WONEN

BEGINT BIJ BEN MORDANG MAKELAARDIJ



BENMORDANG
Makelaardij

OPALINESTRAAT 27 TE MAASTRICHT

VRAAGPRIJS € 229.000,- K.K.



Kenmerken

Soort	Bovenwoning
Type	Appartement
Kamers	4
Woonoppervlakte	96 m^2
Inhoud	437 m^3
Overige inpandige ruimte	37 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte	2 m^2
Externe bergruimte	0 m^2
Bouwjaar	1961
Tuin	Separate tuin
Garage	Geen garage
Verwarming	Intergas HRE bouwjaar 2015
Warmwatervoorziening	Combiketel (eigendom)
Elektrische installatie	4 groepen, 1 aardlekschakelaar
Isolatie	-HR++ glas uit 2015 (gedeeltelijk)
Overige voorzieningen	Ruime kelder
Onderhoud	Redelijk tot goed
Aanvaarding	Per direct
Bijzonderheden	Balkon aanwezig
Energielabel	C
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Niet-bewonersclausule

Koper is op de hoogte dat de woning nooit bewoond is geweest door verkoper. Verkoper kan geen garanties geven over de kwaliteit van de onroerende zaak. Daarom verleent verkoper met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onzichtbare gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

RUIME BOVENWONING MET TUIN

Verrassend ruime bovenwoning verdeeld over meerdere woonlagen met o.a. drie slaapkamers, ruime kelder en tuin in de Maastrichtse wijk Pottenberg. Alle dagelijkse voorzieningen waaronder winkels, sport/recreatie en scholen zijn op loopafstand te bereiken.

LIGGING
Diverse voorzieningen zoals winkels (winkelcentrum Brusselsepoort) en sport/recreatie bevinden zich op korte afstand. Ligt bovendien op nog geen 10 minuten fietsen van het stadscentrum.

BIJZONDERHEDEN
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- VvE bijdrage € 249,36 per maand incl. groot onderhoud, glasverzekering, opstalverzekering, onderhoud groenvoorziening, gezamenlijke verbruikskosten voor elektriciteit.
- Intergas HRE cv ketel, bouwjaar 2015 (eigendom).
- Te moderniseren.
- Energielabel C (23-11-2028).
- Ideale starterswoning.
- Het conform NEN2580 meetrapport is ter inzage beschikbaar.
- De akte dient te passeren bij VHN notarissen, Metis Notarissen of Hendriks & Fleuren Zuyd Notarissen te Heerlen.
- Koper is verplicht het gekochte minimaal gedurende 5 jaar niet anders te gebruiken dan als woning voor eigen gebruik.
- Verhuur aan derden is niet toegestaan.
- Tijdelijk verbod tot doorverkoop. Doorverkoop slechts toegestaan na 1 jaar met uitdrukkelijke toestemming van verkoper.
- Anti speculatiebeding gedurende 5 jaar.
- Koper verplicht zich jegens verkoper de woning niet anders te gebruiken dan als woning. Het is uitdrukkelijk verboden het verkochte te gebruiken voor o.a. bedrijf, kamerverhuur, pension, B&B. Deze verplichting gaat over op de rechtsopvolgers van de koper.
- Ouderdoms- en niet-bewonersclausule.





ENTREE/HAL

Entree/hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot het souterrain.







1e VERDIEPING

Overloop met toilet, trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot de woonkamer en de keuken.

De ruime toiletruimte is voorzien van een staand closet, fonteintje en laminaatvloer.





WOONKAMER

De woonkamer is ruim en heeft een mooie lichtinval door de grote raampartij aan zowel voor- als achterzijde. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer.



KEUKEN

De keuken beschikt over een standaard keuken opstelling met boven- en onderkasten, 4-pitsgaskookplaat, afzuigkap en een spoelunit. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning.







BALKON

Het balkon is gelegen op het zuiden.



2e VERDIEPING

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Een slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand, de kleinste slaapkamer is voorzien van een bergkast met opstelplaats cv-ketel.









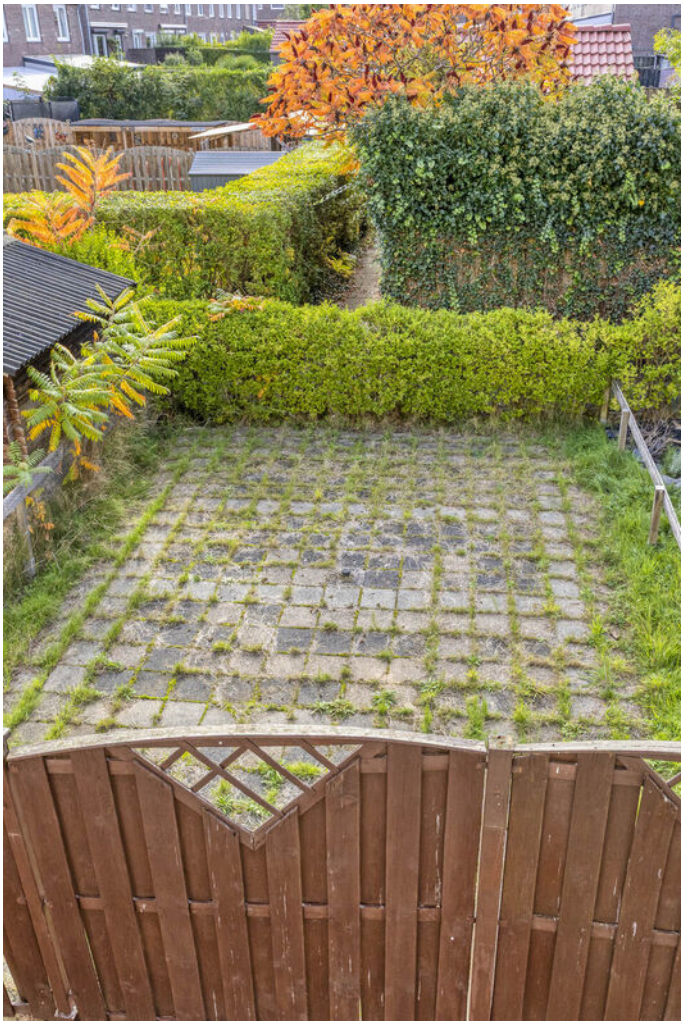






BADKAMER

De standaard badkamer is voorzien van een douche, wastafel, planchet en spiegel.



TUIN

De tuin is separaat gelegen (op het zuiden) en is vanuit de kelder en via een achter ingang bereikbaar.





SOUTERRAIN

Vanuit de hal te bereiken ruim souterrain, verdeeld in twee ruimtes. Hier bevindt zich tevens de wasmachine- en droger aansluiting. Vanuit de kelder is de tuin bereikbaar.













Informatie

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

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.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Opalinestraat 27, 6216 VV Maastricht
Datum:	23-10-2026

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 achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
– Vaste kasten slaapkamers	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Armleuning	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Spiegel	☒	☐	☐	☐
– Stoel en leuning douche	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– GFT	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

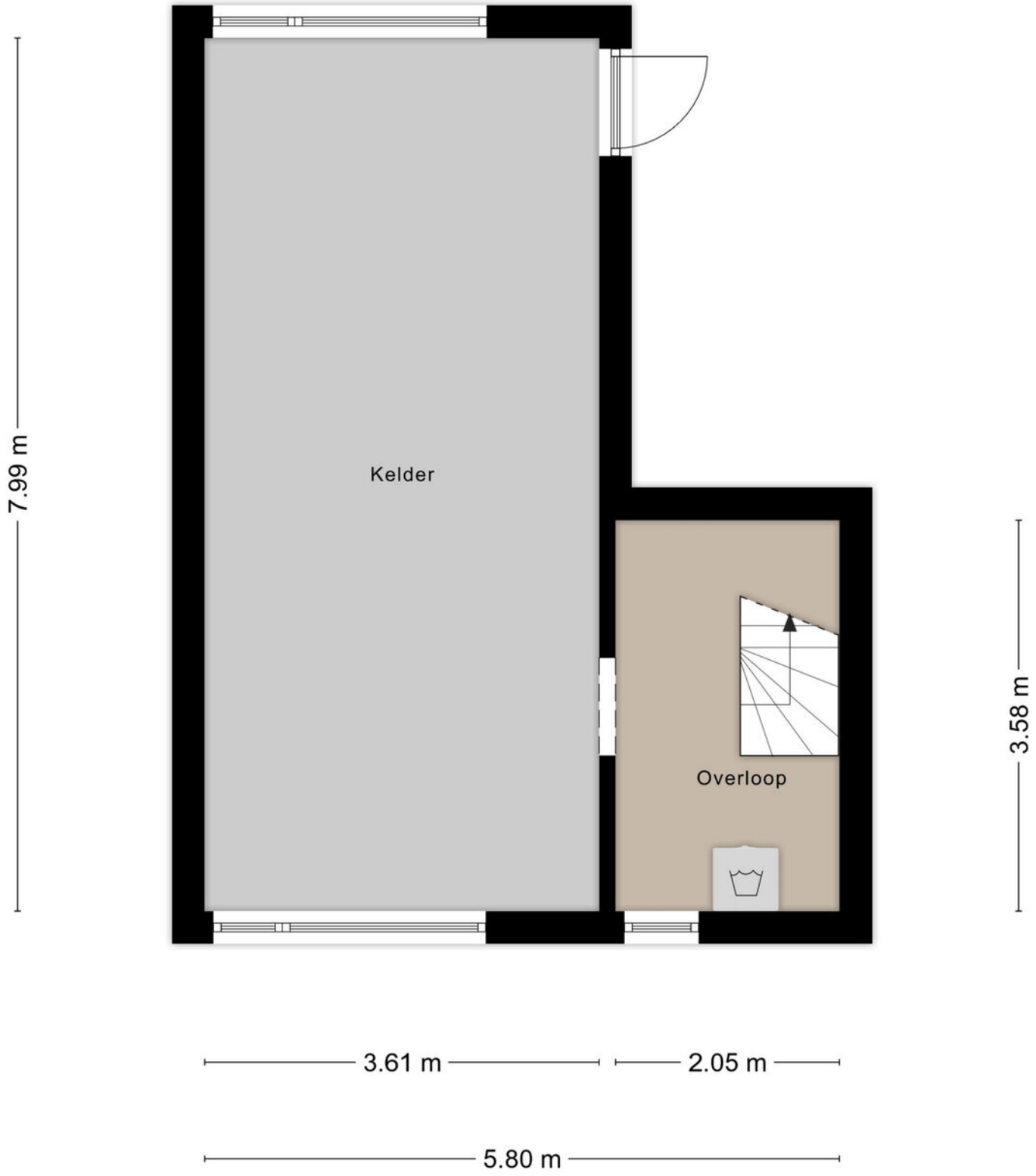
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

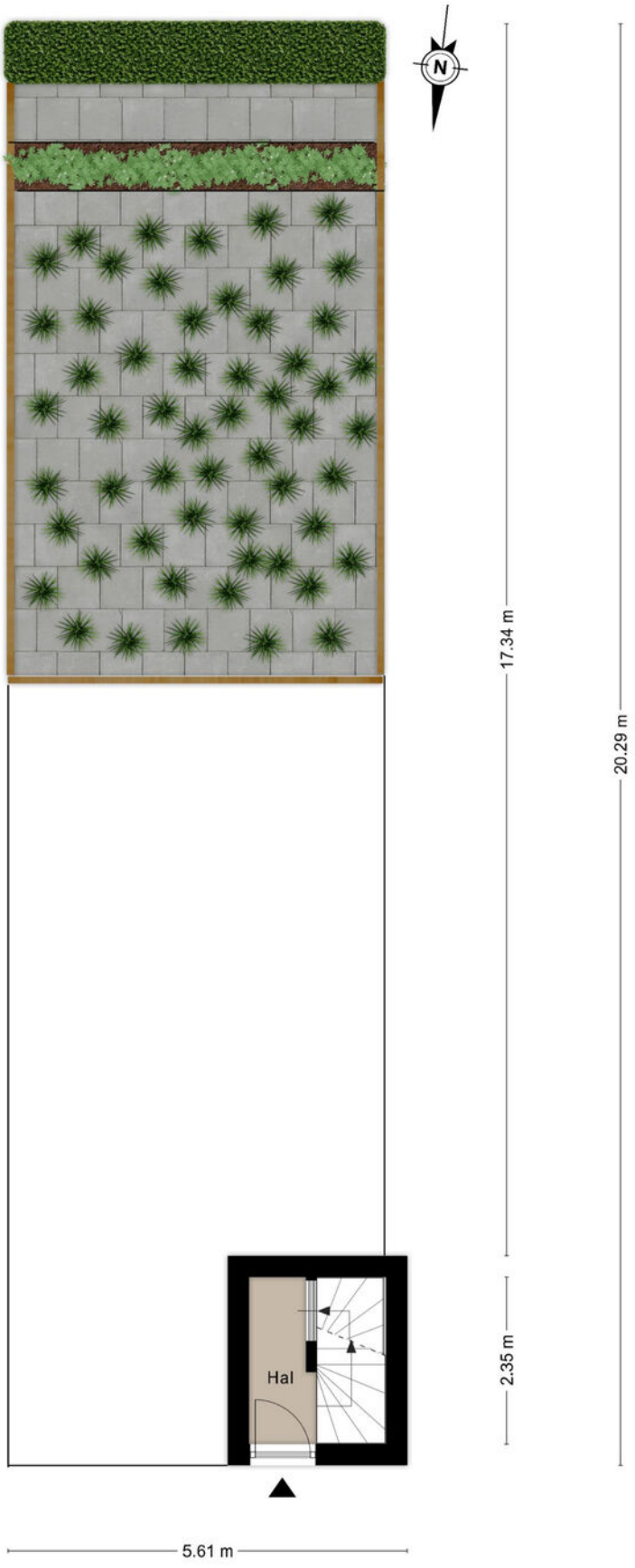
plaats en datum:

Plattegrond - kelder



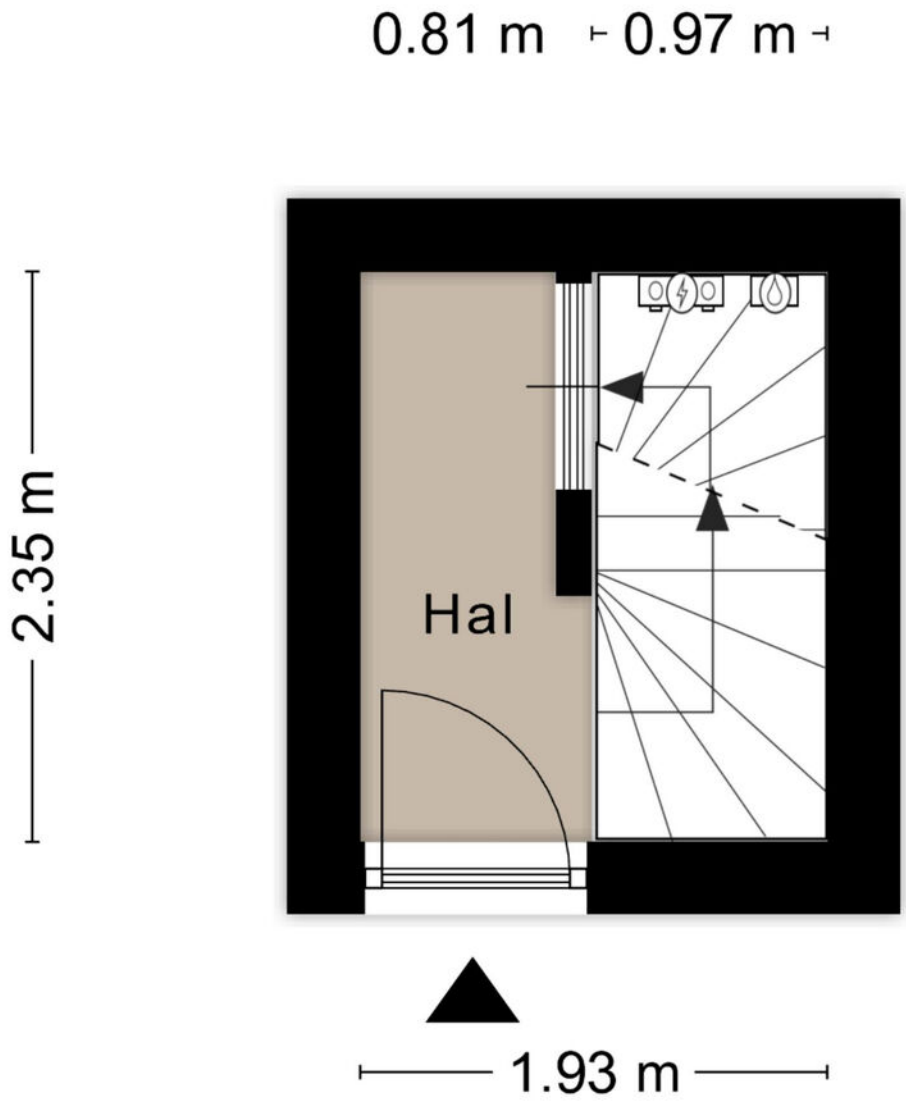
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Energielabel

Rijksoverheid

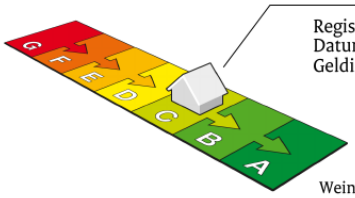
Energielabel woning

Opalinestraat 27

6216VV Maastricht

BAG-ID: 0935010000025050

Veel besparingsmogelijkheden



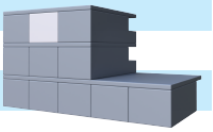
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel C

Registratienummer	577353962
Datum van registratie	29-01-2019
Geldig tot	23-11-2028

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 577353962

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Mark Janssen2
Examennummer	52341
KvK nummer	17183743

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Ben Mordang Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Opalinestraat 27
Postcode/plaats	6216 VV, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	15-10-2026
Datum meetrapport	19-10-2026
Certificaatnummer	1692075

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	95,50	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	36,70	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	2,40	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	156,50	M^2
Bruto inhoud woning	436,73	M^3

De meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Percelenrapport

Kenmerk	Opalinestraat 27, 6216VV Maastricht
Datum	14-09-2026



Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Een huurder doet bijvoorbeeld het aanbod om een huurwoning tegen een bepaalde prijs te huren. De verhuurder aanvaardt dit aanbod. Doordat verhuurder het aanbod van de huurder heeft aanvaard, is er een huurovereenkomst ontstaan. Partijen hebben wilsovereenstemming bereikt. Sinds 1 september 2003 geldt er voor de aankoop van een woning op deze hoofdregel een uitzondering. De koop van een woning moet namelijk schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

In 2011 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over het 'schriftelijkheidsvereiste' (http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2011:BU7412).

Kort samengevat ging het in deze zaak over een particuliere verkoper en een particuliere koper welke mondelinge overeenstemming hadden bereikt over de verkoop van een woning. De particuliere verkoper weigerde ná de mondelinge overeenstemming met koper de koopovereenkomst te ondertekenen. De centrale vraag was of de particuliere verkoper gebonden was aan een mondelinge overeenkomst en verplicht was om de koopovereenkomst te ondertekenen. Volgens de Hoge Raad was dit niet het geval. Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In een vraag en antwoord zetten wij de gevolgen van het schriftelijkheidsvereiste op een rijtje. In de laatste vraag wordt er aandacht besteed aan het tuchtrecht.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?
Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. Wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper is ondertekend, is de koop niet bindend. Volgens de Hoge Raad vloeit eveneens uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek voort dat verkoper zich op dit standpunt kan stellen. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

Kan de particuliere koper de koopovereenkomst nog ontbinden als hij eenmaal is ondertekend door partijen?
Ja. Naast het schriftelijkheidsvereiste heeft de wetgever in 2003 de bedenktijd ingevoerd. Binnen de bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen de koopovereenkomst ontbinden. De bedenktijd stelt koper in de gelegenheid een deskundige in te schakelen en een overhaaste koopbeslissing te herstellen. De bedenktijd duurt drie dagen en gaat in ná de terhandstelling van een afschrift (kopie) van de koopovereenkomst en mag niet eindigen op een zaterdag of een zondag. Daarnaast moeten in de termijn van drie dagen tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn. Een voorbeeld. Als de koopovereenkomst donderdag ter hand wordt gesteld, start de bedenktijd op vrijdag om 0:00 uur. De bedenktijd eindigt op maandag om 24:00 uur.
Koper kan daarnaast de koopovereenkomst ontbinden als hij een beroep doet op een ontbindende voorwaarde welke is opgenomen in de koopovereenkomst, bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering.

Kan verkoper een particuliere koper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Verkoper kan geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming als de koper een particulier is. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Als een particulier verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondeling overeenstemming, kan verkoper hiertoe niet verplicht worden. Volgens de Hoge Raad vloeit dit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.
Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!
De makelaar heeft de koop bevestigd via de e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst? Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

De makelaar heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst

Kan een particuliere koper schadevergoeding eisen als een particuliere verkoper weigert om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Als een particuliere verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, bestaat er, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, geen verplichting tot het vergoeden van schade.

Wat zijn dan deze ‘zeer bijzondere omstandigheden’?
Daar heeft de Hoge Raad zich nog niet over uitgelaten. Toekomstige rechtsspraak zal moeten uitwijzen wat hieronder moet worden verstaan. De Hoge Raad heeft wel aangegeven wat niet valt onder zeer bijzondere omstandigheden. Ten eerste is dat de situatie als verkoper een hoger bod ontvangt van een derde en hierop ingaat. Ten tweede is dat de situatie als koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis.

Indien er sprake is ´van zeer bijzondere omstandigheden´ kan dan de weigerende partij verplicht worden om de koopovereenkomst te ondertekenen?
Nee. Indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden dan kan de weigerende partij niet ertoe worden veroordeeld om alsnog medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst. Enkel en alleen een schadevergoeding kan worden geëist.

Mag een NVM-makelaar verkoper het advies geven om geen medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming?
Ja. Een NVM-makelaar dient de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. De tuchtrechter heeft in het verleden geoordeeld dat wanneer ná die mondelinge overeenstemming en vóór de schriftelijke koopovereenkomst een bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan, de NVM-makelaar de particulier verkoper op de hoogte moet stellen van dit nieuwe bod. Daarnaast moet de NVM-makelaar de particuliere verkoper informeren dat er in juridisch opzicht geen rechtsgeldige koopovereenkomst is ontstaan en verkoper vrij is om met de nieuwe bieder in onderhandeling te treden.

Ons kantoor

Op zoek naar een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Dan maken we graag kennis. Ben Mordang Makelaardij is **al sinds 1998** actief in Maastricht en omstreken. Sinds die tijd is er veel veranderd. Zo maakten de huis-aan-huis bladen plaats voor het internet met zijn talloze mogelijkheden om woningen te presenteren en te verkopen. Eén ding is echter nooit veranderd en dat is onze persoonlijke **full-service dienstverlening.**

PERSOONLIJK & FULL-SERVICE

Een huis kopen of verkopen doe je meestal maar één of twee keer in je leven. Vaak is dit dan ook emotioneel, zakelijk en financieel ingrijpend. Er komt veel bij kijken: taxatie, financiering, verzekering, staat van onderhoud, bezichtigingen, onderhandelingen en overdracht. En dan nog de wetgeving die bepaalde rechten en plichten oplegt. Wij adviseren en begeleiden je vanaf de eerste vrijblijvende kennismaking tot en met de overdracht van de woning bij de notaris. Wij komen graag bij je thuis om kennis te maken met jou en jouw woning natuurlijk

WAAROM BEN MORDANG MAKELAARDIJ?

- NVM-makelaar met bijbehorende kennis en kwaliteit
- Een uitstekende presentatie op toonaangevende websites
- Integere en transparante werkwijze
- Een persoonlijke en deskundige benadering

OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag	09:00-17:00 uur enkel op afspraak

Woning kopen of verkopen: Ben Mordang Makelaardij

043 - 352 06 55 / benmordang.nl

Contact

T. +3143 3520655
E. info@benmordang.nl

Wij zijn dagelijks geopend van maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 17:00 uur. Enkel op afspraak.

BENMORDANG
Makelaardij

NVM