

# TE KOOP

**Maison**  
MAKELAARS



**MAASBREE**

Berkhof 7



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 415.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Woonhuis
Bouwjaar	1972
Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	128 m2
Inhoud	452 m3
Perceeloppervlakte	420 m2

### INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel
Bouwjaar	2021
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	Dak, muur, vloer, volledig dubbel glas
Energie label	D

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Oost
Garage	Vrijstaand steen



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

In een rustige woonwijk, waar de woningen in een cirkel rondom een groot groen speelveld zijn gesitueerd, staat deze vrijstaande woning. De unieke ligging zorgt niet alleen voor een ruimtelijk straatbeeld, maar ook voor een veilige en kindvriendelijke omgeving waar kinderen nog volop buiten kunnen spelen. Vanuit de woning kijk je aan alle kanten uit op het groen, wat een heerlijk gevoel van rust en ruimte geeft. De royale woonkamer met erker laat extra veel daglicht binnen en biedt door de openslaande tuindeuren een direct contact met de achtertuin. De keuken ligt aan de zijkant van de woning. Deze is functioneel ingericht maar vraagt om modernisering, waardoor je hier geheel naar eigen smaak een eigentijdse leefkeuken kunt realiseren. Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met veel inbouwkasten en een extra deur naar de tuin. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, samen met de badkamer. De zolder biedt ruimte aan een vierde (slaap)kamer met een fijn vrij uitzicht over de achterliggende velden. De tuin rondom de woning is royaal en veelzijdig. Je kunt hier heerlijk ontspannen onder het overdekte terras, zelf groente en fruit verbouwen in de kas of klussen in de grote garage! Dit is een huis waar je direct de mogelijkheden van ziet. Hier woon je comfortabel, met volop ruimte voor het hele gezin, hobby's en het genieten van het buitenleven.



*Kijk ook op: [www.berkhof7.nl](http://www.berkhof7.nl)*

## EEN EERSTE INDRUK

---

Deze woning ligt in een fijne woonwijk met veel groen en op loopafstand van het centrum van Maasbree. Direct om de hoek ligt een leuke speeltuin en je loopt ook zo het buitengebied in waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. In het sfeervolle en levendige centrum vind je alles: een diversiteit aan winkels, een supermarkt, een basisschool, gezellige terrasjes en goede eetgelegenheden. In de nabije omgeving bevinden zich enkele natuurgebieden en bossen waardoor het ook de ideale plek is voor natuurliefhebbers. Dankzij de ligging nabij de A67 en de A73 zijn steden zoals Venlo en Eindhoven goed en snel bereikbaar net zoals het ziekenhuis in Venlo. Daarnaast biedt het openbaar vervoer diverse verbindingen met omliggende dorpen en steden.





## LATEN WE BENEDEN GAAN BEGINNEN

### ALS JE BINNENKOMT

---

Via de oprit bereik je de voordeur en stap je binnen in de ruime hal. Hier vind je een nette toiletruimte, een garderobenis, de meterkast met glasvezelaansluiting en een handige trapkast, ideaal voor extra bergruimte.



## IN DE WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer bereik je via een karakteristieke deur met glas-in-loodramen. De royale erker aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een fijn uitzicht op het groen rondom de woning. Dankzij de combinatie van de fraaie houten vloer en de zichtbare balken bij het plafond ademt deze ruimte warmte, gezelligheid en een vleugje nostalgie.

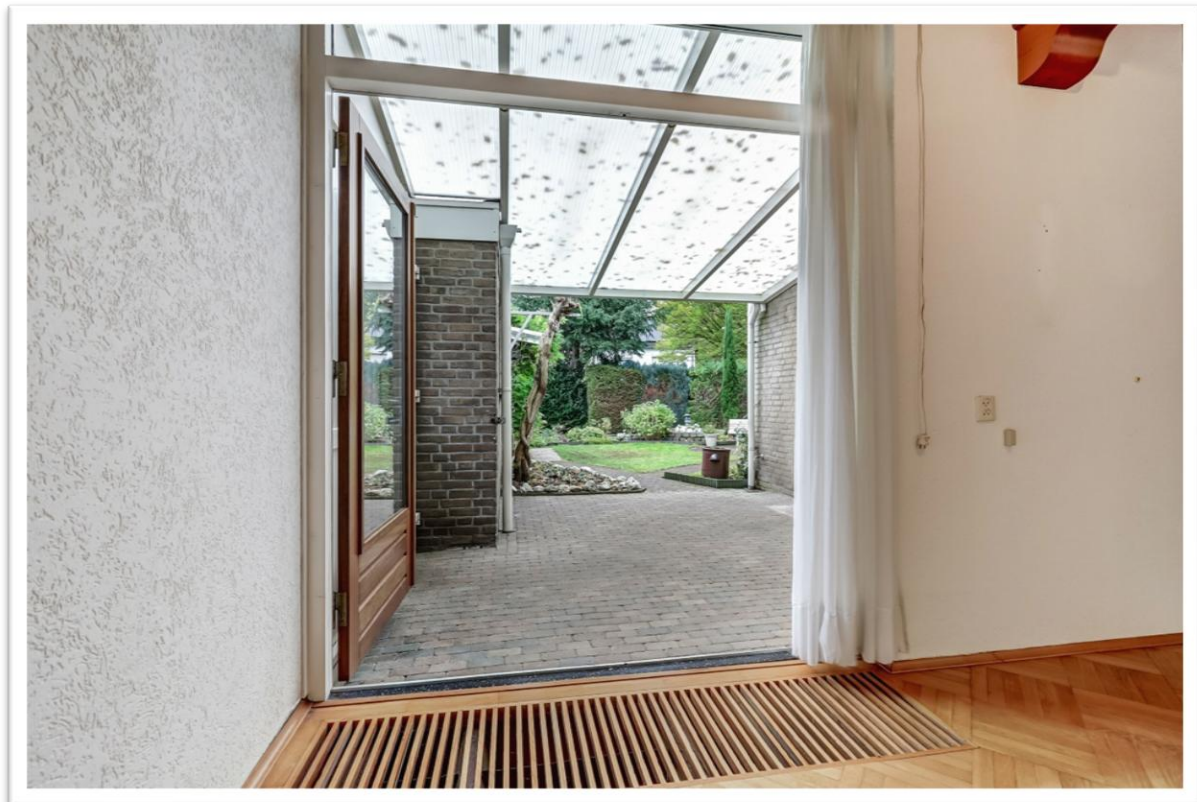












## KIJKJE IN DE KEUKEN

De keuken ligt in de aanbouw en is gescheiden van de woonkamer, waardoor er een rustige kookruimte ontstaat. Deze is uitgevoerd met een vierpits inductiefornuis, combi-oven, koelkast en een klein model vaatwasser. De keuken is van degelijk eikenhout met volop bergruimte: praktisch in gebruik, maar ook een mooie basis om naar eigen smaak te moderniseren. Aansluitend ligt de bijkeuken, voorzien van een grote inbouwkast met veel opbergmogelijkheden en de witgoedaansluitingen. Via de bijkeuken heb je toegang tot de tuin. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn voorzien van een onderhoudsvriendelijke tegelvloer.











GA JE MEE NAAR BOVEN?

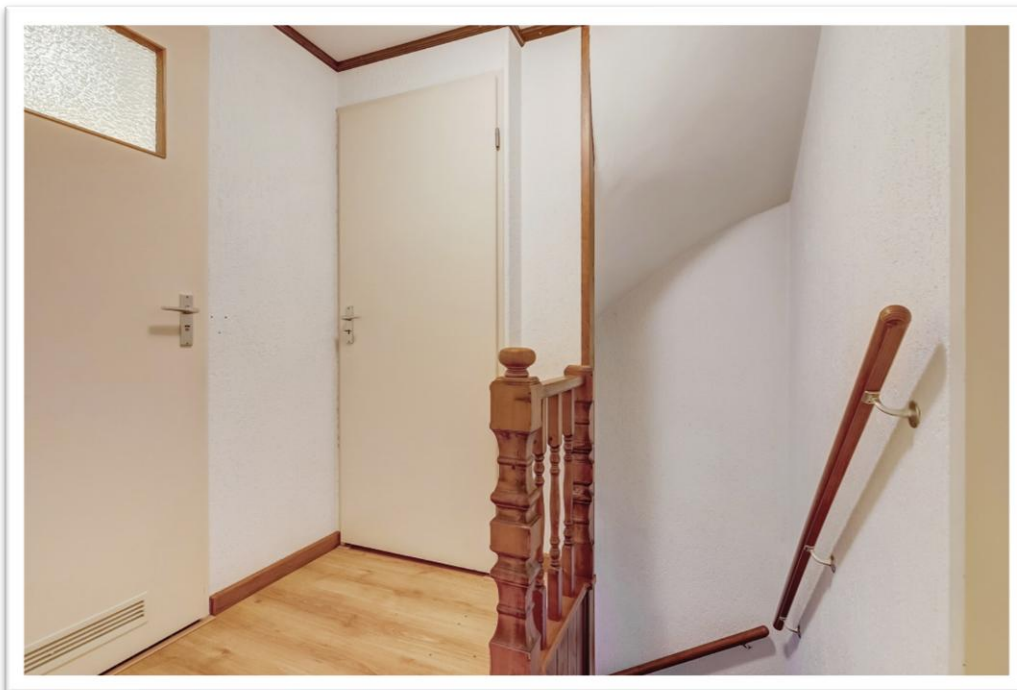
---



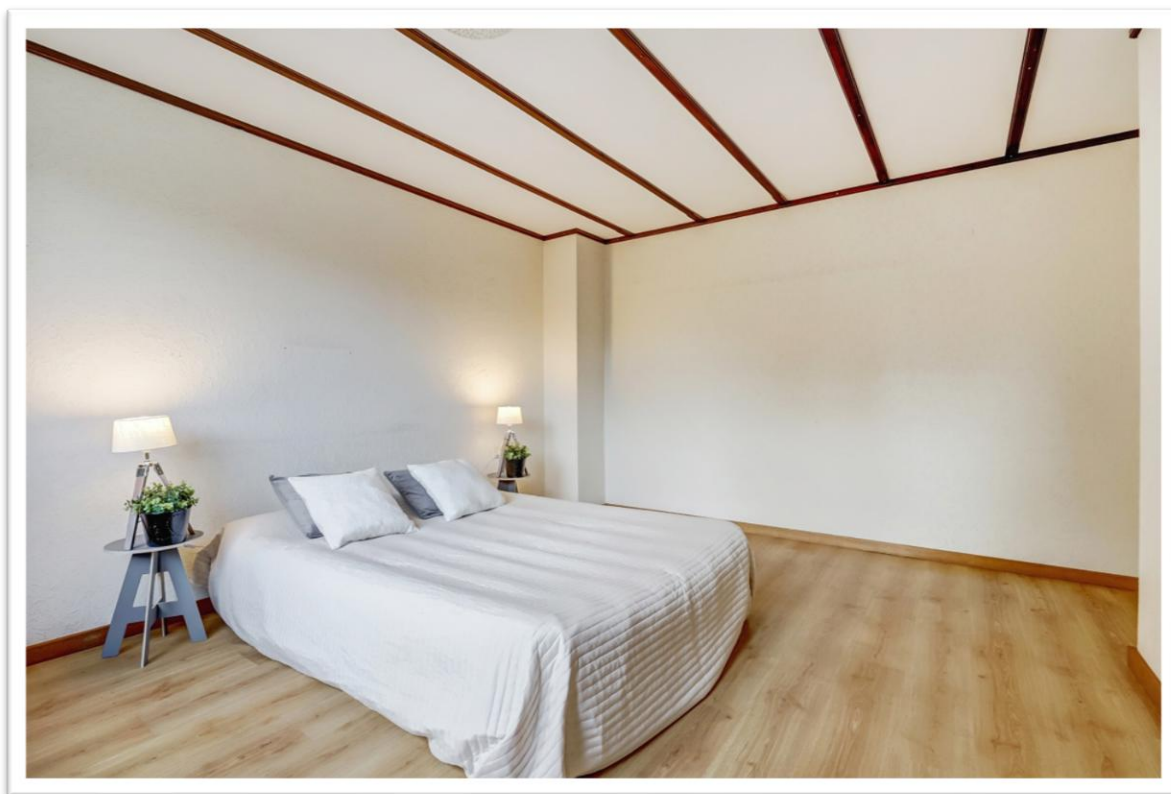
## ALS WE BOVEN KOMEN

### SLAAPKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, allemaal voorzien van draaikiepvensters met kunststof kozijnen. De kamers aan de achterzijde beschikken bovendien over rolluiken, ideaal om de ruimtes goed te verduisteren en koel te houden. Overal ligt een nette laminaatvloer die zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.













## BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is neutraal ingericht en biedt alles voor een comfortabel begin van de dag: een inloopdouche met inklapbare glazen wanden, een wandtoilet en een wastafelmeubel met veel opbergmogelijkheden. Het smalle draaikiepraam zorgt voor daglicht en ventilatie samen met de mechanische afzuiging. De combinatie van grijze vloertegels en lichte wandtegels geeft de ruimte een frisse en tijdloze uitstraling.





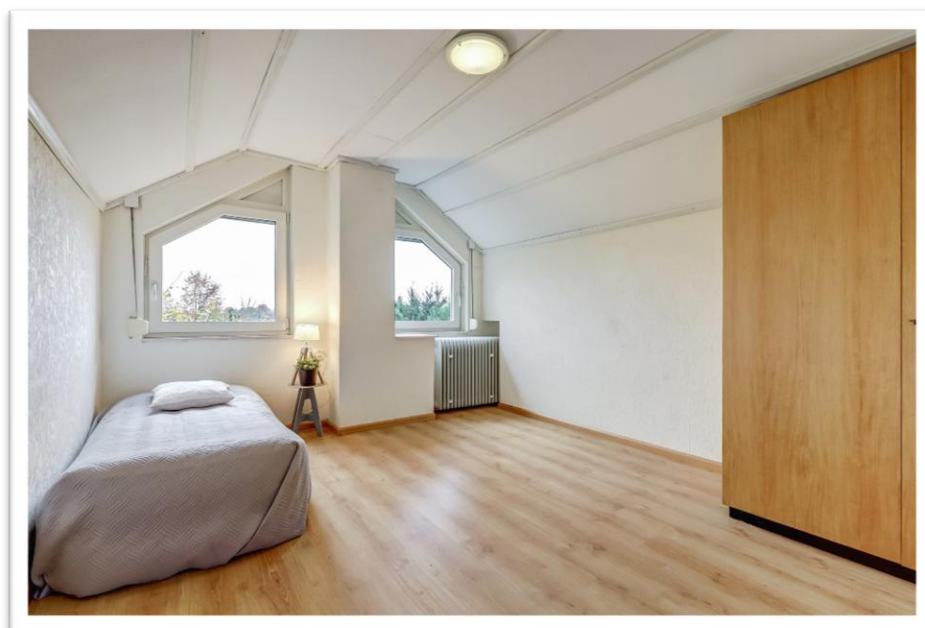
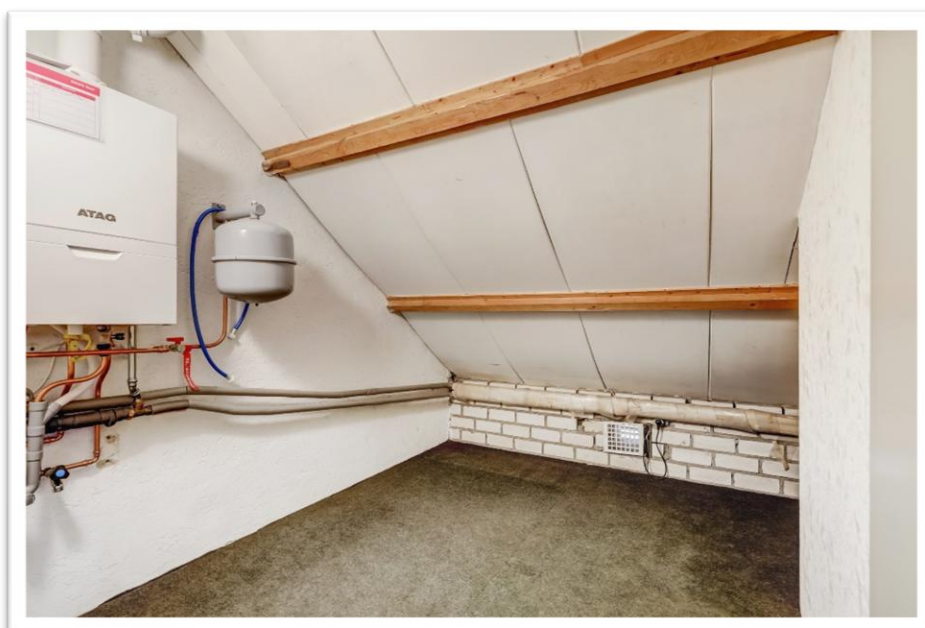


## EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

De verrassend ruime zolderverdieping biedt een vierde kamer, ideaal als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte. De twee draaikiepramen zorgen niet alleen voor veel licht, maar ook voor een weids uitzicht over de omliggende velden, een prachtig plaatje om elke dag van te genieten.

Op de overloop vind je extra praktische bergruimte met de cv-ketel en een handige inbouwkast. Aan de andere kant bevindt zich nog een bergruimte onder het schuine dak. Ook op de zolder is gekozen voor een laminaatvloer, waardoor de zolder dezelfde uitstraling heeft als de verdieping eronder.







## WAAR KUN JE NOG MEER JE SPULLEN KWIJT

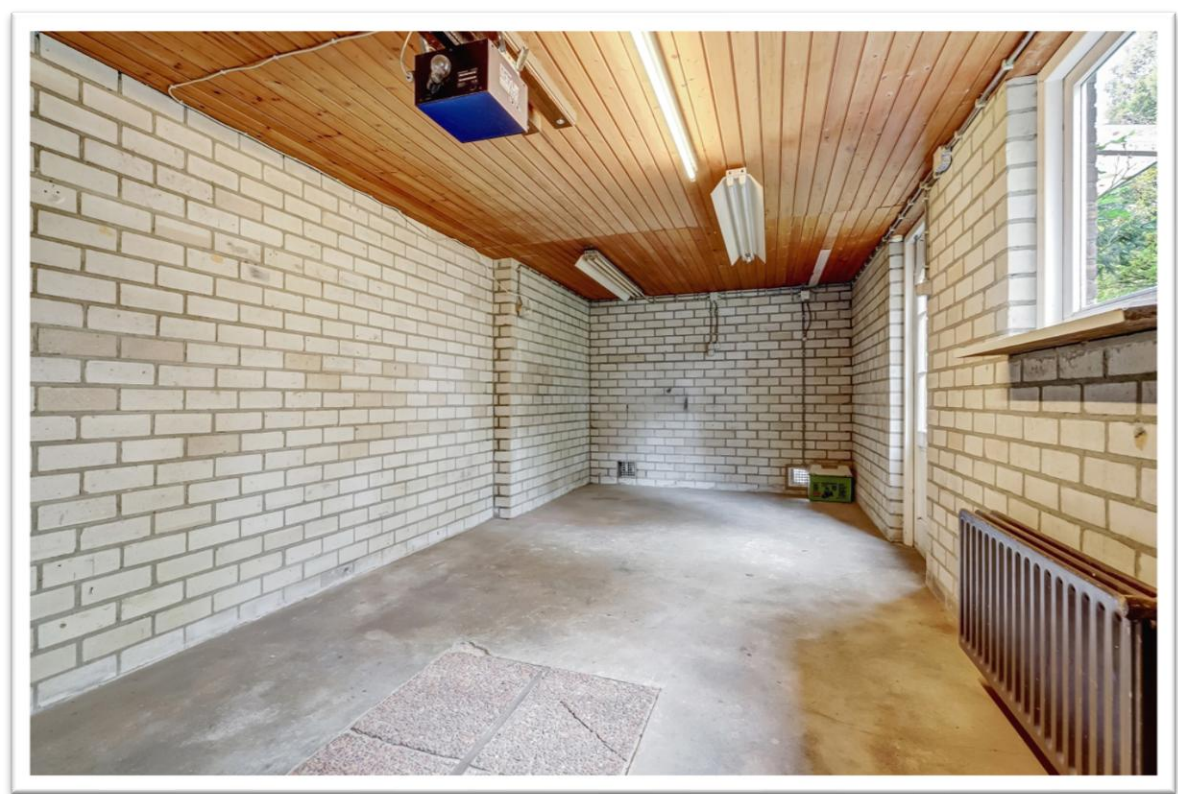
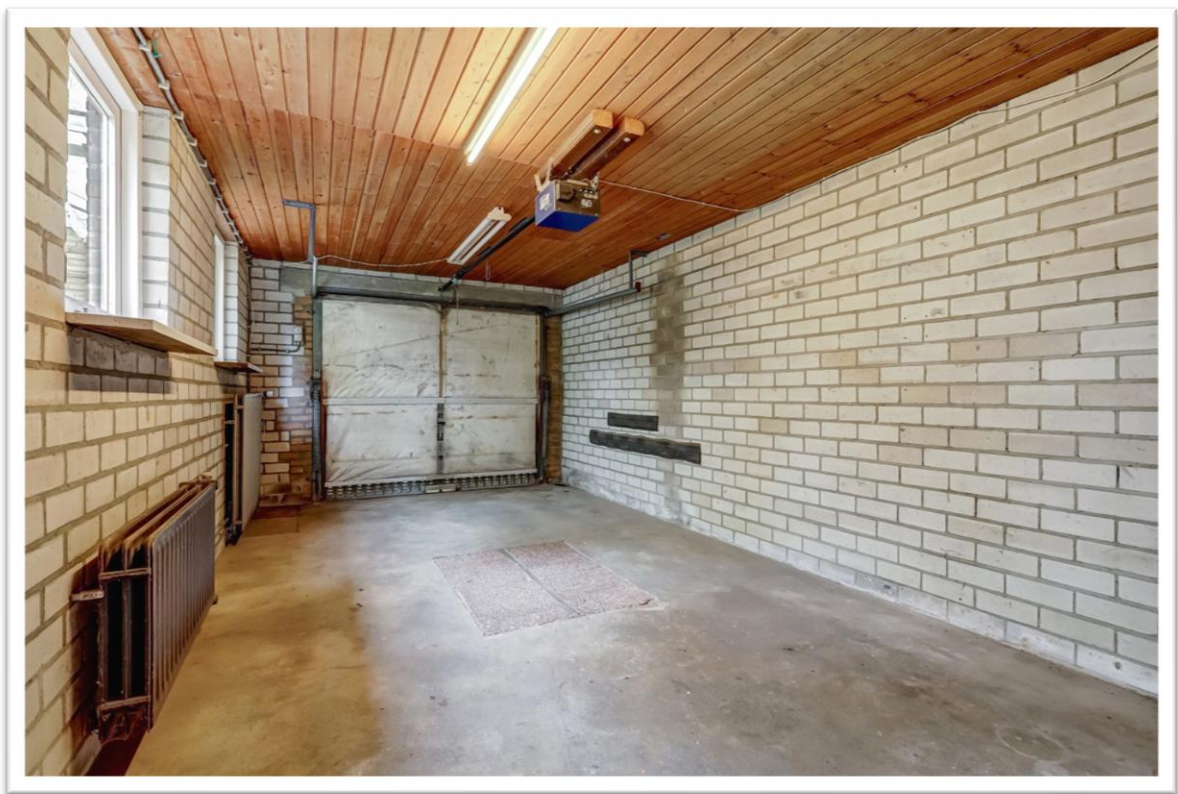
---

### GARAGE

De vrijstaande garage biedt volop ruimte voor klussen of hobbymatig gebruik en is voorzien van een elektrisch bedienbare rolpoort. Een auto past hier eenvoudig binnen en op de lange oprit voor de garage kunnen ook een auto geparkeerd worden









## TUINHUIS

Daarnaast beschikt de tuin over een ruime kas waar je je eigen groente en fruit kunt verbouwen. Helemaal achterin staat een houten tuinhuis dat ideaal is als extra opslag.





## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

Rondom de woning ligt een veelzijdige tuin die voor ieder wat wils biedt. Direct achter de woning bevindt zich een overdekt terras met een kunststof dak voorzien van inbouwspotjes. Dankzij de beschutte ligging tussen drie muren zit je hier heerlijk uit de wind en kun je al vroeg in het jaar genieten van het buitenleven. De tuin is aangelegd met stukken gazon die worden omlijst door brede plantenborders, gevuld met een grote variatie aan planten en struiken. Aan de zijkant zorgen hoge bomen en dichte begroeiing niet alleen voor een groene uitstraling, maar ook voor optimale privacy. Voor liefhebbers van tuinieren is dit een waar paradijs: er is volop ruimte om je groene vingers aan het werk te zetten. De tuin is volledig omheind en voorzien van diverse stopcontacten, een buitenkraan, waterpomp, beregeningsinstallatie en verlichting, praktisch en comfortabel in gebruik. Via beide kanten langs de woning heb je een vrije achterom waar je te voet of met de fiets de tuin kunt betreden.



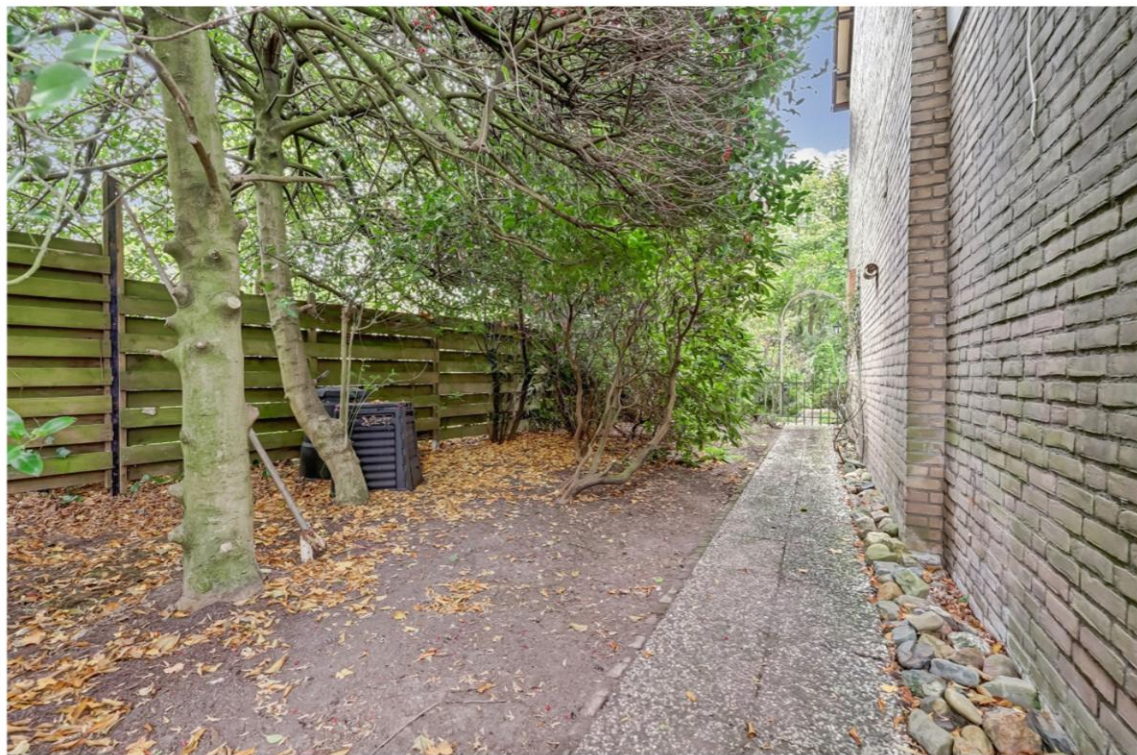




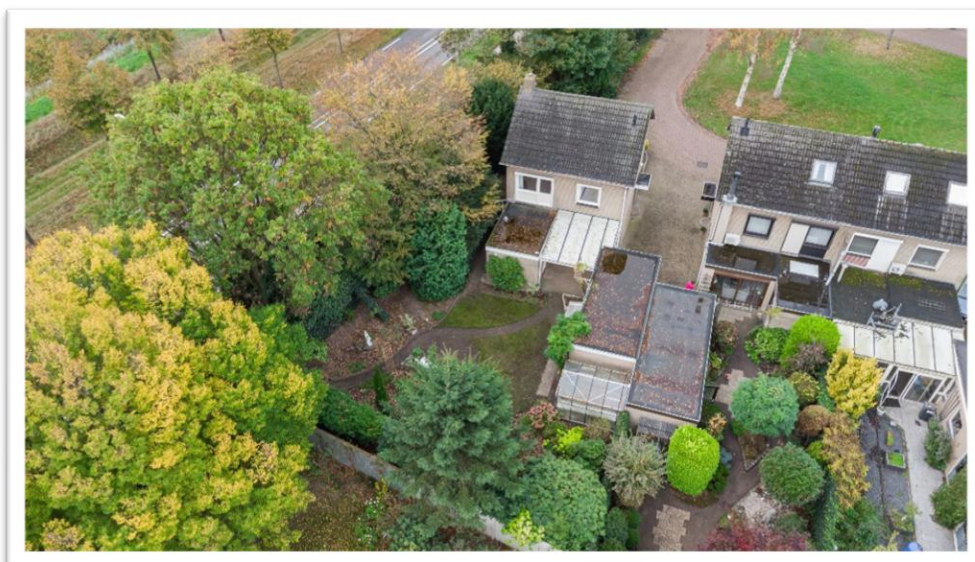
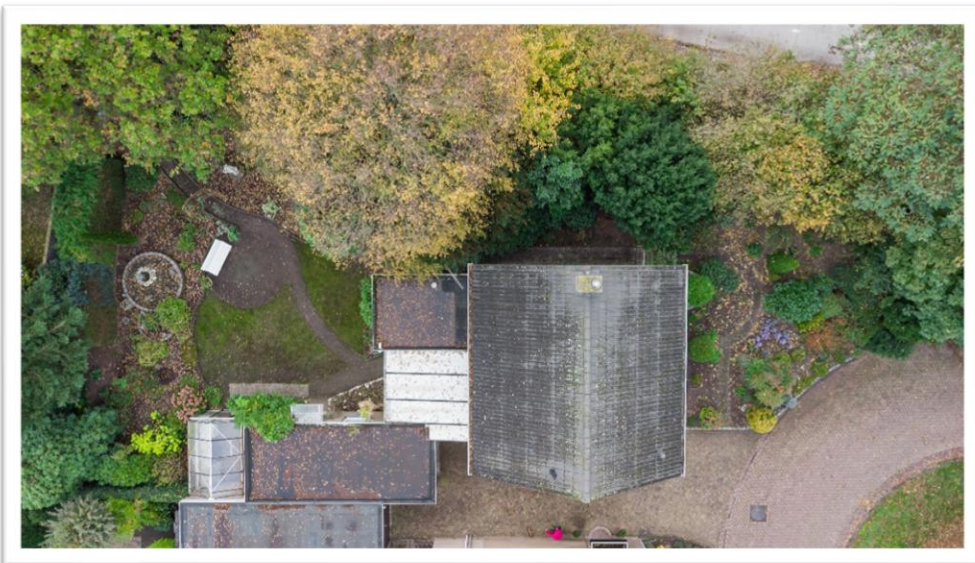














## WAT VERKOPERS NOG GRAAG KWIJT WILLEN

---

*De verkopers vertellen: "Wij hebben ruim 50 jaar met veel plezier in dit mooie thuis gewoond in een fijne en groene buurt. Alles is dichtbij: school voor de kinderen, winkels voor de boodschappen en het centrum voor een terrasje. Hier is ons gezin gevormd met 2 kinderen die inmiddels zelf hun gezinnen hebben. Het huis heeft daarmee ons plezier en geluk gegeven en vele fases van ons leven meegemaakt. Er is altijd met liefde gewoond en geleefd. De buurt is rustig en gezellig, met fijne buren en een vertrouwde sfeer. Voor ons werd het tijd voor een nieuwe fase waarvoor we verhuisd zijn. We hopen dat de volgende bewoners hier een net zo gelukkig thuis zullen vinden als wij gehad hebben."*





## WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

---

### AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaardingsdatum wordt gecommuniceerd in de dataroom van Eerlijk Bieden.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**  
Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

### ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over definitief energielabel **D**.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning zou hier en daar voor het oog gemoderniseerd mogen worden maar alles is functioneel en goed onderhouden.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Atag CV ketel uit 2021. De woning is voorzien van vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie. Allemaal aangelegd in de jaren '90.

### LIGGING:

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

### 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 en alle overige informatie vind je in de dataroom van Eerlijk Bieden.

### BOUWKUNDIG ADVIES:

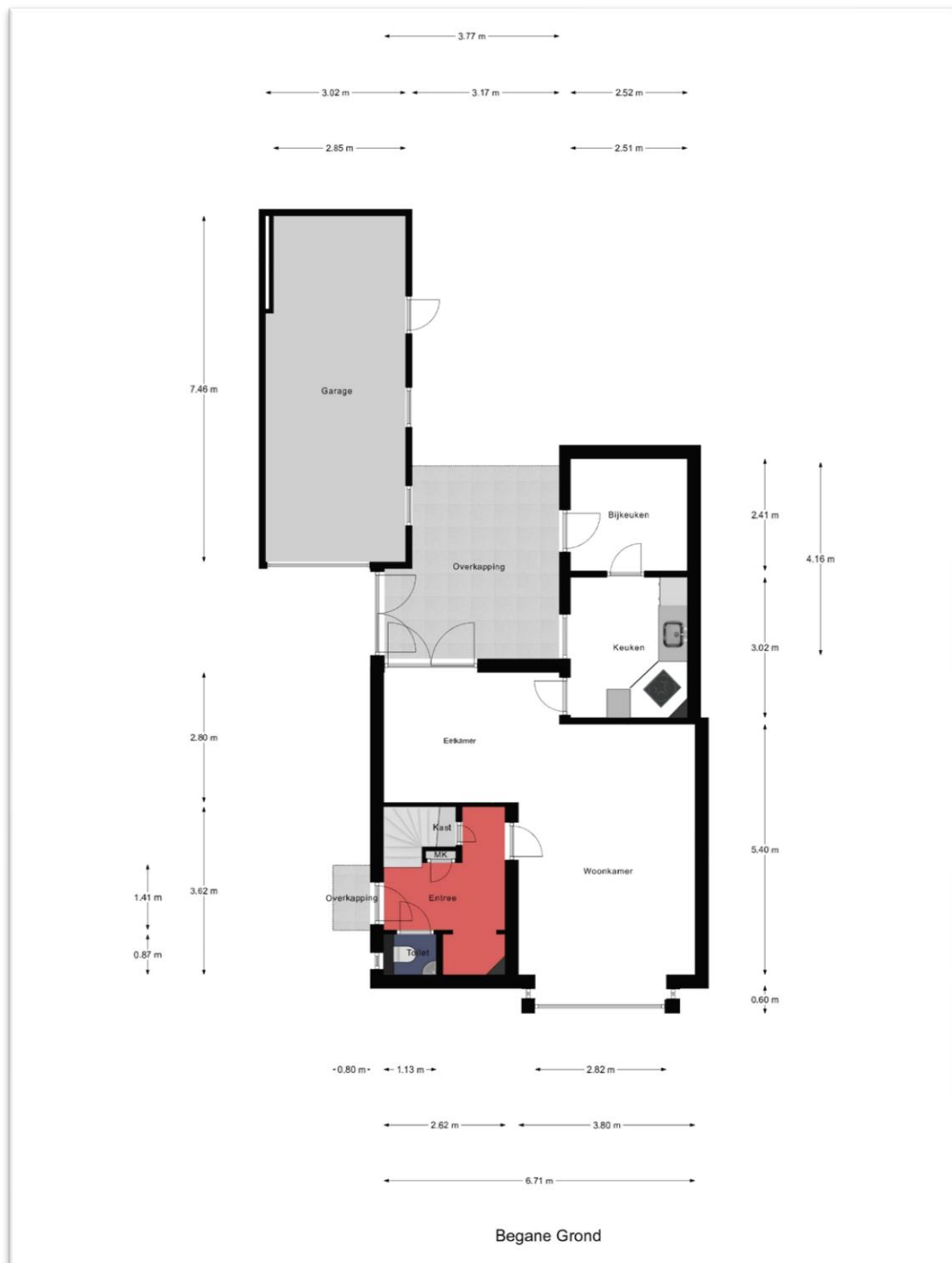
Van deze woning is een recent bouwkundig rapport aanwezig.

### 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.

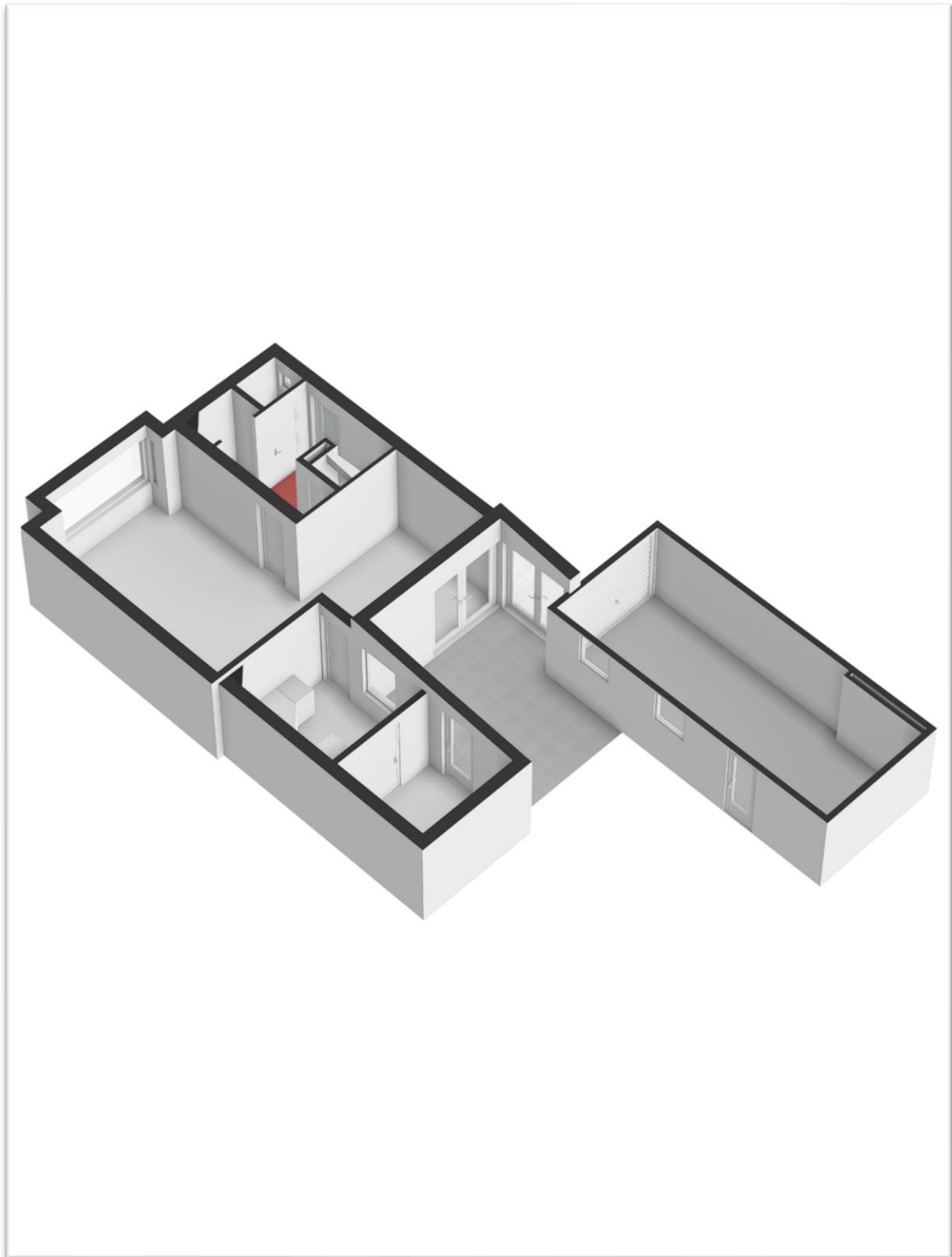
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



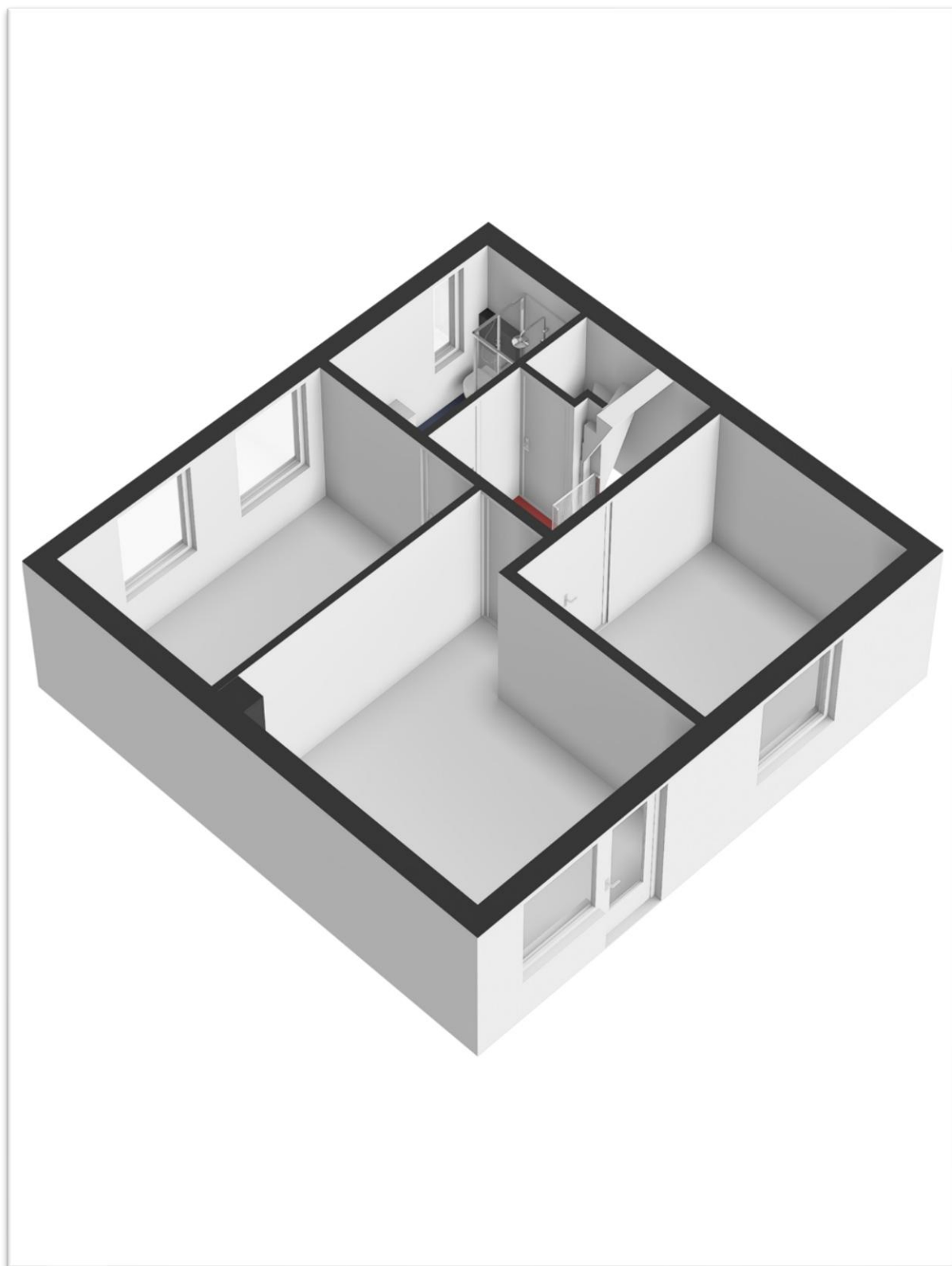
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



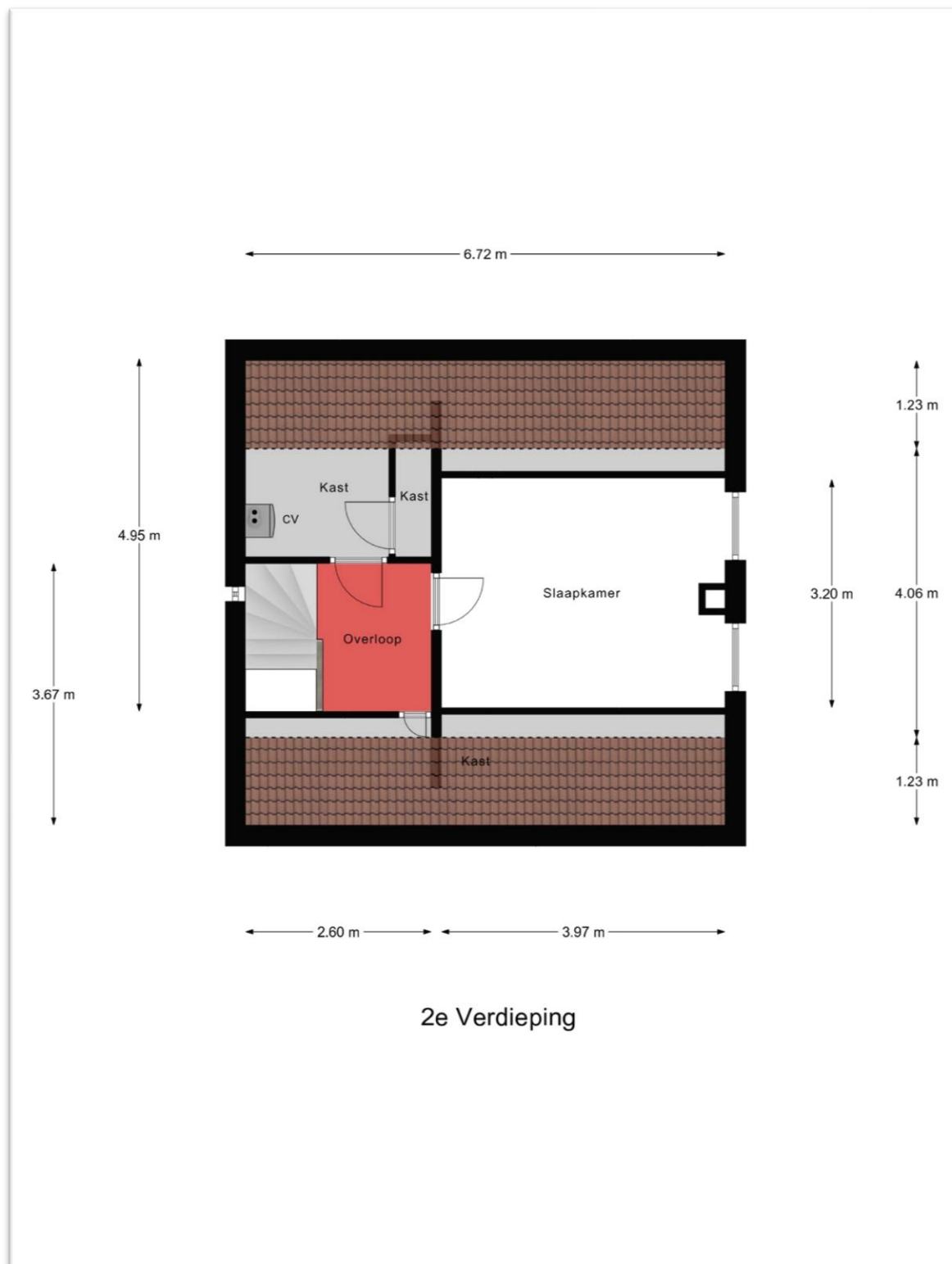


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



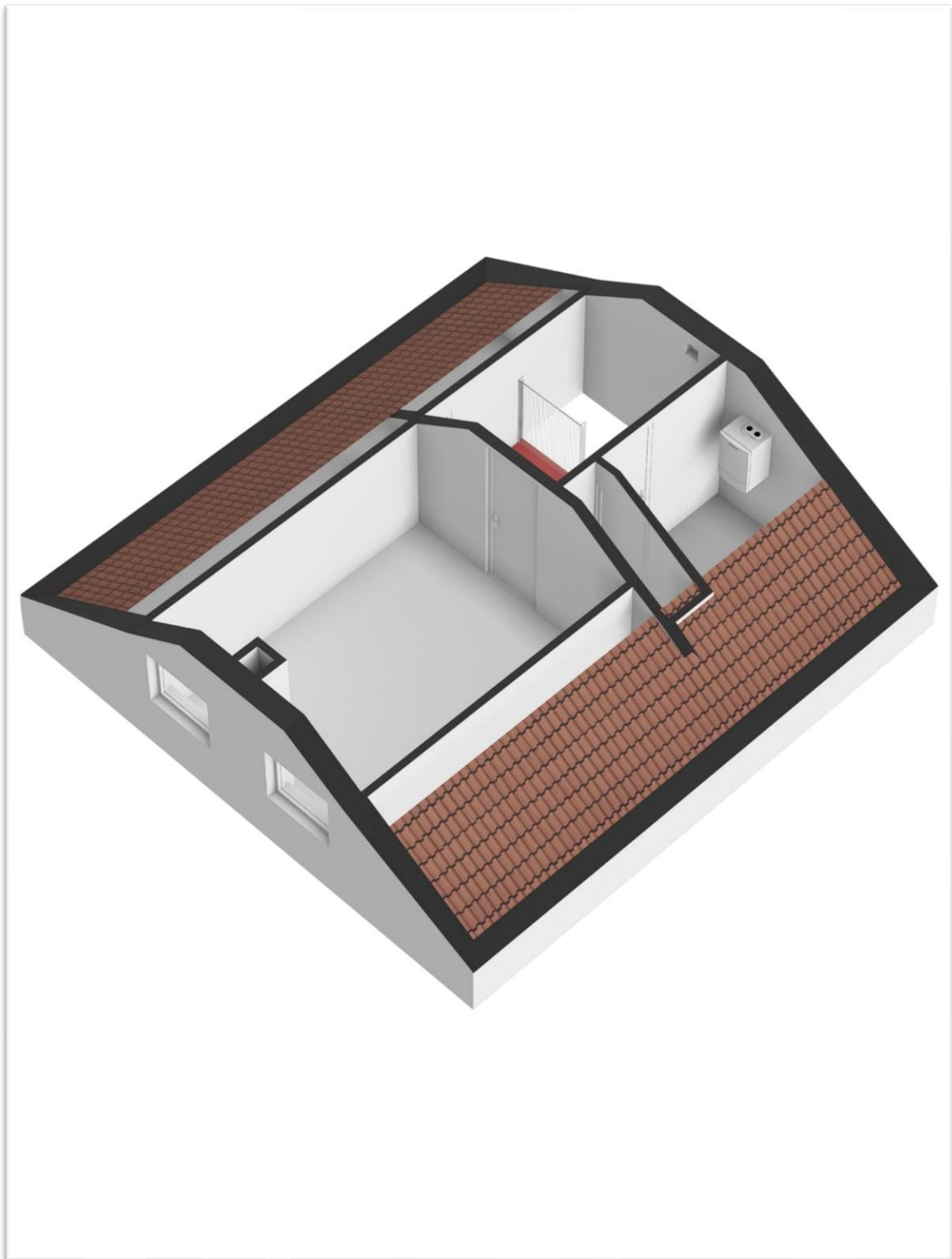
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN





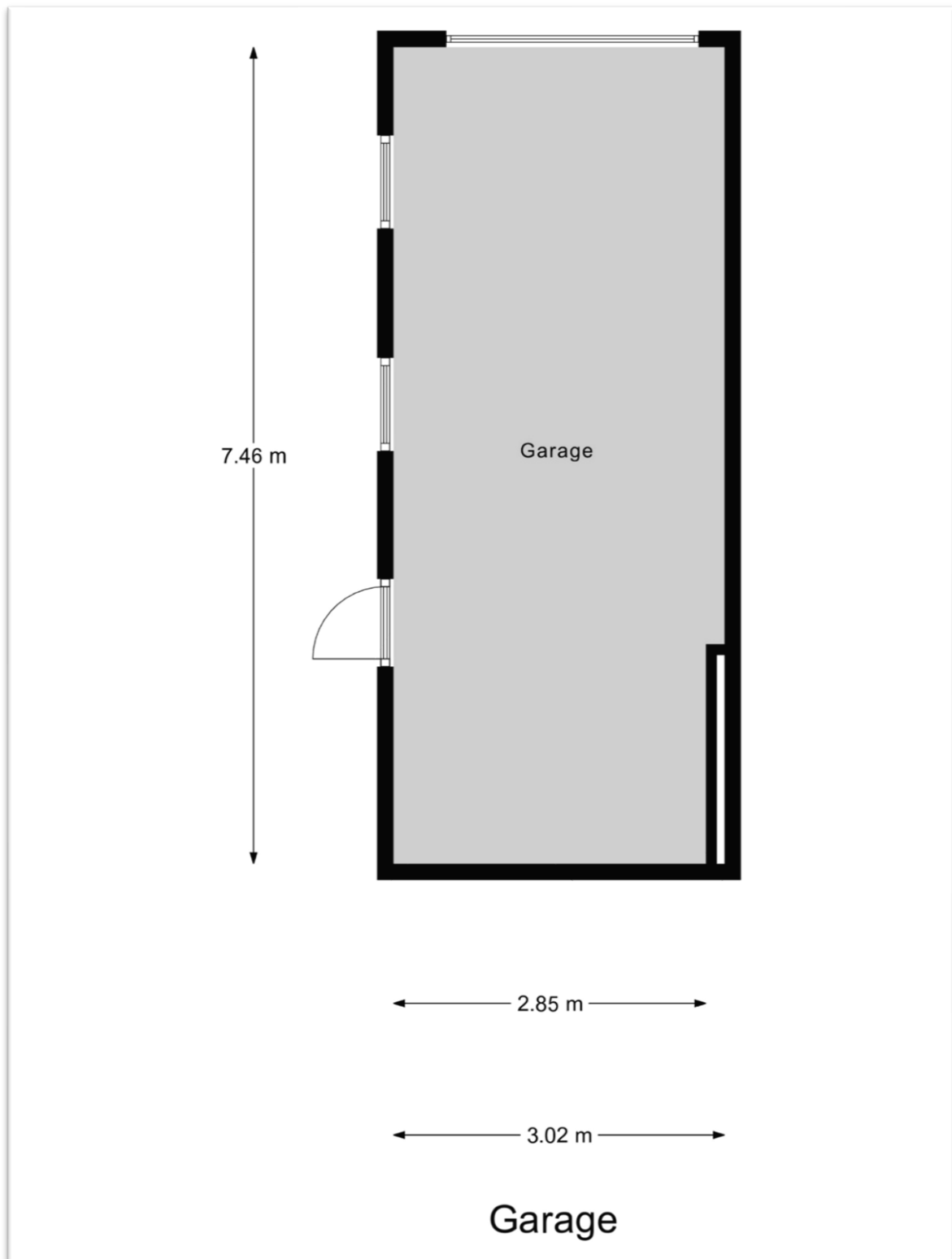
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

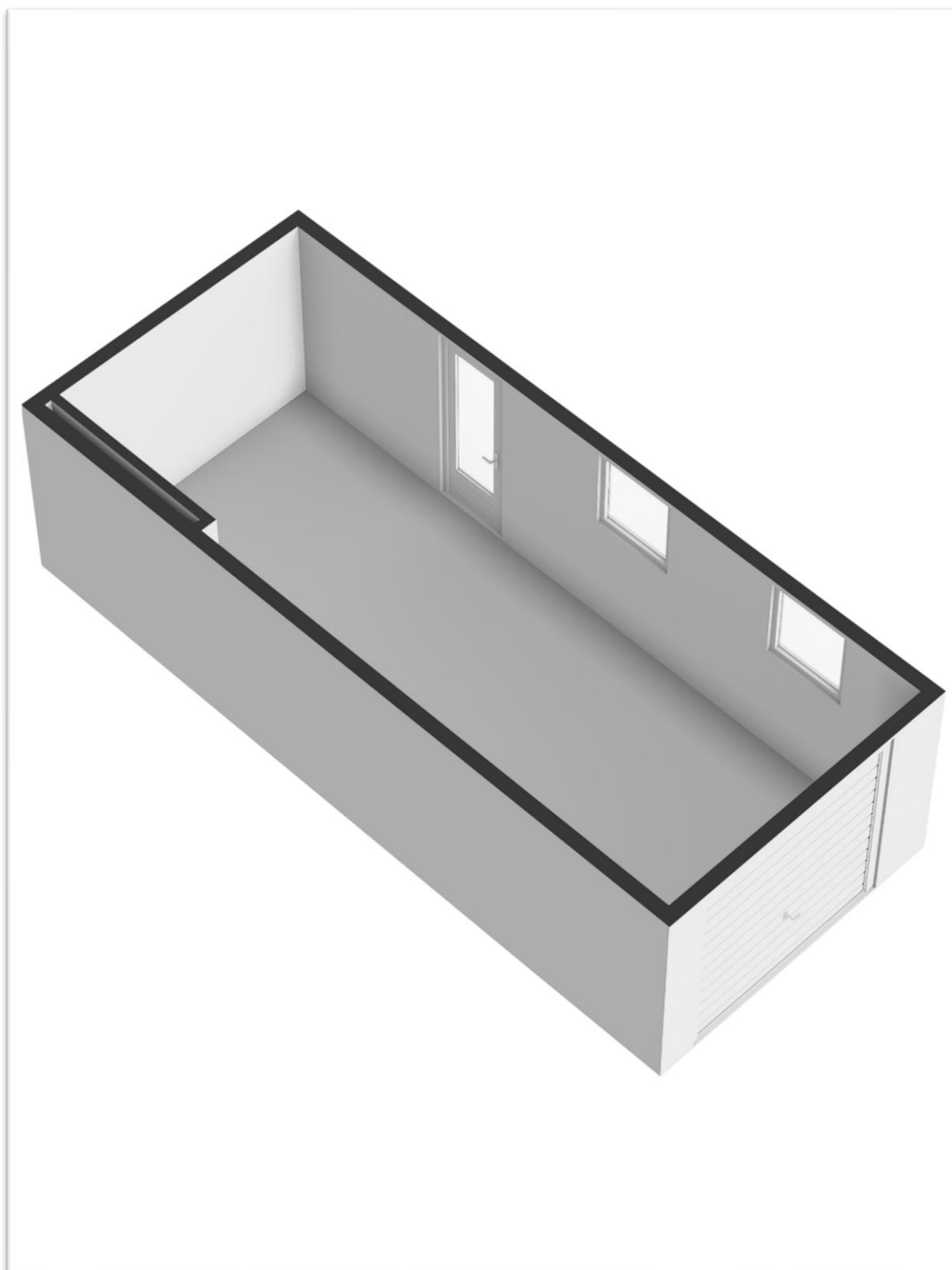
---

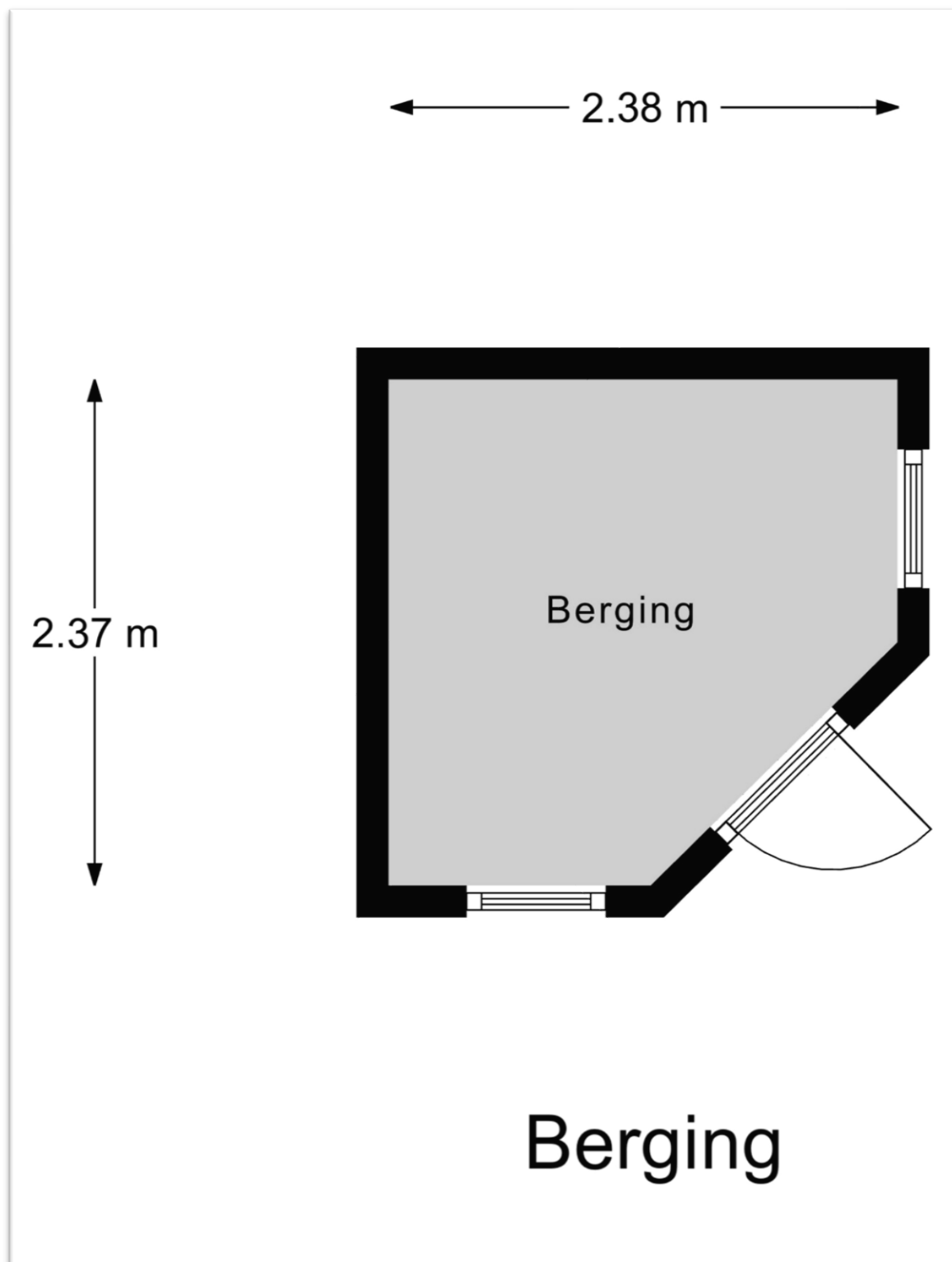




## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---

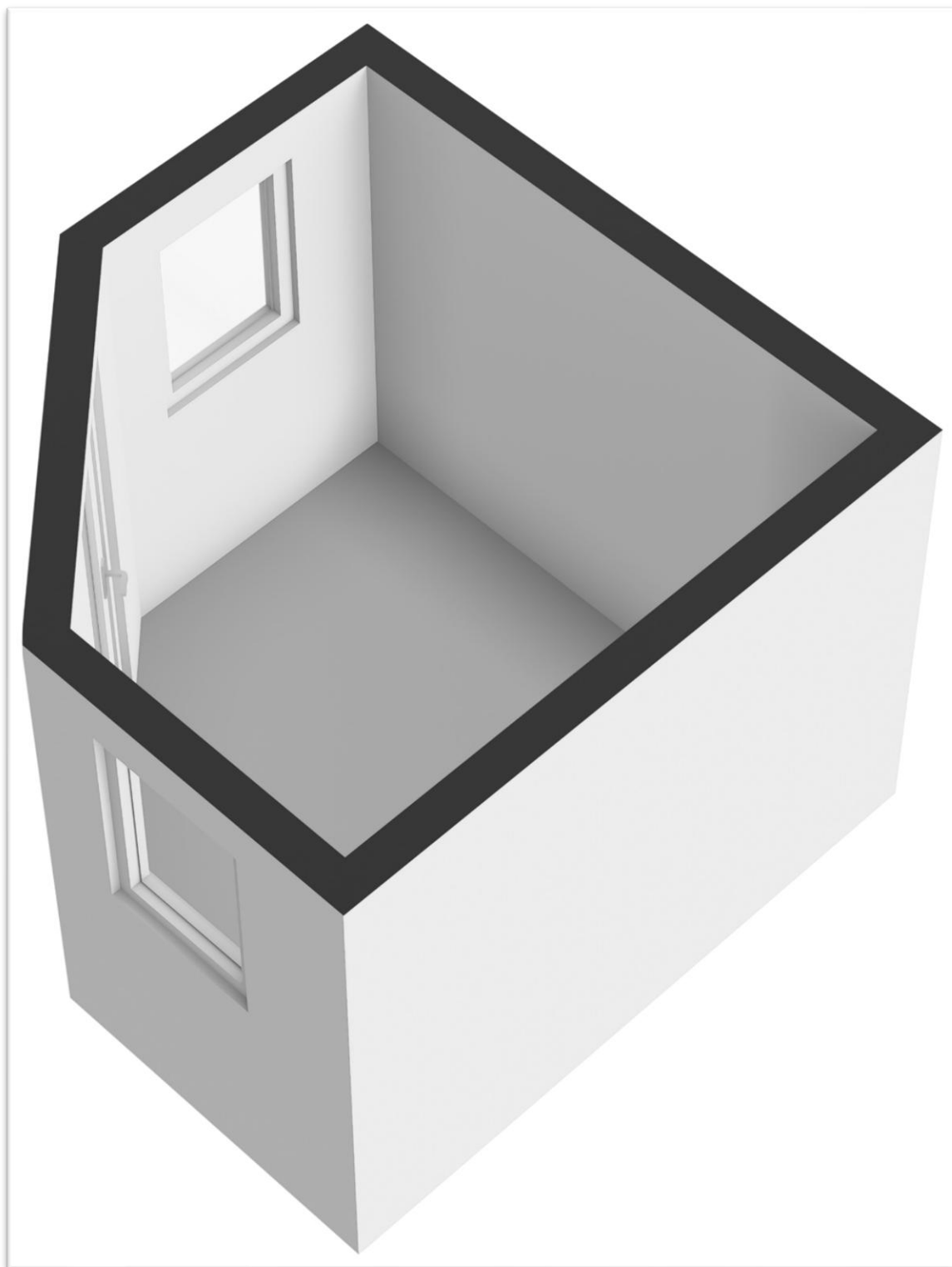






## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE





## IETS OVER GEMEENTE PEEL EN MAAS

---



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.

## IETS OVER MAASBREE

---



Maasbree is een karakteristiek dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in Noord-Limburg. Het telt ruim 6.000 inwoners en ligt direct ten westen van Venlo. Dankzij de nabijgelegen A67 en N556 is Maasbree uitstekend bereikbaar met de auto. Ook met het openbaar vervoer is het dorp goed verbonden, met busverbindingen richting Venlo(station), Blerick en Panningen.

### Een stukje geschiedenis

De geschiedenis van Maasbree gaat terug tot de Romeinse tijd. In de middeleeuwen stond het bekend als "Bree", later als "Maesbree" om verwarring met andere plaatsen te voorkomen. Het was eeuwenlang een agrarische gemeenschap met veel boerderijen en landerijen. In het centrum staat de imposante Sint-Aldegundiskerk, die meerdere keren is herbouwd en symbool staat voor de veerkracht van het dorp. Een bijzonder feit: Maasbree was in de 20e eeuw een belangrijk centrum voor tuinbouw en champignonteelt, wat nog steeds terug te zien is in de omgeving.

### Wat is er te doen?

In Maasbree is volop leven. Het dorp heeft diverse winkels, cafés, restaurants en een actief verenigingsleven. Jaarlijks terugkerende evenementen zoals de kermis, carnaval en muziekevenementen trekken veel bezoekers. Voor natuurliefhebbers zijn er in en rondom Maasbree diverse wandel- en fietsroutes. Je vindt er groene buitengebieden, kleine bospercelen en oude landwegen die het typische Limburgse landschap weerspiegelen. De ligging nabij natuurgebieden zoals de Heldense Bossen en de Groote Peel biedt volop recreatiemogelijkheden. Maasbree is een dorp waar historie, cultuur en gezelligheid samenkomen. Het biedt een fijne woonomgeving én een aantrekkelijke bestemming voor een dagje uit.

### Ossefeesten

De Ossefeesten in Maasbree zijn een jaarlijks terugkerend dorpsfeest dat bekendstaat om zijn gezellige sfeer, muziek, lekker eten en een sterke binding met de lokale gemeenschap. Het evenement vindt meestal plaats in de zomer en wordt georganiseerd door vrijwilligers en lokale verenigingen. De naam "Ossefeesten" verwijst naar het vroegere dorpsymbool van Maasbree: de os. Volgens de overlevering zou er ooit een os door het dorp zijn gelopen tijdens een feestelijke gebeurtenis, wat het dier tot een soort mascotte van het dorp maakte. Tijdens de feesten speelt dit thema nog altijd een rol, bijvoorbeeld in de vorm van versieringen, optochten of ludieke activiteiten.



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 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.





## 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)

