

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



JACOB POELSWEG 4 TE AMERICA

Vraagprijs € 798.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Slaapkamer en complete badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen
- ✓ Vijf slaapkamers en twee volwaardige badkamers
- ✓ Royale tuin met grote overkapping, serre en vrijstaand tuinhuis met berging
- ✓ Volledig geïsoleerd, energielabel B en voorzien van diverse comfortabele voorzieningen

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	238 m ²
Perceeloppervlakte	1500 m ²
Inhoud	1228 m ³
Bouwjaar	2004
Tuin	tuin rondom
C.V.-Ketel	Nefit 2005
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	B

Vrijstaand wonen in America!

Vrijstaand wonen met ruimte en volop leefcomfort op een prachtige locatie!

Aan een rustige weg, net buiten de bebouwde kom van America, ligt deze indrukwekkende vrijstaande woning met aangebouwde garage, royale overkapping, serre, vrijstaand tuinhuis en een prachtig perceel van maar liefst 1.500 m². De woning is gebouwd in 2004 en combineert ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking op een bijzonder aantrekkelijke manier. Met een woonoppervlakte van circa 238 m², vijf slaapkamers, twee complete badkamers en volop bergruimte is dit een woning die zich uitstekend leent voor grote gezinnen, levensloopbestendig wonen of werken aan huis. Wat direct opvalt, is de verzorgde uitstraling van zowel de woning als het perceel. De klassieke architectuur met warme gevelsteen, fraaie kapconstructie en grote raampartijen zorgt voor een tijdloze uitstraling. Binnen wordt dit gevoel voortgezet met een sfeervolle woonkamer voorzien van een stijlvolle gashaard, een royale leefkeuken, hoogwaardige sanitaire voorzieningen en een praktische indeling. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond behoort gelijkvloers wonen eveneens tot de mogelijkheden.

De woning is gelegen aan de Jacob Poelsweg in America, een geliefde locatie voor wie rustig wil wonen met veel privacy en ruimte om zich heen. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen en een landelijke sfeer, terwijl voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en horeca op korte afstand bereikbaar zijn. Bovendien bevinden uitvalswegen richting Horst, Venray en de A67 zich binnen handbereik, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is. America staat bekend om haar gemoedelijke karakter en groene omgeving.

Natuurlijkhebbers kunnen hier volop genieten van wandel- en fietsroutes door bossen, velden en natuurgebieden. Tegelijkertijd biedt het dorp een actief verenigingsleven en een prettige woonomgeving voor jong en oud.

Indeling

Begane grond

Via de ruime en verzorgde ontvangsthall wordt direct duidelijk dat deze woning met aandacht voor ruimte en comfort is ontworpen. De hoge vide in combinatie met de stijlvolle houten trapconstructie zorgt voor een indrukwekkend en open entreegevoel. Vanuit hier zijn het gastentoilet, de meterkast, de woonkamer, de trapopgang naar de verdieping én de slaapkamer op de begane grond bereikbaar. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor meerdere zit- en leefgedeeltes en is ruim genoeg om zowel een royale zithoek als een aparte eethoek te creëren. De stijlvolle schouw met ingebouwde gashaard vormt een echte blikvanger en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. De afwerking met sierlijsten, inbouwspots en de fraaie vloer versterken het luxe en verzorgde karakter van de ruimte. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, die op natuurlijke wijze overloopt in de keuken. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen koken, eten en wonen. De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en beschikt over een royale hoekopstelling met veel kastruimte, een donker natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder; inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een koffiemachine van het merk Siemens. Door de praktische indeling is er volop werk- en bergruimte aanwezig. Tevens biedt de keuken voldoende plaats voor een ontbijttafel of een gezellige koffiehoek. Vanuit de keuken bereikt u een tweede portaal aan de achterzijde van de woning.

Vrijstaand wonen in America!

Dit gedeelte zorgt voor een praktische verbinding tussen de leefruimtes, de badkamer, de garage en de tuin. Vanaf de oprit is er toegang tot het tweede portaal. Deze ruimte is voorzien van witgoedaansluitingen. De badkamer op de begane grond is ruim van opzet en compleet ingericht met een bubbelbad, een comfortabele inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en een toilet. De lichte kleurstelling en nette afwerking zorgen voor een frisse en rustige uitstraling. Direct naast de badkamer bevindt zich de royale slaapkamer op de begane grond. Dankzij de ruime afmetingen en de prettige lichtinval is dit een comfortabele kamer die uitstekend dienst kan doen als hoofdslaapkamer, werk/speelkamer. Hiermee is de woning bovendien perfect geschikt voor levensloopbestendig wonen of voor bewoners die graag alle dagelijkse voorzieningen op de begane grond wensen. De serre vormt een fijne extra leefruimte en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. Door de grote glaspartijen staat u hier voortdurend in contact met buiten en kunt u het hele jaar door genieten van het groen en de rust rondom de woning. Aansluitend bevindt zich de zeer royale overkapping (voorzien van 2 lichtkoepels) die zich uitstrekt over vrijwel de volledige achterzijde van de woning. Deze overdekte buitenruimte biedt volop mogelijkheden voor lange zomeravonden, gezellige diners of ontspannen momenten in de schaduw. Dankzij de omvang van de overkapping ontstaat hier een volwaardige verlenging van het woonoppervlak. De aangebouwde garage is volledig geïsoleerd en multifunctioneel in gebruik. Deze ruimte beschikt over een stofzuigsysteem, keukenblok, verwarming, water, elektra en zowel aan de voorzijde als achterzijde een elektrische sectionaaldeur. Daarnaast is er een praktische vliering aanwezig voor extra opslagruimte.

Eerste verdieping

Via de ruime overloop met vide bereikt u de eerste verdieping, die een open en lichte indruk maakt. Vanaf hier heeft u toegang tot vier volwaardige slaapkamers, de tweede badkamer en een praktische berging. Alle slaapkamers zijn prettig van formaat en profiteren van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen en gunstige indeling. De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte, terwijl de overige kamers eveneens uitstekend geschikt zijn voor gezinsleden of logés. Door de verzorgde afwerking en rustige uitstraling vormt deze verdieping een comfortabele en praktische woonlaag voor het hele gezin. De tweede badkamer is compleet en modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een ruime inloofdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige dakraam geniet de ruimte van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping nog een praktische berging, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers of huishoudelijke benodigdheden. De berging is voorzien van de C.V. ketel van het merk Nefit uit 2005.

Tweede verdieping

Vanuit de berging bereikt u de vlizotrap die toegang geeft tot de tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit meerdere royale zolderruimtes die momenteel dienstdoen als bergingruimte.

Vrijstaand wonen in America!

Tuin

Het perceel biedt een fraaie combinatie van groen, privacy en comfort, waardoor u hier optimaal kunt genieten van rust en buitenleven. Aan de achterzijde ligt een verzorgd aangelegde tuin met een ruim gazon, volwassen bomen, sierborders en meerdere terrassen waar u op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. De royale overkapping vormt een prettig verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte voor een lounge- of eethoek. De tuin biedt daarnaast volop mogelijkheden voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of het creëren van extra zitplekken. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol prieel, een heerlijke plek om in alle rust van de omgeving te genieten. Verder is er een vrijstaand tuinhuis met aangrenzende berging aanwezig.

De ruime oprit en royale bestrating rondom de woning zorgen bovendien voor veel praktisch gemak en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel maakt een verzorgde en complete indruk die perfect aansluit bij het hoogwaardige karakter van deze vrijstaande woning.





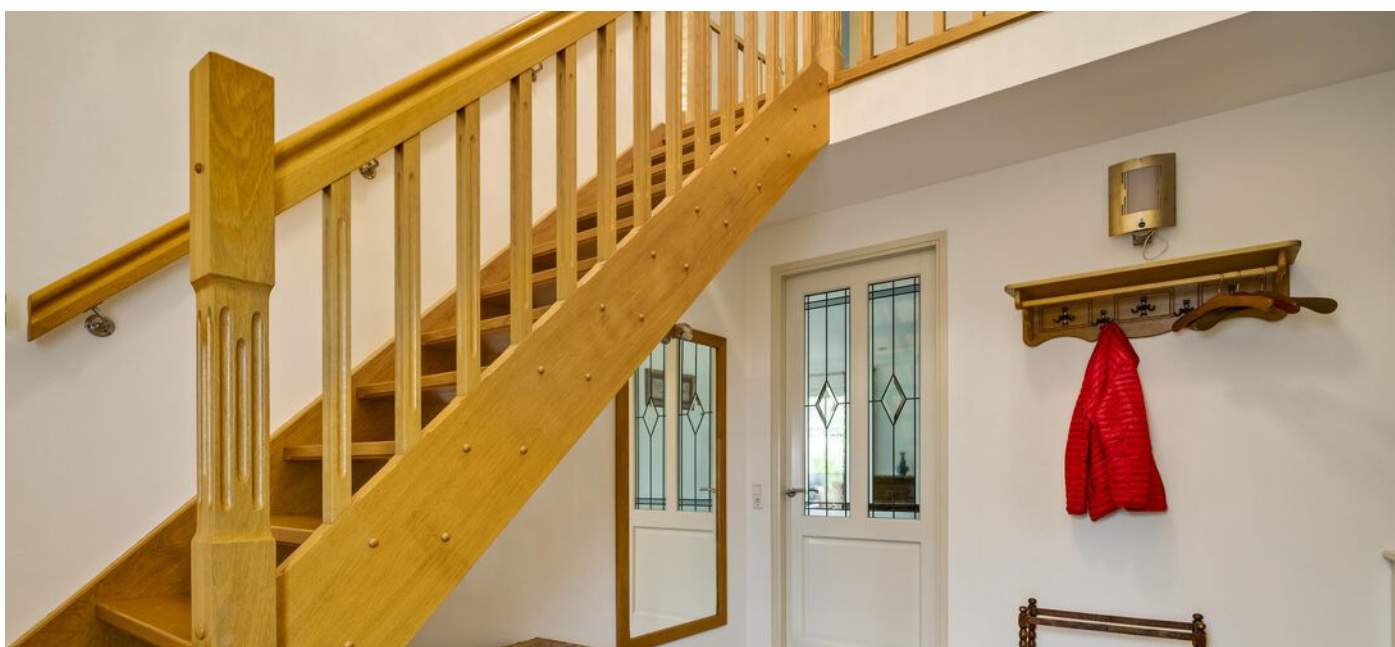
Omgeving

De woning is gelegen aan de Jacob Poelsweg in America, een geliefde locatie voor wie rustig wil wonen met veel privacy en ruimte om zich heen. De omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen en een landelijke sfeer, terwijl voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen en horeca op korte afstand bereikbaar zijn. Bovendien bevinden uitvalswegen richting Horst, Venray en de A67 zich binnen handbereik, waardoor de bereikbaarheid uitstekend is.



Entree

De hoge vide in combinatie met de stijlvolle houten trapconstructie zorgt voor een indrukwekkend en open entreegevoel.





Slaapkamer BG

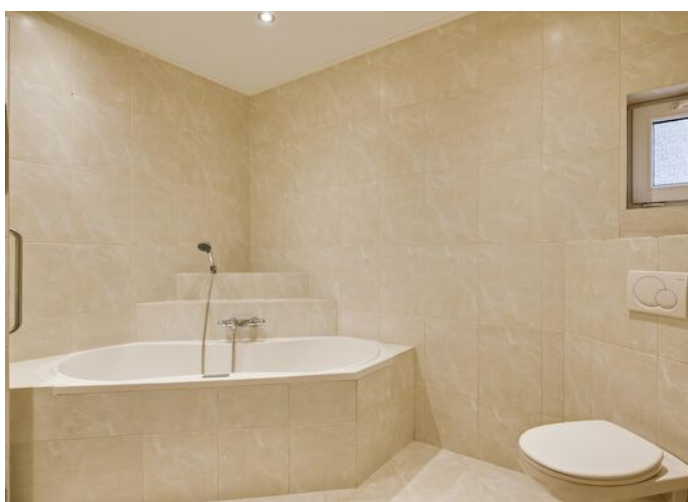
Door de slaapkamer op de begane grond is de woning perfect geschikt voor levensloopbestendig wonen. De slaapkamer kan ook uitstekend dienst doen als werk/spelkamer.





Badkamer BG

De badkamer op de begane grond is ruim van opzet en compleet ingericht met een bubbelbad, een comfortabele inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een toilet.





Woonkamer

De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor meerdere zit- en leefgedeeltes en is ruim genoeg om zowel een royale zithoek als een aparte eethoek te creëren. De stijlvolle schouw met ingebouwde gashaard vormt een echte blikvanger en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid.





Eetkamer

De afwerking met sierlijsten, inbouwspots en de fraaie vloer versterken het luxe en verzorgde karakter van de ruimte. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, die op natuurlijke wijze overloopt in de keuken.





Keuken

De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en beschikt over een royale hoekopstelling met veel kastruimte, een donker natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder; inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een koffiemachine van het merk Siemens.



Serre

De serre vormt een fijne extra leefruimte en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. Door de grote glaspartijen staat u hier voortdurend in contact met buiten en kunt u het hele jaar door genieten van het groen en de rust rondom de woning.





Tweede portaal

De tweede portaal zorgt voor een praktische verbinding tussen de leefruimtes, de badkamer, de garage en de tuin. Vanaf de oprit is er toegang tot het tweede portaal. Deze ruimte is voorzien van witgoedaansluitingen.





Eerste verdieping

Via de ruime overloop met vide bereikt u de eerste verdieping, die een open en lichte indruk maakt. Vanaf hier heeft u toegang tot vier volwaardige slaapkamers, de tweede badkamer en een praktische berging.





Eerste verdieping

De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte, terwijl de overige kamers eveneens uitstekend geschikt zijn voor gezinsleden of logés.





Badkamer

De tweede badkamer is compleet en modern uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Dankzij het aanwezige dakraam geniet de ruimte van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





Overkapping

De royale overkapping vormt een prettig verlengstuk van de woning en biedt volop ruimte voor een lounge- of eethoek.





Tuin

De tuin biedt daarnaast volop mogelijkheden voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of het creëren van extra zitplekken. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol prieel, een heerlijke plek om in alle rust van de omgeving te genieten.





Tuin

De ruime oprit en royale bestrating rondom de woning zorgen bovendien voor veel praktisch gemak en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het geheel maakt een verzorgde en complete indruk die perfect aansluit bij het hoogwaardige karakter van deze vrijstaande woning.



Begane grond



Begane grond

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

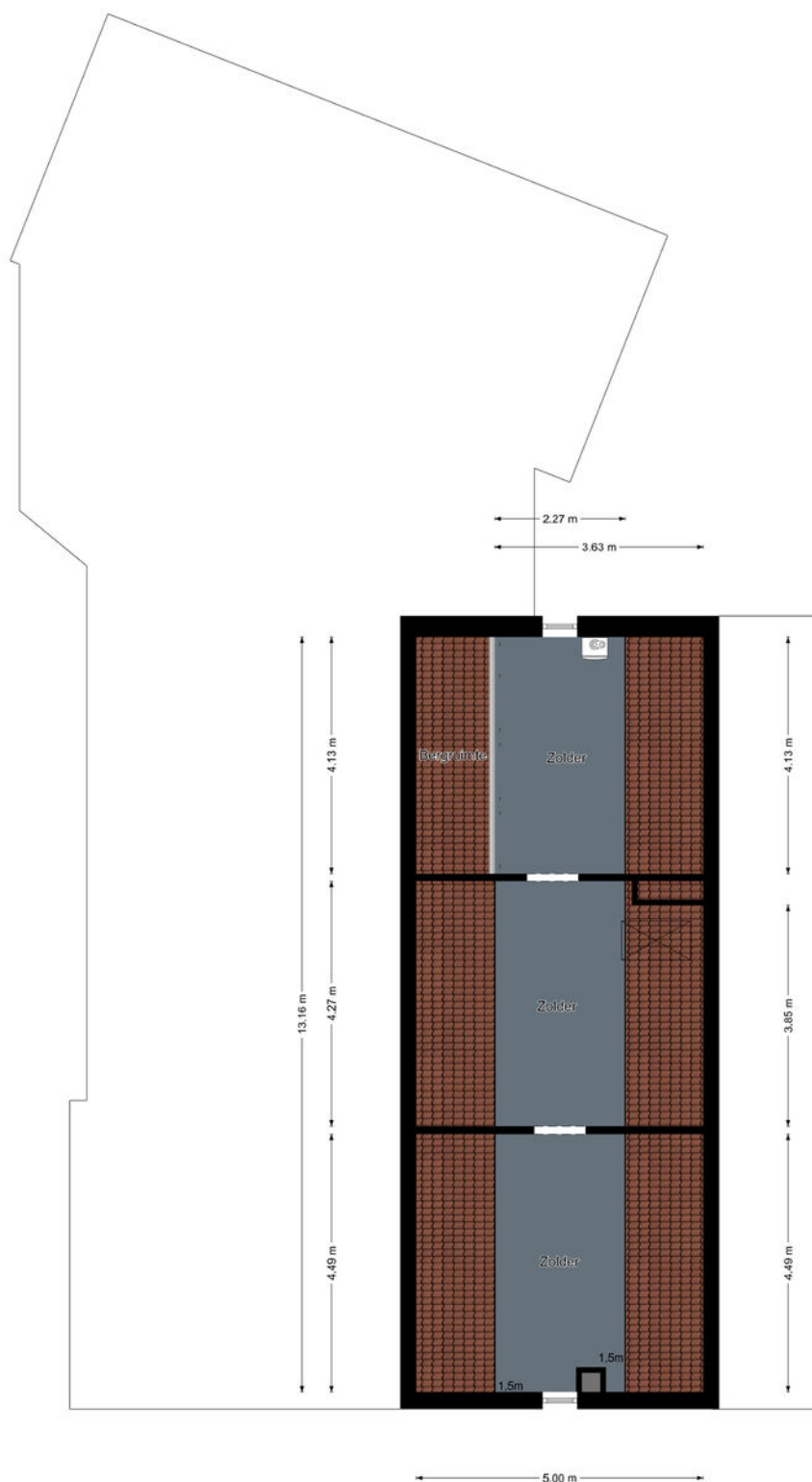
Eerste verdieping



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



**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Jacob Poelsweg 4, 5966 RB America

Datum:

21-05-2026

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐



WONEN IN HORST AAN DE MAAS

Gelegen in Noord-Limburg tussen de stedelijke centra van Venlo en Venray en in het landelijke gebied van Peel & Maas. De gemeente telt 40.000 inwoners verdeeld over 16 woonkernen. Diverse malen gekozen tot beste Limburgse woongemeente. In het centrum van Horst vindt u een uitgebreid en gezellig winkelcentrum. Ook de kernen Sevenum en Grubbenvorst hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden. Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen.

De bereikbaarheid van Horst aan de Maas is uitstekend door de centrale ligging ten opzichte van steden als Eindhoven, Nijmegen en Maastricht. Maar ook het Duitse Roergebied (o.a. Düsseldorf en Keulen) is goed te bereiken. De autosnelwegen A73, A67 en A2 zijn vanuit Horst aan de Maas snel te bereiken.

De luchthavens van Eindhoven Airport, Niederrhein (Weeze) en Düsseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

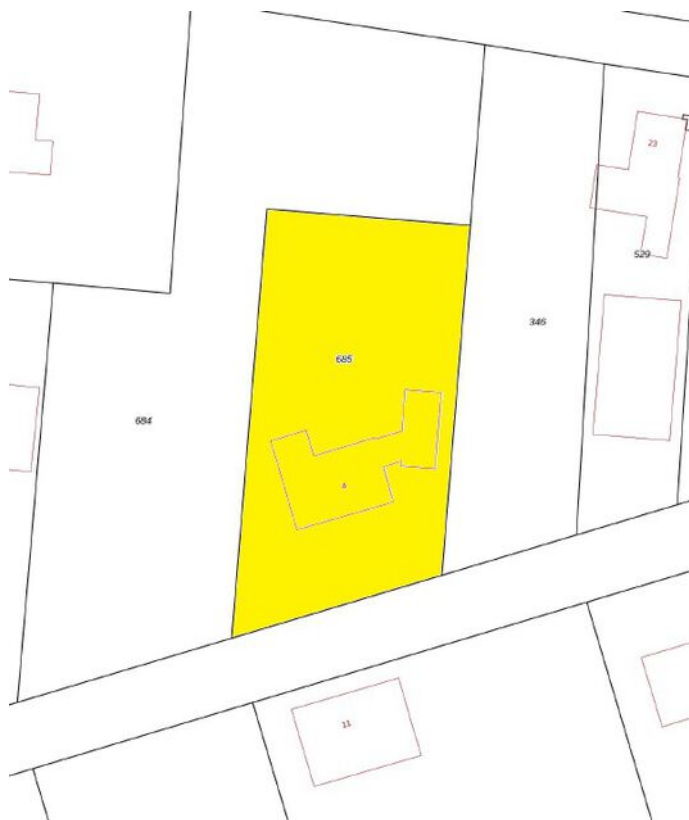
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst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

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

Kadastrale kaart

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

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



- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?

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

Taxaties?

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

Hypotheken?

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

Ondernemers opgelet!

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

Maak kennis met de meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle

bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop

ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

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

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. Wij helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

Bij overeenstemming wordt de model koopovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Na afloop van het financieringsvoorbehoud dient u een bankgarantie (10%) te verstrekken. Uw geldverstrekker kan dit voor u verzorgen.

Indien de woning gebouwd is voor 1993 zal een asbestclausule worden opgenomen in de overeenkomst.

Indien de c.v.-ketel in de woning gehuurd is, is koper verplicht de huurovereenkomst van verkoper over te nemen, dan wel voor zijn rekening de overeenkomst af te kopen.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

De notariskeuze is voorbehouden aan koper en dient binnen 5 dagen na mondelinge overeenstemming kenbaar te worden gemaakt aan de makelaar.

De notaris dient gevestigd te zijn in de gemeente waarin de woning is gelegen, of in een straal van 10 kilometer rondom de woning. Indien een notaris gekozen wordt buiten deze straal zijn de reiskosten en eventuele kosten van volmachten die verkoper moet maken voor rekening van koper.

Indien de kosten die de notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek meer bedragen dan € 200,00 zijn de meerkosten voor rekening van koper.

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht.

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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

www.intermakelaars.com

InterMakelaars Venlo

Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo
T 077-306 71 01
E venlo@intermakelaars.com

InterMakelaars Horst-Venray

Hoofdstraat 11
5961 EX Horst
T 077-3989090
E horst@intermakelaars.com