

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



DE WIERS 13 TE SEVENUM

€ 875.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Vrijstaande woning op een royaal perceel van 940 m², rustig gelegen met vrij uitzicht.
- ✓ Volledig nieuw dak in 2026 en een alarminstallatie geplaatst in 2022.
- ✓ Groot souterrain met meerdere hobbyruimten, een sportruimte en een separate cv-ruimte.
- ✓ Fraaie tuin en royale inpandige garage met verwarming, water, elektra en vliering.

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

vrijstaande woning
306 m²
940 m²
1229 m³
1974
tuin rondom
Daalderen 2011
c.v.-ketel
volledig geïsoleerd
D

Royale, vrijstaande woning

Royale vrijstaande woning met vijf (slaap)kamers, een groot souterrain, inpandige garage en fraai aangelegde tuin.

Aan De Wiers 13 in Sevenum staat deze zeer ruime en veelzijdig ingedeelde vrijstaande woning. De woning is gebouwd in 1974 en staat op een royaal perceel van 940 m². Met een lichte woonkamer, een ruime eetkamer, een keuken met kookeiland, een kantoorruimte, vier slaapkamers op de eerste verdieping, een groot souterrain en een royale inpandige garage biedt de woning uitzonderlijk veel woon-, werk- en hobbyruimte. De kantoorruimte op de begane grond kan desgewenst als vijfde slaap- of werkkamer worden gebruikt.

Een groot pluspunt is het contact met de tuin. Vanuit de eetkamer zorgen brede raampartijen en schuifdeuren voor veel daglicht en een directe verbinding met het terras. De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning en is in 2022 opnieuw ingericht. Door de groene erfafscheidingen, volwassen beplanting, meerdere terrassen en het gazon is er op verschillende plekken ruimte om in alle rust buiten te zitten. Ook op technisch gebied zijn belangrijke verbeteringen uitgevoerd. Zo is de woning in 2026 voorzien van een volledig nieuw dak en is in 2022 een alarminstallatie geplaatst. De woning beschikt over energielabel D en wordt verwarmd door een cv-ketel uit 2011.

Ligging en omgeving

De woning ligt aan een rustige weg buiten de bebouwde kom van Sevenum. De ruime percelen, het vele groen en het vrije uitzicht geven de omgeving een landelijk en vrij karakter. Dankzij de hoekligging en de tuin rondom is er veel privacy. De grote eiken aan de Dorperdijk zorgen in de zomer bovendien voor aangename schaduw.

Ondanks de rustige setting zijn het centrum en de voorzieningen van Sevenum goed bereikbaar. Hierdoor combineert deze locatie het aangename van buitenaf wonen met de bereikbaarheid van winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen. Op het eigen terrein is bovendien volop parkeergelegenheid aanwezig.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de ruime hal. De open trap vormt hier een markant onderdeel van het interieur en geeft toegang tot zowel de eerste verdieping als het souterrain. Vanuit de hal zijn de kantoorruimte, de toiletruimte en de overige leefruimten bereikbaar.

Aan de rechterzijde van de hal ligt een afzonderlijke kantoorruimte. Deze kamer is geschikt als thuiswerkplek, speelkamer, bibliotheek of vijfde slaapkamer. Dankzij het raam en de praktische afmetingen is de ruimte flexibel te gebruiken.

Aan de voorzijde bevindt zich de separate woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de schouw met haard een sfeervol middelpunt vormt. De ruimte biedt voldoende plaats voor een royale zithoek en staat in verbinding met de aangrenzende eetkamer. De eetkamer is opvallend ruim en vormt door de brede glazen pui een lichte en aangename leefruimte. Er is volop plaats voor een grote eettafel, een extra zithoek of een combinatie van beide. De schuifpui geeft rechtstreeks toegang tot het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De aanwezige buitenzonwering zorgt daarbij voor extra comfort tijdens zonnige dagen.

Veelzijdig ingedeeld en rustig gelegen

De keuken is ruim opgezet en voorzien van een praktische kastenwand en een centraal kookeiland met zitgedeelte. Hierdoor is er niet alleen veel werk- en bergruimte, maar ook een gezellige plek voor een kop koffie of een informeel ontbijt. De diverse ramen bieden uitzicht op het groene perceel.

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, een werkblad, een spoelbak en extra kastruimte.

Aangrenzend is een afzonderlijke douche aanwezig. Dit is bijzonder praktisch in combinatie met de garage, de tuin en de sport- en hobbyruimten in het souterrain.

Via de bijkeuken is de toegang tot de royale inpandige garage/berging. De garage/berging biedt bijzonder veel ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en tuinmateriaal. De ruimte is daarnaast uitstekend geschikt als werkplaats of hobbyruimte en is voorzien van verwarming, water, elektra en een vloering.

Eerste verdieping

De overloop met vide geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers variëren in formaat.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over een uitgebreide hoeveelheid kastruimte. Ook de overige slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken deels over ingebouwde kasten en bergruimte onder de schuine dakvlakken. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut.

De badkamer is fraai uitgevoerd en uitgerust met een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel en een toilet. De aanwezige ramen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping diverse afzonderlijke bergkasten en een inloopkast.

Souterrain

Het souterrain vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt veel mogelijkheden voor ontspanning, sport en hobby's. Via de trap vanuit de hal bereikt u de overloop met een praktische vaste kast.

Het souterrain is onderverdeeld in meerdere ruimten, waaronder een cv-ruimte, twee hobbyruimten en een afzonderlijke sportruimte. Deze vertrekken kunnen naar wens worden gebruikt als fitnessruimte, atelier, speelkamer, muziekrimte, thuiswerkplek of aanvullende opslagruimte. Dankzij deze extra verdieping blijven de woonruimten op de begane grond en eerste verdieping vrij voor dagelijks gebruik.

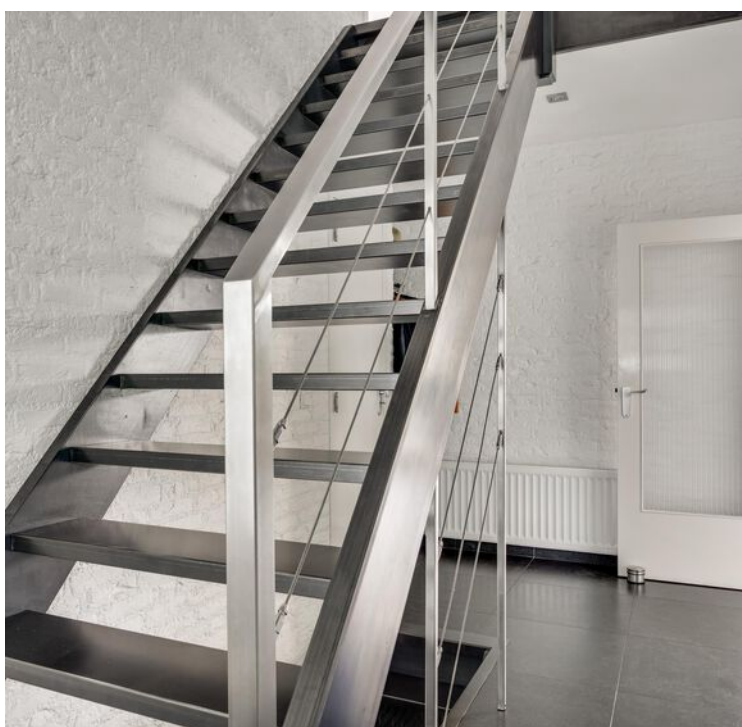
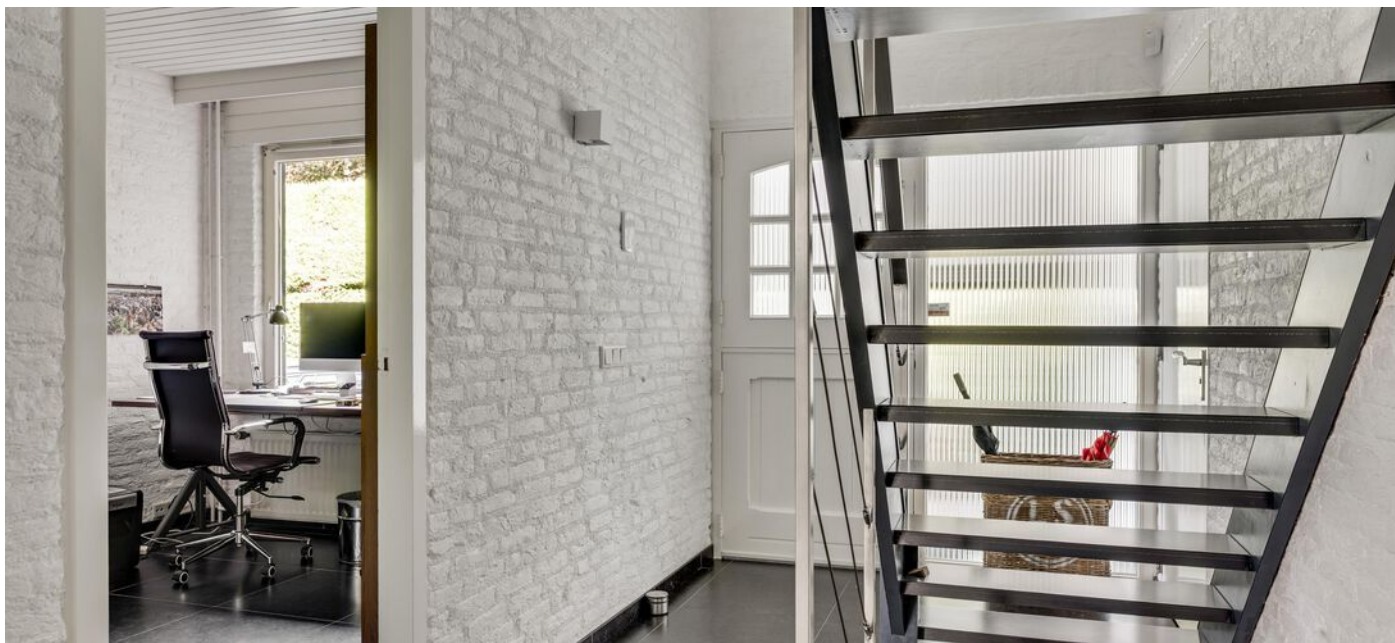
Tuin

De in 2022 opnieuw aangelegde tuin ligt rondom de woning en heeft een verzorgde en groene uitstraling. Het perceel is ingericht met een royaal gazon, volwassen bomen, hagen, vaste beplanting en verschillende terrassen. De hoge groene erfafscheidingen zorgen voor veel privacy.

Direct bij de woning ligt een groot terras met voldoende ruimte voor een loungehoek en een buitentafel. Het overdekte gedeelte en de aanwezige zonwering maken het mogelijk om zowel in de zon als beschut buiten te zitten. De waterpartij langs het terras geeft de tuin extra sfeer.

Aan de voor- en zijkant bevindt zich een ruime, bestrate oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de oprit zijn zowel de woning als de inpandige garage goed bereikbaar. Een achterom is eveneens aanwezig.





Hal en kantoor

Via de entree komt u binnen in de ruime hal. De open trap vormt hier een markant onderdeel van het interieur en geeft toegang tot zowel de eerste verdieping als het souterrain. Vanuit de hal zijn de kantoorruimte, de toiletruimte en de overige leefruimten bereikbaar.

Aan de rechterzijde van de hal ligt een afzonderlijke kantoorruimte. Deze kamer is geschikt als thuiswerkplek, speelkamer, bibliotheek of vijfde slaapkamer. Dankzij het raam en de praktische afmetingen is de ruimte flexibel te gebruiken.



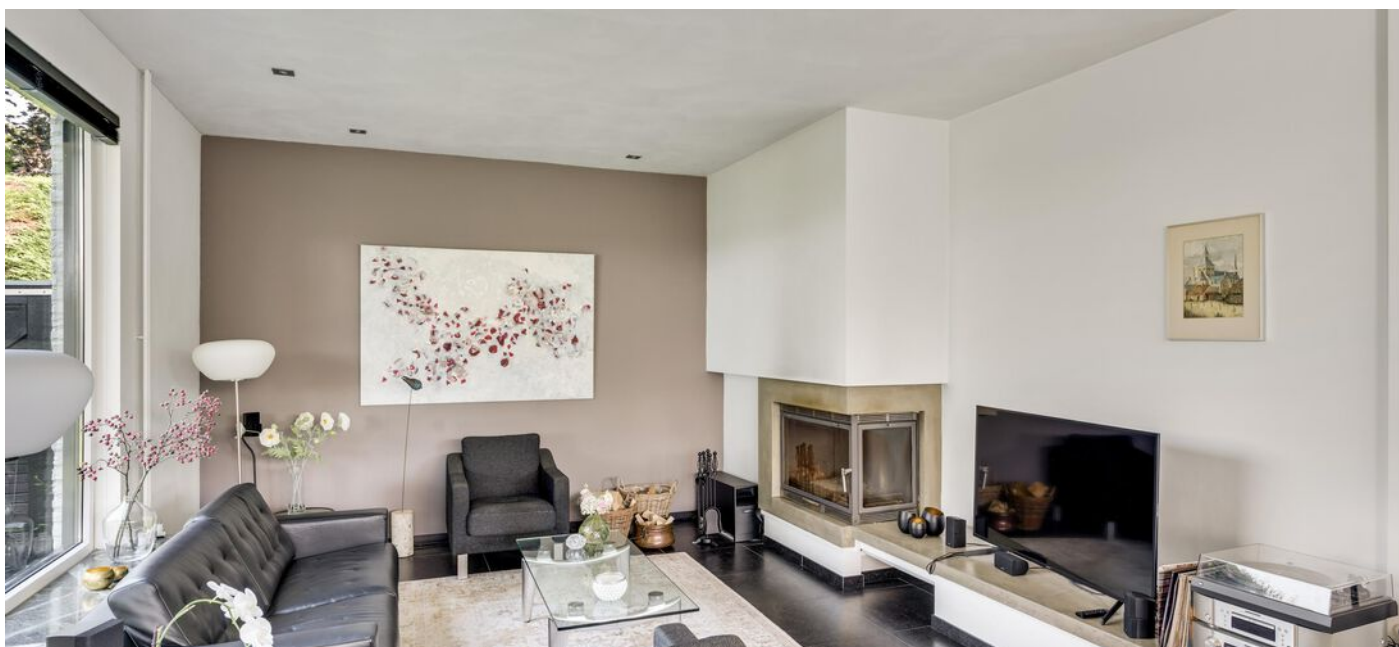
Eetkamer

De eetkamer is opvallend ruim en vormt door de brede glazen pui een lichte en aangename leefruimte. Er is volop plaats voor een grote eettafel, een extra zithoek of een combinatie van beide. De schuifpui geeft rechtstreeks toegang tot het terras en de tuin.



Woonkamer

Aan de voorzijde bevindt zich de separate woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de schouw met haard een sfeervol middelpunt vormt. De ruimte biedt voldoende plaats voor een royale zithoek en staat in verbinding met de aangrenzende eetkamer.





Keuken

De keuken is ruim opgezet en voorzien van een praktische kastenwand en een centraal kookeiland met zitgedeelte. Hierdoor is er niet alleen veel werk- en bergruimte, maar ook een gezellige plek voor een kop koffie.









Souterrain

Het souterrain vormt een waardevolle aanvulling op de woning en biedt veel mogelijkheden voor ontspanning, sport en hobby's. Via de trap vanuit de hal bereikt u de overloop met een praktische vaste kast.

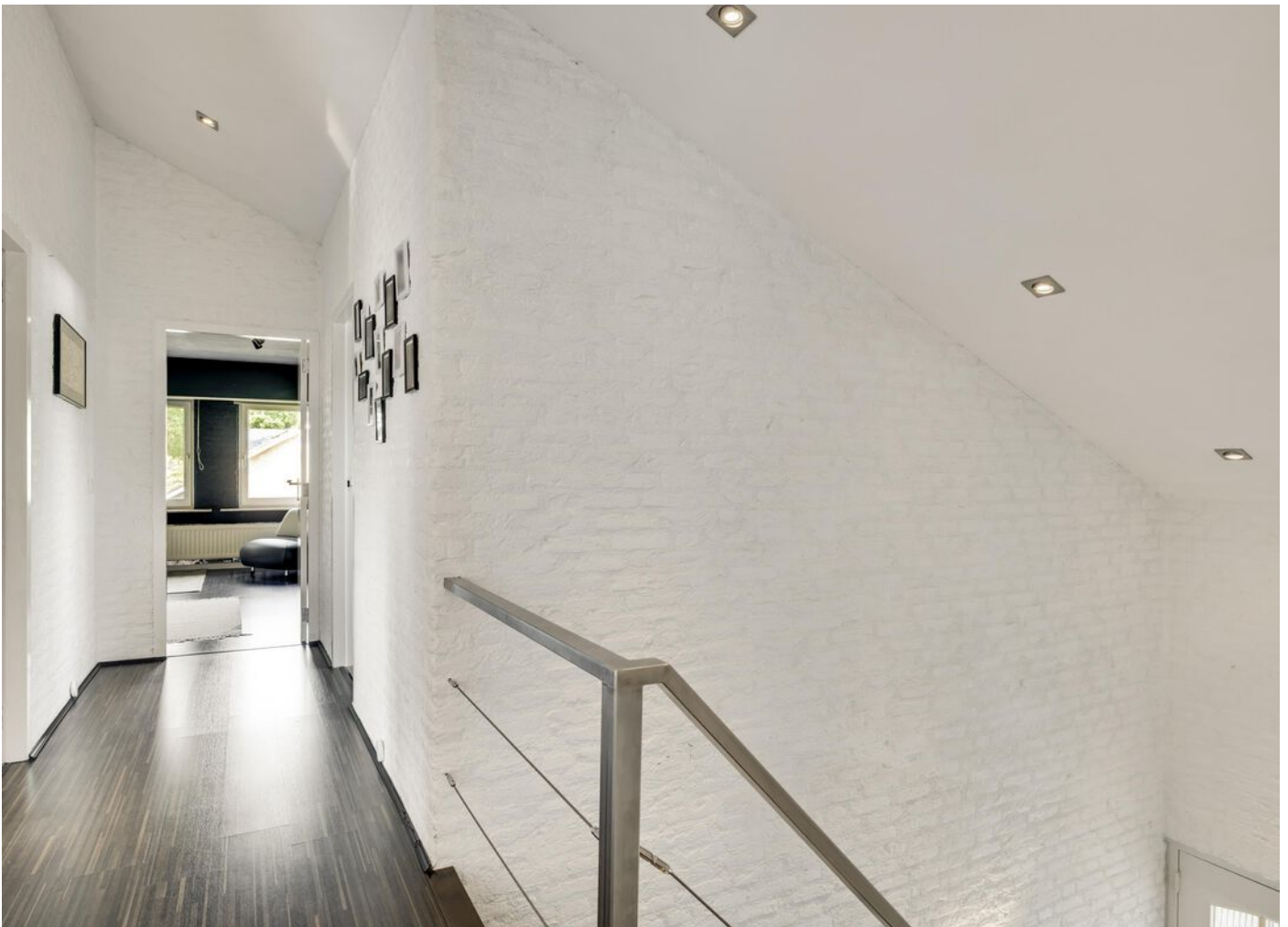
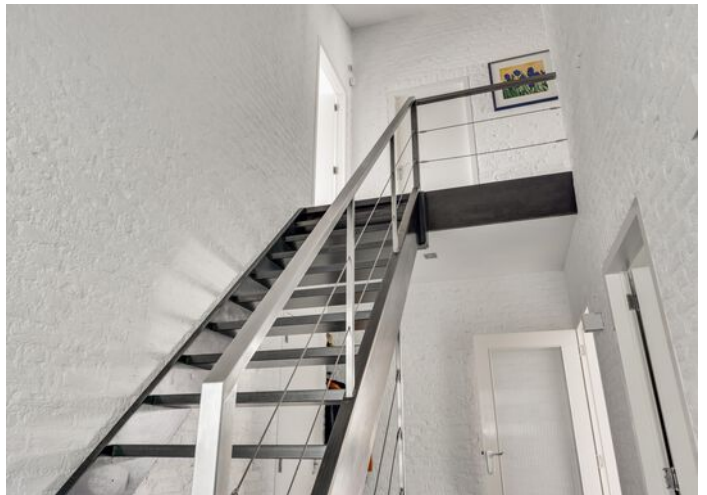
Het souterrain is onderverdeeld in meerdere ruimten, waaronder een cv-ruimte, twee hobbyruimten en een afzonderlijke sportruimte. Deze vertrekken kunnen naar wens worden gebruikt als fitnessruimte, atelier, speelkamer, muziekrimte, thuiswerkplek of aanvullende opslagruimte.





Eerste verdieping

De overloop met vide geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.





Eerste verdieping

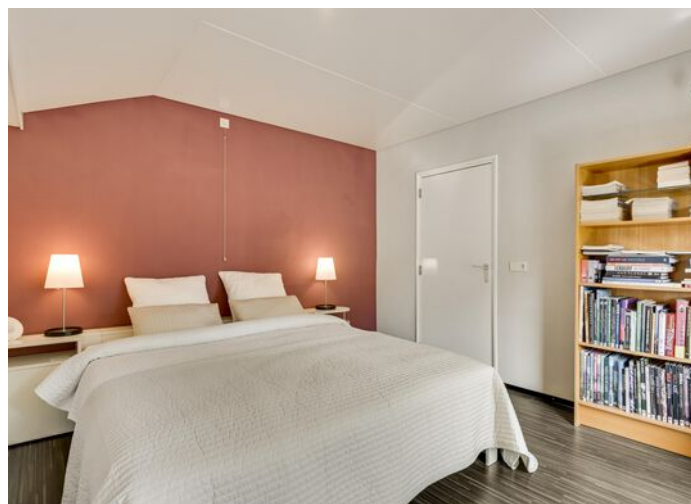
De royale hoofdslaapkamer beschikt over een uitgebreide hoeveelheid kastruimte. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping diverse afzonderlijke kasten en een inloopkast.





Eerste verdieping

Ook de overige slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken deels over ingebouwde kasten en bergruimte onder de schuine dakvlakken. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut.





Badkamer

De badkamer is fraai uitgevoerd en uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. De aanwezige ramen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.





Tuin

De in '22 opnieuw aangelegde tuin ligt rondom de woning en heeft een verzorgde en groene uitstraling. Het perceel is ingericht met een royaal gazon, volwassen bomen, hagen, vaste beplanting en verschillende terrassen. De hoge groene erfafscheidingen zorgen voor veel privacy.

Direct bij de woning ligt een groot terras met sfeervolle waterpartij. Aan de voor- en zijkant bevindt zich een ruime, bestrate oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de oprit zijn zowel de woning als de inpandige garage goed bereikbaar.



Tuin

Direct bij de woning ligt een groot terras met voldoende ruimte voor een loungehoek en een buitentafel. Het overdekte gedeelte en de aanwezige zonwering maken het mogelijk om zowel in de zon als beschut buiten te zitten.







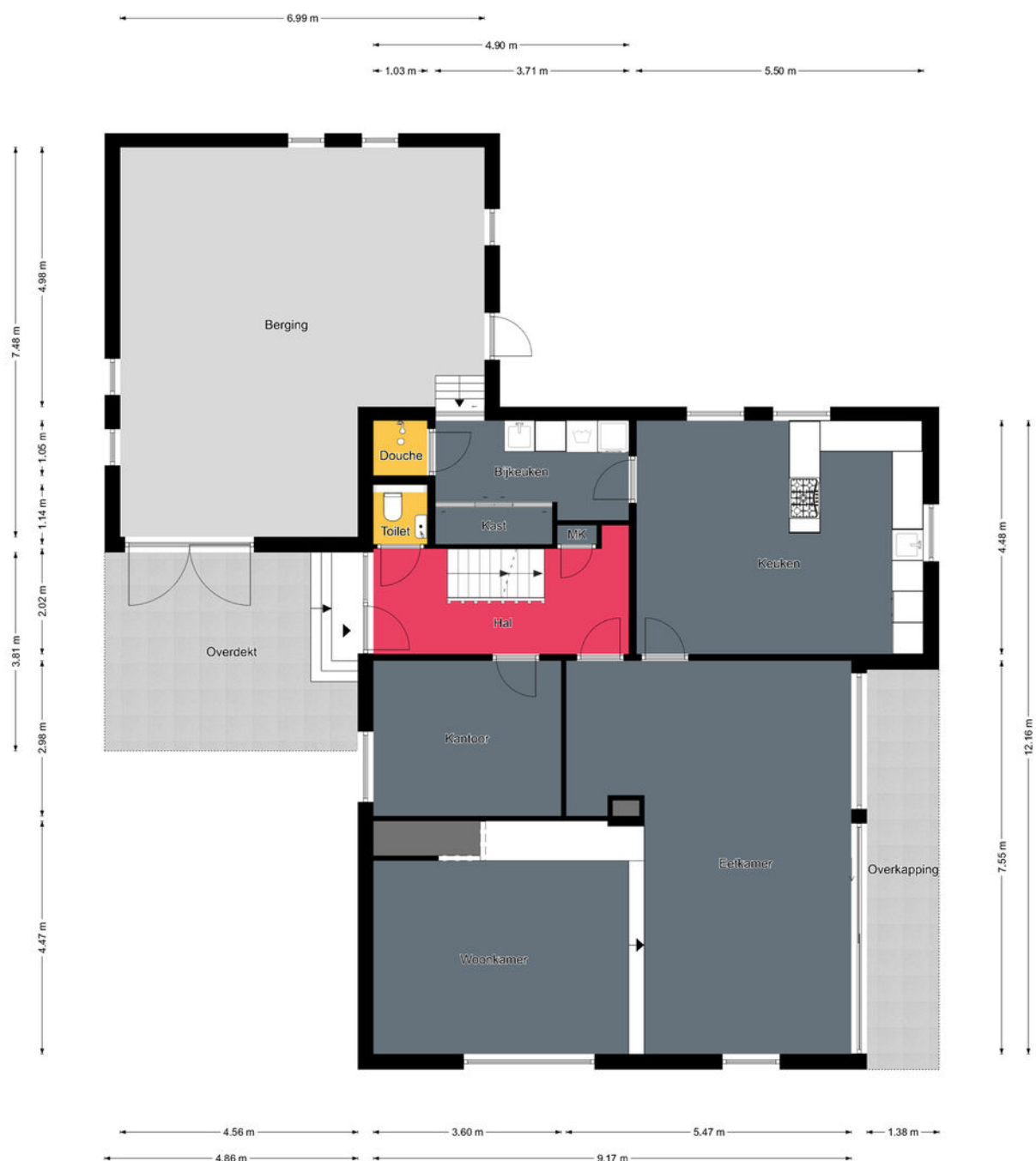


Omgeving

Aan de voor- en zijkant bevindt zich een ruime, bestrate oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de oprit zijn zowel de woning als de inpandige garage goed bereikbaar. Een achterom is eveneens aanwezig.



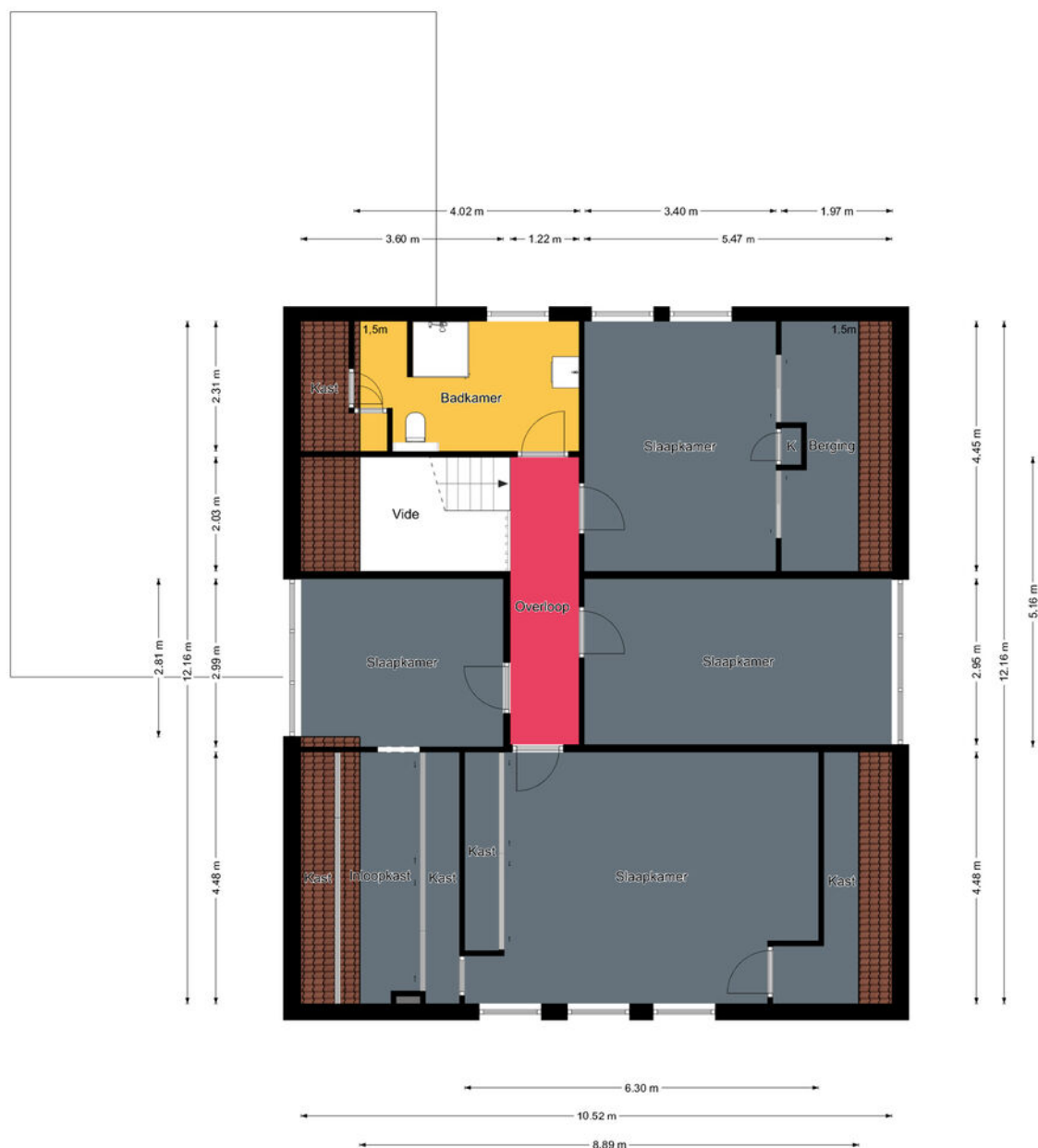
Begane grond



Begane grond

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

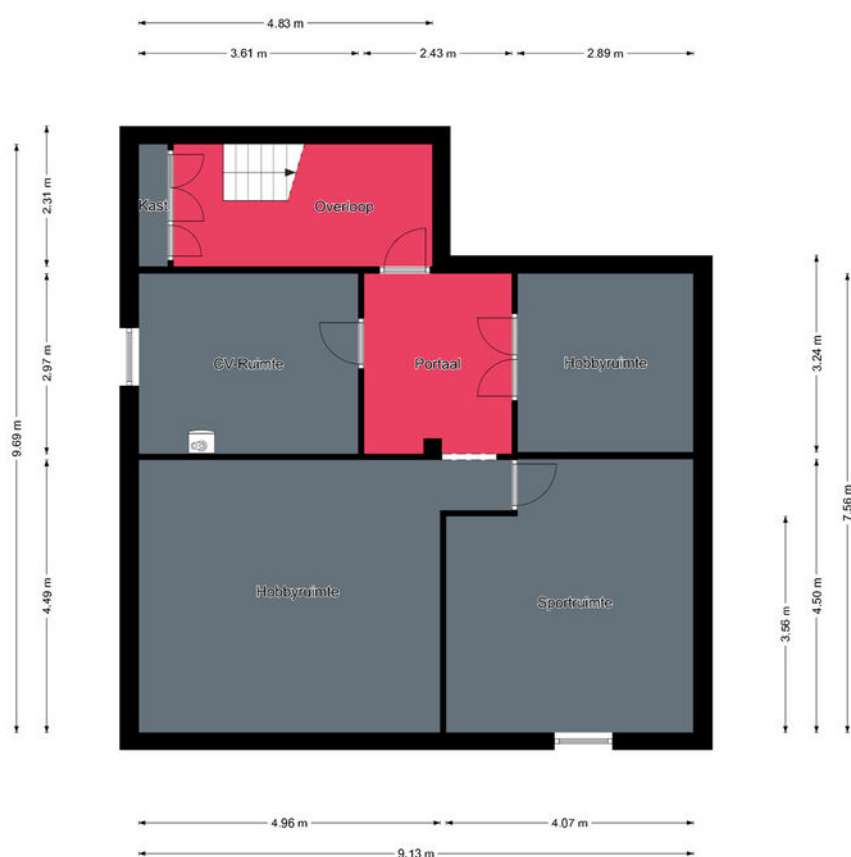
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

Souterrain



Souterrain

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.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	x	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	x	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– Grote kledingkast masterbedroom	☐	☐	x	☐
– Boekenkast kantoor beneden met glasdeur en verlichting	☐	☐	x	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	x	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	x	☐
– Overgordijnen	☐	☐	x	☐
– Vitrages	x	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	x	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	x	☐
– (Losse) horren/rolhorren	x	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	x	☐	☐	☐
– Laminaat	x	☐	☐	☐
– Plavuizen/tegelvloer	x	☐	☐	☐

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Houtkachel	x	☐	☐	☐
------------	----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Designradiator(en)	x	☐	☐	☐
--------------------	----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
-------------------	----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x	☐	☐	☐
------------------------------	----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	x	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	x
– Afzuigkap	x	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	x	☐	☐
– Oven	x	☐	☐	☐
– Koelkast	x	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	x	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	x	☐
– Vaatwasser	x	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	x	☐	☐	☐
– Toilethouder	x	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
– Fontein	x	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/scherm)	x	☐	☐	☐
– Wastafel	x	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	x	☐	☐	☐
– Toilet	x	☐	☐	☐
– Toilethouder	x	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Brievenbus	x	☐	☐	☐
Kluis	☐	x	☐	☐
(Voordeur)bel	x	☐	☐	☐
Alarminstallatie	x	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	☐
Rookmelders	x	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	x	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	x	☐	☐	☐
– Boiler	x	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	x	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	x	☐	☐	☐
Beplanting	x	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	x	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	x
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	x
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	x



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 Horst aan de Maas 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.

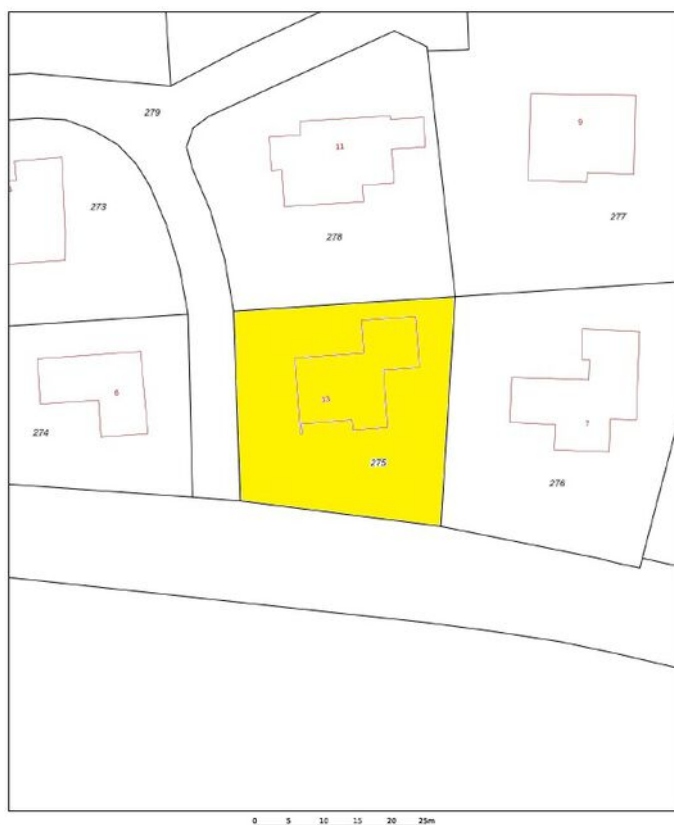
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst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



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

Waarom Intermakelaars?



Unique Selling Points

- Enorm bereik met groot netwerk aan aspirant kopers
- Verkoopgarantie: U betaalt pas courtage als uw woning verkocht is
- 40% meer bereik op Funda door Funda compleet pakket
- 2 kantoren in Noord-Limburg (u kunt altijd binnen lopen)
- Meer dan 25 jaar ervaring
- Onze makelaars zijn door de NVM beëdigd
- Gemiddelde klantwaardering van een 8,6

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

- ✓ Een goed netwerk van hypotheekadviseurs, bouwkundige en energieadviseurs
- ✓ Lokaal zeer betrokken.
- ✓ Succesvol aan/verkoop via een unieke wijze
- ✓ De vertrouwde specialist in taxaties!

Onze beoordeling ★★★★★ 8,6

- 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