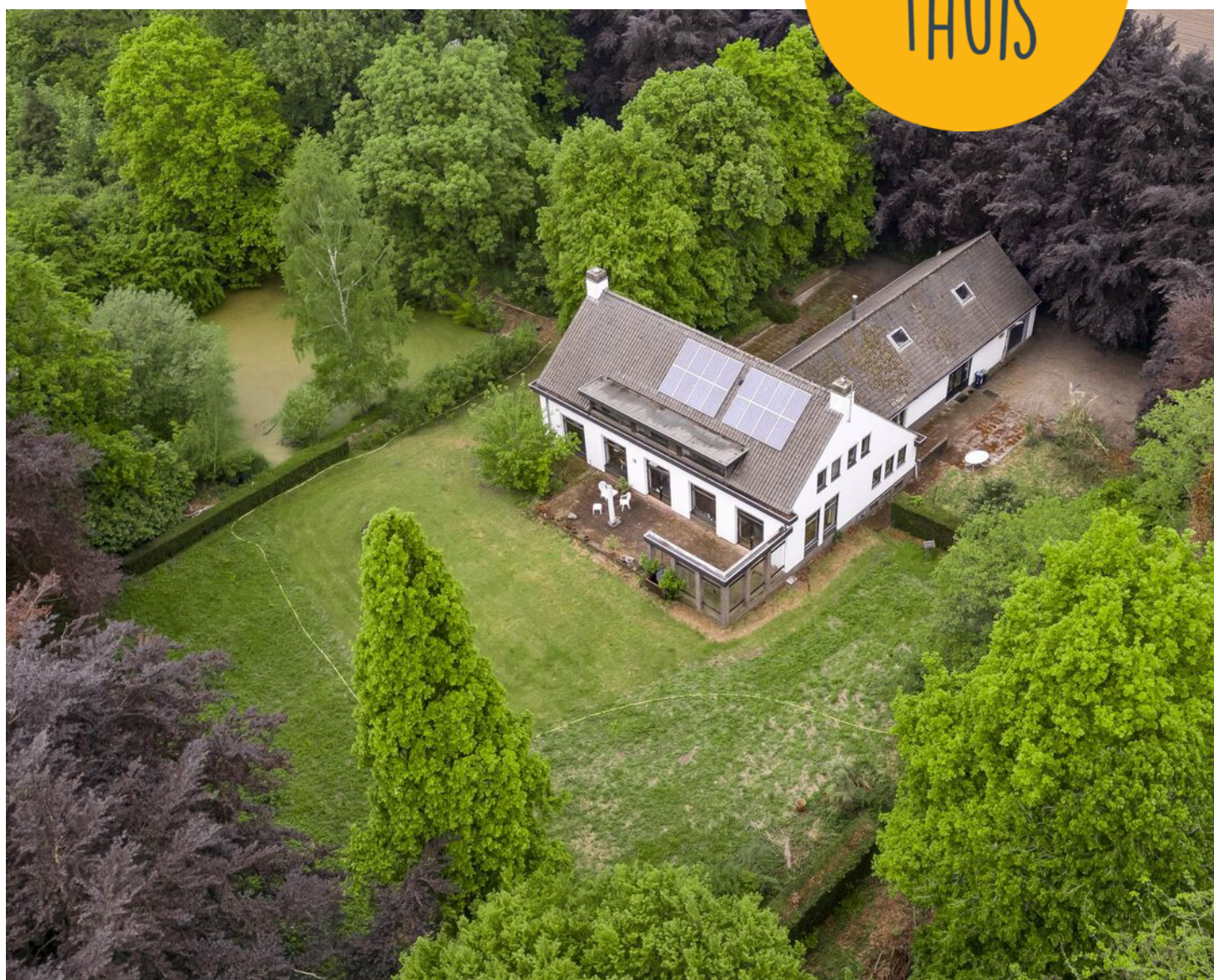


intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



VELD-OOSTENRIJK 12 TE HORST

Vraagprijs € 950.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Gelegen op een uitzonderlijk perceel van ruim 3,3 hectare met optimale privacy
- ✓ Maar liefst 8 slaapkamers en diverse multifunctionele ruimtes
- ✓ Prachtige ligging aan de bosrand met parkachtige tuin en waterpartij
- ✓ Royale inpandige garage, kelder, vrijstaande berging én mogelijkheden voor werken aan huis

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	456 m ²
Perceeloppervlakte	33355 m ²
Inhoud	2489 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	tuin rondom
C.V.-Ketel	Nefit 2024
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Energie label	E

Vrijstaande villa met bosperceel

Exclusief wonen tussen bos, rust en ruimte
vrijstaande villa met eigen bosperceel én herten

Vrijstaand wonen op een uitzonderlijke locatie, midden in het groen en met volop ruimte, rust en privacy. Aan de geliefde Veld-Oostenrijk in Horst ligt deze villa op een indrukwekkend perceel van maar liefst ruim 3,3 hectare. Een unieke plek waar natuur, ruimte en karakter samenkomen. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 456 m², een inhoud van bijna 2.500 m³, acht slaapkamers, diverse multifunctionele ruimtes, een grote inpandige berging/garage én een vrijstaande (houtskelet met damwandprofiel afwerking) berging. Dankzij de royale opzet en de indeling biedt dit object volop mogelijkheden voor grote gezinnen, werken aan huis, dubbele bewoning of het realiseren van een levensloopbestendig woonprogramma. De villa werd gebouwd in 1968 en ademt karakter en degelijkheid. De architectuur, de vide, de royale leefruimtes en de grote raampartijen zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Vanuit vrijwel iedere ruimte is er zicht op het omliggende groen. De woning is door de jaren heen netjes onderhouden en beschikt onder andere over een vernieuwde Nefit cv-ketel uit 2024, 16 zonnepanelen, glasvezel en diverse praktische voorzieningen zoals rolluiken, mechanische ventilatie en een alarminstallatie.

Wonen aan de Veld-Oostenrijk betekent wonen op een van de meest idyllische locaties van Horst. De lange oprijlaan, omgeven door volwassen bomen, geeft direct het gevoel van privacy en allure. De woning ligt aan de bosrand, beschermt en volledig omringd door groen, terwijl het centrum van Horst met winkels, scholen, horeca en sportvoorzieningen op korte afstand bereikbaar blijft. Ook de uitvalswegen richting Venlo, Eindhoven en Nijmegen zijn goed bereikbaar.

De ligging op het royale perceel zorgt voor optimale rust en vrijheid. Rondom de woning bevinden zich gazons, volwassen bomen, natuurlijke erfafscheidingen en diverse plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin ligt zelfs een sfeervolle waterpartij, waardoor het perceel een bijna parkachtige uitstraling krijgt. Dit is een locatie die zelden op de markt komt.

Indeling

Begane grond

Via de imposante entree betreedt u de woning in een royale ontvangsthall met vide en open trapopgang. De hoge plafonds, natuurstenen vloer, wit geschilderde bakstenen wanden en warme houten accenten zorgen direct voor sfeer en karakter. De centrale hal vormt het hart van de woning en geeft toegang tot de verschillende leefruimtes. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen en prachtig uitzicht over de tuin. Dankzij de brede opzet en de vele lichtinval voelt deze ruimte bijzonder aangenaam en open aan. Aansluitend bevindt zich de eetkamer met directe verbinding naar de tuin en het terras. Daarnaast is er nog een aparte tuinkamer aanwezig, ideaal als extra lounge, televisiekamer of bibliotheek. De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt over een royale opstelling met veel kastruimte en een gezellige eetplek. Vanuit de keuken is er direct toegang naar buiten. Hoewel de keuken momenteel een retro uitstraling heeft, biedt deze ruimte een uitstekende basis voor modernisering naar eigen smaak.

Vrijstaande villa met bosperceel

Verder bevinden zich op de begane grond meerdere multifunctionele kamers die momenteel als kantoorruimte worden gebruikt. Het achterste gedeelte van de woning beschikt over een zeer royale inpandige berging met aansluitend de garage. Deze ruimtes bieden talloze mogelijkheden voor hobby, opslag, atelier of het stallen van meerdere voertuigen. De garage beschikt bovendien over een elektrische deur.

Eerste verdieping

De verdieping is indrukwekkend ruim opgezet en bereikbaar via de centrale vide. Hier bevinden zich maar liefst acht slaapkamers, verdeeld over verschillende vleugels van de woning. De slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal van formaat en beschikken over prettige lichtinval en vaste kastruimtes. De overloop vormt een centrale verbinding tussen de kamers en kijkt via de vide uit op de entreehal beneden, wat zorgt voor extra ruimtelijkheid. De badkamer is voorzien van een douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig. Ook bevinden zich op deze verdieping meerdere berguimtes en knieschotten, ideaal voor extra opslag. In het langgerekte middengedeelte van de verdieping bevinden zich nog twee zeer royale kamers onder de schuine kap. Deze ruimtes kunnen uitstekend dienen als extra slaapkamers, hobbyruimte, atelier of speelkamer.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder met meerdere compartimenten, waaronder een cv-ruimte, provisiekelder en wijnkelder. Een ideale plek voor opslag, voorraad of het creëren van een hobby- of sportruimte.

Tuin en buitenleven

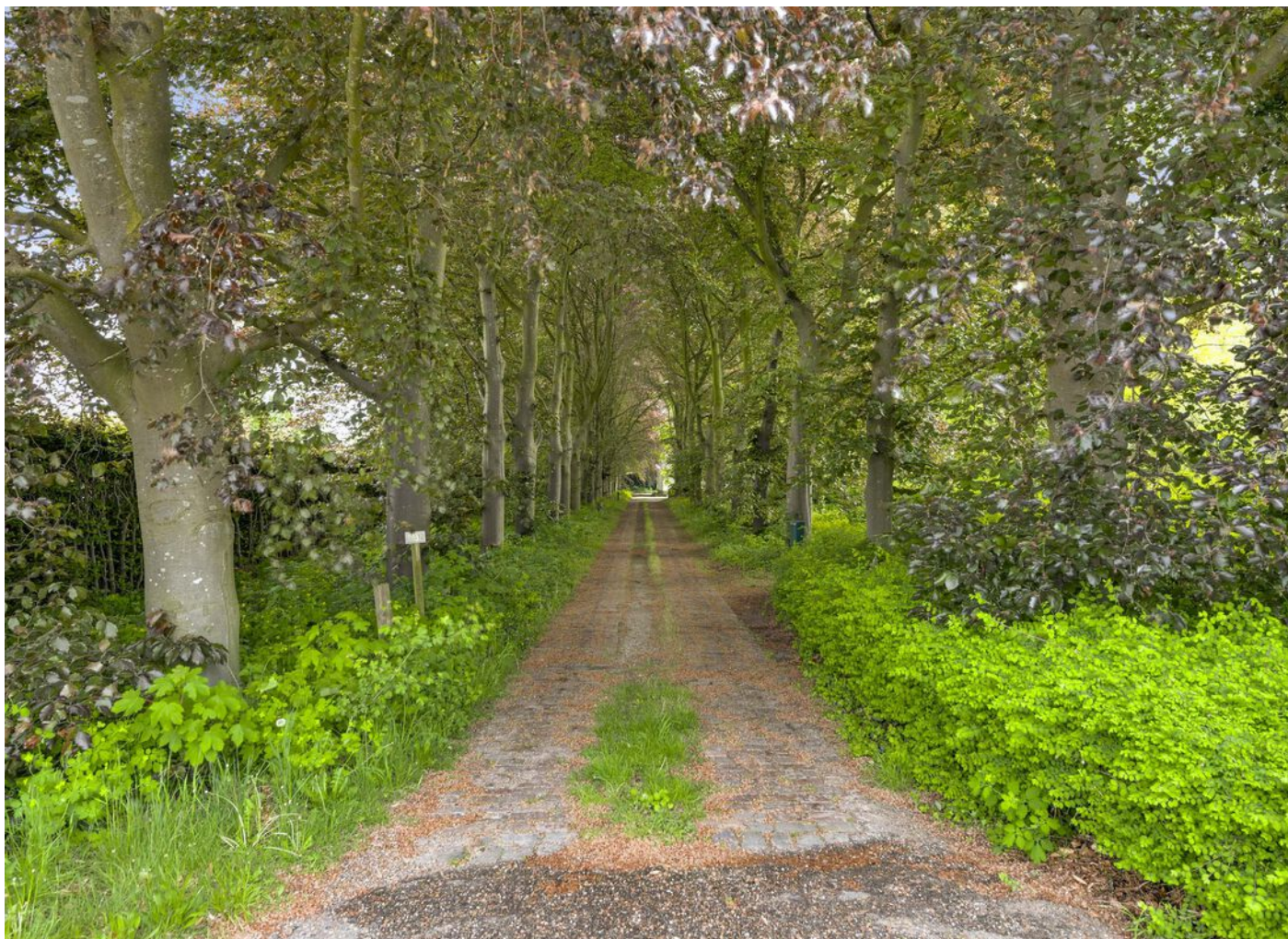
Het buitenleven vormt hier zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze bijzondere woonlocatie. De woning wordt volledig omringd door groen en ligt midden op een uitzonderlijk perceel van ruim 33.000 m², waar rust, privacy en natuur naadloos samenkomen. Vanuit iedere hoek van het terrein ervaart u een gevoel van vrijheid en exclusiviteit, met overal zicht op volwassen bomen, weelderige begroeiing en een prachtig eigen bosperceel dat het geheel een landgoedachtige uitstraling geeft. De royale achtertuin biedt meerdere terrassen, grote gazons en volop ruimte om in alle rust te ontspannen of gasten te ontvangen. Dankzij de volwassen bomen en natuurlijke inrichting ontstaat een sfeervolle, parkachtige ambiance die gedurende ieder seizoen een ander karakter laat zien. Wandelend over het perceel ontdekt u steeds nieuwe plekken om van de natuur te genieten; van zonnige open ruimtes tot beschutte plekken midden tussen het groen. Een bijzonder element vormt de sfeervolle waterpartij achter op het perceel, die perfect aansluit bij het natuurlijke karakter van de omgeving en zorgt voor een serene uitstraling. Het aangrenzende bosgebied biedt niet alleen optimale privacy, maar maakt deze locatie ook uniek voor liefhebbers van natuur, buitenleven en ruimte. Hier geniet u dagelijks van vogelgeluiden, wandelpaden op eigen terrein en een ongekende rust die zelden op deze schaal wordt gevonden. De lange oprijlaan versterkt het gevoel van allure en zorgt direct voor een indrukwekkende entree naar het perceel. Daarnaast beschikt het object over een vrijstaande (houtskelet met damwandprofiel afwerking) berging, ideaal voor opslag van tuinmaterieel, fietsen, hobbyruimte of het stallen van extra materiaal. Het geheel vormt een unieke combinatie van comfortabel wonen, natuurbeleving en absolute privacy op een uitzonderlijke locatie.



Omgeving

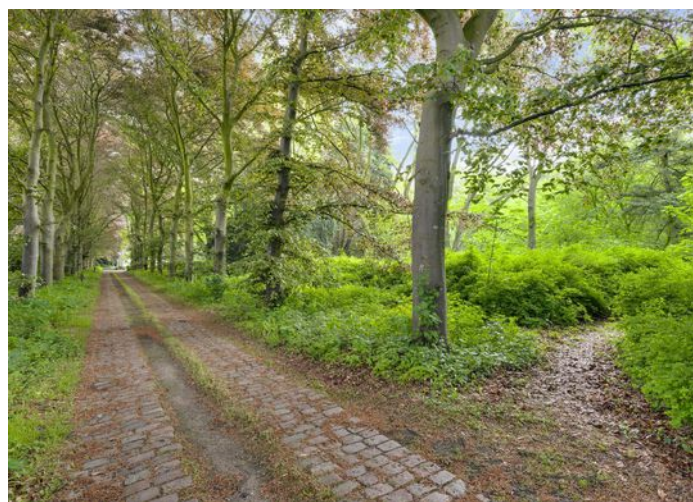
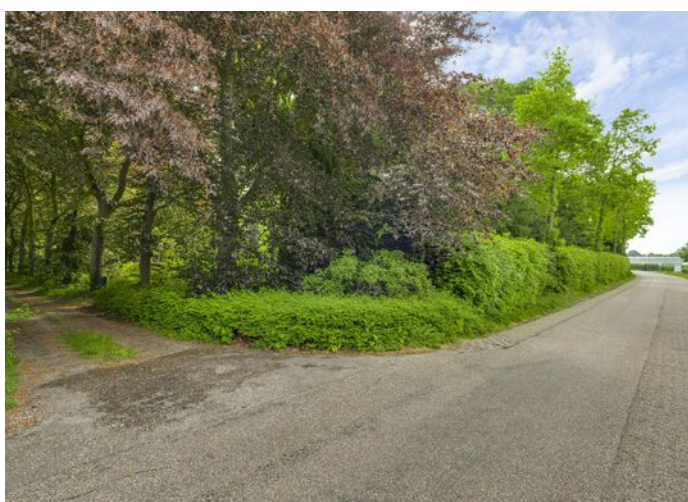
Wonen aan de Veld-Oostenrijk betekent wonen op een van de meest idyllische locaties van Horst. De lange oprijlaan, omgeven door volwassen bomen, geeft direct het gevoel van privacy en allure.





Statige bomenlaan

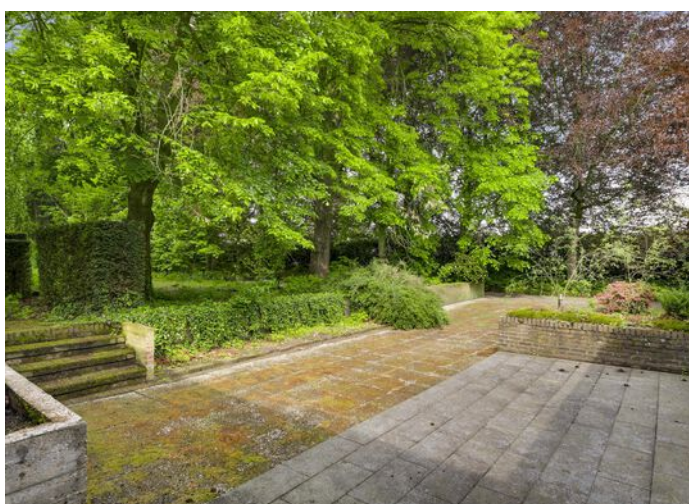
De woning wordt bereikt via een statige, groen omzoomde bomenlaan die direct een gevoel van rust, ruimte en allure geeft.





Voorplein woning

Ruime parkeervoorziening direct bij de woningtree





Entree

Via de imposante entree betreedt u de woning in een royale ontvangsthal met vide en open trapopgang. De hoge plafonds, natuurstenen vloer, wit geschilderde bakstenen wanden en warme houten accenten zorgen direct voor sfeer en karakter.







Kelder

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder met meerdere compartimenten, waaronder een cv-ruimte, provisiekelder en wijnkelder. Een ideale plek voor opslag, voorraad of het creëren van een hobby- of sportruimte.





Woonkamer

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer met grote raampartijen en prachtig uitzicht over de tuin. Dankzij de brede opzet en de vele lichtinval voelt deze ruimte bijzonder aangenaam en open aan.







Woonkamer

Aansluitend bevindt zich de eetkamer met directe verbinding naar de tuin en het terras.





Keuken

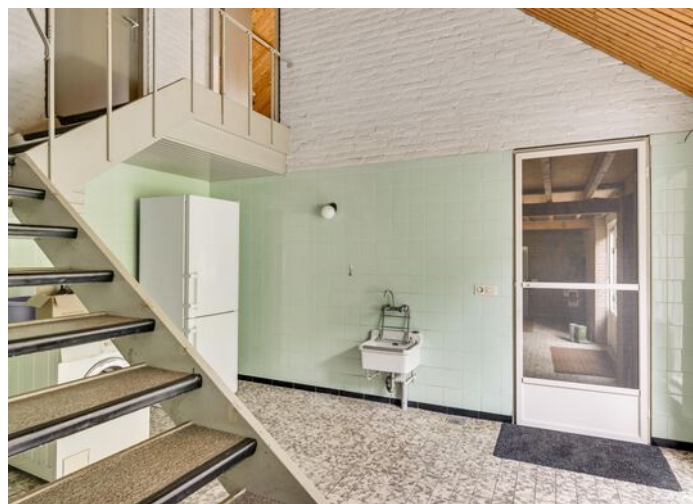
De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en beschikt over een royale opstelling met veel kastruimte en een gezellige eetplek. Vanuit de keuken is er direct toegang naar buiten. Hoewel de keuken momenteel een retro uitstraling heeft, biedt deze ruimte een uitstekende basis voor modernisering naar eigen smaak.



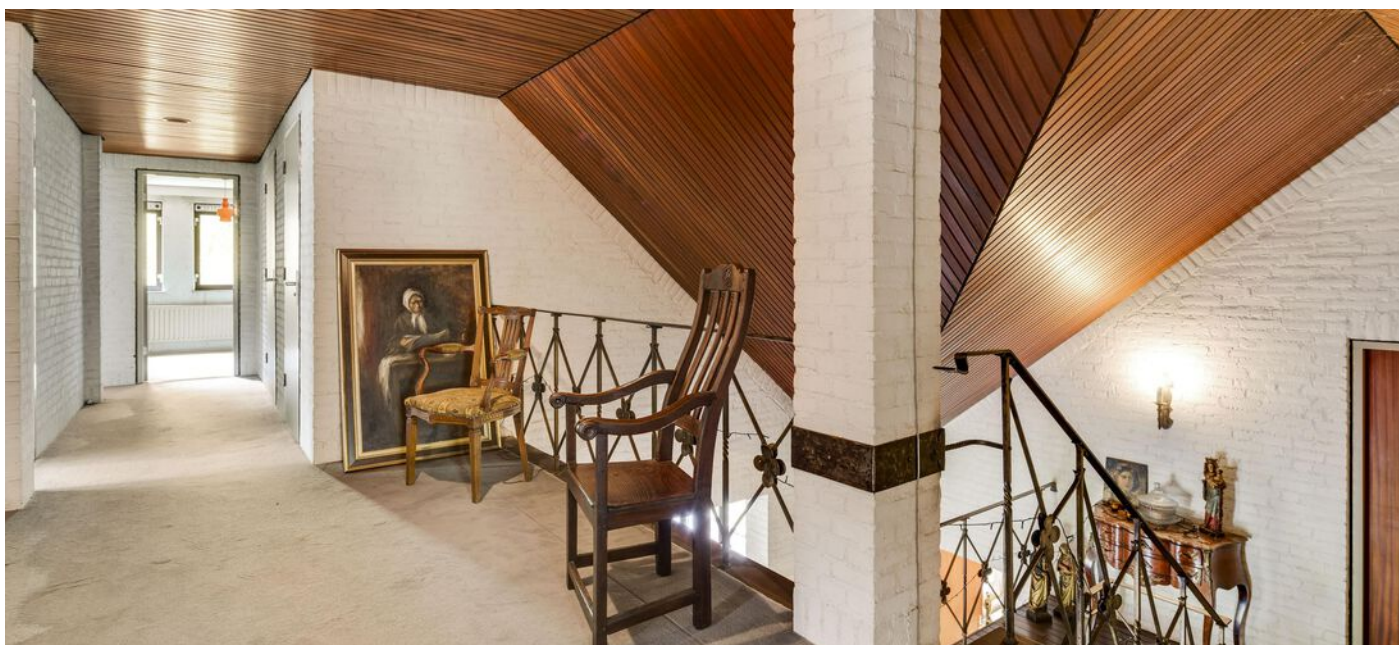


Berging / garage

Het achterste gedeelte van de woning beschikt over een zeer royale inpandige berging met aansluitend de garage. Deze ruimtes bieden talloze mogelijkheden voor hobby, opslag, atelier of het stallen van meerdere voertuigen.







Eerste verdieping

De verdieping is indrukwekkend ruim opgezet en bereikbaar via de centrale vide. De overloop vormt een centrale verbinding tussen de kamers en kijkt via de vide uit op de entreehal beneden, wat zorgt voor extra ruimtelijkheid.





Eerste verdieping

De slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal van formaat en beschikken over prettige lichtinval en vaste kastruimtes.





Eerste verdieping

In het langgerekte middengedeelte van de verdieping bevinden zich nog twee zeer royale kamers onder de schuine kap. Deze ruimtes kunnen uitstekend dienen als extra slaapkamers, hobbyruimte, atelier of speelkamer.







Tuin

Het buitenleven vormt hier zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze bijzondere woonlocatie. De woning wordt volledig omringd door groen en ligt midden op een uitzonderlijk perceel van ruim 33.000 m², waar rust, privacy en natuur naadloos samenkomen. Vanuit iedere hoek van het terrein ervaart u een gevoel van vrijheid en exclusiviteit, met overal zicht op volwassen bomen, weelderige begroeiing en een prachtig eigen bosperceel dat het geheel een landgoedachtige uitstraling geeft.





Tuin

Wandelend over het perceel ontdekt u steeds nieuwe plekken om van de natuur te genieten; van zonnige open ruimtes tot beschutte plekken midden tussen het groen.



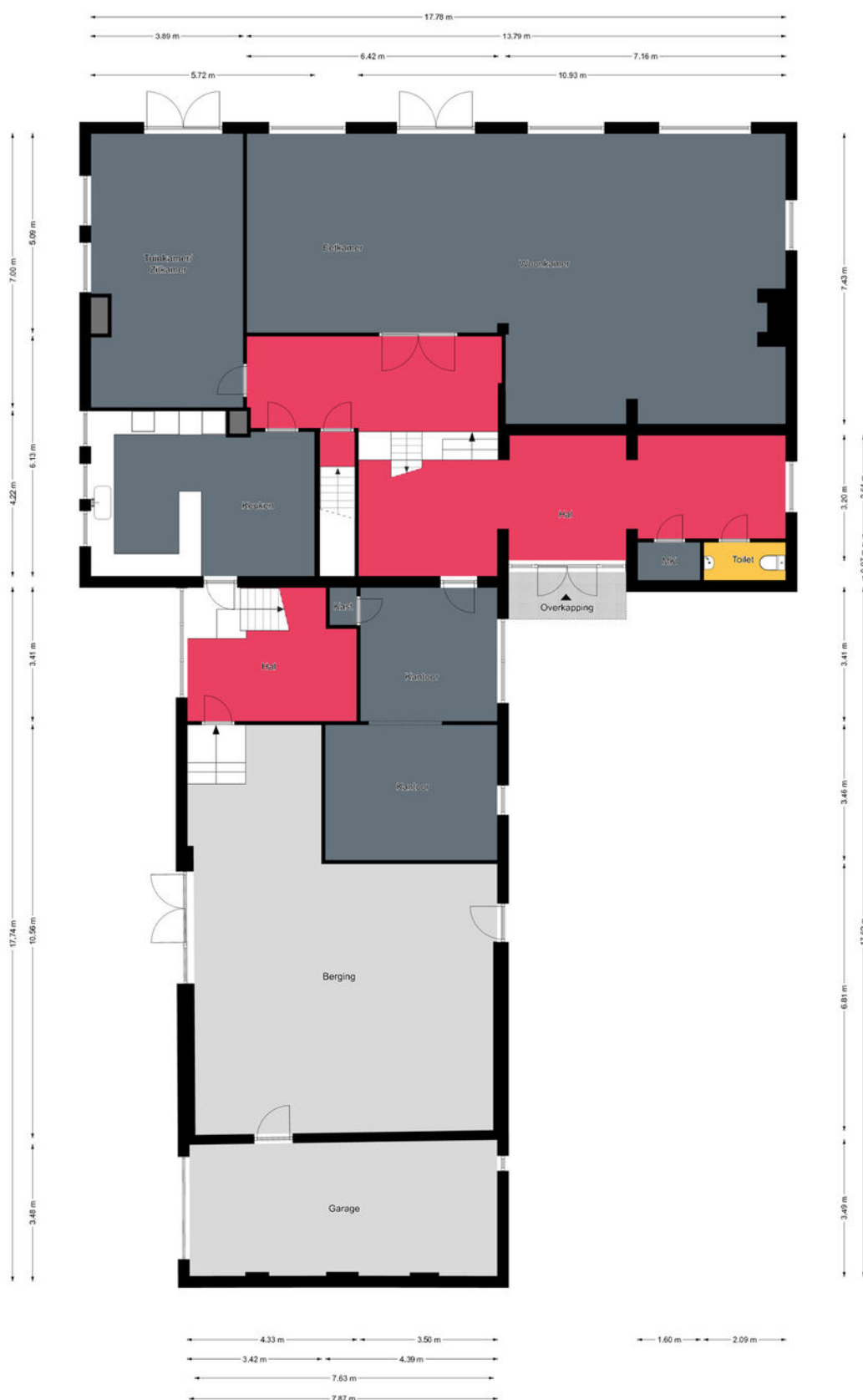


Buitenleven

Het aangrenzende bosgebied biedt niet alleen optimale privacy, maar maakt deze locatie ook uniek voor liefhebbers van natuur, buitenleven en ruimte. Hier geniet u dagelijks van rust die zelden op deze schaal wordt gevonden.



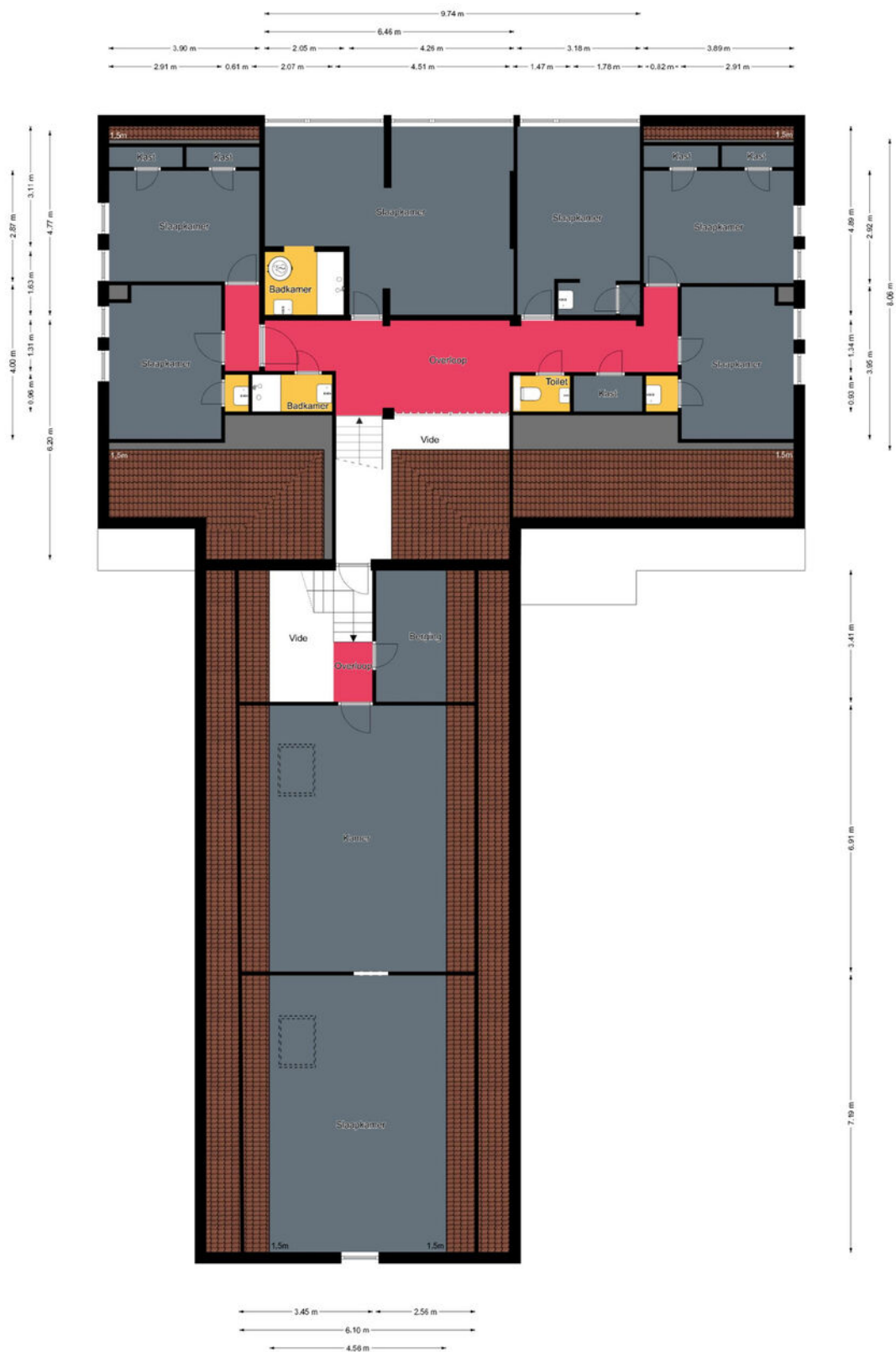
Begane grond



Begane grond

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

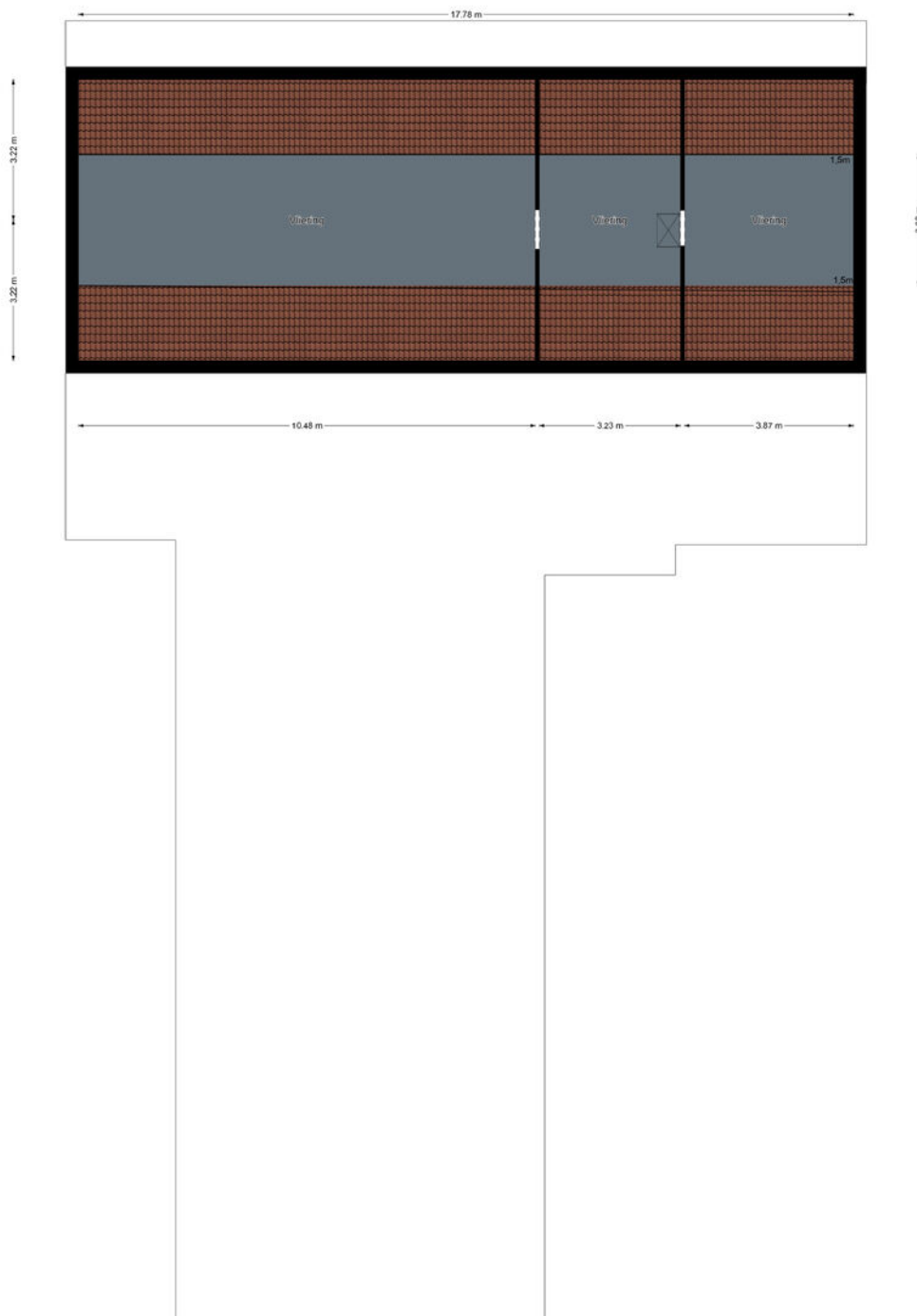
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Veld-Oostenrijk 12, 5961 NW Horst

Datum:

12-05-2026

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



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"/>
- 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"/>

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<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"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verlichting/installaties

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"/>

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



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.

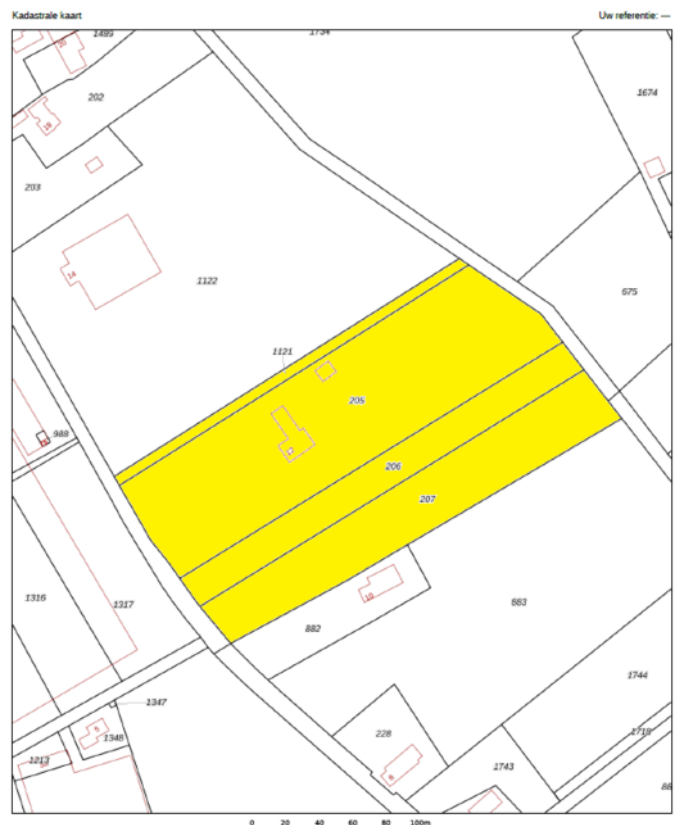
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst 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 m² 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

InterMakelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
T 077-306 71 01
E venlo@intermakelaars.com

InterMakelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
T 077-3989090
E horst@intermakelaars.com