

www.arvalis.nl

BuitenGewoon

Agrarische locatie met recreatie en
voedselbos in Zuid-Limburg.

Wijlre Berghof 2

Prijs op aanvraag

arvalis



085-0642155

info@arvalis.nl





Karakter, ruimte en mogelijkheden in het heuvelland

Aan de Berghof 2 in Wijlre ligt een bijzonder en karaktervol object, gelegen in het buitengebied van het Zuid-Limburgse heuvellandschap, bovenaan de Keutenberg. Een plek waar rust, ruimte en historie samenkomen en waar wonen, werken en recreatie op een bijzondere manier met elkaar kunnen worden gecombineerd.

Het geheel bestaat uit twee zelfstandige woningen, diverse bijgebouwen en een perceel van circa 24.210 m² eigen grond. De historische oorsprong van de bebouwing gaat terug tot circa 1726. In de loop der jaren is er veel geïnvesteerd in onderhoud, renovatie en modernisering, waarbij het karakter van het geheel behouden is gebleven. Juist de combinatie van twee woningen, de aanwezige bebouwing en de landelijke ligging maakt Berghof 2 tot een object met een eigen identiteit en meerdere gebruiksmogelijkheden.

Naast de woonfunctie biedt het object uitstekende recreatieve mogelijkheden. Op het erf bevindt zich een boerderijcamping met 15 ruime kampeerplaatsen en een vakantiewoning. Voor de gasten zijn goede sanitaire voorzieningen aanwezig, evenals voldoende parkeergelegenheid, inclusief een laadpaal voor elektrische voertuigen.

Daarnaast beschikt het object over diverse bijgebouwen, waaronder een voormalige ligboxenstal en een loods. Deze gebouwen bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobbydoeleinden of het uitoefenen van een bedrijf aan huis.

Het huisperceel van circa 2,4 hectare biedt een fraai uitzicht over het omliggende Limburgse landschap en draagt bij aan het landelijke karakter van de locatie.

Tevens bestaat de mogelijkheid om het object uit te breiden met een tegenovergelegen perceel van circa 8,7 hectare. Van deze oppervlakte is circa 4,5 hectare ingericht als agrarisch voedselbos.

Bijzonderheden



Op de locatie rust een agrarische bestemming.

Voor de locatie is een vergunning verleend voor het houden van 114 melkkoeien, 21 stuks jongvee en 2 paarden. Tevens is er een natuurbeschermingswetvergunning aanwezig.

- ✓ Bijzonder object in het buitengebied van Wijlre
- ✓ Twee woningen
- ✓ Historische oorsprong van circa 1726
- ✓ Vernieuwde pannendaken (2023)
- ✓ Zonnepanelen aanwezig op de schuur/stal
- ✓ Rustige, landelijke ligging
- ✓ 15 campingplaatsen
- ✓ Vakantiewoning voor 6 personen
- ✓ Optioneel 8,7 hectare

Kenmerken

Overdracht:

Vraagrijds
Aanvaarding

Prijs op aanvraag
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar

Agrarisch bedrijf met recreatie
1720, geheel gerenoveerd in 1990 en
verbouwd in 2009/2023.

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

2.42.10 hectare, optioneel 8.77.61 hectare
492 m²
526 m²
212 m²
1.144 m²
2.614 m³

Indeling hoofdwoning:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
6
4

Indeling tweede woning

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

2
7
5

Locatie:

Ligging

Landelijk gelegen in het buitengebied

Onderhoud:

Binnen
Buiten

Goed
Goed

Energieverbruik:

Energielabel

D

Uitrusting:

Verwarmingssysteem
Warmtebron
Bouwjaar CV ketel
Parkeergelegenheid

CV installatie (eigendom)
Vloerverwarming, radiatoren en houtkachels
2020 en 2022
Ruim voldoende op eigen terrein



De hoofdwoning is een karaktervolle woning met een oorsprong rond 1726. De woning is in de loop der jaren gerenoveerd en gemoderniseerd en biedt een prettige combinatie van historische sfeer en hedendaags wooncomfort.





De karaktervolle entree van de hoofdwoning vormt een fraaie eerste kennismaking met de authentieke sfeer en het landelijke karakter van het geheel. Vanuit de hal zijn verschillende vertrekken bereikbaar en bevinden zich de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook het toilet is vanuit de hal toegankelijk. Vanuit de entree loopt de woning op natuurlijke wijze door richting de eetkamer en de leefruimtes, waardoor de begane grond een prettige en open verbinding tussen de verschillende vertrekken kent.



De leefkeuken

De keuken vormt een fijne plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen. De uitstraling sluit mooi aan bij het karakter van de woning en de landelijke omgeving.

Centraal in de keuken staat het kookeiland, dat zorgt voor een mooie verbinding tussen het koken en het samenzijn. Het indrukwekkende 6-pits fornuis vormt daarbij een echte blikvanger en maakt deze keuken bijzonder geschikt voor wie graag uitgebreid kookt en gasten ontvangt. De vele praktische kasten bieden genoeg bergruimte, waardoor er naast sfeer ook aan gebruiksgemak geen gebrek is.

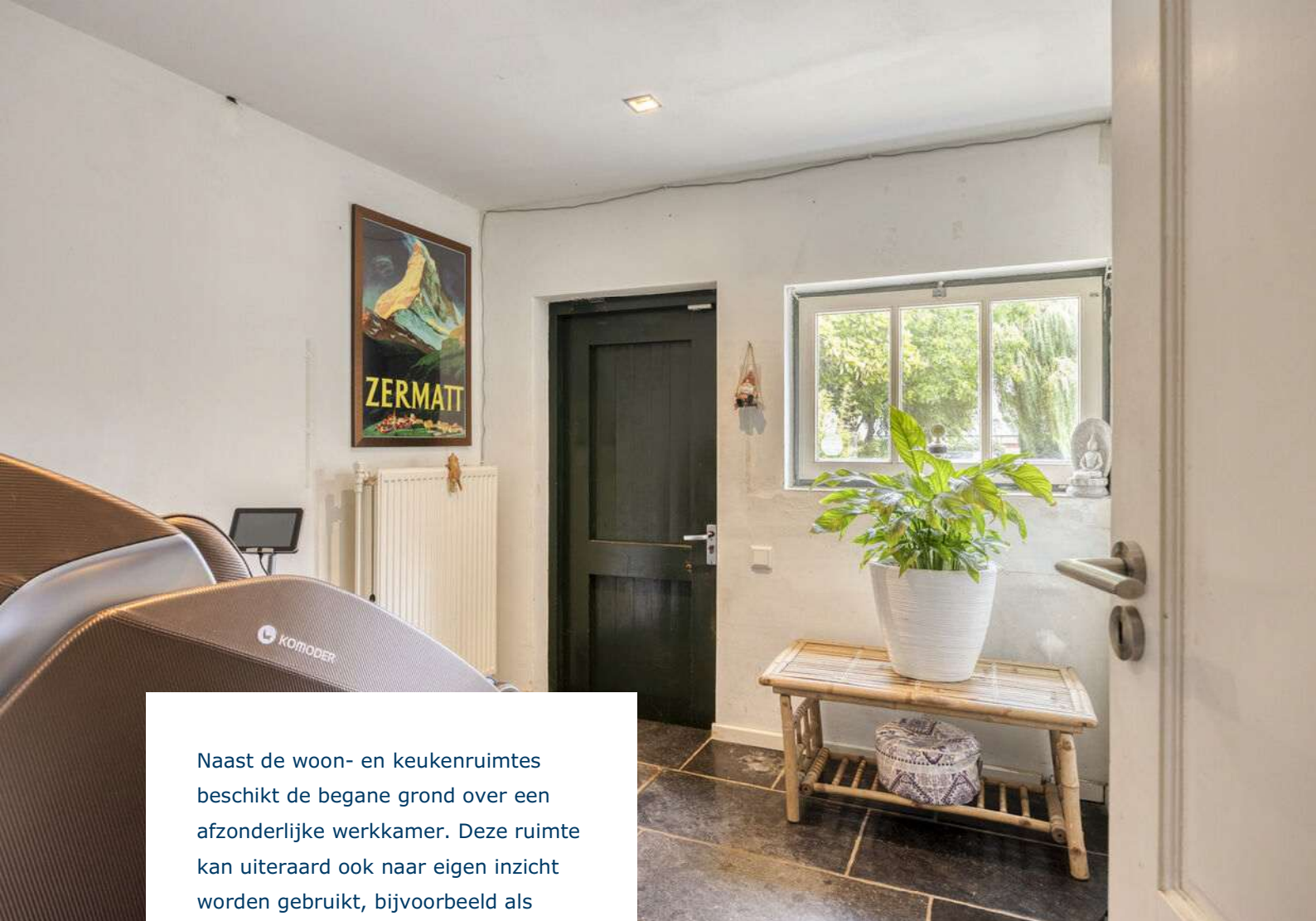
De mooie tegelvloer, voorzien van vloerverwarming versterkt de landelijke uitstraling en sluit prachtig aan bij de sfeer en het karakter van de woning. De combinatie van het kookeiland, het royale fornuis, de ruime opbergmogelijkheden en de zorgvuldig gekozen materialen zorgt voor een keuken met een warme en authentieke uitstraling.



De woonkamer

De woonkamer vormt een tweede belangrijke leefruimte van de woning. Hier komt het karakter van het huis op een mooie manier tot zijn recht. De in 2025 geplaatste houtkachel vormt een sfeervol element in de woonkamer en draagt bij aan de warme en aangename ambiance van de ruimte. De maatvoering biedt ruimte voor verschillende zit- en leefhoeken, waardoor de kamer zich uitstekend leent voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van gezelschap.





Naast de woon- en keukenruimtes beschikt de begane grond over een afzonderlijke werkkamer. Deze ruimte kan uiteraard ook naar eigen inzicht worden gebruikt, bijvoorbeeld als studeer-, hobby- of extra leefruimte.

Daarnaast is er op de begane grond een praktische berging/bijkeuken aanwezig.

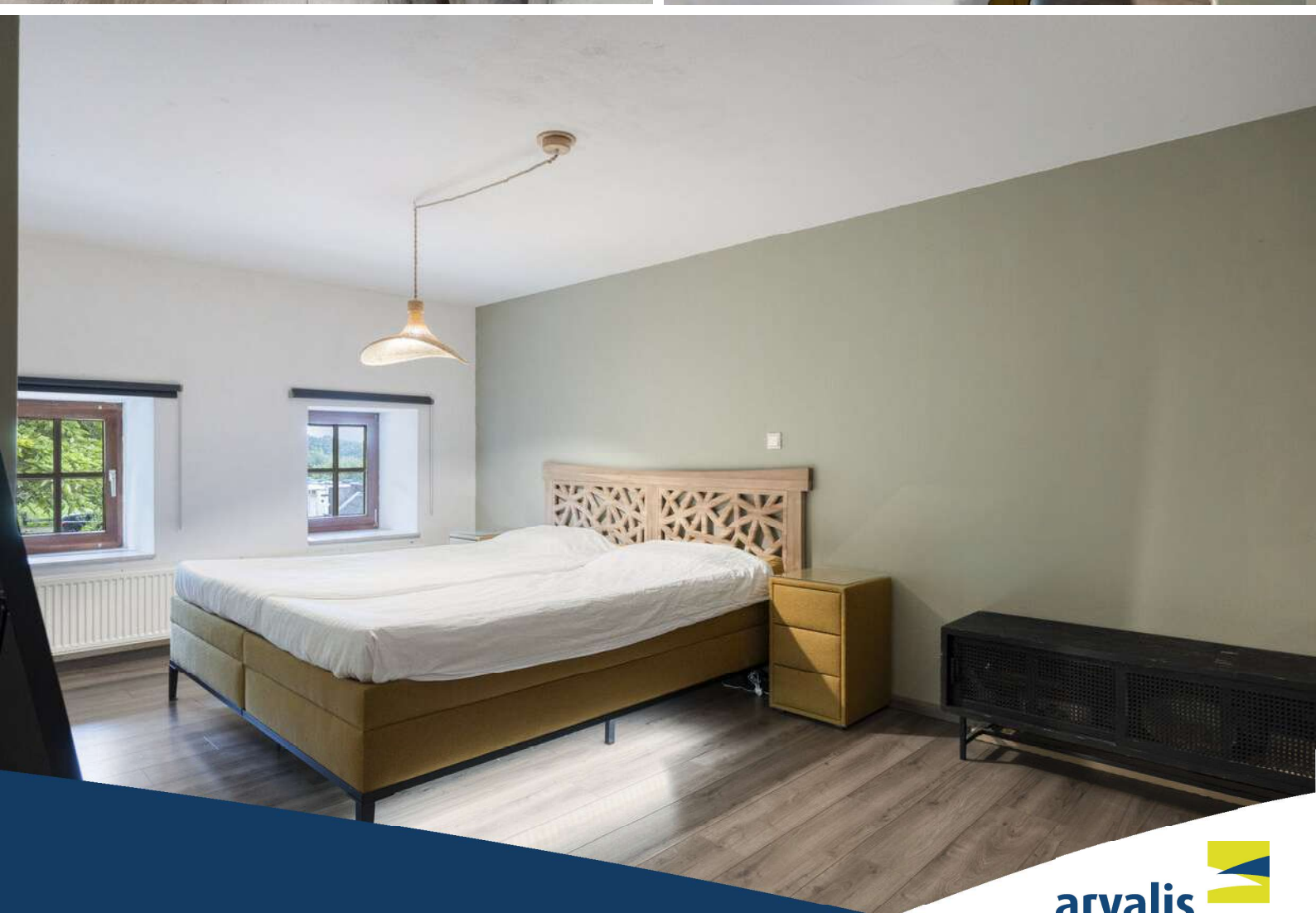
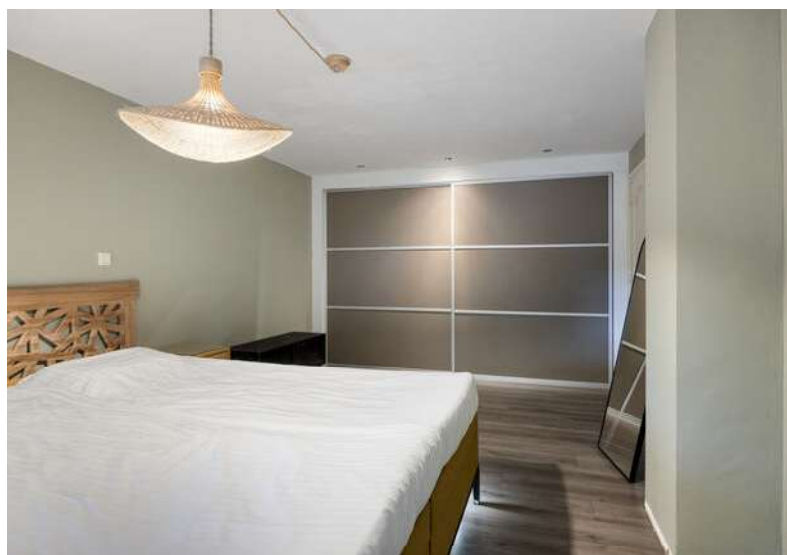


Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop en vier slaapkamers. Daarnaast is er een badkamer met onder meer een douche, ligbad, wastafel en toilet.

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

De woning is onder andere voorzien van dubbele beglazing, vloerisolatie en gedeeltelijke vloerverwarming. De Intergas combiketel dateert uit 2020 en het pannendak is in 2023 vernieuwd.







De badkamer

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een aparte douchecabine, een comfortabel ligbad, een toilet en een wastafel.



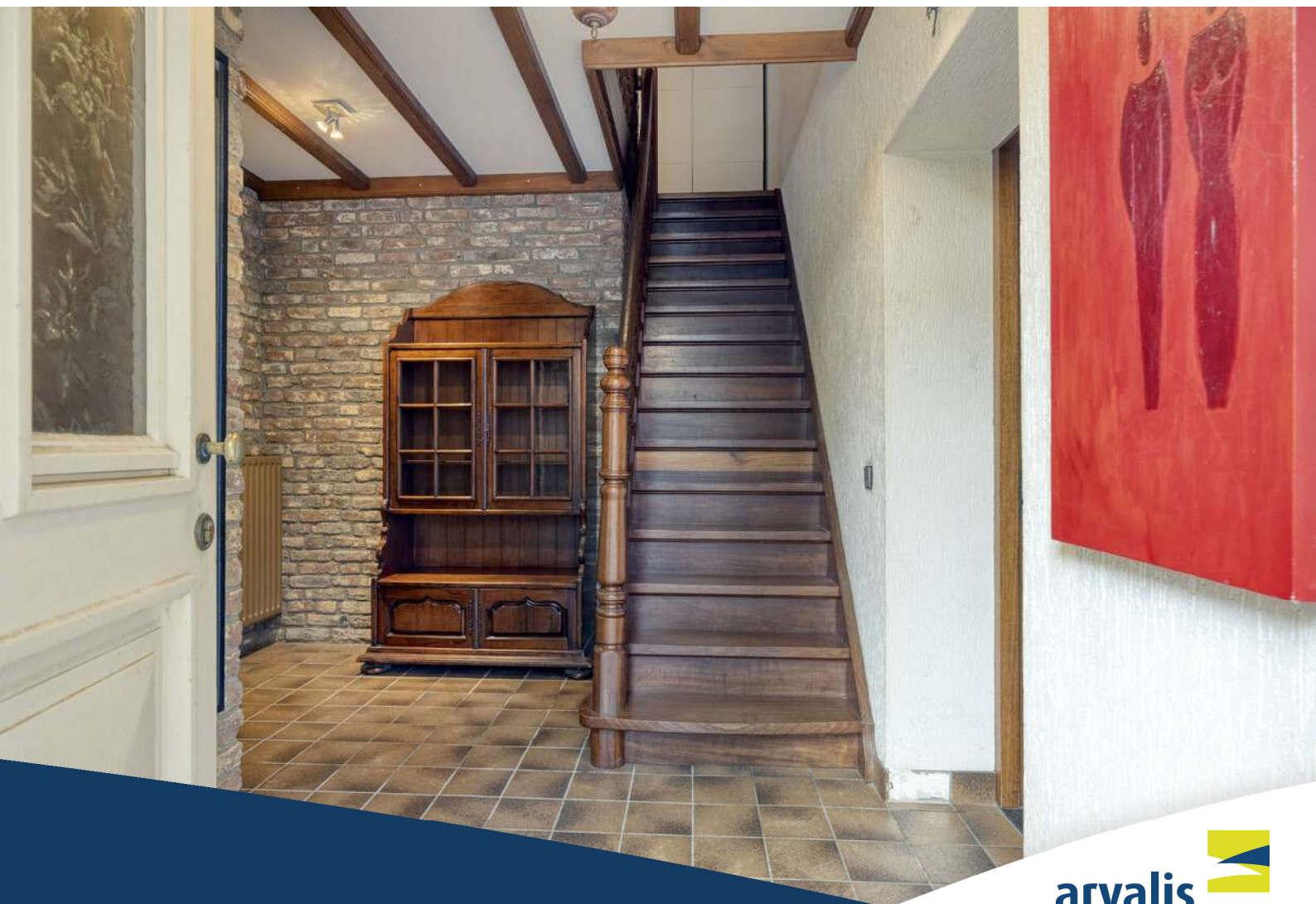


Entree inpandige tweede bedrijfswoning

In de tweede woning wordt u direct verwelkomd in een ruime en praktische hal die fungeert als het centrale hart van de woning.

Tevens bevinden zich in de hal de meterkast en een toiletruimte.

De karakteristieke sfeer van de woning komt hier al direct tot uiting. Daarnaast biedt de hal toegang tot de keuken en trapopgang naar de eerste verdieping, waar de slaapkamers en badkamer zijn gelegen.

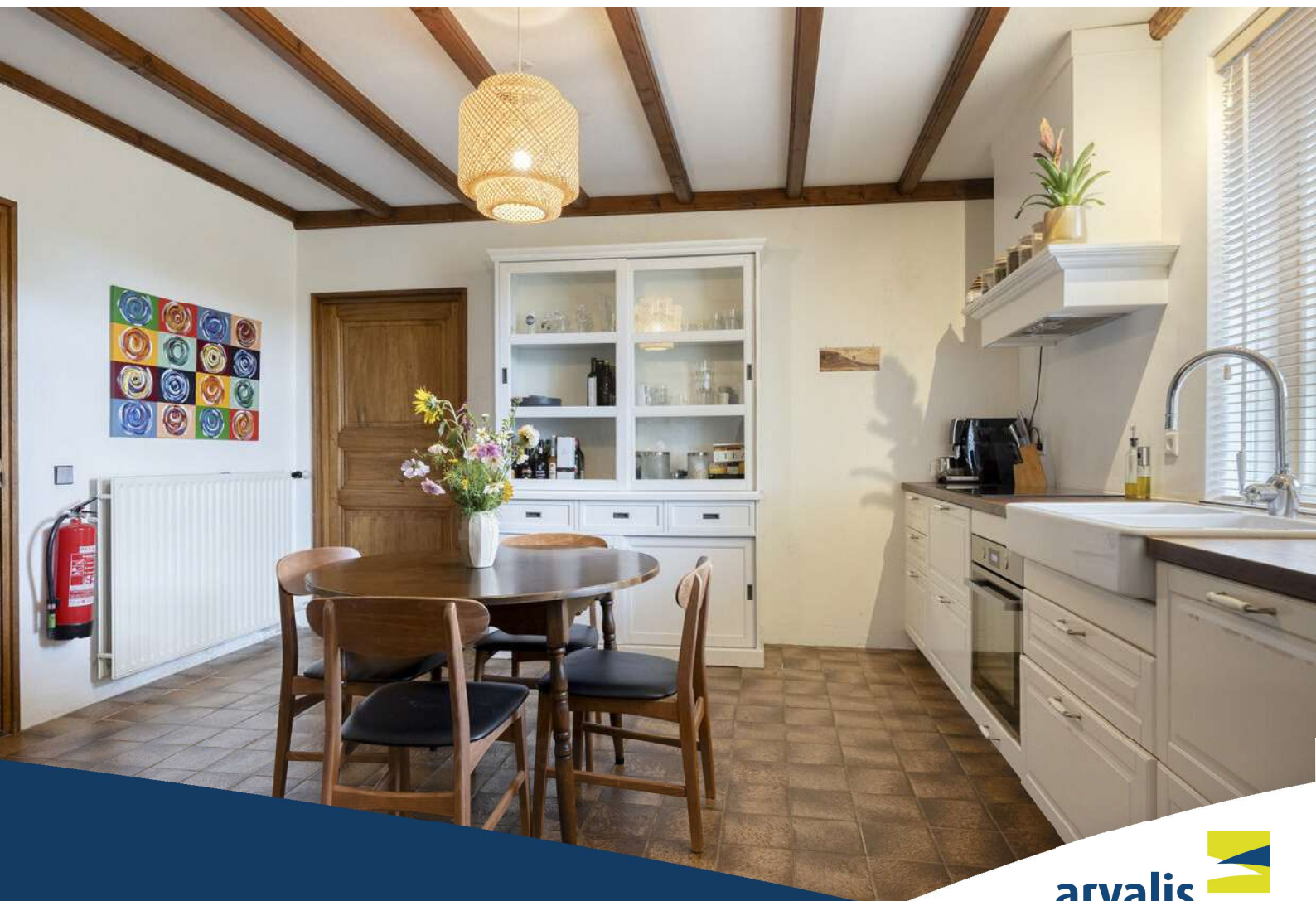


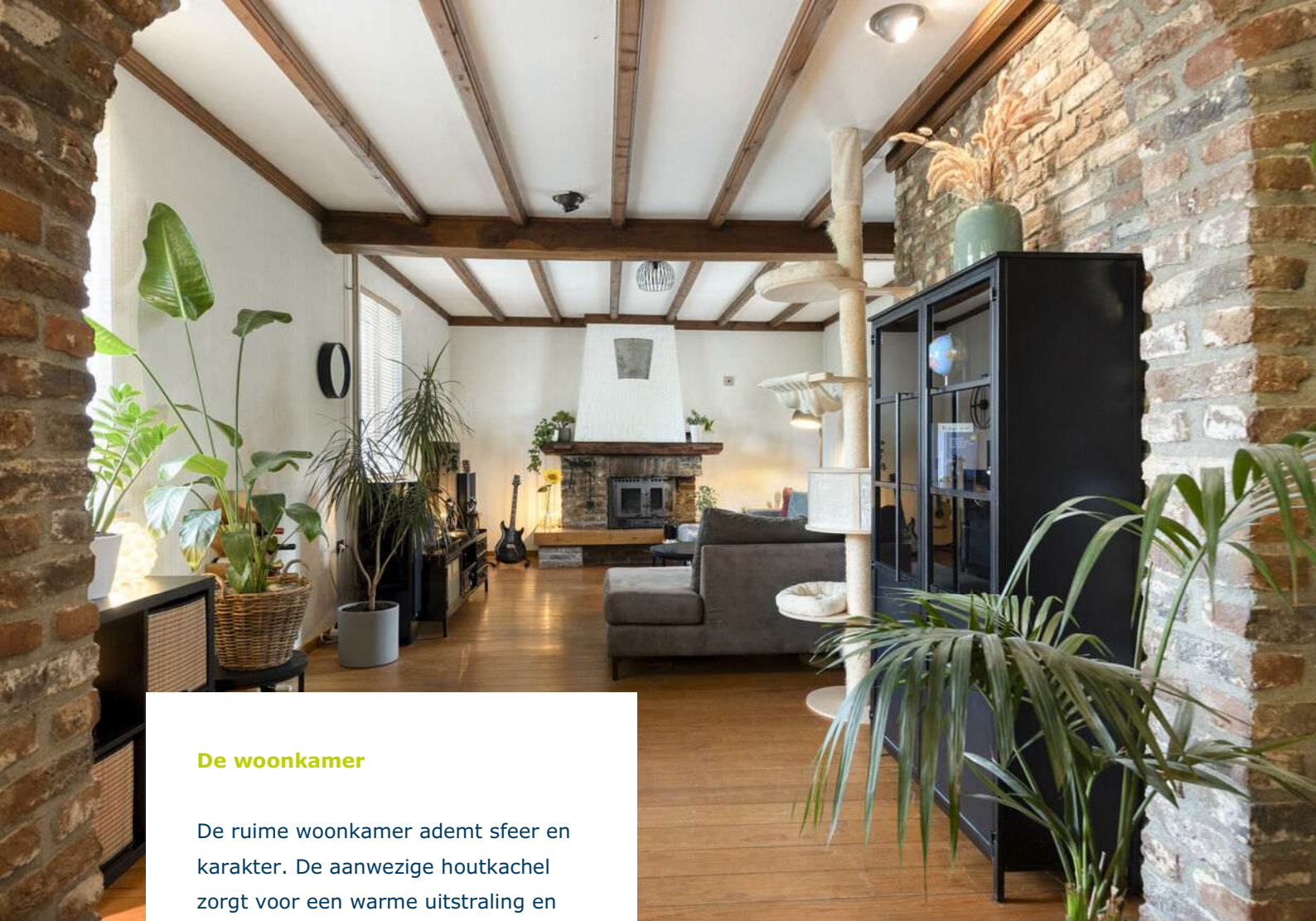
De leefkeuken

De keuken is in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en is voorzien van een inductiekookplaat, waardoor kookcomfort en gebruiksgemak hand in hand gaan. Vanuit de keuken is tevens toegang tot de kelder. De hal en de keuken beschikken over dezelfde vloer, wat zorgt voor een mooie en rustige overgang tussen beide ruimtes.

Naast deze ruimte is een praktische bijkeuken gesitueerd voorzien van witgoedaansluiting en een keukenblok.

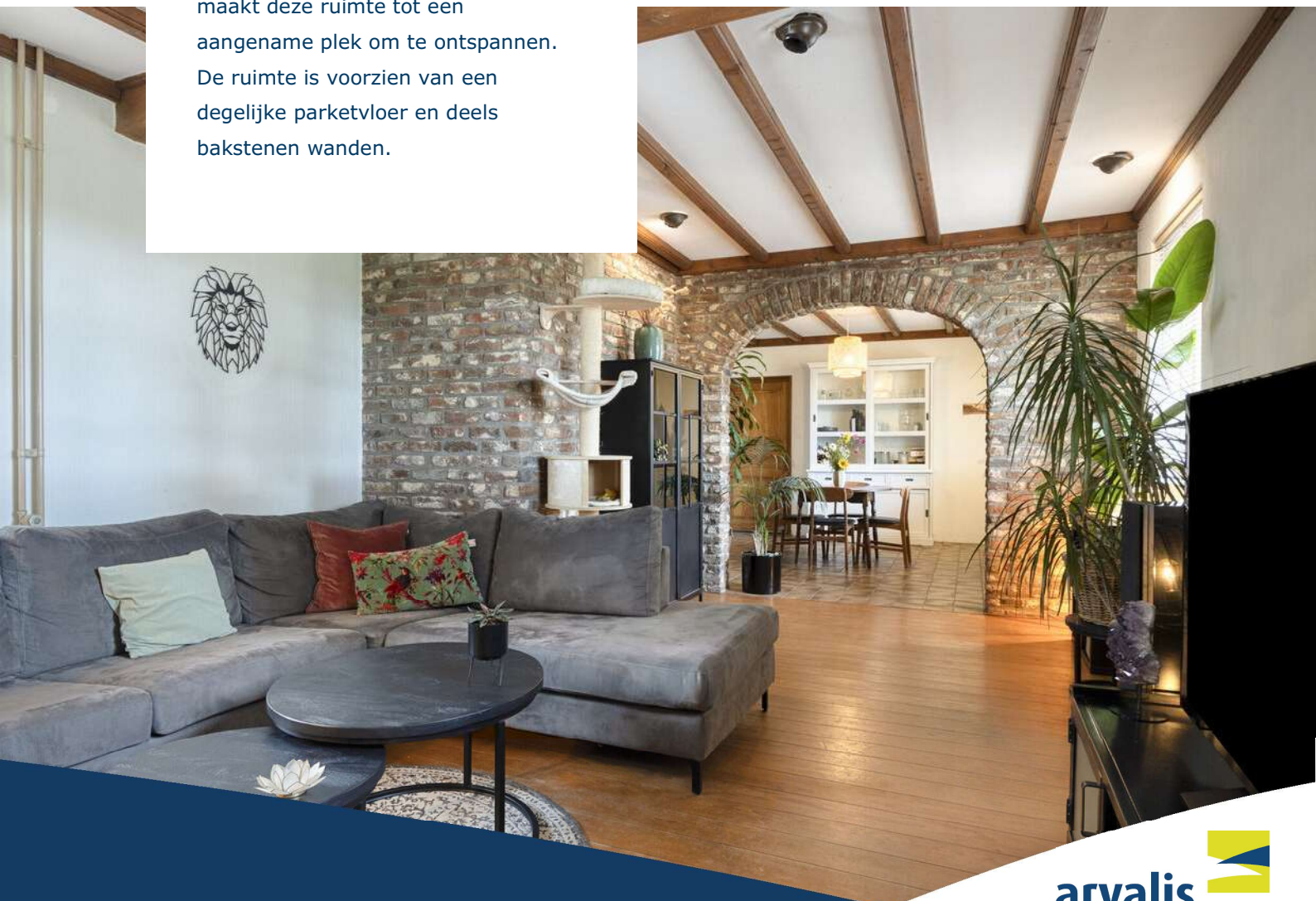
Ook bij deze woning zijn in de loop der jaren verschillende verbeteringen uitgevoerd. Het dak is vernieuwd, de kozijnen zijn vervangen met dubbele beglazing en er is dakisolatie aanwezig, daarbij beschikt de woning over een Intergas HRE A-label combiketel uit 2022.





De woonkamer

De ruime woonkamer ademt sfeer en karakter. De aanwezige houtkachel zorgt voor een warme uitstraling en maakt deze ruimte tot een aangename plek om te ontspannen. De ruimte is voorzien van een degelijke parketvloer en deels bakstenen wanden.





Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot alle vertrekken op deze verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers. De kamers bieden volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkplekken, hobbyruimtes of logeergelegenheid.

De tweede verdieping biedt met de extra bergzolder opnieuw praktische ruimte en is bereikbaar via een vaste trap.







De badkamer

De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, wastafel, toilet en wandkast en voorziet daarmee in alle dagelijkse gemakken.

De ruimte is functioneel ingedeeld en biedt een uitstekende basis om desgewenst verder naar eigen smaak te moderniseren.







De romantische binnentuin met zitgelegenheid nodigt uit om optimaal van het buitenleven te genieten. Omringd door de authentieke gevels en het groen ontstaat een intieme en sfeervolle plek waar rust, privacy en karakter centraal staan.

Aansluitend aan het terras is nog een voormalige horecakeuken aanwezig.

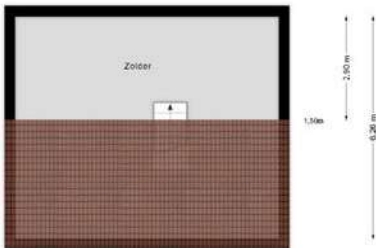
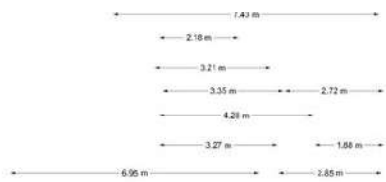


Plattegrond begane grond



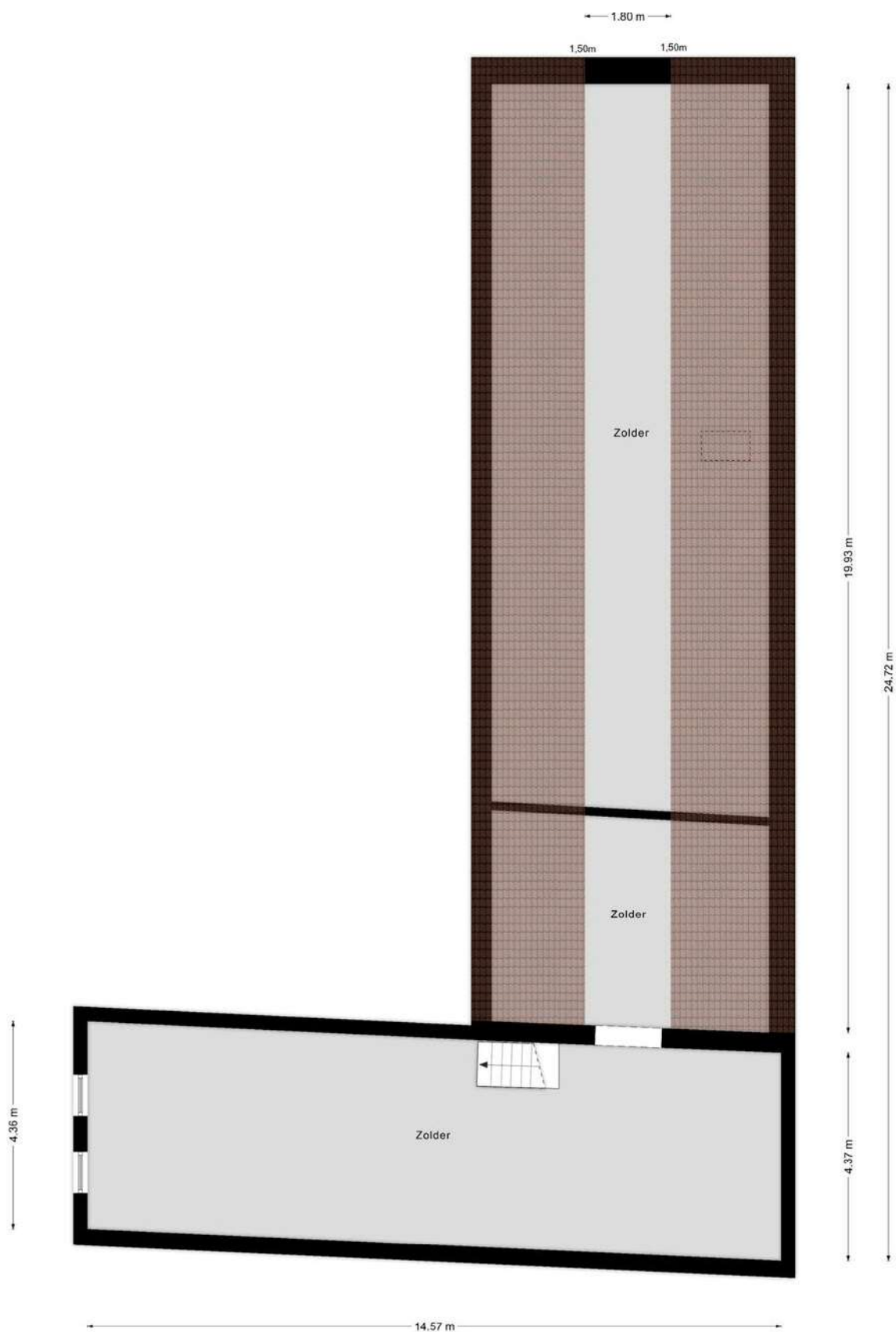
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Fabrice van der Wal

Plattegrond verdieping



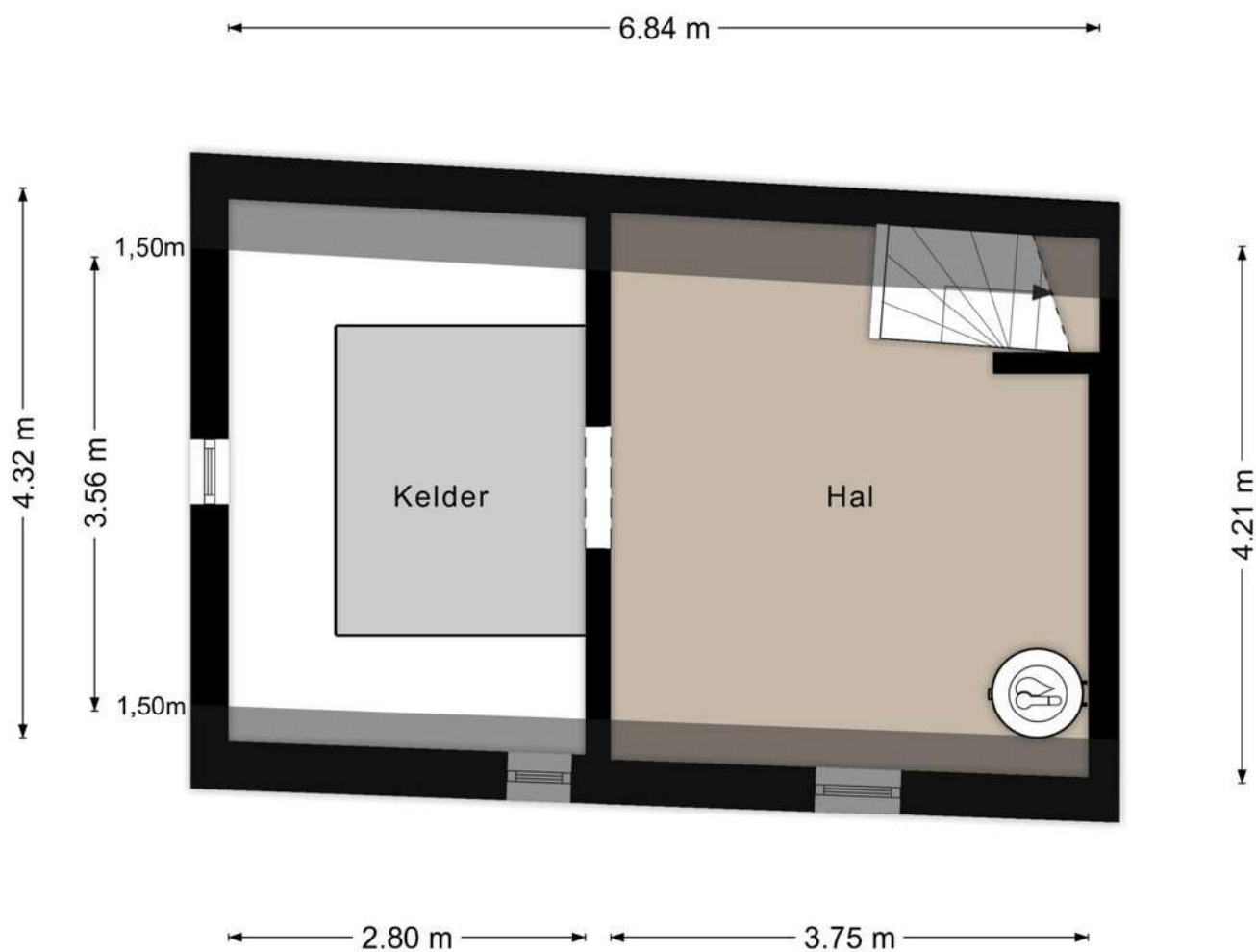
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zihhar www.zihhar.nl

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De vakantiewoning

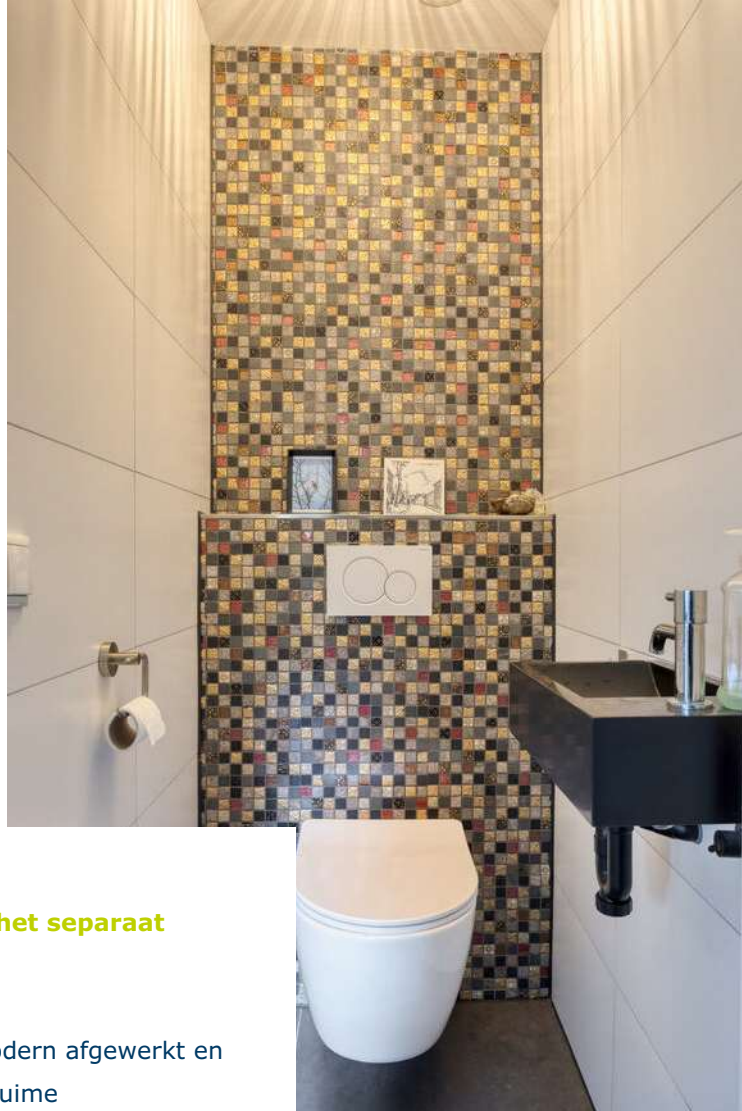
De vakantiewoning is gevestigd in het voormalige bakhuis van de boerderij en staat afzonderlijk van de twee (bedrijfs)woningen. Het bakhuis is in 2022 en 2023 volledig gerenoveerd, waarbij onder meer het pannendak is vernieuwd en ecologische dak- en spouwisolatie is aangebracht. Daarnaast zijn een nieuwe keuken, badkamer en toilet gerealiseerd, waardoor het geheel beschikt over een eigentijdse en comfortabele uitstraling.





De vakantiewoning is toegankelijk via de keuken, ingericht met een recht keukenblok voorzien van een oven, elektrische kookplaat met afzuigkap, magnetron en vaatwasser. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en strak gestucte wanden. Via een karakteristieke boog in schoonmetselwerk staat de keuken in open verbinding met de woonkamer. Vanuit de keuken zijn zowel de badkamer als het separate toilet bereikbaar.





De badkamer en het separaat toilet

De badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een designradiator.



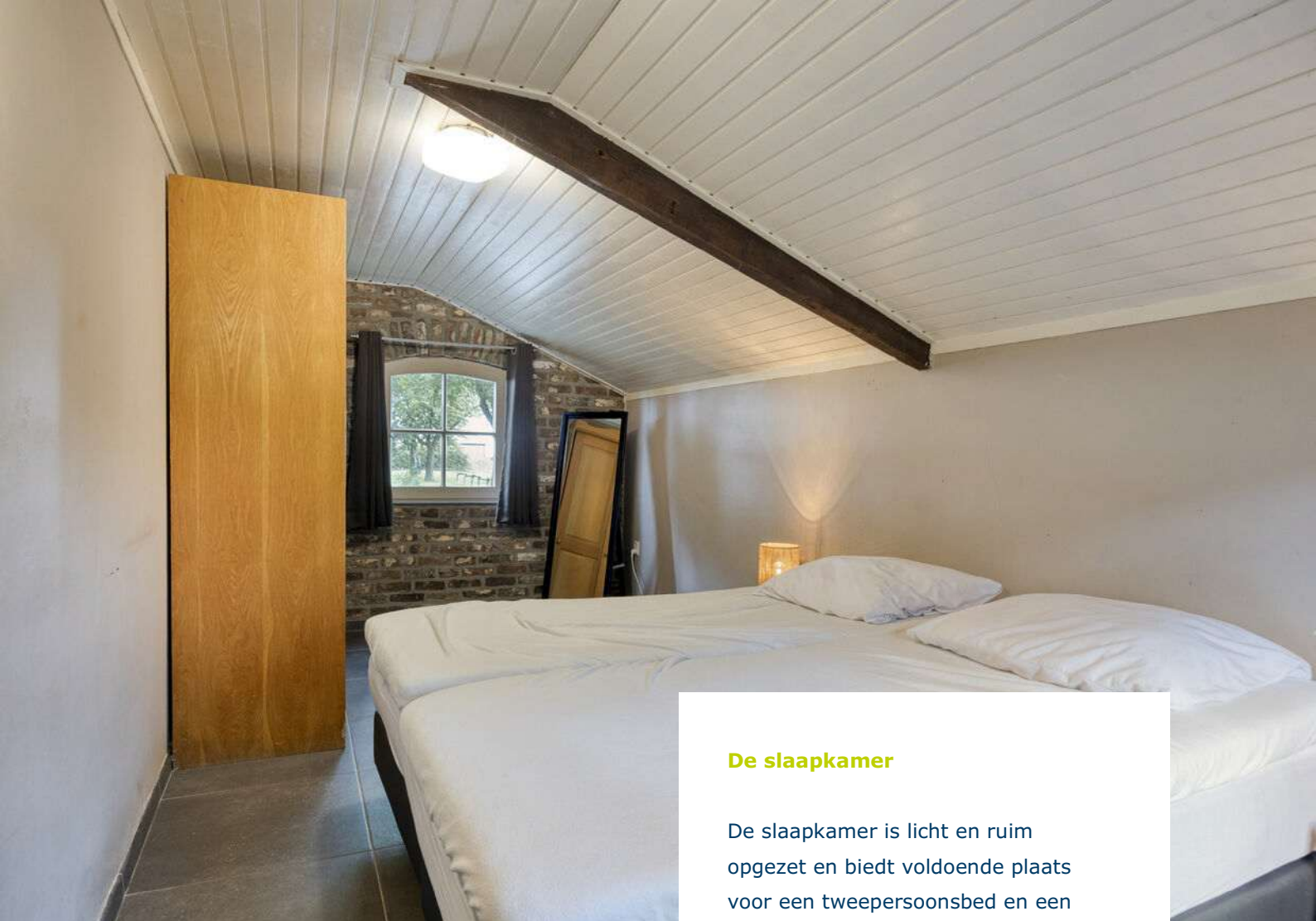


De woonkamer

De woonkamer kenmerkt zich door haar landelijke uitstraling met de houten balk en een gedeeltelijk schoon metselwerk wand die het authentieke karakter van het voormalige bakhuis benadrukken. De tegelvloer loopt naadloos door vanuit de keuken.

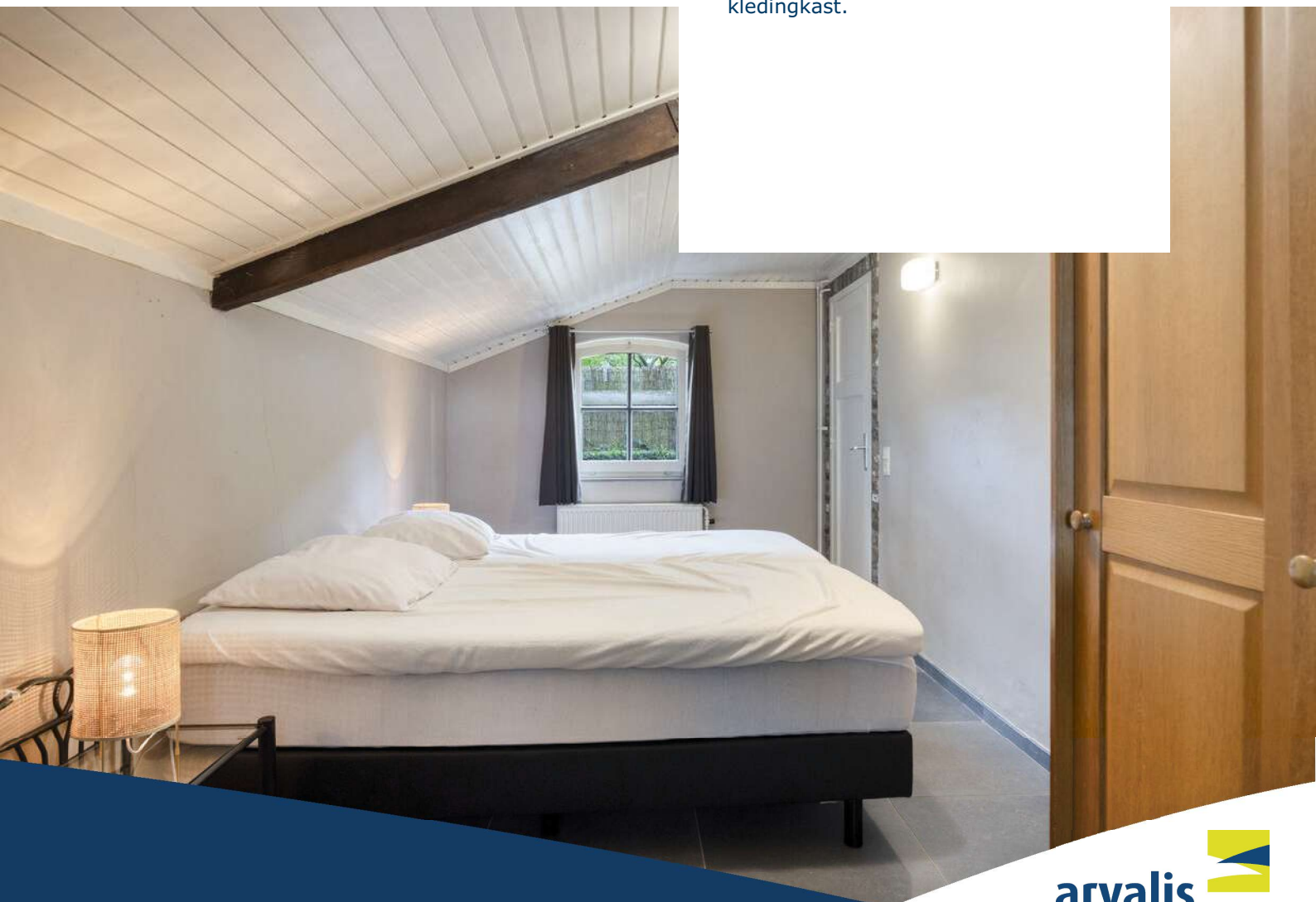
Vanuit de woonkamer is een slaapkamer en de verdieping met slaapzaal bereikbaar.

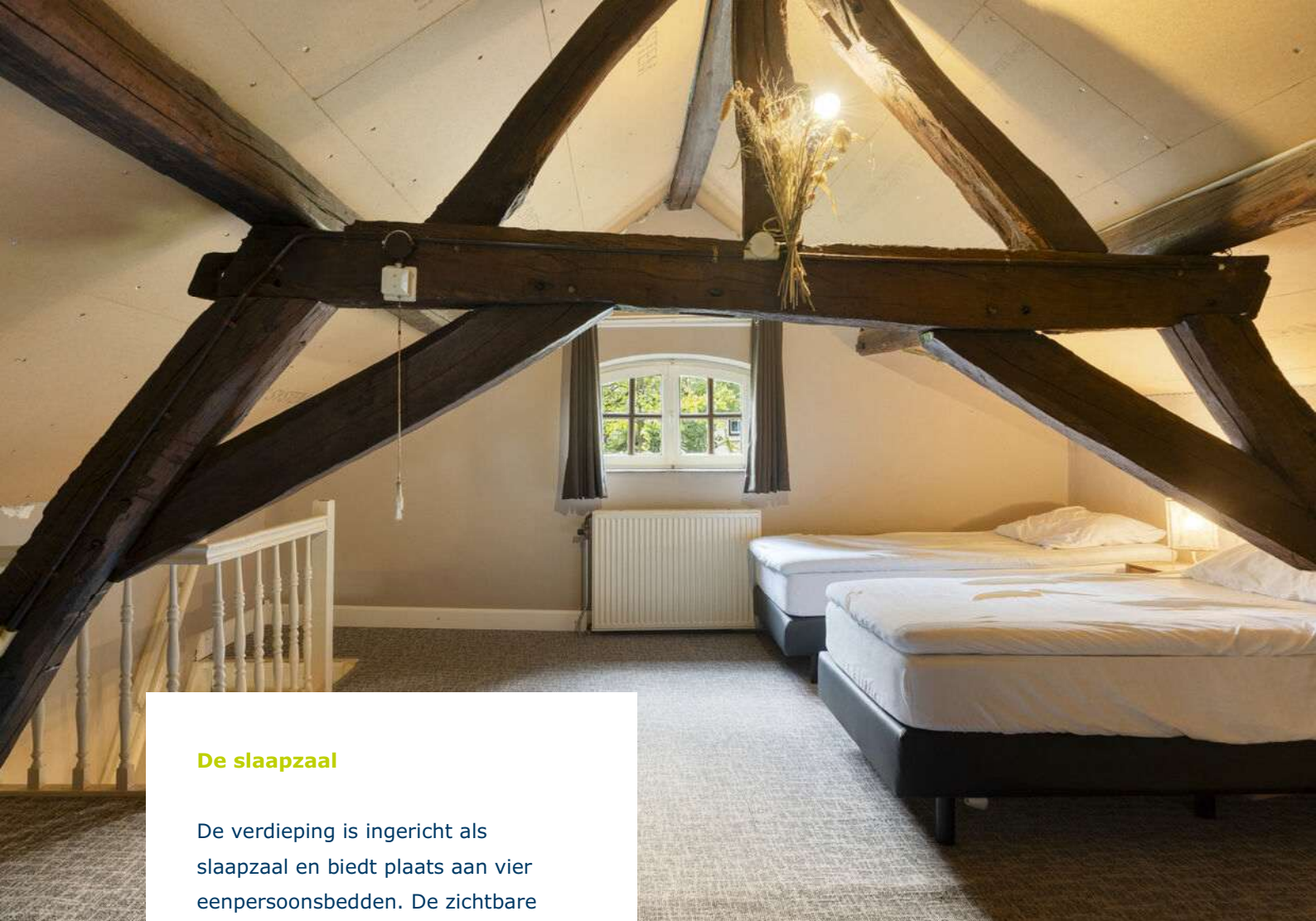




De slaapkamer

De slaapkamer is licht en ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.





De slaapzaal

De verdieping is ingericht als slaapzaal en biedt plaats aan vier eenpersoonsbedden. De zichtbare houten dakconstructie versterkt de authentieke sfeer en herinnert aan het oorspronkelijke karakter van het bakhuis. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

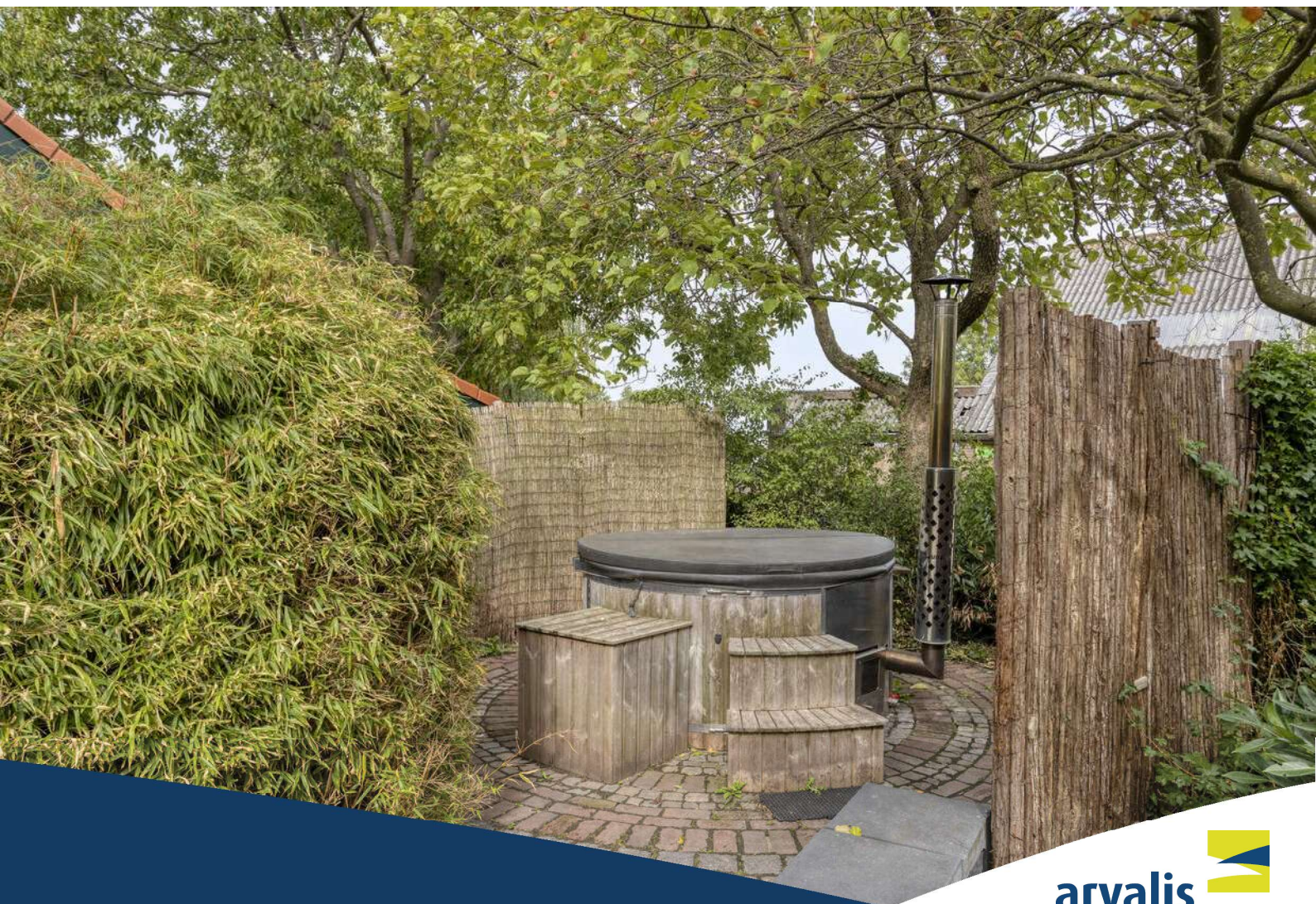




Buiten verblijf vakantiewonng

Aan de voorzijde van het bakhuis is ruimte voor een terras, waardoor er voldoende gelegenheid is om buiten te verblijven en te dineren.

De aanwezige hottub biedt bovendien een heerlijke plek om tot rust te komen en te ontspannen.

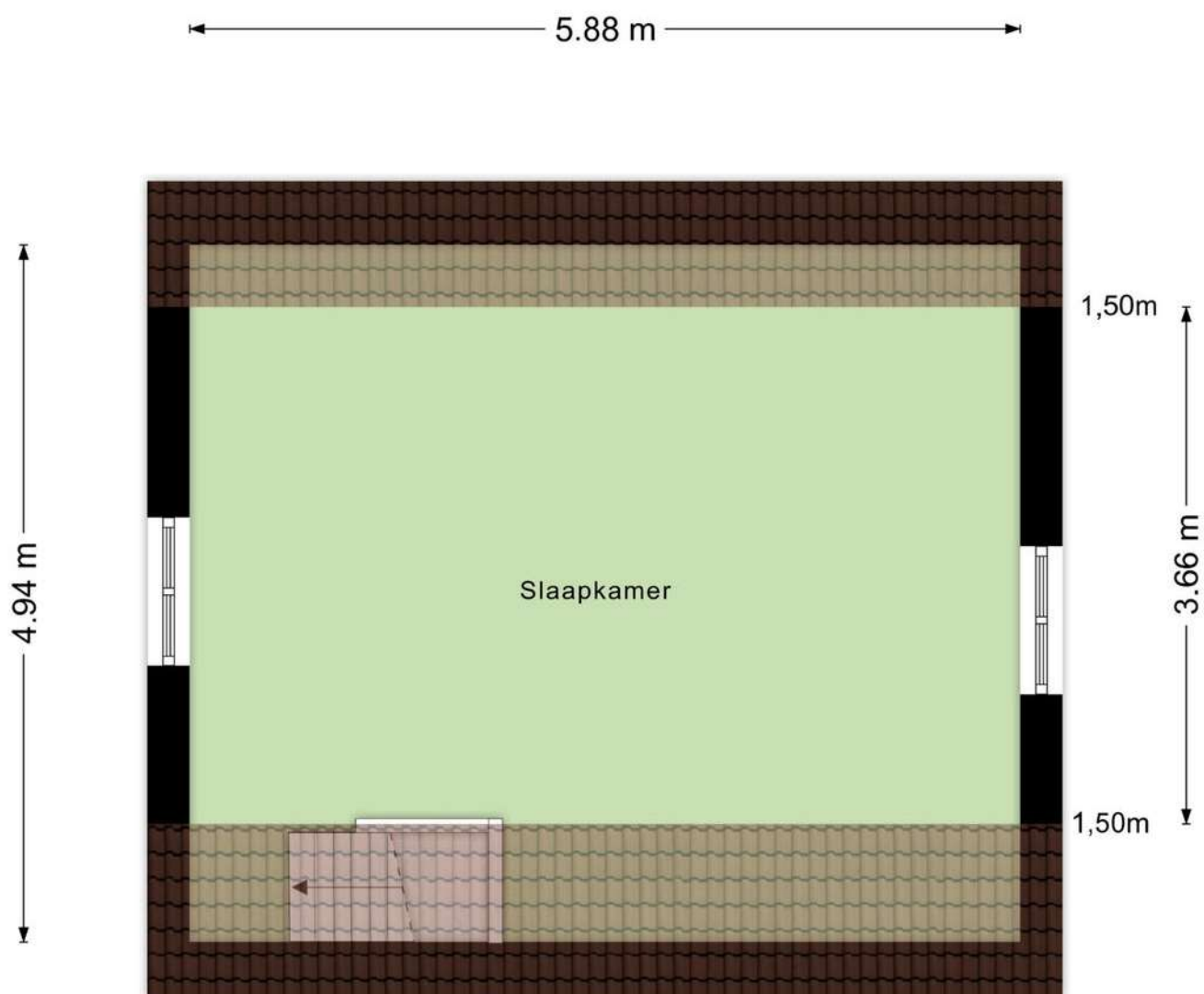


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibher www.zibher.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De boerderijcamping

Een bijzonder onderdeel van het geheel is de aanwezige camping. Camping 't Bakhuis bestaat al sinds 1972. Vanaf deze tijd hebben al heel veel gasten de weg naar de camping gevonden. Op het terrein bevinden zich momenteel 15 ruim opgezette kampeerplaatsen, waaronder vier houten vlonders. Alle 15 kampeerplaatsen beschikken over een eigen stroomaansluiting, welke in 2023 zijn vernieuwd. De vier kampeerplaatsen met een houten vlonder beschikken daarnaast ieder over een eigen wateraansluiting. Verspreid over het campingterrein zijn bovendien meerdere aanvullende wateraansluitingen aanwezig.

Vanaf deze unieke locatie, gelegen op circa 170 meter boven NAP, genieten gasten van een fraai uitzicht over het omliggende heuvellandschap en de rust van het landelijke buitengebied.

De camping ligt aan de rand van het plateau van Margraten en biedt een geweldig uitzicht over het Geuldal en het dorpje Wijlre.

De camping is een ideale plek voor de liefhebber van natuur, wandelen of fietsen. De rustige camping, met speeltuintje en ruim opgezette plaatsen voor tent en/of caravan, is daarnaast ideaal voor gezinnen met kinderen.





Het campingterrein is bereikbaar via een eigen in- en uitrit.

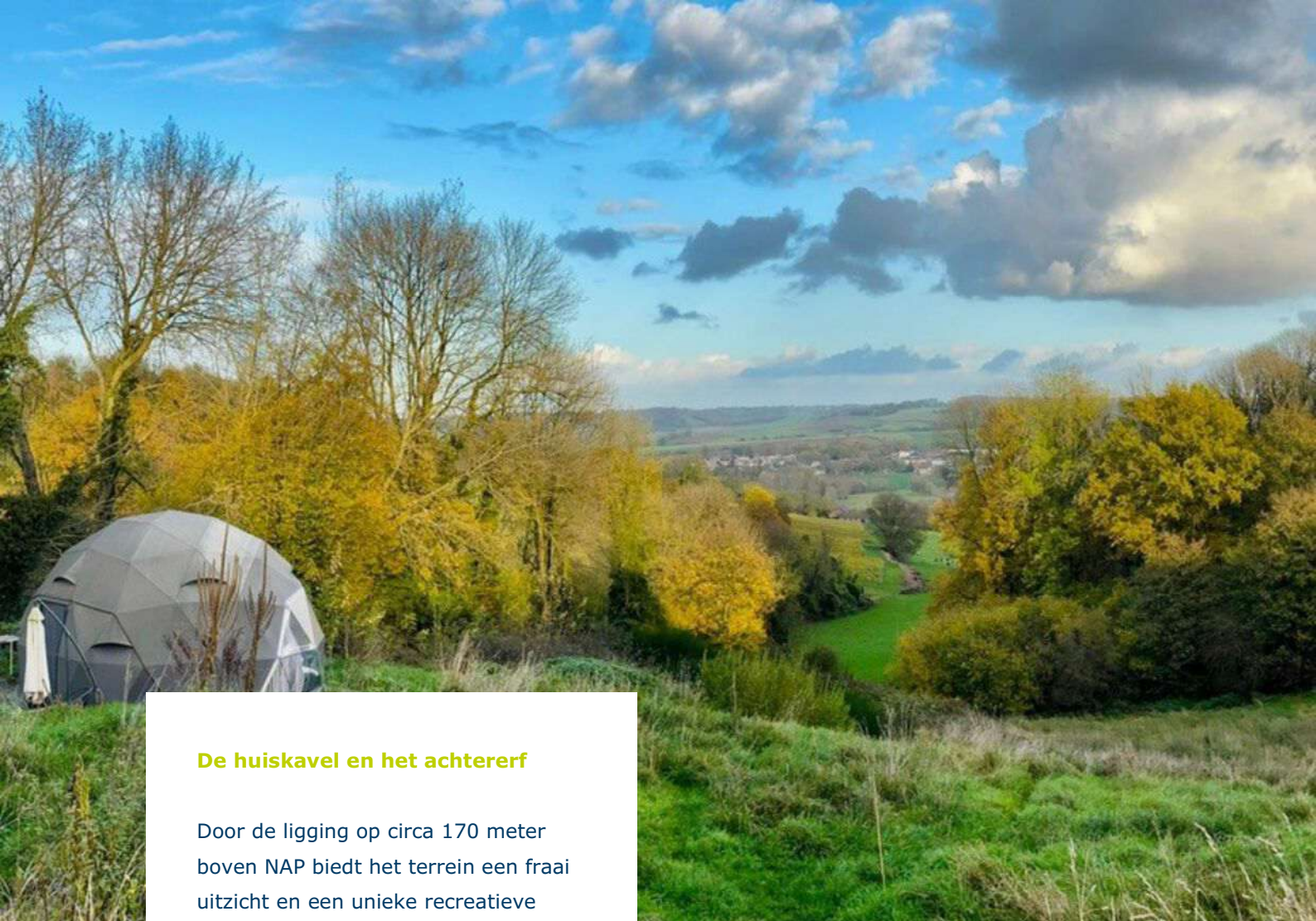
Op het terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig voor gasten, waarbij tevens de beschikking wordt geboden over elektrische laadpalen.





Vanaf het verharde terrein zijn de sanitaire voorzieningen van de Vanaf Vanaf het verharde terrein zijn de sanitaire voorzieningen bereikbaar. Er zijn afzonderlijke dames- en herentoiletten, ieder met twee toiletten en twee douches, plus een extra douche. Aan de voorzijde bevindt zich een overkapping met gootsteen en afwasplaats.

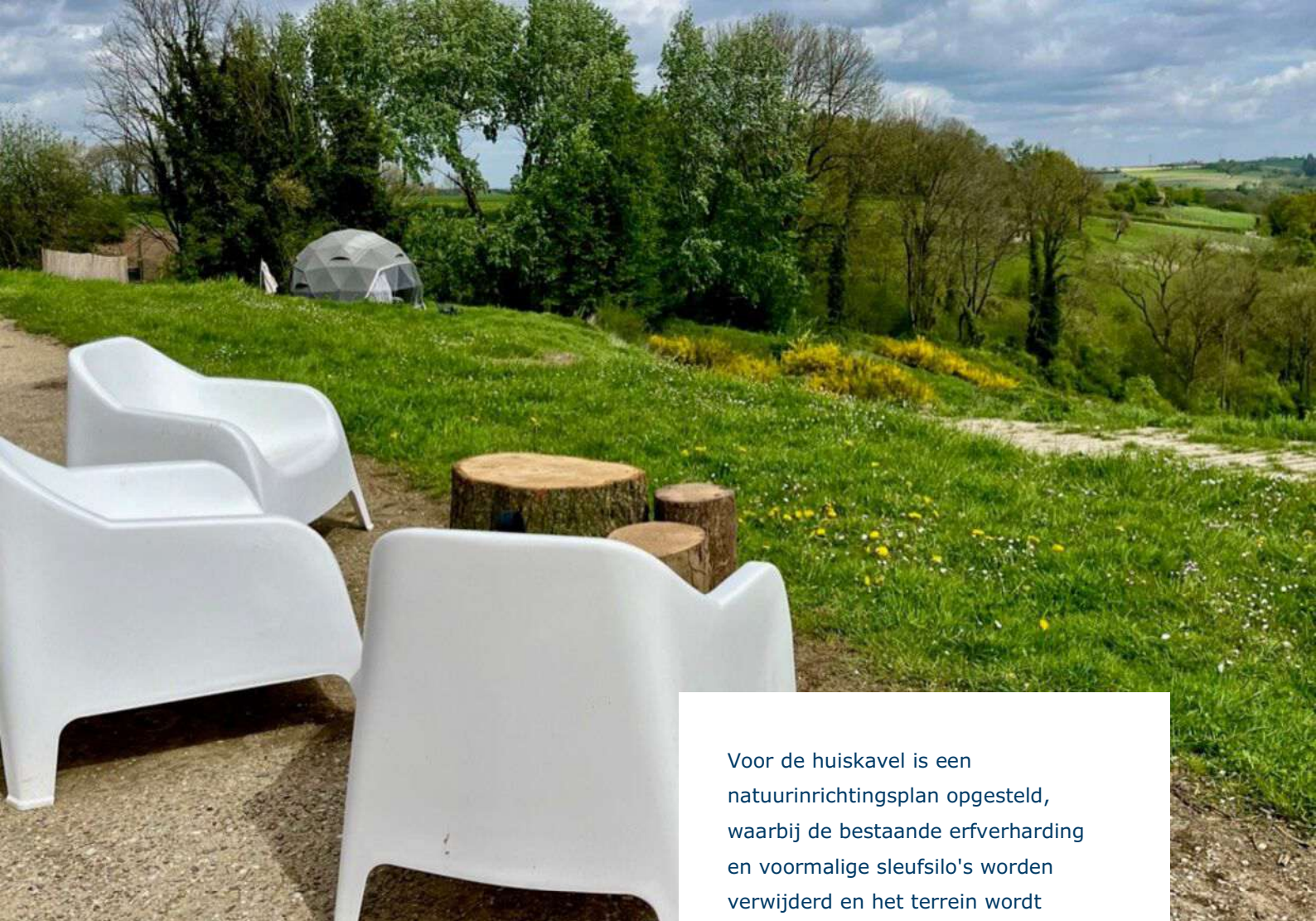




De huiskavel en het achtererf

Door de ligging op circa 170 meter boven NAP biedt het terrein een fraai uitzicht en een unieke recreatieve beleving in een uiterst landelijke omgeving.





Voor de huiskavel is een natuurinrichtingsplan opgesteld, waarbij de bestaande erfverharding en voormalige sleufsilos worden verwijderd en het terrein wordt omgevormd tot een groen ingericht landschapselement met afrasteringen en diverse natuurelementen.





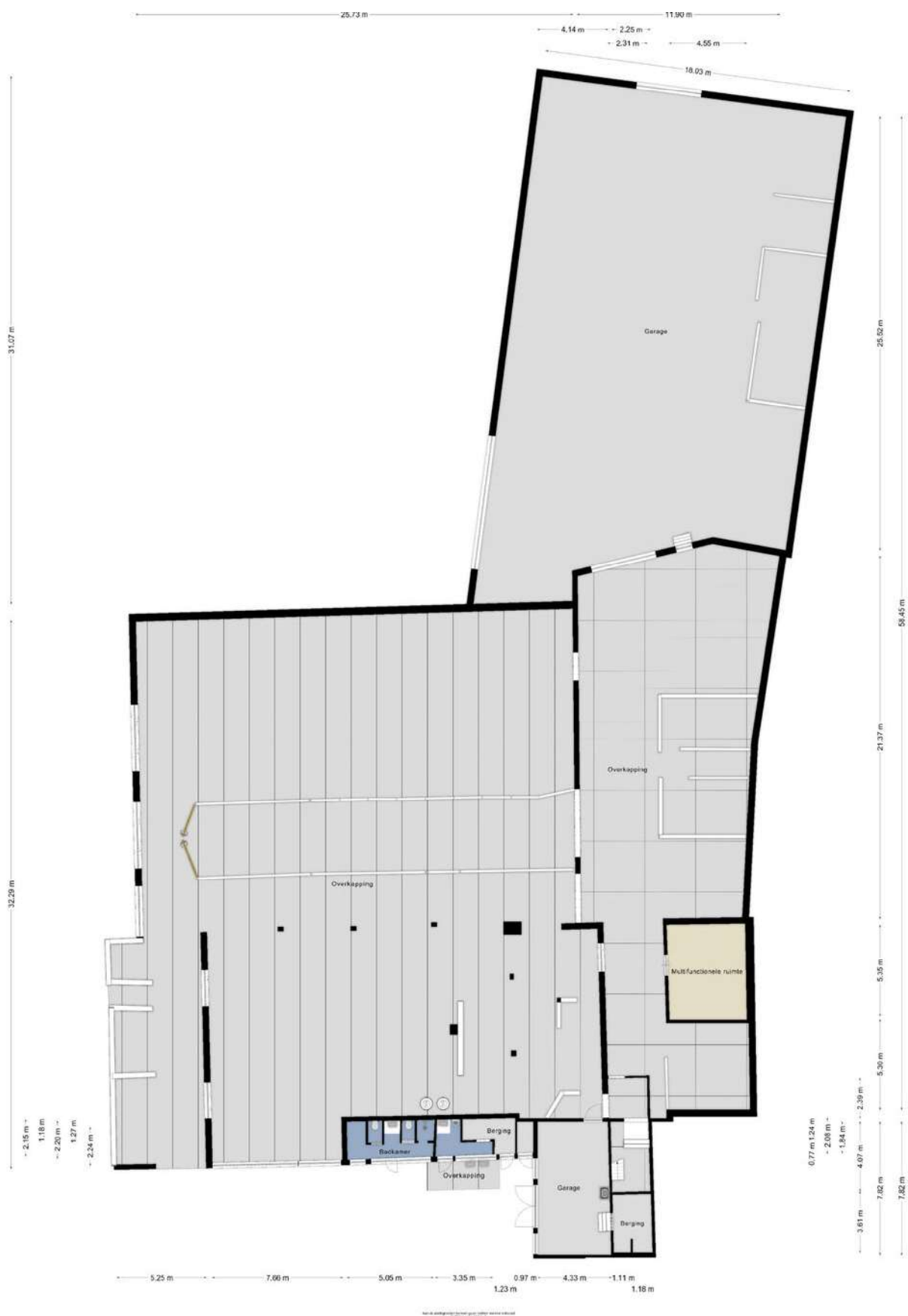
De bedrijfsgebouwen

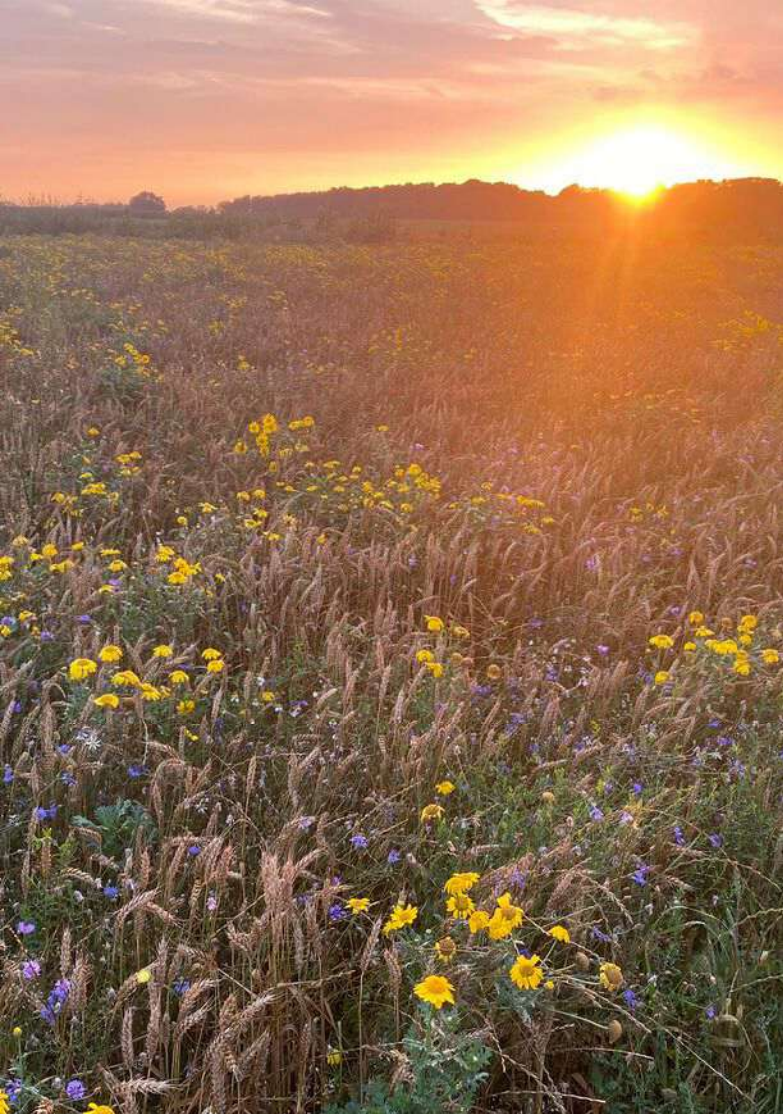
Van oorsprong maakte het object deel uit van een melkveebedrijf. De stallen zijn behouden gebleven en worden momenteel gebruikt als opslagruimte. In één van de stallen is tevens een fitnessruimte ingericht. Naast het houden van vee bieden de gebouwen interessante kansen voor herontwikkeling en kunnen, onder voorbehoud van de benodigde vergunningen, worden betrokken bij de camping of andere recreatieve, hobbymatige of bedrijfsmatige activiteiten.





Plattegrond bedrijfsgebouwen





Cultuurgrond - Voedselbos

Optioneel bestaat de mogelijkheid om het aangrenzend landbouwperceel over te nemen. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van circa 8,7 hectare. Een gedeelte van de landbouwgrond (circa 4,5 hectare) is momenteel ingericht als agrarisch voedselbos, waarmee tevens wordt voldaan aan de agrarische bestemming.

Het overige gedeelte van het perceel is momenteel in gebruik als agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLB) in de vorm van wintervoedselakker, verschillende knip- en scheerhagen en struweelhagen.



Kadastrale situatie

De boerderij met inpandige tweede woning, vakantiewoning, boerderijcamping en voormalige (melkvee)stallen (rood kader) is gelegen op de kadastrale percelen:

Wijlre, sectie E, nummer 2638, groot 02.07.00 ha

Wijlre, sectie E, nummer 2639, groot 00.08.30 ha

Wijlre, sectie E, nummer 1920, groot 00.26.80 ha

tezamen groot 02.42.10 ha

Het perceel cultuurgrond (geel kader) gelegen tegenover de locatie is optioneel bij te kopen en betreft de kadastrale percelen:

Gulpen, sectie D, nummer 8, groot 00.89.65 ha

Gulpen, sectie D, nummer 10, groot 01.43.25 ha

Gulpen, sectie D, nummer 11, groot 01.32.70 ha

Gulpen, sectie D, nummer 12, groot 01.10.25 ha

Gulpen, sectie D, nummer 13, groot 01.01.45 ha

Gulpen, sectie D, nummer 14, groot 01.41.05 ha

Gulpen, sectie D, nummer 15, groot 01.34.55 ha

Gulpen, sectie D, nummer 24, groot 00.24.71 ha

tezamen groot 08.77.61 ha





Bestemmingsplan van de locatie

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Gulpen-Wittem buitengebied" van de gemeente Gulpen-Wittem, vastgesteld op 02-04-2009.

Op de locatie rusten de bestemmingen:

- Agrarisch-Bedrijf
- Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden
- Waarde-Landschapselement
- Waarde-Cultuurhistorie
- Waterstaat-Erosie
- Waarde-Ecologie
- Waarde-Archeologie

Met gebiedsaanduidingen:

- Milieuzone-Stiltegebied
- Overig - Natura2000-gebied
- Milieuzone - Bodembeschermingsgebied
- EHS en POG

En lettertekenaanduidingen:

- Kampeerterrein
- Vakantiewoning
- Karakteristieke bebouwing

De maatvoering betreft max. aantal bedrijfswoningen: 2

Voor het perceel Wijlre, sectie E, nummer 1920 geldt de bestemming Natuur.



Bestemmingsplan cultuurground met voedselbos

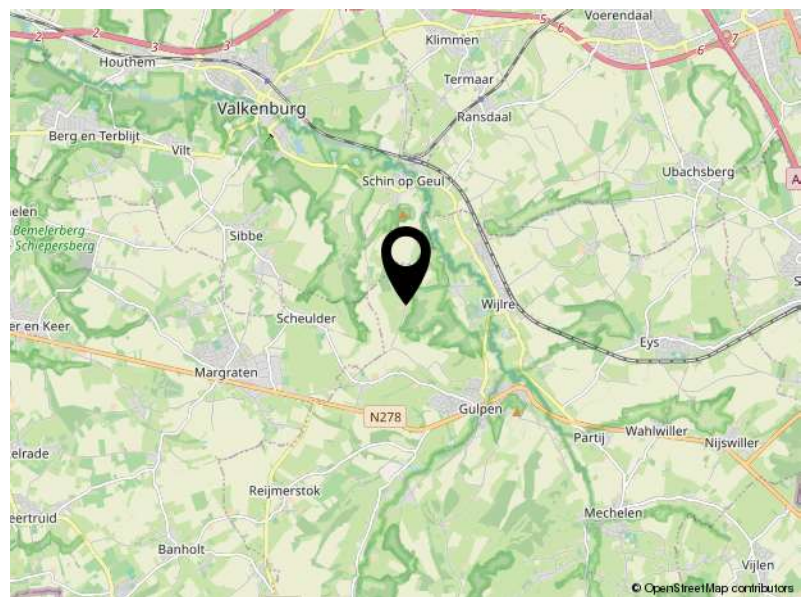
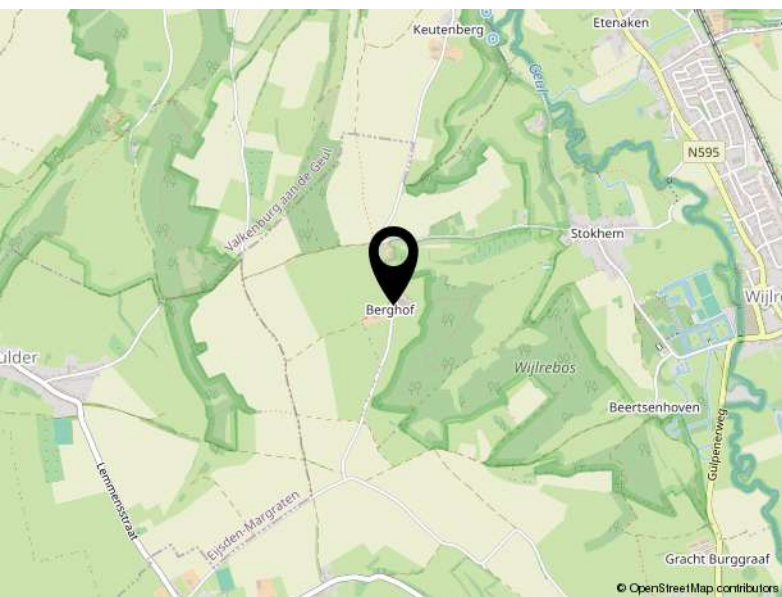
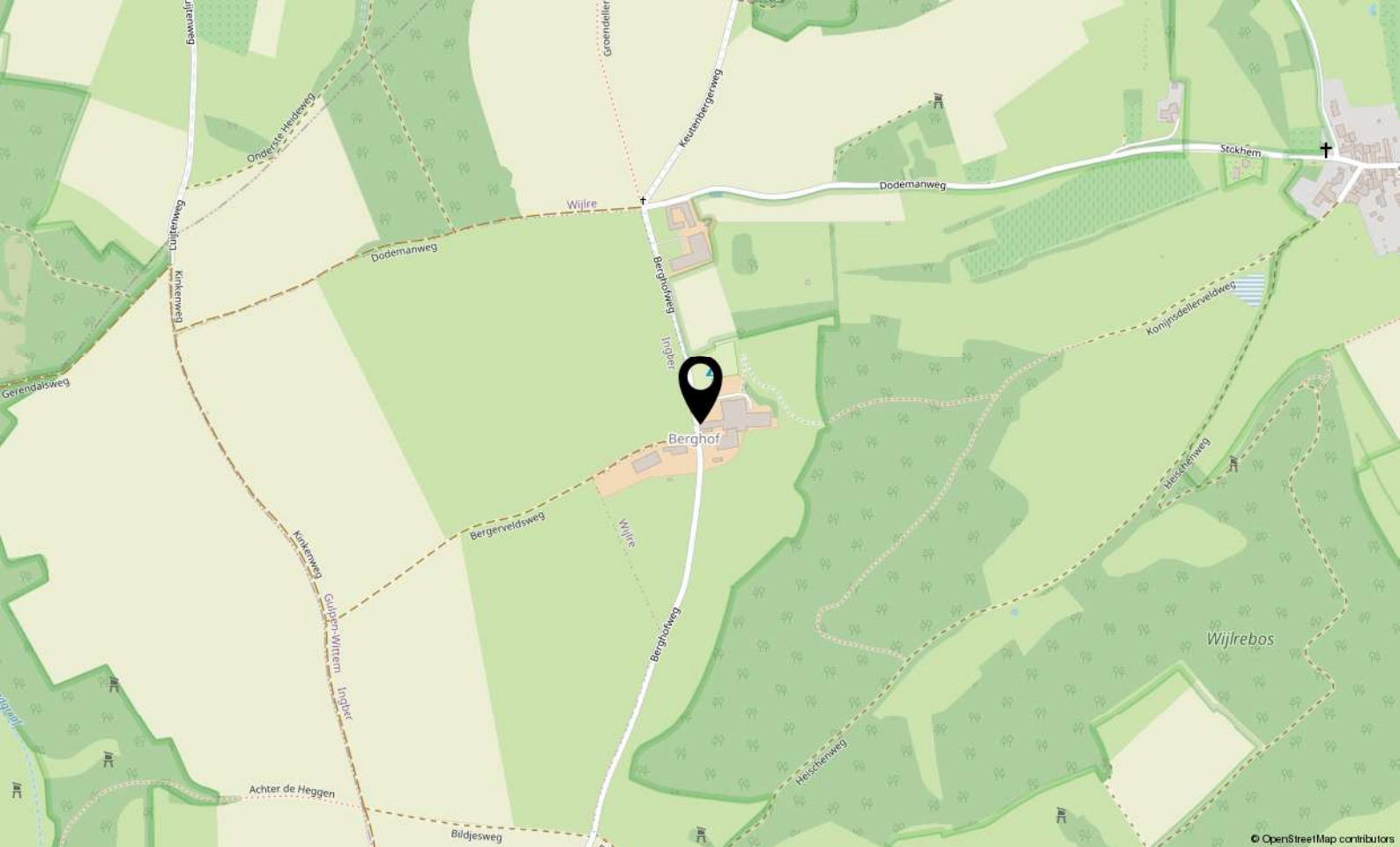
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Gulpen-Wittem buitengebied" van de gemeente Gulpen-Wittem, vastgesteld op 02-04-2009.

Op het perceel cultuurground rusten de bestemmingen:

- Agrarisch met Waarden-Natuur- en landschapswaarden
- Waarde-Landschapselement
- Waarde-Cultuurhistorie
- Waterstaat-Erosie
- Waarde-Archeologie

Met gebiedsaanduidingen:

- Milieuzone-Stiltegebied
- Milieuzone - Bodembeschermingsgebied



Locatie

BERGHOF 2

Wijlre



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.



Uw makelaars

Rafke Heijthuijzen
06 5572 0209
rheijthuijzen@arvalis.nl



Timon Dols
06 5122 5838
tdols@arvalis.nl



Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@arvalis.nl

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 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 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 bidders 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 makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. 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 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 makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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 het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door Vastgoed Ned. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

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.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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 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 makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De 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.

We helpen u graag!



Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

085 - 064 2155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl