



## Richterstraat 67, 7582 BW Losser

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

Straatman Makelaardij  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)

## Omschrijving

**Wat een verrassend ruime en veelzijdige woning is dit! Hier woon je heerlijk rustig, met volop leefruimte, een speelse indeling én de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Dankzij de combinatie van een royale begane grond en meerdere slaapkamers op de verdieping is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen.**

**Met onder andere een zeer ruime woonkamer met serre, maar liefst meerdere (slaap)kamers op de begane grond én verdieping, drie badkamers en een fijne, vrij gelegen tuin is dit een woning met uitzonderlijk veel mogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor een gezin, werken aan huis of juist levensloopbestendig wilt wonen, dit huis biedt het allemaal.**

### Indeling

#### Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast en een toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. Vanuit hier heb je direct toegang tot zowel de keuken als de woonkamer, wat zorgt voor een prettige en praktische indeling.

De keuken en bijkeuken staan met elkaar in directe verbinding en vormen samen een praktische en royale leefruimte. In de keuken is een ruim opgezet keukenblok geplaatst met spoelbak, veel werkruimte en volop kastruimte. Onder het raam, met zicht op de voorzijde, bevindt zich een groot ladenblok met extra werkblad. Daarnaast is er voldoende plek voor een eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen en te genieten van het dagelijks leven. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die is ingericht met een tweede keukenopstelling voorzien van een 5-pits gaskookplaat, oven en afzuigkap. Ook vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, wat deze ruimte extra praktisch maakt.

De woonkamer is echt het hart van het huis: een lichte en royale leefruimte met open haard en een fraaie serre/tuinkamer met twee lichtkoepels. Dankzij de schuifpui sta je in directe verbinding met de tuin, die gunstig op het zuiden is gelegen, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten en binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Via de serre/tuinkamer bereik je een extra kamer die zich uitstekend leent als werk- of hobbyruimte. Daarnaast kom je vanuit de serre in een portaal dat leidt naar de royale, tuingerichte slaapkamer met directe toegang tot de tuin. Aansluitend vind je hier de eigen, complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en een toilet. Dit maakt de woning bij uitstek geschikt voor comfortabel wonen op de begane grond.

Daarnaast is er op de begane grond nog een tweede slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft eveneens een eigen badkamer, voorzien van een douche en wastafel.

#### Verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met vaste kasten en de opstelplaats van de cv-ketel. Hier

vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van daglicht en praktische indelingen. Twee kamers beschikken bovendien over extra bergruimte.

De derde badkamer, met dakkapel, is voorzien van een douche, toilet, wastafel en designradiator. Ideaal voor gezinnen of wanneer je gasten ontvangt.

### **Buiten**

De tuin is fraai en vrij gelegen, waardoor je hier optimaal geniet van rust en privacy. Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, zodat je op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw kunt vinden. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

### **Bijzonderheden**

- Geschakelde semi-bungalow op 487 m<sup>2</sup> eigen grond
- Bouwjaar 1972
- Energielabel C, geldig tot 10-04-2036
- CV combiketel Atag 2017
- Woonoppervlak ca. 232 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 845 m<sup>3</sup>
- Zeer ruime woonkamer met serre en lichtkoepels
- Gelijkvloers wonen mogelijk (twee slaapkamers en twee badkamers op de begane grond)
- In totaal meerdere slaapkamers verdeeld over beide verdiepingen
- Drie badkamers
- Royale keuken met veel mogelijkheden
- Fraai vrij gelegen tuin met veel privacy en gelegen op het zuiden
- Veel bergruimte en multifunctionele kamers
- Deze presentatie bevat artist impressions ter inspiratie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
- De woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetrapport
- In de koopovereenkomst wordt de verplichting tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie opgenomen ter grote van 10% van de koopsom.
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdoms-, asbest- en niet zelfbewoningsclausule opgenomen
- Bij de verkoop van deze woning is géén NVM vragenlijst deel B en lijst van zaken aanwezig
- Koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend
- Aanvaarding in overleg

**Kortom:** een woning met enorm veel ruimte en flexibiliteit, waar je jouw eigen woonideeën volledig kunt realiseren. Of je nu op zoek bent naar gelijkvloers wonen, een gezinshuis of een combinatie van wonen en werken, hier kan het allemaal.

**Nieuwsgierig? Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!**

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 600.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 845 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 487 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 232 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1972
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 250 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

## Locatie

Richterstraat 67  
7582 BW LOSSER



**Staatman Makelaardij**  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)

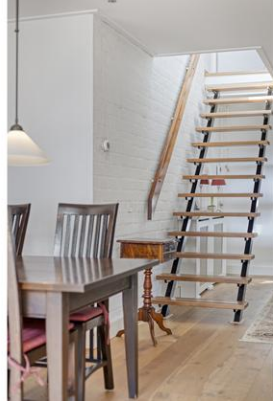
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



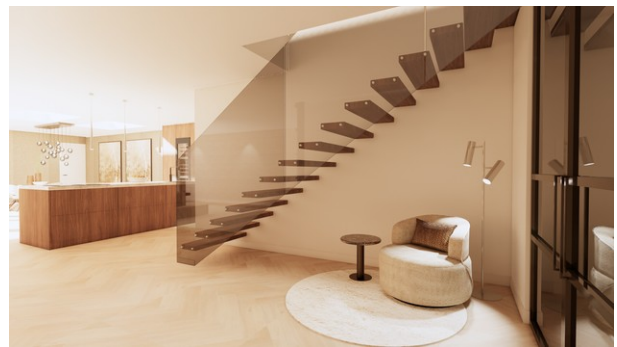
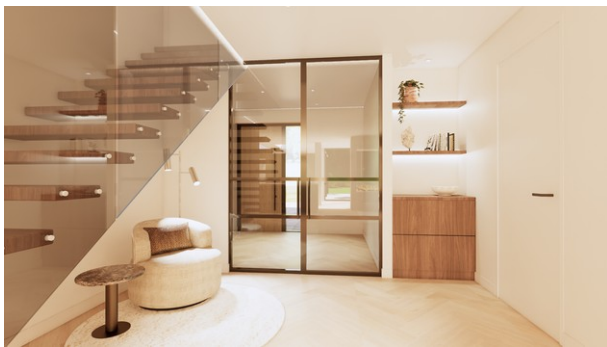
## Foto's



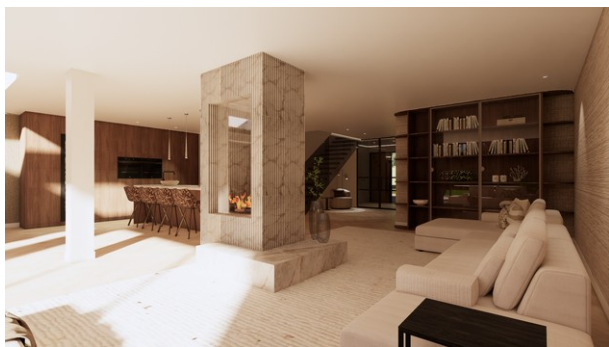
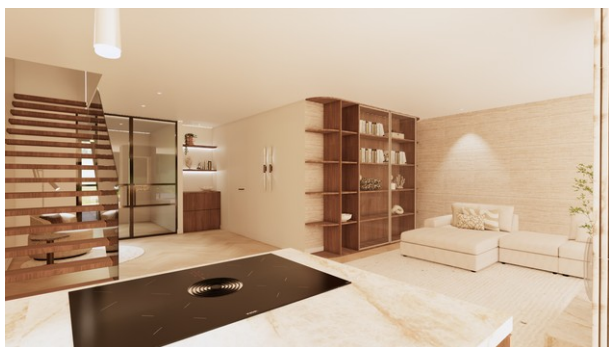
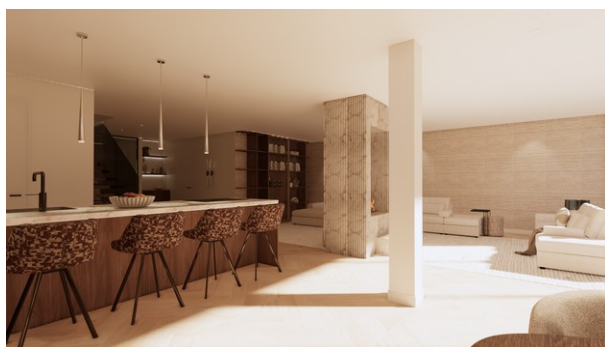
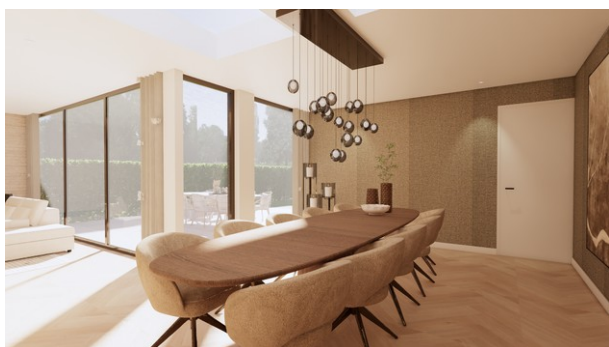
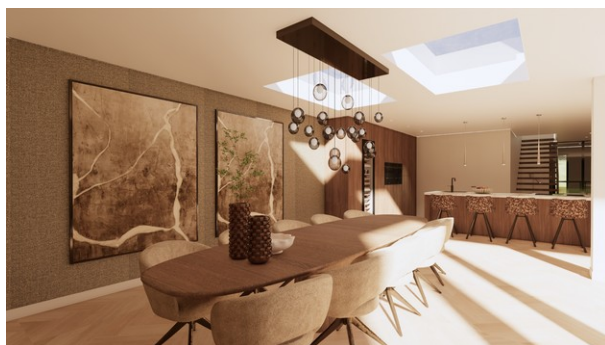
## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

**Straatman Makelaardij**  
 Raadhuisstraat 24  
 7581 AA, LOSSER  
 Tel: 053-5369000  
 E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



**Straatman Makelaardij**  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)



Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, meer informatie wensen of een bezichtiging willen plannen met de makelaar dan kunt u natuurlijk contact met ons opnemen.

Wij zijn u graag van dienst!



Ons kantoor is op werkdagen geopend van 8.30 tot 17.00 uur.  
U bent van harte welkom!

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."*

#### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

*Een mondelinge overeenstemming tussen de particulier 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".*

#### **De meest gestelde vragen:**

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. De NVM-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

**Straatman Makelaardij**  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)



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 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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:

Financieringsvoorbehoud; Geen huisvestingsvergunning; Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring; Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie; NVM No-Risk clause.

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

**Straatman Makelaardij**  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)



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.

10. 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.

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. Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via E-mail of verkrijgbaar via je NVM-makelaar.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. 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.

14. 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.

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

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

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal € 405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Straatman Makelaardij**  
Raadhuisstraat 24  
7581 AA, LOSSER  
Tel: 053-5369000  
E-mail: [info@straatmanmakelaardij.nl](mailto:info@straatmanmakelaardij.nl)  
[www.straatmanmakelaardij.nl](http://www.straatmanmakelaardij.nl)

