

TE KOOP


Maison[®]
MAKELAARS



HUNSEL

Kraakstraat 22



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 559.000 k.k.

BOUW

Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1935
Ligging	In woonwijk
Huidige bestemming	Wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	178 m2
Inhoud	712 m3
Perceeloppervlakte	530 m2

INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel, houtkachel, airco
Bouwjaar	2018
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	Dak, muur, spouw, vloer, volledig dubbel glas
Energie label	B

BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Oost
Garage	Vrijstaand steen

OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze prachtig gerenoveerde jaren '30 woning combineert authentieke charme met stijl en hedendaags wooncomfort. Vanaf het moment dat je hier binnenloopt, voel je de warme sfeer en zie je het vakmanschap waarmee de woning is gemoderniseerd met behoud van de originele details. De ruime woonkamer ademt karakter dankzij de typische jaren '30 erker, hoge plafonds en de sfeervolle houtkachel die uitnodigt tot lange avonden bij het haardvuur. Aan de achterzijde ligt de landelijke keuken, voorzien van een gezellige schouw en alle moderne gemakken. Achter de keuken bevindt zich nog een praktische bijkeuken, ideaal met een extra keukenblokje en bergruimte. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers waarvan twee royale kamers en een derde, compacte kamer die perfect dienst kan doen als werk- of kinderkamer. De badkamer is stijlvol en praktisch ingericht met een inloofdouche en een ligbad, een fijne plek om te ontspannen na een lange dag. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar over de gehele lengte een dakkapel is geplaatst. Hierdoor geniet je van veel natuurlijk licht en een fantastisch uitzicht over de achterliggende landerijen. De zichtbare dakspanten geven deze ruimte extra karakter. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden om één of twee extra slaapkamers of een werk- of hobbyruimte te realiseren. De achtertuin is een waar buitenparadijs: ruim, groen en met optimale privacy. Onder de grote plataanboom geniet je van de schaduw in de zomer, terwijl de loungehoek met buitenkeuken uitnodigt tot lange avonden met familie en vrienden. De ruime garage maakt het geheel compleet. Of je nu wilt ontspannen, tuinieren of genieten van het uitzicht, hier kan het allemaal!



ALGEMEEN:

De woning ligt aan een doorgaande weg, maar dankzij de uitstekende isolatie en de royale, diepe achtertuin geniet je binnen en buiten van verrassend veel rust en privacy. Hunsel is een charmant en groen dorp in de gemeente Leudal op korte afstand van de A2, waardoor steden als Weert, Roermond, Eindhoven en Maastricht eenvoudig te bereiken zijn. De landelijke omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen met uitgestrekte natuur en fraaie boerderijen in de omgeving. In het dorp ligt een basisschool op loopafstand van de woning en een bakker bevindt zich aan de overkant van de straat. Voor de weekboodschappen en overige voorzieningen liggen omliggende kernen als Ittervoort en Ell op korte afstand. Dankzij deze centrale ligging combineert Hunsel het landelijke wonen met een verrassend snelle toegang tot provinciale wegen en snelwegen.

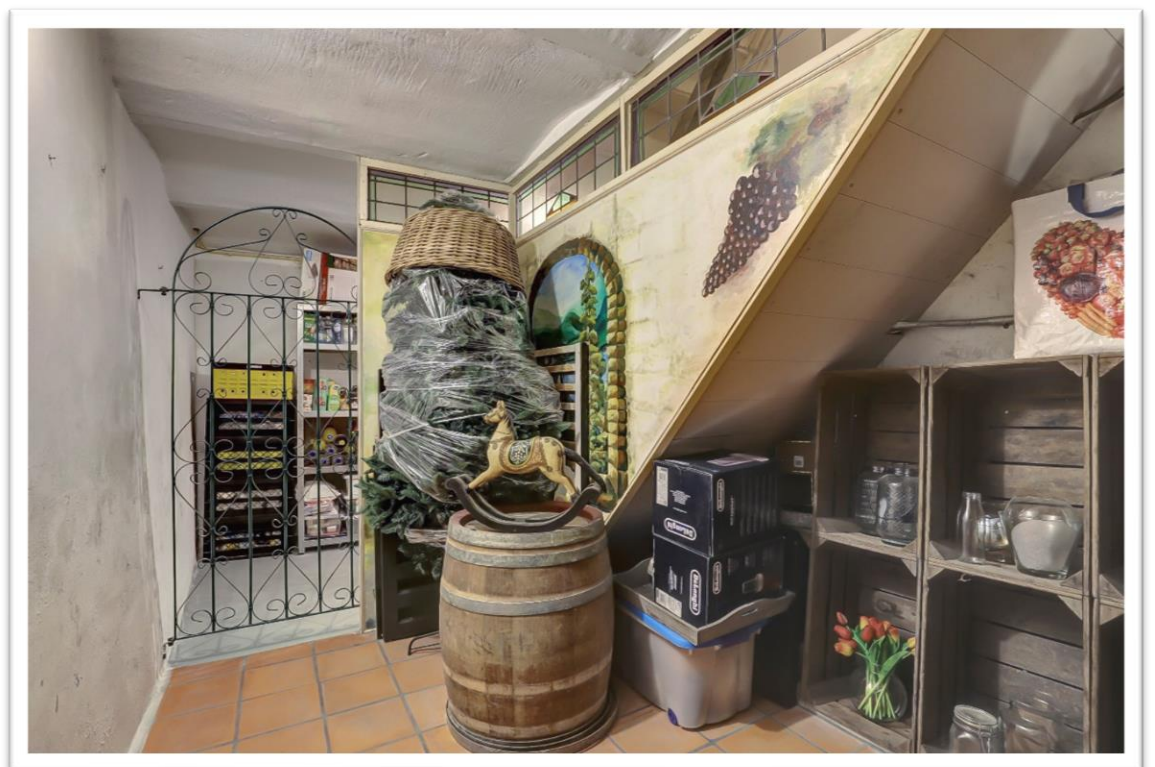
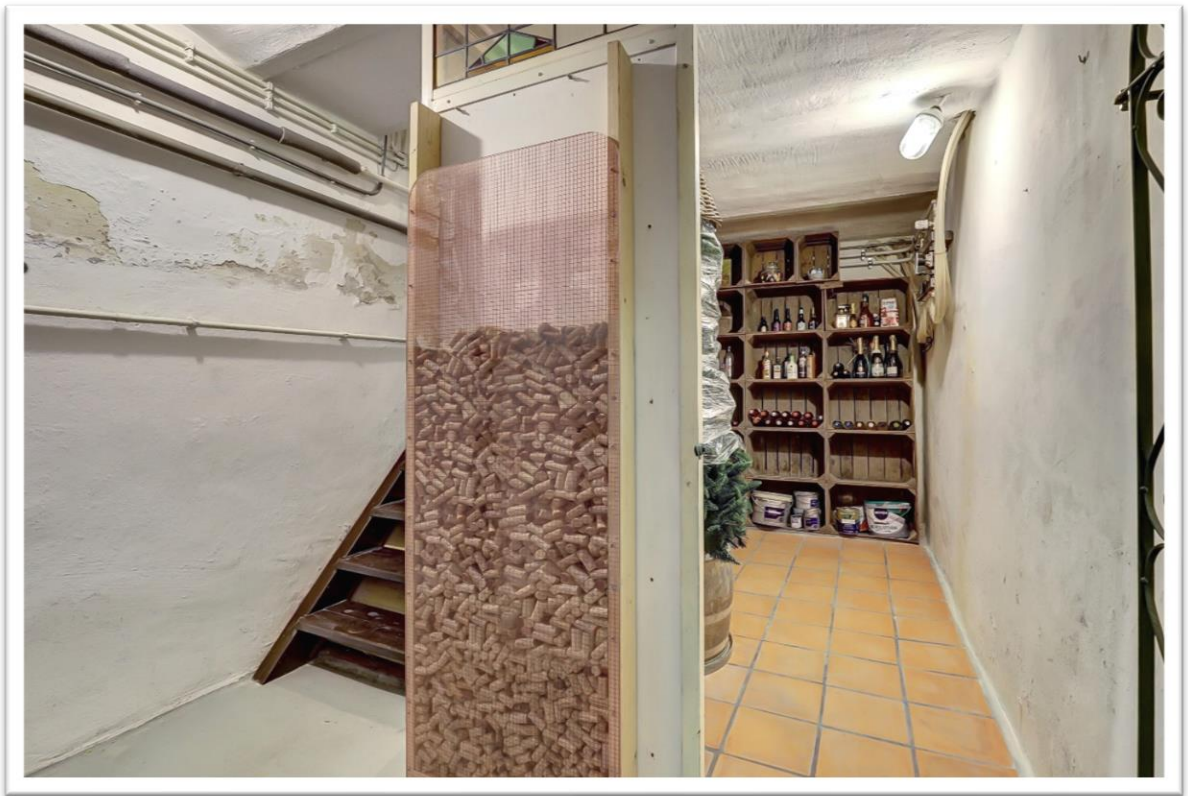


BEGANE GROND:

ENTREE

Via een charmant paadje door de verzorgde voortuin, omheind door sierlijke hekjes en groene heggen, wandel je naar de prachtige voordeur. Deze is nog maar anderhalf jaar geleden vernieuwd geheel in jaren '30 stijl, maar met het comfort van nu. De hal verwelkomt je met een originele authentieke tegelvloer, die uitzonderlijk goed bewaard is gebleven en meteen karakter toevoegt. In de houten kast bevindt zich de meterkast met glasvezelaansluiting, terwijl een handige garderobekast zorgt voor een opgeruimde entree. Achter een deur ligt de trap naar de kelder waar een stalen poortje toegang geeft tot de wijnkelder. De ruimte is ideaal voor het bewaren van wijn maar natuurlijk ook voor voorraad of andere spullen. In de kelder is ook de verdeler van de vloerverwarming geplaatst en bovenaan bij de trap hangt de Nefit CV ketel (2018).



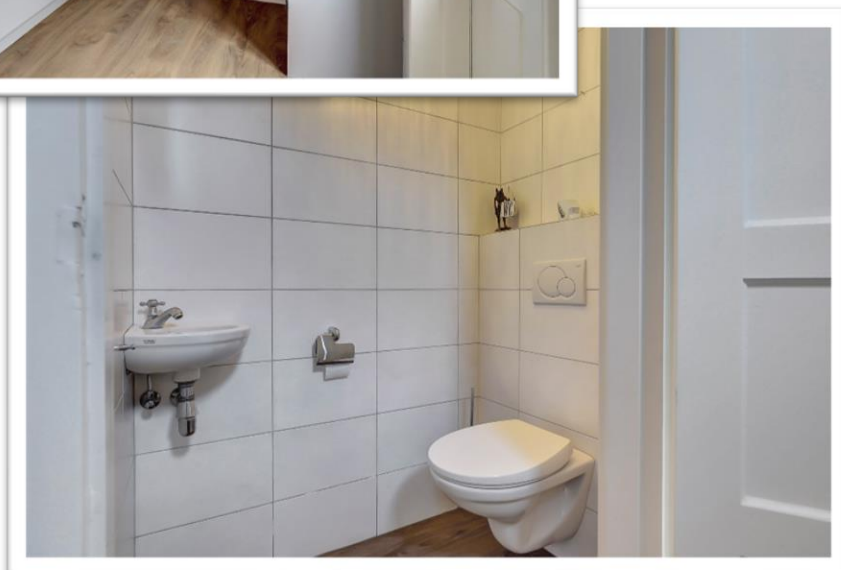
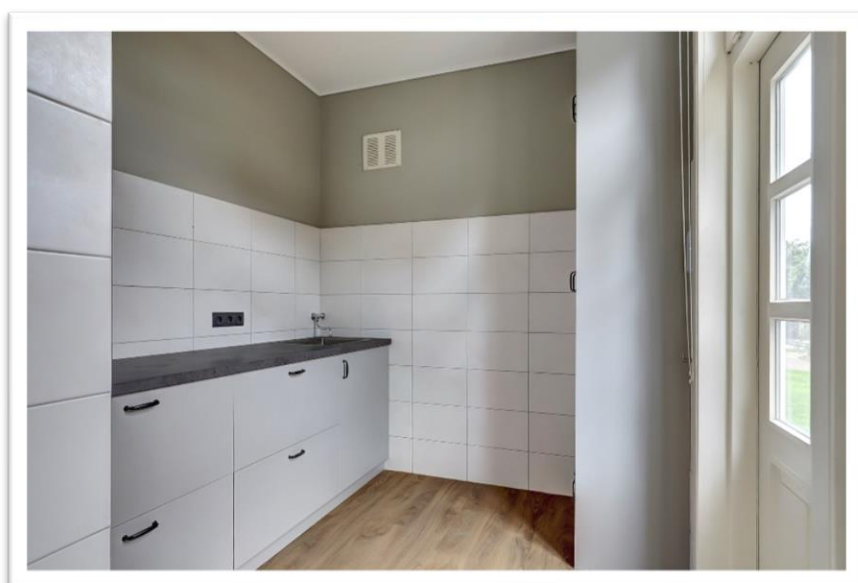
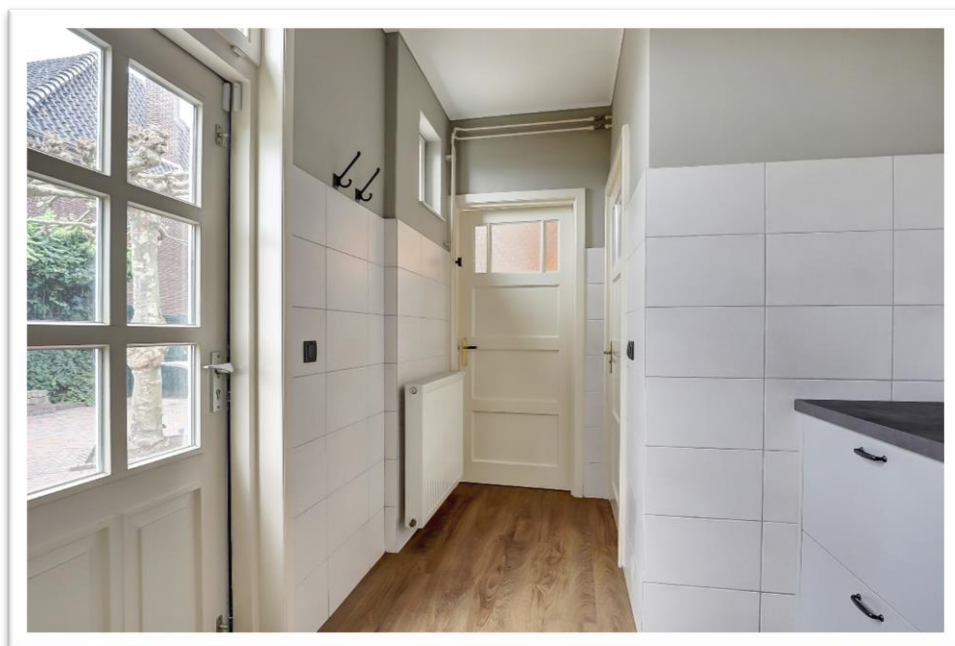


KEUKEN

Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkeuken, het hart van het huis. Hoewel de keuken al meer dan vijftien jaar geleden is geplaatst, oogt ze nog steeds tijdloos en sfeervol. De landelijke kastfronten, gecombineerd met het donker granieten werkblad, geven de ruimte een warme, huiselijke uitstraling. Kookliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met maar liefst zes gaspitten, een dubbele oven en een combimagnetron. Verder is de keuken uitgerust met een grote koelkast, vaatwasser en een praktische muurkast voor extra opbergruimte. Er is voldoende plek voor een eettafel en een airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Achter de keuken ligt een praktische bijkeuken met een wasbak, inbouwkasten en een toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. Zowel vanuit de keuken als de bijkeuken stap je zo de achtertuin in, een fijne verbinding tussen binnen en buiten.







WOONKAMER

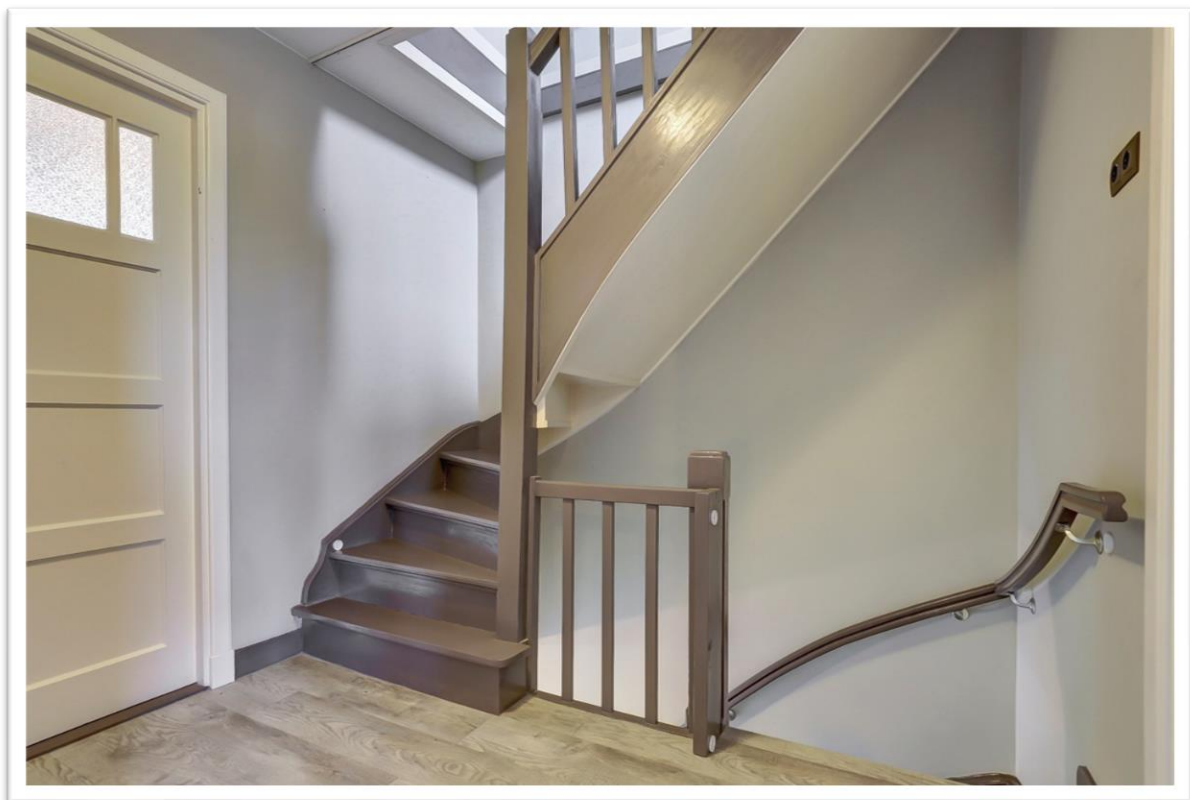
De woonkamer ademt pure jaren '30 charme en is tot in de details perfect gestyled. De houtkachel vormt het warme middelpunt van de ruimte, waar je 's avonds heerlijk bij kunt ontspannen. De erker aan de voorzijde vangt het zonlicht vanuit het zuidwesten, waardoor de woonkamer een prettige, lichte sfeer heeft. Op warme dagen kun je de markies buiten uitrollen en de rolluikjes sluiten voor verkoeling en privacy. Aan de achterzijde zorgt de openslaande deur voor een directe verbinding met het terras onder de plataanboom, een prachtige plek om te genieten van de rust en het uitzicht. Zowel de woonkamer als de keuken en de bijkeuken en toilet zijn afgewerkt met een pvc-vloer in houtmotief en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor zowel comfort als een stijlvolle uitstraling.





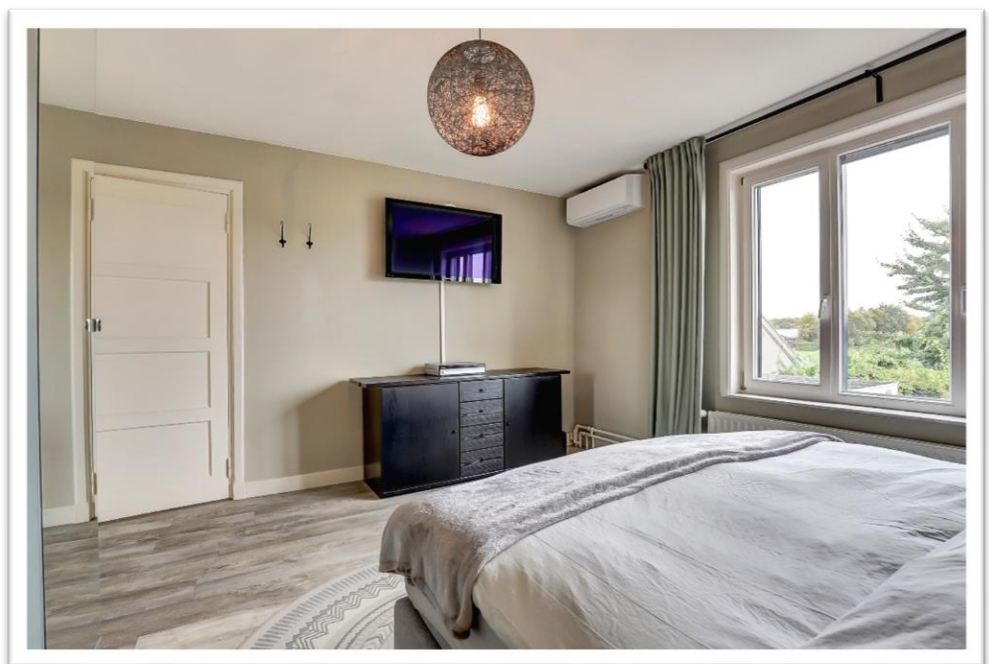
VERDIEPING:

Via de authentieke houten trap in een warme, donkere kleur kom je op de eerste verdieping, waar de combinatie van sfeer en functionaliteit direct opvalt. De overloop en de drie slaapkamers zijn allemaal afgewerkt met een pvc-vloer in houtmotief.

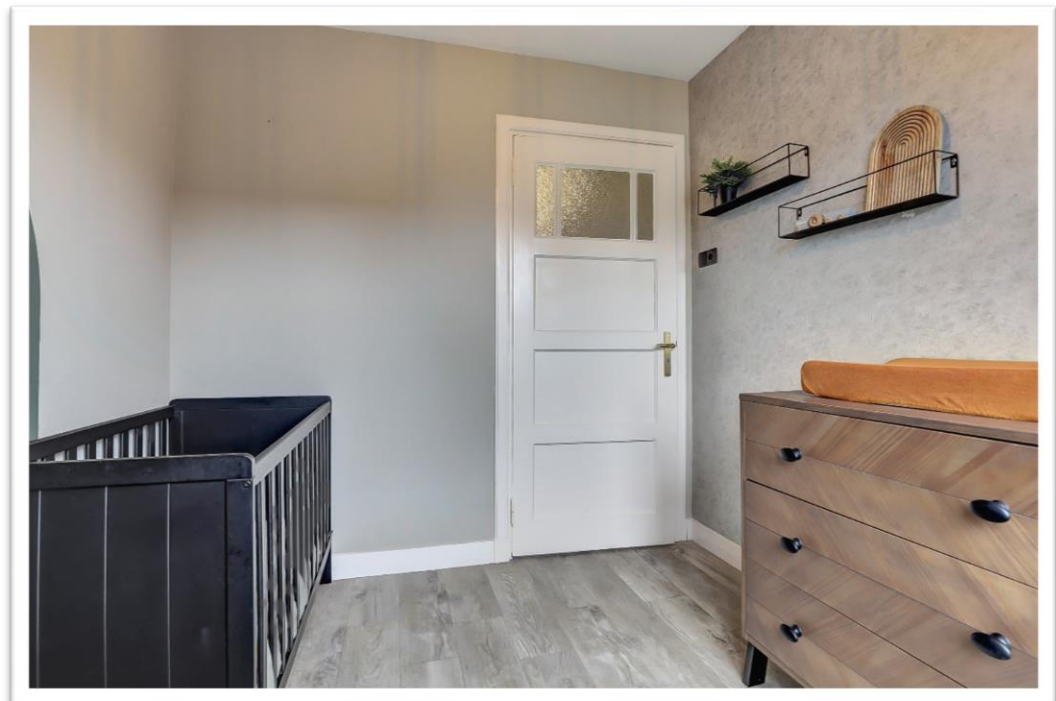


SLAAPKAMERS

De twee grootste slaapkamers zijn ongeveer gelijk van afmeting en beide heerlijk licht. De slaapkamer aan de voorzijde heeft twee ramen én een deur naar een charmant balkon waar je op zonnige dagen even naar buiten kunt stappen. Alle ramen en de balkondeur zijn voorzien van (elektrische) rolluiken, zodat je het hier aangenaam koel en donker kunt houden. De slaapkamer aan de achterzijde is minstens zo fraai, met een grote raampartij en twee draaikiëpramen die niet alleen voor veel licht zorgen maar ook voor een fantastisch uitzicht over de uitgestrekte landerijen. Elke ochtend wakker worden met zo'n uitzicht is een cadeautje. Zowel deze kamer als de kamer aan de voorzijde zijn uitgerust met een airco zodat het hier altijd comfortabel slapen is. De derde slaapkamer is wat kleiner, maar daardoor juist knus en veelzijdig. Perfect als babykamer, kinderkamer of thuiswerkplek. Ook hier is een draaikiëpraam met rolluik aanwezig.



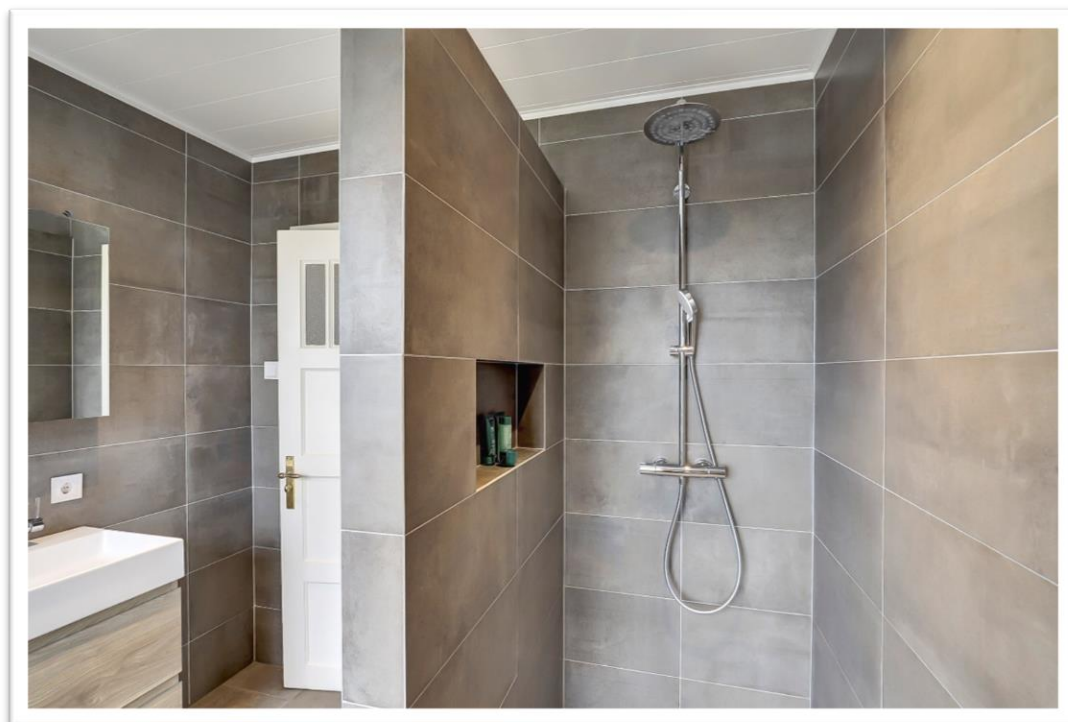




BADKAMER

De badkamer is praktisch en sfeervol ingericht met alles wat je nodig hebt voor een comfortabel dagelijks ritueel. De ruime inloofdouche heeft zowel een grote regendouche als een handdouche en in de ingebouwde nis is plek voor shampoo en zeep. Daarnaast is er een ligbad om heerlijk in te ontspannen en een dubbele wastafel met opbergmeubel, zodat er voor iedereen genoeg ruimte is. De elektrische designradiator zorgt voor een behaaglijke temperatuur, ook op koude ochtenden. Wat deze badkamer extra bijzonder maakt is het vrije uitzicht over de achterliggende landerijen. Je geniet van het licht en het uitzicht zonder inkijk van burens. Voor extra privacy kun je de rolluiken bij de draaikiëpvensters sluiten. De afwerking in rustige natuurtinten geeft de ruimte een kalme sfeer waarin je helemaal tot rust komt.



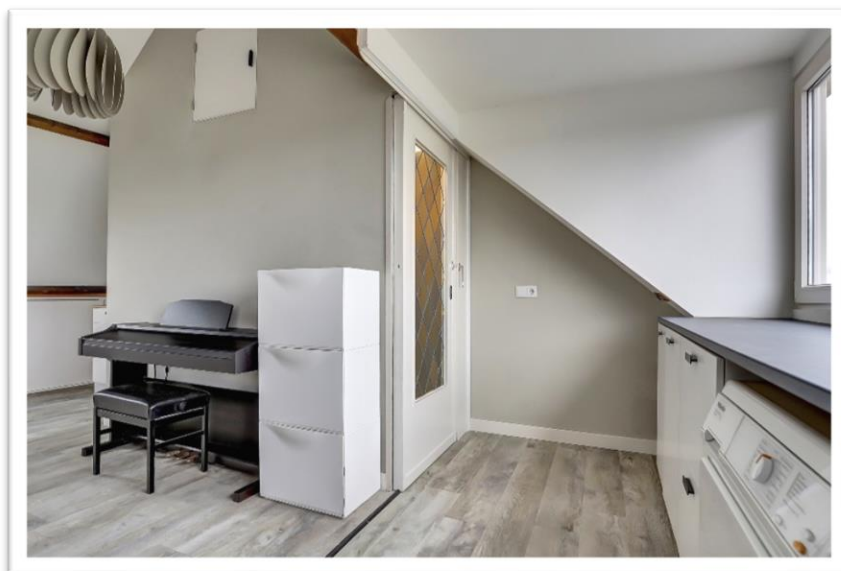


ZOLDER:

De zolder is bereikbaar met een vaste trap. Bovenaan word je verwelkomd door een prachtige glas-in-loodschuifdeur die direct de sfeer van de jaren '30 oproept en de zolder een uniek karakter geeft.

Zodra je de ruimte betreedt, valt je oog meteen op het indrukwekkende uitzicht. De grote dakkapel strekt zich uit over de volledige lengte van de zolder en bestaat uit maar liefst zes ramen, waarvan vier draaikiepramen. Hierdoor baadt de ruimte in natuurlijk daglicht en geniet je van een panoramisch uitzicht over de achterliggende landerijen, elke dag weer anders maar altijd prachtig. De dakspanten zijn bewust in het zicht gelaten, wat de zolder een robuuste en sfeervolle uitstraling geeft. Dankzij de handige indeling kun je hier met gemak één of twee extra slaapkamers creëren of juist kiezen voor een royale werk- of hobbyruimte waar rust en inspiratie samenkomen. Een compact keukenblokje met warm en koud water maakt de ruimte extra veelzijdig. De aansluitingen hiervan bieden bovendien de mogelijkheid om hier eenvoudig een tweede badkamer te realiseren. Ook de witgoedaansluitingen bevinden zich op deze verdieping, praktisch en uit het zicht. De aanwezige airco kan zowel koelen als verwarmen, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel vertoeven is. Ook op de zolder ligt een pvc vloer.





TUIN:

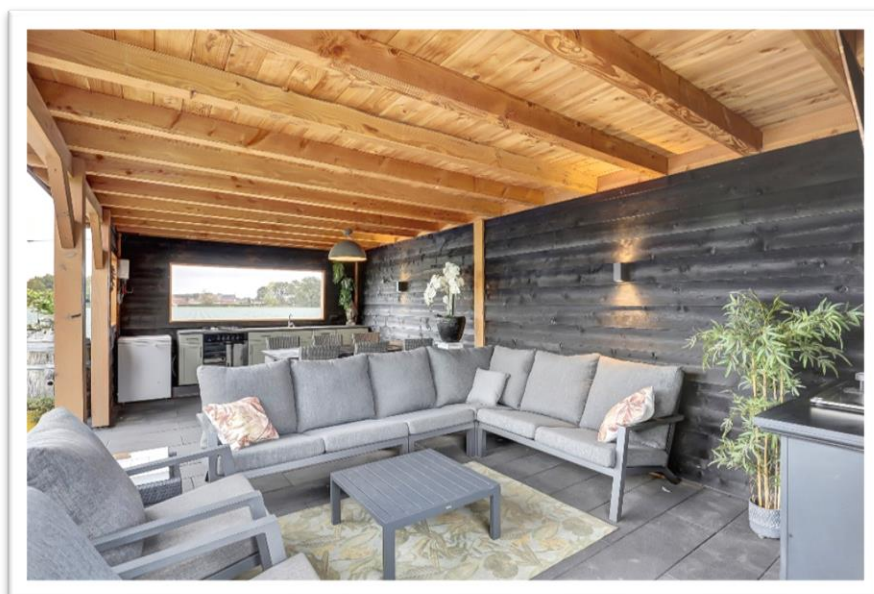
Zodra je via de keuken, de bijkeuken of de woonkamer naar buiten stapt, kom je in een prachtige tuin die helemaal is ingericht op genieten. Direct achter de woning staat een imposante plataanboom, waaronder een gezellig terras is aangelegd. Deze boom is niet alleen een sfeermaker maar zorgt op warme zomerdagen ook voor heerlijke natuurlijke schaduw, waardoor het binnen in huis aangenaam koel blijft. Via het tuinpad wandel je verder naar achteren en onderweg ontdek je steeds weer nieuwe hoekjes. Druivenstruiken groeien sierlijk langs een tweede zithoekje, een houtopslag waar je veel hout in kwijt kunt voor de kachel, een enorme boom die voor karakter zorgt en een lief appelboompje dat elk jaar weer voor een vleugje landelijke charme zorgt.

Achter in de tuin ligt de loungeplek, een waar paradijs voor liefhebbers van het buitenleven. Hier kun je urenlang genieten van het vrije uitzicht over de landerijen, dat telkens verandert met de seizoenen. De ruimte is voorzien van een buitenkeuken met wasbak en keukenkastjes (het gasfornuis is nog niet aangesloten), een grote eettafel voor lange zomeravonden én zelfs een zitgedeelte met bank en televisie. Hier wordt binnenleven moeiteloos buitenleven: van borrels met vrienden tot rustige avonden onder de sterrenhemel. De tuin is verder aangelegd met gazon en rijke plantenborders, die het geheel een groene en verzorgde uitstraling geven. Via een poortje aan de achterzijde wandel je zo het platteland op. Verder is de tuin voorzien van buitenkranen, stopcontacten en verlichting, zodat je er ook 's avonds comfortabel van kunt genieten. Tot slot is er nog een grote garage, bestaande uit twee gedeeltes. In het voorste deel is ruimte om fietsen te stallen of zelfs een auto binnen te zetten, terwijl het achterste deel is ingericht als werkplaats, ideaal voor klussers of hobbyisten. Voor de garage ligt een oprit met dubbele poort waardoor je ook hier gemakkelijk in en uit kunt rijden. En tegen de gevel bij de oprit groeien twee perenbomen die perfect passen bij de landelijke sfeer. Deze tuin is echt een verlengstuk van de woning: ruim, groen, praktisch en vol beleving. Een plek waar elk seizoen zijn eigen charme heeft en waar buiten zijn vanzelfsprekend wordt.











OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel G. Dit is echter een verouderd energielabel. De woning heeft daarna nog allemaal nieuwe ramen gekregen en isolatie.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is volledig gerenoveerd met hoogwaardige materialen en behoud van de jaren '30 stijl.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2018, vier airco's die kunnen koelen en verwarmen en een houtkachel in de woonkamer. In de woonkamer, de keuken, bijkeuken en toilet is vloerverwarming aanwezig. De spouwmuren zijn nageïsoleerd en het dak is van binnen uit geïsoleerd. Op de garage liggen 10 zonnepanelen en op de overkapping nog 6.

LIGGING:

De woning ligt aan de doorgaande weg in Hunsel op loopafstand van de voorzieningen en vrij aan de achterkant.

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:



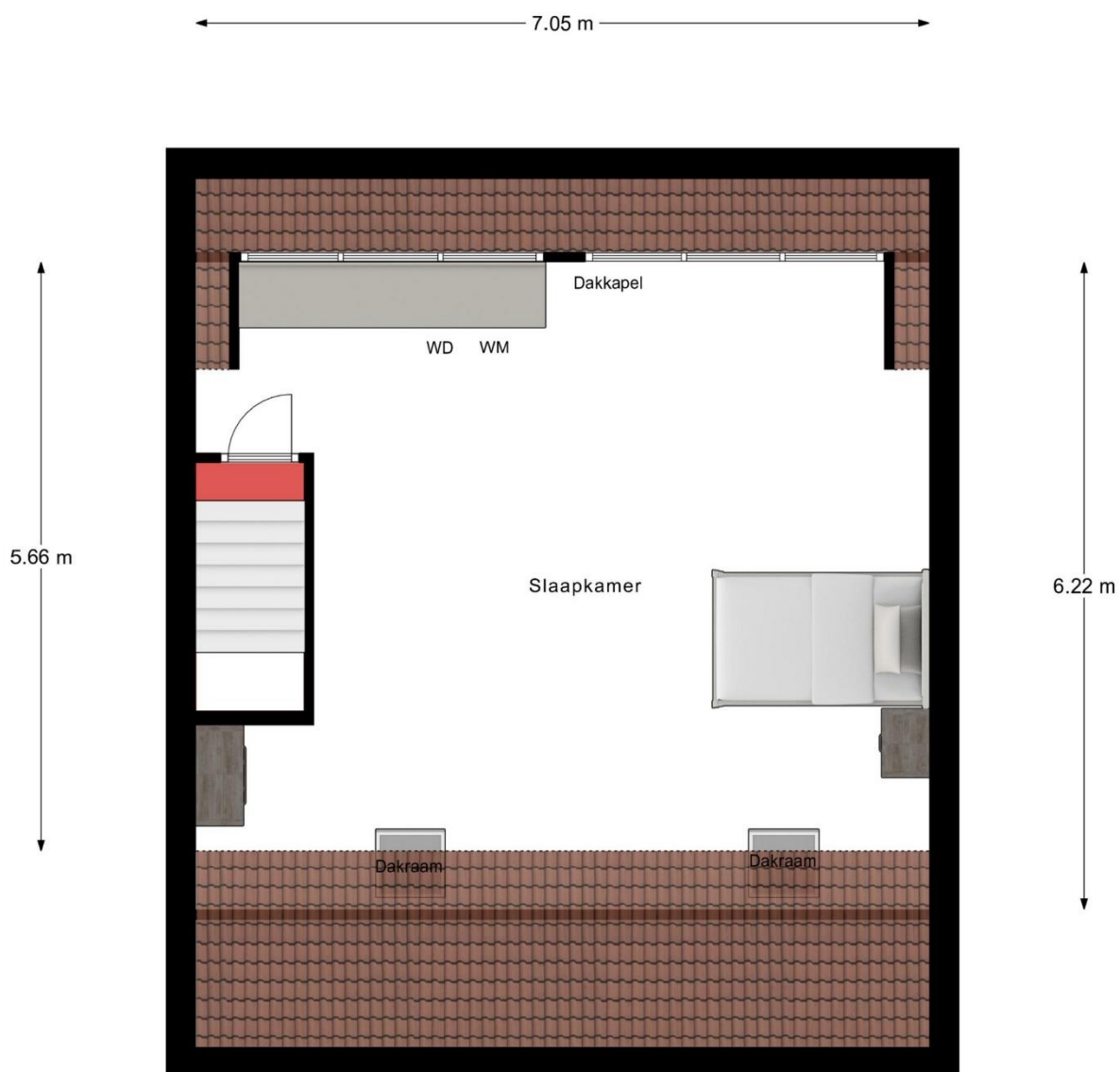
Begane Grond

PLATTEGRONDEN:



1e Verdieping

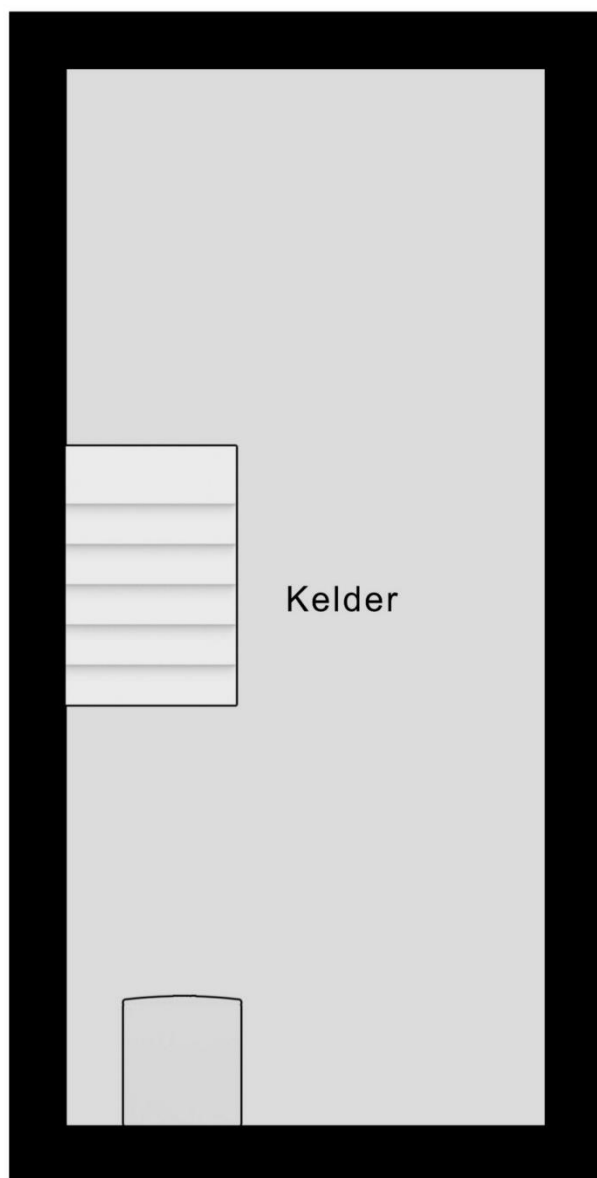
PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

PLATTEGRONDEN:

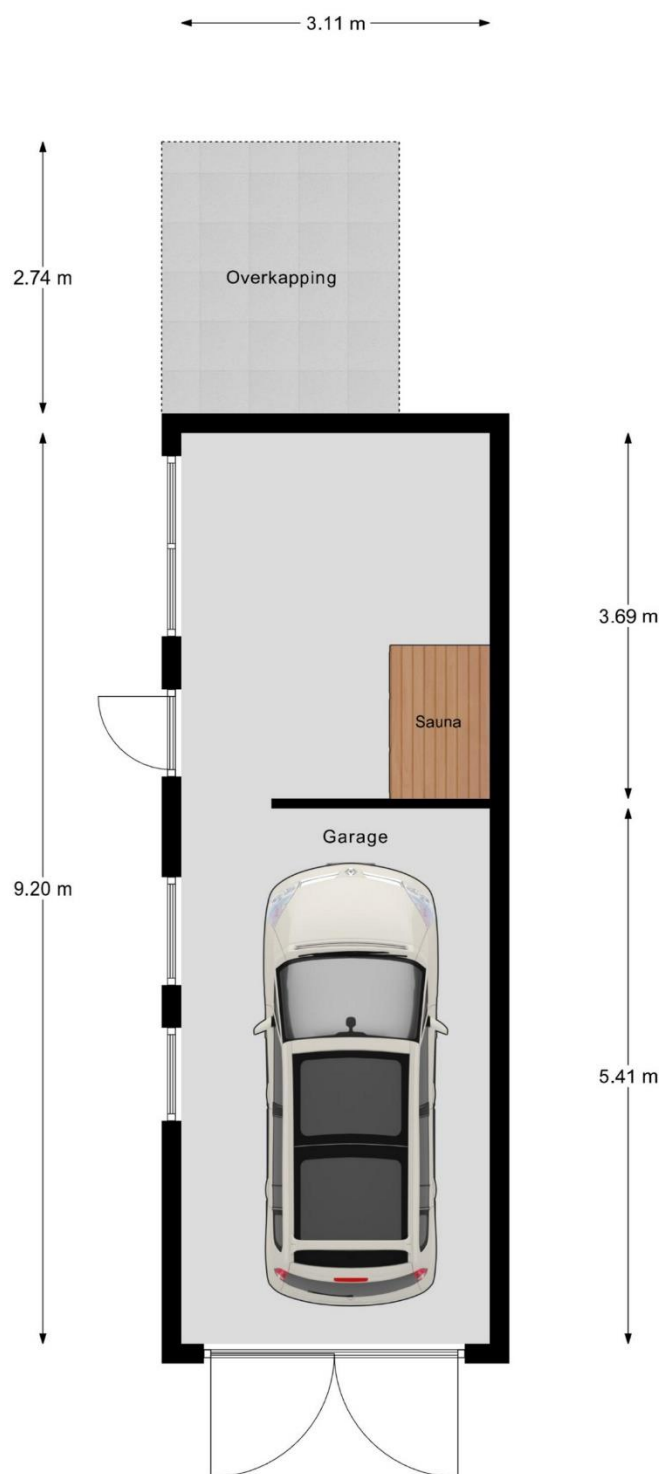
← 2.49 m →



↑
5.50 m
↓

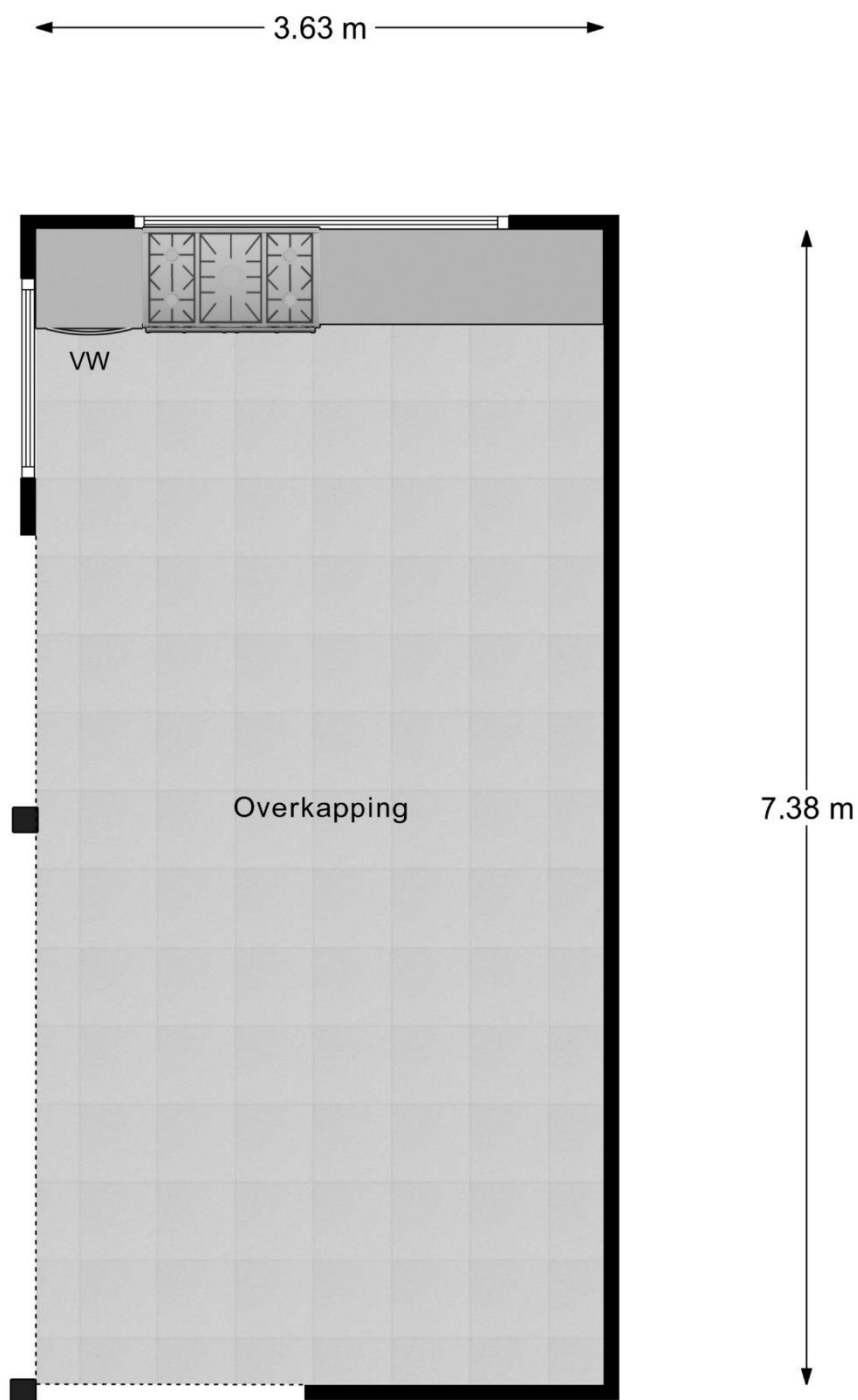
Kelder

PLATTEGRONDEN:



Garage

PLATTEGRONDEN:



Overkapping

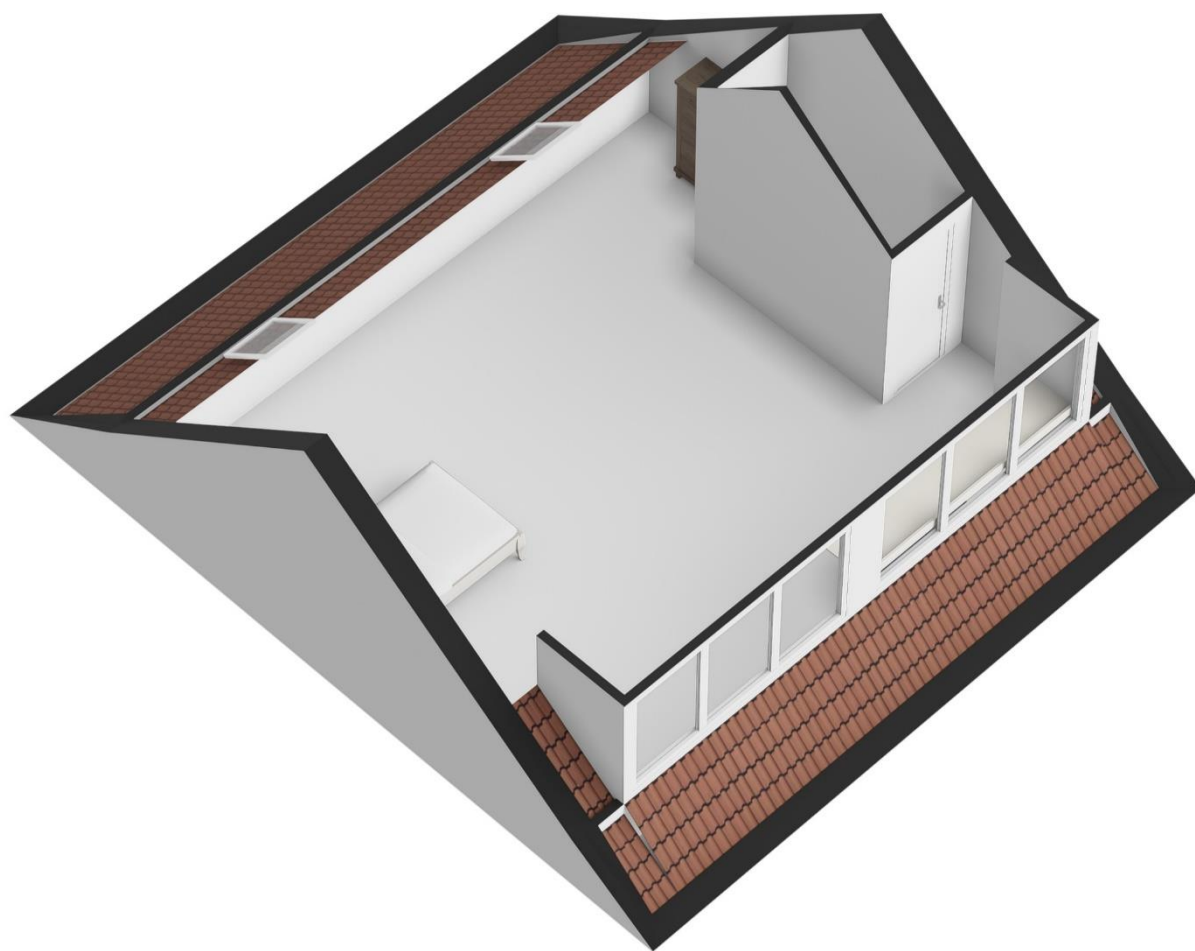
PLATTEGRONDEN:



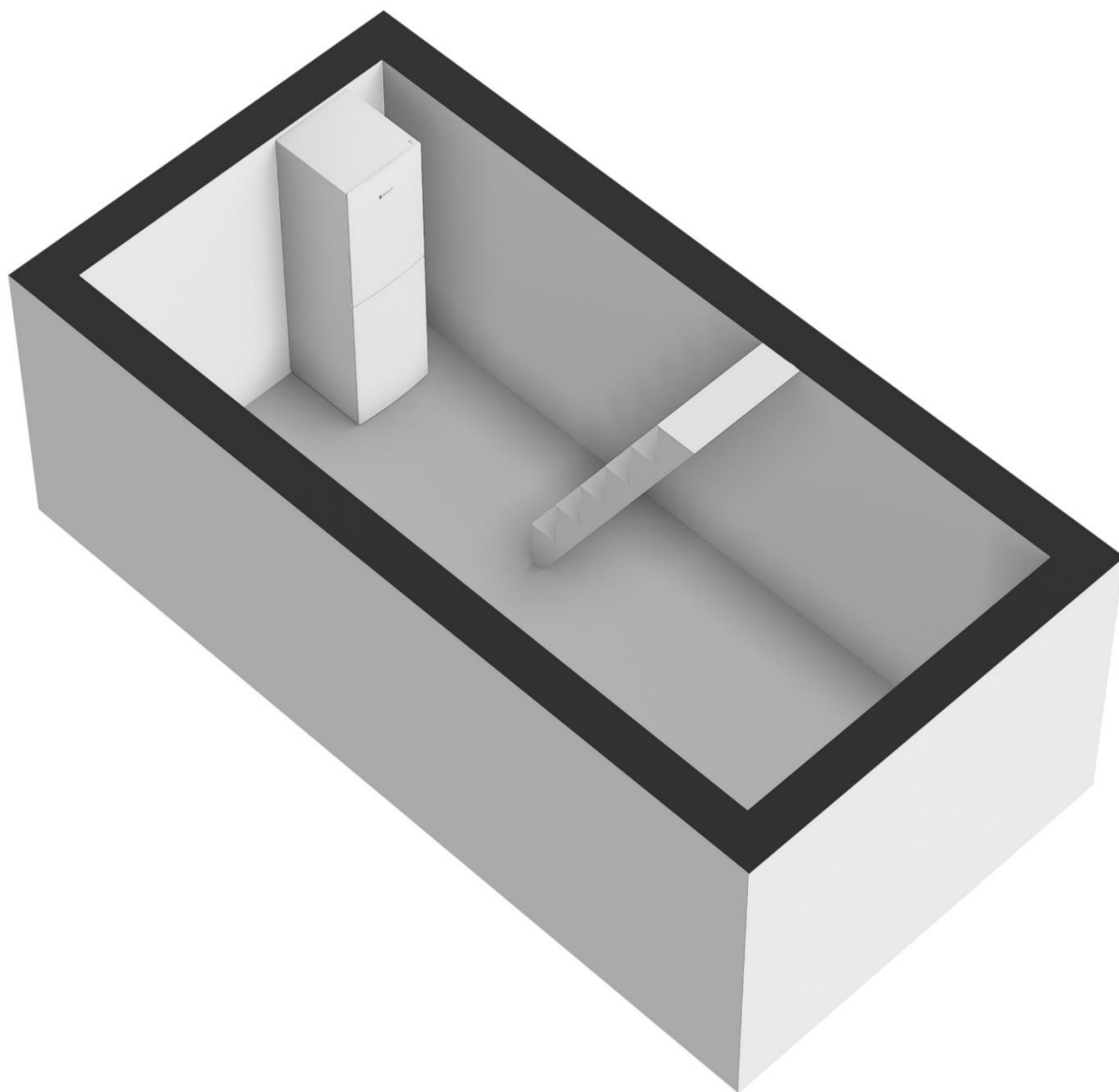
PLATTEGRONDEN:



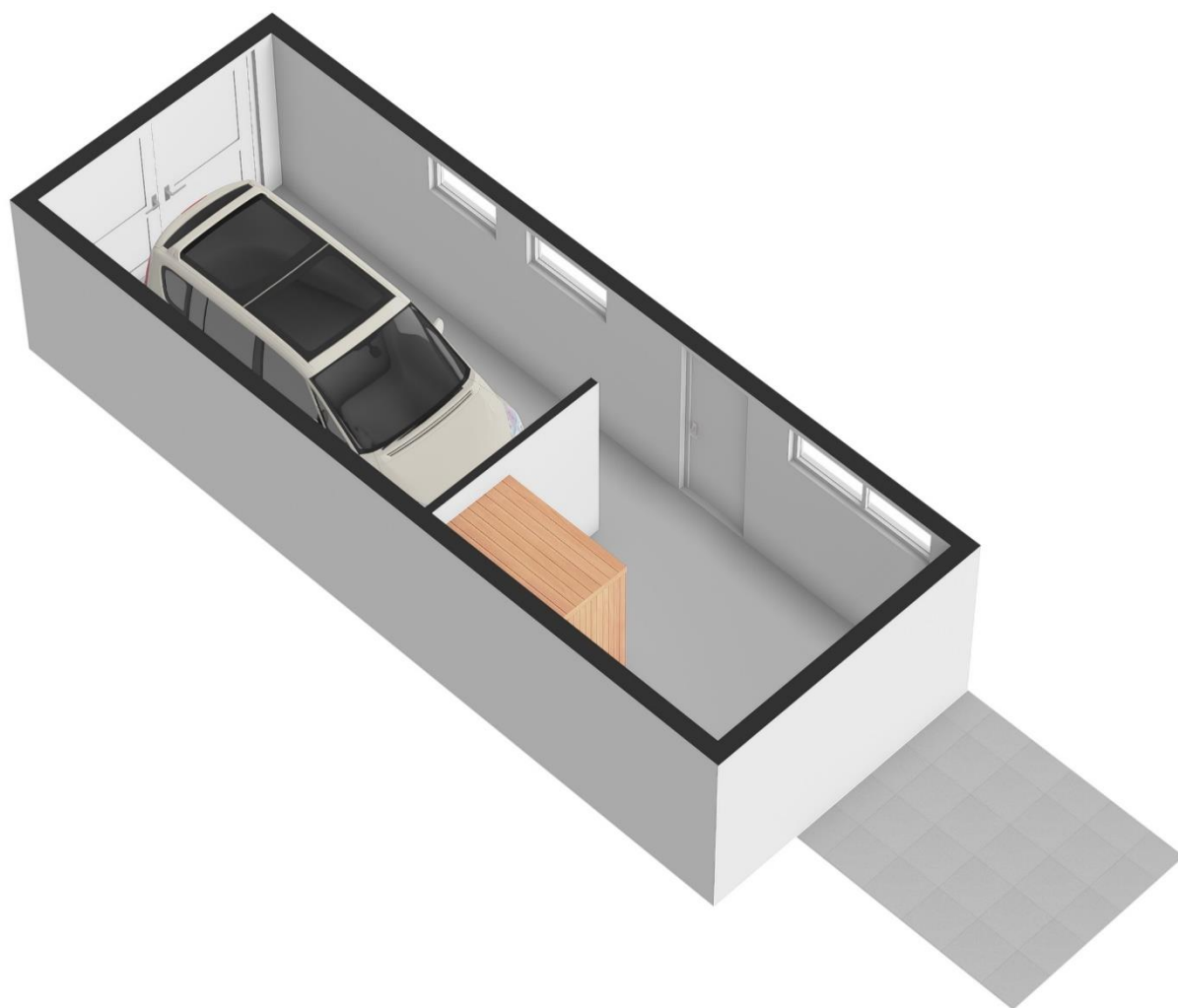
PLATTEGRONDEN:



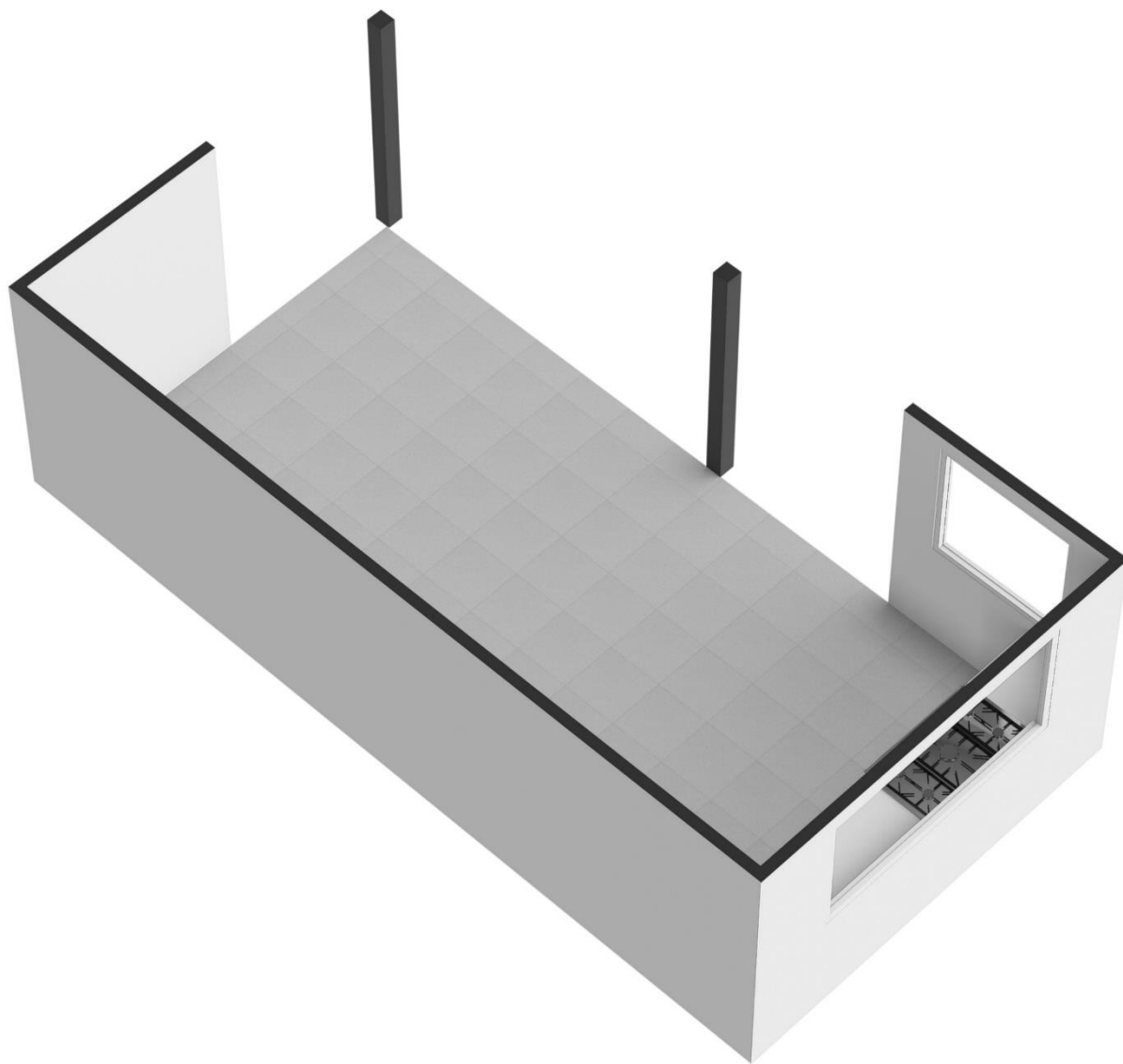
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:



plaats voor

NOTITIES



plaats voor

NOTITIES



Geachte belangstellende,

TER AFSLUITING

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

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

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

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

**Met vriendelijke groet,
Uw Maison Makelaar**



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



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



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

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

Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.

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

**Vastgoed
Ned.**

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

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

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

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

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

Samen sterker. Daar gaan wij voor.



Je eigen woning verkopen?

Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?

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

Maar als je dan ineens het bericht krijgt dat de woning waarop jij geboden hebt aan jullie wordt gegund dan kom je plotseling in een wervelwind terecht. Want nu moeten er snel allerlei zaken geregeld gaan worden waar je eigenlijk tot nu toe nog niet bij hebt stilgestaan.

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

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

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



OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?

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

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

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

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

Hoe werkt dat precies?

Je huidige woning heeft bijvoorbeeld een marktwaarde van €350.000,- en je hebt er nog een hypotheek van €250.000,- op. Dat betekent dat je een overwaarde hebt van €100.000,-. Dit bedrag zou je normaal gesproken pas krijgen als je huis verkocht is.

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

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

Wat moet je weten?

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

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

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



Wij kunnen het gehele traject
mantelzorgwoningen voor u verzorgen



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





Maison[®]

MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



Jouw eigen verkoopteam

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

Vastgoed
#Ned.

funda

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

