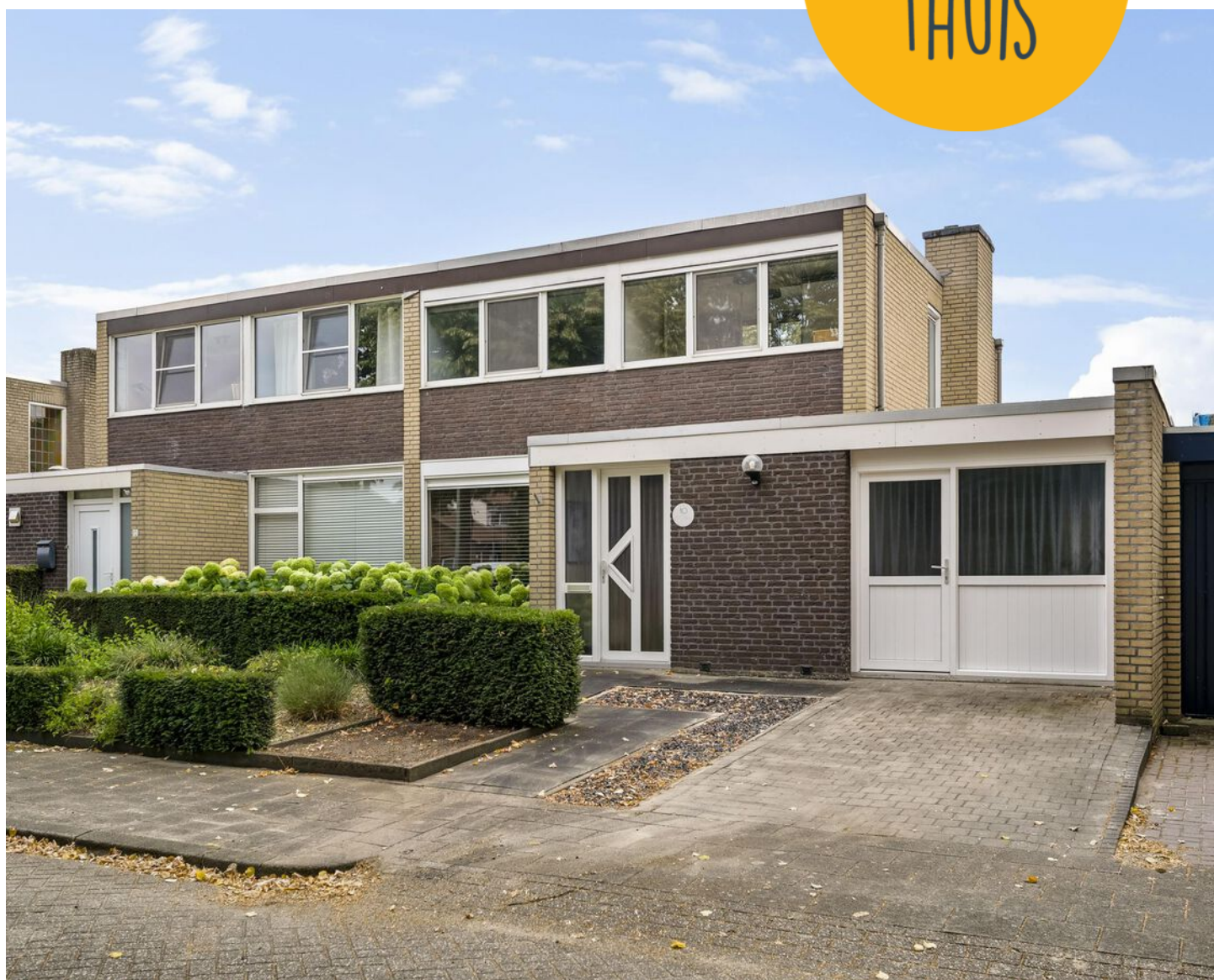


intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



RECTOR NABBENSTRAAT 10 TE LEUNEN

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning
- ✓ Royale en lichte serre met twee lichtkoepels en openslaande tuindeuren
- ✓ Vier slaapkamers, een kelder en een ruime inpandige berging
- ✓ Zonnige achtertuin van circa 81 m² op het zuiden en westen
- ✓ Energielabel B, volledig geïsoleerd en voorzien van een cv-ketel uit 2017

Type	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	287 m ²
Inhoud	628 m ³
Bouwjaar	1973
Tuin	achtertuin, voortuin
C.V.-Ketel	Nefit 2017
Warm water	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	B

GEZINSWONING MET RUIMTE

Verrassend ruim wonen met vier slaapkamers, een lichte serre en een zonnige tuin

Aan de Rector Nabbenstraat 10 in Leunen staat deze verrassend ruime en verzorgde twee-onder-een-kapwoning. Achter de karakteristieke gevel gaat een woning schuil met maar liefst 156 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale leefruimte, een moderne keuken, een lichte serre, een praktische bijkeuken en een ruime inpandige berging. Daarnaast beschikt de woning over een kelder en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning is gebouwd in 1973 en staat op een perceel van 287 m². Dankzij de grote raampartijen, de open indeling en de serre met lichtkoepels heeft de begane grond een aangename en lichte uitstraling. Ook op het gebied van energiecomfort is de woning goed uitgerust: de woning is volledig geïsoleerd, heeft energielabel B en wordt verwarmd door een Nefit cv-ketel uit 2017.

Ligging en omgeving

De woning ligt in een rustige en ruim opgezette woonwijk in Leunen. Direct tegenover de woning bevindt zich een groene speel- en verblijfsruimte, waardoor de straat een open en kindvriendelijk karakter heeft. De volwassen bomen en het aanwezige groen dragen bij aan een prettige woonomgeving.

Leunen combineert de gemoedelijke sfeer van een dorp met de nabijheid van Venray. De dagelijkse voorzieningen en het dorpscentrum zijn goed bereikbaar, terwijl Venray op korte afstand een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen, horeca en andere voorzieningen biedt. Ook de omliggende uitvalswegen zijn vanuit Leunen eenvoudig te bereiken.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met de meterkast en een separate toiletruimte. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van een vrij hangend toilet en een fonteyntje. Aansluitend bevindt zich de centrale hal met de karakteristieke open wenteltrap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer. Door de brede raampartij valt hier veel daglicht naar binnen en is er vrij zicht op de groene woonomgeving. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor een royale en gezellige leefruimte is ontstaan. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kastruimte, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, combi-oven en een stoomoven. De open opstelling zorgt ervoor dat tijdens het koken contact met de eet- en woonkamer behouden blijft.

Aan de achterzijde vormt de royale serre een bijzondere aanvulling op de leefruimte. De grote raampartijen, openslaande tuindeuren en twee lichtkoepels zorgen hier voor een overvloed aan daglicht. De serre is uitstekend te gebruiken als tweede zithoek, speelruimte of rustige plek om van het uitzicht op de tuin te genieten.

RUIM WONEN IN LEUNEN

Naast de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich onder meer de witgoedaansluitingen, een spoelvoorziening en een vaste kast waar de C.V.-ketel (Nefit 2017) zich bevindt. De bijkeuken geeft toegang tot de kelder en beschikt daarnaast over een eigen buitendeur.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime inpandige berging. Deze is voorzien van elektra en biedt plaats aan fietsen, gereedschap en andere spullen. De berging is zowel praktisch vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers van verschillende afmetingen. De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de linkerzijde van de woning en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten. De overige kamers zijn geschikt als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Dankzij de brede raampartijen beschikken de kamers over prettig daglicht.

De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en ingericht met een douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel. De lichte kleurstelling en praktische indeling zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De circa 81 m² grote achtertuin is ongeveer negen meter diep en negen meter breed en heeft een gunstige ligging op het zuiden en westen. Hierdoor kan gedurende een groot deel van de dag van de zon worden genoten.

De tuin is in 2026 deels gerenoveerd en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim bestraat terras, een groen gazon en een beschutte zithoek achter in de tuin. De erfafscheidingen en aanwezige beplanting zorgen voor de nodige privacy. Via de brede deuren van de serre en de achterdeur in de bijkeuken staat de tuin in directe verbinding met de woning. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met 156 m² woonoppervlakte
- Royale en lichte serre met twee lichtkoepels en openslaande tuindeuren
- Vier slaapkamers, een kelder en een ruime inpandige berging
- Zonnige achtertuin van circa 81 m² op het zuiden en westen
- Energielabel B, volledig geïsoleerd en voorzien van een cv-ketel uit 2017



Entree

Via de entree komt u in de hal met de meterkast en een separate toiletruimte. Deze is voorzien van een vrij hangend toilet en fonteintje. Aansluitend bevindt zich de centrale hal met de open wenteltrap naar de eerste verdieping.







Woonkamer

Aan de voorzijde ligt de woonkamer. Door de brede raampartij valt hier veel daglicht naar binnen en is er vrij zicht op de groene woonomgeving. De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer en keuken, waardoor een royale en gezellige leefruimte is ontstaan.

Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.



Keuken

De moderne keuken (2018) is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kastruimte, een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, combi-oven en een stoomoven. De open opstelling zorgt ervoor dat tijdens het koken contact met de eet- en woonkamer behouden blijft.





Serre

Aan de achterzijde vormt de royale serre een bijzondere aanvulling op de leefruimte. De grote raampartijen, openslaande tuindeuren en twee lichtkoepels zorgen hier voor een overvloed aan daglicht. De serre is uitstekend te gebruiken als tweede zithoek, speelruimte of rustige plek om van het uitzicht op de tuin te genieten.

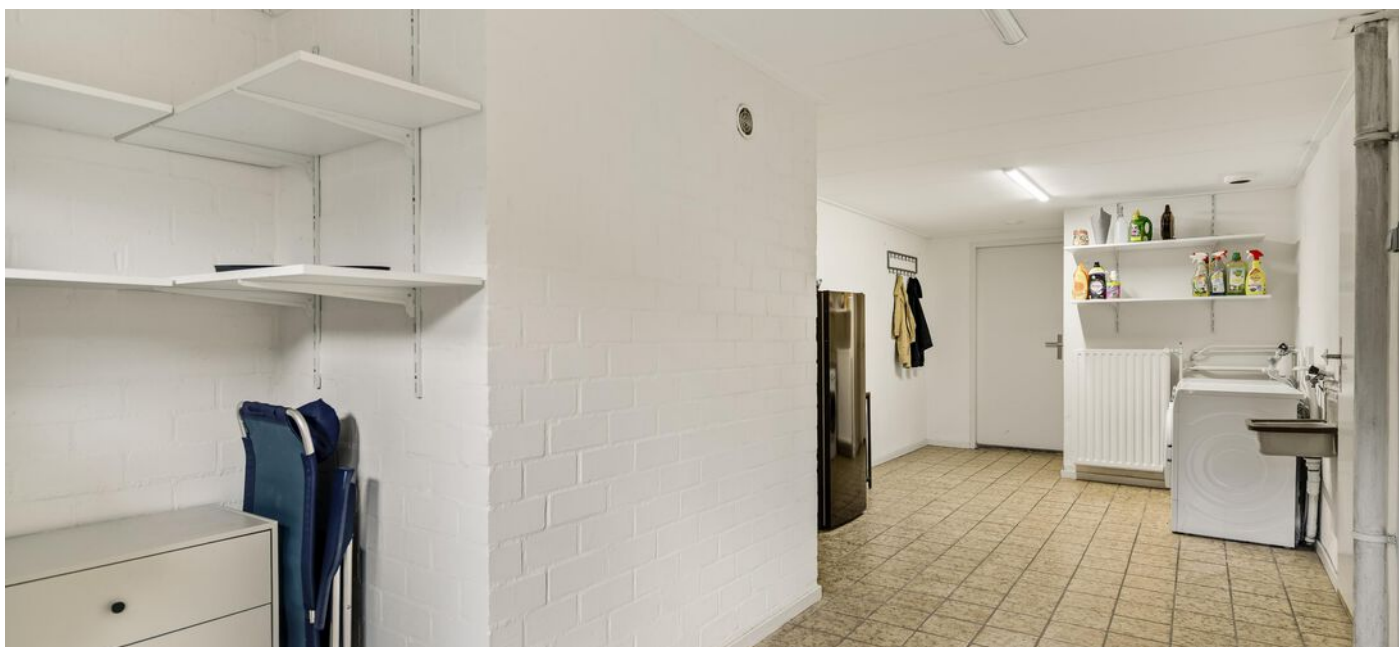




Bijkeuken

Naast de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich onder meer de witgoed aansluitingen, een spoelvoorziening en een vaste kast waar de C.V.-ketel (Nefit 2017) zich bevindt. De bijkeuken geeft toegang tot de kelder en beschikt daarnaast over een eigen buitendeur.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime inpandige berging. Deze is voorzien van elektra en biedt plaats aan fietsen, gereedschap en andere spullen. De berging is zowel praktisch vanuit de woning als vanaf de oprit bereikbaar.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers van verschillende afmetingen. De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de linkerzijde van de woning en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten.

De overige kamers zijn geschikt als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Dankzij de brede raampartijen beschikken de kamers over prettig daglicht.





Badkamer

De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en ingericht met een douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel. De lichte kleurstelling en praktische indeling zorgen voor een verzorgde uitstraling.





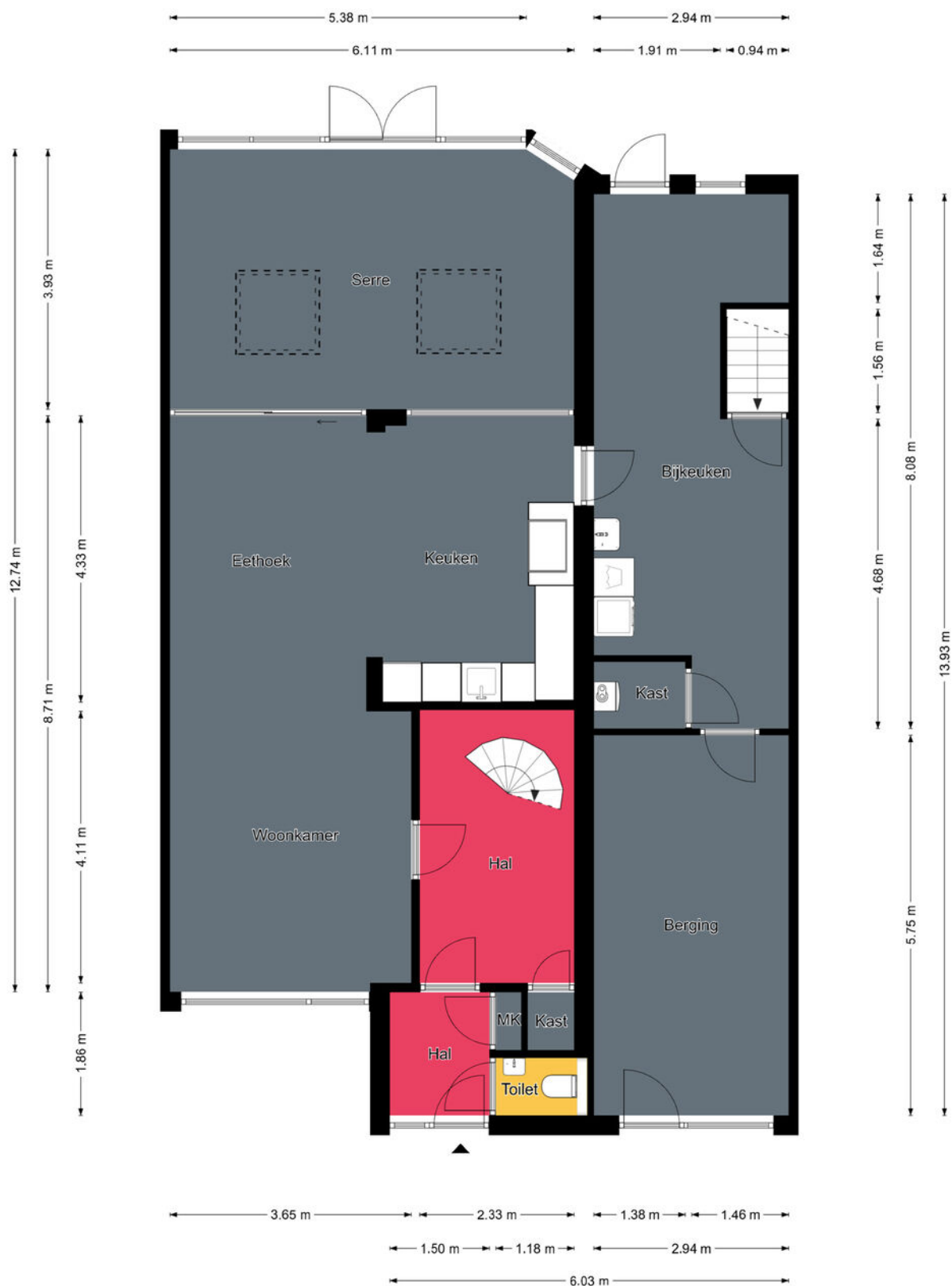
Tuin

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De circa 81 m² grote achtertuin heeft een gunstige ligging op het zuiden en westen. Hierdoor kan gedurende een groot deel van de dag van de zon worden genoten.

De tuin is in 2026 deels gerenoveerd en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruim bestraat terras, een groen gazon en een beschutte zithoek achter in de tuin. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.



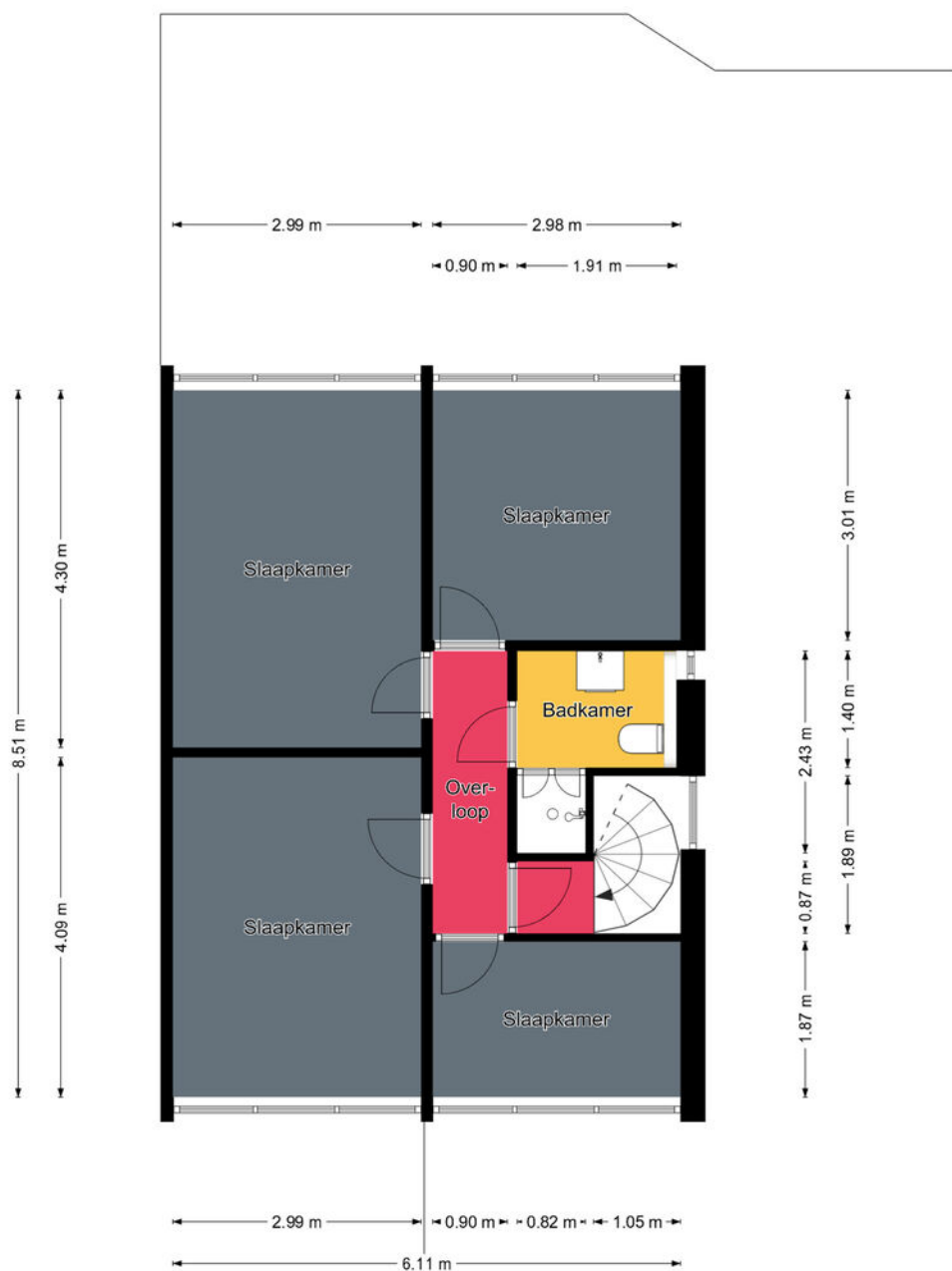
Begane grond



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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Rector Nabbenstraat 10, 5809 AZ Leunen

Datum:

14-07-2026

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 achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast kleinste slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezie¨n	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige, te weten:				
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Tuin <i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

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 VENRAY

Gelegen in Noord-Limburg, in het afwisselende landschap tussen de Peel en de Maas, biedt de gemeente Venray een aantrekkelijke combinatie van stadse voorzieningen en een dorps karakter. De gemeente bestaat uit de kern Venray en dertien omliggende dorpen, waaronder Leunen, en telt ruim 45.000 inwoners. In het gezellige centrum van Venray vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden, culturele voorzieningen en evenementen. Ook in de verschillende dorpskernen zijn voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen aanwezig.

De bereikbaarheid van de gemeente Venray is uitstekend. Via de A73 en de N270 zijn steden als Venlo, Nijmegen, Eindhoven en Roermond goed bereikbaar. Daarnaast beschikt de gemeente over treinstation Venray in Oostrum, met verbindingen richting Nijmegen en Roermond. Ook de internationale luchthavens van Eindhoven, Weeze en Düsseldorf zijn vanuit Venray goed bereikbaar.

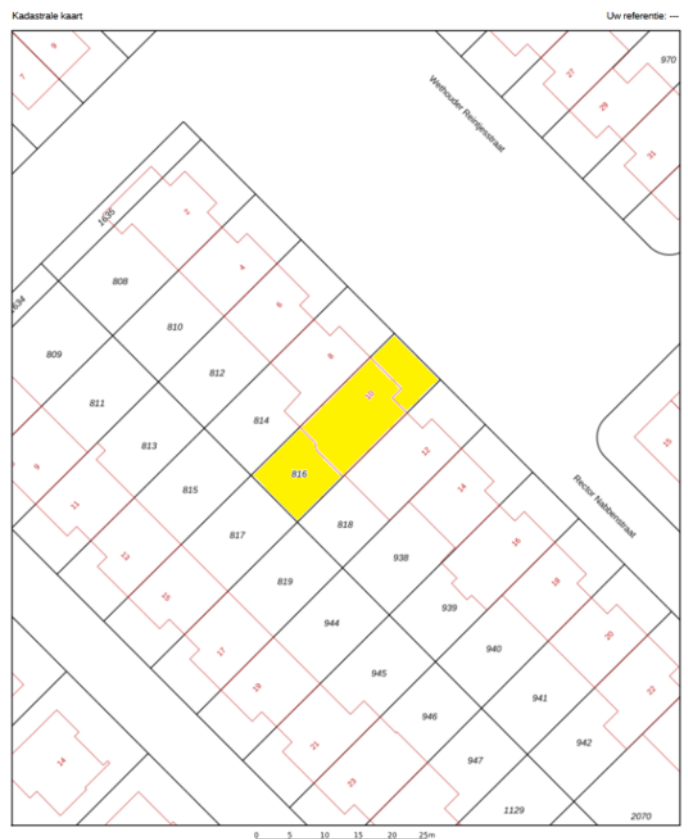
Venray wordt omringd door een groen en gevarieerd buitengebied met bossen, heidevelden, beekdalen en landgoederen. Bekende natuur- en recreatiegebieden zijn onder meer het Vlakwaterbos, de Boschhuizerbergen, Landgoed Geijsteren en, nabij Leunen, natuurgebied de Leunse Paes. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen en beschikt over een uitgebreid netwerk van recreatieve routes.

Ook op sportief en recreatief gebied heeft de gemeente veel te bieden. In Venray bevinden zich diverse sportverenigingen en sportvoorzieningen, waaronder sportcentrum De Sprank. Golf liefhebbers kunnen terecht bij Golf- en Countryclub Geijsteren, fraai gelegen op Landgoed Geijsteren. Daarnaast biedt Venray volop mogelijkheden voor cultuur, ontspanning, winkelen en gezellig uit eten gaan.

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