

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



STATIONSWEG 201 TE OOSTRUM

Vraagprijs € 1.280.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Maar liefst circa 378 m² woonoppervlakte op een royaal perceel van 3.185 m²
- ✓ Zes slaapkamers, meerdere leefruimtes én een zeer royale multifunctionele ruimte
- ✓ Een karakteristiek gemeentelijk monument met fraaie authentieke details en een herkenbare historische uitstraling

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	378 m ²
Perceeloppervlakte	3185 m ²
Inhoud	1874 m ³
Bouwjaar	1912
Tuin	achtertuin, zijtuin en boomgaard
Warmtepomp	Nefit-Bosch 2024
Warm water	gasboiler
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A+++

VRIJSTAAND WONEN

Vrijstaand wonen op formaat: 378 m²
woonoppervlakte, zes slaapkamers en volop
ruimte voor hobby, werk en ontspanning

Aan de Stationsweg 201 in Oostrum staat een vrijstaand monumentaal herenhuis dat zich vooral onderscheidt door zijn uitzonderlijke ruimte, karakter en veelzijdigheid. Met maar liefst circa 378 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, meerdere leefruimtes en een perceel van 3.185 m² is dit een woning voor wie méér zoekt dan alleen een ruim huis. De klassieke basis wordt gecombineerd met verrassende extra's zoals een serre, een royale multifunctionele ruimte, een grote hobbyzolder, sauna, kelder en omvangrijke garage- en bergruimte. Ook energetisch is de woning helemaal bij de tijd: het geheel beschikt over energielabel A+++, volledige isolatie, gevelverwarming, maar liefst 52 zonnepanelen en een in 2024 geplaatste 14 kWh all-electric lucht/waterwarmtepomp.

Ligging en omgeving

De woning ligt aan de Stationsweg in Oostrum, direct ten oosten van Venray. Oostrum combineert een dorps karakter met een bijzonder goede bereikbaarheid: de Stationsweg vormt een belangrijke verbinding richting Venray en ook de provinciale N270 en de A73 zijn snel bereikbaar. Station Venray ligt in Oostrum en biedt treinverbindingen richting onder meer Nijmegen, Venlo en Roermond. Voor dagelijkse voorzieningen kan men terecht in Oostrum zelf en in het nabijgelegen Venray, terwijl ook natuurgebieden zoals de Boschhuizerbergen en Landgoed Geijsteren op korte afstand liggen. Daarmee combineert deze locatie een goede bereikbaarheid met de nabijheid van zowel stad als buitengebied.

Monumentaal karakter

Stationsweg 201 is een karakteristiek gemeentelijk monument, gebouwd in 1912. Het vrijstaande herenhuis is door zijn symmetrische gevel, fraaie metselwerkdetails, karakteristieke raamopeningen en markante dakvorm al generaties lang een herkenbaar onderdeel van de Stationsweg. Bijzondere elementen zoals gemetselde booglijsten, sierbanden en glas-in-looddetails onderstrepen het authentieke karakter. Ondanks aanpassingen en modernisering door de jaren heen is de oorspronkelijke uitstraling overtuigend behouden gebleven. Een woning die zich dan ook onderscheidt door haar historie, architectuur en monumentale allure.

Indeling

Begane grond

De entree aan de voorzijde brengt u in de centrale hal, van waaruit de verschillende leefruimtes bereikbaar zijn en de trap naar de verdieping te vinden is.

Aan de ene zijde van de hal ligt de royale woonkamer van circa 32 m². Dankzij de prettige afmetingen is hier volop ruimte voor een ruime zithoek, waarbij de aanwezige open haard een sfeervol middelpunt vormt. De meerdere raampartijen zorgen bovendien voor een aangename lichtinval en versterken het ruimtelijke karakter. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de afzonderlijke eetkamer, die ruim genoeg is voor een grote eettafel en zich uitstekend leent voor lange diners of gezellige momenten met familie en vrienden. Door woonkamer en eetkamer van elkaar te scheiden, hebben beide vertrekken een duidelijke eigen functie en sfeer.

MET VOLOP RUIIMTE

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de keuken, die voldoende werk- en kastruimte biedt en een praktische verbinding vormt met de achterzijde van de woning. Vanuit de keuken is de serre bereikbaar. Dankzij de vele raampartijen vormt deze een prettige verbinding met buiten en kan de ruimte uitstekend worden gebruikt als extra zit-, eet- of tuinkamer.

Verder naar achteren bevindt zich een tweede hal met toilet, die toegang geeft tot de bijkeuken en aangrenzende bergingen. De bijkeuken biedt praktische ruimte voor huishoudelijke werkzaamheden, terwijl de bergingen zorgen voor volop extra opslag. Samen vormen deze ruimtes een functionele overgang tussen het woongedeelte en het achterste deel van de woning.

Achter de bijkeuken en bergingen bevindt zich een zeer royale multifunctionele ruimte. Dankzij de ruime opzet is deze uitstekend geschikt als speelkamer, atelier, praktijk- of kantoorruimte aan huis, fitnessruimte of hobbyruimte. Juist deze flexibiliteit maakt de ruimte tot een waardevolle aanvulling op de woning.

Het achterste gedeelte bestaat uit een zeer omvangrijke garage met aangrenzende berging. De garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en beschikt over eigen buitendeuren. Door de forse maatvoering is hier niet alleen plaats voor voertuigen, maar ook voor opslag, hobby's of werkzaamheden aan huis.

Eerste verdieping

De eerste verdieping begint met een centrale overloop waaraan vier slaapkamers liggen.

De slaapkamers zijn ruim opgezet en verdeeld over beide zijden van de woning, waardoor deze verdieping zich goed leent voor een groter gezin of voor het combineren van slaap-, werk- en logeerkamers. Indien gewenst biedt de royale opzet bovendien mogelijkheden om aanvullende slaapkamers te realiseren. De verdieping is daarnaast voorzien van airconditioning, die zodanig is geplaatst dat hiermee vrijwel de gehele woning kan worden gekoeld.

Een bijzonder onderdeel van deze verdieping is het achterste gedeelte. Hier bevindt zich een luxe en moderne badkamer van formaat, voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet en een praktische berging met ruimte voor apparatuur. De aanwezige infrarood sauna en de gas open haard geven deze badkamer en verdieping een extra luxe karakter.

Achter de badkamer ligt bovendien een uitzonderlijk grote hobbyzolder. Deze ruimte strekt zich over de achterbouw uit en biedt volop mogelijkheden als hobbyruimte, fitnessruimte, atelier, opslag of speelruimte. Ook hier liggen, afhankelijk van de gewenste indeling, mogelijkheden om extra slaap- of verblijfsruimtes te creëren.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor het totaal op zes slaapkamers uitkomt. Beide kamers beschikken over bergingruimte onder de schuine dakvlakken. Ook op de overloop is aanvullende kastruimte aanwezig.

EN EEN CENTRALE LOCATIE

Kelder

Onder een deel van de woning bevindt zich een kelder. Deze vormt een praktische aanvulling op de toch al royale hoeveelheid bergruimte en kan uitstekend worden gebruikt voor provisie, opslag of andere huishoudelijke doeleinden.

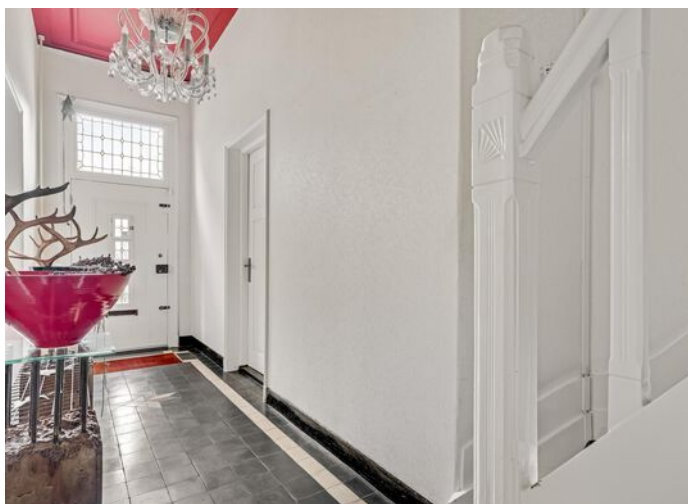
Tuin en buitenruimte

Ook buiten zet de schaal van de woning zich overtuigend voort. Het perceel beslaat maar liefst 3.185 m² en biedt daarmee uitzonderlijk veel ruimte rondom de woning. De verzorgde achter- en zijtuin samen met de boomgaard met hoogstambomen bieden volop mogelijkheden en ruimte voor verschillende zitplekken, speelruimte en het houden van dieren.

Voor het gebruik en onderhoud van het terrein zijn bovendien twee waterbronnen aanwezig: één met hydrofoor ten behoeve van de loods en één ten behoeve van de ondergrondse beregeningsinstallatie.

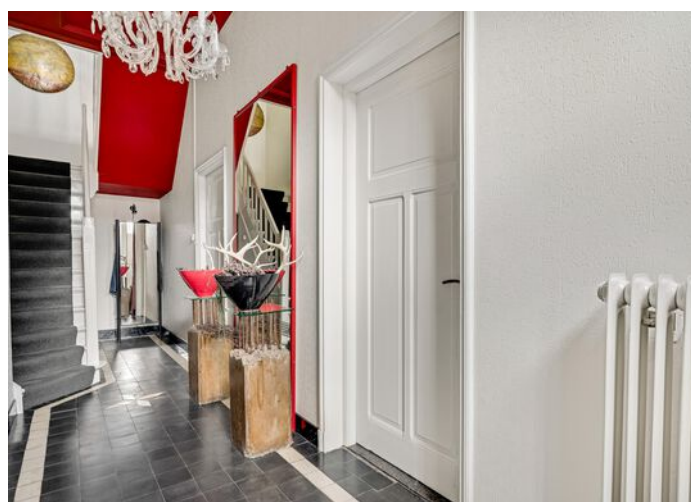
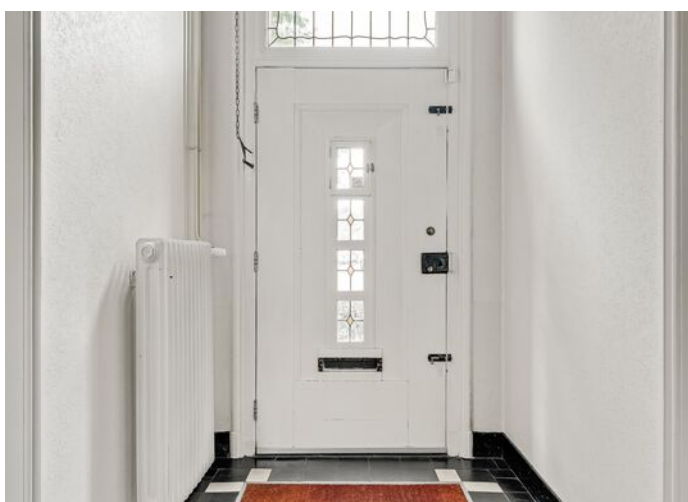
Daarnaast zijn er diverse grote overdekte buitenruimtes. Zo is er een vrijstaande overkapping/schuur, ideaal als beschutte lounge- of eetplek of voor aanvullende opslag. Naast een tweetal overkappingen/schuren staat centraal in de achtertuin een tuinhuis, voorzien van isolatie, glazen schuifpuien en een verwarmingstoestel. Deze voorziening maakt dat lange tijd in het jaar van de tuin en aangrenzende vijver kan worden genoten.





Entree

De entree aan de voorzijde brengt u in de centrale hal, van waaruit de verschillende leefruimtes bereikbaar zijn en de trap naar de verdieping te vinden is.





Woonkamer

Aan de ene zijde van de hal ligt de royale woonkamer van circa 32 m². Dankzij de prettige afmetingen is hier volop ruimte voor een ruime zithoek, waarbij de aanwezige haard een sfeervol middelpunt vormt. De meerdere raampartijen zorgen bovendien voor een aangename lichtinval en versterken het ruimtelijke karakter.

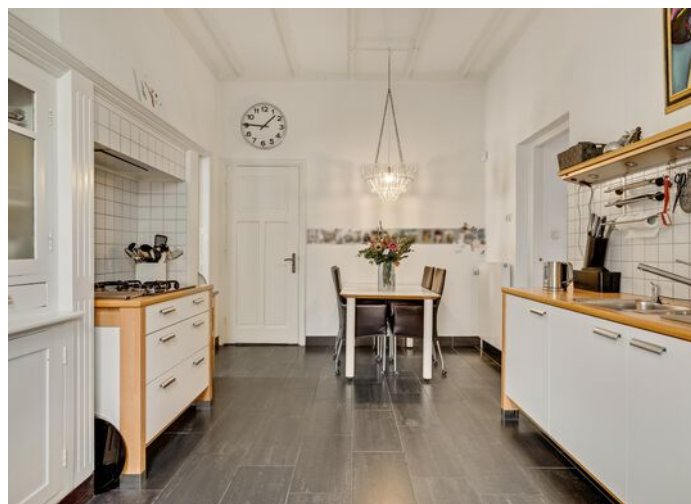




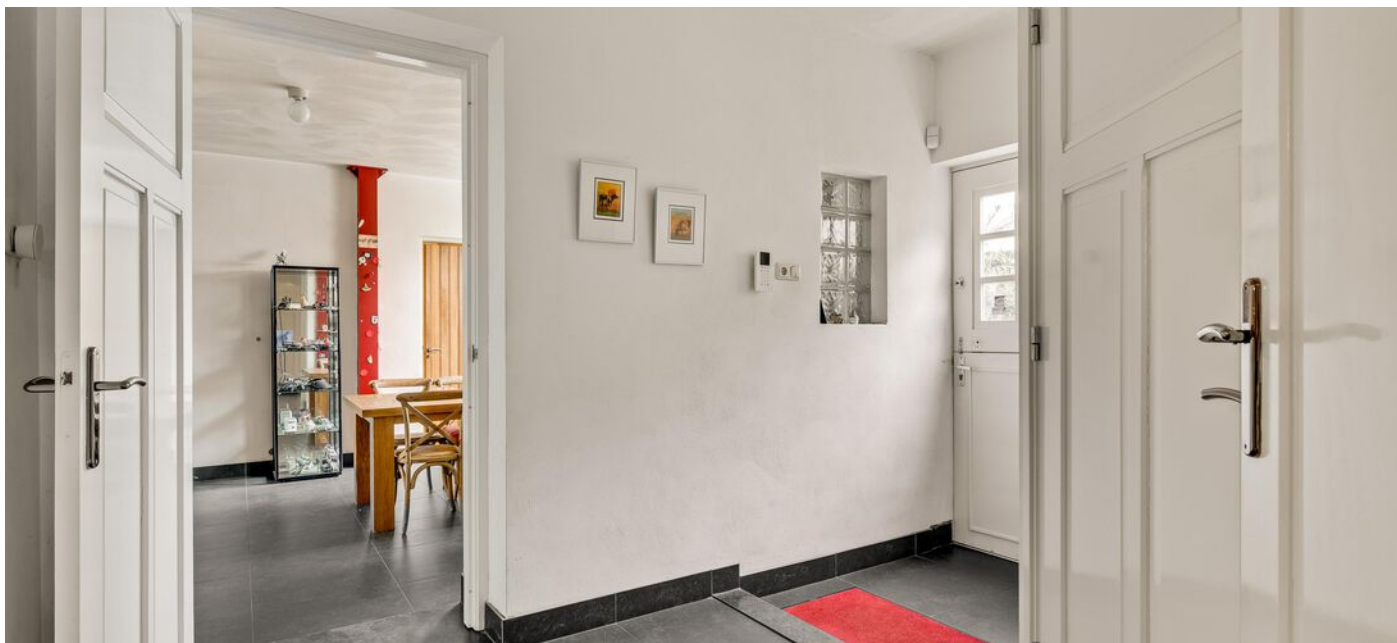


Keuken

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de keuken, die voldoende werk- en kastruimte biedt en een praktische verbinding vormt met de achterzijde van de woning. Vanuit de keuken is de serre bereikbaar.







Hal en toilet

Verder naar achteren bevindt zich een tweede hal met toilet, die toegang geeft tot de bijkeuken en aangrenzende bergingen.

De bijkeuken biedt praktische ruimte voor huishoudelijke werkzaamheden, terwijl de bergingen zorgen voor volop extra opslag. Samen vormen deze ruimtes een functionele overgang tussen het woongedeelte en het achterste deel van de woning.







Multifunctionele ruimte

Achter de bijkeuken en bergingen bevindt zich een zeer royale multifunctionele ruimte. Dankzij de ruime opzet is deze uitstekend geschikt als speelkamer, atelier, praktijk- of kantoorruimte aan huis, fitnessruimte of hobbyruimte. Juist deze flexibiliteit maakt de ruimte tot een waardevolle aanvulling op de woning.





Garage

Het achterste gedeelte bestaat uit een zeer omvangrijke garage met aangrenzende berging. De garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en beschikt over eigen buitendeuren. Door de forse maatvoering is hier niet alleen plaats voor voertuigen, maar ook voor opslag, hobby's of werkzaamheden aan huis.





Eerste verdieping

De eerste verdieping begint met een centrale overloop waaraan vier slaapkamers liggen. De slaapkamers zijn ruim opgezet en verdeeld over beide zijden van de woning.





Eerste verdieping

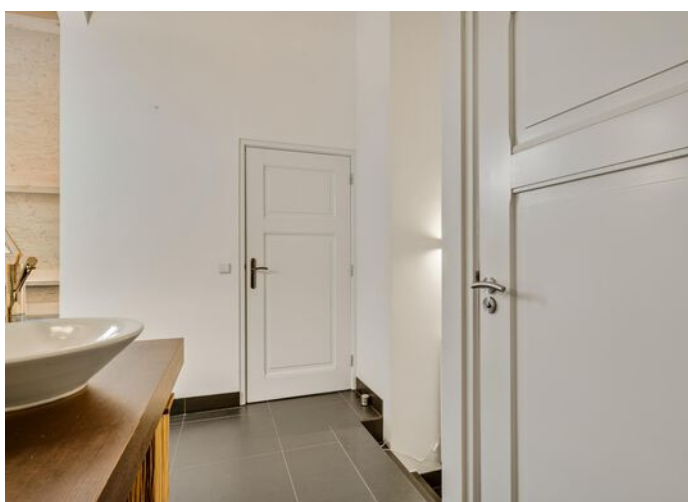
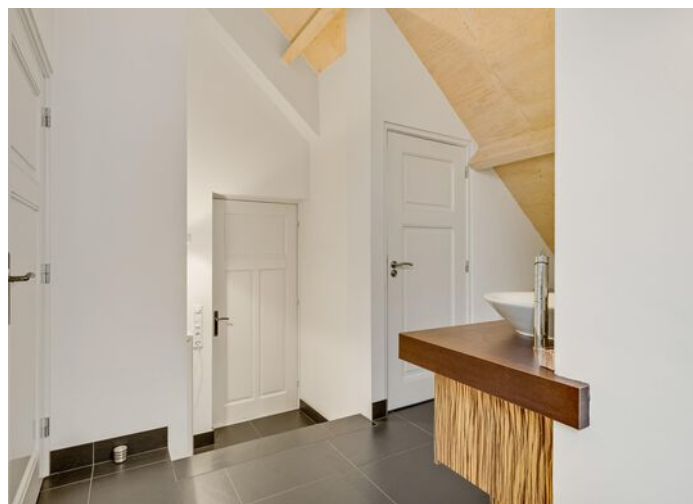
Indien gewenst biedt de royale opzet bovendien mogelijkheden om aanvullende slaapkamers te realiseren. De verdieping is daarnaast voorzien van airconditioning, die zodanig is geplaatst dat hiermee vrijwel de gehele woning kan worden gekoeld.





Badkamer

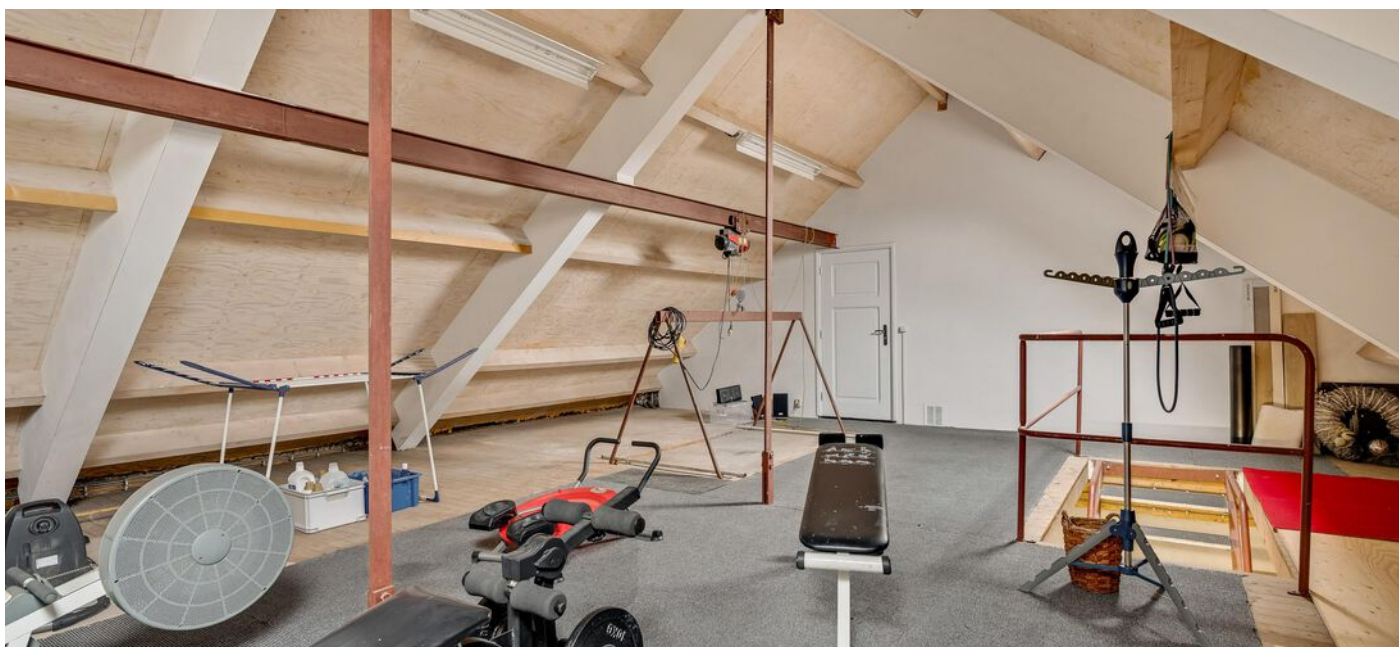
Een bijzonder onderdeel van deze verdieping is het achterste gedeelte. Hier bevindt zich een luxe en moderne badkamer van formaat, voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een afzonderlijk toilet.

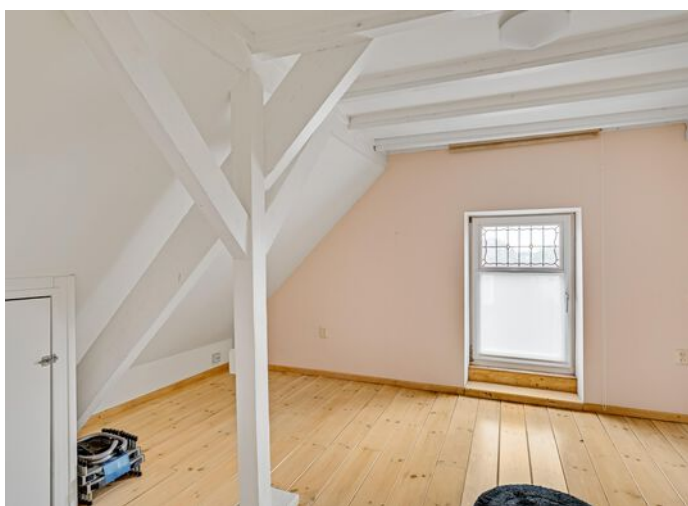




Hobby zolder

Achter de badkamer ligt bovendien een uitzonderlijk grote hobbyzolder. Deze ruimte strekt zich over de achterbouw uit en biedt volop mogelijkheden als hobbyruimte, fitnessruimte, atelier, opslag of speelruimte. Ook hier liggen, afhankelijk van de gewenste indeling, mogelijkheden om extra slaap- of verblijfsruimtes te creëren.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor het totaal op zes slaapkamers uitkomt. Beide kamers beschikken over bergruimte onder de schuine dakvlakken.







Tuin en buitenruimte

Ook buiten zet de schaal van de woning zich overtuigend voort. Het perceel beslaat maar liefst 3.185 m² en biedt daarmee uitzonderlijk veel ruimte rondom de woning.









Tuin en buitenruimte

Daarnaast zijn er een tweetal grote overdekte buitenruimtes/ carports van 95 m2 en 58 m2. Centraal in de achtertuin staat het tuinhuis bij de vijver.





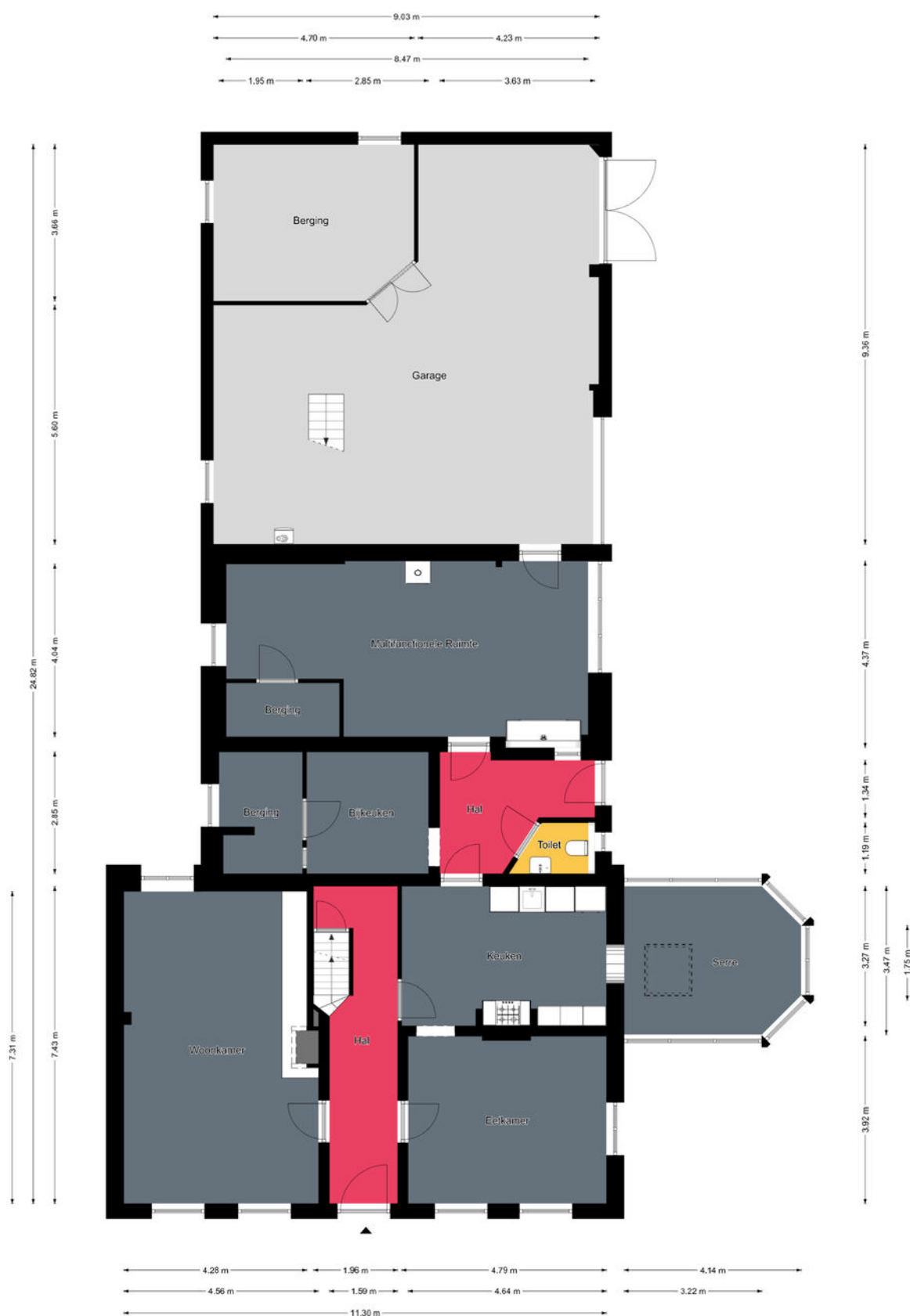
Tuin en buitenruimte

Samen met de garage betekent dit dat er uitzonderlijk veel ruimte beschikbaar is voor parkeren, stalling, opslag en hobbygebruik.





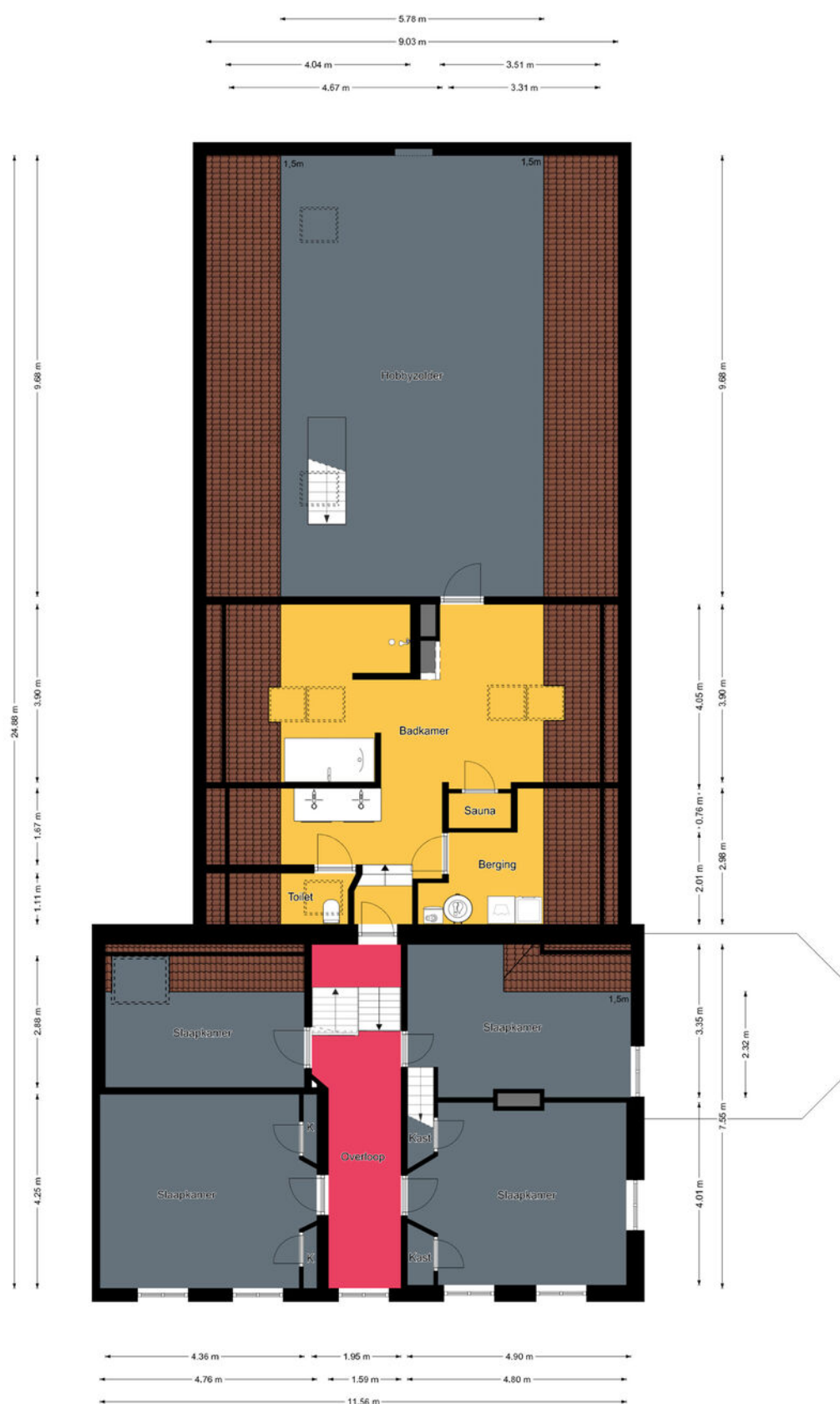
Begane grond



Begane grond

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

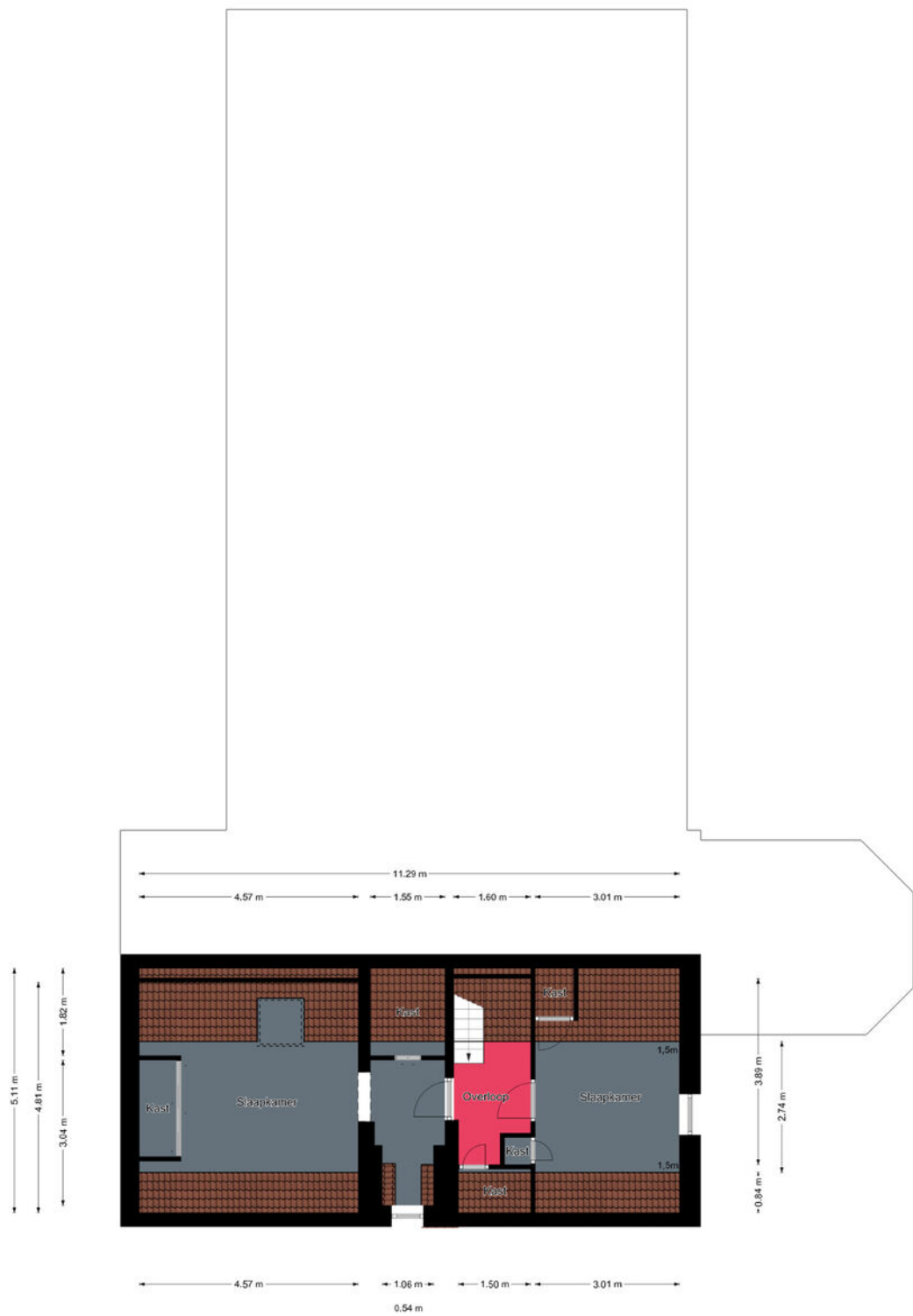
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

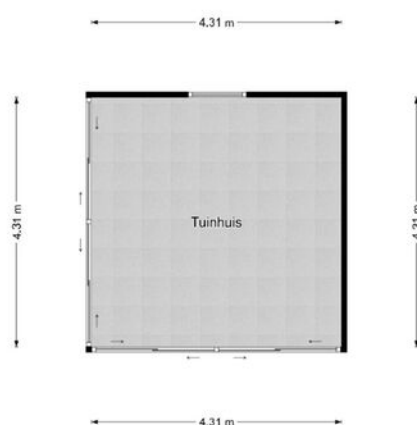
Tweede verdieping



Tweede verdieping

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

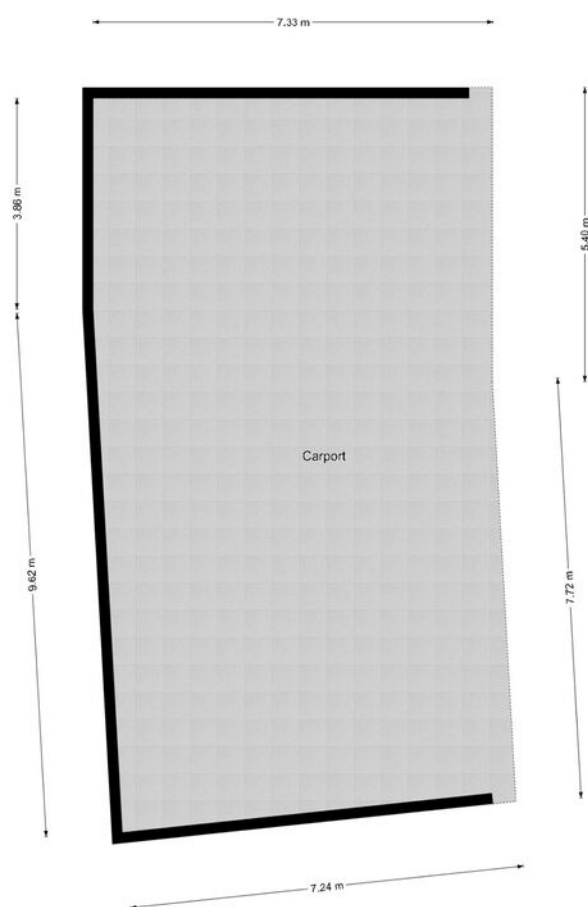
Overkapping



Tuinhuis

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

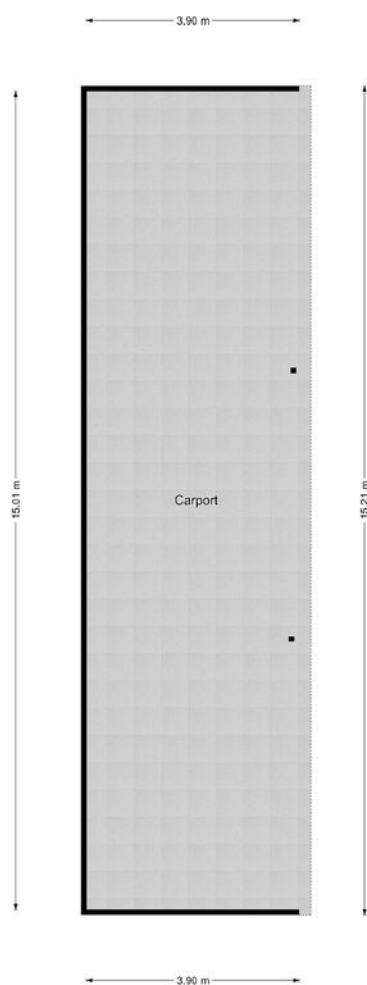
Carport 1



Carport

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

Carport 2



Carport

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:

Stationsweg 201, 5807 AB Oostrum

Datum:

05-10-2026

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.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

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

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐

(Voorzet) openhaard met toebehoren

	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Houtkachel

	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas)kachels

	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige, te weten:

– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
– Vaatwasser	☐	☐	☒	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Sauna met toebehoren

	☒	☐	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐

Zonwering buiten

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☒	☐
Kunstwerken/beelden	☐	☒	☐	☐
Tuintafel en interieur tuinhuis	☐	☐	☒	☐

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:**



0478-568846

www.peelrand.com



0478-556900

www.boonenmakelaardij.nl



0478-636915

www.jilisenmakelaardij.nl



077-3989090

www.intermakelaars.com



0478-513700

www.connectmakelaars.com



0478-636922

www.boek-offermans.nl



06-53396627

www.amakvenray.nl



0478-510342

www.voshaart.nl

Kijk op nvmlimburg.nl voor meer informatie



WONEN IN VENRAY

Gelegen in Noord-Limburg, op de grens met Noord-Brabant, biedt de gemeente Venray een aantrekkelijke combinatie van stedelijke voorzieningen, karakteristieke dorpskernen en een groene, landelijke omgeving. De gemeente bestaat uit de kern Venray en diverse omliggende dorpen, ieder met een eigen karakter en actief verenigingsleven. Het centrum van Venray beschikt over een gevarieerd winkel- en horeca-aanbod, met winkels voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken, restaurants, cafés en gezellige terrassen. Daarnaast zijn er uitgebreide voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport en cultuur. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de A73 en N270 zijn steden als Venlo, Nijmegen en Eindhoven goed bereikbaar. In Oostrum ligt station Venray, met treinverbindingen richting onder andere Nijmegen, Venlo en Roermond.

Ook voor natuurliefhebbers heeft Venray veel te bieden. In en rond de gemeente liggen diverse bos- en natuurgebieden, waaronder het Odapark, de Boschhuizerbergen en Landgoed Geijsteren. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en andere vormen van recreatie. Wonen in Venray betekent genieten van rust, ruimte en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en goede verbindingen binnen handbereik zijn.

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, Venray 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