

Goed Wonen!



SCHANS 12 G
ARCEN

VRAAGPRIJS € 765.000,- K.K.



Kenmerken

Type Woning	appartement; maisonnette
Aantal Slaapkamers	2
Inhoud Woning	744 m ³
Woonoppervlakte	183 m ²
Overig inp. ruimte	45 m ²
Bouwjaar	1996
Verwarming	c.v.-ketel Intergas uit 2023
Energie label	A label geldig tot 18-6-2036
Vloeren	Beton
Gevels	Metselwerk met geïsoleerde spouw
Lichtopeningen	Hard houten kozijnen v.v. dubbel glas. Aluminium schuifpui v.v. dubbel glas
Dak	Zadeldaken met pannen gedekt; dakkapel aan de voorzijde bitumineuze dakbedekking

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.

RUIM APPARTEMENT MET ZICHT OP DE MAAS

Panoramisch uitzicht op de Maas, stijlvol leven

Op een unieke locatie in Arcen ligt deze ruime maisonnette met een prachtig uitzicht over de Maas. Verdeeld over twee woonlagen combineert dit appartement ruimte, comfort en een prachtig uitzicht. De charmante dorpskern, gezellige terrassen en natuurrijke omgeving van Arcen maken het plaatje compleet.

Een weelde aan ruimte en stijl

Gelegen op de derde en vierde verdieping van het statige "la Tour Meuse" complex, pronkt deze ruime maisonnette.

Voorzien van een grote woonkamer (60 m²) met uitzicht over "Moeder Maas", groot balkon (18 m²), een semi-open keuken v.v. moderne keuken opstelling, 2 slaapkamers (11 m² en 19 m²), een ruime badkamer, gastentoilet, een eigen parkeerplaats in de onderliggende garage en een ruime berging.

Dit pareltje ligt in het hart van het karaktervolle Arcen, waar de natuur u uitnodigt voor prachtige fietstochten door de bossen en langs de rustgevende oevers van de Maas. Ontdek zelf de serene omgeving, die deze plek tot een unieke leefomgeving maakt.

INDELING

BEGANE GROND

Entree, brievenbussen, bellentableau (via videofooninstallatie), trappenhuis en liftinstallatie naar de kelder en de verdieping.

3-KAMER APPARTEMENT OP DE 3e en 4e VERDIEPING

De entree geeft toegang tot de hal met lift en trappenhuis.

ENTREE

Bij binnenkomst in het appartement betreedt u de ruime ontvangsthal met garderobe.

Voorts is hier de toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje.

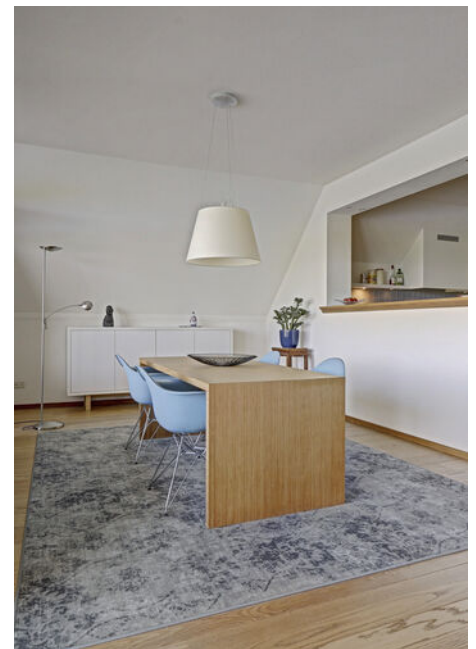
WOONKAMER met BALKON

Ruimte, licht en uitzicht komen samen in deze sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen bieden een schitterend panoramisch uitzicht over de Maas, een uitzicht dat nooit verveelt.

De hardhouten trap naar de verdieping vormt een karaktervol en speels element in de ruimte. Via de schuifpui wordt het ruime balkon van ca. 18 m² bereikt, een heerlijke plek om optimaal van de omgeving te genieten.

De open vide maakt het geheel heel ruimtelijk.

Er is een airco aanwezig voor zowel koelen als wamen.



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.

KEUKEN

De semi open keuken van het kwaliteitsmerk Poggenpohl is na 2016 gerenoveerd en uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser. Het natuurstenen werkblad vormt een stijlvolle en duurzame afwerking van het geheel.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische inpandige berging. Hier is volop ruimte voor provisie, het witgoed en de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast beschikt het appartement tussen de woonkamer en keuken over een extra provisiekast voor aanvullende berging. Het gehele appartement is afgewerkt met fraaie houten vloerdelen, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

SLAAPKAMERS

Het appartement heeft de beschikking over 2 ruime slaapkamers.

De slaapkamers kennen een afmeting van respectievelijk; 11 m² en 19 m².

De master bedroom beschikt over een grote vaste kast.

BADKAMER

De grote badkamer is v.v. een inloepdouche, een ligbad, 2 wastafels en een wandtoilet.

BOVEN ETAGE op 4e VERDIEPING

De vierde verdieping is bereikbaar via de open hardhouten trap in de woonkamer. Hier bevindt zich een multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, kantoor of leeshoek. Dankzij het dakraam en het kozijn valt veel daglicht binnen. Als extra pluspunt biedt het dakraam een prachtig uitzicht over de Maas. Verder is op deze verdieping een ruime hobbykamer van circa 43 m² aanwezig.

BERGING EN PARKEERPLAATS in de KELDER

Het gebouw beschikt over een parkeerkelder. Hier is 1 parkeerplaats aangewezen, welke bij het appartement hoort. Tevens is er een berging.

NOEMENSWAARDIGHEDEN:

- Ruime woonkamer met adembenemend Maaszicht
- Groot balkon (18 m²) perfect voor ontspanning
- Twee slaapkamers voor optimaal comfort
- Ruime keuken en badkamer
- Goed geïsoleerd; energielabel A
- De kozijnen zijn v.v. zonnen screens
- Eigen parkeerplaats en berging in de parkeerkelder, moeiteloos bereikbaar via de lift
- Centrale ligging in Arcen met natuurpracht en voorzieningen binnen handbereik
- Vlotte toegang tot Niederrhein Airport (Weeze) en nabijgelegen golfclub de Maasduinen op ca. 3 km afstand

Kortom een prachtig appartement gelegen in een prettige woonomgeving

VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)

Als eigenaar van het appartementsrecht wordt u automatisch lid van de vereniging van eigenaren (VvE). In dit geval de Vereniging van Eigenaars "La Tour Meuse".

De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten.

De bijdrage aan de VvE bedraagt € 320,- per maand.

Dit bedrag is o.a. ten behoeve van reservering van groot onderhoud, opstalverzekering, schoonmaakkosten centrale delen, elektraverbruik gemeenschappelijke delen.

Het bestuur wordt gevormd door een aantal leden van de VvE. De administratie wordt binnen eigen beheer georganiseerd.

Splitsingsakte

De rechten en plichten als eigenaar staan in de splitsingsakte (28 oktober 1996 splitsingsakte, 24 december 2008 wijziging splitsingsakte) en het splitsingsreglement (modelsplitsingsreglement 1992).

De VvE kent de volgende wettelijke verplichtingen:

- De VvE dient te zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel
- De VvE houdt een reservefonds aan ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten
- Het afsluiten van een collectieve opstalverzekering
- Het voeren van de administratie van de VvE
- Er dient minimaal 1 x per jaar te worden vergaderd
- Er dient een kascommissie te worden aangesteld, tenzij er een Raad van Commissarissen of controlerend accountant is
- De jaarstukken moeten worden opgesteld; een exploitatierekening, balans en toelichting op de balans
- De begroting voor het komende jaar moet worden opgesteld

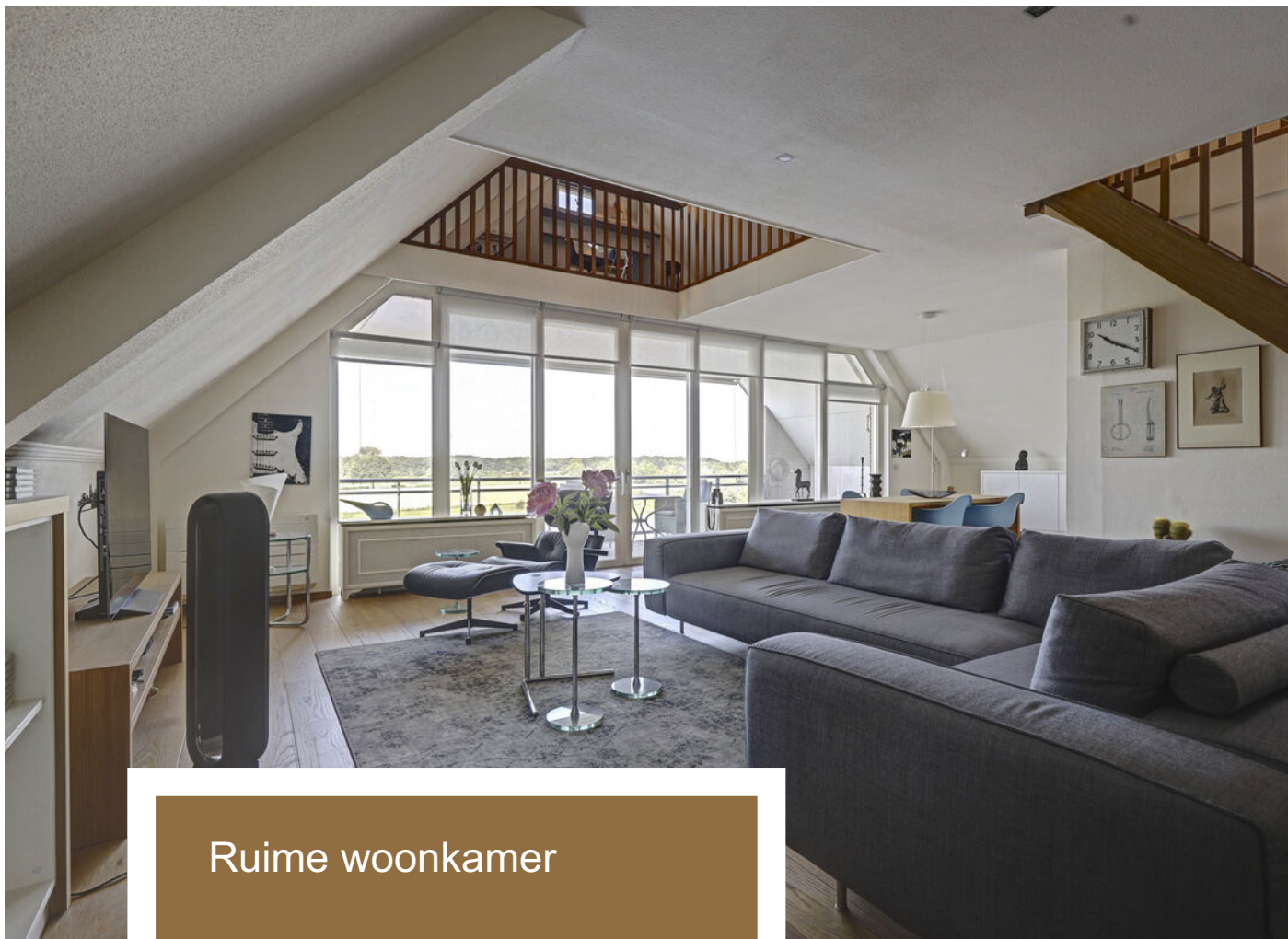
Heeft u interesse in deze woning ?

Neem telefonisch of via mail contact op met Makelaardij Ankie!

We plannen graag een bezichtiging samen met u in.

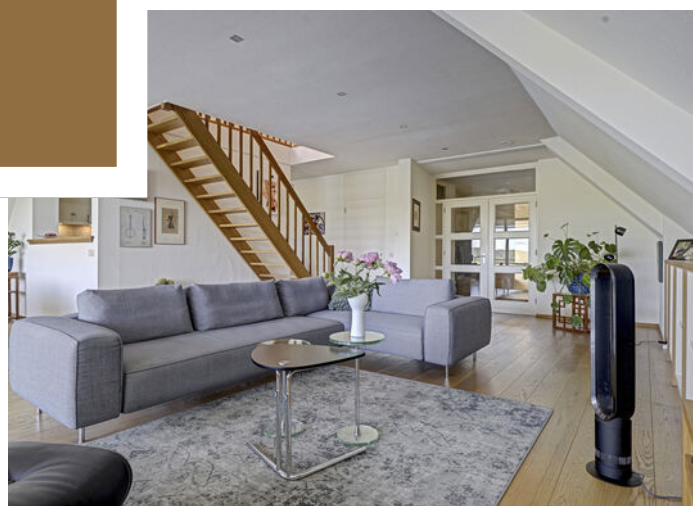
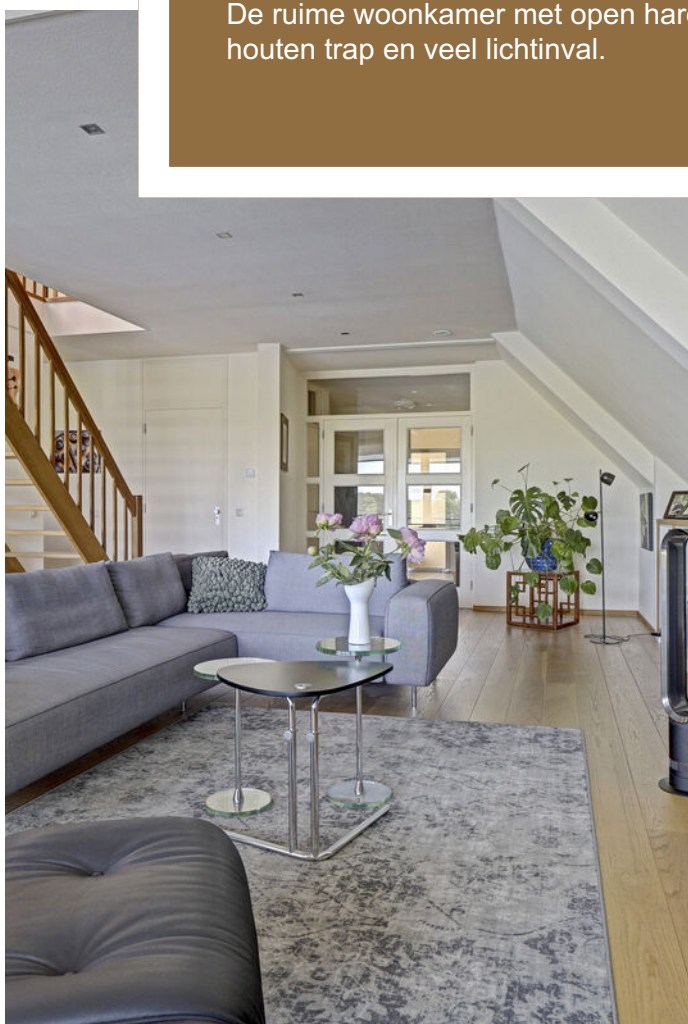
Disclaimer

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 woonkamer

De ruime woonkamer met open hard houten trap en veel lichtinval.



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 woonkamer

...met open vide



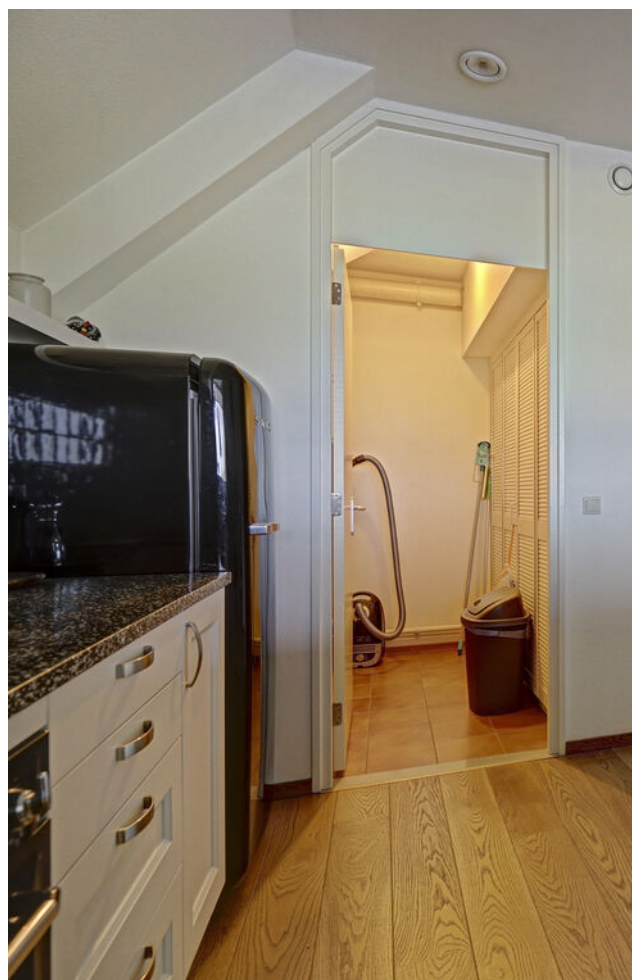
Disclaimer

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.



Keuken

Een impressie van de keuken
(Poggenpohl)

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 badkamer

De badkamer (11,5 m²) heeft een luxe uitstraling en is v.v. een inloopdouche, ligbad, 2 wastafels en een 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.



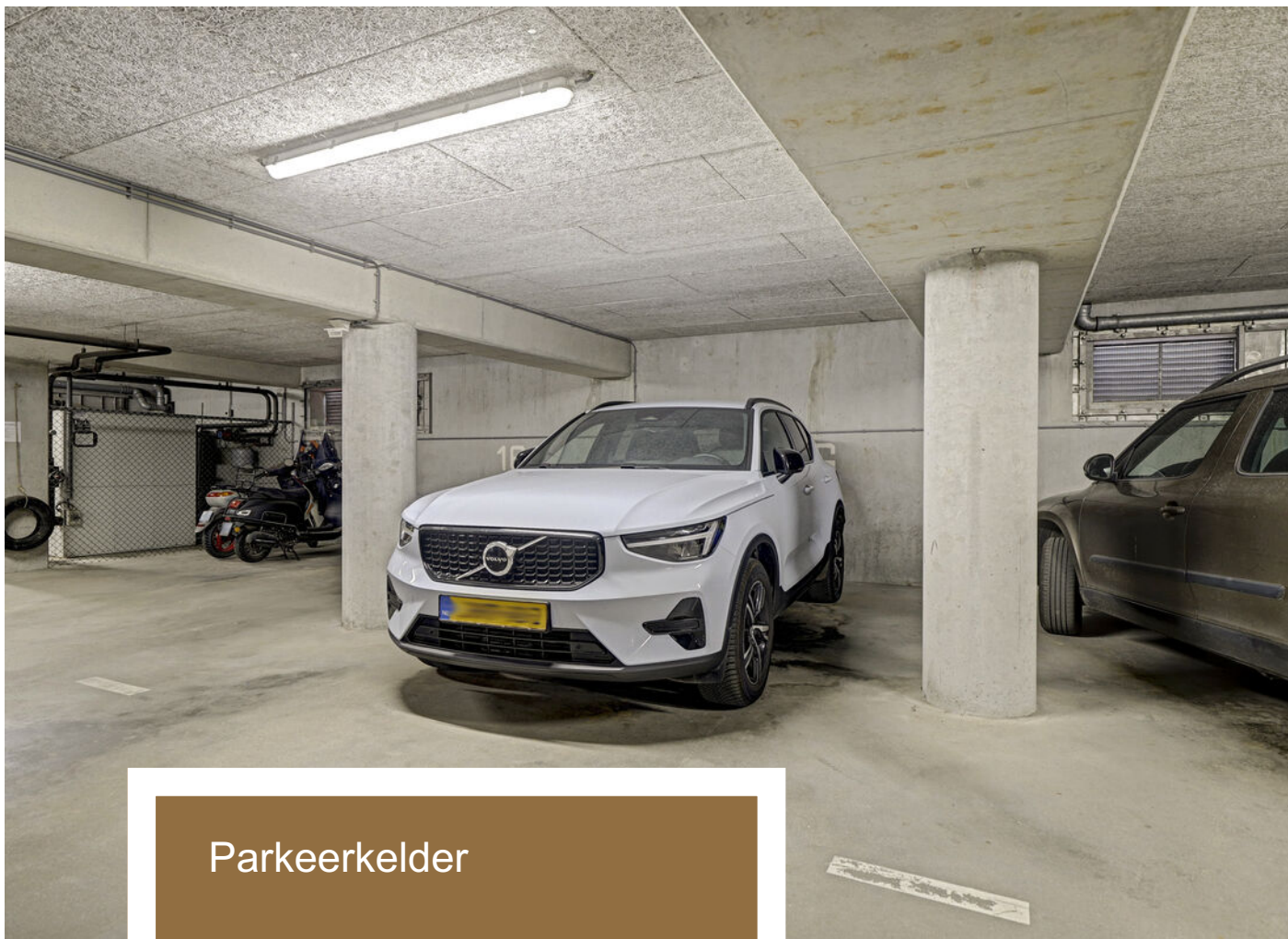
Disclaimer

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.



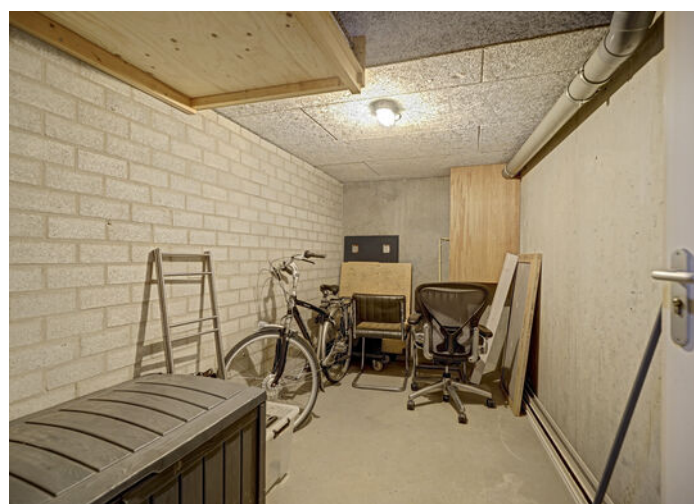
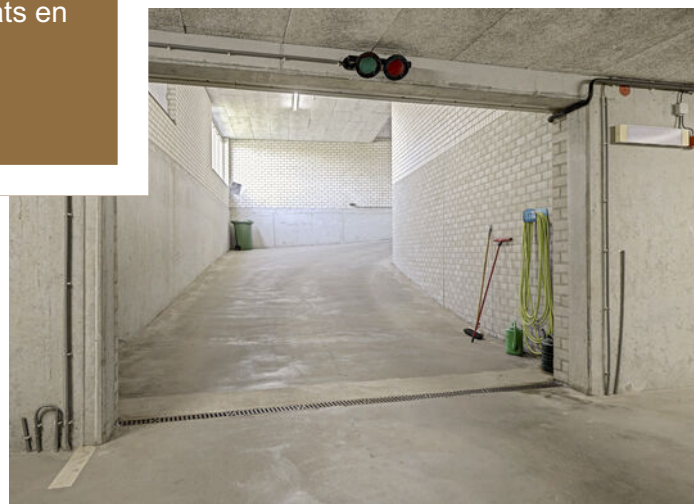
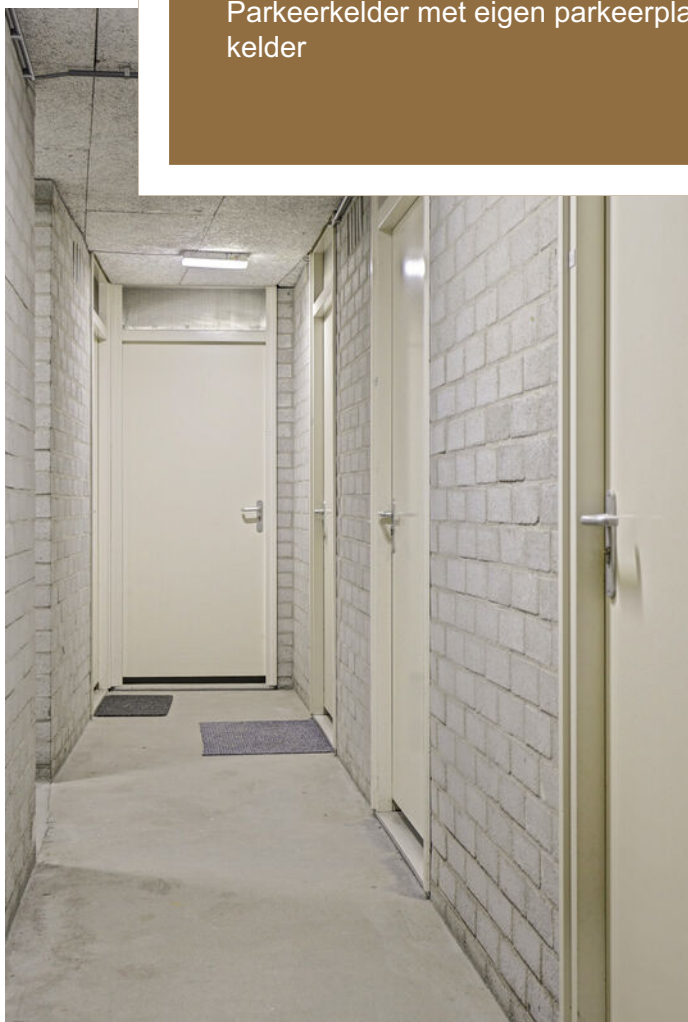
Disclaimer

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.



Parkeerkelder

Parkeerkelder met eigen parkeerplaats en kelder



Disclaimer

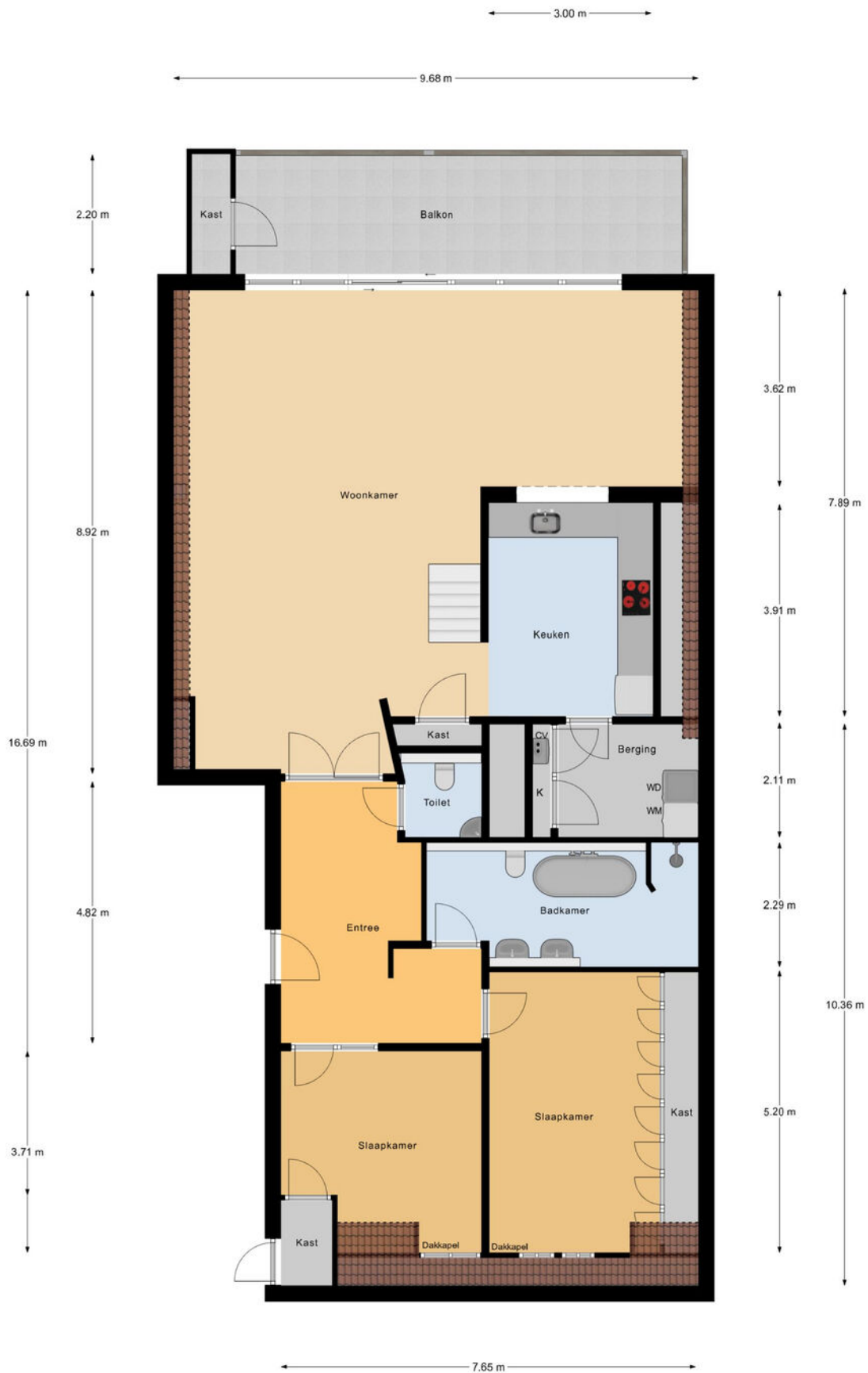
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod, ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze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

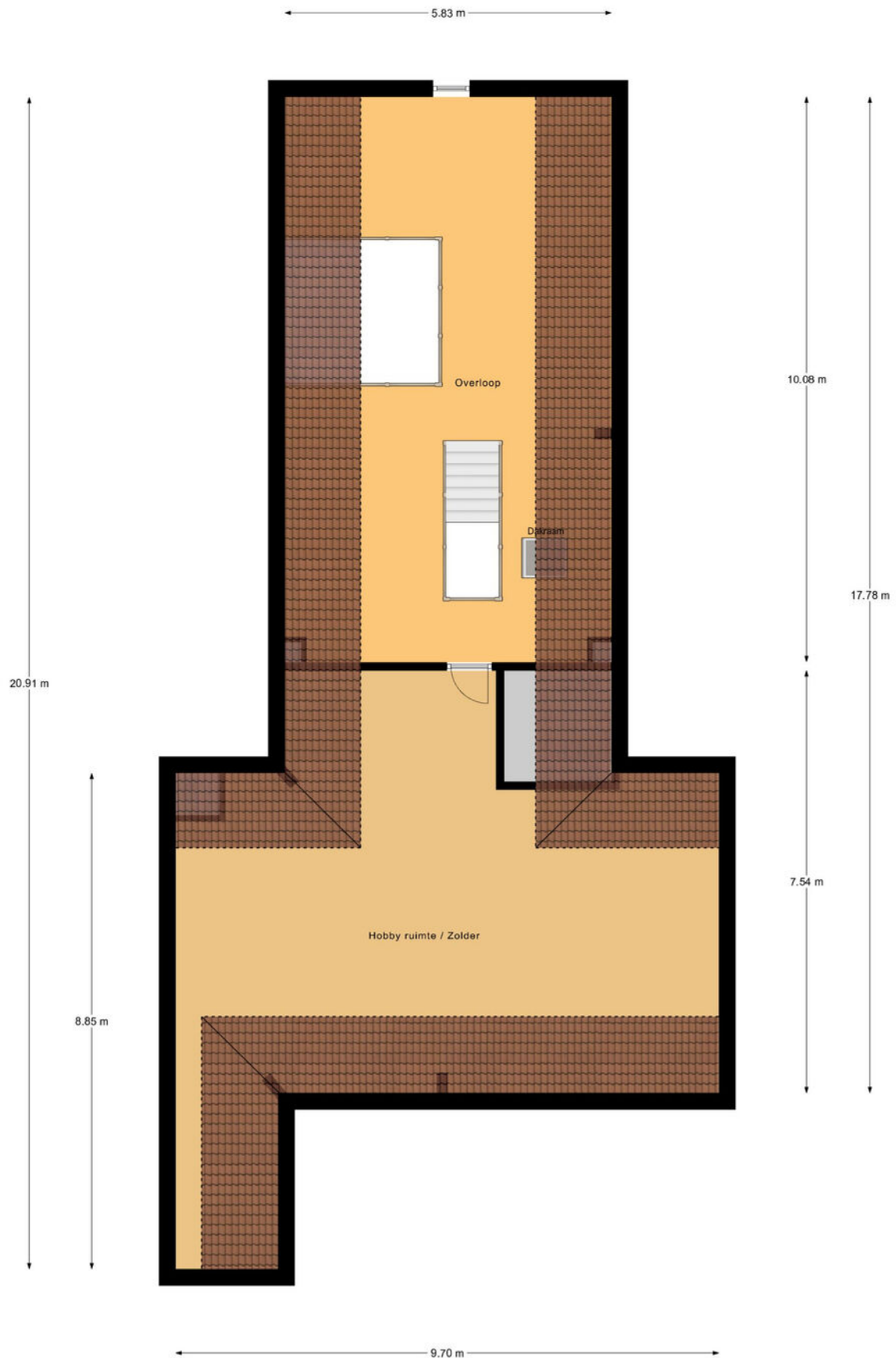


3e Verdieping

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

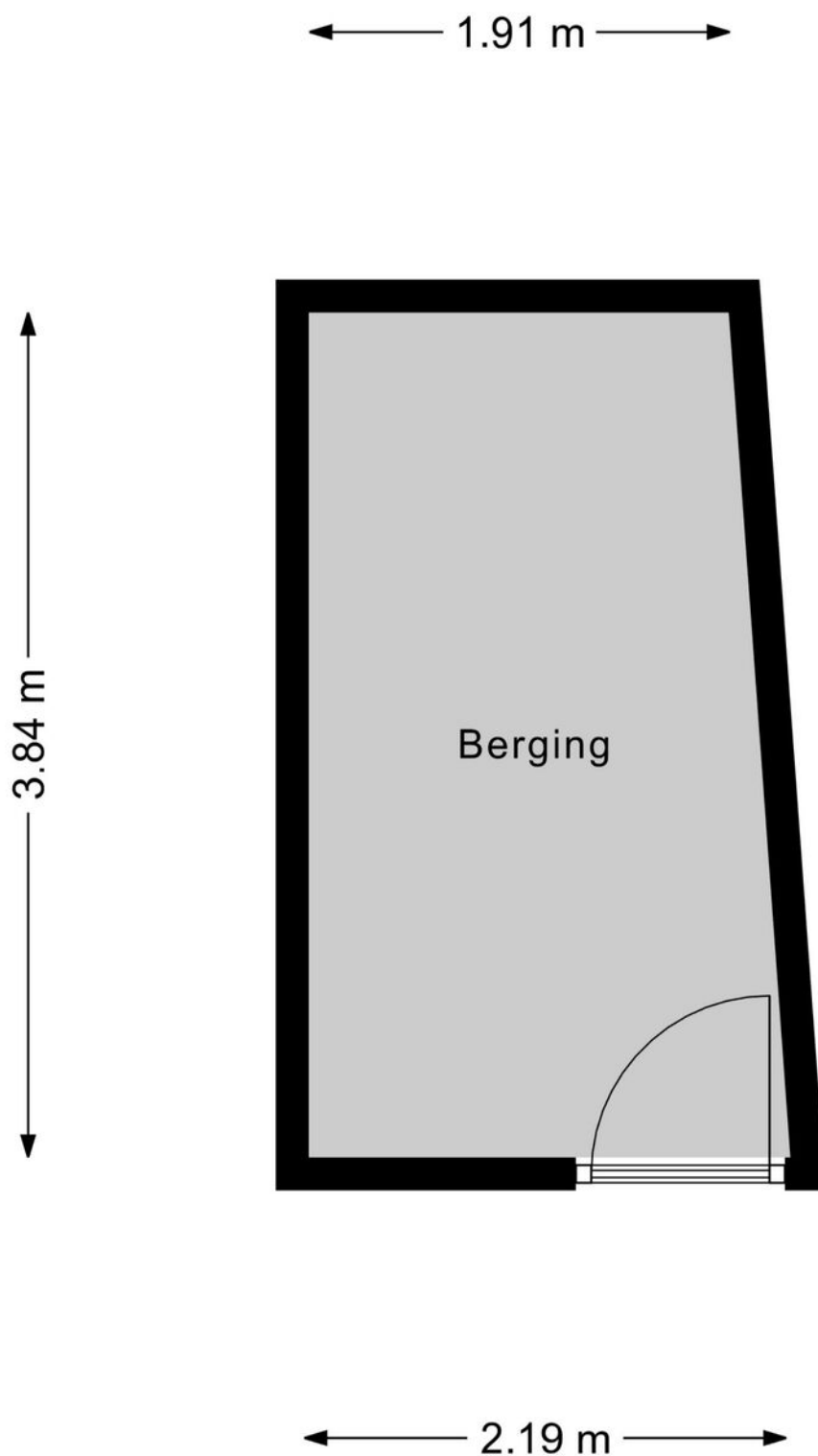


4e Verdieping

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



Berging

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.

Wonen in Arcen

Leven in het authentieke Arcen, is een ervaring op zich.

Hier kunt u genieten van ontspannende wandelingen langs de schilderachtige Maaspromenade of gewoon even neerstrijken en de rust om u heen in u opnemen.

Alles wat het leven aangenaam maakt, ligt binnen handbereik van deze woning, waardoor het een waar genoegen is om hier te wonen.

Aan de oostkant van Arcen strekken prachtige bossen zich uit, beheerd door het Limburgs Landschap. Hier vindt u zowel lange als korte wandelroutes en talloze fietspaden. Arcen staat bekend als een toeristische trekpleister op de kaart.

Het hart van Arcen is een beleving op zich. Hier vindt u diverse restaurants, en een bezoek aan een van de meest gerenommeerde ijssalons in de omgeving is een absolute must.

Daarnaast vindt u in de dorpskern een bakker, accessoir winkels, een bloemenzaak, een elektronicazaak en een gespecialiseerde fietsenwinkel.

In de richting van het veer van Broekhuizen bevindt zich de beroemde Hertog Jan Bierbrouwerij met zijn eigen proeverij, een plek die goed staat aangeschreven.

Ook kunt u de Duitse grens oversteken naar Straelen en Walbeck.

Hier vindt u gastronomie en een ruim opgezet zwembad dat populair is bij Nederlanders.

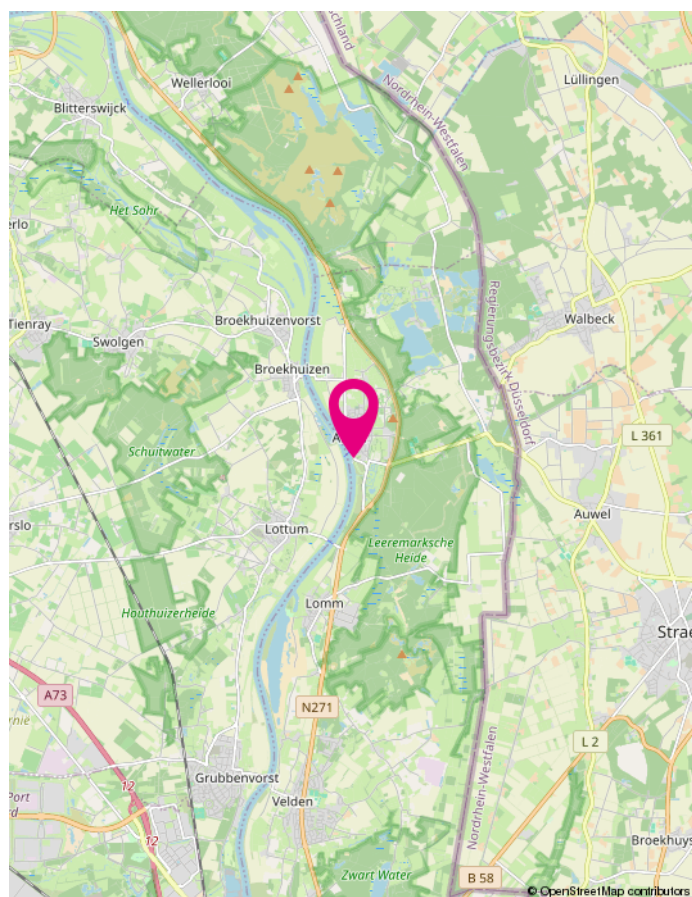
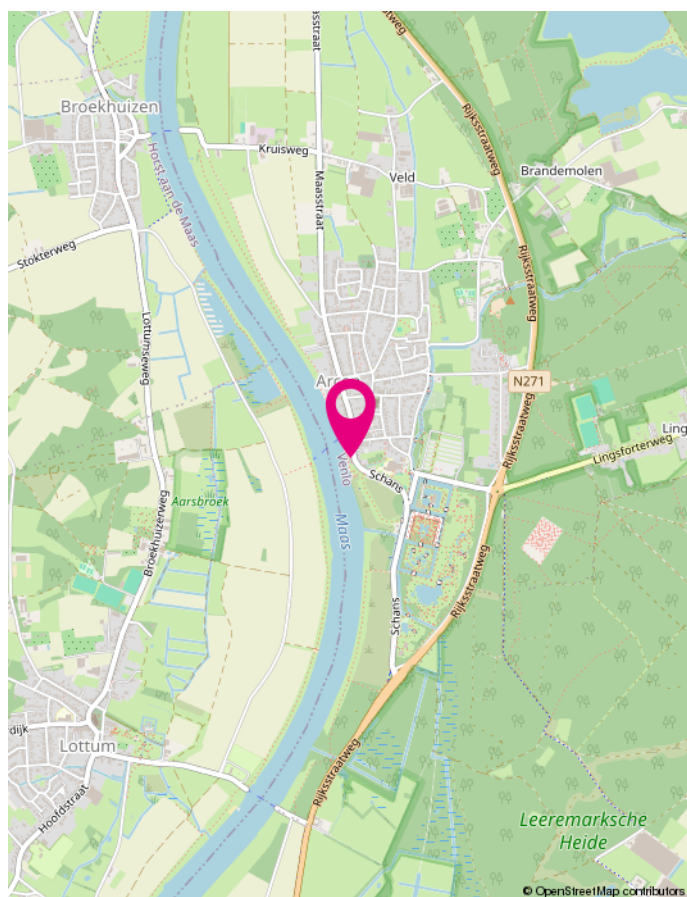
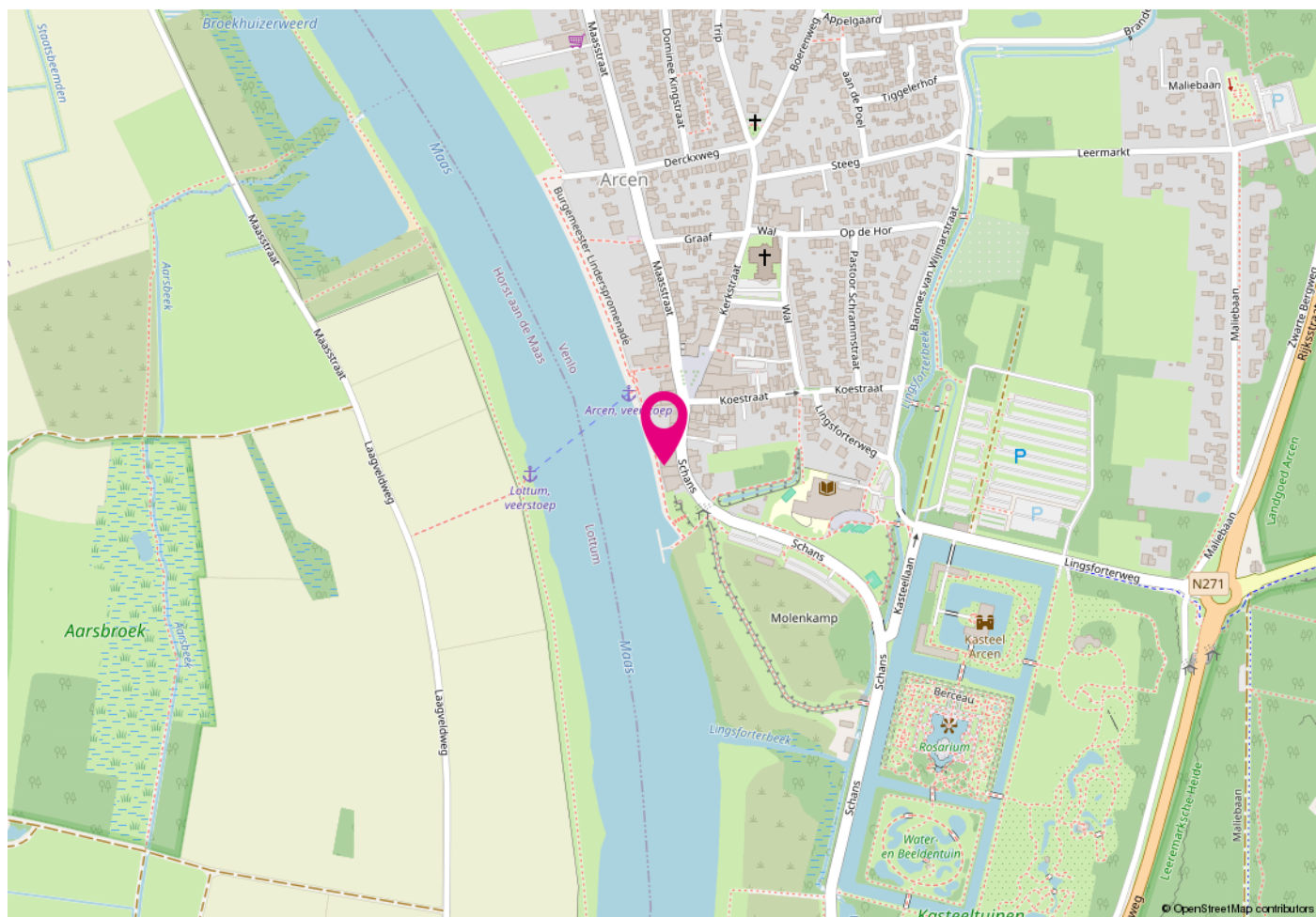
Walbeck en Straelen liggen respectievelijk op ongeveer 4 en 7 kilometer afstand.

Uitvalswegen zijn binnen circa 10 minuten met de auto bereikbaar. Via A67 en A73 zijn grote nabijgelegen steden zoals Nijmegen, Roermond, Eindhoven en Düsseldorf gemakkelijk te bereiken. De BAB 40 richting Duisburg is bereikbaar via de A67, terwijl de BAB 61 richting Düsseldorf toegankelijk is via de A74. Vliegveld Niederrhein (Weeze) is binnen een half uur te bereiken.

Voor golf liefhebbers bevindt de Hamert Golfclub zich op slechts ongeveer 3,5 kilometer afstand in Arcen.



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?

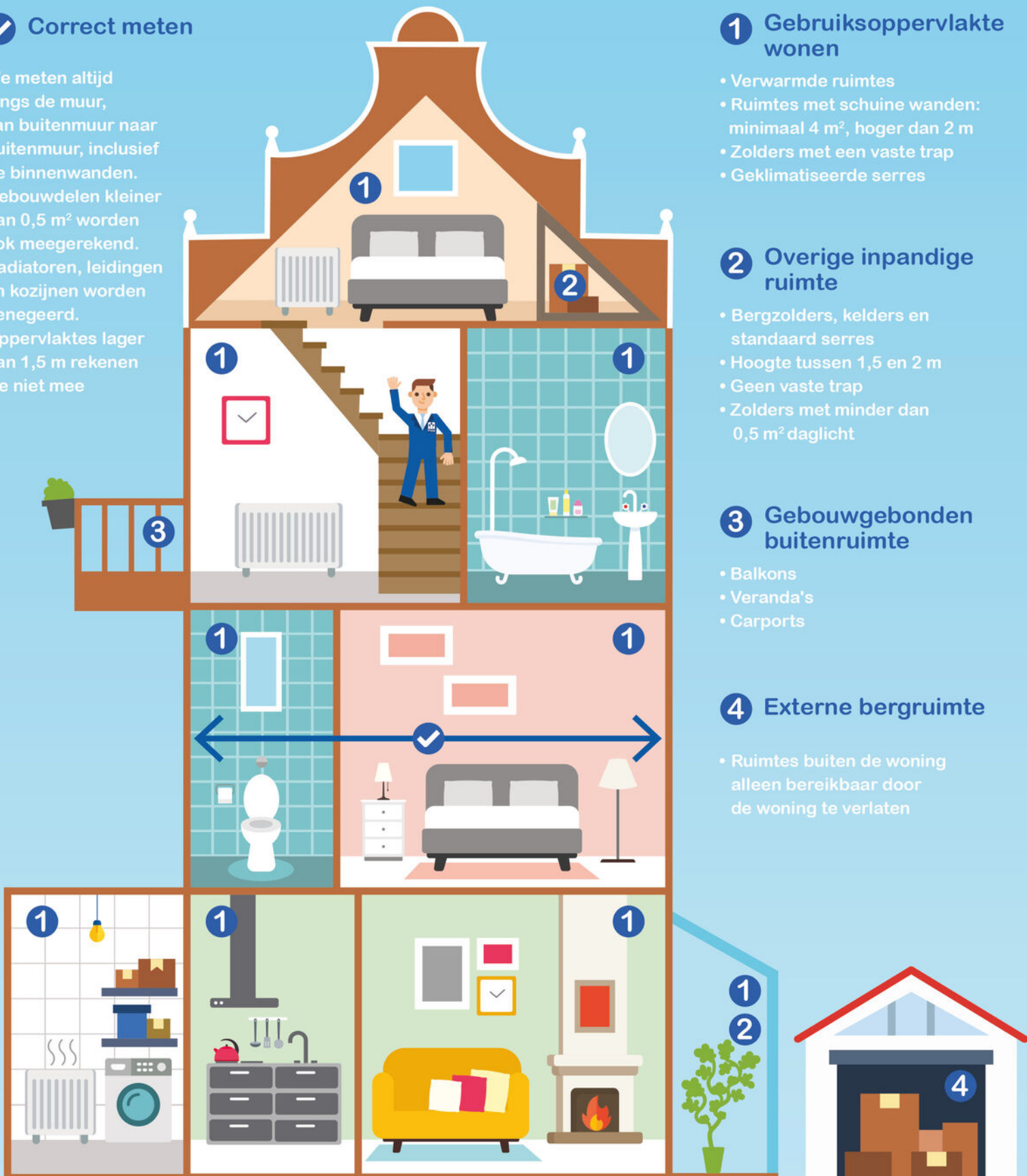
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

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