intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

NVM

WELKOM THUIS



MR. BERGERSTRAAT 5 A TE BROEKHUIZEN

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



Kenmerken

- Modern gebouwd, eigentijds afgewerkt en gelegen op een ruim perceel van 279 m²
- Volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepomp, warmteterugwinning, balansventilatie en 5 zonnepanelen
- Achtertuin van circa 110 m² met terras, gazon, achterom, zijtuin en vrijstaande houten berging met elektra

Type	hoekwoning
Woonoppervlakte	112 m²
Perceeloppervlakte	279 m²
Inhoud	434 m³
Bouwjaar	2022
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
C.V.-Ketel	warmte pomp, WTW
Warm water	warmte pomp
Isolatie	volledig geisoleerd
Energielabel	A+++

ENERGIEZUINIGE HOEKWONING

Aan de Mr. Bergerstraat 5a in Broekhuizen staat deze jonge en energiezuinige hoekwoning uit 2022. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A+++ en is voorzien van moderne installaties zoals een warmtepomp, warmteterugwinning, balansventilatie, glasvezel, vijf zonnepanelen en een laadpaal bij de woning. Met circa 112 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 434 m³ en een perceel van 279 m² biedt deze woning verrassend veel ruimte. De hoekligging zorgt voor extra lichtinval, een ruimere tuinbeleving en parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen tref je een lichte woonkamer met grote raampartijen en een moderne keuken met donkere werkbladen, greeploze fronten en een praktische hoekopstelling. De woning telt drie woonlagen, vier slaapkamers en een complete badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, wastafel en toilet. De ruime zolderverdieping biedt extra mogelijkheden als slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of praktische was- en bergruimte. Ook buiten is het goed wonen. De achtertuin van circa 110 m² ligt op het westen en is ingericht met terras, gazon, groene erfafscheiding, achterom en een vrijstaande houten berging met elektra. Dankzij de zijtuin en hoekligging voelt het geheel ruim en vrij aan.

De woning ligt in een rustige, jonge woonomgeving in Broekhuizen. De straat heeft een verzorgd en vriendelijk karakter, met moderne woningen, groen in de omgeving en een open ligging. Dit maakt het een prettige plek voor wie graag rustig woont, maar wel onderdeel wil zijn van een levendige dorpsgemeenschap. Broekhuizen staat bekend om zijn gemoedelijke sfeer, het landelijke karakter en de ligging nabij de Maas. In de directe omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het Noord-Limburgse buitengebied.

Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen richting omliggende plaatsen goed bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: dorps wonen met ruimte en rust, maar zonder afgelegen te zijn. Voor gezinnen is de woonwijk aantrekkelijk vanwege de rustige straat, het overzichtelijke verkeer en de aanwezigheid van jonge bebouwing. Voor stellen, thuiswerkers of doorstromers is vooral de combinatie van comfort, energiezuinigheid en gebruiksgemak interessant. De eigen oprit met laadpaal maakt de woning bovendien uitstekend geschikt voor elektrisch rijden.

Indeling
Begane grond
Via de verzorgde voortuin en eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte die half betegeld is en voorzien is van een vrijhangend closet, fonteintje, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De hal is praktisch opgezet en vormt een nette binnenkomst. De woonkamer ligt aan de achterzijde en is door de grote raampartijen heerlijk licht. De ruimte heeft een rustige uitstraling, strakke wandafwerking en een moderne vloer, waardoor er een neutrale basis ontstaat die gemakkelijk naar eigen smaak is in te richten. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en door de raampartij en deur naar de tuin loopt binnen en buiten mooi in elkaar over. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder; inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een oven van de merken Siemens en Bora. De keuken is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling met een luxe ogend werkblad in natuursteenlook. De keuken heeft een praktische hoekopstelling en biedt veel werk- en bergruimte.

IN EEN RUSTIGE OMGEVING

Dankzij het raam aan de voorzijde komt ook hier prettig daglicht binnen. Onder de trap is een handige trapkast aanwezig. Ideaal voor voorraad, schoonmaakspullen of andere dagelijkse zaken die je graag uit het zicht houdt.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De slaapkamers zijn logisch verdeeld over de verdieping en bieden goede gebruiksmogelijkheden als ouderkamer, kinderkamers, werkkamer of garderobekamer. De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en heeft een prettige lichtinval door de brede ramen. De overige kamers zijn eveneens praktisch van vorm en daardoor goed in te richten. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en uitgevoerd met lichte wandtegels en een donkere vloertegel. De badkamer is voorzien van een wastafel, inloopdouche, toilet en vloerverwarming. Daarmee is de ruimte compleet en comfortabel uitgevoerd.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is een grote meerwaarde van deze woning. Hier bevindt zich een ruime zolderverdieping met een raam in de zijgevel, hierdoor komt er veel daglicht binnen. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en de technische installaties, waaronder de warmtepomp (Daikin 2022) en ventilatievoorzieningen. Door de bruikbare vloeroppervlakte en de aanwezigheid van daglicht is dit een veelzijdige ruimte. Deze verdieping kan uitstekend dienstdoen als vierde slaapkamer, werkruimte, hobbykamer, speelkamer of extra bergruimte. De schuine daklijnen geven de ruimte karakter, terwijl er in het midden voldoende stahoogte aanwezig is voor dagelijks gebruik.

Tuin en buitenruimte
De achtertuin is een belangrijk pluspunt van deze woning. Met een oppervlakte van circa 110 m², een diepte van circa 10 meter en een breedte van circa 11 meter is dit een royale buitenruimte. De tuin ligt op het westen, waardoor je vooral in de middag en avond van de zon kunt genieten. Dat maakt de tuin zeer geschikt voor lange zomeravonden. Direct achter de woning ligt een terras, bereikbaar vanuit de woonkamer. Verder bestaat de tuin uit gazon, bestrating, beplanting en een groene erfafscheiding. Door de hoekligging voelt de tuin ruim en open aan. Er is een achterom aanwezig, wat praktisch is voor fietsen, tuinmaterialen of containers. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 6 m², voorzien van elektra. Deze ruimte is handig voor het stallen van fietsen, gereedschap, tuinmeubilair of andere spullen. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig en hier bevindt zich ook de laadpaal, een waardevolle voorziening voor wie elektrisch rijdt of daarop voorbereid wil zijn.

5 highlights van deze woning
- Modern gebouwd, eigentijds afgewerkt en gelegen op een ruim perceel van 279 m².
- Volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepomp, warmteterugwinning, balansventilatie en 5 zonnepanelen.
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping en een royale zolder die uitstekend bruikbaar is als vierde slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.
- Achtertuin van circa 110 m² met terras, gazon, achterom, zijtuin en vrijstaande houten berging met elektra.
- Parkeren op eigen terrein én voorbereid op elektrisch rijden.



Entree en toiletruimte

In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte die half betegeld is en voorzien is van een vrijhangend closet, fonteintje, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De hal is praktisch opgezet en vormt een nette binnenkomst.



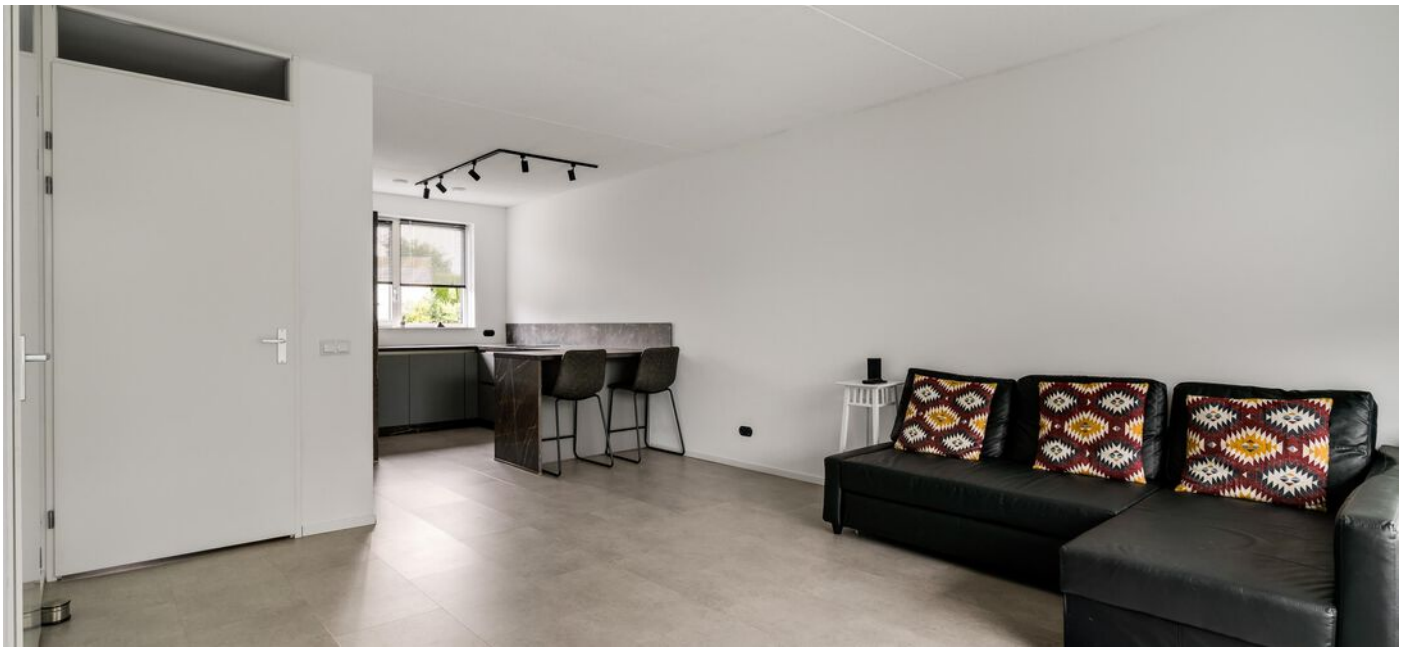




Woonkamer

De woonkamer ligt aan de achterzijde en is door de grote raampartijen heerlijk licht. De ruimte heeft een rustige uitstraling, strakke wandafwerking en een moderne vloer, waardoor er een neutrale basis ontstaat die gemakkelijk naar eigen smaak is in te richten. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en door de raampartij en deur naar de tuin loopt binnen en buiten mooi in elkaar over.









Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling met een luxe ogend werkblad in natuursteenlook. De keuken heeft een praktische hoekopstelling.













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De slaapkamers zijn logisch verdeeld over de verdieping en bieden goede gebruiksmogelijkheden als ouderkamer, kinderkamers, werkkamer of garderobekamer.










CeraVe







Tuin

De achtertuin is een belangrijk pluspunt van deze woning. Met een oppervlakte van circa 110 m², een diepte van circa 10 meter en een breedte van circa 11 meter is dit een royale buitenruimte. De tuin ligt op het westen, waardoor je vooral in de middag en avond van de zon kunt genieten.









Omgeving

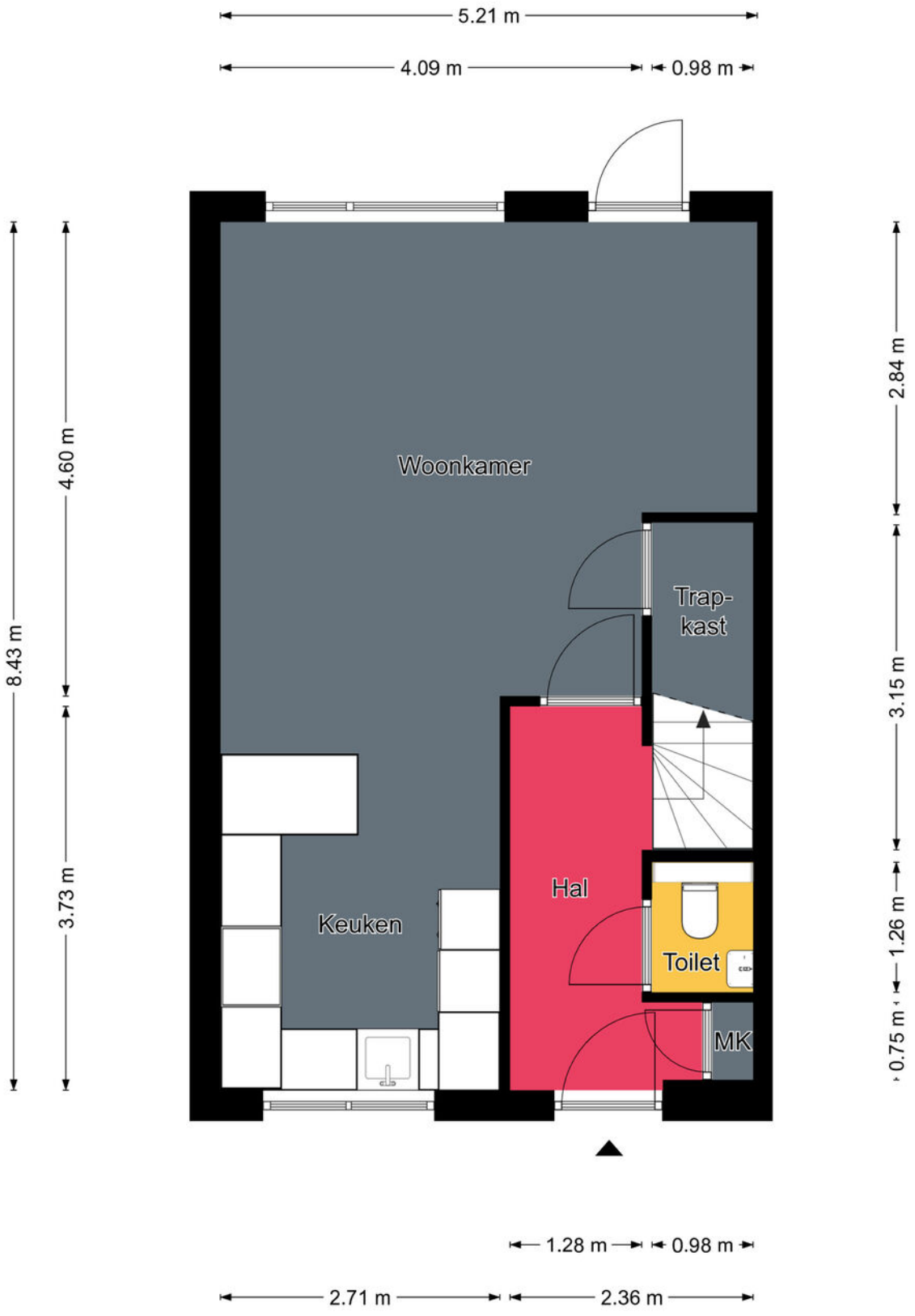
De woning ligt in een rustige, jonge woonomgeving in Broekhuizen. De straat heeft een verzorgd en vriendelijk karakter, met moderne woningen, groen in de omgeving en een open ligging.







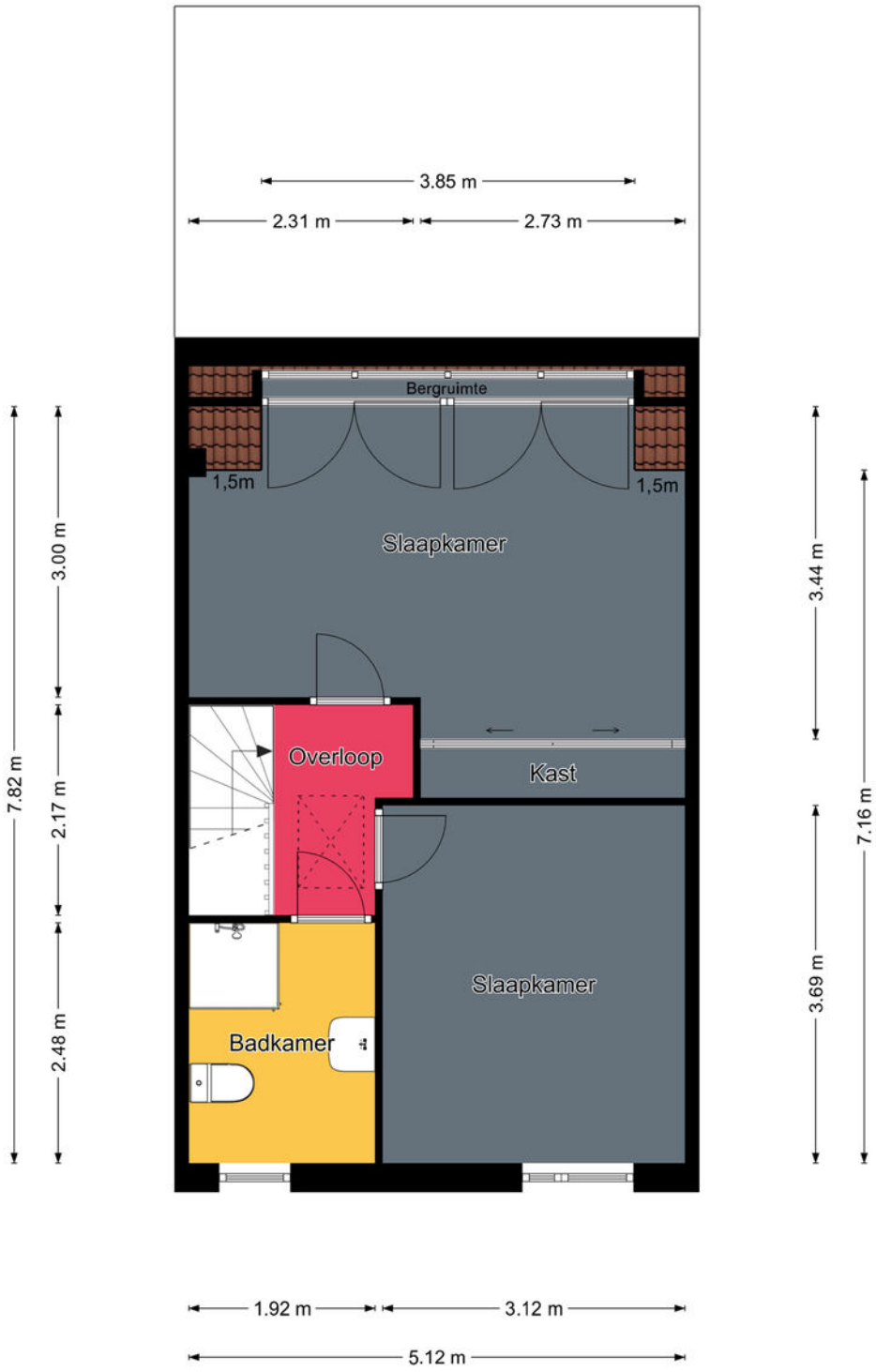
Begane grond



Begane grond

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

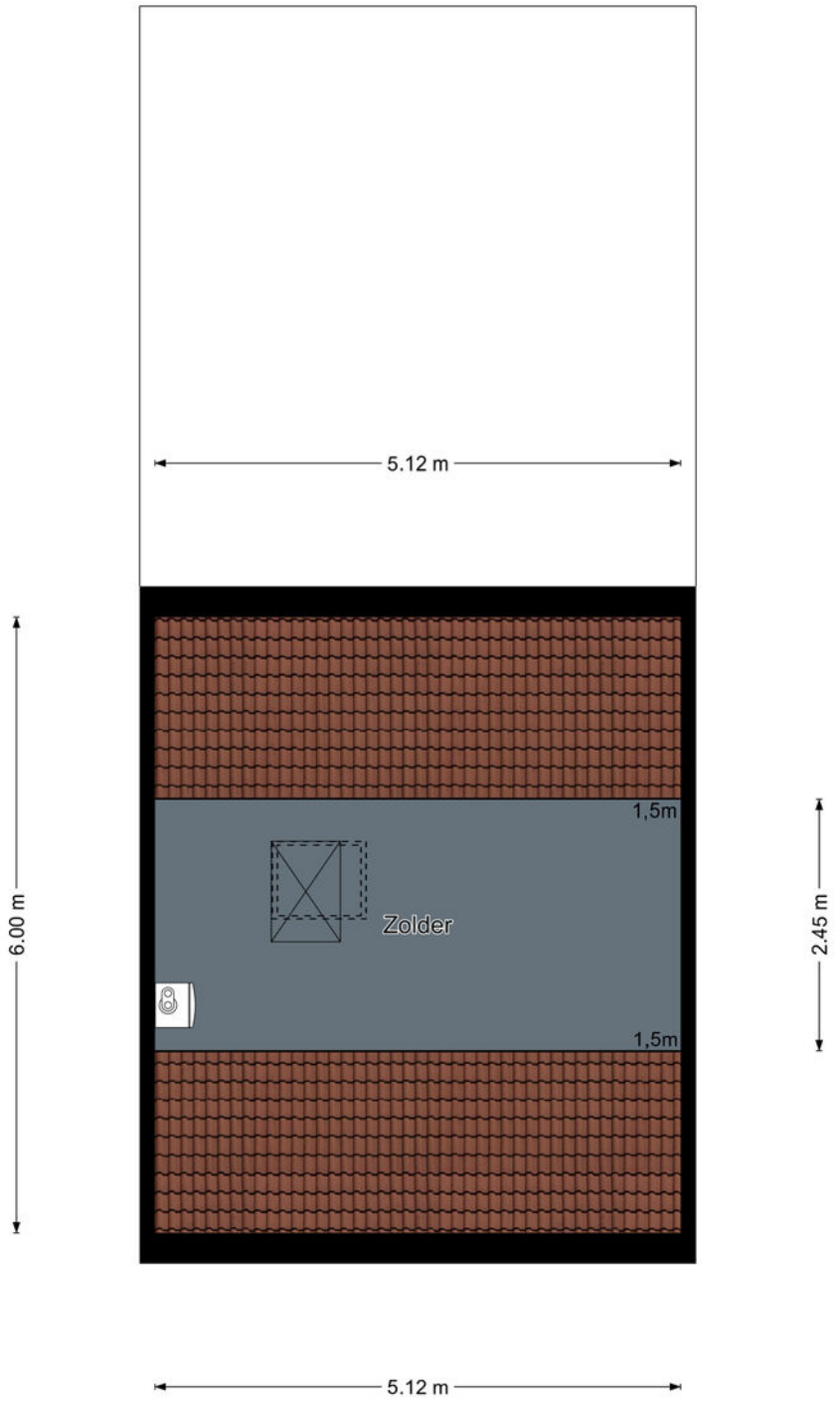
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

Lijst van zaken

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☐
– PVC	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Koelkast	☐	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐

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:

NVM

Peelrand Makelaardij
... Peelrand weet hoe u wilt wonen!
0478-568846
www.peelrand.com

Boonen makelaardij
Wij doen ons huiswerk goed voor u!
0478-556900
www.boonenmakelaardij.nl

Jilisenmakelaardij
0478-636915
www.jilisenmakelaardij.nl

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS
077-3989090
www.intermakelaars.com

connect makelaars
dat klikt!
0478-513700
www.connectmakelaars.com

Boek & Offermans Makelaars
0478-636922
www.boek-offermans.nl

Amak Makelaardij Venray
06-53396627
www.amakvenray.nl

VOSHAART MAKELAARDIJ
0478-510342
www.voshaart.nl

Kijk op nvmlimburg.nl voor meer informatie


PALM







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 Dusseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark “Toverland”, ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Het is wel duidelijk dat u zich geen moment hoeft te vervelen in Horst aan de Maas. U kunt wandelen, winkelen, fietsen, sporten en recreëren zoveel u wilt.

Kadastrale kaart

Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.



- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?
Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo, bent u bij ons aan het juiste adres. Wij kennen echt iedere straat in deze gemeentes en zijn lokaal betrokken. Bij InterMakelaars weten we dat het kopen of verkopen van een huis enerverend, uitdagend en spannend is, het gaat immers om geld en emotie. Wij helpen u graag bij het kopen of verkopen van uw (nieuwe) thuis. Wij hanteren hierbij doeltreffende marketing. Wij zien het verkopen van uw woning als een gemeenschappelijke uitdaging en mag van ons verwachten dat we betrokken en gedreven zijn, ons inleven in uw situatie, maar bovenal meedenken met u als onze klant.

Taxaties?
In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. InterMakelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreide rapportage tegen aantrekkelijke tarieven.

Hypotheken?
Door onze samenwerking met een aantal grote landelijke banken, maar vooral ook met een aantal lokale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u ook snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek. Wij kunnen door onze goede afspraken voor zowel de koper als de verkoper binnen 48 uur een hypotheekgesprek regelen. Vraag dus gerust naar de ervaringen van onze makelaar.

Ondernemers opgelet!
Ook voor ondernemers zijn wij actief. Via onze gecertificeerde bedrijfsmakelaar kunnen wij u van het juiste advies voorzien. Of het nu gaat om aanhuur-/aankoopbegeleiding, verhuur-/verkoopbegeleiding, taxaties, advies of bedrijfsoverdracht, wij kennen de weg en hebben goede afspraken met accountantskantoren in Noord Limburg.

Waarom InterMakelaars?



Unique Selling Points

- Enorm bereik met groot netwerk aan asprirant-kopers
- Meer dan 25 jaar ervaring
- Verkoopgarantie: U betaalt pas courtage als uw woning verkocht is
- Onze makelaars zijn door de NVM beëdigd
- Funda-presentatie op maat: Brons, Zilver of Goud passend bij uw woning en verkoopstrategie
- Gemiddelde klantwaardering van een 8,7
- 2 kantoren in Noord-Limburg (u kunt altijd binnen lopen)

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

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

Onze beoordeling ★★★★½ 8,7

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 clausule?

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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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