

TE KOOP



Helden
Baarloseweg 49


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 1.250.000,- k.k.

Helden
Baarloseweg 49

status: Beschikbaar

BOUWVORM

Soort object: Woonboerderij
 Type woning: Vrijstaand
 Bouwjaar: 1938
 Woonoppervlakte: 392m²
 Ligging: Vrij uitzicht

INDELING

Perceeloppervlakte: 6269m²
 Inhoud: 1581m³
 Aantal kamers: 11
 Aantal slaapkamers: 7

ENERGIE

Verwarming: C.V.-ketel
 Warm water: Boiler eigendom
 Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig dubbelglas

BUITENRUIMTE

Tuin: Voortuin, Tuin rondom

PARKEERGELEGENHEID

Garage: Ja
 Op eigen terrein: Ja

OVERIG

Huidige bestemming: Agrarisch (aanvraag omzetten naar wonen loopt bij de gemeente)
 Permanente woning: Ja
 Onderhoud binnen: Goed tot uitstekend
 Onderhoud buiten: Goed tot uitstekend

OBJECTOMSCHRIJVING:

In het buitengebied van Helden ligt deze prachtige jaren '30 droomwoning! De woning is op en top onderhouden, voorzien van alle luxe en gemakken die je maar kunt bedenken en tot in de puntjes gestyled! De begane grond heeft naast een woongedeelte met woonkamer, grote leefkeuken, bijkeuken en kantoor ook nog drie slaapkamers, een luxe badkamer en een inloopkast. Op de verdieping liggen nog eens drie slaapkamers, een royale loungekamer en twee ruimtes die in gebruik waren als behandelkamers maar die ook geschikt zijn als slaapkamers. Het gastenverblijf telt drie verdiepingen en heeft een woonkamer en luxe keuken op de begane grond, drie slaapkamers in de kelder en een badkamer op de bovenverdieping. In de grote garage met dubbele carport is een werkplaats aanwezig en een vlizozolder over de gehele ruimte. In de tuin vind je een grote diversiteit aan planten, struiken en (fruit)bomen, een verwarmd zwembad en meerdere terrassen waarvan er één overdekt is.



ALGEMEEN:

In deze woning beleef je het vrije gevoel van achteraf wonen met veel groen en privacy om je heen terwijl het centrum van Helden of Panningen met de fiets in slechts 10 minuten te bereiken is. In beide centra vind je een diversiteit aan winkels, restaurants en terrassen, diverse basisscholen en een middelbare school. Met de auto ben je bovendien in een goede vijf minuten bij de autosnelweg A67 richting Eindhoven en Venlo/Duitsland.



BEGANE GROND:

ENTREE

Via de netjes onderhouden en groene voortuin loop je naar de voordeur en stap je binnen in de hal. In deze hal is de meterkast aanwezig en direct rechts ligt een kleine kamer die momenteel in gebruik is als speelkamer. De vloer in de hal bestaat nog uit de originele jaren '30 tegeltjes.



WOONKAMER

De volgende ruimte die je betreedt is de ruime L-vormige woonkamer. Deze woonkamer vormt een mooie diversiteit aan oude elementen die nog aanwezig zijn en moderne gemakken. Het smallere zitgedeelte van de woonkamer is landelijk ingericht met een houtkachel en een eikenhouten vloer, originele jaren '30 ramen met markiezen aan de buitenkant maar ook strak gestucte muren. Via het eetgedeelte loop je naar de supermoderne en luxe leefkeuken en heb je toegang tot een grote provisiekelder.







KEUKEN

In deze keuken zijn kosten noch moeite bespaard om topkwaliteit af te leveren en hier voelt dan ook iedereen zich direct een keukenprins(es)! Het gigantische kookeiland met een wit composiet blad en matzwarte keukenkastjes en -lades springt er direct uit en geeft de keuken samen met de zwarte kastenwand een super-de-luxe uitstraling. Toch is de landelijke stijl ook behouden doordat er drie originele plafondbalken in het zicht zijn gelaten en de vloer bestaat uit getrommeld steen met vloerverwarming. Je kunt hier koken op de Bora inductieplaat met vier pitten en ingebouwde afzuiging. Verder is er aan inbouwapparatuur een vaatwasser aanwezig, een extra grote koelkast en een stoomoven. In de kastenwand is een ruimte open gelaten waar je een leuke koffie- en theecorner kunt maken. Vanuit de keuken heb je fantastisch uitzicht over de tuin door de twee grote ramen die tot op de vloer doorlopen. Deze ramen zijn aan de buitenkant voorzien van een zonnescreeen. Een deur geeft toegang tot de tuin en de tweede deur leidt naar de bijkeuken.



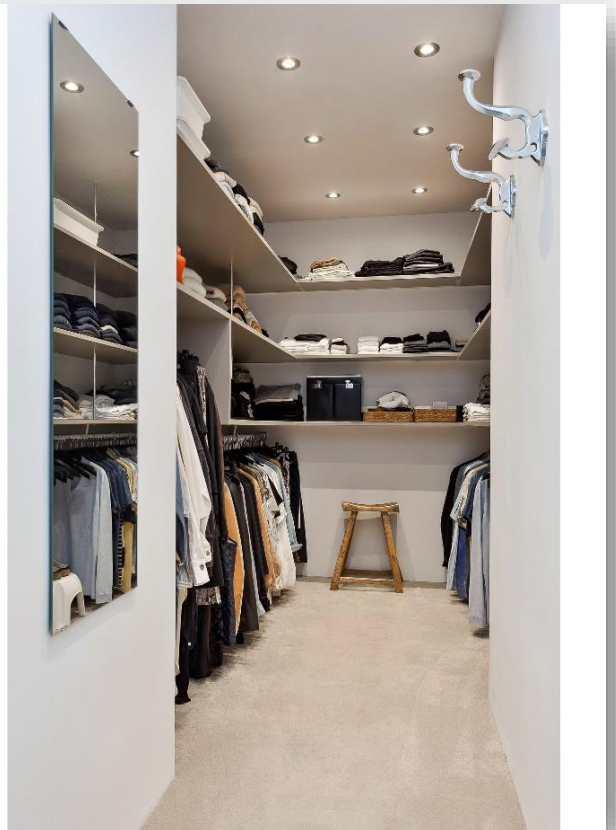




BIJKEUKEN

In de bijkeuken is een tweede keukenblok aanwezig met wasbak en de witgoedaansluitingen voor een wasmachine en een droger. Via de gang heb je vervolgens toegang tot drie slaapkamers, een badkamer, een toiletruimte en een inloopkast met diverse legplanken en hanggedeeltes.





SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers hebben allemaal toegang tot de achtertuin via dubbel openslaande deuren en ze zijn allemaal voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.





BADKAMER

In deze luxe badkamer kun je pas echt ultiem ontspannen! Kies je voor een fijne douche in de grote inloopdouche met regendouche en handdouche of ga je heerlijk relaxen in het grote ligbad? Er is een groot wastafelmeubel aanwezig met een blad van gemarmerd steen, twee wasbakken en daarboven een spiegel met ledverlichting. De vloer bestaat uit donkere vloertegels met vloerverwarming en voor de ontluchting is er een draairaam aanwezig en mechanische ventilatie.



ENTREE ACHTERBOUW

Aan de zijkant van de woning ligt een tweede entree die doorloopt tot aan de keuken. In deze hal is een inbouwkast aanwezig waar de ketel (Nefit Topline) en de boiler (Nefit) in hangen en waar zich ook de verdeler van de vloerverwarming in bevindt. Onder de trap die naar de verdieping leidt, is een handige garderobe gemaakt. Verder bevindt zich in de hal nog een toiletruimte en de toegang tot het kantoor.





KANTOOR

In dit ruime kantoor kun je met gemak twee grote bureaus kwijt. Er is een hoogglans witte kastenwand aanwezig waar je flink wat documenten of andere spullen in kwijt kunt. Een raam biedt uitzicht op de oprit van de woning en ook in deze ruimte ligt een tegelvloer met vloerverwarming.



VERDIEPING:

De verdieping kun je middels twee trappen bereiken. In het gedeelte van het originele woonhuis liggen drie slaapkamers en in het achterste deel van de woning liggen diverse ruimtes die in gebruik waren als behandelkamers en bedrijfsruimte maar die ook geschikt zijn als slaapkamers.



SLAAPKAMERS

De twee slaapkamers aan de voorkant van de woning zijn ongeveer gelijk qua afmeting en hebben beide een draairaam aan de voorkant met markiezen. De ene slaapkamer heeft bovendien nog een vaste kastenwand en een inbouwkast. De derde slaapkamer is een flinke ruimte met een hoog puntdak en een vide. Deze kamer heeft twee Velux dakramen met horraam.





Op de tweede overloop is een klein keukenblok aanwezig met een wasbak en een koelkast en een toiletruimte. De grote ruimte met hoog puntdak is verder verdeeld in twee (behandel)kamers met Velux dakraam. Deze kamers zijn ook zeker geschikt om als slaapkamer te gebruiken.







LOUNGERUIMTE

In deze ruimte is momenteel een tweede woonkamer gecreëerd met een houten vloer en alle dakspanten zijn in het zicht gelaten waardoor ook deze kamer een landelijke uitstraling heeft. Je kunt hier heerlijk loungen met een fantastisch uitzicht over de tuin via de dubbel openslaande deuren met een Frans balkon. Of maak je hier liever een gigantische master bedroom, een geweldige speelkamer of gameroom voor de kinderen of je eigen gym? Alles is mogelijk in deze ruimte!



GARAGE/BERGING:

De garage heeft een dubbele deur zodat er ook makkelijk groot gereedschap naar binnen gereden kan worden of eventueel een auto. De garage is geïsoleerd en heeft zelfs een eigen CV ketel waarmee de werkplaats wordt verwarmd en het zwembad in de achtertuin. Naast de garage ligt een dubbele carport waar dus twee auto's naast elkaar kunnen parkeren. De vlizozolder strekt zich uit over het hele gebouw en hier heb je dus flink wat bergruimte tot je beschikking!



TUIN:

In deze fantastische tuin kom je ogen en oren te kort! De grote diversiteit aan planten, struiken en (fruit)bomen zorgen er voor dat de tuin in de winter ook mooi groen blijft en in de zomer een geweldige plek is om te genieten van de bloeiende bloemen en struiken. Direct naast de woning ligt een overdekt terras dat met zeilen ook volledig af te sluiten is. De vier grote leibomen omgeven het terras en zorgen er in de zomer voor dat er genoeg schaduw aanwezig is. Daarnaast liggen er in de tuin nog meerdere terrasjes en maar liefst vijf prielen waar je een leuk zitje onder kunt plaatsen! Achter de prielen liggen de fruittuinen met appelbomen, pruimenbomen, perenbomen, kersenbomen en diverse bessenstruiken. Midden in de tuin ligt een rond zwembad met een diameter van 7 meter en een diepte van ongeveer 1,5 meter. Het zwembad is verwarmd waardoor je er dus al vroeg in het jaar heerlijk kunt zwemmen. De hele tuin is voorzien van automatische verlichting en meerdere sproeipunten die aangesloten zijn op de twee grondwaterpompen. Deze tuin moet je in het echt zien om alles goed te kunnen beleven!













GASTENVERBLIJF:

Het gastenverblijf is een complete woning die voorheen gebruikt werd als kantoor met appartement maar sinds kort is verbouwd tot volledige woning. Het gebouw bestaat uit drie verdiepingen met een woonkamer en luxe keuken op de begane grond, drie slaapkamers en berging in de kelder en een zolderverdieping met badkamer.



BEGANE GROND

In de woonkamer komt heerlijk veel licht naar binnen door het grote halfronde raam, dat voorheen een schuurdeur was, en door de dubbel openslaande deuren. De keuken is net zo luxe uitgevoerd als in het hoofdgebouw met een kookeiland en kastenwand. Ook deze keuken heeft een Bora inductiefornuis met vier pitten en ingebouwde afzuiging, een vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron. De vloer over de hele begane grond is uitgevoerd in lichte tegels met vloerverwarming. Direct naast de voordeur ligt nog een toiletruimte en de meterkast.













KELDER

In de kelder liggen drie slaapkamers waarvan de grootste een inloopkast heeft. Alle slaapkamers hebben drie kleine raampjes op straatniveau waarvan twee met draaifunctie. De vloeren bestaan uit eikenhout parket. In de kelder is ook nog een bergruimte aanwezig en een toilet.





ZOLDER

De zolder is één grote ruimte met als blikvanger het grote, losstaande ligbad. Daarnaast is er nog een douchecabine aanwezig, een wastafel en een toilet. De andere kant van de zolder kun je gebruiken als opslagruimte, extra slaapkamer, werkruimte of speelkamer. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen aanwezig en diverse schuifkasten.







OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : 5 weken

Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over definitief energielabel C.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud is uitstekend. De woning is altijd perfect bijgehouden en onderhouden waar nodig. In 2017 heeft een grote verbouwing in de keuken plaatsgevonden en onlangs is het gastenverblijf nog verbouwd tot volledige woning.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel en warmwatervoorziening is beschikbaar via een Nefit boiler. De keuken, slaapkamers, badkamer en het kantoor zijn voorzien van vloerverwarming en ook het gastenverblijf is voorzien van vloerverwarming. Het dak en de vloeren zijn geheel voorzien van isolatie en tevens de spouwmuur met uitzondering van de muren van het originele woonhuis. De kozijnen bestaan allemaal uit hardhout met dubbel glas.

LIGGING:

De woning ligt in het buitengebied van Helden maar in slechts tien minuten fietsen of enkele minuten met de auto sta je in het centrum van Panningen en Helden met alle voorzieningen.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en beschikt over een aansluiting op het kabelnetwerk. Glasvezel ligt tot aan de voordeur.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

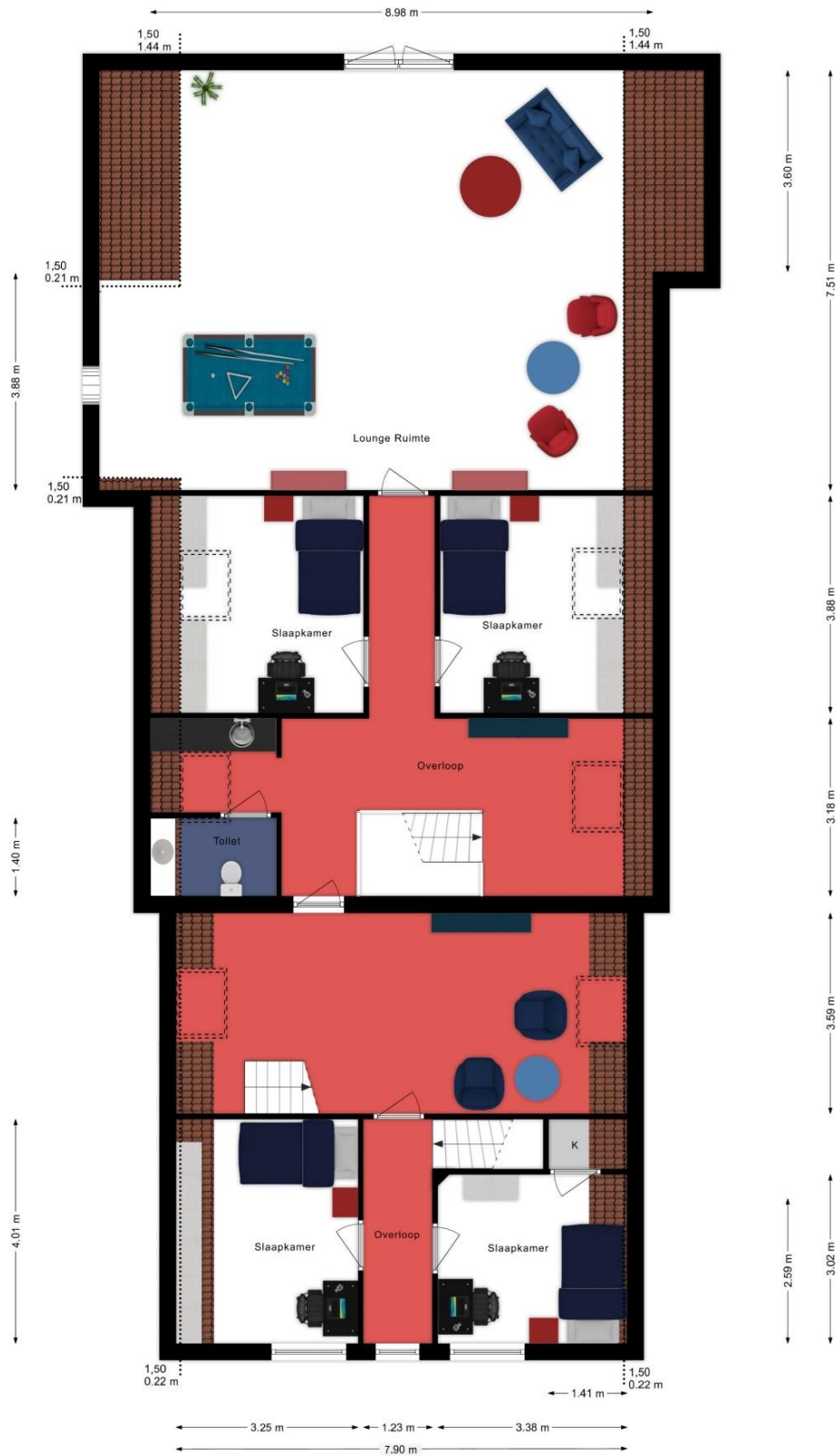
Van deze woning zijn bouwtekeningen beschikbaar. Deze kunnen digitaal opgevraagd worden.

PLATTEGROND BEGANE GROND:



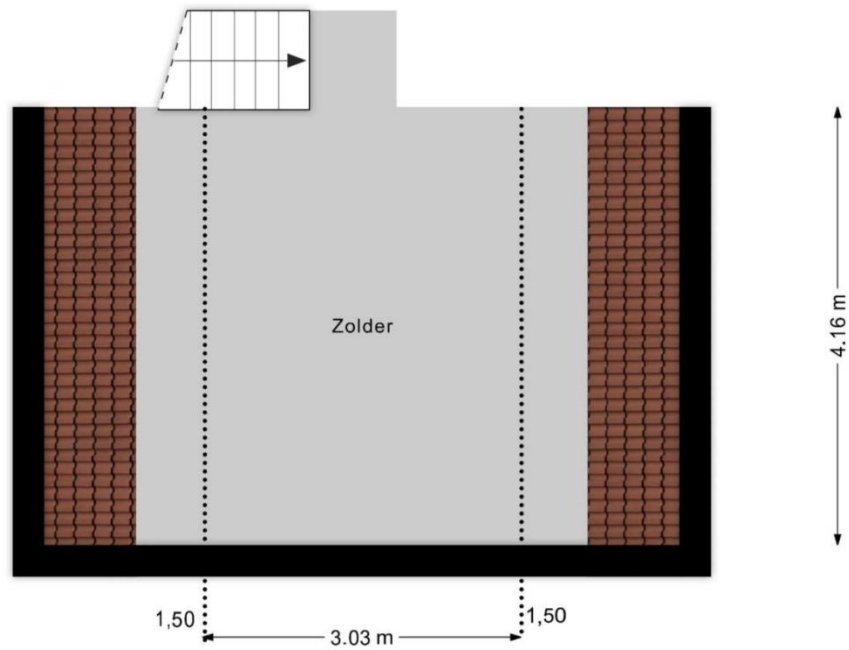
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING:



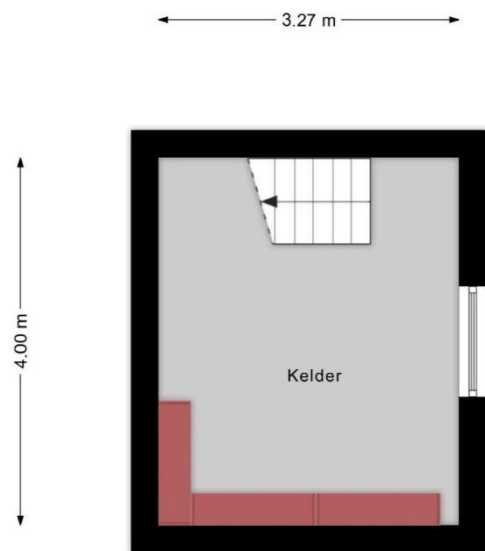
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND ZOLDER:

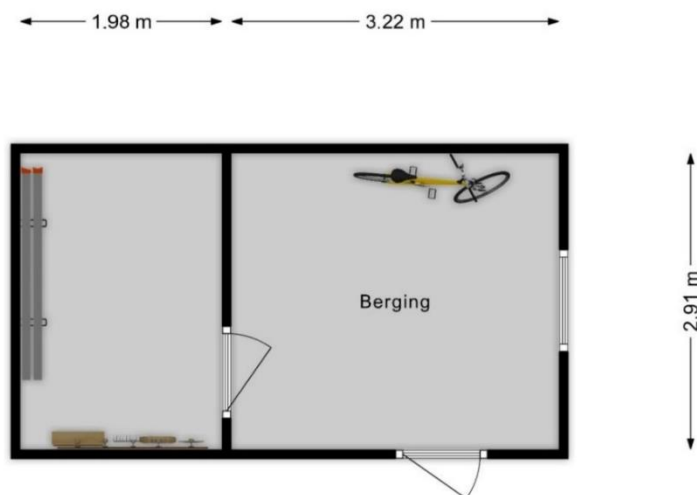


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND KELDER + BERGING:

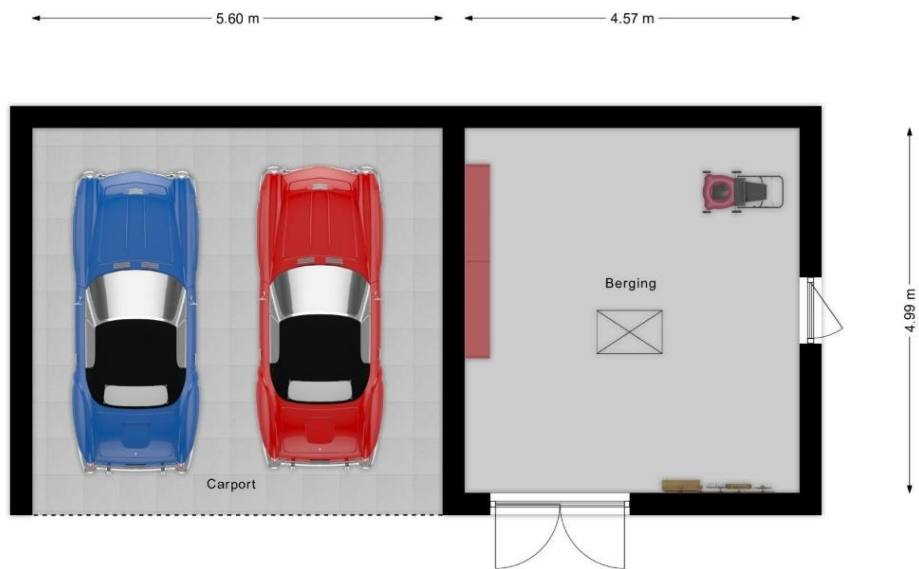


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

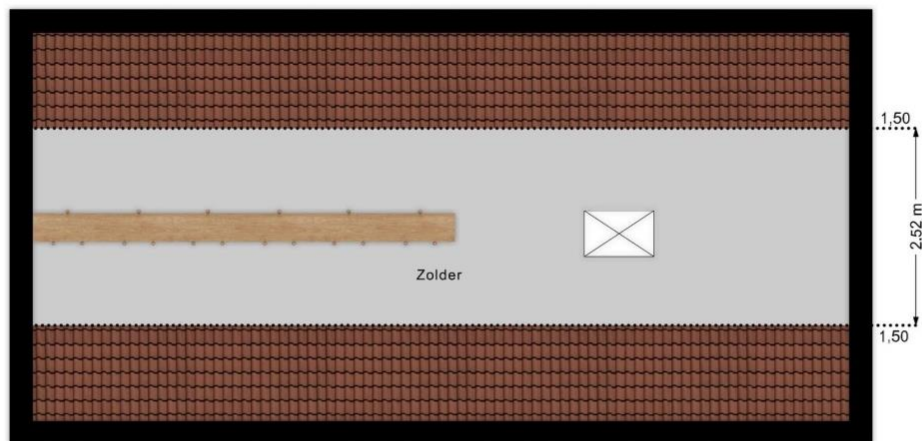


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND GARAGE + BERGZOLDER:



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND GASTENVERBLIJF KELDER:



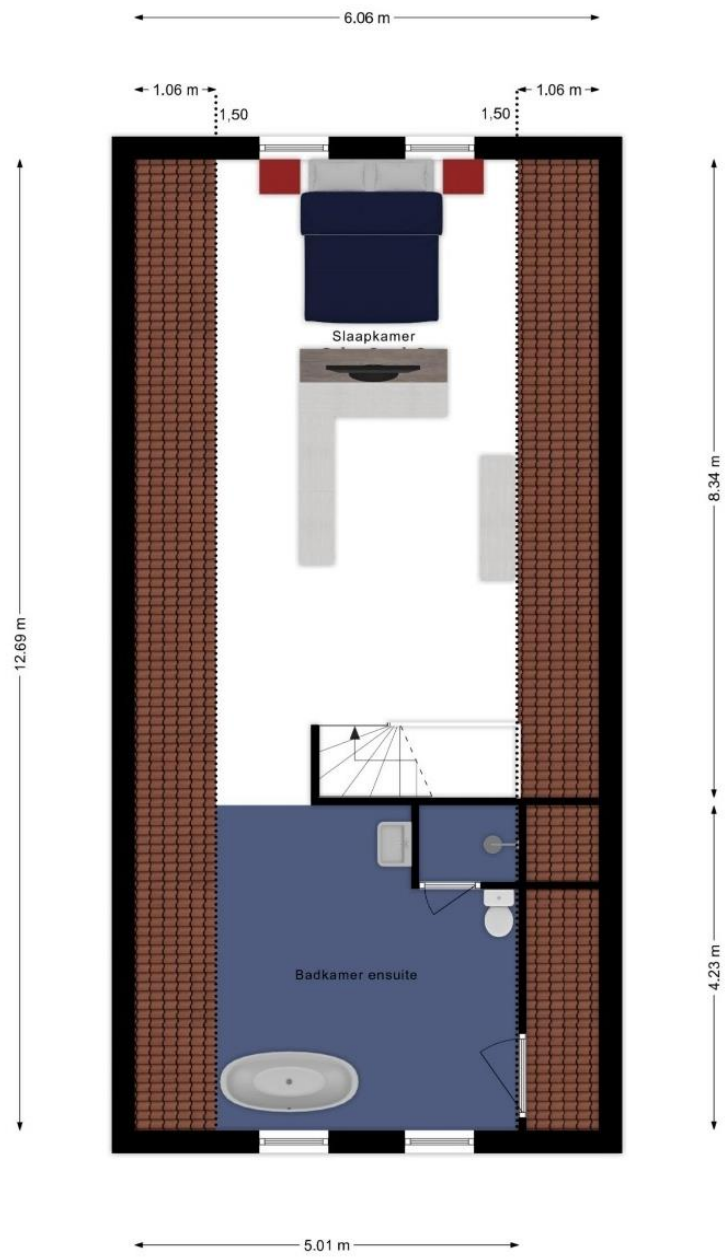
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND GASTENVERBLIJF BEGANE GROND:



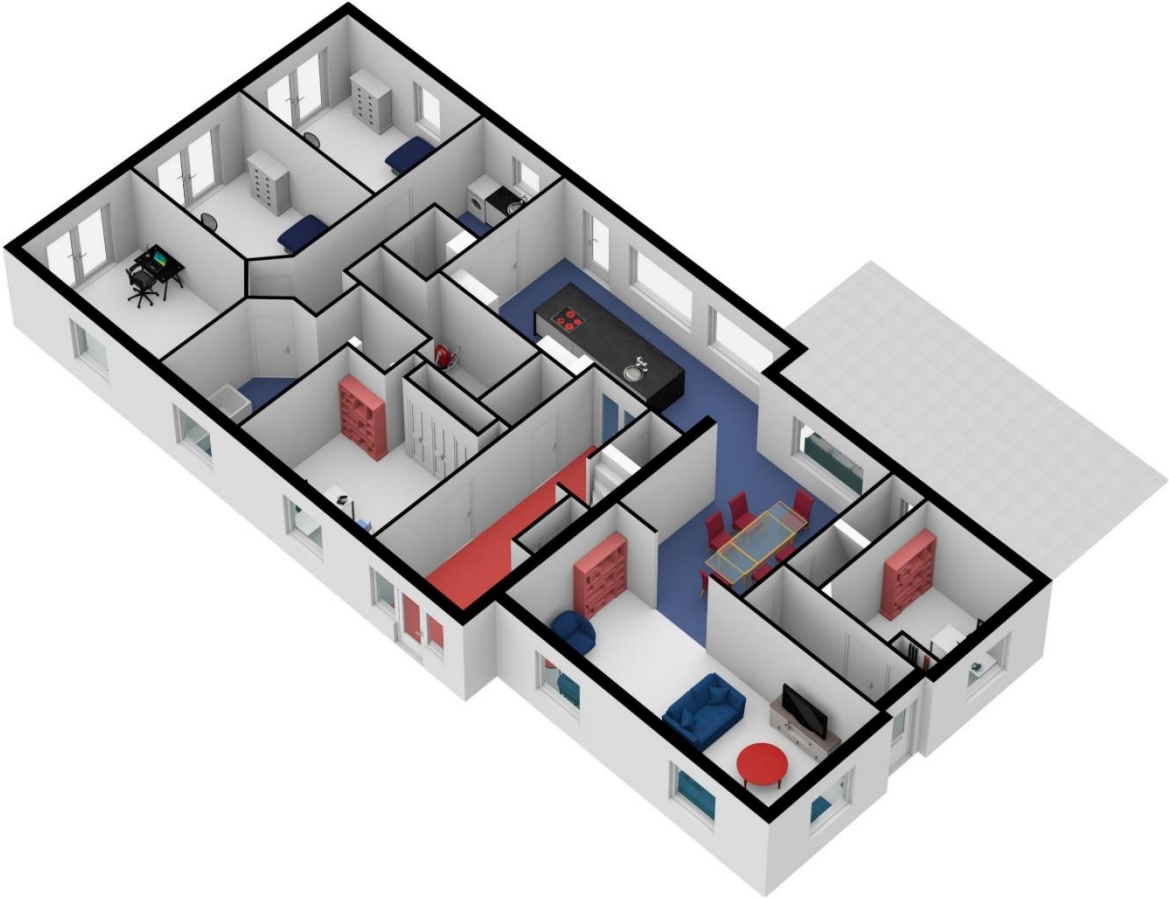
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND GASTENVERBLIJF ZOLDER:

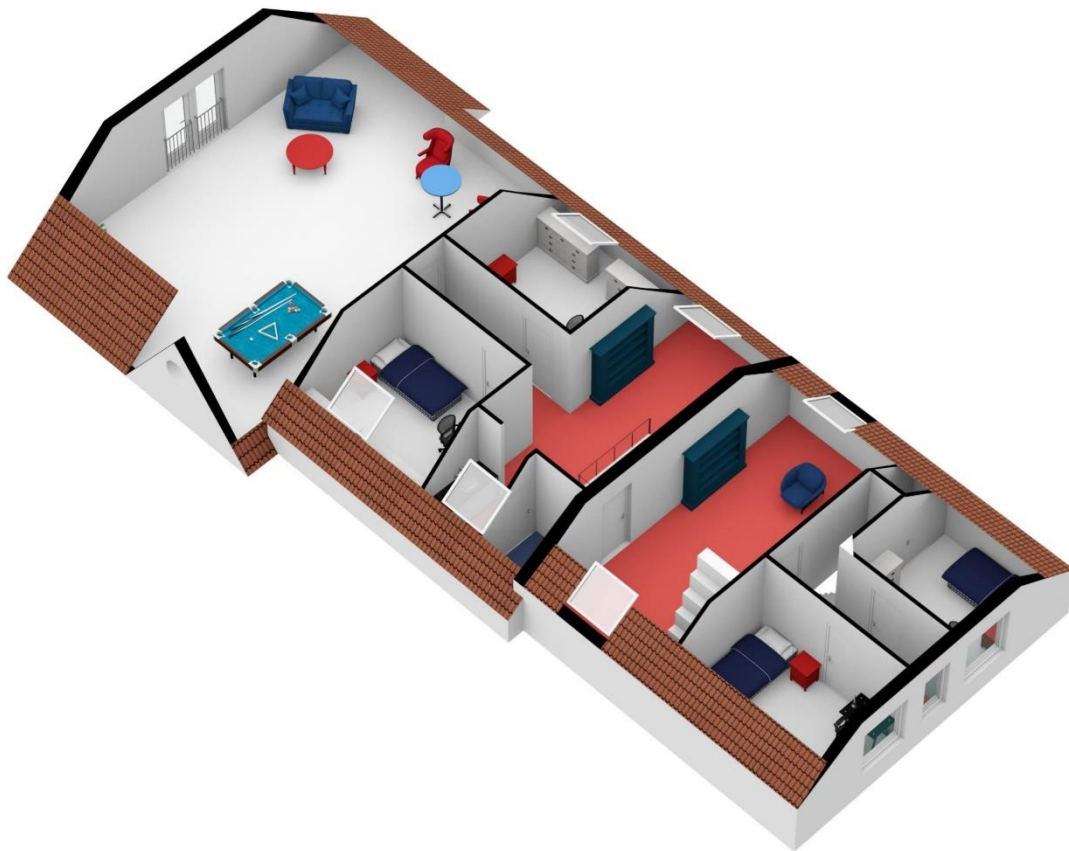


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

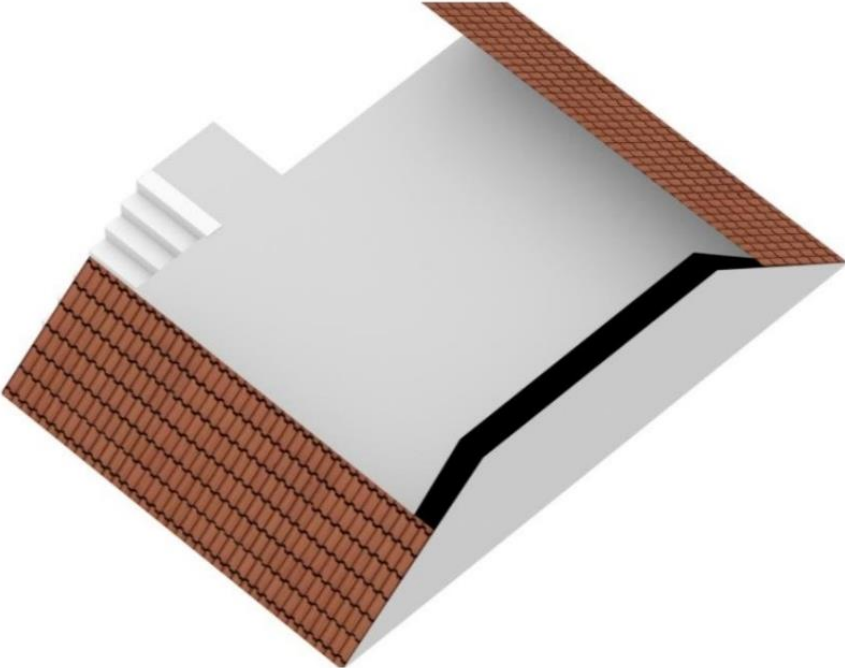
PLATTEGROND BEGANE GROND:



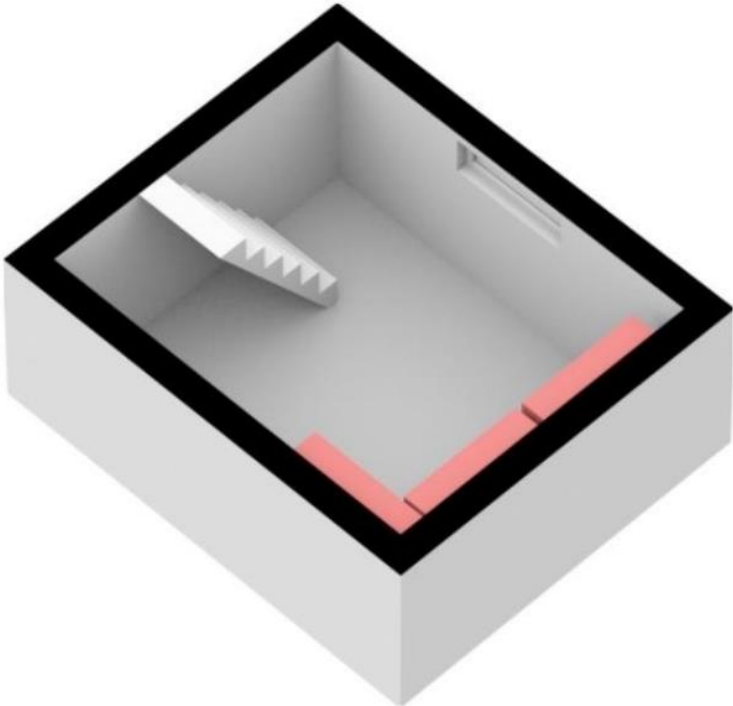
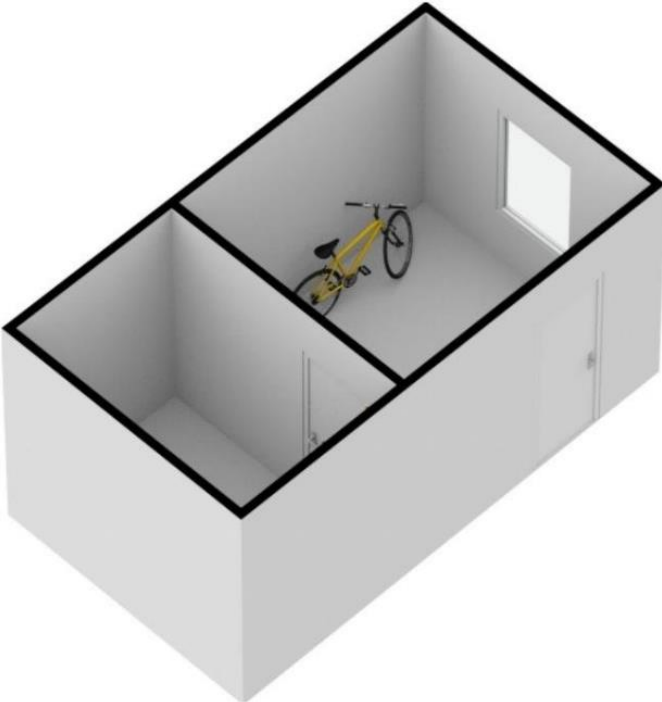
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING:



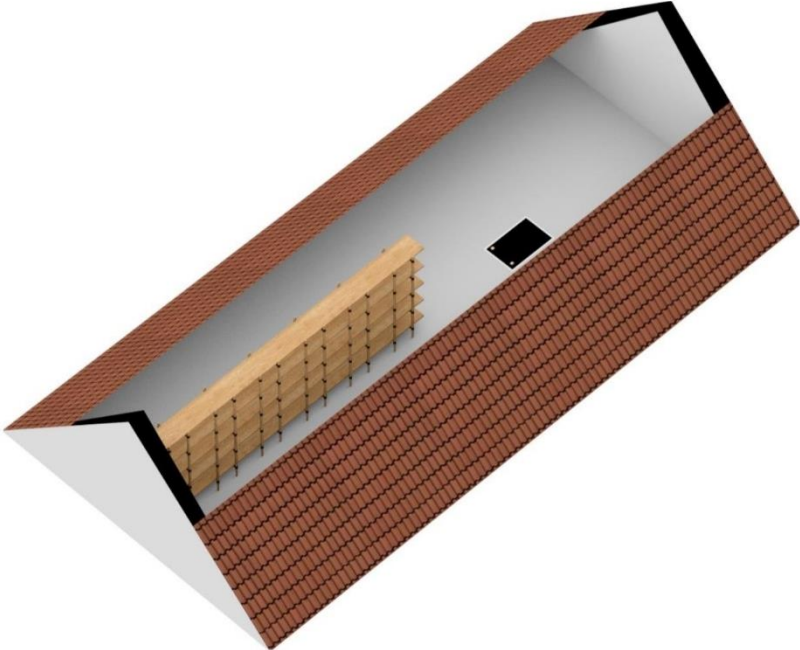
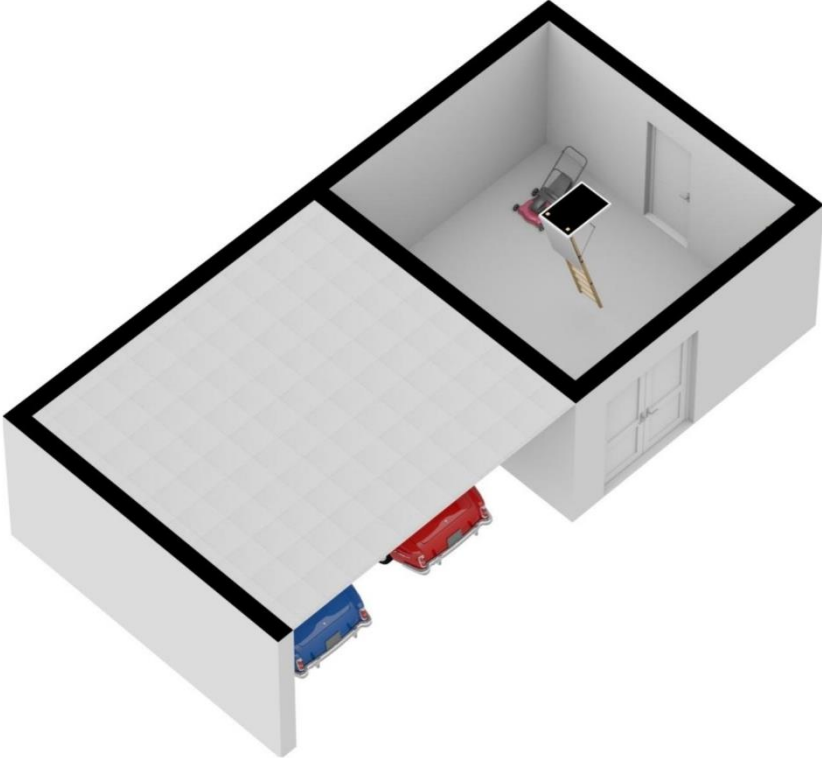
PLATTEGROND ZOLDER:



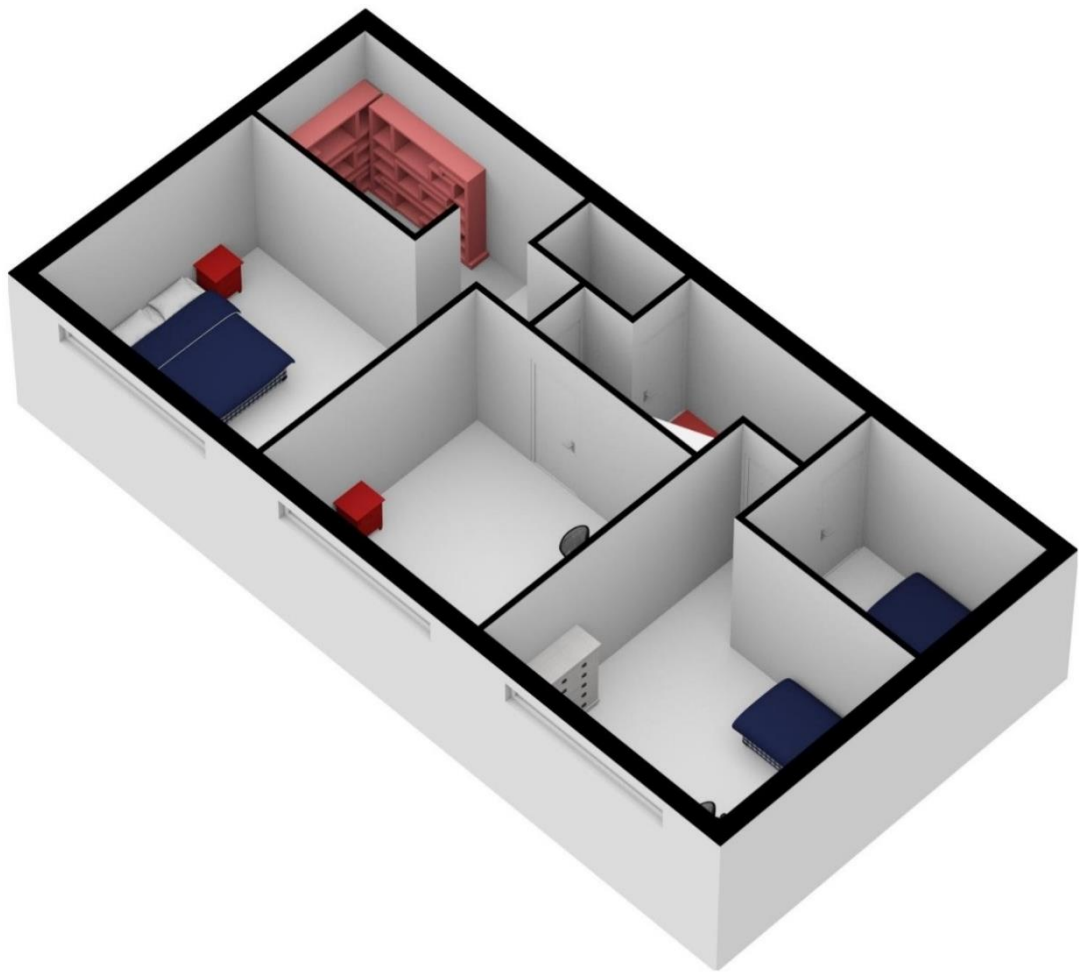
PLATTEGROND KELDER + BERGING:



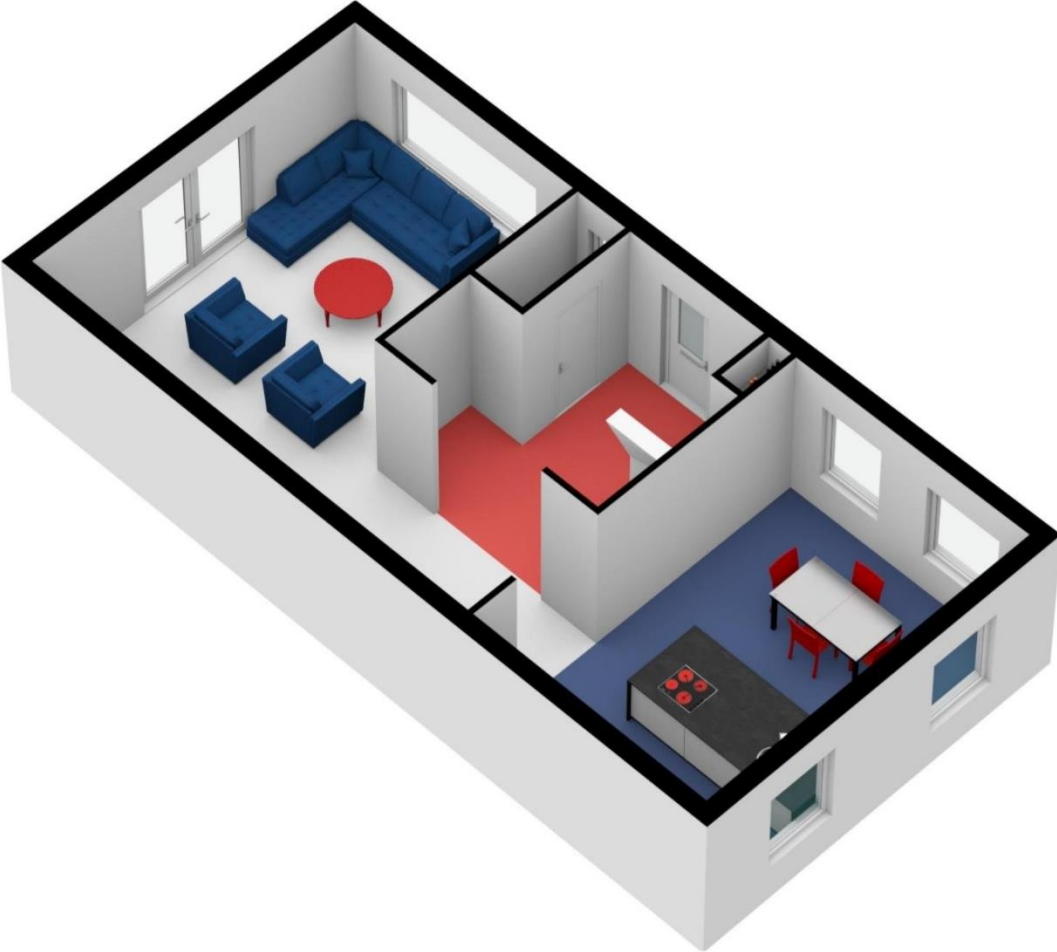
PLATTEGROND GARAGE + BERGZOLDER:



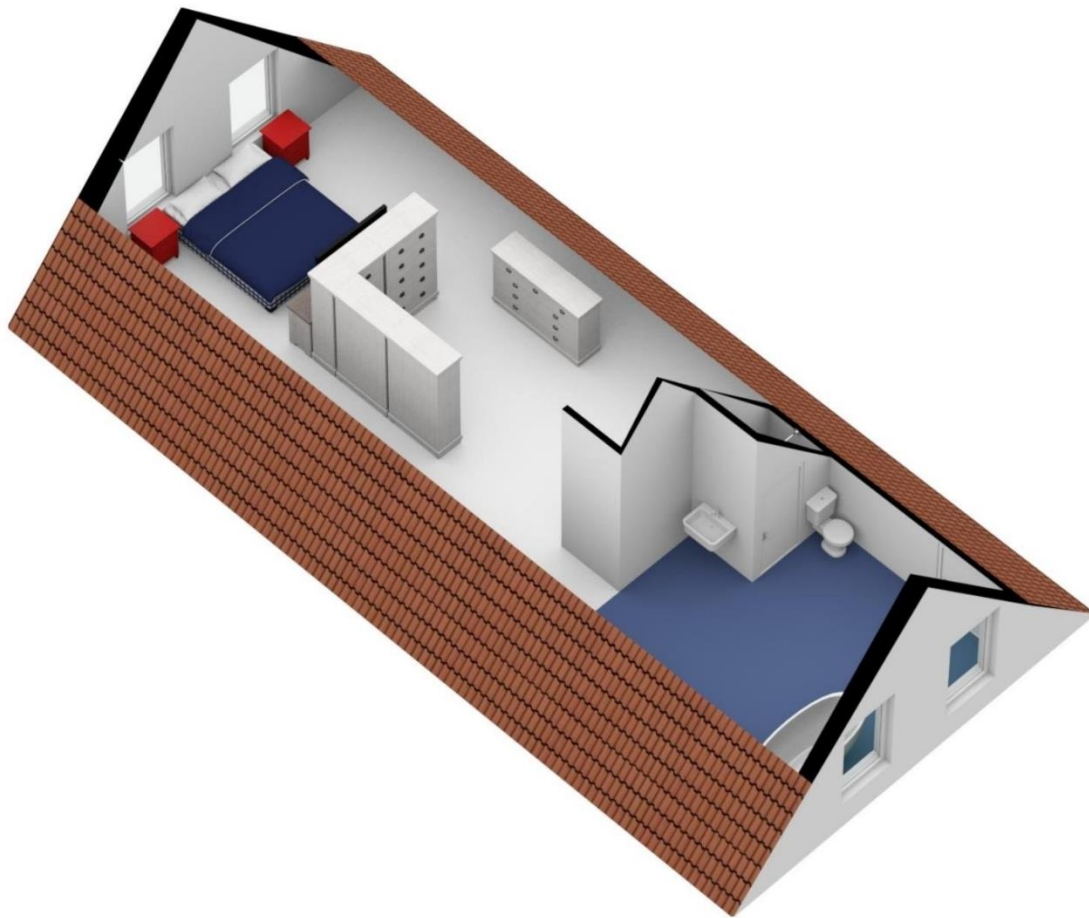
PLATTEGROND GASTENVERBLIJF KELDER:



PLATTEGROND GASTENVERBLIJF BEGANE GROND:



PLATTEGROND GASTENVERBLIJF ZOLDER:



KADASTRALE KAART:

Percelenrapport

Kenmerk Baarloseweg 49, 5988NP Helden
Datum 19-04-2022



Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Beleef de ruimte!

Deze uitspraak typeert de plattelandsgemeente Peel en Maas en is zowel terug te vinden in de buiten ruimte als in de ruimte die er is voor bewonersinitiatieven.



De gemeente Peel en Maas is een nuchtere, no-nonsense gemeente in het landschappelijk gebied tussen de Peel en de Maas. Een gemeente van ruim 43.000 inwoners die innovatief en met trots vorm en inhoud geven aan hun eigen woon-, werk- en leefomgeving. De gemeente, met een omtrek van 57,3 kilometer en een oppervlakte van 15.940 ha., wordt aan één kant begrensd door nationaal park De Groote Peel en aan een andere kant door de rivier de Maas. Hierdoor is er een grote diversiteit aan landschappen en kernen. De gemeente Peel en Maas is sinds 2010 een fusiegemeente van de oorspronkelijke kernen Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Kessel-Eik, Koningslust, Maasbree, Meijel en Panningen.

Kernwaarden:

Deze regio heeft alles om er prettig te wonen, te werken en te recreëren: gevarieerde landschappen, actieve kernen met elk hun eigen karakter en veel verschillende soorten bedrijvigheid en voorzieningen. Die diversiteit wordt gekoesterd, omdat het Peel en Maas maakt tot wat het is: een aantrekkelijke en economisch gezonde gemeente waar het prettig leven en werken is.

Naast diversiteit heeft de gemeente Peel en Maas duurzaamheid in de brede zin van het woord als kenwaarde hoog in het vaandel staan. Inspirerende resultaten daarvan zijn bijvoorbeeld GLOEI (het innoverend, verbindend en coöperatief kennisplatform, dat zich inzet voor verduurzaming van de leefomgeving en de lokale economie) en landelijk gezien de hoogste uitstroom van mensen uit de bijstand naar werk.

Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, die actief zijn in de vele bruisende gemeenschappen die Peel en Maas kent, worden waar gevraagd en nodig ondersteund door de gemeente. Met deze eigentijdse rol van de gemeente onderscheidt Peel en Maas zich en draagt ze bij aan het herkenbare profiel van een ondernemende en zich ontwikkelende plattelandsgemeente.

Peel en Maas in cijfers (2020):

Aantal inwoners

Totaal:	43.660	Bevolkingsopbouw:	
Baarlo	6484	inwoners jonger dan 20 jaar	9.187
Beringe	2148	20 – 64 jaar	25.412
Egchel	1329	65 – 75 jaar	5.203
Grashoek	1656	75 – 85 jaar	2.714
Helden	6245	85 jaar en ouder	801
Kessel en Kessel-Eik	4156		
Koningslust	1253		
Maasbree	6626	Aantal woonruimten (2019)	17.920
Meijel	6146		
Panningen	7617		

HELDEN:



Van oorsprong is Helden, als één van de grotere kernen binnen Peel en Maas met ruim 6000 inwoners, een land- en tuinbouwdorp. In het plaatselijke dialect spreekt men van Helje, maar in de volksmond wordt Helden 'Dörp' genoemd. Het moderne Helden is groen en ruim opgezet en er staan nog enkele fraaie monumentale huizen, wat bijdraagt aan een authentieke uitstraling. Het dorp grenst haast naadloos aan de centrumkern Panningen en daarmee is er als het ware een dubbelkern ontstaan.

Aan de andere kant ligt Helden tegen een 800 hectare groot bosgebied: de Heldense bossen, met veel mogelijkheden voor zowel wandelaars als fietsers. In dit bosgebied vindt men gemeentecamping 'De Heldense Bossen' met een subtropisch zwembad, speeltuin en horeca.

Helden heeft een ruim aanbod aan basisvoorzieningen. In winkelcentrum 'De Kaupman' zijn diverse winkels te vinden. Het dorp biedt verschillende mogelijkheden op het gebied van basisonderwijs, cultuur, vrije tijd en zorg. Er is een dorpsdagvoorziening, een sportzaal en iedere maand wordt 'rundje Koeberg' georganiseerd. Dit is een sportief evenement waarbij wandelaars, hardlopers en mountainbikers door de Heldense bossen en omgeving diverse parcoursen kunnen afleggen met na afloop gezamenlijk koffie met vlaai. Helden is vooral een gezellig dorp: er zijn voldoende horeca- en uitgaansmogelijkheden en worden evenementen georganiseerd.

Behalve een goede busverbinding met Venlo en Roermond, is ook Eindhoven binnen een half uur met de auto bereikbaar. Ook de Belgische en Duitse grens zijn in een goed half uur te bereiken.

Het Mariaplein, als hart van Helden, is van oorsprong een zeer waterrijke plaats en staat nog steeds bekend als 'De Pool'. Hier lag vroeger een grote waterpoel waar het vee kon drinken en later, ongeveer twee eeuwen geleden, een waterput. Door de jaren heen raakte deze waterput langzaam vergeten en wist niemand meer precies waar deze lag. Dit kwam doordat de pomp, die boven de waterput stond, in de loop van de jaren een aantal keren is verplaatst. Pas toen het Mariaplein heringericht werd, kwam bij graafwerkzaamheden de oude put weer tevoorschijn. De oude put werd boven het maaiveld opgemetseld en in de putschacht werd verlichting aangebracht. De put is afgedekt met een dikke glasplaat, zodat men in de diepte van de put kan kijken.

De oude waterpomp heeft een centrale plek op het Mariaplein gekregen.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnenwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u aan toe bent. Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor u!

Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen. Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel 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 het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende

koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat u, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheekgarantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. U moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen. Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

NOTITIES

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar www.vbomakelaar.nl

Samen sterker. Daar gaan wij voor.

Wij gebruik maken van het biedsysteem **Eerlijk Bieden?** (zowel biedings-procedures als reguliere processen)



Wij de oprichters zijn van het concept www.matchjouwwoning.nl?

Heb jij een koopwoning, wil je verhuizen maar heb je je droomwoning nog niet gevonden? Dan is dit dé oplossing!



Wij garant staan voor een optimale bereikbaarheid? Zowel op locatie, per mail, telefonisch en via Whatsapp!



Wij zeer actief zijn op social media? Volg ons voor leuke weetjes, ons aanbod en andere handige informatie!



Dit team van professionals staat klaar om ook jou van dienst te zijn bij de aankoop of verkoop van jouw woning!



puur, persoonlijk en professioneel

**Maison**[®]
MAKELAARS



Maison Makelaars Reel en Maas / Horst ad Maas
John F. Kennedylaan 944 || 5598B1 XCC Panningen
077 368892646
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

 **VBO** Vereniging van
makelaars en taxateurs

funda