

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**MEIJEL**

Jan Thijssensteeg 2



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 599.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1995
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	198 m2
Inhoud	727 m3
Perceeloppervlakte	618 m2

### INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2018
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label	B

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achter tuin
Ligging tuin	Zuid-oost
Garage	Aangebouwd steen



## OBJECTOMSCHRIJVING:

In één van de fijnste straten van Meijel staat deze vrijstaande woning met geschakelde garage. Je geniet hier volop van rust, ruimte, privacy en vrij uitzicht over de landerijen terwijl je ook op loopafstand van het centrum zit. Binnen in de woning vind je maar liefst vijf slaapkamers, ideaal voor een groot gezin of voor iemand die graag extra ruimte wil voor bijvoorbeeld een thuishkantoor of hobbykamer. De grote badkamer heeft een luxe bubbelbad waarin je heerlijk kunt ontspannen en ook nog een fijne inloopdouche. De begane grond bestaat uit een ruime woonkamer met doorkijkhaard, open keuken en een handige bijkeuken. Buiten word je verrast door een prachtige, groene tuin van maar liefst 35 meter diep! Onder het fijne terras kun je niet alleen op zonnige dagen heerlijk genieten van de buitenlucht want de twee terrasverwarmers zorgen voor een aangename warmte op de koelere dagen. Als kers op de taart heb je hier ook nog een eigen zwembad! Perfect voor zomerse verkoeling en ontspannen momenten met familie en vrienden. De geschakelde garage biedt niet alleen ruimte voor je auto, maar ook extra opslagmogelijkheden en een werkplaats.

*De verkopers (en uitwonende kinderen) vertellen: deze woning is een heerlijke plek om op te groeien, met genoeg ruimte voor speeldates en logeetjes. In de zomer was niks te gek in de grote tuin, en het zwembad heeft gezorgd voor ontzettend veel uren plezier met vriendjes en vriendinnetjes. Je woont hier met de kop midden in het dorp en met de kont in het buitengebied!*



## ALGEMEEN:

Deze woning combineert het beste van beide werelden: de rust en vrijheid van het buitenleven met alle voorzieningen van het centrum binnen handbereik. Vanuit de woning loop je in nog geen tien minuten naar de supermarkt, de basisschool of het busstation van Meijel. Het buitengebied ligt binnen handbereik en als je de straat helemaal uitwandelt kom je bij het Deurne's kanaal uit. Meijel ligt bovendien erg gunstig ten opzichte van meerdere grote steden. De A67 richting Eindhoven en Venlo/Duitsland en de A2 richting Zuid-Limburg zijn beide in nog geen vijftien autominuten te bereiken. Binnen één uur rijden liggen vier luchthavens: Düsseldorf, Weeze, Eindhoven en Maastricht.

Peelgeluk voor jou en MeJel!

Peelgeluk is een initiatief dat de inwoners van Meijel samenbrengt om de kracht van hun dorp te benutten. De overtuiging is dat gelukkige mensen een gelukkige gemeenschap vormen. Door een gemeenschap te bouwen waarin mensen zich gezien voelen, wordt Meijel een plek waar iedereen kan floreren. De kern van Peelgeluk ligt bij de inwoners zelf. Door samenwerking, eigenaarschap en het stimuleren van initiatieven uit de gemeenschap, wordt er gewerkt aan een zelfsturend Meijel. Dit gebeurt onder het motto: "We zin gröts op Méél, zeurege saame goe vur elkaar en vur ons deurup".



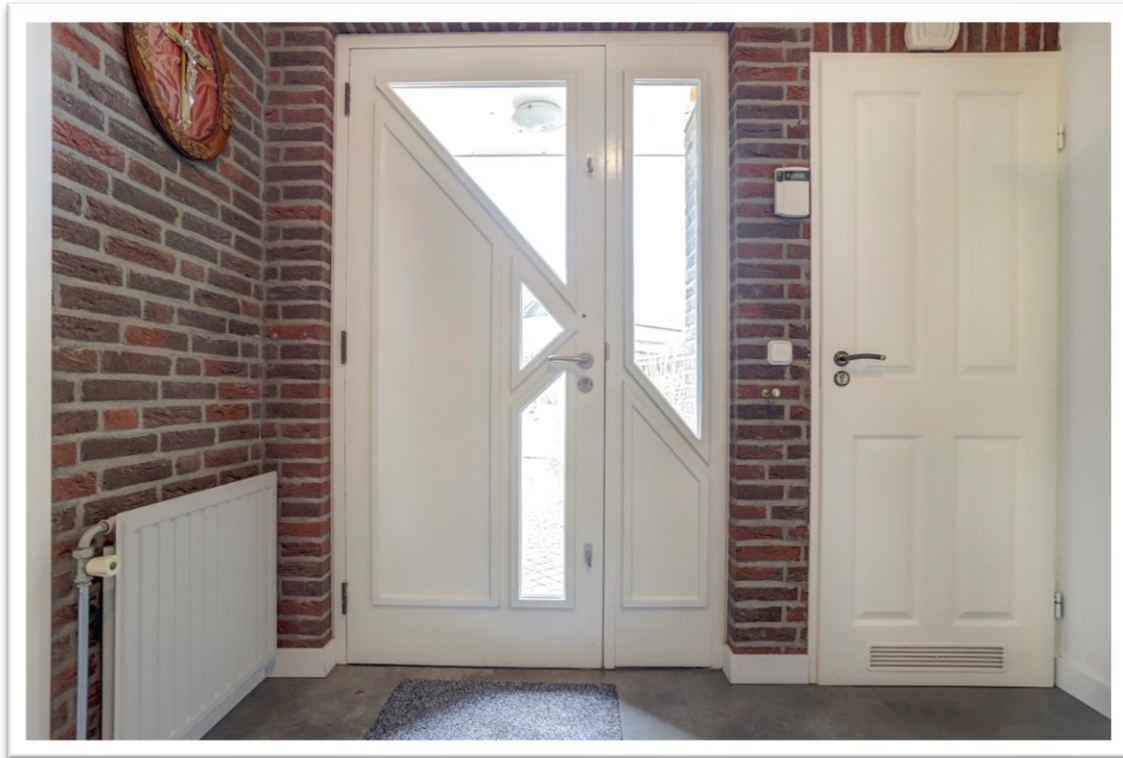


## BEGANE GROND:

---

### ENTREE

Je stapt binnen in een sfeervolle hal waar direct een bijzonder detail opvalt: het stalraampje in de muur bij de trap, dat een erfstuk is en een vleugje nostalgie toevoegt. Er is een 3-fasen meterkast aanwezig met krachtstroom die is aangelegd voor de inductiekookplaat en de laadpaal voor een elektrische auto. Op de vloer liggen pvc-vloertegels die onderhoudsvriendelijk zijn en in de wand zit een handige brievenbuskast verwerkt waardoor de post niet door de hele hal komt te liggen.

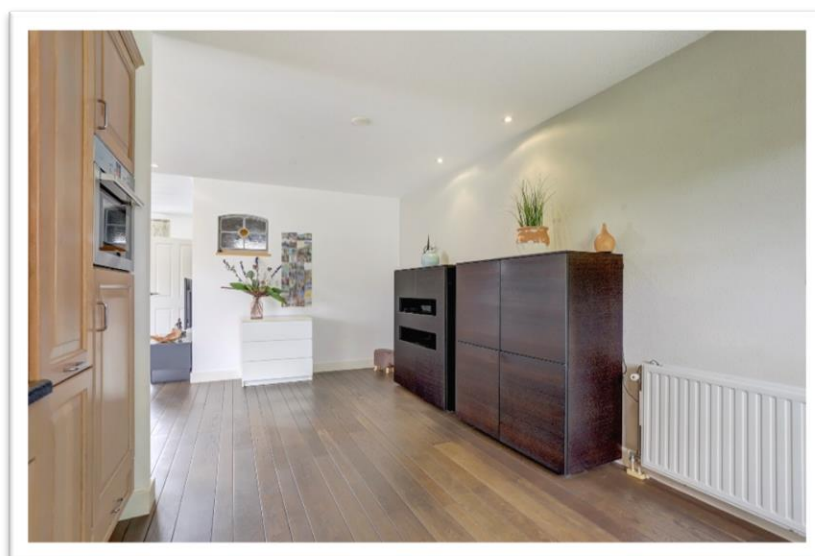


## WOONKAMER

De ruime woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit, terwijl de grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor een prachtig lichtinval en een open verbinding met de tuin. De doorkijkghaard vormt het sfeervolle middelpunt van de ruimte, waardoor je zowel in de zithoek als in het eetgedeelte geniet van de knusse sfeer en de aangename warmte. Drie grote draaikielpramen laten volop daglicht binnen en bieden een mooi uitzicht op de omgeving. De schuifpui, voorzien van een praktische schuifhor, opent naar de diepe tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De houten vloer die perfect onderhouden is en zorgvuldig geolied, draagt bij aan de warme uitstraling van de ruimte.







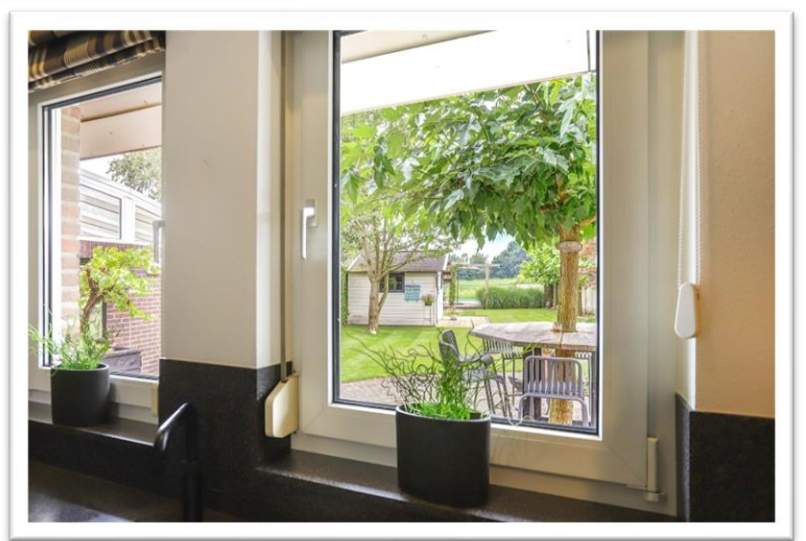
## KEUKEN

De open keuken is een heerlijke plek om te koken en samen te komen, met een fijn uitzicht op de tuin dankzij twee draaikiepramen. Door middel van de rolluiken kun je de lichtinval eenvoudig reguleren op zonnige dagen. De keuken is van alle gemakken voorzien, met een moderne vierpits inductiekookplaat, een combi-magnetron, een vaatwasser en een ruime koelkast. De handige apothekerskast biedt volop opbergruimte voor voorraad en keukenspullen, terwijl de Quooker-kraan zorgt voor direct kokend water, ideaal voor thee, pasta of snelle bereidingen. Alle keukenkastjes zijn uitgerust met praktische lades, waardoor alles eenvoudig bereikbaar is zonder diep te hoeven bukken. De donkere tegelvloer is niet alleen stijlvol, maar ook makkelijk te onderhouden, ideaal voor een keuken waarin geleefd en gekookt wordt.

Aangrenzend ligt de bijkeuken, een functionele ruimte met extra keukenkastjes, een wasbak met zowel warm als koud water en een aparte toiletruimte. Daarnaast vind je hier een handige voorraadkast en de Cv-ketel. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot zowel de garage als de tuin.





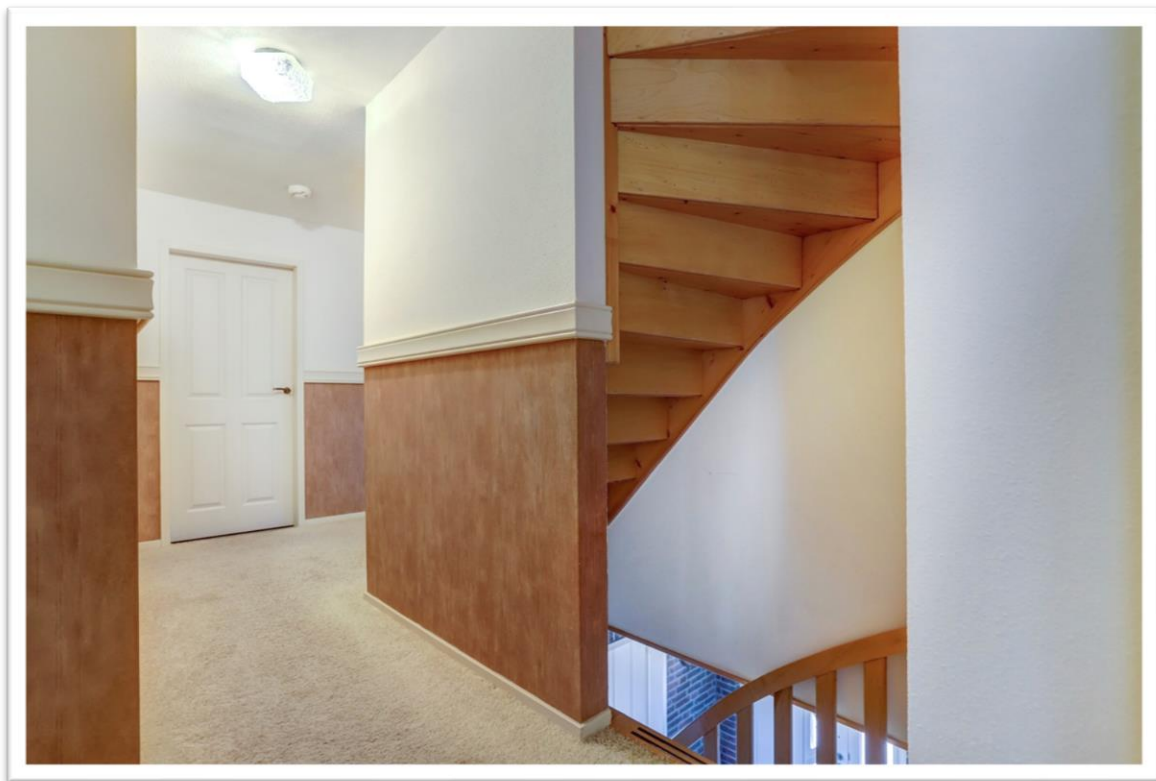


## VERDIEPING:

---

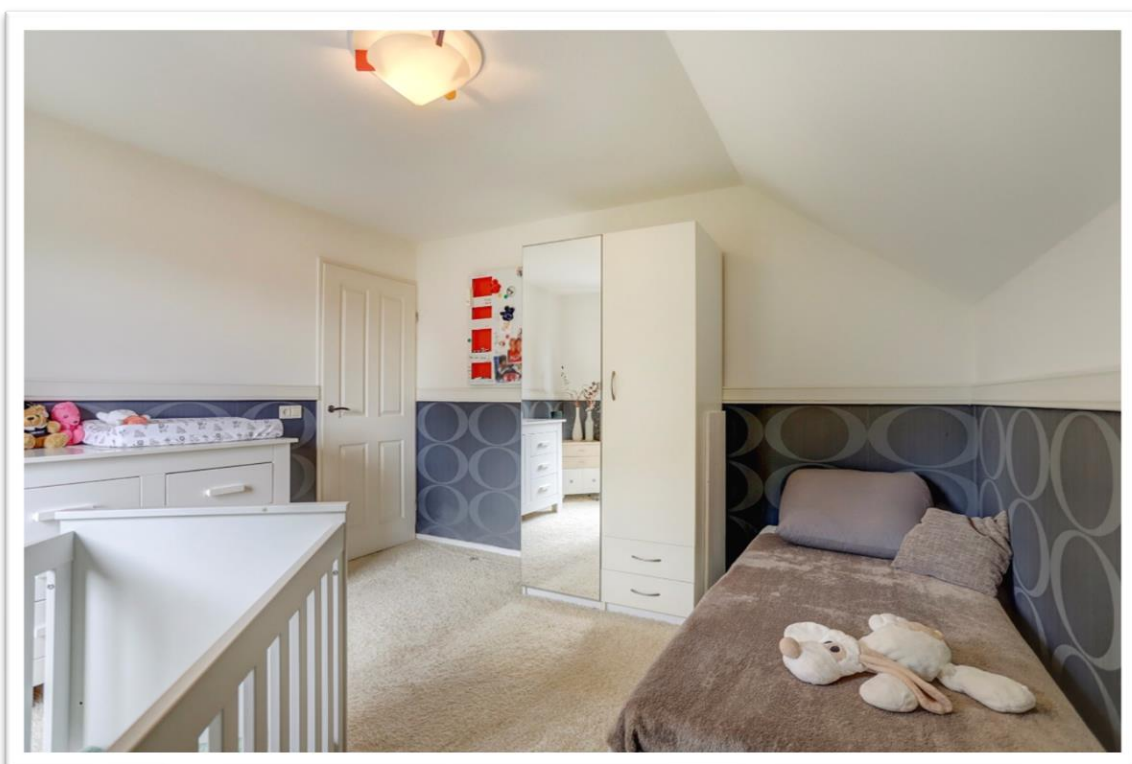
### SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, elk met een fijne lichtinval en een praktische indeling. Twee van de slaapkamers zijn ruim opgezet en bieden volop mogelijkheden voor een tweepersoonsbed en extra meubilair. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over handige inbouwkasten, waardoor je veel spullen netjes kunt opbergen zonder ruimte in te leveren. De andere twee slaapkamers zijn iets compacter, maar hebben nog steeds een mooi formaat, perfect als kinderkamer, logeerkamer of als kantoor/thuiswerkplek. Alle kamers zijn voorzien van een draaikiepraam of een dakkapel met een draaikiepraam, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden. Alle ramen hebben een ingebouwde rolluik en voorzethorren. Zowel de slaapkamers als de overloop zijn afgewerkt met tapijttegels die makkelijk te vervangen zijn. Onder deze tapijttegels ligt een Novilon vloer.

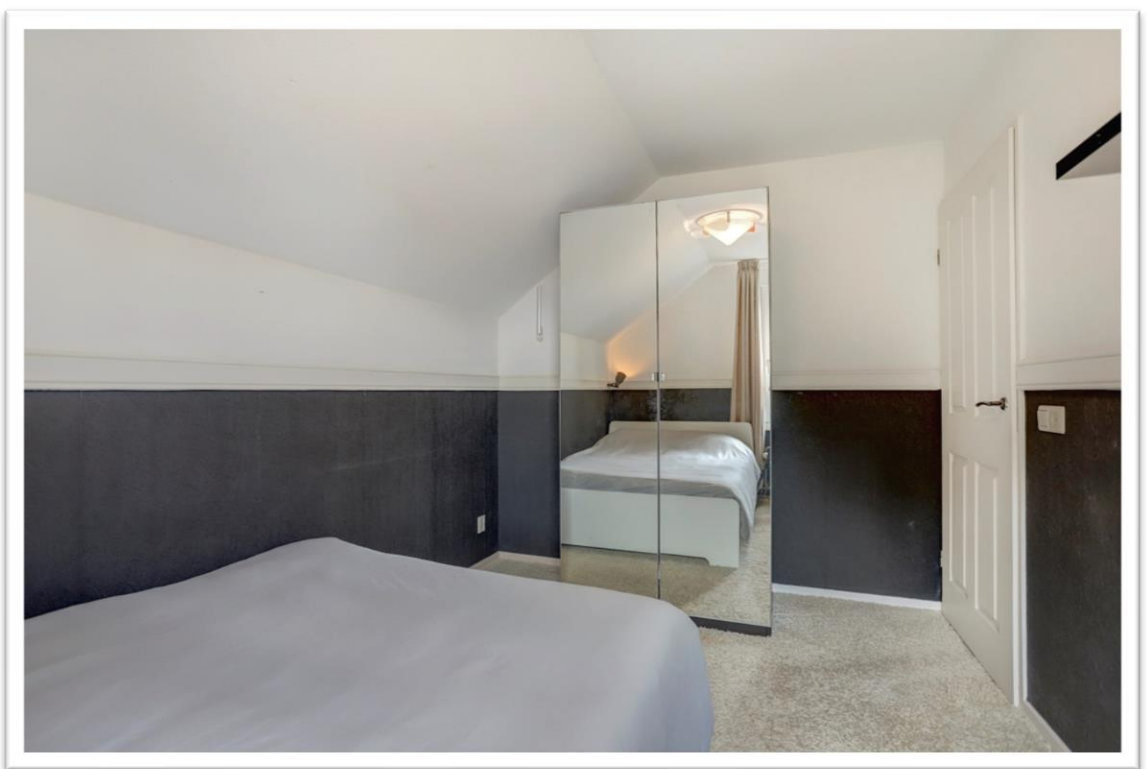
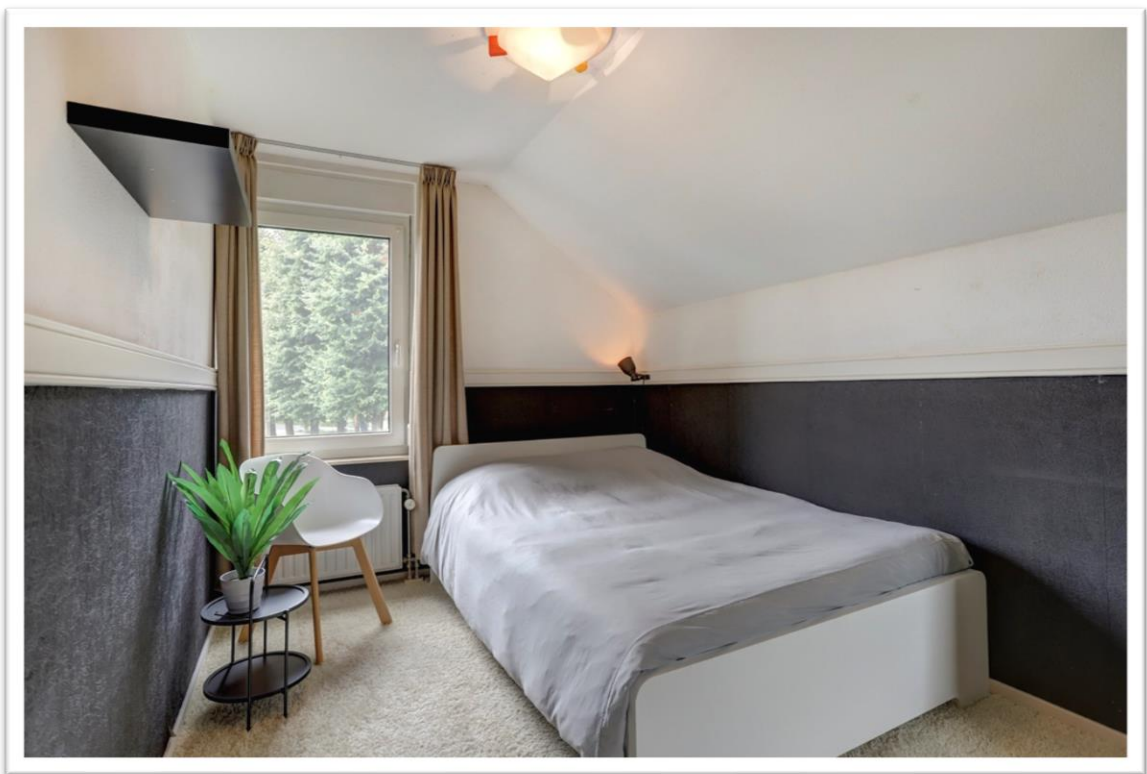














## BADKAMER

De ruime badkamer is afgewerkt in zachte, neutrale tinten die bijdragen aan een ontspannen sfeer. De fijne inloofdouche biedt volop ruimte en comfort, terwijl het luxe bubbelbad perfect is om na een lange dag heerlijk te ontspannen. Verder beschikt de badkamer over twee wastafels, ideaal voor drukke ochtenden of voor wat extra gemak. Het toilet is praktisch geplaatst en de handdoekenradiator zorgt ervoor dat je altijd een warme handdoek binnen handbereik hebt. Voor extra comfort zijn er twee plafondpanelen die een aangename warmte verspreiden, waardoor de badkamer altijd een fijne temperatuur heeft. Het draaikiepraam zorgt voor natuurlijke ventilatie zonder inkijk, dankzij het vrije uitzicht en geen directe achterburen. Ook zit raam is voorzien van een ingebouwde rolluik en een voorzet hor.





## WASRUIMTE

In de handige wasruimte is meer dan genoeg plaats voor zowel een wasmachine als een droger. Daarnaast is er ruimte voor een droogrek, perfect voor het drogen van delicate kleding of was die je liever niet in de droger stopt. Een handige wasbak met zowel warm als koud water maakt het uitspoelen van kleding of schoonmaken extra eenvoudig. In de onderhoudsvriendelijke tegelvloer is een schrobputje verwerkt, waardoor schoonmaken snel en efficiënt gaat en je ook niet bang hoeft te zijn voor waterschade als de wasmachine een keer overstroomd. Het smalle, verticale draaikiepraam laat veel frisse lucht binnen en zorgt voor natuurlijke ventilatie, wat ideaal is om vochtige lucht af te voeren en de ruimte fris en droog te houden. Een functionele en doordachte ruimte die bijdraagt aan het wooncomfort!



## ZOLDER:

---

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte. Het begint al bij de grote overloop waar een dakraam met verduistergordijn zorgt voor een prettige lichtinval overdag en volledige duisternis wanneer gewenst.

De vijfde (slaap)kamer is een fijne, lichte ruimte met een eigen dakraam en verduistergordijn, ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. Dankzij de slimme indeling is er volop opbergruimte onder de schuine wanden: aan de ene kant in praktische schuifkasten en aan de andere kant in handige lades, perfect voor seizoensspullen of andere items die je netjes uit het zicht wilt opbergen. Het uitzicht vanaf de zolder is prachtig: een weids zicht over het platteland. Dit maakt de ruimte nog specialer en biedt mogelijkheden voor verdere uitbreiding. Een dakkapel zou hier wellicht een waardevolle toevoeging kunnen zijn, waardoor de zolder nóg ruimtelijker aanvoelt en je optimaal kunt genieten van het prachtige landschap.







## **GARAGE/BERGING:**

---

De garage is praktisch en goed ingericht, met een elektrische sectionaalpoort die het in- en uitrijden moeiteloos maakt. Binnen in de garage is er volop opbergruimte, met handige schuifkasten die zorgen voor een georganiseerde ruimte om bijvoorbeeld gereedschap of andere spullen in op te bergen. De tegelvloer maakt de garage makkelijk te onderhouden en is ideaal voor een ruimte waar je met verschillende materialen werkt. Voor extra comfort is de garage voorzien van verwarming, zodat je het ook in de koudere maanden aangenaam kunt maken wanneer je daar aan het werk bent. Voor de garage ligt een oprit en is er een laadpaal geïnstalleerd, zodat je gemakkelijk je elektrische auto kunt opladen.

## TUIN:

De tuin, gelegen op het zonnige Zuiden, is een waar paradijs, waar je het hele jaar door kunt genieten van de buitenlucht en het groen. Het overdekte terras is een fantastische plek om te relaxen, met veel licht dankzij de grote lichtstraat en de glazen wand die de ruimte open en luchtig maakt. Of het nu winter of zomer is, met de twee terrasverwarmers kun je hier altijd comfortabel zitten.

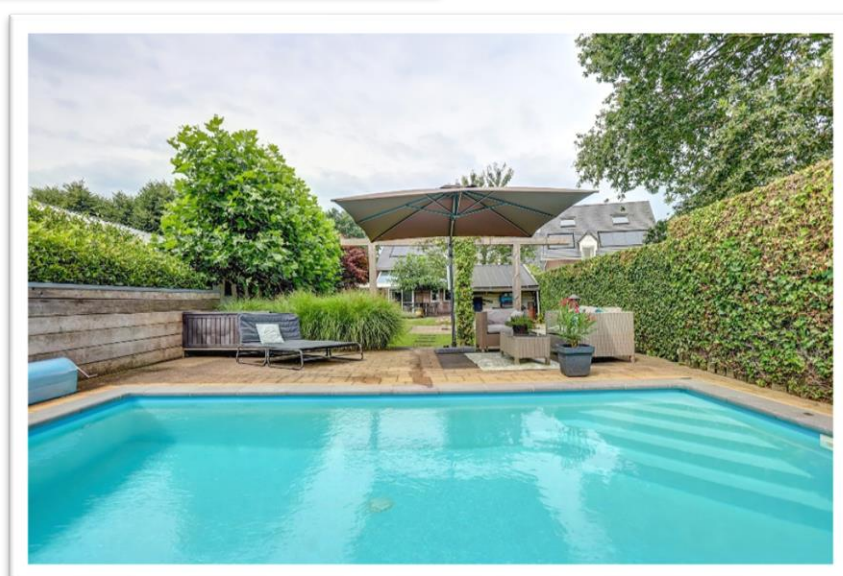
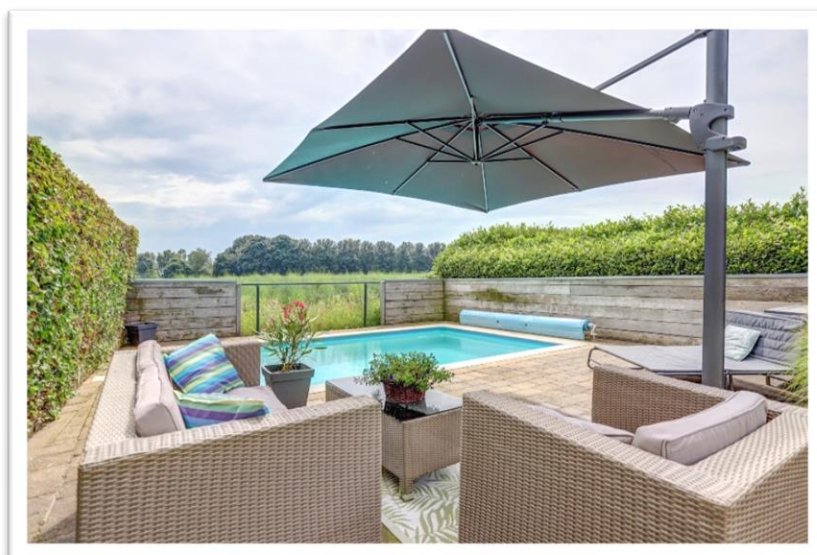
Een uniek element in de tuin is de moerbeiboom, waar rondom een tafel is gebouwd waar je met barkrukken aan kunt zitten, ideaal voor gezellige momenten met vrienden of familie. De grote plataanbomen bieden schaduw op warme dagen, terwijl de kersenboom in het seizoen zorgt voor een prachtige bloei en vruchten. Verder zijn er veel siergrassen en hortensia's die de tuin vullen met kleur en textuur. Het echte juweel van de tuin is het verwarmde zwembad aan de achterzijde. Dankzij de zonnematten die op het dak van het tuinhuis liggen kun je het zwembad al snel opstoken tot 30 graden. Het is een perfecte plek om in de zomer ultiem te genieten, met een fijne loungeplek ernaast waar je kunt relaxen en het uitzicht over de omliggende velden kunt bewonderen. Voor het onderhouden van de tuin is er een grondwaterpomp in het tuinhuis, gekoppeld aan een sproei-installatie, zodat je tuin altijd in topconditie blijft. De tuin beschikt verder over sfeervolle verlichting, diverse stopcontacten voor handige buitenapparatuur en een buitenkraan. Aan de zijkant van de tuin is er een vrije achterom, zodat je gemakkelijk toegang hebt tot het terrein. Een ideale tuin voor zowel ontspanning als praktische toepassingen!















## 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 uitstekend. De woning is altijd goed bijgehouden en onderhouden waar nodig. Zo'n vijf jaar geleden is alle keukenapparatuur nog vervangen en 3 jaar geleden is er een quooker kraan geïnstalleerd.

### VERWARMING & ISOLATIE:

De woning wordt verwarmd door een Vaillant CV ketel uit 2018 en een elektrische gashaard in de woonkamer. Alle ramen hebben onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en dubbel glas. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd volgens de toen geldende norm.

### LIGGING:

De woning ligt in een rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer doorheen komt en aan de rand van het buitengebied. Het centrum met alle voorzieningen bevindt zich op nog geen 10 minuten lopen.

### 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.

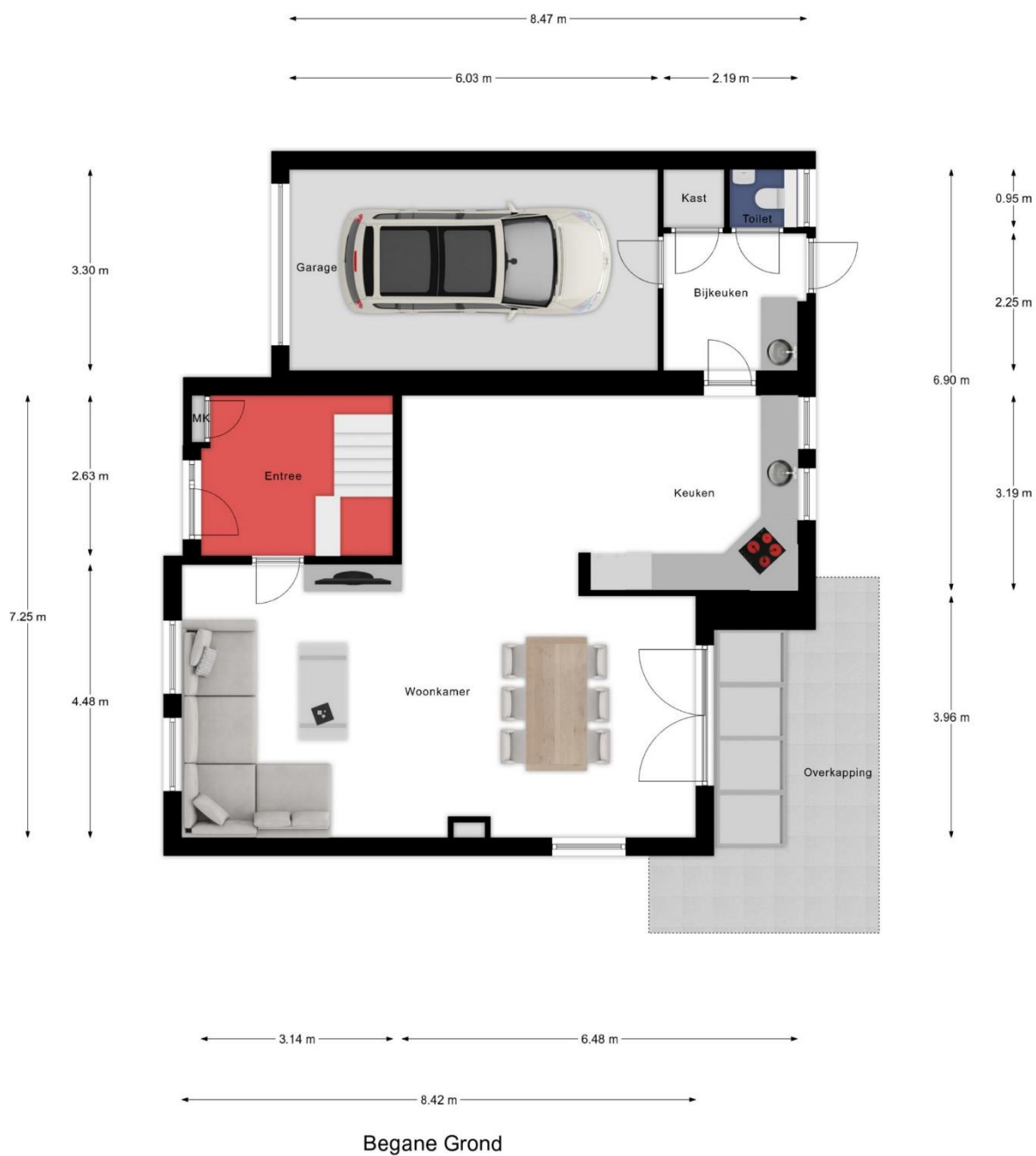
### MAATGEVING:

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

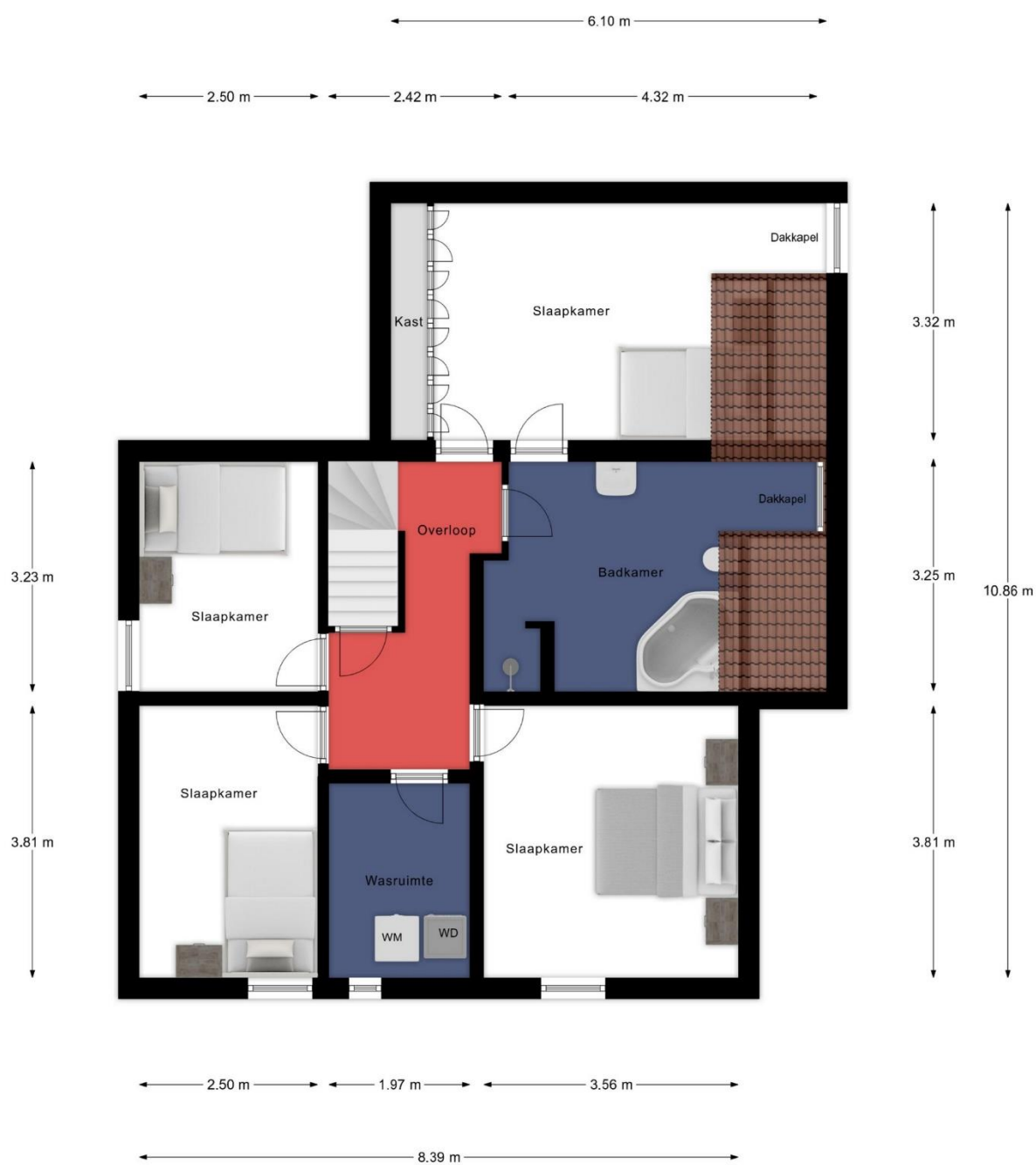
*Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen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



## PLATTEGRONDEN:

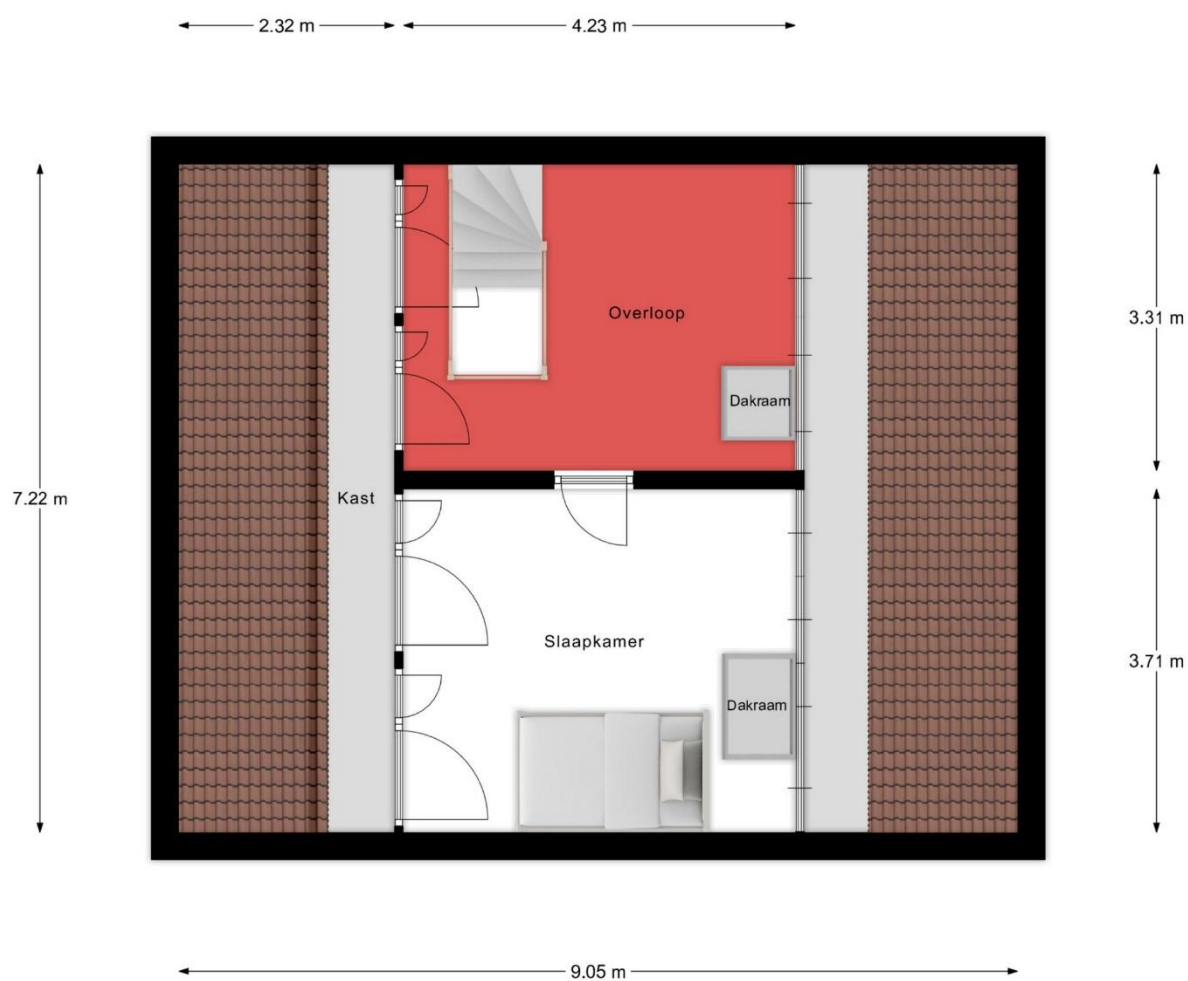


## PLATTEGRONDEN:



Eerste Verdieping

## PLATTEGRONDEN:

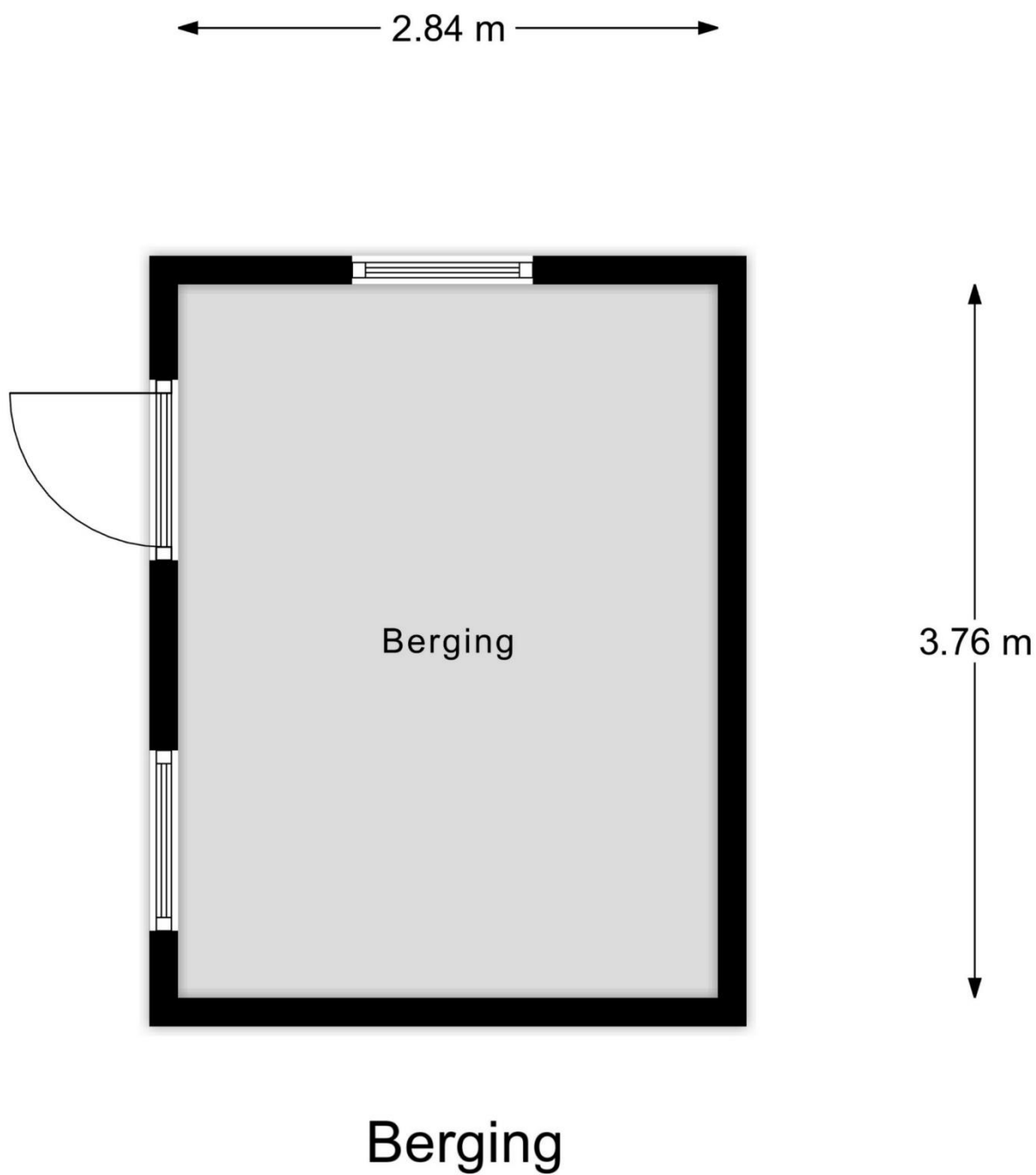


Tweede Verdieping



PLATTEGRONDEN:

---



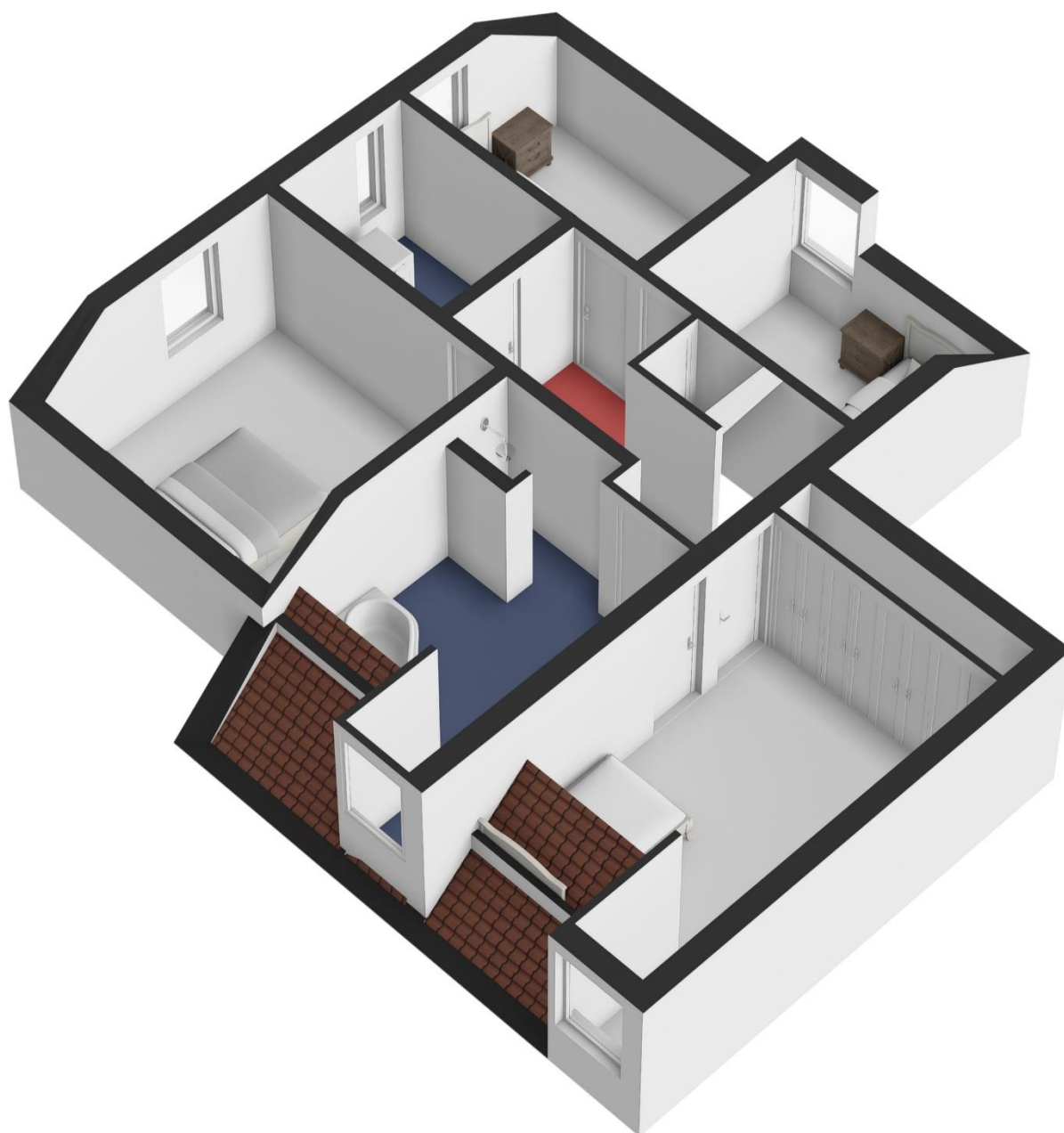
## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:

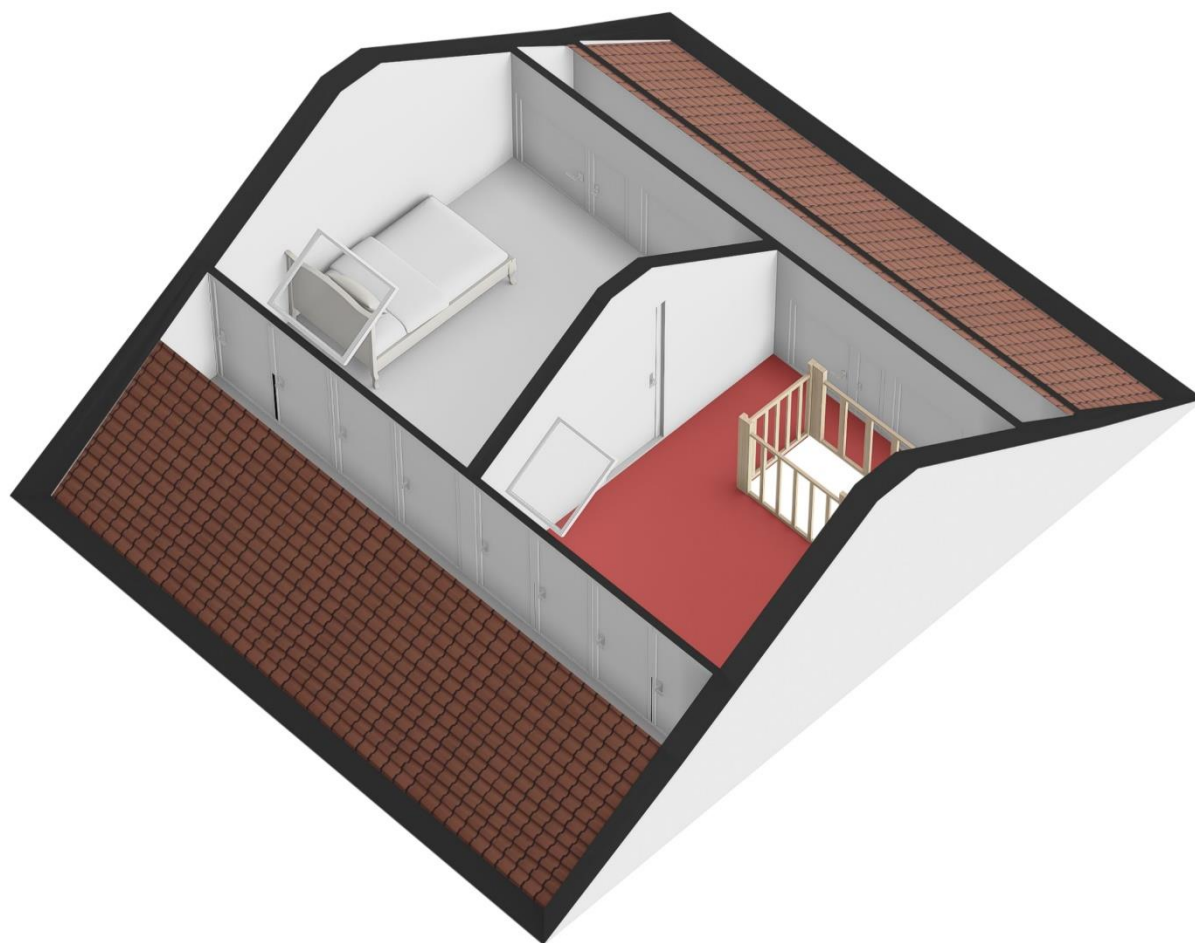
---





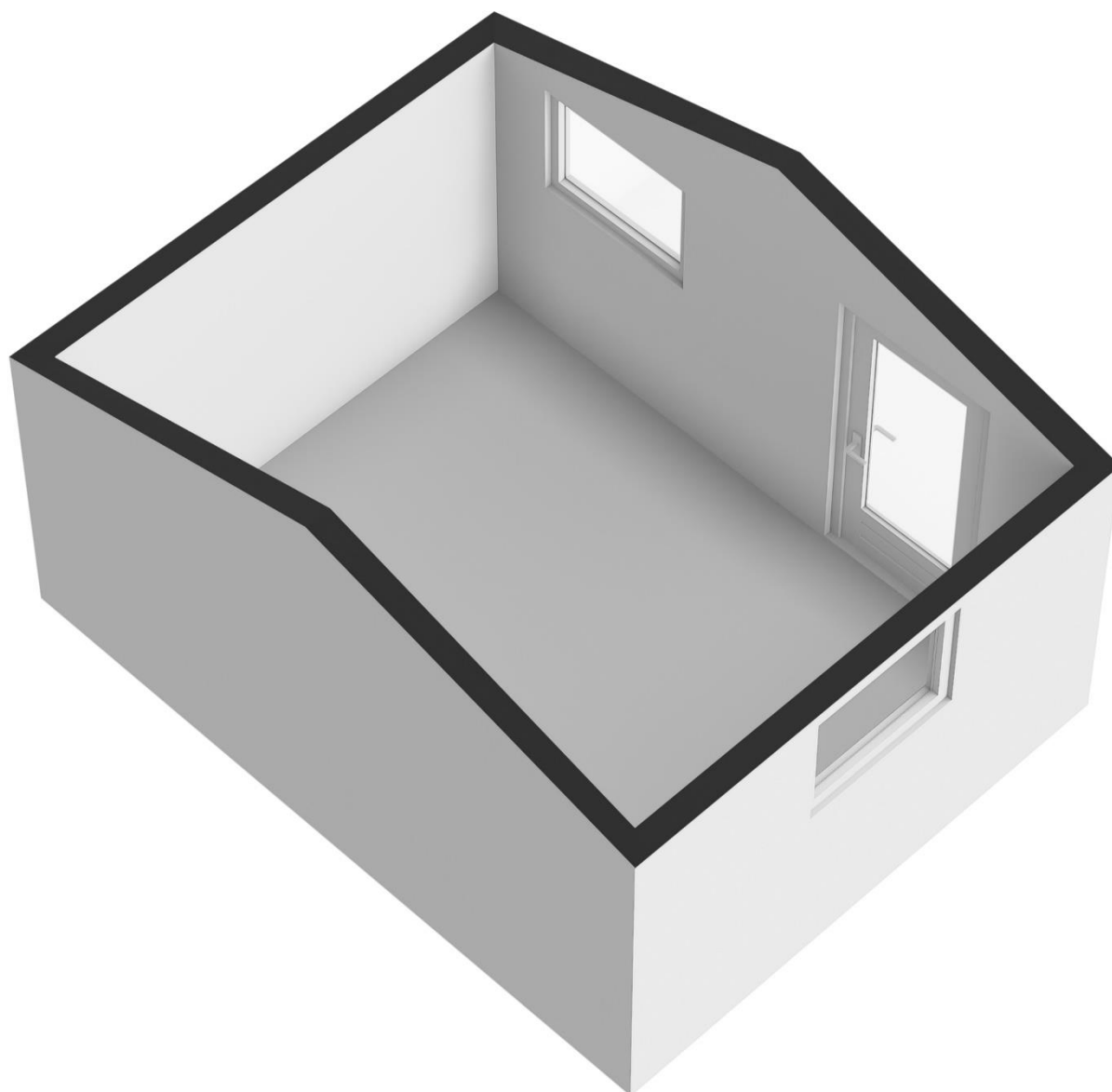
## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:

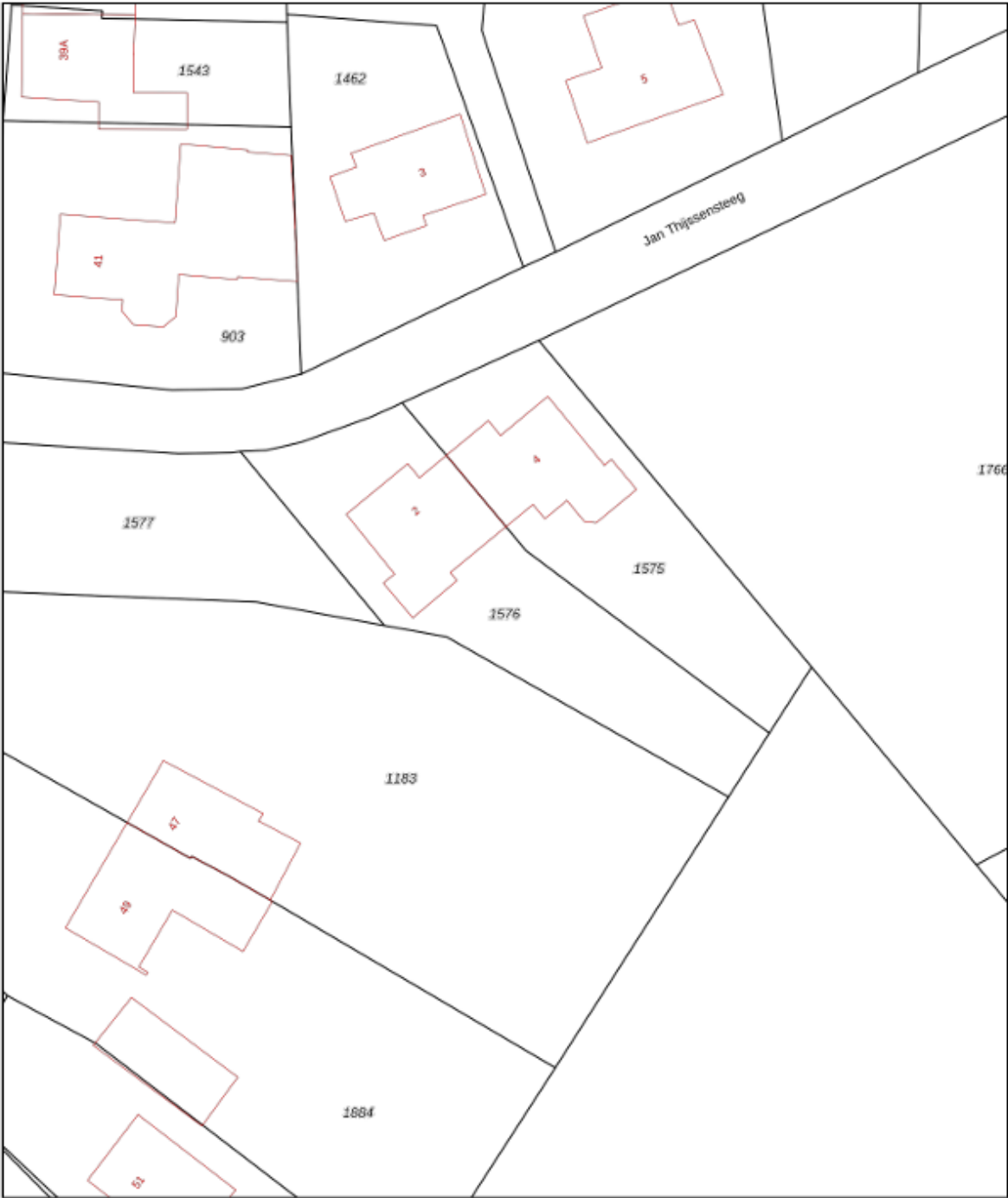
---



KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Thijssensteeg 2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Meijel

Sectie F

Perceel 1576

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 databankenrecht.

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.

## MEIJEL (méél)



Het dorp Meijel, met haar ruim 6000 inwoners, grenst zowel aan de provincie Noord-Brabant als aan nationaal park 'De Grote Peel'. De steden Venlo, Roermond, Weert, Eindhoven en Deurne zijn per auto in maximaal een goed half uur te bereiken. Voordat Meijel in 2010 deel werd van Peel en Maas, was het een éénkernige gemeente met een hechte bebouwde kom. Het buitengebied is natuurrijk en agrarisch.

Meijel voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca, alsook ook een bank, een bibliotheek, een sporthal en een sportpark. Diverse middelbare scholen liggen op een half uur tot drie kwartier fietsafstand.

Meijel kent sympathieke sociale initiatieven; met 'Oppe Koffie', een horecagelegenheid waar werknemers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt hun talent kunnen ontwikkelen en welke ook een dorpsdagvoorziening onder haar dak heeft. In 2015 wonnen zij de 'Groeibriljant'. Dit is een prijs voor jonge ondernemers met de meeste groeipotentie in Peel en Maas en Leudal. Ook worden op deze locatie regelmatig laagdrempelige activiteiten georganiseerd, zoals een repaircafé.

De geschiedenis van Meijel is onlosmakelijk met turf verbonden. Veel oude kaarten tonen hoe het dorp Meijel op een hoogte in een moerassig gebied ligt. Niet alleen aan de westzijde is het turfgebied de Peel ingetekend, maar ook aan de oost- en zuidzijden bevindt zich het veen. Dit turfgebied is van 1500 tot 1800 begerenswaardig terrein geweest voor inwoners van Helden, Kessel, Roggel en Heythuysen, die zelf geen turfgebieden hadden.

Nationaal park 'De Grote Peel', waar Meijel aan grenst, is een boeiend natuurgebied waar het heerlijk wandelen en fietsen is en waar onder andere de ijsvogel broedt.

Sinds 1976 wordt de 'Fiets4daagse De Peel', met een start- en finishplaats in Meijel, georganiseerd door de gelijknamige stichting. Dit evenement heeft inmiddels nationale bekendheid en trekt jaarlijks vele fietsliefhebbers.

Eén van de bijzonderheden van Meijel is zijn taal of dialect. Door een eeuwenlange geïsoleerde ligging tussen moeras en Peel, ver van buurtdorpen af, heeft Meijel een dialect ontwikkeld, dat een heel eigen plaats heeft tussen de aangrenzende Limburgse dialecten en die van Zuid-Oost-Brabant.



### 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.





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](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**

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



**Eerlijk Bieden**



Het gehele traject **mantelzorgwoningen** kunnen verzorgen?



Wij een eigen **klusservice** hebben?

Wij ook een **verhuisbus** hebben die je kunt reserveren?



Je voor **verhuur** ook bij ons terecht kunt en wij je hierin graag ontzorgen?



Wij de oprichters zijn van het concept [www.matchjouwwoning.nl](http://www.matchjouwwoning.nl)

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



Je bij ons tussen 9.00 en 17.00 altijd kunt binnenlopen?



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

Wij graag bij je op de koffie komen voor een gratis waardebeoordeling?



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

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*

  
MAKELAARS



Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas  
John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen  
077 3082946  
ph@maisonmakelaars.nl  
[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

 **VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

