

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Halfvrijstaande woning met ruime garage
(100 m²) op een royaal perceel!



Reuver

Keulseweg 165

Vraagprijs:

€ 395.000 k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl





Omschrijving

Aan de rand van het landelijke, maar goed bereikbare Reuver, bevindt zich deze unieke halfvrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst ca. 1.250 m². Een ideale plek voor wie het beste van twee werelden zoekt, de rust van het buitenleven gecombineerd met de voorzieningen van het dorp.

De woning, gebouwd in ca. 1910, biedt met een woonoppervlakte van ca. 129 m² veel potentieel. De indeling van het woonhuis omvat een ruime L-vormige woonkamer, keuken, achterbouw met separaat toilet en badkamer, bijkeuken, ruime garage en 4 (slaap)kamers. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing op de begane grond en enkele beglazing op de verdieping, met verwarming via radiatoren. Naast de woning is er een aangebouwde garage met zolder (ca. 100m²), ideaal voor het creëren van een kantoor / praktijk aan huis, mantelzorg -of hobbyruimte. De perceeloppervlakte van ca. 1.250 m² is grotendeels aan de zijkant van de woning gelegen en biedt volop mogelijkheden voor het aanleggen van een fraaie tuin.

De ligging van de woning is landelijk met een vrij uitzicht in de woonkamer en in de keuken, gelegen in een rustige omgeving buiten de bebouwde kom, maar toch in korte nabijheid van de scholen, winkels, openbaar vervoer en de A73. Deze woning biedt veel potentie en geeft de mogelijkheid om naar eigen wens te moderniseren en te verduurzamen. Een ideale kans om deze woning naar eigen smaak te transformeren!

Bijzonderheden



Reuver is een sfeervol dorp in de gemeente Beesel, centraal gelegen tussen Roermond en Venlo. Het biedt een prettig woonklimaat met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals supermarkten, winkels, scholen, horeca en sportverenigingen.

Ook op het gebied van openbaar vervoer is Reuver uitstekend bereikbaar: het NS-station ligt in het centrum en biedt directe verbindingen met Roermond en Venlo. Daarnaast zijn de uitvalswegen naar de A73 snel te bereiken, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Düsseldorf goed toegankelijk zijn.

- ✓ Halfvrijstaande woning met veel potentie om naar eigen wens te moderniseren en verduurzamen
- ✓ Garage met zolder (ca. 100 m²) voor kantoor / praktijk aan huis, mantelzorg, klusliefhebbers of praktische uitbreiding van het woonhuis
- ✓ Ruim perceel met potentie voor het aanleggen van een siertuin of houden van hobbydieren
- ✓ Levensloop bestendig te realiseren met alle gemakken op de begane grond
- ✓ Landelijk gelegen met vrije uitzichten, toch nabij het dorp

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 395.000,- k.k. In overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Isolatie Kozijnen Dak Vloeren	Halfvrijstaande woning ca. 1910 Gedeeltelijk dubbelglas. spouwmuur, zolder van de garage voorzien van geïsoleerde dakplaten Hardhout Zadeldak van de woning bedekt met beton pannen, de garage bedekt met vlakke mulden pannen Begane grond betonvloer, verdiepingsvloer hout
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte overige in pandige ruimte Inhoud	ca. 1.250 m ² (dient nog uitgemeten te worden door Kadaster) ca. 129 m ² ca. 101 m ² ca. 858 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	3 6 3
Locatie: Ligging	Aan de rand van Reuver in een landelijke omgeving
Tuin: Type tuin Staat	Voortuin, zijtuin Naar eigen wens aan te leggen
Onderhoud: Binnen Buiten	Redelijk Redelijk
Energieverbruik: Energie label	G
Uitrusting: Verwarmingssysteem Ketel eigendom Parkeergelegenheid Glasvezel aanwezig Heeft een garage	CV ketel (Remeha, 2015) Ja Ja, voldoende op eigen terrein In de straat aanwezig Ja



De entree van de woning is afgewerkt met een tegelvloer en behangwanden. Eén wand is afgewerkt met een houten betimmering. Vanuit de entree is er toegang tot de keuken, woonkamer en een aangrenzende gang met toegang tot de meterkast, kelder en trapopgang naar de verdieping.

De kelder biedt voldoende stahoogte en is voorzien van een tegelvloer, hier zijn de gasmeter en watermeter gesitueerd.



De L-vormige eet- en woonkamer is ruim van opzet en straalt een warme en huiselijke sfeer uit, dankzij de houten vloerdelen en het plafond welke is bekleed met houten paneel afwerking. In de woonkamer is een betonvloer welke is bedekt met massief houten vloerplanken. De muren zijn grotendeels voorzien van granol stucwerk, waar twee muren zijn voorzien van schoonmetselwerk. Door de grote raampartijen is er een vrij uitzicht aan de voorzijde en veel natuurlijke lichtinval in de woonkamer.



De zithoek en eethoek vormen een prettig geheel, waardoor er een fijne, open leefruimte ontstaat.

Met een prachtig uitzicht op de landerijen welke voor het huis gelegen zijn, is dit een ideale plek om zowel gezellig te tafelen als te ontspannen.



De keuken is ruim van opzet en beschikt over een eenvoudige keukenblok in rechte opstelling, voorzien van een dubbele gootsteen, koelkast, oven, 4 pits elektrisch fornuis met een ingebouwde afzuigkap. De vloer is geheel betegeld en de wanden zijn voor driekwart betegeld en deels voorzien van granol stucwerk.

Een grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk lichtinval en geeft een vrij uitzicht op de tuin en aangrenzende landerijen.





Vanuit de keuken is de achterbouw toegankelijk, waar men tevens vanuit de achterom toegang tot heeft. De achterbouw is voorzien van een separaat toilet met fonteintje en een eenvoudige badkamer voorzien van douchecabine en wastafel. Beide ruimtes zijn volledig betegeld. De achterbouw is uitgerust met een vinylvloer en granol stucwerk wanden. De achterdeur is recent vernieuwd en is samen met het raamkozijn van aluminium. Tevens is vanuit deze ruimte de bijkeuken en garage/schuur bereikbaar.



Middels een vaste trap bereikt men de verdieping, deze is ingedeeld met een ruime ouderslaapkamer, twee kleinere slaapkamers en één compacte ruimte die ideaal is als kantoor. De (slaap)kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en behangwanden. De ouderslaapkamer is bijzonder licht dankzij twee grote raampartijen en heeft wanden en plafond die deels zijn afgewerkt met houten betimmering.

De andere twee slaapkamers zijn kleiner van opzet en beschikken ieder over een eigen raam. De overloop is eveneens afgewerkt met een houten betimmering. De gehele verdieping heeft een houten dek en alle slaapkamers worden verwarmd middels radiatoren.





De ruime bijkeuken is voorzien van een tegelvloer en deels betegelde en schoon metselwerk wanden en biedt toegang naar de garage van maar liefst 100 m². De bijkeuken is voorzien van een eenvoudig recht keukenblok met een authentieke terrazzo keukenblad. Tevens is hier de CV-ketel (Remeha, 2015) gesitueerd. De garage is voorzien van een stalen garagepoort met loopdeur en een grote raampartij aan de gevelzijde. Dit voorziet de ruimte van prettig, natuurlijk werklicht. Daarnaast is er ook krachtstroom aanwezig in deze ruimte.

Middels een vaste trap is de zolder boven de garage bereikbaar, welke meer als voldoende stahoogte biedt. De zolder is voorzien van een houten dek, dakraam en een constructie met een authentiek spant, waar het dak is geïsoleerd middels geïsoleerde dakplaten (tempex).







De tuin van de woning ligt aan de voor- en zijkant, waar men tevens nog invulling kan geven aan de aanleg van de tuin aan de rechterzijde van het woonhuis. De tuin kan volledig naar eigen smaak worden aangelegd, of men kan ervoor kiezen om de oprit te verruimen of hobbydieren te houden.

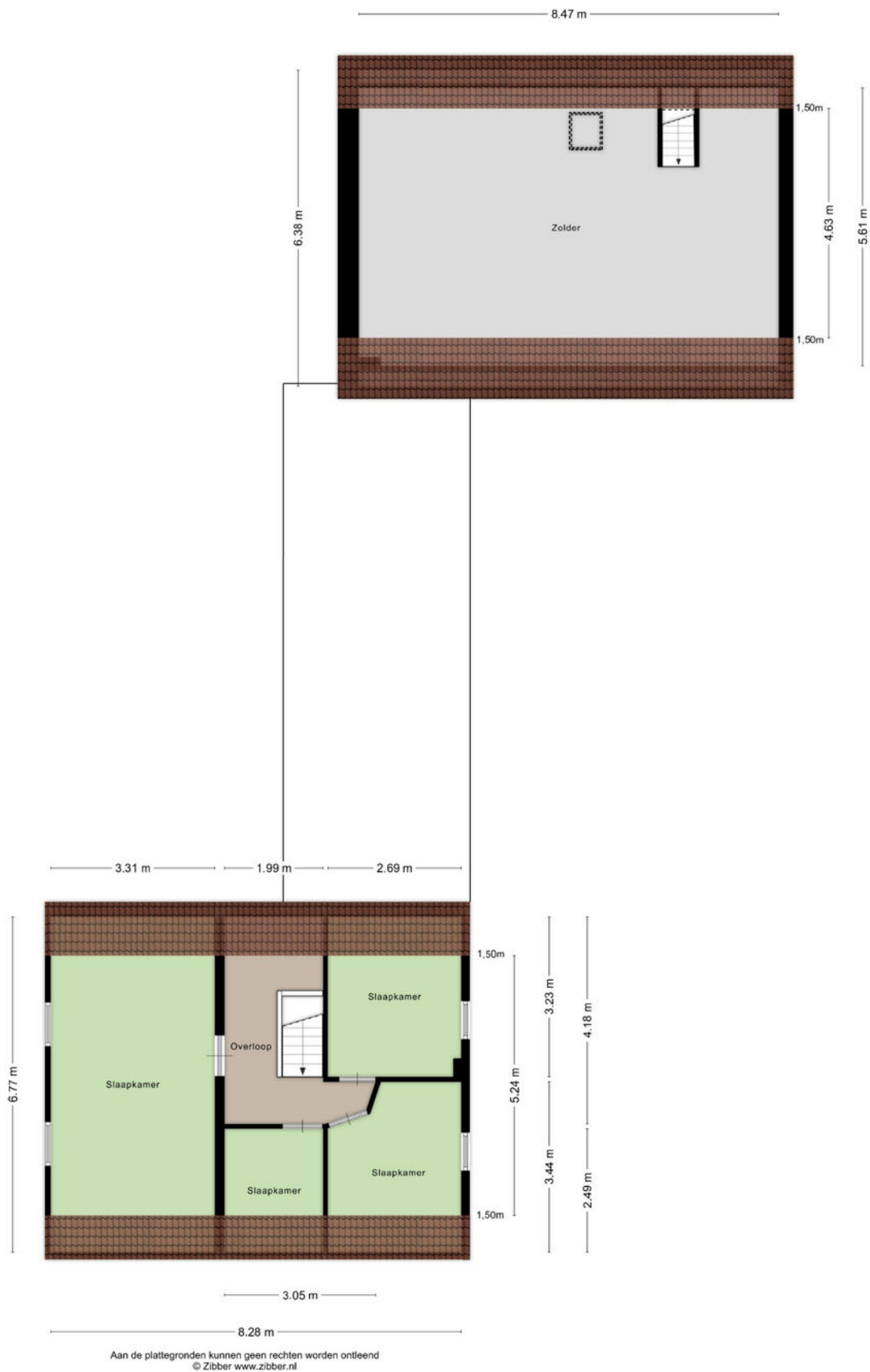
Vanuit beide zijden geniet u bovendien van een fenomenaal uitzicht over de omliggende landerijen.

Plattegrond begane grond

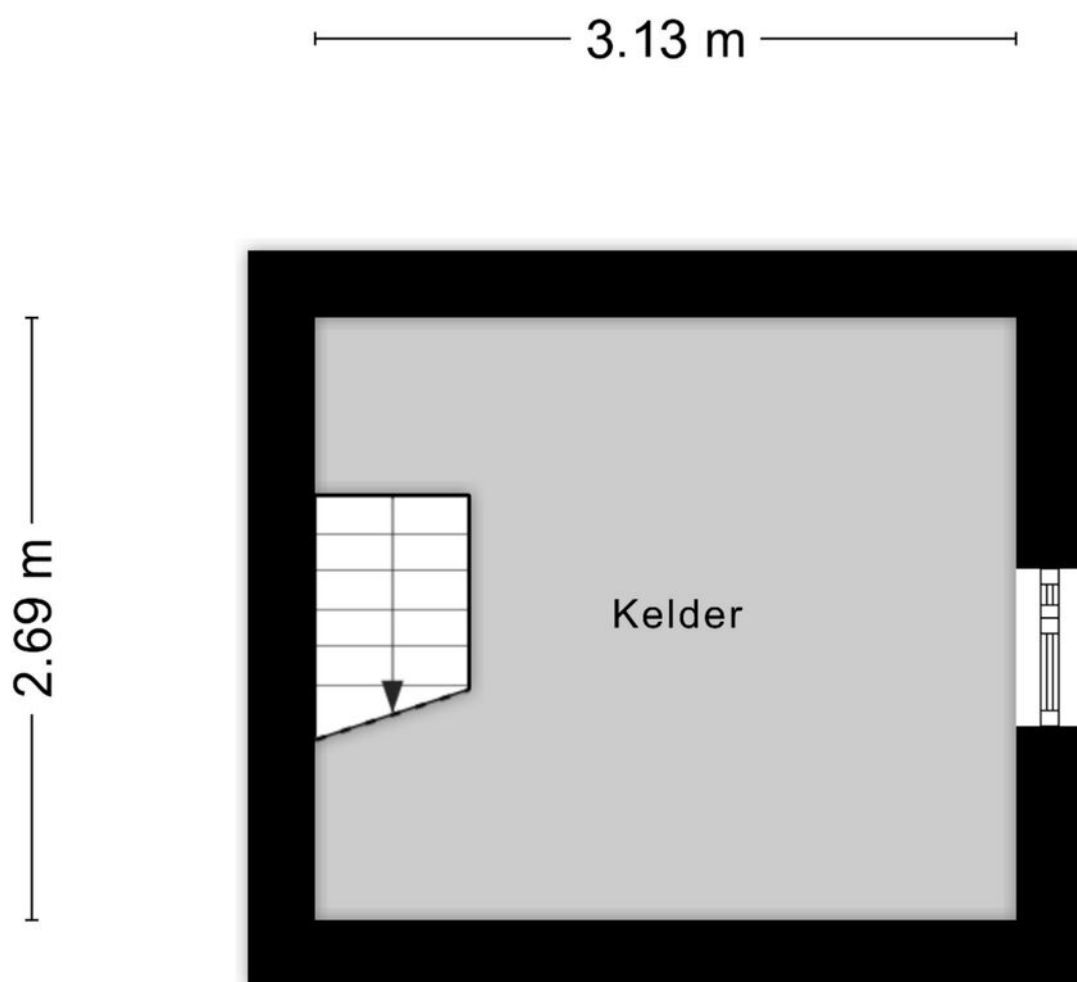


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping

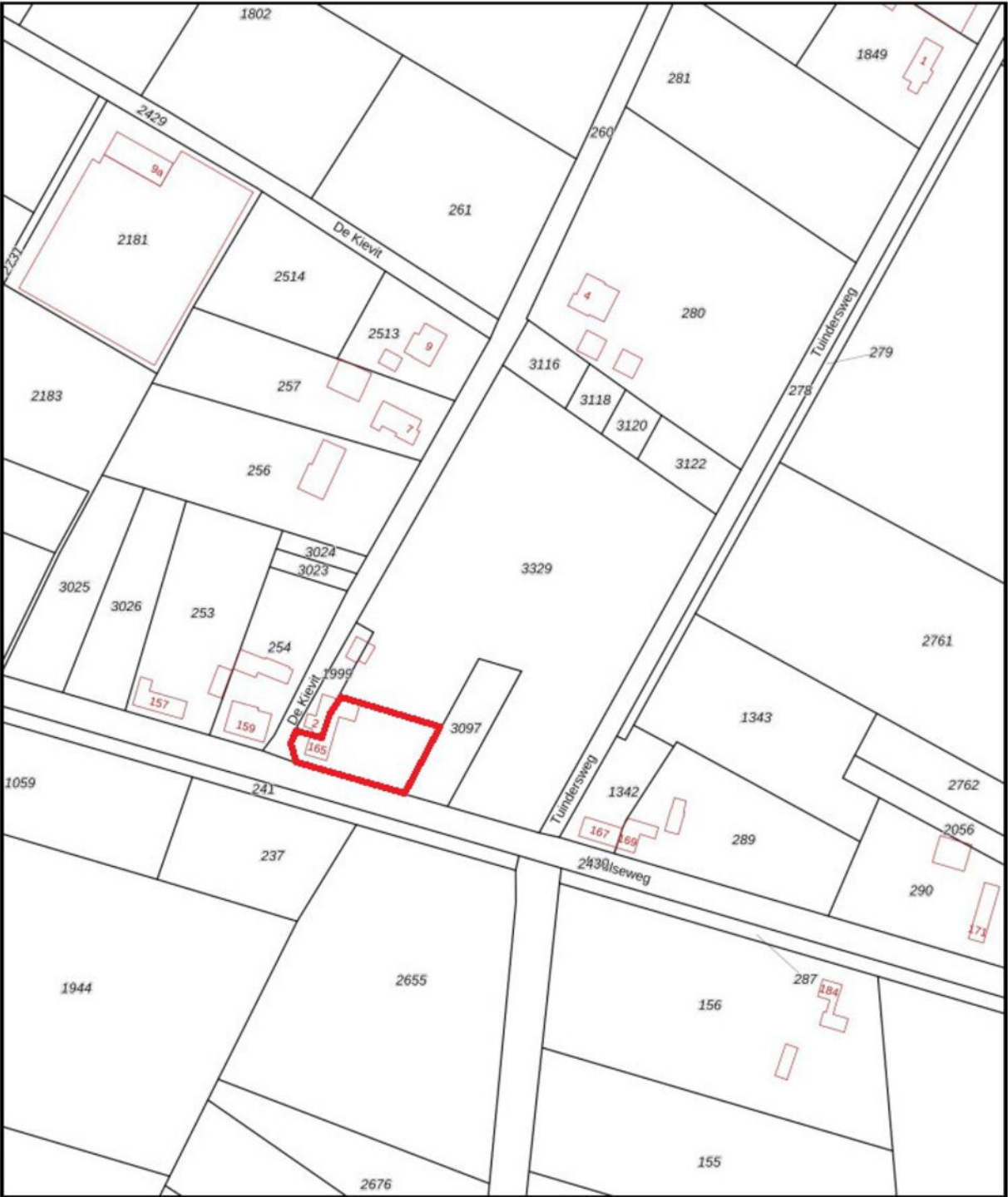


Plattegrond kelder



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

Kadaster





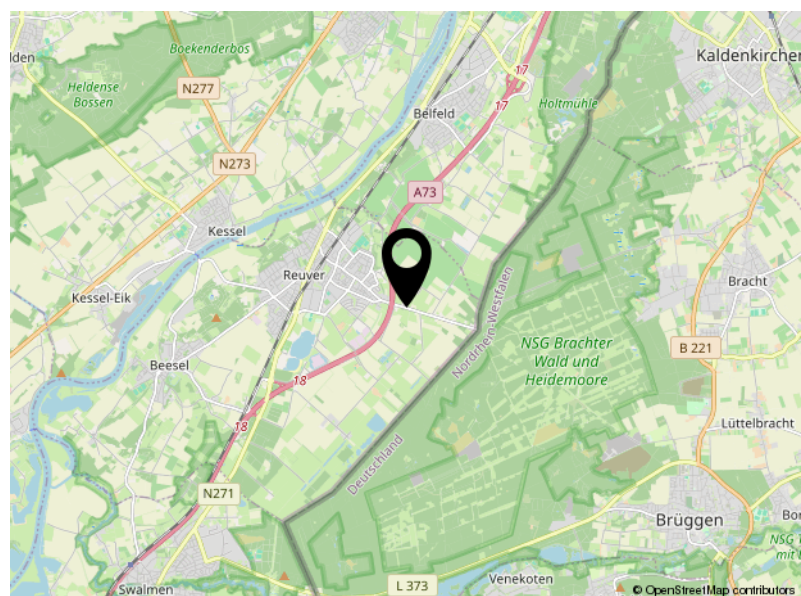
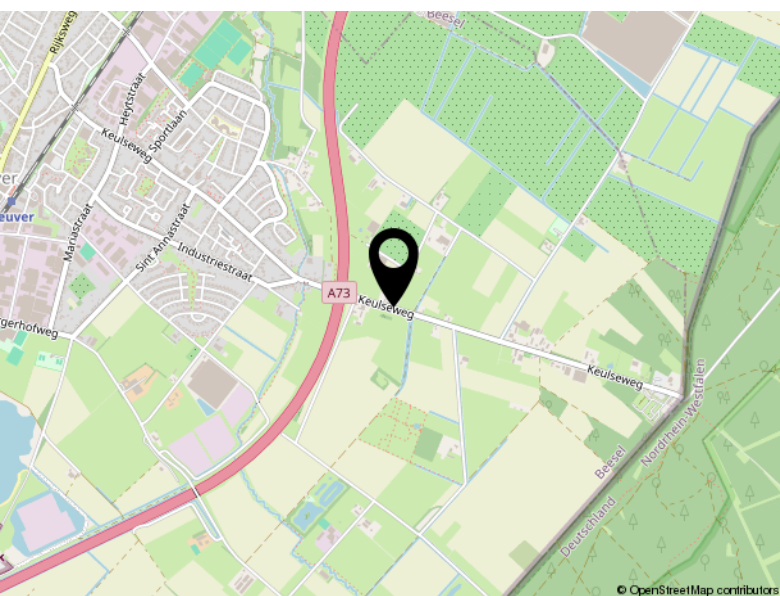
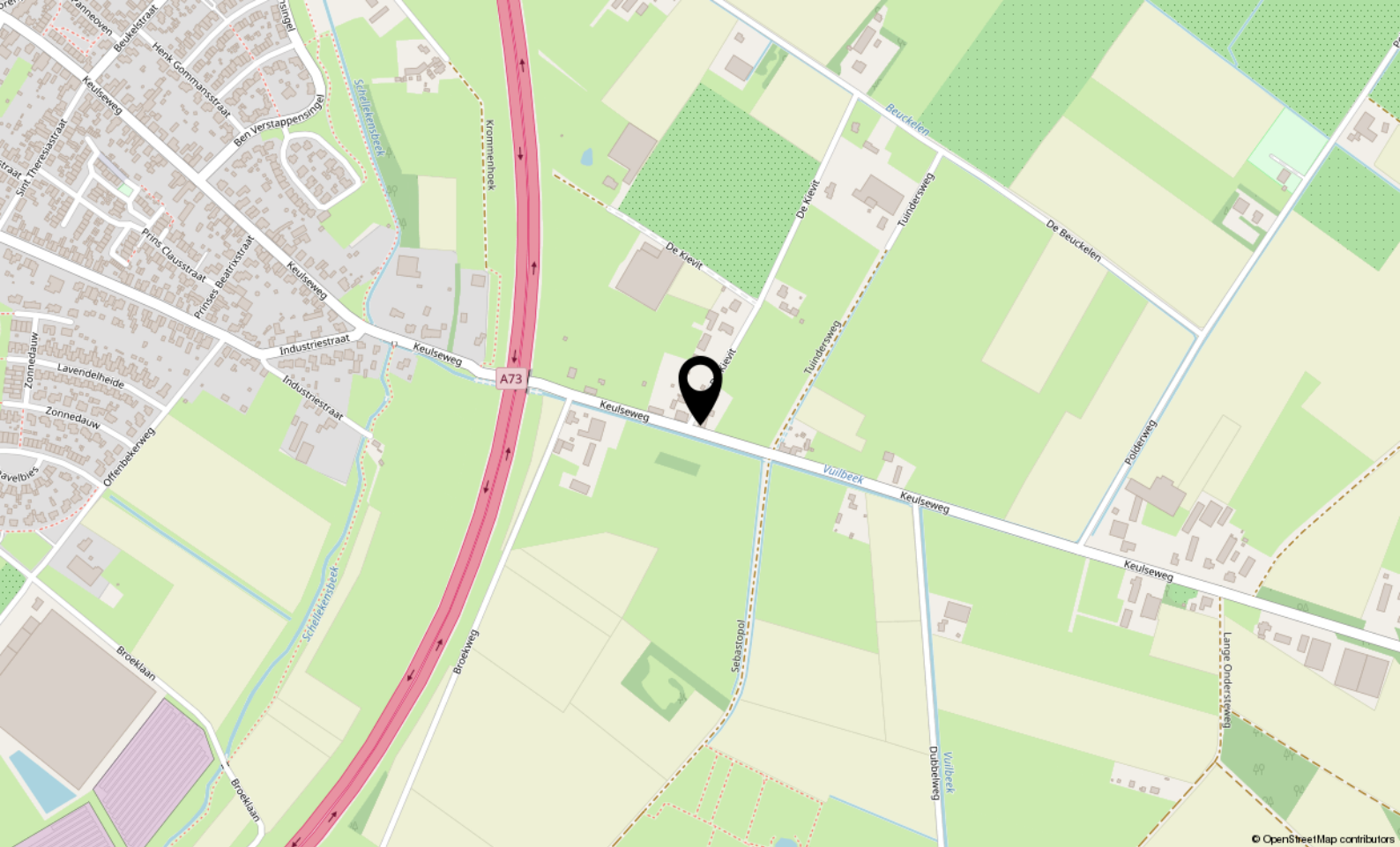
Bestemmingsplan

De woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Beesel' van de gemeente Beesel. Het plan is deels onherroepelijk in werking vastgesteld 24-06-2013 en heeft de volgende bestemmingsvlakken:

- 'Wonen'
- 'Agrarisch'
- 'Tuin'
- 'Waarde - Archeologie'

Gebiedsaanduidingen:

- 'Kleinschalig agrarisch gebied'
- 'lage archeologische verwachtingswaarde'
- 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied'



Locatie

KEULSEWEG 165

Reuver



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

Nard Driessen
06 4859 2874
ndriessen@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 bouwkveld 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.



Steegstraat 5
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl