

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**Haelen**

Nunhemseweg 46



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 449.000 k.k.

### BOUW

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Ligging	Een doorgaande rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	153 m2
Inhoud	576 m3
Perceeloppervlakte	650 m2

### INDELING

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2016
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	Muur, ged dubbel glas
Energie label	C

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid-Oost
Garage	-



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

Aan de rand van Haelen staat deze charmante vrijstaande woning die grotendeels gerenoveerd is. Een huis met karakter, ruimte en een schitterend uitzicht, perfect voor wie comfortabel wil wonen met een vleugje landelijk gevoel. De woning bestaat uit drie verdiepingen en een zolder, waarbij de onderste verdieping een verrassend ruim souterrain vormt. Deze sfeervolle extra leefruimte is volledig afgewerkt en biedt directe toegang tot de grote achtertuin. Vanuit hier kijk je vrij uit over een weiland met paarden en daarachter de kronkelende Haelensebeek. De begane grond is grondig en met smaak gerenoveerd. Hier vind je een royale leefkeuken met moderne afwerking en volop ruimte om samen te koken en tafelen. Aangrenzend ligt de woonkamer met een gezellige houtkachel. Beide ruimtes hebben openslaande deuren naar het balkon dat uitkijkt over de tuin en het groene landschap. De combinatie van licht, ruimte en sfeer maakt dit de ideale woonverdieping. Op de bovenste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is nog niet gerenoveerd maar de solide basis is er: overal ligt een prachtige houten vloer en de kamers bieden volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. De badkamer is eenvoudig maar functioneel, voorzien van een ligbad met douchefunctie. De achtertuin is een absoluut hoogtepunt. Direct achter het huis ligt bevindt zich een groot terras, perfect voor lange zomeravonden, met daarachter een diepe tuin. Deze tuin heeft een lengte van 25 tot 30 meter en biedt volop ruimte voor ontspanning, spel en tuinplezier. De tuin loopt naadloos over in het vrije uitzicht over de weilanden met daarin de paarden. Aan beide zijden van de woning bevindt zich een oprit zodat er ruimte is voor meerdere auto's, een camper, caravan of (bedrijfs)bus. Deze woning combineert een warme, huiselijke sfeer met comfort, ruimte en een prachtig uitzicht. Een unieke kans voor wie zoekt naar een instapklare woning met nog wat ruimte om eigen woonwensen te realiseren.



***Kijk ook op: <https://nunhemseweg46.nl/>***

## EEN EERSTE INDRUK

---

Op een fijne locatie aan de rand van Haelen ligt deze woning met een weids en vrij uitzicht over het groen. Hier geniet je van de rust en ruimte van het buitenleven, terwijl je toch op loopafstand woont van het centrum van Haelen met al zijn voorzieningen. Hoewel de woning aan de doorgaande weg ligt heb je daar binnen en in de tuin helemaal geen last van. Vanuit de woning wandel je zo naar de basisschool, supermarkt, drogist en diverse andere winkels. Ook gezellige terrasjes en eetgelegenheden liggen om de hoek, ideaal voor wie graag het dorpsleven opzoekt. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten in de natuur want het uitgestrekte Leudal ligt op korte afstand. Dit prachtige natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de rust, de beekdalen en de eeuwenoude bossen.



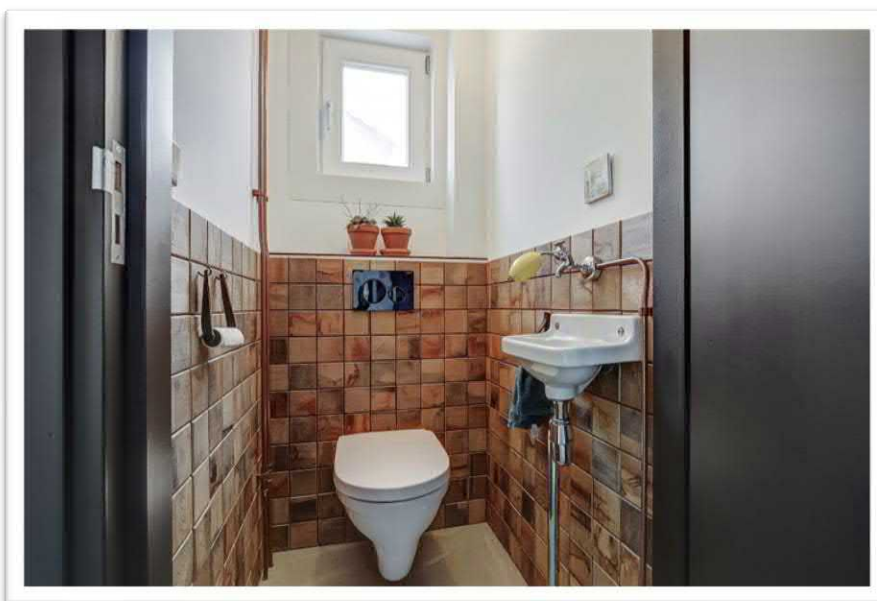
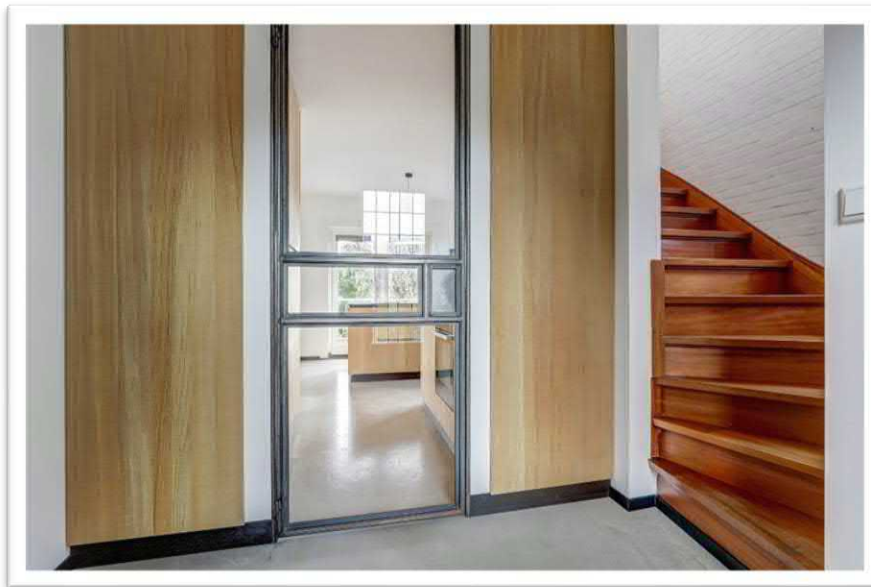


## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

---

### ALS JE BINNENKOMT

Via de netjes aangelegde voortuin bereik je de voordeur van de woning. Binnenkomend stap je in een ruime hal die direct een prettige indruk geeft. Aan de rechterzijde bevindt zich de toiletruimte, voorzien van een wandtoilet, fonteintje en een klein raam. De wand is hier afgewerkt met stijlvolle houten tegeltjes, wat zorgt voor een warme uitstraling. Aan de linkerzijde van de hal vind je de meterkast en via een glazen deur met stalen kozijn loop je door naar de keuken. Langs deze doorgang zijn aan beide zijden handige inbouwkasten geplaatst voor het opbergen van jassen, schoenen en andere spullen. De geëgaliseerde vloer loopt drempelloos door over de gehele begane grond, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel. Deze vloer is bovendien zo te gebruiken of klaar voor verdere afwerking naar eigen smaak, zoals hout, pvc of tegel.



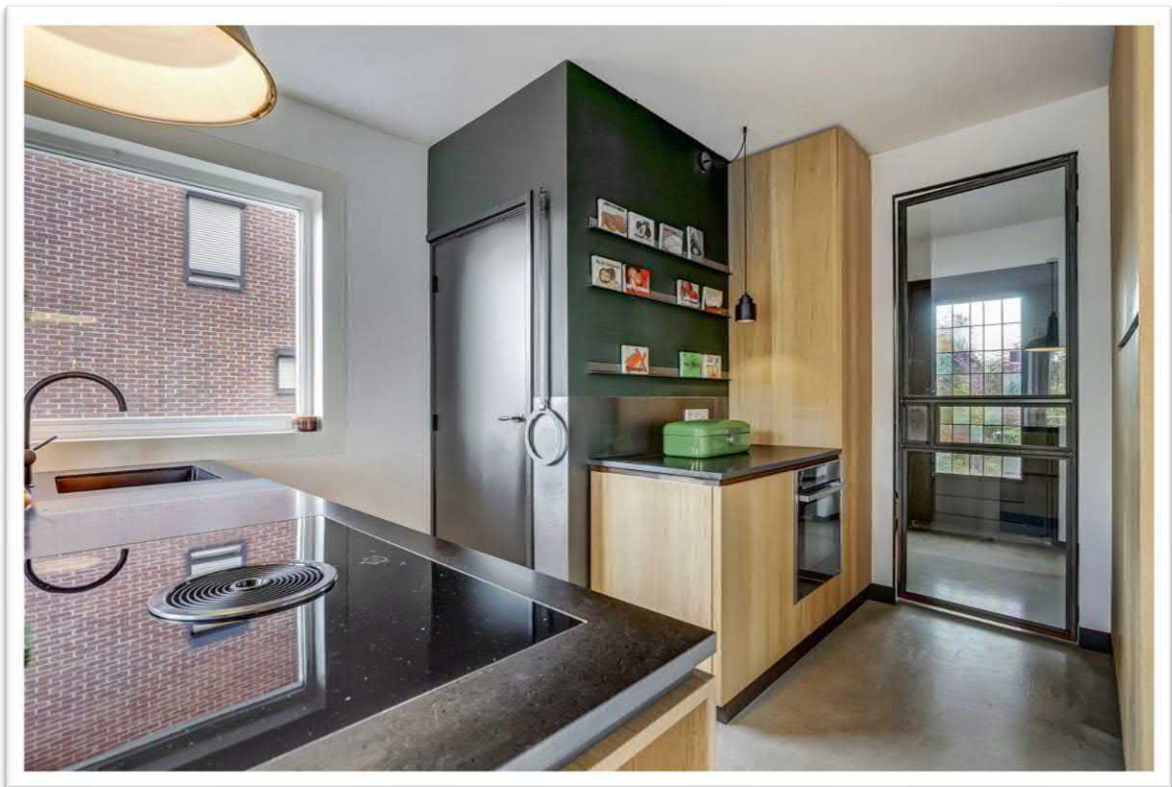
## KIJKJE IN DE KEUKEN

De volgende ruimte die je betreedt is de keuken, een heerlijke lichte plek die direct een gevoel van ruimte en comfort geeft. Dankzij de openslaande deuren naar het balkon en het grote zijraam biedt deze ruimte veel natuurlijke licht. Op het balkon kun je al vroeg in het jaar beschut genieten van het ochtendzonnetje en een kopje koffie. De keuken is praktisch en doordacht ingedeeld met een kastenwand, meerdere werkbladen en een groot kookeiland als centraal punt. Hier kook je met plezier op het vierpits inductiefornuis met geïntegreerde afzuiging terwijl je uitkijkt over de tuin en het achterliggende landschap. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een luxe 'slide and hide'-oven met stoomfunctie, een vaatwasser, grote koelkast en vriezer. De combinatie van de houten kastfronten en het donkere stenen werkblad zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Bovendien biedt de keuken veel opbergruimte waardoor alles netjes en overzichtelijk blijft.







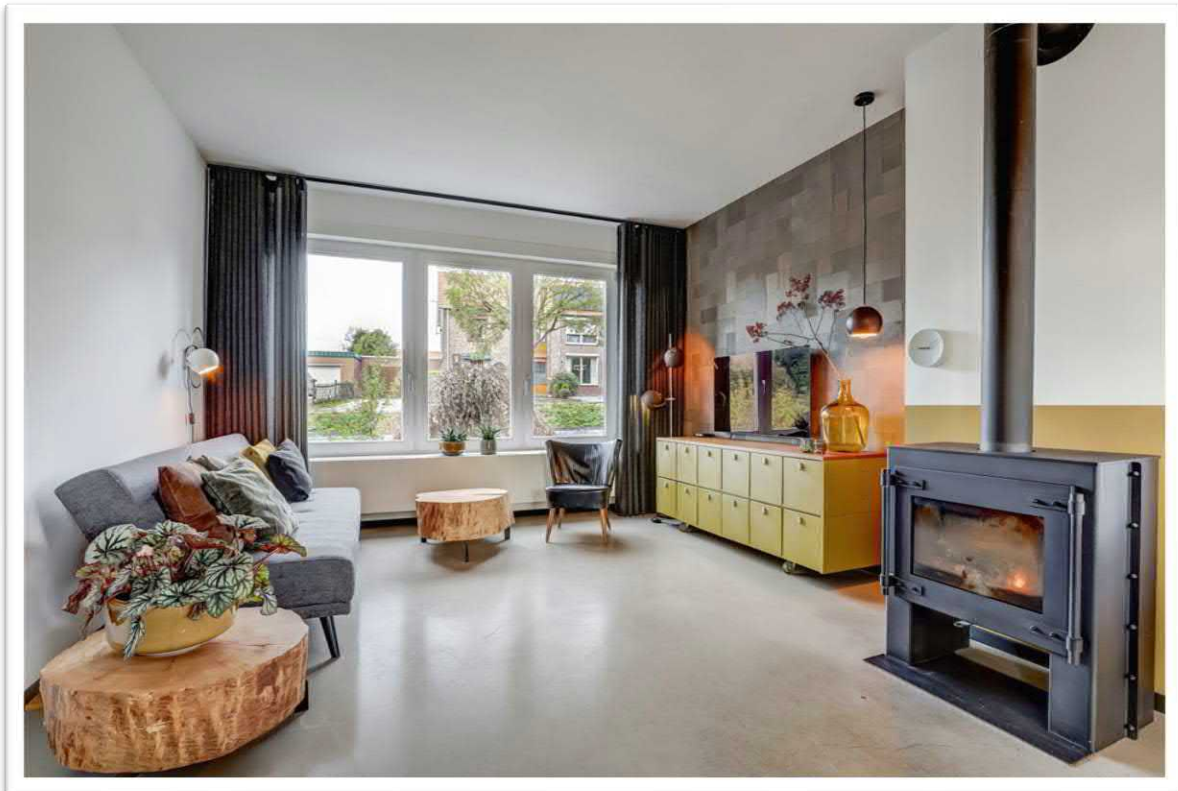




## IN DE WOONKAMER

De woonkamer is van de keuken gescheiden door stalen schuifdeuren, die perfect aansluit bij de industriële deur naar de hal. Deze subtiele afscheiding zorgt voor een mooie verbinding tussen de ruimtes terwijl het open en licht blijft. De woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en een comfortabel zitgedeelte rond de houtkachel waar je heerlijk kunt ontspannen bij het knisperende vuur. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen met twee draaikiepvensters voor veel natuurlijke lichtinval terwijl ook aan de achterzijde openslaande deuren naar het balkon toegang geven tot het buitenleven en het mooie uitzicht. De wanden zijn strak gestuct en één wand springt er echt uit: deze is bekleed met leren wandbekleding in een stijlvol patroon wat de ruimte een unieke uitstraling geeft. Een extra pluspunt: er is een tweede rookkanaal aanwezig bij de muur tussen de keuken en woonkamer wat de mogelijkheid biedt voor een tweede kachel of haard.









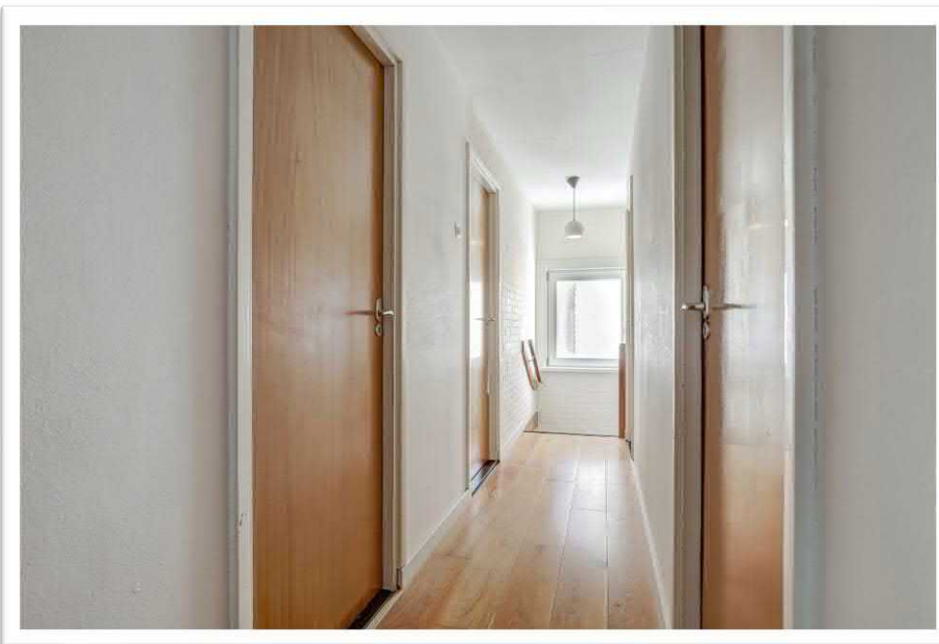
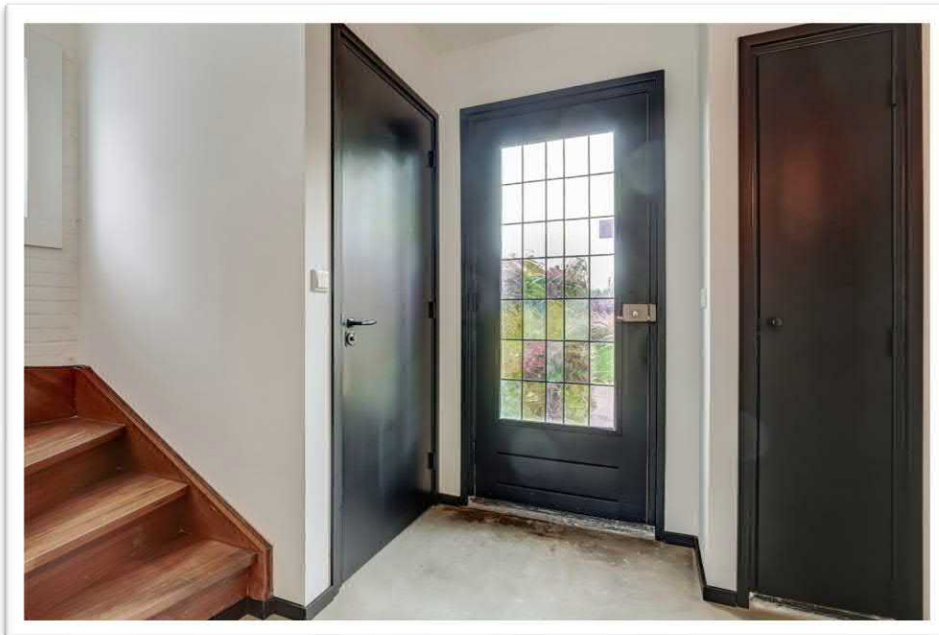
## GA JE MEE NAAR BOVEN?

---

### ALS WE BOVEN KOMEN

Op de bovenverdieping ligt een prachtige houten vloer die doorloopt over de overloop en in alle slaapkamers, wat de verdieping gelijk sfeer geeft. Deze verdieping is nog niet gerenoveerd maar verkeert in functionele staat en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren.

Via een luik met losse ladder is de ruime bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

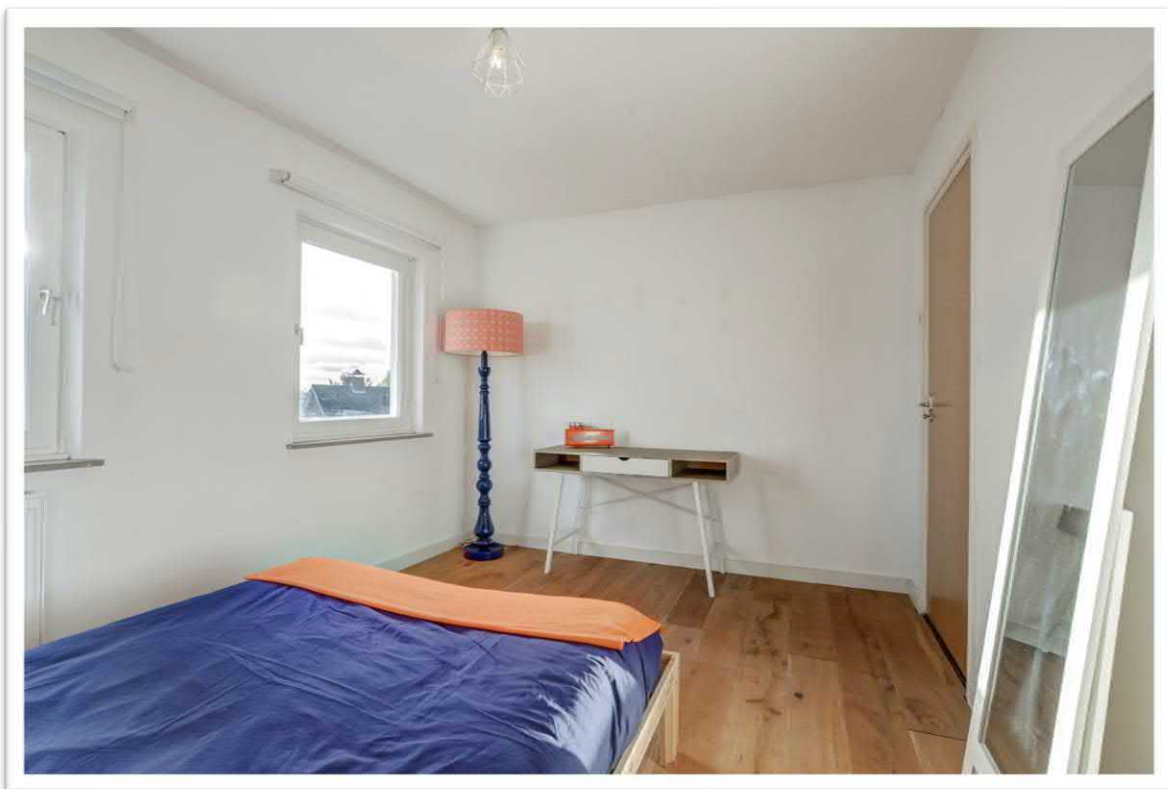
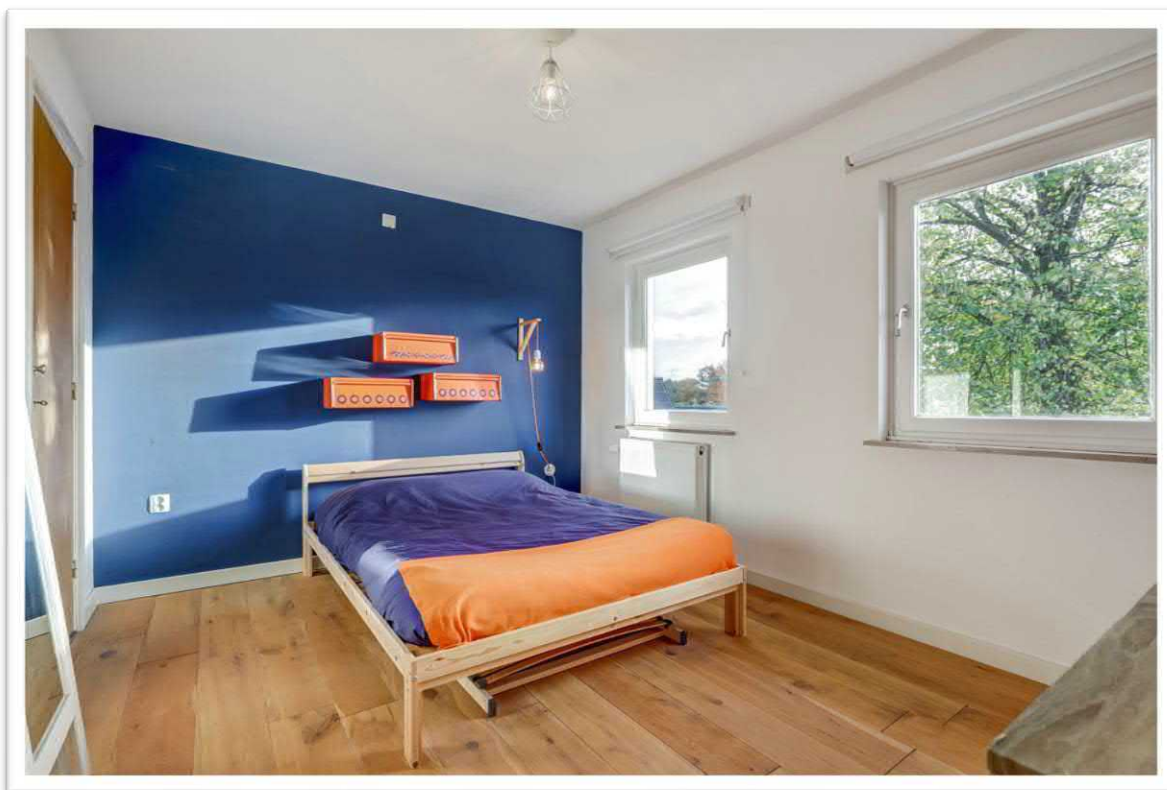




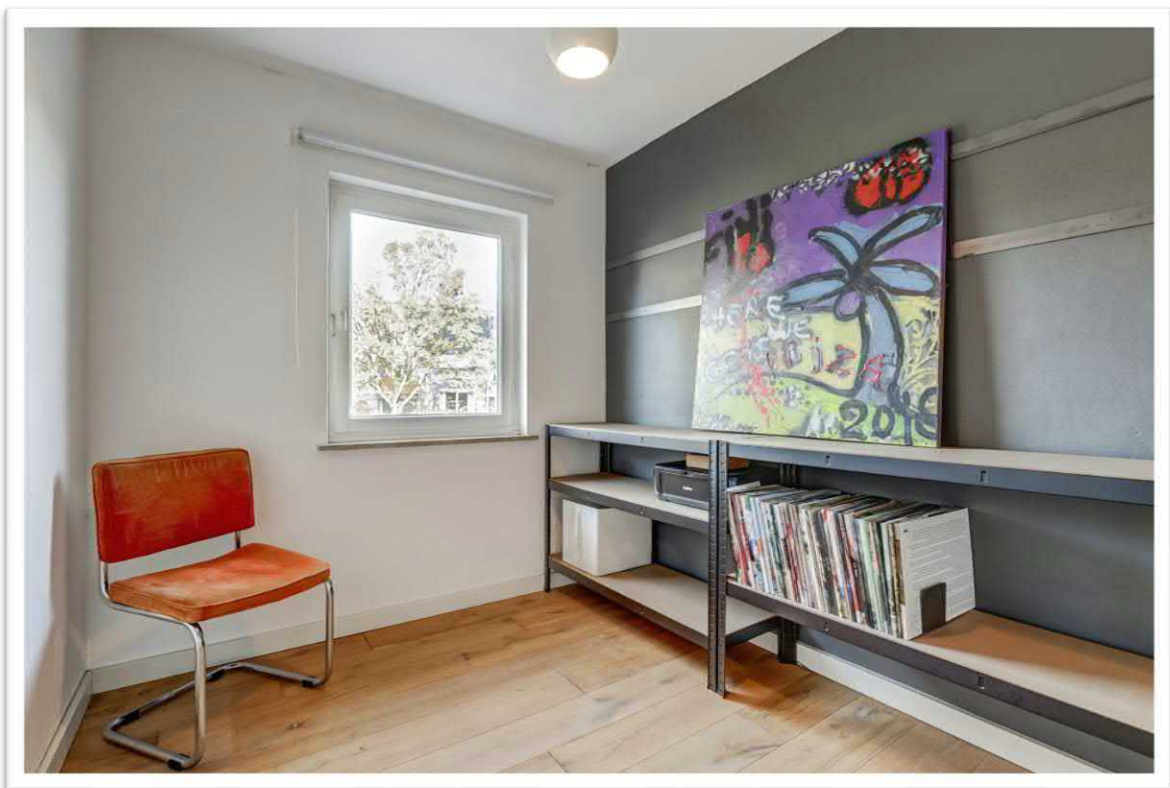
## SLAAPKAMERS

Er zijn in totaal vier slaapkamers, waarvan drie ruim van formaat en één wat kleiner. Alle kamers beschikken over één of twee draairamen voor een fijne lichtinval en natuurlijke ventilatie. De twee achterste slaapkamers zijn bovendien voorzien van een handige inbouwkast.



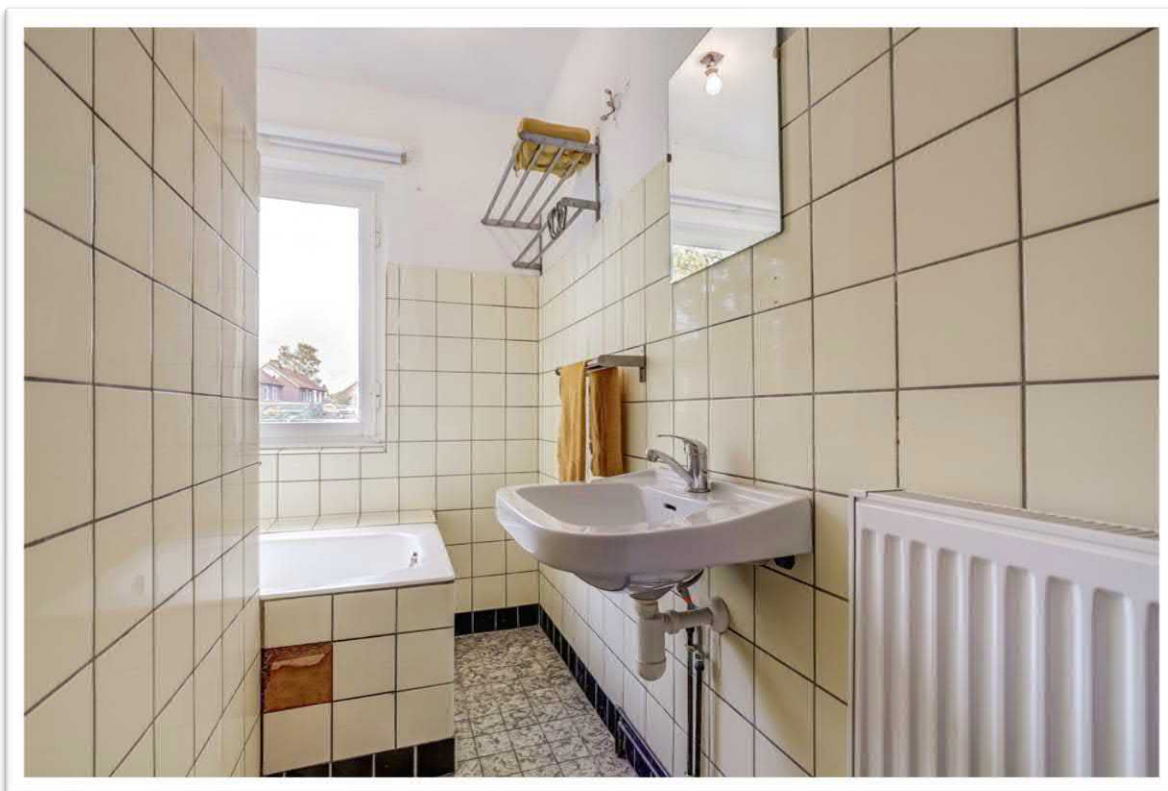




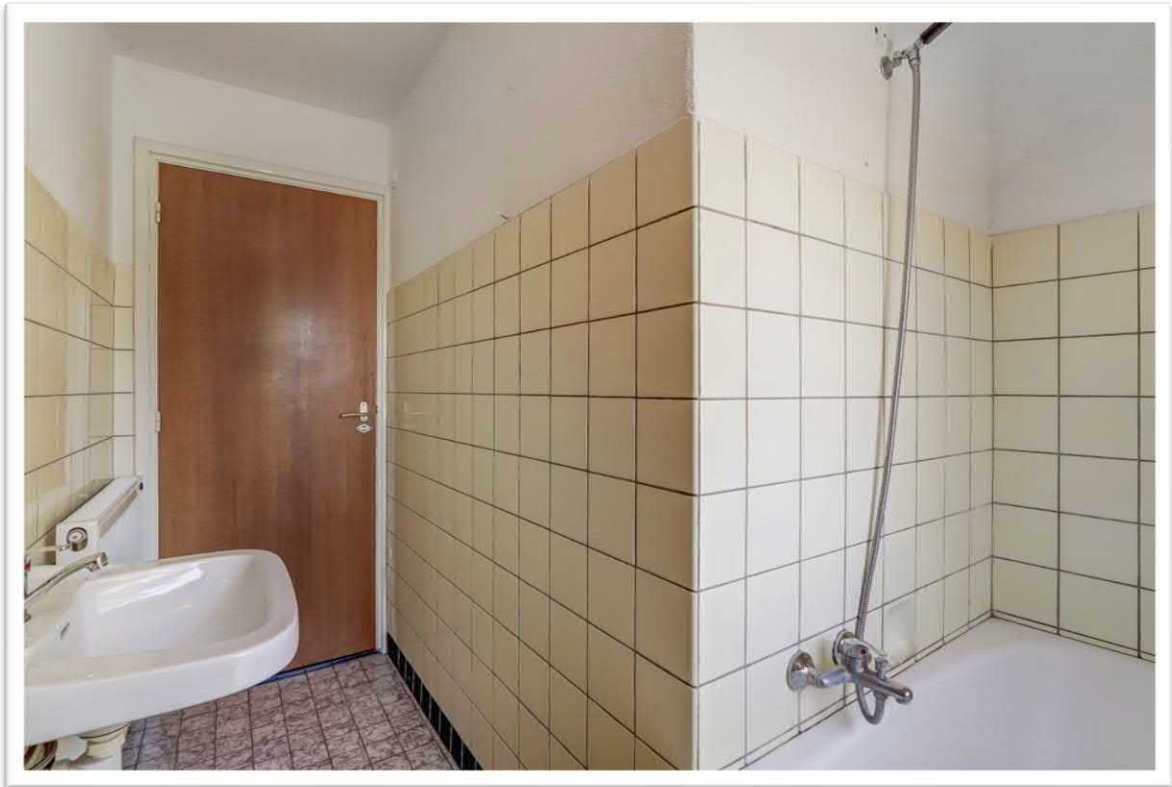


## BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht met een ligbad met douchefunctie en een wastafel. Handig om te weten: de aansluiting van het toilet beneden loopt door naar de badkamer, waardoor het relatief eenvoudig is om hier een derde toilet te realiseren.





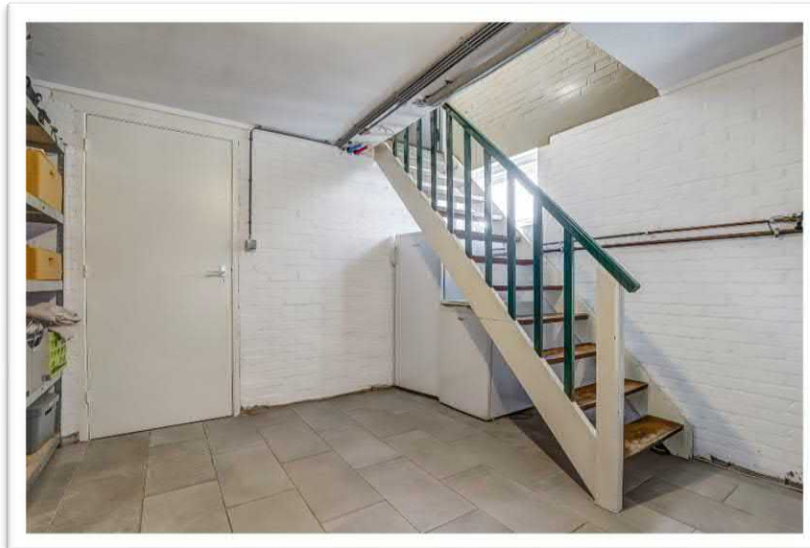


## EEN KIJKJE IN HET SOUTERRAIN

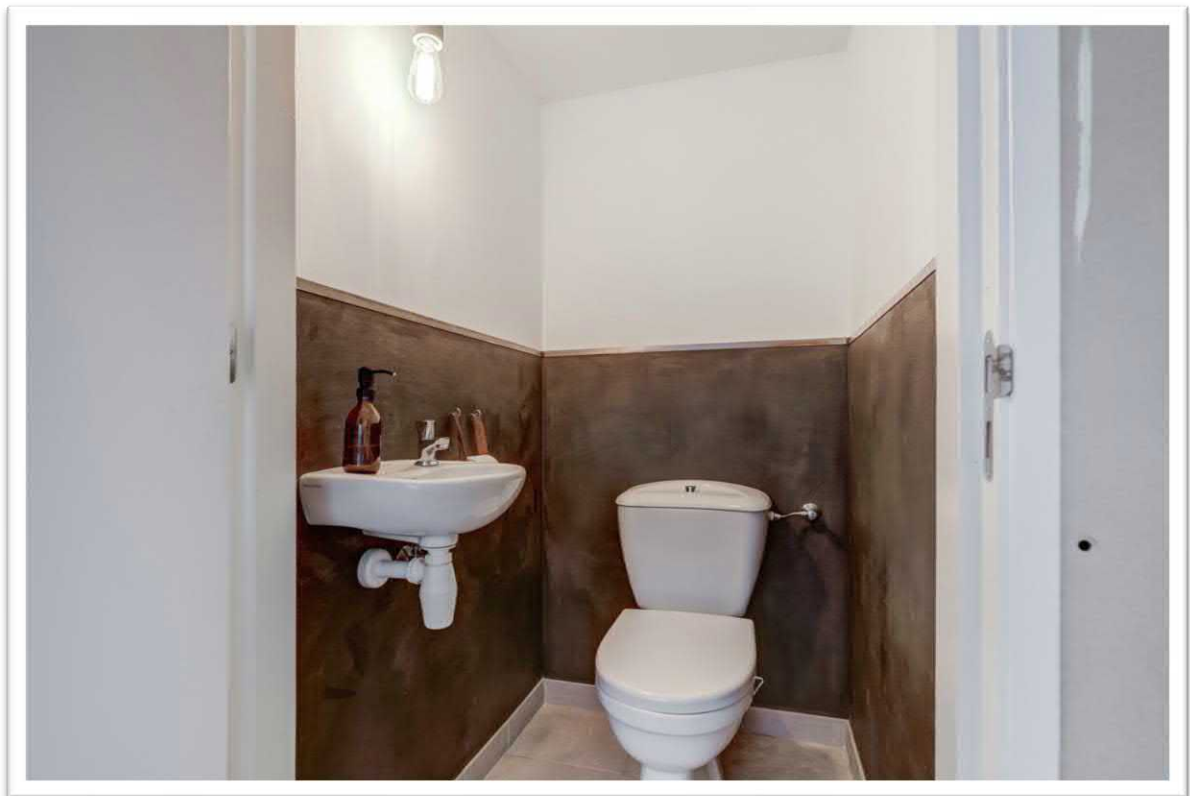
---

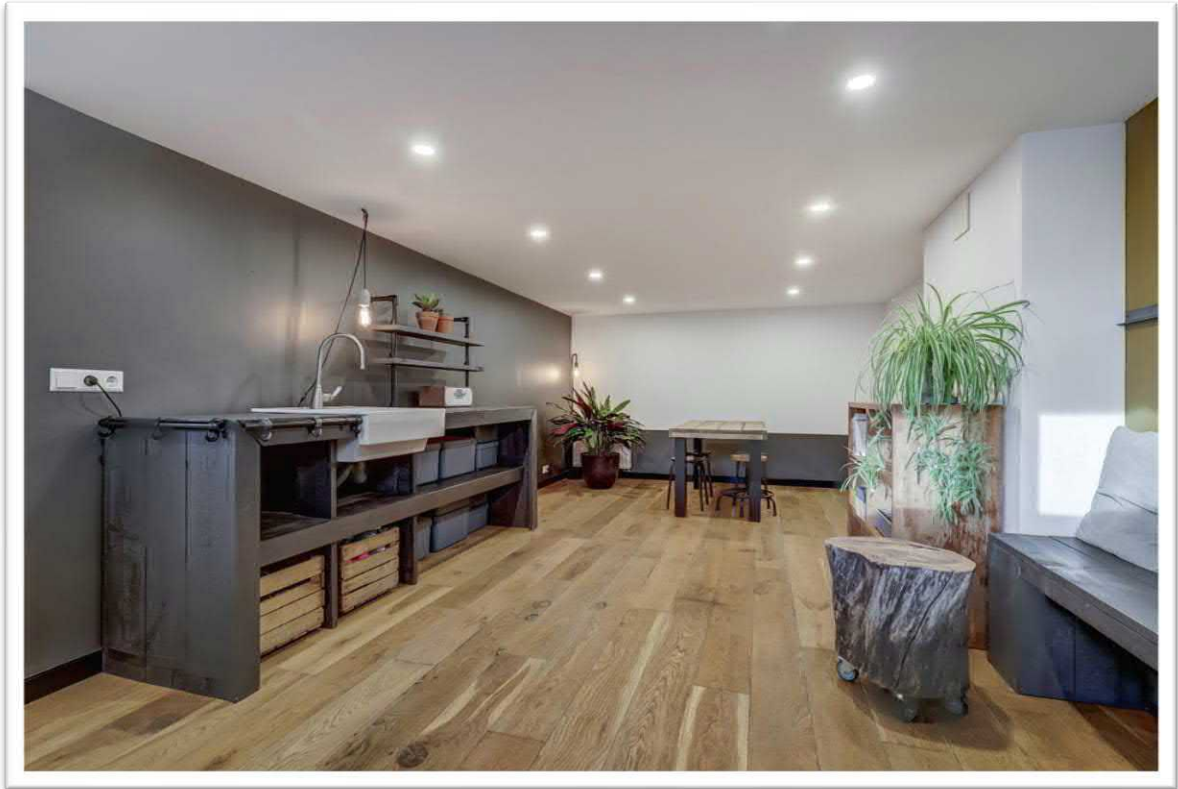
Het souterrain is zowel vanuit de keuken als vanuit de tuin bereikbaar en vormt een verrassend veelzijdige extra leefruimte. Bij binnenkomst kom je eerst in de voorraadruimte waar volop plaats is voor proviand, voorraadkasten en andere opslag. Vervolgens kom je in de berging met de witgoedaansluitingen, de cv-installatie (Nefit, 2016) en een toiletruimte.

Via een deur stap je vervolgens in een sfeervolle ruimte die momenteel wordt gebruikt als werk- en speelkamer, maar zich uitstekend leent voor diverse doeleinden, denk aan een hobbyruimte, tuinkamer, logeerkamer of zelfs een studio. De ruimte is afgewerkt met een mooie houten vloer en voorzien van dubbele deuren die direct toegang geven tot de achtertuin. Er is een keukenblok met wasbak (warm en koud water) aanwezig wat de ruimte extra praktisch maakt. Bovendien is er een rookkanaal aanwezig zodat ook hier de mogelijkheid bestaat om een houtkachel te plaatsen. De ingebouwde spotverlichting met dimmer in het plafond zorgt voor een prettige, gelijkmatige lichtverdeling. Het souterrain is daarmee een volwaardige extra woonlaag die zorgt voor veel flexibiliteit en wooncomfort met direct contact met de tuin en het prachtige uitzicht.









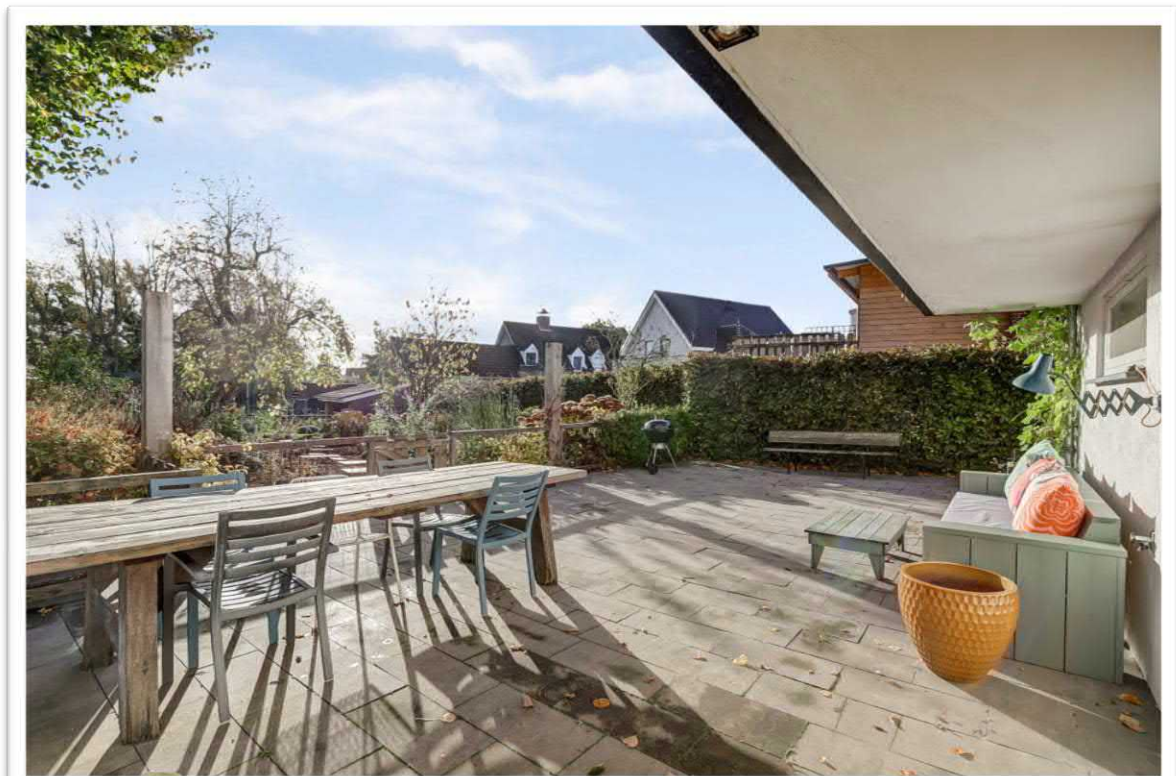


## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woning, een plek waar je volop kunt genieten van rust, ruimte en het vrije uitzicht. Met een lengte van 25 tot 30 meter biedt de tuin volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of te spelen. Direct achter het huis ligt een groot terras, ideaal voor gezellige etentjes of lange zomeravonden buiten. De tuin is fraai aangelegd en wordt gesierd door enkele prachtige bomen, waaronder een lindeboom en een Catalpaboom die in de zomer voor natuurlijke schaduw en een groen karakter zorgen samen met het gazon en de vele plantenborders die vol staan met volwassen beplanting. Achterin de tuin kijk je uit over het aangrenzende weilanden met paarden en daarachter de Haelensebeek, een uitzicht dat nooit verveelt!

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een overkapping die in gebruik is als fietsenstalling en houtopslag. Deze plek is sfeervol omgroeid met druivenstruiken, wat een charmante en natuurlijke uitstraling geeft. Aan beide zijanten van het huis liggen bovendien twee ruime opritten waardoor er meer dan voldoende parkeergelegenheid is voor meerdere auto's, een camper, caravan of (bedrijfs)bus. Deze buitenruimte vormt samen met het souterrain en het balkon aan de achterzijde een perfecte combinatie van wooncomfort, buitenleven en vrijheid!



























## WAT VERKOPERS NOG GRAAG KWIJT WILLEN

---

Nunhemseweg 46 heeft ons geluk, creativiteit, ontspanning, uitdaging en activiteit gebracht. Jarenlang hebben we met liefde in dit huis gewoond en bood het ons tevens een plek om te werken. Het huis leent zich hier bijzonder goed voor omdat woon- en werkgedeelte goed van elkaar gescheiden zijn.

Waar voor de één een huis vooral functioneel moet zijn, de ander een huis kiest vanwege de ligging en kan voor weer de ander de sfeer de doorslag geven. Voor ons komt in dit huis alles samen.

Nunhemseweg 46 biedt ons meer dan alleen het praktische van het huis. Het is de plek waar wij herinneringen hebben kunnen maken. Daar waar ons bed staat, de knutselwerkjes van de kinderen in de kast bewaard worden en foto's aan de muur ons verhaal vertellen. Dit is ons thuis. De plek waar we het bos van het Leudal kunnen ruiken en in de zomer het zoet van de bloeiende bloemen. De plek waar wij het gevoel hebben dat we iedere dag maar zéker ieder seizoen een nieuw schilderij zien door het prachtige kleurenpalet van de boom in de achtertuin.

De lucht vult zich hier soms met geluiden waardoor je voelt dat je dichtbij de natuur leeft. De blatende schapen die achter de beek lopen, in de verte loeien de stiertjes, de zwaluwen die de dakgoot als hostel gebruiken en hun tijlpende kroost groot brengen. Andere dagen hoor je klusgeluiden of iemand die zijn gras maait of het is stil en soms is dit alles op één dag. Dit is de plek waar de buren ons groeten en de heg gesnoeid wordt (soms door hen 😊).

De keuken is de plek die verbindt, waar we elkaar en onze vrienden samenbrengen en we ons voeden, kletsen en er altijd bedrijvigheid is. Met zorg, aandacht en maatwerk is deze keuken gemaakt en maakt het mogelijk dat onze gerechten heerlijk kunnen pruttelen, het deeg kan rijzen en de vaatwasser op het eind van de dag voor orde en netheid zorgt.

Vraag je ons wat ons favoriete plekje van het huis is dan kunnen we niet kiezen. Het balkon biedt al vroeg in het voorjaar een beschut plekje in de ochtendzon, de Catalpa achter in de tuin zorgt voor schaduw op warme zomerdagen en de kachel en het knapperende vuur geeft ons een knus en comfortabel gevoel bij winters weer. En zo kunnen we nog even doorgaan.

We hebben ons laten vertellen dat deze plek geschiedenis bij zich draagt war het huis de naam "Mertensberg" aan te danken heeft. Word jij de nieuwe bewoner van dit huis? Dan vertellen we het graag aan je door!



## 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 energielabel C. De woning is voorzien van 14 zonnepanelen die zorgen voor een jaaropbrengst van ongeveer 3600 KWh.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van de woning is goed. De woning is al grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd, alleen de bovenverdieping heeft nog aandacht nodig. De woning is altijd goed bijgehouden en onderhouden waar nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2016. Alle ramen en deuren op de begane grond, het souterrain (met uitzondering van het klapparamen in de wasruimte en voorraadkelder) en de overloop zijn voorzien van HR glas, alleen de ramen op de tweede verdieping bevatten nog enkel glas. De woning is vanuit de bouw geïsoleerd volgens de toen geldende normen.

### LIGGING:

De woning ligt aan de rand van Haelen op loopafstand van het centrum, de basisschool, de winkelstraat en diverse andere voorzieningen.

### 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:

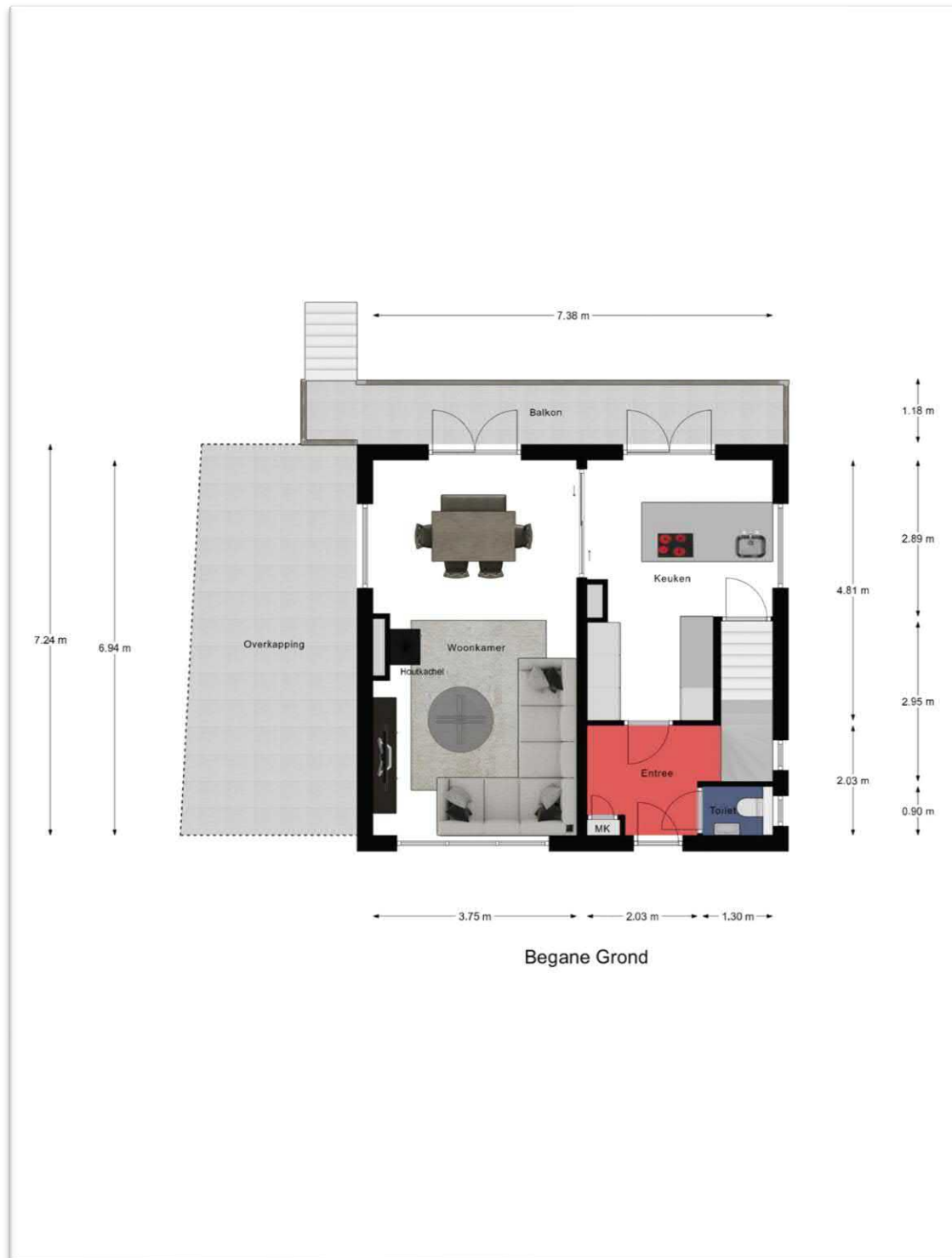
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

### MAATGEVING:

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

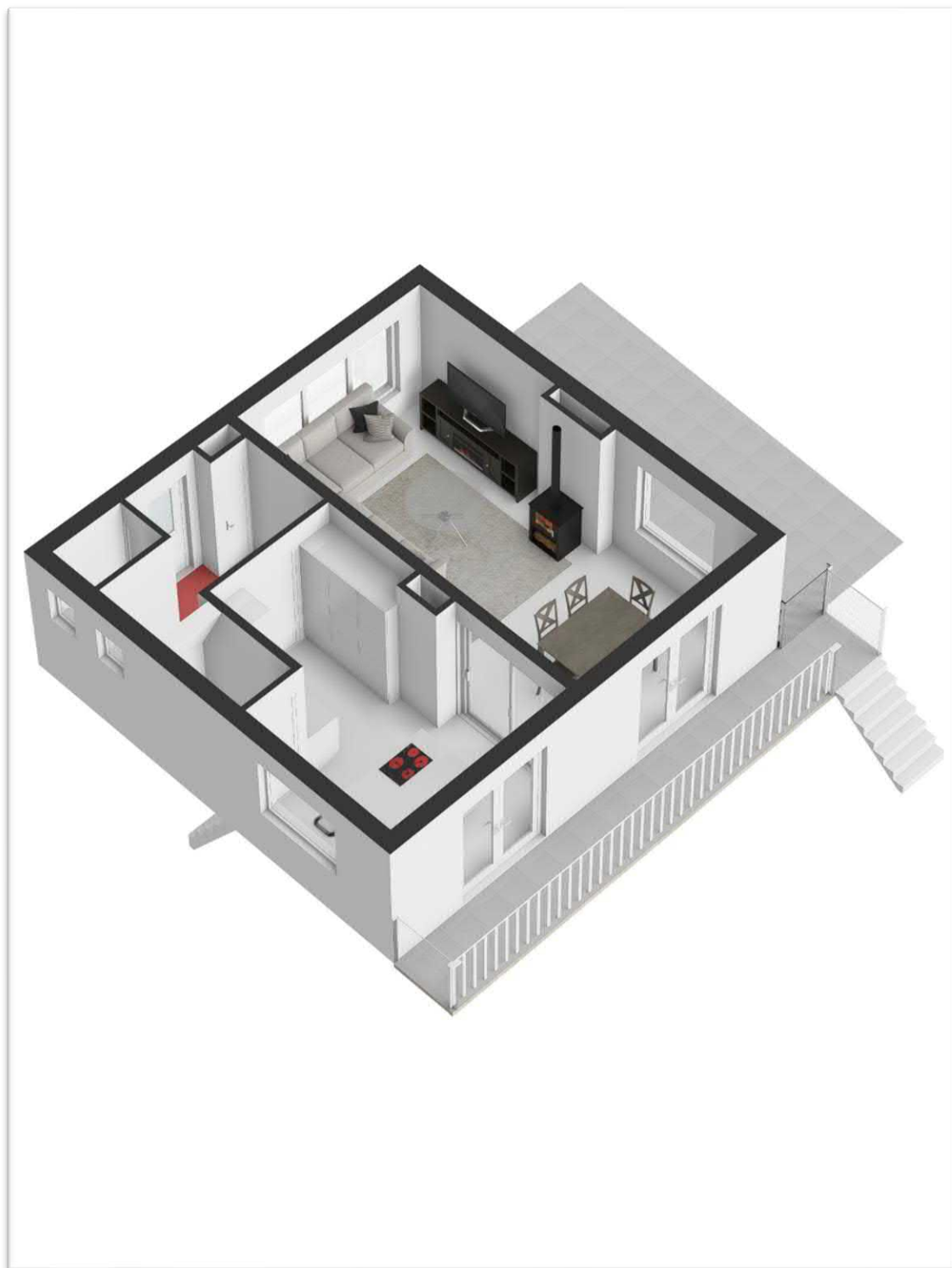
Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen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

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

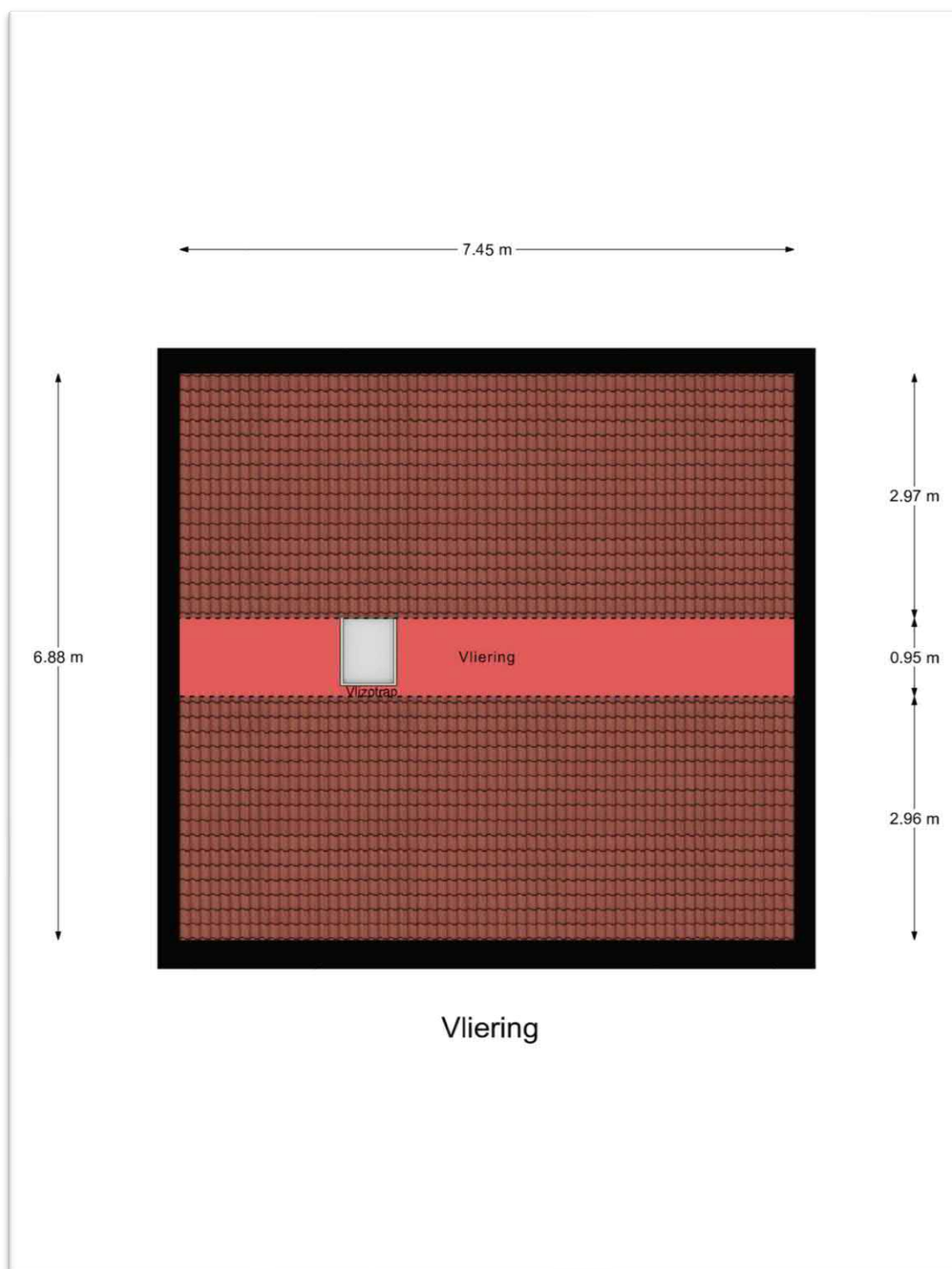
---





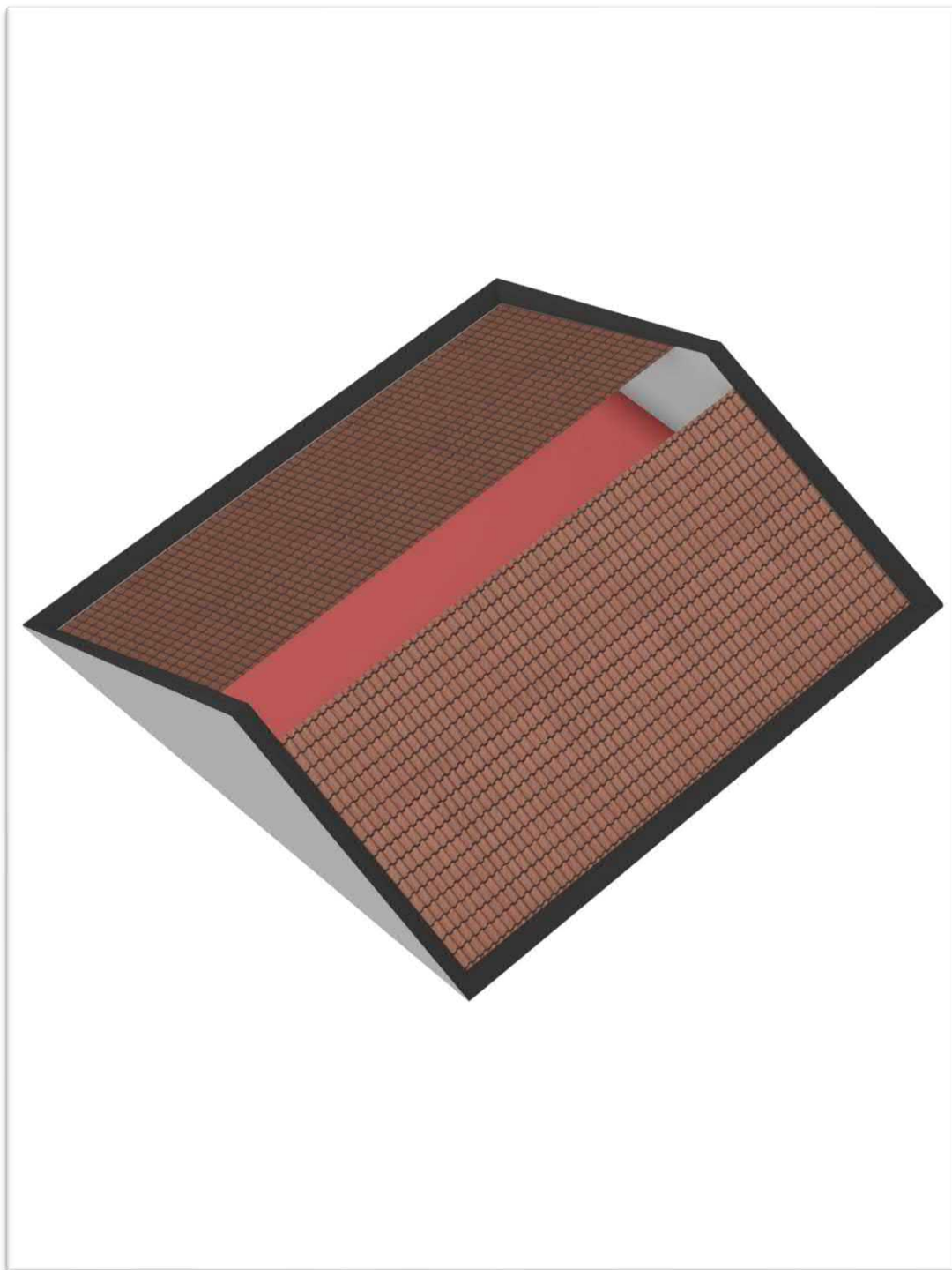
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---

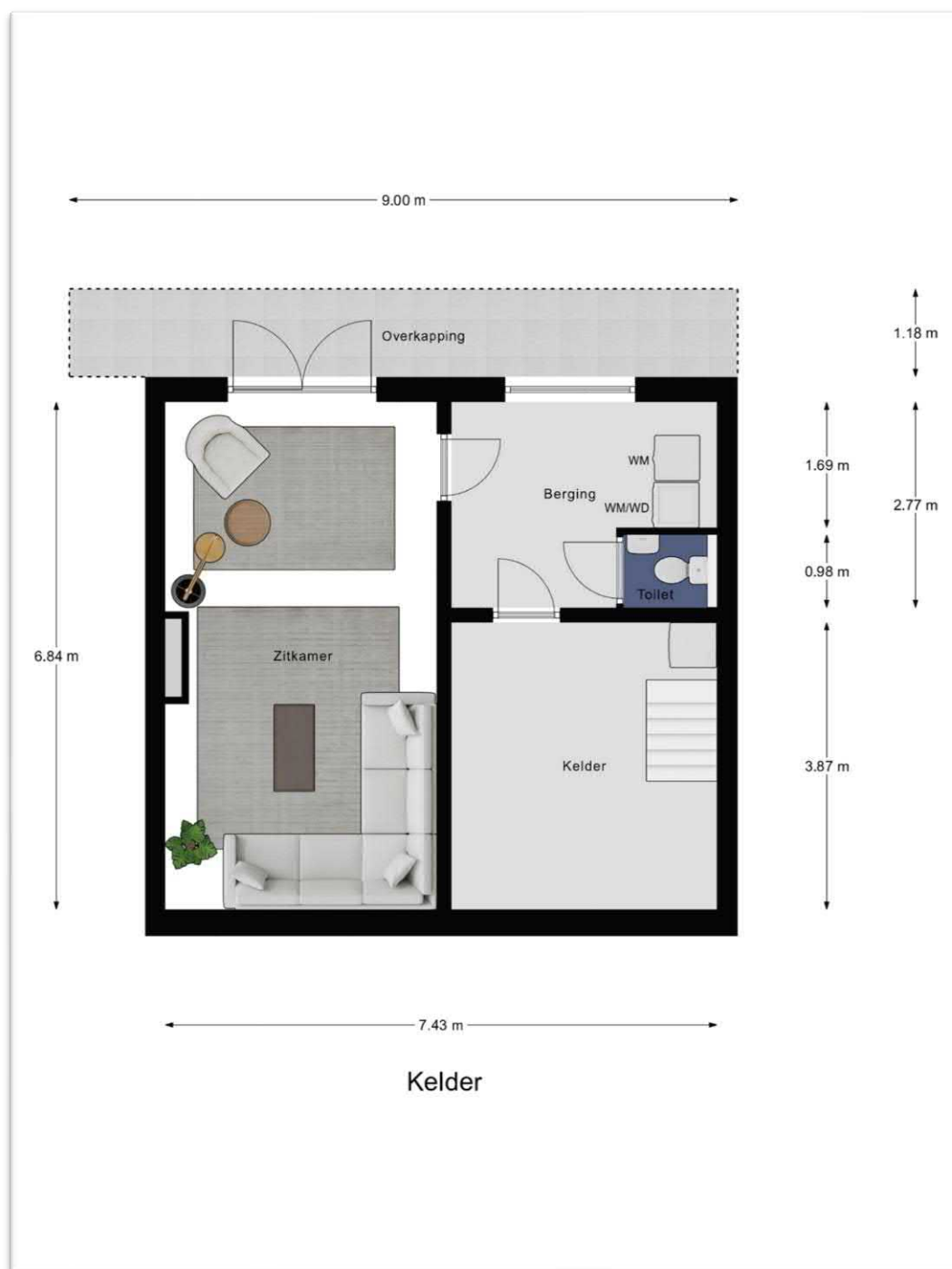


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

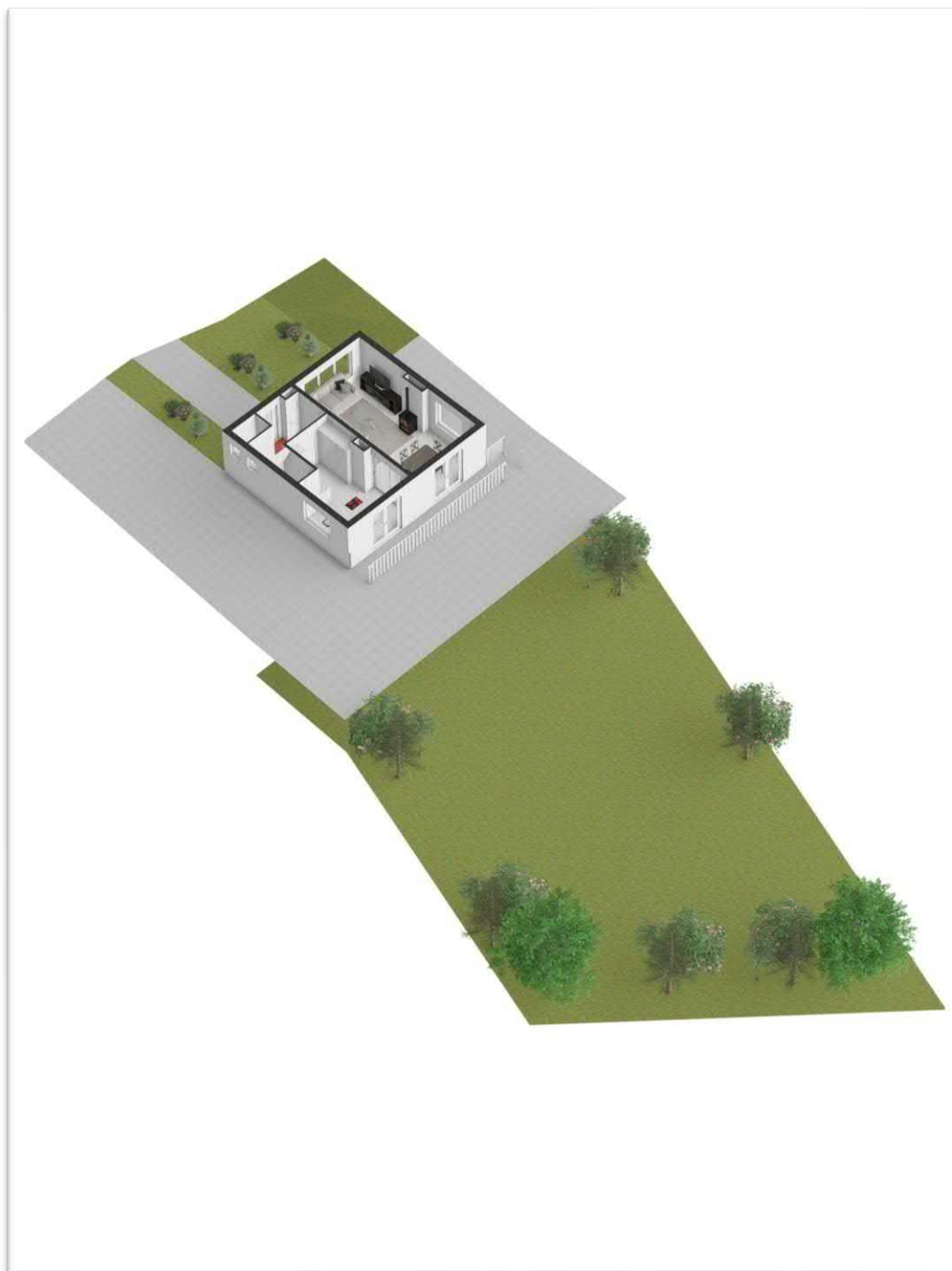
---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

---





## IETS OVER GEMEENTE (...)LEUDAL

---



De gemeente Leudal ligt in Midden-Limburg en staat bekend om haar groene omgeving, uitgestrekte natuurgebieden en levendige dorpen. De gemeente is in 2007 ontstaan uit een fusie en bestaat uit de volgende dorpen: Baexem, Buggenum, Ell, Grathem, Haelen, Haler, Heythuysen, Horn, Ittervoort, Kelpen-Oler, Neer, Nunhem, Roggel en Heibloem. Samen vormen zij een aantrekkelijke woonomgeving met een mix van rust, natuur en voorzieningen.

### Voorzieningen en activiteiten

Leudal biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Het Leudal natuurgebied is een van de bekendste wandel- en fietsgebieden van Limburg, met bossen, beekdalen en historische molens. Daarnaast vind je er een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelroutes langs de Maas en door het Limburgse landschap. Een absolute trekpleister in de gemeente is Vakantiepark De Leistert in Roggel. Dit veelzijdige park biedt een subtropisch zwemparadijs, buitenbad, sport- en speelvoorzieningen en een uitgebreid recreatieprogramma. Het park trekt zowel gezinnen uit de regio als vakantiegangers uit heel Nederland en daarbuiten, een plek vol ontspanning en vermaak, op steenworp afstand van huis.

De dorpen in Leudal hebben een rijk verenigingsleven, sportvoorzieningen en een gevarieerd aanbod van winkels, horeca en basisscholen. Voor cultuur en evenementen kun je terecht in onder andere Heythuysen en Horn, terwijl Roermond met zijn Designer Outlet en historische binnenstad op korte afstand ligt.

### Bereikbaarheid

De centrale ligging maakt Leudal goed bereikbaar. Via de A2 (Maastricht–Eindhoven) en de A73 (Nijmegen–Roermond–Maastricht) zijn de omliggende steden en dorpen vlot bereikbaar met de auto. Ook met het openbaar vervoer zijn er goede aansluitingen: diverse buslijnen verbinden de dorpen met onder meer Roermond, Weert en Venlo. Treinstations in nabijgelegen plaatsen als Roermond en Weert zorgen voor snelle verbindingen richting Randstad, België en Duitsland.

Wonen in Leudal betekent genieten van ruimte, rust en natuur, mét de gemakken van stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

## IETS OVER (DE PLAATS) HAELEN

---



Haelen is een dorp in de gemeente Leudal in Midden-Limburg, bekend om zijn historische kasteel Aldenghoor en een rijke historie die teruggaat tot de steentijd. Het dorp ligt in een landelijke omgeving, nabij het natuurgebied Leudal, en staat bekend om zijn rustige sfeer en kenmerkende Limburgse cultuur. Sinds 2007 behoort het tot de gemeente Leudal, die ontstond na een fusie van vier eerdere gemeenten.

### Algemene informatie

- **Locatie:** Midden-Limburg
- **Gemeente:** Sinds 2007 onderdeel van de gemeente Leudal
- **Inwonersaantal:** Circa 4.315 inwoners
- **Taal:** Een Limburgs dialect, het 'Haeles', wordt gesproken
- **Oppervlakte:** 1.131 hectare
- 

### Bezienswaardigheden en cultuur

- **Kasteel Aldenghoor:** Een middeleeuwse burcht met een 17e-eeuws hoofgebouw, gelegen in het dorp.
- **Monument van verdraagzaamheid:** Een monument aan de Roggelseweg ter nagedachtenis aan de militairen die in de Tweede Wereldoorlog in het Leudal omkwamen.
- **Leumolen:** Een van de werkende molens in de omgeving van Leudal die publiekelijk toegankelijk zijn.
- **Bomenbos Leudal:** Een educatief natuurterrein met 90 verschillende boomsoorten waar bezoekers via QR-codes meer over de bomen kunnen leren.
- **Activiteiten:** Wandelen en fietsen door de landelijke omgeving, met diverse routes die de kernen van de gemeente met elkaar verbinden.
- 

### Geschiedenis

- **Prehistorie:** De omgeving van Haelen is al bewoond sinds de steentijd, wat blijkt uit archeologische vondsten.
- **Ancien Régime:** Tot 1795 hoorde Haelen bij het graafschap Horn, dat onder het prinsbisdom Luik viel. Het hoofdgerecht van dit graafschap was tot ongeveer 1680 in Haelen gevestigd.
- **Heerlijke rechten:** In 1679 werden de heerlijke rechten van Haelen gekocht door de familie Van Keverberg, die op kasteel Aldenghoor woonde.



*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!

Vastgoed  
#Ned.

funda

**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)

