

Voel je welkom



Maastricht, 6213 NC

Cannerweg 338 en 338-A

Vraagprijs € 1.800.000, - k.k.





Beste kijker,

Wat leuk dat je interesse hebt in de woningen gelegen aan de Cannerweg 338 en 338-A in Maastricht. We hebben deze woningbrochure met veel zorg voor je samengesteld om je een zo goed mogelijk beeld te kunnen geven. Mocht je nog vragen hebben, we staan je graag te woord.

Riemersma Makelaardij & Taxaties

De Laathof 28
6265 BJ Sint Geertruid

06-15664986

info@riemersma-makelaardij.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:
8.30 – 17.00

www.riemersmamakelaardij.nl

Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.800.000, - k.k.
In overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen

Twee woningen
1656 en 1908
Dubbel glas grotendeels

Oppervlakten (zie meetrapporten)

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Overig inpandige ruimte
Externe ruimte
Gebouw gebonden buitenruimte

1.721m²
392,90m²
1.573,58m³
51,40m²
20,40m²
12,80m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal badkamers
Aantal slaapkamers

4
2
8

Locatie

Ligging

In Biesland, vrij uitzicht

Tuin

Type
Hoofdtuin
Oppervlakte hoofdtuin
Oriëntering hoofdtuin
Heeft een achterom

Achters tuin, voortuin
Achters tuin

Noordwest
Nee, toegang via poort straatzijde

Energie-installaties

Energielabel
Zonnepanelen
Cv-ketel nummer 338
Cv-ketel nummer 338-A

Warm water nummer 338
Warm water nummer 338-A

Mechanische ventilatie
Beglazing

G
Nee
Vaillant, eigendom uit 2020/2021
Nefit, eigendom
(technische levensduur verstreken)
Geïntegreerd in Cv-ketel
Geiser Vaillant
(technische levensduur verstreken)
Nee, alleen ventilator op de badkamer
Grotendeels dubbel glas en enkel glas

Kadastrale gegevens

Eigendom
Kadastrale aanduiding

Volle eigendom
Maastricht, sectie O,
nummers 6146, 6147, 6148, 4853 en 5476
1.721m²

Omschrijving

Let op: deze 2 woningen worden uitsluitend samen aangeboden!

Aan de Cannerweg 338 en 338-A te Maastricht, nabij de grens met het idyllische Kanne (België), ontvouwt zich een betoverend object. Deze unieke residentie is doordrenkt met een rijke geschiedenis en de charmes die deze historische locatie te bieden heeft. Twee exclusieve, karaktervolle en monumentale woningen worden hier samen te koop aangeboden. Aan de straatkant oogt dit geheel ietwat bescheiden, maar eenmaal de toegangspoort voorbij word je verwelkomd door de charmante binnenplaats, die het boerenwoonhuis uit 1908 (nr. 338) verbindt met het karakteristieke rijksmonument uit 1656 (nr. 338-A). Een unieke woonlocatie in het geliefde Biesland, waar historie, ruimte en veelzijdigheid samenkomen.

Cannerweg 338 betreft een karakteristiek boerenwoonhuis met aanbouw, verdeeld over vier bouwlagen onder een mansardedak. Het pand is vanwege zijn architectuurhistorische waarde als "kenmerkend" gewaardeerd. In het voorste dakvlak zijn drie dakramen. Aan de dakrand is een houten bakgoot met een geprofileerde gootlijst. De voorgevel is opgetrokken in oranje baksteen met rode voegen en heeft een hoge, gecementeerde plint met een blokimitatie. Ter hoogte van de onderdorpels en kalven van de vensters zijn gepleisterde banden. De gevel is vier traveeën breed, waarvan de linker het breedst is. In deze travee bevindt zich een grote poort, met een rondboogvormige afsluiting. In de hardstenen sluitsteen van de ontlastingsboog zijn de initialen M.D. en het jaartal 1908 aangebracht. Deze bevat een oorspronkelijke houten poort met een binnendeur.

Cannerweg 338-A betreft een Rijksmonument (Monumentsnummer: 27946) uit 1656, dat deel uitmaakt van een schilderachtige huizengroep. De geschiedenis van het pand is nauw verbonden met de historische ontwikkeling van het Jekerdal en de oude verbindingroute naar Kasteel Neercanne. Het pand is cultuurhistorisch zeer waardevol omdat het een van de weinige resterende historische gebouwen aan de Cannerweg is van vóór 1830. Het pand is nooit een geïsoleerde woning geweest, maar is historisch gegroeid als onderdeel van een schilderachtig cluster van arbeiders- of ambachtswoningen. Deze huizen stonden strategisch langs de Cannerweg, de eeuwenoude route die Maastricht verbond met het Belgische achterland en de omliggende landgoederen.

De locatie voegt een extra dimensie toe aan de aantrekkingskracht van deze woningen. Maastricht, met zijn geplaveide straatjes, bruisende markten en culturele erfgoed, biedt een scala aan mogelijkheden voor verkenning en ontspanning. Bovendien nodigt de directe nabijheid van België uit tot het verkennen van de charmante dorpjes en adembenemende landschappen aan de andere kant van de grens. De woningen beschikken gezamenlijk over circa 393m² woonoppervlakte, 8 slaapkamers en een perceel van maar liefst 1.721m².

Het diepe perceel biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, terwijl aan de voorzijde een vrij uitzicht bestaat richting het Jekerdal en de Molen van Lombok. Dankzij de omvang en indeling zijn diverse gebruiksvormen denkbaar, zoals dubbele bewoning, gastenverblijf, praktijkruimte, B&B of recreatief gebruik en biedt dit alles een unieke kans voor wie bijzonder en veelzijdig wil wonen op een van de mooiste plekken van Maastricht.

Indeling

INDELING CANNERWEG 338

Souterrain:

Ruime uit mergelsteen opgetrokken gewelvenkelder van circa 51m² met een gemiddelde stahoogte van circa 1,95 m. Hier bevinden zich de aansluitingen voor gas, water en elektra en een uitgebreide moderne groepenkast. De ruimte leent zich uitstekend voor gebruik als wijn- of bierkelder.

Begane grond:

Via de authentieke toegangspoort bereikt u de binnenplaats. De voordeur van de woning is aan de straatzijde toegankelijk via een hardstenen trap, alwaar toegang tot de woning. Entree met lange gang (ca. 16m²) voorzien van authentieke tegelvloer en toegang tot (woon)voorkamer, toilet en leefkeuken. De (woon)voorkamer (ca. 19m²) beschikt over een gaskachel met originele schouw, houten plankenvloer en plafondornamenten. Het toilet (ca. 1m²) is voorzien van wandcloset en fonteintje. De leefkeuken (ca. 16,5m²) beschikt over een moderne landelijke keukenopstelling met inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich in de aanbouw een grote multifunctionele ruimte (ca. 33m²), welke als eetkamer en extra, lichte woonkamer gebruikt en ingericht kan worden, met zicht en toegang op de binnenplaats en op de achtertuin. De aanbouw is deels voorzien van vloerverwarming. Er is een schuifpui richting binnenplaats en aan de achterzijde is nog een tuindeur.

Eerste verdieping:

Middels authentieke bordestrap te bereiken overloop (ca. 10m²) met toegang tot twee ruime slaapkamers (ca. 26 en 17m²) en een tussenportaal. Vanuit het tussenportaal (ca. 4m²) is er toegang tot een derde slaapkamer (ca. 15m²), de badkamer en een separaat toilet. De slaapkamer van 26m² biedt toegang tot het dakterras (ca. 15m²) aan de achterzijde met verbluffend uitzicht over de tuin. De badkamer (ca. 11m²) beschikt over ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel. Het separate toilet is voorzien van wandcloset en een bidet. In het betegelde tussenportaal zijn de aansluitpunten voor de wasmachine gerealiseerd.

Tweede verdieping:

Overloop (ca. 8,5m²) met toegang tot een royale zolderslaapkamer (ca. 46m²) en de berging/technische ruimte (ca. 32m²) met opstelling van de Cv-ketel (Vaillant ecoTEC Plus, eigendom, 2020/2021). Dankzij de hoge nok en daglichttoetreding zijn deze ruimtes geschikt als werk-, hobby- of extra slaapkamer. Tevens bestaat de mogelijkheid de zolder verder op te delen en extra bergruimte of kamers te realiseren.

INDELING CANNERWEG 338-A

Begane grond:

Via de binnenplaats bereikt u de ontvangsthal (ca. 14m²) met meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars), garderobe, trapopgang en toegang tot berging, toilet en keuken. De berging (ca. 8m²) biedt toegang tot een achtergelegen berging/magazijn van ca. 20m². Het toilet beschikt over een staand closet en een fonteintje. De semi-open leefkeuken (ca. 20m²) beschikt over een keukenopstelling met inbouwapparatuur. De originele waterput is zichtbaar gebleven via een glazen doorkijk in de vloer. Vanuit de keuken is er toegang tot de sfeervolle woonkamer (ca. 23m²) aan de straatzijde. Een voormalige houtkachel is nog aanwezig; de rookkanalen zijn behouden gebleven.

De begane grond beschikt over vloerverwarming. Authentieke houten balken en spanten zijn zichtbaar gebleven en versterken het karakter van het pand.

Eerste verdieping:

Overloop (ca. 13m²) met toegang tot drie slaapkamers (ca. 13, 10 en 18m²), werkkamer (ca. 4m²), badkamer en een separaat toilet. De badkamer (ca. 5m²) beschikt over ligbad, douche en dubbele wastafel. Vanuit de grote slaapkamer is een praktische bergvloering bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte (ca. 4m²) met opstelling van de cv-ketel (Nefit) en geiser (Vaillant). Beide installaties voldoen niet meer aan de huidige eisen en dienen vervangen te worden.

TUIN EN BIJGEBOUWEN:

De vijf percelen omvatten samen 1.721 m². De diepe tuin beschikt over volwassen beplanting, gazons, moestuinen, fruitbomen, veel privacy en is de perfecte plek voor de tuinliefhebber. De beklinkerde binnenplaats vormt het hart van het geheel. Daarnaast is er een carport van circa 55m² met plaats voor meerdere auto's. Het perceel grenst aan de manege aan de Susserweg. In een oase van rust kan men hier genieten van al het moois dat deze prachtige omgeving te bieden heeft, met een fantastisch vergezicht over het glooiende landschap en de wijnvelden richting Kanne.

Nadere bijzonderheden:

- Uniek object nabij Kanne (België);
- Twee woningen worden uitsluitend gezamenlijk verkocht;
- Totale woonoppervlakte circa 393 m²;
- Perceeloppervlakte 1.721 m²;
- 8 slaapkamers;
- Cannerweg 338 is als "kenmerkend" gewaardeerd;
- Cannerweg 338-A is een rijksmonument (nr. 27946);
- Multifunctioneel object met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Vrij uitzicht over het Jekerdal en het glooiende landschap;
- Rustige, groene woonomgeving nabij Maastricht en België;
- Alle maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid;

Algemene informatie:

Wonen aan de geliefde Cannerweg betekent genieten van het beste van twee werelden: een rustige, groene omgeving én het historische centrum van Maastricht op loopafstand. De wijk Biesland is charmant en karaktervol, met monumentale panden, volwassen groen en uitstekende voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer in de directe nabijheid. Het sfeervolle Jekerdal en het nabijgelegen Waldeck- en Jekerpark nodigen uit tot heerlijke wandelingen door het glooiende landschap. Een unieke woonlocatie waar rust, ruimte en stadse allure samenkomen, vlak voor de grens met het idyllische Kanne (België).

Extra informatie:

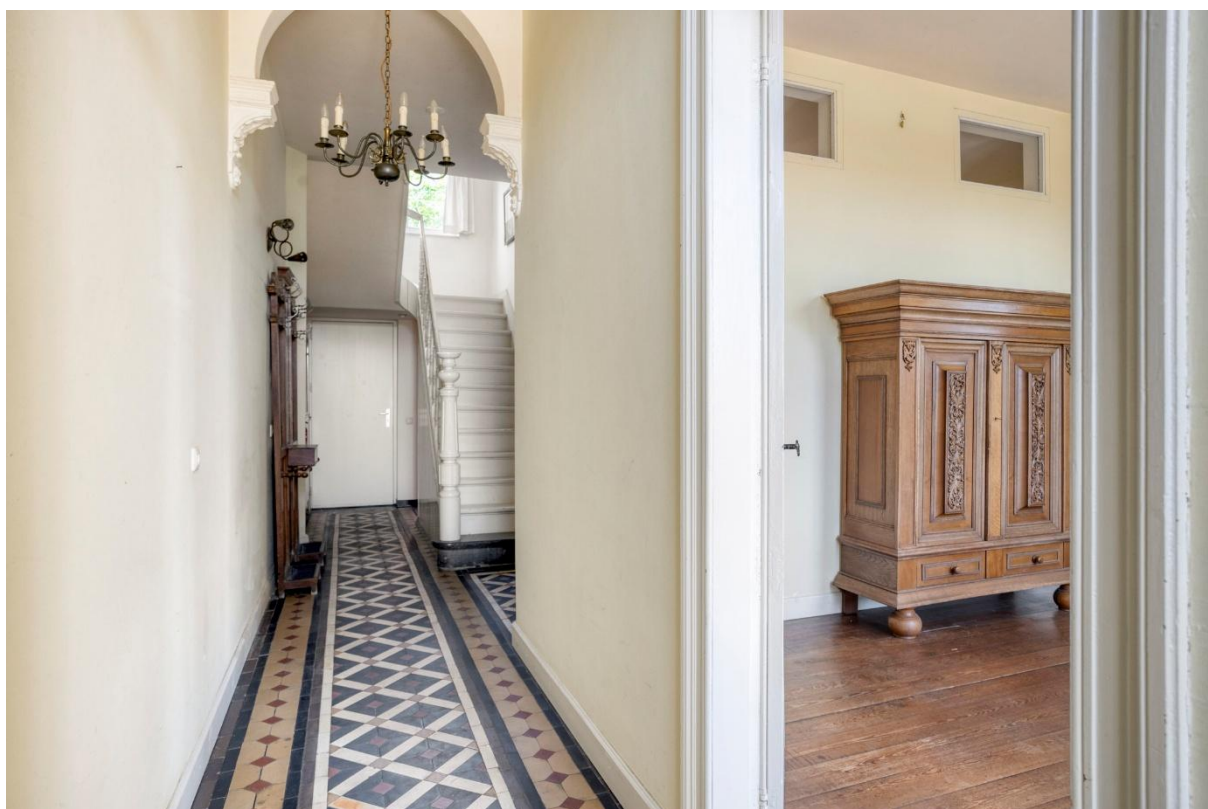
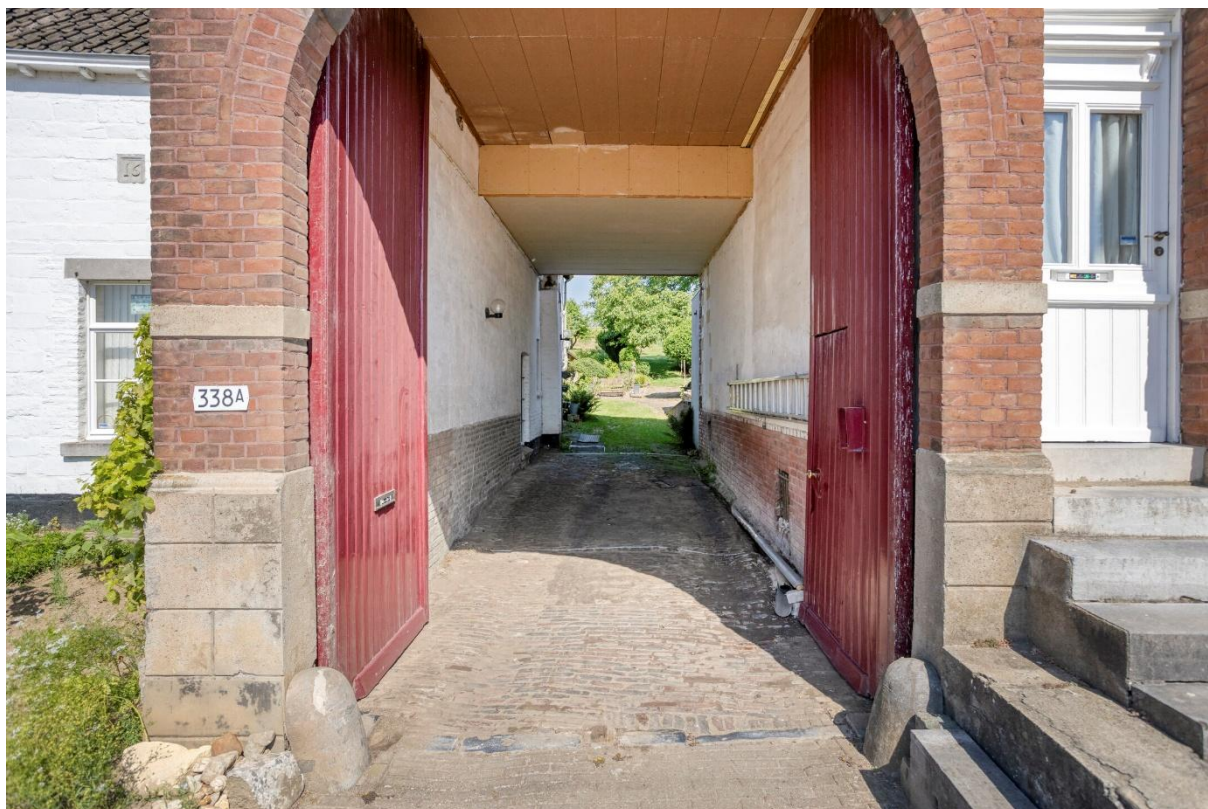
Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand nadat koper en verkoper deze schriftelijk hebben ondertekend. De gebruikelijke termijn voor ontbindende voorwaarden bedraagt 4 tot 6 weken. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze 5 dagen ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper heeft het recht voor eigen rekening een bouwkundige keuring of ander onderzoek te laten uitvoeren.

Deze informatie is door Riemersma Makelaardij & Taxaties en de verkoper met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij (Vastgoed Nederland).



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



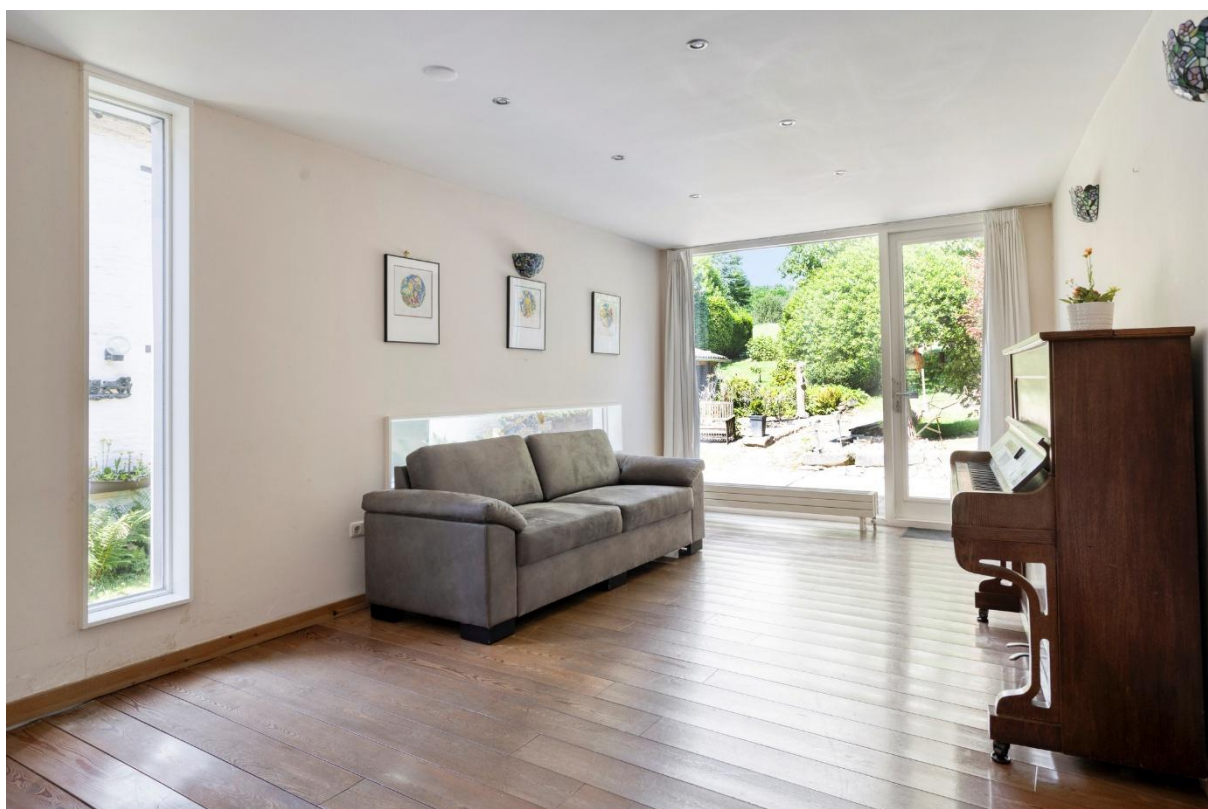
Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



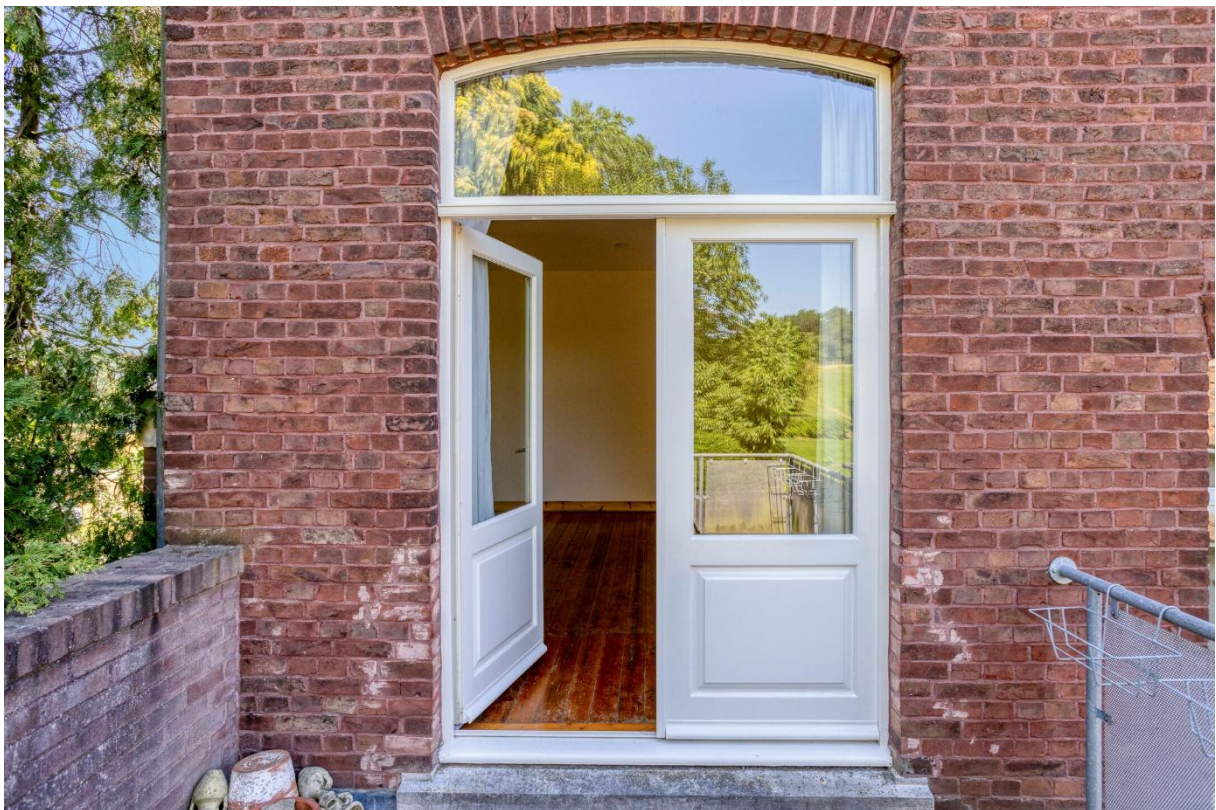
Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht





Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

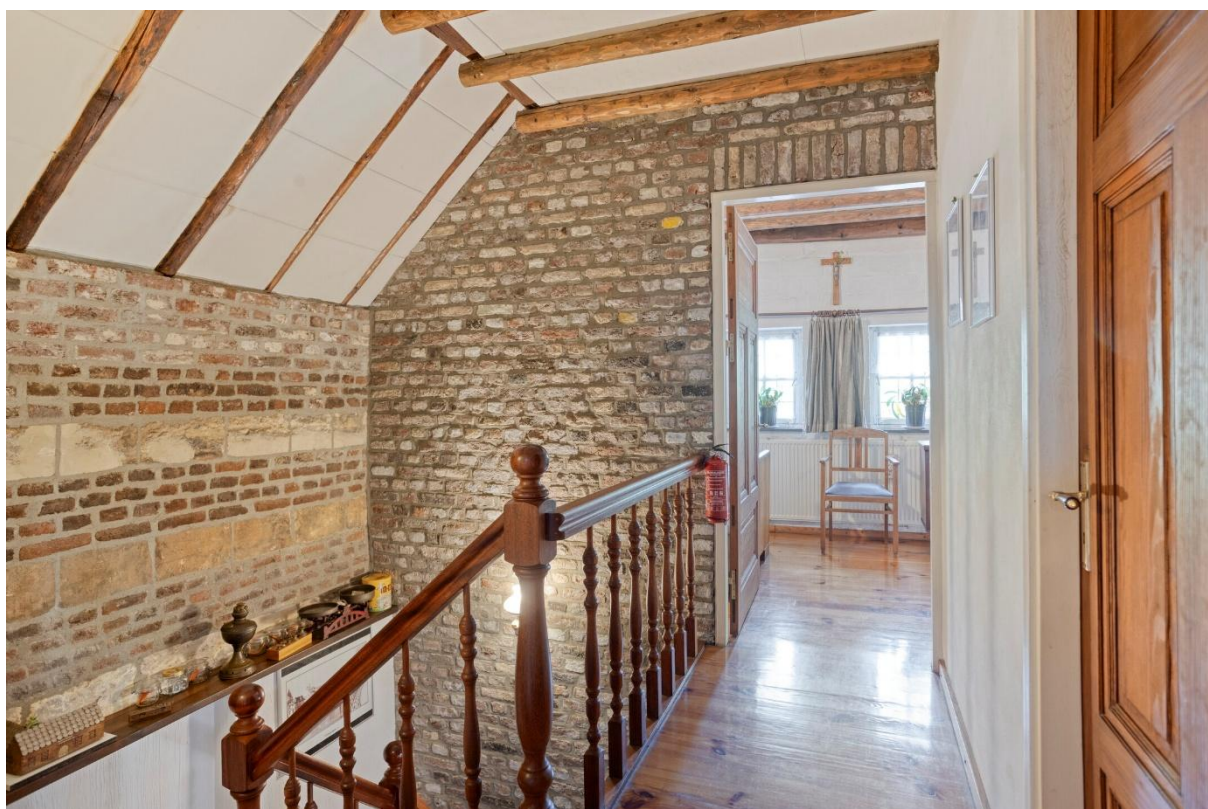
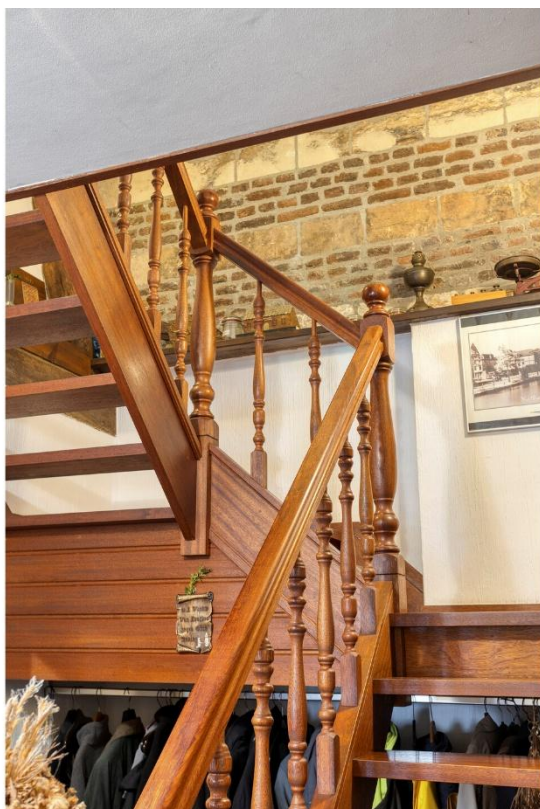


Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht





Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

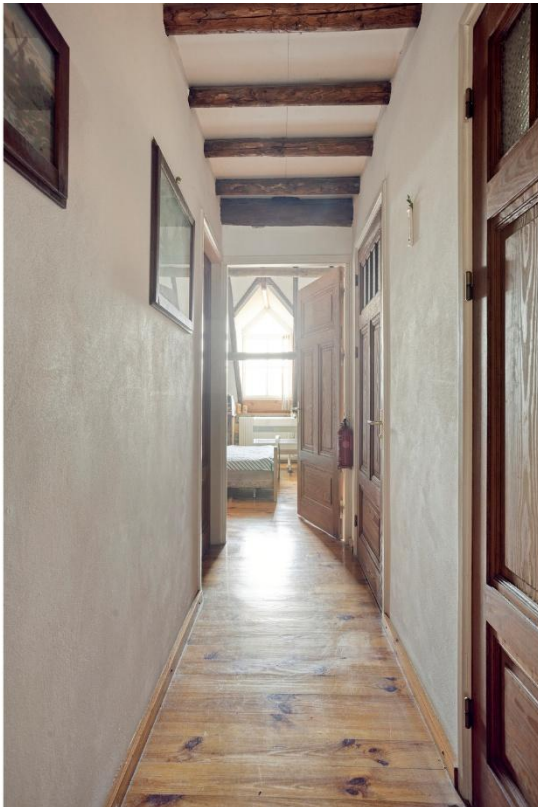




Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht





Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht





Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht



Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

Plattegronden

Begane grond 338



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

Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

Plattegronden

Eerste Verdieping 338



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

Plattegronden

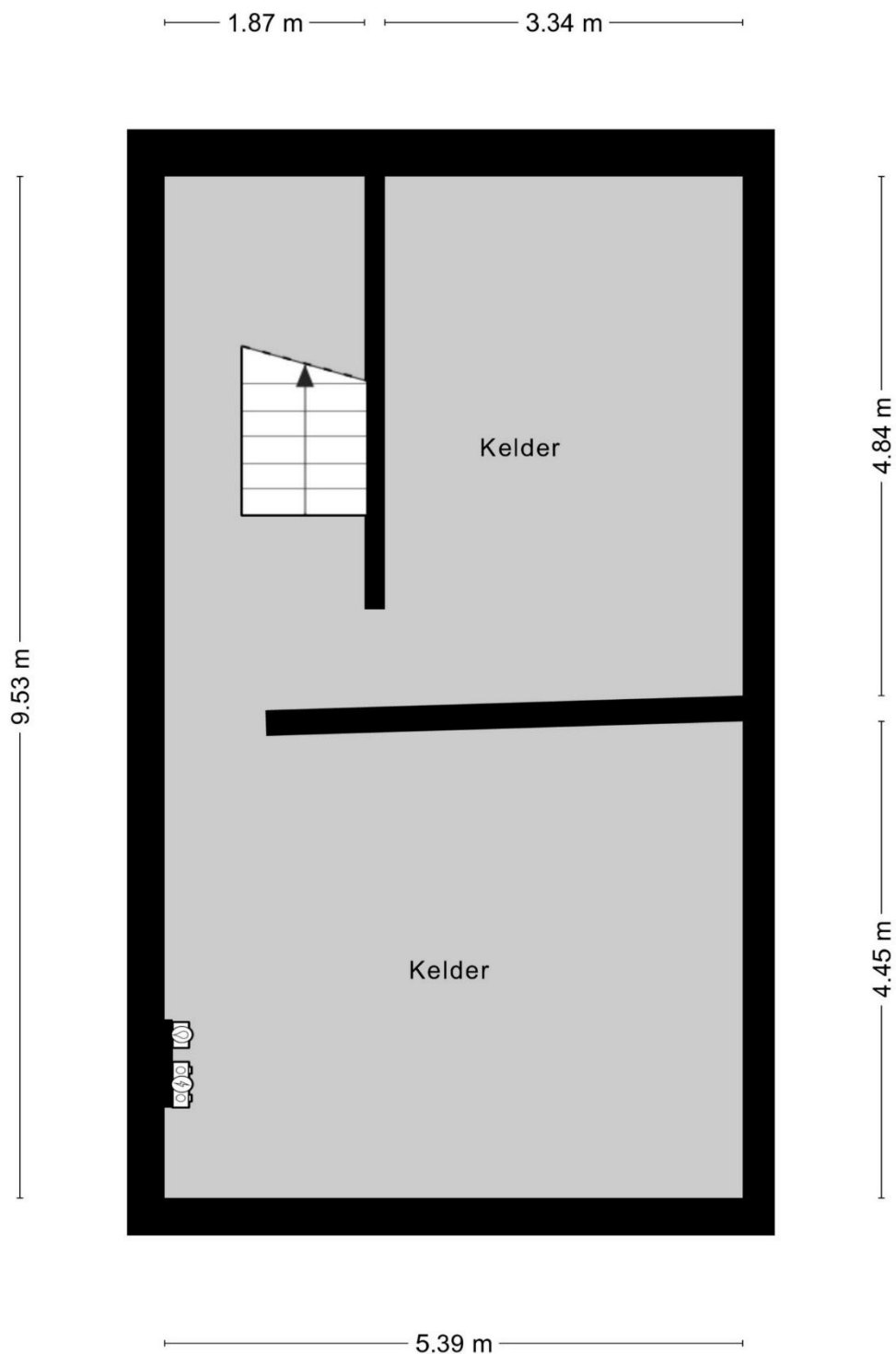
Tweede Verdieping 338



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

Plattegronden

Kelder 338

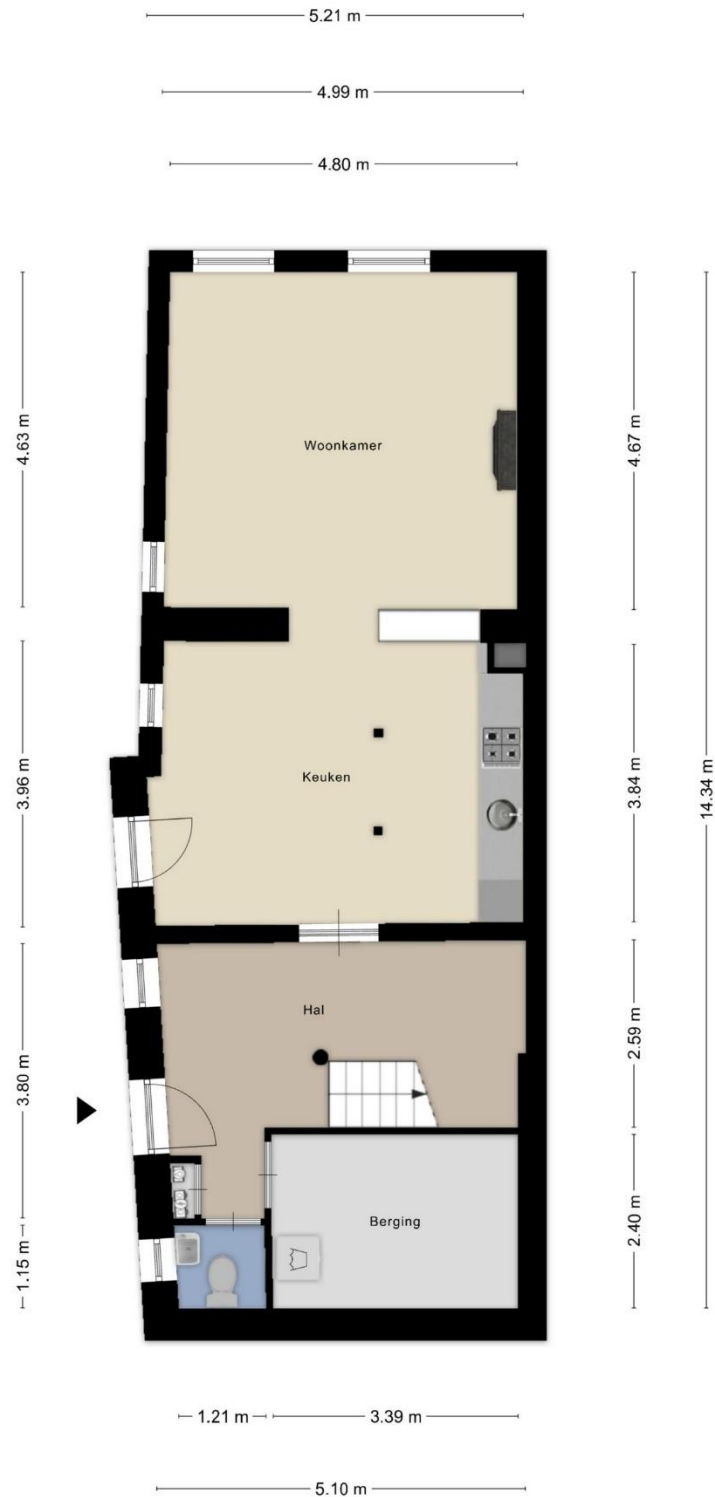


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Adres: Cannerweg 338 en 338-A, 6213 NC Maastricht

Plattegronden

Begane grond 338-A



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

Plattegronden

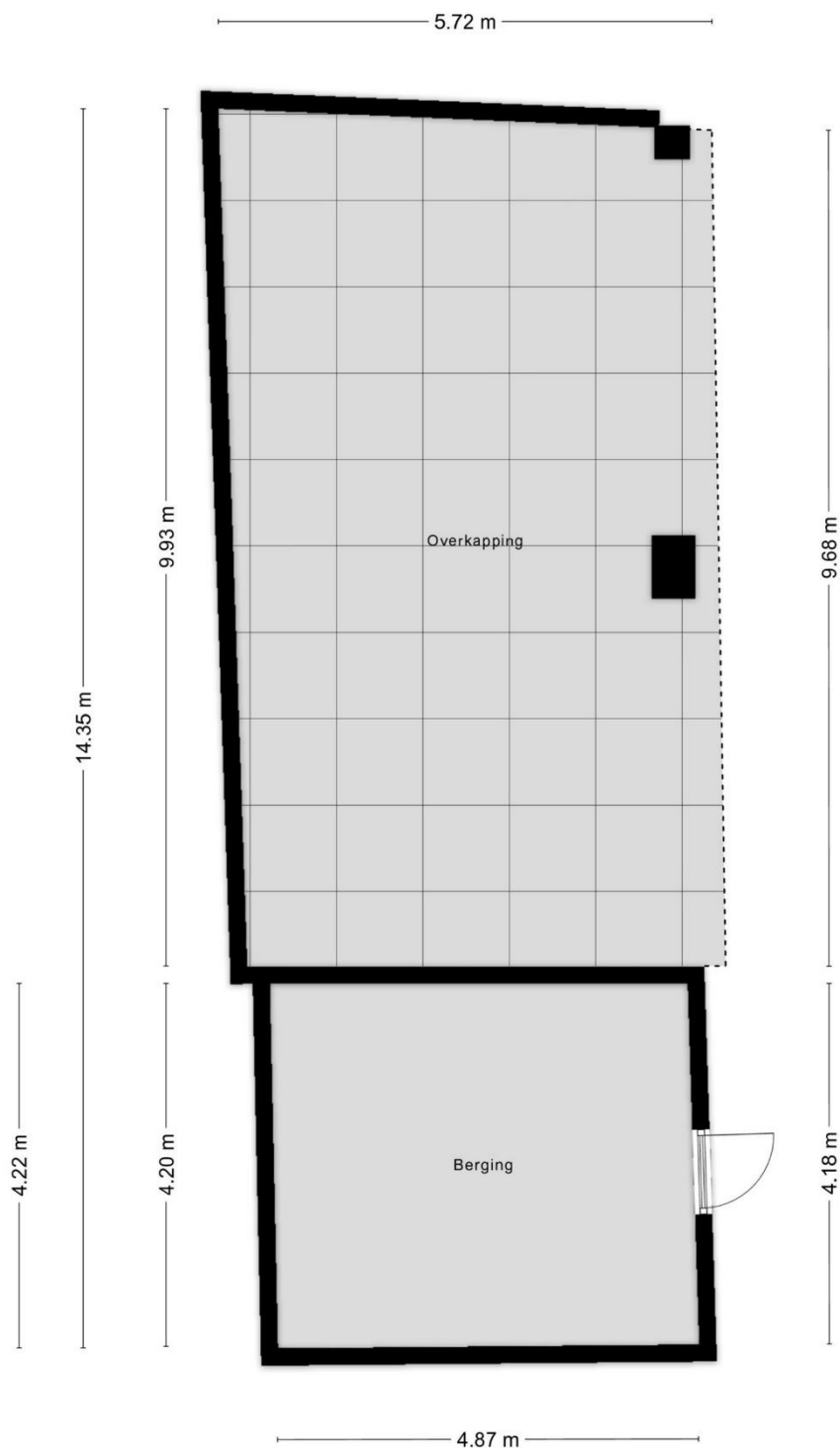
Eerste Verdieping 338-A



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

Plattegronden

Berging en carport 338-A



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

Meetrapport 338

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Riemersma Makelaardij & Taxaties dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Cannerweg 338
Postcode/plaats	6213NC, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 25-06-2026

Datum meetrapport 25-06-2026

Certificaatnummer 1661572

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	256,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	51,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12,80	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	377,00	M ²
Bruto inhoud woning	1.091,55	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Meetrapport 338-A

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Riemersma Makelaardij & Taxaties dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Cannerweg 338-A
Postcode/plaats	6213NC, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 25-06-2026

Datum meetrapport 25-06-2026

Certificaatnummer 1661574

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	136,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	20,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	162,70	M ²
Bruto inhoud woning	482,03	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart



Energielabel 338

Energielabel woningen

Registratienummer
399371310

Datum registratie
23-06-2026

Geldig tot
23-06-2036

Deze woning heeft energielabel

G

424,28 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



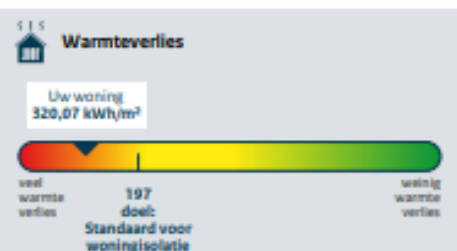
Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot (kg CO₂ eq/m²) 92,21

Aandeel hernieuwbare energie (%) 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Cannerweg 338
6213NC Maastricht

Bouwjaar
1908

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
261 m²



Energieadviseur
Ricky Kalkhoven

Energielabel 338-A

Energielabel woningen

Registratienummer
254912473

Datum registratie
25-06-2026

Geldig tot
23-06-2036

Deze woning heeft energielabel

G

460,54 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



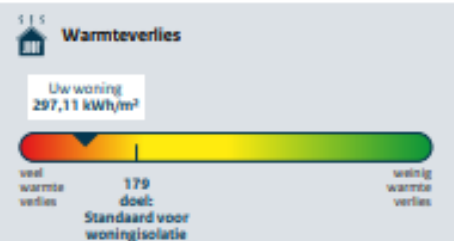
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-100 ketel
Warm water	Overig warm water toestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot (kg CO₂ eq/m²) 100,10

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Cannerweg 338 A
6213NC Maastricht

Bouwjaar

1600

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

136 m²



Energieadviseur

Ricky Kalkhoven

Waarom Riemersma Makelaardij & Taxaties?

Riemersma Makelaardij & Taxaties is een jong en energiek makelaarskantoor met een stevige basis in vakkennis en ervaring, opgericht door Oscar Riemersma. Oscar is al ruim tien jaar actief in het vastgoed en heeft bij twee gerenommeerde makelaarskantoren in Maastricht gewerkt en ervaring opgedaan. Eind 2025 heeft hij besloten de stap te zetten naar een eigen onderneming, met als doel zijn kennis, ervaring en persoonlijke aanpak volledig in te zetten voor zijn eigen klanten.

Bij Riemersma Makelaardij & Taxaties staat ons motto centraal:

“Met kennis van zaken en gevoel voor mensen”

Oscar is Register Makelaar/Register Taxateur en staat ingeschreven als Register Makelaar bij Stichting VastgoedCert en als Register Taxateur bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed taxateurs).



Daarnaast is Riemersma Makelaardij & Taxaties aangesloten bij Vastgoed Nederland, dé Branchevereniging voor vastgoedprofessionals, welke de belangen behartigt van meer dan 2.000 aangesloten makelaars, taxateurs, bouwkundige keurders en huurmakelaars.



Voor jou als klant levert dit alles meerdere voordelen op. Een aangesloten makelaar/taxateur voldoet namelijk aan strenge toelatingseisen en werkt volgens duidelijke beroeps- en gedragsregels. Je kunt rekenen op deskundigheid, eerlijk advies en een professionele werkwijze. Aangesloten leden zijn eveneens verplicht om zich continu bij te scholen. Door deze permanente educatie blijft jouw makelaar/taxateur volledig up-to-date. Dit garandeert dat je advies krijgt dat niet alleen deskundig is, maar ook past bij de meest recente ontwikkelingen in de markt.

Aangesloten leden profiteren bovendien van toegang tot uitgebreide marktinformatie, kennisplatforms en professionele netwerken. Dit vertaalt zich voor jou in een betere onderbouwing van advies, realistische prijsinschattingen en een effectievere strategie om je woning te kopen, te verkopen of te laten taxeren.

Wat kunnen wij allemaal voor jou betekenen?

Bij Riemersma Makelaardij & Taxaties kun je terecht voor de volgende diensten:

- Taxaties (door NWWI gevalideerd) van woningen en appartementen in niet-verhuurde staat;
- Waardebepaling, vrijblijvend en met oprechte aandacht voor jouw huis;
- Aankoopbegeleiding;
- Je huis verkopen met aandacht en rust;
- Hypotheekadvies nodig dat écht bij jou past? Wij regelen het graag voor je;
- Energielabel nodig? Wij regelen het graag voor je;
- Bouwkundige keuring nodig? Wij regelen het graag voor je;
- Professionele nazorg wanneer een verhuizing meer bij je losmaakt dan het in- en uitpakken van dozen;

Bij vragen, neem gerust contact met ons op:

06-15664986

info@riemersma-makelaardij.nl

Of kijk voor meer informatie op onze website:

<https://www.riemersmamakelaardij.nl/>

Handige informatie om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw uitgebrachte bod. Als de makelaar je alleen vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs bied ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, zeker niet! De vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerden om een bod uit te brengen en/of om in onderhandeling te komen. Dus als je de vraagprijs biedt, ben je niet automatisch de koper.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als ik in onderhandeling ben?

De verkoper bepaalt uiteindelijk aan wie de woning wordt verkocht. In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief. En de koper heeft ook nog wettelijk 3 dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, dit als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter niet verplicht en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar samen.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum, (ontbindende)voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenkomst. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst. De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden en/of misverstanden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces. Het kan wel zijn dat er nog ontbindende voorwaarden lopen. De koop is definitief als koper afziet van alle ontbindende voorwaarden.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Een waarborgsom bij de koop van een woning is een financiële zekerheid, meestal 10% van de koopsom, die de koper aan de notaris betaalt om te garanderen dat de verkoop doorgaat. Het dient als aanbetaling en wordt bij de overdracht verrekend.

Bij ontbinding door de koper zonder geldige reden (binnen de ontbindende voorwaarden), kan dit bedrag toevallen aan de verkoper. De waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn (vaak vier tot zes weken na het tekenen) aan de notaris worden betaald. Het geeft de verkoper de zekerheid dat de koper de financiële verplichtingen serieus neemt, vooral in de periode tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de definitieve levering.

De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Als de koper de 10% niet uit eigen zak kan betalen, kan een bankgarantie worden gesteld. De bank garandeert dan het bedrag aan de verkoper.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn. Onder deze kosten vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster.

Overdrachtsbelasting:

Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting in 2026 is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen waarin de koper zelf gaat wonen en kopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 555.000, - waar ze zelf gaan wonen. Kopers betalen 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen (b.v. bij verhuur, vakantiewoning en/of het kopen van de woning voor hun kind). Het algemene tarief van 10,4% overdrachtsbelasting geldt voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt.

Notariskosten:

De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten:

Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten:

Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek:

Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring:

Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

