

TE KOOP

**Maison**
MAKELAARS



Maasbree

Wilhelminalaan 14



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 449.000 k.k.

BOUW

Type woning	eensgezinwoning
Bouwjaar	1960
Ligging	aan een doorlopende weg
Huidige bestemming	Wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	163 m2
Inhoud	731 m3
Perceeloppervlakte	550 m2

INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel, Airco
Bouwjaar	2015
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	muur, volledig dubbel glas

BUITENRUIMTE

Tuin	Zijtuin en patio
Ligging tuin	Zijtuin zuid -patio noord
Garage	Steen

OBJECTOMSCHRIJVING:

Op het eerste gezicht lijkt deze twee-onder-een-kapwoning in Maasbree misschien heel doorsnee, maar achter de gevel gaat een verrassend royale woning schuil, dankzij een flinke uitbouw aan de achterzijde. Hierdoor is er op de begane grond extra veel leefruimte ontstaan die je absoluut moet ervaren! De woonkamer en keuken vormen samen een gezellige en open leefruimte, ideaal voor dagelijks comfort en ontspanning. Daarnaast vind je op de begane grond een badkamer én een multifunctionele ruimte die nu dienst doet als werkplek en speelkamer, perfect voor thuiswerken of een gezin met kinderen. De woning beschikt bovendien over twee tuinen: een knusse binnentuin waar je in alle rust kunt genieten, en een grote zijtuin met een gezellig terras, ideaal voor lange zomeravonden met vrienden of familie. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een tweede, compleet uitgeruste badkamer. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar een vierde slaapkamer te realiseren is. Achter de woning liggen nog een garage en een berging, handig voor extra opslag of hobbymatige bezigheden. En als kers op de taart zorgen de 23 zonnepanelen op het dak voor een indrukwekkende jaaropbrengst van ruim 8000 kWh, dat fijn is voor je portemonnee én het milieu.

De verkopers vertellen: "Onze woning geschikt voor vrijwel elke levensfase. Deze woning en vooral de multifunctionele ruimte is met ons als gezin altijd 'meegegroeid' en heeft al vele gedaantes gehad. Een ruimte waarvan je dacht dat je hem nooit nodig had, maar zodra je hem hebt, kun je hem niet meer missen".



ALGEMEEN:

Een buitengewone woning met verrassend veel ruimte, op een fijne locatie in Maasbree. Hier woon je comfortabel, duurzaam én met alle voorzieningen binnen handbereik. In het sfeervolle en levendige centrum vind je een diversiteit aan winkels, een supermarkt, een basisschool, gezellige terrasjes en goede eetgelegenheden. In de nabije omgeving bevinden zich enkele natuurgebieden en bossen waardoor het ook de ideale plek is voor natuurliefhebbers. Dankzij de ligging nabij de A67 en de A73 zijn steden zoals Venlo en Eindhoven goed en snel bereikbaar net zoals het ziekenhuis in Venlo. Daarnaast biedt het openbaar vervoer diverse verbindingen met omliggende dorpen en steden.



BEGANE GROND:

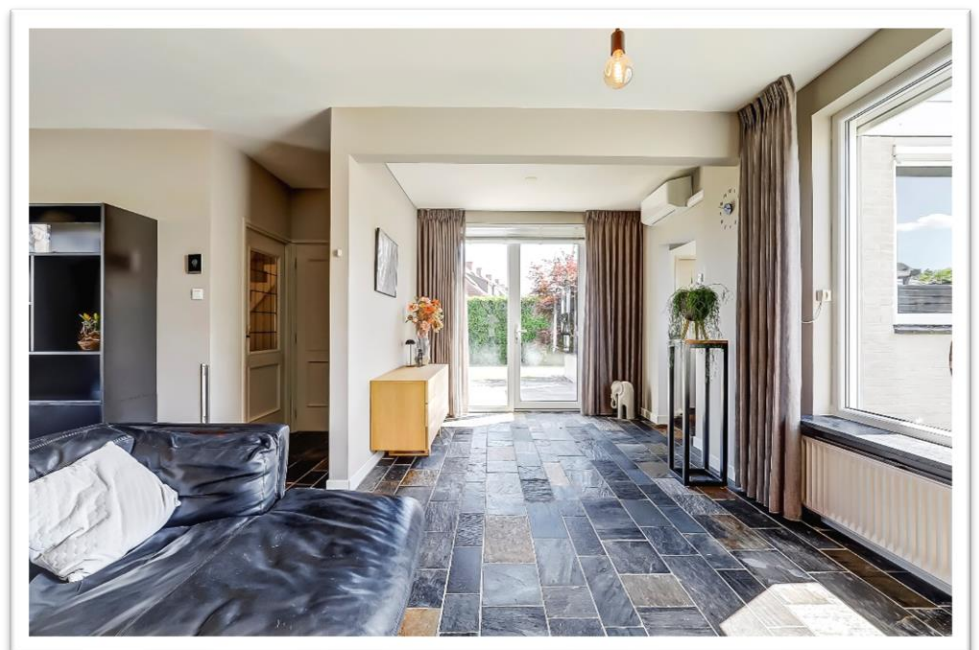
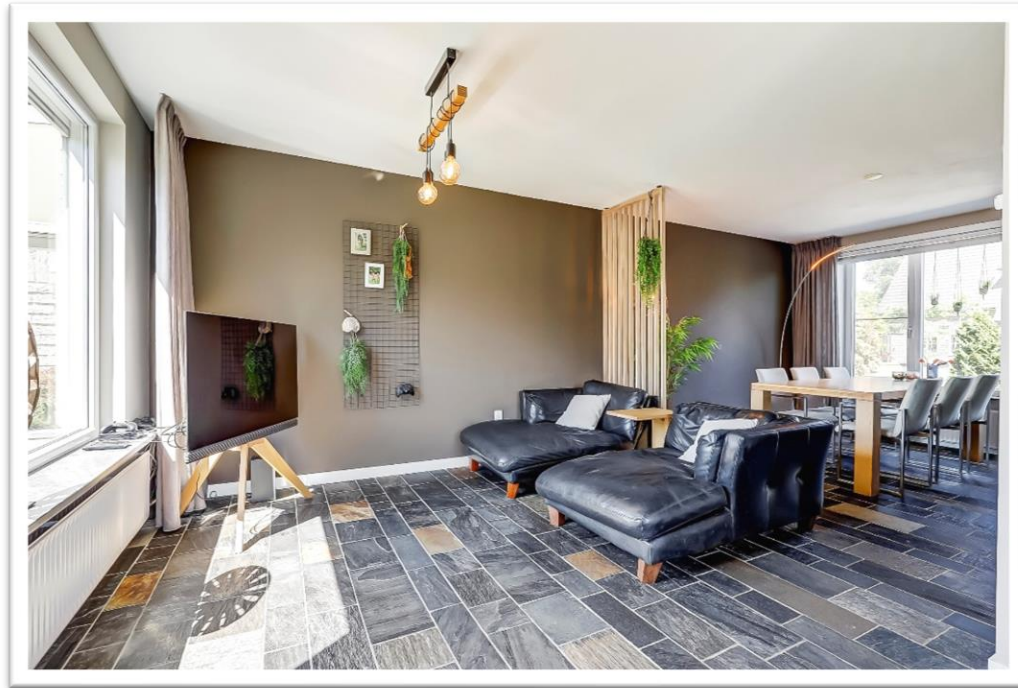
ENTREE

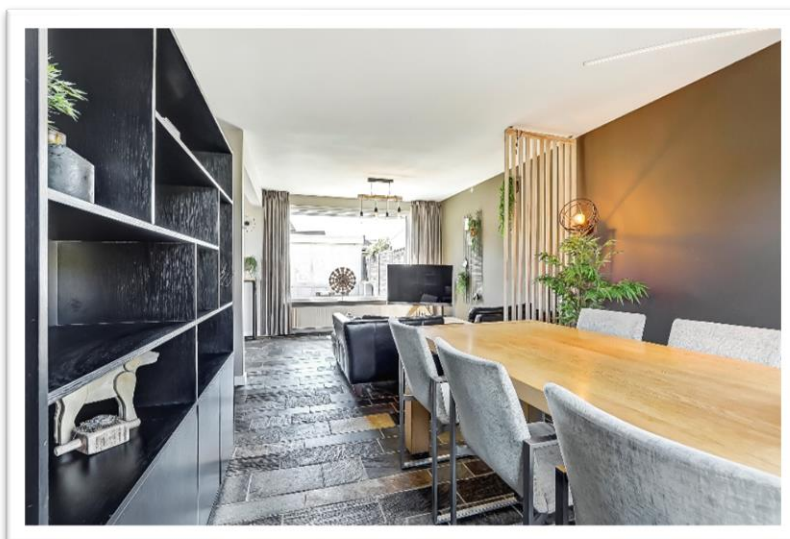
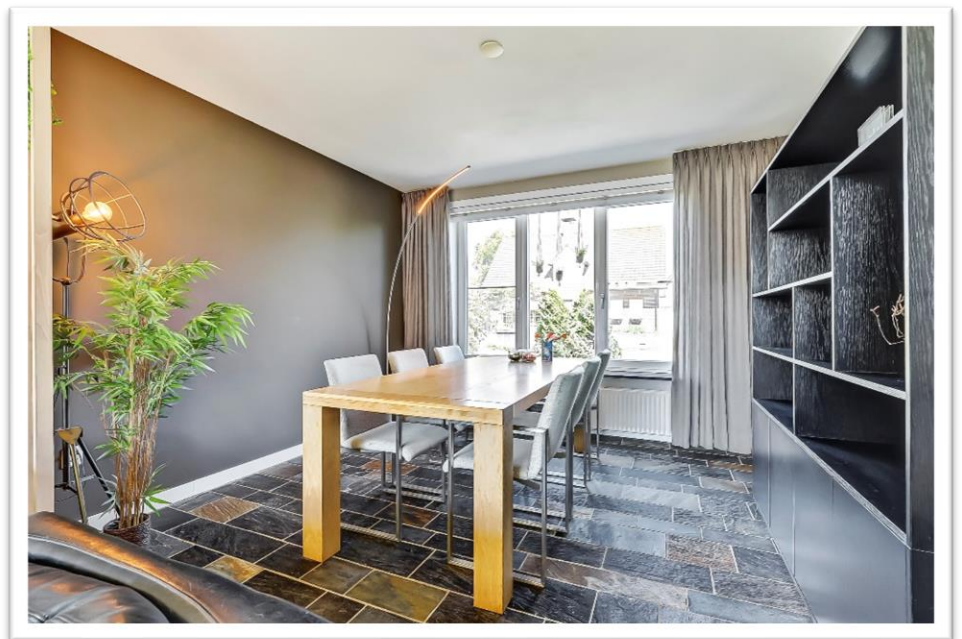
Je betreedt de woning via een nette, onderhoudsvriendelijke voortuin die is ingericht met sierlijke kiezels en een plantenbak, een verzorgd welkom met een moderne uitstraling. Eenmaal binnen kom je in de hal waar links het toilet is gesitueerd, met daarachter de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via een deur loop je door naar de woonkamer. De leistenen tegelvloer die doorloopt tot in de keuken zorgt direct voor een stijlvolle en robuuste sfeer.



WOONKAMER

De royale woonkamer voelt heerlijk licht en open, dankzij de grote raampartijen aan maar liefst drie zijden. Het vele daglicht stroomt naar binnen en versterkt het gevoel van ruimte. Het raam aan de achterkant is voorzien van een zonnescreeen. Een openslaande deur aan de zijkant van de woning geeft direct toegang tot de grootste van de twee tuinen en zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. In de woonkamer hangt een vaste airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen.





KEUKEN

De open keuken vormt het centrale verbindingspunt tussen de woonkamer en de multifunctionele ruimte. Deze praktische keuken is uitgerust met een vierpits inductiefornuis met afzuigkap, een koelkast, vaatwasser en een oven, alles wat je nodig hebt voor dagelijks kookplezier. Het kunststof aanrechtblad is onderhoudsvriendelijk en past goed bij de moderne uitstraling van de ruimte. Het raam biedt uitzicht op de tuin en is voorzien van een zonnescreen. Vanuit de keuken loop je zo de knusse patiotuin in, een sfeervolle plek waar je in alle rust kunt genieten van een kop koffie of een goed boek.

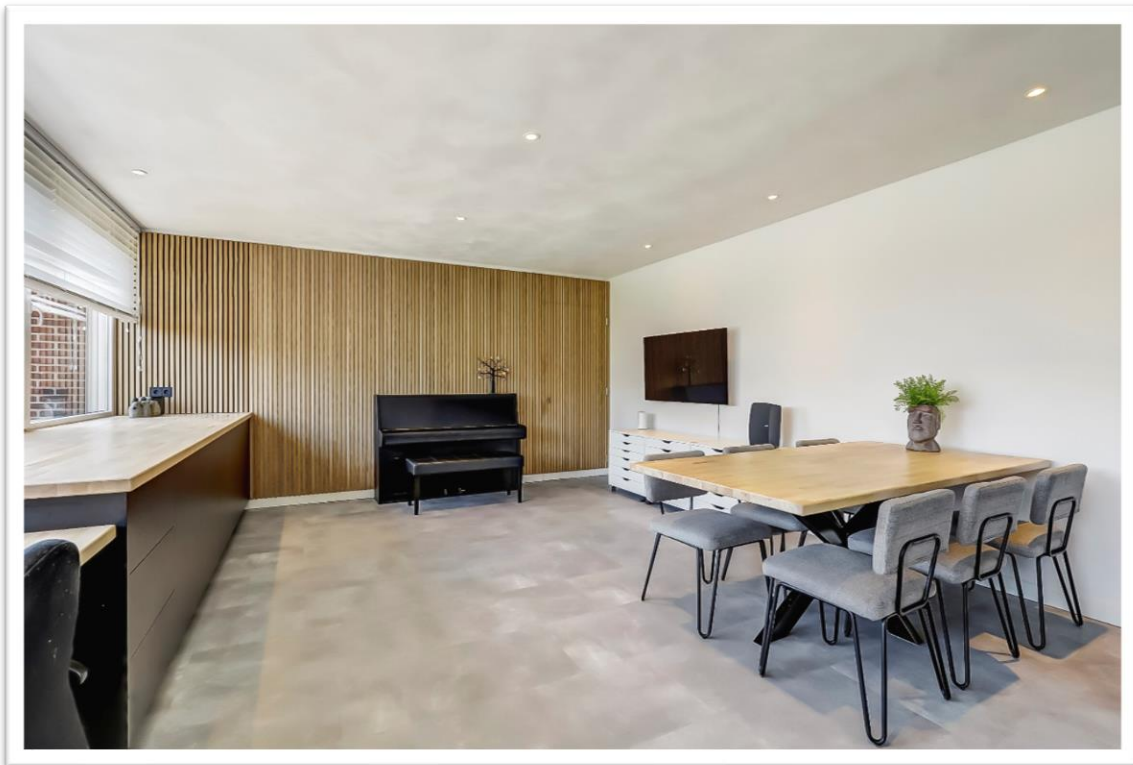




MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

De grote multifunctionele ruimte biedt talloze mogelijkheden en is momenteel ingericht als werkplek en speelkamer, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers. Dankzij de grote raampartijen is het ook hier aangenaam licht en voelt de ruimte open en uitnodigend. Ook hier hangt een vaste airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen. De vloer is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer in tegellook, wat zorgt voor een moderne uitstraling en praktisch gebruiksgemak. De strak gestucte wanden geven de ruimte een nette en verzorgde uitstraling. Eén wand springt bijzonder in het oog: deze is bekleed met akoestische wandpanelen die niet alleen zorgen voor een warme sfeer en geluidsdemping, maar waar ook de deur naar de berging in verborgen zit. Achter deze deur bevindt zich een handige berging, perfect voor het opbergen van speelgoed, kantoorartikelen of andere spullen. Of je van deze ruimte nu een kantoor, extra slaapkamer(s), hobbyruimte of zelfs een eigen praktijkruimte wilt maken, deze kamer past zich moeiteloos aan jouw wensen aan.





BADKAMER

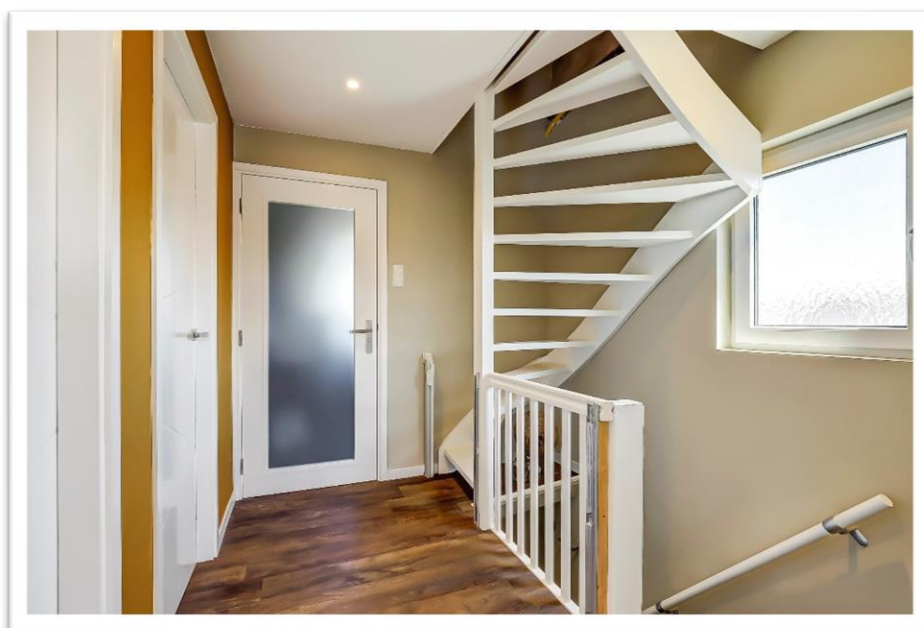
De badkamer op de begane grond is wellicht wat gedateerd in afwerking, maar dankzij de tijdloze combinatie van een donkere tegelvloer en witte wandtegels oogt de ruimte verzorgd en neutraal. Praktisch ingericht, beschikt deze badkamer over een inloofdouche met een opklapbare invalidestoel, een toilet en een wastafel. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, wat de ruimte extra functioneel maakt. Een klein vast raam zorgt voor natuurlijk licht en er is mechanische afzuiging aanwezig voor voldoende ventilatie. Tot slot is de vloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor aangenaam comfort zeker in de koudere maanden.

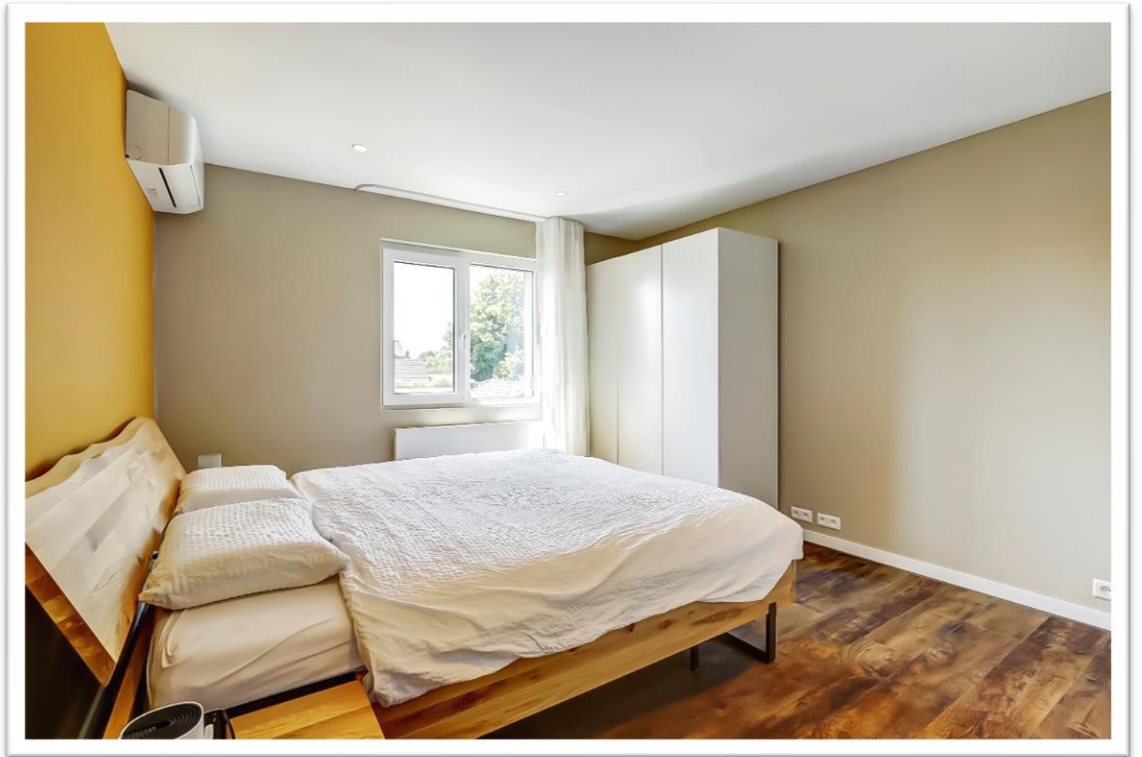


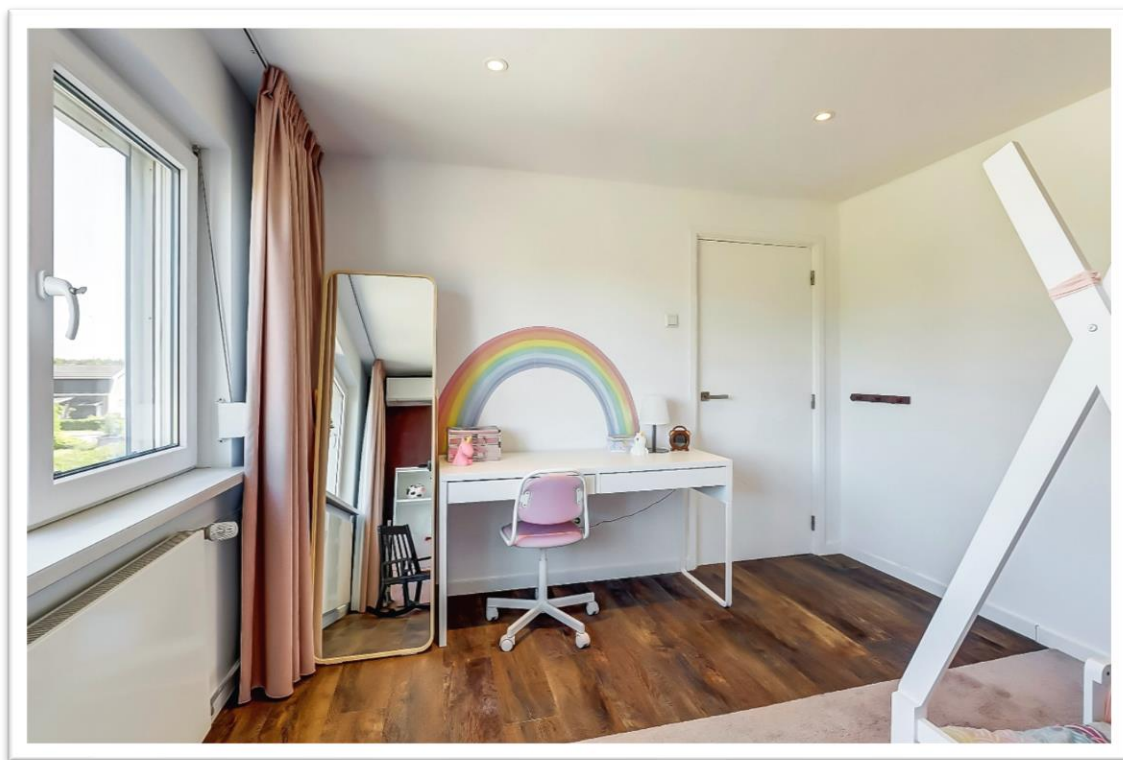
VERDIEPING:

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk voorzien van grote ramen die zorgen voor veel daglicht. Voor optimaal comfort zijn alle ramen uitgerust met rolluiken en horren, ideaal voor zowel verduistering als ventilatie. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie pvc-vloer in houtlook, wat de verdieping een warme en rustige uitstraling geeft. De twee grootste slaapkamers zijn voorzien van een vaste airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen.

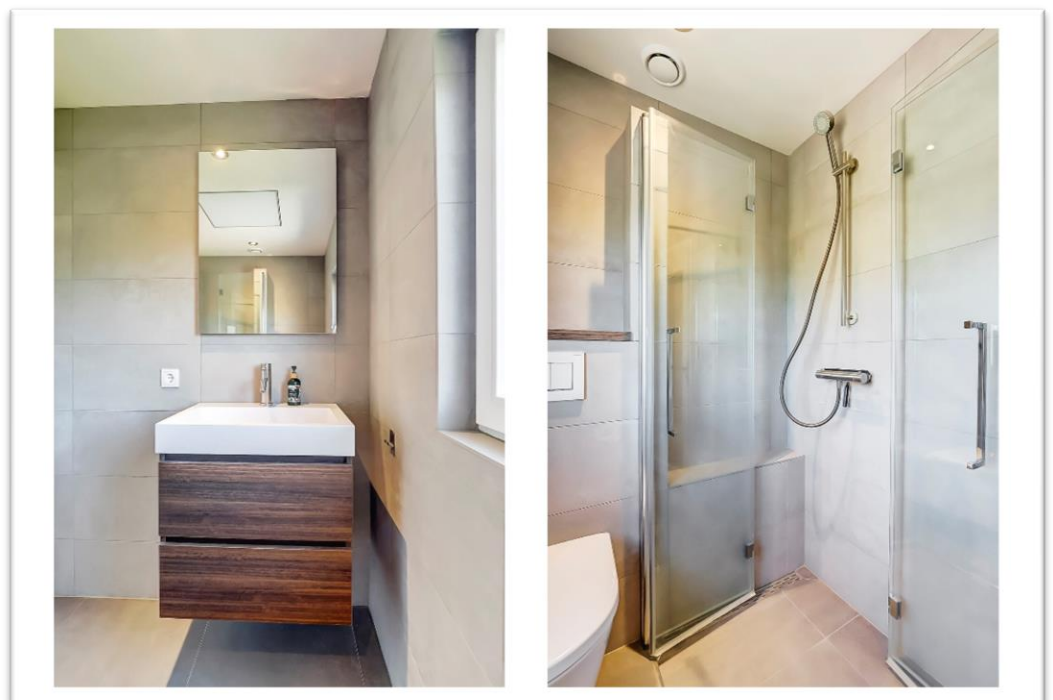






BADKAMER

De moderne tweede badkamer uit 2019 is eveneens op deze verdieping te vinden. Deze is uitgevoerd in stijlvolle grijs-tinten en beschikt over een inloopdouche met glazen inklapdeuren, een wastafel met praktisch meubel en een wandtoilet. Dankzij zowel mechanische afzuiging als een raam is de ruimte altijd fris en goed geventileerd. Het infrarood paneel in het plafond zorgt bovendien voor een aangename temperatuur. Een comfortabele en eigentijdse badkamer waar functionaliteit en sfeer perfect samenkomen.



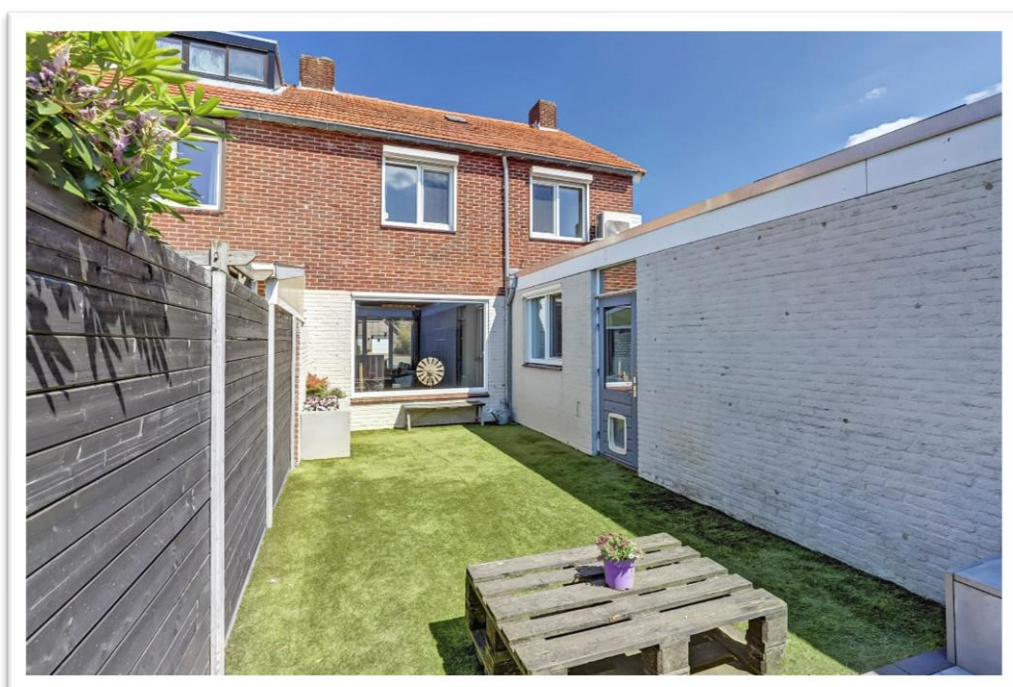
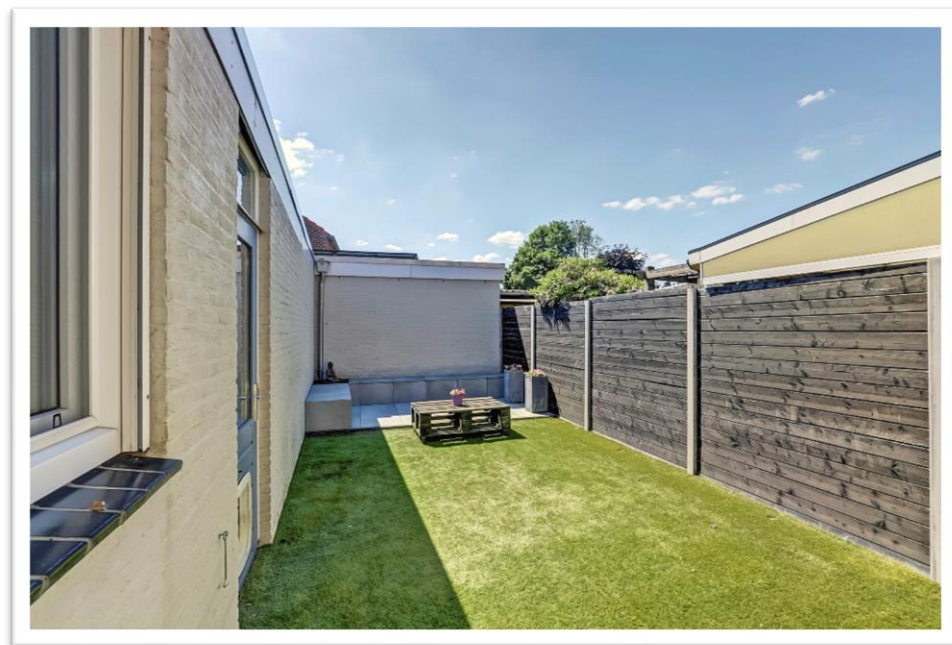
ZOLDER:

De zolder is bereikbaar via een vaste trap die enkele jaren geleden is geplaatst, tegelijk met de vernieuwing van de volledige zoldervloer. Hierdoor is een solide basis gelegd voor het optimaal benutten van deze ruime verdieping. De zolder biedt meer dan voldoende ruimte om een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren. Met de toevoeging van een dakkapel aan de achterzijde vergroot je niet alleen het vloeroppervlak, maar ook het comfort en de lichtinval. Op de zolder hangt de Nefit CV-ketel uit 2014, netjes geplaatst en goed bereikbaar voor onderhoud. Of je de ruimte nu wilt gebruiken als extra slaapkamer, hobbykamer, werkplek of gewoon als bergzolder, de mogelijkheden zijn er.



TUIN EN GARAGE:

In de kleine patiotuin kun je heerlijk rustig zitten. De muren rondom zorgen voor volledige privacy en beschutting tegen wind, waardoor je hier op elk moment van de dag in alle rust kunt ontspannen. De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd: een fraai stuk kunstgras vormt het groene hart van de ruimte dat je nooit hoeft te maaien of sproeien. Enkele plantenbakken zorgen voor kleur en sfeer. Een comfortabele zithoek nodigt uit tot lange middagen met een boek of een goed gesprek.

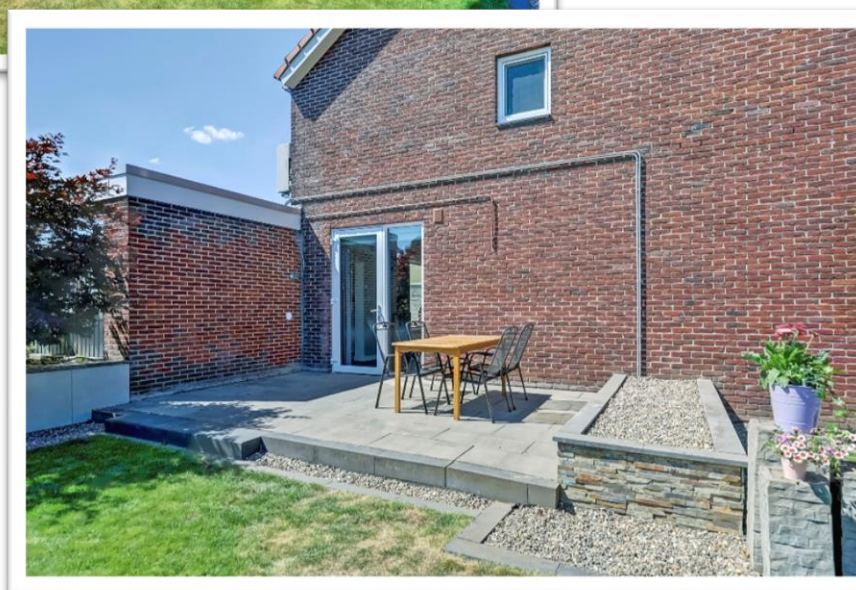


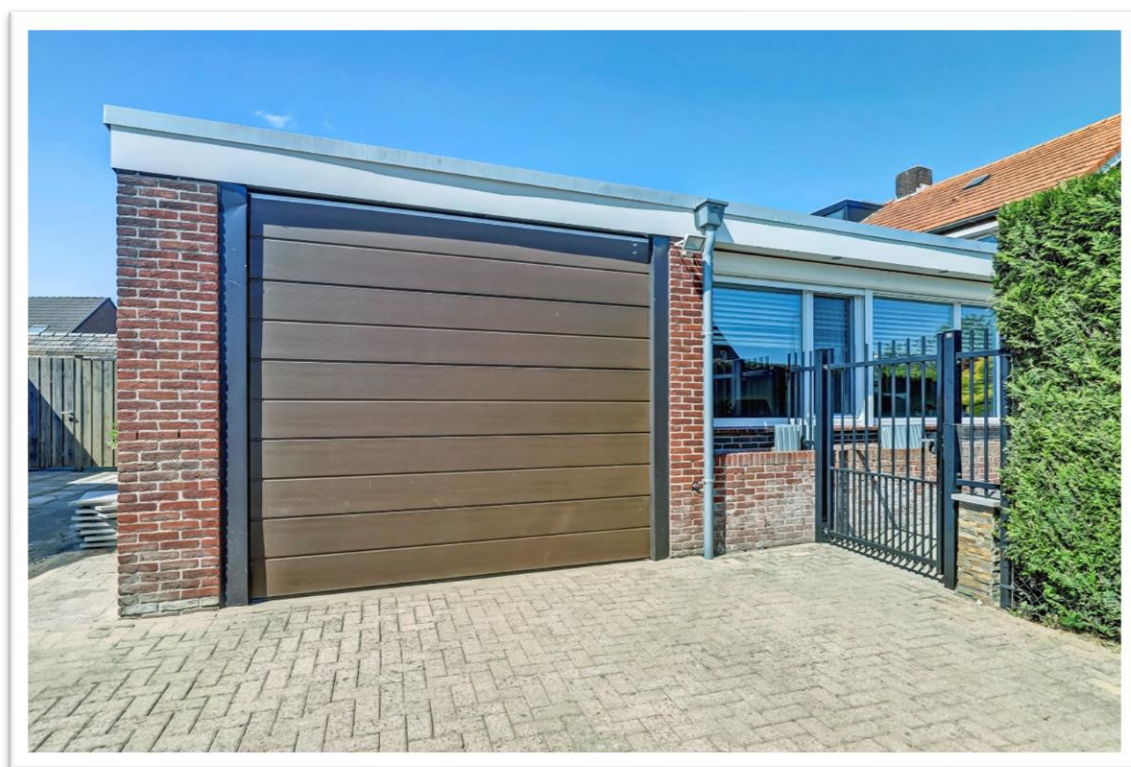
De royale zijtuin vormt een heerlijke buitenruimte waar comfort, privacy en groen perfect samenkomen. Dankzij de grote, dichte heg die langs de erfgrans loopt, geniet je hier van optimale beschutting en een altijd groene, natuurlijke uitstraling. De ligging aan de zijkant van de woning zorgt voor een ruimtelijk gevoel en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en spel. Centraal in de tuin ligt een ruim en zonnig terras waar je comfortabel kunt zitten, eten of loungen met uitzicht op het groen. Voor de kinderen is er een veilige, ingegraven trampoline die mooi is geïntegreerd in het tuinontwerp. Verspreid over de tuin staan verhoogde plantenborders, stijlvol afgewerkt met steenstrips, waarin diverse vaste planten en boompjes voor kleur en afwisseling zorgen.

Aan de achterzijde bevindt zich een vrije achterom die uitkomt bij de oprit en de garage. De garage is zowel via een loopdeur als via een elektrisch bedienbare sectionaalpoort toegankelijk. Binnen is elektra en verlichting aanwezig, evenals een grondwaterpomp die is aangesloten op een efficiënt bewateringssysteem: een handmatig aan te sluiten slang kan de heg bewateren via een druppelslang of meerdere pop-up sproeipunten van water voorzien voor het gras en de borders. De garage kan eenvoudig bijna in oppervlak verdubbeld worden door het verwijderen van de muur die is geplaatst om de berging te creëren. De vloer loopt namelijk gewoon onder de muur door.

Op de oprit, direct voor de garage, is een aansluiting aanwezig voor een laadpaal van een elektrische auto, praktisch en toekomstbestendig. Deze tuin combineert gemak, plezier en groen op een doordachte manier, ideaal voor gezinnen die houden van buitenleven zonder in te leveren op comfort of privacy.









OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel B

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. In 2015 zijn bijna alle ramen vervangen voor onderhoudsvrije kunststof kozijnen, in 2019 is de badkamer op de eerste verdieping compleet vernieuwd en enkele jaren geleden is er een vaste trap naar de zolder gerealiseerd waarbij direct de zoldervloer compleet vervangen en geïsoleerd is.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2014. De spouwmuren zijn na geïsoleerd en het platte dak is van binnenuit geïsoleerd.

LIGGING:

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Maasbree met alle voorzieningen en nabij de N275 van waaruit je makkelijk naar de snelweg rijdt of het openbaar vervoer neemt.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool 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) zijn te downloaden in de dataroom van de woning.

BOUWKUNDIG ADVIES:

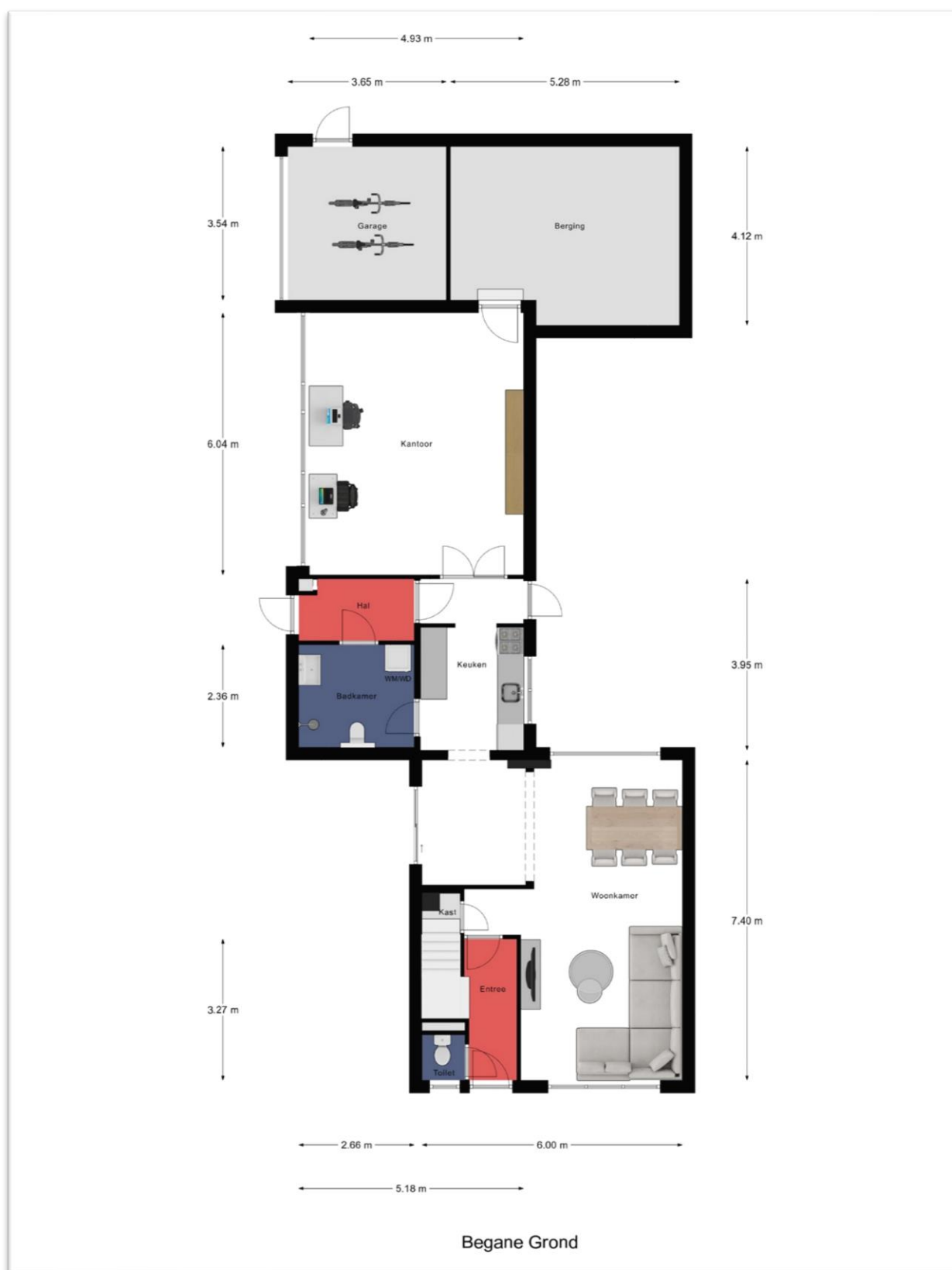
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

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:



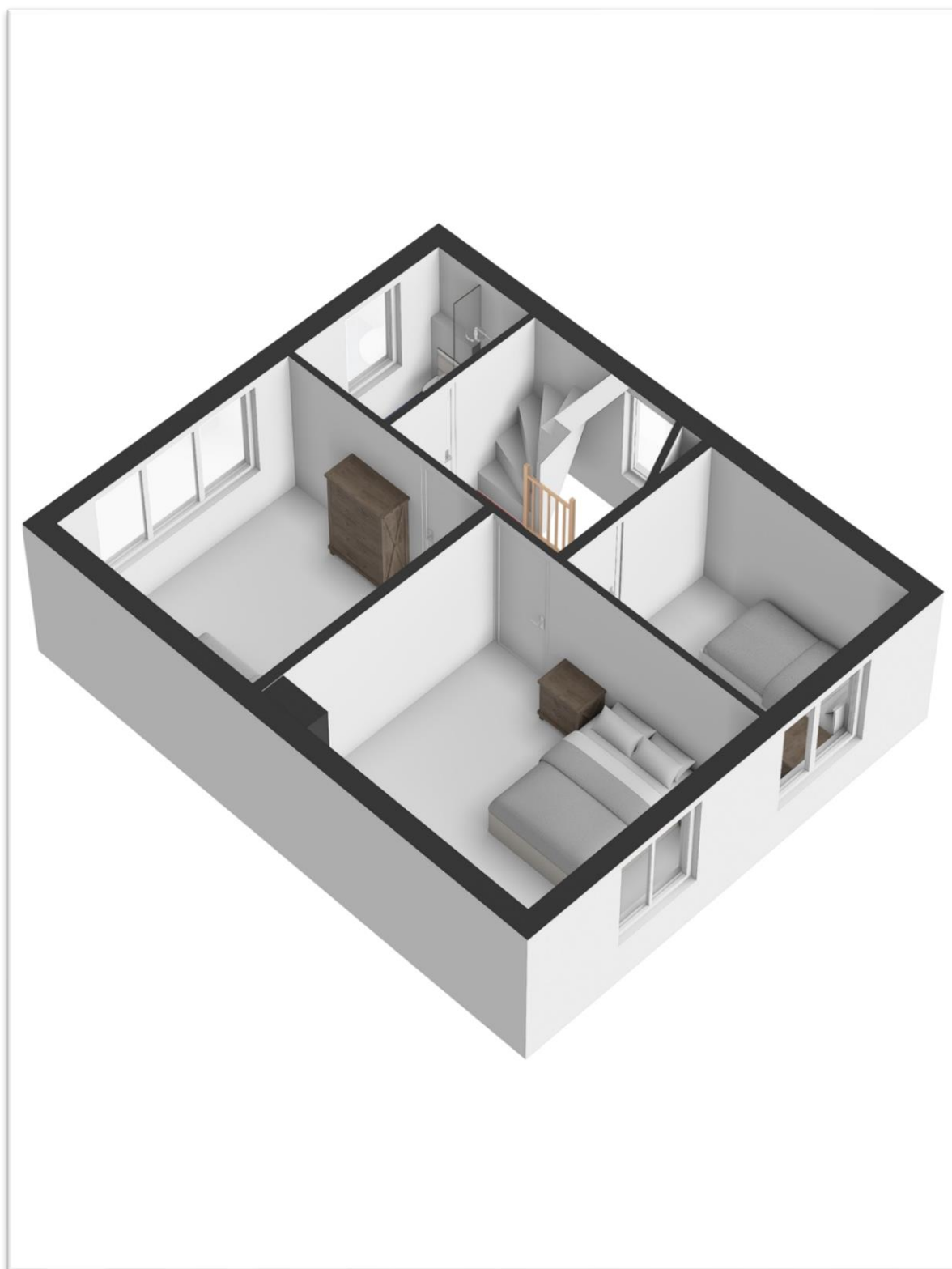
PLATTEGRONDEN:



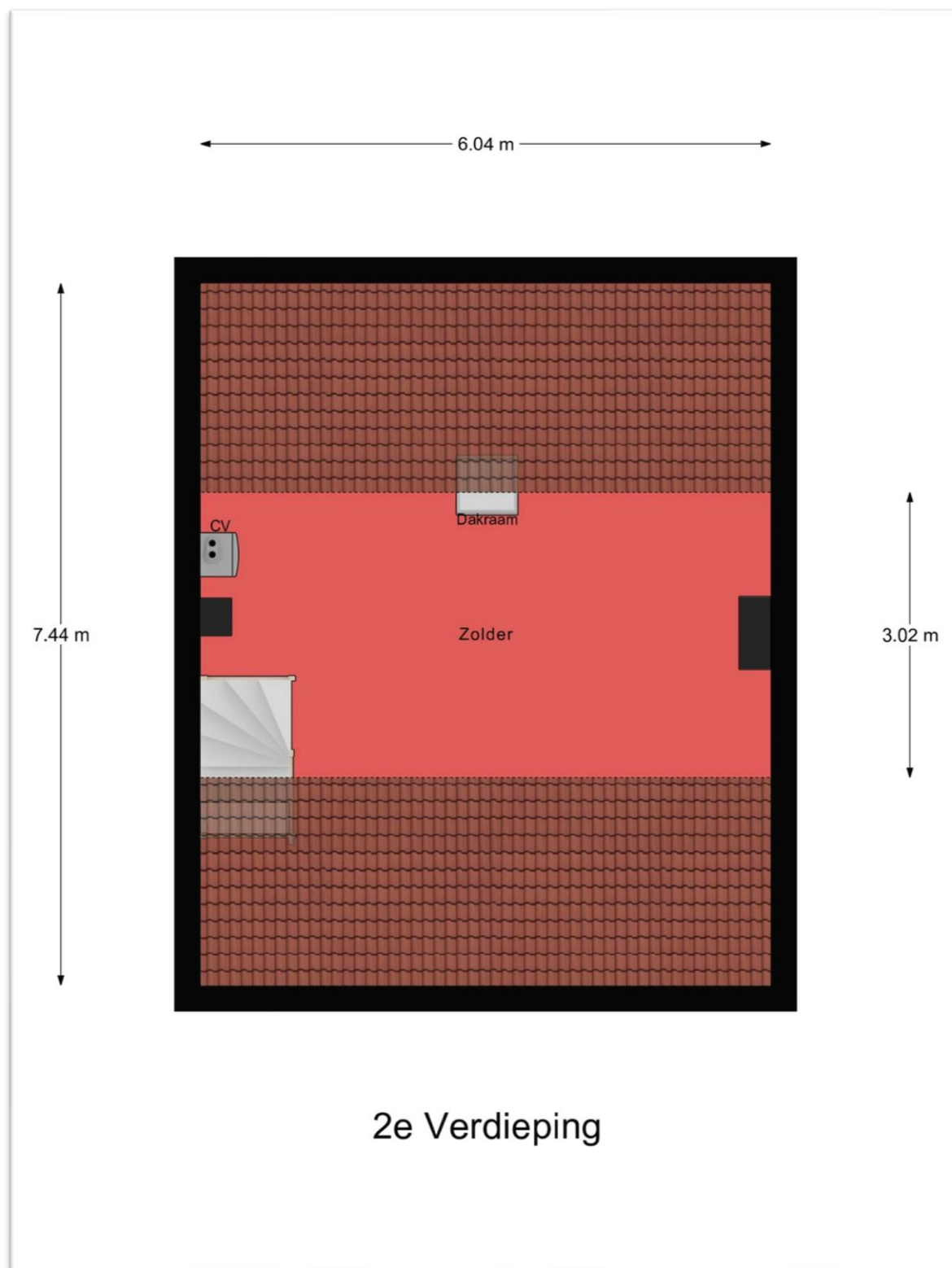
PLATTEGRONDEN:



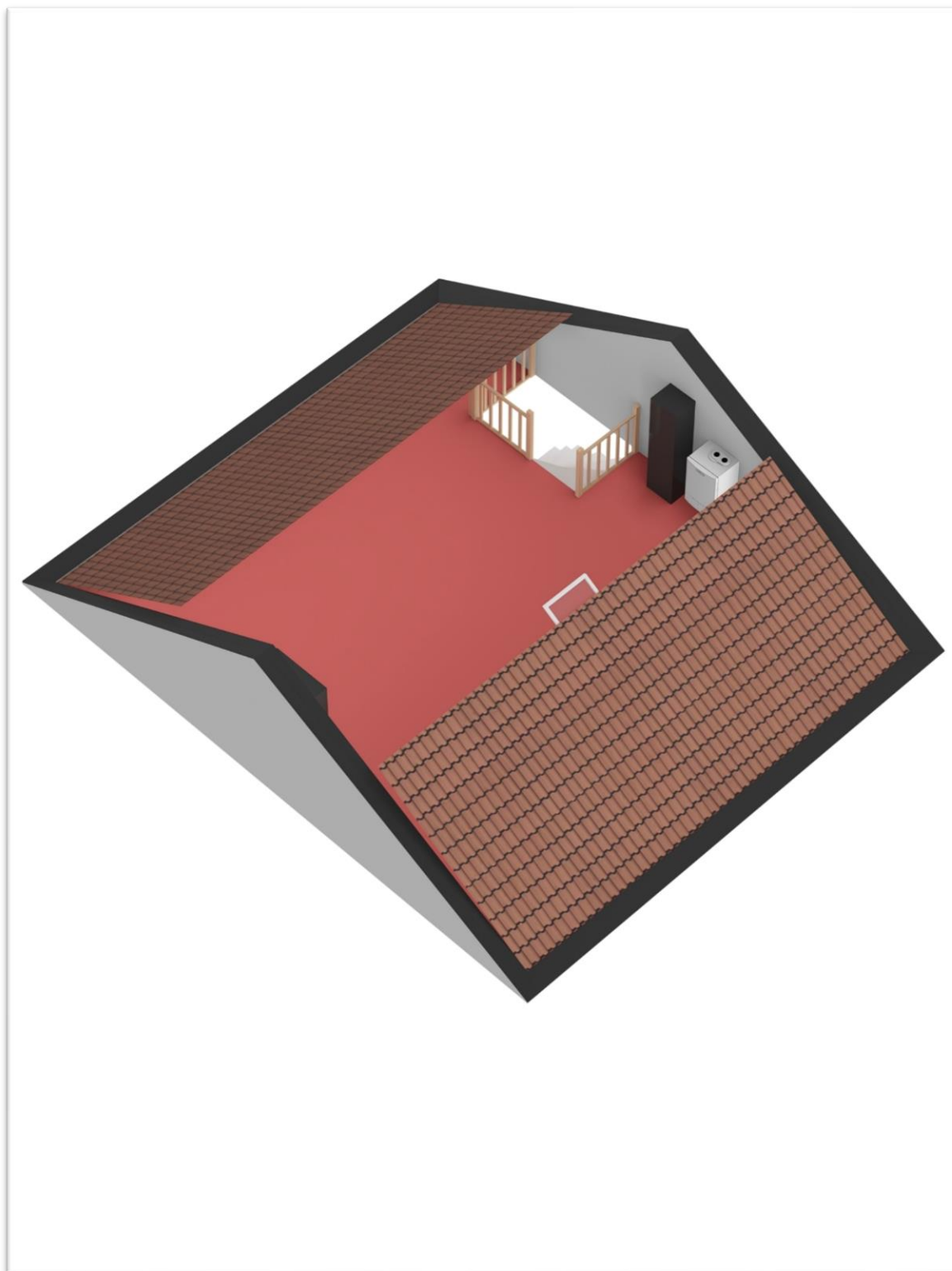
PLATTEGRONDEN:



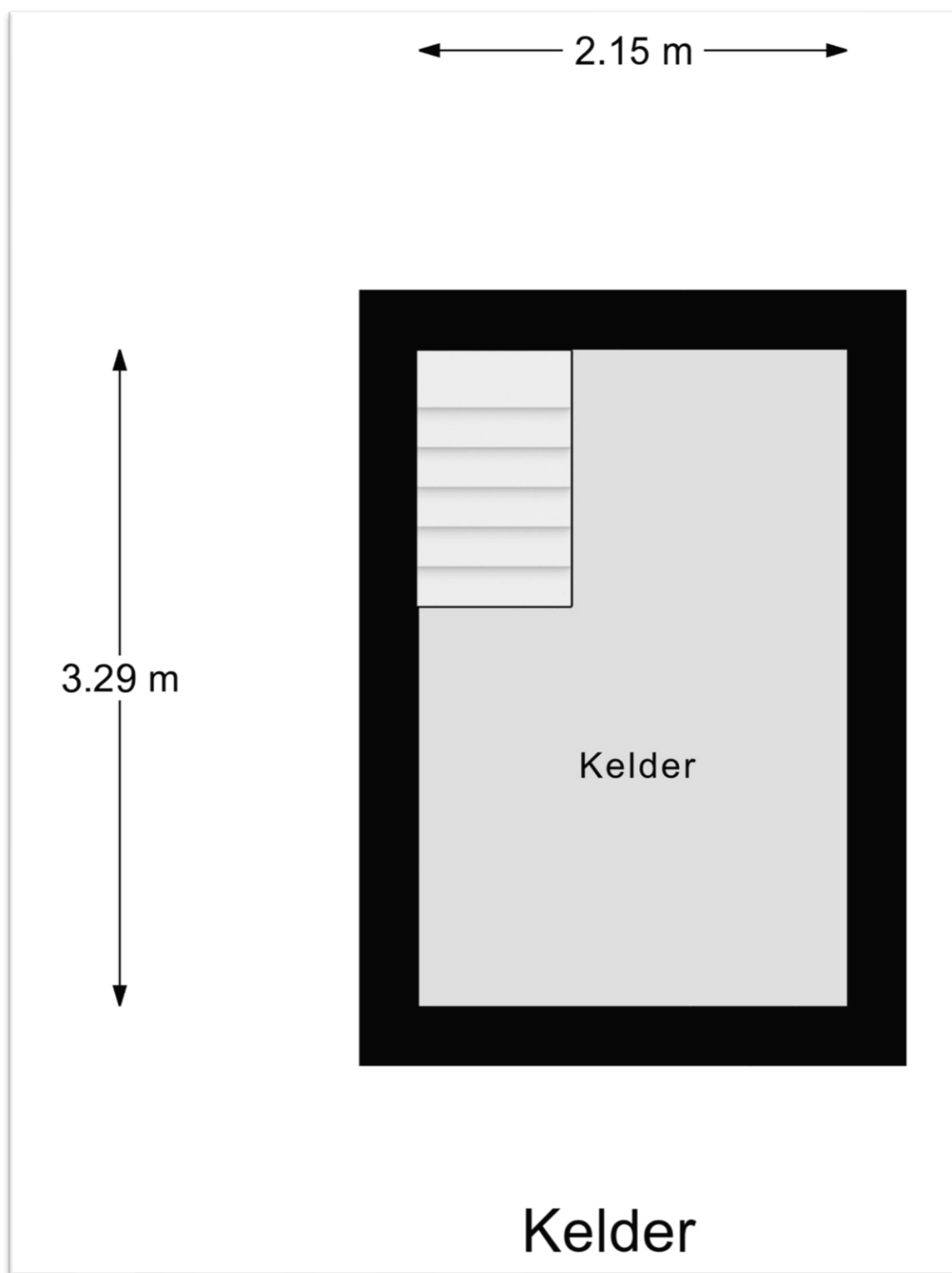
PLATTEGRONDEN:



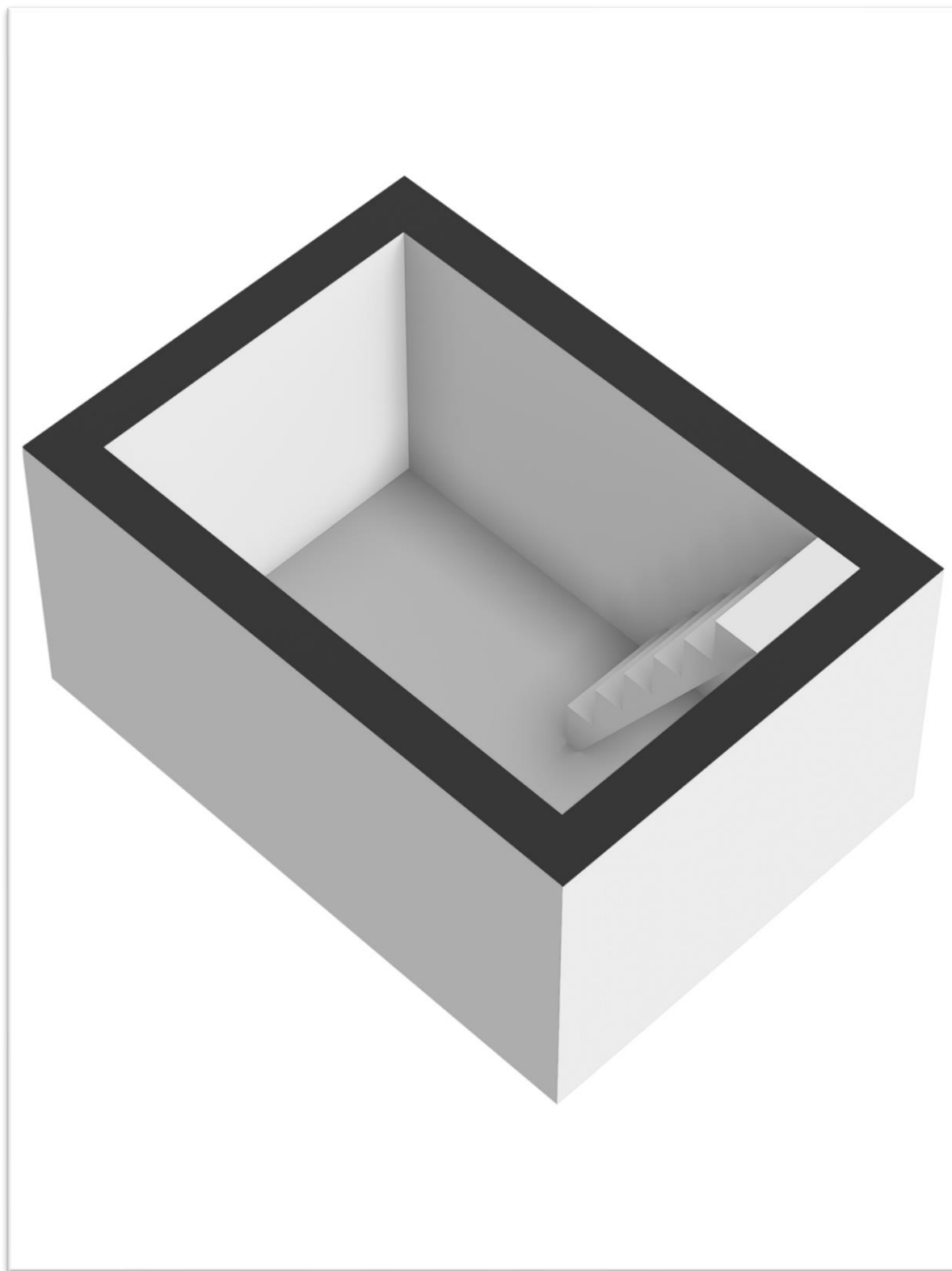
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 14



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maasbree

Sectie K

Perceel 518

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

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 44.000 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.

MAASBREE (BREE)



Als een van de grotere kernen binnen Peel en Maas is in Maasbree het aantal voorzieningen wat uitgebreider. Het dorp voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca en ouderenvoorzieningen, maar ook een bank, een bibliotheek, een bowling- en een paintballcentrum zijn in Maasbree aanwezig. Middelbare scholen liggen op een half uur fietsafstand.

Wat opvalt in Maasbree zijn een sterk ontwikkeld naoberschap en burenhulp, wat het wij-gevoel versterkt en waarmee de Maasbree-naar een sterkte betrokkenheid naar de leefgemeenschap laat zien.

Maasbree is via de provinciale wegen N275 en N277 aangesloten op de A67 en de A73 en is daarmee vanuit alle windrichtingen per auto goed bereikbaar. Ook is Maasbree prima met het openbaar vervoer te bereiken; twee buslijnen doen het dorp aan. Een treinstation bevindt zich op vijf kilometer van Maasbree.

Maasbree kent tal van levendige verenigingen, sportvoorzieningen en evenementen. Met één ervan, de traditionele 'Ossefeesten', een vijfdaags en jaarlijks evenement in het centrum van het dorp, is Maasbree tot in de verre omtrek beroemd.

Maar ook voor groen en rust is het in Maasbree goed toeven: Maasbree is omgeven door landbouwgebied en het bosrijke 'Breukerheide' aan de zuidkant. 'Dubbroek' en 'Asbroek' respectievelijk ten oosten en ten noorden ervan, vindt u op een steenworp afstand. Ook de geïsoleerde vennen 'Vlasroot' en 'Klokkevennen' zijn zeker een wandeling waard.

Het bestuurlijk verleden van Maasbree kent een roerige geschiedenis. In vele namen, die we nu nog tegenkomen, is dat terug te vinden. Tijdens de Middeleeuwen maakte zij deel uit van het graafschap Kessel, wat deel was van het Overkwartier van Gelre. Vervolgens kwam zij onder het bestuur van de hertog van Bourgondië en nog wat later zelfs rechtstreeks onder de koning van Spanje. Tijdens de Spaanse successieoorlog rond het begin van de 18^e eeuw werd het gebied door Pruisische troepen bezet en zo bleef het als deel van Pruisisch Opper-Gelre een eeuw lang Duits (tot 1814)

Het oudste document waar Maasbree (toen nog Bree) in voorkwam, stamt uit 1240. Het betreft een oorkonde van ene Diederik, Heer van Altena. In die tijd was Maasbree bestuurlijk een zogenaamde heerlijkheid en had het een kasteel met de naam 'Huis Bree', wat inmiddels verdwenen is. Dit huis was in handen van de familie van Brede. In stukken uit het jaar 1431 wordt dit kasteel al genoemd. Op de plek van Huis Bree staat nu boerderij 'De Plaats', die in 1695 werd gebouwd. De N275, de huidige provinciale weg, loopt hier langs. Na 1794 bezette het Franse leger het gebied en werden gemeenten met minder dan 5000 inwoners bij elkaar gevoegd. Zo vormden Blerick, Baarlo en Bree samen 'Mairie de Bree', wat later Maasbree genoemd werd.



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 verbieden 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 biedingproces 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 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

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.