intermakelaars

DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

NVM

WELKOM THUIS



VAN MERWIJCKSTRAAT 31 TE HORST

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



Kenmerken

- Verrassende indeling met royale leefruimtes, waaronder een woonkamer met eetgedeelte en een in 2008 aangebouwde zit-/ tuinkamer met lichtstraat.
- Comfortabele en energiezuinige voorzieningen, waaronder 34 zonnepanelen, HR++-beglazing, vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer en rolluiken aan de voorzijde van de eerste verdieping.

Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	179 m²
Perceeloppervlakte	491 m²
Inhoud	686 m³
Bouwjaar	1994
Tuin	achtertuin, voortuin
C.V.-Ketel	Nefit Topline HRC30 CW6 2013
Warm water	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geisoleerd
Energielabel	A+

Vrijstaand wonen met veel leefruimte

Vrijstaand wonen met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers, een royale tuinkamer en een heerlijke tuin!

Aan de Van Merwijckstraat 31 in Horst staat deze verrassend ruime vrijstaande woning, waar comfort, een speelse indeling en volop leefruimte samenkomen. Met 179 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een perceel van maar liefst 491 m² is dit een ideale plek voor wie graag ruim woont. De woning onderscheidt zich door de bijzondere indeling, met een lichte woonkamer, een ruim eetgedeelte en een centraal gelegen keuken. Een absolute meerwaarde is de in 2008 gerealiseerde zit-/tuinkamer, die een heerlijke extra plek biedt om te ontspannen met zicht op de tuin. Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht, met vloerverwarming, 34 zonnepanelen, HR++-beglazing en een laadpaal onder de carport. De royale achtertuin met overkapping maakt het geheel compleet!

De woning ligt aan een rustige straat in een prettige woonwijk in Horst, op korte afstand van de vele voorzieningen die het dorp te bieden heeft. Het gezellige centrum beschikt over een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn in Horst aanwezig. De Kasteelse Bossen liggen op loopafstand en vormen als het ware de achtertuin van de woning. Dit prachtige natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Daarnaast zijn hier diverse sportverenigingen gevestigd, waardoor ook sportieve voorzieningen zich op loopafstand bevinden. De bereikbaarheid is eveneens gunstig: via de nabijgelegen A73 zijn Venray, Venlo en Nijmegen goed bereikbaar, terwijl de A67 verbinding biedt richting Eindhoven en Duitsland.

Ook de N277 (Middenpeelweg) vormt een belangrijke regionale uitvalsweg. Station Horst-Sevenum biedt daarnaast treinverbindingen richting onder andere Venlo en Eindhoven.

Indeling
Begane grond
Via de oprit met carport bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en het woongedeelte.
De woonkamer heeft door de bijzondere vormgeving en de schuine gevel een geheel eigen karakter. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden zicht op de buitenruimte. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar voldoende plek is voor een royale eettafel. De open verbinding tussen deze ruimtes zorgt voor een aangename indeling, waarbij wonen en tafelen op een natuurlijke manier samenkomen.
Centraal in de woning bevindt zich de keuken, die door de praktische ligging goed aansluit op zowel de eetkamer als de zit-/tuinkamer. De keuken is voorzien van vernieuwde inbouwapparatuur uit 2024, waardoor je hier profiteert van hedendaags gebruiksgemak.
Vanuit de keuken bereik je de in 2008 aangebouwde zit-/tuinkamer. Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen met uitzicht op de tuin. Dankzij de aanwezige lichtstraat geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht. De directe verbinding met de buitenruimte maakt dit een fijne plek waar het binnen- en buitenleven samenkomen. Aansluitend bevindt zich de praktische berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en andere benodigdheden.
De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

een royale tuinkamer en heerlijke tuin

Eerste verdieping
De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben ieder hun eigen afmetingen en indeling, waardoor ze flexibel te gebruiken zijn als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer. Aan de voorzijde zijn de ramen bovendien voorzien van rolluiken, wat prettig is voor de privacy en het weren van zonlicht.
De badkamer is ingericht met een ligbad, een afzonderlijke douche, een wastafel en een toilet. Dankzij de aanwezige vloerverwarming is het hier ook tijdens de koudere maanden comfortabel. De badkamer dateert uit 1994 en biedt daarmee mogelijkheden om deze in de toekomst geheel naar eigen wensen te moderniseren.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Door de schuine dakvlakken heeft deze kamer een sfeervolle uitstraling. De aanwezige bergruimtes achter de knieschotten bieden bovendien volop praktische opbergmogelijkheden.
Op deze verdieping bevindt zich ook de afzonderlijke cv-/wasruimte, die in 2013 is gerealiseerd. Hier zijn de cv-installatie en aansluitingen voor de wasapparatuur ondergebracht. Zo zijn deze voorzieningen netjes gescheiden van de overige woonruimtes.

Tuin en buitenruimte
De royale achtertuin is gelegen op het noorden en heeft een oppervlakte van circa 240 m². Er is meer dan voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, een speelgedeelte of een sfeervolle tuininrichting. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waar je beschut kunt genieten van het buitenleven.

Samen met de aangrenzende tuinkamer ontstaat hier een fijne plek waar binnen en buiten in elkaar overlopen. Een extra praktisch detail is het aanwezige sproeisysteem, waarmee het onderhouden van de tuin een stuk gemakkelijker wordt.
De woning beschikt daarnaast over een voortuin, een achterom en een eigen oprit met carport. Onder de carport is een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig, waarvan de overname in overleg plaatsvindt.

Bijzonderheden
- Vrijstaande woning uit 1994 met een woonoppervlakte van 179 m², vier slaapkamers en een royaal perceel van 491 m².
- Verrassende indeling met royale leefruimtes, waaronder een woonkamer met eetgedeelte en een in 2008 aangebouwde zit-/tuinkamer met lichtstraat.
- Comfortabele en energiezuinige voorzieningen, waaronder 34 zonnepanelen, HR++-beglazing, vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer en rolluiken aan de voorzijde van de eerste verdieping.
- Royale achtertuin van circa 240 m², gelegen op het noorden en voorzien van een overkapping en een praktisch sproeisysteem.
- Diverse vernieuwingen en praktische extra's, waaronder keukenapparatuur uit 2024, een in 2013 gerealiseerde cv-/wasruimte, hardhouten kozijnen die in 2026 zijn geschilderd en een carport met laadpaal (overname in overleg).













Entree

Via de oprit met carport bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en het woongedeelte.















Woonkamer

De woonkamer heeft door de bijzondere vormgeving en de schuine gevel een geheel eigen karakter. De raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden zicht op de buitenruimte.



Eetkamer

Aansluitend bevindt zich de eetkamer, waar voldoende plek is voor een royale eettafel. De open verbinding tussen deze ruimtes zorgt voor een aangename indeling, waarbij wonen en tafelen op een natuurlijke manier samenkomen.













Keuken

Centraal in de woning bevindt zich de keuken, die door de praktische ligging goed aansluit op zowel de eetkamer als de zit-/tuinkamer. De keuken is voorzien van vernieuwde inbouwapparatuur uit 2024, waardoor je hier profiteert van hedendaags gebruiksgemak.



Zit-/tuinkamer

Vanuit de keuken bereik je de in 2008 aangebouwde zit-/tuinkamer. Deze royale ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen met uitzicht op de tuin. Dankzij de aanwezige lichtstraat geniet je hier van een prettige hoeveelheid daglicht.









Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde zijn de ramen bovendien voorzien van rolluiken, wat prettig is voor de privacy en het weren van zonlicht.











Slaapkamers

De slaapkamers hebben ieder hun eigen afmetingen en indeling, waardoor ze flexibel te gebruiken zijn als slaap-, kinder-, logeer- of werkkamer.















Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Door de schuine dakvlakken heeft deze kamer een sfeervolle uitstraling. Op deze verdieping bevindt zich ook de afzonderlijke cv-/ wasruimte, die in 2013 is gerealiseerd.











Tuin

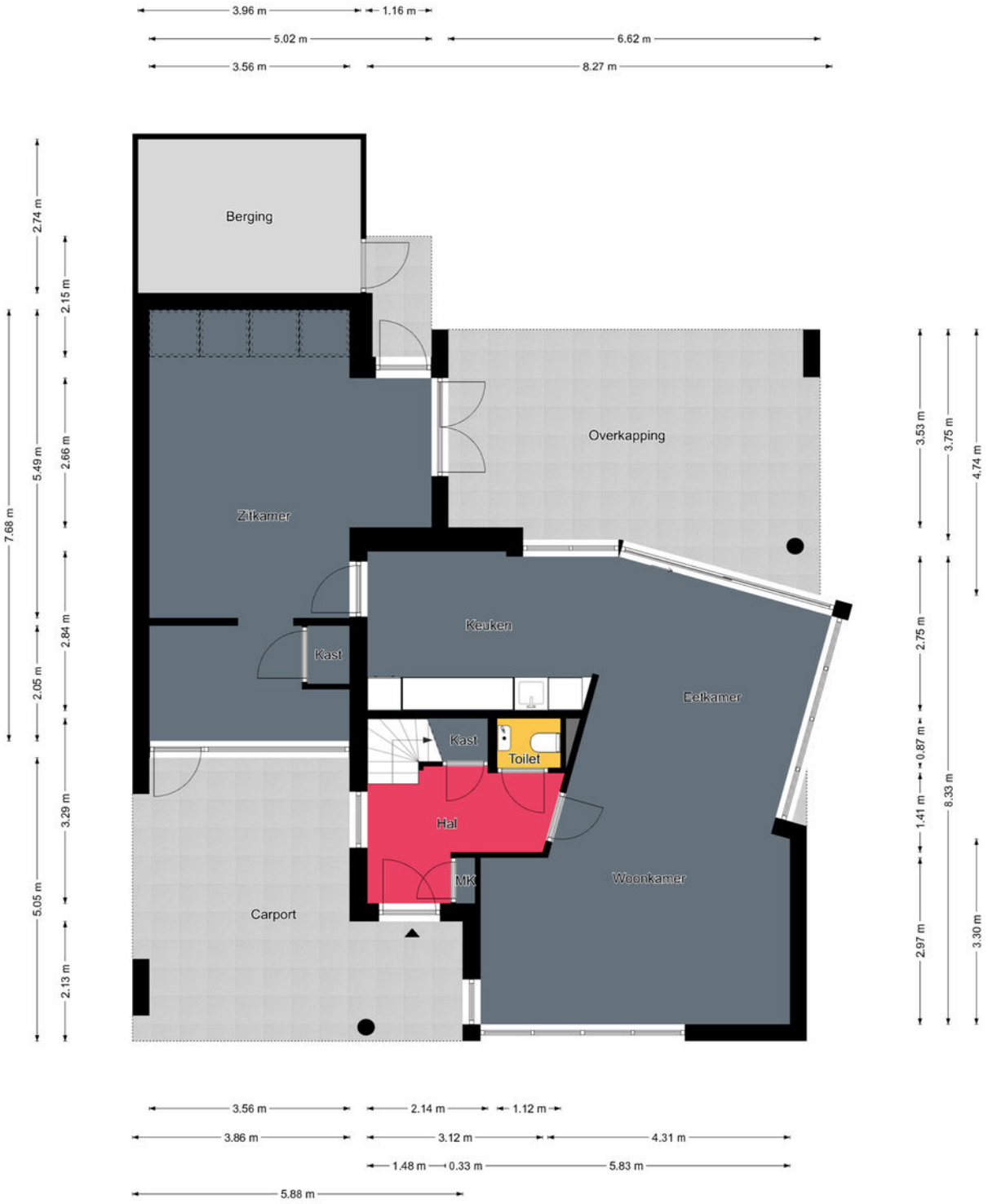
De royale achtertuin is gelegen op het noorden. Er is meer dan voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, een speelgedeelte of een sfeervolle tuininrichting. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping.







Begane grond



Begane grond

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

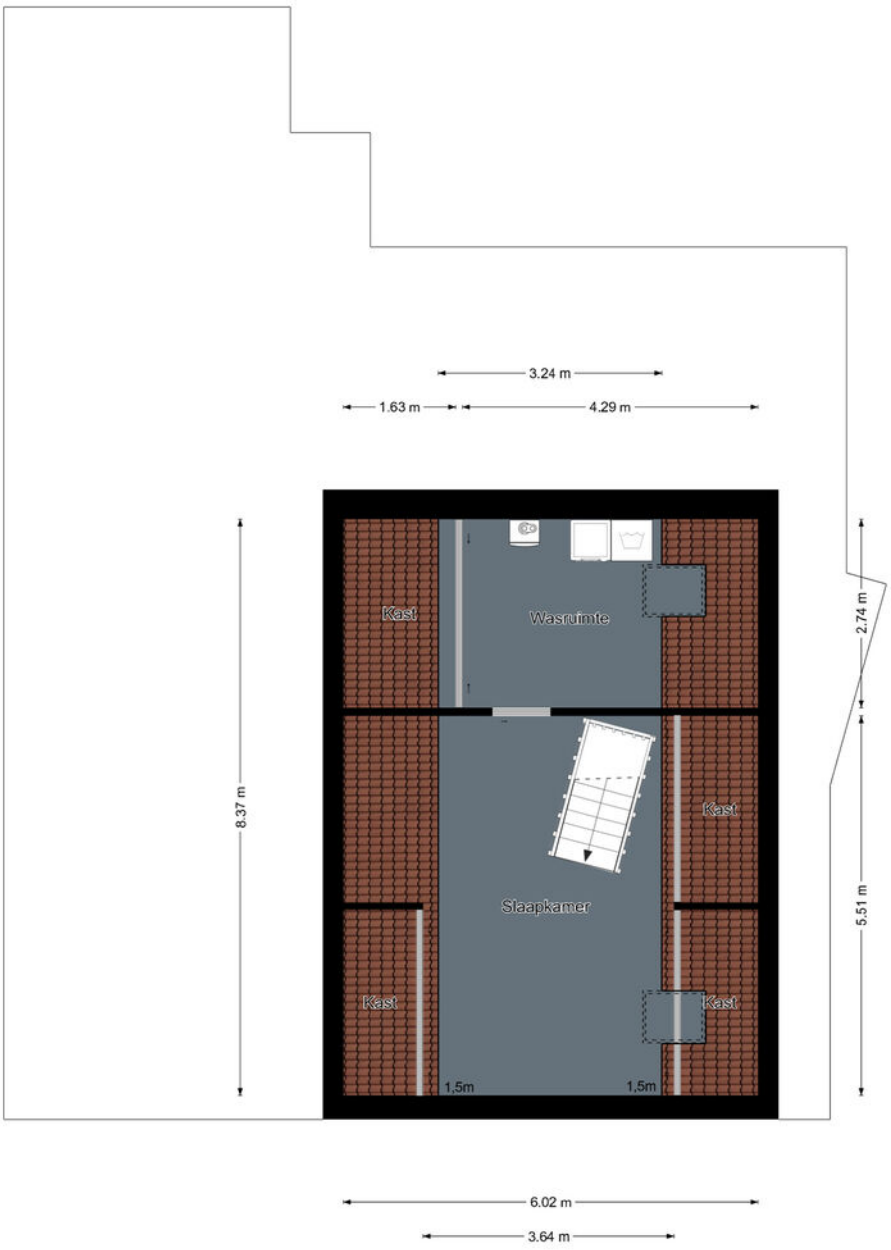
Eerste verdieping



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:	Van Merwijckstraat 31, 5961 SB Horst
Datum:	20-11-2026

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	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Overig

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

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	☐	☒	☐	☐

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:

NVM

Peelrand Makelaardij
... Peelrand weet hoe u wilt wonen!
0478-568846
www.peelrand.com

Boonen makelaardij
Wij doen ons huiswerk goed voor u!
0478-556900
www.boonenmakelaardij.nl

Jilisenmakelaardij
0478-636915
www.jilisenmakelaardij.nl

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS
077-3989090
www.intermakelaars.com

connect makelaars
dat klikt!
0478-513700
www.connectmakelaars.com

Boek & Offermans Makelaars
0478-636922
www.boek-offermans.nl

Amak Makelaardij Venray
06-53396627
www.amakvenray.nl

VOSHAART MAKELAARDIJ
0478-510342
www.voshaart.nl

Kijk op nvmlimburg.nl voor meer informatie


PALM







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 Dusseldorf zijn allen binnen 45 minuten met de auto te bereiken.

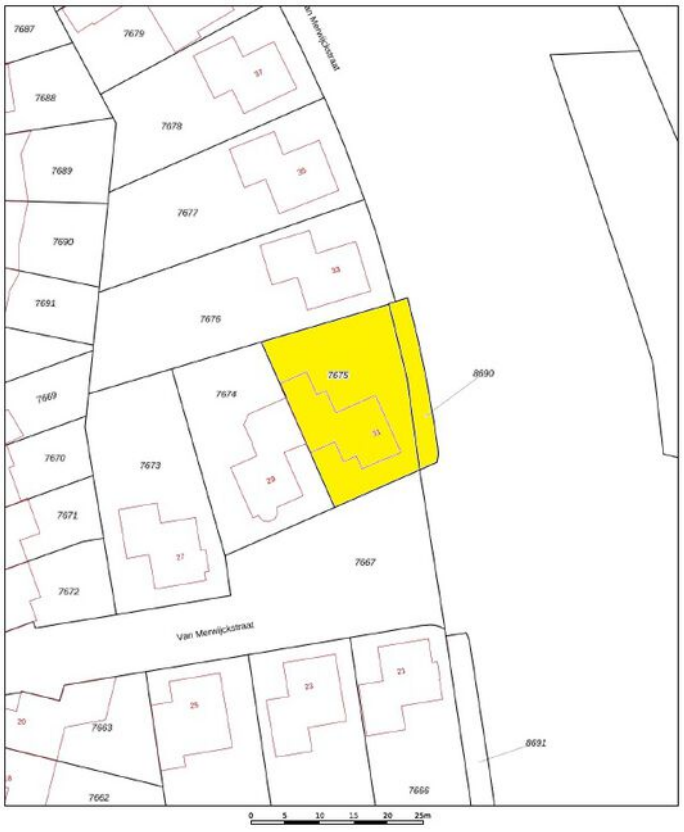
Horst aan de Maas wordt omgeven door een uitgestrekt landelijk gebied (bos, heide en vennen) en de kernen Grubbenvorst, Lottum en Broekhuizen liggen aan de Maas. Ook heeft Horst aan de Maas een eigen zwembad. Voor een ontspannen of spannend baantje golf kunt u goed terecht op golfgreen van de Golfhorst 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.

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 clausule?

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 clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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