

Goed Wonen!



makelaardij

Ankie!

laat u goed wonen

*Al meer dan
10 jaar*

KLEIN VINK 4 2326

ARCEN

VRAAGPRIJS € 217.500,- K.K.



Kenmerken

Type Woning	vrijstaande recreatiebungalow
Aantal Slaapkamers	2
Inhoud Woning	255 m ³
Perceel Oppervlakte	587 m ²
Woonoppervlakte	69 m ²
Bouwjaar	2011
Verwarming	c.v.-ketel Remeha 2011
Energie label	label A geldig tot 28-10-2030
Vloeren	Beton; begane grondvloer geïsoleerd
Gevels	Houtskeletbouw elementen; geïsoleerd
Lichtopeningen	Uitgevoerd in kunststof kozijnen v.v. dubbel glas
Dak	Geïsoleerd zadeldak met pannen gedekt
Bijzonderheden	De woning is gelegen op recreatiepark Klein Vink Arcen (onderdeel van Roompot/Landal). De bungalow zit in de verhuur. Omzetgegevens zijn via de makelaar op te vragen. De parkbijdrage is per jaar € 3258,89

Disclaimer

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

FRAAIE RECREATIE BUNGALOW

Moderne en goed onderhouden vakantiewoning

Op een van de mooiste plekken op dit fraai gelegen park bieden wij te koop aan een moderne en goed onderhouden vrijstaande 4-persoons vakantiewoning (op eigen grond) met sauna.

Recreatiepark Klein Vink (Roompot/Landal) met vele voorzieningen

Het park heeft beschikt over een overdekt zwembad, een zwemmeer en een visvijver. Het wellnesscomplex (Thermaalbad Arcen) is voor de vakantieganger 2,5 uur per dag gratis toegankelijk. De eigenaar ontvangt ook 10 gratis badenkaarten per jaar.

Voor de jeugd is er het gehele jaar door een Fun & Entertainment-programma. Een lekker hapje eten kan in het restaurant.

Er zijn talloze sport- en spelmogelijkheden (tennis, minigolf (ook glow-in-the-dark), fietsverhuur. Voor boodschappen is er de parkwinkel.

Fraaie ligging

De vakantiewoning is door de ligging een heerlijke plek om te vertoeven.

De achtertuin is vrij gelegen en biedt veel privacy. Het gebeurt dat u vanaf maart tot en met eind oktober op het terras in de tuin kan zitten in de zon.

De tuin rondom is voorzien van hekwerk met 2 toegangshekken. Handig met kleine kinderen en/of huisdieren.

Het is hier heerlijk genieten van de rust en van de vrijheid.

Aan de voorzijde is ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein.

Mooie omgeving

Het plaatsje Arcen staat bekend om de kasteeltuinen die zeker de moeite van een bezoek waard zijn. Daarnaast heeft Arcen een aantal restaurants en terrassen waar u heerlijk kunt eten en drinken. Bovendien vindt u daar een ijssalon die tot de beste van Nederland behoort. U zou Arcen echter ook kunnen kennen omdat het geregeld de meeste zonuren biedt in Nederland.

Naast de vele voorzieningen is het bovendien genieten van de rust en de omgeving.

Het park ligt in een bosrijke omgeving in de nabijheid van het karaktervolle plaatsje Arcen aan de Maas in Noord-Limburg.

Met name de vele wandel- en fietsroutes in en rond de Maasduinen maken deze regio tot een uniek natuurgebied waar de recreant niet snel op uitgekeken zal zijn.



Disclaimer

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

INDELING

ENTREE

De hoofdentree van de woning is gelegen in de voorgevel.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, keuken, toilet (v.v. wandcloset en fonteintje), meterkast en inpandige berging.

WOONKAMER en KEUKEN

De woonkamer en open keuken hebben een oppervlakte van ca. 22 m².

De verzorgde open keuken is v.v. een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, magnetron en vaatwasser.

Er is vloerverwarming aanwezig.

In de woonkamer bevindt zich ook een afsluitbare eigenarenkast; handig als u een aantal spullen in de woning wilt laten.

Via de dubbele openslaande tuindeuren is er direct toegang tot het overdekte terras.

Hier is het heerlijk vertoeven en genieten van de achtertuin.

INPANDIGE BERGING

Vanuit de hal is de bijkeuken toegankelijk. Hier vindt u de wasmachine en de cv-ketel.

Ook is er een op maat gemaakt rek voor de kussens van de lounge-set

1e VERDIEPING

Er zijn 2 slaapkamers (waarvan 1 met tv), een badkamer met infraroodsauna en de separate toiletruimte.

De slaapkamers kennen een oppervlakte van ca. 9 m² en 10 m².

BADKAMER en SAUNA

De badkamer beschikt over een douche, een wastafelmeubel en designradiator.

Vanuit de badkamer is de infrarood sauna toegankelijk.

TUIN

Er is tuin rondom voorzien van hekwerk met 2 toegangshekken.

Handig met kleine kinderen en/of huisdieren.

Het is hier heerlijk genieten van de rust en van de vrijheid.

Aan de voorzijde is ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein.

BUITENBERGING

Aan de buitenzijde is een berging voor het opbergen van tuinmeubilair of het stallen van fietsen.

BIJZONDERHEDEN

De woning heeft eigen aansluitingen voor gas en elektra.

Er is Wifi via het park.

VERHUURMOGELIJKHEDEN

De bungalow wordt verhuurd. De verhuur kan worden voortgezet.

De huurinkomsten worden berekend naar de omzethuur van de woning. De huurinkomsten worden per kwartaal uitgekeerd. U mag de bungalow ook zelf gebruiken. De mate van eigen gebruik heeft uiteraard invloed op de huurinkomsten.

Informeer bij Makelaardij Ankie! naar het overzicht met inkomsten en uitgaven.

Verdere informatie is bij de makelaardij Ankie! op te vragen.

VOORZIENINGEN OP PARK KLEIN VINK ARGEN

Receptie, parkwinkel, oplaadpunten voor elektrische auto's, horecavoorzieningen met cafetaria (ook afhaalservice), restaurant met terras, zwembad, Thermaalbad (Wellness) zwemmeer, visvijver.

Vele speelvoorzieningen zoals een basketbalveld, beachvolleybalveld, tennis, glow in the dark minigolf, jeu de boules, lasergamen, minigolf outdoor, tafeltennis, indoor- en outdoor speeltuin, kidsclub, trampoline.

Verhuur van bolderwagens, (elektrische) fietsen, kano's, skelters, waterfietsen.

NOEMENSWAARDIGHEDEN:

- Een bungalow om heerlijk tot rust te komen
- De vraagprijs is inclusief volledige inventaris ter waarde van ca. € 8.500,-
- Huurders hebben elke dag 2,5 per dag gratis toegang tot het Thermaalbad.

Voor de eigenaren zijn er 10 extra badenkaarten per jaar.

- De omgeving is prachtig

- Gelegen op een vriendelijk en goed verzorgd park; het park kent veel goede beoordelingen

Kortom: heerlijk genieten in deze fraai gelegen recreatiebungalow



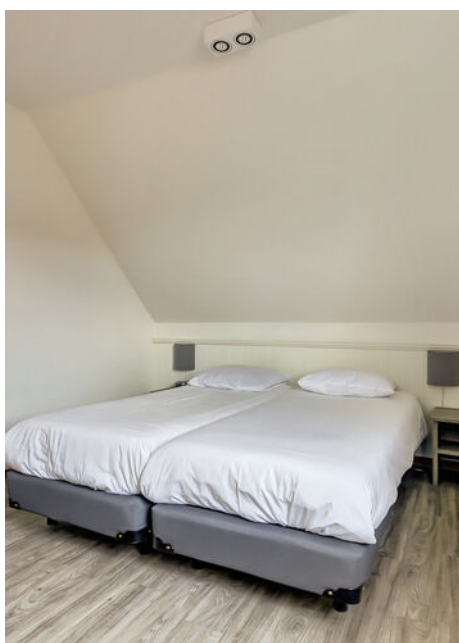
Een impressie van...

...o.a. de woonkamer en open keuken van het chalet nr. 26 op park Klein Vink in Arcen



Disclaimer

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



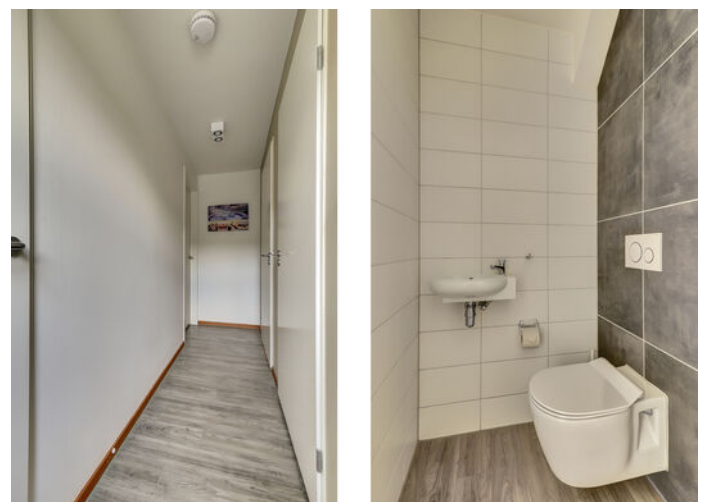
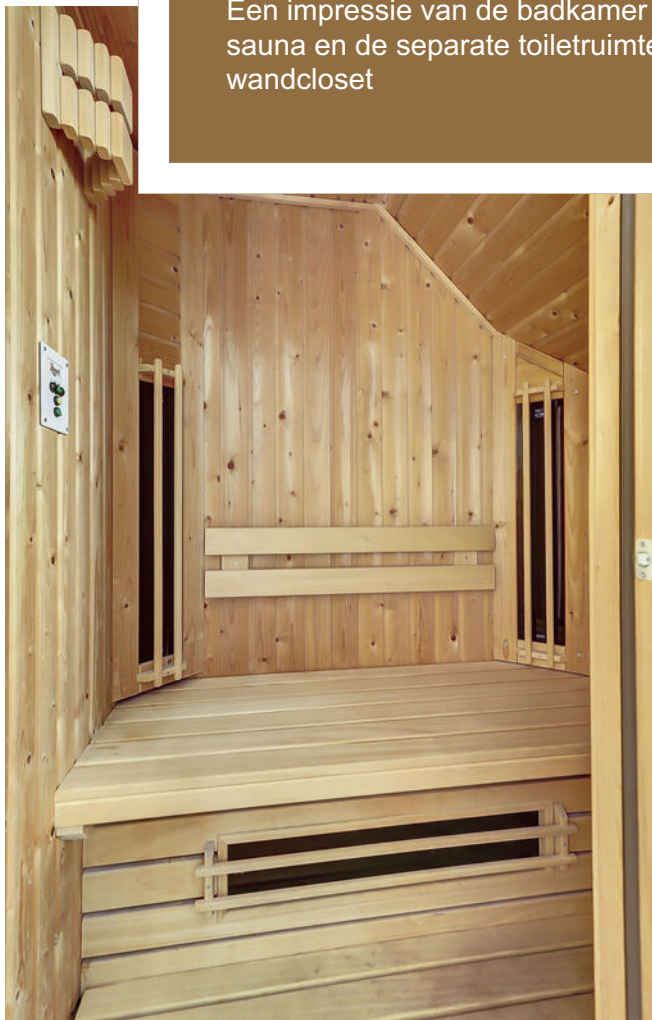
Disclaimer

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



De verdieping

Een impressie van de badkamer met sauna en de separate toiletruimte v.v. wandcloset



Disclaimer

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



Ruime achtertuin

...de achtertuin biedt veel ruimte en privacy



Disclaimer

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



Disclaimer

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



Disclaimer

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



Disclaimer

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

Plattegrond

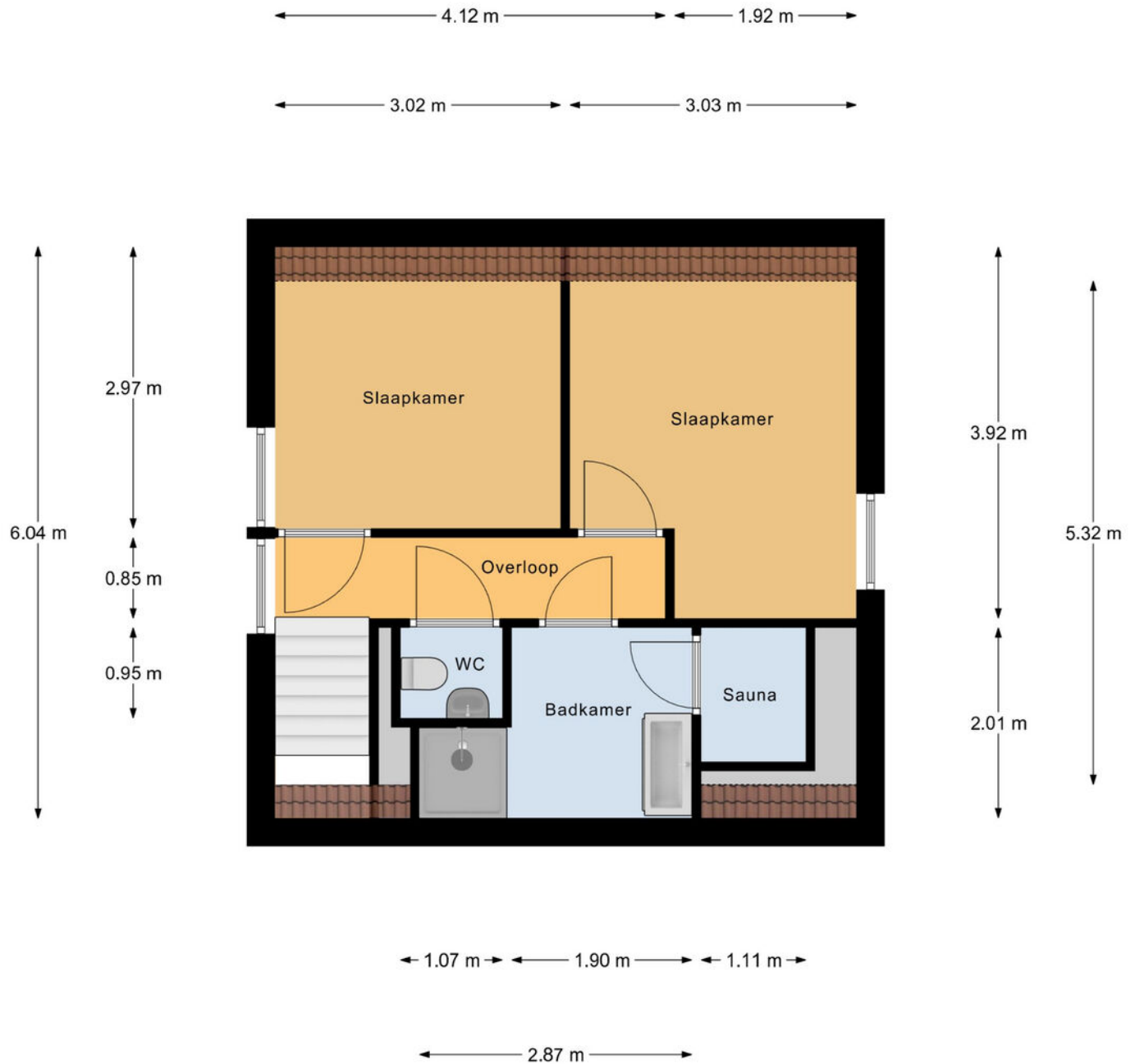


Begane Grond

Disclaimer

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

Plattegrond



1e Verdieping

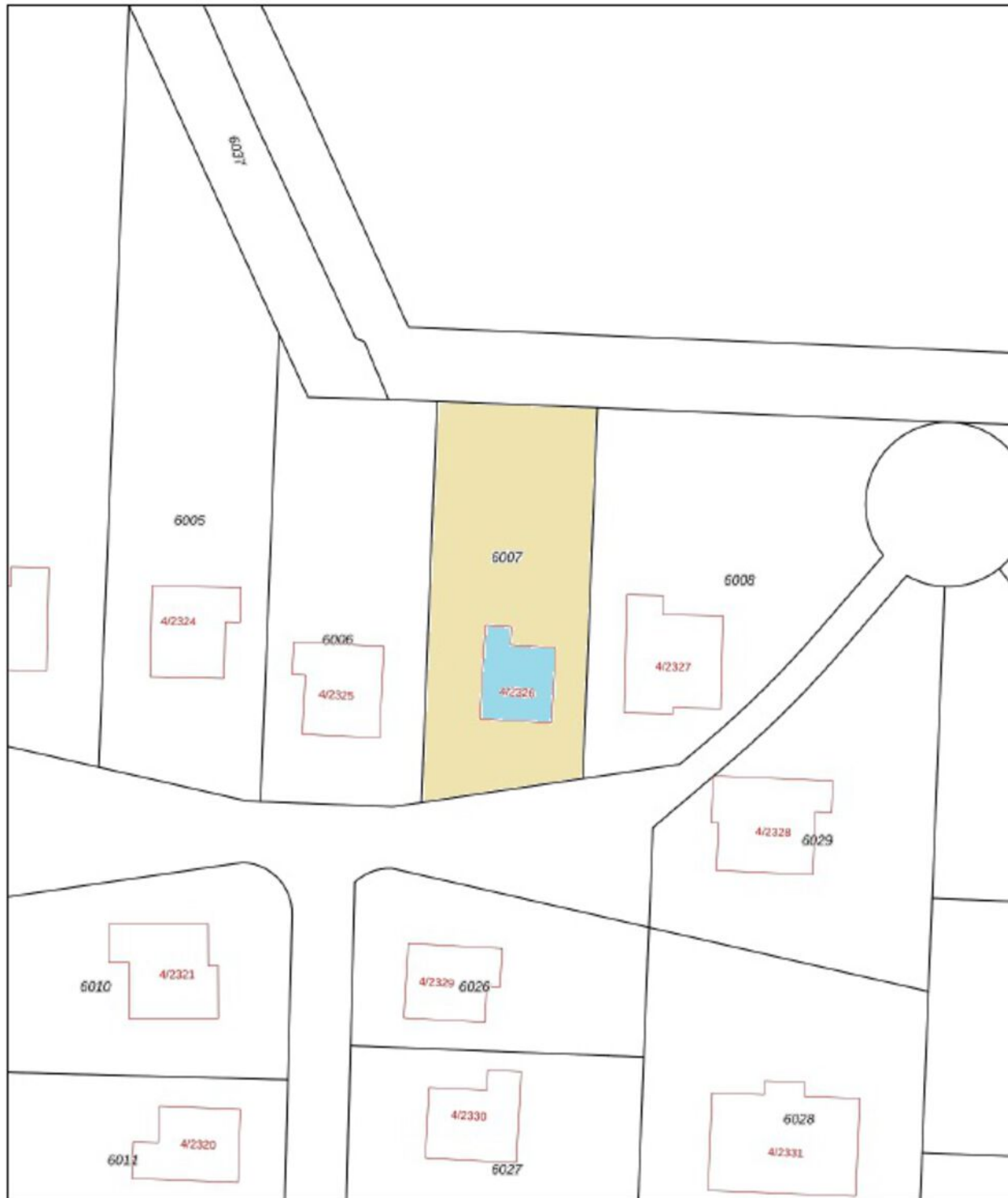
Disclaimer


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

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: MAI



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arcen en Velden	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6007	
—	Bebouwing		
Voor een enkelvoudig uittreksel, geleverd op 8 januari 2026 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Disclaimer

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

Heerlijk vertoeven in Arcen

De prachtige natuur van de Maas ligt binnen handbereik. De Maas is een prachtig mooie rivier die heel kenmerkend is voor deze streek. Het is er heerlijk genieten. Lekker wandelen aan de promenade of gewoon even lekker zitten genieten van de rust. Ten Oosten van Arcen ligt een prachtig bosgebied, onderdeel van Nationaalpark "De Maasduinen". Het beheer van dit gebied ligt bij het Limburgs landschap. Er zijn lange- en korte wandelroutes, alsmede talrijke fietsroutes. Arcen ligt toeristisch ontzettend goed op de kaart.

De dorpskern van Arcen is een belevenis op zich. U treft er verschillende restaurants en ook de befaamde ijssalon "Clevers" is hier gevestigd. Kortom het is er heerlijk toeven. Daarnaast zijn er diverse andere winkels o.a. een bakker, een drogist, accessoire winkels, kantoor- boekhandel, bloemenzaak en huishoudartikelen winkel gelegen.

In de richting van Broekhuizen ligt de beroemde Hertog Jan Bierbrouwerij met zijn eigen proeverij. Deze staat alom goed aangeschreven en laat u

goed vertoeven.

De prachtige Kasteeltuinen liggen op korte afstand van de dorpskern en zijn een bezoek meer dan waard.

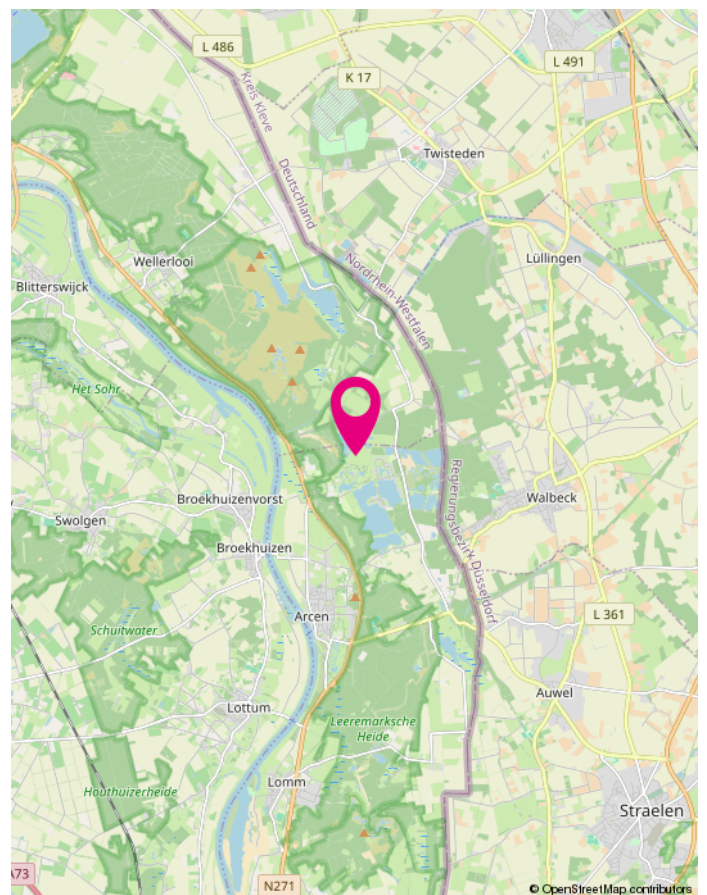
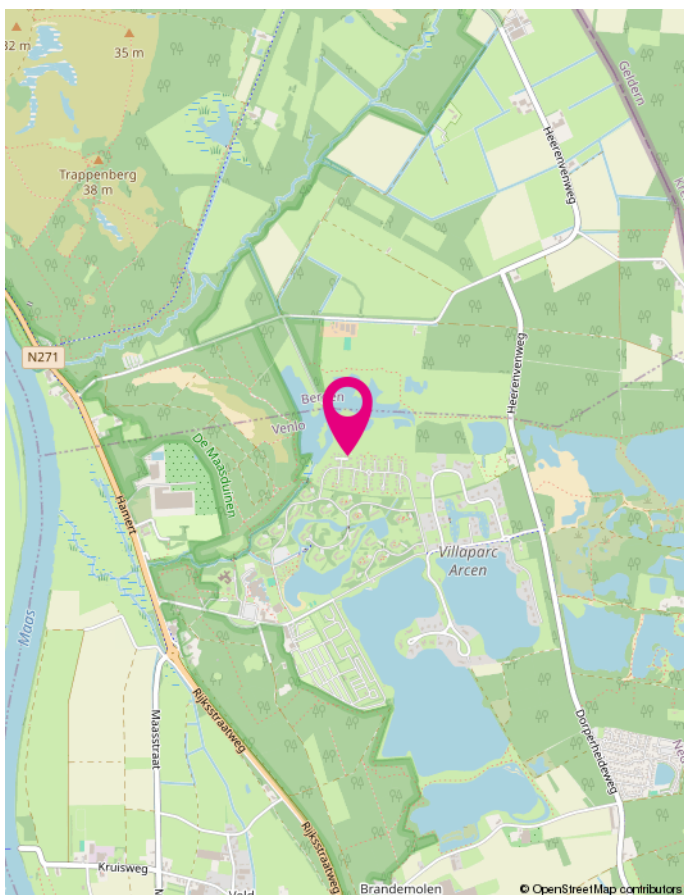
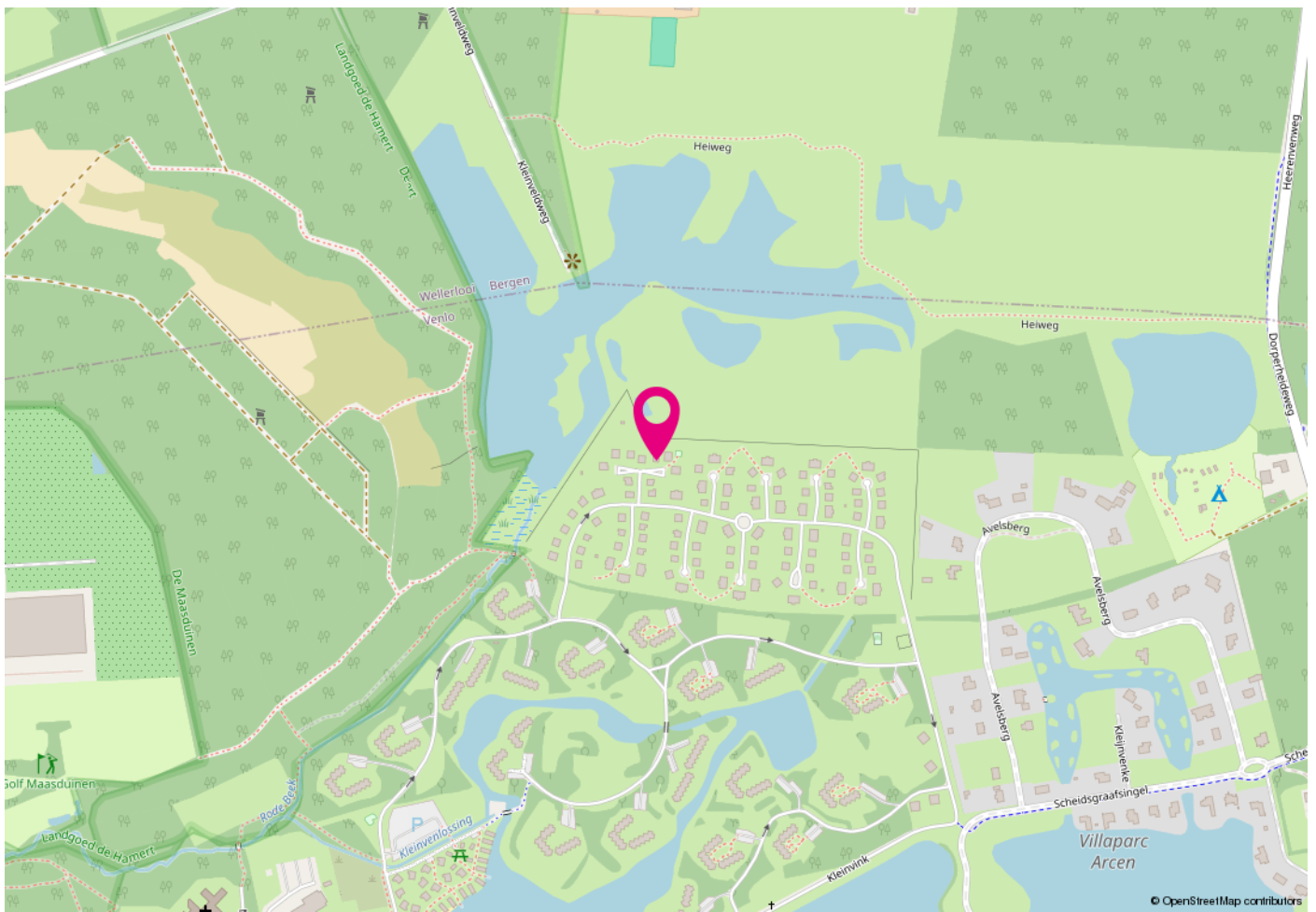
In Arcen zijn veel verenigingen aanwezig. Voor zowel jong als oud.

Boodschappen kunt u ook in Duitsland doen. Op korte afstand, maar toch even een andere belevingswereld. Walbeck en Straelen liggen op respectievelijk ca. 4 km en 7 km. U treft hier ook veel op het gebied van gastronomie.

Uitvalswegen zijn gelegen op circa 10 auto minuten. De A 67 en de A73 maken de grote buursteden Nijmegen, Roermond en Eindhoven gemakkelijk te bereiken. De BAB 40 richting Duisburg is via de A67 direct toegankelijk en de BAB 61 richting Düsseldorf is bereikbaar via de A 74. Niederrhein (Weeze) is te bereiken binnen een half uur



Locatie



Disclaimer

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

Makelaardij Ankie!

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

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

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

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

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

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

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

werkzaam als makelaar-taxateur.

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

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

We voelen ons betrokken bij het hele proces.

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

Bent u benieuwd wat Makelaardij Ankie voor u kan betekenen?

Maak een afspraak voor een vrijblijvende kennismaking.



Disclaimer

De verkoopbrochure

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

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

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

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

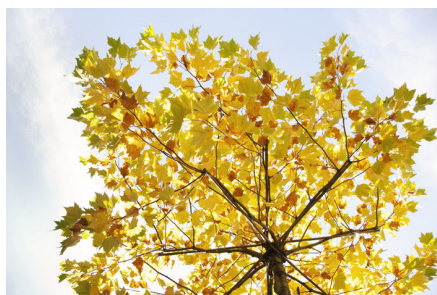
Toelichting NEN 2580

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

Onderzoeksplicht koper

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

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



Disclaimer

Overdrachtsbelasting

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

Een bezichtiging

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

De koopakte

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



Meest gestelde vragen

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

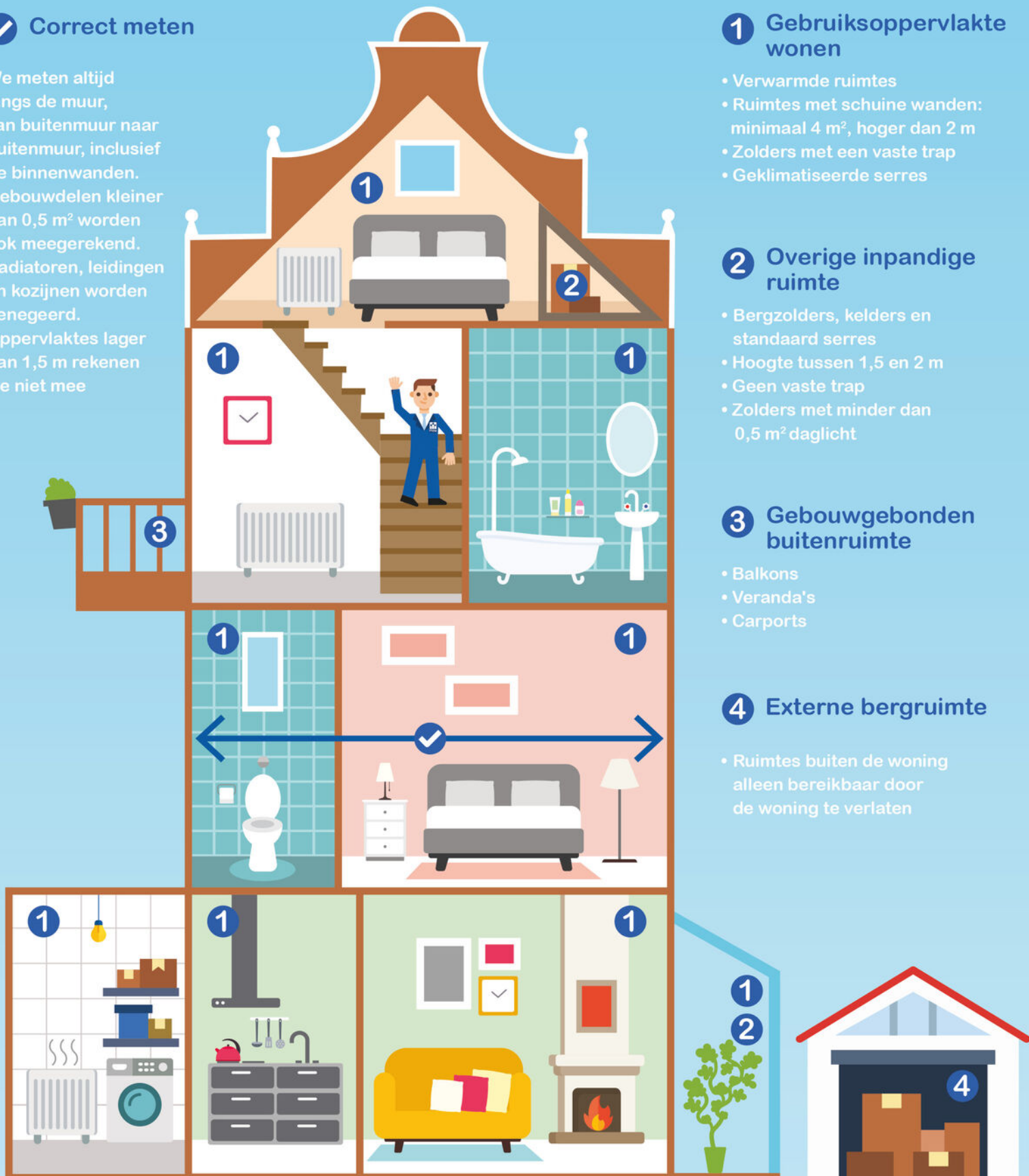
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

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

Hoe wordt een woning gemeten?

✓ Correct meten

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



1 Gebruiksoppervlakte wonen

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

2 Overige inpandige ruimte

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

3 Gebouwgebonden buitenruimte

- Balkons
- Veranda's
- Carports

4 Externe bergruimte

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



WWW.MAKELAARDIJANKIE.NL

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