

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



KABROEKSTRAAT 16 TE AMERICA

Vraagprijs € 512.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Vier slaapkamers verdeeld over twee woonlagen.
- ✓ Royale garage, berging én grote carport met parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✓ Fraai aangelegde achtertuin met achterom en veel privacy, volwassen groen en meerdere terrassen
- ✓ Vernieuwde dakpannen (2015), 15 zonnepanelen, nieuwe omvormer (2022)

Type	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	482 m ²
Inhoud	753 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin, voortuin
C.V.-Ketel	Nefit (vervangen oktober 2024)
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Energielabel	A

Ruime tweekapper met een royale tuin

Een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met serre, carport, garage en een prachtige tuin

Aan een rustige straat in de geliefde dorpskern van America ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vier slaapkamers, een royale garage met berging, een grote carport, een lichte serre en een fraai aangelegde achtertuin. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 158 m², een perceel van 482 m² en biedt daarnaast nog eens ruim 54 m² aan overige inpandige ruimte. Dankzij de praktische indeling, de royale leefruimtes en de complete afwerking is dit een ideale gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn in 2015 de dakpannen vernieuwd en zijn in 2022 maar liefst 15 zonnepanelen inclusief nieuwe omvormer geplaatst. In combinatie met de aanwezige isolatievoorzieningen resulteert dit in een gunstig energielabel A. Daarnaast beschikt de woning over rolluiken, een serre als verlengstuk van de leefruimte en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kabroekstraat 16 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in America. Dit gemoedelijke Limburgse dorp staat bekend om zijn prettige woonklimaat, actieve verenigingsleven en goede bereikbaarheid. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, sportfaciliteiten en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast ligt America centraal ten opzichte van Horst, Sevenum en Venray, waardoor uitvalswegen en voorzieningen snel bereikbaar zijn. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken.

De uitgestrekte bossen, wandelroutes en natuurgebieden in de directe omgeving bieden volop mogelijkheden om te recreëren. Hierdoor woon je hier rustig en groen, terwijl alle belangrijke voorzieningen binnen handbereik blijven.

Indeling

Begane grond

Via de royale carport bereik je de overdekte entree van de woning én heb je toegang tot de serre. De ruime ontvangsthall vormt het centrale middelpunt van de begane grond en biedt toegang tot de meterkast, geïsoleerde kruipruimte, het half betegelde toilet met fonteintje, de proviandkelder, de trapopgang naar de verdieping en de verschillende leefruimtes. De hal is opvallend ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een garderobe, waardoor bezoekers direct een prettige eerste indruk van de woning krijgen. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant geniet deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de hele dag. De houten vloer zorgt voor een gezellige uitstraling en vormt een fraaie basis voor diverse interieurstijlen. De royale afmetingen bieden volop ruimte voor een comfortabele zithoek en aanvullende inrichtingselementen. Vanuit de woonkamer is er een prettig uitzicht op de straat en de verzorgde voortuin. Vanuit de hal is tevens de ruime woonkeuken bereikbaar. Deze ruimte vormt zonder twijfel het hart van de woning en biedt volop plaats voor een grote eettafel waar familie en vrienden samen kunnen komen. De keukenopstelling beschikt over veel werk- en bergruimte dankzij de vele laden en kasten. De strakke hoogglans fronten in combinatie met het donkere werkblad zorgen voor een tijdloze en verzorgde uitstraling.

Ruime tweekapper met een royale tuin

De grote raampartijen aan de achterzijde laten veel natuurlijk licht binnen en creëren een prettige verbinding met de tuin. Aansluitend bevindt zich de serre. De serre is een ideale plek voor een extra zit- of eethoek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De achtertuin sluit naadloos aan op de woning en biedt volop privacy. De combinatie van volwassen beplanting, ruime terrassen en groene erfafscheidingen zorgt voor een beschutte en sfeervolle buitenruimte. Hier is op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. Vanuit de serre is de ruime inpandige garage bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het uitvoeren van hobby's, opslag of het parkeren van een auto. De garage beschikt over een praktische uitstortgootsteen, aansluitingen voor witgoed en directe toegang tot zowel de carport als de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte eenvoudig naar eigen wens in te delen. Achter de garage bevindt zich bovendien een separate berging die extra opslagcapaciteit biedt voor tuinmaterialen, gereedschap en seizoensgebonden spullen. Ook aan duurzaamheid is gedacht. Op het dak zijn meerdere zonnepanelen geplaatst die bijdragen aan lagere energielasten en een toekomstbestendig wooncomfort.

Eerste verdieping

De overloop vormt de centrale verbinding op de verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Dankzij de open trapopgang en de neutrale afwerking oogt deze verdieping verzorgd en licht. De praktische indeling zorgt ervoor dat iedere ruimte optimaal benut kan worden.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning is bijzonder royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een tweepersoonsbed, aanvullende meubels en extra kastruimte. Daarnaast beschikt de kamer over een vaste kledingkast met drie deuren, waarvan één is uitgevoerd als spiegeldeur. De schuine kap geeft de ruimte extra sfeer, terwijl de aanwezige bergruimte achter de knieschotten zorgt voor praktische opbergmogelijkheden. Door de grote dakramen geniet de kamer van een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De tweede slaapkamer beschikt eveneens over een comfortabele oppervlakte en is ideaal te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer. Dankzij de rechte wanden is de ruimte eenvoudig in te richten en biedt deze voldoende plaats voor een bed, bureau en kastruimte. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is eveneens multifunctioneel inzetbaar. Deze kamer is momenteel ingericht als slaapkamer met werkplek en profiteert van een aangenaam uitzicht op de omgeving. Door de gunstige afmetingen is ook deze ruimte geschikt voor diverse woonwensen. De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd. De lichte wandafwerking in combinatie met de donkere vloertegels zorgt voor een tijdloze en verzorgde uitstraling. De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een wandcloset en een dubbele wastafel, waardoor de badkamer uitstekend geschikt is voor gebruik door het hele gezin. Het aanwezige raam zorgt niet alleen voor natuurlijke lichtinval, maar biedt tevens de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren. Dankzij de royale opzet en complete inrichting vormt deze badkamer een comfortabele plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Ruime tweekapper met een royale tuin

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, een verrassend ruime en multifunctionele woonlaag. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een prettige lichtinval dankzij het grote dakraam. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en is door de praktische indeling uitstekend geschikt als slaapkamer, maar ook als comfortabele thuiswerkplek, hobbyruimte of gastenverblijf. De schuine kapconstructie en de zichtbare houten balken zorgen voor een sfeervolle uitstraling en geven de ruimte een karakteristiek karakter. Aan weerszijden van de kamer bevindt zich volop bergruimte achter de netjes weggewerkte knieschotten, waardoor kleding, koffers en andere spullen uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Hierdoor blijft de kamer ruimtelijk en overzichtelijk. Op de overloop is eveneens veel praktische ruimte aanwezig. Deze open ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van een werkhoek, studeerplek of extra opbergmogelijkheden. Ook hier profiteer je van daglicht via het aanwezige dakraam. Dankzij de combinatie van woonruimte en bergruimte wordt deze verdieping optimaal benut en vormt zij een volwaardige aanvulling op de rest van de woning.

Tuin

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale achtertuin. Direct achter de serre bevindt zich een groot terras waar op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw gevonden kan worden. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, volwassen bomen, sierbeplanting en meerdere zitgelegenheden. Dankzij de royale perceelafmetingen biedt de tuin volop ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of het realiseren van verschillende buitenverblijven. De volwassen beplanting zorgt voor veel privacy en geeft de tuin een groene, sfeervolle uitstraling. Praktisch is bovendien de poort aan de achterzijde van de tuin. Via een ruim looppad is de achtertuin daardoor ook achterom bereikbaar. Daarnaast is de tuin voorzien van een beregeningsinstallatie, die zowel op hemelwater als op regulier water aangesloten kan worden. Zo blijft het groen ook in droge periodes eenvoudig te onderhouden. Hier geniet je optimaal van rust, ruimte, privacy en het buitenleven.



Oprit

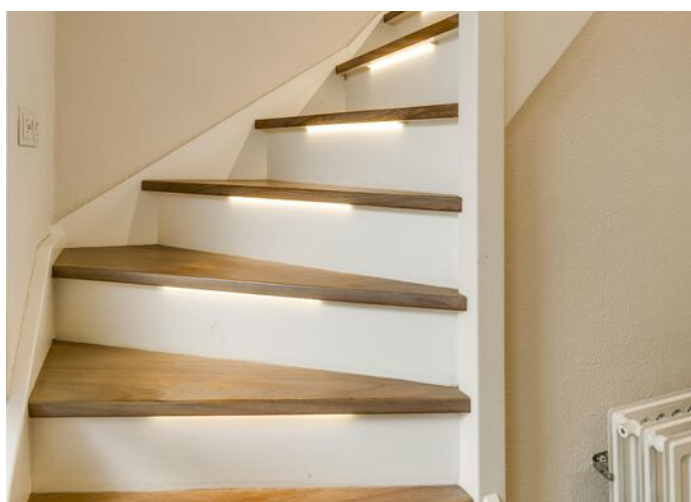
De woning beschikt over een royale, overdekte oprit met plaats voor meerdere auto's op eigen terrein. Dankzij de carport staan voertuigen beschermd tegen weer en wind. Vanuit de oprit is de garage direct bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak en volop bergruimte. Via de royale overkapping is er bovendien toegang tot de serre, waardoor er een praktische achterom naar de woning aanwezig is. Het verzorgde geheel draagt bij aan de nette en representatieve uitstraling van de woning.





Entree

De ruime ontvangsthal vormt het centrale punt van de begane grond en biedt toegang tot de meterkast, geïsoleerde kruipruimte, het toilet, de proviandkelder, trapopgang en leefruimtes.





Woonkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en zijkant geniet deze ruimte van een prettige lichtinval gedurende de hele dag.





Leefkeuken

De keukenopstelling beschikt over veel werk- en bergruimte dankzij de vele laden en kasten. De strakke hoogglans fronten in combinatie met het donkere werkblad zorgen voor een tijdloze en verzorgde uitstraling.



Serre

De serre is een ideale plek voor een extra zit- of eethoek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De grote raampartijen aan de achterzijde laten veel natuurlijk licht binnen en creëren een prettige verbinding met de tuin. Vanuit de serre is de ruime inpandige garage bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het uitvoeren van hobby's, opslag of het parkeren van een auto.







Eerste verdieping

De overloop vormt de centrale verbinding op de verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Dankzij de open trapopgang en de neutrale afwerking oogt deze verdieping verzorgd en licht.





Eerste verdieping

De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning is bijzonder royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een tweepersoonsbed, grote kledingkasten en aanvullende meubels.





Badkamer

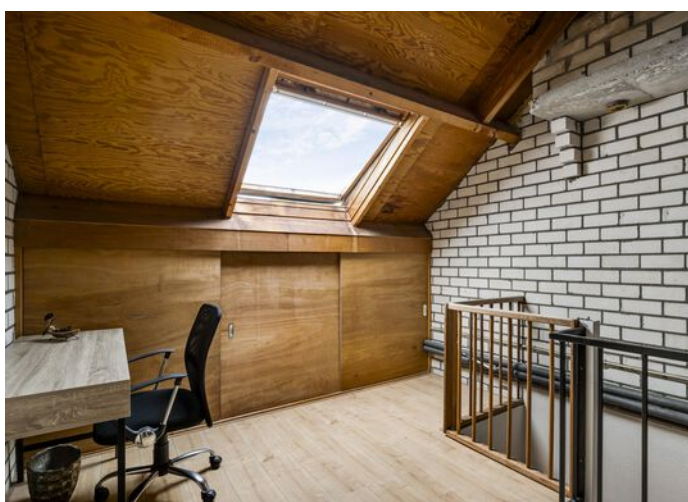
De ruimte beschikt over een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een wandcloset en een dubbele wastafel, waardoor de badkamer uitstekend geschikt is voor gebruik door het hele gezin.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, een verrassend ruime en multifunctionele woonlaag. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een prettige lichtinval dankzij het grote dakraam.





Terras

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale achtertuin. Direct achter de serre bevindt zich een groot terras waar op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw gevonden kan worden.



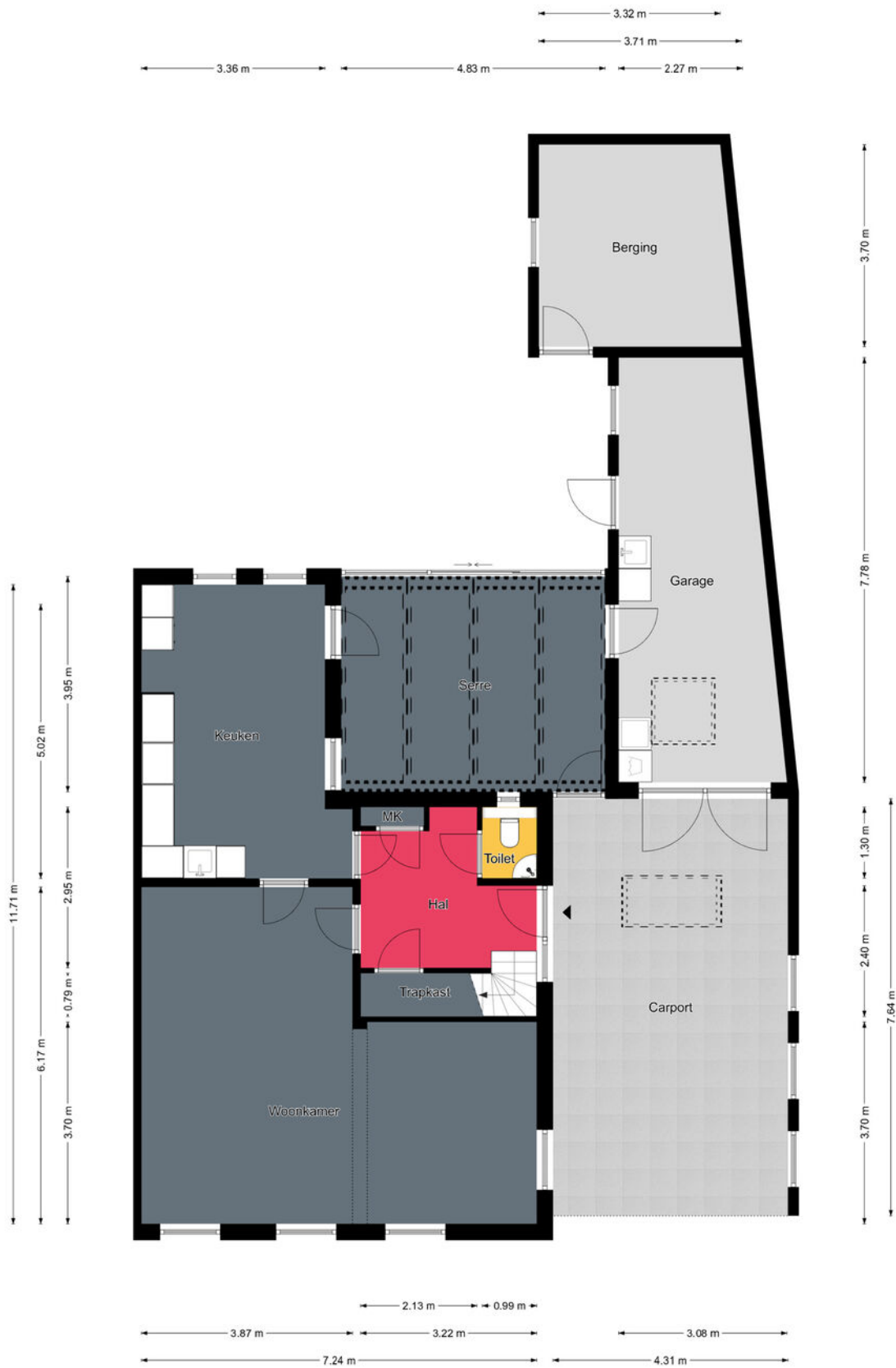


Tuin

De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie, die zowel op hemelwater als op regulier water aangesloten kan worden. Zo blijft het groen ook in droge periodes eenvoudig te onderhouden



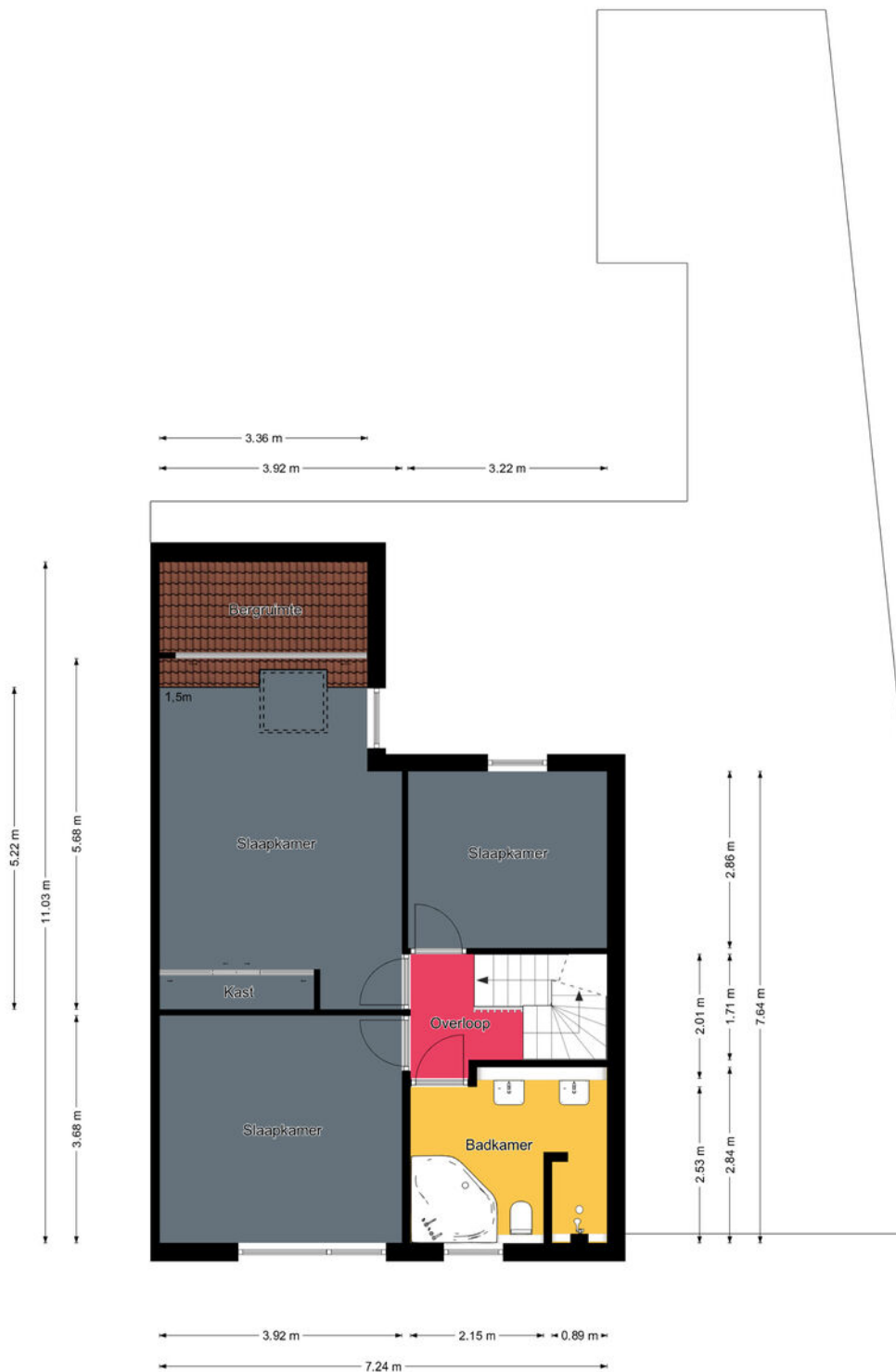
Begane grond



Begane grond

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

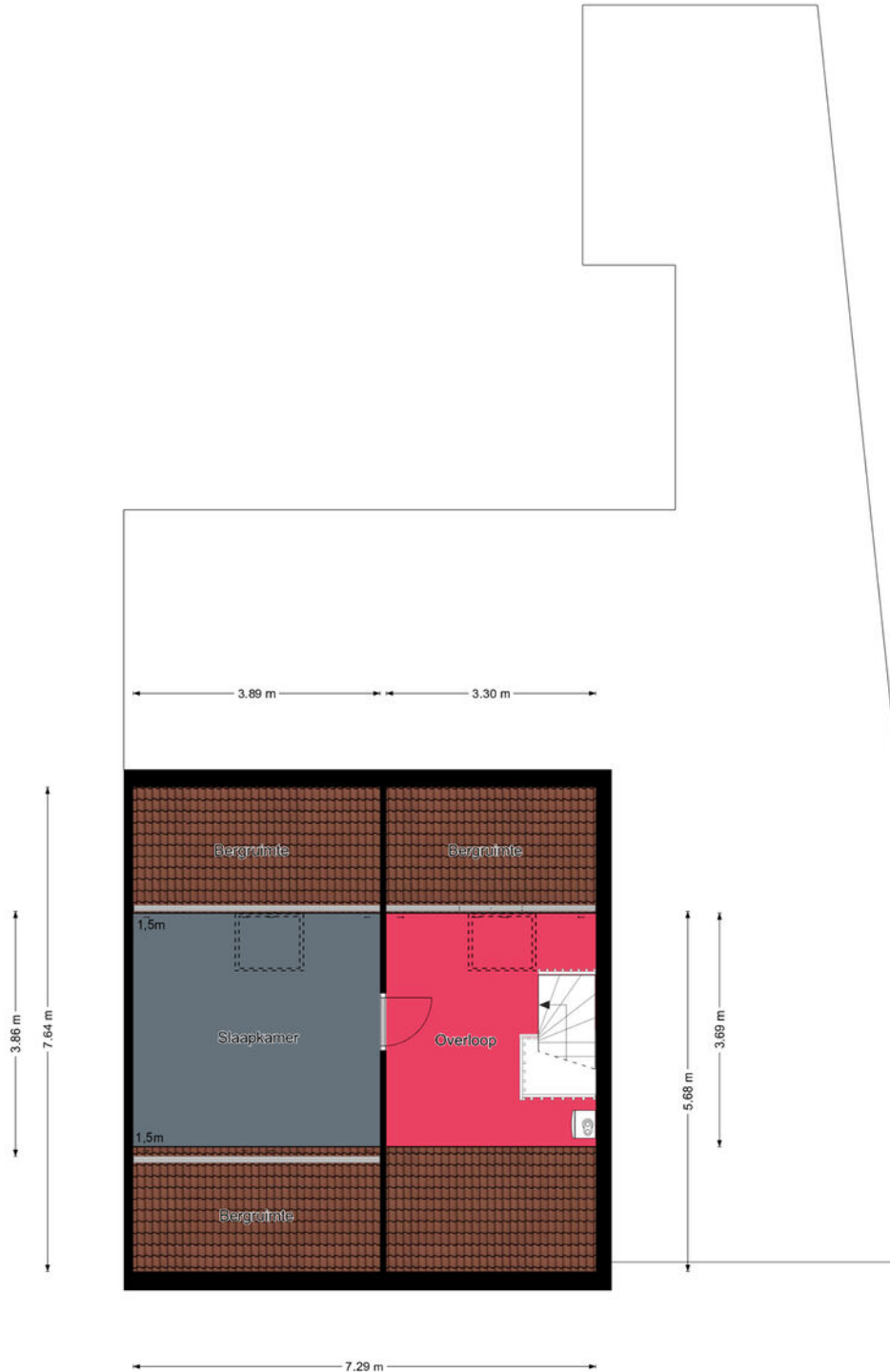
Eerste verdieping



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: Kabroekstraat 16, 5966 NX America
Datum: 29-05-2026

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
- Rolgordijnen	<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:				
- Houten vloer(delen)	<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"/>
- novilon keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<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"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<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"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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



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

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 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"/>
- 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<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"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

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

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

Overig

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"/>



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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpanidige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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