

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



HELMESSTRAAT 12 A TE HORST

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Royale vrijstaande woning met 217 m² woonoppervlakte op een perceel van 1.145 m²
- ✓ Levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- ✓ Zeer veelzijdig: dubbele bewoning mogelijk en volop kansen voor een praktijk of kantoor aan huis

Type
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar
Tuin
C.V.-Ketel
Warm water
Isolatie
Energielabel

vrijstaande woning
217 m²
1145 m²
1129 m³
1985
achtertuin, voortuin, zijtuin
Nefit 2006
c.v.-ketel, elektrische boiler
volledig geïsoleerd
A

RUIME VRIJSTAANDE WONING

Verrassend veelzijdig wonen op een rustige locatie nabij het centrum van Horst

Aan de Helmesstraat 12A in Horst staat deze royale vrijstaande woning met een woonoppervlakte van maar liefst 217 m², gelegen op een ruim perceel van 1.145 m². Een woning die niet alleen uitblinkt in ruimte, maar vooral ook in mogelijkheden. Met zes slaapkamers, twee badkamers, een slaap- en badkamer op de begane grond, een multifunctionele ruimte, een royale garage, kelder, meerdere zolders en een grote vrijstaande schuur is dit een huis dat zich moeiteloos laat aanpassen aan verschillende woonwensen.

De indeling van de begane grond maakt levensloopbestendig wonen uitstekend mogelijk. Tegelijkertijd biedt de multifunctionele ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk, kantoor of werkruimte aan huis. Ook dubbele bewoning behoort tot de mogelijkheden, waardoor de woning interessant is voor onder andere samengestelde gezinnen, mantelzorgsituaties of meerdere generaties die graag dicht bij elkaar willen wonen, maar tegelijkertijd behoefte hebben aan een zekere mate van zelfstandigheid.

Daarnaast is op het eigen terrein volop parkeergelegenheid aanwezig. Dit is niet alleen prettig voor een groot gezin, maar zeker ook een pluspunt wanneer een deel van de woning beroepsmatig wordt gebruikt.

Ligging en omgeving

De woning ligt aan een rustige eenrichtingsweg op zeer korte afstand van het centrum van Horst. Daarmee wordt hier een prettige combinatie geboden van rustig en ruim wonen enerzijds en de voorzieningen binnen handbereik anderzijds.

Horst beschikt over een uitgebreid centrum met winkels, supermarkten, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere faciliteiten zijn goed bereikbaar. De beschutte ligging en het ruime eigen perceel zorgen thuis voor privacy en ruimte, terwijl het centrum tegelijkertijd dichtbij ligt.

Een locatie die daardoor geschikt is voor uiteenlopende doelgroepen: van gezinnen die veel woonruimte zoeken tot mensen die graag gelijkvloers willen wonen of wonen en werken onder één dak willen combineren.

Indeling

Kelder

Vanuit de keuken is de praktische kelder bereikbaar. Deze ruimte is goed bruikbaar voor opslag, voorraad of andere praktische doeleinden. Vanuit de kelder is tevens de kruipruimte bereikbaar.

Begane grond

Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met praktische garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de slaap- en badkamer op de begane grond bereikbaar.

De ruime woonkamer ligt aan de voor- en zijkant van de woning en heeft dankzij de meerdere ramen een prettige lichtinval. De ruimte biedt volop plaats voor een royale zithoek. Ook is hier een pelletkachel aanwezig.

OP EEN RUSTIGE LOCATIE

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken met eethoek. De Hacker keuken beschikt over diverse kastruimte en een spoeleiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven, onder andere van de merken FCU, Siemens, Inventum en Miele. Daarnaast is de keuken voorzien van vloerverwarming en airconditioning. Vanuit dit gedeelte is tevens de overkapping bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Een ander pluspunt bevindt zich aan de rechterzijde van de begane grond. Hier ligt een ruime slaapkamer met een royale inloopkast. In de directe nabijheid bevindt zich de badkamer, die compleet is ingericht met een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en toilet. Ook is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Hierdoor kan het dagelijkse woonprogramma volledig op de begane grond plaatsvinden en is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Via de woning is het achterste gedeelte bereikbaar via de bijkeuken en tweede hal. Dit gedeelte beschikt daarnaast over een eigen, aparte ingang, waardoor het ook rechtstreeks van buitenaf toegankelijk is. In de tweede hal bevindt zich een separaat toilet met urinoir en wastafel, voorzien van vloerverwarming. Verder bevinden zich hier de bijkeuken met WGA, de aangebouwde garage en een afzonderlijke multifunctionele ruimte met airconditioning. Juist deze ruimte leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een praktijk- of kantoorruimte aan huis, hobbyruimte, speelkamer of een invulling die aansluit bij dubbele bewoning.

Dankzij de aparte ingang kan dit deel van de woning bovendien goed zelfstandig worden gebruikt en kunnen privé en zakelijk gebruik praktisch van elkaar worden gescheiden.

De garage is eveneens royaal uitgevoerd en beschikt over elektra, water, verwarming, een elektrische deur en een eigen buitendeur. Boven dit gedeelte bevindt zich bovendien aanvullende zolderruimte, die via een vaste trap bereikbaar is. Deze ruimte zou tevens geschikt zijn om eventueel een extra slaapkamer te realiseren.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een centrale overloop die toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers. De kamers verschillen in formaat, waardoor er naast slaapkamers ook eenvoudig ruimte kan worden ingericht als werkkamer, hobbykamer of logeerkamer. Drie slaapkamers zijn ieder voorzien van een dakraam en vier slaapkamers van een wastafel. Daarnaast beschikken alle slaapkamers over een laminaatvloer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede badkamer, compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer is voorzien van een dakkapel.

Met in totaal zes slaapkamers en twee badkamers biedt de woning bijzonder veel ruimte voor een groter gezin of een andere woonvorm waarbij meerdere personen behoefte hebben aan een eigen plek.

NABIJ HET CENTRUM VAN HORST

Tweede verdieping

De woning beschikt daarnaast over een zolderverdieping. Deze verdieping biedt aanvullende bergruimte en vormt daarmee een praktische aanvulling op de toch al zeer royale woning. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel.

Tuin en buitenruimte

Ook buiten is ruimte een belangrijk thema. De woning staat op een perceel van maar liefst 1.145 m² en beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin alleen al heeft een oppervlakte van circa 336 m² en biedt volop mogelijkheden om meerdere terrassen, speelruimte en groen met elkaar te combineren. In de tuin is bovendien een tuinderskas aanwezig.

Direct aan de woning bevindt zich een overkapping met glaswand. Dit vormt een prettige plek om beschut buiten te zitten en het buitenseizoen te verlengen.

Achter op het perceel staat daarnaast een royale vrijstaande schuur met elektra en vliering. Samen met de aangebouwde garage levert dit bijzonder veel ruimte op voor opslag, hobby's, klussen of andere doeleinden.

Een ander sterk punt is de hoeveelheid ruimte rondom de woning. Op het eigen terrein kunnen meerdere auto's worden geparkeerd. Deze ruime parkeermogelijkheden maken het geheel extra praktisch, zowel voor dagelijks gebruik als wanneer wonen en werken aan huis worden gecombineerd.





Entree

Via de overdekte entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met praktische garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de slaap- en badkamer op de begane grond bereikbaar.



Woonkamer

De ruime woonkamer ligt aan de voor- en zijkant van de woning en heeft dankzij de meerdere ramen een prettige lichtinval. De ruimte biedt volop plaats voor een royale zithoek. Ook is hier een pelletkachel aanwezig.





Keuken

Aansluitend bevindt zich de dichte keuken met eethoek. De Hacker keuken beschikt over diverse kastruimte en een spoeleiland en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.





Bijkeuken, hal en toilet

Het achterst gedeelte van de woning beschikt over een eigen, aparte ingang. In de tweede hal bevindt zich een separaat toilet met urinoir en wastafel, voorzien van vloerverwarming.





Multifunctionele ruimte

Verder bevinden zich hier de bijkeuken met WGA, de aangebouwde garage en een afzonderlijke multifunctionele ruimte met airconditioning.

Juist deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een praktijk- of kantoorruimte aan huis, hobbyruimte, speelkamer of een invulling die aansluit bij dubbele bewoning. Dankzij de aparte ingang kan dit deel van de woning bovendien goed zelfstandig worden gebruikt en kunnen privé en zakelijk gebruik praktisch van elkaar worden gescheiden.





Slaapkamer

Een groot pluspunt bevindt zich aan de rechterzijde van de begane grond. Hier ligt een ruime slaapkamer met een royale inloopkast.





Badkamer

In de directe nabijheid bevindt zich de badkamer, die compleet is ingericht met een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en toilet. Ook is de badkamer voorzien van vloerverwarming.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een centrale overloop die toegang biedt tot maar liefst vijf slaapkamers. De kamers verschillen in formaat, waardoor er naast slaapkamers ook eenvoudig ruimte kan worden ingericht als werkkamer, hobbykamer of logeerkamer.





Eerste verdieping

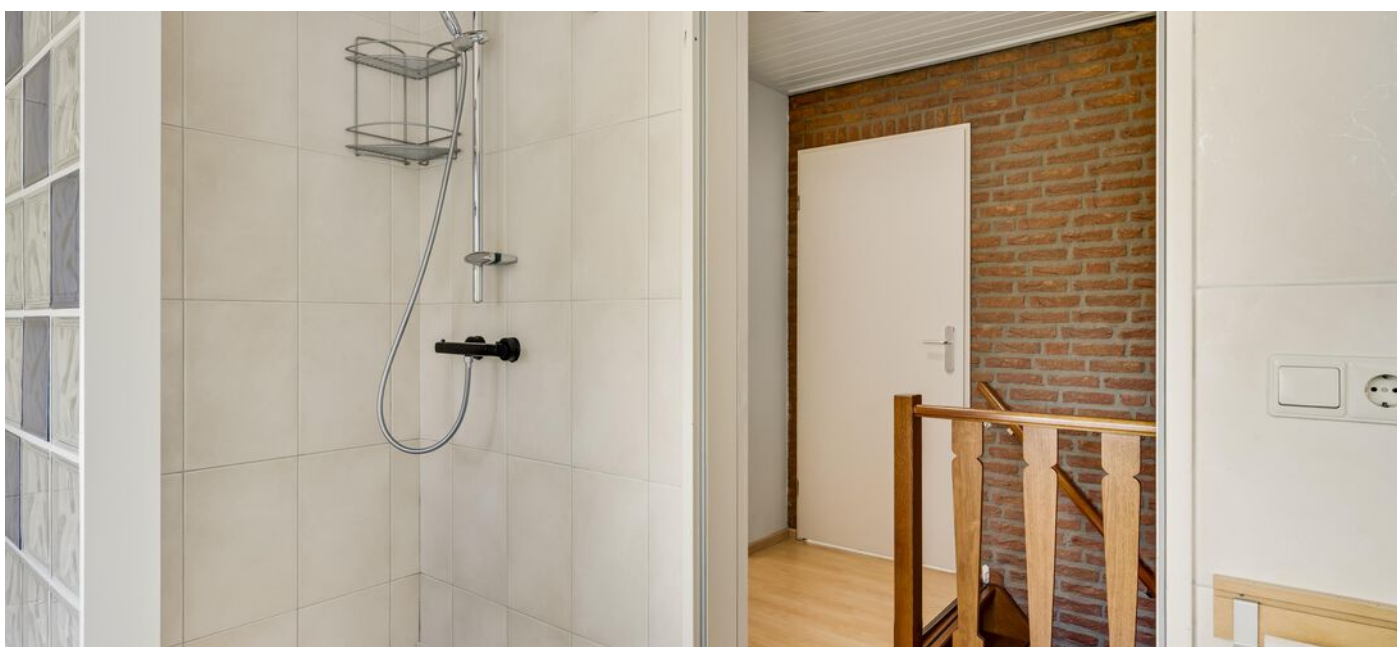
Drie slaapkamers zijn ieder voorzien van een dakraam en vier slaapkamers van een wastafel. Daarnaast beschikken alle slaapkamers over een laminaatvloer.





Badkamer

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede badkamer, compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer is voorzien van een dakkapel.





Overkapping

Direct aan de woning bevindt zich een overkapping met glaswand. Dit vormt een prettige plek om beschut buiten te zitten en het buitenseizoen te verlengen.





Tuin

Ook buiten is ruimte een belangrijk thema. De woning staat op een perceel van maar liefst 1.145 m² en beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin alleen al heeft een oppervlakte van circa 336 m² en biedt volop mogelijkheden.



Tuin

In de tuin is bovendien een tuinderskas aanwezig.

Achter op het perceel staat daarnaast een royale vrijstaande schuur met elektra en vliering. Samen met de aangebouwde garage levert dit bijzonder veel ruimte op voor opslag, hobby's, klussen of andere doeleinden.



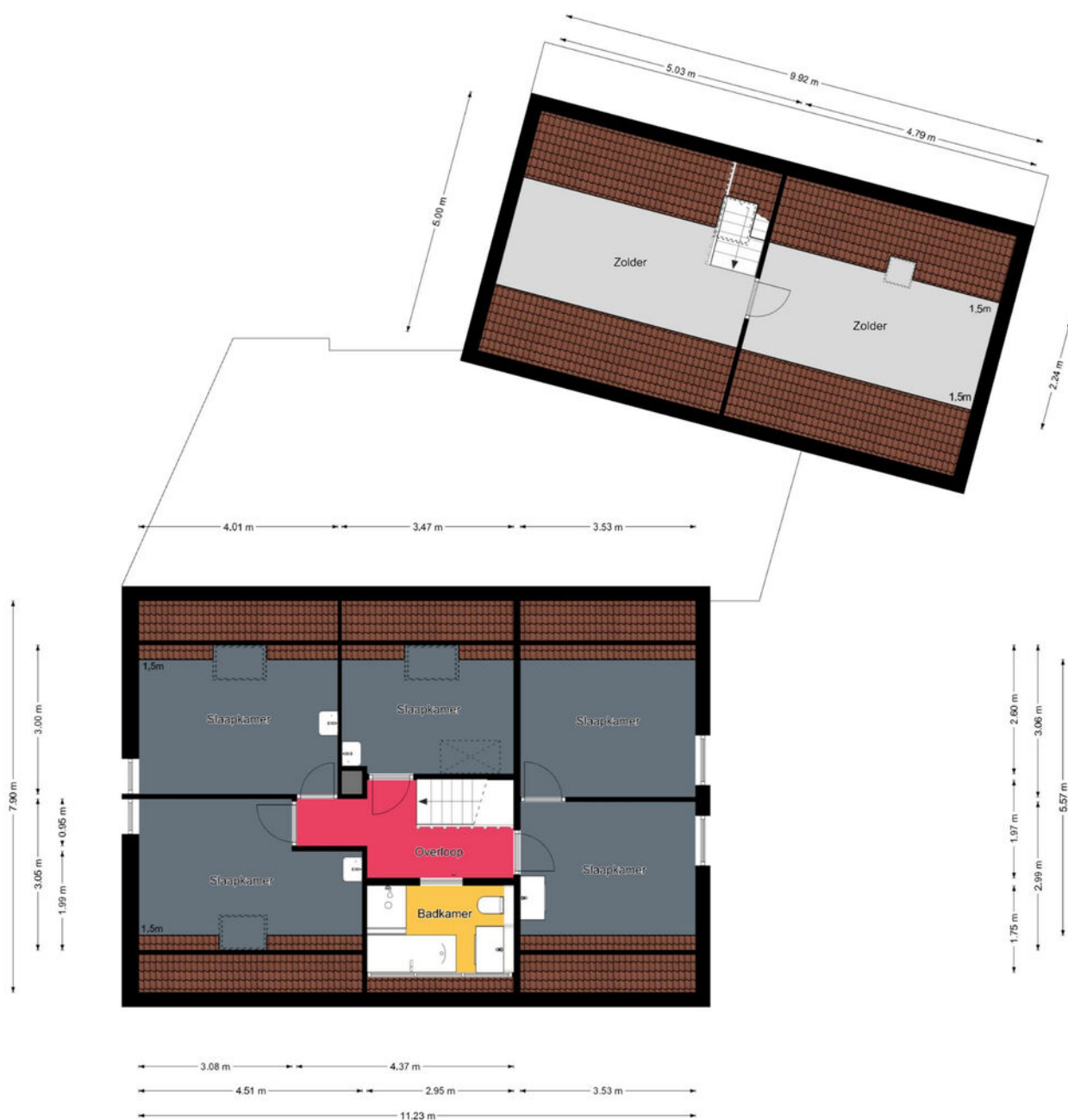
Begane grond



Begane grond

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

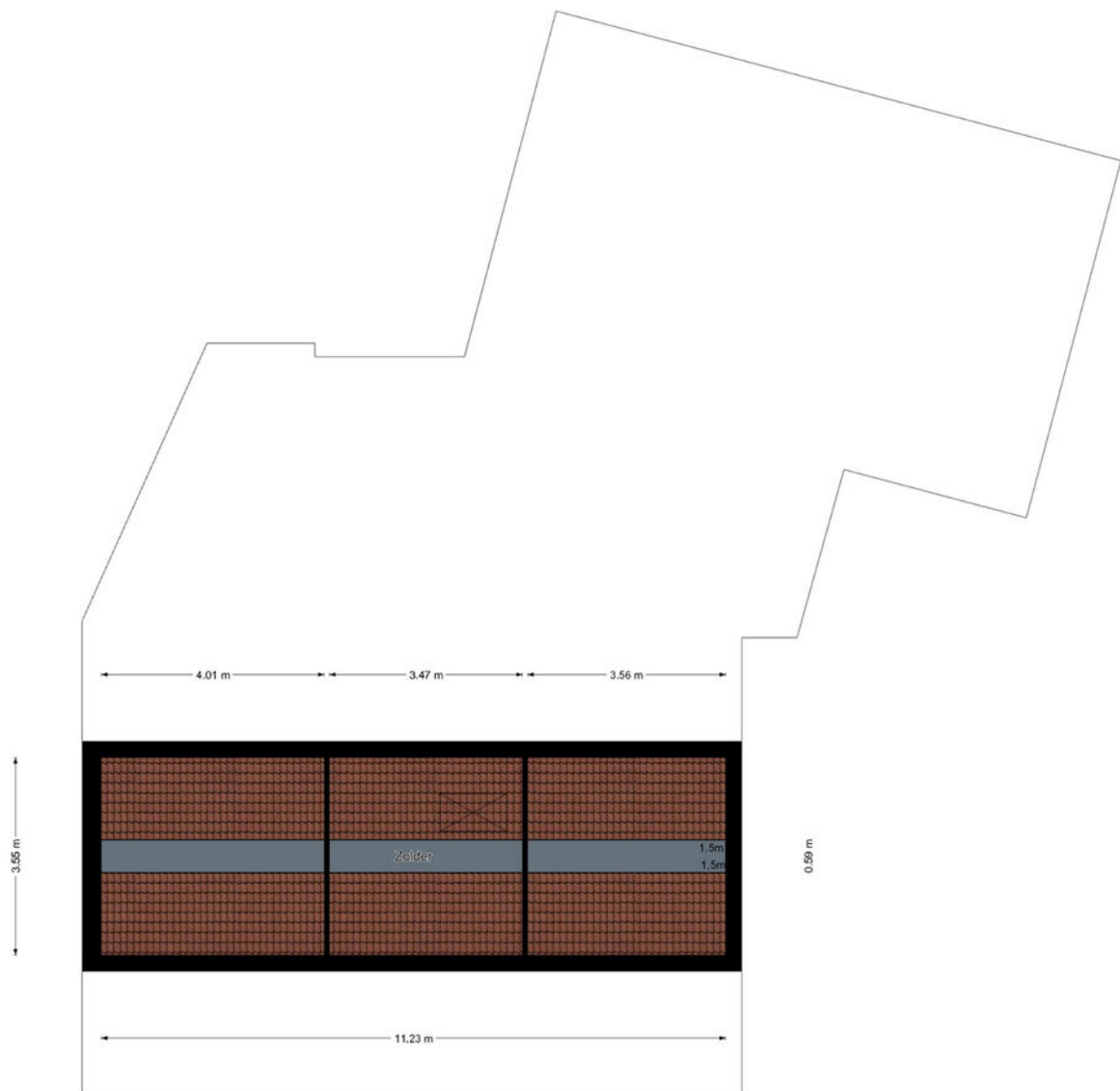
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

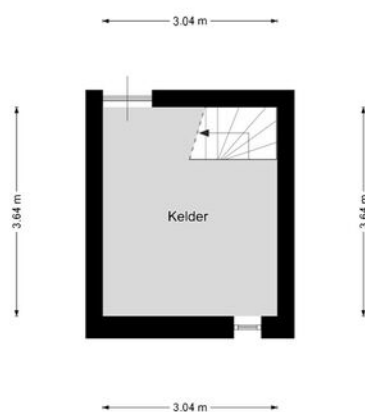
Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

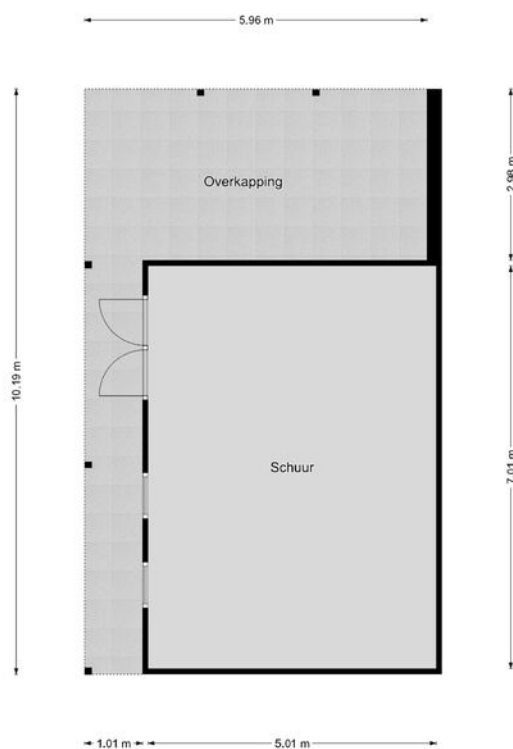
Kelder



Kelder

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

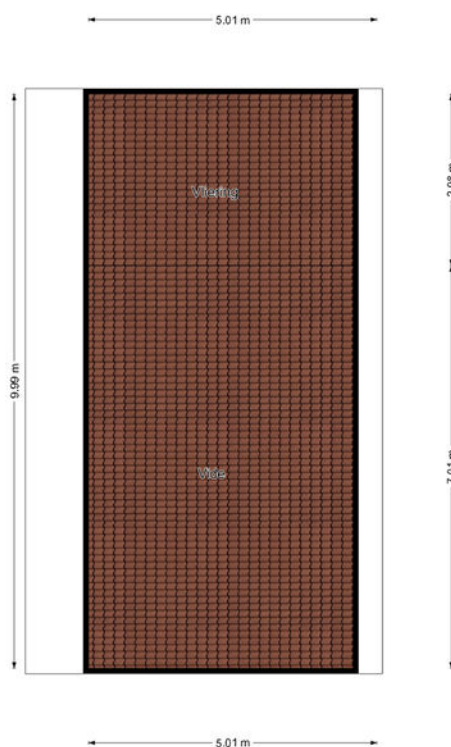
Schuur



Schuur

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

Schuur verdieping



Schuur verdieping

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

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Helmesstraat 12 a, 5961 HW Horst

Datum:

28-08-2026

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.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- | | Blijft
achter | Gaat
mee | Kan worden
overgenomen | N.v.t. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| – Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Garagekasten, zolderkasten, kasten praktijkruimte | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Kledingkasten boven | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vitrages | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – In between met rails | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |

Vloerdecoratie, te weten:

- | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Houtkachel

☒	☐	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige, te weten:

- | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Spiegelwanden | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Schilderij ophangstelsysteem | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

☒	☐	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| – Kookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Afzuigkap | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Oven | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Koelkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vaatwasser | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

Keukenaccessoires, te weten:

- | | | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| – Koffiecornerkast met actierand | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Urinoir	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Kleine badkamerkachel	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Paviljoen	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Speelplek kinderen	☒	☐	☐	☐
Regeninstallatie met grondwaterpomp	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Stroompunten in tuin	☒	☐	☐	☐

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 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.

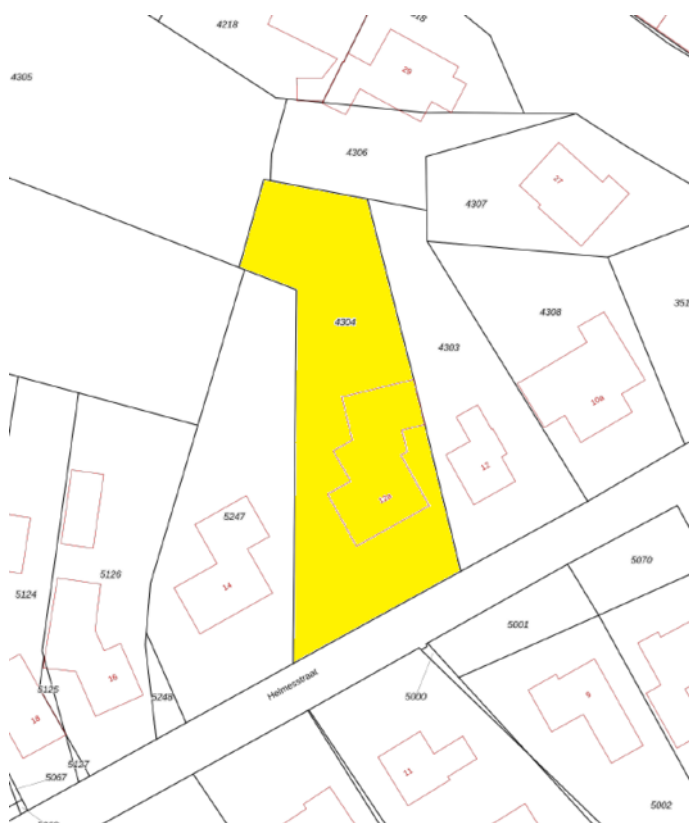
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst 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 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