

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM  
THUIS



**HELMESSTRAAT 28 TE HORST**

Vraagprijs € 499.000,-



## Kenmerken

- ✓ Royaal appartement met circa 152 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- ✓ Verdeeld over twee woonlagen met drie ruime slaapkamers
- ✓ Voorzien van een overdekt balkon én een royaal dakterras
- ✓ Eigen garage met elektrische deur en een separate berging
- ✓ Energiezuinig uitgevoerd met energielabel A en HR++ beglazing

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type               | Appartement         |
| Woonoppervlakte    | 152 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 0 m <sup>2</sup>    |
| Inhoud             | 471 m <sup>3</sup>  |
| Bouwjaar           | 1999                |
| Tuin               | geen tuin           |
| C.V.-Ketel         | Nefit 2012          |
| Warm water         | c.v.-ketel          |
| Isolatie           | volledig geïsoleerd |
| Energielabel       | A                   |



# VERRASSEND RUIM APPARTEMENT

Op een rustige locatie midden in het centrum van Horst ligt dit verrassend ruime appartement, verdeeld over de eerste en tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex. Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 152 m<sup>2</sup> en drie volwaardige slaapkamers biedt de woning aanzienlijk meer ruimte dan een gemiddeld appartement. Daarnaast beschikt het appartement over een balkon, een dakterras, een eigen garage en een separate berging.

De woning is gebouwd in 1999 en heeft energielabel A. Beide woonlagen zijn voorzien van HR++ beglazing en hardhouten kozijnen. De woonkamer en slaapkamer op de eerste verdieping beschikken bovendien over rolluiken. Dankzij de royale woon- en eetkamer, de halfopen keuken, de complete badkamer en de twee ruime kamers op de bovenverdieping is dit een ideale woning voor wie comfortabel én toekomstbestendig wil wonen, maar geen concessies wil doen aan ruimte.

Het appartement ligt aan een rustige, eenrichtingsweg in het centrum van Horst. Hierdoor woont u centraal, terwijl de directe woonomgeving een aangenaam en rustig karakter heeft. Winkels, supermarkten, horeca-gelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Horst beschikt daarnaast over goede verbindingen richting omliggende plaatsen en de uitvalswegen. Deze combinatie van een rustige ligging, het complete voorzieningenniveau en de centrale locatie maakt de woning bijzonder geschikt voor bewoners die graag alles binnen handbereik hebben.

## Indeling

Begane grond en gemeenschappelijke ruimten  
Via de verzorgde gezamenlijke entree zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar. Het appartementencomplex beschikt daarnaast over een gezamenlijke fietsenberging en een gezamenlijke containerruimte.  
Aan de achterzijde van het complex bevinden zich de eigen garage en een separate, ruime berging.

## Eerste verdieping

De entree van het appartement geeft toegang tot een ruime hal, die als centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken fungeert. Vanuit de hal zijn onder meer de toiletruimte, de badkamer, de slaapkamer, de keuken en de woonkamer bereikbaar. Ook bevindt zich hier de meterkast. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over voldoende werk- en kastruimte. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combioven, van onder andere de merken Bosch en Inventum. Aansluitend bevindt zich een praktische inpandige berging met ruimte voor onder meer de wasapparatuur en de Nefit CV ketel (2012).

Het royale leefgedeelte bestaat uit een ruime woonkamer en een afzonderlijk ingedeelde eetkamer. Dankzij de vele raampartijen valt er prettig veel daglicht binnen. De open indeling biedt volop ruimte voor meerdere zit- en eethoeken, terwijl de trap naar de bovenverdieping als een eigentijds element in de ruimte is opgenomen. De woonkamer is voorzien van rolluiken.

# IN EEN VERZORGD COMPLEX

Vanuit de woonkamer is het overdekte balkon bereikbaar. Hier kan een comfortabele zitplek worden ingericht, met uitzicht over de omgeving.

De slaapkamer op deze verdieping is ruim van opzet en eveneens voorzien van rolluiken. Door de ligging naast de badkamer is deze kamer uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, waardoor het belangrijkste woonprogramma zich volledig op één verdieping bevindt.

De volledig betegelde badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel met meubel. Mechanische ventilatie zorgt voor de benodigde luchtverversing.

## Tweede verdieping

De open trap in de woonkamer leidt naar de overloop op de tweede verdieping. Op deze woonlaag bevinden zich nog twee ruime kamers, die naar wens gebruikt kunnen worden als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

De grootste slaapkamer beschikt over een royale vaste kastenwand en meerdere dakramen. De tweede kamer is eveneens ruim opgezet en voorzien van een dakkapel, een dakraam en een deur naar het dakterras. Door de schuine dakvlakken hebben beide vertrekken een aangename en karaktervolle uitstraling.

## Balkon, dakterras en buitenruimte

Hoewel het appartement geen traditionele tuin op de begane grond heeft, zijn er volop mogelijkheden om buiten te zitten. Op de eerste verdieping bevindt zich een overdekt balkon, dat rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar is.

Op de tweede verdieping beschikt het appartement daarnaast over een royaal en grotendeels vrij gelegen dakterras. Het terras is voorzien van kunstgras en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Hier kan in alle rust een volwaardige buitenruimte worden gecreëerd voor ontspannen, eten of het ontvangen van gasten. Het complex beschikt bovendien over een verzorgde gemeenschappelijke buitenruimte met groenvoorzieningen en zitgelegenheden.

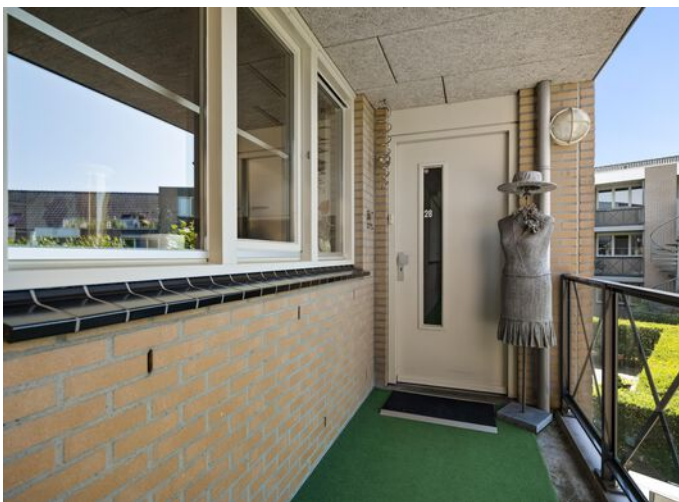
## Garage en berging

Bij het appartement behoort een eigen garage van circa 2,90 bij 5,27 meter. De garage is geschikt voor het stallen van één auto en voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur. De garage is niet geïsoleerd.

Daarnaast is er een separate berging van circa 2,90 bij 3,30 meter aanwezig. Deze ruimte biedt volop plaats voor gereedschap, seizoensartikelen en overige spullen. De garage en berging vertegenwoordigen samen circa 25 m<sup>2</sup> aan externe bergingruimte.

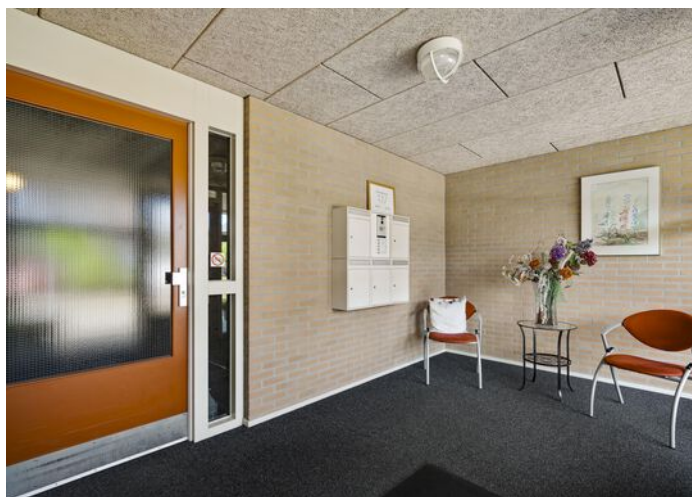
## Bijzonderheden:

- Royaal appartement met circa 152 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Verdeeld over twee woonlagen met drie ruime slaapkamers;
- Voorzien van een overdekt balkon én een royaal dakterras;
- Eigen garage met elektrische deur en een separate berging;
- Energiezuinig uitgevoerd met energielabel A en HR++ beglazing.



## Entree

Via de verzorgde gezamenlijke entree zijn het trappenhuis en de lift bereikbaar. Het appartementencomplex beschikt daarnaast over een gezamenlijke fietsenberging en een gezamenlijke containerruimte. Aan de achterzijde van het complex bevinden zich de eigen garage en een separate, ruime berging.

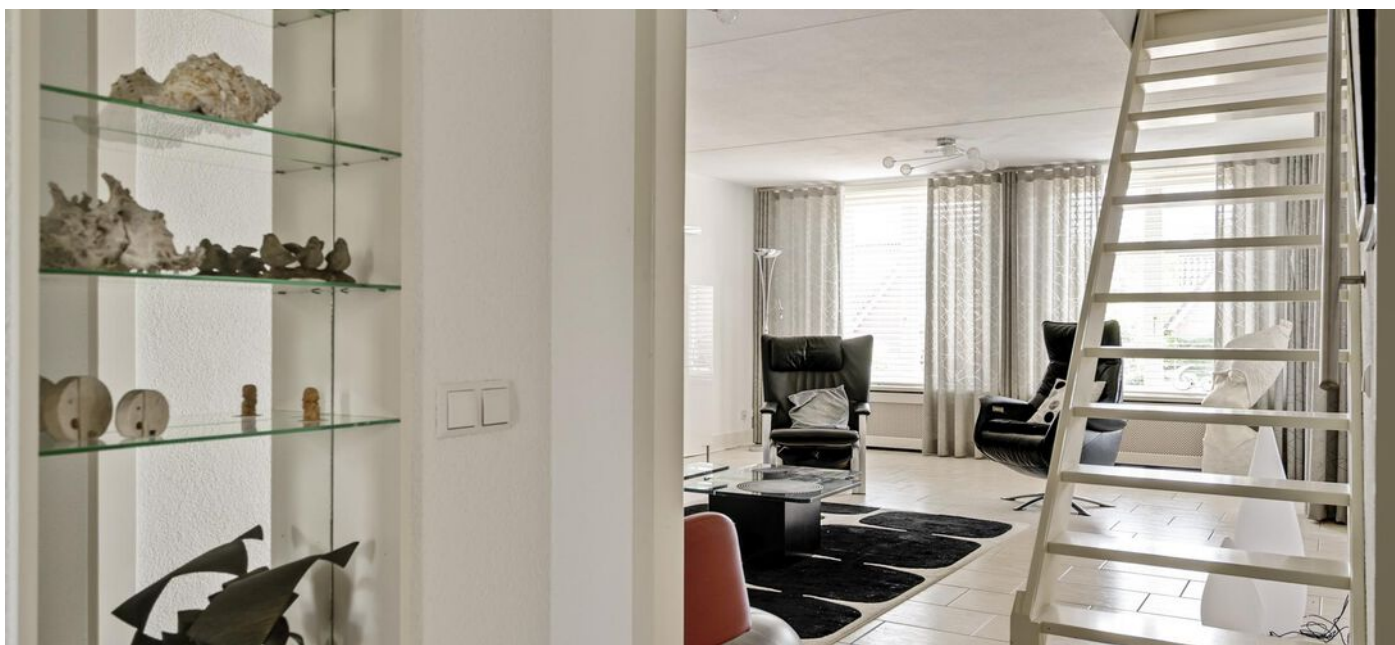






## Hal

De entree van het appartement geeft toegang tot een ruime hal, die als centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken fungeert. Vanuit de hal zijn onder meer de toiletruimte, de badkamer, de slaapkamer, de keuken en de woonkamer bereikbaar.





## Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combioven, van onder andere de merken Bosch en Inventum.







## Woonkamer

Het royale leefgedeelte bestaat uit een ruime woonkamer en een afzonderlijk ingedeelde eetkamer. Dankzij de vele raampartijen valt er prettig veel daglicht binnen. De open indeling biedt volop ruimte voor meerdere zit- en eethoeken.















## Badkamer

De volledig betegelde badkamer is royaal uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel met meubel.





## Tweede verdieping

De open trap in de woonkamer leidt naar de overloop op de tweede verdieping. Op deze woonlaag bevinden zich nog twee ruime kamers, die naar wens gebruikt kunnen worden als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.





## Dakterras

Op de tweede verdieping beschikt het appartement daarnaast over een royaal en grotendeels vrij gelegen dakterras. Het terras is voorzien van kunstgras en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken. Hier kan in alle rust een volwaardige buitenruimte worden gecreëerd voor ontspannen, eten of het ontvangen van gasten.







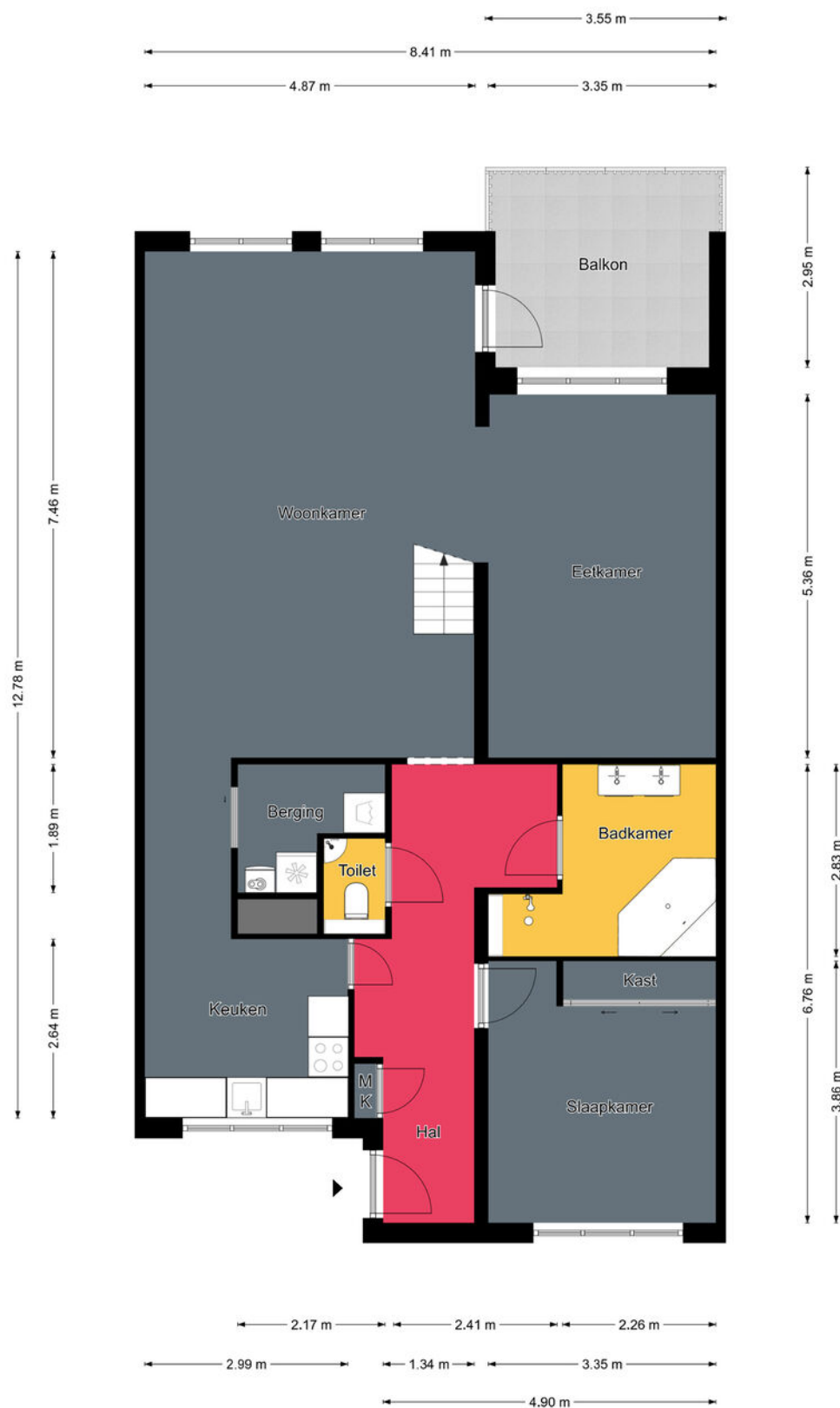
## Buitenruimte

Het complex beschikt bovendien over een verzorgde gemeenschappelijke buitenruimte met groenvoorzieningen en zitgelegenheden.





# Eerste verdieping

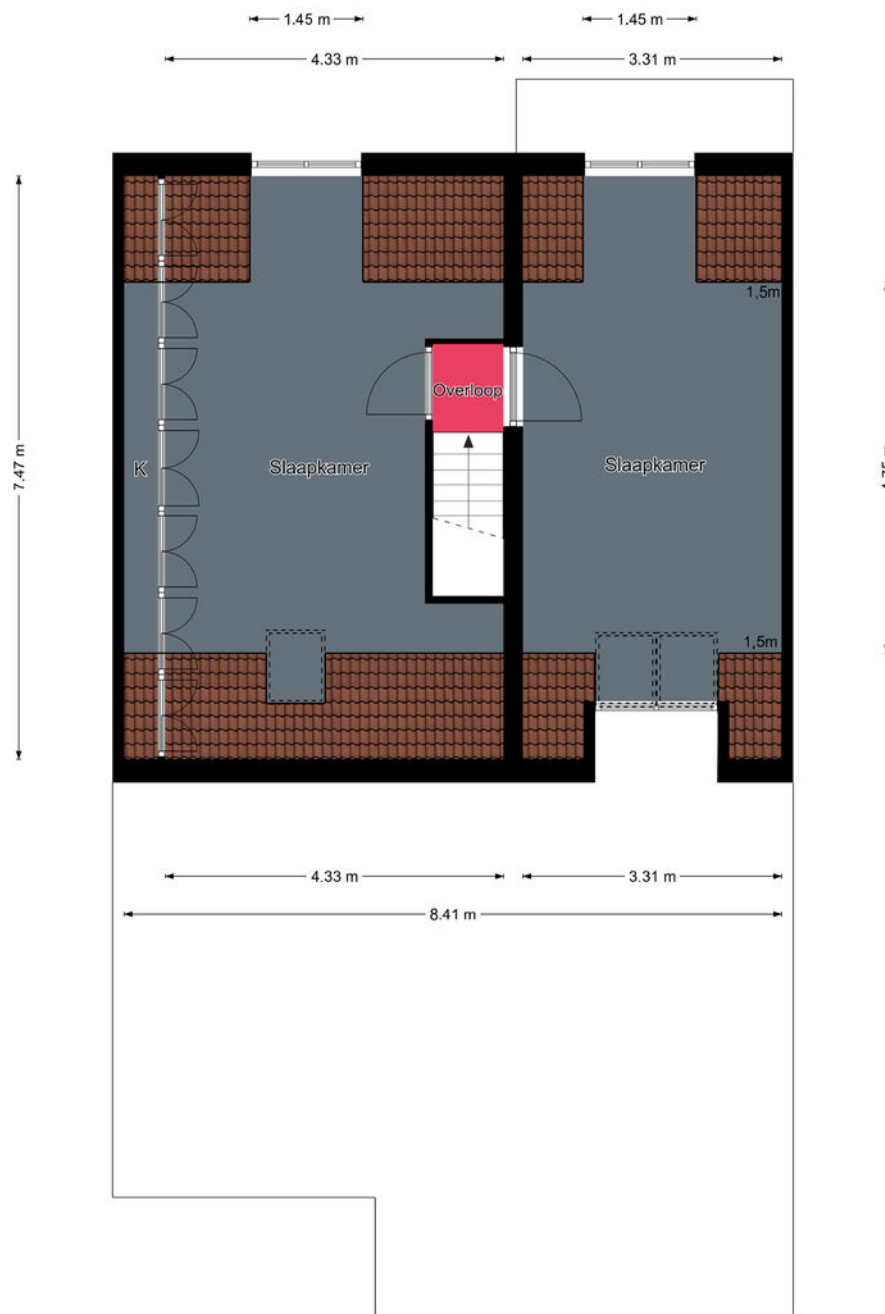


## Eerste verdieping

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



## Tweede verdieping

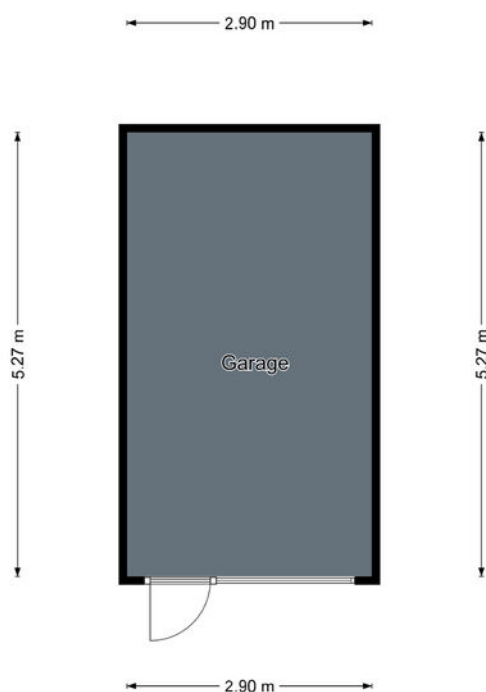


## Tweede verdieping

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

---

# Garage



## Garage

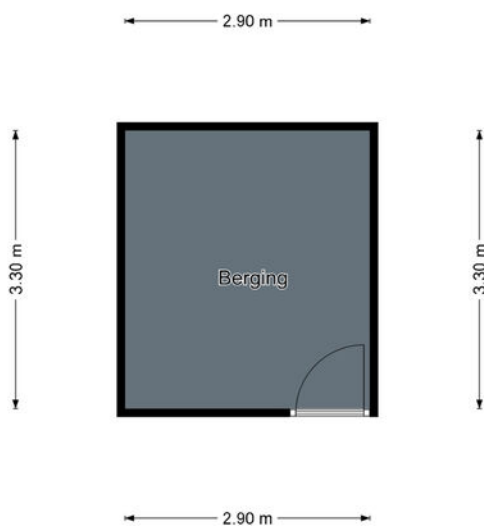
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

---



---

# Berging



## Berging

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

---

# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Helmesstraat 28, 5961 HW Horst

Datum:

22-07-2026

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.

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                          |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                          |                                     |                          |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                                     |                          |
| – Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Losse (hang)lampen                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:     |                                     |                          |                                     |                          |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                          |
| – Gordijnrails                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Gordijnen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Vitrages                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Jaloezieën                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – (Losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                          |
| – Houten vloer(delen)                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Plavuizen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Designradiator(en)                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken</b>                             |                                     |                          |                                     |                          |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:      |                                     |                          |                                     |                          |
| – Kookplaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – (Gas) fornuis                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Afzuigkap                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Combi-oven/combimagnetron               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Koelkast                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Vaatwasser                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Sanitair/sauna</b>                     |                                     |                          |                                     |                          |
| Toilet met de volgende toebehoren:        |                                     |                          |                                     |                          |
| – Toilet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Toilethouder                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Toiletborstel(houder)                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Fontein                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

Badkamer met de volgende toebehoren:



# Lijst van zaken



|                           |                                     |                          |                          |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Ligbad                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Douche (cabine/schermb) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Wastafel                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Wastafelmeubel          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Toiletkast              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

|                                                 |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Brievenbus                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten:                 |                                     |                          |                          |                          |
| – CV-installatie                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## Tuin

### Verlichting/installaties

|                   |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Buitenverlichting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

### Bebouwing

|                                     |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

# 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](http://www.peelrand.com)



0478-556900

[www.boonenmakelaardij.nl](http://www.boonenmakelaardij.nl)



0478-636915

[www.jilisenmakelaardij.nl](http://www.jilisenmakelaardij.nl)



077-3989090

[www.intermakelaars.com](http://www.intermakelaars.com)



0478-513700

[www.connectmakelaars.com](http://www.connectmakelaars.com)



0478-636922

[www.boek-offermans.nl](http://www.boek-offermans.nl)



06-53396627

[www.amakvenray.nl](http://www.amakvenray.nl)



0478-510342

[www.voshaart.nl](http://www.voshaart.nl)

**Kijk op [nvmlimburg.nl](http://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.

### **Hypotheken?**

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 m<sup>2</sup> 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](http://www.intermakelaars.com)**

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)