

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM  
THUIS



**NIEUWE BAAN 46 TE TIENRAY**

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



## Kenmerken

- ✓ Vrijstaande woning met 3 slaapkamers en 2 badkamers
- ✓ Energiezuinig met energielabel B, 8 zonnepanelen en CV-ketel uit 2023
- ✓ Royale en fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met zwembad en overkapping
- ✓ Woonoppervlakte ca. 138 m<sup>2</sup> en perceel van ca. 510 m<sup>2</sup>
- ✓ Vrijstaande garage, carport én externe berging

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	510 m <sup>2</sup>
Inhoud	626 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1995
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
C.V.-Ketel	Nefit 2023
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

# Vrijstaand genieten

Vrijstaand wonen met ruimte, comfort én luxe, dat is precies wat deze verrassend complete woning aan de Nieuwe Baan 46 in Tienray te bieden heeft.

Deze goed onderhouden woning (bouwjaar 1995) beschikt over een woonoppervlakte van ca. 138 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van ca. 510 m<sup>2</sup>. Met maar liefst 3 slaapkamers, 2 badkamers, een ruime woonkamer, een praktische bijkeuken én een multifunctionele zolder is dit een ideale gezinswoning.

Buiten treft u een fraai aangelegde tuin met overkapping, zwembad en meerdere zitplekken. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande garage met carport en een externe berging. Met energielabel B, 8 zonnepanelen en een CV-ketel (2023) is ook aan duurzaamheid gedacht.

## Ligging en omgeving

De woning is gelegen aan een rustige weg in een prettige woonwijk in het dorp Tienray. Hier woont u in een groene en gemoedelijke omgeving met een vrij uitzicht en volop rust en privacy. Tienray staat bekend om zijn dorps karakter en goede bereikbaarheid richting Venray en omliggende dorpen. Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, terwijl ook uitvalswegen richting grotere steden goed bereikbaar zijn. Dit maakt de locatie ideaal voor wie rustig wil wonen, maar toch de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben.

## Indeling

### Kelder

Vanuit de bijkeuken is de kelder bereikbaar, een ideale ruimte voor provisie en extra opslag.

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. De hal biedt toegang tot de (meter)kast, badkamer, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de ruime en sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel daglichtinval en een prettig uitzicht op de tuin, toegankelijk via de schuifpui.

De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor een royale leefruimte ontstaat. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang naar buiten en de kelder.

De aanwezigheid van een badkamer op de begane grond maakt de woning levensloopbestendig. De volledig betegelde badkamer (2015) is voorzien van een wastafel, wastafelmeubel, douchecabine en zwevend closet. De gehele beneden verdieping is voorzien van een tegelvloer en vloerverwarming (met uitzondering van de eetkamer).

## Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel, douche, designradiator en dakraam. Tevens is er een separate half betegelde toiletruimte, hier bevindt zich ook de witgoed aansluiting. De slaapkamers zijn goed bemeten en praktisch ingedeeld, met voldoende daglicht en bergruimte en zijn afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer.

# Vrijstaand genieten

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolder met voorzolder en een mogelijkheid tot een extra (vierde) slaapkamer. Deze verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden voor opslag of het creëren van een werk- of hobbyruimte. Ook deze verdieping is afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer.

## Tuin en buitenruimte

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een absoluut pluspunt van deze woning. Deze is fraai aangelegd met gazon, beplanting en meerdere terrassen. Onder de overkapping kunt u heerlijk ontspannen, terwijl het zwembad zorgt voor verkoeling op warme dagen. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage met

elektra en een carport, ideaal voor het parkeren van meerdere voertuigen op eigen terrein. Ook is er een vrijstaande houten berging aanwezig achterin de tuin.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met 3 slaapkamers en 2 badkamers
- Energiezuinig met energielabel B, 8 zonnepanelen en CV-ketel uit 2023
- Royale en fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met zwembad en overkapping
- Woonoppervlakte ca. 138 m<sup>2</sup> en perceel van ca. 510 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande garage, carport én externe berging





## Carport

De carport is voorzien van lichtkoepels en geeft toegang tot de garage en de achtertuin. De carport is ideaal voor het parkeren van meerdere voertuigen op eigen terrein.







## Woonkamer

Vanuit de hal loopt u naar de ruime en sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel daglichtinval en een prettig uitzicht op de tuin, toegankelijk via de schuifpui.







## Eetkamer

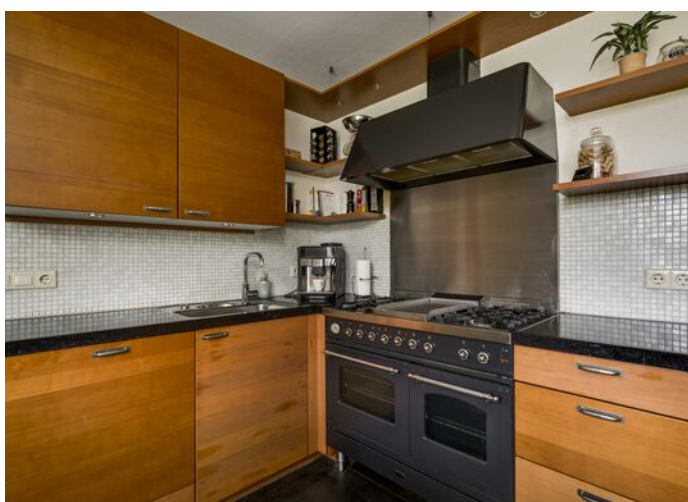
De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer, waardoor een royale leefruimte ontstaat.





## Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, uitgevoerd met een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang naar buiten en de kelder.

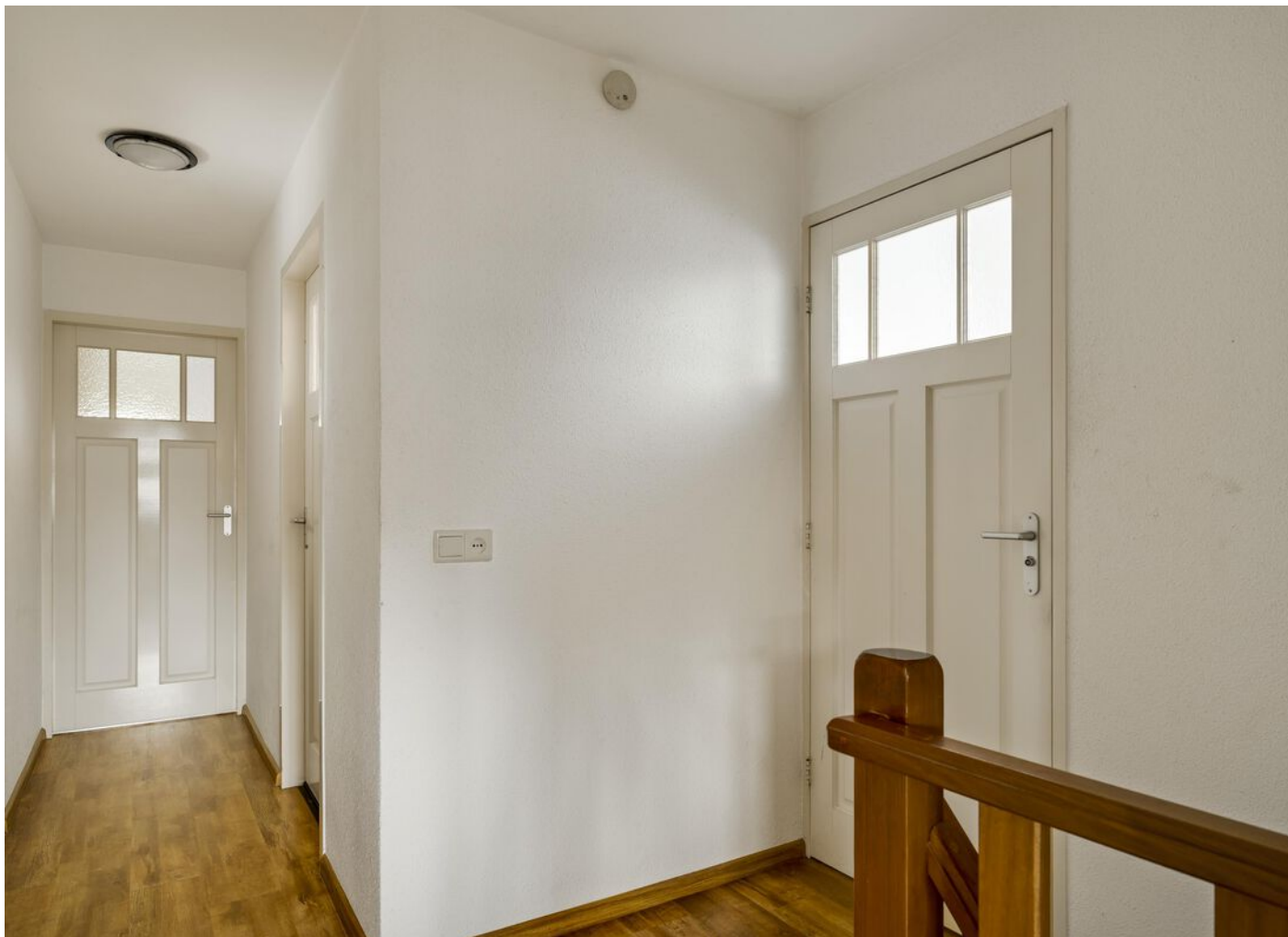




## Badkamer

De aanwezigheid van een badkamer op de begane grond biedt mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken. De volledig betegelde badkamer (2015) is voorzien van een wastafel, wastafelmeubel, douchecabine, zwevend closet en vloerverwarming.





## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een tweede badkamer en de separate toiletruimte.





## Eerste verdieping

De slaapkamers zijn goed bemeten en praktisch ingedeeld, met voldoende daglicht en bergruimte en zijn afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer.



## Eerste verdieping

De slaapkamers zijn goed bemeten en praktisch ingedeeld, met voldoende daglicht en bergruimte en zijn afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer.



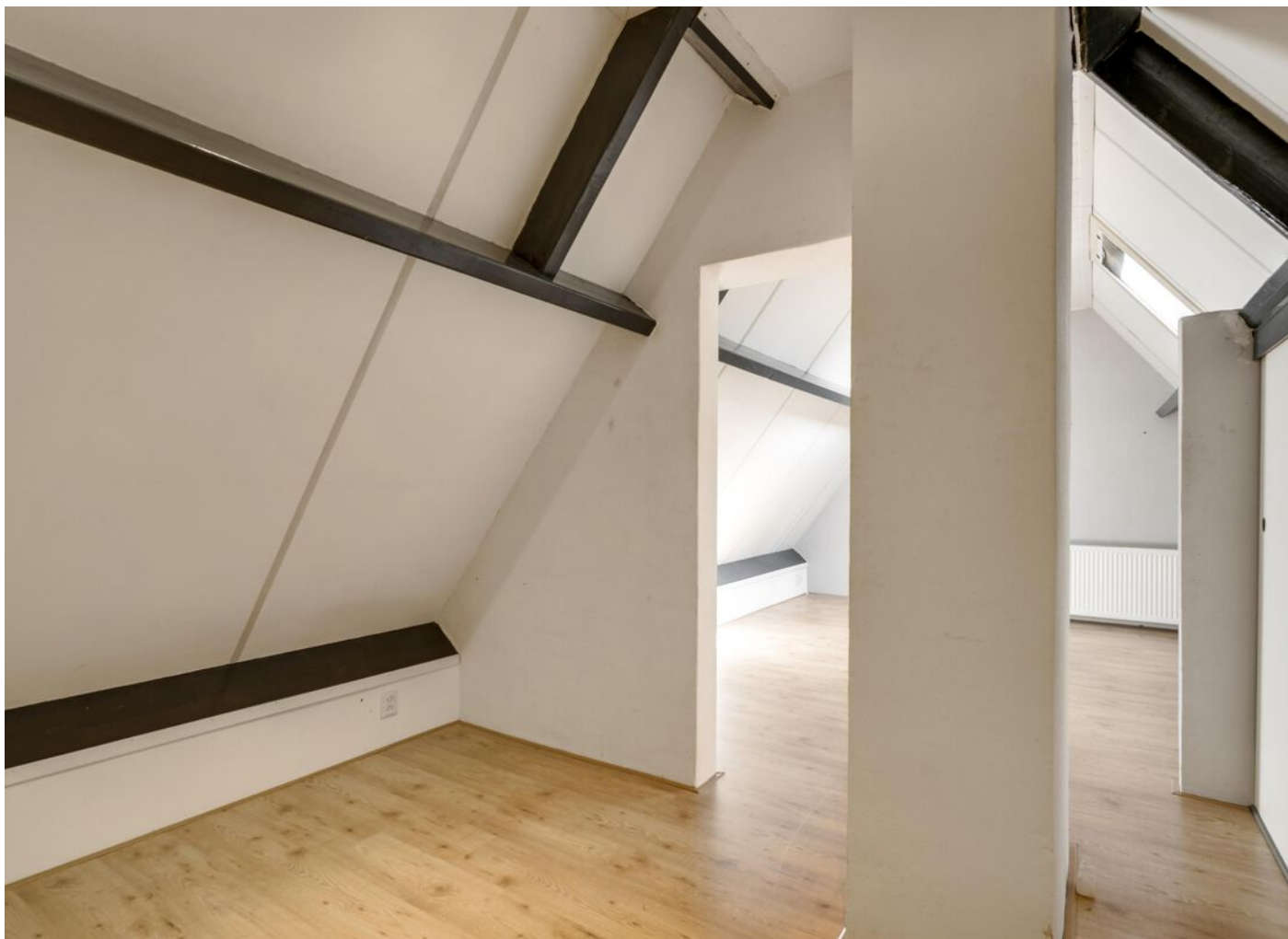


## Eerste verdieping

Deze volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel, douche, designradiator en dakraam. Tevens is er een separate half betegelde toiletruimte, hier bevindt zich ook de witgoedaansluiting.

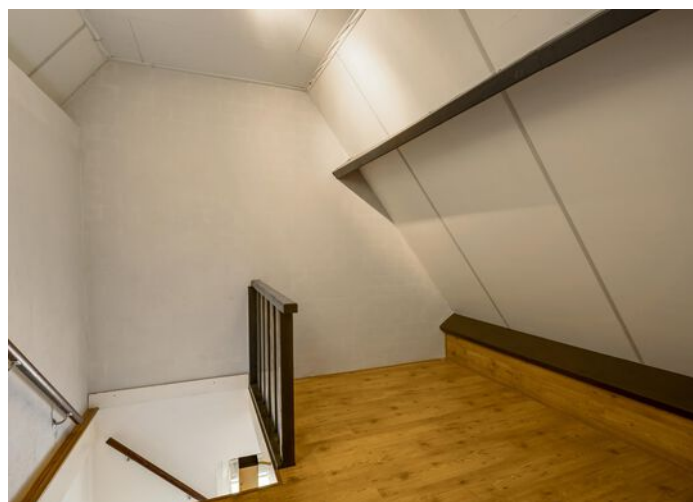
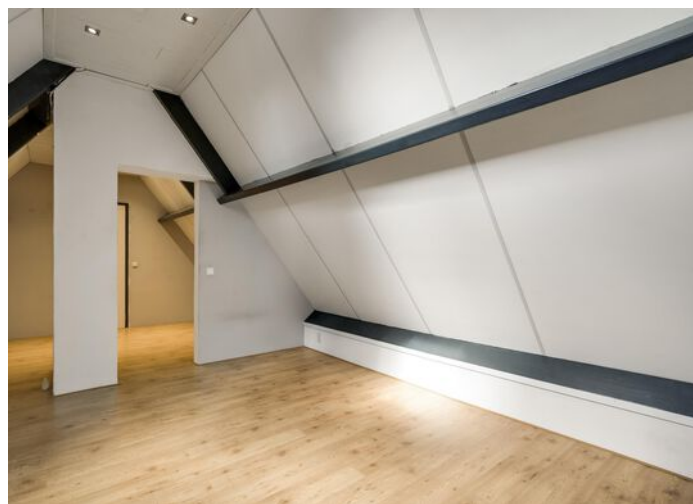


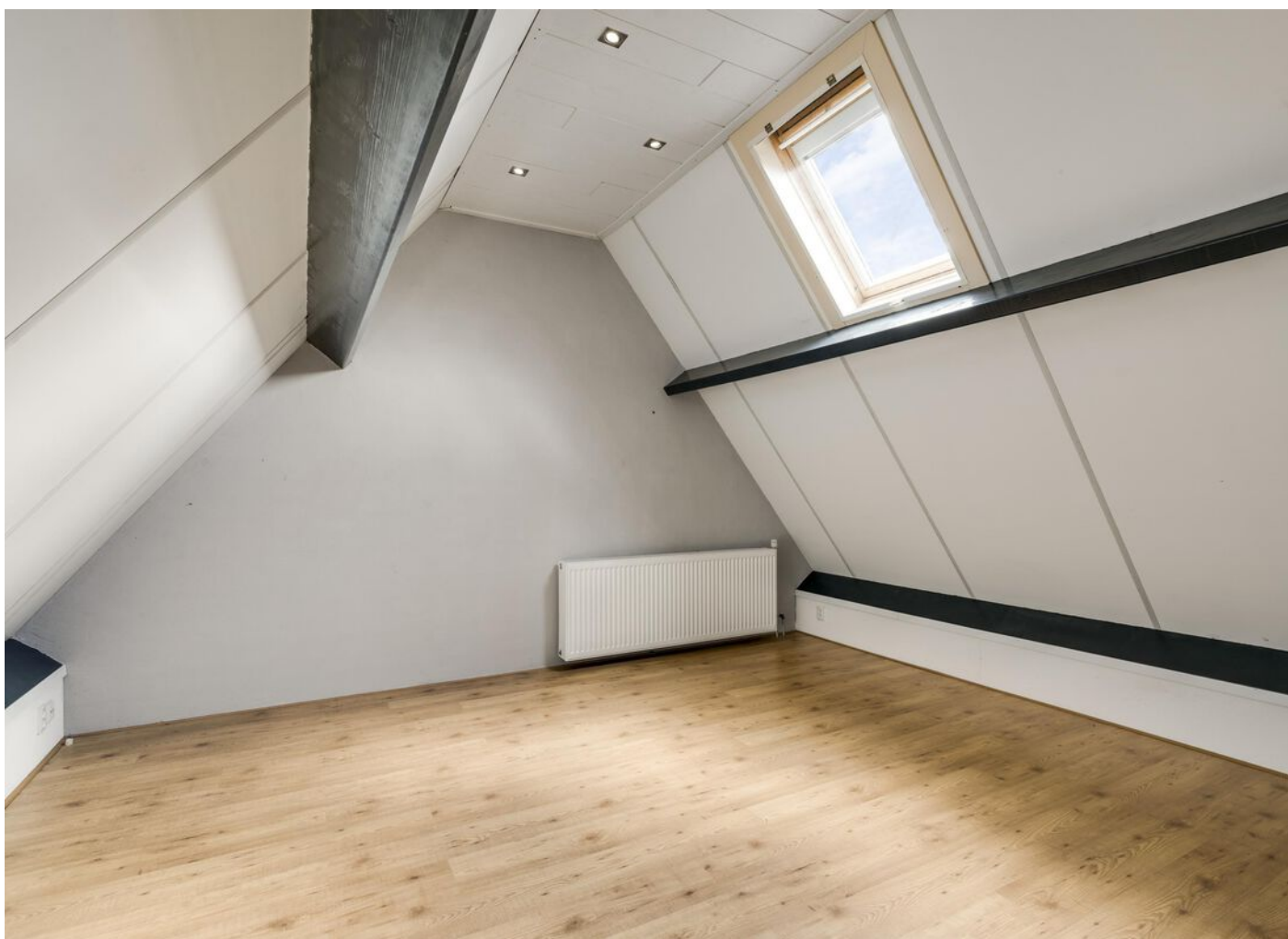




## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolder met voorzolder en een mogelijkheid tot een extra (vierde) slaapkamer. Geschikt voor opslag of het creëren van een werk- of hobbyruimte.





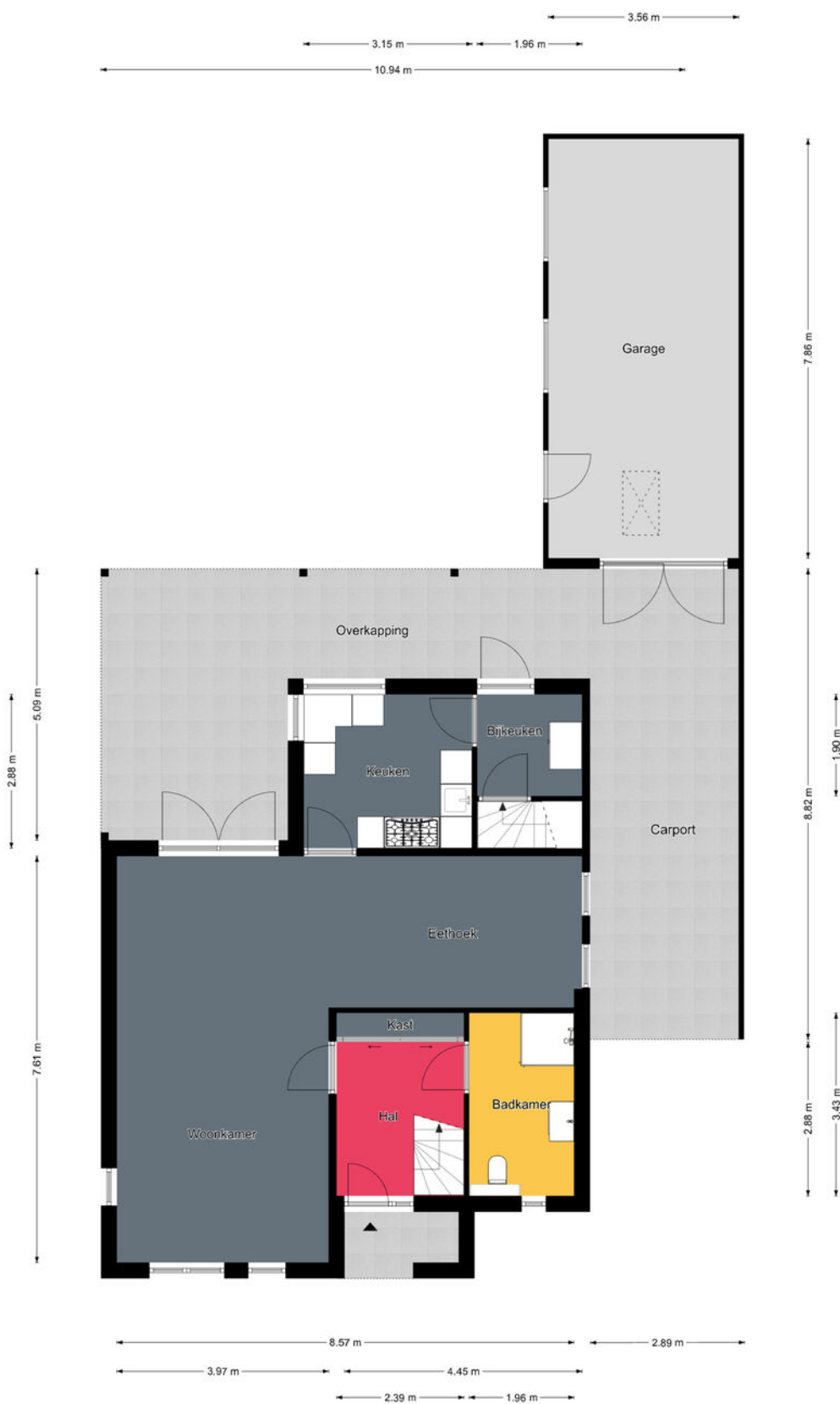


## Tuin

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is een absoluut pluspunt van deze woning. Deze is fraai aangelegd met gazon, beplanting en meerdere terrassen. Onder de overkapping kunt u heerlijk ontspannen, terwijl het zwembad zorgt voor verkoeling op warme dagen. Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage met elektra en een carport, ideaal voor het parkeren van meerdere voertuigen op eigen terrein. Ook is er een vrijstaande houten berging aanwezig achterin de tuin.



# 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

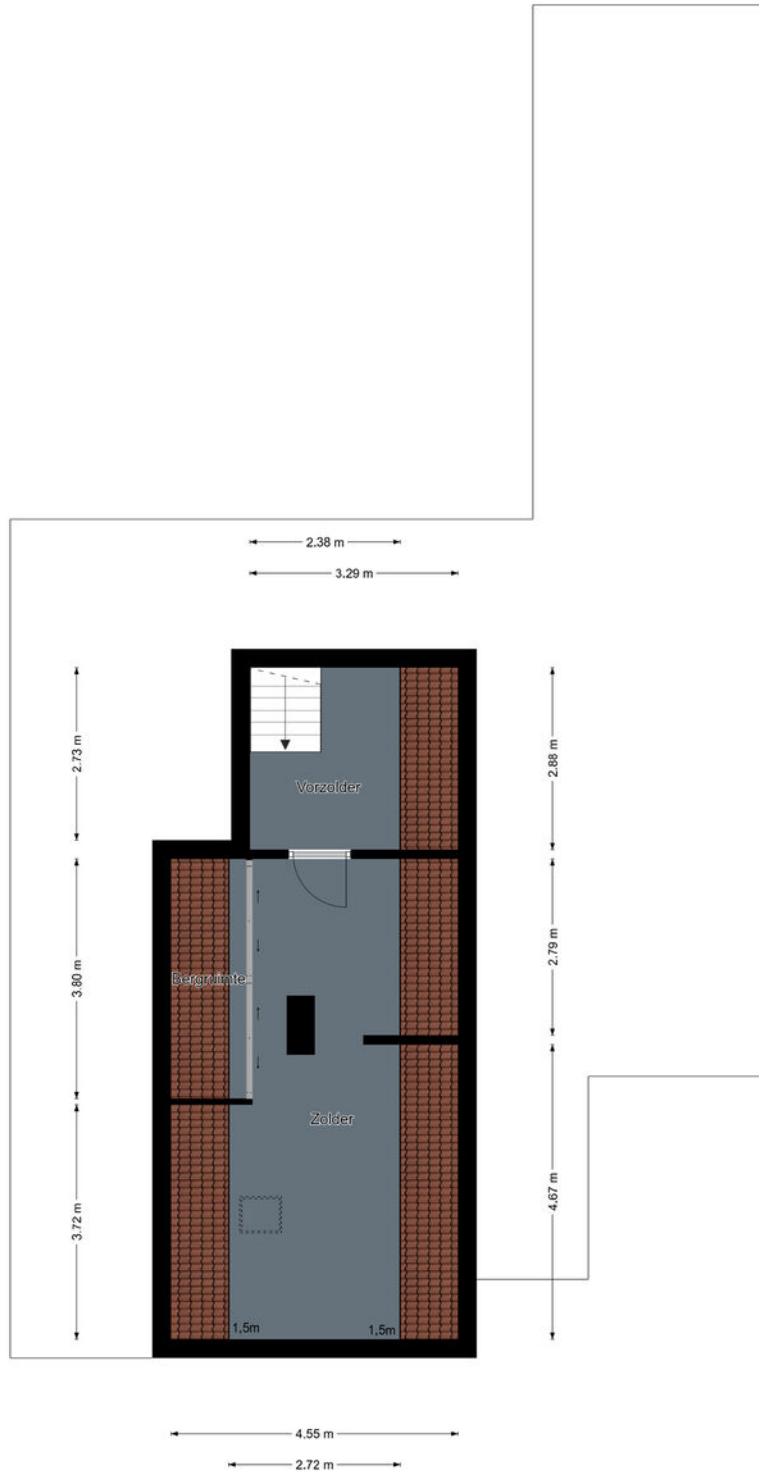


## Eerste verdieping

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



Blijft achter   Gaat mee   Kan worden overgenomen   N.v.t.

## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Nieuwe Baan 46, 5865 AP Tienray

Datum:

03-04-2026

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 achter   Gaat mee   Kan worden overgenomen   N.v.t.

## Woning

### Interieur

Verlichting, te weten:

- |  |                                     |                                     |                          |                          |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Inbouwspots/dimmers                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Losse (hang)lampen                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- |                            |                                     |                          |                                     |                          |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| - Gordijnrails             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Gordijnen                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen             | <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"/> |
| - Laminaat       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Plavuizen      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Designradiator(en)

Overige, te weten:

- |                 |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Spiegelwanden | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- |                        |                                     |                                     |                          |                          |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Kookplaat            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - (Gas) fornuis        | <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"/> |
| - Koel-vriescombinatie | <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"/> |
| - Koffiezetapparaat    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- |                |                                     |                          |                          |                          |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - 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"/> |

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Douche (cabine/scherm)	<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"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 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"/>
<b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b>				
(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"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Waarom **Intermakelaars**?



## Unique Selling Points

- Enorm bereik met groot netwerk aan aspirant kopers
- Verkoopgarantie: U betaalt pas courtage als uw woning verkocht is
- 31% meer bereik op Funda door Funda compleet pakket
- 2 kantoren in Noord-Limburg (u kunt altijd binnen lopen)
- Meer dan 25 jaar ervaring
- Onze makelaars zijn door de NVM beëdigd
- Gemiddelde klantwaardering van een 8,7

**intermakelaars**  
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

- ✓ Een goed netwerk van hypotheekadviseurs, bouwkundige en energieadviseurs
- ✓ Lokaal zeer betrokken.
- ✓ Succesvol aan/verkopen via een unieke wijze
- ✓ De vertrouwde specialist in taxaties!

Onze beoordeling ★★★★★ 8,7

# Waar moet ik bij aankoop op letten?



**U heeft o.a. een onderzoeksplicht.  
Een NVM-aankoopmakelaar helpt u daarbij  
In de regio Horst-Venray zijn dit:**



0478-568846

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



0478-556900

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



0478-636915

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



077-3989090

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



0478-513700

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



0478-636922

[www.boek-offermans.nl](http://www.boek-offermans.nl)



06-53396627

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



0478-510342

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

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

# Waarom een **NVM** makelaar?

- Enorm bereik met groot netwerk aan aspirant kopers.
- Een NVM-makelaar houdt zich aan de NVM-Erecode. Daardoor heb je de garantie op de kwaliteit van de dienstverlening.
- NVM-makelaars zijn deskundig en hebben vele diploma's en certificaten. Zij houden hun kennisniveau hoog door permanente educatie.
- Dankzij allerlei tools en een rijke database kan een NVM-makelaar precies bepalen wat een huis echt waard is.



- Een NVM-(verkoop)makelaar brengt jouw huis extra onder de aandacht bij een grote groep potentiële kopers via het netwerk van meer dan 3.500 NVM-makelaars.
- Een NVM-(aankoop)makelaar kent de lokale woningmarkt als geen ander en heeft snel zicht op nieuwe woningen die op de markt komen.
- NVM-makelaars kennen alle juridische haken en ogen en nemen alle complexe documentatie uit handen en kunnen je volledig ontzorgen.
- NVM-makelaars kunnen je adviseren over het verduurzamen van je woning.

**“Als je jouw woning wilt verkopen, dan komt er heel wat bij kijken. InterMakelaars helpt je graag.”**



# WONEN IN HORST AAN DE MAAS

Gelegen in Noord-Limburg tussen de stedelijke centra van Venlo en Venray en in het landelijke gebied van Peel & Maas. De gemeente telt 40.000 inwoners verdeeld over 16 woonkernen. Diverse malen gekozen tot beste Limburgse woongemeente. In het centrum van Horst vindt u een uitgebreid en gezellig winkelcentrum. Ook de kernen Sevenum en Grubbenvorst hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden. Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen.

De bereikbaarheid van Horst aan de 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 Horst aan de Maas snel te bereiken.

De luchthavens van Eindhoven Airport, Niederrhein (Weeze) en Dusseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Het is wel duidelijk dat u zich geen moment hoeft te vervelen in Horst aan de Maas. U kunt wandelen, winkelen, fietsen, sporten en recreëren zoveel u wilt.

## 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.

### **Hypotheken?**

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 inpanidige 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)