

Goed Wonen!



**KAPELSTRAAT 6 A
LOMM**

VRAAGPRIJS € 710.000,- K.K.



Kenmerken

Type Woning	Vrijstaande bungalow
Inhoud, woonopp	1.085 m ³ en 226 m ²
Perceel Oppervlakte	1.675 m ²
Bouwjaar	1974
Verwarming	C.V.-Ketel Nefit (2010). Twee elektrische boilers (Stiebel Eltron) t.b.v. warm water keuken en t.b.v. de vloerverwarming van de serre. Elektrische vloerverwarming hal en badkamer. Vloerverwarming woonkamer en serre (warm water). Airco unit Mitsubishi (2020)
Energie label	C label geldig tot 6 Maart 2036
Vloeren	Begane grondvloer beton/steenachtig. De begane grondvloer is na-geïsoleerd (PUR). Verdiepingsvloer hout
Gevels	Metselwerk woonhuis met spouw (geïsoleerd)
Lichtopeningen	Hard houten kozijnen v.v. dubbel glas. Zolder enkel glas. Rolluiken
Dak	Zadeldak woonhuis met keramische pannen gedekt Beschoten en geïsoleerd (1974) (exclusief zolder)
Verduurzaming	Plat dak garage en berging v.v. bitumineuze dakbedekking Er zijn 37 zonnepanelen op het zadeldak aanwezig; in 2011 geïnstalleerd. Ieder paneel heeft een vermogen van 230 WattPiek

Disclaimer

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

RUIME VRIJSTAANDE BUNGALOW

Vrij wonen met veel ruimte in en om de woning

Een ruime vrijstaande woning met veel privacy. Gelegen op een groot perceel (1.675 m²). De indeling is heel functioneel en veelzijdig. Het biedt een solide basis voor comfortabel wonen. Het mag met recht een woning genoemd worden die meebeweegt met elke levensfase.

"De smelen"

Op de zijgevel prijkt de naam "De Smelen". Deze naam laat een stukje geschiedenis zien. Voordat deze woning werd gebouwd stonden hier hoge grassen, zogenaamde smelen.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE

De hoofdentree van de woning is gelegen in de voorgevel van de woning. Vanuit de ruime hal met vide zijn de verschillende ruimtes te betreden; 3 (slaap)kamer, garderobe, toiletruimte (v.v. wandcloset en fonteintje), meterkast, woonkamer, serre (via de woonkamer), separate keuken en bijkeuken (via de keuken). De vloer in de hal is v.v. elektrische vloerverwarming.

WOONKAMER en SERRE

De woonkamer is ruim van opzet (ca. 43 m²). Vanuit de woonkamer is de serre toegankelijk via de schuifpui. Er is veel natuurlijk lichtinval. De gashaard verzorgt tijdens winterse dagen een aangename sfeer. In de serre is het al snel heerlijk vertoeven. Hier is het genieten van het contact met de grote achtertuin.

In de woonkamer ligt een natuurstenen vloer v.v. vloerverwarming. Ook in de serre ligt vloerverwarming.

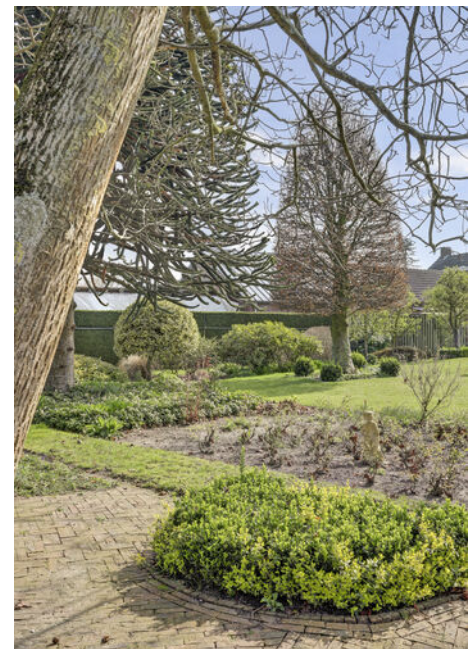
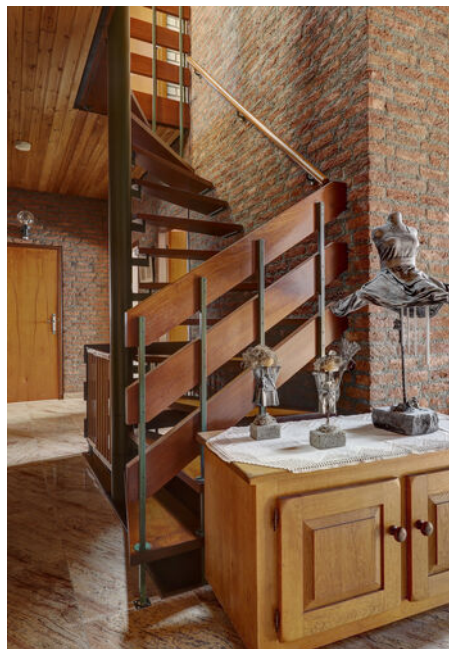
KEUKEN

De verzorgde keuken biedt veel ruimte. Er is apparatuur ingebouwd zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, en vaatwasser. Het natuurstenen aanrechtblad maakt het geheel compleet.

SLAAPKAMERS

De 3 slaapkamers op de begane grond hebben de volgende oppervlaktes:

- Slaapkamer 1 (voorgevel); 9 m² (exclusief vaste muurkastruimte)
- Slaapkamer 2 (voorgevel); 8 m² (exclusief vaste muurkastruimte)



Disclaimer

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

- Slaapkamer 3 (achtergevel); 18 m² (exclusief vaste muurkastruimte)

BADKAMER

De badkamer (1997) is ingericht met een douche, een ligbad, wastafel met bijbehorend meubel en spiegelwand (verwarmd). De vloer is v.v. elektrische vloerverwarming.
De vloer is v.v. elektrische vloerverwarming.

BIJKEUKEN

De achterbouw (bijkeuken) is toegankelijk vanuit de keuken. Hier is een grote vaste kastenwand aanwezig. Er is een wasbak met warm en koud water aanwezig.
Ook is er ruimte om wasmachine en droger op te stellen. Op de vloer liggen tegels.
Van hieruit is de achtertuin toegankelijk.

1e VERDIEPING

Hier zijn 2 slaapkamers, de stookruimte, berging en een grote zolder.

SLAAPKAMERS

De 2 slaapkamers hebben de volgende oppervlaktes:
- Slaapkamer 4 (voorgevel); 17 m²(incl. 1,5 meter lijn)
- Slaapkamer 5 (achtergevel); 18,8 m² (incl. 1,5 meter lijn)

ZOLDER

De zolder heeft een oppervlakte van ruim 48 m² (incl. 1,5 meter lijn).
Deze ruimte is nog vrij indeelbaar en biedt ruimte voor realisatie extra (slaap)kamers.

KELDER

De kelder beschikt over drie praktische ruimtes. De grootste ruimte is geschikt als hobby- en/of sportruimte. De huidige eigenaar gebruikte deze ruimte actief.

TUIN

De tuin heeft een diepte van ca. 35 meter. De ligging is Noord Oost. Er zijn zowel zon- als schaduwplekken.
Het is hier heerlijk genieten van de rust. De gehele tuin is omheind.

Er zijn diverse stroompunten aanwezig. Ook zijn er aansluitpunten voor een beregeningsinstallatie.

Er is een overdekt terras gerealiseerd.
De tuin is zeer fraai aangelegd en biedt veel privacy en rust.

GARAGE en BERGINGEN (VOORMALIGE PAARDENSTALLEN)

De garage (via de overkapping droog te bereiken vanuit de serre) is v.v. een elektrische sectionaal deur). Vanuit de garage zijn in pandig 2 bergingen bereikbaar.

Deze ruimtes waren in het verleden als stalruimte ingericht.

Van hieruit zijn ook deuren naar de tuin.

NOEMENSWAARDIGHEDEN:

- Drie slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Totaal is de woning v.v. 5 slaapkamers en een grote zolderverdieping
- Groot perceel van 1.675 m²
- Degelijk gebouwde woning
- Voorzien van rolluiken
- Grote garage en twee bergingen, samen circa 68 m²
- Twee eigen opritten
- Vliegveld Weeze bereikbaar binnen 30 minuten
- Rustige ligging in kerkdorp Lomm
- Maas, fietsroutes en wandelgebieden dichtbij

Ontdek deze ruime en goed onderhouden vrijstaande bungalow op ruim perceel met garage

Interesse in deze woning ?

Neem telefonisch of via mail contact op met Makelaardij Ankie!

We plannen graag een bezichtiging samen met u in.

Opmerking woonoppervlakte;

De grootste ruimte in de kelder en ook de zolder (buiten de 1,5 meter lijn) hebben we mee genomen als woonoppervlakte.

Vanuit de meetregels is dat toegestaan, maar een eigen interpretatie is hier denkbaar. Vandaar deze toelichting ter verduidelijking.

Disclaimer

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



Disclaimer

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



Een impressie van...

...de woonkamer met doorgang naar de serre



Disclaimer

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



Disclaimer

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



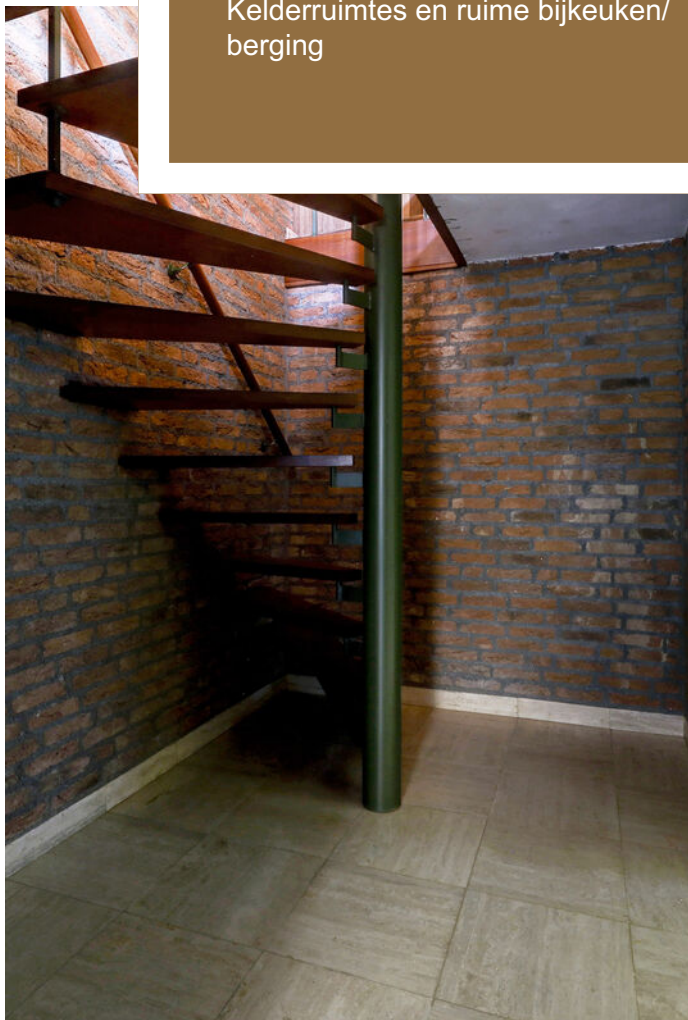
Disclaimer

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



Veel extra ruimte

Kelderruimtes en ruime bijkeuken/
berging



Disclaimer

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



Badkamer

De badkamer is v.v. ligbad, douche en wastafel met meubel

Disclaimer

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



Een impressie van ...

...er zijn in totaal 3 slaapkamers op de begane grond en er zijn 2 slaapkamers op de verdieping en een grote zolder



Disclaimer

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



Disclaimer

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



Disclaimer

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



De achtertuin

De tuin ligt voornamelijk aan de achterzijde en biedt veel ruimte en privacy



Disclaimer

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



Disclaimer

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

Plattegrond

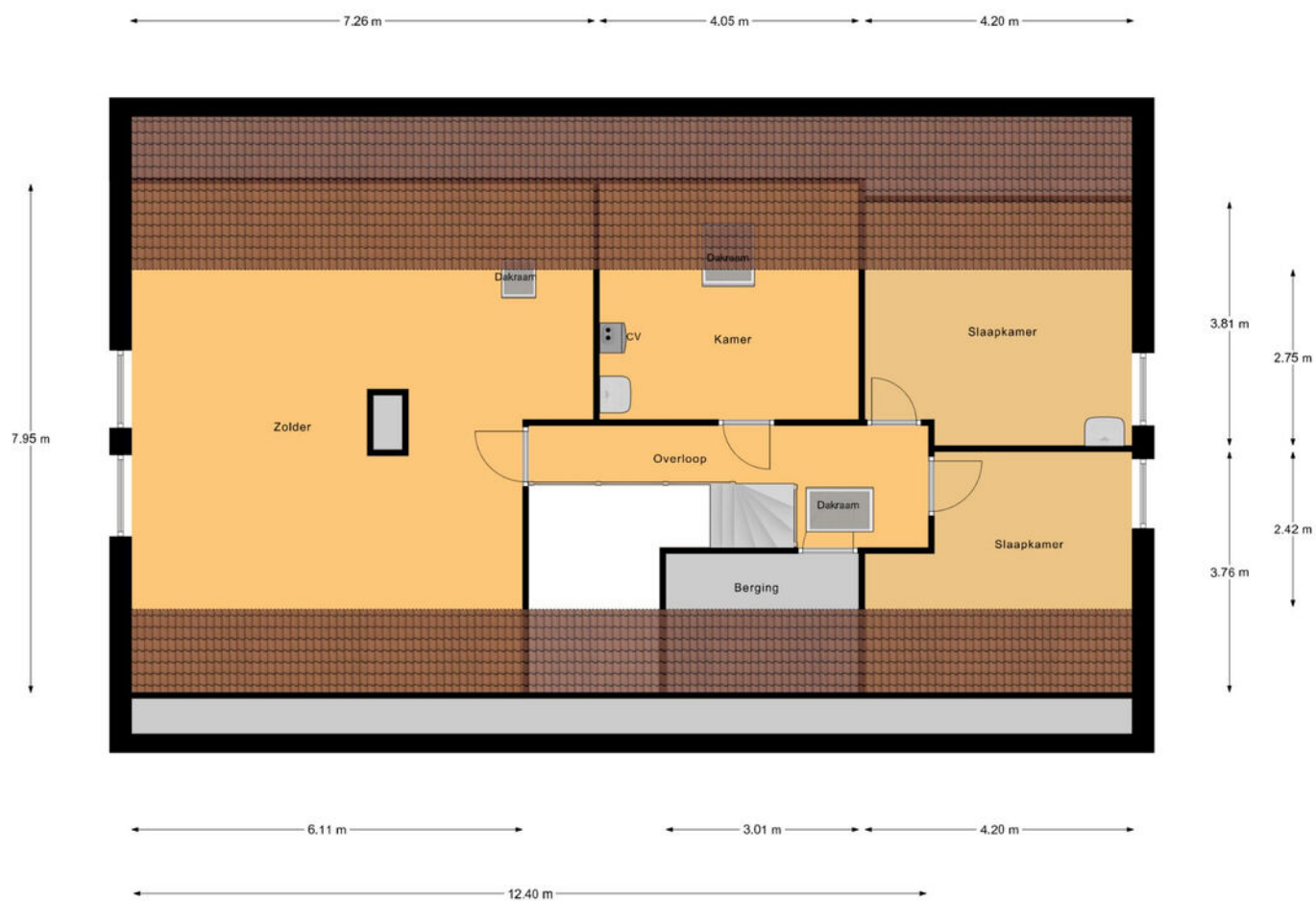


Begane Grond

Disclaimer

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

Plattegrond



1e Verdieping

Disclaimer

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

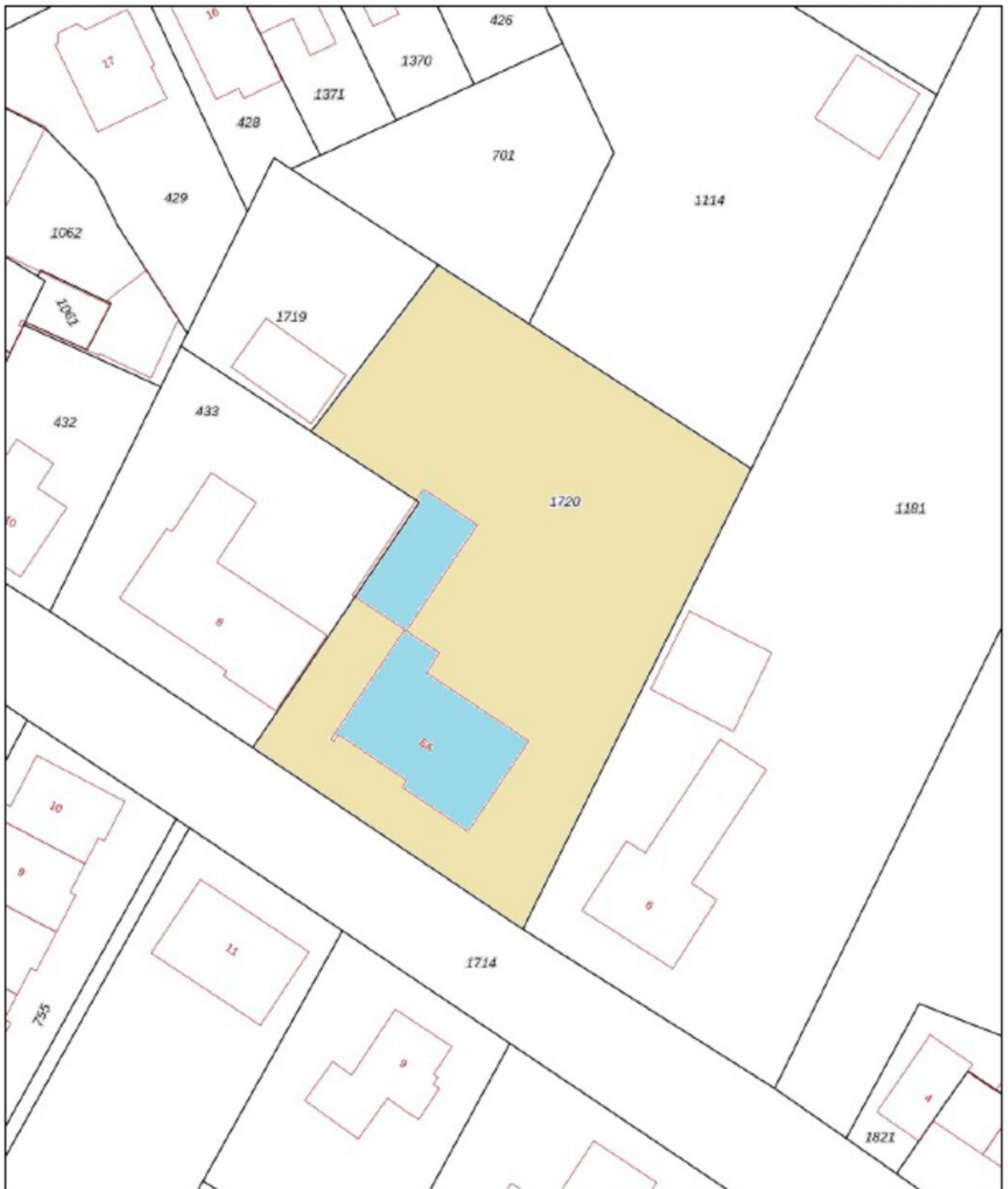
Plattegrond



Disclaimer


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

Kadaster kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Arcen en Velden
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	F
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1720
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De afbeelding is een uittreksel van de kadastrale kaart en kan afwijken van de werkelijkheid.



Disclaimer

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

Wonen in Lomm

Ontdek het Idyllische Lomm: Veel natuur, een hechte gemeenschap en een goed bereikbaarheid

Gelegen tussen Arcen en Velden, is het dorp Lomm gelegen in een prachtige omgeving met overvloedig natuurschoon op loopafstand.

De majestueuze Maas is eveneens op korte loopafstand te vinden, en kenmerkt dit gebied met zijn natuurlijke pracht.

Aan de oostzijde van Lomm strekt zich een adembenemend bosgebied uit, waaronder met bomen begroeide duinen en de imposante stuifduin genaamd "de Wittenberg," bekend als de Ravenvennen. Dit gebied wordt zorgvuldig beheerd door het Limburgs Landschap en biedt een scala aan wandelroutes te midden van ongerepte schoonheid.

Het uitgebreide fietsknooppuntennetwerk doorkruist dit natuurlijke paradijs, waardoor fietsliefhebbers eindeloze verkenningen kunnen ondernemen.

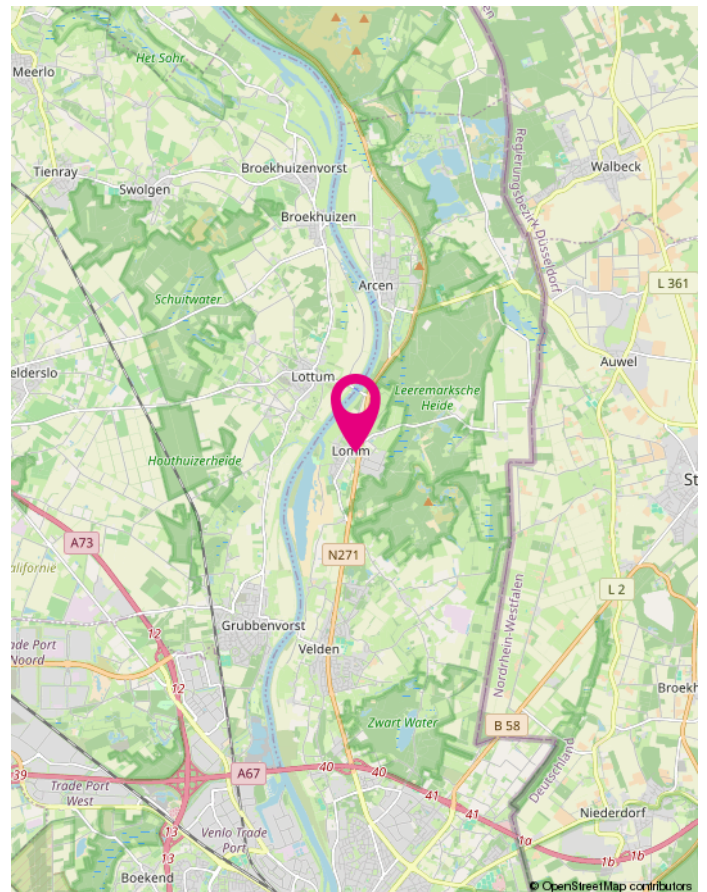
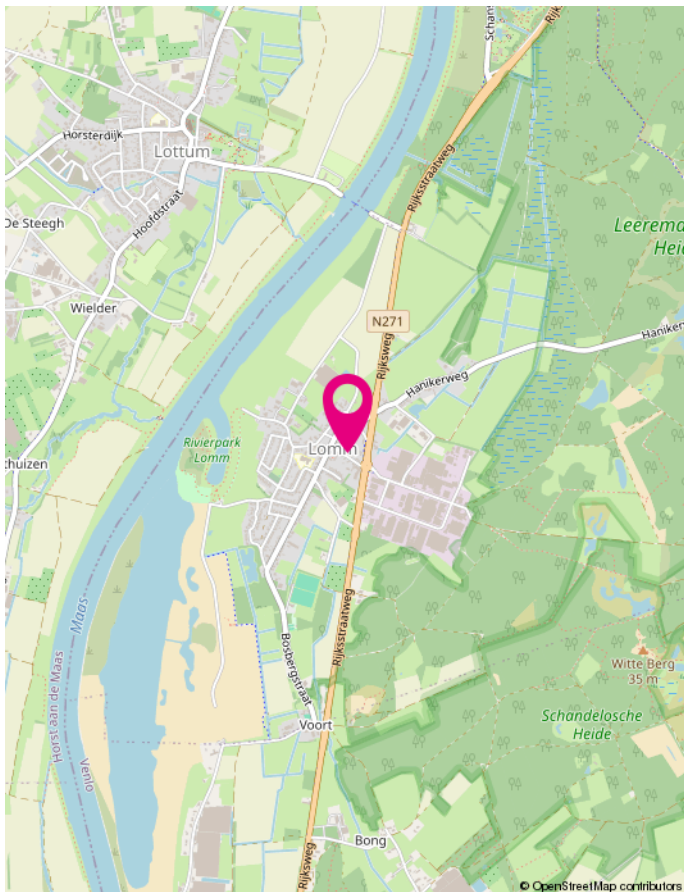
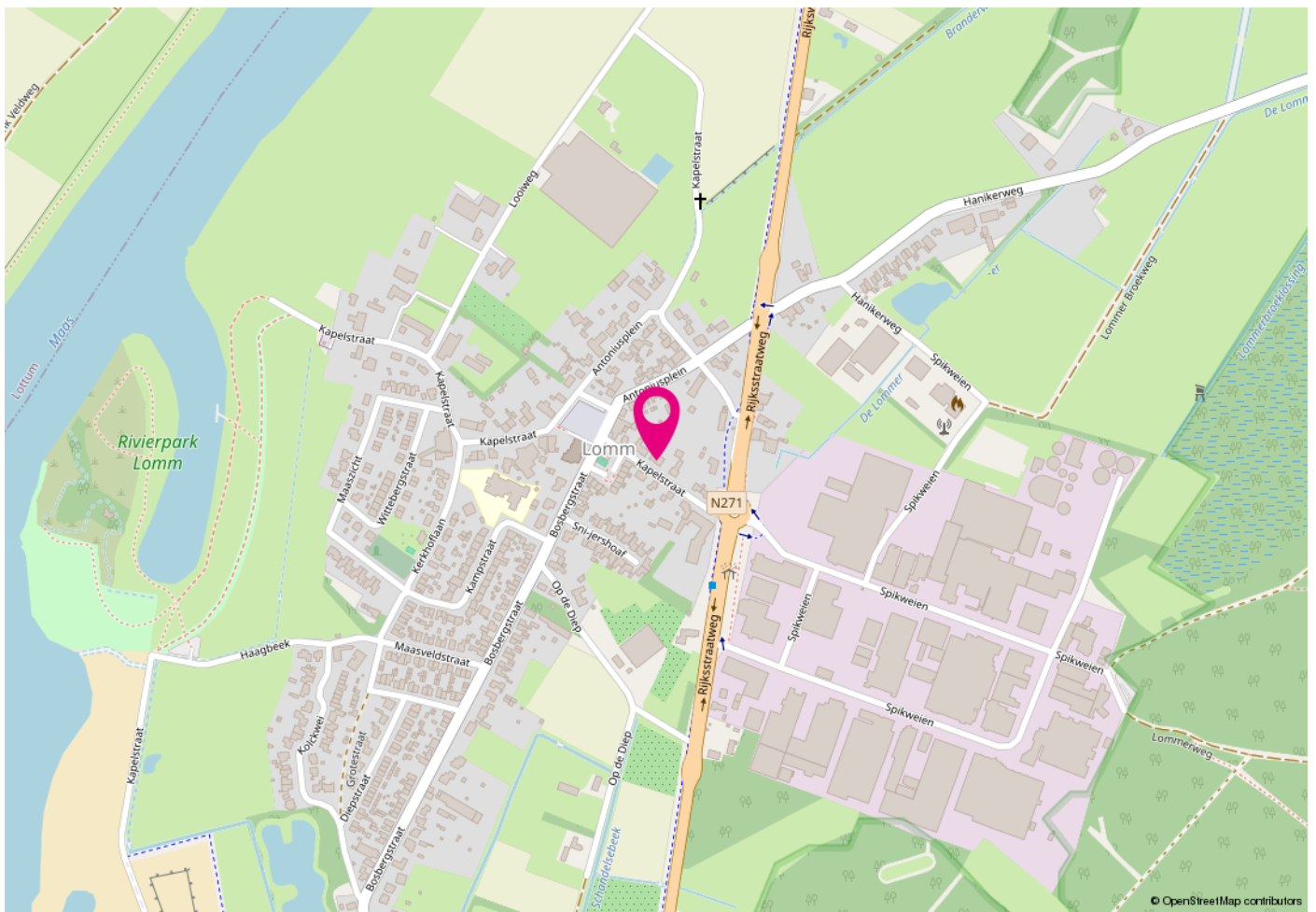
Lomm is niet alleen een plek van natuurlijke pracht, maar ook van gemeenschap en bedrijvigheid. Het eigen industrieterrein "De Spikweien" voor vele ondernemingen getuigt hiervan. De hechte lokale gemeenschap is rijk aan eigen verenigingen en organiseert diverse evenementen gedurende het jaar, vaak gehouden in het gastvrije gemeenschapshuis.

De strategische locatie van Lomm is een pluspunt, met de nabijheid van de A67 en A73 waardoor grote steden zoals Nijmegen, Roermond en Eindhoven gemakkelijk bereikbaar zijn. Duitsland ligt op steenworp afstand, met toegang tot de BAB 40 naar Duisburg via de A67 en de BAB 61 naar Düsseldorf via de A74. Bovendien is Vliegveld Niederrhein (Weeze) binnen een half uur bereikbaar en de belangrijkste uitvalswegen liggen op slechts ongeveer 10 minuten rijden.

Voor de liefhebbers van golf is de Golf Maasduinen-club te vinden in Arcen/Wellerlooi, op ongeveer 6 km afstand.



Locatie



Disclaimer

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

Makelaardij Ankie!

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

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

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

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

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

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

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

werkzaam als makelaar-taxateur.

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

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

We voelen ons betrokken bij het hele proces.

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

Bent u benieuwd wat Makelaardij Ankie voor u kan betekenen?

Maak een afspraak voor een vrijblijvende kennismaking.



Disclaimer

De verkoopbrochure

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

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

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

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

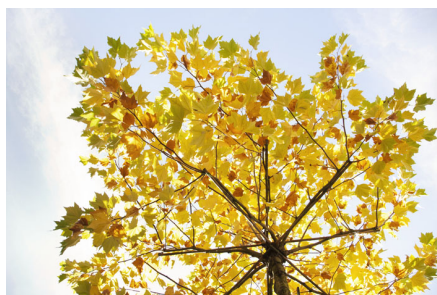
Toelichting NEN 2580

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

Onderzoeksplicht koper

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

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



Disclaimer

Overdrachtsbelasting

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

Een bezichtiging

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

De koopakte

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



Meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

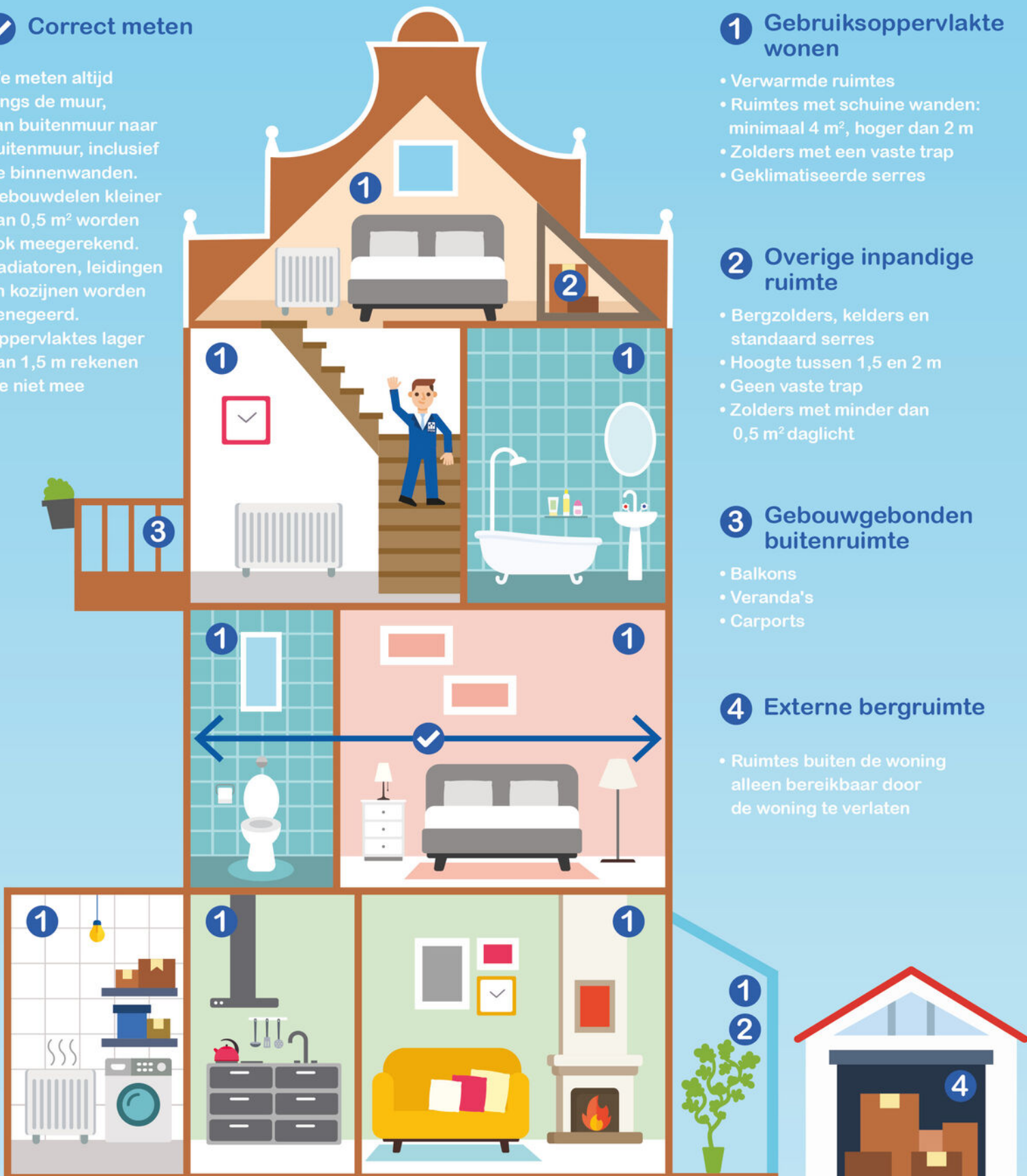
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

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

Hoe wordt een woning gemeten?

✓ Correct meten

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



1 Gebruiksoppervlakte wonen

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

2 Overige inpandige ruimte

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

3 Gebouwgebonden buitenruimte

- Balkons
- Veranda's
- Carports

4 Externe bergruimte

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



WWW.MAKELAARDIJANKIE.NL

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