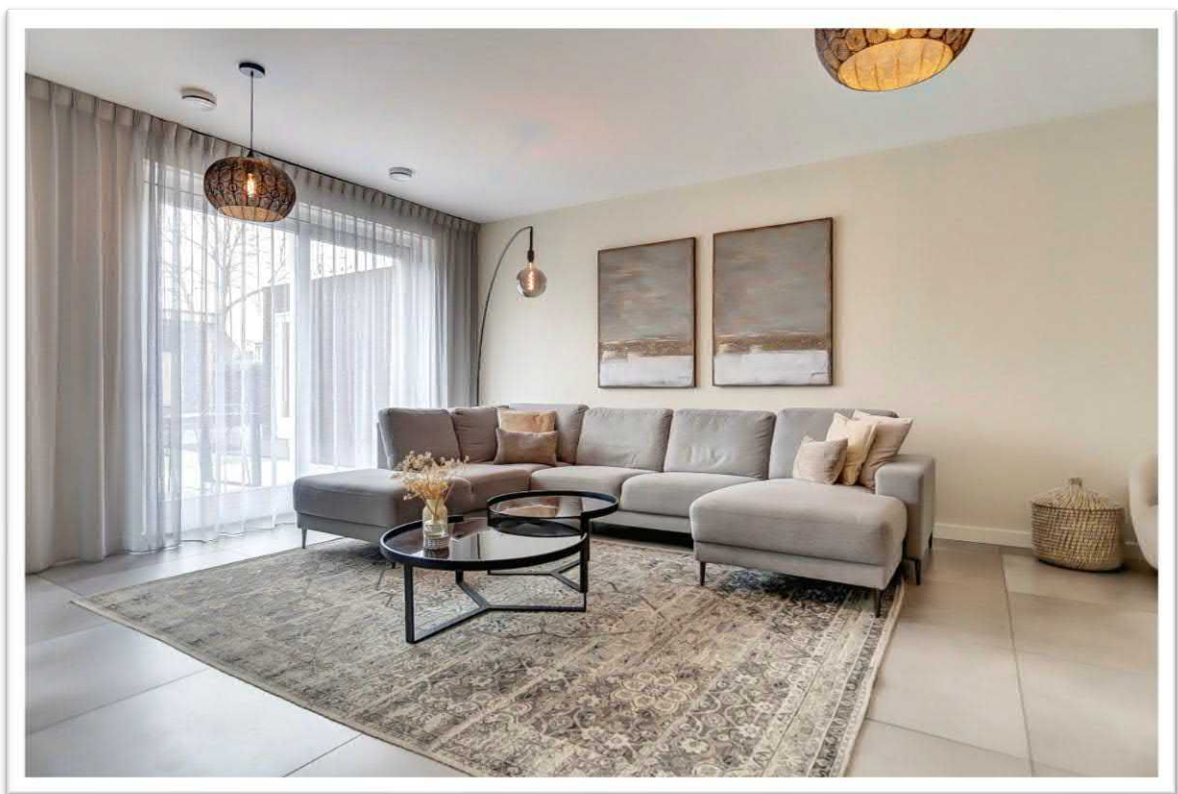


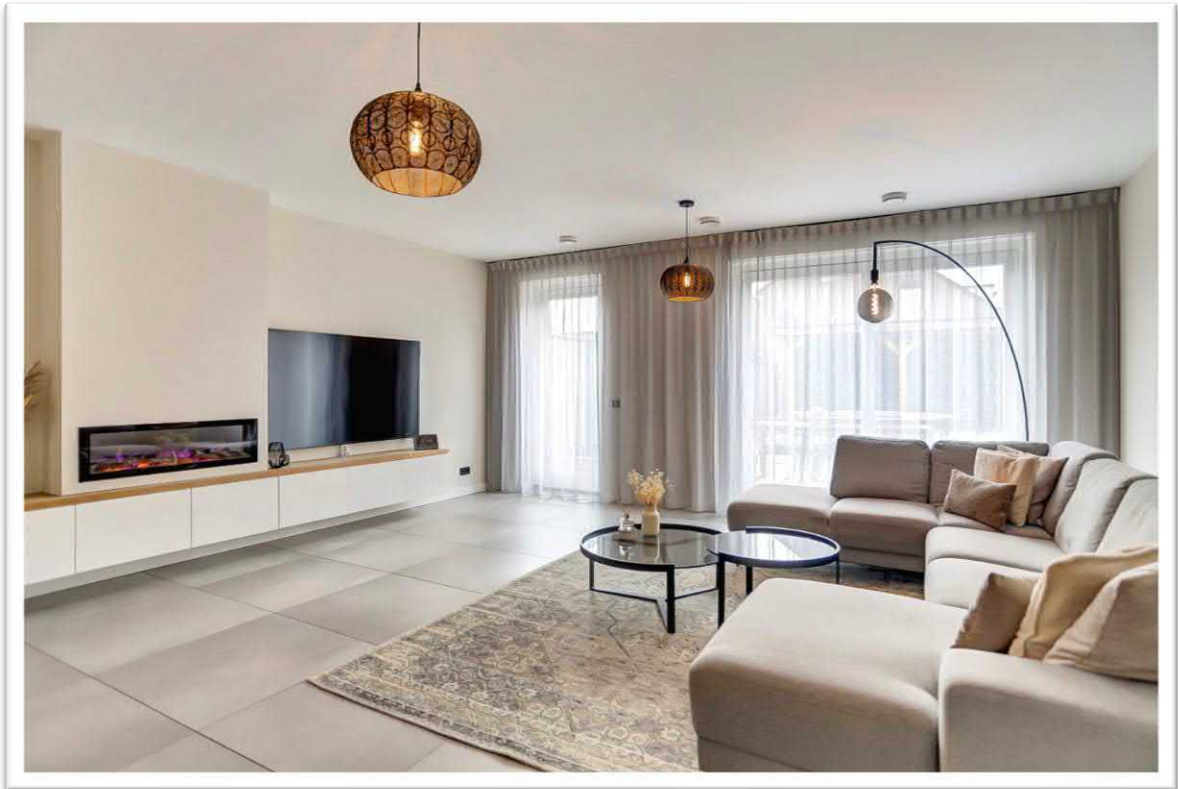


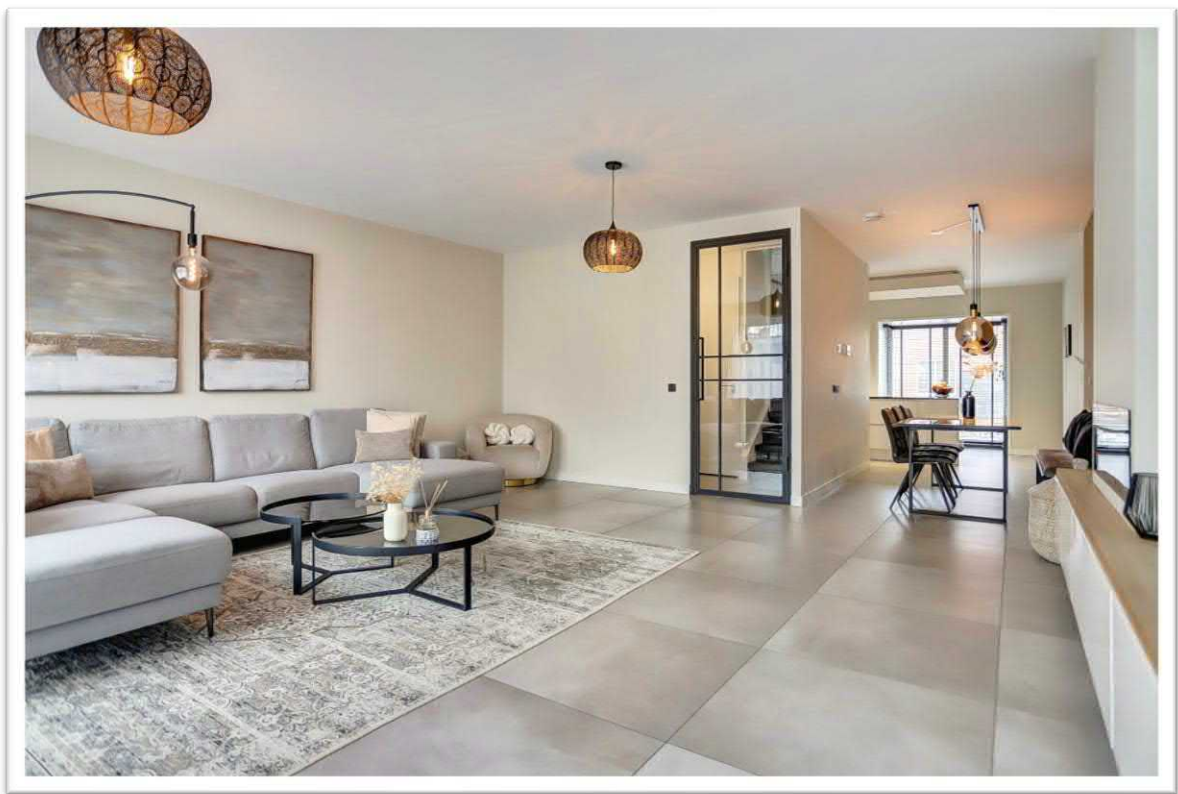
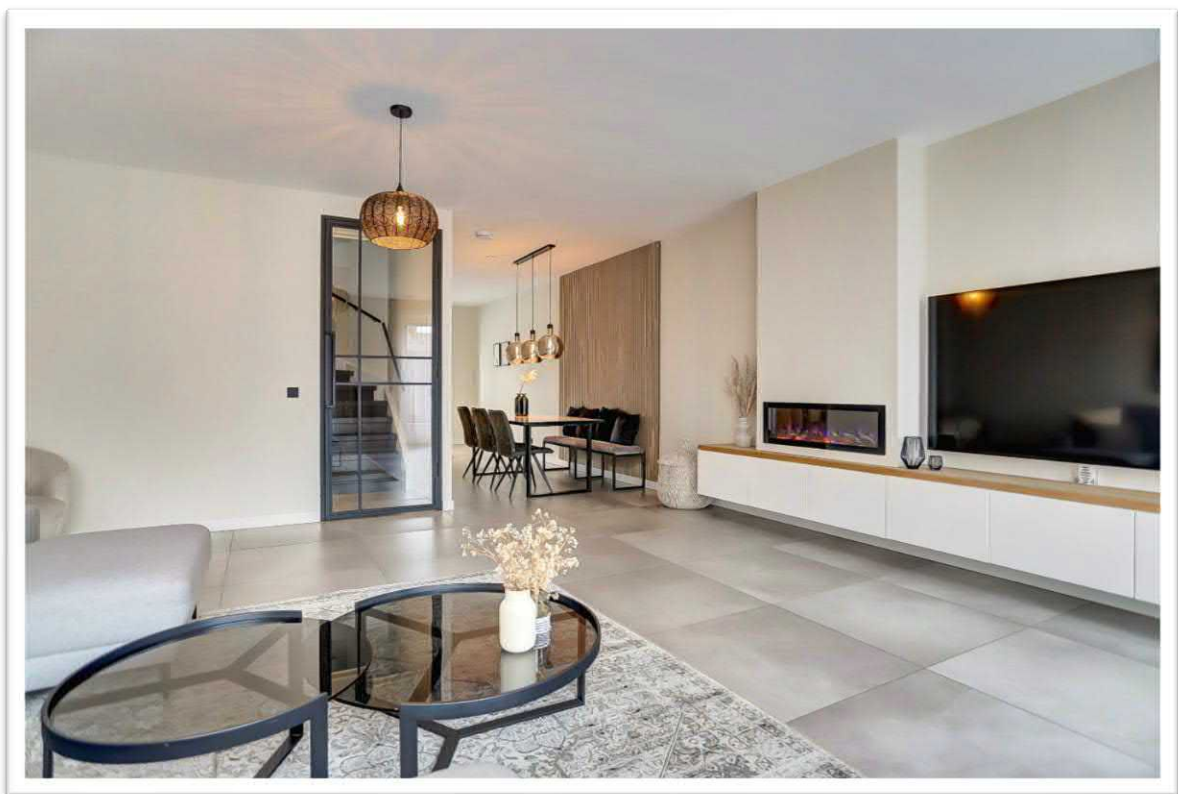
IN DE WOONKAMER

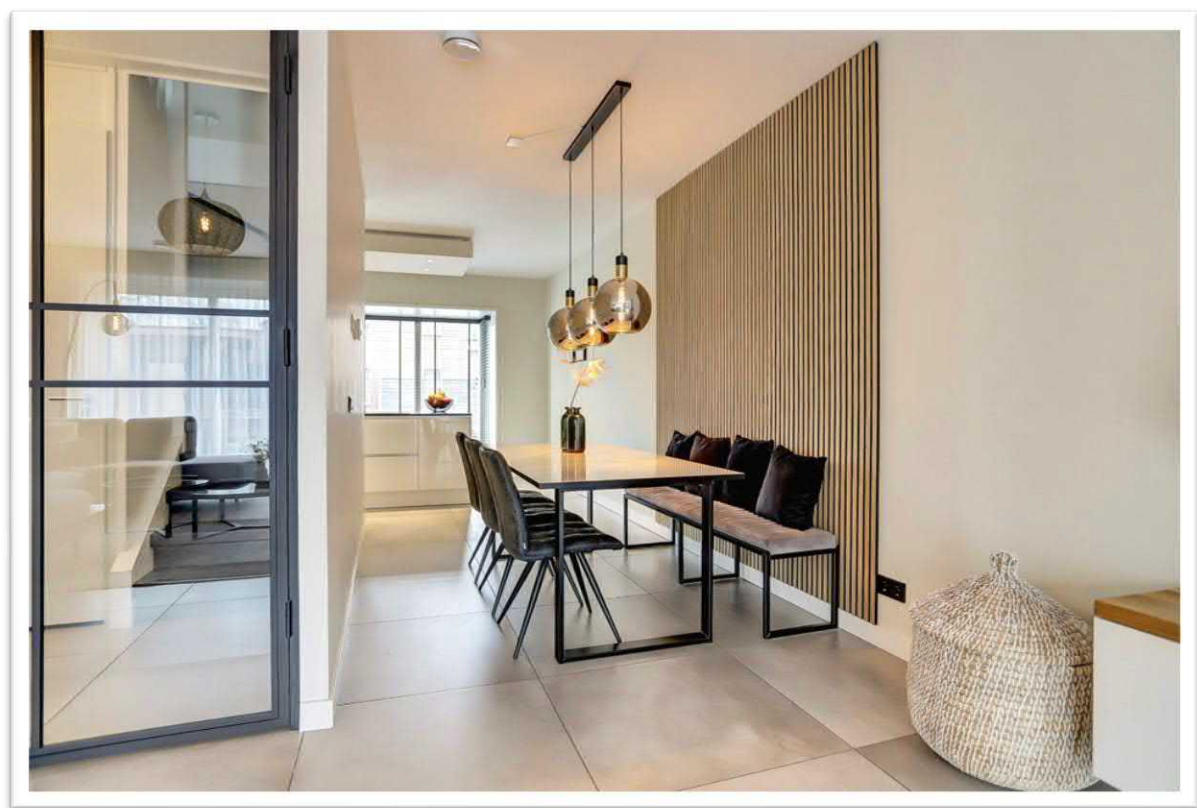
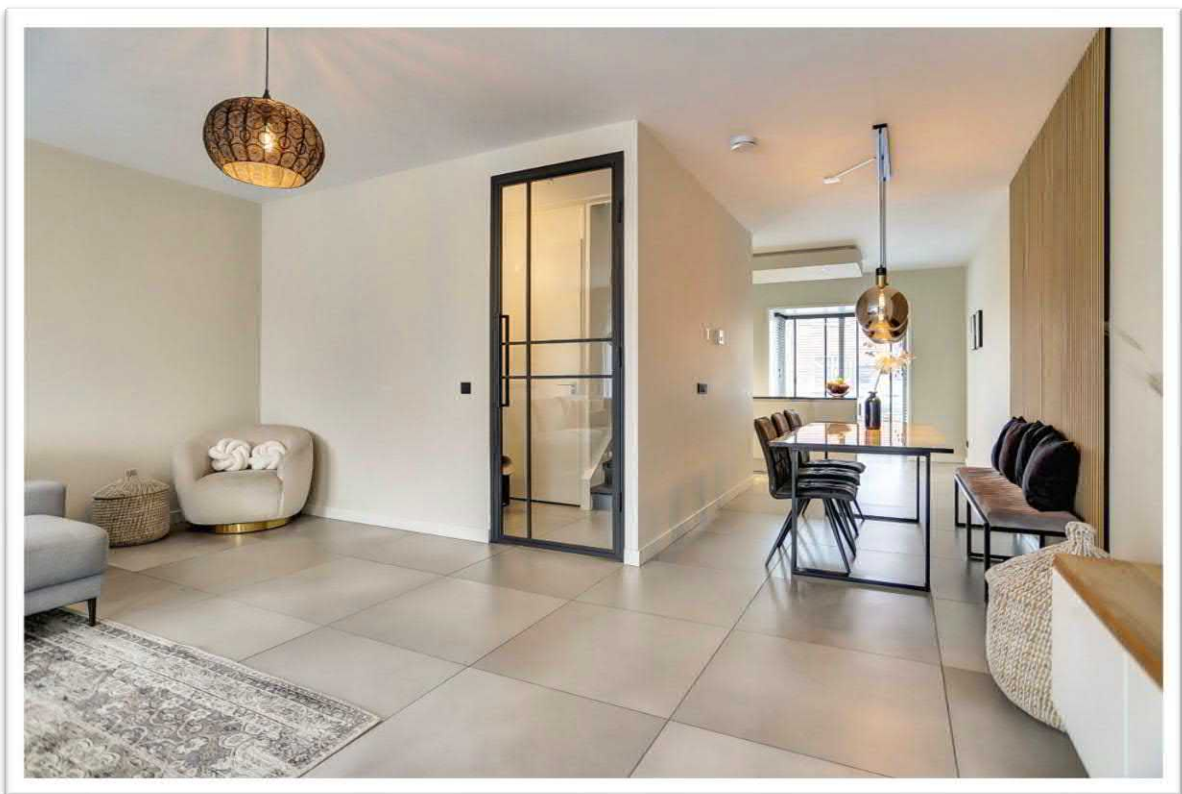
Via een prachtige glazen deur met zwarte stalen kozijnen loop je de woonkamer binnen. Deze leefruimte is heerlijk royaal en dankzij de grote schuifpui verleng je in de zomer de woonkamer met de achtertuin. Naast de schuifpui is er ook nog een gewone tuindeur aanwezig. Een stijlvolle sfeerhaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de strakke afwerking met stucwerk en een fraai houten wandpaneel de ruimte een moderne, rustige uitstraling geeft. De volledige begane grond is voorzien van een lichtgrijze tegelvloer met vloerverwarming waardoor het overal comfortabel warm aanvoelt.





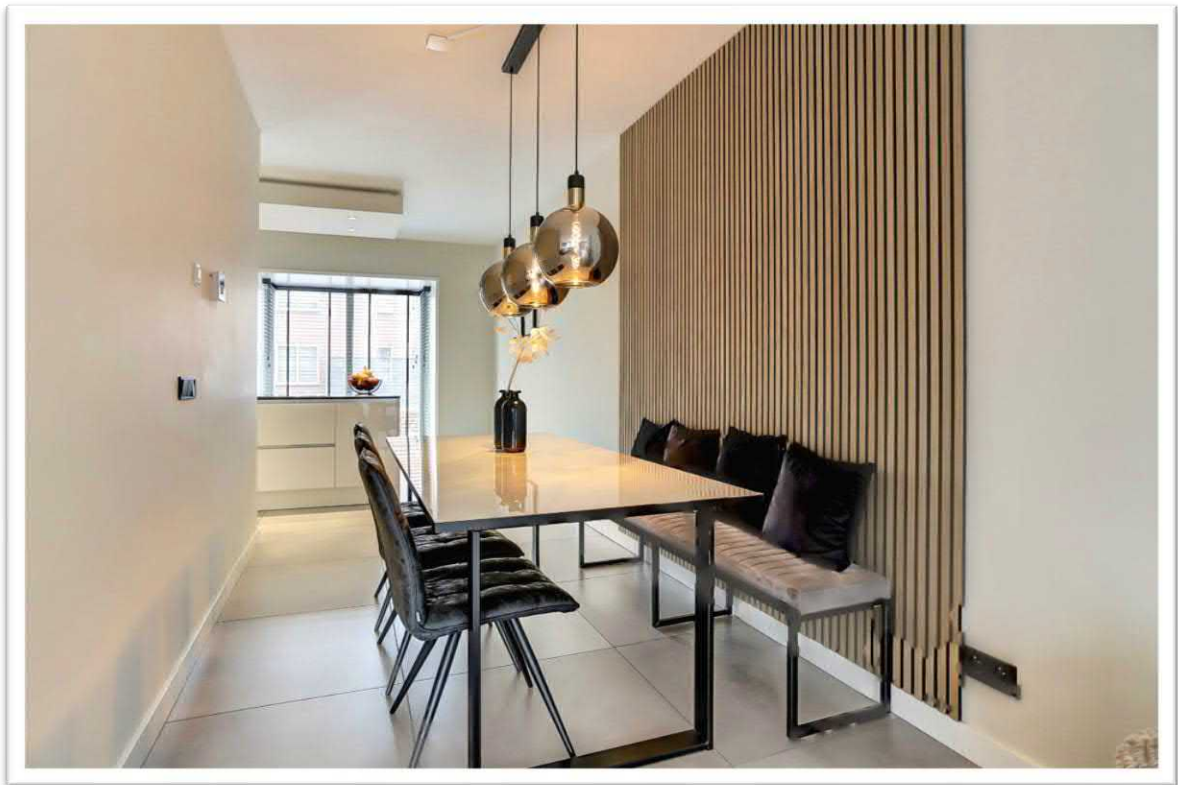


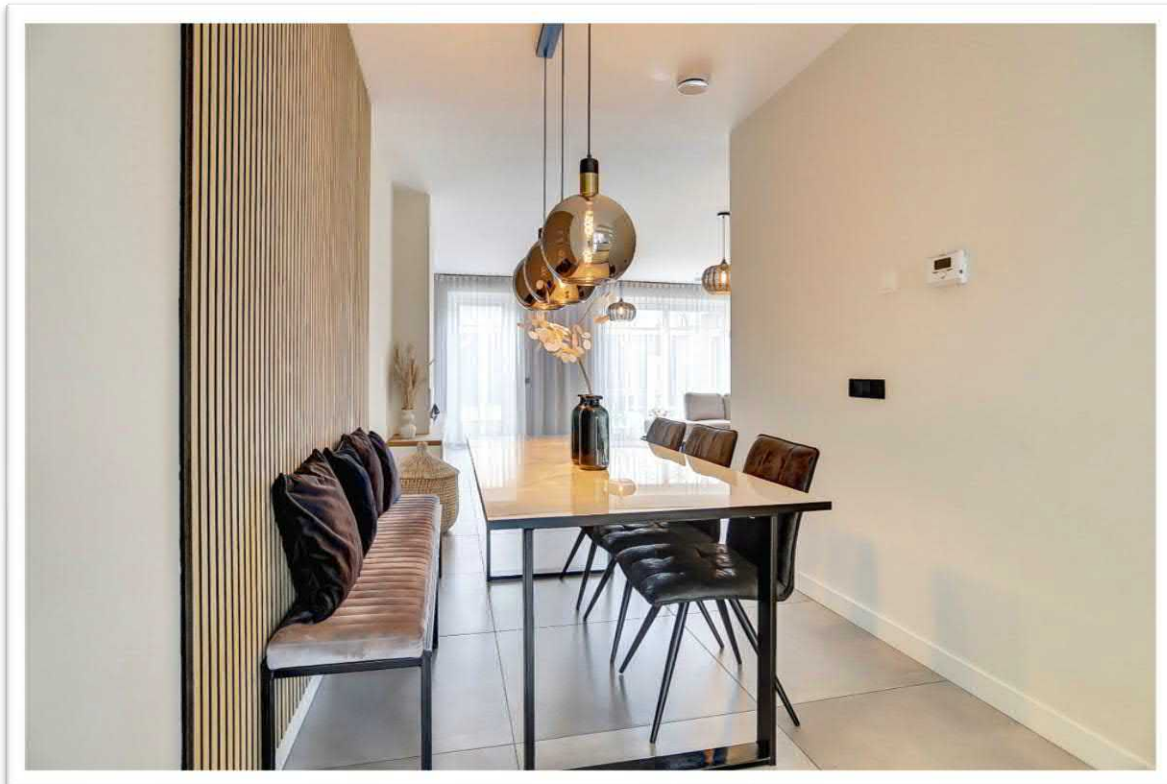
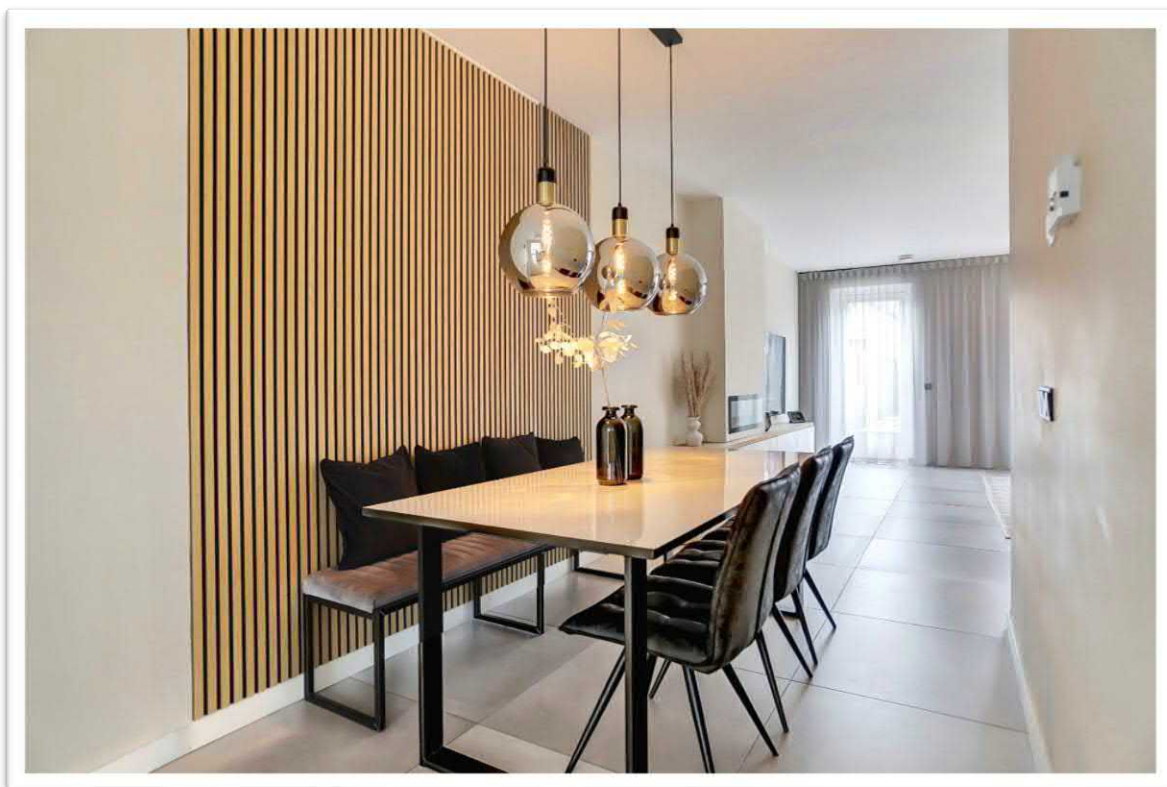


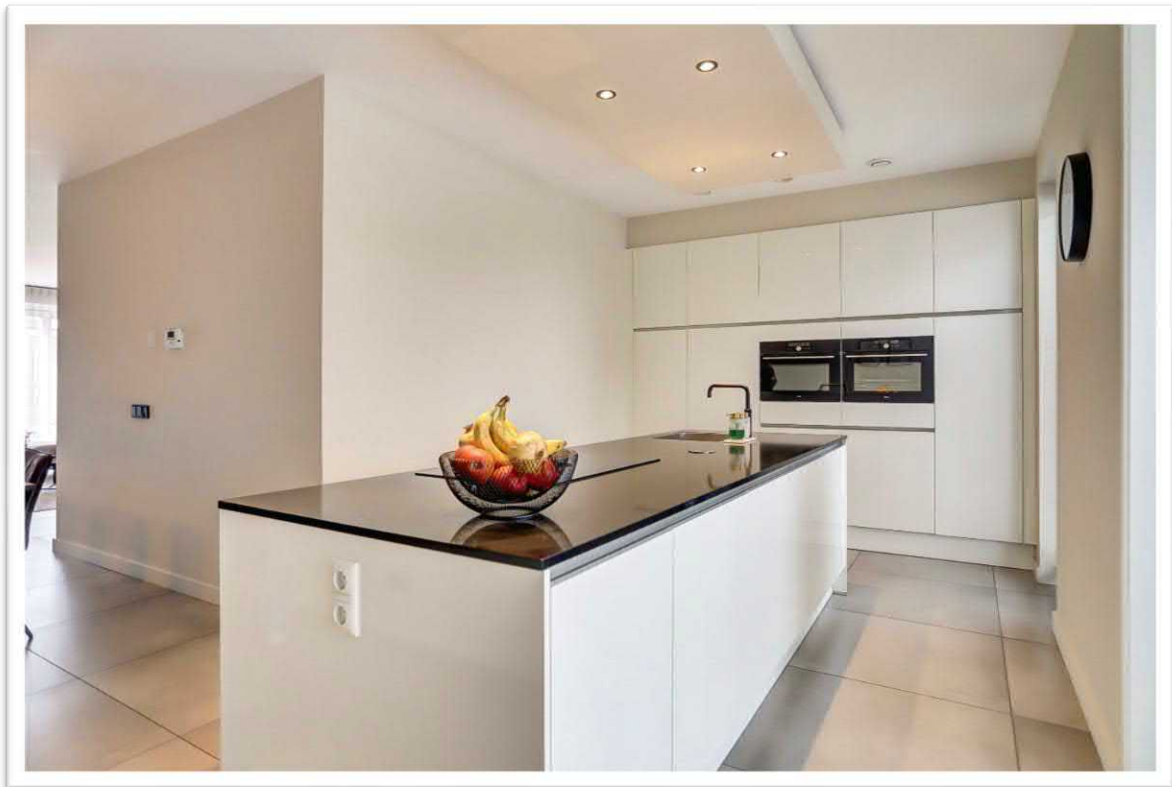
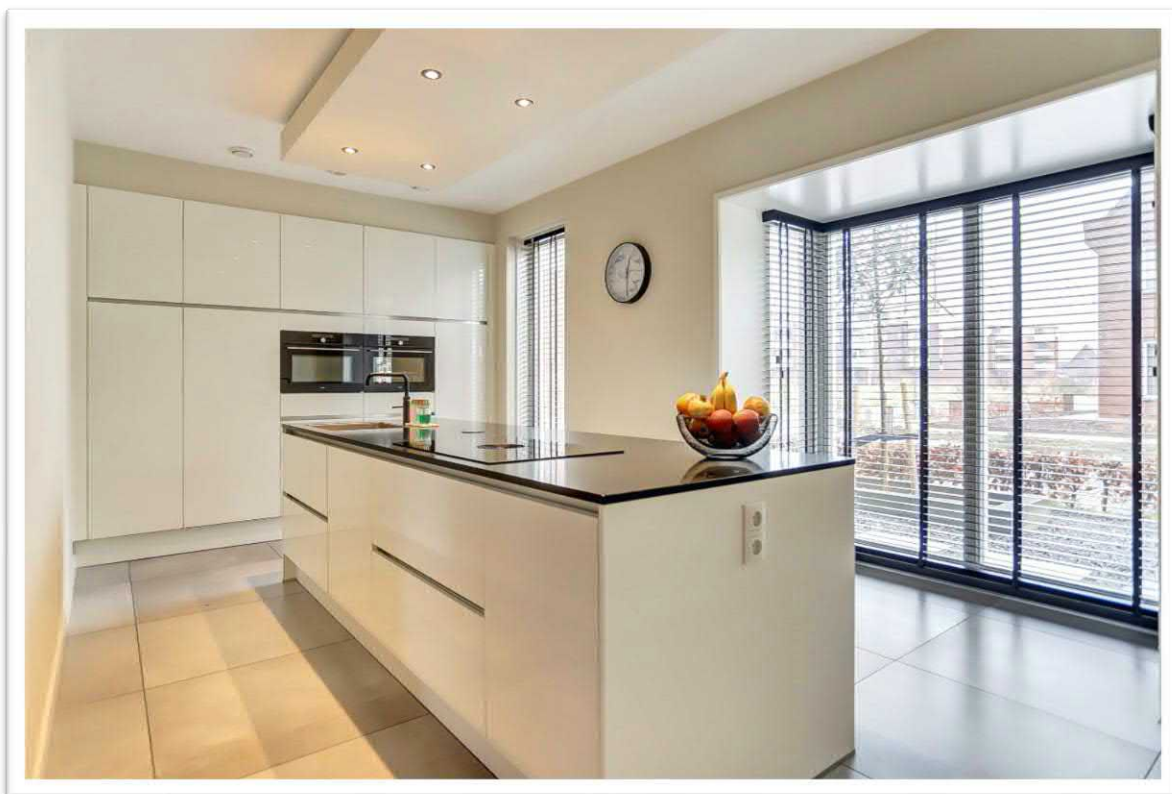


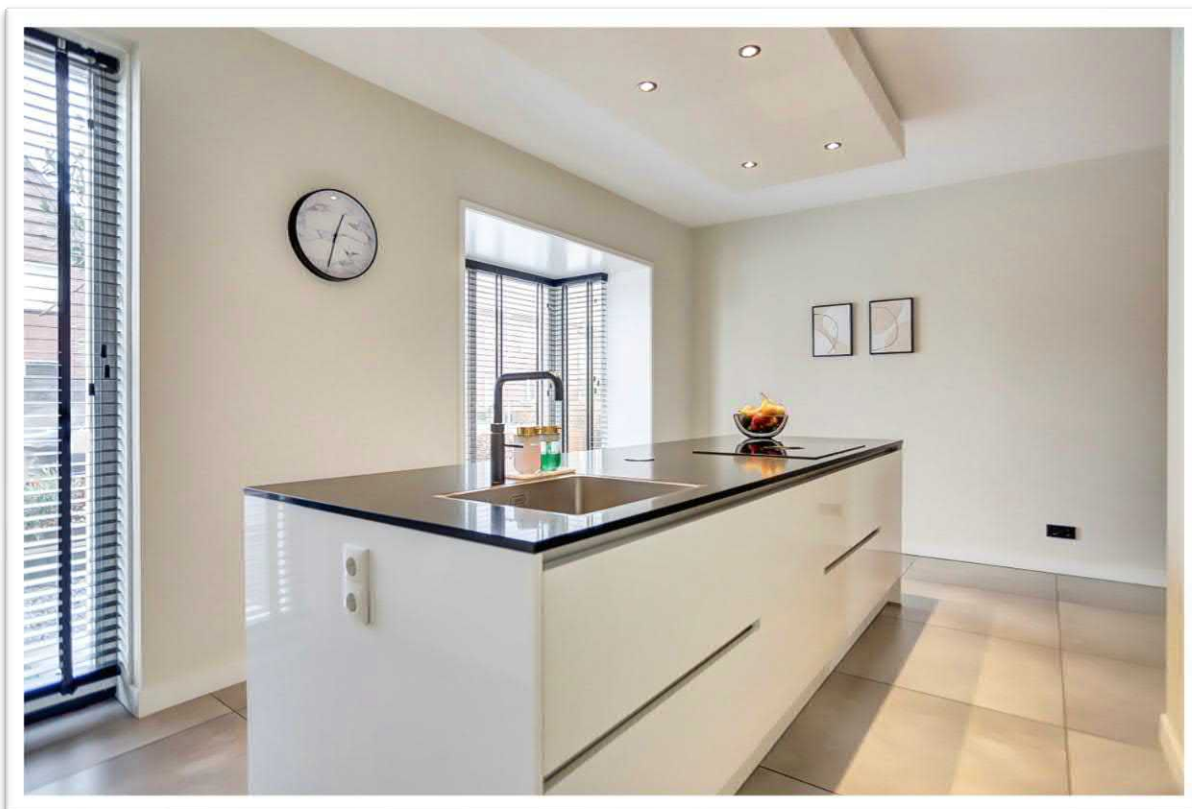
KIJKJE IN DE KEUKEN

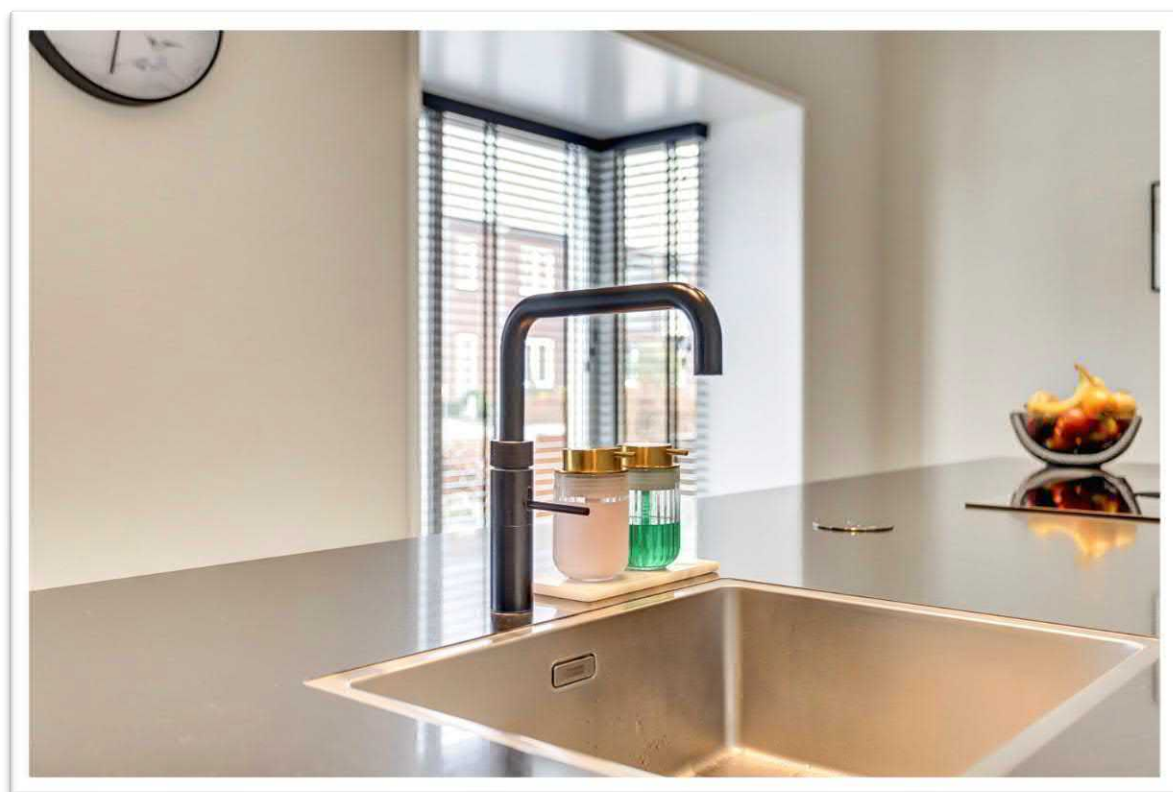
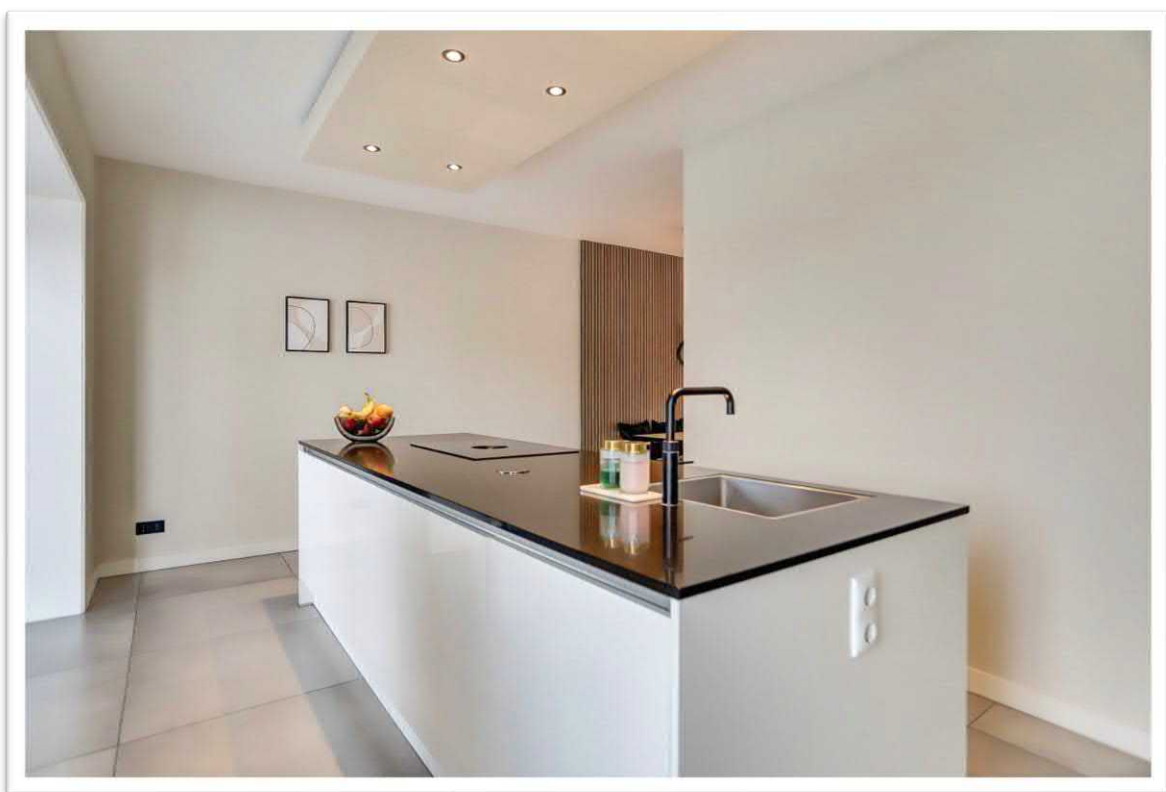
Langs de eettafel, die de keuken en woonkamer op een natuurlijke manier met elkaar verbindt, loop je naar de riante keuken aan de voorzijde van de woning. Hier springt het kook- en spoeleiland direct in het oog. Zowel het eiland als de kastenwand zijn uitgevoerd in hoogglans wit, prachtig in contrast met het donkere composieten werkblad. In het werkblad is een verzonken stopcontact praktisch weggewerkt. De keuken is uitgerust met alle luxe die je je kunt wensen: een vierpits Bora-inductiefornuis met geïntegreerde afzuiging, twee ovens, een vaatwasser en een Quooker-kraan voor direct kokend water. Dankzij de speelse erker en het grote vaste raam valt er heerlijk veel daglicht naar binnen waardoor de keuken een lichte, aangename plek vormt om te koken, te ontbijten of gezellig aan te schuiven.

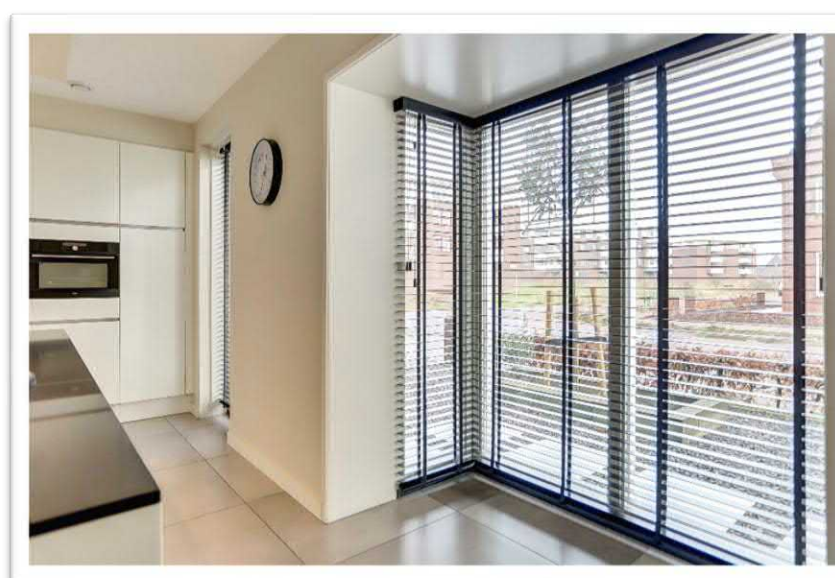
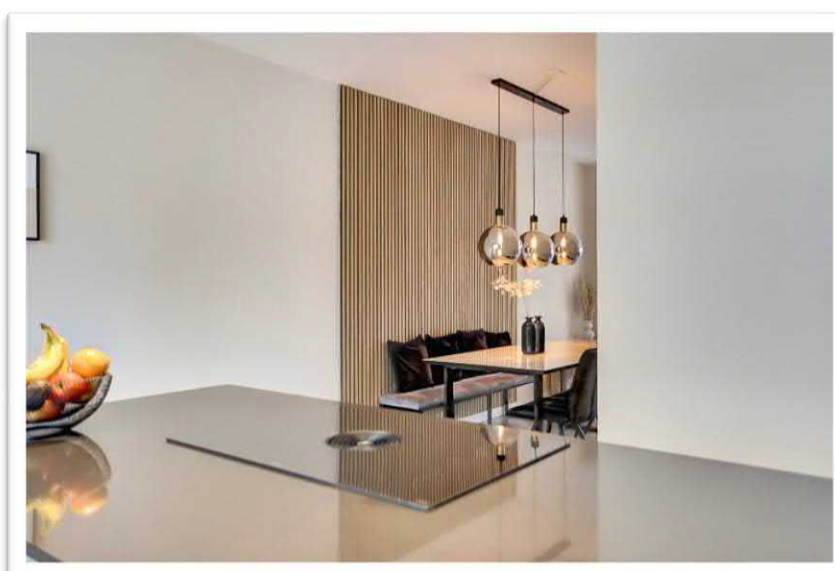








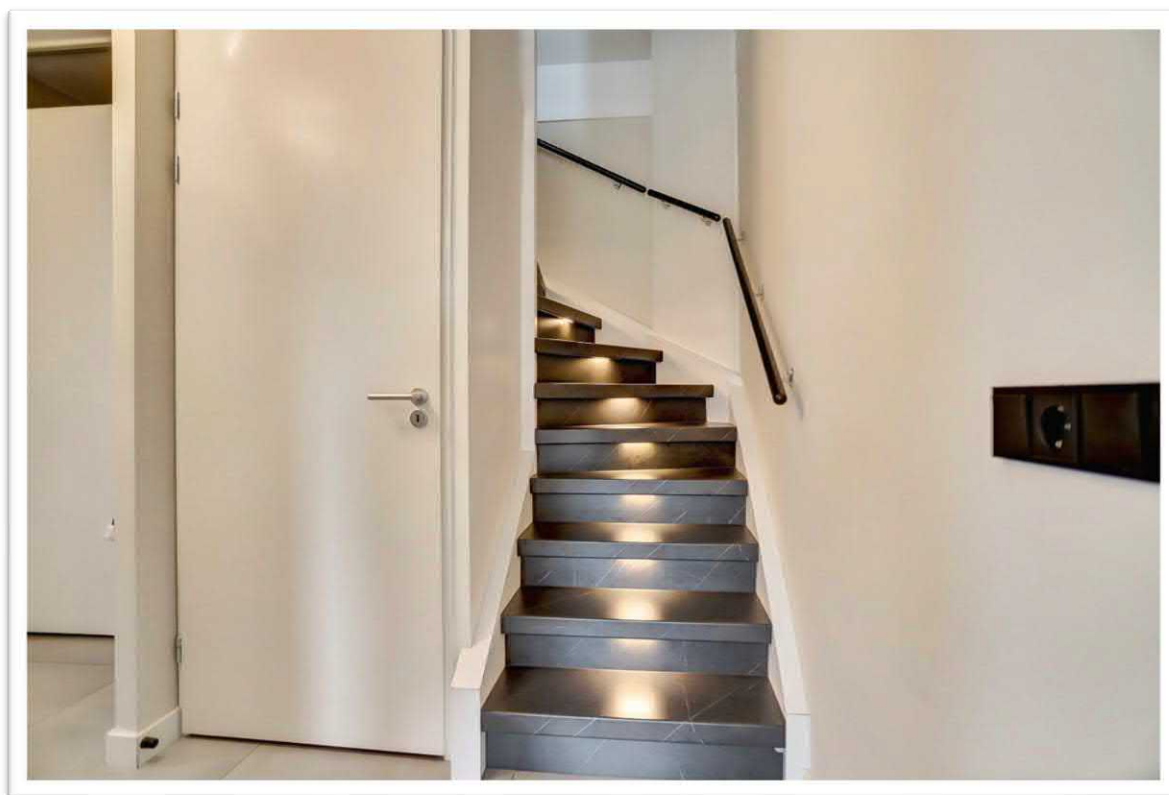


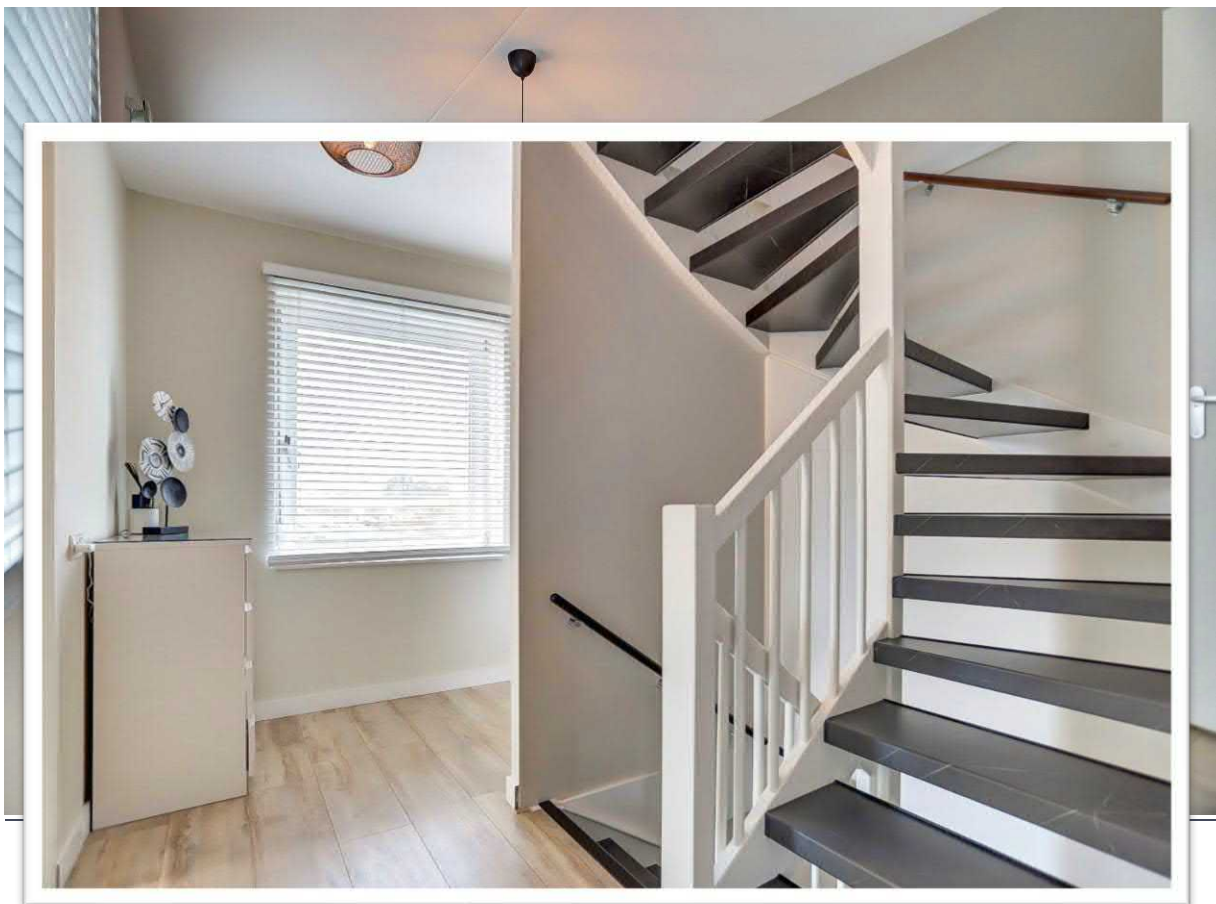
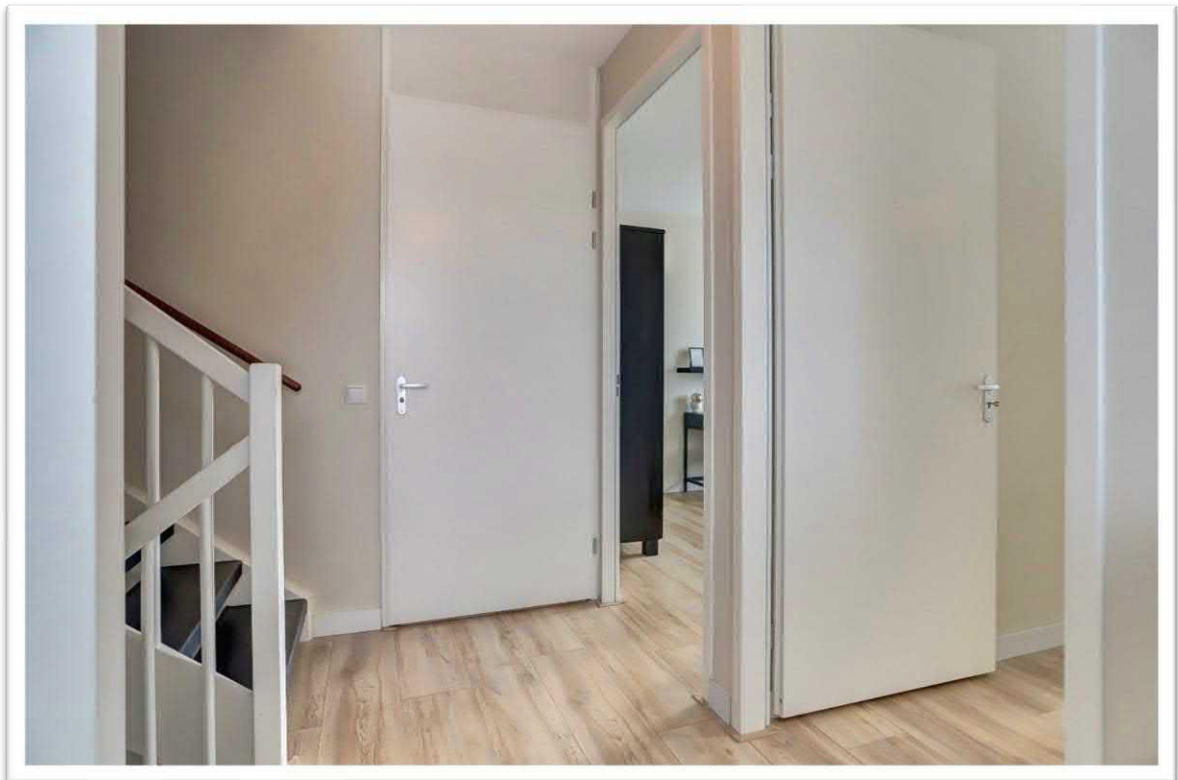


GA JE MEE NAAR BOVEN?

ALS WE BOVEN KOMEN

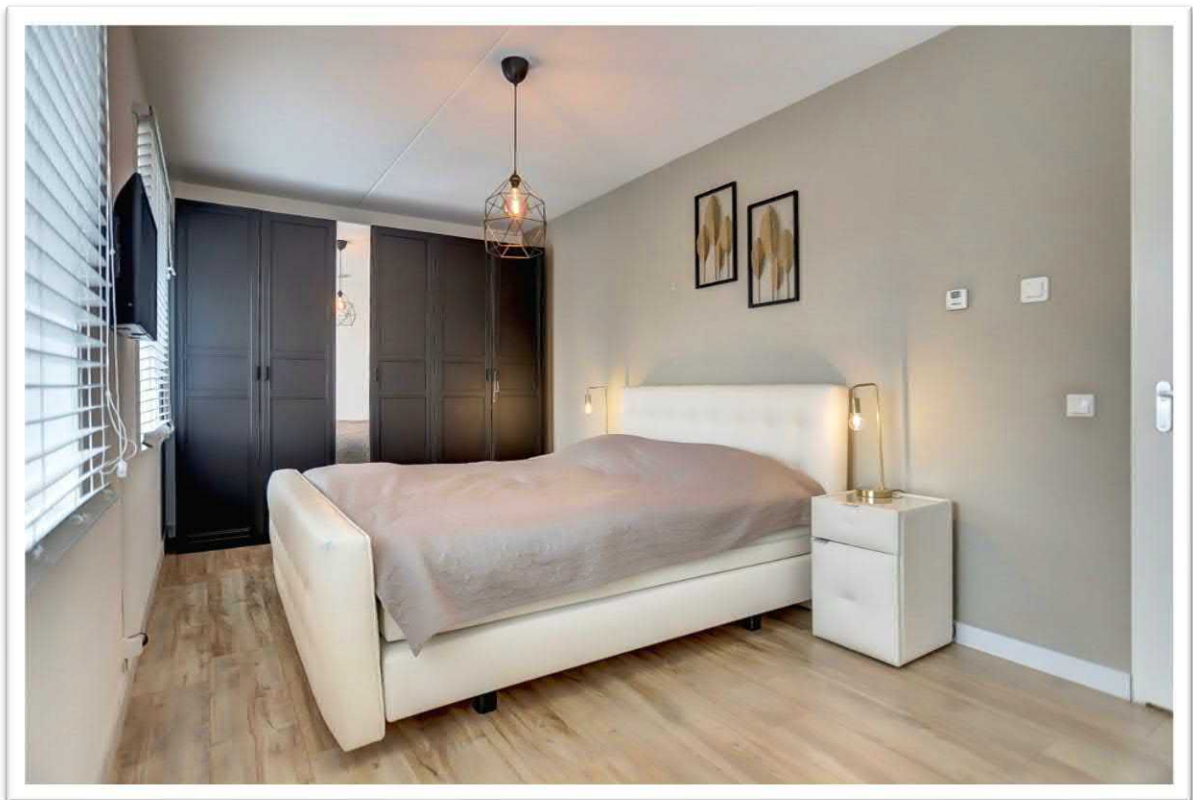
Via de trap, bekleed met luxe HPL-trapbekleding in een donkere marmerlook, bereik je de eerste verdieping. De subtiële ledverlichting onder de traptredes geeft niet alleen een chique uitstraling maar zorgt ook voor extra veiligheid in het donker. Boven angekommen ligt er over de gehele verdieping een fraaie laminaatvloer met vloerverwarming voor optimaal comfort.

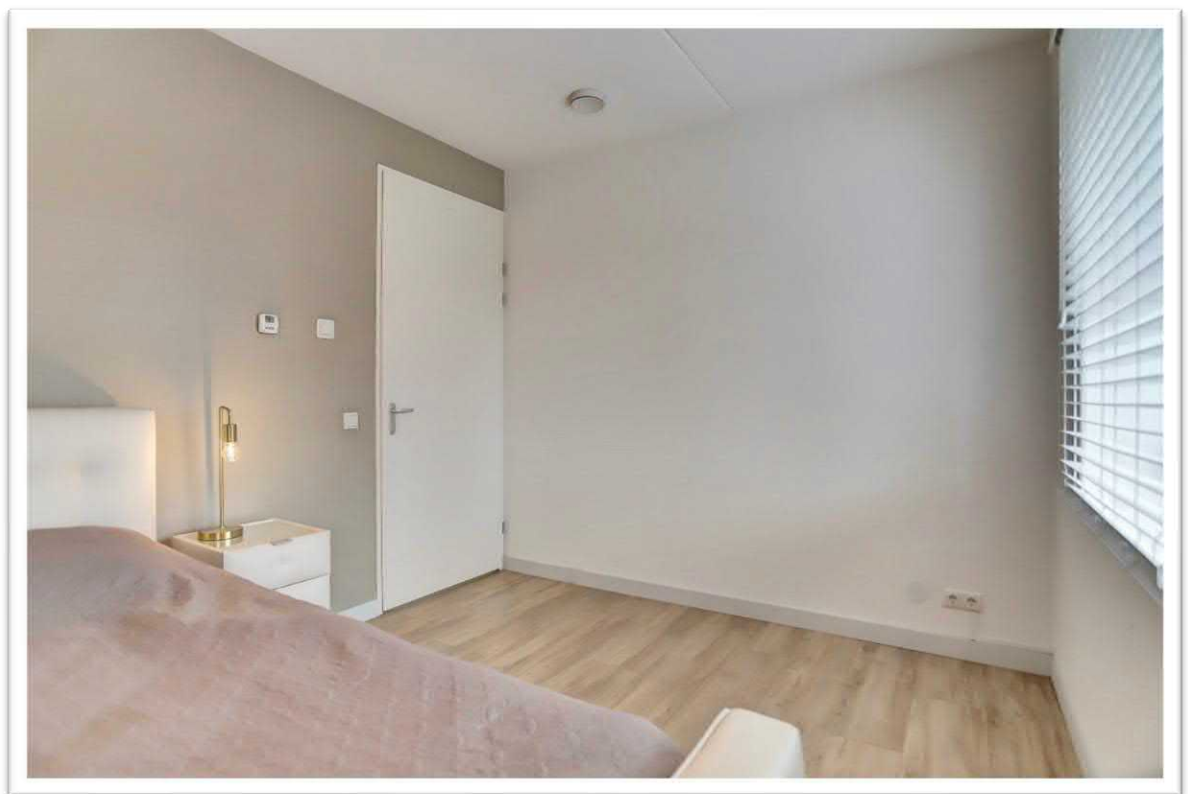
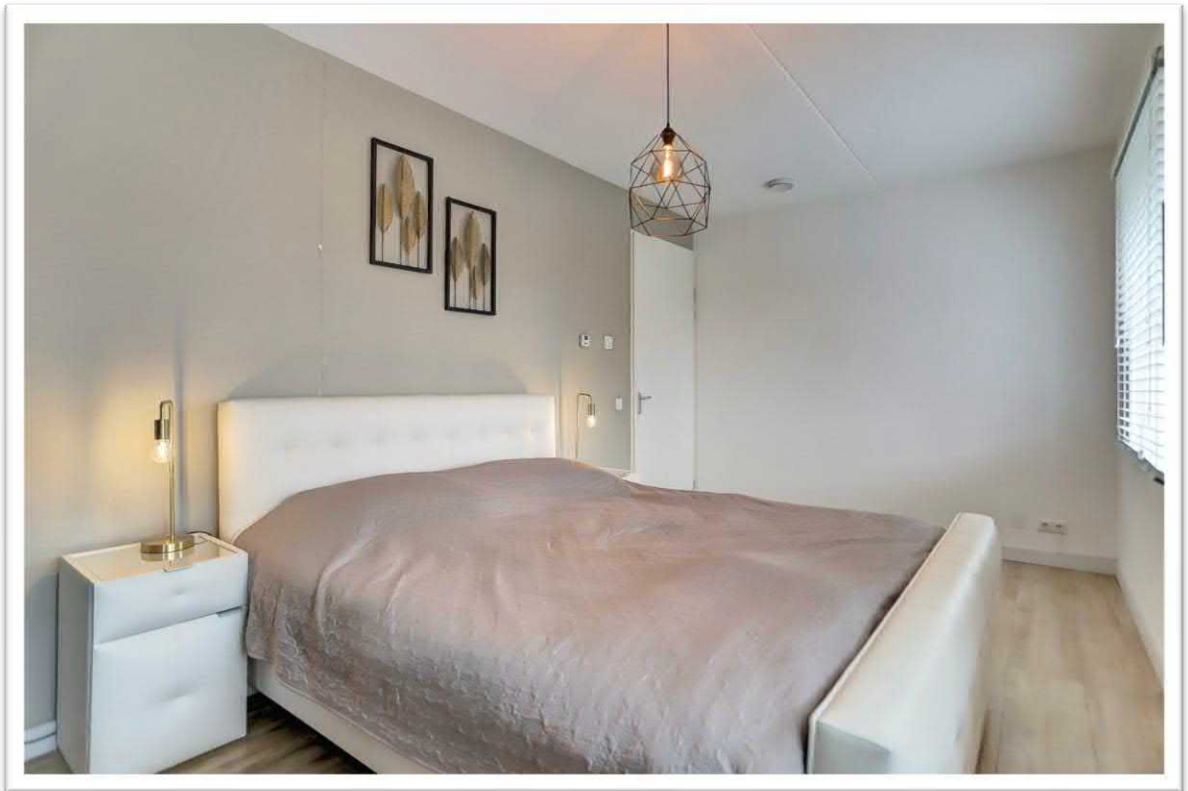


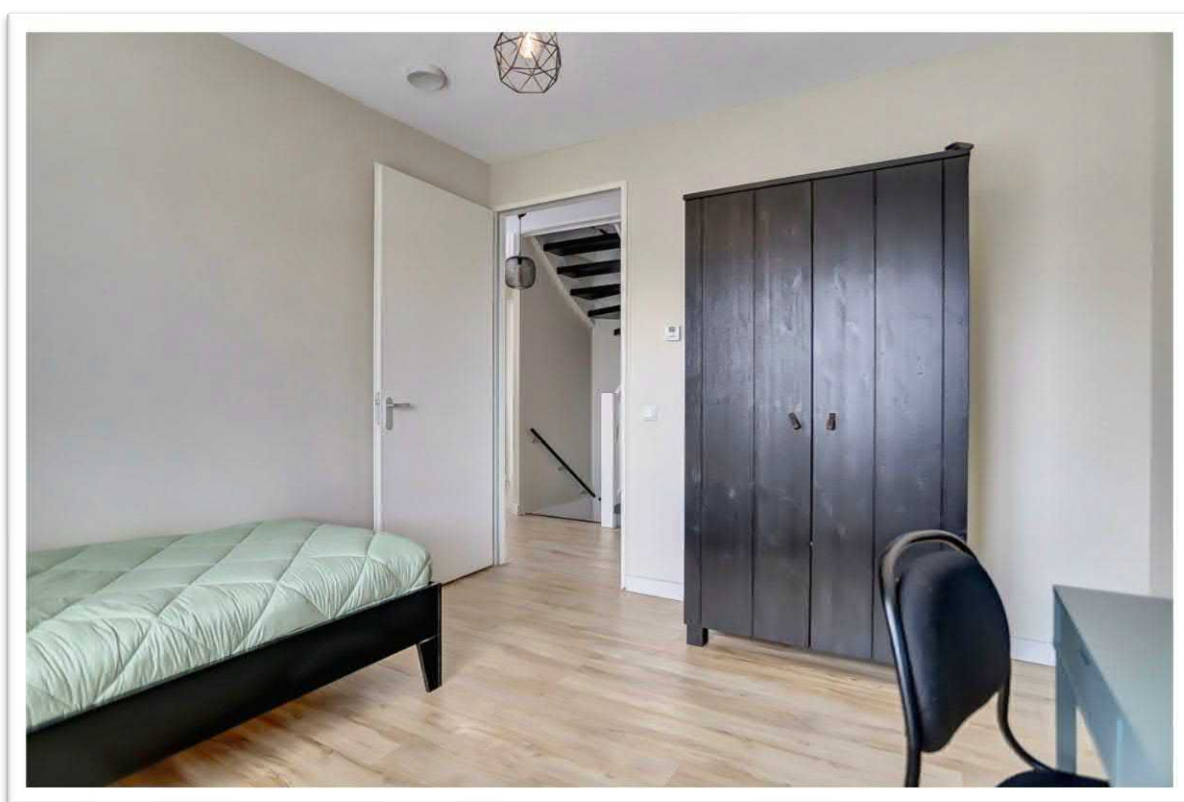
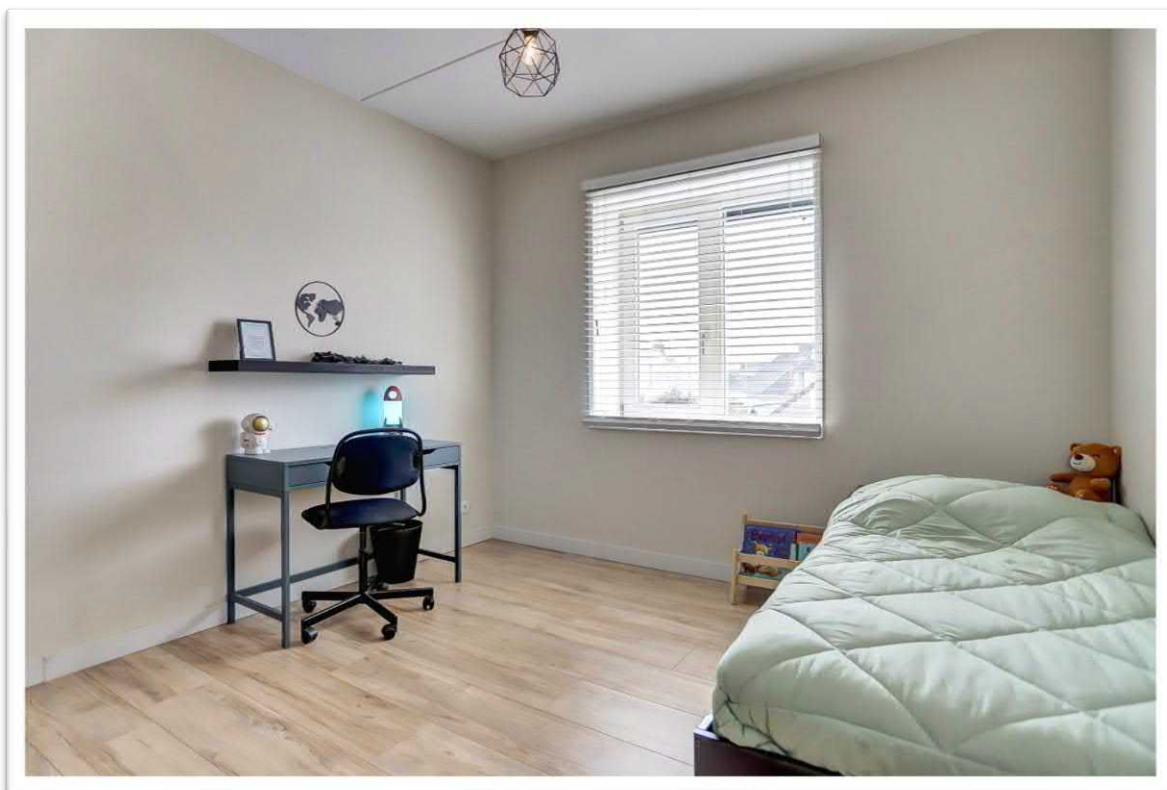


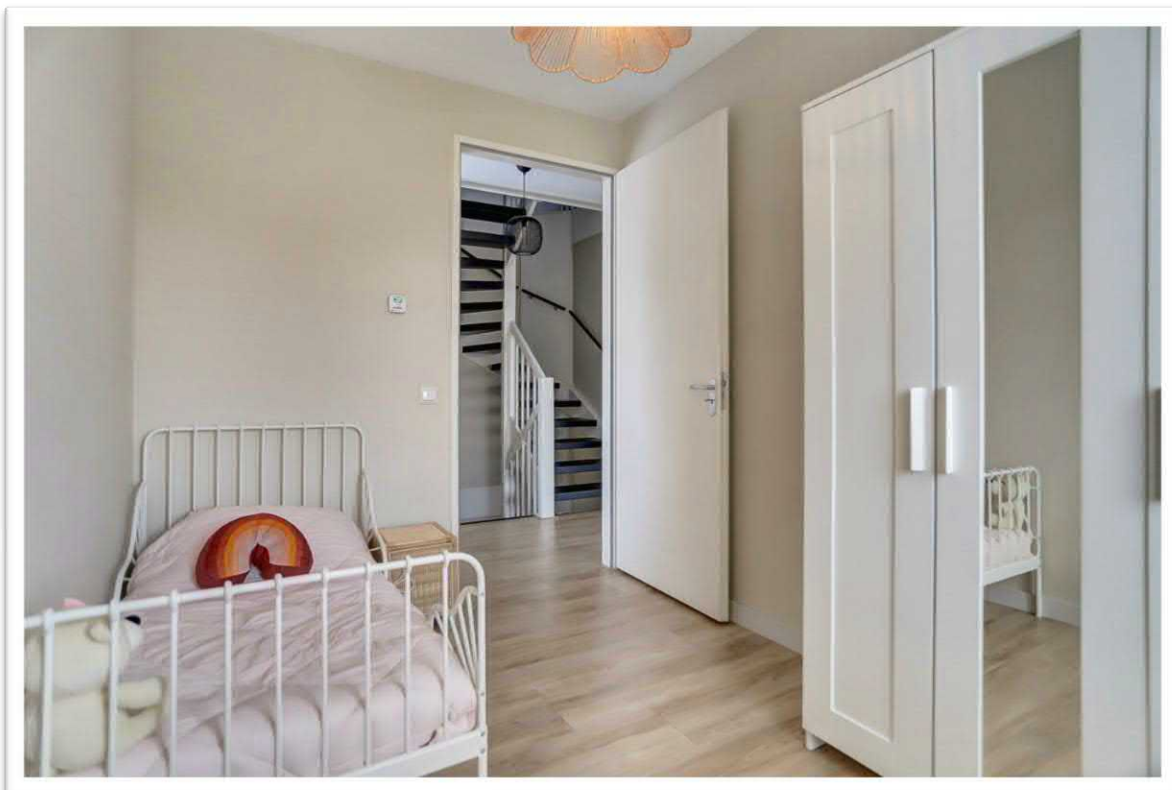
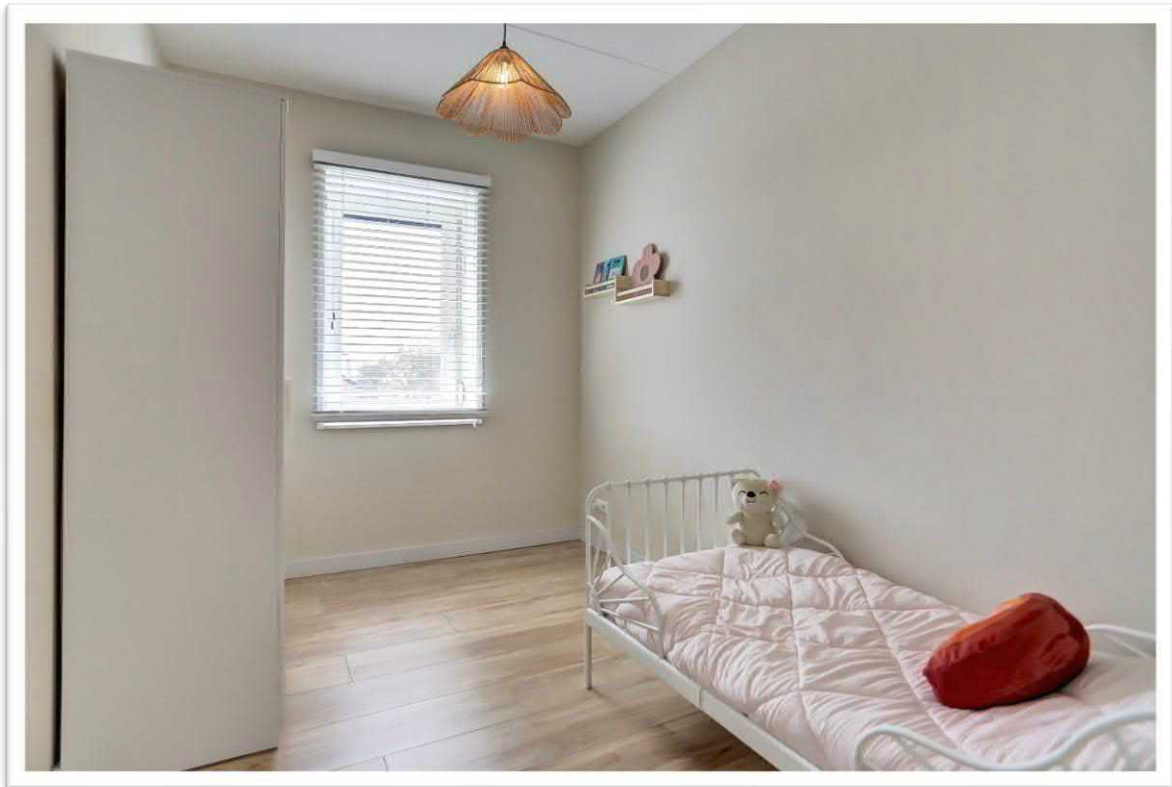
SLAAPKAMERS

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk voorzien van minimaal één draaikiepraam met rolluiken. De kamers zijn netjes afgewerkt en praktisch in te delen, ideaal als kinderkamer, werkruimte of logeerkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een kingsize bed én een royale kledingkast. Dit is zonder twijfel de master bedroom en een heerlijke plek om je dag rustig te beginnen en ontspannen af te sluiten.



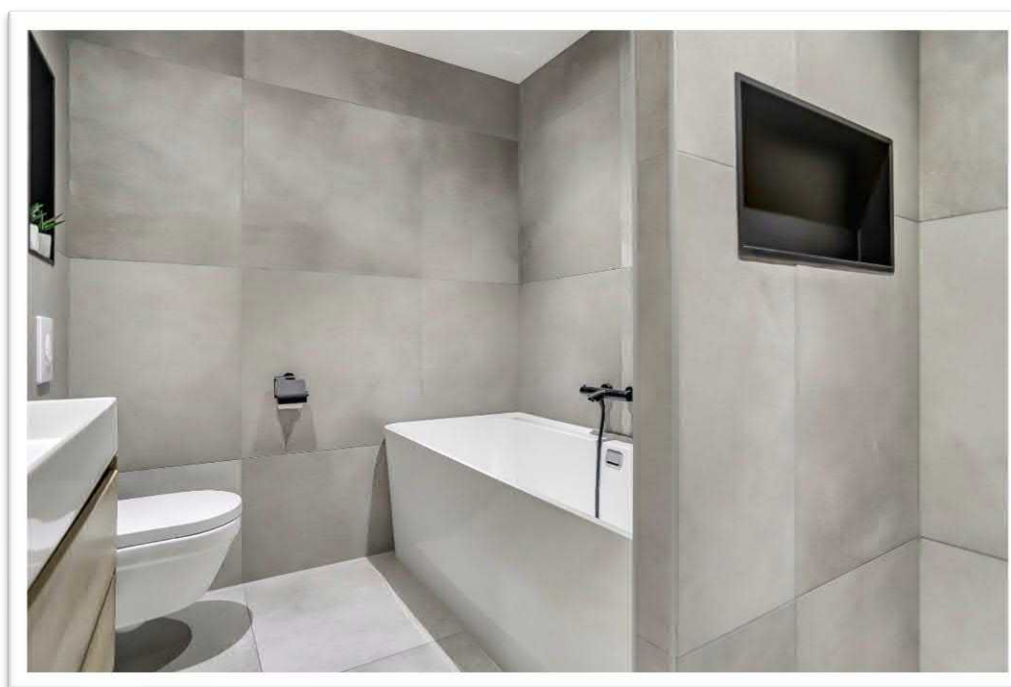


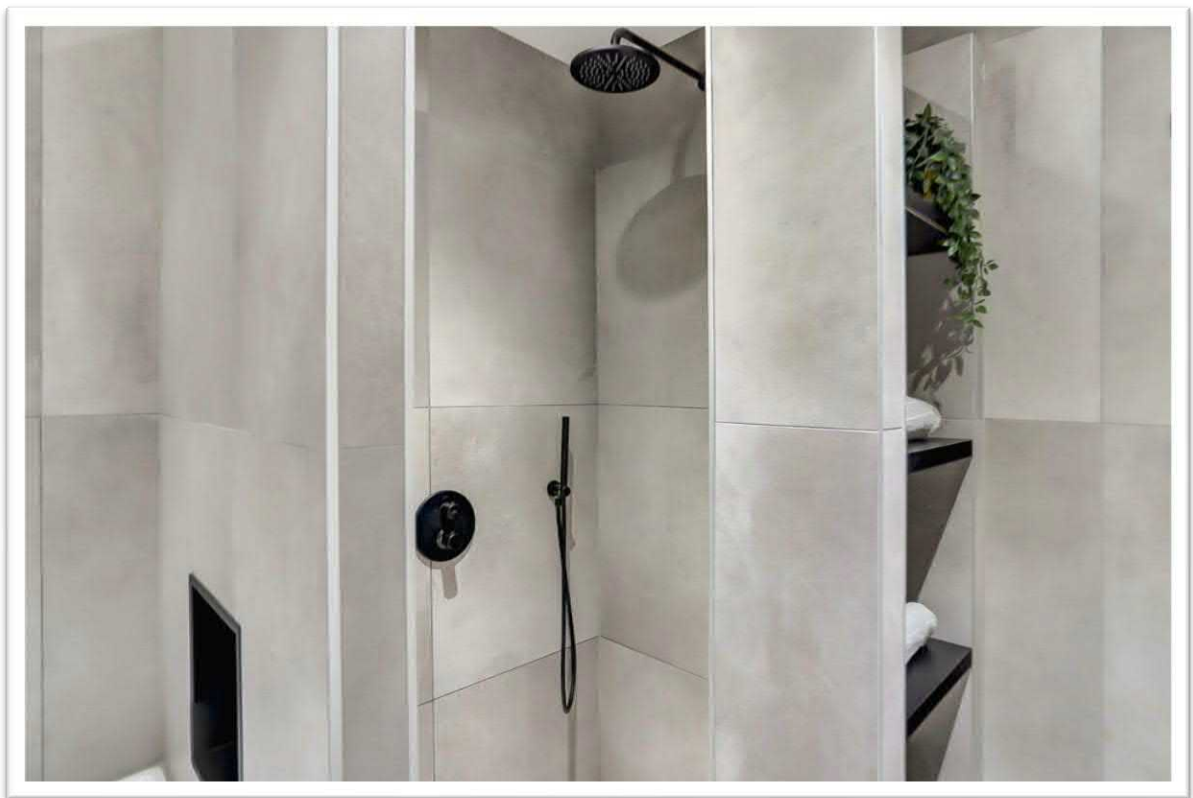
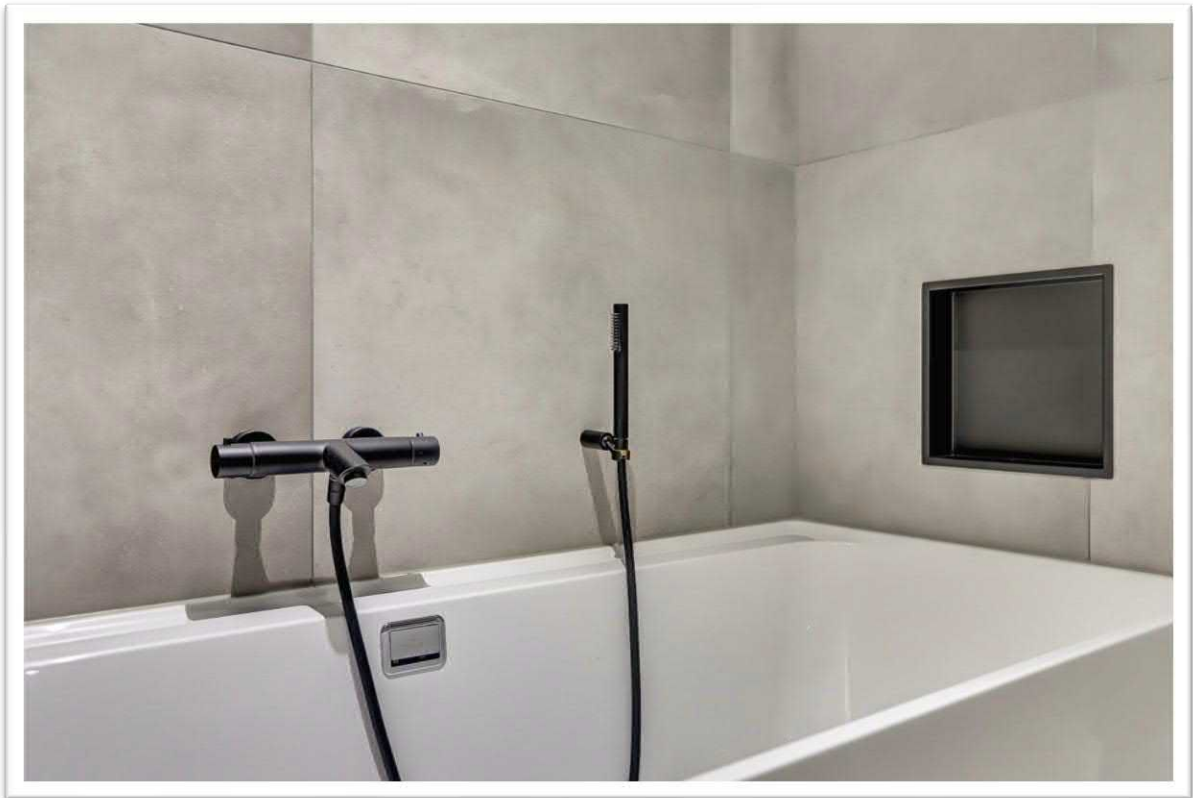




BEKIJK DE BADKAMER

De luxe badkamer is een echte verwenruimte. Hier kun je genieten van een ruime inloopdouche met zowel regendouche als handdouche of je laat jezelf wegzakken in het comfortabele ligbad. De dubbele wastafel met praktische opberglades en een handige spiegelkast biedt volop bergruimte voor al je badkamerbenodigdheden. Het geheel wordt compleet gemaakt met een modern wandtoilet. De badkamer is uitgevoerd in rustige, tijdloze grijs-tinten met wit sanitair en elegante zwarte kranen wat zorgt voor een stijlvolle en serene sfeer.



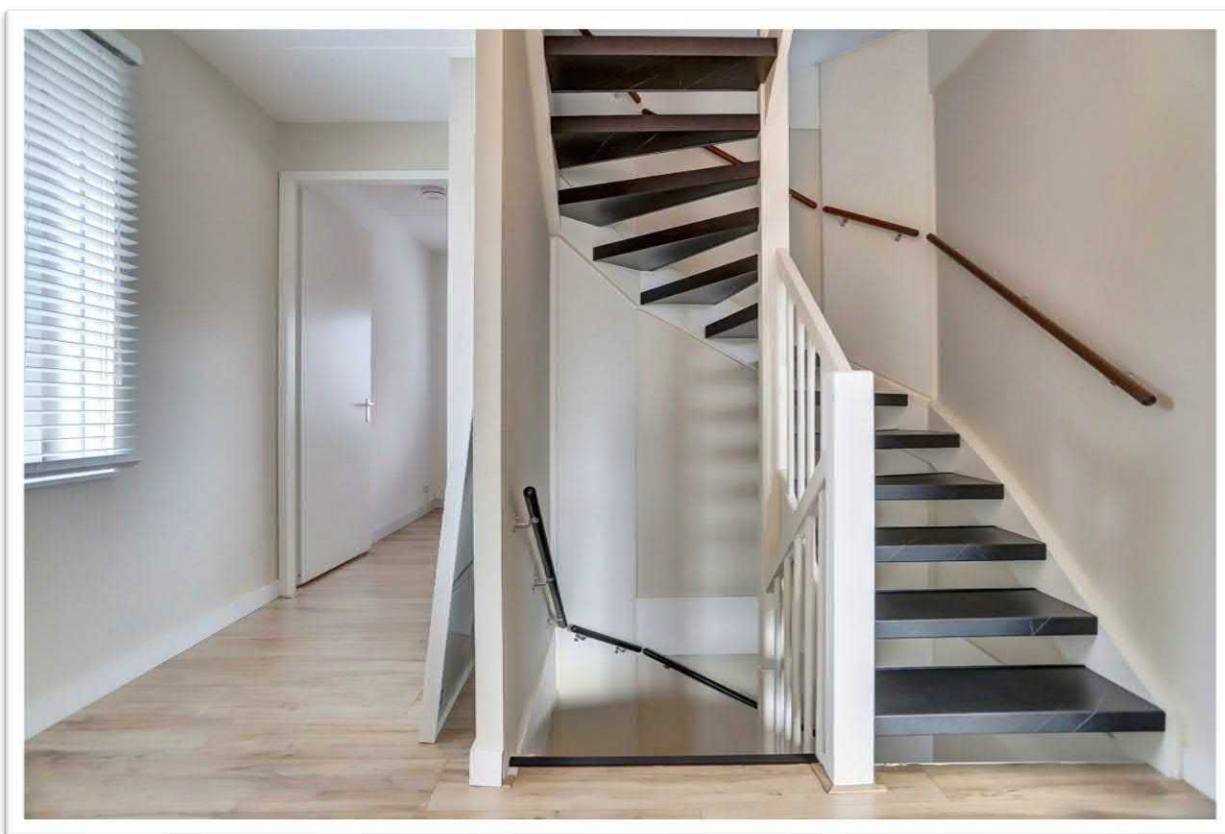


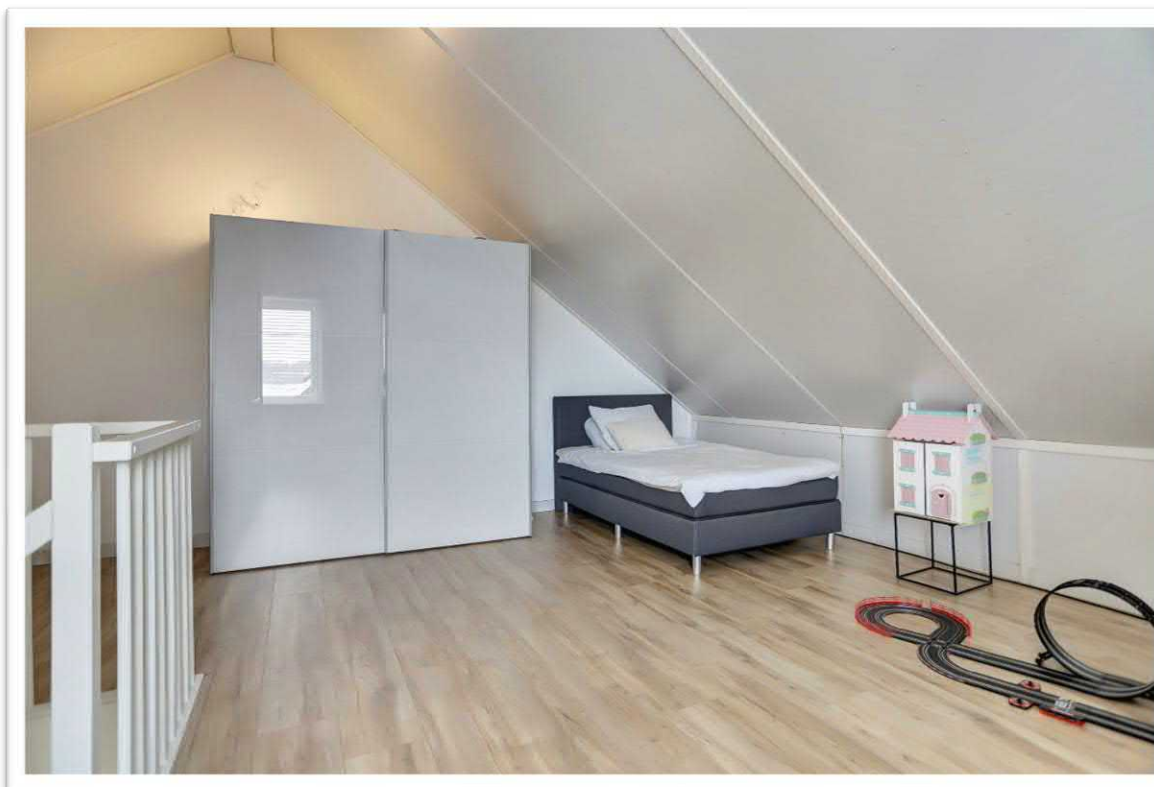
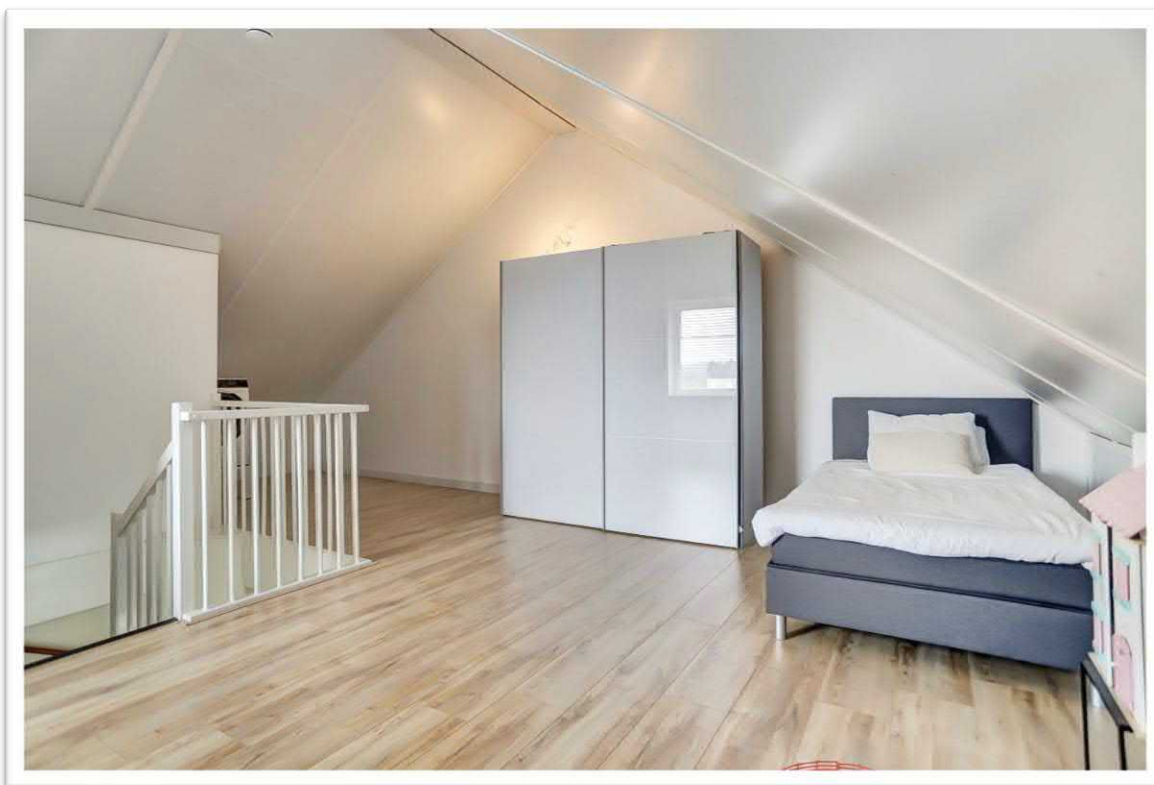


EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

Via een vaste trap, voorzien van dezelfde luxe HPL-trapbekleding in donkere marmerlook als op de eerste verdieping, bereik je de ruime zolder. Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden: hier kun je met gemak een vierde slaapkamer, een comfortabele werkplek of een gezellige hobbyruimte creëren. Eventueel kan de zolder nog verder worden vergroot en verfraaid door het plaatsen van een dakkapel. Ook hier is de vloer afgewerkt met laminaat wat zorgt voor een nette, strakke en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

Naast de royale indelingsmogelijkheden huisvest deze verdieping ook de volledige technische installatie van de woning. Je vindt hier de aansluitingen voor het witgoed, een grote Vaillant-boiler, de CV-ketel, het WTW-systeem en de warmtepomp. De woning is bovendien uitgerust met maar liefst 34 zonnepanelen die goed zijn voor een opbrengst van circa 7.000–8.000 kWh per jaar. Hierdoor is deze woning een echte nul-op-de-meterwoning met uitzonderlijk lage energielasten en een duurzame manier van wonen.



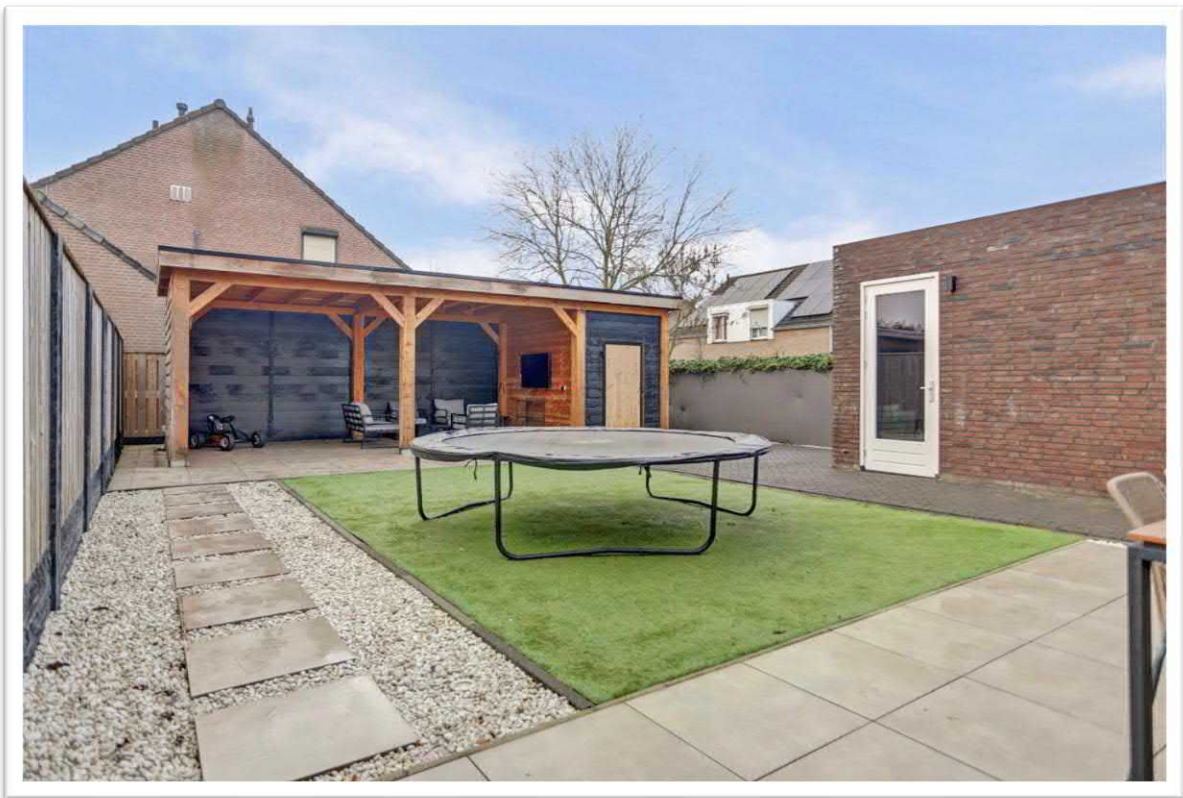


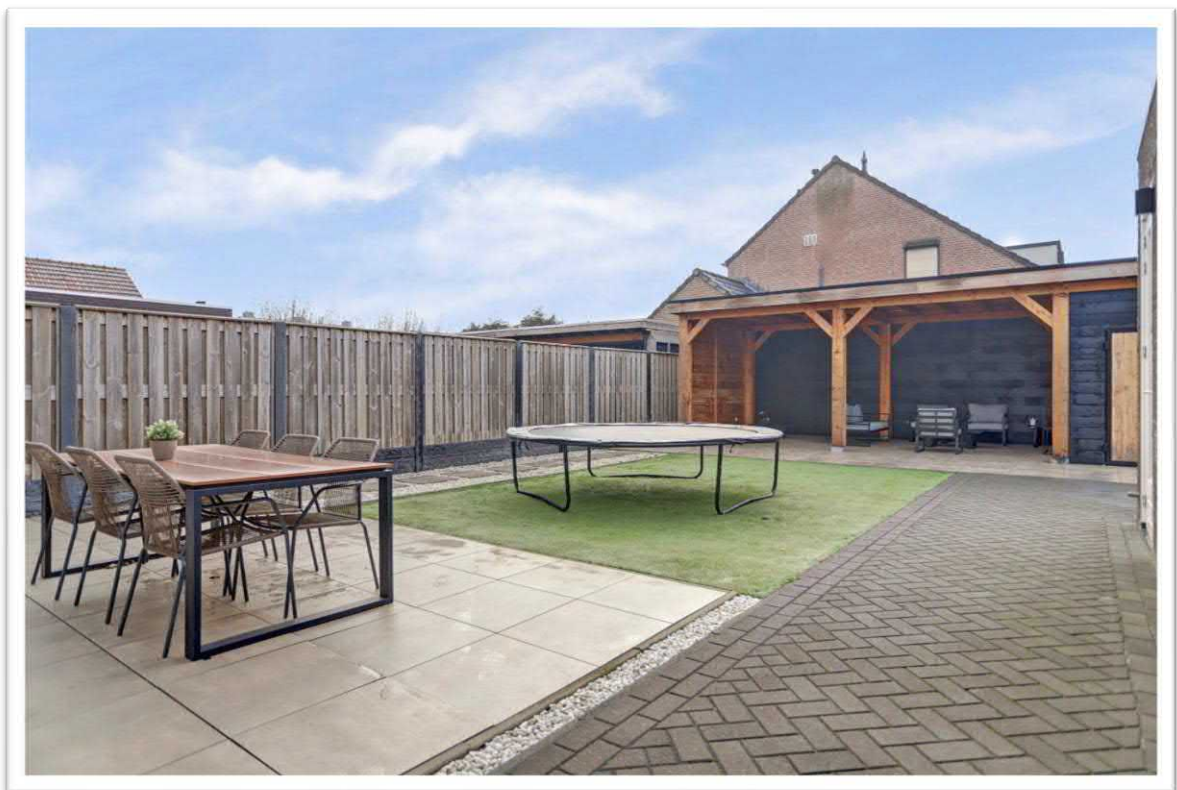
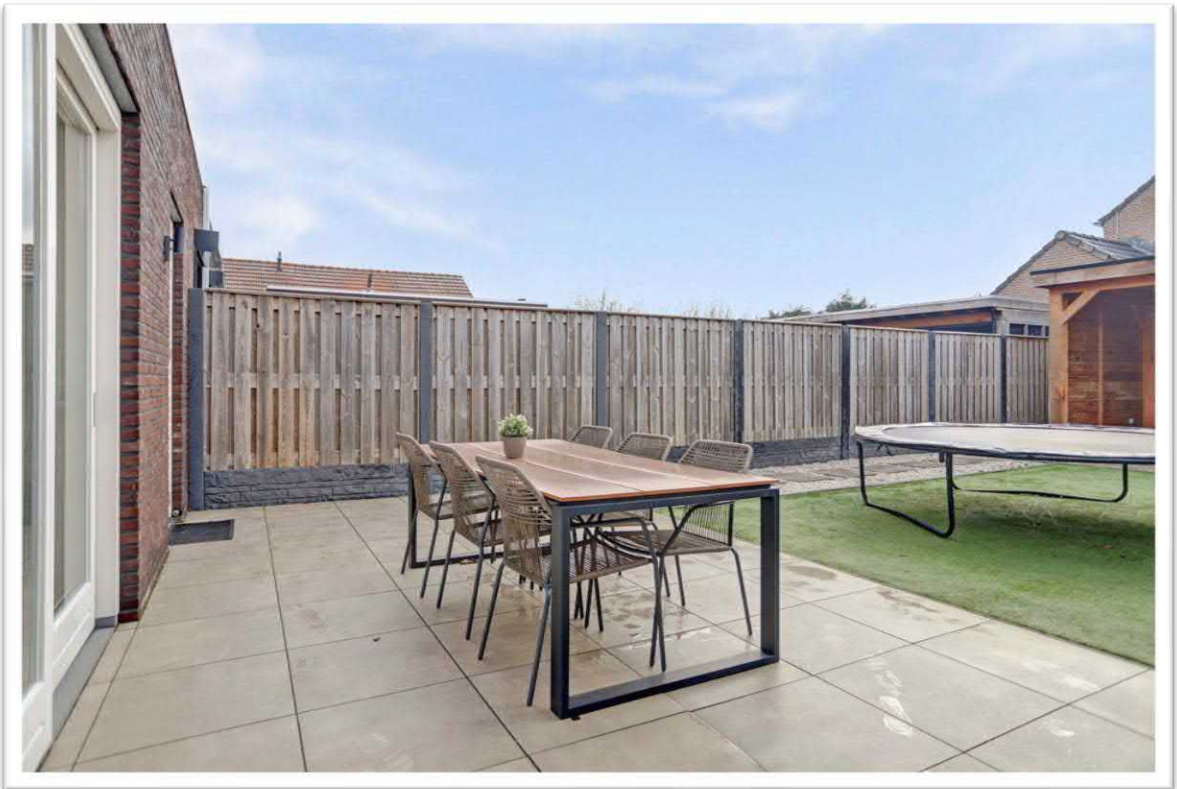


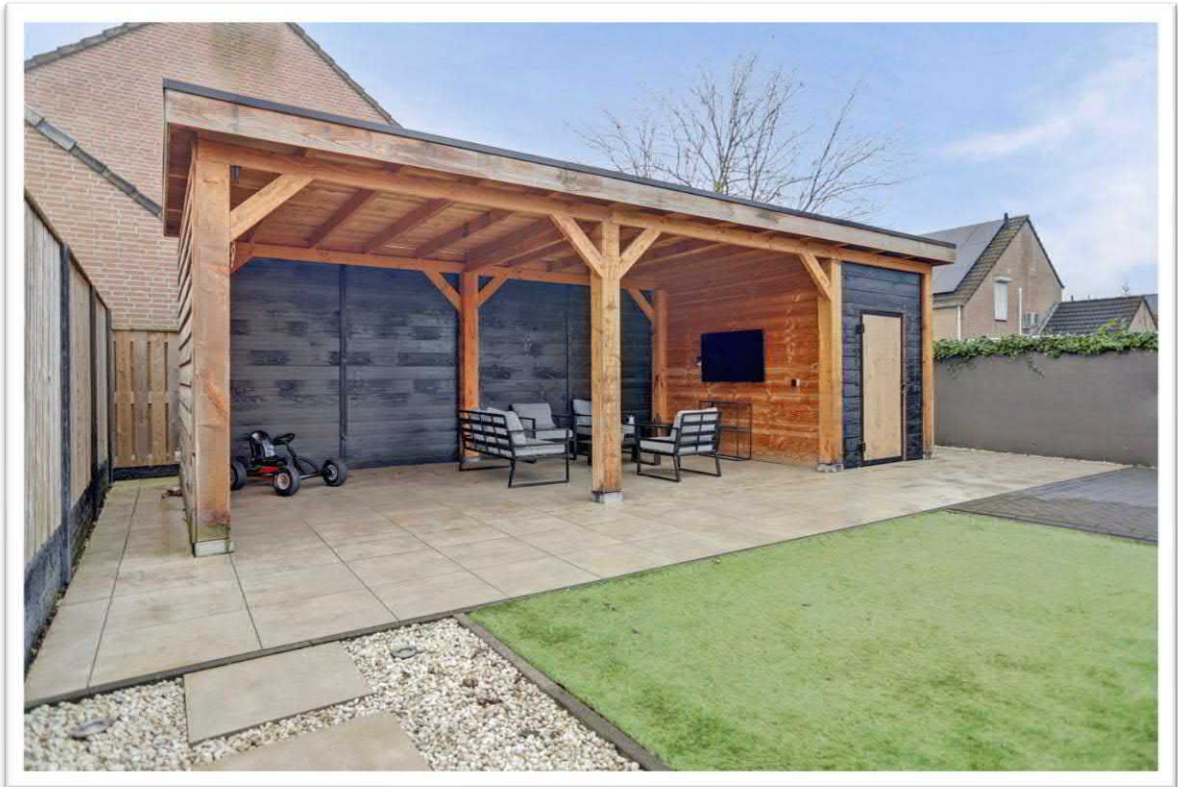
GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

Via de grote schuifpui in de woonkamer stap je direct het royale terras achter de woning op. Dit fijne zitgedeelte vormt in de zomer een prachtig verlengstuk van de woonkamer waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras dat het hele jaar door fris en groen oogt zonder dat je er veel werk aan hebt. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping, ideaal om heerlijk beschut te zitten op zonnige of juist wat minder mooie dagen. Hier kun je zelfs televisiekijken dankzij de aanwezige aansluiting, perfect voor lange avonden buiten of een ontspannen weekendmoment. Direct naast de overkapping ligt een handige berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen, buitenspeelgoed of gereedschap.

Ook ligt er in de tuin een grote garage met handbediende kantelpoort. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen, hobbyspullen of zelfs een auto. Voor de garage ligt een ruime oprit afgesloten met een dubbele poort. Hierdoor kun je ook achter de poort parkeren of eenvoudig groot materieel de tuin in rijden wanneer dat nodig is. De tuin is volledig omheind wat zorgt voor optimale privacy en een veilige omgeving voor kinderen en huisdieren. Verder zijn er meerdere stopcontacten, een buitenkraan en diverse verlichtingspunten aanwezig waardoor je de tuin op elk moment van de dag prettig kunt gebruiken.

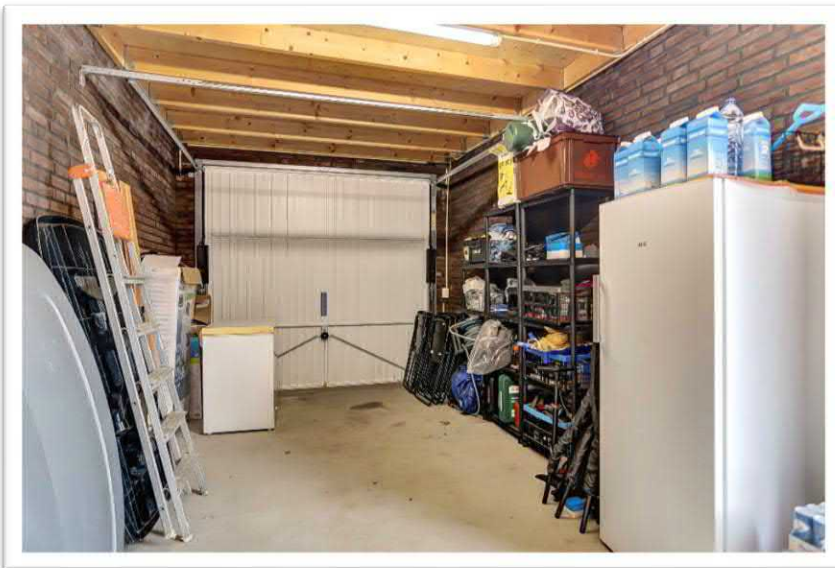


















WAT VERKOPERS NOG GRAAG KWIJT WILLEN

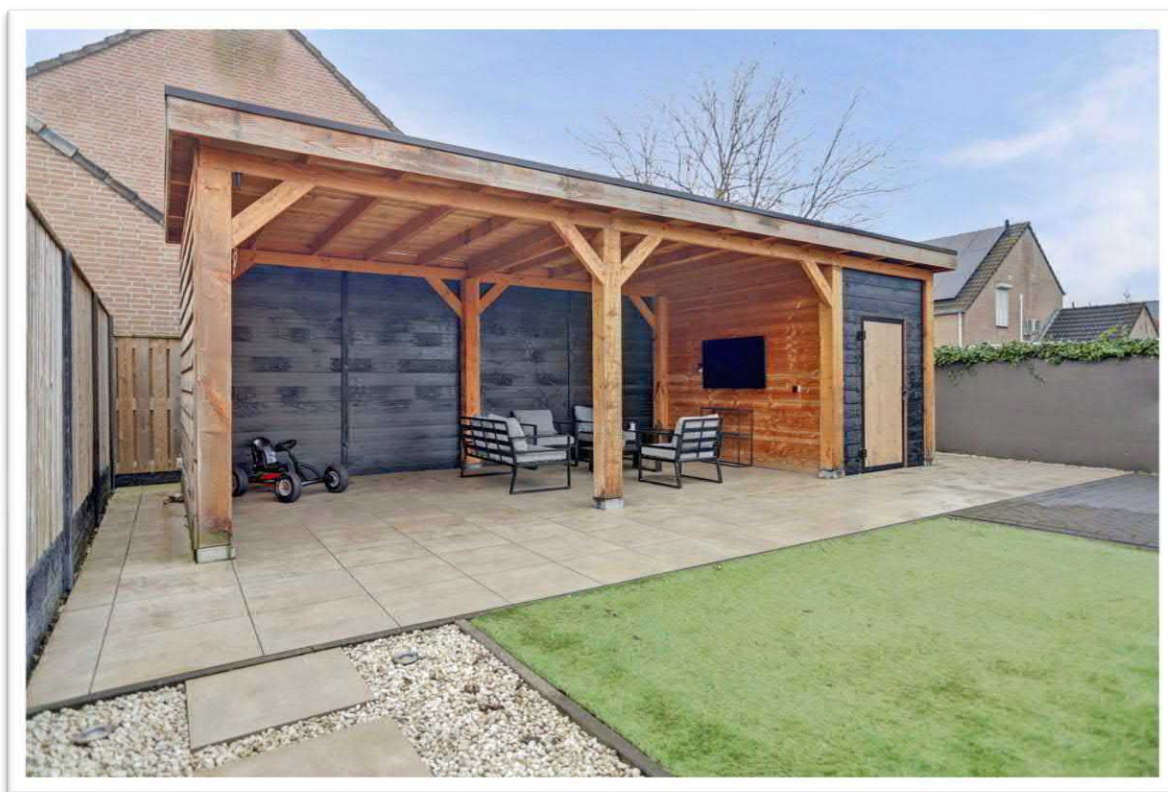
Dit twee-onder-een-kap nieuwbouwhuis uit 2019 is voor ons vanaf het begin een plek geweest waar we ons écht thuis voelden. Vanaf het moment dat we hier kwamen wonen, hebben we de woning volledig naar onze eigen hand kunnen zetten en voorzien van alle luxe en comfort. Dat maakt het voor ons des te moeilijker om nu te besluiten het huis te verkopen.

De woning ligt in een fijne, rustige buurt, op korte afstand van het centrum en scholen. Die combinatie van rust en nabijheid van alle voorzieningen heeft ons altijd veel woonplezier gegeven. Je komt hier echt thuis, terwijl alles wat je nodig hebt binnen handbereik is.

Een van onze favoriete plekken is zonder twijfel de tuin. De tuin met douglasoverkapping is een plek waar veel mooie momenten zijn beleefd: de kinderen kunnen hier heerlijk spelen en wij hebben hier talloze lange avonden doorgebracht onder de overkapping, genietend van rust en gezelligheid.

Dat we dit huis achterlaten, voelt dan ook dubbel. Niet omdat het hier niet meer fijn is – integendeel – maar omdat wij de stap maken naar een grote stad. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo veel geluk, comfort en mooie herinneringen zullen ervaren als wij de afgelopen jaren hebben mogen doen.

Dit huis is klaar voor nieuwe bewoners die er, net als wij, een warm en liefdevol thuis van willen maken.



WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaardingsdatum wordt gecommuniceerd in de dataroom van Eerlijk Bieden.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**
Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Deze woning beschikt over energielabel A.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is in 2019 gebouwd en dus nog relatief nieuw en goed onderhouden.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een CV-ketel in combinatie met een warmtepomp. Een grote boiler zorgt voor het warme water. Zowel de begane grond als de eerste verdieping beschikken over vloerverwarming. De woning is optimaal geïsoleerd met HR++ glas, dakisolatie, vloerisolatie en muurisolatie.

LIGGING:

De woning ligt in een nieuwbouwwijk op loopafstand van het centrum van Reuver en alle voorzieningen.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en beschikt over een aansluiting op het kabel- en glasvezelnetwerk.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht en alle overige informatie vind je in de dataroom van Eerlijk Bieden.

BOUWKUNDIG ADVIES:

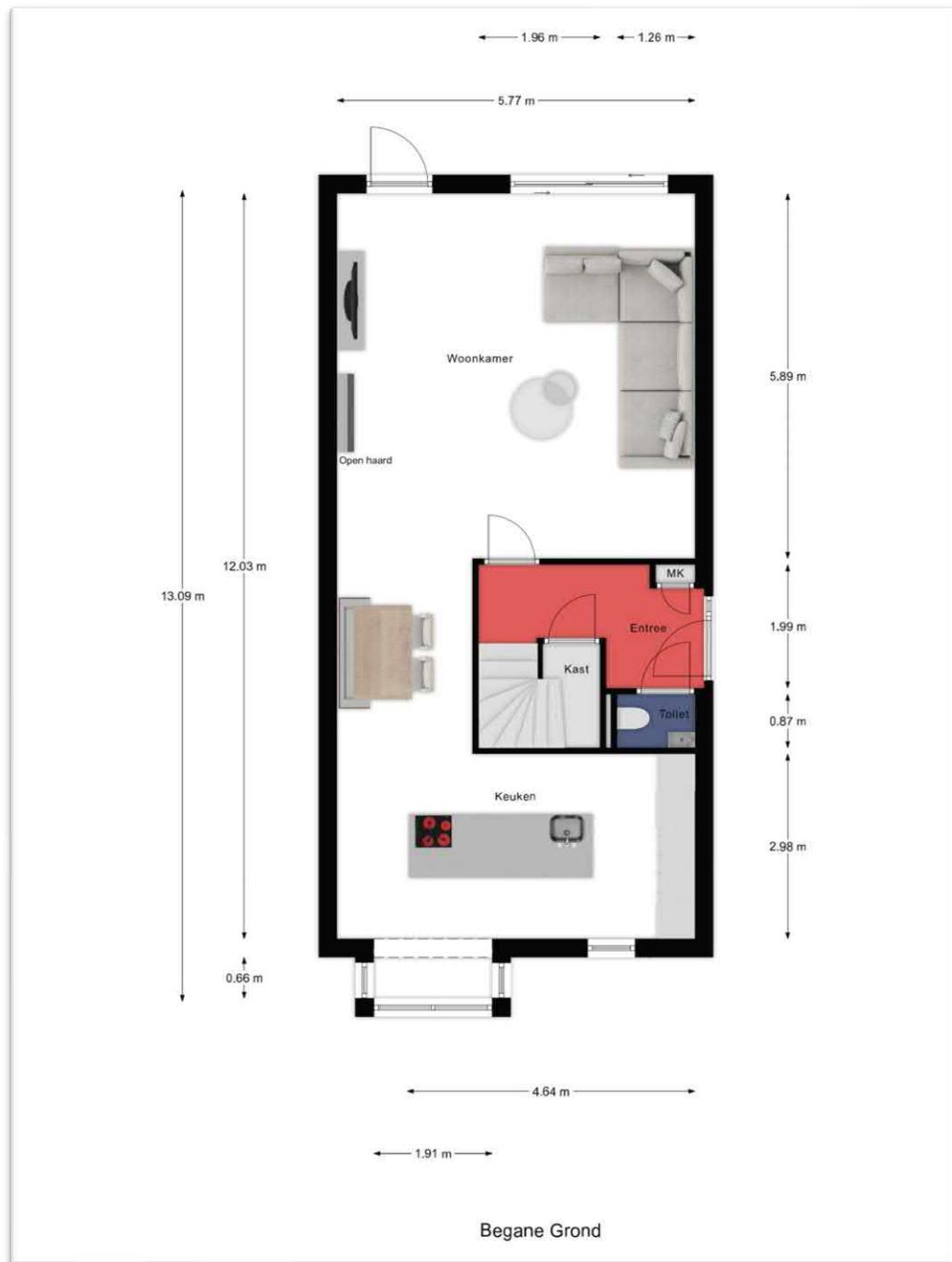
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

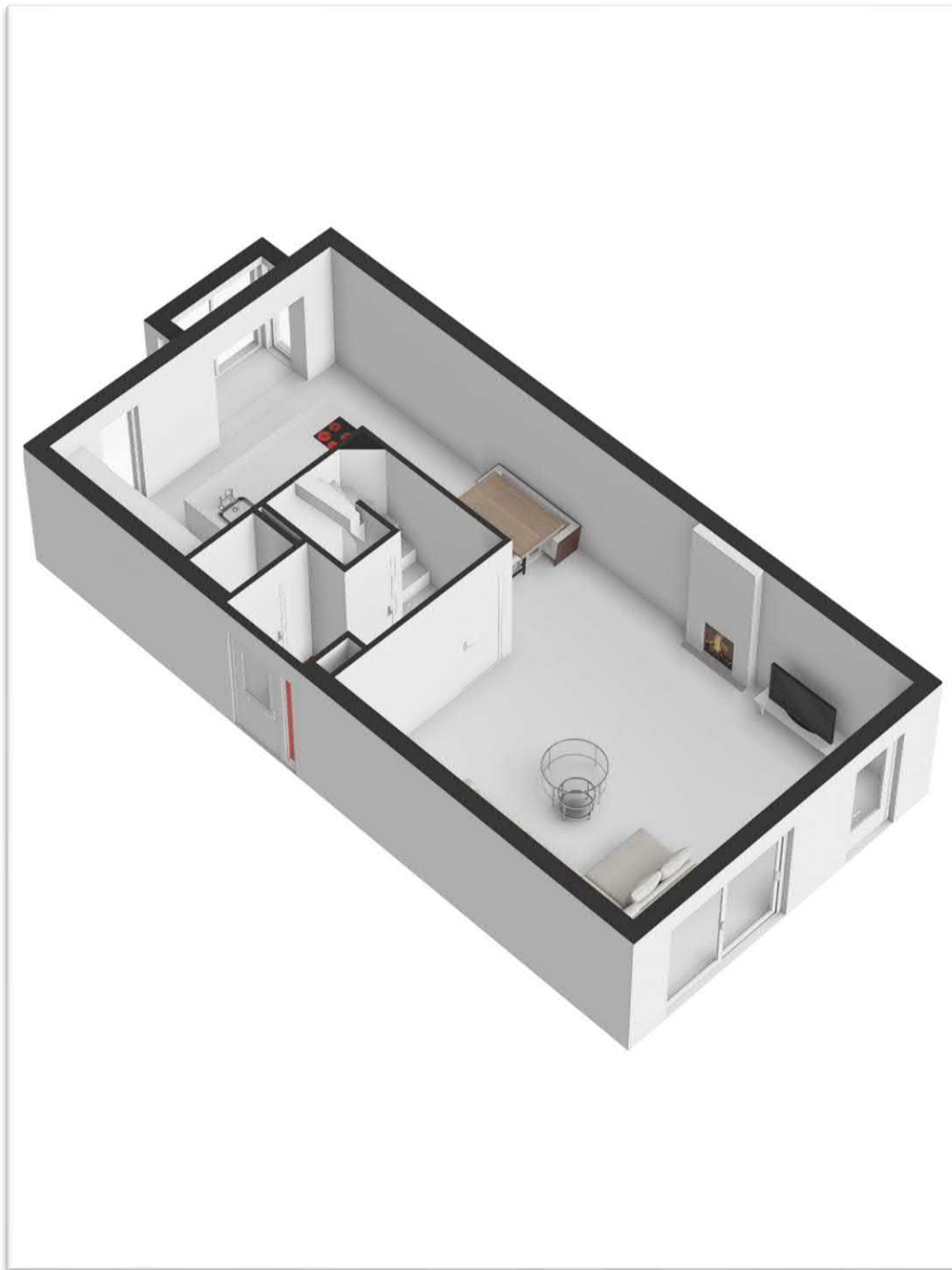
Alle maten en oppervlaktes in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



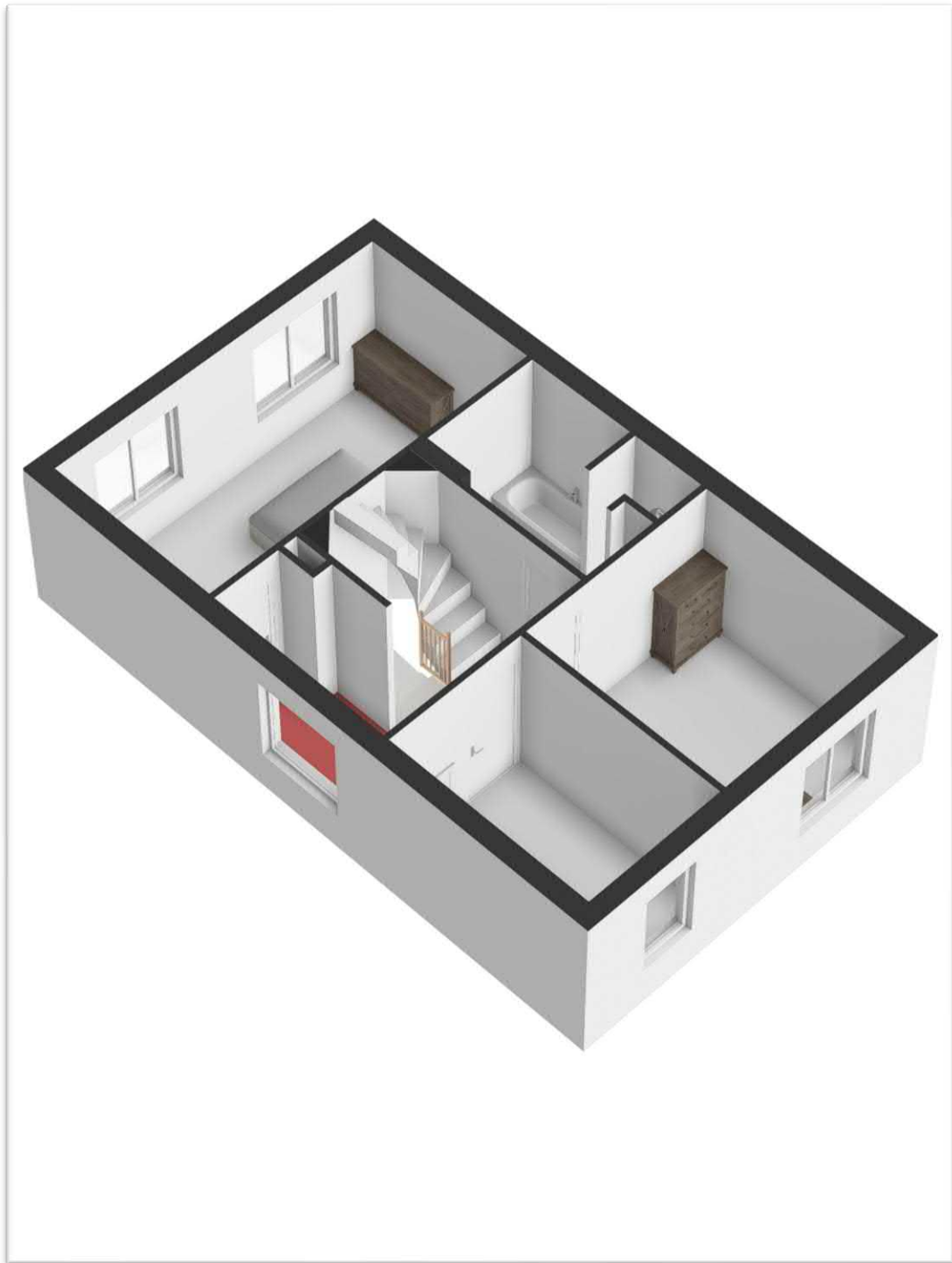
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



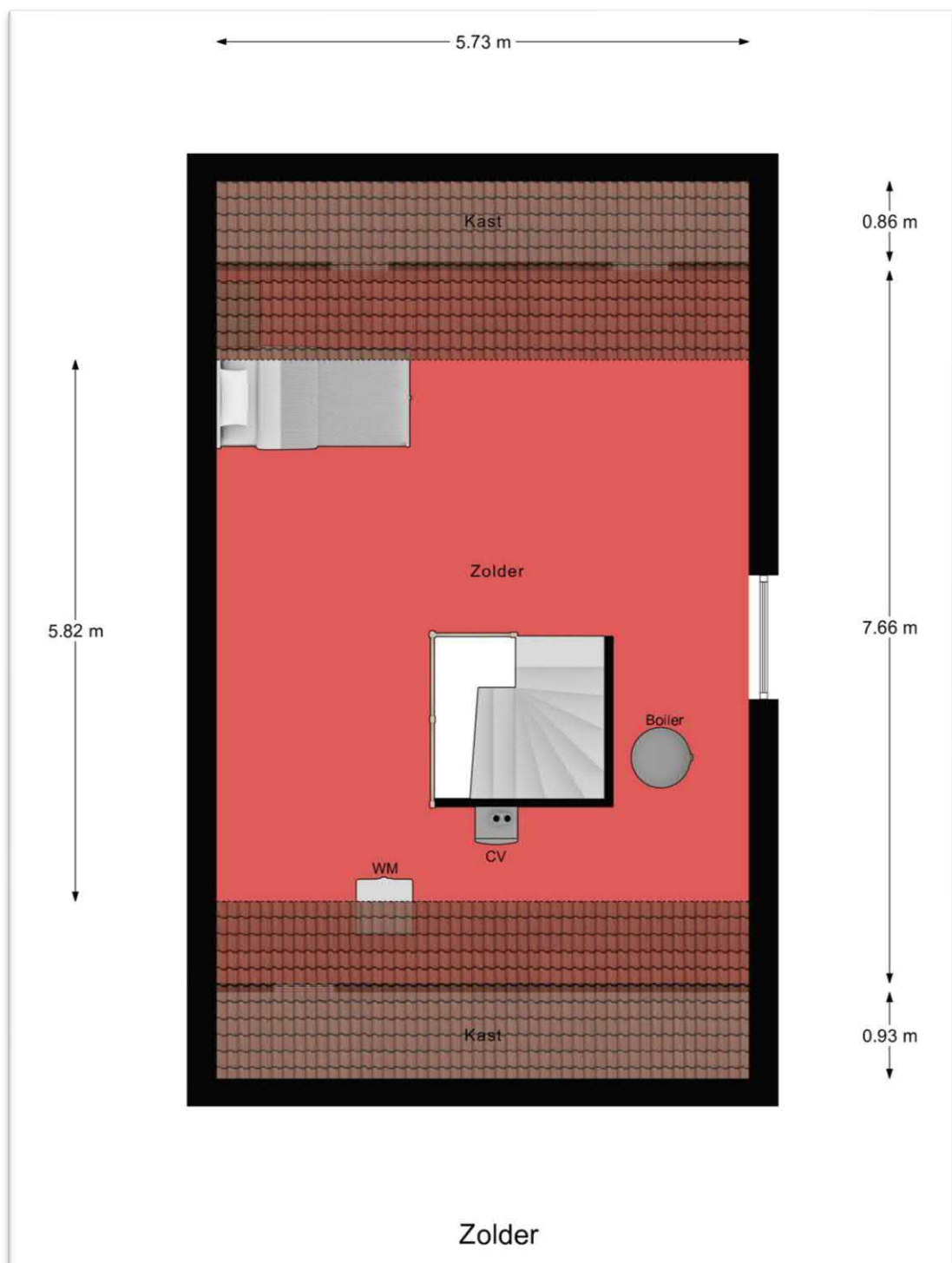
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



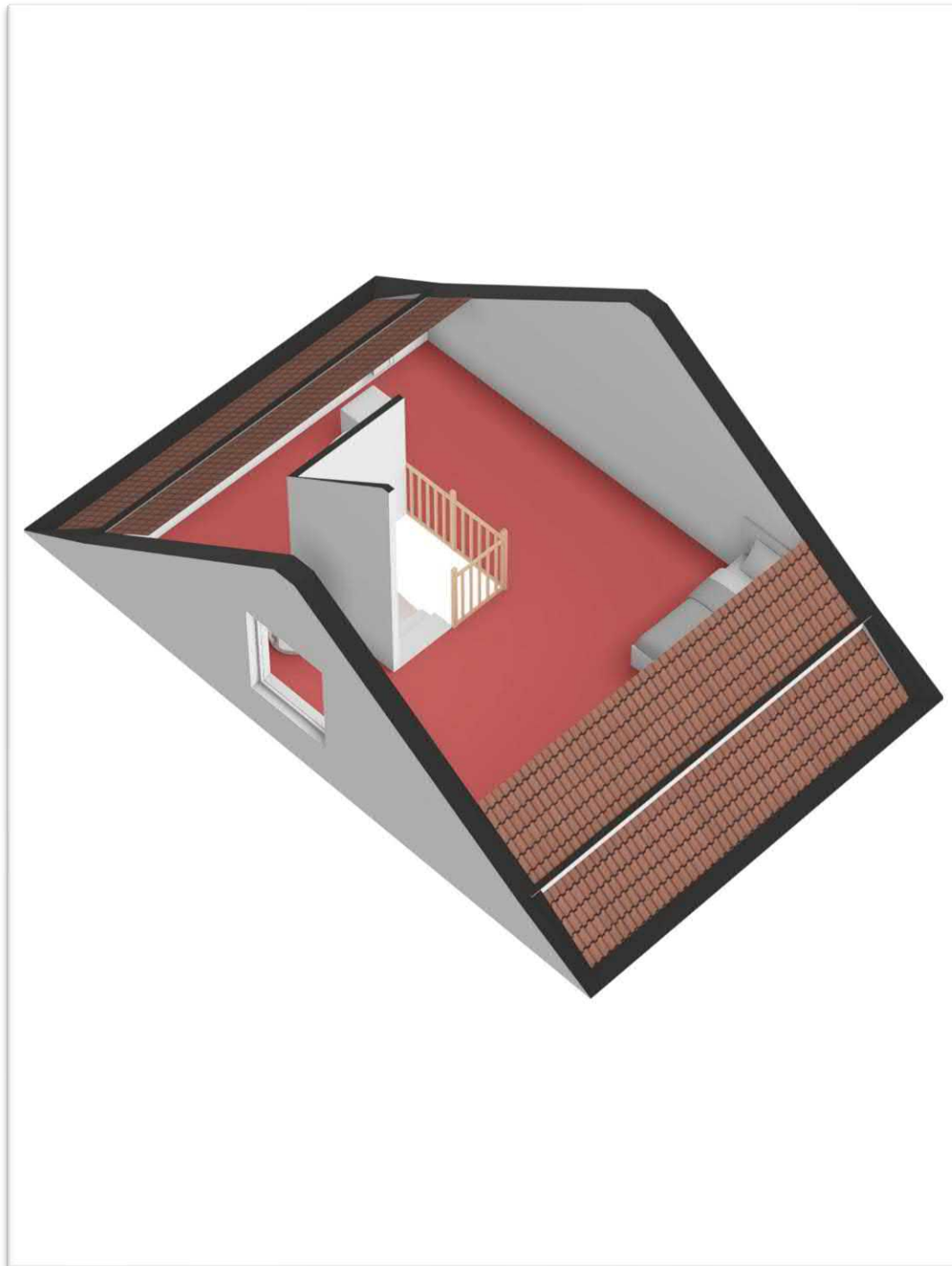
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



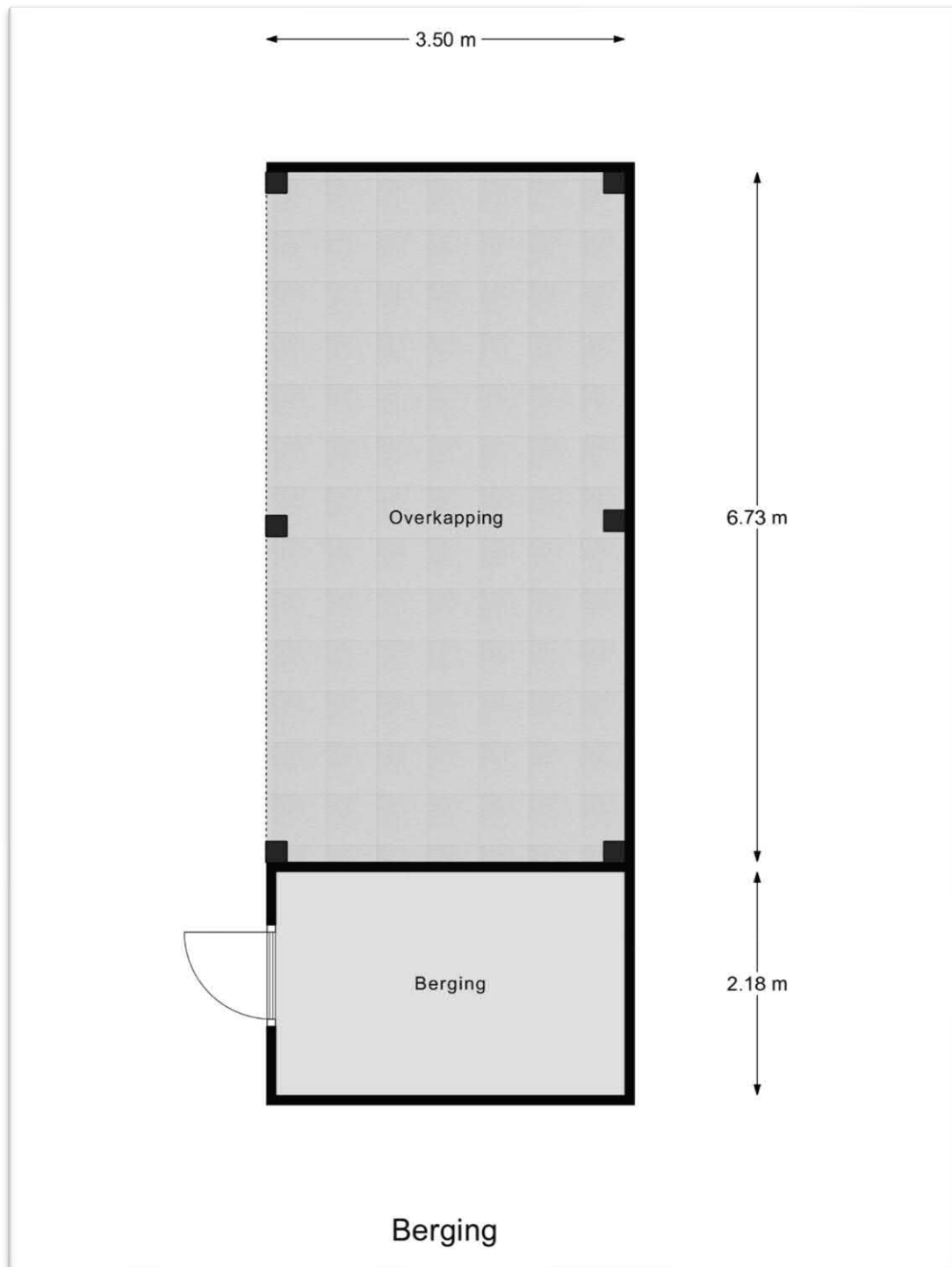
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



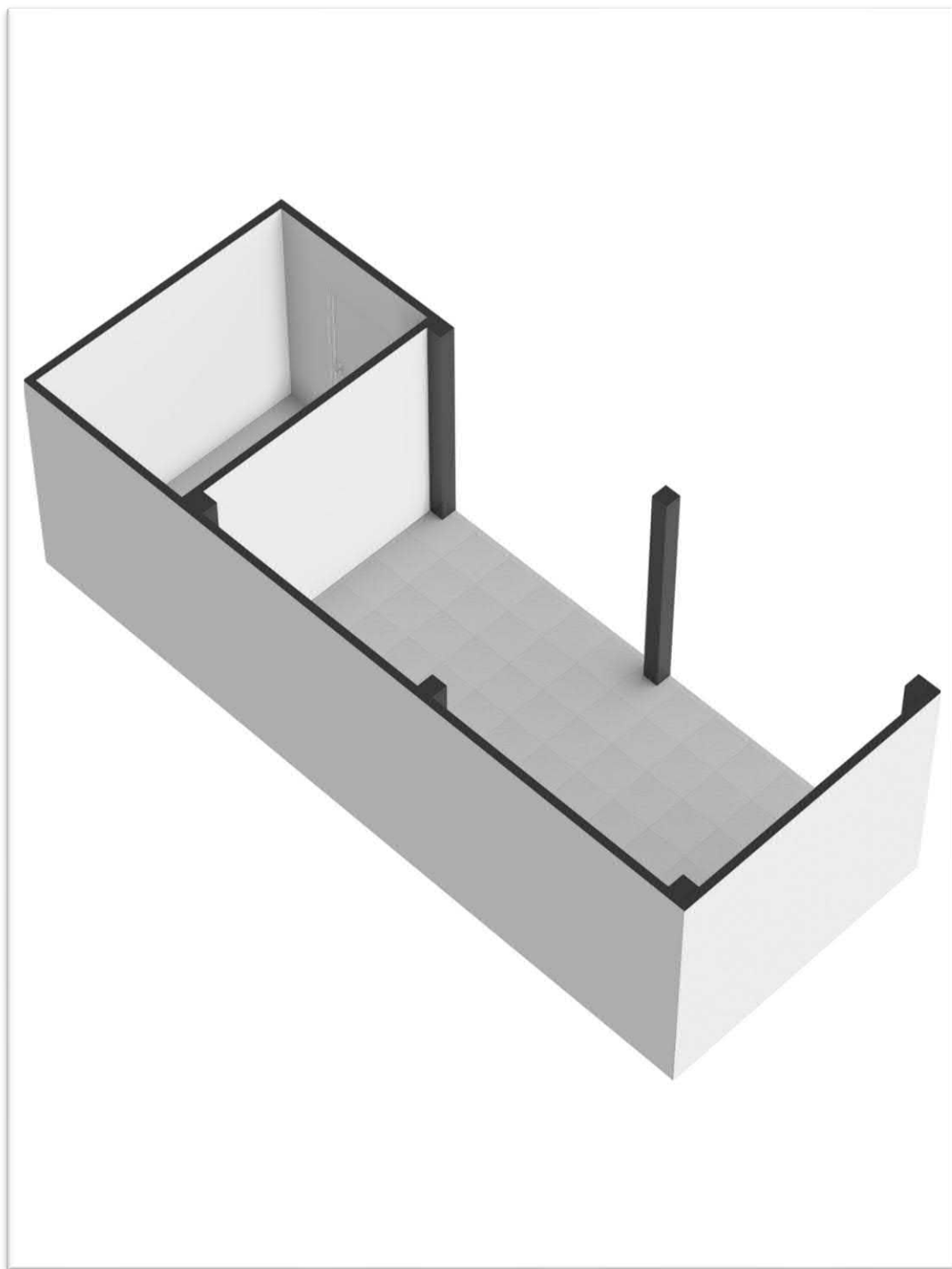
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



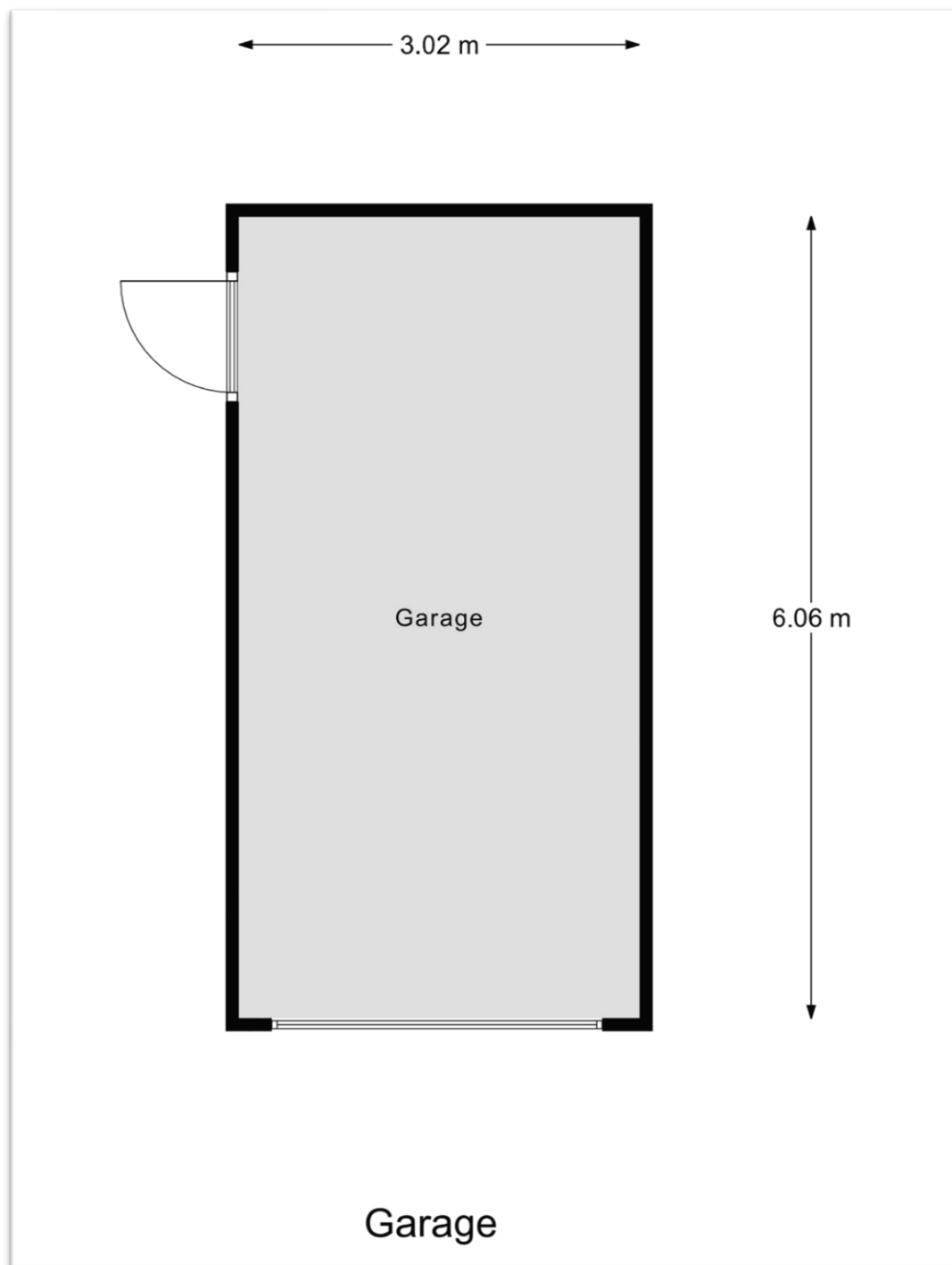
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



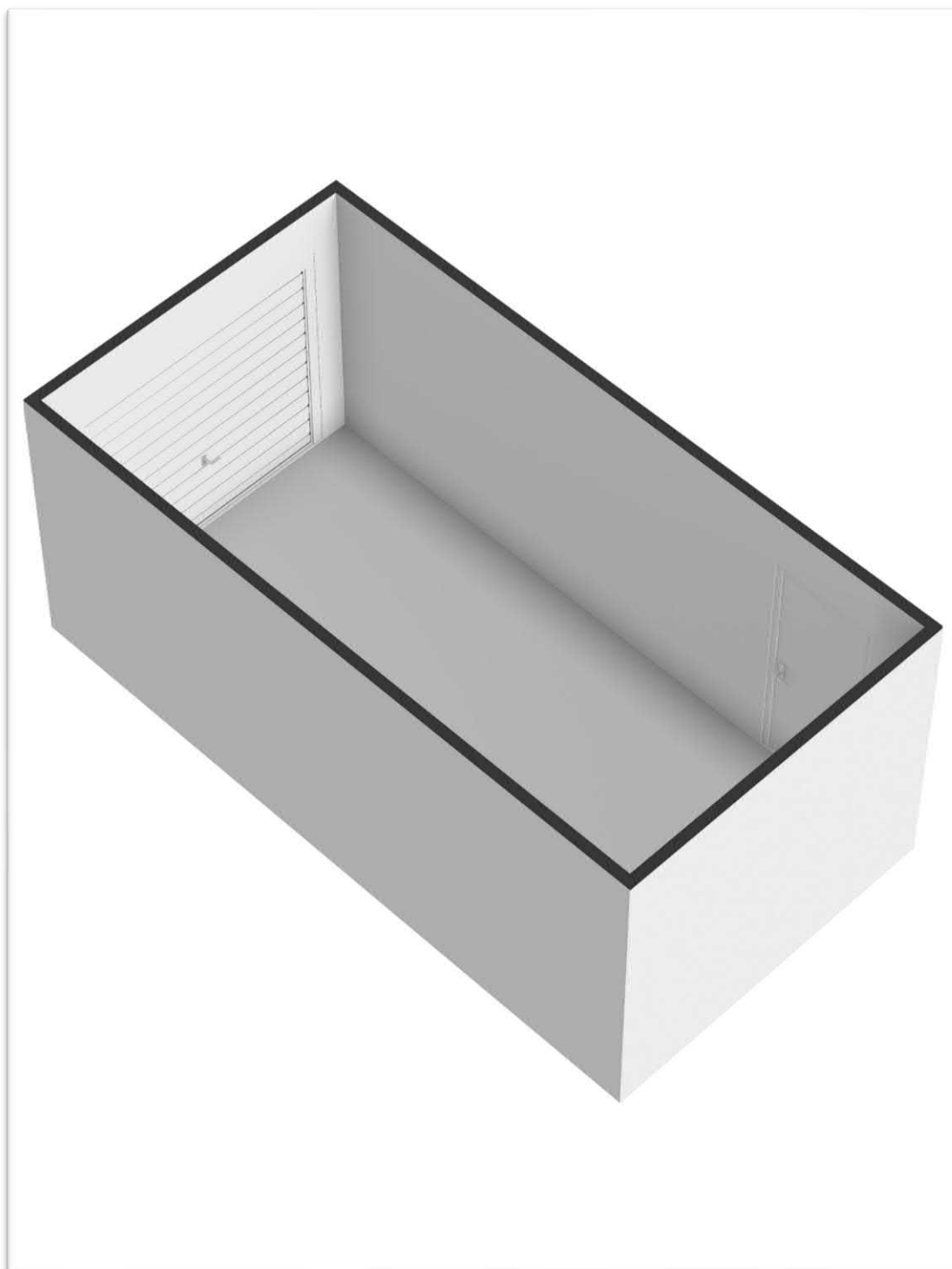
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE



IETS OVER GEMEENTE BEESEL

Beesel is een gemeente in de Nederlandse provincie Limburg. De gemeente Beesel ligt tussen Swalmen (gemeente Roermond), Belfeld (gemeente Venlo), Kessel (gemeente Peel en Maas) en Brüggen (Duitsland). De gemeente telt 13.439 inwoners en heeft een oppervlakte van 29.20km² waarvan 2,50 km² water).

De gemeente bestaat uit vijf officiële kernen:

- Beesel: 2.485 inwoners
- Reuver: 10.990 inwoners
- Offenbeek: (Reuver): 4.950 inwoners
- Ouddorp (Beesel): circa 90 inwoners
- Rijkel: circa 75 inwoners

Het gemeentehuis bevindt zich te Reuver.

De kern Offenbeek is het gedeelte dat ligt aan de oostkant van de spoorlijn Venlo - Roermond. Dwars door Offenbeek loopt de Keulseweg, die doorloopt tot aan de grens met Duitsland. Nieuwbouw is binnen Offenbeek gerealiseerd, o.a. de wijk: De Offenbeker Bemden.

De gemeente Beesel bestaat daarnaast uit diverse buurtschappen, onder andere Rijkel, Bussereind, Witteberg, Meuleberg Markt en Mortel.



We doen het
gewoon samen



IETS OVER REUVER

Reuver is een Noord-Limburgs dorp dat deel uitmaakt van de gemeente Beesel. Het heeft ongeveer 10.990 inwoners, met een bevolkingsdichtheid van 746 inw./km².

Reuver ligt tussen de Maas en de grens met Duitsland. Reuver wordt verder ontsloten door de A73.

Het dorp is in de Middeleeuwen ontstaan op een kruising van wegen, namelijk de weg tussen Venlo en Roermond en een handelsroute tussen Antwerpen en Keulen. Vóór die tijd was er wel al verspreide bewoning in de oudere buurtschappen Leeuwen en Offenbeek. Reuver, de jongste kern binnen de schepenbank Beesel en Belfeld, werd voor het eerst genoemd in 1547. De naam is afgeleid van herberg De Rover, een middeleeuwse benaming voor roofvogel. In latere akten werd de herberg, vermoedelijk voorzien van een uithangbord met daarop een adelaar, door reizigers ook wel aangeduid als 'Aquila' en 'la Noire Aigle'. Reuver behoorde vanaf het ontstaan tot het Ambt Montfort en vanaf 1716 tot Staats-Opper-Gelre. In 1830 werd Reuver een zelfstandige parochie. Door de keramische industrie (dakpannen en greswaren) werd het groter dan Beesel.

Reuver ligt op het middenterras van de Maas, op een hoogte van ongeveer 24 meter. De kom van Reuver en Offenbeek wordt in het noorden begrensd door de in de Maas uitmondende Schelkensbeek, waarvan de vallei gekenmerkt wordt door broekbos. Ten noordwesten van Reuver vindt men nog enkele rivierduinen en het laagterras (*Maasveld*).

Naar het oosten toe vindt men een verkaveld land- en tuinbouwgebied en, vrijwel direct na de Duitse grens, een steilrand naar het hoogterras, dat bedekt wordt door het Brachter Wald, een uitgestrekt bosgebied met hoogten tot meer dan 60 meter. Hier loopt ook het Pieterpad.



Heilige Hart klooster in Reuver

plaats voor

NOTITIES



Geachte belangstellende,

TER AFSLUITING

Wij hebben, namens de verkoper, met deze brochure geprobeerd je een zo goed mogelijke indruk te geven van het object. Heb je nog vragen of wil je een (2e) bezichtiging plannen? Dan zijn wij je vanzelfsprekend graag van dienst. Neem gerust even contact op met ons kantoor.

De omschrijving van het object met foto's, informatie, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc.

Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar de Algemene Consumenten Voorwaarden van Vastgoed Nederland welke van toepassing zijn. Deze voorwaarden kun je inzien op www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden of scan even de QR code.

**Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar**



Wij staan garant voor een optimale bereikbaarheid. Zowel op locatie, per mail, telefonisch en via Whatsapp!



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



Wij maken het je graag gemakkelijk. Je ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op jouw persoonlijke wensen. Bij ons weet je waar je aan toe bent.

Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor jou! Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

**Maison Makelaars
is aangesloten bij
Vastgoed Nederland.**

**Vastgoed
Ned.**

Vastgoed Nederland is een actieve brancheorganisatie met meer dan 2200 betrokken ondernemers. Om lid te zijn moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn.

Door onze betrokkenheid bij Vastgoed Nederland blijven wij continu op de hoogte van actuele marktontwikkelingen, juridische en fiscale regelgeving en beleidswijzigingen. Dit betekent dat wij jou niet alleen begeleiden bij aankoop, verkoop of verhuur, maar je ook de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die je van ons verwacht.

Als aangesloten makelaar bij Vastgoed Nederland profiteer je van de kennis, ondersteuning en slagkracht van dé branchevereniging voor professionele vastgoedprofessionals. Dit lidmaatschap stelt ons in staat om onze klanten nog beter van dienst te zijn.

Daarnaast hebben we als lid toegang tot exclusieve marktanalyses, netwerkbijeenkomsten en specialistische kennis, waardoor wij jou altijd kunnen voorzien van goed onderbouwd advies waardoor je sterker staat in de onderhandeling.

Meer weten over Vastgoed Nederland? Kijk op www.vastgoednederland.nl of scan de QR code.

Samen sterker. Daar gaan wij voor.



Je eigen woning verkopen?

Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?

In deze markt is het niet eenvoudig om een nieuwe woning te vinden.

Maar als je dan ineens het bericht krijgt dat de woning waarop jij geboden hebt aan jullie wordt gegund dan kom je plotseling in een wervelwind terecht. Want nu moeten er snel allerlei zaken geregeld gaan worden waar je eigenlijk tot nu toe nog niet bij hebt stilgestaan.

Er moet actie worden ondernomen om je eigen woning te koop te zetten. Maar stress is helemaal niet nodig.

Stel je nou eens voor dat jouw woning gewoon alvast helemaal 'klaar staat' voor publicatie, met 1 druk op de knop online staat en er binnen 3 weken een koper bekend is? Zou dat niet geweldig zijn? Voor ons heel normaal.

Zullen we eens een kop koffie drinken en de mogelijkheden bespreken?



OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?

Stel je voor: je hebt een koophuis en je wilt gaan verhuizen naar een nieuw huis.

Je hebt al een mooi nieuw huis op het oog, maar je oude woning is nog niet verkocht. Je wilt dat nieuwe huis graag kopen, maar je hebt het geld uit de verkoop van je huidige woning nog niet beschikbaar.

Wat nu? Daar komt een **overbruggingshypotheek** om de hoek kijken.

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke lening waarmee je de periode overbruggt tussen het kopen van je nieuwe woning en het verkopen van je oude woning. Met deze lening kun je toch al (een deel van) de overwaarde van je huidige huis gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis.

Hoe werkt dat precies?

Je huidige woning heeft bijvoorbeeld een marktwaarde van €350.000,- en je hebt er nog een hypotheek van €250.000,- op. Dat betekent dat je een overwaarde hebt van €100.000,-.

Dit bedrag zou je normaal gesproken pas krijgen als je huis verkocht is.

Maar met een overbruggingshypotheek kun je die €100.000,- (of een deel daarvan) alvast lenen.

Deze overbruggingslening loopt meestal maximaal 1 tot 2 jaar. Je betaalt vaak alleen rente over dit bedrag, en de lening los je in één keer af zodra je oude huis is verkocht en de opbrengst binnen is.

Wat moet je weten?

De bank kijkt bij het verstrekken van een overbruggingshypotheek naar de verwachte verkoopprijs van je oude woning. Soms eisen ze al een getekend koopcontract of taxatierapport.

Je moet de maandlasten van zowel de nieuwe hypotheek als de overbruggingshypotheek kunnen dragen – de bank checkt dus of je dat financieel aankan.

Wanneer is het handig?

Een overbruggingshypotheek is vooral handig als je je nieuwe droomhuis niet wilt mislopen, maar nog even moet wachten op de verkoop van je oude woning. Het geeft je financiële ruimte in een lastige tussenfase.

Zorg dat je schakelt met een financieel adviseur om dit goed in kaart te brengen.





Al onze woningen worden via het online biedplatform 'Eerlijk Bieden' verkocht.

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Eerlijk Bieden is het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars. Om de kwaliteit van ons keurmerk te waarborgen, hebben wij speciale biedsoftware opgezet om de geldende brancheregels te handhaven en daardoor een 100% betrouwbaar biedlogboek te genereren.

De naam zegt het al... een eerlijk biedproces. Ik hoor je denken... dat doen toch alle makelaars?

Nee helaas... makelaars die gebruik maken van het biedsysteem MOVE hebben tijdens het biedproces al inzicht in de biedingsdata.

Zij hebben namelijk deze data gewoon opengezet waardoor zij gaande het proces nog steeds allerlei zaken kunnen 'regelen'.

Misschien een keer een voordeel (lijkt het) als de makelaar je belt net voor sluitingstijd van het proces om je te vertellen dat als je er nog €10.000,- bij doet je de koper kunt worden maar geloof ons... dat gaat later toch wringen of dit nu de juiste beslissing was. Dit was ook nooit de bedoeling van het biedsysteem.

EERLIJK BIEDEN. Een eerlijk en transparant biedsysteem wat we voor onze klanten inzetten.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop.

De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.



VEELGESTELDE VRAGEN

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.

Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen.

Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod.

Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen.

Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren.

Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is.

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.



8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat je, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op jouw naam overgeschreven

Als je een financiering nodig hebt, krijg je verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. Je moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen.

Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in.

Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



WAARMEE KUNNEN WIJ JOU NOG MEER VAN DIENST ZIJN...



Wij kunnen je
van dienst zijn
als **aankoopmakelaar**



Onze eigen **klusservice**
helpt je bij je woonwensen



Je kunt onze
verhuisbus
reserveren.
Inclusief meubelrollers,
spanbanden en
verhuisdeken.



Je voor jouw
buurtfeest of ander
publiek evenement
ons springkussen
gratis kunt lenen?



Wij kunnen je als
verhuurmakelaar
ontzorgen



Heb jij een koopwoning,
wil je verhuizen maar heb je
je droomwoning
nog niet gevonden?
Dan is dit dé oplossing!
www.matchjouwwoning.nl

Wij komen graag bij je
op de koffie
voor een **gratis**
waardebepaling



Wij kunnen het gehele traject
mantelzorgwoningen voor u verzorgen



Wij zijn zeer actief
op social media.
Volg ons voor leuke weetjes,
ons aanbod en andere
handige informatie!





Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Jouw eigen verkoopteam

Dit team van professionals staat klaar om ook jou van dienst te zijn bij de aankoop of verkoop van jouw woning!

Vastgoed
#Ned.

funda

Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas
Industrieterrein 40 | 5981 NK Panningen
077 3082946
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

