

# TE KOOP

**Maison**  
MAKELAARS



**Grubbenvorst**

Schuttersweide 11



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 599.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Bungalow
Bouwjaar	1972
Ligging	Rustige straat
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	134 m2
Inhoud	813m3
Perceeloppervlakte	1031 m2

### INDELING

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

### ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel
Bouwjaar	2022
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	Dak, muur, kunststof kozijnen
Energie label	B

### BUITENRUIMTE

Tuin	Rondom
Ligging tuin	Zuid-West
Garage	Aangebouwd steen

## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

Aan een bijzonder rustige straat in het charmante Grubbenvorst ligt deze vrijstaande bungalow die in 2006 volledig is gerenoveerd. Tijdens deze renovatie zijn onder andere alle ramen en deuren vervangen door exemplaren met onderhoudsarme kunststof kozijnen. In 2019 is de woning bovendien uitgebreid met een royale aanbouw/tuinkamer, die veel licht en ruimte toevoegt aan het geheel. Deze aanbouw is voorbereid op de aanleg van een badkamer, waardoor hier eenvoudig een slaapkamer met ensuite badkamer gerealiseerd kan worden of een praktijkruimte. De bungalow biedt een verrassend ruime woonkamer met prettig uitzicht op de fraai aangelegde tuin, een compacte keuken met aansluitende bijkeuken en twee royale slaapkamers. Daarnaast is er nog een kleinere kamer die momenteel als berging wordt gebruikt, maar ook uitstekend dienst kan doen als derde slaapkamer of werkplek. De woning beschikt verder over een fijne badkamer én een separate toiletruimte met douche. De tuin rondom de woning is een groen paradijs met diverse terrassen, een groot overdekt zitgedeelte, een moestuin en een kas. Hier kun je op elk moment van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw vinden. Voor de liefhebber van ruimte en gemak is er bovendien een grote carport waar zelfs een caravan of camper onder past én een garage die geschikt is voor een auto of als praktische werkplaats. Een extra pluspunt: het perceel bestaat uit twee kavels. De tweede kavel heeft een bouwbestemming, wat betekent dat hier ook een mantelzorgwoning gerealiseerd mag worden, een unieke kans voor wie zoekt naar flexibiliteit of extra woongemak in de toekomst.



Kijk ook op: [www.schuttersweide11.nl](http://www.schuttersweide11.nl)

## EEN EERSTE INDRUK

---

Deze levensloopbestendige woning ligt op de hoek van een rustige straat in een zogeheten weide: een autoluwe woonstraat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Een heerlijke plek dus met volop rust en privacy. Tegelijkertijd bevindt de woning zich op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen in Grubbenvorst zoals de supermarkt, basisschool, apotheek, gezellige restaurantjes en natuurlijk de Maas. Dankzij de gunstige ligging nabij de A73 ben je bovendien in enkele minuten in Venlo of zelfs over de grens in Duitsland. Een ideale combinatie van rustig wonen en toch alles dichtbij.

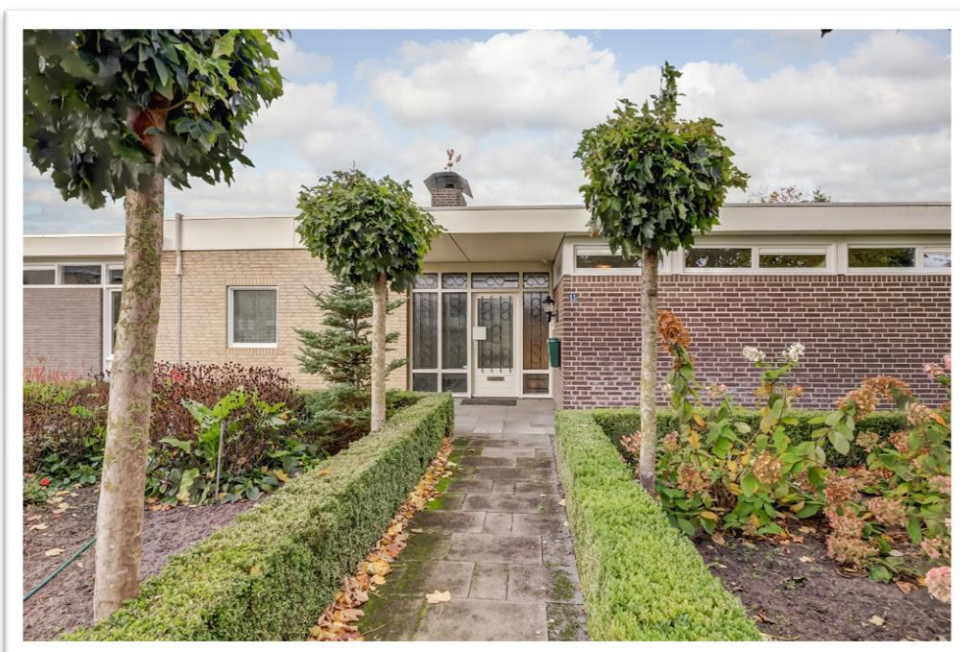


## LATEN WE EEN RONDJE LOPEN DOOR DE WONING

---

### ALS JE BINNENKOMT

Via een keurig aangelegd pad door de ruime, fraai onderhouden voortuin bereik je de voordeur van deze uitnodigende bungalow. Binnenkomend in de royale ontvangsthall valt direct de aangename sfeer en overzichtelijke indeling op. Vanuit deze centrale hal heb je toegang tot alle ruimtes in de woning. Bovendien woon je hier met een veilig gevoel: de woning is uitgerust met een inbraakalarm en maar liefst zes beveiligingscamera's die rondom het huis zijn geplaatst.







## IN DE WOONKAMER EN TUINKAMER

Aan de linkerkzijde van de hal bevindt zich de riante woonkamer. De mooie laminaatvloer geeft de ruimte een warme uitstraling terwijl de gashaard en de airco (met koel- en verwarmingsfunctie) zorgen voor een prettig binnenklimaat in elk seizoen. Via de openslaande deuren kom je in de lichte tuinkamer die in 2019 is aangebouwd. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui geniet je hier van een prachtig uitzicht over de tuin en een directe verbinding met het buitenleven. Handig detail: in deze ruimte zijn al aansluitingen voor water, afvoer en een toilet voorbereid, waardoor het eenvoudig is om hier een slaapkamer met ensuite badkamer te realiseren. Het voorraam is bovendien zó ontworpen dat het vervangen kan worden door een deur, ideaal als je een praktijkruimte of bijvoorbeeld een kapsalon aan huis wilt creëren.









## KEUKEN

De keuken is afgesloten van de woonkamer en praktisch ingericht, met alles binnen handbereik. Je kookt op een vierpits keramische kookplaat en gebruikt de oven voor het bereiden van maaltijden, terwijl de vaatwasser zorgt voor het gemak na het eten. In de ruime kastenwand vind je volop bergruimte en een geïntegreerde koelkast. Aansluitend ligt de bijkeuken, voorzien van een extra keukenblok met wasbak, een royale inbouwkast met schuifdeuren en genoeg plek voor een extra koelkast of vriezer. Zowel in de keuken als in de bijkeuken ligt een donkere tegelvloer, die niet alleen stijlvol oogt maar ook onderhoudsvriendelijk is.

## TECHNISCHE RUIMTE

Tegenover de keuken ligt nog een technische ruimte, waar de Brink cv-ketel hangt. Deze ketel is in 2023 intern volledig vernieuwd. In deze ruimte bevindt zich ook een grote boiler voor het warme water en de aansluiting van de zonnepanelen. Er liggen maar liefst 44 zonnepanelen op het dak, verdeeld over drie omvormers die afzonderlijk uitgeschakeld kunnen worden. Vanuit deze ruimte is bovendien toegang tot de kruipruimte onder de woning, handig voor onderhoud en inspectie.



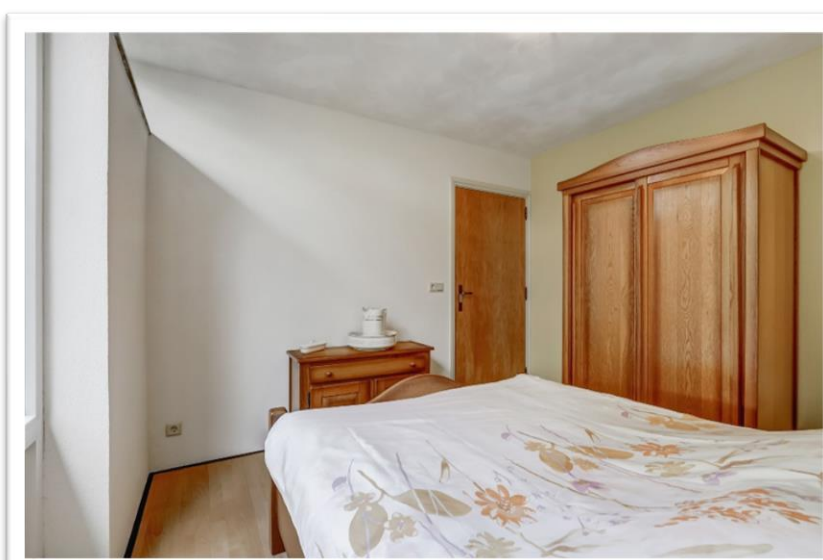




## SLAAPKAMERS

Op de begane grond bevinden zich ook twee zeer ruime slaapkamers, beide met voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De kamers zijn voorzien van een laminaatvloer die zorgt voor een warme uitstraling en praktisch onderhoudsgemak. Dankzij de grote raampartijen met draaikiepvensters genieten de ruimtes van veel natuurlijk licht en goede ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is er nog een derde, kleinere kamer aanwezig die momenteel in gebruik is als berging, maar zich ook uitstekend leent als extra slaapkamer, logeerkamer of werkplek aan huis.







## BEKIJK DE BADKAMER EN TOILET

De badkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en verzorgd ingericht. Hier vind je een inloopdouche met glazen deuren, een wandtoilet en een wastafelmeubel met veel bergruimte en een spiegelkast met verlichting. De neutrale kleurstelling zorgt ervoor dat de badkamer past binnen iedere woonstijl. Extra praktisch is het separate toilet in de woning, dat zelfs over een extra douche beschikt. In zowel de badkamer als het toilet zijn hoge ramen met ontluchting aanwezig, zodat er voldoende daglicht en frisse lucht binnenkomt zonder dat er inkijk is.







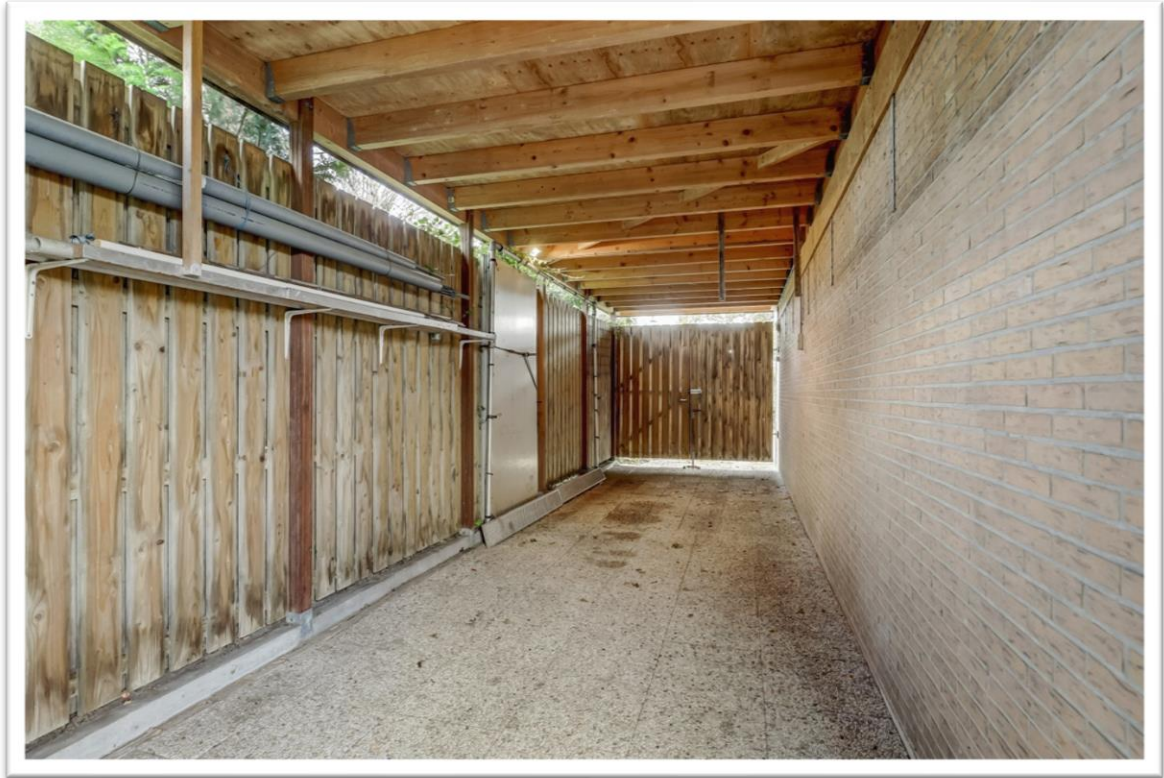
## WAAR KUN JE NOG MEER JE SPULLEN KWIJT

### GARAGE EN CARPOORT

Direct aan de woning bevinden zich een garage en een carport, die zowel via de tuin als vanaf de voorkant van het perceel bereikbaar zijn. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, waardoor je eenvoudig met de auto naar binnen kunt rijden. Binnen is er niet alleen voldoende ruimte om een auto te parkeren, maar ook nog plaats over voor een werkbank. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor witgoedapparatuur waardoor de garage ook praktisch dienstdoet als wasruimte.

Aansluitend ligt de carport, die met een lengte van maar liefst tien meter bijzonder ruim is opgezet. Aan de voorzijde is deze afgesloten met een dubbele poort zodat alles veilig uit het zicht geparkeerd staat. De carport is bovendien extra hoog uitgevoerd waardoor er met gemak een camper, caravan of hoge bestelbus onder past. Dankzij deze combinatie van garage en carport biedt de woning volop ruimte en mogelijkheden voor auto's, klussen, opslag of het stallen van grotere voertuigen.



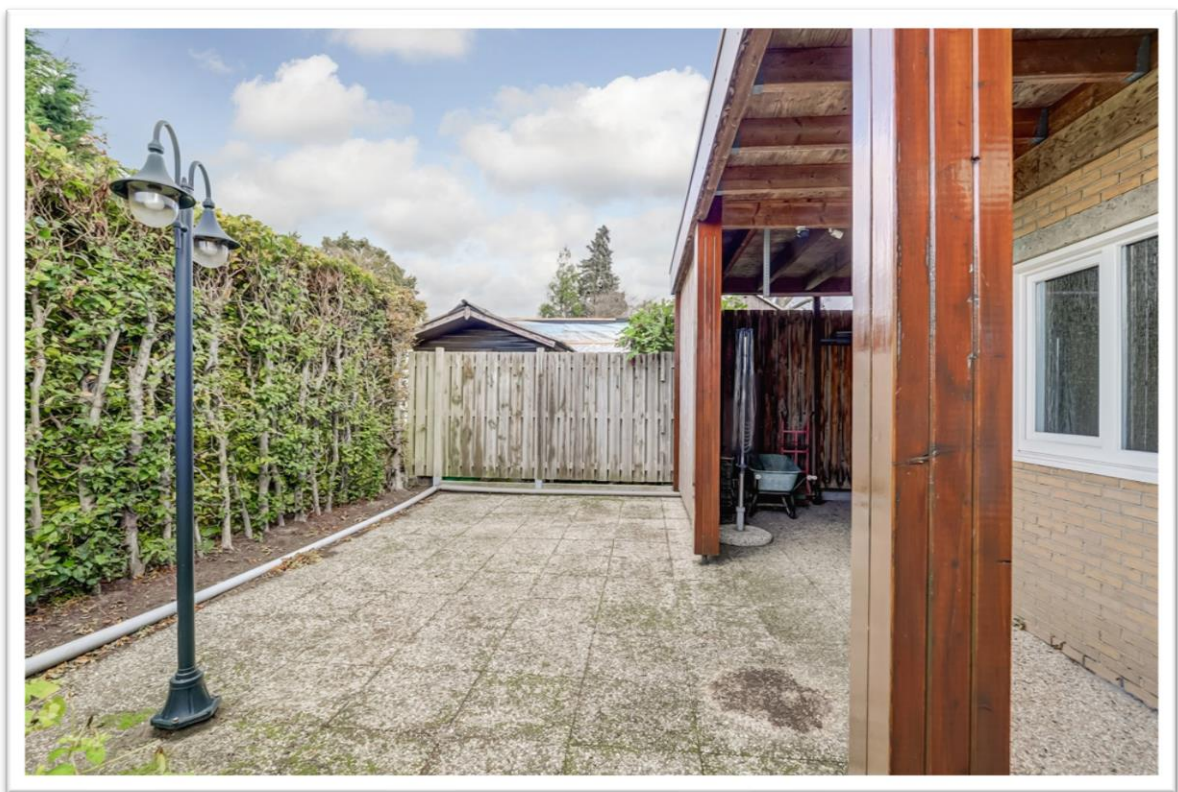


## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De tuin rondom de woning is een heerlijke plek om te genieten van rust, groen en buitenleven. Dankzij de diverse terrassen zijn er volop mogelijkheden om op elk moment van de dag een fijn zitje te creëren, in de zon of juist in de schaduw. Direct achter de woning ligt het grote overdekte terras, voorzien van twee lichtstraten in het plafond waardoor er altijd een prettige hoeveelheid daglicht aanwezig is. Aan de zijde van de tuinkamer bevindt zich een tweede terras met een uitklapbaar zonnescherm, zodat je ook hier kunt kiezen tussen zon en schaduw. De rest van de tuin is een fraaie mix van gazon, vaste beplanting en een moestuin, wat zorgt voor een levendige en natuurlijke uitstraling. Voor de liefhebber van eigen kweek is er bovendien een kleine kas aanwezig, perfect om groenten of kruiden te verbouwen. Het onderhoud van de tuin is extra comfortabel dankzij de beregeningsinstallatie die in 2023 is aangelegd en is aangesloten op een grondwaterpomp met dompelpomp en dus zowel efficiënt als milieuvriendelijk. Het perceel bestaat uit twee kavels, waarbij de tweede kavel ook een bouwbestemming heeft. Dit biedt de mogelijkheid om hier een mantelzorgwoning te realiseren: een bijzonder waardevolle optie voor wie zoekt naar extra woonruimte, flexibiliteit of toekomstbestendige woongemakken. Een tuin die dus niet alleen prachtig is om te zien, maar ook volop mogelijkheden biedt voor nu en later.













## 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 **B**

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is altijd keurig bijgehouden en onderhouden waar nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Brink CV-ketel waarvan in 2023 de inhoud is vernieuwd. Daarnaast zijn er 3 airco's aanwezig die zowel kunnen koelen als verwarmen en in de woonkamer bevindt zich een gashaard. Voor het warme water is er een boiler aanwezig. Zowel de muren als het dak zijn voorzien van isolatie, het dak is bovendien in 2006 volledig vernieuwd.

### LIGGING:

De woning ligt aan een rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer doorheen komt en op loopafstand van alle voorzieningen in het dorp.

### 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:

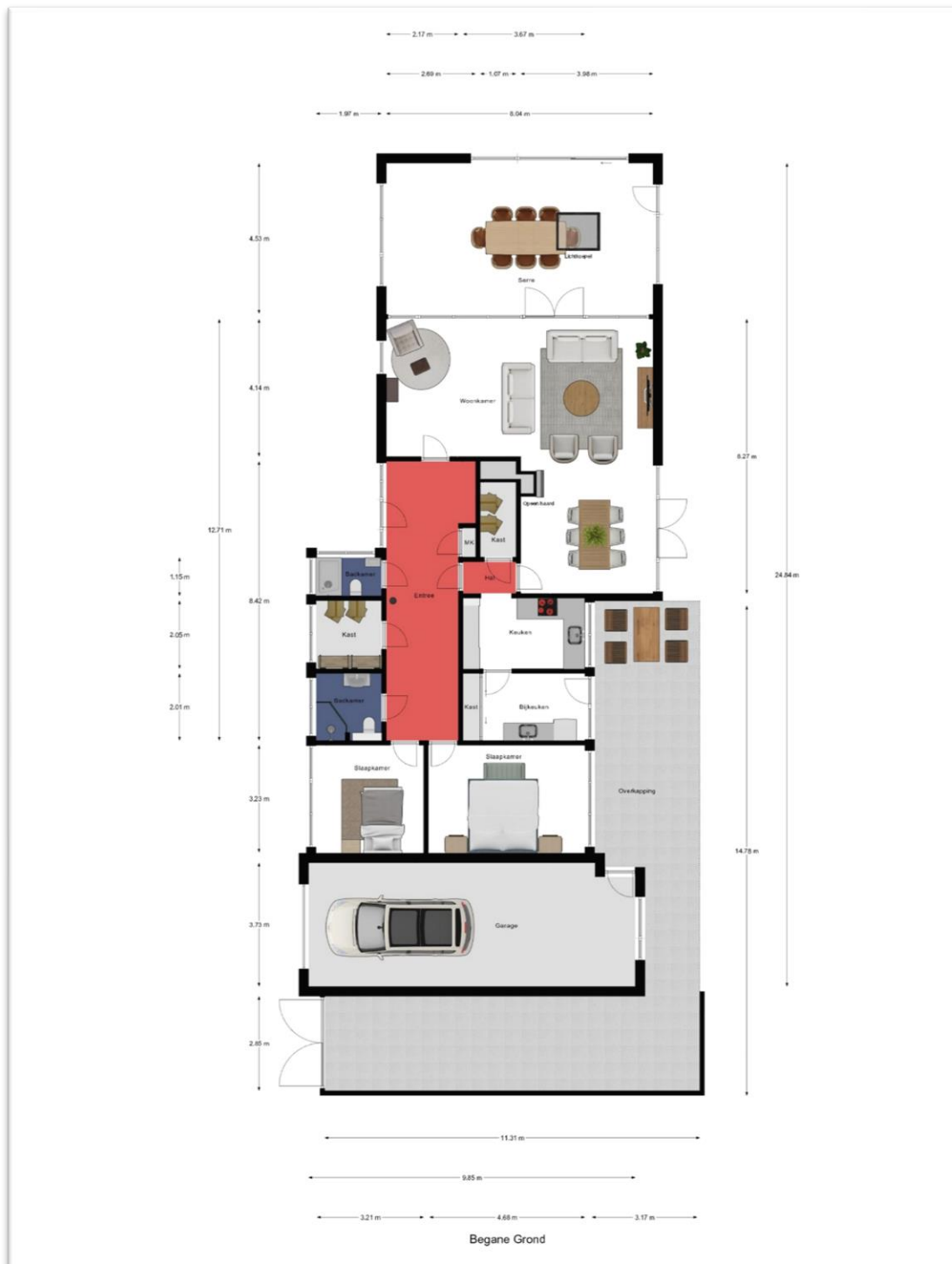
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

### MAATGEVING:

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

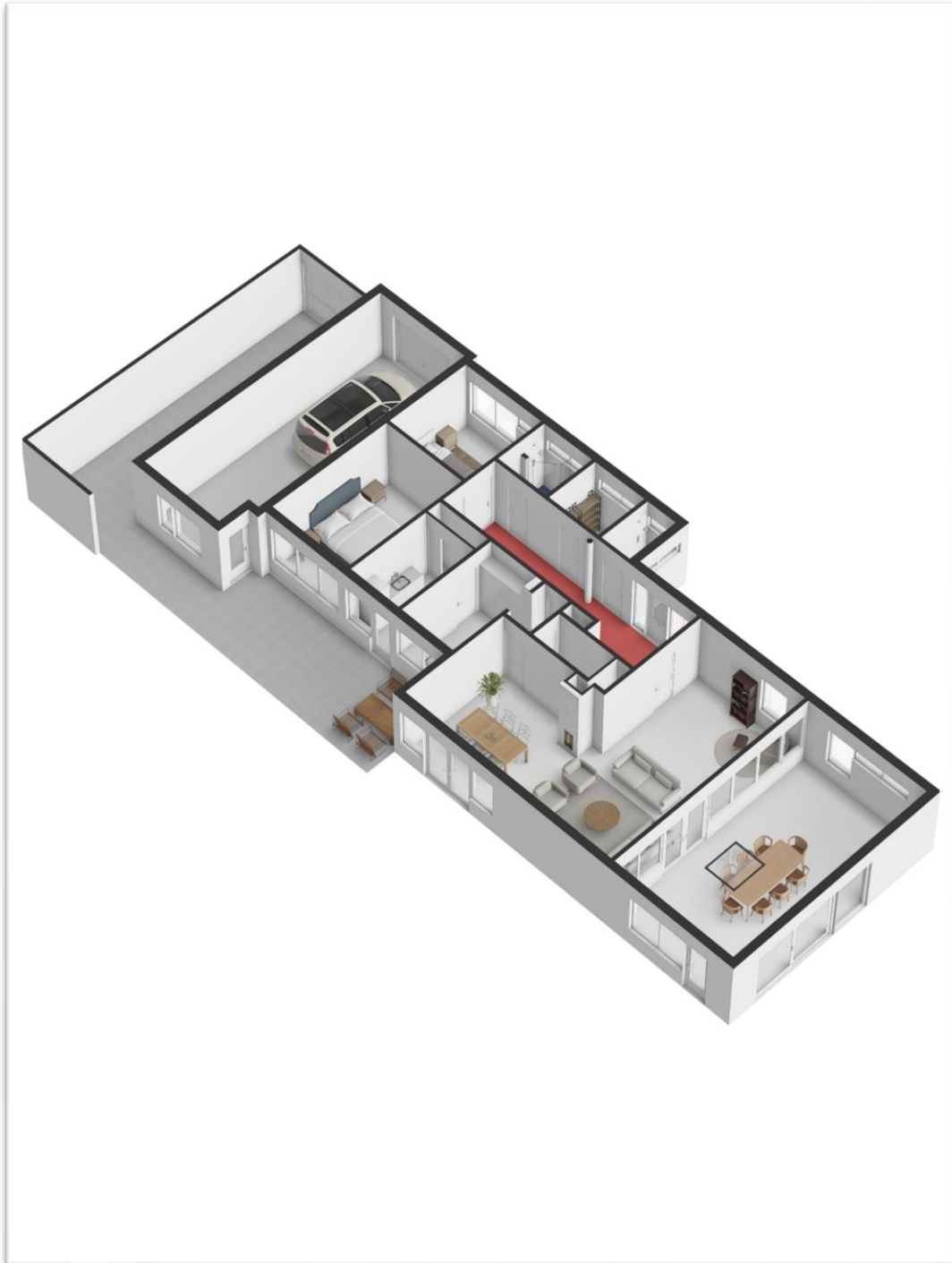
Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen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

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

---



## IETS OVER GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

---

Samen máken we Horst aan de Maas!

In het hart van Noord-Limburg ligt Horst aan de Maas, een plattelandsgemeente met ruim 42.000 inwoners en qua oppervlakte de grootste gemeente van Limburg. De gemeente strekt zich uit tussen de Maas in het oosten en natuurgebied de Peel in het westen. Met de grotere gemeenten Venray ten noorden en Venlo ten zuiden, combineert Horst aan de Maas het goede van twee werelden: de landelijke identiteit, de voorzieningen van de grotere kernen én de stad op een steenworp afstand.



De gemeente Horst aan de Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een verbinding tussen 16 mooie dorpen. Horst aan de Maas is sterk in moderne landbouw, tuinbouw en toerisme (jaarlijks bezoeken duizenden toeristen Horst aan de Maas). Maar Horst aan de Maas is bovenal een fijne plek om te wonen.

Verbondenheid, samenwerking en ondernemerschap zijn de belangrijkste kenmerken van de gemeenschap, maar ook van de gemeentelijke organisatie. Uitspraken uit het bewonersonderzoek (2016) onderstrepen dit: "Een gemeente met alle faciliteiten, maar toch lekker dorps" en: "Rustig woongenot met toch allerlei voorzieningen in de buurt".

Horst aan de Maas biedt ruimte, rust, natuur en is zeer goed bereikbaar, zowel per auto via de A67 (Eindhoven – Duisburg) en de A73 (Maastricht – Nijmegen), als per spoor (station Horst-Sevenum ligt op de lijn Eindhoven – Venlo).

Winkels, (middelbare) scholen, een zwembad, een attractiepark, ouderenvoorzieningen, een hospice, een bruisend verenigingsleven en de talloze gezellige horecagelegenheden waar het goed toeven is ... Horst aan de Maas heeft het allemaal!



## IETS OVER GRUBBENVORST

---



Het gebied rond Grubbenvorst werd al vóór onze jaartelling bewoond, getuige vondsten en archeologische opgravingen. Grubben, ook wel Gribben, was de naam van het kasteel waar nu de ruïne van het Gebroken Slot van overgebleven is. Grubben wijst meestal op een holle weg. Het tweede gedeelte van de naam 'Vorst' was de naam van het dorp. Deze naam wijst op bos, in het bezit van de heer van het gebied.

Vandaag de dag telt Grubbenvorst ruim 4800 inwoners. Grubbenvorst mag met recht een agrarisch dorp genoemd worden. Er worden vooral veel asperges geteeld; Grubbenvorst heet daarom ook wel 'het Aspergedorp'. In het park bij het voormalige Ursulinenklooster 'De Bisweide' staat een speciaal aspergemonument. Daarnaast vindt in Grubbenvorst ieder jaar op eerste pinksterdag het Aspergefeest plaats.

In Grubbenvorst ligt ook het tuinbouwgebied Californië, dat onderdeel uitmaakt van Klavertje vier; een omvangrijk werklandschap van circa 5400 hectare voor de ontwikkeling van agrologistiek, agribusiness, kennisontwikkeling, infrastructuur en natuur- en cultuurlandschap. Ook in toeristisch opzicht heeft Grubbenvorst veel te bieden. Zo is er een breed scala aan fiets- en wandelroutes en herbergt het dorp de befaamde ijssalon Clevers.

Grubbenvorst heeft tal van voorzieningen voor haar inwoners; verschillende locaties kinderopvang, twee basisscholen, een supermarkt, een royaal aanbod van detailhandel, cafés en restaurants. Tevens kan men er voor een bezoek aan de huisarts, fysiotherapie, mondzorg, een bibliotheek en sportvoorzieningen terecht. Het dorp herbergt een zorgcentrum, met onder haar dak een verzorgingshuis, een revalidatiehotel, een somatisch verpleeghuis en diverse woongroepen voor dementerenden. Tussen Grubbenvorst en het naast gelegen Sevenum bevindt zich een kleinschalige, belevingsgerichte dagbesteding en logeershuis. Middelbare scholen en een treinstation bevinden zich op 6 kilometer afstand. Op 5 kilometer van Grubbenvorst bevindt zich de oprit naar de A73, waardoor Venlo in 20 en Nijmegen in 50 minuten bereikbaar zijn. Eindhoven is in drie kwartier te bereiken en de Duitse grens binnen een half uur. Vanuit Grubbenvorst rijdt een busdienst naar verschillende treinstations om van daaruit verder te reizen. Een inwonster vertelt: "Ik ben geboren in Grubbenvorst. Een leuk dorp. Het ligt lekker vrij, en moet je in de stad zijn dan ben je daar ook binnen een kwartiertje. Op zondagmiddag ga ik er graag met de hond op uit. We hebben een mooi park en het buitengebied is prachtig. Veel inwoners zijn trots op het dorp. Dat merk je bijvoorbeeld als de schutterij gewonnen heeft of wanneer 'ons' carnavalsliedje wint bij het Limburgs liedjesconcours." Grubbenvorst ligt nabij de Maas en heeft een verbinding met een veerpont naar Velden. Parallel aan de Maas ligt het laagterras waaroverheen enkele beken min of meer parallel aan de Maas stromen. Naar het westen vindt men grootschalige ontginningen op hoge zandgronden, met grootschalige landbouw en percelen naaldbos.



*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

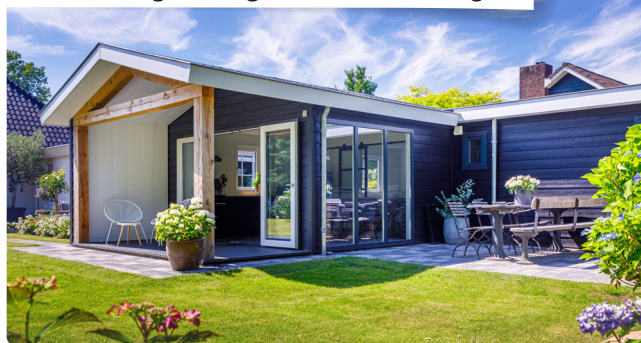


Heb jij een koopwoning,  
wil je verhuizen maar heb je  
je droomwoning  
nog niet gevonden?  
Dan is dit dé oplossing!  
**[www.matchjouwwoning.nl](http://www.matchjouwwoning.nl)**

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)

