

# intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS



WELKOM  
THUIS



**VASTENAVONDKAMPSTRAAT 63 TE VENLO**

Vraagprijs € 300.000,- k.k.



## Kenmerken

- ✓ - Vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping.
- ✓ - Ruime woonkamer met grote raampartijen, een schuifpui en airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.
- ✓ - Besloten achtertuin met volwassen groen, bestrating, een vrije achterom en een stenen berging.

Type  
Woonoppervlakte  
Perceeloppervlakte  
Inhoud  
Bouwjaar  
Tuin  
C.V.-Ketel  
Warm water  
Isolatie  
Energielabel

tussenwoning  
133 m<sup>2</sup>  
153 m<sup>2</sup>  
506 m<sup>3</sup>  
1969  
voortuin + achtertuin  
Intergas 2022  
c.v.-ketel - elektrische boiler  
dakisolatie, dubbel glas  
C

# GEZINSWONING MET MOGELIJKHEID

Ruimte voor het hele gezin, een verrassend ruime woning en volop mogelijkheden om je eigen woonideeën tot leven te brengen!

Aan de Vastenavondkampstraat 63 in Venlo-Blerick staat deze tussenwoning uit 1970 met maar liefst 133 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. Met vier slaapkamers, een fijne woonkamer, een afzonderlijke keuken en een praktische bijkeuken is er aan ruimte geen gebrek. Ook buiten heeft de woning het nodige te bieden: een grotendeels bestrate achtertuin met groene borders, een vrije achterom en een stenen berging. De woning staat op een perceel van 153 m<sup>2</sup> en beschikt over energielabel C.

Een fijne basis voor wie op zoek is naar een ruim gezinshuis dat naar eigen smaak ingericht en gemoderniseerd kan worden!

## Ligging en omgeving

De Vastenavondkampstraat ligt op een locatie, waar dagelijkse voorzieningen en goede bereikbaarheid samenkomen. Schuin tegenover de woning ligt een buurtwinkelcentrum met onder andere twee supermarkten. Het meer uitgebreide centrum van Blerick met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden ligt op fietsafstand. Ook scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn in de omgeving te vinden. Reizen met het openbaar vervoer kan via station Blerick, met treinverbindingen richting onder andere Venlo, Eindhoven en Nijmegen. Automobilisten profiteren van de op korte afstand gelegen aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Roermond en de A67 richting Eindhoven en Duitsland.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst betreed je de hal, waar zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer.

De hal is aan de voorzijde uitgebouwd waardoor niet alleen de hal maar ook de woonkamer een stuk ruimer is dan bij naastgelegen woningen.

De woonkamer is een aangenaam ruime leefruimte mede door de aangebouwde hal maar ook doordat de keuken naar de achterzijde in een aanbouw is geplaatst.

De grote raampartijen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor natuurlijke lichtinval en een prettige verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royale eettafel. Een prettig extraatje is de aanwezige airconditioning, waarmee de woonkamer tijdens warme dagen gekoeld en in koudere periodes ook verwarmd kan worden. Dit biedt een praktische aanvulling op de bestaande cv-verwarming. Ook is er een praktische bergruimte onder de trap aanwezig.

Aan de achterzijde bevindt zich de aparte keuken in de aanbouw, die in een rechte opstelling is uitgevoerd. De keuken beschikt onder andere over een gaskookplaat, een spoelbak en kastruimte. De langwerpige keuken biedt mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten. Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.

# RUIME WONING IN VENLO

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over vaste kastruimte. Door het royale formaat is hier voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende slaapkamermeubels.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens over vaste kastruimte. De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een douche, wastafel en toilet. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

## Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met toegang tot de vierde slaapkamer en een afzonderlijke berg-annex technische ruimte.

## Tuin

De achtertuin is grotendeels bestraat en heeft een besloten karakter dankzij de aanwezige erfafscheidingen en volwassen beplanting. De combinatie van verschillende bestratingspatronen, groene borders, klimop en kleine bomen zorgt voor een afwisselende buitenruimte met een groene uitstraling.

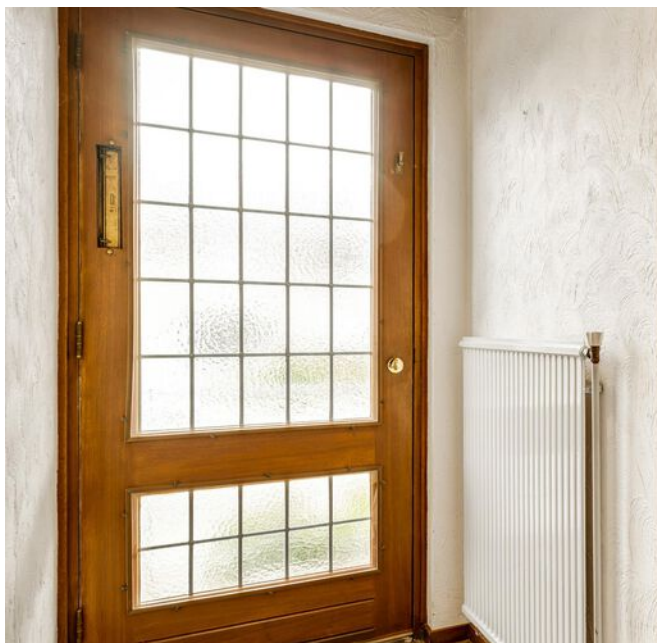
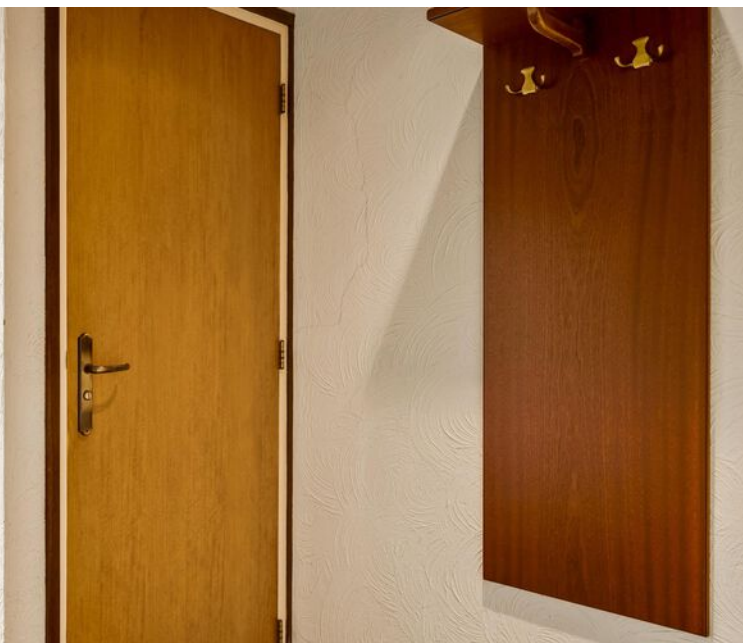
Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Een praktisch pluspunt is de aanwezige achterom, waardoor je de tuin ook via de achterzijde kunt bereiken zonder door de woning te hoeven lopen.

## Bijzonderheden

- 133 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, op een perceel van 153 m<sup>2</sup>.
- Vier slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en een vierde kamer op de tweede verdieping.
- Ruime woonkamer met grote raampartijen en schuifpui.
- Besloten achtertuin met volwassen groen, bestrating, een vrije achterom en een stenen berging.
- Energielabel C, dakisolatie, dubbel glas en een Intergas cv-ketel uit 2022 (eigendom).

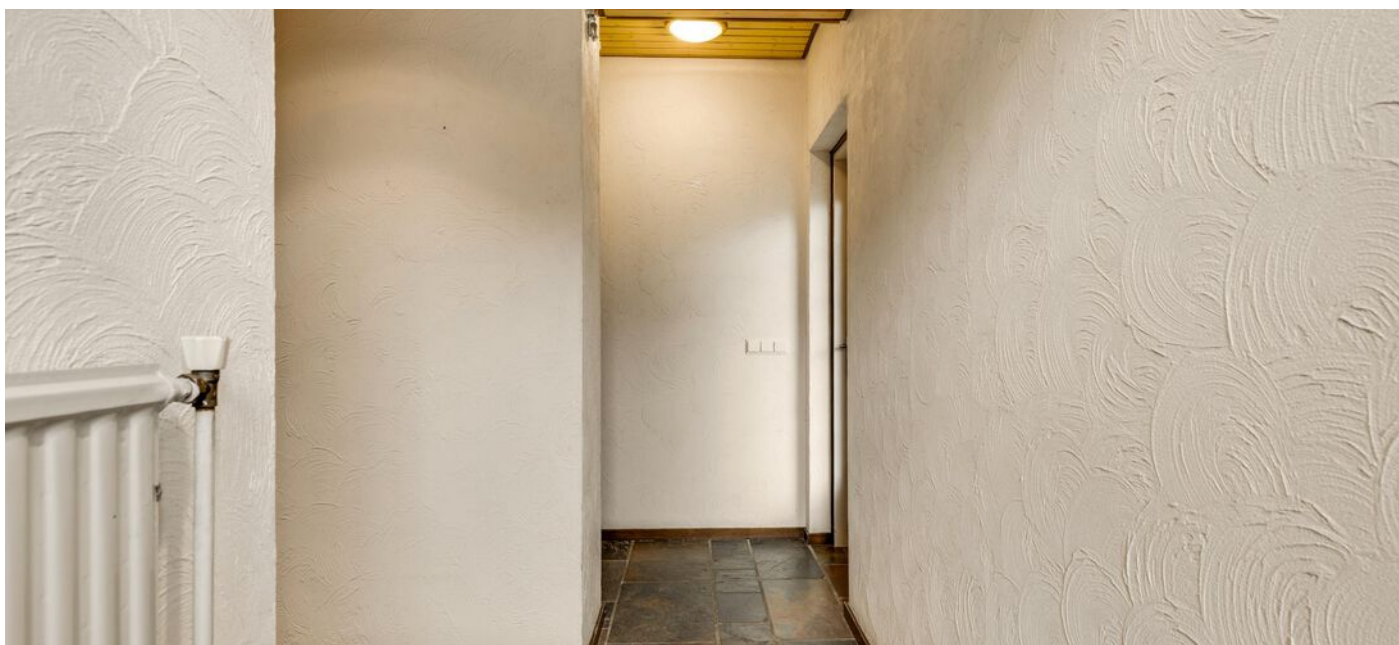
Benieuwd naar de ruimte en mogelijkheden van deze woning? Neem contact op met InterMakelaars en plan een bezichtiging aan de Vastenavondkampstraat 63 in Venlo-Blerick. Ontdek zelf hoe je van dit huis jouw nieuwe thuis kunt maken!



## Entree

Bij binnenkomst betreed je de hal, waar zich de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer.

De hal is aan de voorzijde uitgebouwd waardoor niet alleen de hal maar ook de woonkamer een stuk ruimer is dan bij naastgelegen woningen.

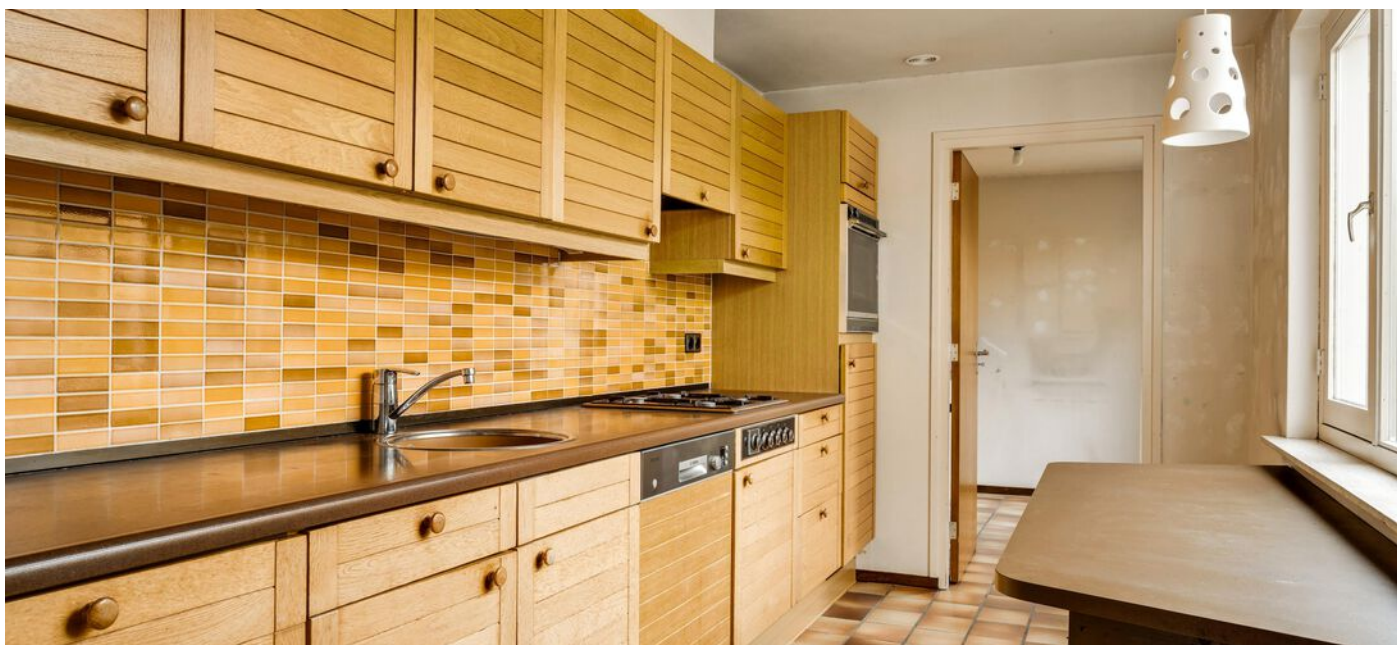




## Woonkamer

De woonkamer is een aangenaam ruime leefruimte mede door de aangebouwde hal maar ook doordat de keuken naar de achterzijde in een aanbouw is geplaatst. De grote raampartijen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor natuurlijke lichtinval en een prettige verbinding met buiten.

Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royale eettafel. Ook is er een praktische bergruimte onder de trap aanwezig.



## Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de aparte keuken in de aanbouw, die in een rechte opstelling is uitgevoerd. De keuken beschikt onder andere over een gaskookplaat, een spoelbak en kastruimte.

De langwerpige keuken biedt mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten. Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.





## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over vaste kastruimte. Door het royale formaat is hier voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende slaapkamermeubels.

De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt eveneens over vaste kastruimte.







## Badkamer

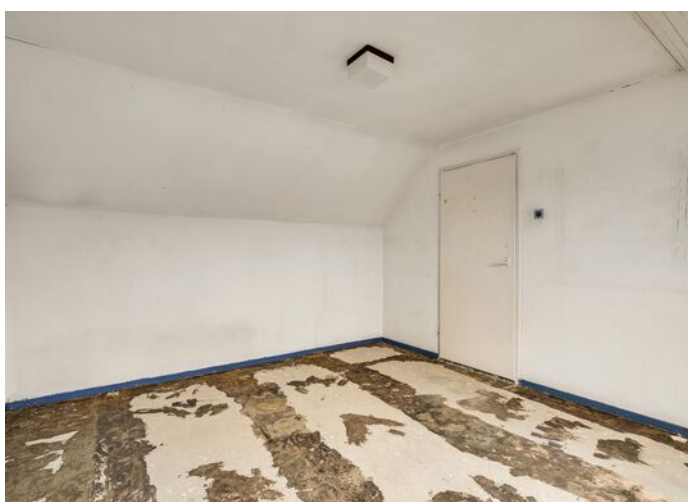
De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een douche, wastafel en toilet. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.





## Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met toegang tot de vierde slaapkamer en een afzonderlijke berg- annex technische ruimte.





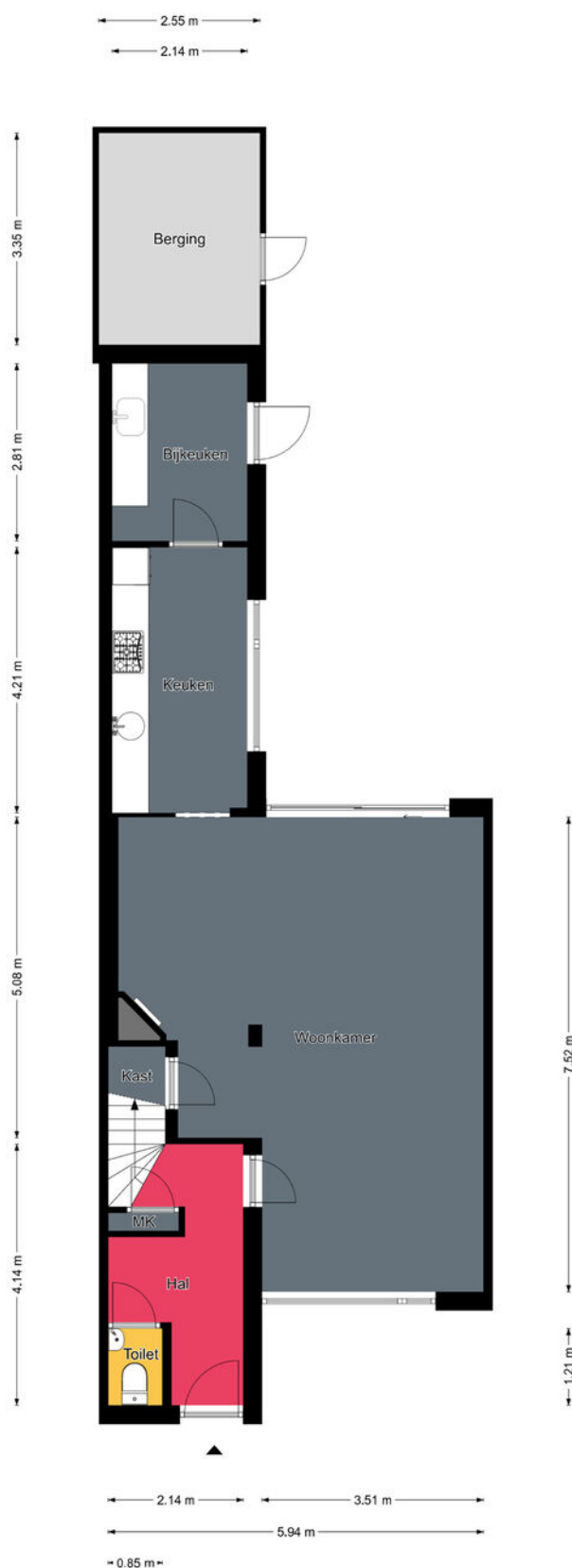
## Tuin

De achtertuin is grotendeels bestraat en heeft een besloten karakter dankzij de aanwezige erfafscheidingen en volwassen beplanting. De combinatie van verschillende bestratingspatronen, groene borders, klimop en kleine bomen zorgt voor een afwisselende buitenruimte met een groene uitstraling.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een stenen berging. Een praktisch pluspunt is de aanwezige achterom, waardoor je de tuin ook via de achterzijde kunt bereiken zonder door de woning te hoeven lopen.



# Begane grond

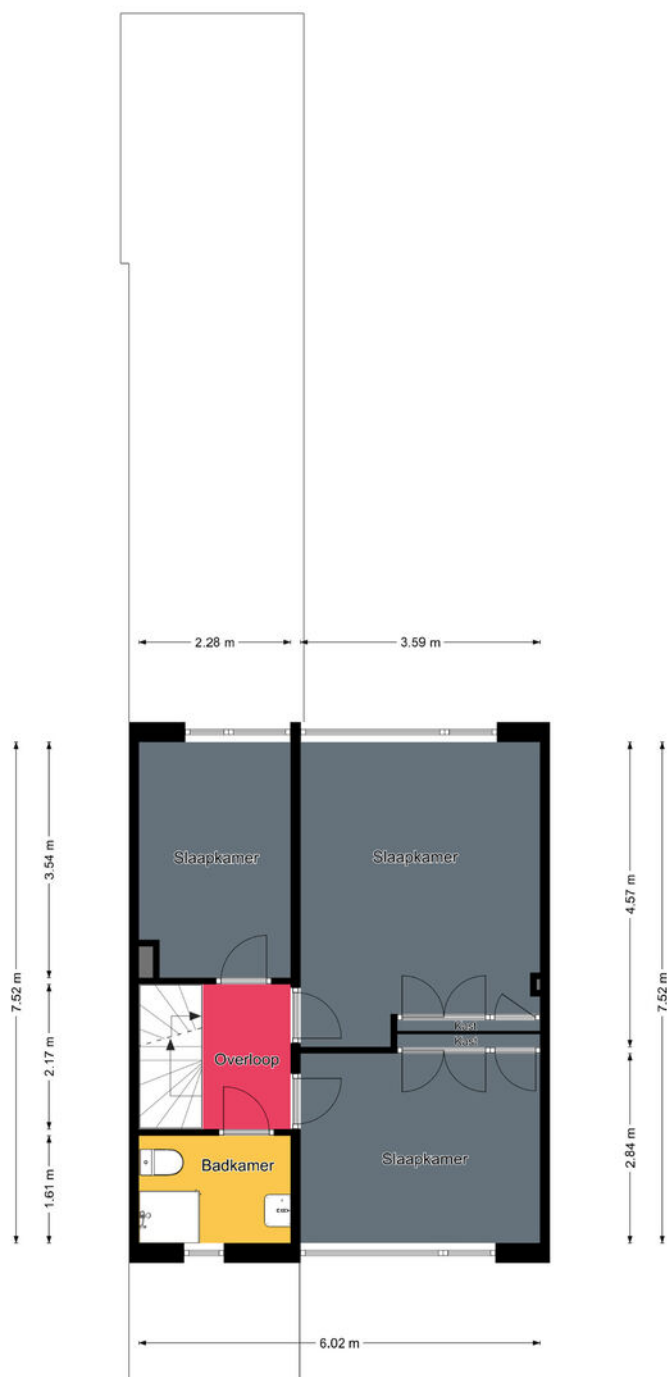


## Begane grond

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

---

# Eerste verdieping



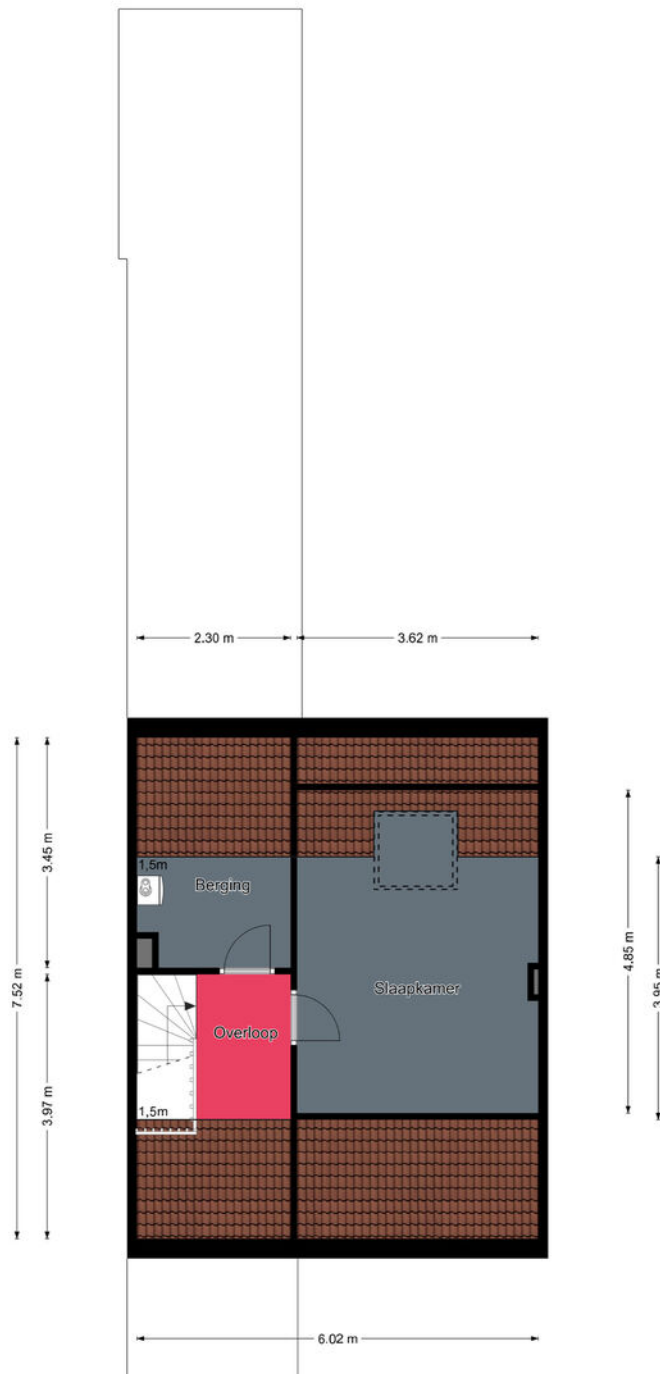
## Eerste verdieping

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



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Vastenavondkampstraat 63, 5922 AT Venlo

Datum:

20-10-2026

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.

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | N.v.t.                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                           |                          |
| <b>Interieur</b>                          |                                     |                          |                           |                          |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                           |                          |
| - Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Losse (hang)lampen                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                           |                          |
| - Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Gordijnen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Vitrages                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Lamellen                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - (Losse) horren/rolhorren                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                           |                          |
| - Vloerbedekking                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Leisteen vloer                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken</b>                             |                                     |                          |                           |                          |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:      |                                     |                          |                           |                          |
| - (Gas) fornuis                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Afzuigkap                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Oven                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Koelkast                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| - Vaatwasser                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:              |                                     |                          |                           |                          |
| <b>Sanitair/sauna</b>                     |                                     |                          |                           |                          |
| Toilet met de volgende toebehoren:        |                                     |                          |                           |                          |
| - Toilet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/> |

|                         |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Toiletrolhouder       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Fontein               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Badkamer met de volgende toebehoren:

|                          |                                     |                          |                          |                          |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Douche (cabine/scherf) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Wastafel               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Planchet               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toilet                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletrolhouder        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

#### *Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing*

|                   |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (Voordeur)bel     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Warmwatervoorziening, te weten:

|                                         |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - CV-installatie                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Boiler                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

#### **Tuin**

##### *Inrichting*

|                       |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beplanting            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

##### *Verlichting/installaties*

|                   |                                     |                          |                          |                          |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Buitenverlichting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|



# WONEN IN VENLO

Gelegen aan de Maas en met ongeveer 100.000 inwoners verdeeld over 9 woonkernen, de hoofdstad van Noord Limburg. Venlo is een belangrijk knooppunt tussen Nederland en Duitsland.

Venlo heeft een dependance van de universiteit van Maastricht en daarnaast ook Fontys en HAS Hogescholen binnen de gemeente-grenzen. Venlo beschikt over een groot gezellig winkelcentrum in de karakteristieke binnenstad en aan de maasboulevard. Niet voor niets gekozen tot beste binnenstad van Nederland. Ook de kernen Blerick, Tegelen, Belfeld, Arcen en Velden hebben op winkelgebied meer dan voldoende te bieden.

Daarnaast zijn er in de diverse andere kernen winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen. Het uitgebreide winkelcentrum van Eindhoven, het Retailpark en het Designer Outlet Centre in Roermond zijn ook op korte afstand gelegen. Venlo staat via het spoornetwerk en de A67, A73 en Duitse autobahn in uitstekende verbinding met Nijmegen, Roermond, Eindhoven en het Duitse Ruhrgebied (via Düsseldorf, Essen, Köln, etc.). De luchthavens van Eindhoven

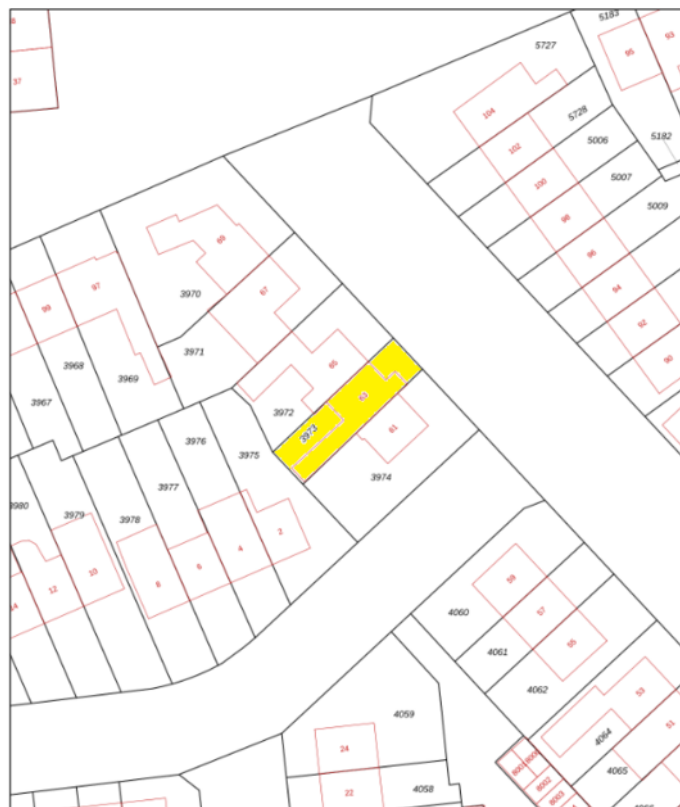
Airport, Düsseldorf en Weeze zijn binnen ca. 45 minuten met de auto te bereiken.

Met natuurgebieden het 'Jaomerdal', 'de Groote Heide', de 'Romeinenweerd' en de 'Maasduinen', toont gemeente Venlo aan groen serieus te nemen. Met Bad Arcen heeft de gemeente een heus kuuroord met thermaalbad. Met de Kasteeltuinen in Arcen en Kloosterdorp Steyl is er genoeg te doen in Venlo. Ook op het gebied van sport loopt Venlo met de jaarlijkse Venloop mee voorop in de hardloopsport in Nederland en wat te denken van Venloos voetbaltrots VVV-Venlo. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op een van de golfbanen in de directe omgeving. Op cultureel gebied heeft Venlo ook genoeg te bieden, Het Limburgs Museum, Museum van Bommel van Dam, het wereldpaviljoen in Steyl, theater de Maaspoort, CityCinema, poppodium Grenswerk, zomaar een greep uit het veelzijdige culturele aanbod van Venlo. Het is wel duidelijk dat u zich in Venlo geen moment hoeft te vervelen. Met de vele actieve verenigingen, het natuurschoon in de omgeving en volop evenementen is er voor elk wat wils.

## 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.intermakelaars.com)**

**InterMakelaars Venlo**

Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo  
T 077-306 71 01  
E [venlo@intermakelaars.com](mailto:venlo@intermakelaars.com)

**InterMakelaars Horst-Venray**

Hoofdstraat 11  
5961 EX Horst  
T 077-3989090  
E [horst@intermakelaars.com](mailto:horst@intermakelaars.com)