

www.arvalis.nl

BuitenGewoon

Landelijk en vrij wonen!



Heide

Ysselsteynseweg 11

Vraagprijs:

€ 560.000,- k.k.

arvalis



085-0642155

info@arvalis.nl





Vrij wonen met rust en ruimte!

Op een landelijk en vrij gelegen locatie vindt u deze karaktervolle vrijstaande woning met royale tuin en een vrijstaande schuur. Hier geniet u dagelijks van optimale rust, vrijheid en een weids uitzicht over het omliggende landschap.

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een verrassend ruime achtertuin waar u in alle privacy kunt ontspannen, tuinieren of genieten van het buitenleven. De vrijstaande schuur biedt mogelijkheden voor opslag, het uitoefenen van hobby's, het stallen van voertuigen of het ondersteunen van agrarische activiteiten.

Naast de aantrekkelijke ligging onderscheidt deze woning zich door haar duurzame en energiezuinige karakter. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van maar liefst 16 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A. Dankzij de comfortabele vloerverwarming en aanwezige airconditioning op de begane grond geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

Het geheel is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming. Een ideale locatie voor de agrarisch ondernemer of voor een zzp'er die ruimte en opslag nodig heeft.

De woning met schuur is gelegen op een perceel van circa 5.000 m² waarvan ca. 4.750 m² agrarisch bouwvlak. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om extra grond aan te kopen, direct achter de locatie, tot een totale oppervlakte van 100.790 m².

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 560.000,- k.k. in overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Isolatie Kozijnen	vrijstaande woning 1960 dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, grotendeels HR++ (2005) kunststof
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige in pandige ruimte Inhoud	ca. 5.000 m ² 122 m ² 187 m ² 7 m ² 460 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	4 5 3
Locatie: Ligging	vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	achtertuin, voortuin, zijtuin fraai aangelegd
Onderhoud: Binnen Buiten	goed goed
Energieverbruik: Energie label	A
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Parkeergelegenheid Heeft Airco Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken Nutsvoorzieningen	c.v.-ketel Vaillant (2022), eigendom radiatoren en vloerverwarming ruim voldoende op eigen terrein beneden verdieping ja ja vrijstaande berging en vrijstaande schuur ja, volledig voorzien van rolluiken waarvan enkele inbouwluiken gas, water, elektra, riool

Bijzonderheden



Het betreft een agrarisch bestemde bedrijfswoning. Bij bedrijfsactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan of bij particuliere bewoning dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente. Ook adviseren wij in dat geval uw bank/financieel adviseur te raadplegen.

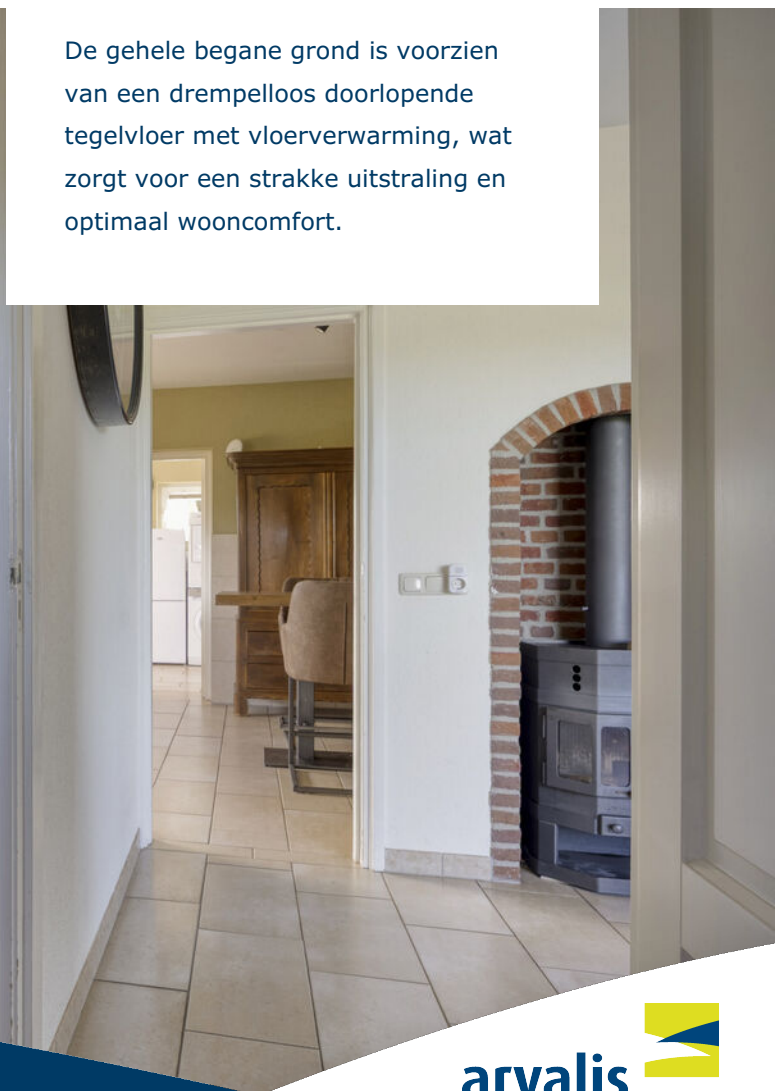
- ✓ Vrijstaande woning op een landelijke en rustige locatie
- ✓ Volledig geïsoleerd met energielabel A
- ✓ 16 zonnepanelen
- ✓ Begane grond voorzien van vloerverwarming en airco
- ✓ Royale voortuin en grote achtertuin
- ✓ Vrijstaande schuur met diverse gebruiksmogelijkheden
- ✓ Ruim bouwvlak ca. 4.750 m² voor voldoende ontwikkelmogelijkheden
- ✓ Mogelijkheid om extra cultuurgrond bij te kopen (blauw gearceerd kader)



Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.



De gehele begane grond is voorzien van een drempelloos doorlopende tegelvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een strakke uitstraling en optimaal wooncomfort.



De royale woonkamer is dankzij een aanbouw aan de achterzijde aanzienlijk vergroot en biedt volop leefruimte. Grote raampartijen en een brede schuifpui zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een fraai uitzicht op de tuin. De wanden zijn uitgevoerd met grof stucwerk, terwijl het plafond strak is afgewerkt, wat bijdraagt aan de eigentijdse uitstraling van de ruimte.

Een sfeervolle schouw met houtkachel zorgt ervoor dat de ruimte efficiënt en behaaglijk verwarmd kan worden.

De grote schuifpui creëert een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Hierdoor kunt u optimaal genieten van het vrije uitzicht, de rust en het buitenleven.







De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De combinatie van de houten kastfronten en het granieten aanrechtblad geeft de ruimte een warme uitstraling. De wanden zijn deels betegeld, wat zorgt voor een nette afwerking en een onderhoudsvriendelijk karakter. De inbouwspots zorgen daarnaast voor een sfeervolle en functionele verlichting van de keuken.



De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, Quooker, koelkast en een 4-pits gasfornuis, waardoor u van alle gemakken bent voorzien.

Dankzij de grote raampartij geniet de keuken van een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de zijtuin.

Vanuit de keuken is tevens toegang tot een praktische bergkelder, ideaal voor het opslaan van proviand, voorraad en overige huishoudelijke spullen. In deze kelder bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen.





Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. De bijkeuken wordt gebruikt als achterom en heeft directe toegang tot de achtertuin. Tevens bevindt zich hier een separaat toilet.



Verder is de bijkeuken voorzien van een aanrechtblad met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast beschikt de ruimte over een handige bergkast waarin de cv-ketel is opgesteld en de verdeler van de vloerverwarming is gesitueerd.





De overloop op de verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking. De wanden zijn afgewerkt met behang. Op de overloop bevindt zich een praktische muurkast, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Tevens is hier een vlizotrap aanwezig die toegang biedt tot de bergzolder, waardoor extra bergruimte beschikbaar is.





De drie slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en zijn voorzien van prettig lichtinval. Alle slaapkamers zijn voorzien van dubbele beglazing, horren en rolluiken, wat bijdraagt aan een goede isolatie.

Eén van de kleinere slaapkamers beschikt bovendien over een handige ingebouwde muurkast, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.







De volledig betegelde badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en een wastafel.

Voor extra comfort is de badkamer tevens voorzien van een infrarood verwarmingspaneel, waardoor de ruimte snel en aangenaam op temperatuur gebracht kan worden.



De achtertuin is fraai aangelegd en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim betegeld terras, bereikbaar via de grote schuifpui in de woonkamer of vanuit de bijkeuken. Dankzij het aanwezige zonnescherm creëert u eenvoudig een schaduwrijke zitplaats, ideaal voor lange zomeravonden of een ontspannen kop koffie in de ochtendzon.

Achter het terras strekt zich een royale tuin uit met een groot gazon en diverse, zorgvuldig aangelegde plantenborders. Door de gevarieerde beplanting staat er gedurende het hele jaar wel iets in bloei. Voor het onderhoud van zowel de achter- als voortuin is een vaste sproei-installatie aanwezig, waarmee de tuin eenvoudig en efficiënt kan worden beregend.

De achtertuin is volledig omheind met een combinatie van een gaashekwerk met klimop en deels een houten schutting, hetgeen zorgt voor een uitstekende mate van privacy. Via een praktisch poortje achter in de tuin heeft u toegang tot het achtergelegen perceel landbouwgrond.







In de tuin bevindt zich tevens een praktische vrijstaande berging. Deze berging biedt meer dan voldoende plaats voor het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair, fietsen en overige spullen.

Daarnaast leent de ruimte zich uitstekend voor het uitoefenen van een hobby of als werk- en opslagruimte.

Dankzij de praktische indeling en de royale afmetingen beschikt u hier over veelzijdige mogelijkheden.





Op het perceel bevindt zich een ruime, vrijstaande schuur (oppervlakte ca. 157 m²) die uitstekend bereikbaar is via de verharde zijoprit. Deze functionele schuur biedt tal van mogelijkheden voor opslag, het stallen van voertuigen, machines of ander materieel, evenals voor hobby- of werkdoeleinden. De schuur is voorzien van elektra en een wateraansluiting. Daarnaast is de voorziening voor krachtstroom reeds aanwezig, waardoor aansluiting eenvoudig gerealiseerd kan worden indien gewenst.



Aan de voorzijde biedt een grote elektrisch bedienbare kanteldeur toegang tot een afgesloten garageruimte, ideaal voor het stallen van een auto, aanhanger of als extra opslagruimte. Vanuit deze garage is er een doorgang naar het achtergelegen gedeelte van de schuur. Daarnaast is de schuur bereikbaar via een praktische loopdeur. Aan de achterzijde bevindt zich eveneens een grote schuifdeur.

Het dak is uitgevoerd met asbesthoudende golfplaten.





Plattegrond



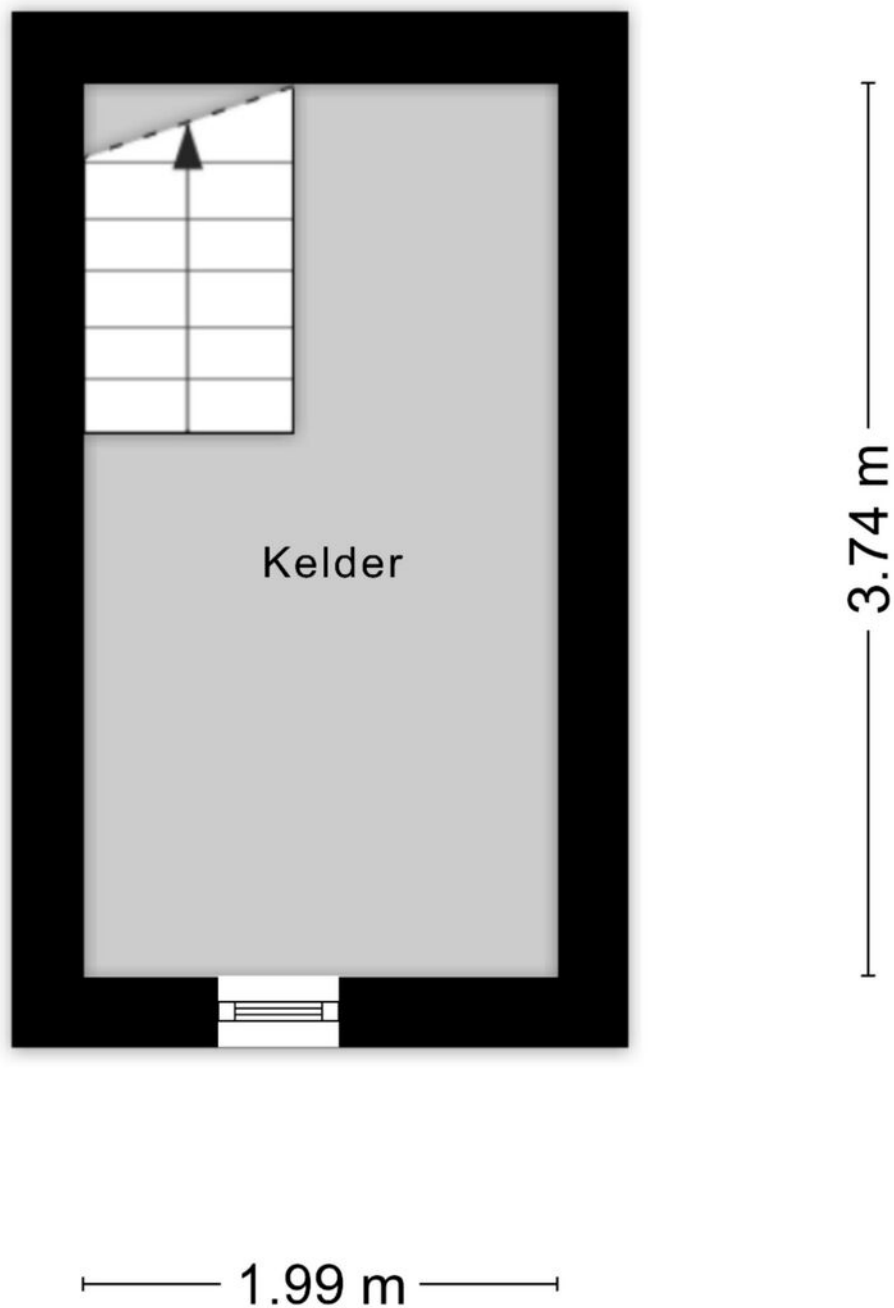
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



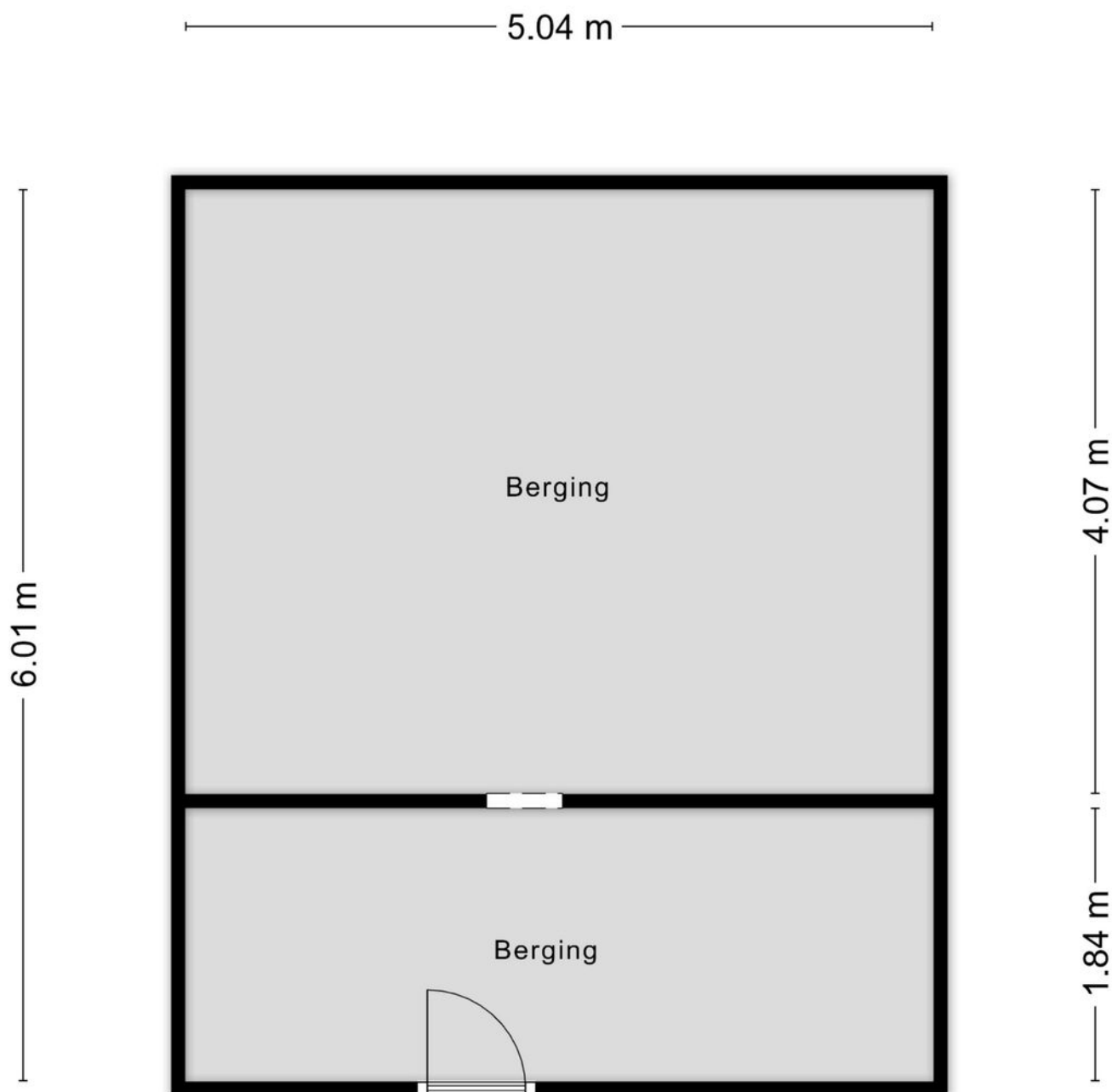
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



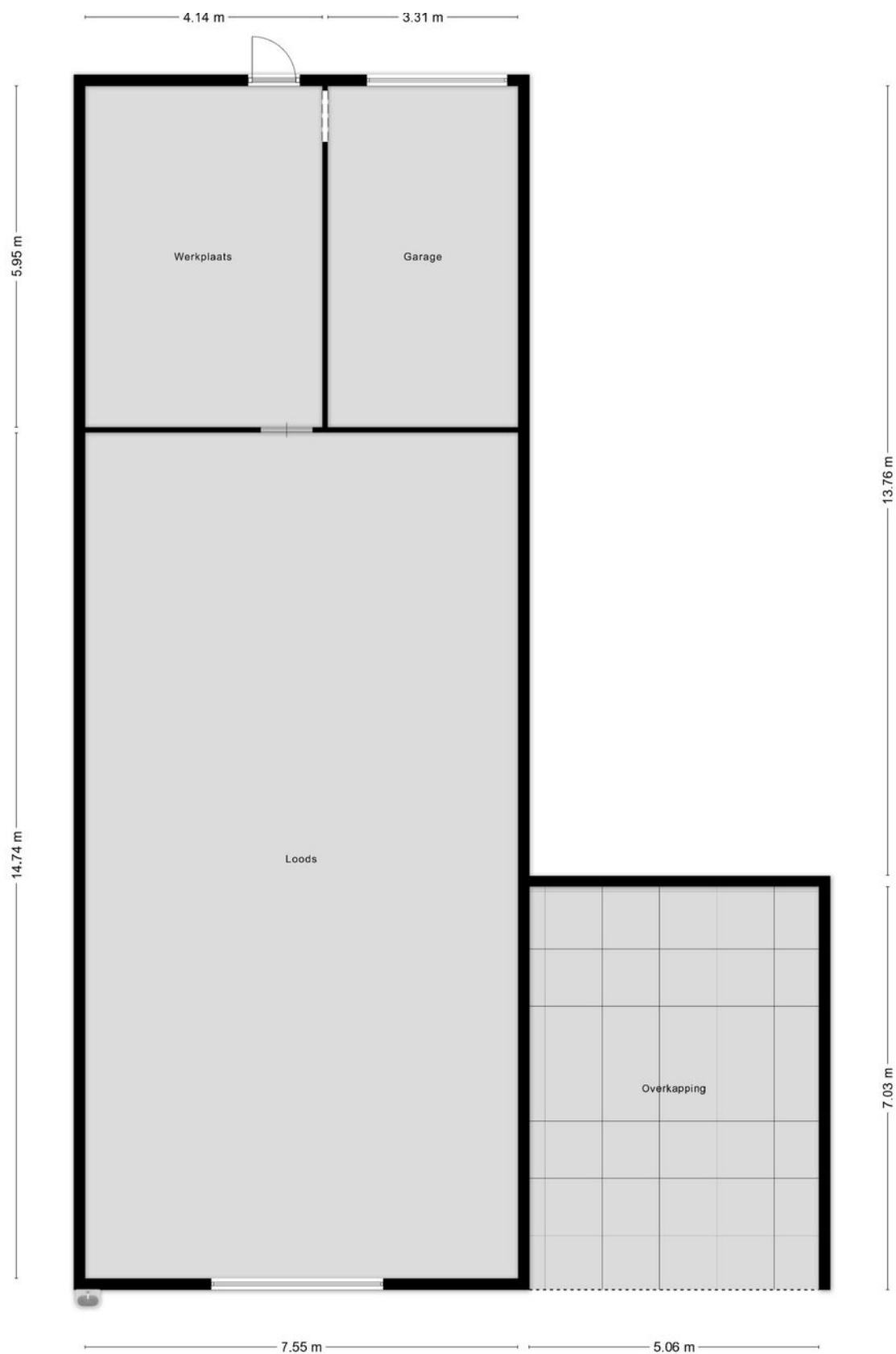
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Buitengebied Venray 2010

bestemmingsplan - Gemeente Venray

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 14-12-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd

Bestemmingen (1)

☐ Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

☐ agrarisch bedrijf

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

☐ luchtvaartverkeerzone >

Maatvoeringen (1)

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 150

Bestemmingsplan

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' vastgesteld door de Gemeente Venray.

De locatie heeft de bestemmingen:

- Agrarisch
- Waterstaat - Beschermingszone watergang
- Bouwvlak ca. 4.750 m² (aangeduid in rood kader)

Functieaanduidingen:

- agrarisch bedrijf
- bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen:

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- luchtvaartverkeerzone



Omgeving

De woning aan de Ysselsteynseweg 11 te Heide (gemeente Venray) is gelegen in een rustige, landelijke woonomgeving met een vrij uitzicht over het omliggende buitengebied. De directe omgeving wordt gekenmerkt door agrarische percelen, verspreid liggende woonbebouwing en een groen karakter, waardoor rust, ruimte en privacy centraal staan. Voor dagelijkse voorzieningen biedt de kern van Heide diverse faciliteiten op korte afstand. Een supermarkt, basisschool, horecagelegenheden en sportvoorzieningen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast liggen de centrumvoorzieningen van Venray op korte afstand, waar een uitgebreid aanbod van winkels, scholen, medische voorzieningen en recreatiemogelijkheden aanwezig is. De locatie kent bovendien een goede bereikbaarheid. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Venray, Ysselsteyn en de snelweg A73 snel te bereiken, waardoor ook steden als Venlo en Nijmegen goed ontsloten zijn.





Optioneel te koop: landbouwgrond

Optioneel bestaat er de mogelijkheid om aanvullend de achter de woning gelegen cultuurgrond aan te kopen. Het betreft een perceel van circa 9,5 hectare dat direct aansluit op het erf, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en mogelijkheden biedt voor een agrarische ondernemer voor diverse groente- of akkerbouwgewassen te gaan telen.

De bodem bestaat uit zandgrond en wordt momenteel gebruikt voor de teelt van maïs. In het verleden is het perceel voornamelijk in gebruik geweest voor fruitteelt. Het perceel leent zich goed voor de teelt van diverse soorten akkerbouw- en tuinbouwgewassen of boomteelt.

Op het perceel is daarnaast nog een houten schuurtje gelegen.



Kadastrale kaart



Het blauw omlijnde perceel betreft de landbouwgrond die optioneel kan worden aangekocht.

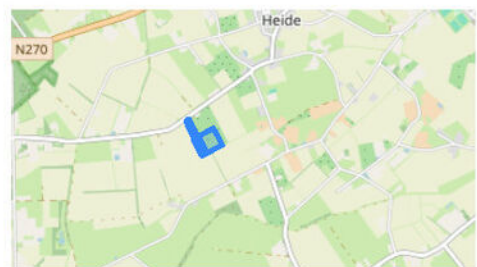
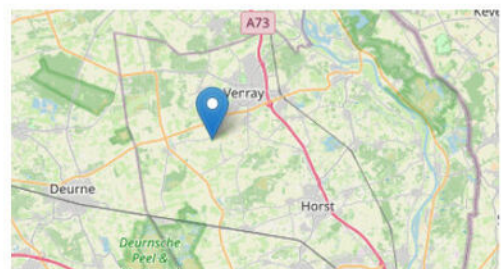
Boer & Bunder



PERCEEL GR-BRP26-1701305



Gewas	Mais, snij-
Opp	3.5076 ha
Bron	BRP26
Periode	1 mei 2026
Gemeente	Venray
Provincie	Limburg
GPS coördinaten	51.49556, 5.94174
XY coördinaten	193509, 389762
Waterschap	Limburg
Watertrap	V = H < 40 L > 120
Aardappel beperking	Wratziekte Gebied C
Irrigatie beperking	Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot



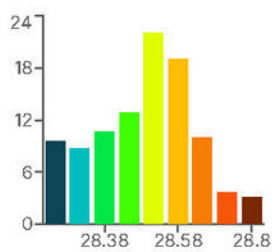
2017	2018	2019	2020	2021
Appelen.	Appelen.	Appelen.	Appelen.	Appelen.
2022	2023	2024	2025	2026
Appelen.	Appelen.	Grasland	Grasland	Mais

GRONDSOORT

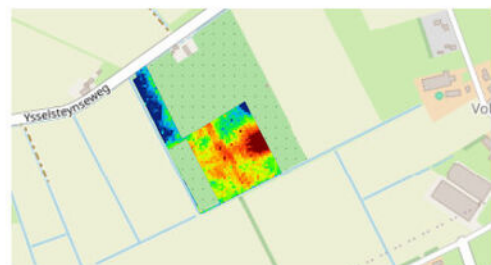
Grondsoort:	Zand: 100 %
Gronds. mestwet:	Zand: 100 %



HOOGTE



laagst:	28.20 m
gemiddeld:	28.48 m
hoogst:	28.83 m
verschil:	0.63 m



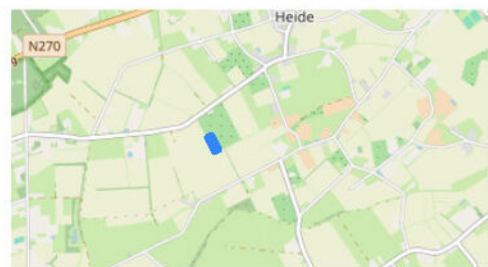
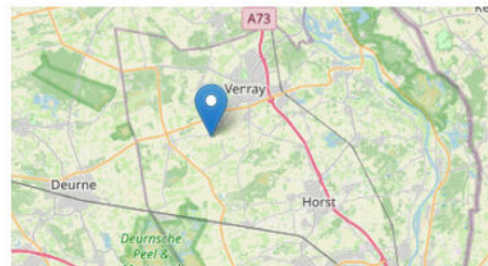
Boer & Bunder



PERCEEL GR-BRP26-1701307



Gewas Italiaans raaigras,
groenbemesting, vanggewas
Opp 0.7541 ha
Bron BRP26
Periode 1 mei 2026
Gemeente Venray
Provincie Limburg
GPS coördinaten 51.49537, 5.94011
XY coördinaten 193396, 389740
Waterschap Limburg
Watertrap V = H < 40 L > 120
Aardappel beperking Wratzieke Gebied C
Irrigatie beperking Beregeningsverbod
oppervlaktewater
aardappels/tomaten ivm bruinrot



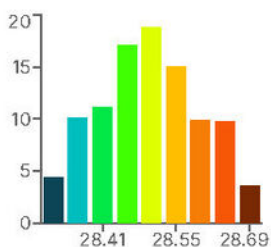
2017 2018 2019 2020 2021
Appelen. Appelen. Appelen. Appelen. Appelen.
2022 2023 2024 2025 2026
Appelen. Grasland Grasland Grasland Italiaans

GRONDSOORT

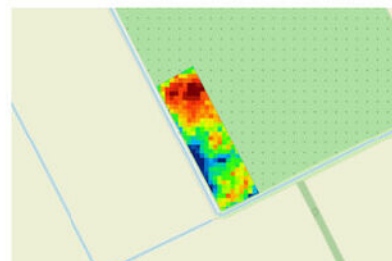
Grondsoort: Zand: 100%
Gronds. mestwet: Zand: 100%



HOOGTE



laagst: 28.30 m
gemiddeld: 28.50 m
hoogst: 28.71 m
verschil: 0.41 m



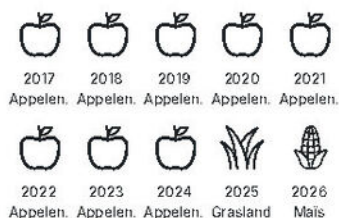
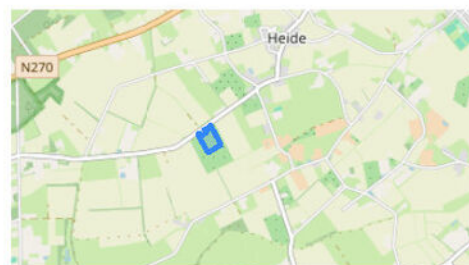
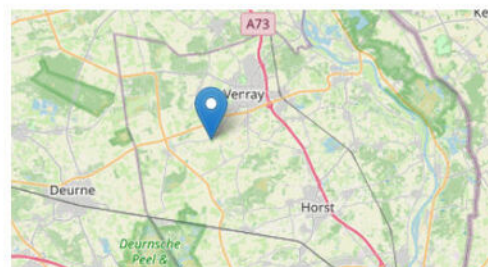
Boer & Bunder



PERCEEL GR-BRP26-1692951



Gewas: Maïs, snij-
 Opp: 2.5023 ha
 Bron: BRP26
 Periode: 1 mei 2026
 Gemeente: Venray
 Provincie: Limburg
 GPS coördinaten: 51.49707, 5.94104
 XY coördinaten: 193459, 389928
 Waterschap: Limburg
 Watertrap: V = H < 40 L > 120
 Aardappel beperking: Wratzieke Gebied C
 Irrigatie beperking: Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot

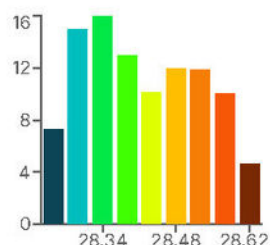


GRONDSOORT

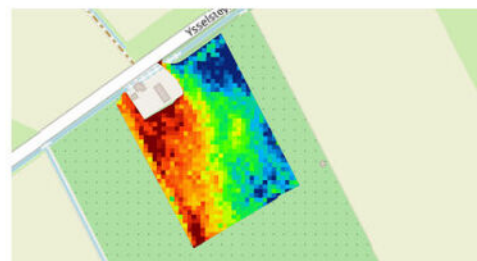
Grondsoort: Zand: 100 %
 Gronds. mestwet: Zand: 100 %



HOOGTE



laagst: 28.22 m
 gemiddeld: 28.41 m
 hoogst: 28.64 m
 verschil: 0.42 m



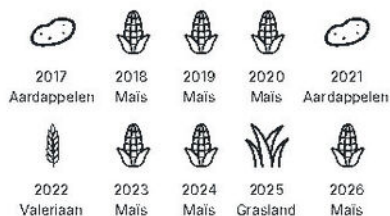
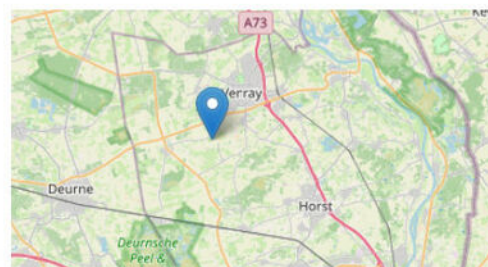
Boer & Bunder



PERCEEL GR-BRP26-1700358



Gewas: Mais, snij-
 Opp: 2.1578 ha
 Bron: BRP26
 Periode: 1 mei 2026
 Gemeente: Venray
 Provincie: Limburg
 GPS coördinaten: 51.49595, 5.94312
 XY coördinaten: 193604, 389806
 Waterschap: Limburg
 Watertrap: V = H < 40 L > 120
 Aardappel beperking: Wratziekte Gebied C
 Irrigatie beperking: Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot

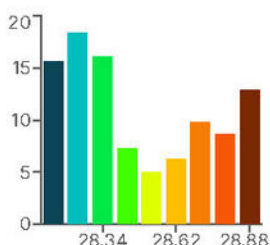


GRONDSOORT

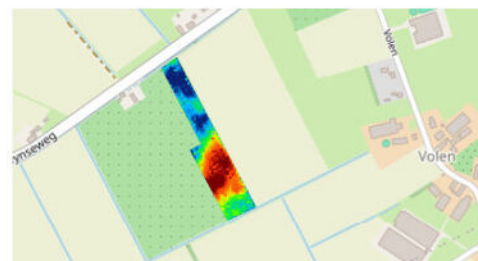
Grondsoort: Zand: 100 %
 Gronds. mestwet: Zand: 100 %

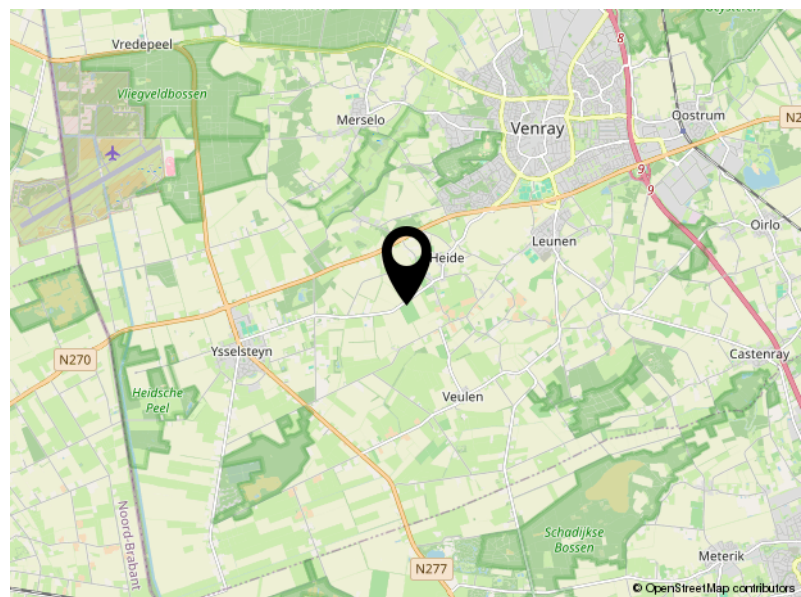
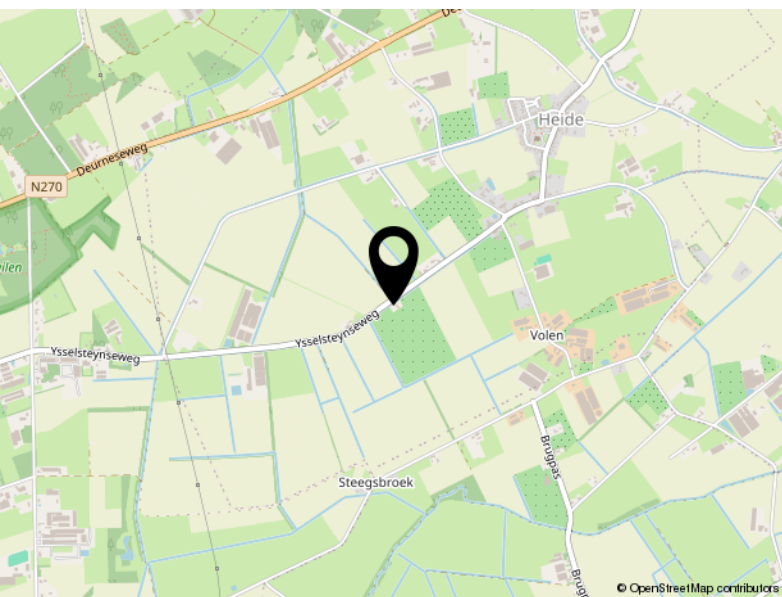


HOOGTE



laagst: 28.12 m
 gemiddeld: 28.47 m
 hoogst: 28.93 m
 verschil: 0.81 m





Locatie

YSSELSTEYNSEWEG 11

Heide



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

Uw makelaar

John Derix

06 2095 8074

jderix@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@arvalis.nl

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 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 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.

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 makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. 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 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 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 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 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 makelaar in te schakelen.

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

De 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 inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

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

We 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 het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

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

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door Vastgoed Ned. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

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.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

085-0642155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl