

# TE KOOP



**Maasbree**

Akelei 17



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 459.000 k.k.

### BOUW

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Type woning        | geschakeld 2 onder 1 kap  |
| Bouwjaar           | 1998                      |
| Ligging            | aan rustige weg, woonwijk |
| Huidige bestemming | wonen                     |

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Woonoppervlakte    | 153 m2 |
| Inhoud             | 583 m3 |
| Perceeloppervlakte | 231 m2 |

### INDELING

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |

### ENERGIE

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Verwarming    | cv- ketel, airco, vloerverwarming |
| Bouwjaar      | 2015, 2021, 2011                  |
| Warm water    | cv-ketel, boiler                  |
| Isolatie      | dak, vloer en muur isolatie,      |
| Energie label | A                                 |

### BUITENRUIMTE

|              |             |
|--------------|-------------|
| Tuin         | achtertuin  |
| Ligging tuin | zuid - oost |
| Garage       | ja          |



## OBJECTOMSCHRIJVING:

In een rustige, kindvriendelijke straat in Maasbree staat deze royale tweekapper. Deze woning combineert ruimte, licht en comfort op een manier die je direct een gevoel van thuis komen geeft. De grote woonkamer is een echte eyecatcher dankzij de hoekramen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht. Hier geniet je het hele jaar door van een aangename sfeer, of je nu ontspant met een boek of gasten ontvangt. De luxe open keuken is in 2021 volledig vernieuwd en tot in de puntjes afgewerkt. Koken wordt hier een feestje met het Bora inductiefornuis met geïntegreerde afzuiging, een Quooker kraan, een extra grote koelkast en een verhoogde vaatwasser. Via de dubbele openslaande tuindeuren loop je direct de zonnige achtertuin in, ideaal voor zomerse diners of een ontspannen kop koffie in de ochtendzon. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is uitzonderlijk groot en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een inloopkast. In 2022 zijn zowel de badkamer als het separate toilet vernieuwd. De badkamer is voorzien van een heerlijk bad én een inloopdouche, dubbele wastafel met opbergmeubel en comfortabele elektrische vloerverwarming. De ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop potentie. Of je hier nu extra slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte van maakt – de mogelijkheden zijn eindeloos. Tot slot beschikt de woning over een grote garage naast het huis met een eigen oprit. Ideaal voor opslag, het stallen van fietsen of zelfs een werkplaats aan huis. De woning is bovendien voorzien van 20 zonnepanelen die zorgen voor een jaaropbrengst van ongeveer 6300 kWh!



## ALGEMEEN:

In deze rustige en kindvriendelijke buurt spelen de buurkinderen samen op straat, kunnen ze veilig leren fietsen of een potje voetbal doen. Twee leuke speeltuintjes liggen om de hoek, waardoor er altijd wel iets te beleven valt voor jonge gezinnen. De ligging is ideaal: binnen tien minuten wandel je naar de basisschool en ook het centrum van Maasbree met winkels, een supermarkt en gezellige horeca ligt op loopafstand. Of je nu even snel boodschappen wilt doen of een terrasje wilt pakken, alles is dichtbij. Maasbree is bovendien uitstekend bereikbaar. Via de N275 ben je zo op de A73 of A67, wat zorgt voor een vlotte verbinding richting Venlo, Duitsland, Roermond of Eindhoven. Reis je liever met het openbaar vervoer? Ook dat is goed geregeld: met de bus ben je binnen korte tijd bij het station van Venlo of het ziekenhuis.



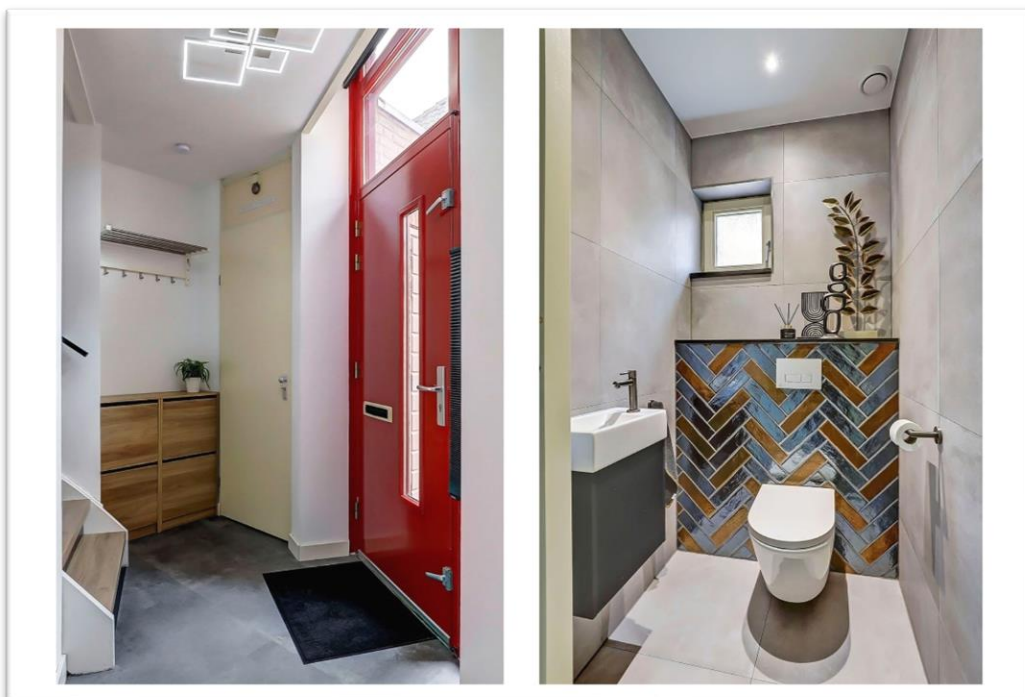
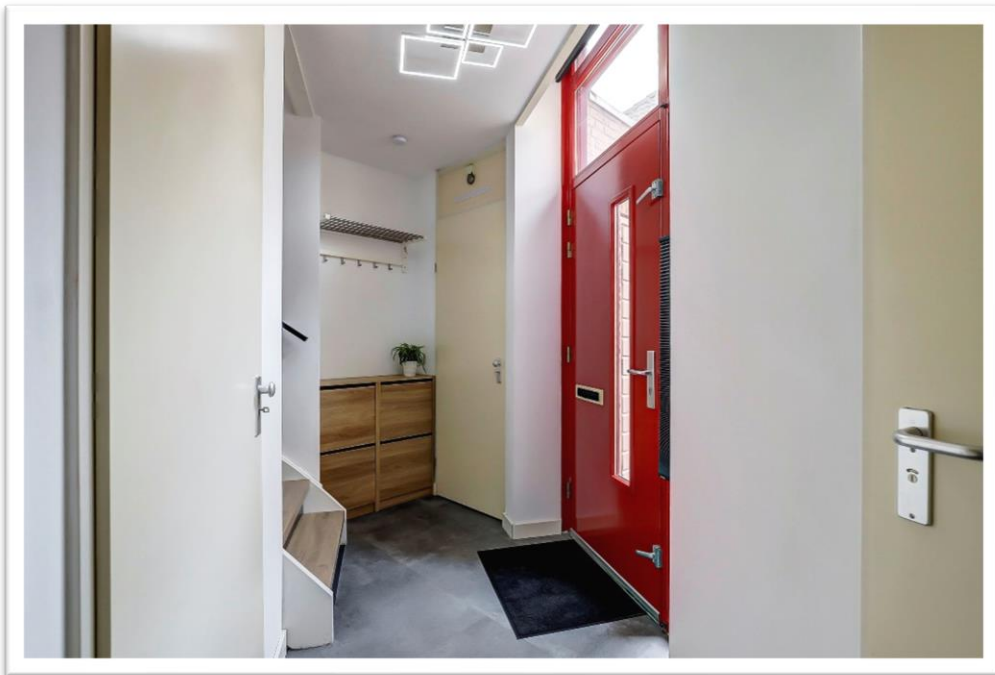


## BEGANE GROND:

### ENTREE

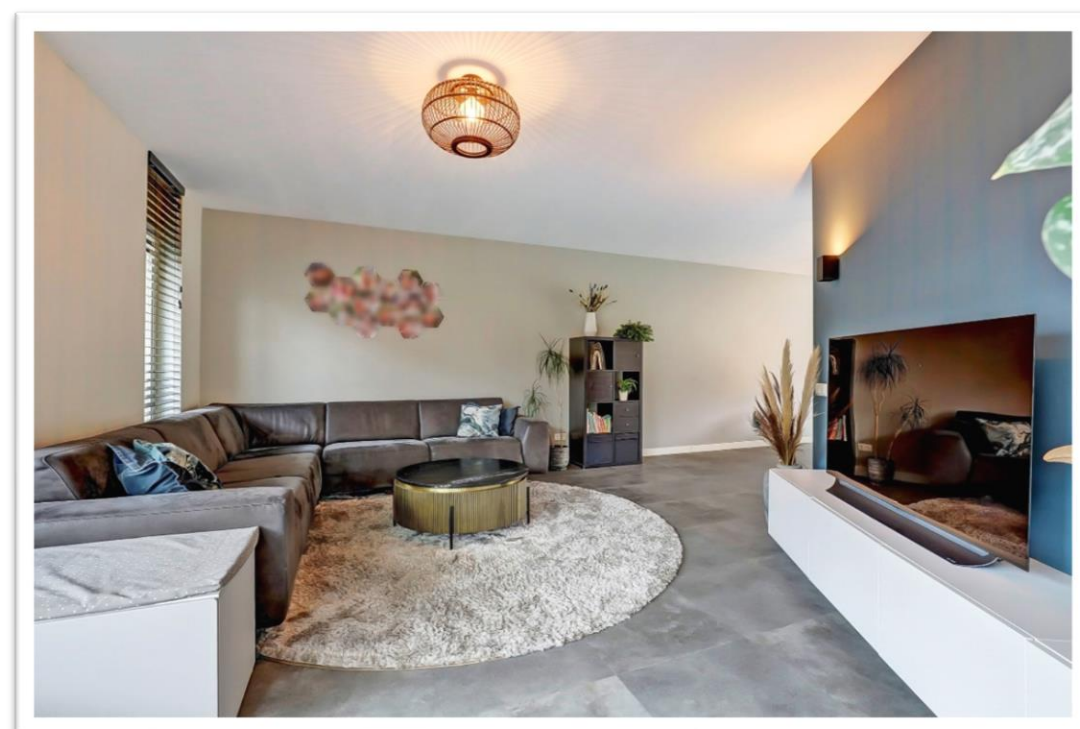
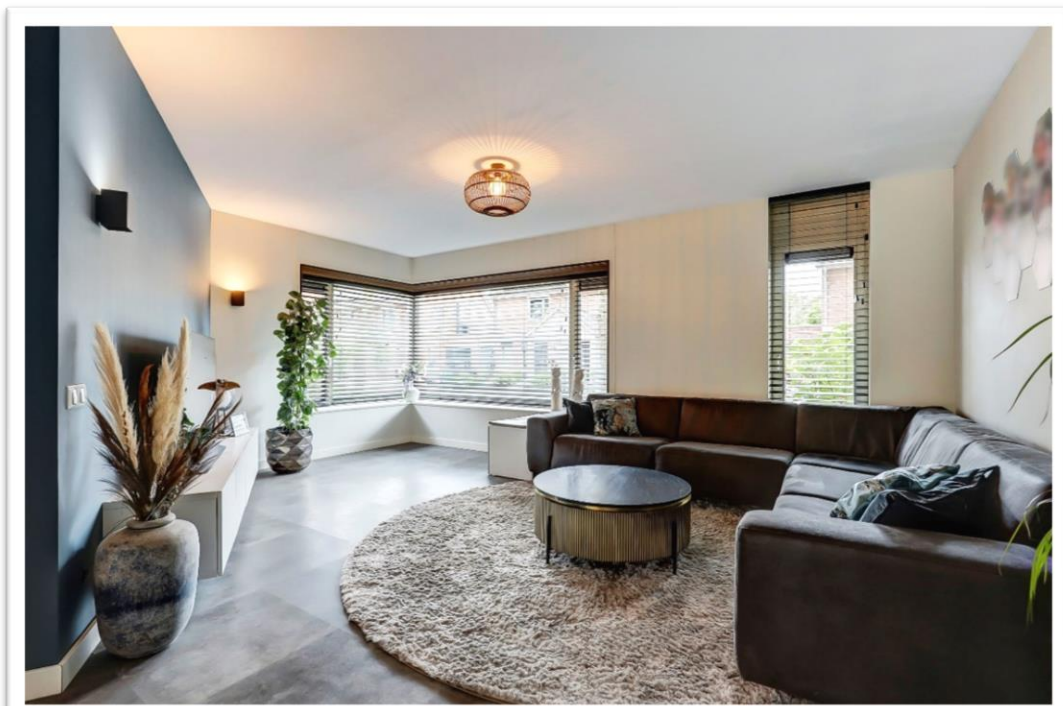
Bij binnenkomst in deze woning word je meteen verrast door de royale entree. De hal is ruim opgezet en voorzien van een vernieuwde toiletruimte (2022) met modern sanitair. Hier vind je ook de meterkast en een handige trapkast die niet alleen ideaal is als voorraadruimte, maar ook de verdeler van de vloerverwarming netjes uit het zicht houdt.

De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle grijze vloer die volledig is voorzien van comfortabele vloerverwarming, geen koude voeten meer in de winter en een strak, doorlopend vloerbeeld in elke ruimte.

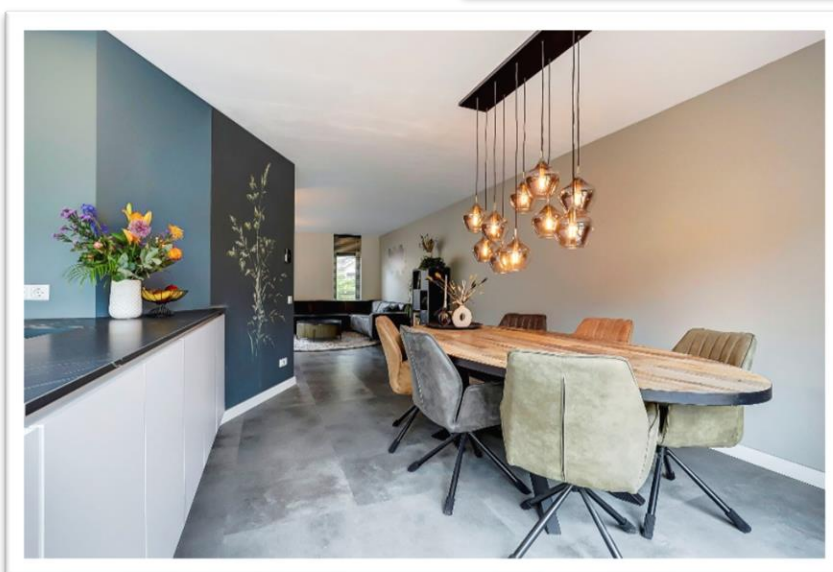
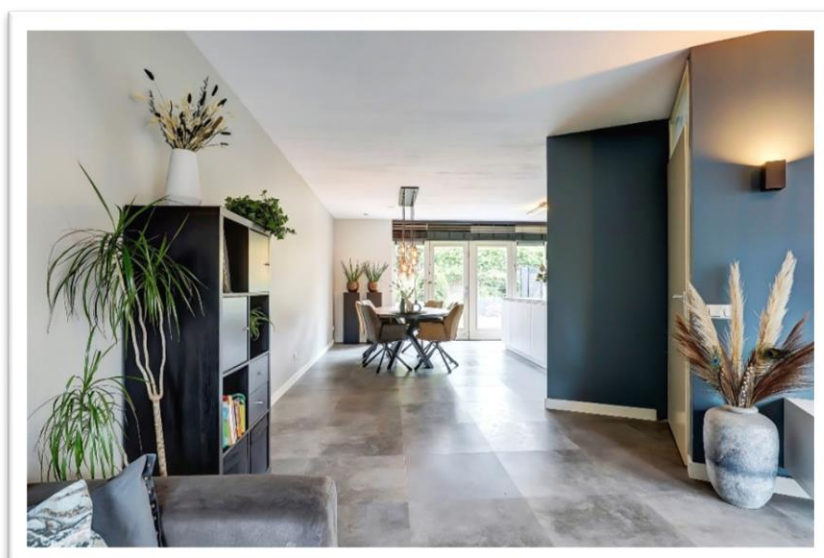
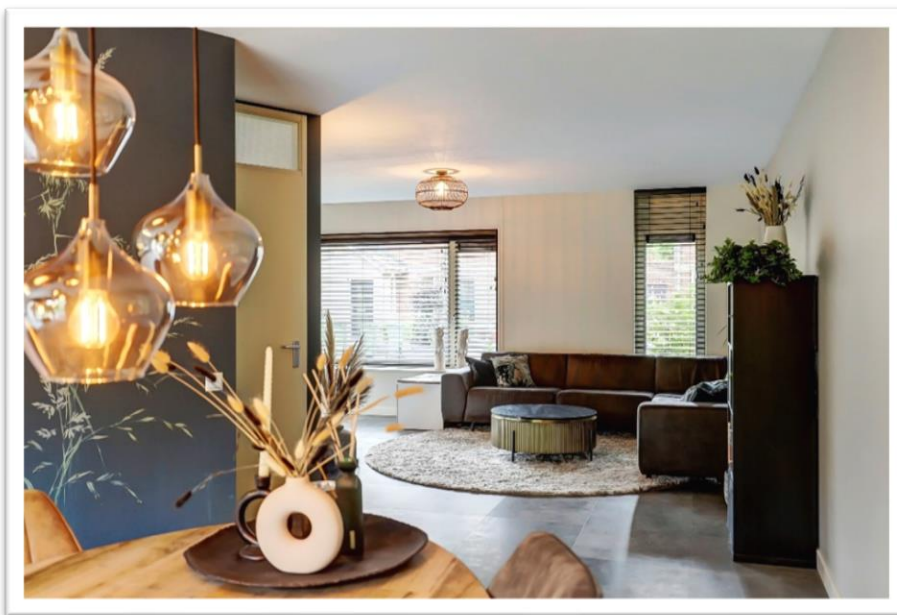


## WOONKAMER

De woonkamer valt op door zijn speelse indeling met een schuine wand, wat zorgt voor een bijzondere en gezellige sfeer. De grote hoekramen laten veel daglicht binnenstromen terwijl je door de grote voortuin toch niet veel inkijk hebt. Er is meer dan genoeg ruimte voor een royale (hoek)bank, een grote eettafel en bijvoorbeeld een knusse speelhoek voor de kinderen.

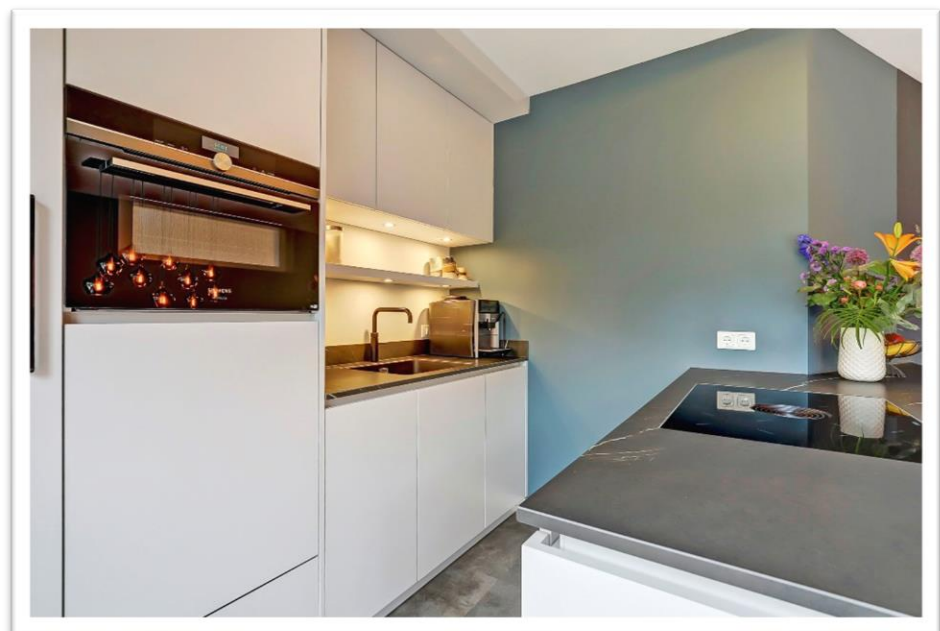




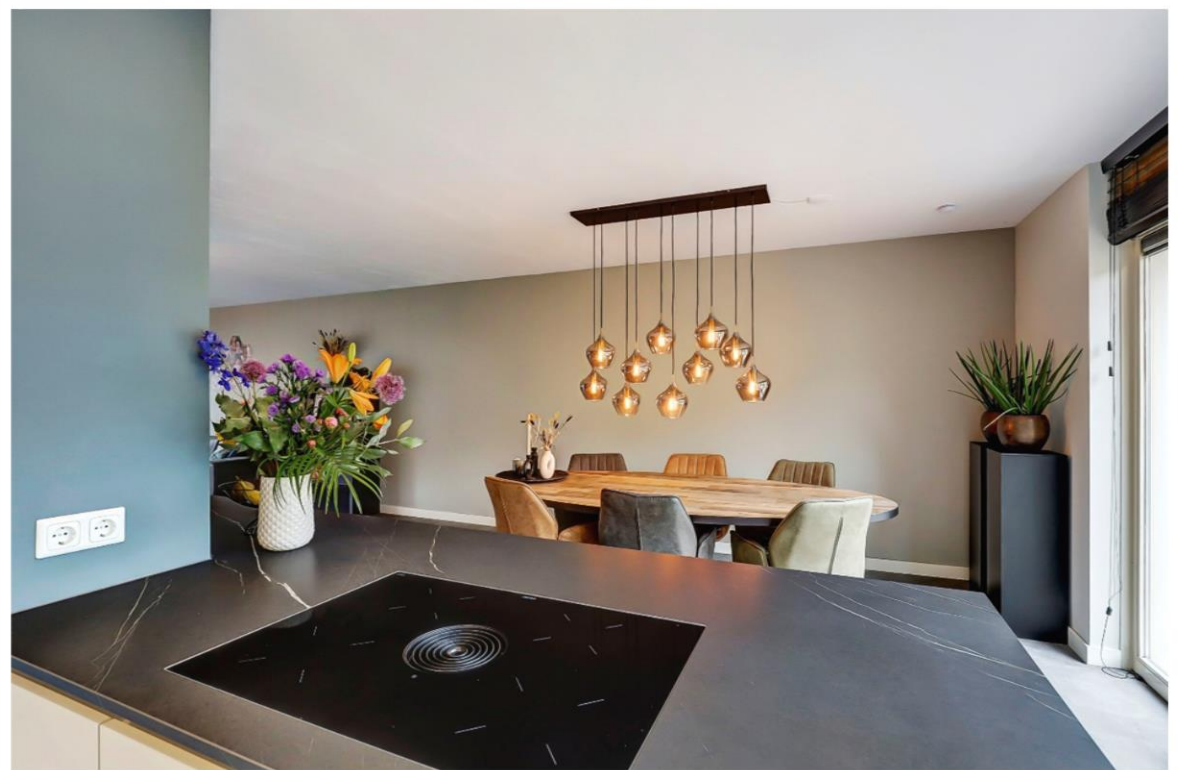


## KEUKEN

De open keuken is in 2021 compleet vernieuwd en uitgevoerd in luxe materialen. De matte zijde-grijze keukenkastjes combineren prachtig met het mat keramieken werkblad in donkere marmerlook. De zwarte spoelbak met bijpassende kraan geeft het geheel een stijlvolle uitstraling. Koken is hier een genot: het Bora fornuis heeft vier kookzones en de geïntegreerde afzuiging houdt de ruimte fris en overzichtelijk. De Quooker-kraan levert direct kokend water – ideaal voor thee of koken – en de extra grote koelkast biedt ruim voldoende plek voor de weekboodschappen. De verhoogde vaatwasser zorgt voor extra gebruiksgemak en met de combi-oven is je keukenapparatuur helemaal compleet. Als kers op de taart is er een sfeervol ingericht koffiehoekje. Via de dubbel openslaande deuren stap je zo het terras op en geniet je van de achtertuin, perfect voor een ontbijtje in de zon of een gezellige barbecue met vrienden of familie.

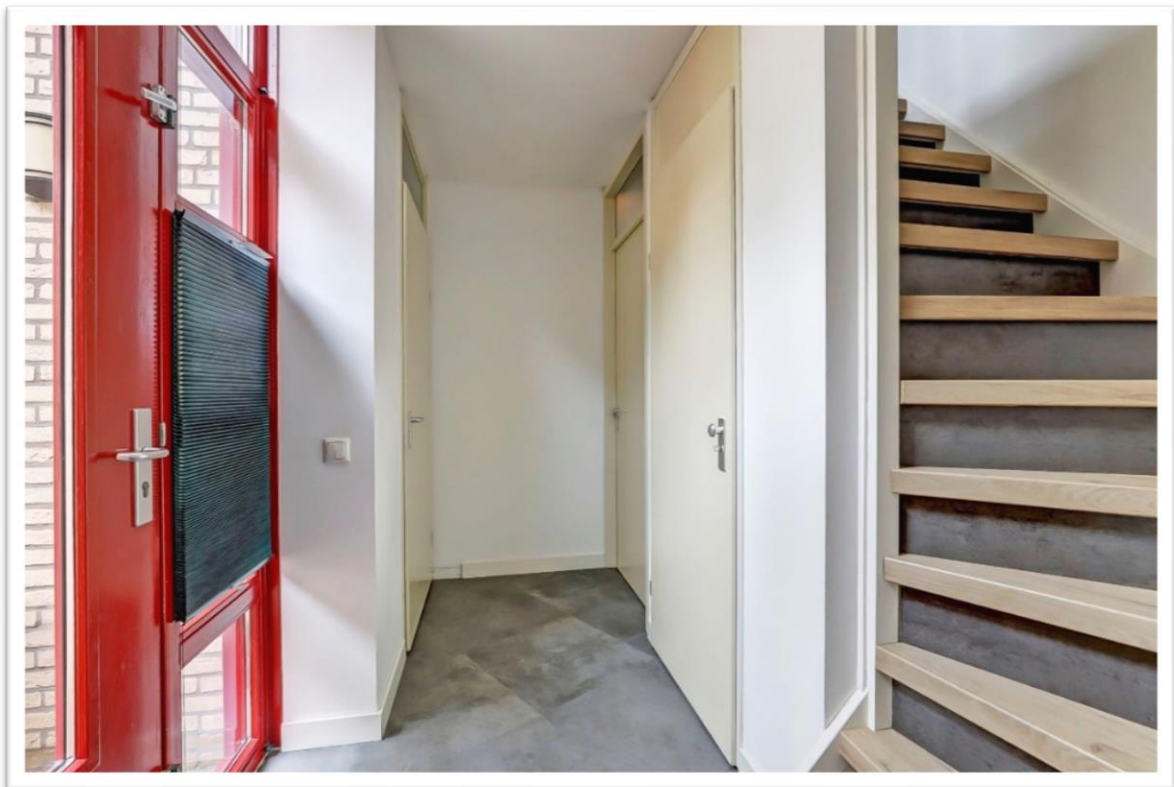






## VERDIEPING:

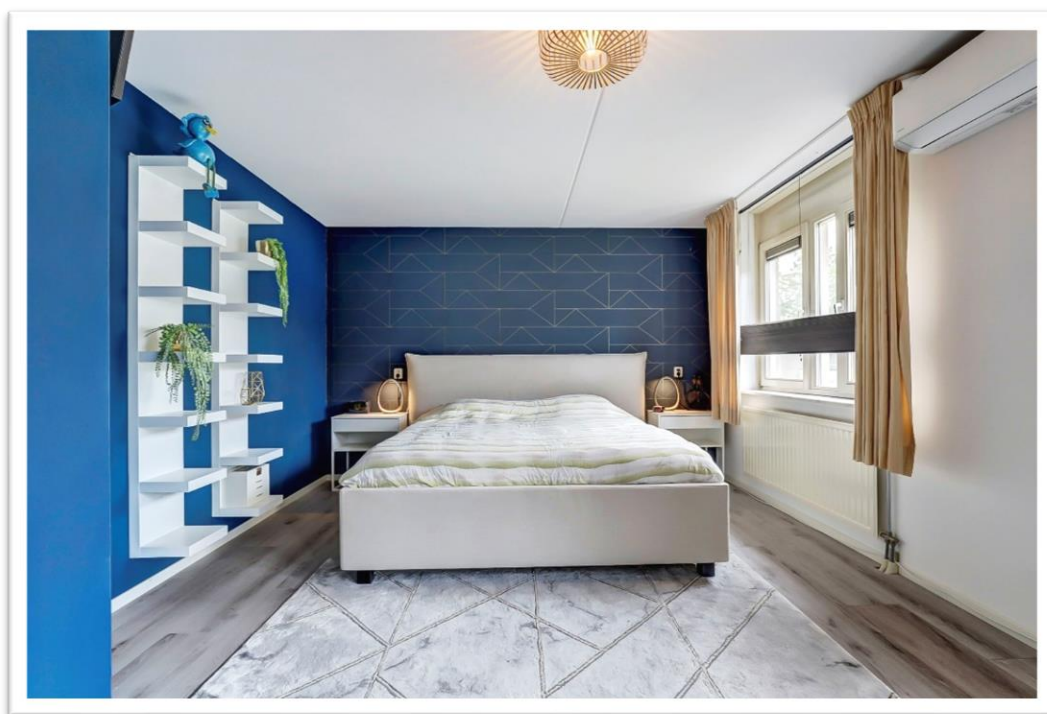
De trap die naar de eerste verdieping leidt heeft vorig jaar een traprenovatie ondergaan net zoals de zoldertrap. Op zowel de overloop als de slaapkamers ligt een laminaatvloer.





## SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk comfortabel en praktisch ingericht. De ouderslaapkamer is meer dan royaal en biedt dan ook genoeg ruimte voor een kingsize bed én bijvoorbeeld een inloopkast, zonder dat het ten koste gaat van de ruimte. Extra prettig is de vaste airco-installatie, waarmee je hier het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat creëert. Ook de andere twee slaapkamers zijn lekker ruim en veelzijdig in te richten. Er past met gemak een tweepersoonsbed in, een grote kledingkast en bijvoorbeeld een bureau of een gezellig speelhoekje. Ideaal voor opgroeiende kinderen, logees of als werkruimte.



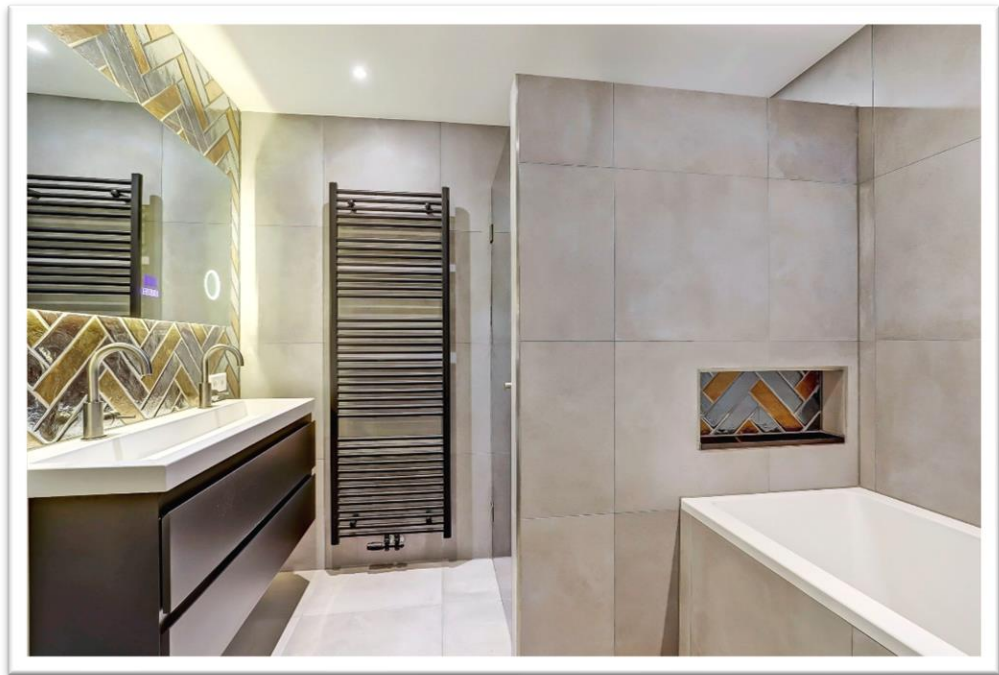




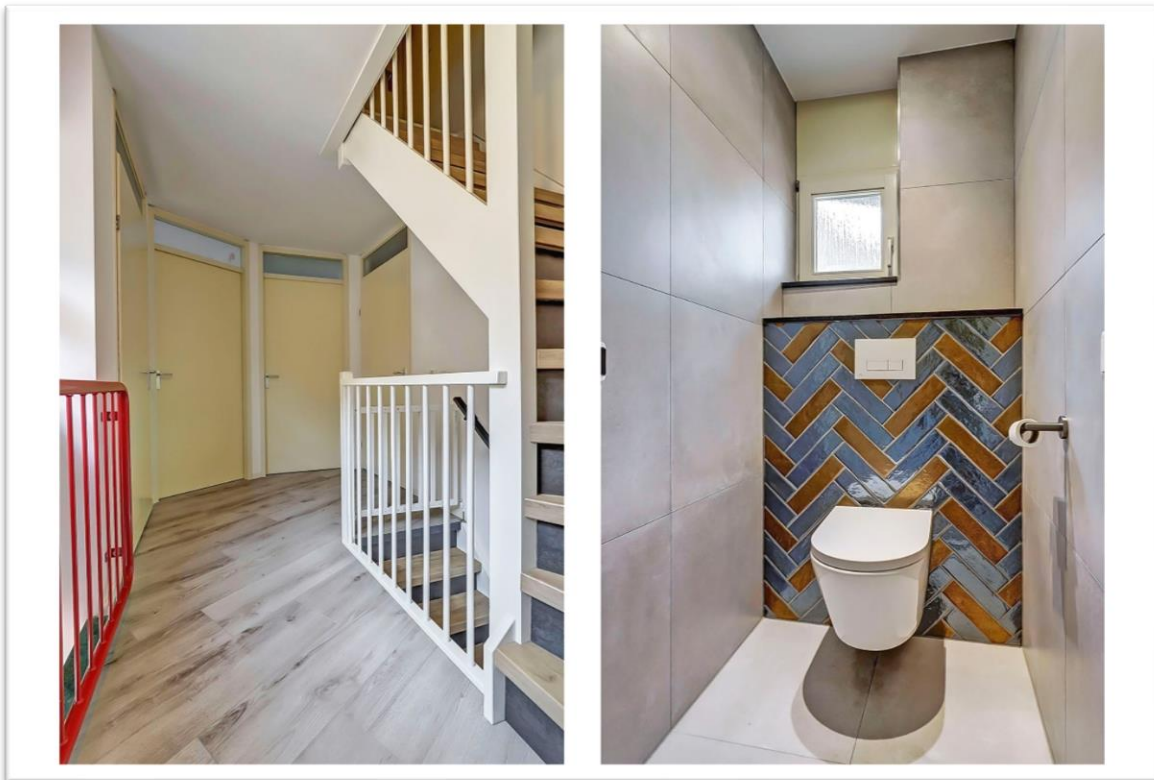


## BADKAMER

De badkamer en het separate toilet zijn beide in 2022 volledig vernieuwd en tot in de puntjes afgewerkt. De basis is neutraal en stijlvol met grijze tegels, terwijl de achterwand extra luxe uitstraalt dankzij een glanzende visgraattegel als blikvanger. De badkamer biedt de keuze tussen een comfortabel ligbad of een ruime inloopdouche met rookglas wand, net wat je op dat moment nodig hebt. De dubbele wastafel met opbergmeubel zorgt ervoor dat ochtend- en avondroutines soepel verlopen, zelfs met meerdere gezinsleden. De elektrische vloerverwarming maakt het geheel compleet en zorgt altijd voor een aangename temperatuur.





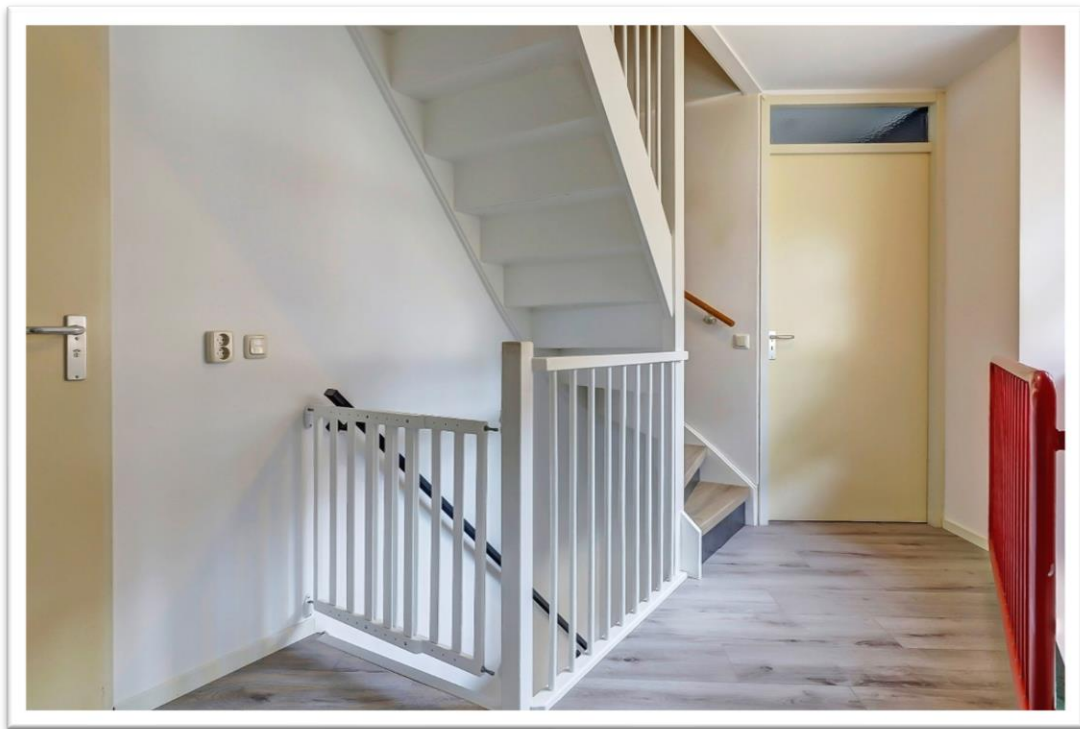


## ZOLDER:

---

De ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap en is makkelijk aan te passen naar jouw woonwensen. Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een combinatie daarvan, hier is het allemaal mogelijk.

Dankzij het Velux dakraam valt er prettig daglicht binnen. Op de zolder vind je ook de witgoedaansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-installatie (Nefit, 2015) en het mechanische ventilatiesysteem. Alles is overzichtelijk geplaatst en goed bereikbaar, zonder dat het ten koste gaat van de beschikbare ruimte.





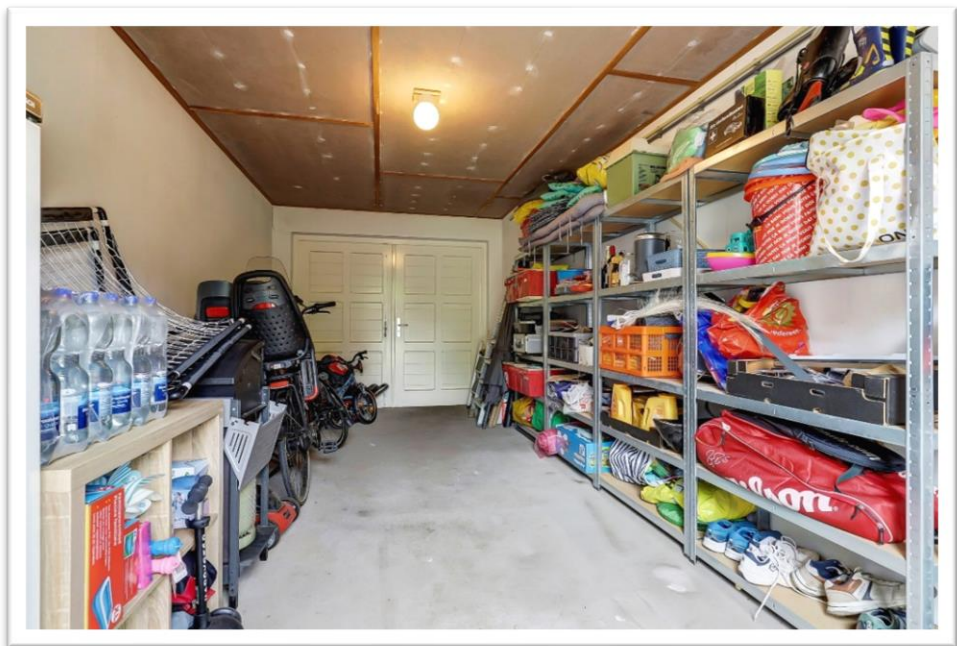






## **GARAGE/BERGING:**

Naast de woning bevindt zich een grote garage die via de achtertuin en via dubbel openslaande deuren te bereiken is. Door deze dubbele deur is het ook mogelijk om met een auto naar binnen te rijden. De garage biedt ook volop ruimte voor het stallen van fietsen, tuingereedschap, opslag of bijvoorbeeld het uitvoeren van een hobby. Dankzij de brede deuren is het eenvoudig om grotere spullen naar binnen te brengen. Binnenin is de garage voorzien van elektra en een praktische wasbak met een eigen boiler, waardoor je hier ook warm water tot je beschikking hebt, handig voor het schoonmaken van materialen of handen na een dag klussen of tuinieren. Op de oprit vóór de garage is meer dan voldoende ruimte om twee auto's te parkeren, zodat je altijd verzekerd bent van parkeergelegenheid op eigen terrein.

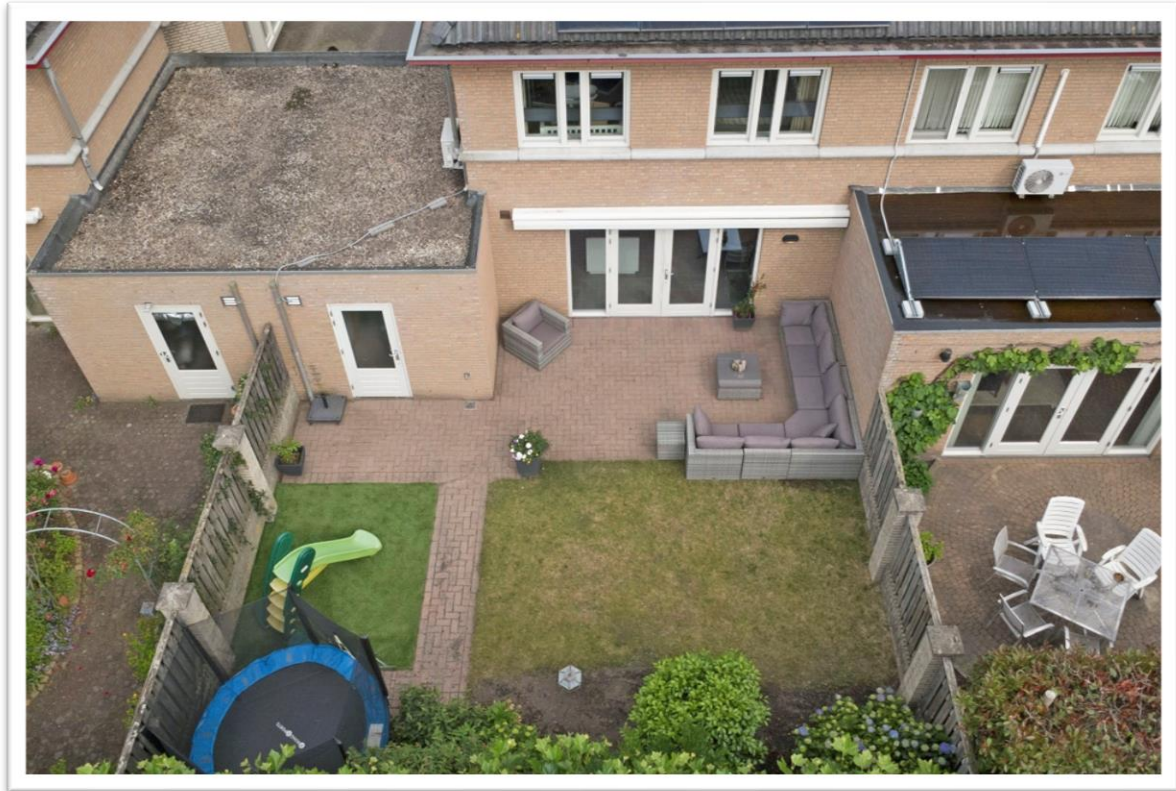


## TUIN:

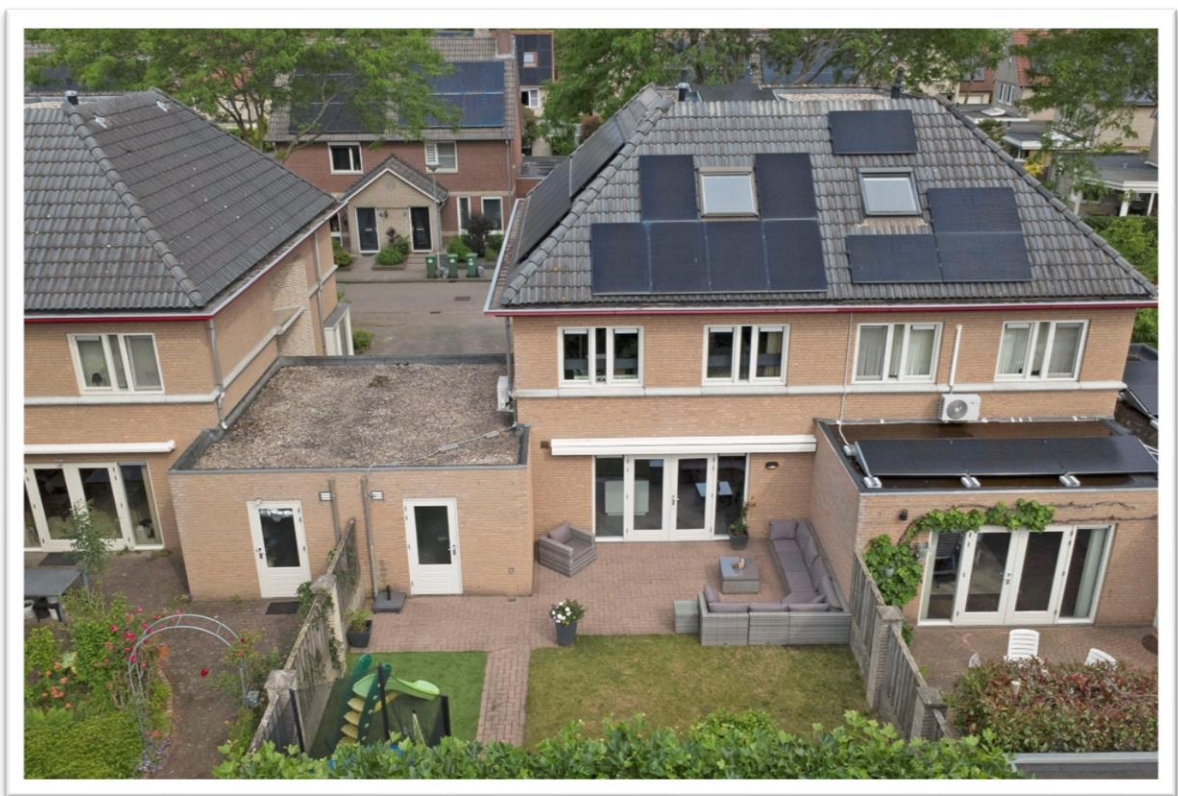
---

De achtertuin van deze woning is een heerlijke, besloten plek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging en de volledige omheining is er weinig inkijk, wat zorgt voor optimale privacy – perfect voor gezinnen met kinderen of huisdieren. Direct achter de woning ligt een ruim terras, voor een loungeset of grote eettafel. Het terras is bovendien voorzien van een uitschuifbaar zonnescherf, waarmee je eenvoudig schaduw of beschutting creëert op zonnige dagen of tijdens een zomers buitje.

De tuin is sfeervol ingericht met een combinatie van een natuurlijk gazon en een onderhoudsvriendelijk stuk kunstgras, perfect voor spelen, zonnen of gewoon lekker ontspannen. De borders zijn beplant met grote, volwassen planten waaronder een prachtige hortensia, wat zorgt voor een blijvend groene uitstraling en een gezellige, natuurlijke sfeer. Verder is de tuin voorzien van verlichting en een buitenkraan die het verzorgen van de tuin extra gemakkelijk maakt.















## 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 is goed. In de afgelopen jaren zijn de vloeren allemaal vernieuwd, de keuken, toiletten, badkamer en de trappen. Bovendien is de woning ook voorzien van nieuw stucwerk.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2015. Op de badkamer ligt elektrische vloerverwarming en in de garage is een kleine boiler aanwezig. De woning is geheel geïsoleerd vanuit de bouw volgens de toen geldende norm.

### LIGGING:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op loopafstand van het centrum van Maasbree en alle voorzieningen.

### NUTSVOORZIENINGEN:

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

### 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.*

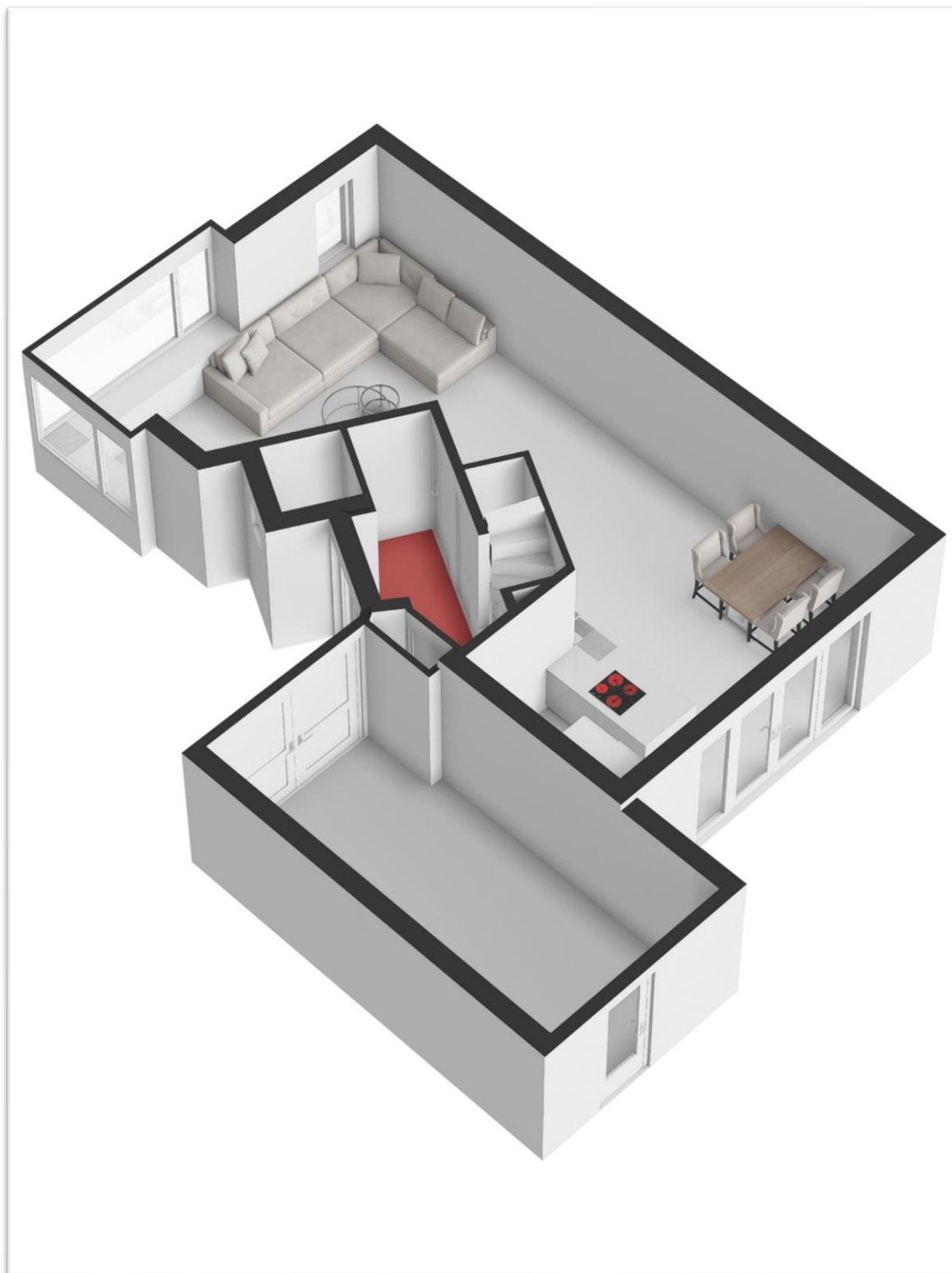


## PLATTEGRONDEN:



## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:



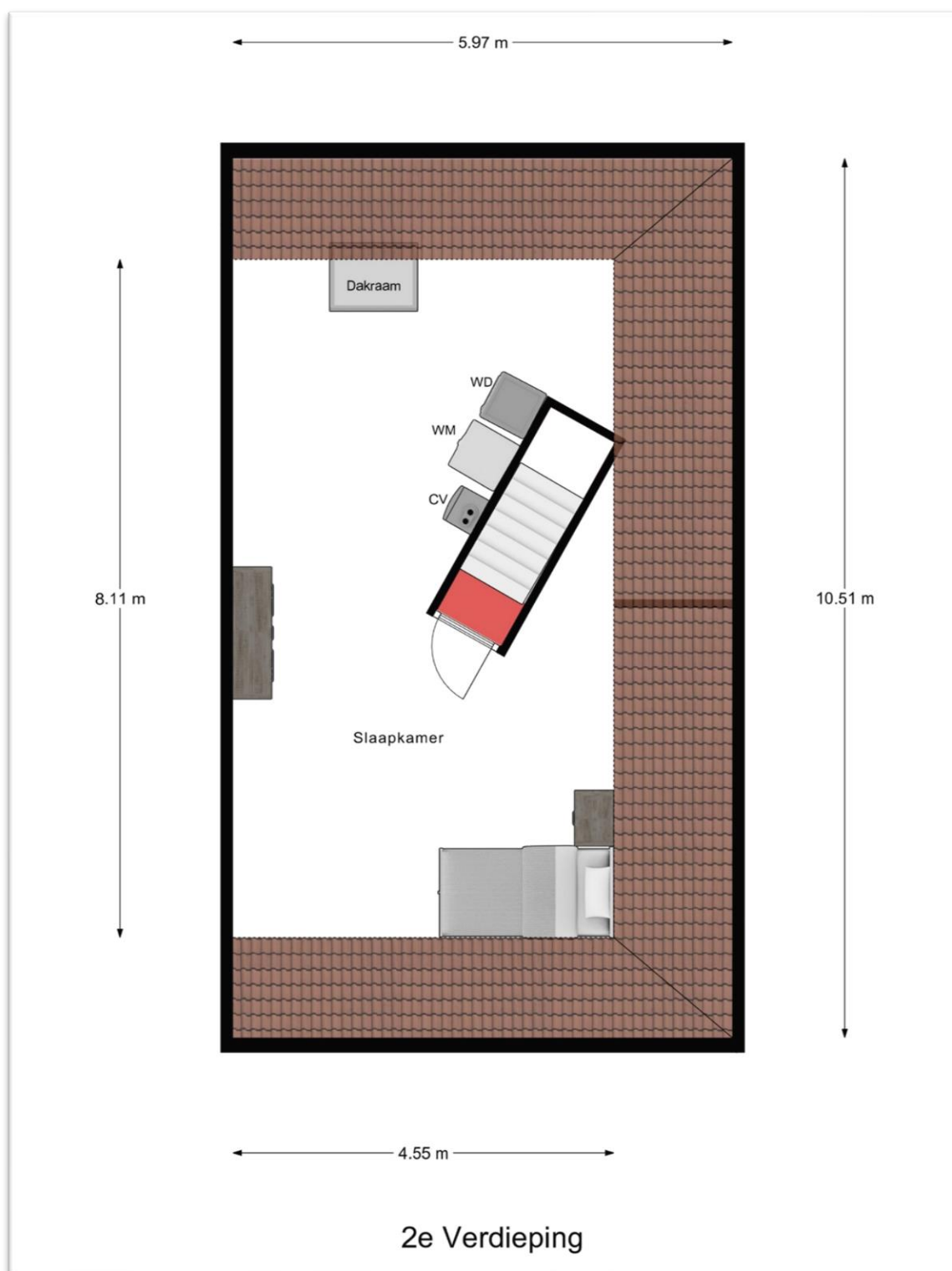


## PLATTEGRONDEN:

---

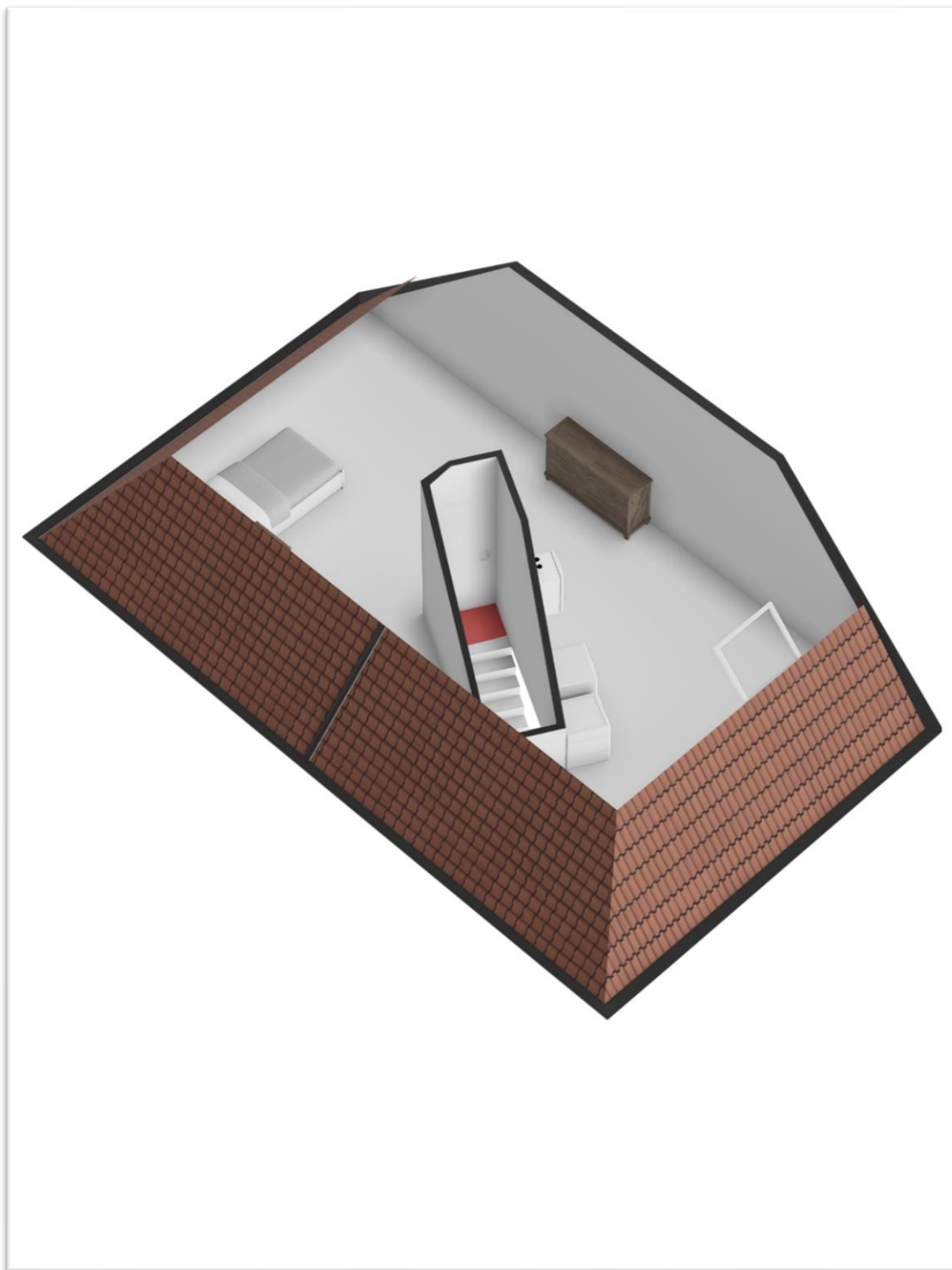


## PLATTEGRONDEN:



## PLATTEGRONDEN:

---





## KADASTRALE KAART:



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.

### Peel en Maas in cijfers (2024):

## PLAATS: 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<sup>e</sup> 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.





### Geachte belangstellende,

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

De omschrijving van deze woning met foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc. Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel.

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

Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar

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

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

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

**Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.**

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

Lined area for notes.



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



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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.**