

TE KOOP



KONINGSLUST

Zandstraat 3



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 995.000 k.k.

BOUW

Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	2005
Ligging	Aan rustige weg,
Huidige bestemming	Maatschappelijk bestem.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	334 m2
Inhoud	1498 m3
Perceeloppervlakte	25815 m2

INDELING

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

ENERGIE

Verwarming	CV ketel,
Bouwjaar cv-ketel	
Warm water	CV ketel, boiler electrisch
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

BUITENRUIMTE

Tuin	Rondom
Ligging tuin	Rondom
Garage	Vrijstaand steen

OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze fantastische droomwoning met maatschappelijke/dienstverlenende bestemming en volop bedrijfsmogelijkheden ligt in het rustige buitengebied van Koningslust en je hoort hier niks anders dan de natuur om je heen. Qua ruimte kom je hier niets te kort! Op 2,6 hectare eigen grond staat een geweldige woning, een veldschuur die in gebruik is geweest als hondenschool en een voormalig varkensstal die gedeeltelijk is omgebouwd tot praktijkruimte. Op deze plek heb je alle mogelijkheden om een bedrijf aan huis te beginnen, een B&B te runnen of een dagbesteding te organiseren. Er is ruimte aanwezig voor stallen dus deze accommodatie zou ook zeer geschikt zijn voor een paarden- of dierenliefhebber omdat het ook slechts 10 minuten rijden van Equestrian Centre de Peelbergen ligt. De woning ligt midden op het perceel zodat je aan alle kanten meterslang alleen je eigen grond om je heen hebt. In een informatief gesprek heeft de gemeente aangegeven ook open te staan voor een aanpassing van het bestemmingsplan naar woonbestemming of paardenhouderij.



ALGEMEEN:

Deze bijzondere woning is in veel gevallen zelfvoorzienend. Zo is de woning niet aangesloten op de waterleiding maar dient een 70 meter diepe grondwaterpomp als eigen watervoorziening. Ook het afvalwater wordt niet afgevoerd via het riool maar via een IBA-systeem. Gas voor de CV ketel is beschikbaar via twee grote propaantanks die op het perceel staan en de 36 zonnepanelen voorzien grotendeels in het stroomgebruik. In Koningslust zijn enkele voorzieningen zoals een basisschool, dorps huis en horeca. Voor de wekelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Panningen, Maasbree of Meijel. De autosnelweg A67 richting Eindhoven en Venlo/Duitsland bevindt zich bovendien op nog geen vijf autominuten.

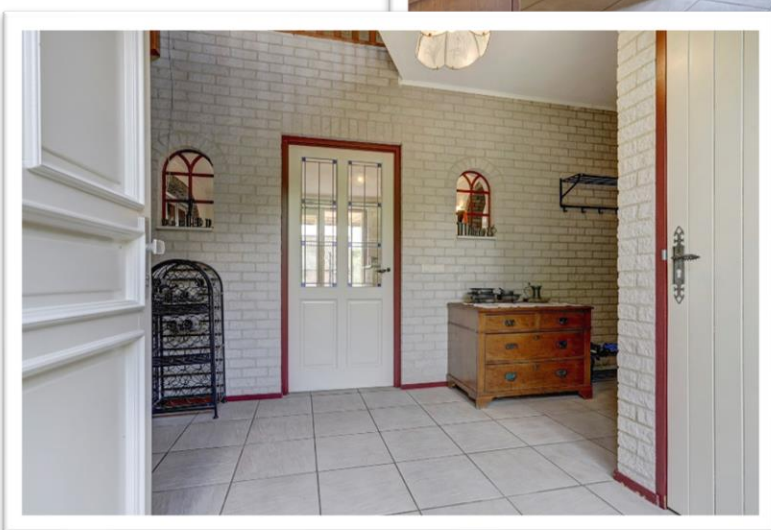
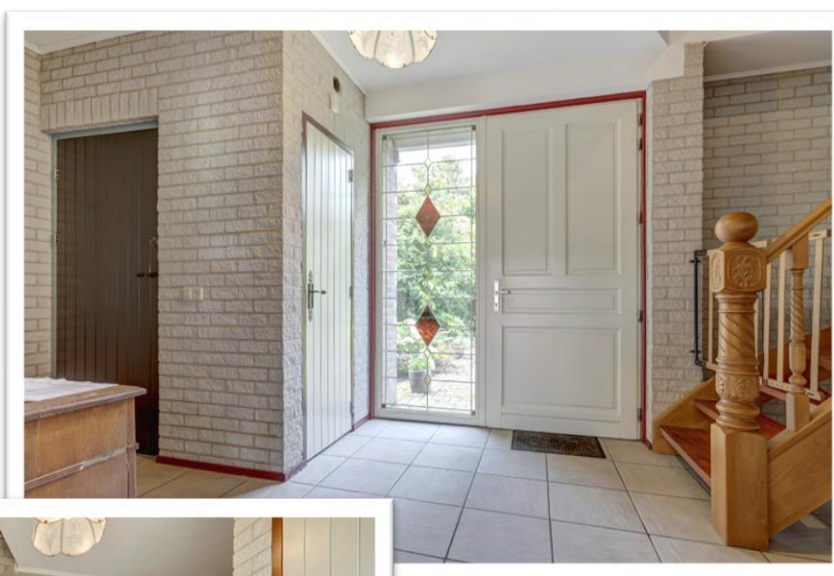


BEGANE GROND:

ENTREE

Bij zo'n grootse woning hoort ook een grootse entree en die krijg je hier! De oprijlaan is maar liefst 60 meter lang met aan beide kanten lindebomen en enkele notenbomen. Aan het einde van de oprit bevindt zich een dubbele smeedijzeren poort die toegang geeft tot het ommuurde deel van het terrein. Voor de woning liggen diverse parkeerplaatsen en via een beklinderd paadje loop je door de aangelegde siertuin naar de voordeur. De prachtige houten voordeur met daarnaast een groot raam met glas in lood leidt naar de ontvangsthal waar de grote trap met houtsnijwerk direct in het oog springt. In de hal is een toiletruimte aanwezig en de meterkast met glasvezelaansluiting.





WOONKAMER

Via de deur met glas in lood loop je naar het woongedeelte waar alle ruimtes in open verbinding met elkaar staan. Over de gehele begane grond ligt een tegelvloer in een neutrale kleur en vloerverwarming. Aan de rechterkant ligt een ruime woonkamer met een doorkijkhaard in een grote schouw. Via dubbel openslaande deuren heb je direct contact met de tuin.



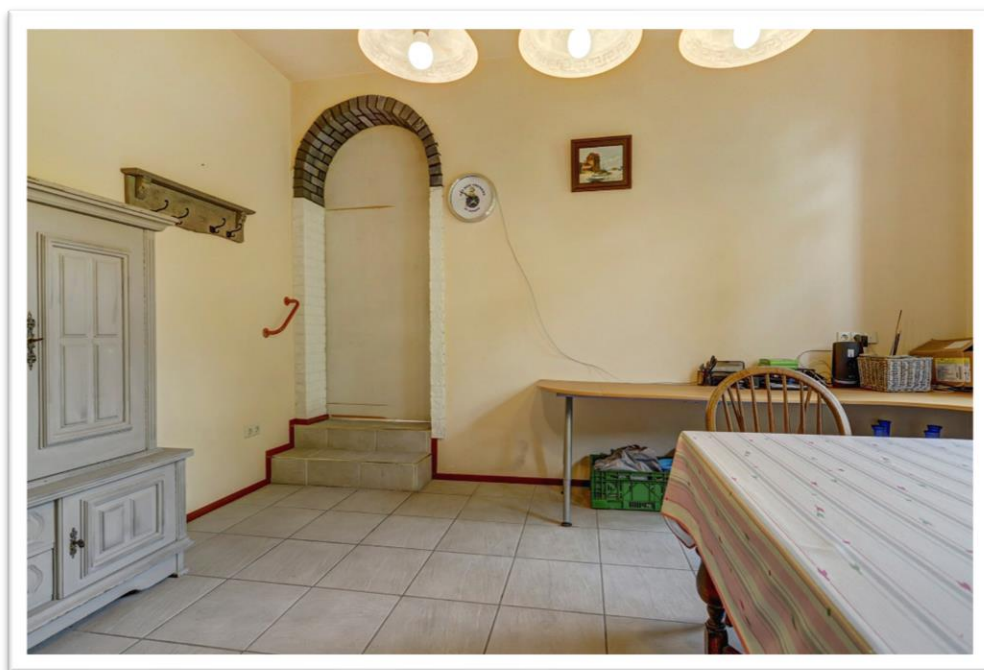
BIBLIOTHEEK

Ook aan de rechterkant bevindt zich een verlaagde ruimte die in gebruik is als bibliotheek. Van de vloer tot aan het plafond en tegen iedere wand zijn op maat gemaakte boekenplanken bevestigd die helemaal vol liggen met boeken. Met een laddertje kun je op de bovenste planken komen. De doorkijkhaard in de woonkamer bevindt zich ook in deze ruimte. Door de twee draaikiepramen met glas in lood komt er mooi natuurlijk licht binnen.



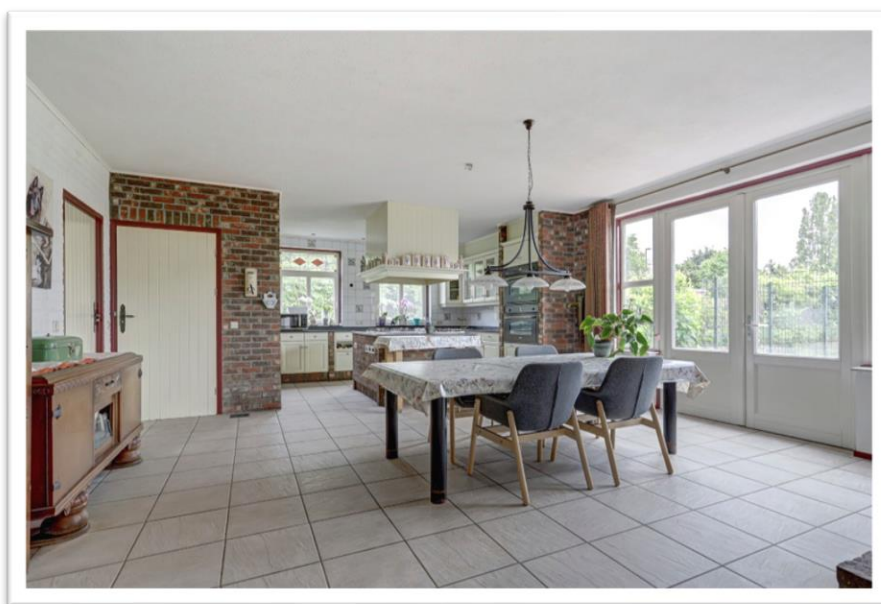
SPEELKAMER

De speelkamer is qua ruimte te vergelijken met de bibliotheek alleen bevindt deze zich aan de linkerkant. Je kunt hier ook een fijne computerkamer van maken of zelfs een extra slaapkamer want de kamer is af te sluiten met een schuifdeur. Ook hier zijn twee draaikiepramen met glas in lood aanwezig.



WOONKEUKEN

De keuken is de grootste ruimte van het woongedeelte. De keuken is zeer professioneel aangelegd. Het kookeiland bestaat volledig uit Boretti apparatuur waaronder een vierpits gasfornuis, een wokpit, een vispit, een teppanyaki plaat en een ingebouwde frituurpan. In een grote schouw boven het eiland zit de afzuiging. De rest van de keuken is gebouwd in een L-vorm en hier beschik je nog over twee grote ovens, een ingebouwde koelkast, een dubbele spoelbak met close-in-boiler en heel veel opbergmogelijkheden in de vele keukenkastjes en -lades waaronder ook kruidenlaadjes en een wijnrek. Voor de provisie is nog een handige muurkast aanwezig. Als extra staat er nog een prachtige speksteenkachel die niet alleen voor een aangename warmte kan zorgen maar waar je ook op kunt koken of een pizza in klaar kunt maken. In de keuken is meer dan genoeg plaats voor een enorme eettafel en er is zelfs een barretje aanwezig waar een biertap op aangesloten kan worden. Via twee dubbel openslaande deuren kun je de tuin inlopen.







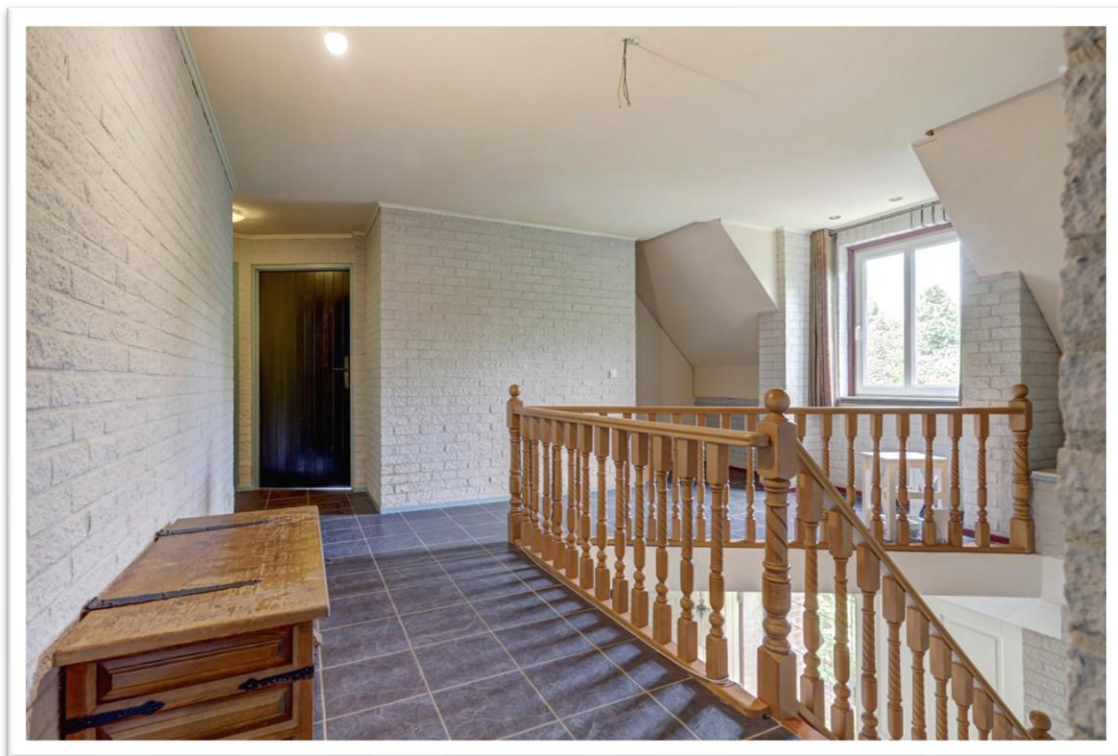
BIJKEUKEN

Naast de keuken ligt een handige bijkeuken met witgoedaansluitingen, de Nefit CV ketel en een grote (120 liter) Nefit boiler. Om goed in het geheel van de woning te passen zijn in deze ruimte ook twee draaikiepramen met glas in lood aanwezig. Aan de zijkant is bovendien een eigen ingang gemaakt.



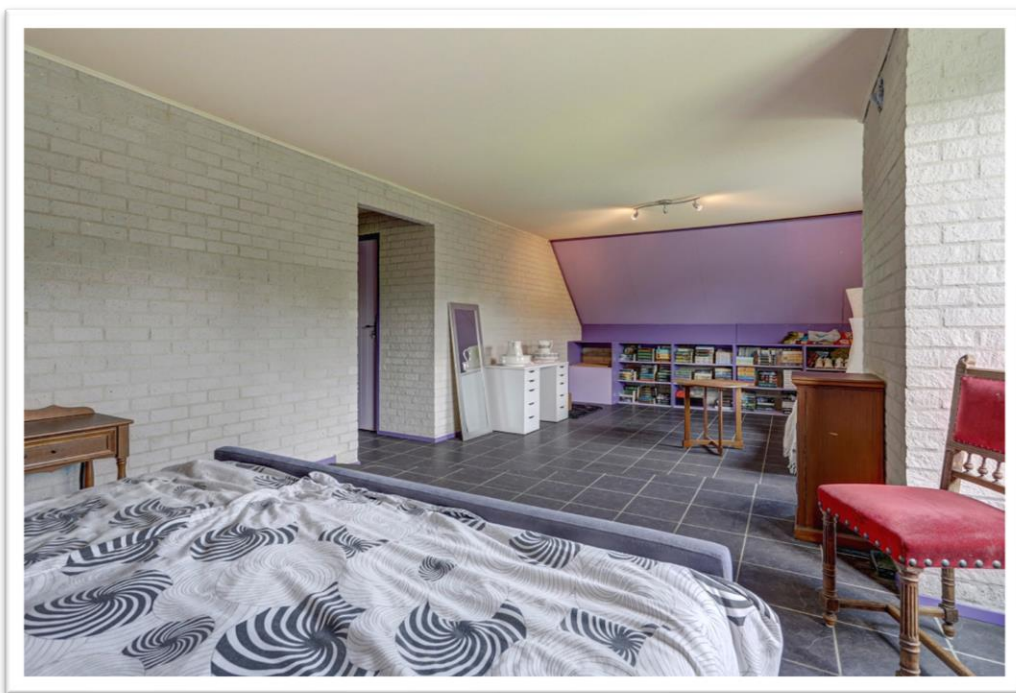
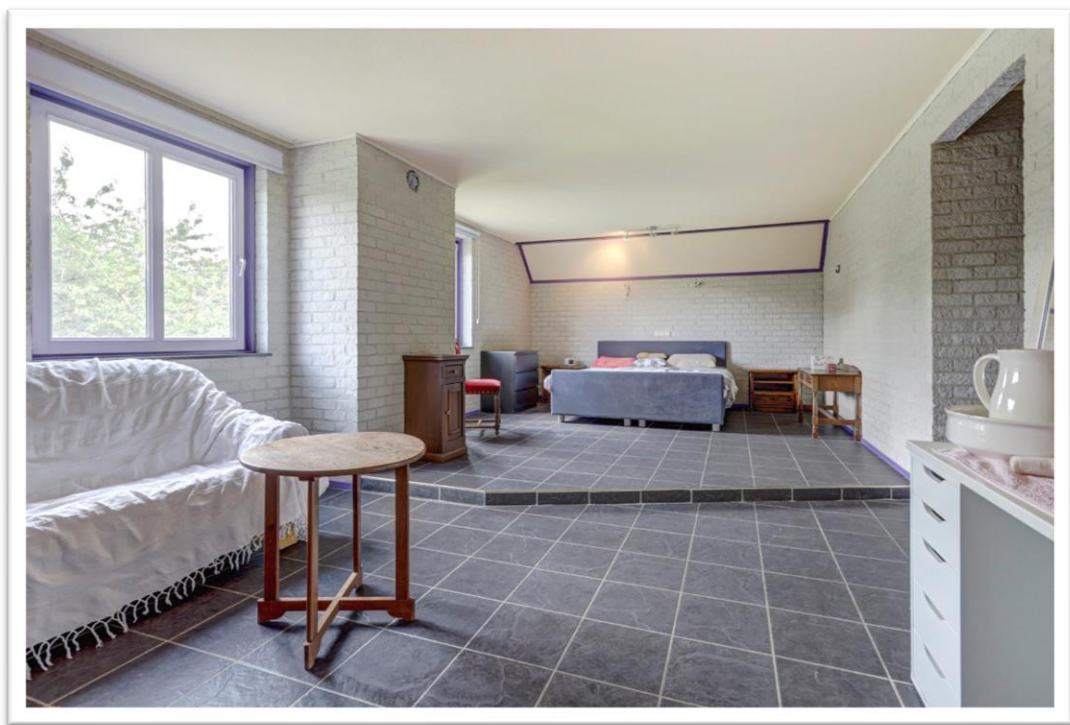
VERDIEPING:

De houten trap, die versierd is met houtsnijwerk, brengt je naar de eerste verdieping. Boven de trap is een bak gemaakt waar je eventueel planten in kunt poten om ook wat groen in huis te hebben. Via een dakkapel komt er licht binnen op de overloop. Er zijn vier slaapkamers aanwezig, een badkamer en een inloopkast. De hele verdieping is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming.



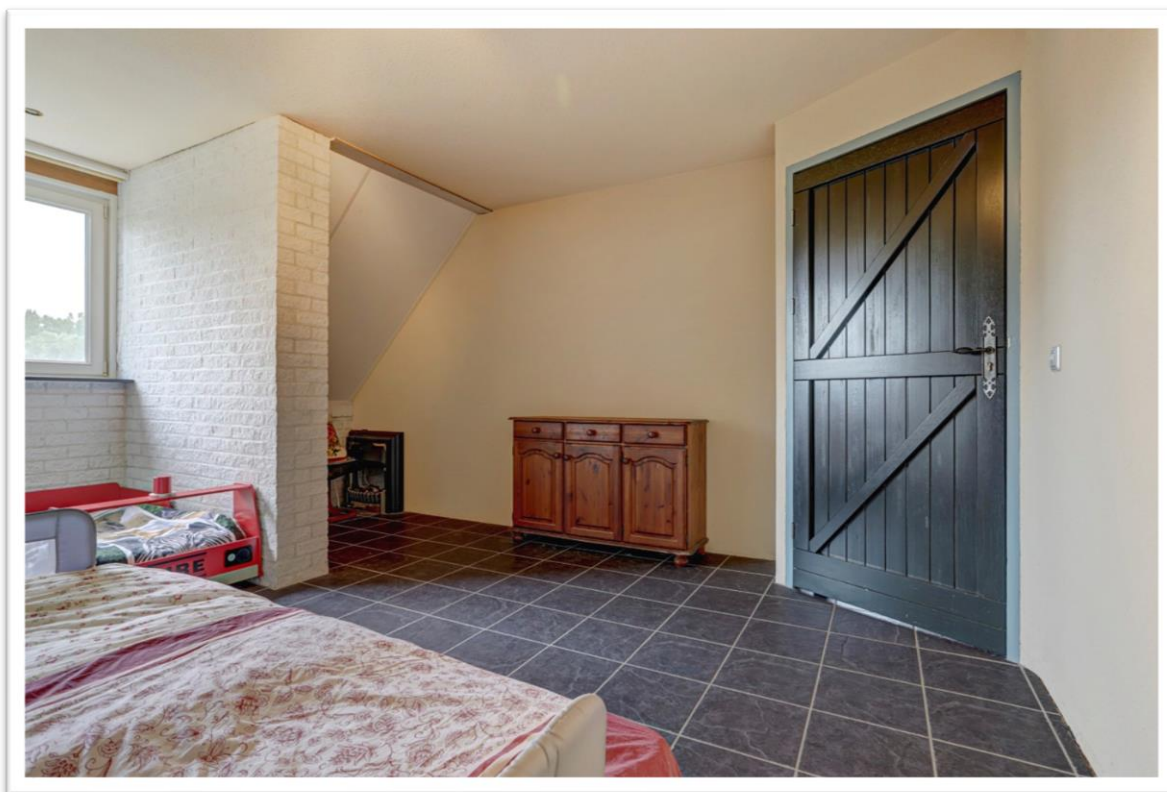
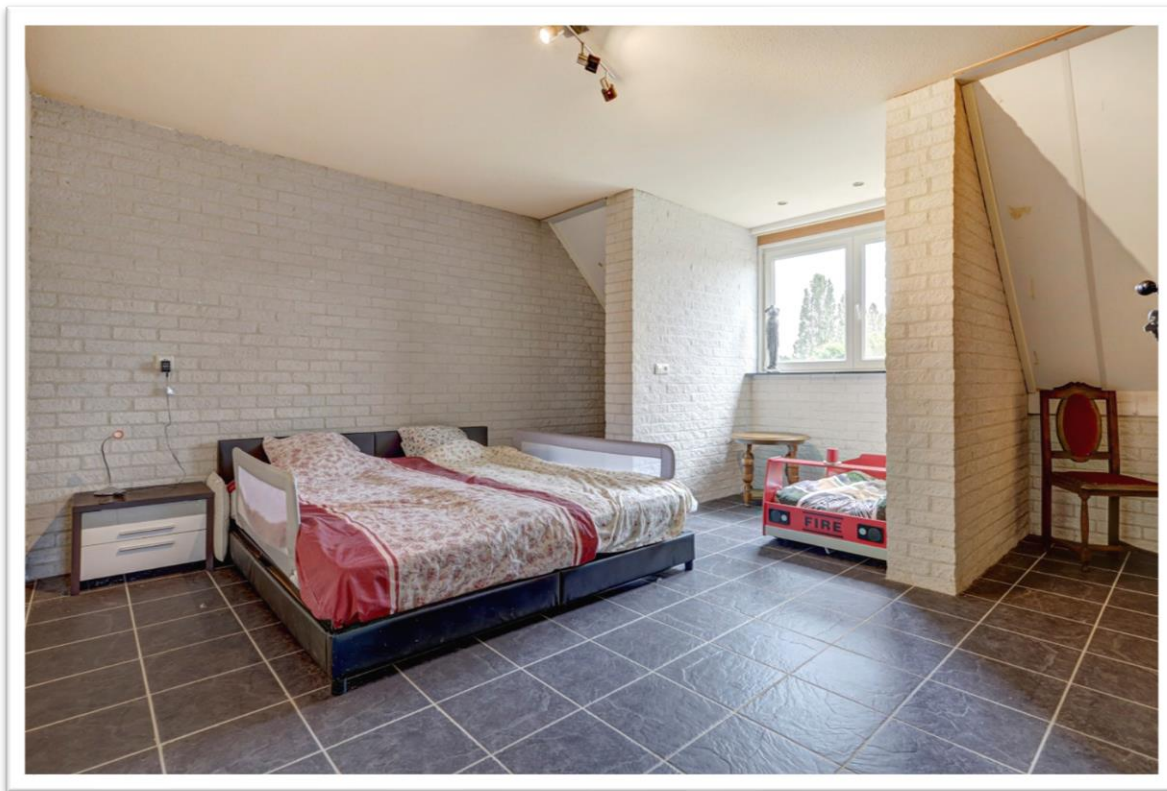
GROTE SLAAPKAMER

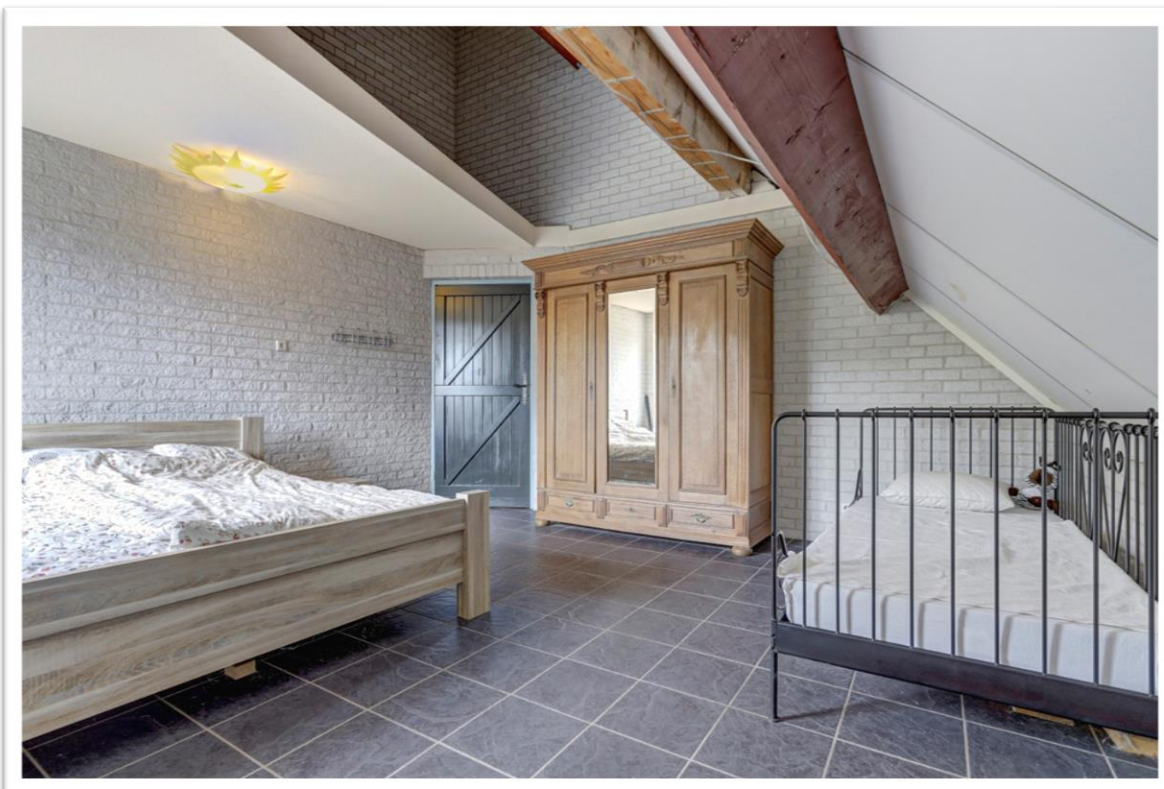
De grootste slaapkamer ligt aan de linkerkant van de woning en verdient de naam masterbedroom. De kamer beslaat de volle lengte van de woning en heeft een eigen inloopkast. Als je hier 's avonds je kleren uittrekt gooi je ze via de stortkoker naar beneden in de bijkeuken waar de wasmachine staat.

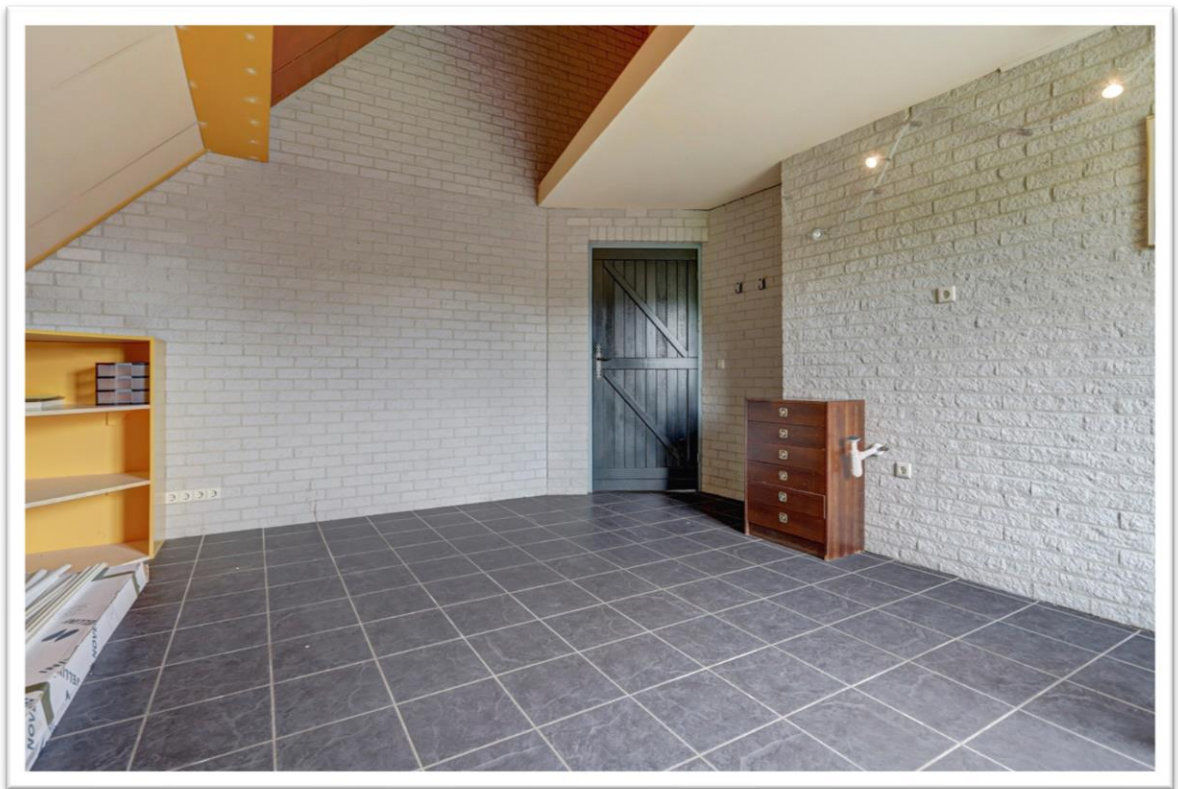
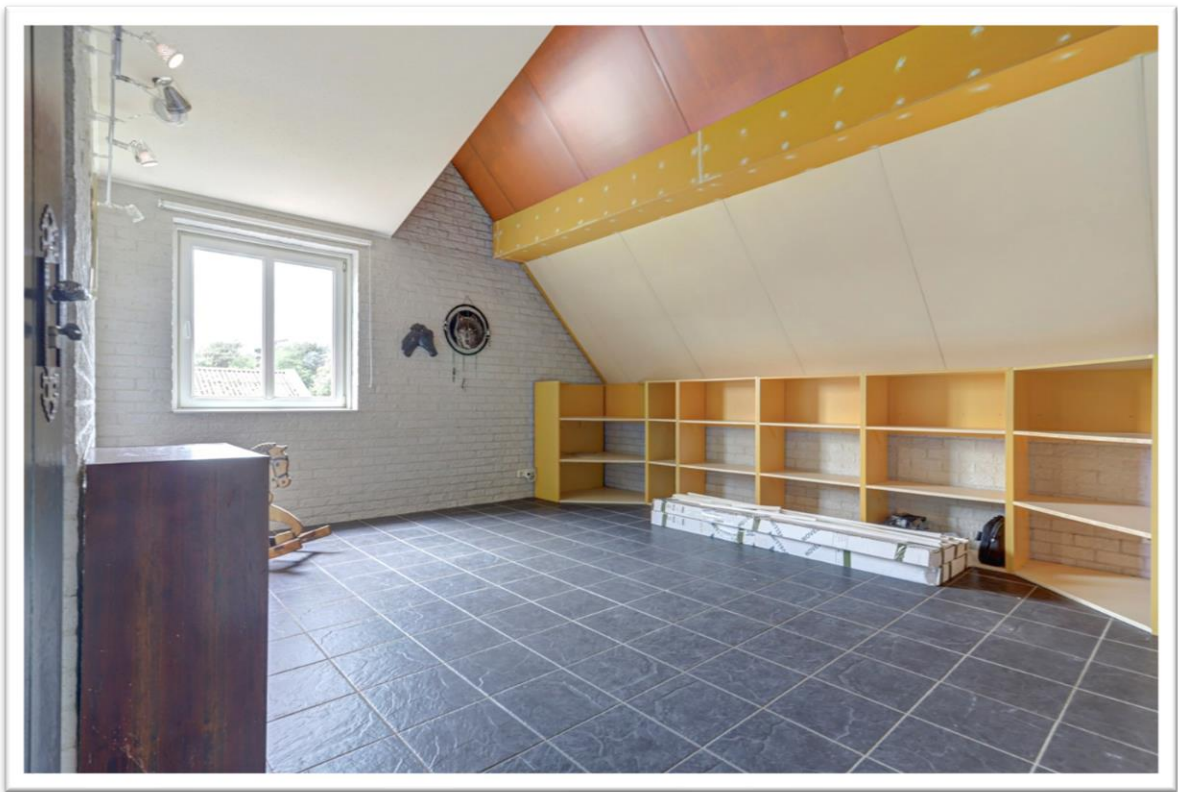


SLAAPKAMERS

De andere drie slaapkamers liggen aan de rechterkant van de woning. Twee van de drie hebben een hoge nok met een vide waardoor je hier nog extra veel ruimte hebt. De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel.







BADKAMER

De badkamer is enigszins verouderd en de douche is aan vervanging toe. Je beschikt hier echter ook over een ligbad, een toilet en een wastafel. De badkamer is uitgevoerd in neutrale aardetinten.



ZOLDER:

De zolder is bereikbaar met een vaste trap en bestaat uit drie grote ruimtes die allemaal met elkaar in verbinding staan. Hier kun je je fantasie nog de vrije loop laten gaan. Maak je hier extra slaapkamers, een speelzaal, gameruimte of een hangplek voor je tieners? Uiteraard kan deze zolder ook gewoon als bergzolder gebruikt worden want je kunt hier in ieder geval heel veel spullen kwijt!



BIJGEBOUW 1:

De praktijkruimte heeft een eigen ingang die je via een beklinkerd pad met beukenhaag kunt bereiken. Om de privacy in de achtertuin te behouden is er een muur gemetseld die begroeid is met druivenstruiken en blauwe regen. De praktijkruimte bestaat uit een receptie, vier behandelkamers, een wachtruimte met twee toiletten en doucheruimte en een archief. In de keuken is een keukenblok, ruimte voor een fornuis, een Daalderop boiler van 120 liter, witgoed aansluitingen en een koelcel. Helemaal achterin ligt een groepsruimte met een eigen uitgang en een plek voor de meterkast, de CV ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Boven het complex ligt nog een complete zolder die met een vaste trap te bereiken is en bestaat uit vier ruimtes die elk beschikken over een airco die kan koelen en verwarmen. Een kleine deur zorgt ervoor dat je in geval van nood via het dak de zolder kunt verlaten.

Tussen de praktijkruimte en de stal bevindt zich een portaal met een vierpersoons sauna.

De voormalige varkensstal ligt een stuk achter de woning en een groot gedeelte wordt als opslag gebruikt. In dit gedeelte hebben ook jarenlang paarden gestaan waardoor er een zadelkamer aanwezig is en een werkplaats. In een hoek staat een enorme diepvriescel die wel nog even nagekeken moet worden om hem weer werkend te krijgen. Onder dit gedeelte van de stal ligt een gierkelder. Naast de normale stroomvoorziening is er ook krachtstroom aanwezig. De waterleiding die van de stal naar het bijgebouw loopt is bovengronds en van elektrische draad voorzien om bevroering te voorkomen.

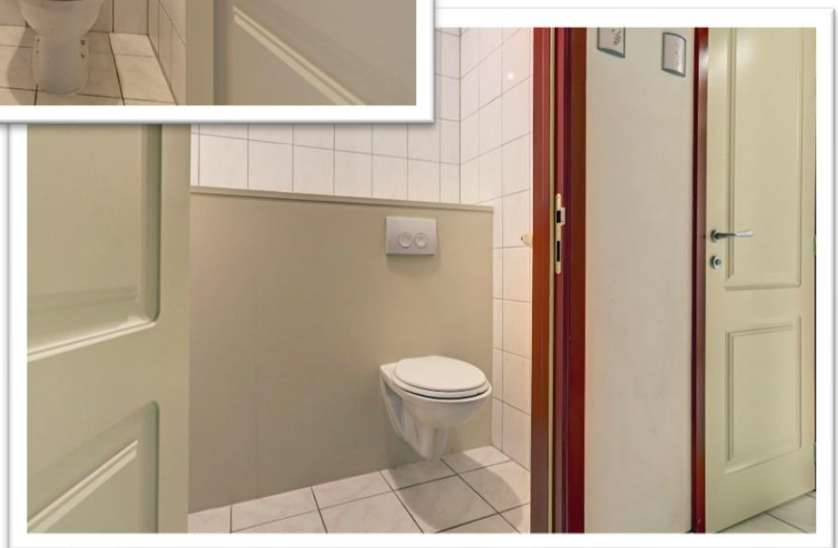






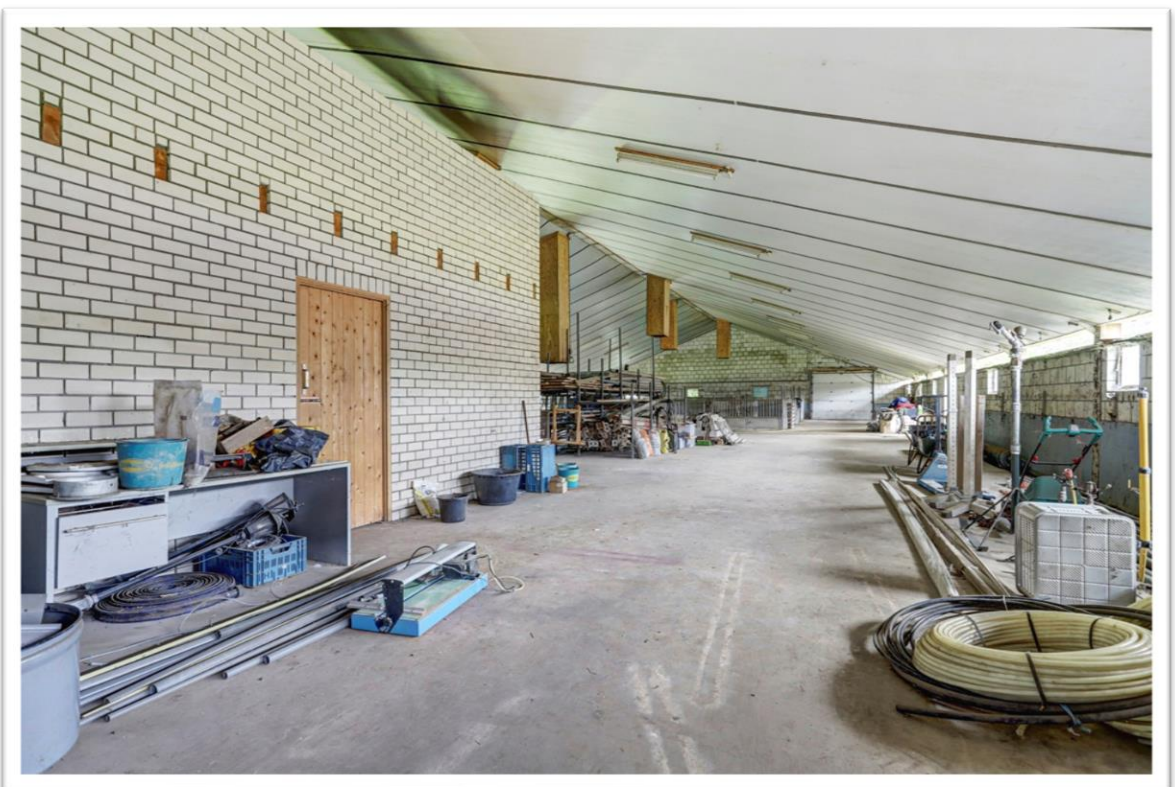
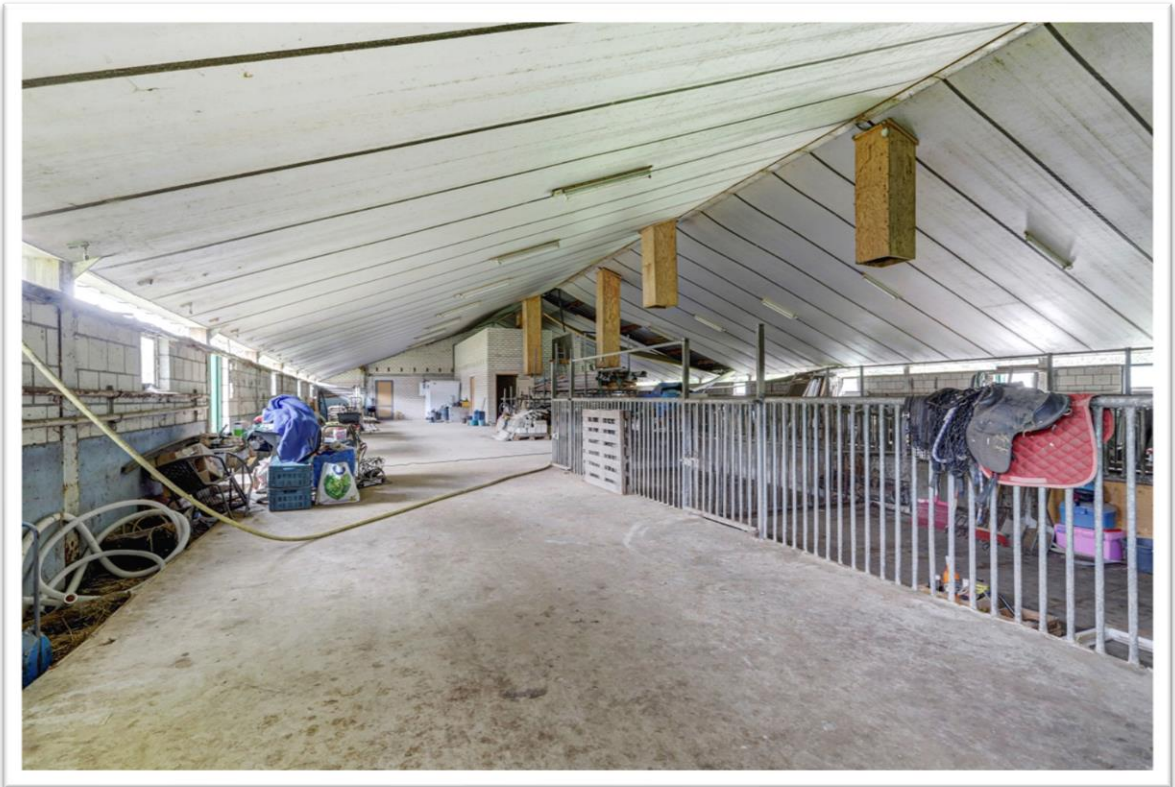










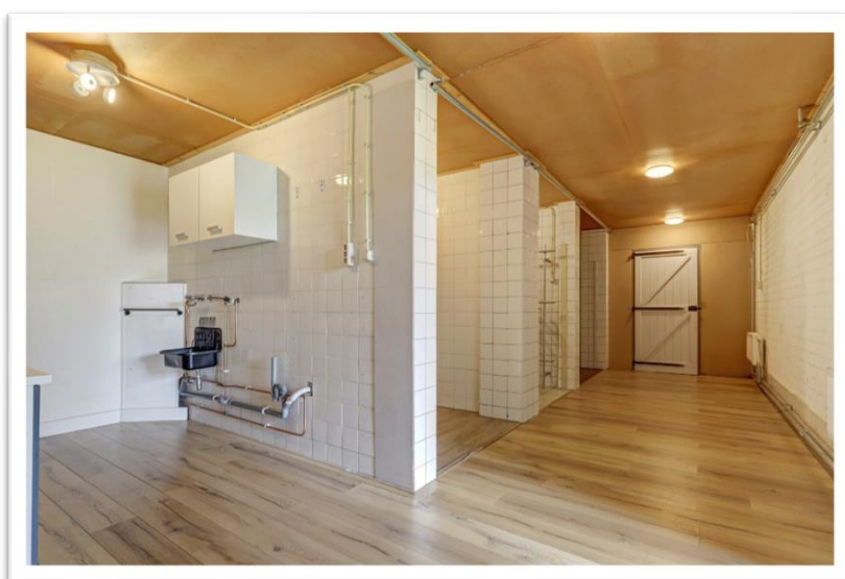
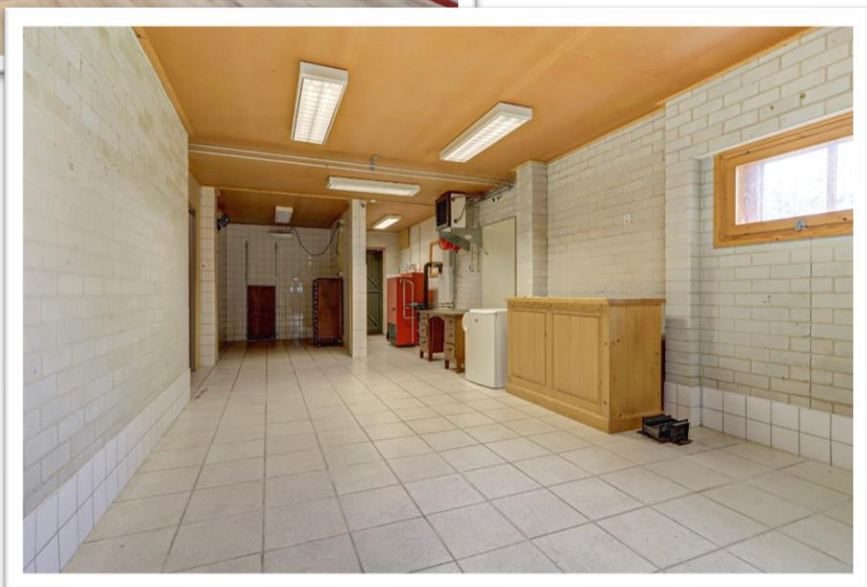


BIJGEBOUW 2:

De veldschuur is voorheen altijd in gebruik geweest als hondenschool maar is ook geschikt voor dagbestedingen of kantooractiviteiten. De schuur bestaat uit vier ruimtes die voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden. De ruimte waar zich eerst de hondenhokken bevonden is grotendeels betegeld. Daarnaast liggen twee ruimtes aan de linkerkant waarvan de kleinste ruimte nog een extra ingang heeft. In de grootste ruimte bevindt zich ook een toilet, een wasruimte, de meterkast en een klein keukenblok. In beide ruimtes hangt een airco die niet alleen gebruikt wordt om te koelen maar ook om te verwarmen. Aan de rechterkant ligt nog een ruimte die voornamelijk als opslag gebruikt wordt. Hier is zowel aan de voor- als achterkant een in/uitgang aanwezig en hier staat ook de pelletkachel die het gehele gebouw kan verwarmen.







TUIN:

De tuin die direct achter de woning ligt is als het ware afgescheiden van de rest van het perceel. Om een soort Carréboerderijsfeer te creëren is dit gedeelte bijna helemaal ommuurd en op deze manier wordt ook de privacy gewaarborgd als er klanten van de praktijk of hondenschool op het terrein komen. Het grootste gedeelte van de tuin bestaat uit gazon waarop twee hondenrennen zijn gemaakt. Aan de zijkant van het huis ligt een groot terras en direct achter de woning is een open haard gemaakt die wel even wat aandacht nodig heeft. Er is ook een houtopslag aanwezig. De rest van het perceel is opgedeeld in diverse weilanden en geheel omzoomd met bomen en struiken. In een van de weilanden staan verschillende fruitbomen, waaronder appelbomen, perenbomen, kersenbomen, pruimenbomen en notenbomen. In het weiland voor de woning ligt een enorme vijver. Het hele perceel is omheind behalve een klein stukje bos dat helemaal vooraan op het perceel ligt. De sloot langs de omheining hoort ook nog bij het perceel en moet onderhouden worden. Bij de parkeerplaats voor de woning ligt het pomphuis met de 70 meter diepe grondwaterpomp die dient als de watervoorziening van het hele terrein.





OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel A

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning en de bijgebouwen is goed. De woning is altijd netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig. Een gedeelte van het dak van bijgebouw 1 en het dak van bijgebouw 2 bestaat uit asbest.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van verschillende CV ketels (allen Nefit), kachels, pelletkachel en airco's en diverse grote boilers zorgen voor de warmwatervoorziening. Het dak van de woning is geheel geïsoleerd en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

LIGGING:

De woning ligt in het buitengebied van Koningslust op een perceel van 2,6 hectare.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen energie en beschikt over een aansluiting op het kabel- en glasvezelnetwerk.

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.

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten en oppervlaktes in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

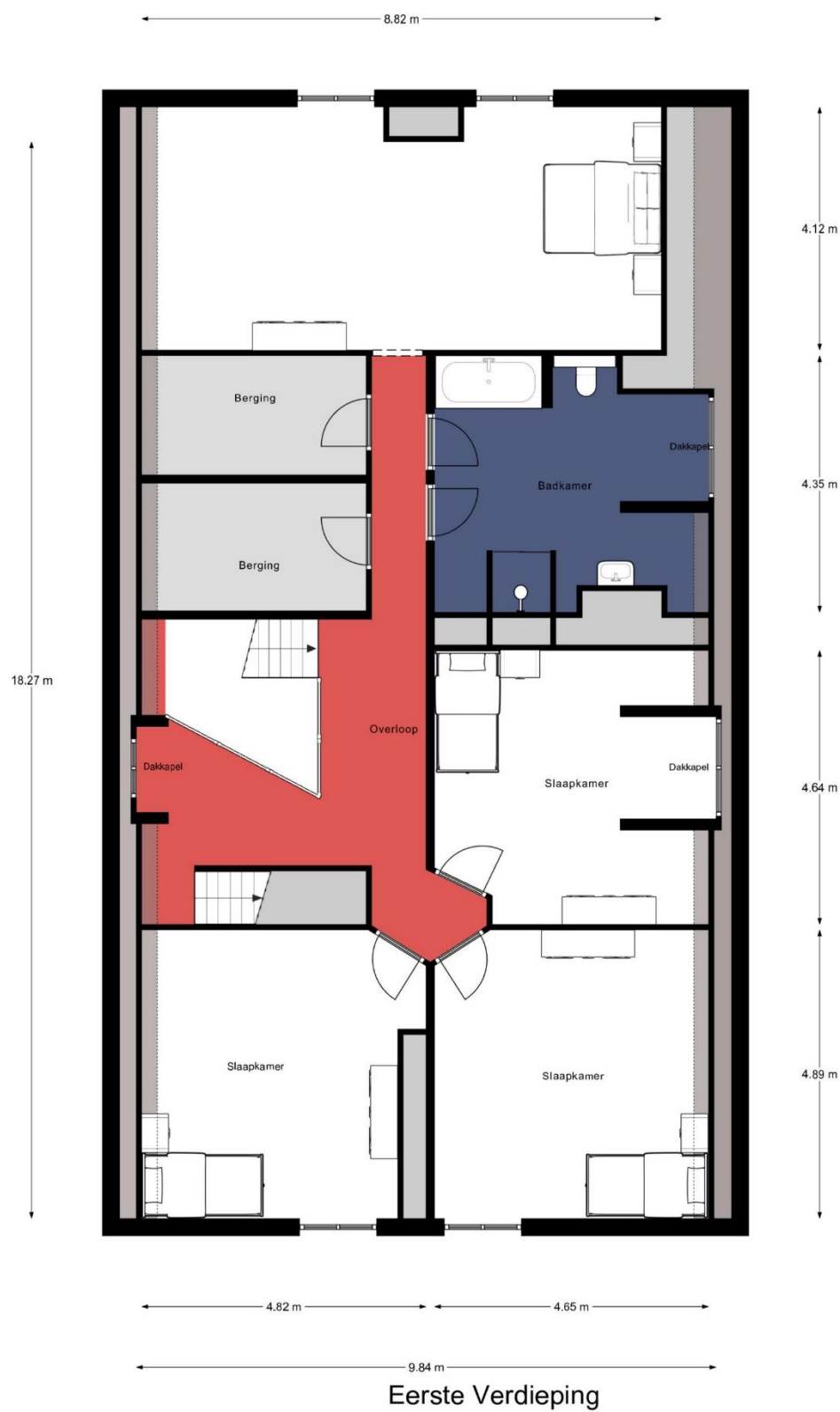
Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN:

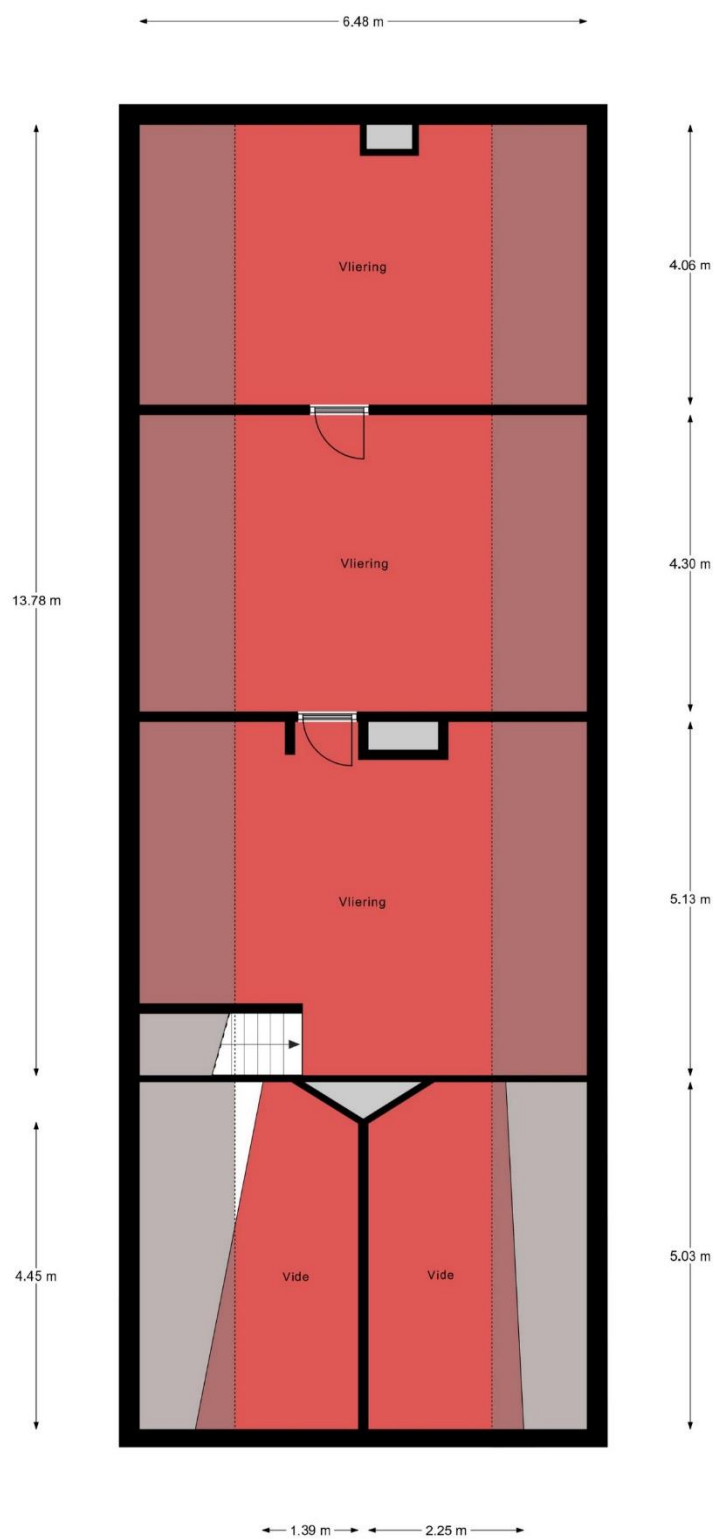


Begane Grond

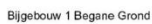
PLATTEGRONDEN:



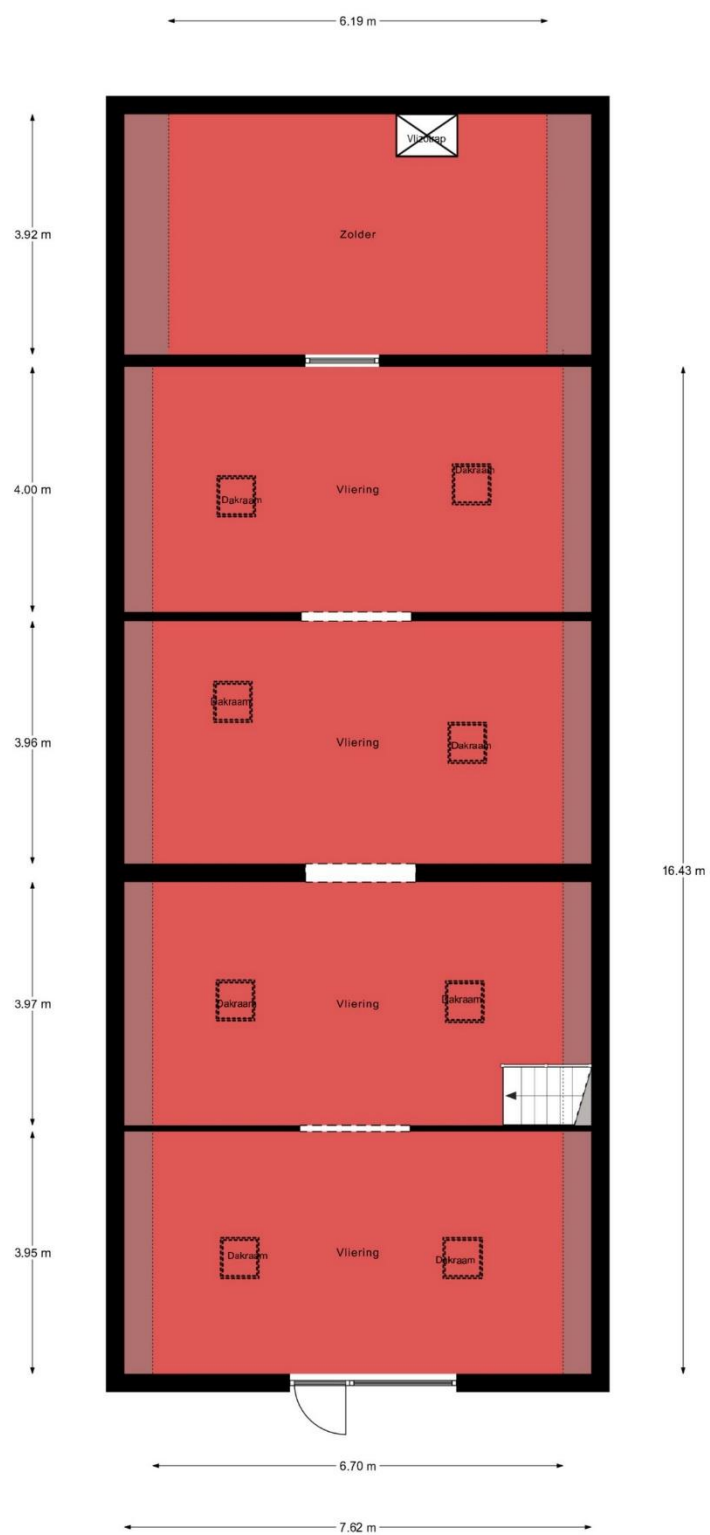
PLATTEGRONDEN:



Tweede Verdieping



PLATTEGRONDEN:



Bijgebouw 1 Eerste Verdieping

PLATTEGRONDEN:

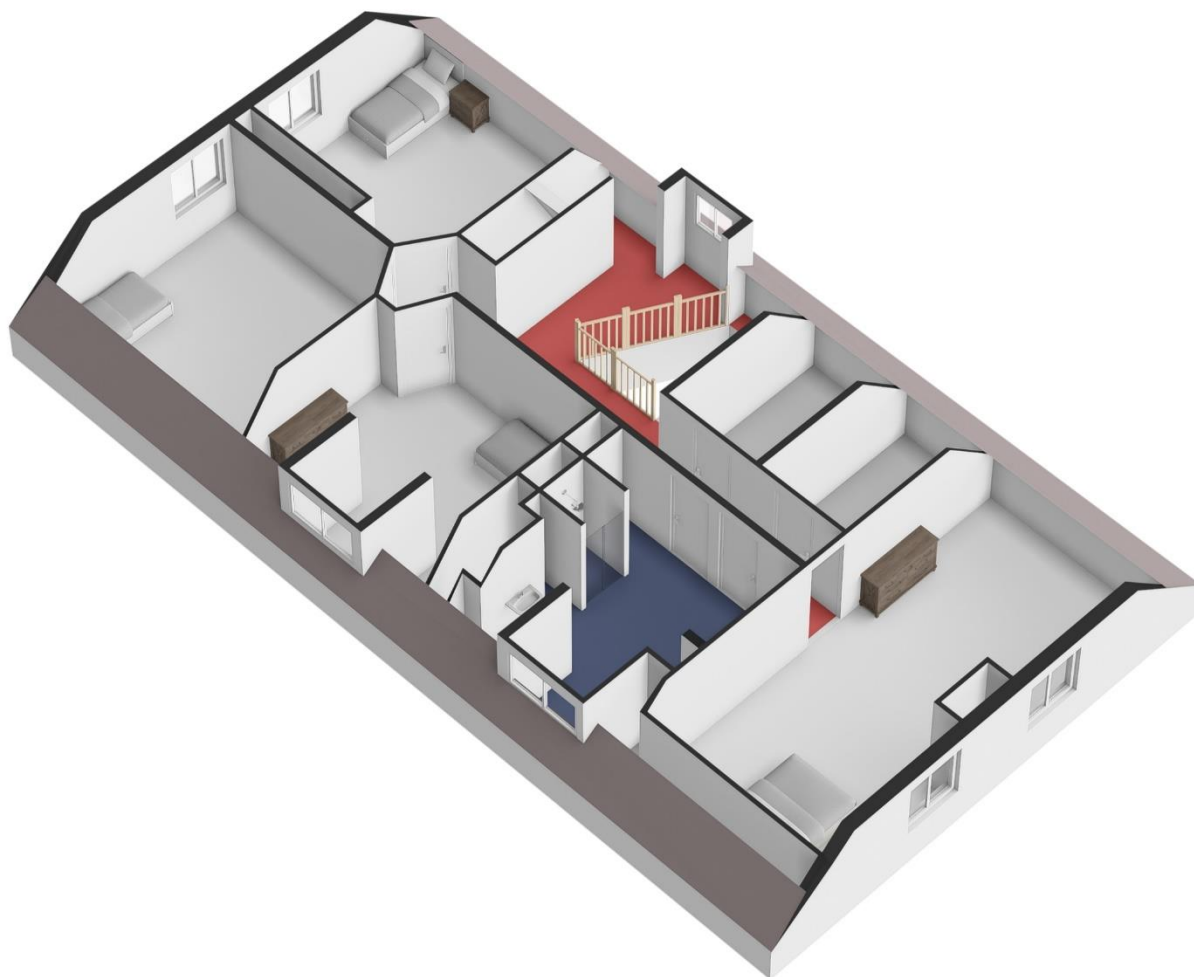


Bijgebouw 2

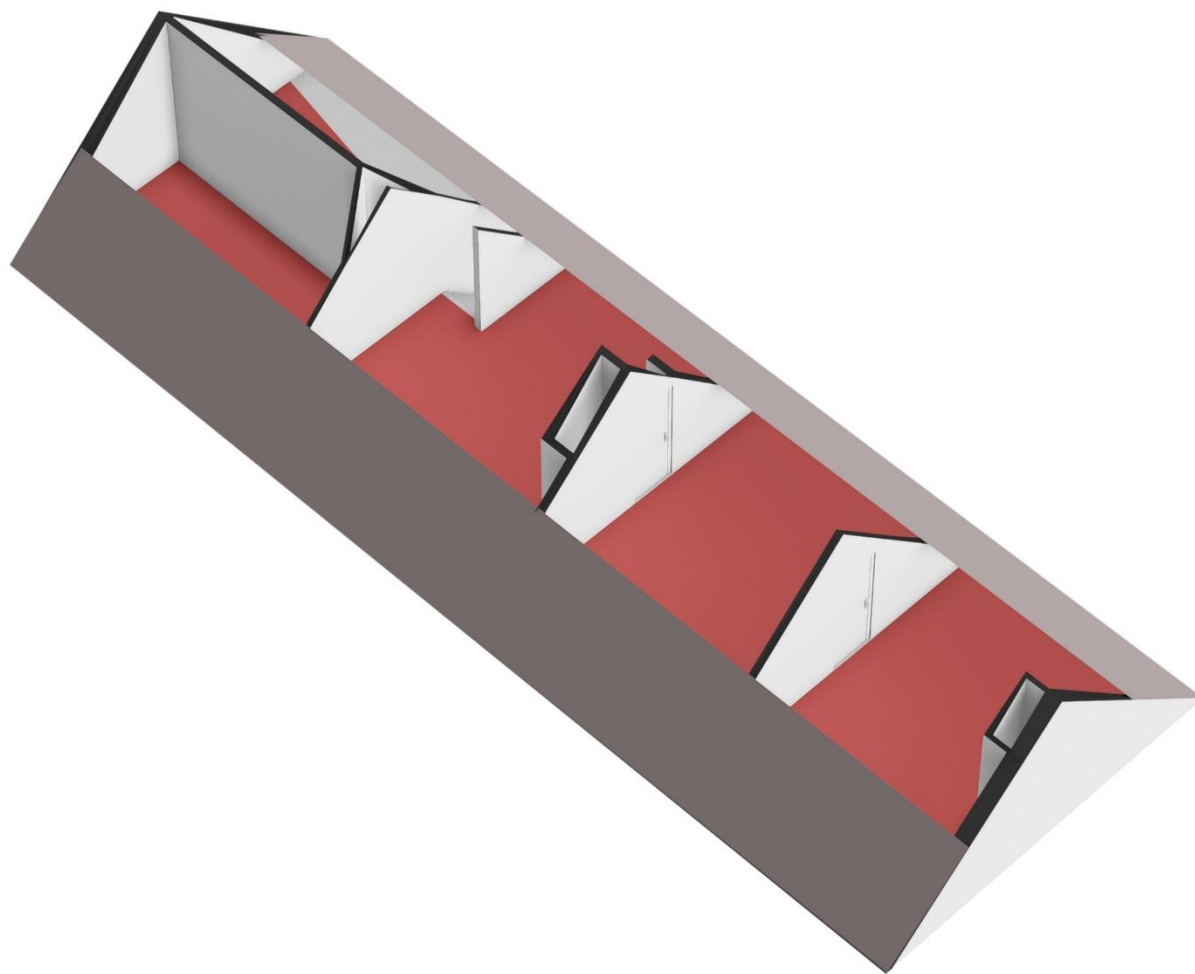
PLATTEGRONDEN:



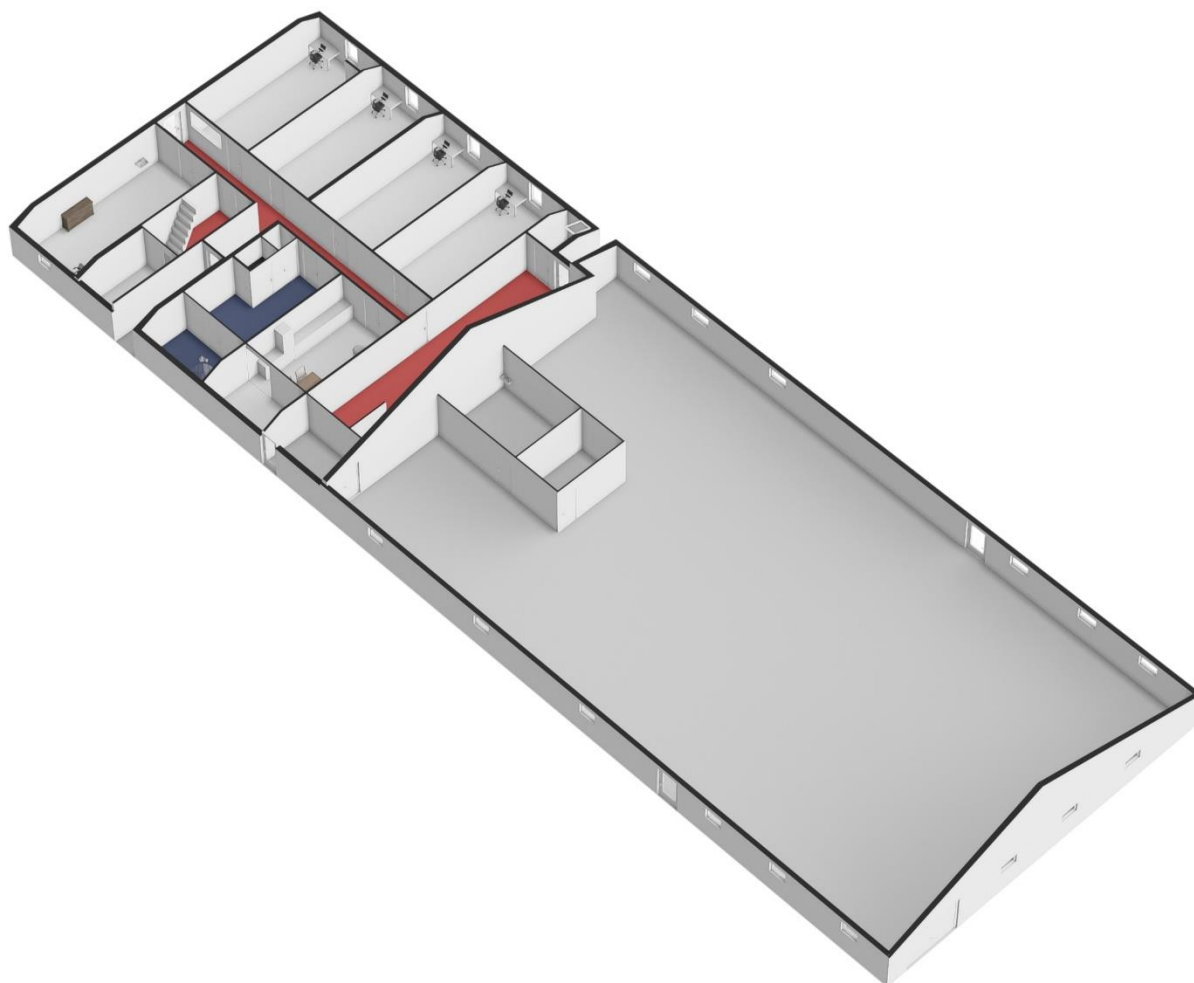
PLATTEGRONDEN:



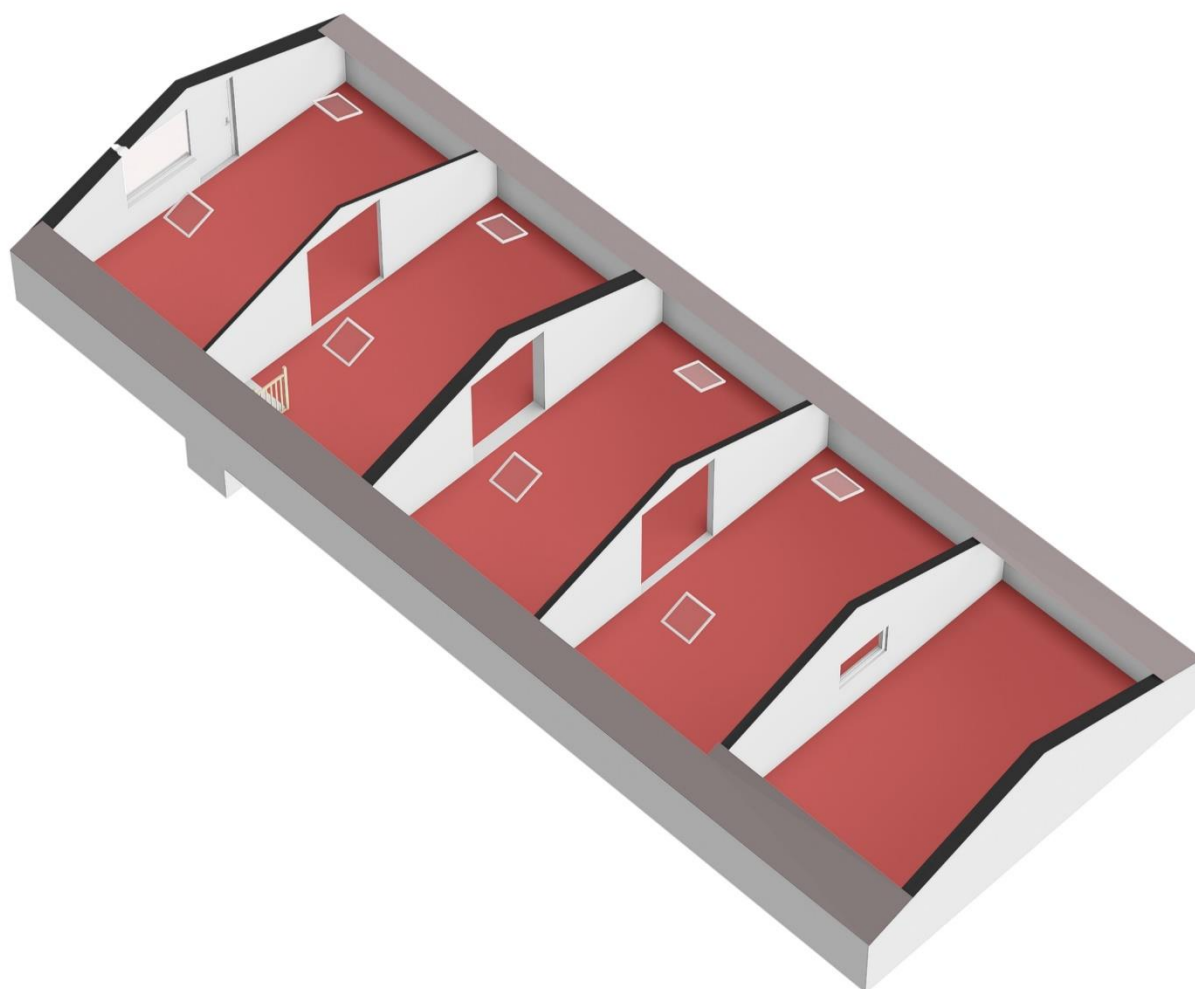
PLATTEGRONDEN:



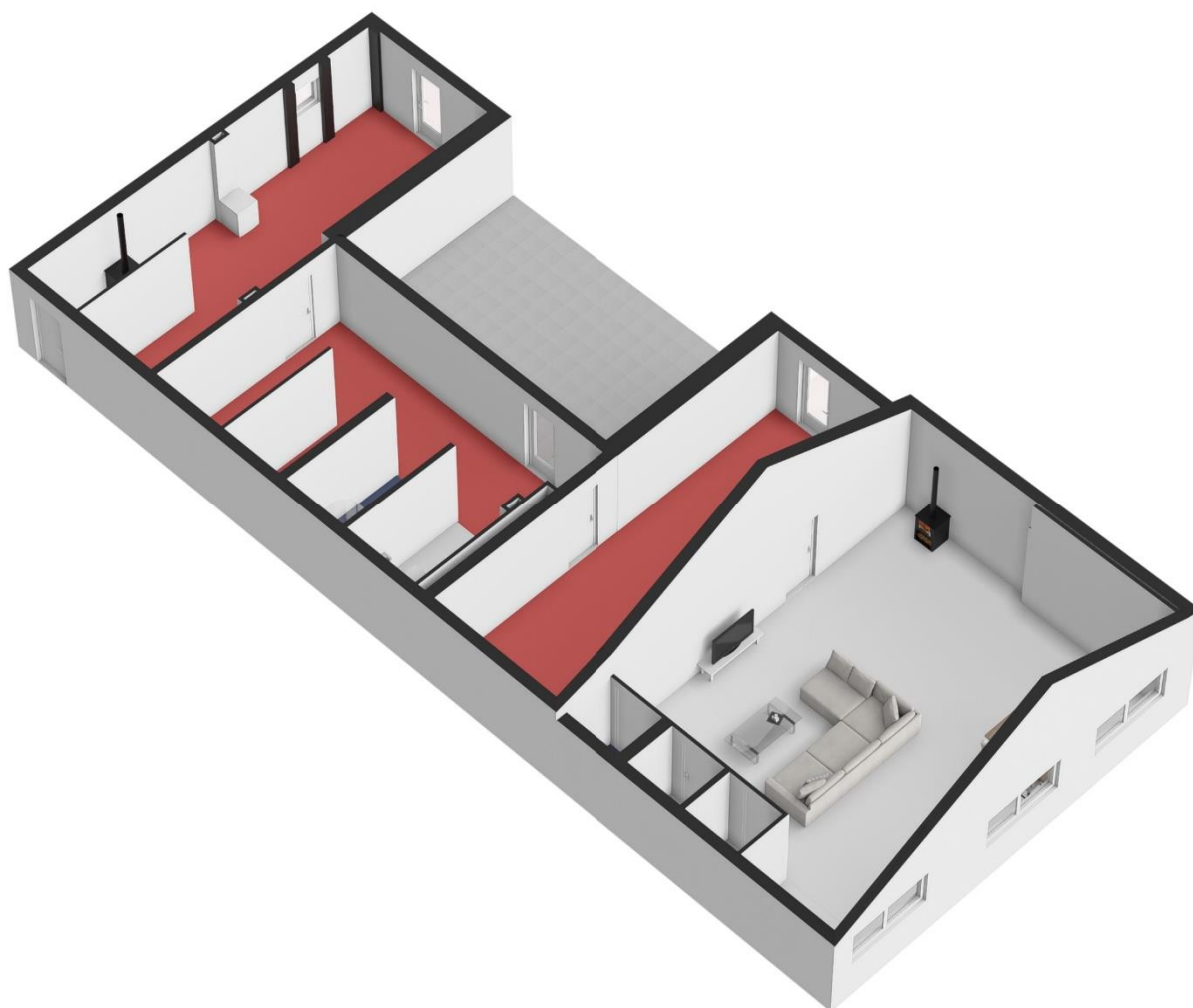
PLATTEGRONDEN:



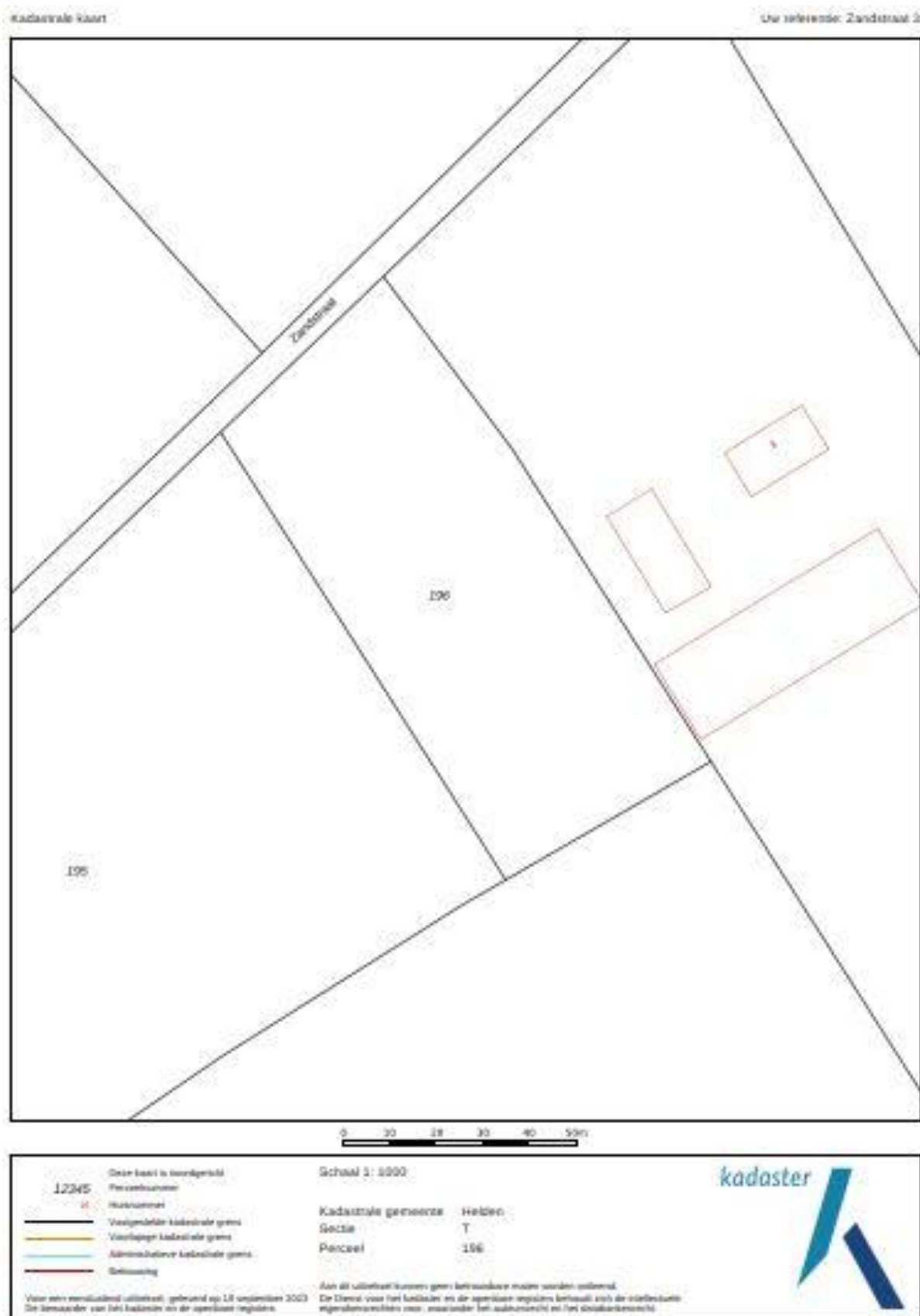
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:



GEMEENTE PEEL EN MAAS:



De gemeente **Peel en Maas** is een prachtige regio in Noord-Limburg, bestaande uit tien karakteristieke dorpen: Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel, Panningen en Koningslust. Deze gemeente biedt een unieke combinatie van natuurschoon, levendige dorpsgemeenschappen en een rijke historie.

Een gemeente met natuur en ruimte

Peel en Maas is een groene gemeente met uitgestrekte natuurgebieden, waaronder de bossen, heidevelden en veengebieden van de Peel. Aan de ene kant vormt natuurgebied De Groote Peel een waar paradijs voor wandelaars en natuurliefhebbers. Dit voormalig hoogveengebied staat bekend om zijn rijke flora en fauna en is een thuis voor talloze vogelsoorten. Daarnaast bieden de Maasoevers aan de andere kant van de gemeente prachtige uitzichten en recreatiemogelijkheden op en langs het water.

Goed bereikbaar en centraal gelegen

Peel en Maas ligt centraal tussen Venlo, Roermond en Eindhoven en is uitstekend bereikbaar. De gemeente heeft een sterk lokaal ondernemersklimaat, met veel ruimte voor innovatie en ambachtelijke bedrijven.

Sterke gemeenschappen en bruisende evenementen

Wat Peel en Maas bijzonder maakt, is de sterke gemeenschapszin in de dorpen. Vrijwilligers en verenigingen spelen een belangrijke rol in het sociale leven, van sportclubs tot culturele initiatieven. Er worden jaarlijks tal van evenementen georganiseerd, zoals carnavalsvieringen, jaarmarkten en kerstmarkten en diverse kermissen en muziekfestivals. Dok6 theater en cinema voorziet bovendien bijna dagelijks in een gevarieerd cultureel programma.

Rijke historie

De geschiedenis van Peel en Maas is rijk en gevarieerd. De Maas speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de handel en scheepvaart, wat terug te zien is in de kastelen die langs de Maas liggen. De Peel, daarentegen, was een ruig veengebied dat lange tijd moeilijk toegankelijk was. Turfwinning en landbouw hebben het landschap en de gemeenschap gevormd.

KONINGSLUST:



Koningslust is een klein, landelijk gelegen dorp in de gemeente Peel en Maas, in de provincie Limburg. Met ongeveer 1.400 inwoners heeft het een hechte gemeenschap en een rustige, groene leefomgeving.

Perfect bereikbaar

Het dorp ligt tussen Panningen en Meijel en is goed bereikbaar via de N277 (Napoleonsbaan). Ook met het openbaar vervoer is Koningslust bereikbaar: er rijden buslijnen richting Venlo en Roermond.

Wat is er te doen?

Voor ontspanning en recreatie is er in en rond Koningslust genoeg te beleven. Je kunt er heerlijk wandelen of fietsen in het nabijgelegen natuurgebied de Peel en langs de Groote Molenbeek. Jaarlijks worden er dorpsfeesten en activiteiten georganiseerd, waaronder Koningslust Kermis en evenementen vanuit de actieve gemeenschap, zoals de harmonie, voetbalclub en schutterij.

Een stukje geschiedenis

Het dorp heeft een rijke geschiedenis. Koningslust ontstond in de 19e eeuw als ontginningsdorp in het Peelgebied. De naam verwijst waarschijnlijk naar een koninklijk jachtrecht of een koninklijke hoeve ("lust" betekent ook plezier of lusthof). De Sint-Lambertuskerk, gebouwd in 1952, vormt een centraal punt in het dorp. Een bijzonder element is de aanwezigheid van klooster Mariadal, waar zusters Ursulinen woonden tot in de jaren '90. Het gebouw heeft inmiddels een andere bestemming gekregen, maar is nog altijd een markante plek.

Koningslust is een dorp waar tradities, rust en betrokkenheid hand in hand gaan. Of je er nu woont of op bezoek komt: de gemoedelijke sfeer en het Limburgse landschap maken het een aangename plek om te zijn.

plaats voor

NOTITIES



plaats voor

NOTITIES



Geachte belangstellende,

TER AFSLUITING

Wij hebben, namens de verkoper, met deze brochure geprobeerd je een zo goed mogelijke indruk te geven van het object. Heb je nog vragen of wil je een (2e) bezichtiging plannen? Dan zijn wij je vanzelfsprekend graag van dienst. Neem gerust even contact op met ons kantoor.

De omschrijving van het object met foto's, informatie, 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 een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar de Algemene Consumenten Voorwaarden van Vastgoed Nederland welke van toepassing zijn. Deze voorwaarden kun je inzien op www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden of scan even de QR code.

**Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar**



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



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



Wij maken het je graag gemakkelijk. Je ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op jouw persoonlijke wensen. Bij ons weet je waar je 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 jou! 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.

**Maison Makelaars
is aangesloten bij
Vastgoed Nederland.**

**Vastgoed
Ned.**

Vastgoed Nederland is een actieve brancheorganisatie met meer dan 2200 betrokken ondernemers. Om lid te zijn moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn.

Door onze betrokkenheid bij Vastgoed Nederland blijven wij continu op de hoogte van actuele marktontwikkelingen, juridische en fiscale regelgeving en beleidswijzigingen. Dit betekent dat wij jou niet alleen begeleiden bij aankoop, verkoop of verhuur, maar je ook de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die je van ons verwacht.

Als aangesloten makelaar bij Vastgoed Nederland profiteer je van de kennis, ondersteuning en slagkracht van de branchevereniging voor professionele vastgoedprofessionals. Dit lidmaatschap stelt ons in staat om onze klanten nog beter van dienst te zijn.

Daarnaast hebben we als lid toegang tot exclusieve marktanalyses, netwerkbijeenkomsten en specialistische kennis, waardoor wij jou altijd kunnen voorzien van goed onderbouwd advies waardoor je sterker staat in de onderhandeling.

Meer weten over Vastgoed Nederland? Kijk op www.vastgoednederland.nl of scan de QR code.

Samen sterker. Daar gaan wij voor.



Je eigen woning verkopen?

Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?

In deze markt is het niet eenvoudig om een nieuwe woning te vinden.

Maar als je dan ineens het bericht krijgt dat de woning waarop jij geboden hebt aan jullie wordt gegund dan kom je plotseling in een wervelwind terecht.

Want nu moeten er snel allerlei zaken geregeld gaan worden waar je eigenlijk tot nu toe nog niet bij hebt stilgestaan.

Er moet actie worden ondernomen om je eigen woning te koop te zetten. Maar stress is helemaal niet nodig.

Stel je nou eens voor dat jouw woning gewoon alvast helemaal 'klaar staat' voor publicatie, met 1 druk op de knop online staat en er binnen 3 weken een koper bekend is? Zou dat niet geweldig zijn?

Voor ons heel normaal.

Zullen we eens een kop koffie drinken en de mogelijkheden bespreken?



OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?

Stel je voor: je hebt een koophuis en je wilt gaan verhuizen naar een nieuw huis.

Je hebt al een mooi nieuw huis op het oog, maar je oude woning is nog niet verkocht. Je wilt dat nieuwe huis graag kopen, maar je hebt het geld uit de verkoop van je huidige woning nog niet beschikbaar.

Wat nu? Daar komt een **overbruggingshypotheek** om de hoek kijken.

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke lening waarmee je de periode overbrugt tussen het kopen van je nieuwe woning en het verkopen van je oude woning. Met deze lening kun je toch al (een deel van) de overwaarde van je huidige huis gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis.

Hoe werkt dat precies?

Je huidige woning heeft bijvoorbeeld een marktwaarde van €350.000,- en je hebt er nog een hypotheek van €250.000,- op. Dat betekent dat je een overwaarde hebt van €100.000,-.

Dit bedrag zou je normaal gesproken pas krijgen als je huis verkocht is.

Maar met een overbruggingshypotheek kun je die €100.000,- (of een deel daarvan) alvast lenen.

Deze overbruggingslening loopt meestal maximaal 1 tot 2 jaar. Je betaalt vaak alleen rente over dit bedrag, en de lening los je in één keer af zodra je oude huis is verkocht en de opbrengst binnen is.

Wat moet je weten?

De bank kijkt bij het verstrekken van een overbruggingshypotheek naar de verwachte verkoopprijs van je oude woning. Soms eisen ze al een getekend koopcontract of taxatierapport.

Je moet de maandlasten van zowel de nieuwe hypotheek als de overbruggingshypotheek kunnen dragen – de bank checkt dus of je dat financieel aankunt.

Wanneer is het handig?

Een overbruggingshypotheek is vooral handig als je je nieuwe droomhuis niet wilt mislopen, maar nog even moet wachten op de verkoop van je oude woning. Het geeft je financiële ruimte in een lastige tussenfase.

Zorg dat je schakelt met een financieel adviseur om dit goed in kaart te brengen.





Al onze woningen worden via het online biedplatform 'Eerlijk Bieden' verkocht.

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Eerlijk Bieden is het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars. Om de kwaliteit van ons keurmerk te waarborgen, hebben wij speciale biedsoftware opgezet om de geldende brancheregels te handhaven en daardoor een 100% betrouwbaar biedlogboek te genereren.

De naam zegt het al... een eerlijk biedproces. Ik hoor je denken... dat doen toch alle makelaars?

Nee helaas... makelaars die gebruik maken van het biedsysteem MOVE hebben tijdens het biedproces al inzicht in de biedingsdata.

Zij hebben namelijk deze data gewoon opengezet waardoor zij gaande het proces nog steeds allerlei zaken kunnen 'regelen'.

Misschien een keer een voordeel (lijkt het) als de makelaar je belt net voor sluitingstijd van het proces om je te vertellen dat als je er nog €10.000,- bij doet je de koper kunt worden maar geloof ons... dat gaat later toch wringen of dit nu de juiste beslissing was. Dit was ook nooit de bedoeling van het biedsysteem.

EERLIJK BIEDEN. Een eerlijk en transparant biedsysteem wat we voor onze klanten inzetten.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw 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.



VEELGESTELDE VRAGEN

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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod.

Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw 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 jou daarover te informeren.

Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is.

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je 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: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je 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 je, 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 jouw naam overgeschreven

Als je een financiering nodig hebt, krijg je 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 hypotheek garantie (NHG)

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

Ja, dat kan. Je 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. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je 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. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in.

Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



WAARMEE KUNNEN WIJ JOU NOG MEER VAN DIENST ZIJN...



Wij kunnen je
van dienst zijn
als **aankoopmakelaar**



Onze eigen **klusservice**
helpt je bij je woonwensen



Je kunt onze
verhuisbus
reserveren.
Inclusief meubelrollers,
spanbanden en
verhuisdeken.



Je voor jouw
buurtfeest of ander
publiek evenement
ons springkussen
gratis kunt lenen?



Wij kunnen je als
verhuurmakelaar
ontzorgen



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

Wij komen graag bij je
op de koffie
voor een **gratis**
waardebepaling



Wij kunnen het gehele traject
mantelzorgwoningen voor u verzorgen



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





Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Jouw eigen verkoopteam

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



Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas
Industrieterrein 40 | 5981 NK Panningen
077 3082946
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

