

intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM
THUIS



VENRAYSEWEG 123a TE HORST

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



Kenmerken

- ✓ Royaal perceel met groot weiland en achterom.
- ✓ Gelijkvloers wonen mogelijk dankzij slaapkamers en badkamer op de begane grond.
- ✓ Enorme eerste verdieping en bergzolder met volop mogelijkheden voor een compleet nieuwe indeling.
- ✓ Ideaal voor paarden- of ponyliefhebbers, met weiland en dierenverblijf direct bij huis.

Type	tussenwoning
Woonoppervlakte	242 m ²
Perceeloppervlakte	3630 m ²
Inhoud	undefined m ³
Bouwjaar	1914
Tuin	voortuin, achtertuin
C.V.-Ketel	Nefit 2010
Warm water	cv-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	D

KARAKTERISTIEK WONEN

Karakteristiek wonen in een langgevelboerderij, volop ruimte om je heen én een royaal perceel van maar liefst 3.630 m²!

Deze tussenwoning maakt deel uit van een karakteristieke langgevelboerderij uit 1914, waarin drie woningen zijn ondergebracht. De woning zelf is in 1982 gerealiseerd in de voormalige stallen en biedt verrassend veel leef- en gebruiksruimte. Met meerdere slaapkamers op de begane grond, een grote voormalige garage die momenteel als extra kamer in gebruik is en volop mogelijkheden op de eerste verdieping, kun je hier alle kanten op. Het absolute pluspunt is echter de buitenruimte: achter de woning ligt een heerlijk vrij en diep perceel met een groot weiland, dat bovendien met de auto achterom bereikbaar is. Ideaal voor paarden- of ponyliefhebbers, hobbydieren of simpelweg voor wie graag veel grond bij huis heeft!

Hoewel de woning aan de Venrayseweg ligt, is de woonbeleving nadrukkelijk op de achterzijde gericht. Hier ervaar je juist de ruimte, het groen en de vrijheid van het buitenleven. Vanuit het achterliggende weiland wandel je bovendien zo richting de natuur. Tegelijkertijd woon je op korte afstand van Horst, waardoor dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Een bijzondere combinatie voor wie landelijk wil wonen, maar niet volledig afgelegen wil zitten. De woning beschikt over energielabel D, 10 zonnepanelen uit 2014 en een Nefit c.v.-ketel uit 2010. De houten kozijnen zijn voorzien van isolatieglas. De woning verdient op onderdelen modernisering, maar biedt juist daardoor volop kansen om het geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich de eerste

slaapkamer. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behangwanden. Dankzij de aanwezigheid van meerdere slaapkamers en sanitaire voorzieningen op deze woonlaag behoort volledig gelijkvloers wonen nadrukkelijk tot de mogelijkheden. Vanuit de hal zijn tevens de meterkast, voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars, en de toiletruimte met fonteintje bereikbaar. De badkamer is uitgevoerd met een douche, ligbad en vaste wastafel. Het sanitair en de bruine kleurstelling zijn gedateerd en bieden daarmee een goede basis om de ruimte geheel naar eigen smaak te vernieuwen. De tweede slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een combinatie van schoon metselwerk en gestucte wanden. Op de vloer ligt laminaat. Een tuindeur zorgt voor een directe verbinding met de terrasoverkapping en de achtertuin. Hierdoor wordt de woonbeleving sterk naar de rustige achterzijde van het perceel getrokken. Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is voorzien van een rechte keukenopstelling met gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven. De oven is momenteel defect. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer. In de bijkeuken bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine, een gootsteen en een praktische trapkast. Ook hier ligt een tegelvloer. Een bijzonder veelzijdige ruimte is de voormalige garage. Deze is volledig bij de woning betrokken en momenteel ingericht als kantoor/werkkamer, maar leent zich eveneens uitstekend als royale slaapkamer. Dankzij de eigen entree aan de voorzijde van de boerderij is deze ruimte bijvoorbeeld interessant voor iemand die wonen en werken aan huis wil combineren. De begane grond beschikt over betonnen vloeren, die grotendeels met tegelvloeren zijn afgewerkt.

VOLOP RUIMTE EN EEN royaal perceel

Eerste verdieping

De trap brengt je naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich momenteel een slaapkamer, een badkamer met douche en vaste wastafel en een toiletruimte. Het toilet dient nog te worden aangesloten en de douche is momenteel defect. Daarnaast is er een vaste bergkast waarin de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst. In de separate c.v.-ruimte bevindt zich de Nefit c.v.-ketel uit 2010. Een groot pluspunt van deze verdieping is de enorme hoeveelheid beschikbare ruimte. Vanuit de bestaande verdieping is namelijk toegang tot een gigantische bergzolder. Ook de verdiepingsvloer is uitgevoerd als betondek. Voor een toekomstige herindeling zijn al tekeningen gemaakt. De verdieping biedt daarmee interessante mogelijkheden om een compleet nieuwe slaapverdieping te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een royale masterbedroom met inloopkast en eigen badkamer, aangevuld met drie ruime slaapkamers, een tweede badkamer, een separaat toilet en bergzolder. De beschikbare ruimte geeft veel vrijheid om hier een indeling te creëren die aansluit bij de eigen gezinssituatie en woonwensen. Juist die flexibiliteit maakt de woning interessant voor verschillende doelgroepen: van een groot gezin tot iemand die gelijkvloers wil wonen en de verdieping voor kinderen, gasten, hobby's of opslag wil gebruiken.

Exterieur

Achter de woning begint misschien wel het meest onderscheidende onderdeel van dit object. Direct aan huis bevindt zich een terrasoverkapping, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar beschut buiten kunt zitten.

Op het perceel staan daarnaast een containerberging en een tuinhuis met overkapping. Ook is er een carport/schuur aanwezig waar twee auto's overdekt kunnen worden gestald.

Daarachter strekt het royale perceel zich verder uit richting het weiland. Met een totale perceeloppervlakte van circa 3.630 m² is er bijzonder veel buitenruimte beschikbaar. Het weiland is bovendien achterom met de auto bereikbaar, wat het gebruiksgemak aanzienlijk vergroot.

In het weiland staat een eenvoudig dierenverblijf, dat in matige staat verkeert. De combinatie van het weiland, de bereikbaarheid en de ligging maakt het perceel bij uitstek aantrekkelijk voor iemand die bijvoorbeeld een paard of pony aan huis wil houden.

De achterzijde vormt een mooi contrast met de ligging aan de Venrayseweg. Zodra je achter de woning bent, richt het wonen zich volledig op het groen en de ruimte van het perceel. Aan de achterzijde loop je bovendien vrijwel direct de natuur in. Hier woon je dan ook met een gevoel van vrijheid en buitenleven, terwijl de voorzieningen van Horst binnen handbereik blijven.

5 highlights

- Royaal perceel van maar liefst 3.630 m² met groot weiland en achterom bereikbaar met de auto;
- Gelijkvloers wonen mogelijk dankzij slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- Enorme eerste verdieping en bergzolder met volop mogelijkheden voor een compleet nieuwe indeling;
- Ideaal voor paarden- of ponyliefhebbers, met weiland en dierenverblijf direct bij huis;
- Karakteristieke langgevelboerderij met 10 zonnepanelen, veel gebruikruimte en mogelijkheden voor werken of hobby aan huis.



Hal

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op de begane grond





Woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een combinatie van schoon metselwerk en gestucte wanden. Op de vloer ligt laminaat. Een tuindeur zorgt voor een directe verbinding met de terrasoverkapping en de achtertuin. Hierdoor wordt de woonbeleving sterk naar de rustige achterzijde van het perceel getrokken.



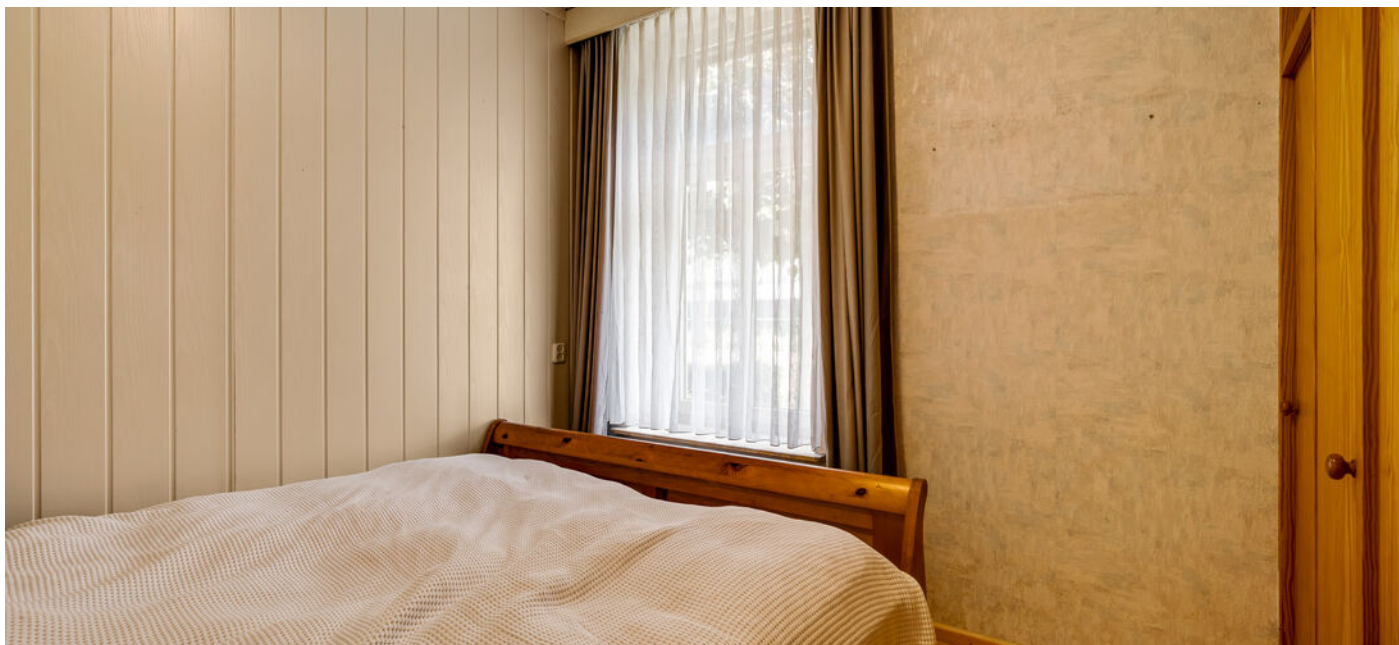


Keuken

De keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven. De oven is momenteel defect. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine, een gootsteen en een praktische trapkast. Ook hier ligt een tegelvloer. Hier bevindt zich tevens





Slaapkamers

Beide slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en zijn afgewerkt met een laminaatvloer



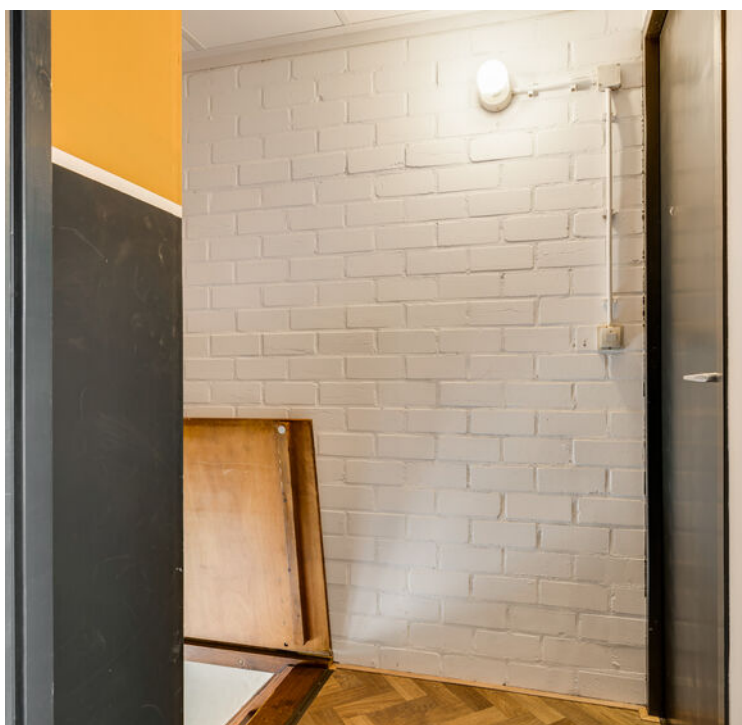
Werkkamer

Een bijzonder veelzijdige ruimte is de voormalige garage. Deze is volledig bij de woning betrokken en momenteel ingericht als kantoor/werkkamer, maar leent zich eveneens uitstekend als royale slaapkamer.

Dankzij de eigen entree aan de voorzijde van de boerderij is deze ruimte bijvoorbeeld interessant voor iemand die wonen en werken aan huis wil combineren. De begane grond beschikt over betonnen vloeren, die grotendeels met tegelvloeren zijn afgewerkt.







Eerste verdieping

In de separate c.v.-ruimte bevindt zich de Nefit c.v.-ketel uit 2010. Verder is er een enorme hoeveelheid beschikbare ruimte. Vanuit de bestaande verdieping is namelijk toegang tot een gigantische bergzolder. Ook de verdiepingvloer is uitgevoerd als betondek.









Tuin

Achter de woning begint misschien wel het meest onderscheidende onderdeel van dit object. Direct aan huis bevindt zich een terrasoverkapping, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar beschut buiten kunt zitten.





Tuin

Op het perceel staan daarnaast een containerberging en een tuinhuis met overkapping. Ook is er een carport/schuur aanwezig waar twee auto's overdekt kunnen worden gestald.







Weiland

Daarachter strekt het royale perceel zich verder uit richting het weiland. De combinatie van het weiland, de bereikbaarheid en de ligging maakt het perceel bij uitstek aantrekkelijk voor iemand die bijvoorbeeld een paard of pony aan huis wil houden.



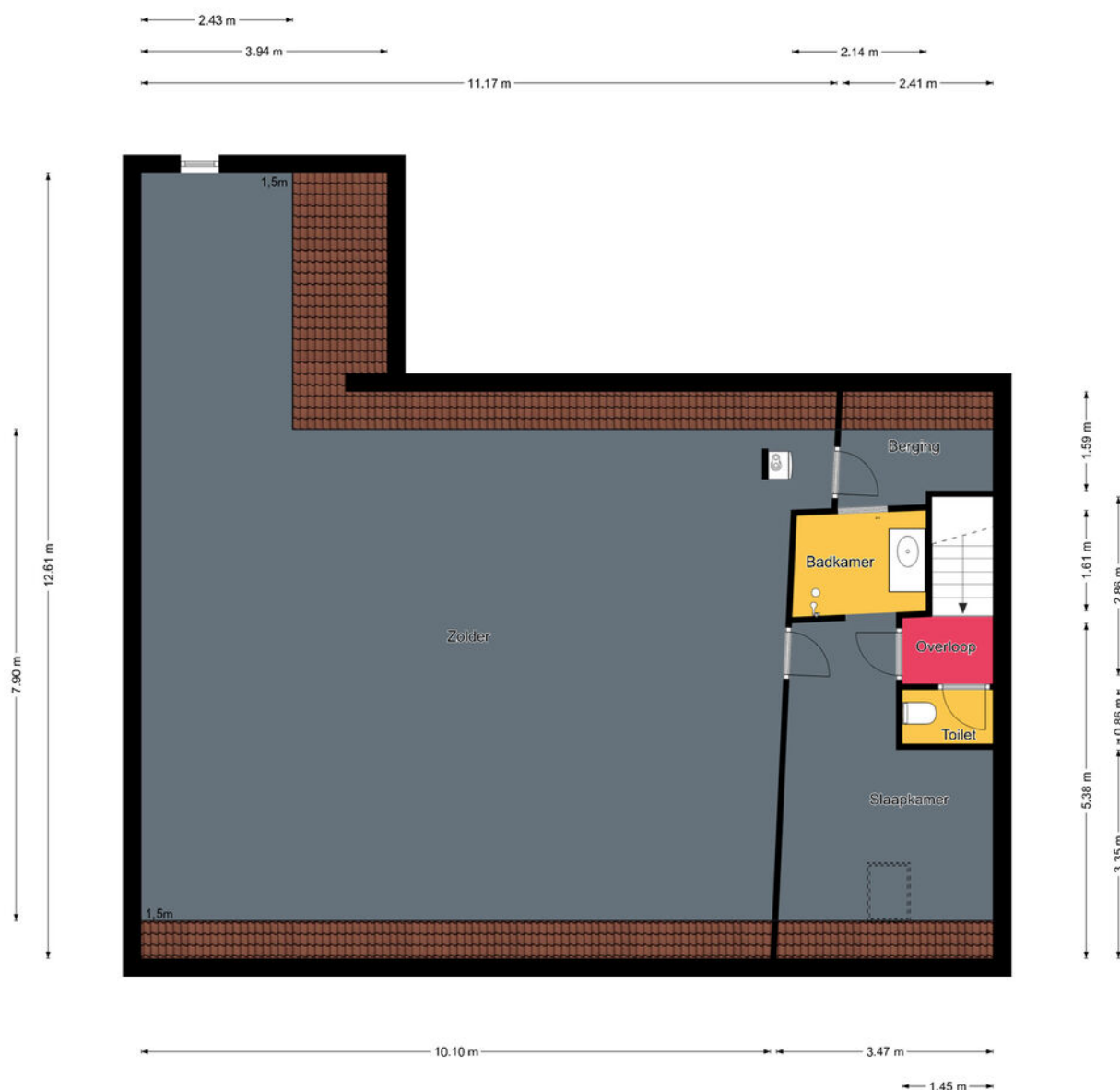
Begane grond



Begane grond

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

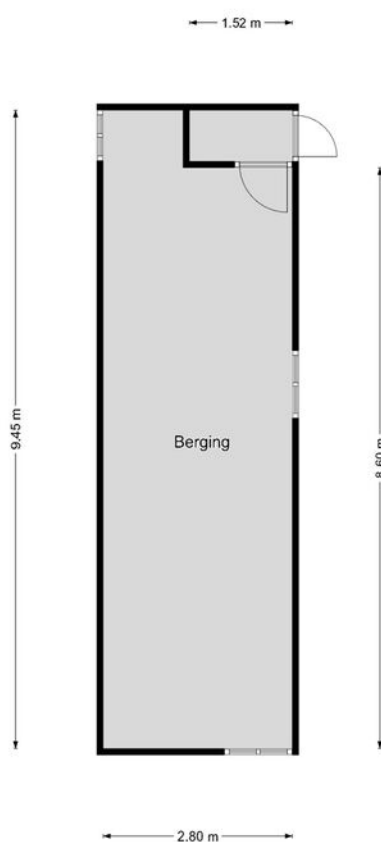
Eerste verdieping



Eerste verdieping

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

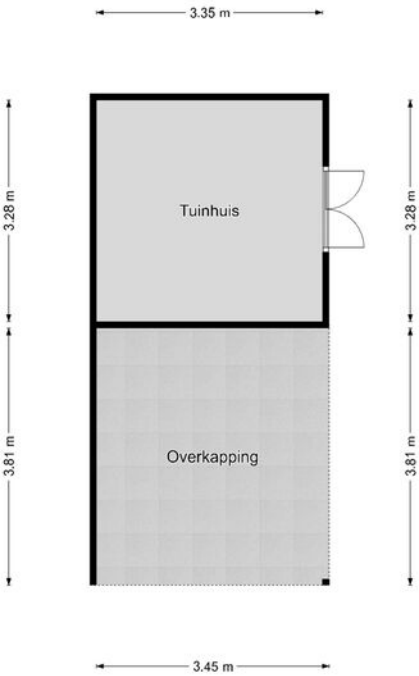
Berging



Berging

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

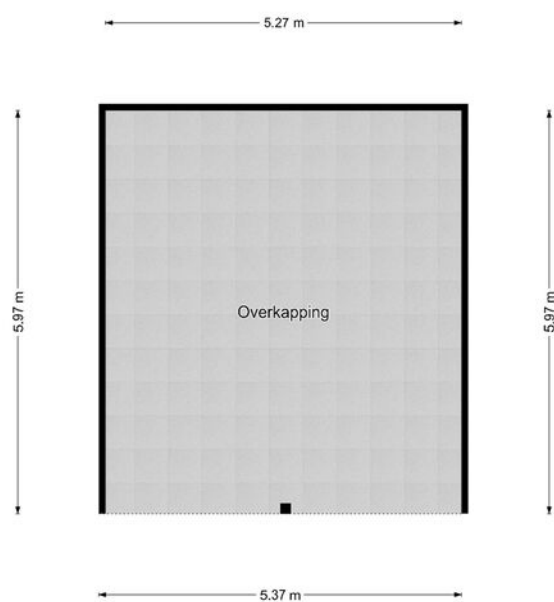
Tuinhuis



Tuinhuis

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

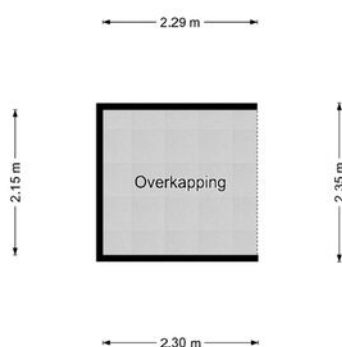
Overkapping



Overkapping

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

Overkapping



Overkapping

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.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

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

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒

Houtkachel

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

(Gas)kachels

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

Designradiator(en)

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

Radiatorafwerking

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

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

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

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

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

Lijst van zaken



– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Nieuw boompje in weiland	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐



WONEN IN HORST AAN DE MAAS

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

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

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

Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen

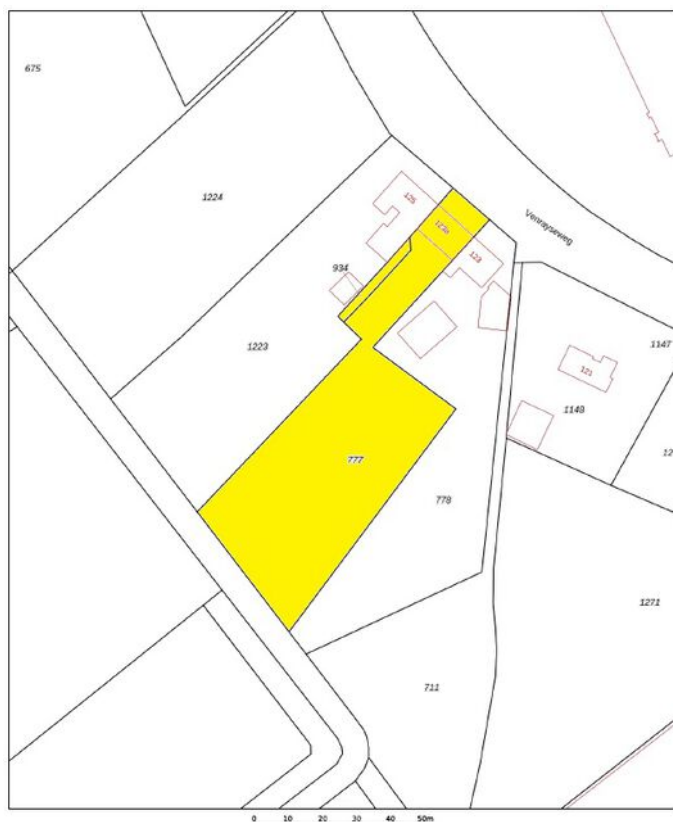
Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland",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

Het is wel duidelijk dat u zich geen moment hoeft te vervelen in Horst aan de Maas. U kunt wandelen, winkelen, fietsen, sporten en recreëren zoveel u wilt. Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst in de kern America of de Peelse Golf in Sevenum. In Sevenum vindt u ook het attractiepark "Toverland", ruim 650.000 bezoekers per jaar en het leukste uitje van Nederland.

Kadastrale kaart

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

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



Waarom **InterMakelaars**?



Unique Selling Points

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

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 ★★★★★ 8,7

Waar moet ik bij aankoop op letten?



**U heeft o.a. een onderzoeksplicht.
Een NVM-aankoopmakelaar helpt u daarbij
In de regio Horst-Venray zijn dit:**



0478-568846

www.peelrand.com



0478-556900

www.boonenmakelaardij.nl



0478-636915

www.jilisenmakelaardij.nl



077-3989090

www.intermakelaars.com



0478-513700

www.connectmakelaars.com



0478-636922

www.boek-offermans.nl



06-53396627

www.amakvenray.nl



0478-510342

www.voshaart.nl

Kijk op nvmlimburg.nl voor meer informatie

- WELKOM BIJ INTERMAKELAARS -



Een huis verkopen of kopen?

Als u een woning wilt kopen of verkopen in de gemeentes Horst aan de Maas, Peel en Maas, 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