

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM  
THUIS



**KABROEKSTRAAT 26 TE AMERICA**

Vraagprijs € 350.000,- k.k.



## Kenmerken

- ✓ Ruime twee-onder-één-kapwoning met 105 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- ✓ Perceel van 285 m<sup>2</sup> met fijne achtertuin van circa 132 m<sup>2</sup>
- ✓ Vrijstaande stenen garage met elektra, dubbel glas en eigen oprit
- ✓ Drie slaapkamers en veel bergruimte
- ✓ Degelijke basis met energielabel C

Type	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	285 m <sup>2</sup>
Inhoud	560 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin, voortuin
C.V.-Ketel	Nefit 1997
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

# Ruime tweekapper in America

Ruime twee-onder-één-kapwoning met garage, diepe tuin en verrassend veel gebruiksmogelijkheden

Aan de Kabroekstraat 26 in America staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit, vrijstaande stenen garage, praktische bijkeuken, drie slaapkamers en een fijne achtertuin. De woning is gebouwd in 1981 en biedt circa 105 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 29 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte, 23 m<sup>2</sup> externe bergruimte en een perceel van 285 m<sup>2</sup>. Daarmee is er volop ruimte voor wonen, werken, opslag en hobby's. De woning heeft een degelijke, traditionele uitstraling en is netjes onderhouden. Binnen is de afwerking op onderdelen nog klassiek, wat kopers de kans geeft om de woning stap voor stap naar eigen smaak te moderniseren. Denk aan de houten balkenplafonds, plavuizenvloer, lichte keuken en complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. Met energielabel C, dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas is er al een goede basis aanwezig. De indeling met drie woonlagen, drie slaapkamers, veel bergruimte en een garage maakt dit een fijne woning voor gezinnen, starters die groter willen wonen of kopers die zoeken naar ruimte en potentie op een rustige plek in America.

Kabroekstraat 26 ligt in een rustige woonwijk in America. De straat heeft een goedemiddelbare dorps uitstraling, met vergelijkbare woonhuizen, verzorgde voortuinen en een prettige woonomgeving. Hier woon je niet midden in de drukte, maar wel met de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik. America is een kerkdorp in de gemeente Horst aan de Maas en staat bekend om zijn landelijke karakter, betrokken dorpsgemeenschap en groene omgeving. Vanuit de woning wandel of fiets je zo de omgeving in. De ligging is daardoor aantrekkelijk voor mensen die

graag dorps wonen, maar wel de bereikbaarheid richting Horst, Venray, Venlo en de omliggende dorpen willen behouden. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals basisschool, sportvoorzieningen, verenigingen en horeca. Voor uitgebreidere winkels, supermarkten, middelbare scholen en overige voorzieningen ligt Horst op korte afstand. Ook de natuur is dichtbij: de omgeving van America biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen in het groen. De ligging in een woonwijk maakt de woning bovendien geschikt voor gezinnen. Er is weinig doorgaande drukte, de voortuin zorgt voor afstand tot de straat en parkeren kan gewoon op eigen terrein. De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit een prettige woonplek voor wie graag in een dorps setting woont.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het half betegelde toilet, voorzien van een fonteintje. De hal vormt een praktische binnenkomst en geeft toegang tot het woongedeelte. De woonkamer is ruim van opzet en ligt aan de voorzijde van de woning. Door het grote raam aan de straatzijde valt er veel daglicht naar binnen. De ruimte heeft een klassieke uitstraling door het houten balkenplafond, de donkere tegelvloer en de royale afmetingen. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek en een grote kastwand of tv-meubel. Aansluitend aan de woonkamer ligt de eethoek. Door de ligging aan de achterzijde is dit een prettige plek voor een eettafel, met zicht richting de achtertuin.

# Ruime tweekapper in America

De eethoek staat in open verbinding met de woonkamer, maar heeft door de indeling toch een eigen karakter. De keuken bevindt zich aan de rechterachterzijde van de woning. Deze is praktisch ingericht met een lang keukenblok, boven- en onderkasten, werkruimte en aansluitingen voor de dagelijkse keukenapparatuur. De huidige keuken heeft een traditionele uitstraling, met lichte kastfronten, houten accenten en een betegelde achterwand. De ruimte is functioneel en biedt voldoende mogelijkheden om te vernieuwen of opnieuw in te delen. Achter de keuken ligt de bijkeuken. Dit is een waardevolle extra ruimte in huis, zeker voor gezinnen of mensen die graag praktisch wonen. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld witgoed, voorraad, een extra koelkast of andere huishoudelijke voorzieningen. Vanuit de bijkeuken is er toegang naar buiten, waardoor deze ruimte ook ideaal is als achterom of als plek om na het tuinieren of fietsen binnen te komen.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De slaapkamers zijn verdeeld over de verdieping en bieden mogelijkheden voor een ouder slaapkamer, kinderkamers, logeerkamer of werkkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de rechterzijde van de woning en strekt zich uit over een royale diepte. Deze kamer heeft een prettig formaat en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand. De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de rechterzijde, aan de voorzijde van de verdieping. Ook deze kamer is goed bruikbaar als slaapkamer, werkplek of hobbykamer. De derde slaapkamer ligt aan de linkerzijde en is compacter, maar door de rechte wanden en praktische vorm uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of kastenkamer.

De badkamer bevindt zich aan de linkervoorzijde van de woning. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en wastafel. De afwerking is verzorgd, maar duidelijk klassiek van stijl. De kleurstelling, betegelde wanden en houten plafond geven de ruimte een herkenbare jaren-tachtig uitstraling. Voor wie wil moderniseren, is dit een mooie ruimte om naar eigen smaak te vernieuwen. De overloop verbindt de verschillende vertrekken en geeft toegang tot de trap naar de tweede verdieping.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een overloop en een ruime zolderruimte. Door de schuine dakvlakken is een deel van de vloeroppervlakte beperkt in stahoogte, maar de verdieping biedt nog altijd veel praktische gebruiksmogelijkheden. De zolder is geschikt als bergruimte, hobbyruimte of mogelijk als extra werk- of slaapruijme, afhankelijk van de wensen van de koper en de verdere afwerking. Er is daglicht aanwezig via dakramen en de plattegrond laat zien dat deze verdieping een bruikbare indeling heeft. Voor gezinnen is dit een fijne extra laag in huis: seizoensspullen, koffers, administratie, speelgoed of hobbybenodigdheden kunnen hier eenvoudig een plek krijgen. Ook voor kopers die thuiswerken of behoefte hebben aan een rustige extra ruimte, biedt deze verdieping interessante mogelijkheden.

# Ruime tweekapper in America

## Tuin

De woning beschikt over zowel een voortuin als een ruime achtertuin. De tuin is gelegen op het noordoosten en is bereikbaar via een achterom. De achtertuin heeft een verzorgde, groene uitstraling. Er is een gazon aanwezig, verschillende borders, volwassen beplanting en bestrating rondom de woning en garage. Direct achter de woning is ruimte voor een terras. Dankzij de bestrating is er voldoende plek voor een tuintafel, loungeset of barbecue. De vrijstaande garage en de overkapping zorgen aan de achterzijde voor extra beschutting en gebruiksgemak. Ook de zijtoegang en de achterom maken de tuin praktisch in het dagelijks gebruik. Achter op het perceel staat een vrijstaande stenen garage. Deze is voorzien van elektra en dubbel glas. De garage is bereikbaar via de oprit en biedt plaats aan een auto, motor, fietsen of werkbank. Ook als hobbyruimte of opslagruimte is dit een waardevolle toevoeging.

Aansluitend aan de garage bevindt zich een overkapping. Deze beschutte buitenruimte is ideaal voor het droog stallen van tuinmeubels, fietsen, containers of hardhout. Daarnaast is er nog een vrijstaande stenen berging aanwezig, handig voor extra opslag. De combinatie van garage, berging, oprit en overkapping maakt het geheel bijzonder praktisch. Zeker voor mensen met veel spullen, een hobby aan huis of behoefte aan extra buitenruimte is dit een sterk pluspunt. Aan de voorzijde heeft de woning een nette voortuin met groene beplanting, waaronder karakteristieke sierbeplanting en een verzorgde erfafscheiding. Samen met de ruime oprit geeft dit de woning een vriendelijke en verzorgde eerste indruk.

## Omgeving

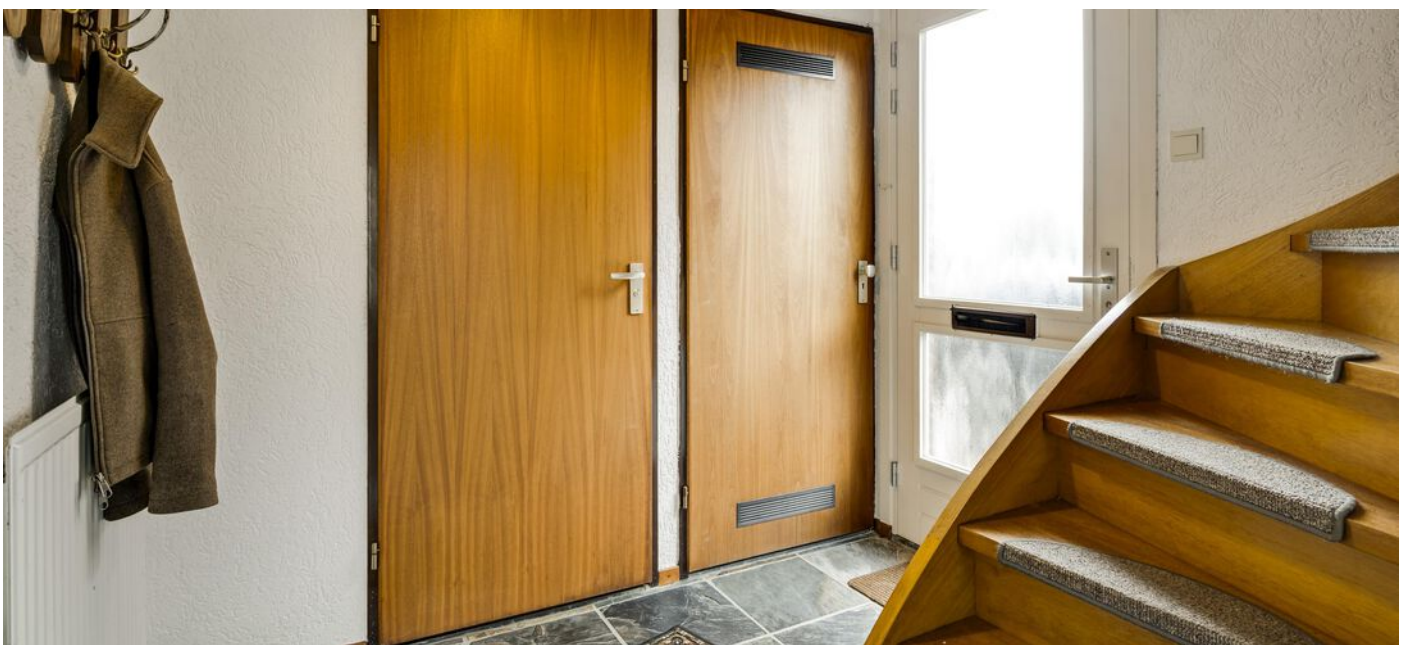
Kabroekstraat 26 ligt in een rustige woonwijk in America. De straat heeft een gemoedelijke dorps uitstraling, met vergelijkbare woonhuizen, verzorgde voortuinen en een prettige woonomgeving. Hier woon je niet midden in de drukte, maar wel met de dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik.





## Entree

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het half betegelde toilet, voorzien van een fonteintje.





## Woonkamer

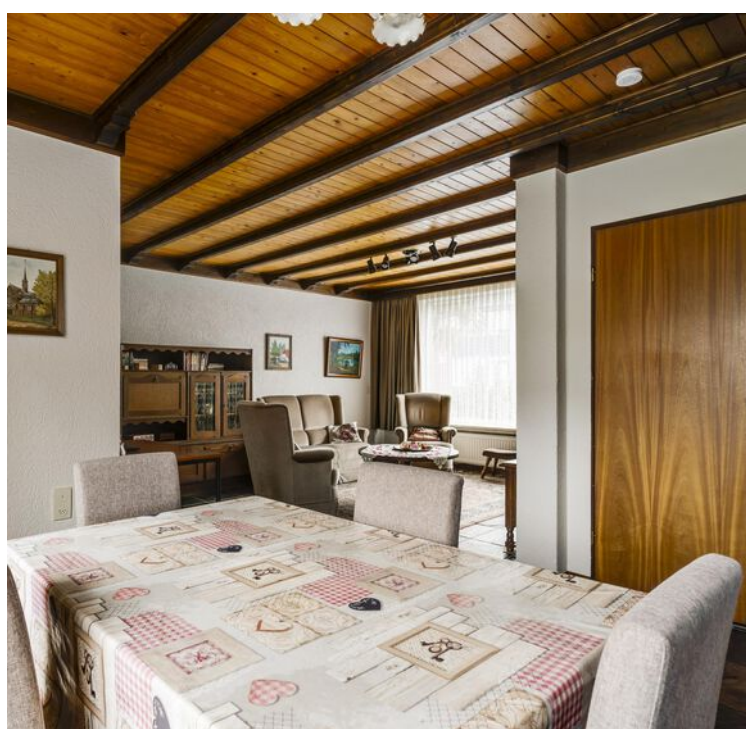
De woonkamer is ruim van opzet en ligt aan de voorzijde van de woning. Door het grote raam aan de straatzijde valt er veel daglicht naar binnen. De ruimte heeft een klassieke uitstraling door het houten balkenplafond, de donkere tegelvloer en de royale afmetingen.

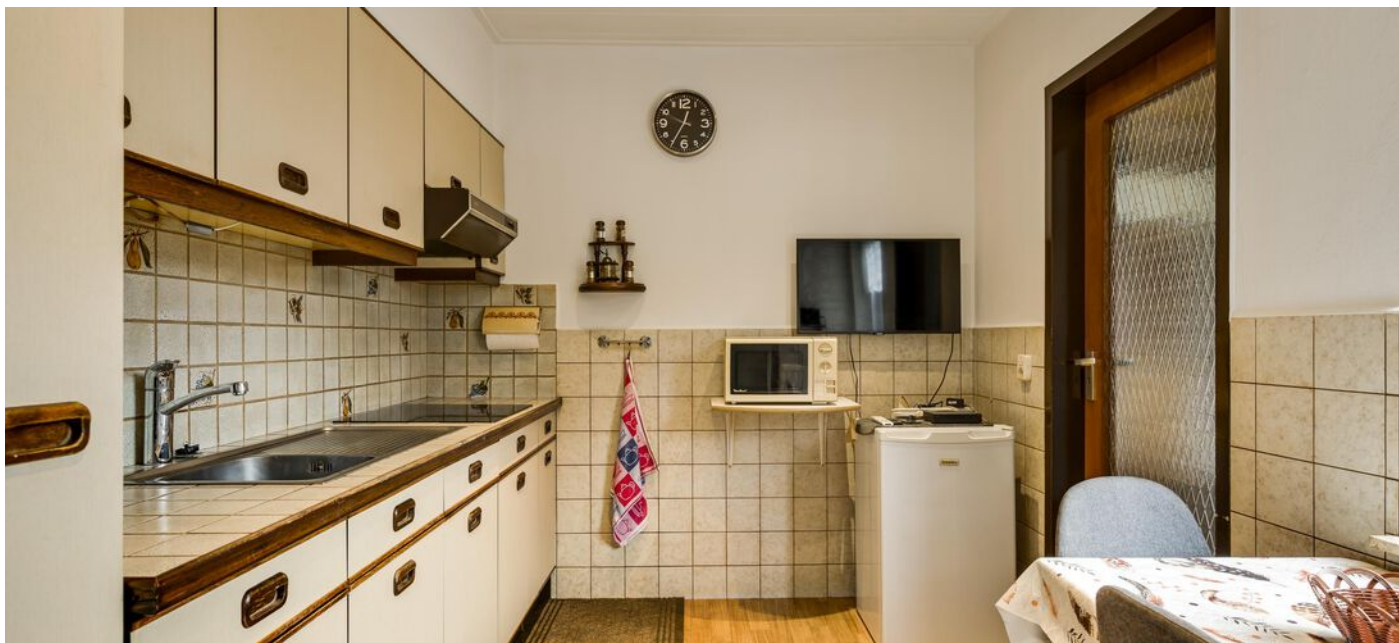




## Eetkamer

Aansluitend aan de woonkamer ligt de eethoek. Door de ligging aan de achterzijde is dit een prettige plek voor een eettafel, met zicht richting de achtertuin. De eethoek staat in open verbinding met de woonkamer, maar heeft door de indeling toch een eigen karakter.





## Keuken

De keuken bevindt zich aan de rechterachterzijde van de woning. Deze is praktisch ingericht met een lang keukenblok, boven- en onderkasten, werkruimte en aansluitingen voor de dagelijkse keukenapparatuur.





## Keuken / bijkeuken

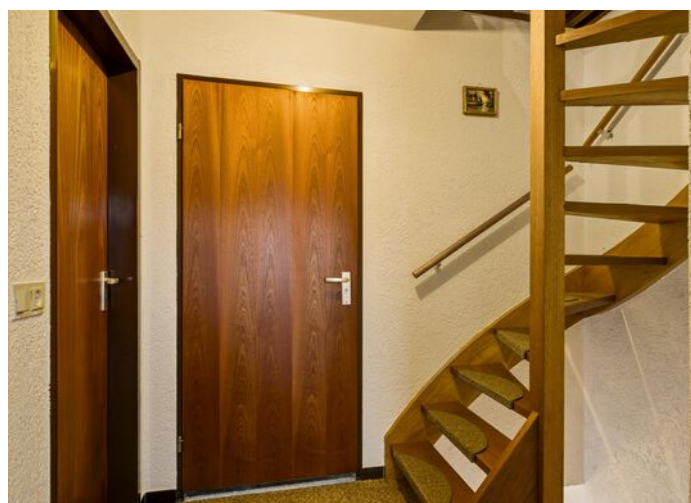
Achter de keuken ligt de bijkeuken. Dit is een waardevolle extra ruimte in huis, zeker voor gezinnen of mensen die graag praktisch wonen. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld witgoed, voorraad, een extra koelkast of andere huishoudelijke voorzieningen. Vanuit de bijkeuken is er toegang naar buiten, waardoor deze ruimte ook ideaal is als achterom of als plek om na het tuinieren of fietsen binnen te komen.





## Eerste verdieping

De grootste slaapkamer ligt aan de rechterzijde van de woning en strekt zich uit over een royale diepte. Deze kamer heeft een prettig formaat en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kastenwand.





## Eerste verdieping

De slaapkamers zijn verdeeld over de verdieping en bieden mogelijkheden voor een ouder slaapkamer, kinderkamers, logeerkamer of werkkamer.





## Tweede verdieping

De zolder is geschikt als bergruimte, hobbyruimte of mogelijk als extra werk- of slaapruijnte, afhankelijk van de wensen van de koper en de verdere afwerking.



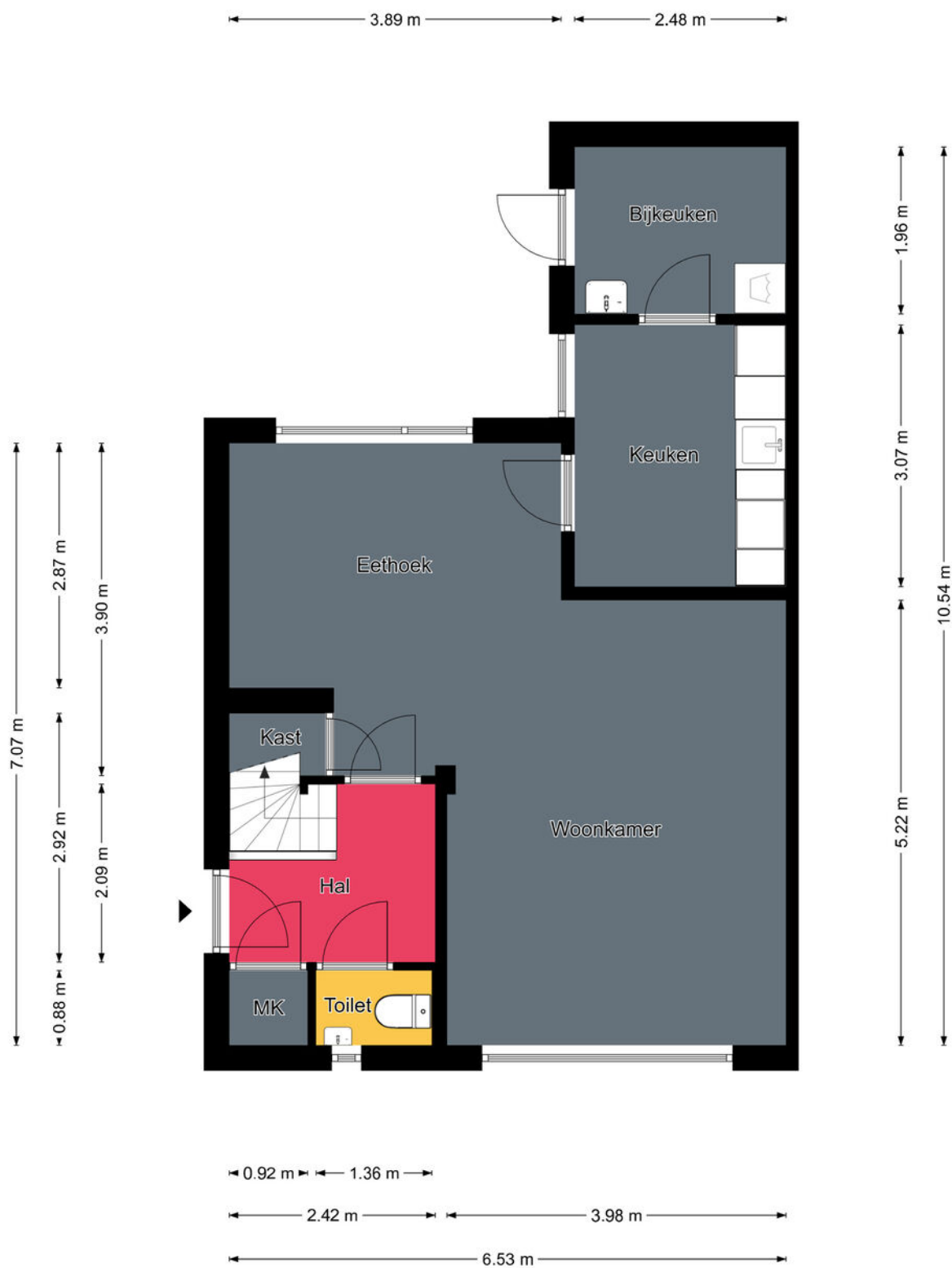


## Tuin

De tuin is gelegen op het noordoosten en is bereikbaar via een achterom. De achtertuin heeft een verzorgde, groene uitstraling.



# 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



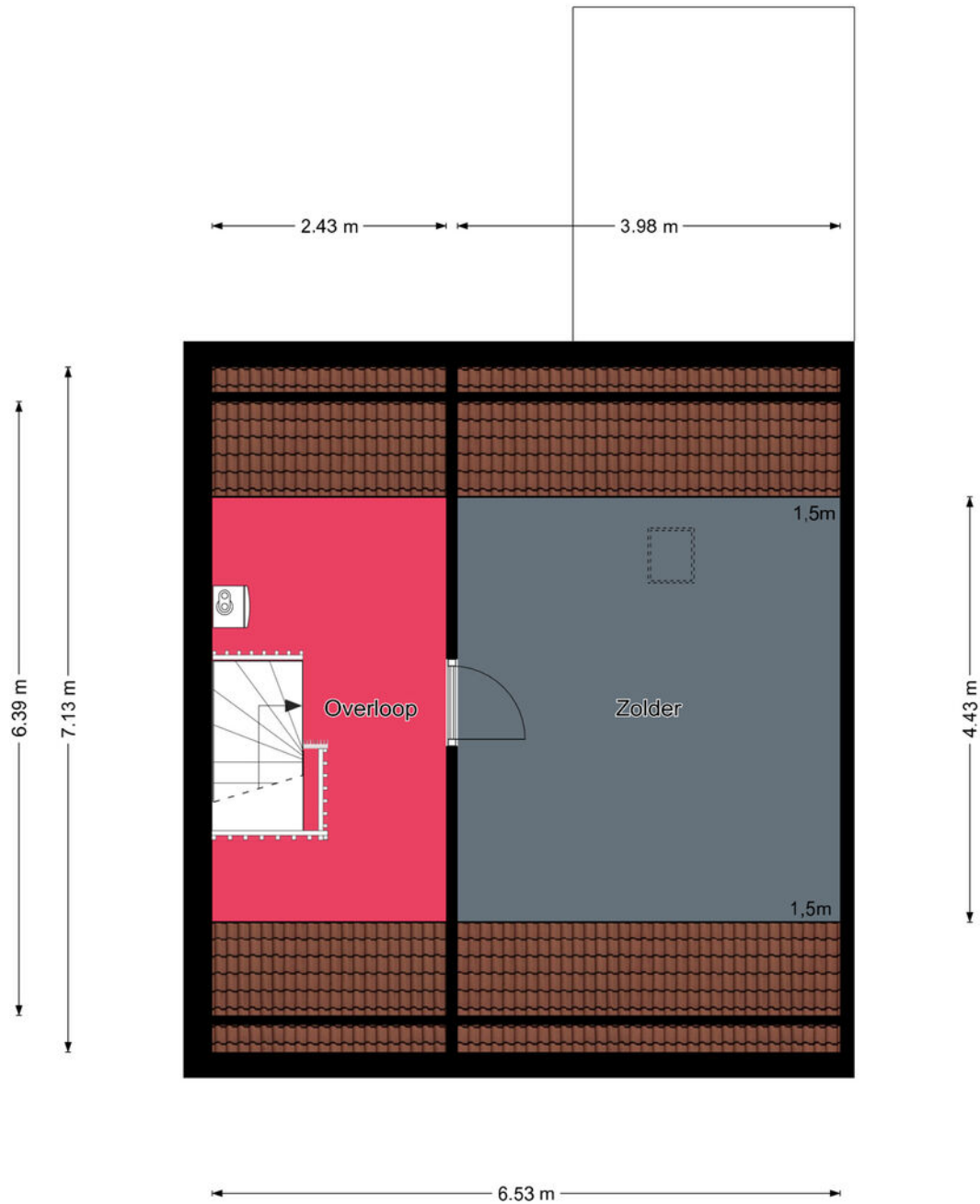
## Eerste verdieping

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 26, 5966 NX America

Datum:

01-06-2026

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.
<b>Woning</b>				
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input 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"/>
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"/>
<i>Keuken</i>				
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"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
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"/>
- 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"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherf)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Toiletkast	<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"/>
<b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	<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"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Waar moet ik bij aankoop op letten?



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



0478-568846

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



0478-556900

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



0478-636915

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



077-3989090

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



0478-513700

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



0478-636922

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



06-53396627

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



0478-510342

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

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



# WONEN IN HORST AAN DE MAAS

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

De bereikbaarheid van Horst aan de Maas is uitstekend door de centrale ligging ten opzichte van steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht. Maar ook het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) is goed te bereiken. De autosnelwegen A73, A67 en A2 zijn vanuit Horst aan de Maas snel te bereiken.

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

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

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

## Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



## - WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



### **Een huis verkopen of kopen?**

Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in deze gemeentes en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen of verkopen van een huis enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen of verkopen van uw (nieuwe) thuis. Wij hanteren hierbij doeltreffende marketing. Wij zien het verkopen van uw woning als een gemeenschappelijke uitdaging en mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie, maar bovenal meedenken met u als onze klant.

### **Taxaties?**

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. InterMakelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven.

### **Hypotheken?**

Door onze samenwerking met een aantal grote landelijke banken, maar vooral ook met een aantal lokale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u ook snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek. Wij kunnen door onze goede afspraken voor zowel de koper als de verkoper binnen 48 uur een hypotheekgesprek regelen. Vraag dus gerust naar de ervaringen van onze makelaar.

### **Ondernemers opgelet!**

Ook voor ondernemers zijn wij actief. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaar kunnen wij u van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties, advies of bedrijfsoverdracht, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met accountantskantoren in Noord Limburg.

---

# Maak kennis met de meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

## 2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

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

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle

bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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

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

---

---

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

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

## 10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## 11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop

ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

## 12. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpanidige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. Wij helpen u graag!

# Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 10 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,00 zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

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

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)