

# TE KOOP



**PANNINGEN**

Steenstraat 85



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 379.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Twee onder een kap
Bouwjaar	1968
Ligging	Buitenwijk
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	144 m2
Inhoud	542 m3
Perceeloppervlakte	549 m2

### INDELING

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

### ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel, gaskachel
Bouwjaar	2010
Warm water	Boiler
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
	Dakisolatie
Energie label	F

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid
Garage	Garage en schuur



## OBJECTOMSCHRIJVING:

Op zoek naar een woning met karakter, ruimte én volop mogelijkheden om je woondromen waar te maken? Dan is deze charmante twee-onder-een-kap boerderijwoning precies wat je zoekt. Gevestigd in de voormalige schuur, ademt deze woning het landelijke leven. Met een royaal perceel van ruim 500 m<sup>2</sup>, een grote garage en een hobbyschuur met diverse dierenverblijven is dit dé ideale plek voor wie van buiten wonen houdt maar toch alle voorzieningen dichtbij wil hebben.

De woning ligt aan de rand van Panningen, met het buitengebied letterlijk om de hoek, maar toch op slechts vijf minuten van het levendige centrum. Supermarkten, basisscholen en de middelbare school zijn allemaal snel en eenvoudig bereikbaar.

Binnen biedt deze woning verrassend veel ruimte. De begane grond bestaat uit een uitgebouwde woonkamer, een gezellige tuinkamer en een halfopen keuken. Ook de badkamer ligt op de begane grond, wat de woning uitermate geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en via de vaste trap bereik je de zolder, waar een vijfde slaapkamer is gerealiseerd, samen met veel praktische bergruimte. De woning dient volledig gemoderniseerd te worden, maar juist dat biedt een unieke kans: jij bepaalt de stijl, indeling en afwerking. Maak van deze woning jouw droomhuis, precies zoals jij het wilt!

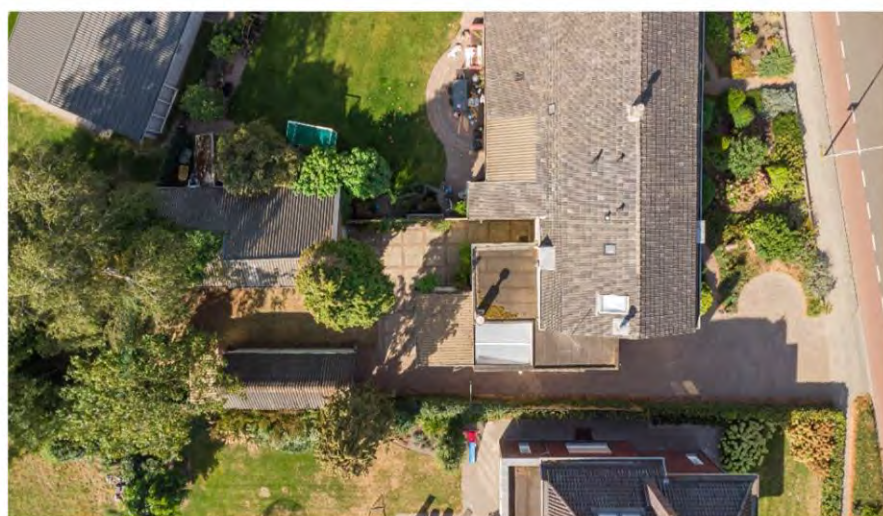


## ALGEMEEN:

Hoewel de woning aan de doorgaande weg ligt, ligt het precies in een bocht waardoor het verkeer hier nooit hard voorbij raast. In het centrum van Panningen vind je een grote diversiteit aan winkels, restaurants, terrasjes en zelfs een theater en een bioscoop. Als je juist meer van de rust en natuur houdt zit je hier ook goed want het buitengebied begint letterlijk om de hoek. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, je rijdt vanuit de woning makkelijk naar de snelwegen A67 en A73 en in de straat liggen diverse bushaltes richting de omliggende dorpen en steden.









## BEGANE GROND:

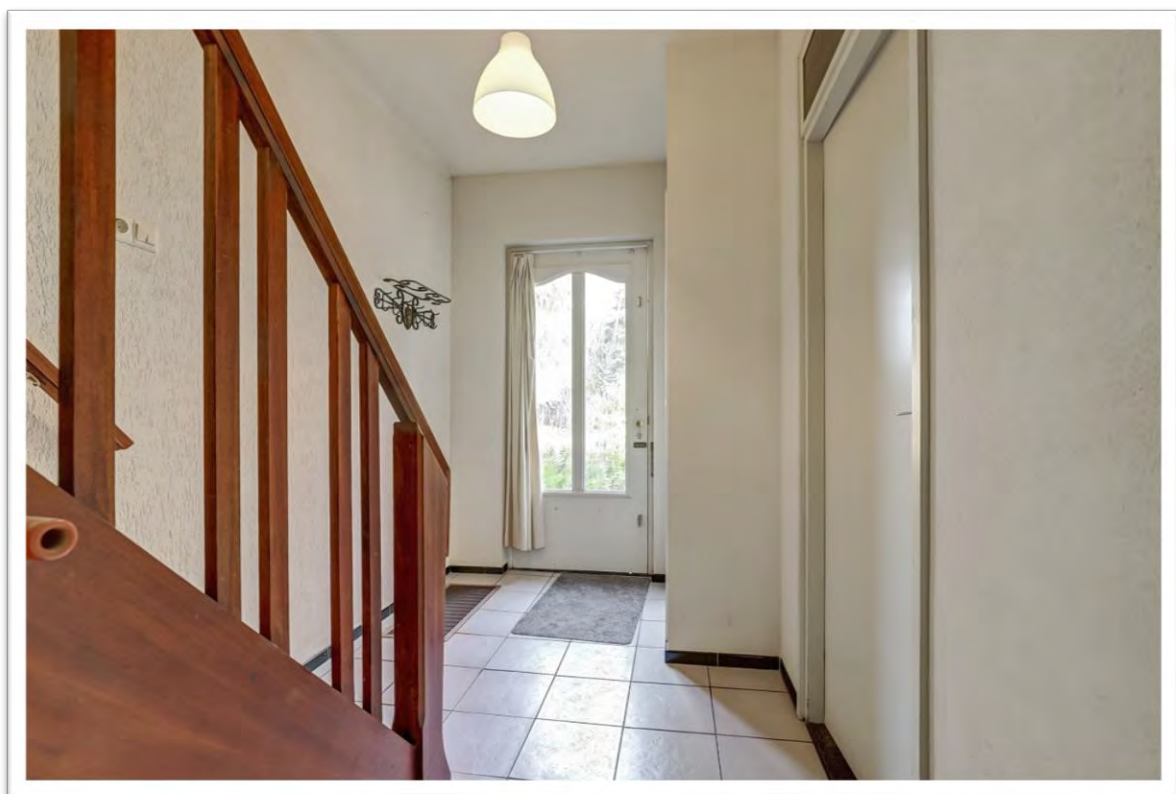
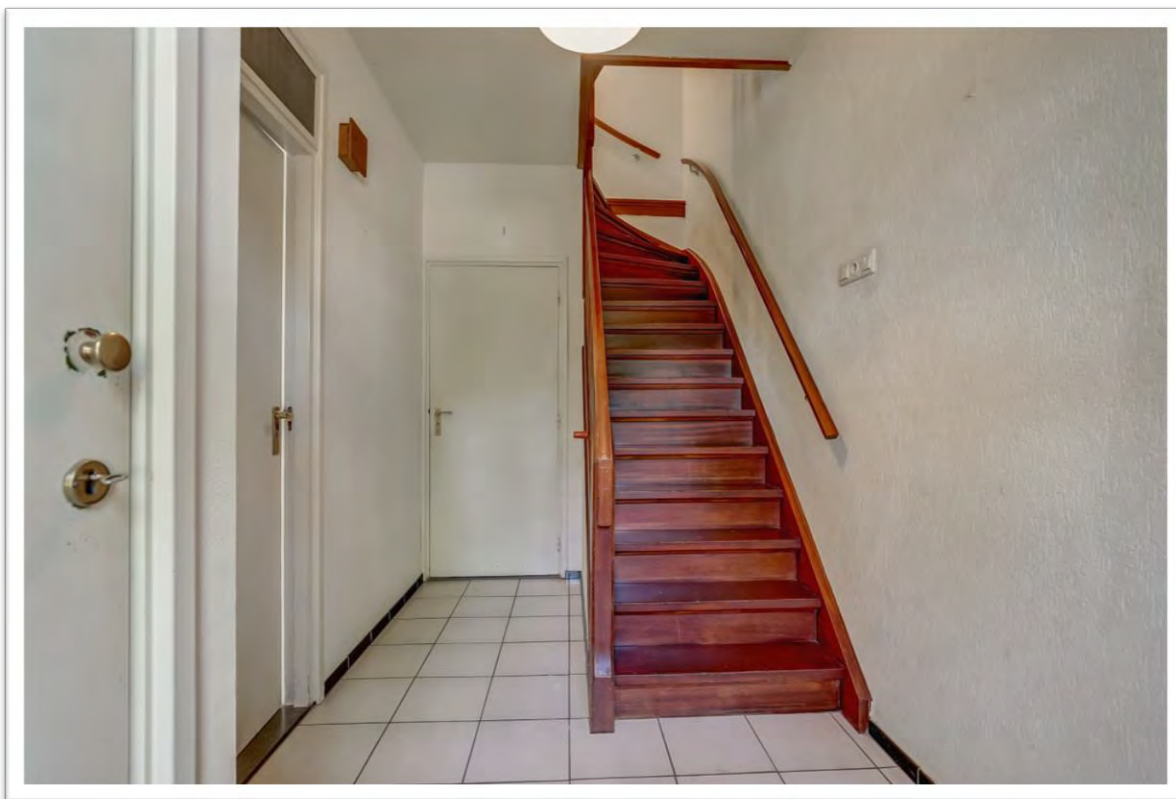
---

### ENTREE

Via een brede oprit waar met gemak drie auto's kunnen parkeren en je zelfs een caravan of camper kwijt kunt bereik je de voordeur. Je komt binnen in de hal van waaruit je toegang hebt tot de woonkamer, de keuken en de bovenverdieping.







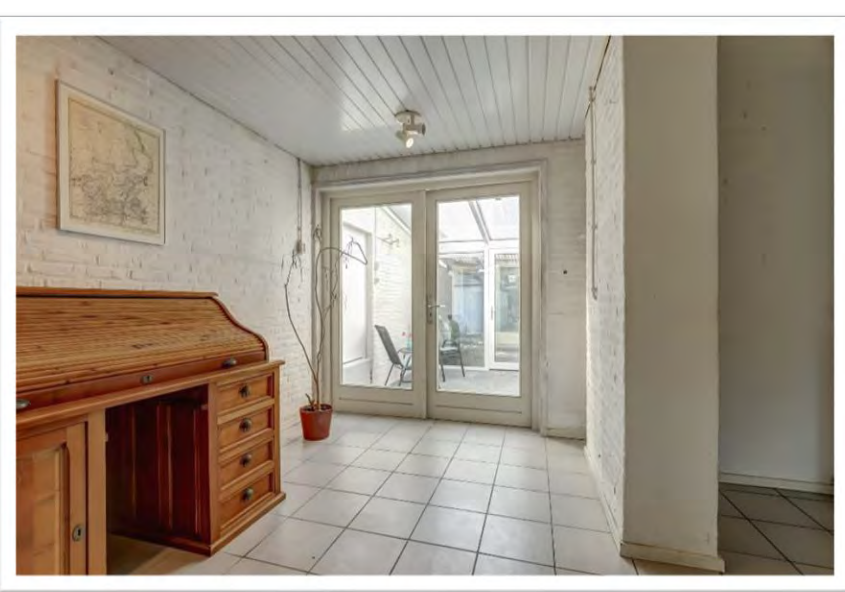
## WOONKAMER

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct op hoeveel ruimte deze biedt. Dankzij de uitbouw aan de zijkant is er een royale extra hoek ontstaan, wat de kamer niet alleen groter maakt, maar ook een fijne, speelse indeling geeft. Of je nu houdt van een gezellige zithoek bij de haard of een aparte lees- of speelplek, hier kan het allemaal. De blikvanger in deze ruimte is de grote, authentieke schouw die het hart van de woonkamer vormt. Momenteel is er een gashaard in geplaatst, maar dankzij het aanwezige rookkanaal is het ook mogelijk om hier een houtkachel terug te plaatsen, voor wie de charme van echt vuur niet wil missen. Aan de voorzijde zorgt een groot, vast raam voor een mooie lichtinval en aan de zijkant is een charmant raam met glas-in-lood, dat niet alleen zorgt voor licht maar ook extra karakter toevoegt aan de ruimte. Ook de uitbouw is voorzien van een raam, waardoor elke hoek van de kamer prettig verlicht is. Aan de achterzijde leidt een glazen deur je naar de tuinkamer. Deze lichte ruimte is een heerlijke plek om al vroeg in het jaar te genieten van het zonnetje, terwijl je uitkijkt over de diepe achtertuin. Een ideale plek voor een ontbijtje in het vroege voorjaar of juist een knusse zithoek waar je je even kunt terugtrekken.

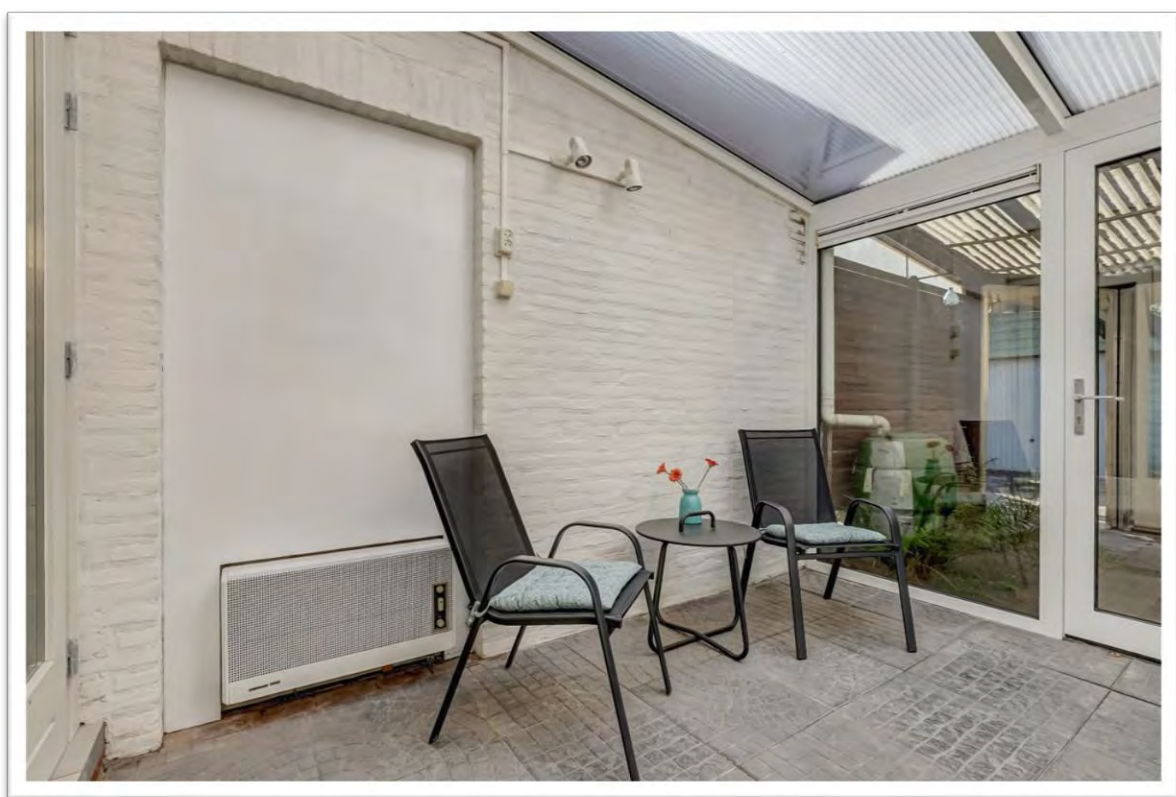












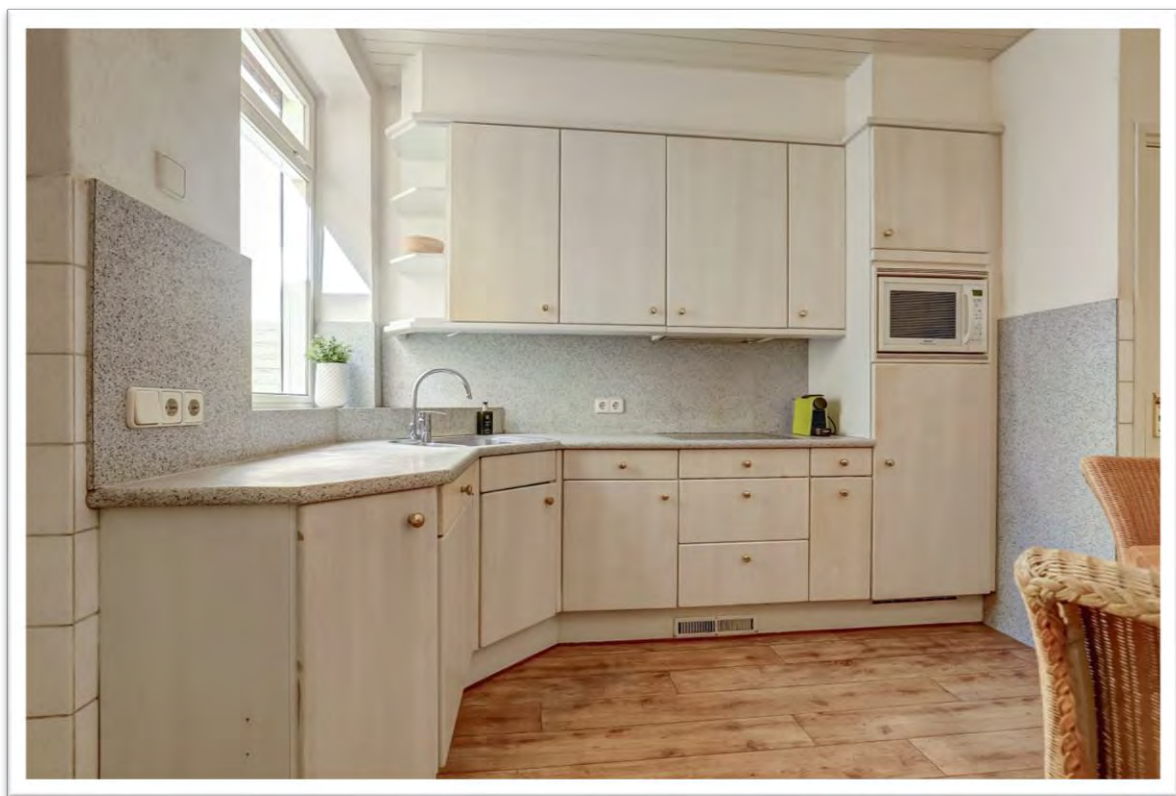






## KEUKEN

De huidige keuken is eenvoudig en gedateerd, en inmiddels toe aan een grondige opfrisbeurt. Niet alle apparatuur functioneert nog, wat het moment markeert om het groots aan te pakken. Maar juist dat biedt een mooie kans: hier heb je alle ruimte om je eigen droomkeuken te realiseren, volledig naar smaak en met de indeling en apparatuur die bij jouw manier van koken en leven past. Via de keuken heb je toegang tot een handige kelder waar je flink wat provisie kwijt kunt of schoonmaakspullen. Direct achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken, voorzien van vaste kasten die zorgen voor extra opbergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de technische ruimte, de badkamer, een apart toilet, én de tuin. Deze functionele indeling maakt het mogelijk om keuken, bijkeuken en buitenruimte optimaal met elkaar te verbinden, ideaal voor wie houdt van koken met verse ingrediënten uit eigen tuin. Een keuken met werk aan de winkel, maar vooral met alle ruimte en potentie om er iets bijzonders van te maken.









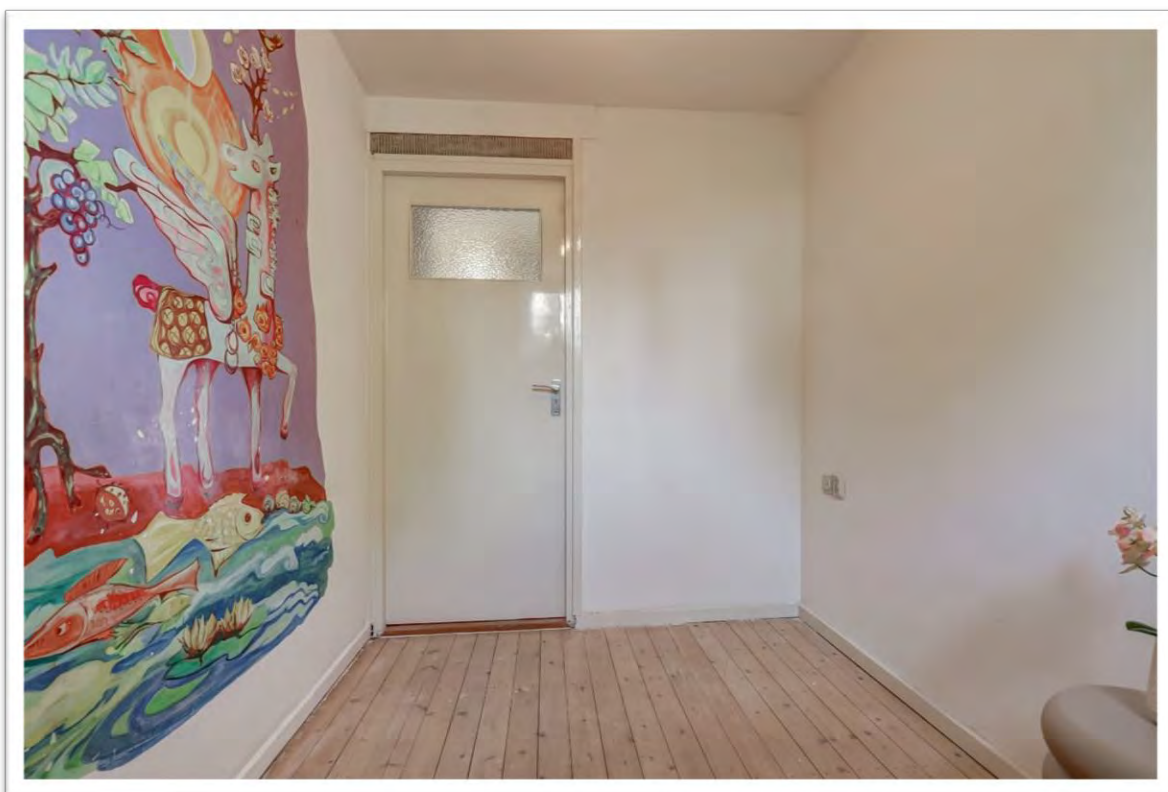




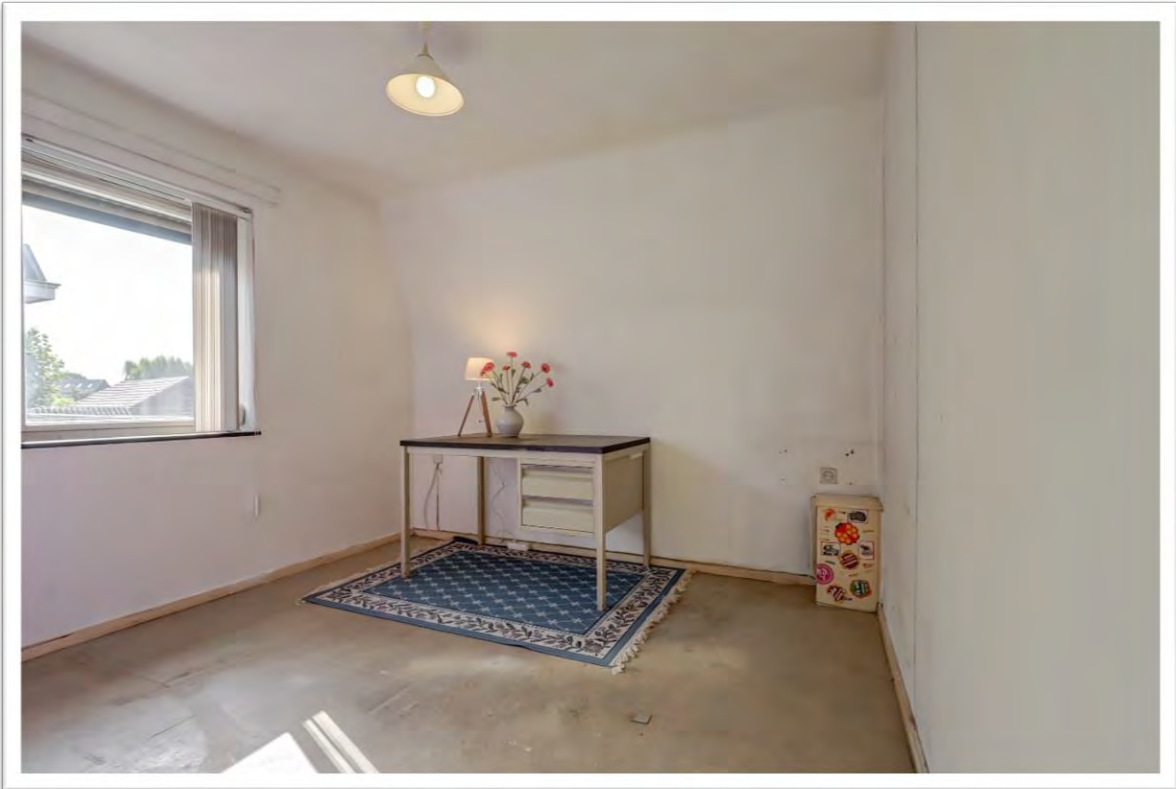
## VERDIEPING:

Via de karaktervolle mahoniehouten trap bereik je de eerste verdieping van de woning. Hier tref je vier slaapkamers. Drie van de vier kamers zijn royale slaapkamers, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. De vierde kamer is wat compacter en daardoor ideaal als kinderkamer of werkplek. Elke kamer beschikt over minimaal één draairaam, wat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Twee van de slaapkamers zijn bovendien voorzien van een handige muurkast, perfect voor extra bergruimte zonder in te leveren op vloeroppervlak. In een van de slaapkamers is de grote boiler die voor het warme water zorgt weggewerkt in een kast.













## ZOLDER:

---

De zolder is ook te bereiken via een vaste mahoniehouten trap en biedt volop extra ruimte. Je komt eerst op een overloop, van waaruit je toegang hebt tot een praktische bergruimte die ideaal is voor het opslaan van seizoensspullen, koffers of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vijfde slaapkamer, een volwaardige kamer met voldoende ruimte voor een bed, bureau en kast. De zolder heeft wel wat aandacht nodig, met name bij de beide dakramen, die toe zijn aan vervanging. Maar met wat liefde en modernisering maak je hier een fijne, lichte verdieping van, perfect als extra slaapruijnte, werkkamer of speelzolder.









## **GARAGE EN SCHUUR:**

---

Op het perceel bevindt zich een grote garage met een lengte van ruim 8 meter. Dankzij de brede kantelpoort rijd je hier moeiteloos een auto, aanhanger of zelfs kleine machines naar binnen. Het voorste gedeelte van de garage beschikt over een handige vliering, perfect voor het opbergen van gereedschap, kampeerspullen of seizoensgebonden materialen. Direct achter de garage ligt een afdak, dat momenteel in gebruik is als beschutte houtopslag.

Daarnaast staat er op het terrein een grote houten schuur met een robuuste schuifdeur. Achter deze deur bevindt zich een indrukwekkende werkplaats, voorzien van veel ruimte én een zolder, ideaal voor wie klust, timmert of graag werkt aan grotere projecten. In de tweede werkplaats is krachtstroom aanwezig, wat deze ruimte uitermate geschikt maakt voor het gebruik van zwaardere apparatuur. Aangrenzend bevindt zich nog een aparte berging, ideaal als fietsenhok of voor extra opslag van tuin- en klusmateriaal. Achter de schuur liggen diverse dierenverblijven, waar voorheen geitjes en fazanten gehouden werden. Je hebt hier dus de beschikking over een veelzijdig bijgebouwencomplex met eindeloze mogelijkheden, of je nu houdt van klussen, dieren verzorgen, buiten leven of gewoon veel opslagruimte nodig hebt.













## TUIN:

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de indrukwekkende achtertuin van ca. 20 meter diep, een waar buitenparadijs met alle ruimte om jouw groene dromen waar te maken. Of je nu houdt van moestuinieren, relaxen in het groen, dieren wil houden of wil spelen met de kinderen; hier kan het allemaal. Direct achter de woning ligt een sfeervolle veranda, die volledig af te sluiten is met verandazeilen. Hierdoor geniet je hier al vroeg in het voorjaar van het buitenleven, beschermt tegen wind en regen. Aan de linkerkant van de tuin ligt de garage, aan de rechterzijde de grote houten schuur, met daartussen een brede doorgang richting het groen. Deze opzet geeft de tuin een ruimtelijk gevoel én maakt het eenvoudig om met een aanhanger of machine achterom te komen. Privacy is hier gegarandeerd: je hebt geen achterburen en de tuin is volledig omheind. Via de smeedijzeren poort aan de oprit heb je makkelijk toegang met grotere voertuigen of materialen. Verder is de tuin uitgerust met stopcontacten, een buitenkraan en verlichting, wat het onderhoud én het gebruik van de tuin extra comfortabel maakt zowel overdag als in de avonden.







## OVERIGE INFORMATIE:

---

### AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

### ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel F.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is redelijk. De woning dient volledig gemoderniseerd te worden en de koper moet rekening houden met deze kosten.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van heteluchtverwarming (Brink) en een grote boiler (gehuurd 2025) zorgt voor de warmwatervoorziening. Het dak van de woning is nageïsoleerd en de ramen zijn voorzien van standaard dubbel glas.

### LIGGING:

De woning ligt aan de rand van Panningen met het centrum op slechts vijf minuten en het buitengebied om de hoek.

### 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.*

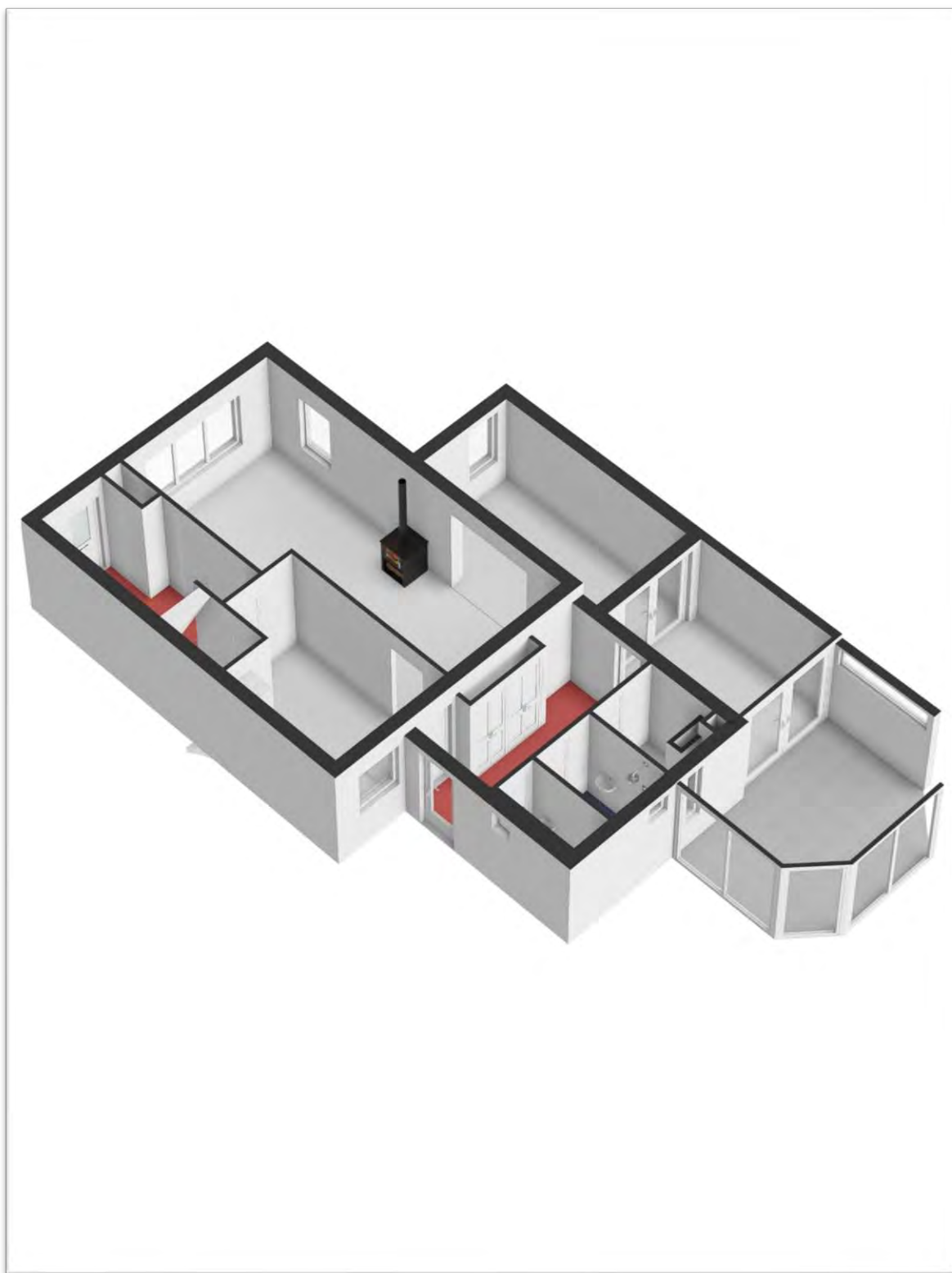
## PLATTEGRONDEN:





## PLATTEGRONDEN:

---



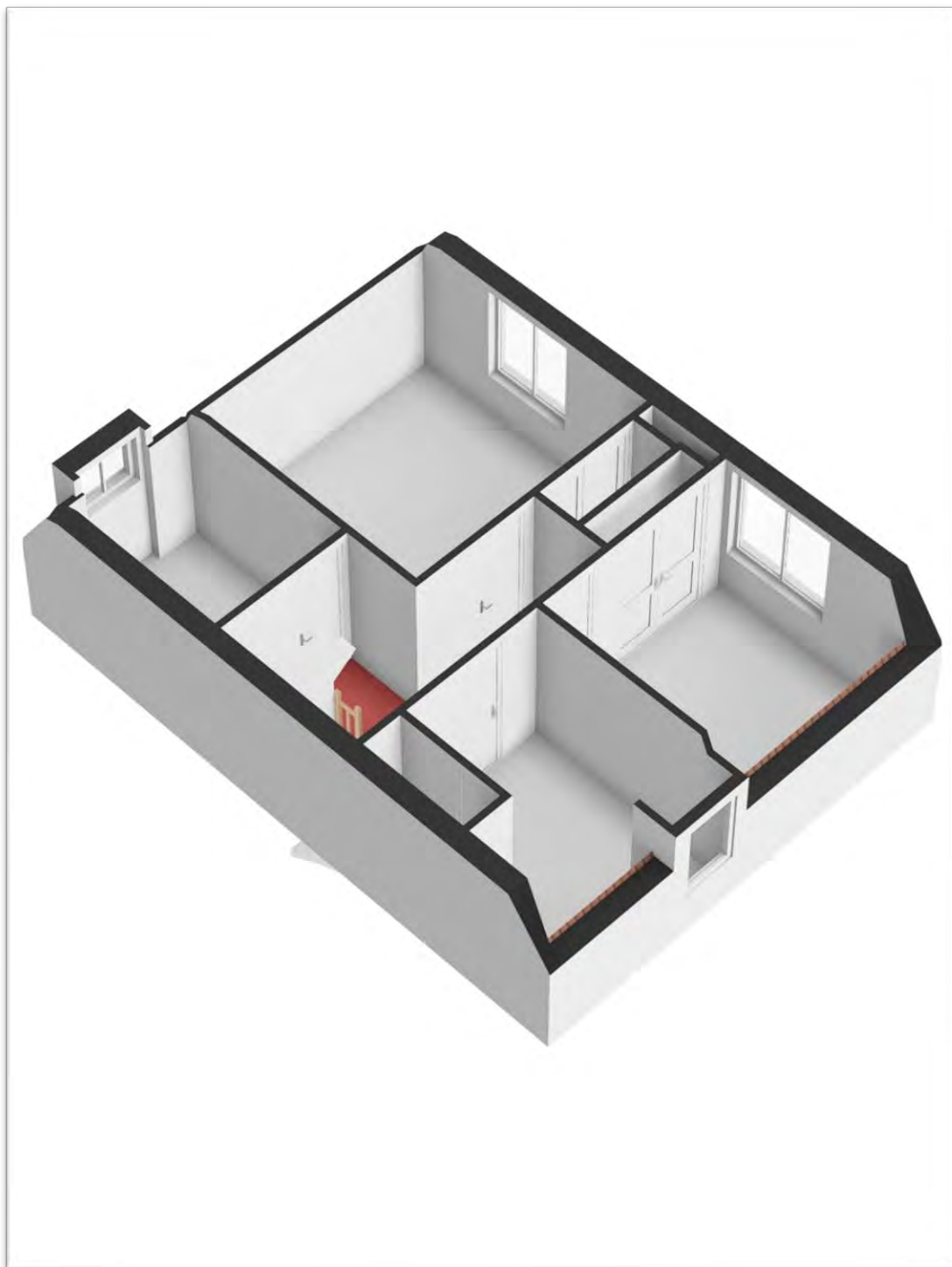
## PLATTEGRONDEN:



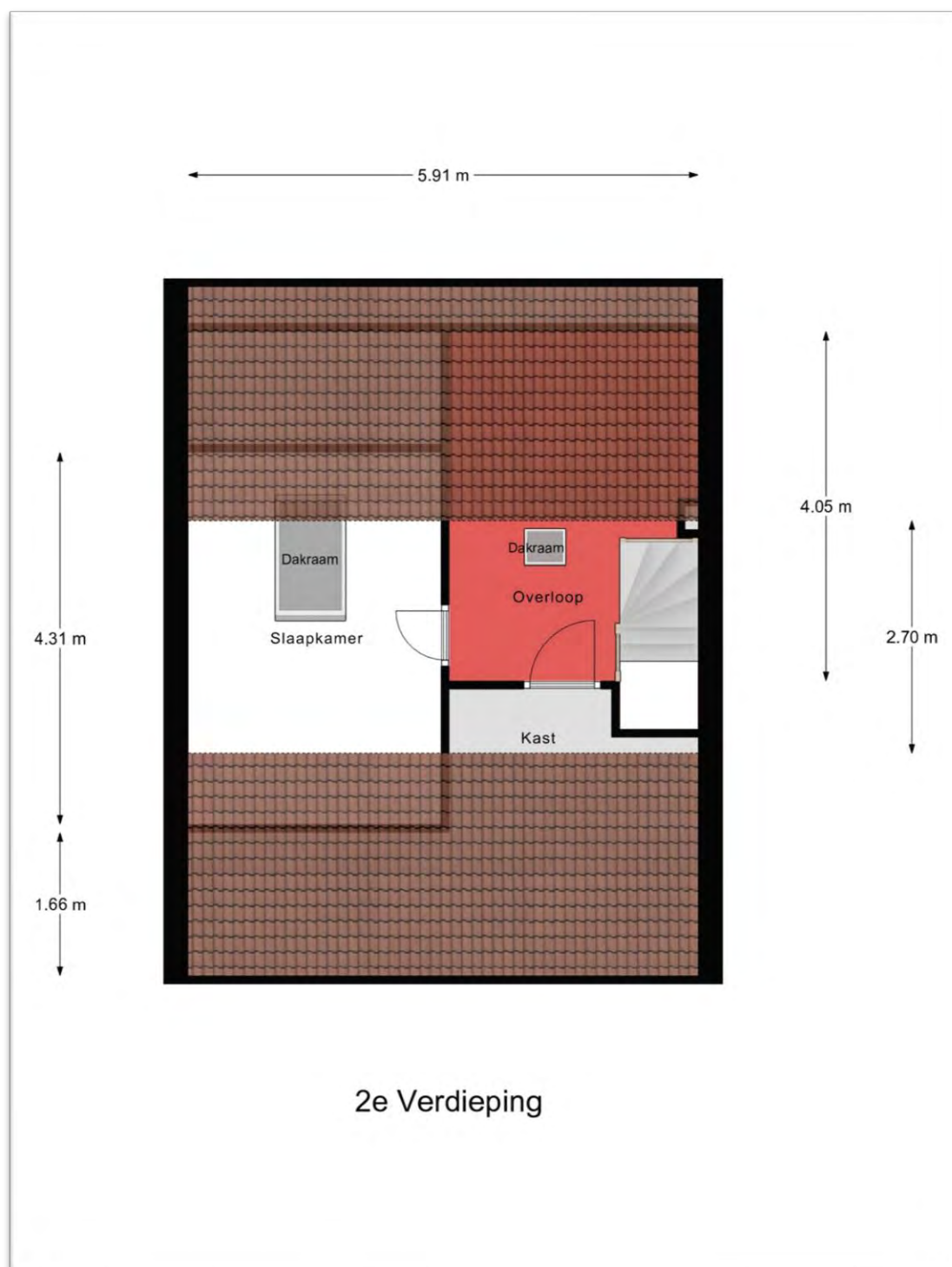


## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:





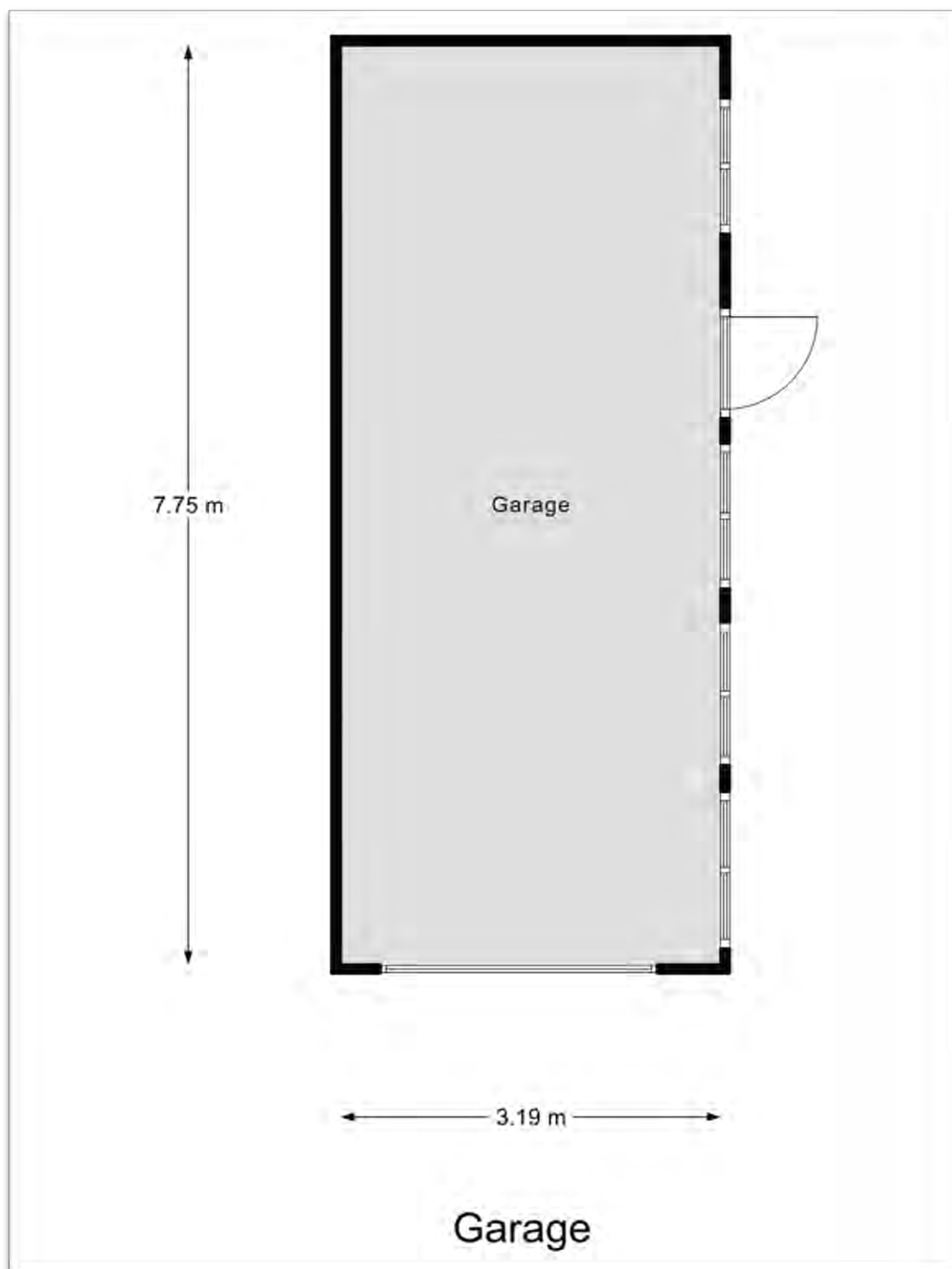
## PLATTEGRONDEN:

---



## PLATTEGRONDEN:

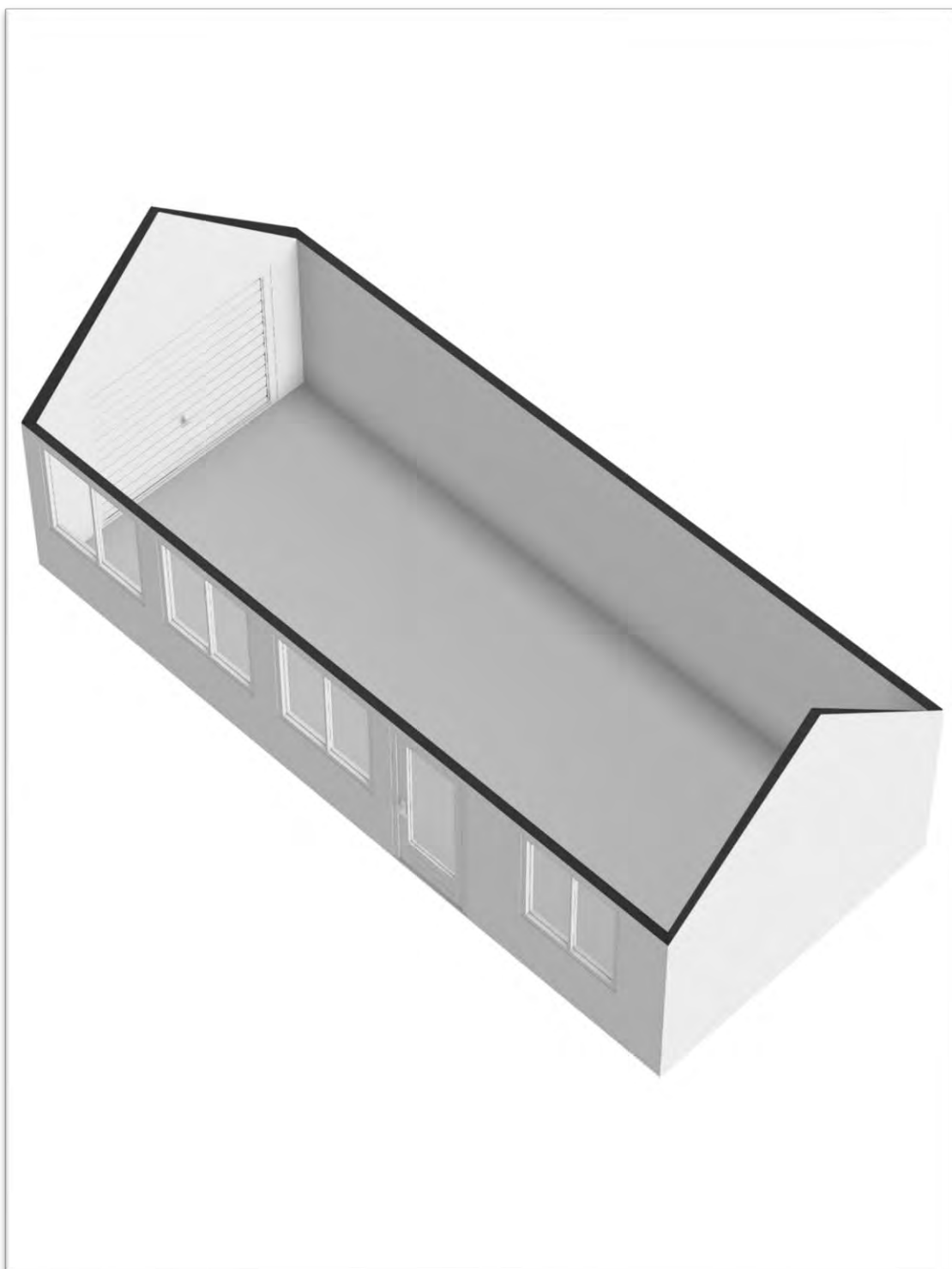
---



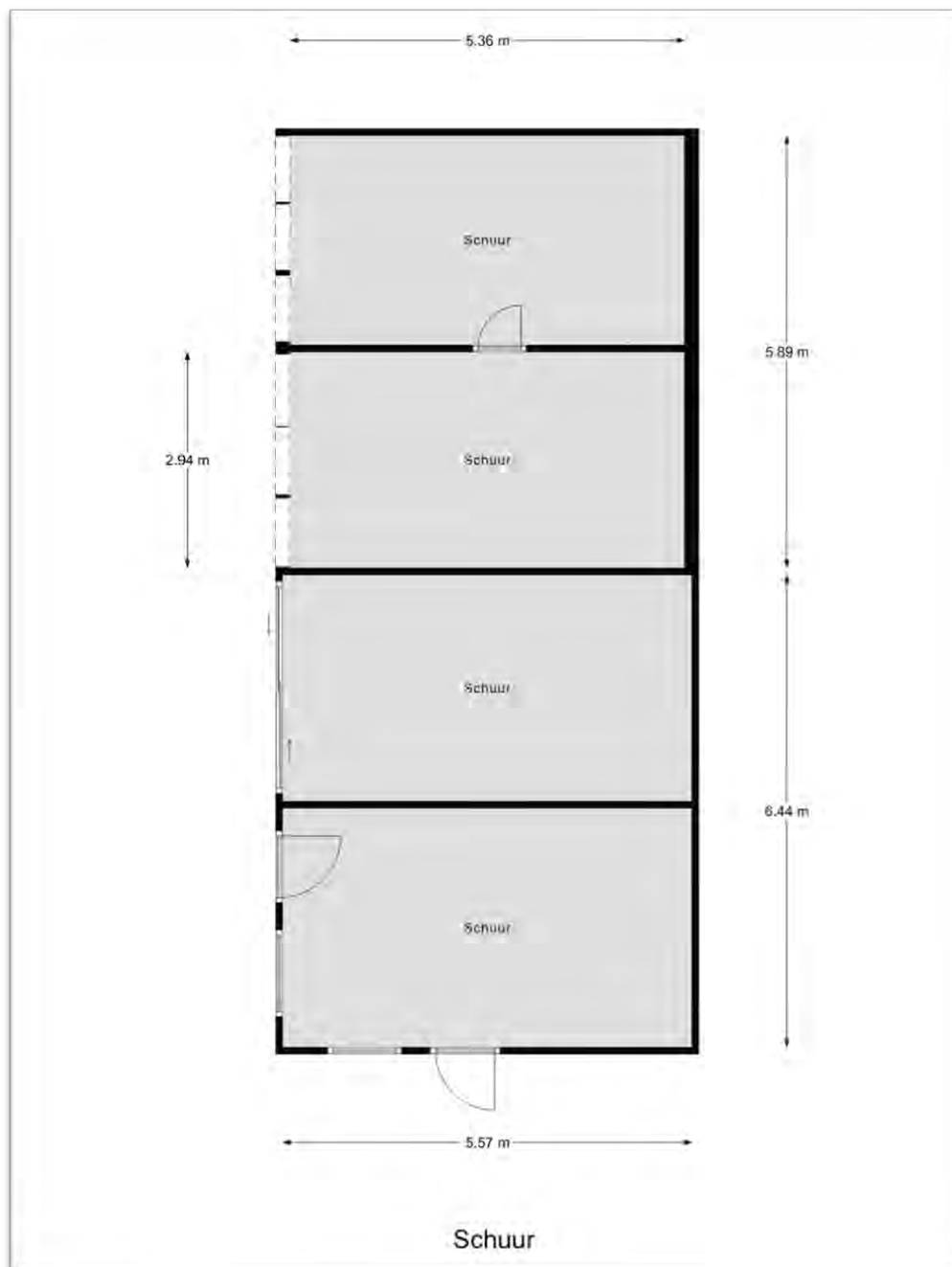


## PLATTEGRONDEN:

---



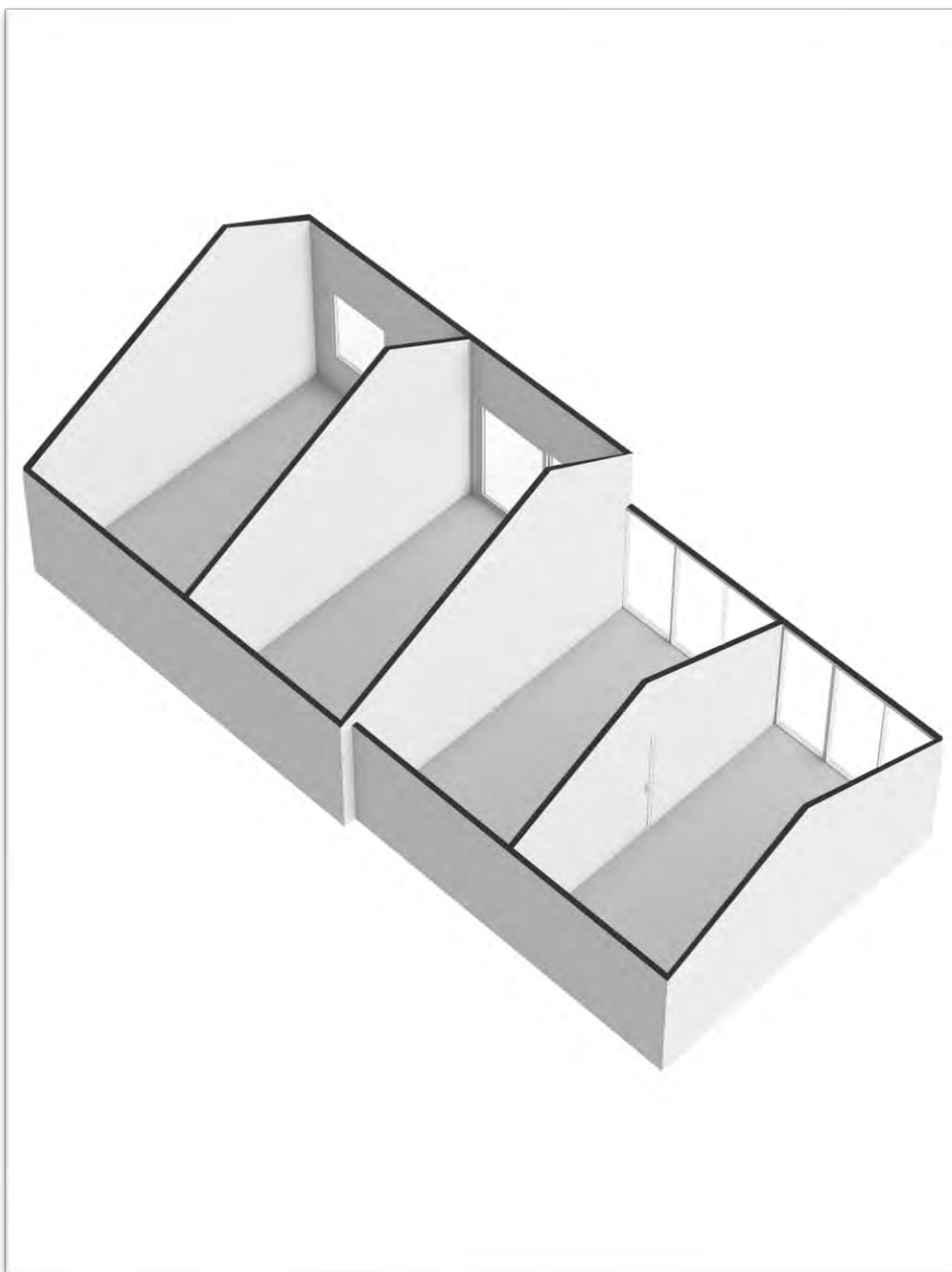
## PLATTEGRONDEN:





## PLATTEGRONDEN:

---



## KADASTRALE KAART:







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

### Een gemeente met natuur en ruimte

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

### Goed bereikbaar en centraal gelegen

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

### Sterke gemeenschappen en bruisende evenementen

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

### Rijke historie

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

## PLAATS: PANNINGEN

---



Panningen is een bruisend dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in het hart van Noord-Limburg. Met een breed aanbod aan voorzieningen, een rijke historie en een centrale ligging is Panningen hét middelpunt van de regio.

### Huis van de Gemeente

Panningen is de administratieve kern van Peel en Maas en huisvest het moderne Huis van de Gemeente. Dit eigentijdse gebouw is meer dan alleen een gemeentehuis; het is een ontmoetingsplek voor inwoners en ondernemers, met ruimte voor bijeenkomsten, werkplekken en dienstverlening.

### Rijke Historie

Panningen, vroeger bekend als Kepèl, heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. De naam "Kepèl" verwijst naar een oude kapel die ooit op deze plek stond. In de 19e en 20e eeuw groeide het dorp uit tot een belangrijk handelscentrum, mede dankzij de bloeiende landbouw en handel. Van oudsher staat Panningen bekend om zijn baksteenindustrie. Tegenwoordig is er ten noorden van de kom van Panningen een groot regionaal industrieterrein gevestigd. Het is 65 ha groot en wordt nog uitgebreid. Aan de westelijke rand van het centrum is een bedrijvenpark gesitueerd. Tegenwoordig is Panningen een levendige kern met een mix van historische elementen en moderne ontwikkelingen.

### Uitstekende Bereikbaarheid

Dankzij de centrale ligging in Noord-Limburg is Panningen goed bereikbaar. Het dorp ligt dichtbij de A67 en A73, waardoor steden als Venlo, Roermond en Eindhoven snel te bereiken zijn. Daarnaast zijn er goede busverbindingen die Panningen verbinden met omliggende dorpen en steden.

### Voorzieningen en Activiteiten

Panningen heeft een uitgebreid winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en tal van sport- en recreatiemogelijkheden. Van grote supermarkten en speciaalzaken tot leuke boetieks en restaurants, er is voor ieder wat wils. Het dorp heeft daarnaast een bioscoop, een theater en een cultureel centrum waar regelmatig evenementen worden georganiseerd.

Panningen combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Het is een plek waar je kunt wonen, werken en ontspannen in een dynamische en gastvrije omgeving!



*plaats voor*

NOTITIES



*plaats voor*

NOTITIES





## Geachte belangstellende,

## TER AFSLUITING

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

De omschrijving van het object met foto's, informatie, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc.

Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar de Algemene Consumenten Voorwaarden van Vastgoed Nederland welke van toepassing zijn. Deze voorwaarden kun je inzien op [www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden](http://www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden) of scan even de QR code.

**Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar**



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



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



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

Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor jou! Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

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

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

**Vastgoed  
Ned.**

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

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

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

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

Meer weten over Vastgoed Nederland? Kijk op [www.vastgoednederland.nl](http://www.vastgoednederland.nl) of scan de QR code.

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



## Je eigen woning verkopen?

### **Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?**

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

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

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

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

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

Voor ons heel normaal.

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



## OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

### **Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?**

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

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

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

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

### **Hoe werkt dat precies?**

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

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

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

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

### **Wat moet je weten?**

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

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

### **Wanneer is het handig?**

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

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







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

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

### **Wat is Eerlijk Bieden precies?**

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

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

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

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

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

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

## VEELGESTELDE VRAGEN

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

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

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop.

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



## VEELGESTELDE VRAGEN

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

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.

Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen.

Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod.

Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen.

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

### 6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

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

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren.

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

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.





## 8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

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

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

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

Als je een financiering nodig hebt, krijg je verder nog te maken met:

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

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

Ja, dat kan. Je moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen.

Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in.

**Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.**



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



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



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



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



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



Wij kunnen je als  
**verhuurmakelaar**  
ontzorgen



Heb jij een koopwoning,  
wil je verhuizen maar heb je  
je droomwoning  
nog niet gevonden?  
Dan is dit dé oplossing!  
[www.matchjouwwoning.nl](http://www.matchjouwwoning.nl)

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



Wij kunnen het gehele traject  
**mantelzorgwoningen** voor u verzorgen



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







# Maison<sup>®</sup>

## MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



Jouw eigen verkoopteam

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



**Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas**  
Industrieterrein 40 | 5981 NK Panningen  
077 3082946  
ph@maisonmakelaars.nl  
[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

