

TE KOOP



Baetserveldsingel 41
Roggel

VRAAGPRIJS € 750.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl

MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ



Ben je op zoek naar een vrijstaande woning die rust, luxe en een uitstekende bereikbaarheid combineert?

Deze prachtige woning met sfeervolle Japanse tuin, heerlijke jacuzzi en centrale ligging nabij diverse uitvalswegen, is dan precies wat je zoekt.

De woning heeft een moderne uitstraling en is hoogwaardig afgewerkt. De woning heeft energielabel A. Op de begane grond vind je een lichte ruime L-vormige woonkamer met tegelvloer (inclusief vloerverwarming), een Barbas haard en een moderne verscholen keuken met open karakter. Vanuit de woonkamer en de bijkeuken bereik je de sfeervolle tuin met ruime terrassen. Tevens heb je vanuit de bijkeuken directe toegang tot de inpandige garage. De woning heeft een vrije achterom met een afsluitbare dubbele poort.

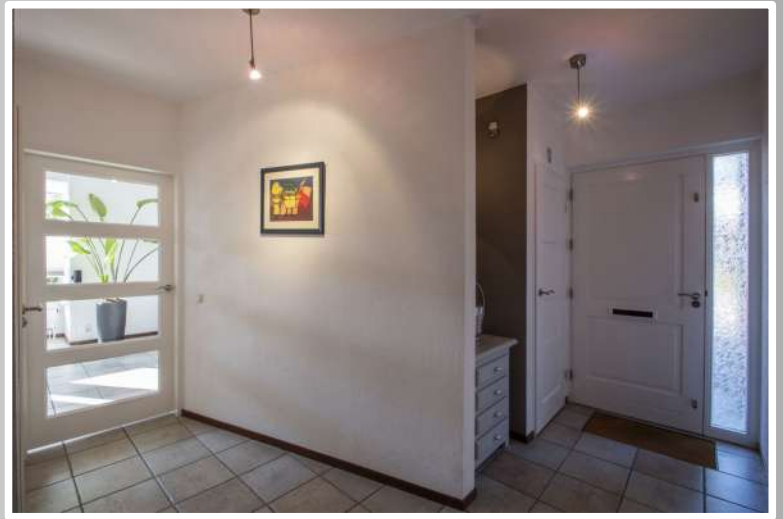
De eerste verdieping biedt vier slaapkamers, een separate tweede toiletruimte en een complete badkamer met ligbad, inloofdouche en brede wastafel. De tweede verdieping, bereikbaar via een vlizotrap, is heel ruim en biedt veel opbergruimte.

Op loopafstand ligt het gezellige centrum van Roggel met basisschool, kinderopvang, supermarkt en o.a. een Doe-het-zelf winkel. Diverse restaurants en het natuureservaat Leudal liggen op loopafstand.

Tevens zijn de steden Roermond, Weert, Venlo, Eindhoven en Maastricht optimaal bereikbaar.

Een unieke kans om exclusief wonen te combineren met rust, ruimte en ultiem leefgenot.





Via de fraaie entree van de woning, met een royale beklinkerde oprit die plaats biedt aan maar liefst drie auto's, bereik je de voordeur. De overdekte buitenentree is voorzien van ingebouwde LED-spotverlichting en een voordeur met hoogwaardig designbeslag.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer voorzien van een comfortabele vloerverwarming. In de garage een tegelvloer en verwarming via radiator.

De ruime ontvangsthall biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Het volledig betegelde toilet is uitgevoerd met een Sphinx vrijhangend closet met softclose en quick release closetzitting, een Geberit inbouwreservoir, een fonteintje en mechanische ventilatie.

De uitgebreide meterkast vormt het technische hart van de woning en is uitgerust met installatieautomaten, meerdere aardlekschakelaars, glasvezelaansluiting, 3-fasenaansluiting (3 x 25A) en slimme meters voor gas en elektra.

Kortom: een uitstekend onderhouden en toekomstbestendige woning, waarbij ook op technisch vlak alle voorzieningen aanwezig zijn voor comfortabel en zorgeloos wonen.





Vanuit de hal bereik je via een stijlvolle deur de royale en lichte L-vormige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde geniet je hier van een prachtig uitzicht en een aangename lichtinval. De fraaie erker aan de zijkant vormt daarbij een bijzonder sfeervol element door hoge lichtinval.

Met een oppervlakte van circa 44 m² biedt deze woonkamer volop ruimte om comfortabel wonen en ontspannen. De combinatie van de erker, de strak gestucte wanden en de hoogwaardige afwerking zorgt voor een luxe en eigentijdse uitstraling. Tevens tref je hier een Mitsubishi Heavy Split Airco met Wifi module aan, ten behoeve van koelen en verwarmen van de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek, waar de fraaie Barbas-houthaard direct de aandacht trekt. Deze haard is voorzien van twee inbouwventilatoren, waardoor de warmte optimaal wordt verspreid en je tijdens de koudere maanden kunt genieten van extra comfort en een gezellige ambiance.

De eetkamer is aan de achterzijde gesitueerd en biedt een prachtig uitzicht op de fraai aangelegde parkachtige Japanse achtertuin. Dit is de ideale plek om uitgebreid te tafelen en samen te genieten met familie en vrienden. Via de ruime schuifpui met kiepfunctie staan de eetkamer, het terras en de tuin in directe verbinding met elkaar, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.









De vernieuwde open keuken vormt het hart van deze woning. Dankzij de slimme indeling staat de keuken in directe verbinding met het eetgedeelte van de woonkamer, waardoor koken en samenzijn naadloos in elkaar overlopen. Een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als het ontvangen van familie en vrienden.

De op maat gemaakte keuken beschikt over een royaal schiereiland van circa 2,90 meter lang en 1 meter breed, afgewerkt met een hoogwaardig composiet werkblad. Uiteraard is ook aan luxe en gebruiksgemak gedacht. Zo is het eiland voorzien van een Bora inductiekookplaat, een Siemens vaatwasser, een EVOline Backflip met stopcontacten in het werkblad en een brede spoelunit met designkraan van Grohe.

Aan de kookzijde van het schiereiland bevinden zich diverse lades met soft-close sluiting, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van bestek, pannen, kruiden en overige keukenspullen. Daarnaast beschikt de keuken over meerdere verborgen lades, wat zorgt voor extra opbergruimte en een strakke uitstraling. Ook aan de zijde van de eetkamer is volop kastruimte aanwezig.

De strakke kastenwand is uitgerust met een grote geïntegreerde Siemens koelkast met twee HyperFresh lades en een luxe Siemens combioven (oven en magnetron) met stoomfunctie en geïntegreerde kerntemperatuurmeter. Daarmee biedt deze keuken alles wat de enthousiaste thuiskok zich kan wensen.



De afwerking is van hoog niveau. Wanden en plafond zijn strak gestuct en vervolgens met een hoogwaardige muurverf afgewerkt. In het plafond zijn diverse led-inbouwspots verwerkt, waarvan een gedeelte dimbaar is, zodat op elk moment de gewenste sfeer kan worden gecreëerd.



Vanuit de keuken bereik je de praktische inpandige bijkeuken. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van witgoedapparatuur en extra opslag. Achter een gladde schuifkastenwand bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de cv-combiketel en de vernieuwde verdeler van de vloerverwarming. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het netjes opbergen van wasmiddelen en andere huishoudelijke benodigdheden.

De bijkeuken is bovendien voorzien van een handige bijkeukengootsteen, wat het gebruiksgemak verder vergroot.

De wanden zijn deels betegeld en strak gestuct, waarna ze zijn afgewerkt met hoogwaardige muurverf. Vanuit de bijkeuken biedt een loopdeur directe toegang tot het terras, met een ruime vrijstaande overkapping en de fraai aangelegde Japanse tuin.

Vanuit de bijkeuken bereik je de royale inpandige garage. Deze volledig geïsoleerde en verwarmde ruimte is maar liefst circa 3,50 meter breed en 5,80 meter diep, waardoor er niet alleen plaats is voor het stallen van een auto, maar ook voor extra opslag of hobbyruimte.



De garage is voorzien van een strakke, geïsoleerde Hörmann sectionaal deur die elektrisch te bedienen is, onder andere middels een afstandsbediening. Dit draagt bij aan het comfort en gebruiksgemak van de woning. Tevens tref je in de garage de verdeler aan van de beregenings-installatie voor in de tuin, alsmede de aan- en uitschakelaar van de pomp om het grondwater op te pompen.

Daarnaast beschikt de garage momenteel over een tweede keukenblok zonder spoelvoorziening, wat de ruimte extra praktisch maakt en diverse gebruiksmogelijkheden biedt.



Vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken bereik je het royale, met Koppelstones bestraat terras en de onder architectuur aangelegde, parkachtige achtertuin in verfijnde Japanse stijl. Deze unieke buitenruimte straalt rust, harmonie en exclusiviteit uit. Het terras is volledig omheind met een kindvriendelijk bamboe hekwerk en diverse toegangspoorten, wat zorgt voor een sfeervolle en beschutte ambiance.

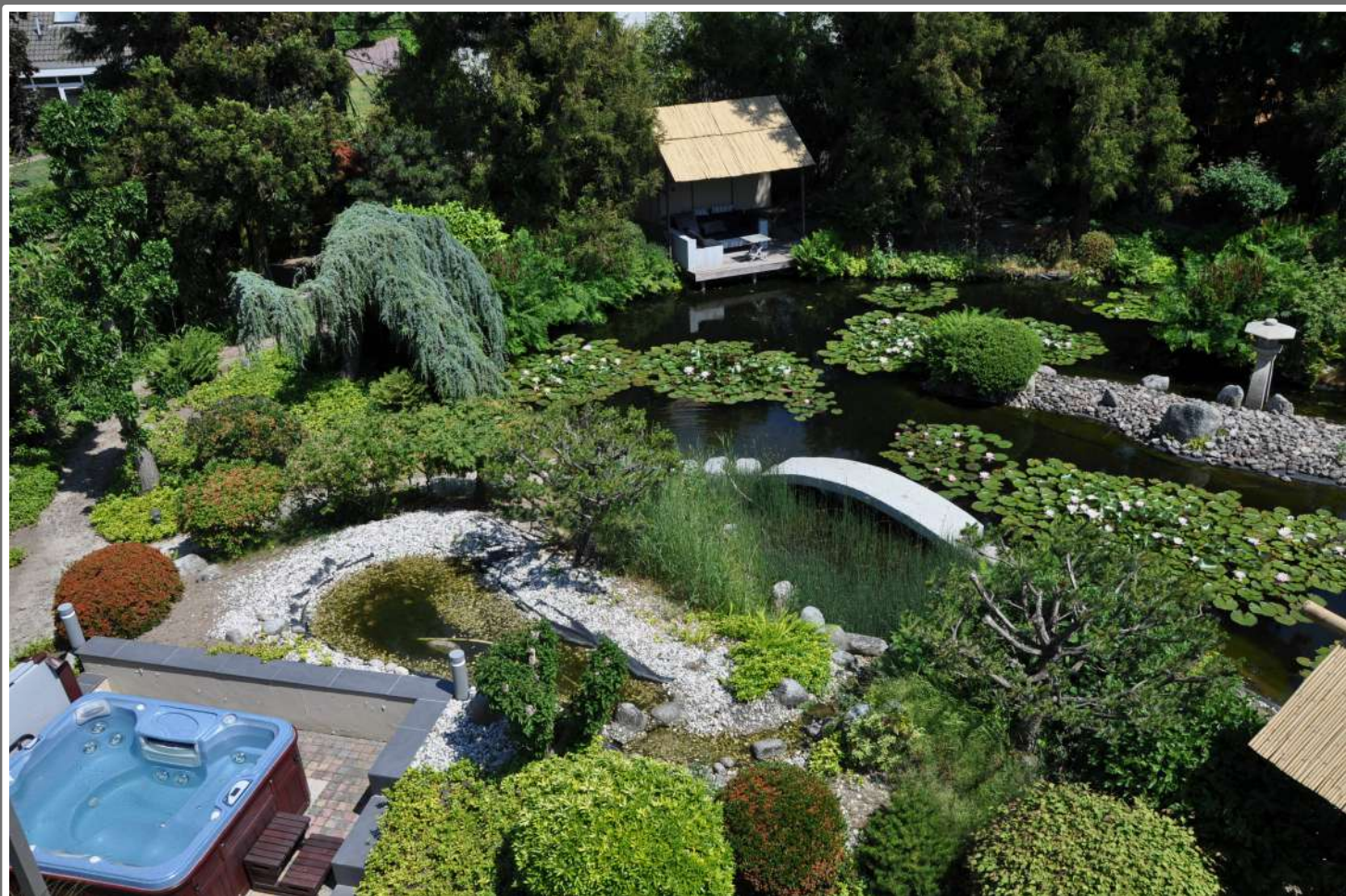
In de directe nabijheid van de woning bevindt zich een ruime vrijstaande terrasoverkapping, die eveneens geheel in Japanse stijl is uitgevoerd. Deze sfeervolle buitenruimte is voorzien van verlichting en vormt de ideale plek om te ontspannen en optimaal van de tuin te genieten. Dankzij de glazen wand blijft het panoramische zicht op de prachtig aangelegde tuin volledig behouden.

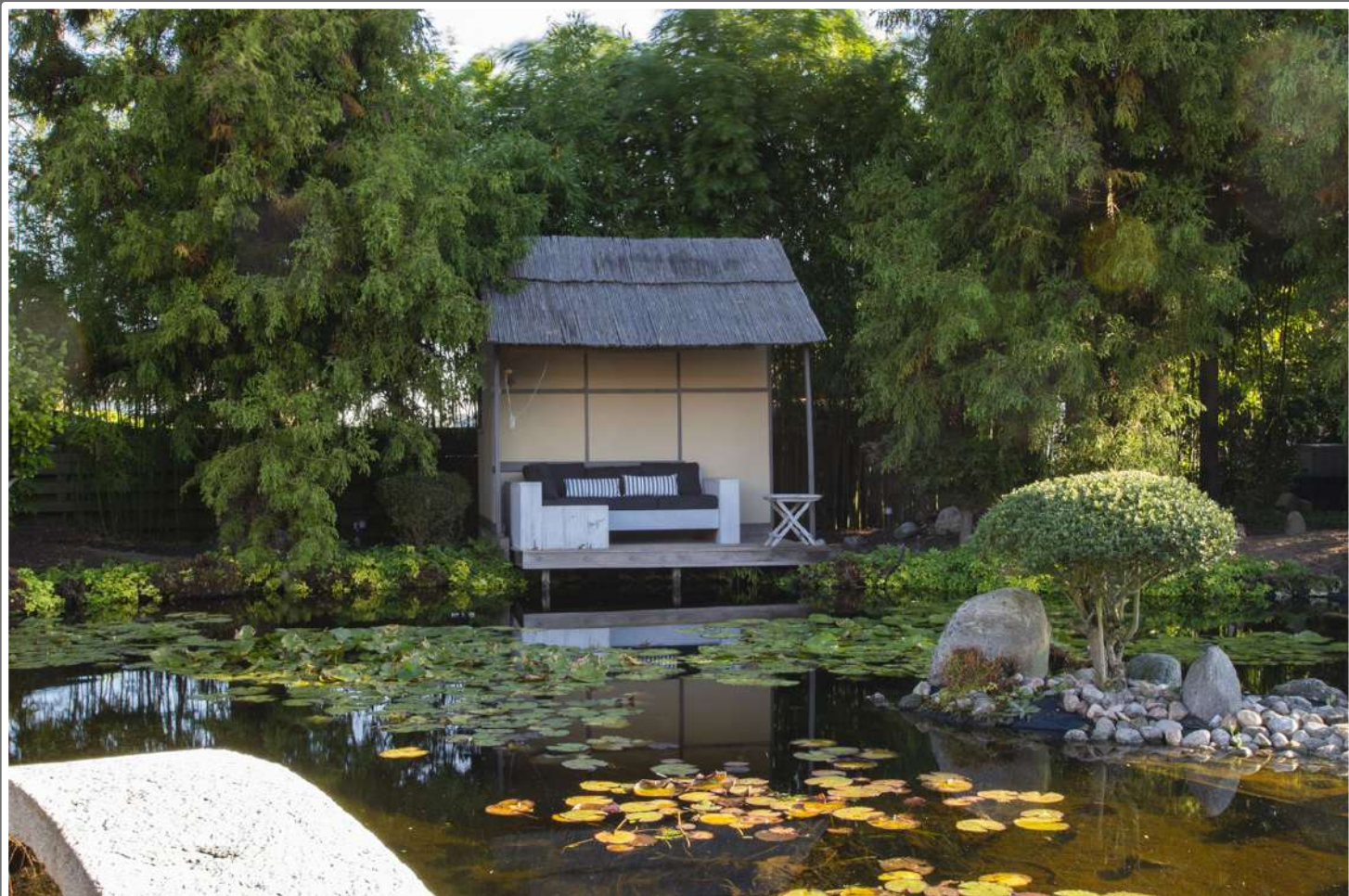


Grenzend aan de overkapping bevindt zich een luxe, uitstekend geïsoleerde jacuzzi van het gerenommeerde merk Sundance (type Marin), met plaats voor maximaal vijf personen. Hier ervaar je dagelijks het ultieme wellness gevoel, gewoon in je eigen achtertuin. Of het nu gaat om een ontspannen ochtend, een zonnige middag of een sfeervolle avond, deze fraai aangelegde tuin met jacuzzi biedt op ieder moment van de dag en ieder moment van het jaar een uitzonderlijke woonbeleving.

Een plek waar water, warmte, rust en natuur op harmonieuze wijze samenkomen en waar je in alle privacy kunt genieten van het prachtige uitzicht.











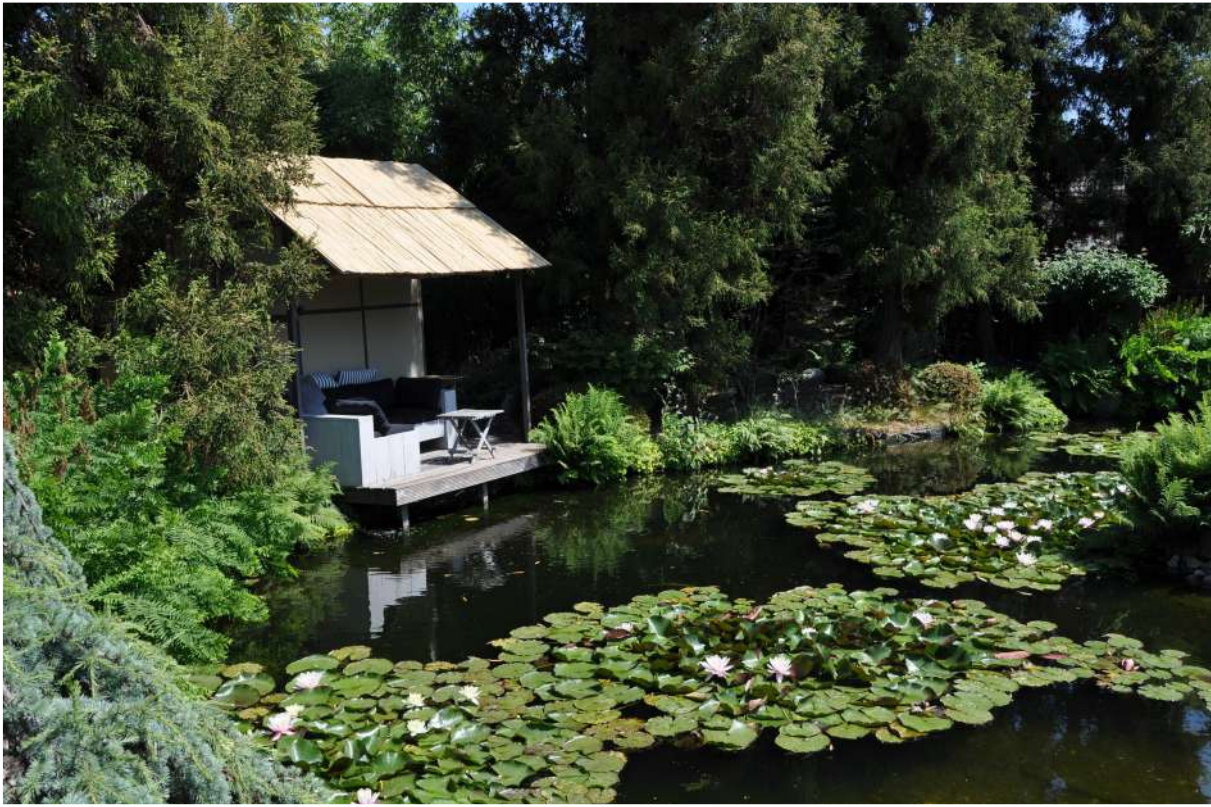


Japanse droomtuin met vijvers, bruggen en ongekende rust.

Vanuit het royale terras loop je via diverse verharde wandelpaden door de prachtig aangelegde, parkachtige achtertuin. Deze onder architectuur ontworpen tuin is volledig uitgevoerd in authentieke Japanse stijl en vormt een unieke plek waar rust, natuur en beleving samenkomen.

De tuin beschikt over meerdere vijvers met natuurlijke wateroverlopen, sierlijke bruggen en een zorgvuldig samengesteld beplantingsplan. Bij de aanplanting van bomen, heesters en sierbeplanting is rekening gehouden met de verschillende seizoenen, waardoor de tuin het hele jaar door een wisselend kleurenspeel biedt. In het voorjaar, de zomer én de herfst geniet je van een indrukwekkende combinatie van kleuren, geuren en structuren.

Dankzij de royale afmetingen van het perceel vindt u op elk gewenst moment van de dag een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw. Aan de achterzijde van de tuin ontbreekt uiteraard ook bamboe niet, een karakteristiek element binnen de Japanse tuincultuur. Daarnaast treft u diverse hardstenen bruggen, een kleine authentieke Japanse pagode en zelfs een eiland in de vijver aan.



In de tuin bevindt zich bovendien een berging in Japanse stijl, met aan de voorzijde is een fraaie vlonder gerealiseerd, vanwaar je een prachtig uitzicht hebt over de vijvers en de indrukwekkende achtergevel van de woning.

Een volledig geïntegreerde en uit het zicht geplaatste filterinstallatie zorgt ervoor dat het vijverwater helder en natuurlijk blijft. Daarnaast is de gehele tuin voorzien van sfeervolle verlichting, die vanuit de woning bedienbaar is. Ook beschikt de tuin over een uitgebreide beregeningsinstallatie met meerdere sectorsproeiers, strategisch verdeeld over het perceel.

Deze uitzonderlijke tuin belichaamt de essentie van de Japanse tuinkunst: een perfecte harmonie tussen water, steen en groen. Een exclusieve buitenruimte waar rust, balans en natuur samenkomen en waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van een unieke woonbeleving.



Via de stijlvolle trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop geeft toegang tot vier volwaardige ruime slaapkamers, een separate toiletruimte en de volledig vernieuwde, luxe uitgevoerde badkamer.

Met uitzondering van de badkamer en het toilet is de gehele verdieping afgewerkt met een Unica siergrindvloer. Deze duurzame vloerafwerking zorgt voor een fraaie, uniforme uitstraling en draagt bij aan het verzorgde karakter van deze woonlaag.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop bereik je middels een vlizotrap de tweede verdieping. Deze praktische zolderverdieping beschikt over een betonnen verdiepingsvloer en is ingedeeld in drie afzonderlijke ruimtes, waarvan twee met comfortabele stahoogte.

Op de voorste zolderruimte bevindt zich de SolarEdge omvormer ten behoeve van de zonnepaneleninstallatie. Daarnaast biedt deze verdieping een verrassende hoeveelheid bergruimte voor het opbergen van seizoensgebonden spullen, huishoudelijke goederen en overige zaken die u graag binnen handbereik houdt, maar uit het zicht wilt bewaren.

Een multifunctionele verdieping die niet alleen veel praktische opslagruimte biedt, maar ook perfect aansluit bij de royale maatvoering van deze uitstekend onderhouden woning.



Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers, elk met een eigen ligging, karakter en gebruiksmogelijkheden.

De riante master bedroom is gelegen boven de garage en heeft een lengte van 6,20 meter en een breedte van 3,50 meter. Deze sfeervolle slaapkamer biedt volop ruimte voor een royaal slaapvertrek en is voorzien van de binnenunit van de airconditioning. Daarnaast beschikt de kamer over een praktische bergkast voor extra opbergruimte.



De tweede slaapkamer bevindt zich aan de linker voorzijde van de woning (boven de entree) en heeft een lengte van 3,70 meter en een breedte van 3,65 meter. Dankzij de gunstige afmetingen is deze ruimte uitermate geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.



De derde slaapkamer ligt aan de rechter voorzijde van de woning en heeft een lengte van 5,35 meter en een breedte van 3,70 meter. Momenteel is deze kamer ingericht als kled- en logeerkamer, maar uiteraard behoort ook een andere invulling tot de mogelijkheden.

De vierde slaapkamer is gelegen aan de rechter achterzijde van de woning en heeft een lengte van 4,30 meter en een breedte van 3,70 meter. Deze kamer wordt momenteel gebruikt als thuishkantoor en biedt een rustige werkplek met voldoende ruimte voor een complete kantoorinrichting.

Voor extra comfort zijn de ramen van de slaapkamers en de badkamer grotendeels voorzien van op maat gemaakte inzethorren. Hierdoor kunt u optimaal ventileren zonder hinder van insecten.

Een verdieping die zich kenmerkt door royale kamers, veel gebruiksmogelijkheden en een hoog wooncomfort voor het gehele gezin.



Vanaf de overloop bereik je de ruime, volledig vernieuwde badkamer, die geheel is betegeld en is uitgevoerd met hoogwaardige materialen en luxe sanitair.

De badkamer is onder andere voorzien van een comfortabel ligbad van het kwaliteitsmerk Villeroy & Boch, afgewerkt met een stijlvolle Grohe designkraan en handdouche. Een heerlijke plek om na een drukke dag volledig tot rust te komen.

Daarnaast beschikt de badkamer over een royale inloofdouche met een op maat gemaakte glazen douchedeur en zijwand. Het glas is aan de binnenzijde voorzien van een speciale anti-kalkbehandeling, waardoor het niet alleen een luxe uitstraling heeft, maar ook bijzonder onderhoudsvriendelijk is. De douche is uitgerust met een Easydrain Compact douchegoot, een praktische nis voor douchebenodigdheden en een luxe Grohe thermostaatkraan met zowel een regen- als handdouche.



De brede vaste wastafel van het merk Sphinx vormt een stijlvol geheel met de hoogwaardige Hans Grohe designkraan, de geïntegreerde Pop-Up afvoerplug en de fraai vormgegeven design sifon. De spiegel is strak verwerkt in het tegelwerk, wat bijdraagt aan de moderne en exclusieve uitstraling van de badkamer.

Voor extra comfort bevindt het toilet zich separaat van de badkamer.

Deze volledig betegelde toiletruimte is uitgerust met een Sphinx vrijhangend closet met softclose en quick release closetzitting, een Geberit inbouwreservoir, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Een luxe en compleet uitgeruste badkamer waar comfort, kwaliteit en een tijdloze uitstraling naadloos samenkomen.



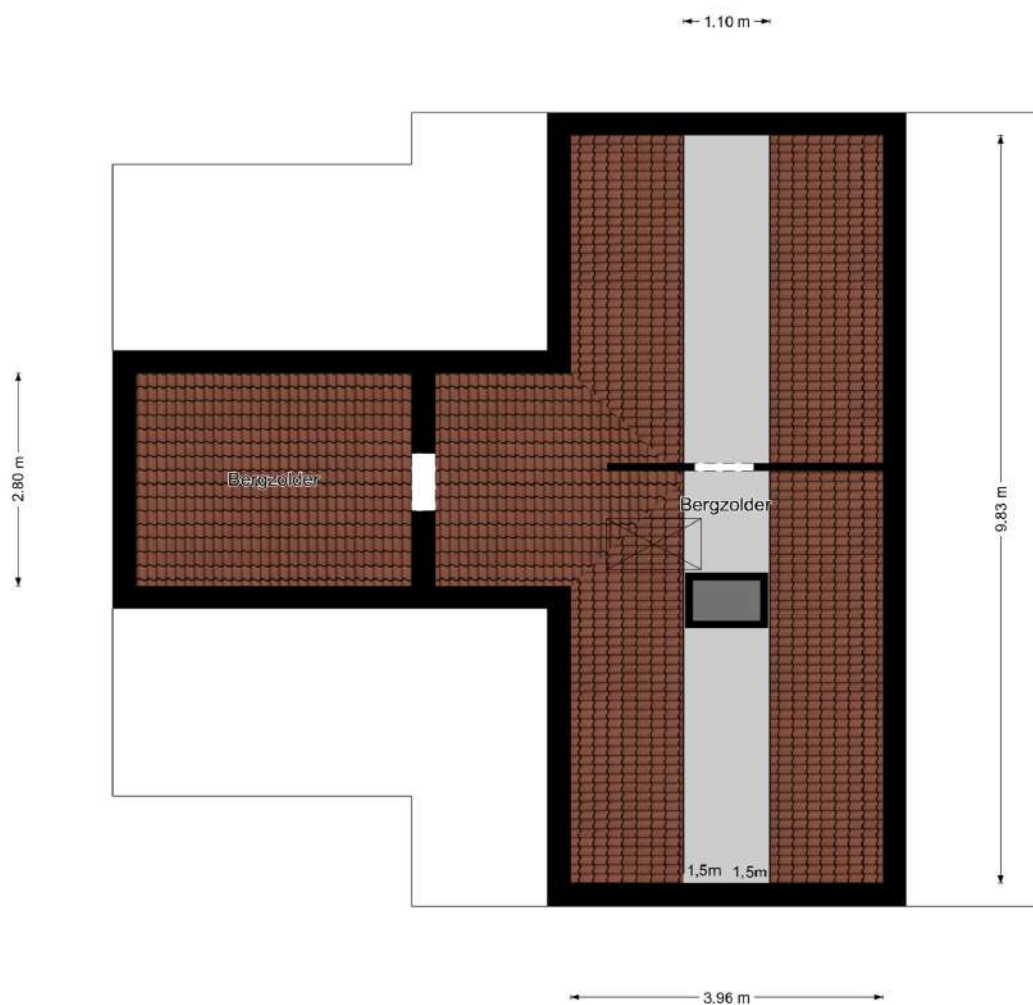
Begane grond

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



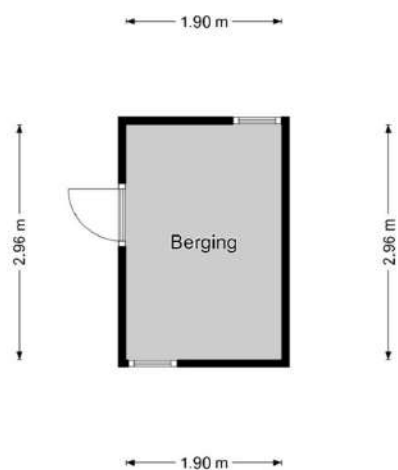
Eerste verdieping

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



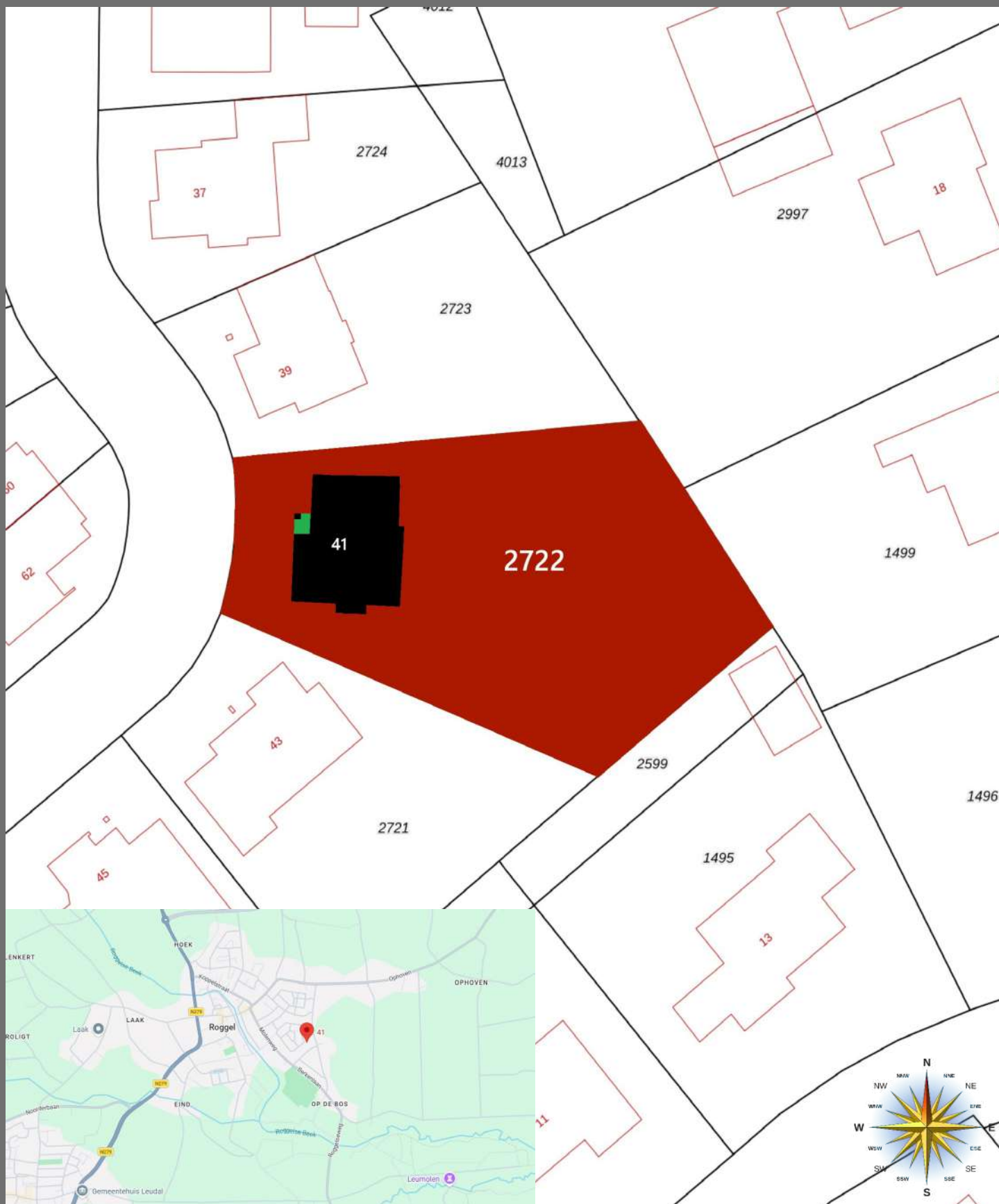
Tweede verdieping

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



Berging

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



LIGGING WONING

Gegevens over de woning:

- Bouwjaar: 1993
- Isolatie: dak, muur en vloerisolatie
- Beglazing: Hr++ en dubbel
- Zonnepanelen: 18 stuks uit 2023 met 450 Wp per paneel en SolarEdge omvormer
- Airco slaapkamer: Mitsubishi Heavy Split Airco met Wifi module, bouwjaar 2020
- Airco woonkamer: Mitsubishi Heavy Split Airco met Wifi module, bouwjaar 2022
- CV-ketel: combiketel Remeha HRC Calenta met Wifi thermostaat, bouwjaar 2016
- Vloerverwarming gehele begane grond, behoudens garage
- Vernieuwde 5 groeps Unit vloerverwarming, inclusief Wilo pomp, bouwjaar ca. 2023
- Barbas houtkachel met ventilators in de woonkamer
- Keuken vernieuwd in 1999 met schierkookeiland en diverse apparatuur
- Badkamer geheel vernieuwd met o.a. ruime inloopdouche en kunststof ligbad
- Mechanische ventilatie: Itho Daalderop ,met draadloze afstandsbediening en geïntegreerde Rv sensor, bouwjaar 2019
- Energielabel: A , geldig tot 01-04-2036
- Kozijnen: kunststof (draai/kiep), behoudens harthouten voordeur
- Beregeningsput met bouwjaar pomp 2026
- Sproeiinstallatie in de voor- en achtertuin middels meerdere sectorsproeiers
- 3 vijverfilters en 2 vijverpompen
- Tuinverlichting van Gardena (vanuit de woning te bedienen)
- Vrije achterom via afsluitbare dubbele poort
- Schoorsteen en plantenbak (voorzijde woning) nieuw gevoegd in 2026
- Schoorsteen, plantenbak en voorgevel laten reinigen en impregneren in 2026
- Onderhoudstoestand: uitstekend
- Aanvaarding: in overleg

Maten:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| • Gebruiksoppervlakte wonen: | 159,50 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | 30,30 m ² |
| • Gebouw gebonden buitenruimte: | 2,40 m ² |
| • Externe bergruimte: | 5,60 m ³ |
| • Inhoud woning: | 716,42 m ³ |
| • Perceel oppervlakte: | 1154,00 m ² |

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8100 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

32,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Baetserveldsingel 41
6088HR Roggel

BAG-ID: 1640010000012651

Detailaanduiding

Bouwjaar	1995
Compactheid	2,26
Vloeroppervlakte	175m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J De Boer

Vakbekwaamheidsnummer

7951.5552.7577

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs of meer. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop.

Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

