

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



MGR VERSTRAELENSTRAAT 12 TE SEVENUM

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Vrijstaande bungalow op een royaal perceel van 950 m²
- ✓ Royale achtertuin van circa 297 m² op het zuiden en westen
- ✓ Inpandige garage, kelder én volop praktische berg- en hobbyruimte
- ✓ Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	251 m ²
Perceeloppervlakte	950 m ²
Inhoud	1088 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	achtertuin, voortuin
C.V.-Ketel	Nefit 2024
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B

GELIJKVLOERS WONEN

Ruimte, comfort en gelijkvloers wonen op een royaal perceel

Op een rustige locatie nabij het centrum van Sevenum staat deze vrijstaande semibungalow op een royaal perceel van maar liefst 950 m². De woning, gebouwd in 1968, biedt verrassend veel leefruimte en een veelzijdige indeling met onder meer vijf slaapkamers, een ruime woonkamer, kantoor, inpandige garage, kelder en diverse bergmogelijkheden. Dankzij de aanwezigheid van meerdere slaapvertrekken en de complete badkamer op de begane grond leent de woning zich bovendien uitstekend voor grotendeels gelijkvloers wonen.

Ook op praktisch en technisch vlak is er veel te noemen. Zo beschikt de woning onder andere over muur- en vloerisolatie, dubbel glas, zonnepanelen, rolluiken, buitenzonwering, glasvezel en een cv-combiketel van Nefit uit 2024. Buiten wacht een royale achtertuin van circa 297 m², gunstig gelegen op het zuiden en westen, met twee vrijstaande houten bergingen/tuinhuizen. Parkeren kan op eigen terrein en daarnaast is er een ruime inpandige garage.

Ligging en omgeving

De Monseigneur Verstraelenstraat 12 combineert een rustige woonomgeving met een centrale ligging in Sevenum. De woning ligt aan een rustige weg en tegelijkertijd in het centrum, waardoor comfortabel wonen en een centrale positie binnen het dorp hier mooi samenkomen.

Het royale perceel zorgt rondom de woning voor een aangenaam gevoel van ruimte. Met zowel een voor- als achtertuin en parkeermogelijkheid op eigen terrein biedt het geheel bovendien veel privacy en gebruiksgemak.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime centrale hal die verschillende delen van de woning met elkaar verbindt. Vanuit hier zijn onder andere de woonkamer, keuken, sanitaire ruimtes en slaapvertrekken bereikbaar.

De woonkamer is royaal opgezet en beschikt dankzij de verschillende raampartijen over prettig daglicht. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard, een PVC-vloer en een schuifpui die zorgt voor een prettige verbinding met de tuin.

Aangrenzend bevindt zich de keuken, die in 2003 is vernieuwd en is uitgevoerd in een warme houten look. Dankzij de aanwezige raampartijen profiteert ook deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven, deels van het merk Bosch. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel.

Centraal gelegen bevindt zich de volledig betegelde badkamer, uitgevoerd met onder andere een ligbad, design radiator, douche, japans toilet, wastafel en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat betegeld toilet voorzien van een fonteinje.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een afzonderlijke ruimte met vaste kast. Deze ruimte is uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kan uiteraard ook worden ingericht als thuiswerkplek, hobbyruimte of voor een andere invulling naar wens.

OP EEN ROYAAL PERCEEL

Achteraan de hal bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte voor onder andere de wasapparatuur en extra opslag. De begane grond beschikt verder over meerdere slaapkamers, waardoor slapen op deze woonlaag uitstekend mogelijk is.

De inbandige garage vormt een waardevolle aanvulling. Deze beschikt over elektra, water en verwarming, is voorzien van een elektrische garagedeur en heeft daarnaast een praktische vaste kast. Vanuit de woning is de garage binnendoor bereikbaar. Hiermee biedt deze ruimte niet alleen plaats aan een auto, maar ook volop mogelijkheden voor opslag, hobby of kluswerk.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich een overloop, een slaapkamer, diverse berg ruimtes en een grote zolderruimte. De schuine dakvlakken geven deze verdieping een karakteristieke uitstraling, terwijl dakramen zorgen voor prettig natuurlijk licht. Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden om, naar wens en indien bouwkundig mogelijk, extra slaapkamers te realiseren.

De royale zolder en verschillende bergingen bieden bijzonder veel opslagruimte. Daarnaast bevindt zich hier een afzonderlijke berging/stookruimte waar zich onder andere de C.V.-installatie (2024) zich bevindt.

Kelder

De woning beschikt tevens over een kelder, bereikbaar via een vaste trap. Een praktische extra ruimte voor het bewaren van voorraad, wijn of andere spullen die je graag uit het zicht wilt opbergen.

Rondom de woning ligt een ruim perceel van in totaal 950 m². De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 297 m² en is ongeveer 11 meter diep en 27 meter breed. Dankzij de ligging op het zuiden en westen zijn er volop mogelijkheden om gedurende de dag van de zon te genieten.

De tuin is via een achterom bereikbaar en biedt dankzij de royale afmetingen volop ruimte voor meerdere terrassen, groen en speel- of hobbyruimte. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Momenteel is er één achterom aanwezig; daarnaast bestaat de mogelijkheid om een tweede achterom te realiseren. In de tuin bevinden zich bovendien twee vrijstaande houten bergingen/tuinhuizen, beide voorzien van elektra. Eén van deze tuinhuisen beschikt tevens over een overdekt gedeelte, waardoor hier een fijne beschutte zit plek kan worden gecreëerd.

Bijzonderheden

- Vrijstaande bungalow op een royaal perceel van 950 m²
- Royale achtertuin van circa 297 m² op het zuiden en westen
- Inbandige garage, kelder én volop praktische berg- en hobbyruimte
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Voorzien van 29 zonnepanelen uit 2018 en een Nefit cv-combiketel uit 2024



Entree

Via de entree kom je binnen in de ruime centrale hal die verschillende delen van de woning met elkaar verbindt. Vanuit hier zijn onder andere de woonkamer, keuken, sanitaire ruimtes en slaapvertrekken bereikbaar.







Woonkamer

De woonkamer is royaal opgezet en beschikt dankzij de verschillende raampartijen over prettig daglicht. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek.





Keuken

Aangrenzend bevindt zich de keuken, die in 2003 is vernieuwd en is uitgevoerd in een warme houten look. Dankzij de aanwezige raampartijen profiteert ook deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven, deels van het merk Bosch. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel.





Badkamer

Centraal gelegen bevindt zich de volledig betegelde badkamer, uitgevoerd met onder andere een ligbad, design radiator, douche, japans toilet, wastafel en wastafelmeubel.







Slaapkamers

De begane grond beschikt daarnaast over meerdere slaapkamers. Dit maakt de woning niet alleen geschikt voor gezinnen, maar ook interessant voor wie gelijkvloers wil wonen of behoefte heeft aan extra kamers voor bijvoorbeeld logees, een werkruimte of hobbykamer.









Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich een overloop, een slaapkamer, diverse bergruimtes en een grote zolderruimte. De schuine dakvlakken geven deze verdieping een karakteristieke uitstraling.





Eerste verdieping

Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden om, naar wens en indien bouwkundig mogelijk, extra slaapkamers te realiseren.

De royale zolder en verschillende bergingen bieden bijzonder veel opslagruimte. Daarnaast bevindt zich hier een afzonderlijke berging/stookruimte waar zich onder ander de C.V.-installatie (2024) zich bevindt.





Tuin

Rondom de woning ligt een ruim perceel van in totaal 950 m². De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 297 m² en is ongeveer 11 meter diep en 27 meter breed.







Tuin

De tuin is via een achterom bereikbaar en biedt dankzij de royale afmetingen volop ruimte voor meerdere terrassen, groen en speel- of hobbyruimte. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de tuin bevinden zich bovendien twee vrijstaande houten bergingen/tuinhuizen, beide voorzien van elektra. Eén van deze tuinhuisen beschikt tevens over een overdekt gedeelte, waardoor hier een fijne beschutte zit plek kan worden gecreëerd.



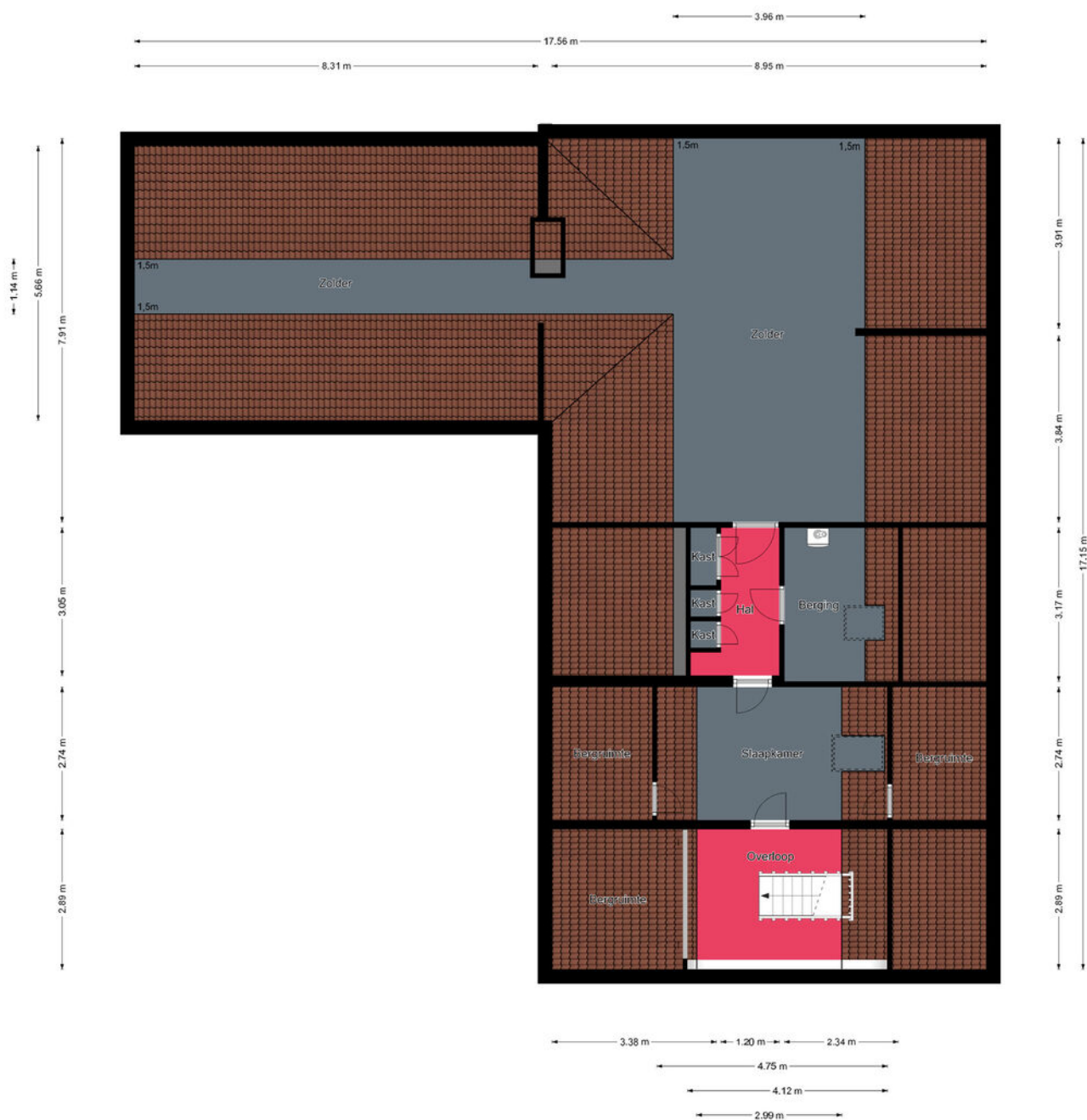
Begane grond



Begane grond

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

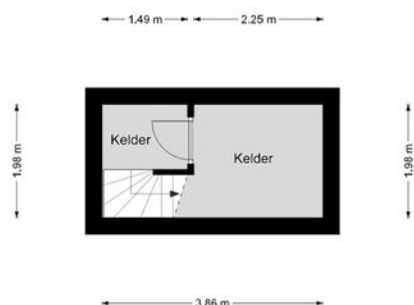
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

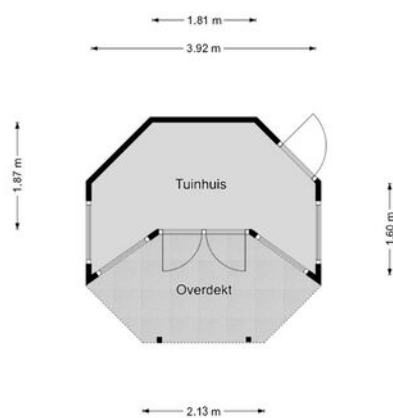
Kelder



Kelder

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

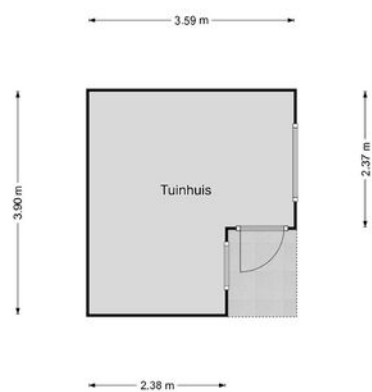
Tuinhuis 1



Tuinhuis

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

Tuinhuis 2



Tuinhuis

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:

Mgr Verstraelenstraat 12, 5975 XM Sevenum

Datum:

15-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers

☒

☐

☐

☐

– Losse (hang)lampen

☒

☐

☐

☐

– Schuifwandkast garage

☒

☐

☐

☐

– Schuifwandkast slaapkamer

☒

☐

☐

☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– 2 kasten op zolder + CV

☒

☐

☐

☐

– 1 kast grote slaapkamer

☒

☐

☐

☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails

☒

☐

☐

☐

– Gordijnen

☒

☐

☐

☐

– Overgordijnen

☒

☐

☐

☐

– Vitrages

☒

☐

☐

☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Parketvloer

☒

☐

☐

☐

– Plavuizen

☒

☐

☐

☐

– PVC vloeren

☒

☐

☐

☐

(Gas)kachels

☒

☐

☐

☐

Designradiator(en)

☒

☐

☐

☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

☒

☐

☐

☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat

☒

☐

☐

☐

– Afzuigkap

☒

☐

☐

☐

– Combi-oven/combimagnetron

☒

☐

☐

☐

– Koelkast

☒

☐

☐

☐

– Vaatwasser

☒

☐

☐

☐

– Koelkast berging

☒

☐

☐

☐

– Vaatwasser 2025

☒

☐

☐

☐

Keukenaccessoires, te weten:

– Witte kast - poetskast

☒

☐

☐

☐

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	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermbord) - Massage	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet + Spa toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Regelaar bij ligbad	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie / Camera (4x) 2 jaar oud	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Nieuwe ketel 2024	☒	☐	☐	☐
– Zonwering 2x	☒	☐	☐	☐

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

– Glas in lood raam hal	☐	☐	☒	☐
– Schilderij tuinhuisje buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen (29x)	☒	☐	☐	☐
Buitenkeuken + wandbord	☒	☐	☐	☐
Buitendouche	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Beeld in voortuin	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging 2x	☒	☐	☐	☐
Kasten in tuinhuis/berging (2 kasten)	☒	☐	☐	☐
Waterpomp (tuinhuis)	☒	☐	☐	☐
Tuinstel bij tuinhuisje	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek + weidepoort	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Droogmolen	☒	☐	☐	☐
– 2 Cortenstaal bakken in tuin	☐	☐	☒	☐

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

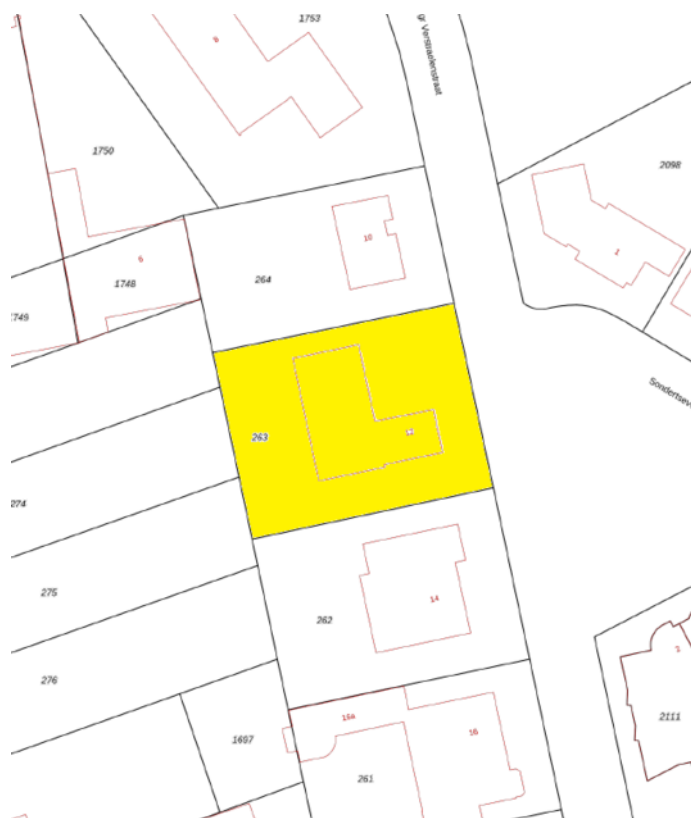
Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", 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. 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.

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.





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

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

- 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