# Goed Wonen!

makelaardij Ankie! laat u goed wonen

Al meer dan 10 jaar

## SCHOOLSTRAAT 68
## VELDEN

VRAAGPRIJS € 349.500,- K.K.

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Type Woning | tussenwoning |
| Aantal Slaapkamers | 3 |
| Inhoud Woning | 495 m³ |
| Perceel Oppervlakte | 163 m² |
| Woonoppervlakte | 132 m² |
| Bouwjaar | 1970 |
| Verwarming | c.v.-ketel Atag uit 2023 |
| Energielabel | C geldig tot 21-4-2036 |
| Vloeren | Beton/steenachtig (holle bouwsteenvloer (Nehobo)) |
| Gevels | Metselwerk met spouw (na-geïsoleerd) |
| Lichtopeningen | Deels kunststof kozijnen, deels hard houten kozijnen v.v. dubbel glas. Er zijn rolluiken aanwezig |
| Dak | Beschoten zadeldak met (beton)pannen gedekt. Van binnenuit geïsoleerd. Plat dak v.v. bitumineuze dakbedekking en geïsoleerd |
| Bijzonderheden | - De woning is in 1970 gebouwd. Verkoper heeft de woning netjes onderhouden, maar koper dient er ook rekening mee te houden dat de woning op een aantal punten verouderd is<br>- Het achterste gedeelte van het perceel wordt van de gemeente gepacht/gehuurd. |

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# EEN GOED VERZORGDE WONING OP LEUKE PLEK

**Ruime goed verzorgde tussenwoning gelegen in rustige straat**
In een rustige straat, aan de rand van de dorpskern, ligt deze ruime tussenwoning met eigen garage en zonnige achtertuin op het zuidoosten.
De woning biedt volop mogelijkheden en kenmerkt zich door de royale opzet.
De woning biedt een solide basis en zal met name in de smaak vallen bij diegenen die liever kiezen voor een goed onderhouden geheel en dit stap voor stap naar eigen stijl willen actualiseren.

## INDELING

### ENTREE
De hoofdentree van de woning is gelegen in de voorgevel van het huis.
Hal met meterkast, toiletruimte (wand closet en fonteintje), garderobehoek met kast, trapopgang naar de verdieping, toegang naar woonkamer en keuken.

### WOONKAMER
De woonkamer (oppervlakte ca. 34 m²) is ruim van opzet. De vloer is v.v. een keurige moderne pvc vloer.
Wanden en plafonds zijn in lichte kleur uitgevoerd.
De tuindeuren geven direct toegang tot de achtertuin.

### KEUKEN
De in 2016 vernieuwde keuken (ca. 13 m²) is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.
Door de prettige afmetingen leent de keuken zich tevens voor het plaatsen van een eettafel.
Middels de tuindeuren is er direct toegang tot de tuin.

### BIJKEUKEN
Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk. Hier is het mogelijk het witgoed op te stellen. Tevens zijn er vaste kasten aanwezig. Erg praktisch.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure de uitgebreide informatie hierover.

**GARAGE**
Via de bijkeuken is de garage toegankelijk. De ruimte heeft een afmeting van 2,59 (2,53) x 4,5 (11,5 m²).

**1e VERDIEPING**
Er zijn 3 slaapkamers en een badkamer aanwezig op de 1e verdieping.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:
- Slaapkamer 1 (voorzijde); 3,79 x 3,51 (13 m²)
- Slaapkamer 2 (achterzijde); 3,8 x 3,79 (14 m²). Deze slaapkamer is v.v. een grote kastenwand.
- Slaapkamer 3 (achterzijde); 2,25 x 2,4 ( 5 m²) v.v. muurkast.

Op de overloop is tevens een muurkast aanwezig.

**BADKAMER**
De verzorgde badkamer is ingericht met douche, wastafel en toilet. De wanden zijn in lichtkleurig tegelwerk uitgevoerd.

**2e VERDIEPING**
De zolder is via een vaste trap toegankelijk. Er is een groot dakraam aanwezig. De ruimte kan goed dienst doen als 4e slaapkamer.

**ACHTERTUIN**
De achtertuin is leuk ingericht en biedt volop ruimte om te ontspannen. Hier geniet je van rust en privacy. Via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Ook is er ruimte om een auto te parkeren op de oprit.

**Kortom:** een goed verzorgde woning gelegen op een fijne plek

**Interesse ?**
Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Een impressie van...

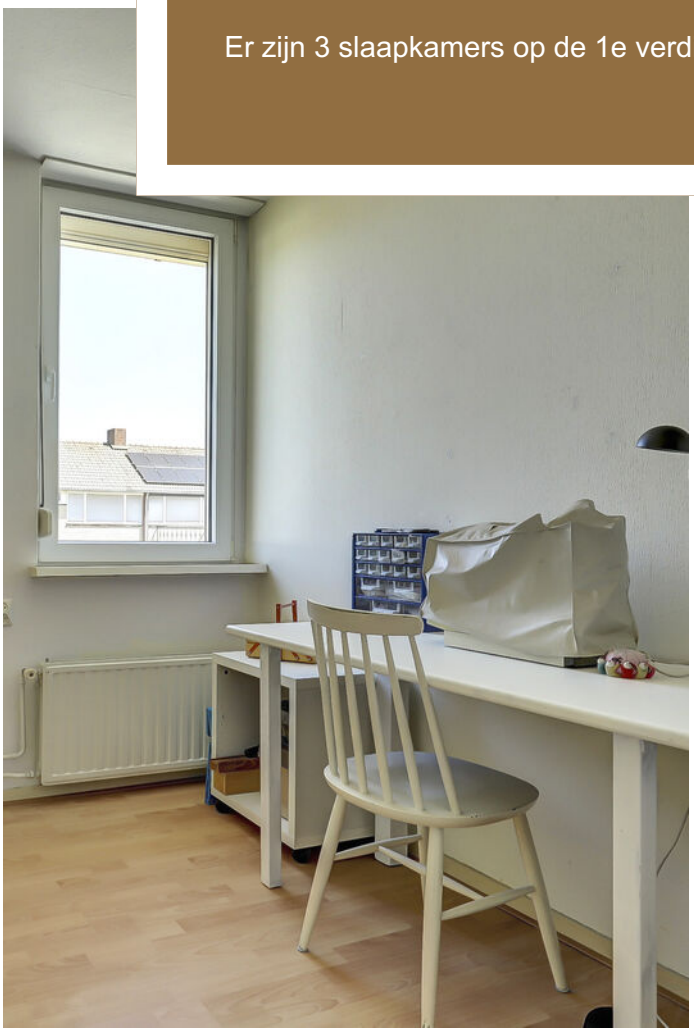
...de ruime woonkamer v.v. tuindeuren

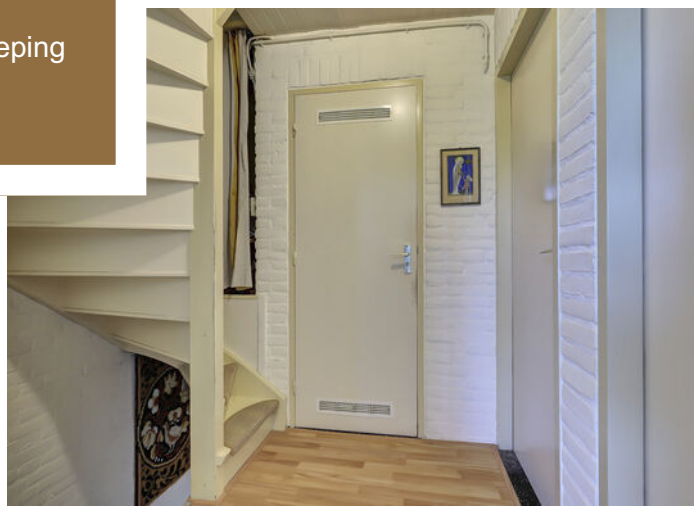
**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# De slaapkamers

Er zijn 3 slaapkamers op de 1e verdieping





**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Een impressie van ...

...de verzorgde badkamer

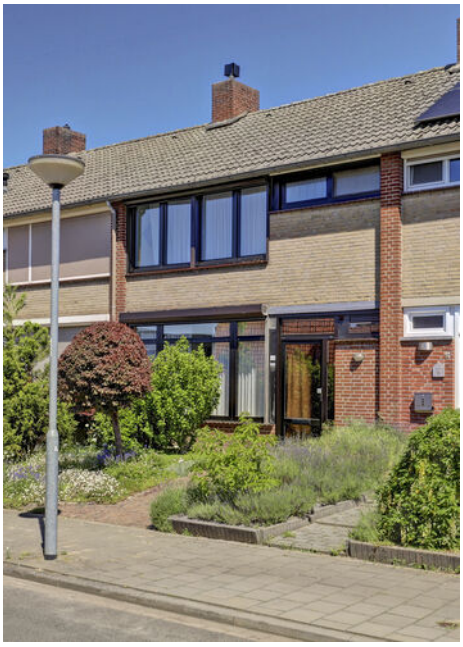
**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Zolder en bijkeuken

De woning beschikt over veel extra ruimte zoals de zolder met vaste trap en de bijkeuken

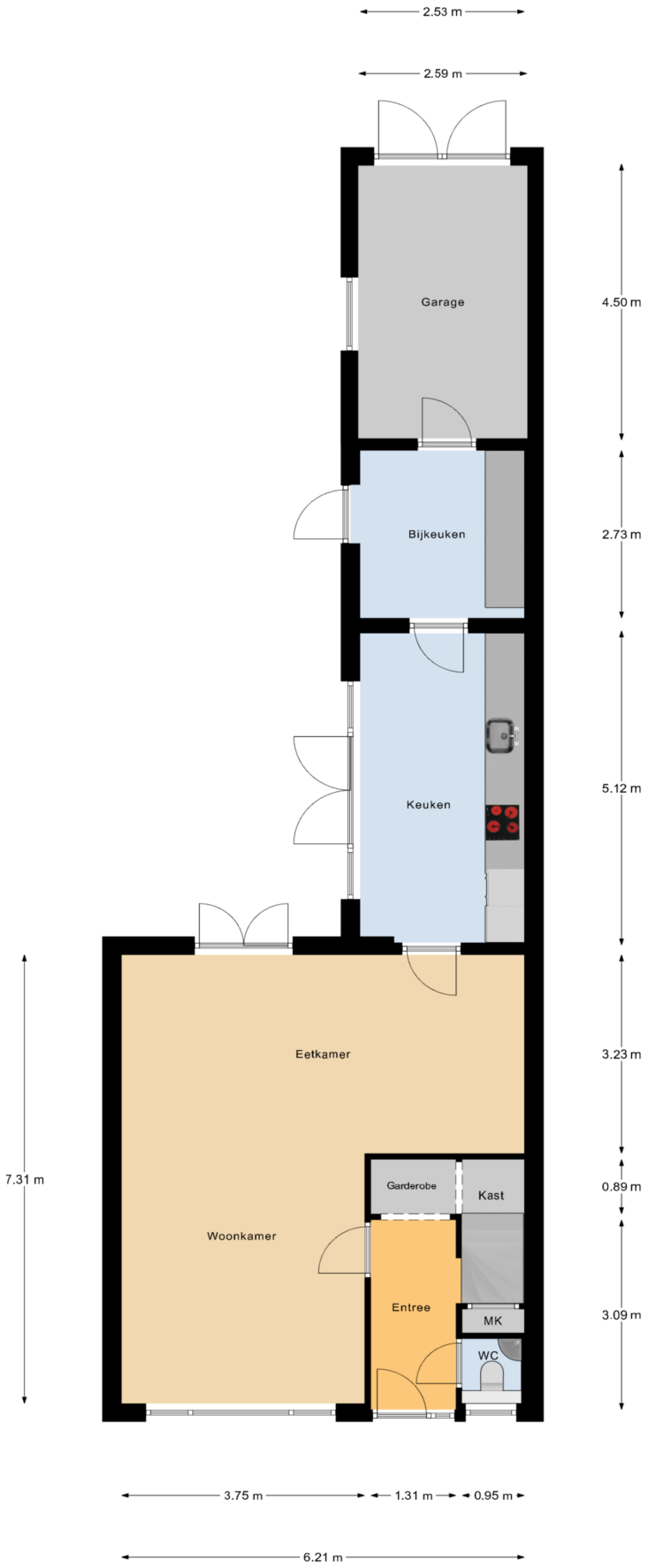
**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.



**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Begane grond




Begane Grond

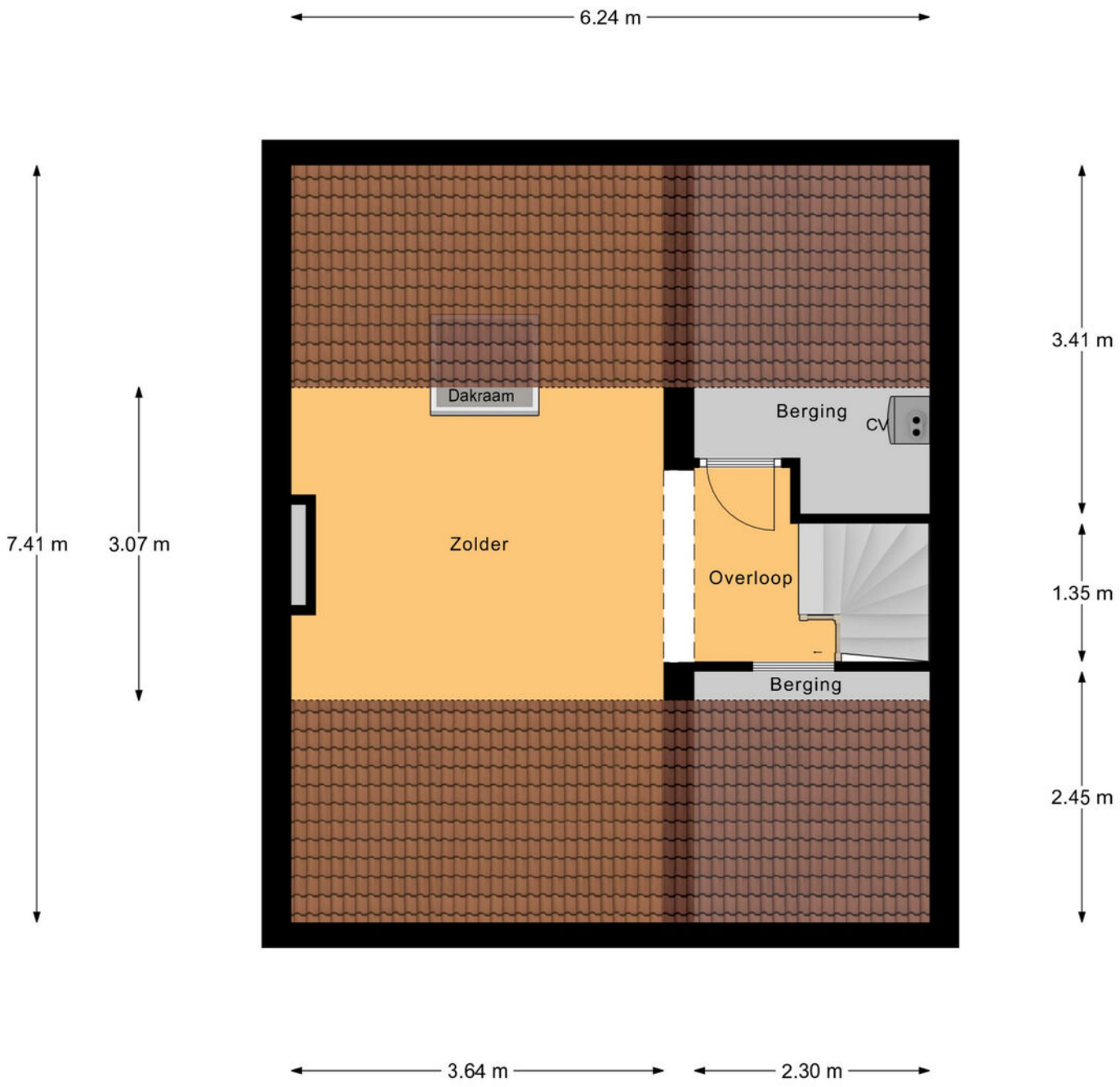
**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Verdieping

1e Verdieping

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

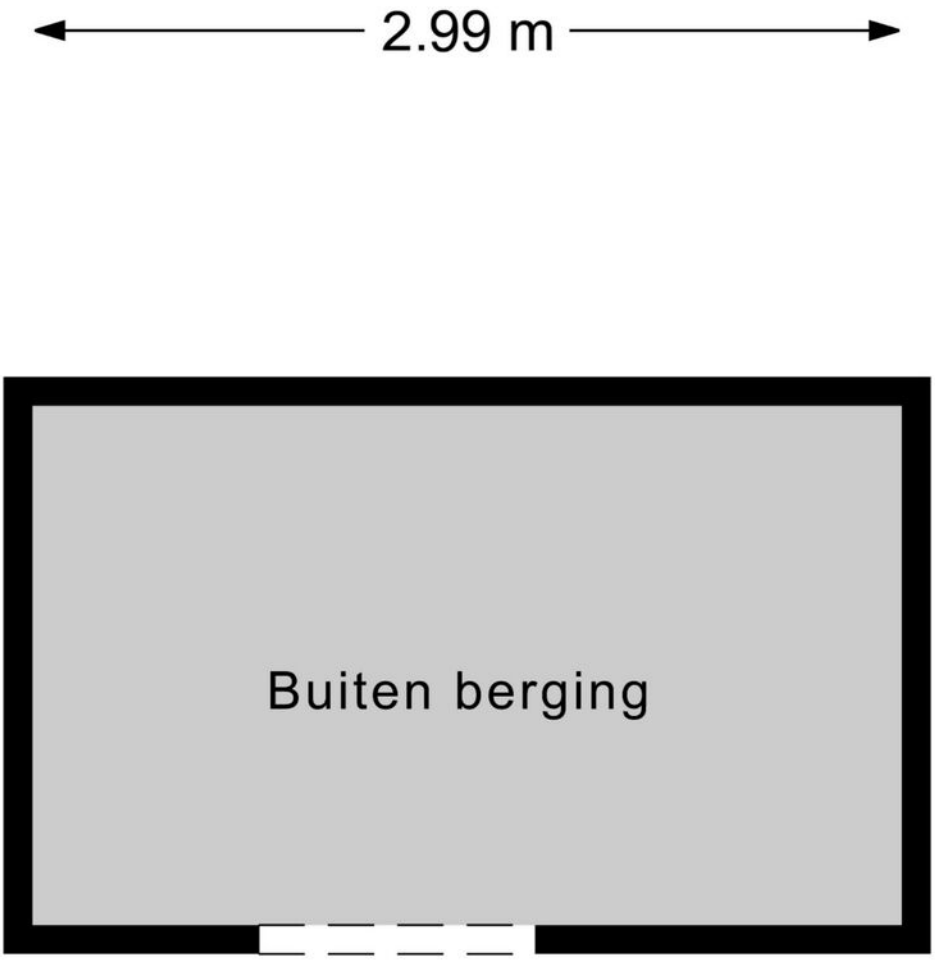
# Zolder




2e Verdieping

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Berging




Buiten berging

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makelaardij Ankie!

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Arcen en Velden |
| Sectie | C |
| Perceel | 9192 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Velden een levendig dorp bij Venlo

Velden is een levendig dorp, waar je ook kunt genieten van rust en natuur. Je kunt heerlijk wandelen of fietsen langs de Maas. Aan de oostrand ligt Het Zwarte Water, een prachtig bosgebied in beheer bij Het Limburgs Landschap en ideaal om te recreëren.

Velden heeft een gezellige kern met een supermarkt, een bloemenzaak en een dorpscafé. Het verenigingsleven speelt zich af in het gemeenschapshuis en op de sportvelden. De fanfare is een begrip. De basisschool en het gezondheidscentrum zijn centraal gelegen.

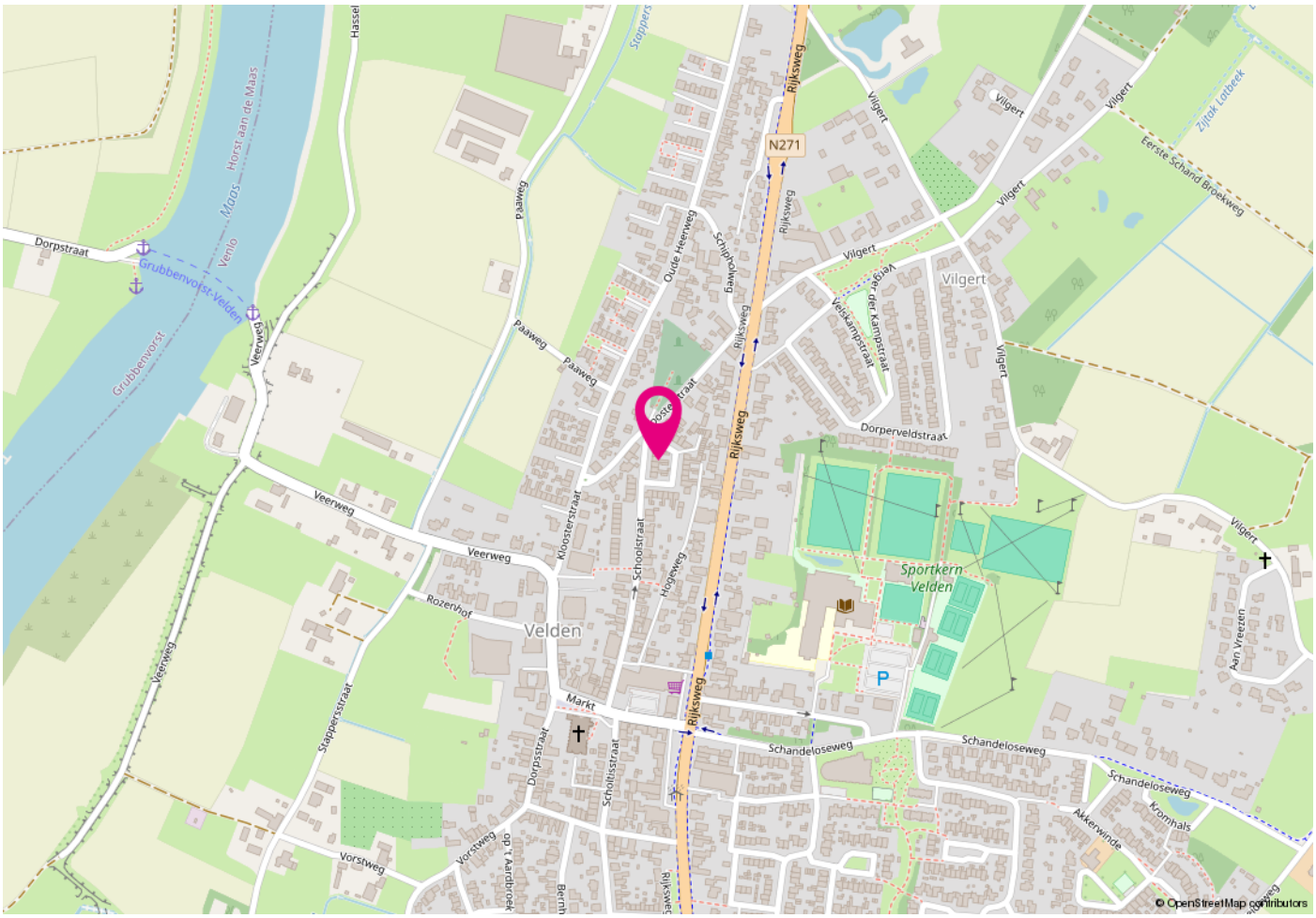
Per fiets of per auto bereik je in een mum van tijd Venlo. Hier ga je winkelen, uit eten, naar het theater, de bioscoop, de meubelboulevard, de doe-het-zelfzaak en een museum, naar de middelbare school en het hbo, naar het ziekenhuis en het NS-station.

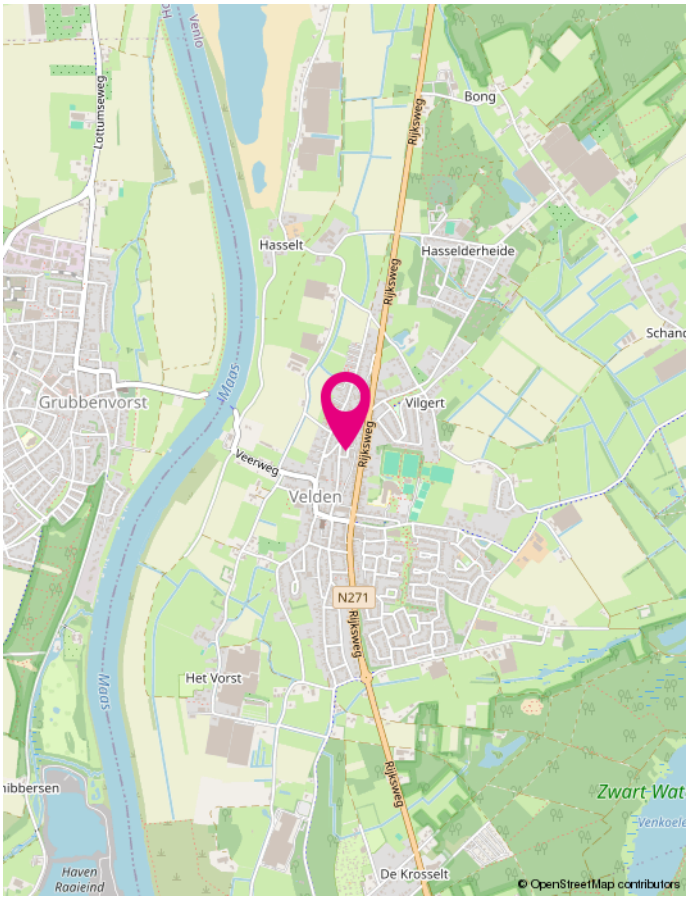
Nog voor Venlo liggen de A67 en de A73, op 5 minuten rijden. Steden als Nijmegen, Eindhoven, Roermond en Maastricht zijn zo uitstekend bereikbaar. In noordelijke richting bereik je over de N271 in 10 minuten Arcen, met zijn prijswinnend ijs en Maasterrassen.

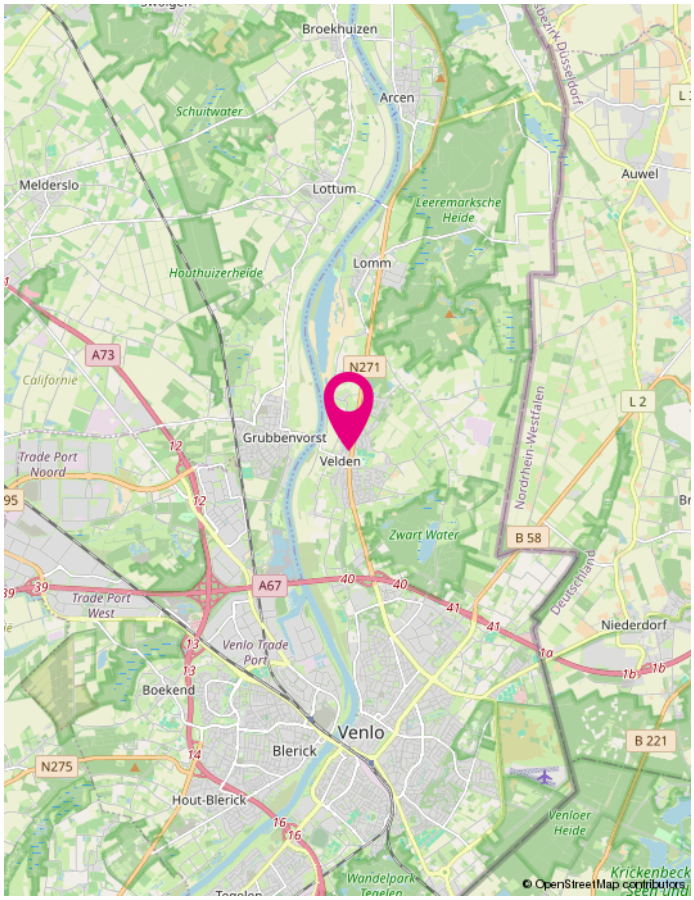
Ook Duitsland is niet ver. Op fietsafstand (4 km) ligt Straelen, een lief dorp met meer gastronomisch aanbod en bovendien een ruim opgezet en populair zwembad. Op een half uur met de auto ligt vliegveld Weeze en op een uurtje het mondaine Düsseldorf.

Je ziet: in Velden kun je alle kanten op.

# Locatie




**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

# Makelaardij Ankie!

Je huis verkopen is best een stap. Een belangrijke stap, die een professionele en persoonlijke begeleiding verdient.
Want je wilt je woning niet alleen graag snel en voor de beste prijs verkopen, je neemt ook afscheid van een plek waar een deel van je leven ligt.

Makelaardij Ankie! in Arcen begrijpt dat maar al te goed.
Daarom zullen wij er alles aan doen om uw woning goed te verkopen.

In het centrum van Arcen ligt ons kantoor. Wonen én werken wordt hier in één pand gecombineerd.
Het team van Makelaardij Ankie! bestaat uit Daan en Ankie Spee.
Wij vinden een persoonlijke dienstverlening heel belangrijk. We houden van korte lijnen én we zijn ook na vijf uur nog regelmatig aan het werk. Op deze manier kunnen we ons werk en ons gezin prima combineren.
Vanaf begin 2017 werkt Daan samen met Ankie in het makelaarskantoor, dat Ankie eind 2012 opstartte.  Samen vormen we een hecht team.
Ankie, het gezicht van Makelaardij Ankie! is werkzaam als makelaar-taxateur.
Daan verzorgt alle overige voorkomende werkzaamheden, van telefoon, planning tot administratief.

Zorg en aandacht voor onze verkopers, maar ook voor de mogelijke kopers vinden we allebei heel belangrijk.
We voelen ons betrokken bij het hele proces. Verdiepen ons serieus in de woning die we mogen verkopen, zodat we verkoper én koper goed kunnen adviseren. We willen immers een eerlijk én betrouwbaar advies kunnen geven.’

Bent u benieuwd wat Makelaardij Ankie voor u kan betekenen?
Maak een afspraak voor een vrijblijvende kennismaking.

# Disclaimer

**De verkoopbrochure**
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met de nodige zorg samengesteld.
Door Makelaardij Ankie! v.o.f. wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Eventuele bijgesloten tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

**Toelichting NEN 2580**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Onderzoeksplicht koper**
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Makelaardij Ankie! wordt opgemaakt worden opgenomen.

- Indien de woning gebouwd is voor 1993 wordt er een asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- 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.

# Disclaimer

**Overdrachtsbelasting**
Afhankelijk van het type onroerende zaak, gebruik en/of persoonlijke omstandigheden van koper kan het percentage overdrachtsbelasting (onderdeel van de kosten koper)
verschillen; 0%, 2%, 10,4%. Ook kunnen er bij 1 verkoop deels uitsplitsingen zijn. Indien bijvoorbeeld
een niet-woning wordt verkocht, een (gedeelte) weiland of bedrijfspand is het tarief thans 10,4%.
Informeer u hierover vooraf of via uw notaris. Meer informatie ook op: nvm.nl

**Een bezichtiging**
Wij zouden het op prijs stellen indien u binnen een paar dagen na een bezichtiging uw reactie over het bezochte pand aan ons door zou willen geven. Ook als er geen verdere interesse bestaat horen wij dit graag!

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

**De koopakte**
Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring als voorbehoud te laten opnemen in de koopakte. Afspraken hierover dienen in de onderhandeling te worden mee genomen.
In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie bedragen enkele honderden euro’s. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

# Meest gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

**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 een verkoopmakelaar 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 verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen 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 veranderen?**
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. 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. 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. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

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 (zie vraag 11).

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.

**6. Mag een NVM-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 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.

**7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?**
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

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.

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.

**9. 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.

**10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?**
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

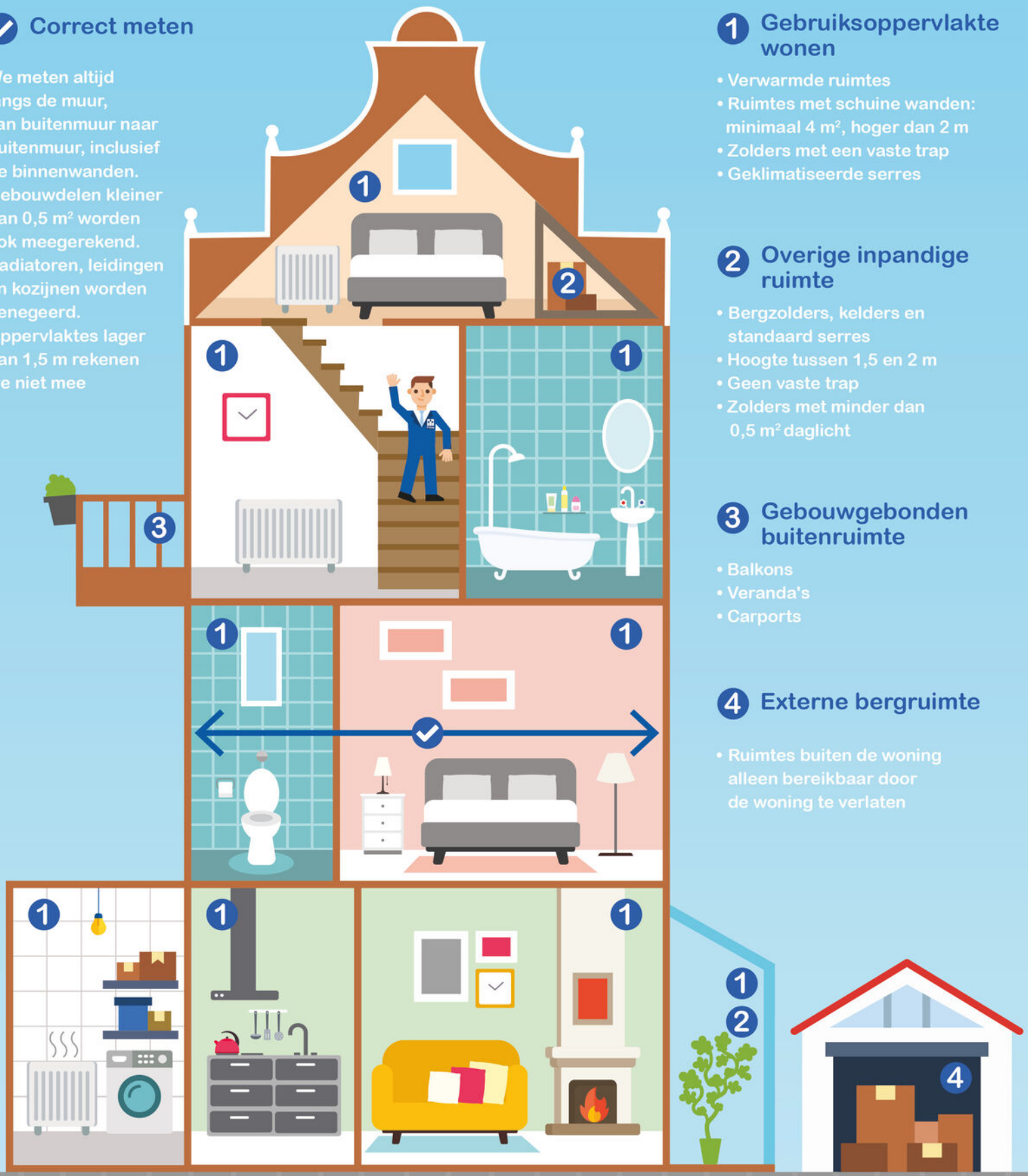
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

**11. 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.

# Hoe wordt een woning gemeten?

## Correct meten

We meten altijd langs de muur, van buitenmuur naar buitenmuur, inclusief de binnenwanden. Gebouwdelen kleiner dan 0,5 m² worden ook meegerekend. Radiatoren, leidingen en kozijnen worden genegeerd. Oppervlaktes lager dan 1,5 m rekenen we niet mee



## 1 Gebruiksoppervlakte wonen

- Verwarmde ruimtes
- Ruimtes met schuine wanden: minimaal 4 m², hoger dan 2 m
- Zolders met een vaste trap
- Geklimatiseerde serres

## 2 Overige inpandige ruimte

- Bergzolders, kelders en standaard serres
- Hoogte tussen 1,5 en 2 m
- Geen vaste trap
- Zolders met minder dan 0,5 m² daglicht

## 3 Gebouwgebonden buitenruimte

- Balkons
- Veranda's
- Carports

## 4 Externe bergruimte

- Ruimtes buiten de woning alleen bereikbaar door de woning te verlaten

Deze infographic geeft alleen de hoofdlijnen aan van de meetinstructie. De volledige meetinstuctie: nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie

# Aantekeningen

makelaardij Ankie!
laat u goed wonen
Al meer dan 10 jaar

**Disclaimer**
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. ten aanzien van de juistheid kan door Makelaardij Ankie! v.o.f. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Lees verderop in deze brochure verdere uitgebreide informatie hierover.

**Makelaardij Ankie!**
Lingsforterweg 12
5944 BE Arcen
Tel: 077 - 374 36 88
info@makelaardijankie.nl