

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



OPPERDONKSEWEG 8 TE LOTTUM

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Luxe vernieuwde badkamers (2023/2024)
- ✓ Multifunctioneel object voor wonen, werken of mantelzorg
- ✓ Privé tuin op het zuiden met terrasoverkapping, stallen/berging en volop privacy
- ✓ Succesvolle en uitstekend beoordeelde B&B "In de Roos"

Type
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar
Tuin
C.V.-Ketel
Warm water
Isolatie
Energielabel

Geschakelde woning
259 m²
724 m²
1101 m³
1875
achtertuint, voortuint, zijtuin
Intergas HR 2023
c.v.-ketel
dakisolatie, muurisolatie(gedeelte),
dubbel glas, voorzetramen
C

Bijzondere woonboederij in Lottum!

Op een idyllische locatie in het geliefde rozendorp Lottum ligt deze monumentale en karaktervolle woonboederij met een uitstekend lopende Bed & Breakfast "In de Roos". Achter de charmante gevel van deze voormalige carréboederij schuilt een bijzonder veelzijdig geheel waar authenticiteit, sfeer en comfort op fraaie wijze samenkomen. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen stijlvol gemoderniseerd, waaronder de luxe badkamers in 2023 en 2024, met behoud van originele elementen zoals ornamentenplafonds, natuurstenen vloeren, houten kapconstructies en karaktervolle zichtlijnen. De combinatie van royaal wonen, werken aan huis, mantelzorgmogelijkheden, kangoeroewonen of het voortzetten van de succesvolle B&B-exploitatie maakt dit object werkelijk uniek. Daarbij beschikt het geheel over een privé tuin met terrasoverkapping, ruime berging/stallen, carport en meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein. De imposante zilverlinde in de voortuin vormt direct een warm welkom bij aankomst.

De ligging is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Op korte afstand van de dorpskern van Lottum geniet u hier dagelijks van rust, natuur en het bourgondische Limburgse buitenleven. Lottum staat nationaal bekend als hét rozendorp van Nederland en biedt een charmante dorps sfeer met gezellige horeca, een warme bakker en actieve verenigingen. Wandelen langs de Maas, fietsen door natuurgebieden of ontspannen aan het strandje bij het veer Lottum-Lomm; het behoort hier allemaal tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn Horst en Venlo uitstekend bereikbaar en bevinden de uitvalswegen zich op korte afstand. Via de A73 is er een goede bereikbaarheid van Eindhoven, Nijmegen en Roermond. De B&B "In de Roos" geniet bovendien een uitstekende reputatie met een hoge waardering op Booking.com,

wat de aantrekkingskracht van deze locatie extra onderstreept.

Indeling

Via de authentieke hoofdentree betreedt u de woning in een sfeervolle hal waar direct de originele stenen vloer en het fraaie ornamentenplafond in het oog springen. Vanuit hier loopt u door naar de royale leefkeuken, een warme centrale plek in huis waar uitgebreid koken en samenzijn vanzelfsprekend worden. De keuken is voorzien van een natuurstenen vloer en is uitgevoerd met een kookeiland, Boretti gasfornuis, vaatwasser, afzuigkap en volop bergruimte. Dankzij de open verbinding en de doorkijk richting de achterbouw ontstaat een prettige interactie tussen wonen en gastenverblijf.

De woonkamer is speels ingedeeld en strekt zich uit over de voor- en achterzijde van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en de houtkachel draagt bij aan de warme, huiselijke sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich een gezellige leeshoek/bibliotheek; een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer van circa 16 m² met massief eikenhouten vloeren. Aansluitend ligt de in 2023 volledig vernieuwde badkamer, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en een luxueuze uitstraling. Het marmer, de gouden accenten, het vrijstaande ligbad, de inloopdouche en het stijlvolle wastafelmeubel maken deze ruimte tot een absoluut pronkstuk.

Grenzend aan de keuken ligt een multifunctionele kamer die uitstekend dienst kan doen als werk-, speel- of studeerkamer. Vanuit deze ruimte bereikt u via een vaste trap een extra slaapkamer op de verdieping, gecombineerd met praktische bergruimte.

Bijzondere woonboederij in Lottum!

Het B&B-gedeelte beschikt over een eigen entree en biedt daarmee optimale privacy voor zowel bewoners als gasten. Via de tussenhal met fraaie hardhouten trap bereikt u de verdieping van de Bed & Breakfast. Hier zorgen de sfeervolle houten vloeren en de zichtbare houten kapconstructie, authentieke pen-en-gatverbindingen voor een unieke ambiance. De verdieping beschikt over twee gastenkamers en een royale gezamenlijke ruimte met ontbijthoek, keukenblok, zithoek en televisievoorziening. De luxe gezamenlijke badkamer sluit naadloos aan bij de hoogwaardige afwerking van het geheel en beschikt onder andere over een inloopdouche, dubbele wastafel en vrijhangend toilet. Velux dakramen zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht.

Vanuit de achterbouw is er toegang tot de sfeervolle patio en binnentuin die momenteel exclusief door de gasten van de B&B wordt gebruikt. Hier kunnen bezoekers in alle rust genieten van de besloten sfeer en het Limburgse buitenleven.

Daarnaast beschikt het object over een praktische provisiekelder en een volledig omheinde privé tuin op het zuiden. Deze tuin biedt volop privacy en beschikt over een ruime berging die tevens geschikt is als twee paardenstallen. De in 2024 gerealiseerde terrasoverkapping met eigen berging vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. Ook zijn hier meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waaronder een eigen carport.

Optioneel is bovendien een nabijgelegen weiland van circa 3.242 m² bij te kopen, prachtig gelegen richting de Maas nabij natuurgebied "Thielens Wei".



Omgeving

De ligging is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Op korte afstand van de dorpskern van Lottum geniet u hier dagelijks van rust, natuur en het bourgondische Limburgse buitenleven.





Omgeving

Lottum staat nationaal bekend als hét rozendorp van Nederland en biedt een charmante dorpsfeer met gezellige horeca, een warme bakker en actieve verenigingen. Wandelen langs de Maas of fietsen door natuurgebieden.



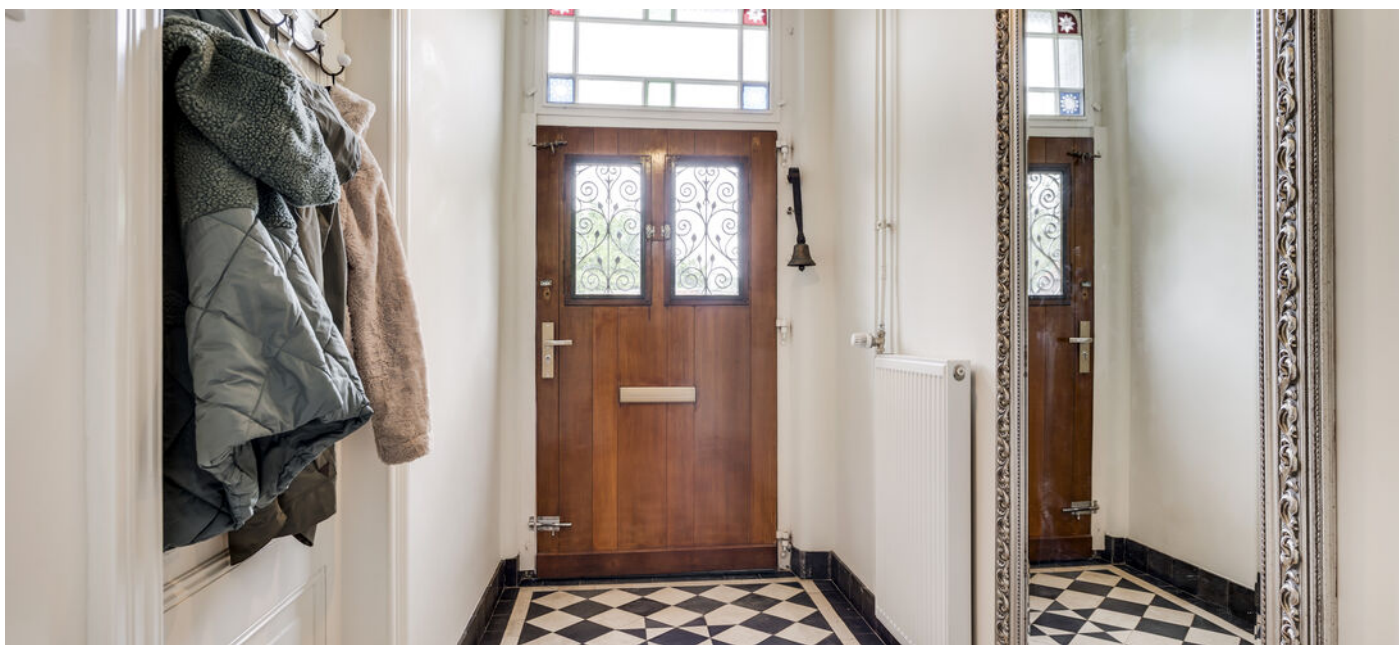
Ligging

Via de A73 is er een goede bereikbaarheid van Eindhoven, Nijmegen en Roermond. De B&B "In de Roos" geniet bovendien een uitstekende reputatie met een hoge waardering op Booking.com, wat de aantrekkingskracht van deze locatie extra onderstreept.



Entree

Via de authentieke hoofdentree betreedt u de woning in een sfeervolle hal waar direct de originele stenen vloer en het fraaie ornamentenplafond in het oog springen.





Leefkeuken

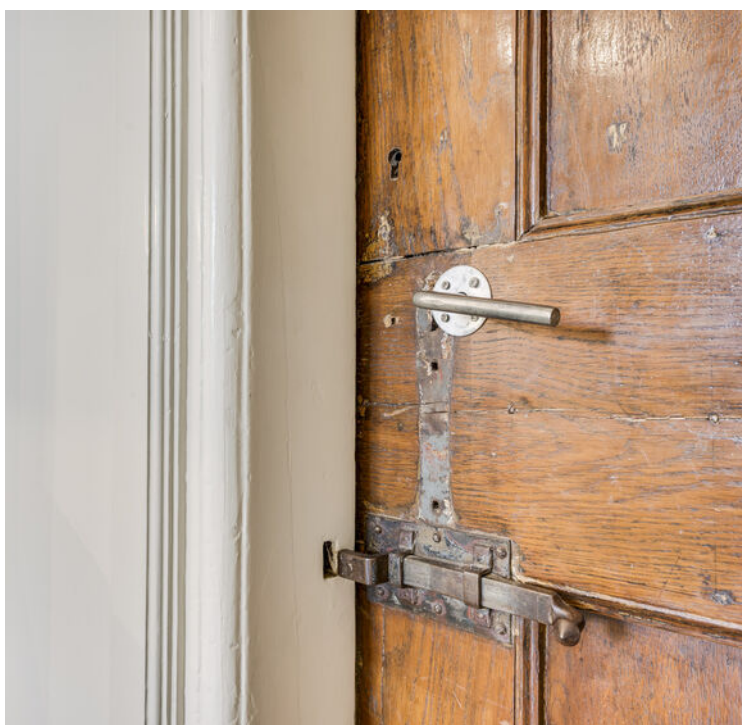
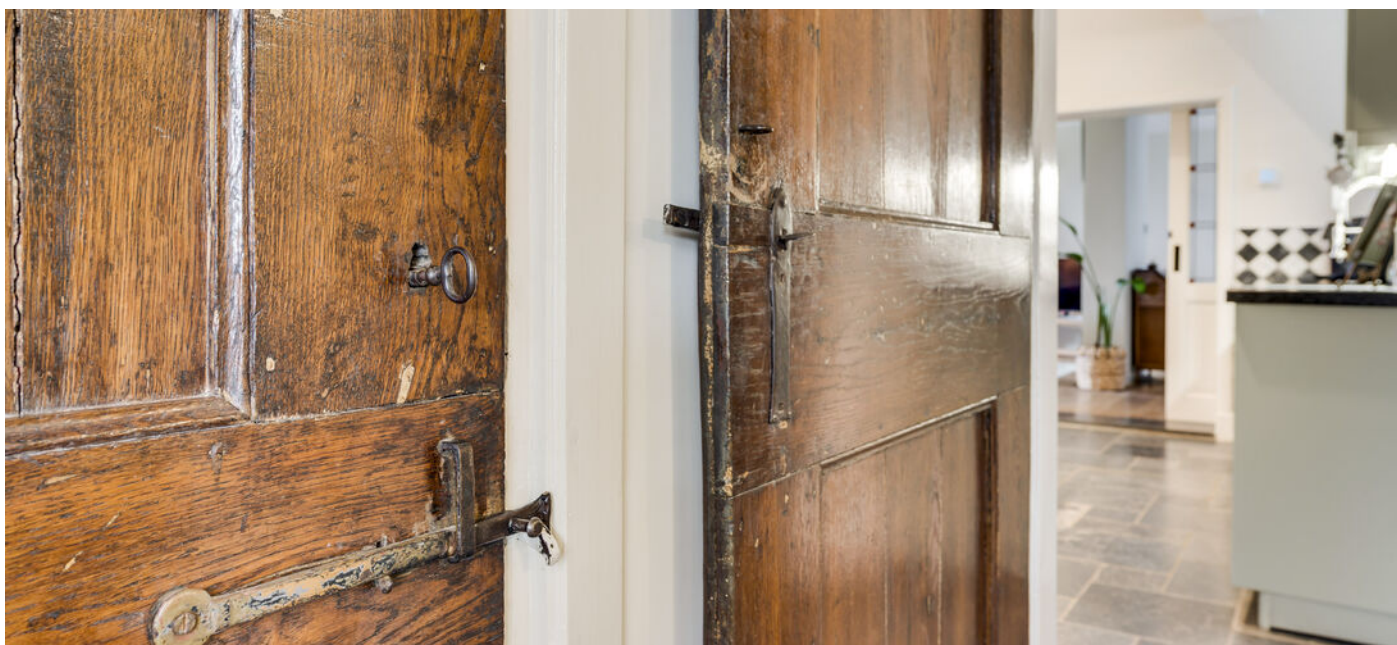
Vanuit hier loopt u door naar de royale leefkeuken, een warme centrale plek in huis waar uitgebreid koken en samenzijn vanzelfsprekend worden.



Leefkeuken

De keuken is uitgevoerd met een kookeiland, Boretti gasfornuis, vaatwasser, afzuigkap en volop bergruimte. Dankzij de open verbinding en de doorkijk richting de achterbouw ontstaat een prettige interactie tussen wonen en gastenverblijf.





Bijkeuken

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslagruimte, witgoed en dagelijkse voorzieningen. De authentieke deuren geven deze ruimte bovendien extra karakter en zorgen voor een sfeervolle uitstraling die perfect aansluit bij de charme van de woning.







Woonkamer

Aan de achterzijde bevindt zich een gezellige leeshoek/bibliotheek; een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen.





Woonkamer

De woonkamer is speels ingedeeld en strekt zich uit over de voor- en achterzijde van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en de houtkachel draagt bij aan de warme, huiselijke sfeer.





Slaapkamer

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer van circa 16 m² met massief eikenhouten vloeren. Aansluitend ligt de in 2023 volledig vernieuwde badkamer, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en een luxueuze uitstraling.





Hal / portaal B&B

Het B&B-gedeelte beschikt over een eigen entree en biedt daarmee optimale privacy voor zowel bewoners als gasten. Via de tussenhal met fraaie hardhouten trap bereikt u de verdieping van de Bed & Breakfast.





Woonkamer B&B

De verdieping beschikt over twee gastenkamers en een royale gezamenlijke ruimte met ontbijthoek, keukenblok, zithoek en televisievoorziening.





Eetkamer/keuken B&B

De zichtbare houten kapconstructie met authentieke pen-en-gatverbindingen en de sfeervolle houten vloeren zorgen samen voor een unieke ambiance.





B&B kamers

De verdieping beschikt over twee royale slaapkamers met veel lichtinval, waarbij de fraaie hoge houten kapconstructie zorgt voor extra sfeer en karakter.

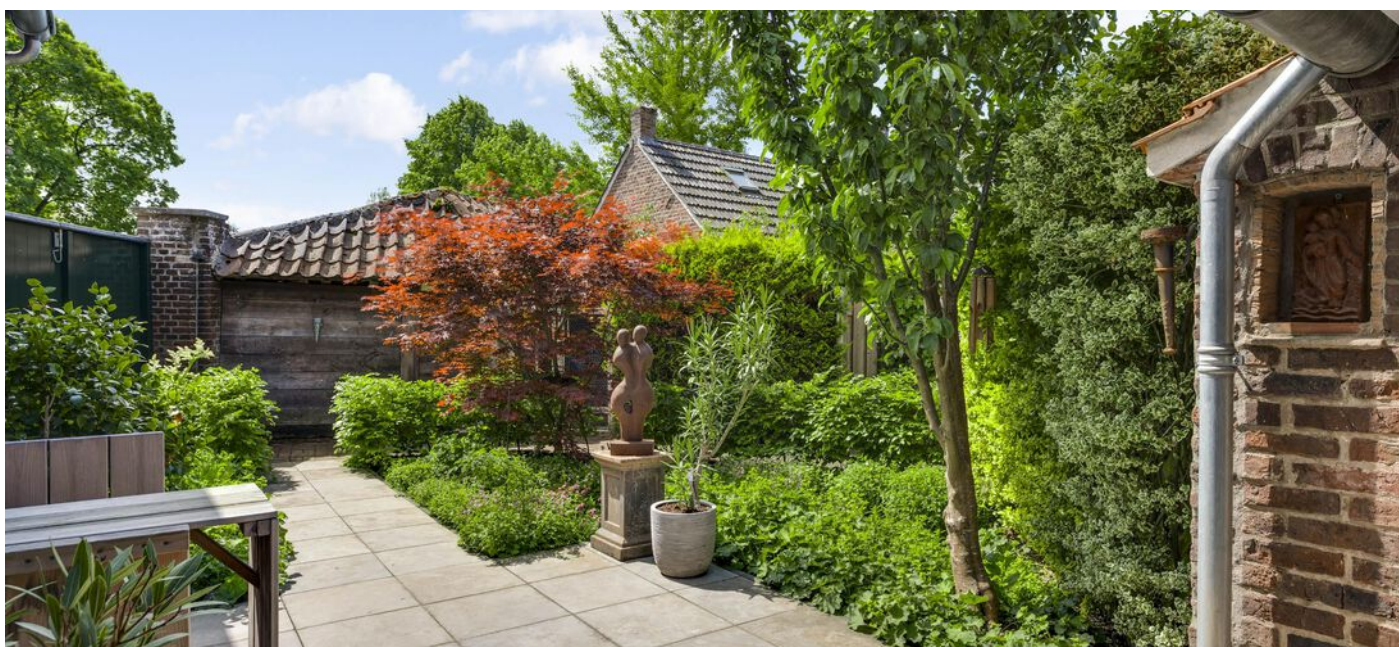




Badkamer B&B

De luxe gezamenlijke badkamer sluit naadloos aan bij de hoogwaardige afwerking van het geheel en beschikt onder andere over een inloopdouche, dubbele wastafel en vrijhangend toilet. Velux dakramen zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht.





Binnentuin

Vanuit de achterbouw is er toegang tot de sfeervolle patio en binnentuin die momenteel exclusief door de gasten van de B&B wordt gebruikt.



Tuin

Tevens beschikt dit object over een privé tuin op het zuiden met terrasoverkapping, ruime berging/carport en meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.





Tuin

Deze tuin biedt volop privacy en beschikt over een ruime berging die tevens geschikt is als twee paardenstallen.





Optie extra weiland

Optioneel is bovendien een nabijgelegen weiland van circa 3.242 m² bij te kopen, prachtig gelegen richting de Maas nabij natuurgebied "Thielens Wei".

De speels aangelegde poelen en kleine waterpartijen in het weiland versterken niet alleen de natuurlijke uitstraling van het terrein, maar trekken ook volop vogels en andere dieren aan.



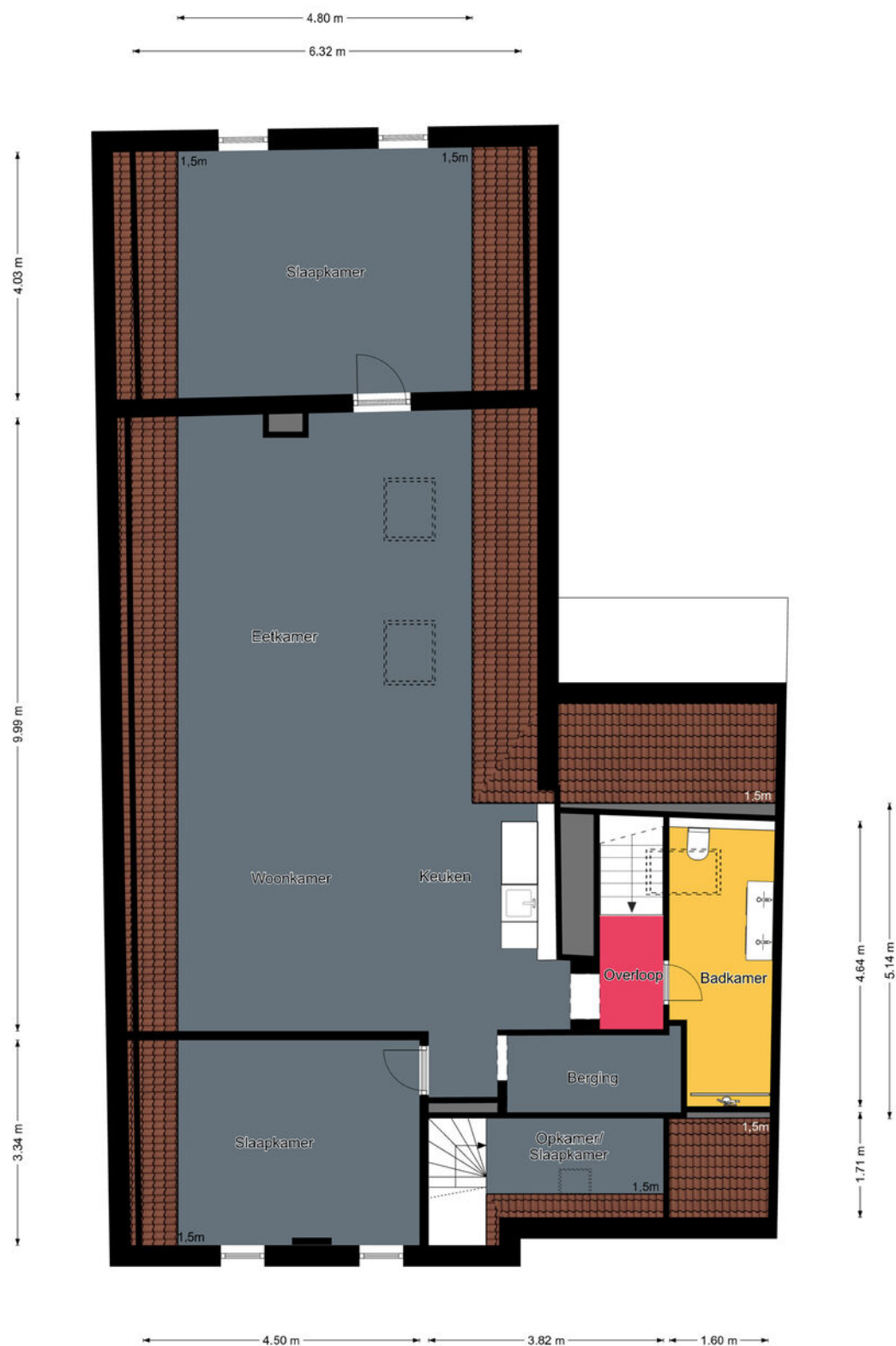
Begane grond



Begane grond

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

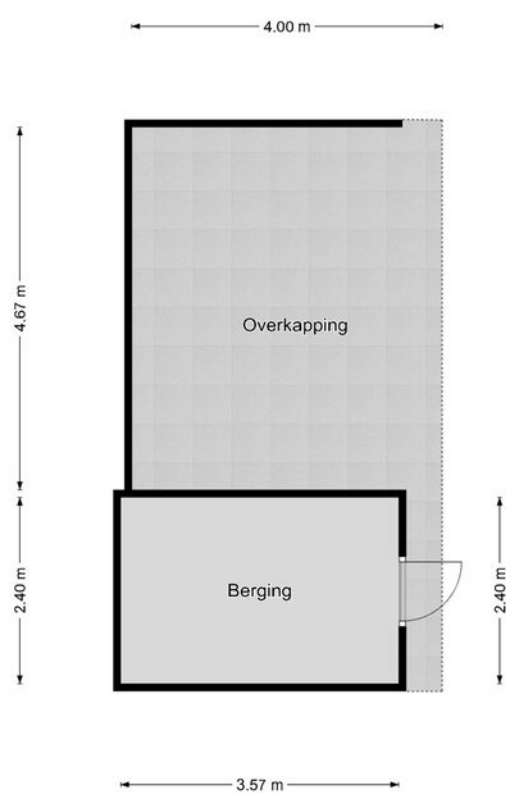
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

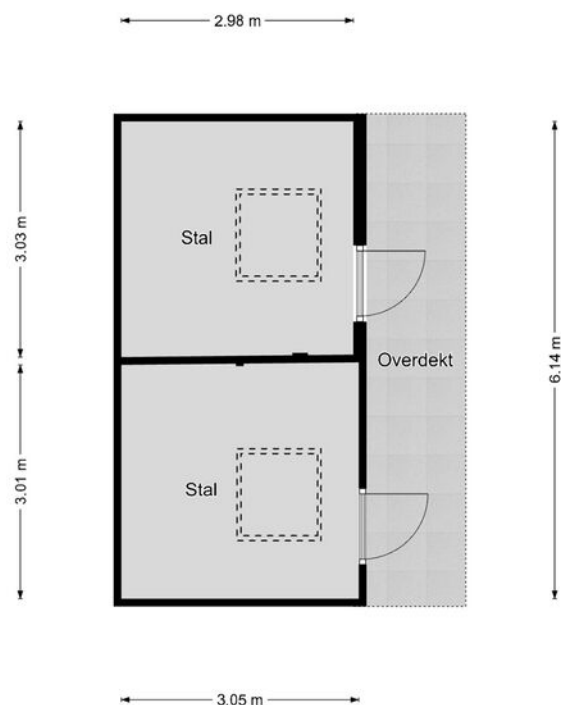
Berging / overkapping



Berging

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

Stal



Stal

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

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Opperdonkseweg 8, 5973 NC Lottum

Datum:

18-05-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– Inbouwkasten in diverse ruimtes	☒	☐	☐	☐
– Diverse losse kasten	☐	☐	☒	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Hard stenen vloer in keuken, bijkeuken en achterbouw	☒	☐	☐	☐

Houtkachel

	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Keukenaccessoires, te weten:

– rvs wandrek	☒	☐	☐	☐
---------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Luiken	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Voorzetramen aluminium /glas	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Grondwaterpomp	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Voormalige paardenstal	☒	☐	☐	☐
Fietsenschuur plus overkappin	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Waarom **InterMakelaars**?



Unique Selling Points

- Enorm bereik met groot netwerk aan aspirant-kopers
- Verkoopgarantie: U betaalt pas courtage als uw woning verkocht is
- 31% meer bereik op Funda door Funda compleet pakket
- 2 kantoren in Noord-Limburg (u kunt altijd binnen lopen)
- Meer dan 25 jaar ervaring
- Onze makelaars zijn door de NVM beëdigd
- Gemiddelde klantwaardering van een 8,7

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

- ✓ Een goed netwerk van hypotheekadviseurs, bouwkundige en energieadviseurs
- ✓ Lokaal zeer betrokken.
- ✓ Succesvol aan/verkoop via een unieke wijze
- ✓ De vertrouwde specialist in taxaties!

Onze beoordeling ★★★★★ 8,7

Waar moet ik bij aankoop op letten?



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



0478-568846

www.peelrand.com



0478-556900

www.boonenmakelaardij.nl



0478-636915

www.jilisenmakelaardij.nl



077-3989090

www.intermakelaars.com



0478-513700

www.connectmakelaars.com



0478-636922

www.boek-offermans.nl



06-53396627

www.amakvenray.nl



0478-510342

www.voshaart.nl

Kijk op nvmlimburg.nl voor meer informatie



WONEN IN HORST AAN DE MAAS

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

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

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

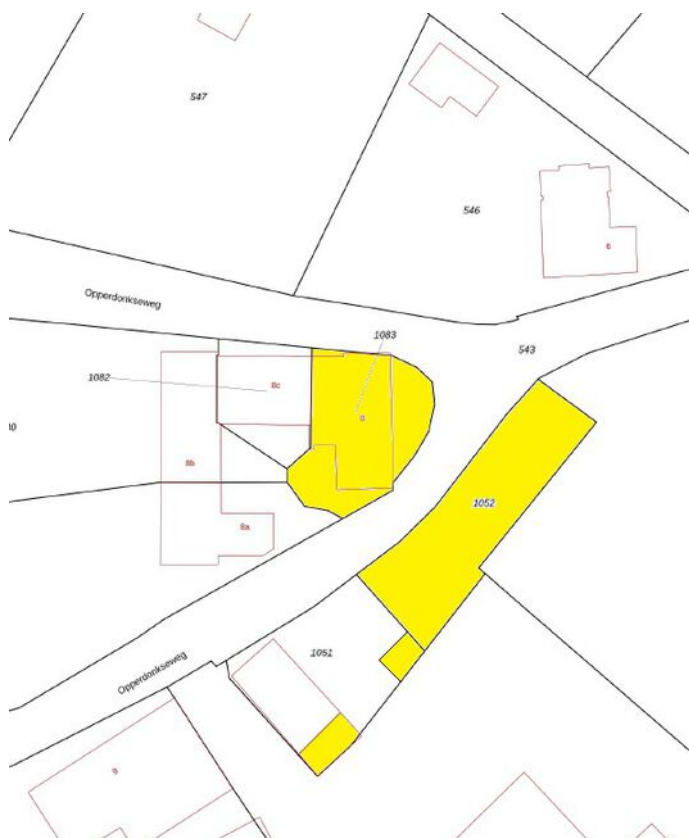
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst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

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

Kadastrale kaart

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

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



- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?

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

Taxaties?

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

Hypotheeken?

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

Ondernemers opgelet!

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

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

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

8. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

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

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

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

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

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige 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. Wij helpen u graag!

Disclaimer

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

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

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

www.intermakelaars.com

InterMakelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
T 077-306 71 01
E venlo@intermakelaars.com

InterMakelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
T 077-3989090
E horst@intermakelaars.com