

# TE KOOP



**Neerkant**

Woltersstraat 26



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 435.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Twee onder een kap
Bouwjaar	1987
Ligging	Rustige woonwijk
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	139 m2
Inhoud	652 m3
Perceeloppervlakte	334 m2

### INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel
Bouwjaar	2024
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	Dak, muur, vloer, hr+++/ dubbelglas
Energie label	A

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid-West
Garage	geschakeld,steen



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Neerkant staat deze royale twee-onder-een-kapwoning die aan zowel de voor- als achterkant flink is uitgebouwd. Hierdoor is er op de begane grond veel leefruimte ontstaan met een fijne, open sfeer. Bij binnenkomst valt direct de lichte woonkamer op. De vier grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht en de ruimte biedt mogelijkheden voor meerdere zithoeken of een gezellig speelhoekje voor de kinderen. De doorkijkhaard vormt het sfeervolle hart van de begane grond en scheidt op subtiële wijze de woonkamer van de keuken. De open keuken ligt aan de tuinzijde en is uitgerust met een inductiefornuis, diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Terwijl je kookt of afwast geniet je van een prettig uitzicht op de achtertuin. Aangrenzend bevindt zich een handige bijkeuken met inbouwkasten en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Op de eerste verdieping liggen drie ruime slaapkamers waarvan één is voorzien van een grote inbouwkast. De badkamer is modern en compleet ingericht met een inloofdouche, dubbele wastafel met opbergmeubel, toilet en designradiator, een fijne plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping waar een vierde slaapkamer is gecreëerd met twee Velux-dakramen en extra bergruimte onder het schuine dak. De achtertuin is groen en verzorgd aangelegd met een terras direct achter de woning en een tweede zitplek onder de overkapping bij de garage. De garage beschikt over een verdieping met vaste trap, ideaal als berging of hobbyruimte. Voor de garage ligt een oprit met carport waardoor je altijd voldoende parkeerruimte hebt. Dankzij de aanwezigheid van 14 zonnepanelen zijn de energiekosten bovendien aantrekkelijk laag.



Kijk ook op: [www.woltersstraat26.nl](http://www.woltersstraat26.nl)





## EEN EERSTE INDRUK

---

De woning ligt in een rustige, groene straat vlak bij het centrum van Neerkant. Doordat hier vrijwel alleen bestemmingsverkeer komt is de omgeving veilig en kindvriendelijk, een plek waar kinderen nog rustig op straat kunnen spelen. Direct om de hoek ligt een leuke speeltuin en ook de basisschool bevindt zich op korte loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: een kleine supermarkt is in de buurt te vinden net als verschillende sportverenigingen en een cafetaria. Voor middelbare scholen kun je terecht in de omliggende plaatsen op circa 12 kilometer afstand en voor de grotere winkels en supermarkten rijd je gemakkelijk naar Meijel of Liessel. Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien in slechts vijf minuten bij de A67 met snelle verbindingen richting Eindhoven en Venlo. Een ideale woonomgeving dus voor gezinnen en iedereen die houdt van rust, groen en het gemak van voorzieningen dichtbij.









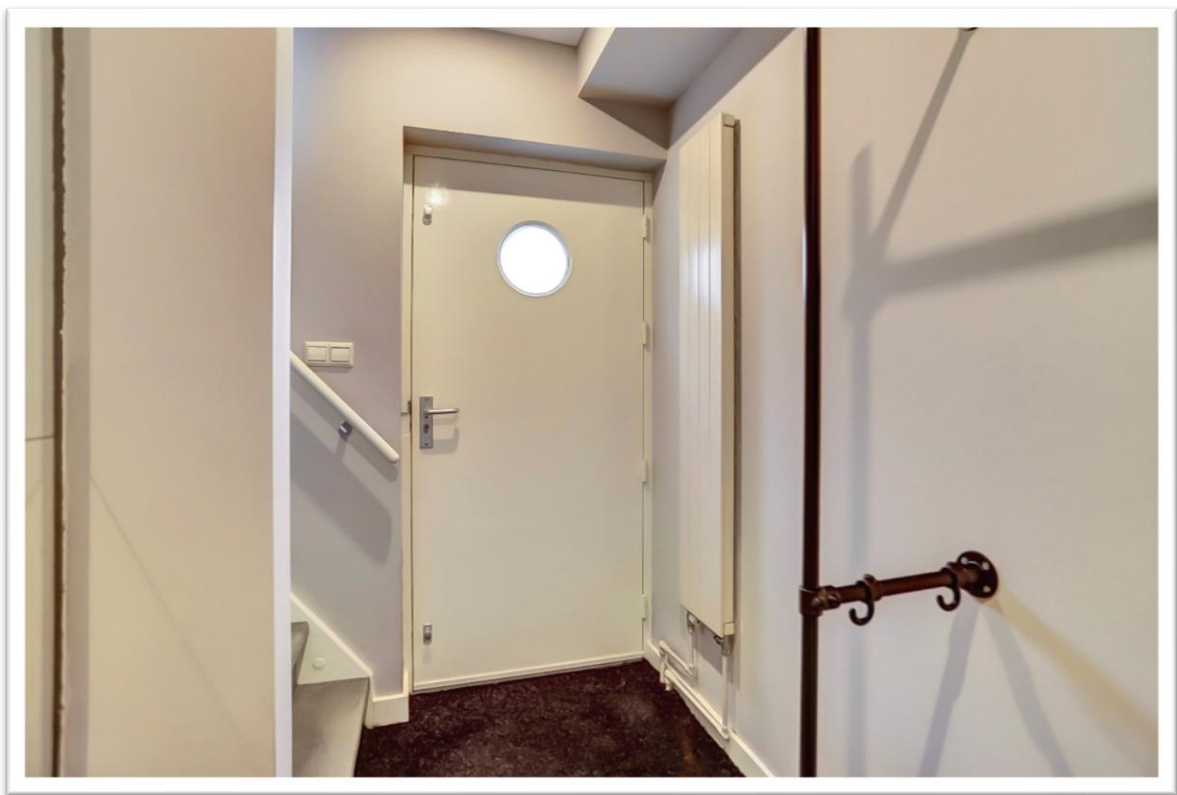
## LATEN WE BENEDEN GAAN BEGINNEN

---

### ALS JE BINNENKOMT

Via de oprit bereik je de voordeur met een karakteristiek rond raam, een leuk detail dat direct bij binnenkomst de woning een eigen gezicht geeft. Je stapt binnen in een ruime hal met de meterkast, een toiletruimte en voldoende plek voor een garderobe. Vanuit hier loop je door naar de leefruimte waar de woning zich echt van zijn mooiste kant laat zien.

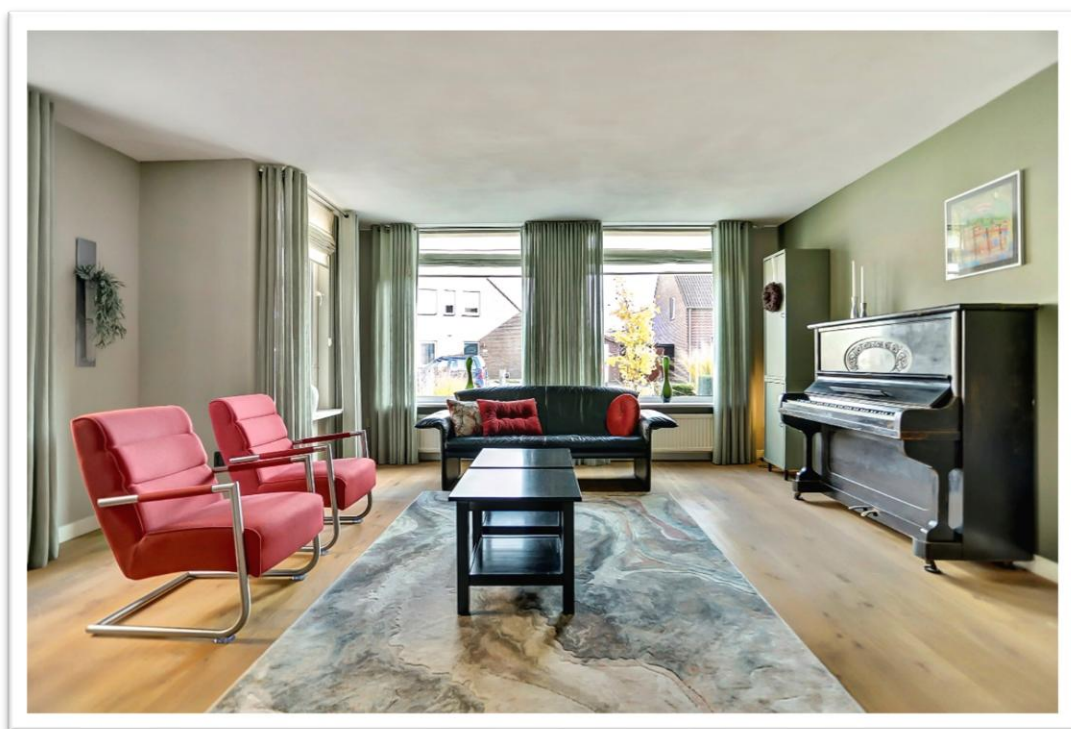


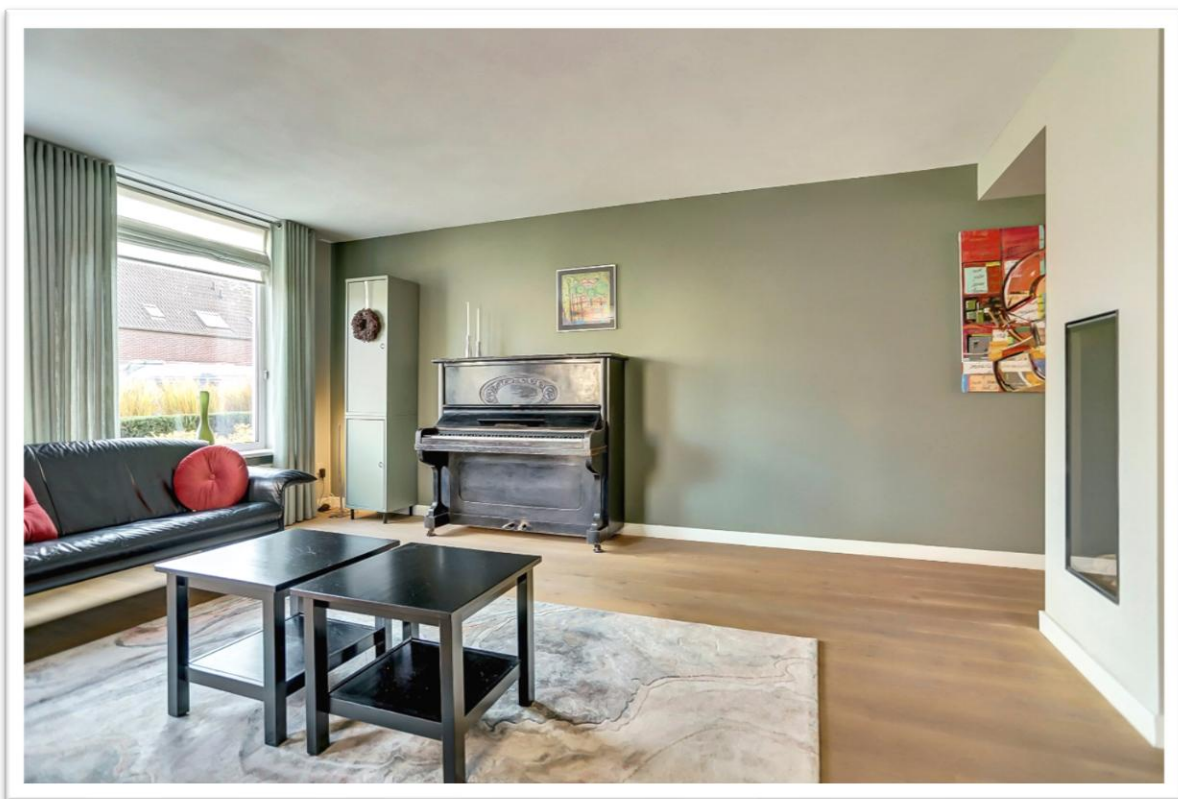




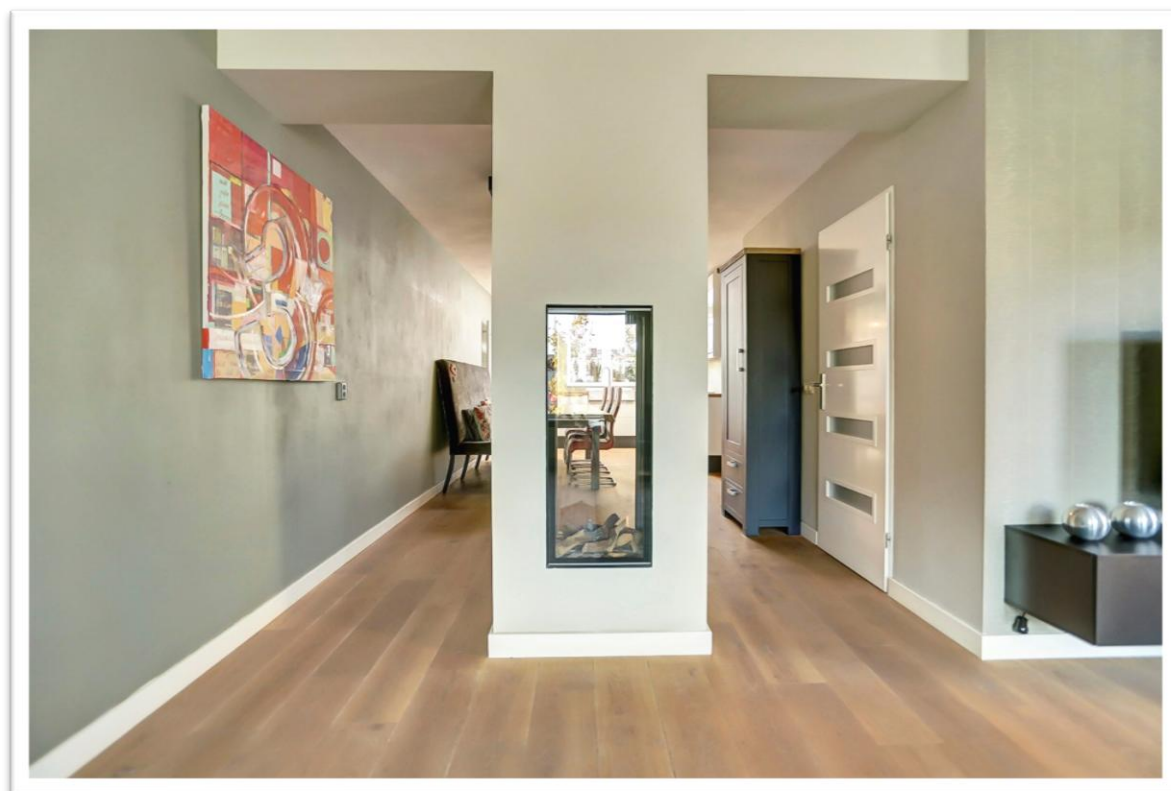
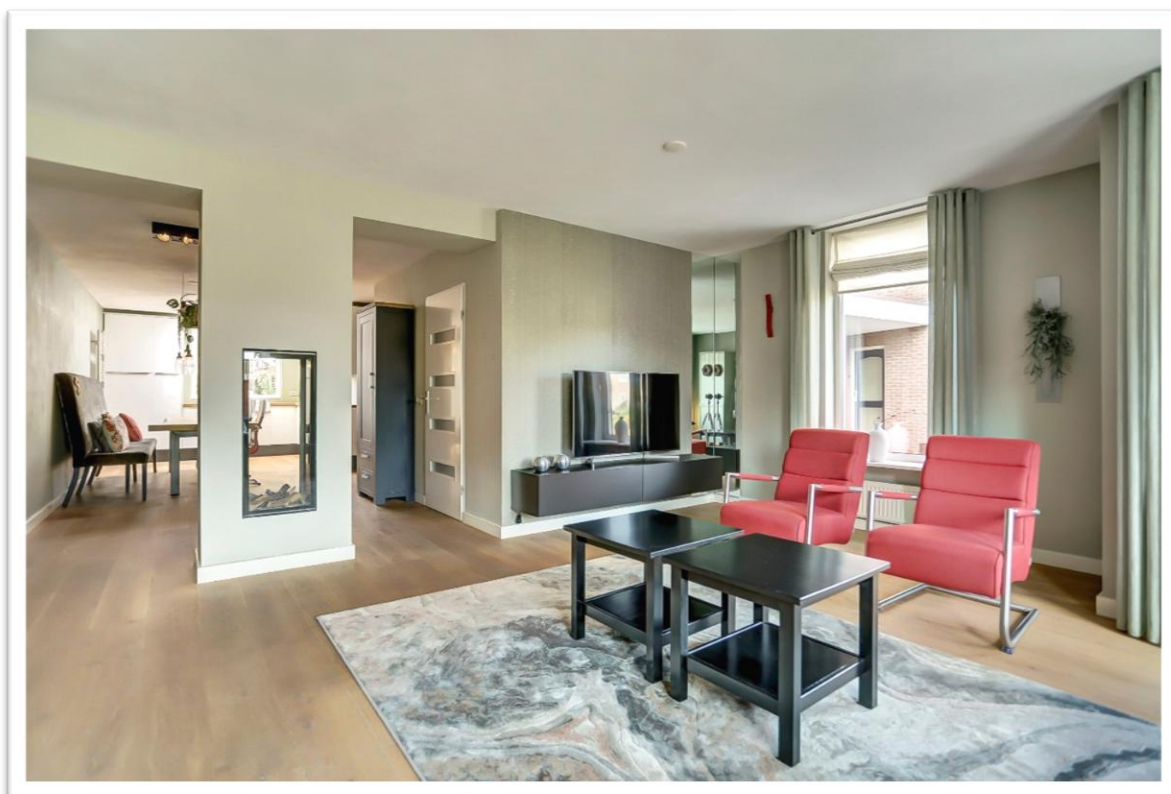
## IN DE WOONKAMER

Aan de linkerzijde bevindt zich de woonkamer en rechts de keuken, gescheiden door een stijlvolle doorkijk gashaard. In de woonkamer zorgen vier grote raampartijen, waarvan één met draaikiepfunctie, voor een overvloed aan daglicht en frisse lucht. De eikenhouten vloer en de haard creëren samen een warme, knusse sfeer, terwijl de ruimte groot genoeg is voor meerdere zithoekjes of bijvoorbeeld een speelhoek voor de kinderen.









### KIJKJE IN DE KEUKEN

De keuken heeft een moderne, strakke uitstraling met witte keukenkastjes en een houten werkblad. De dubbele spoelbak biedt extra gemak en het vierpits inductiefornuis maakt koken energiezuinig en comfortabel. Verder zijn er een heteluchtoven, koelkast met vriesvak en een handige apothekerskast aanwezig. Dankzij de vele lades en kastjes is er volop opbergruimte voor keukengerei en voorraad. Een raam met uitzicht op de tuin en een grote lichtkoepel in het plafond zorgen voor een lichte en aangename sfeer.

Aansluitend ligt de bijkeuken, een praktische ruimte met trapkast, muurkasten en bovenkastjes voor nog meer bergruimte. Hier vind je ook de witgoedaansluitingen en een wasbak met warm en koud water. Vanuit de bijkeuken heb je directe toegang tot zowel de tuin als de carport, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

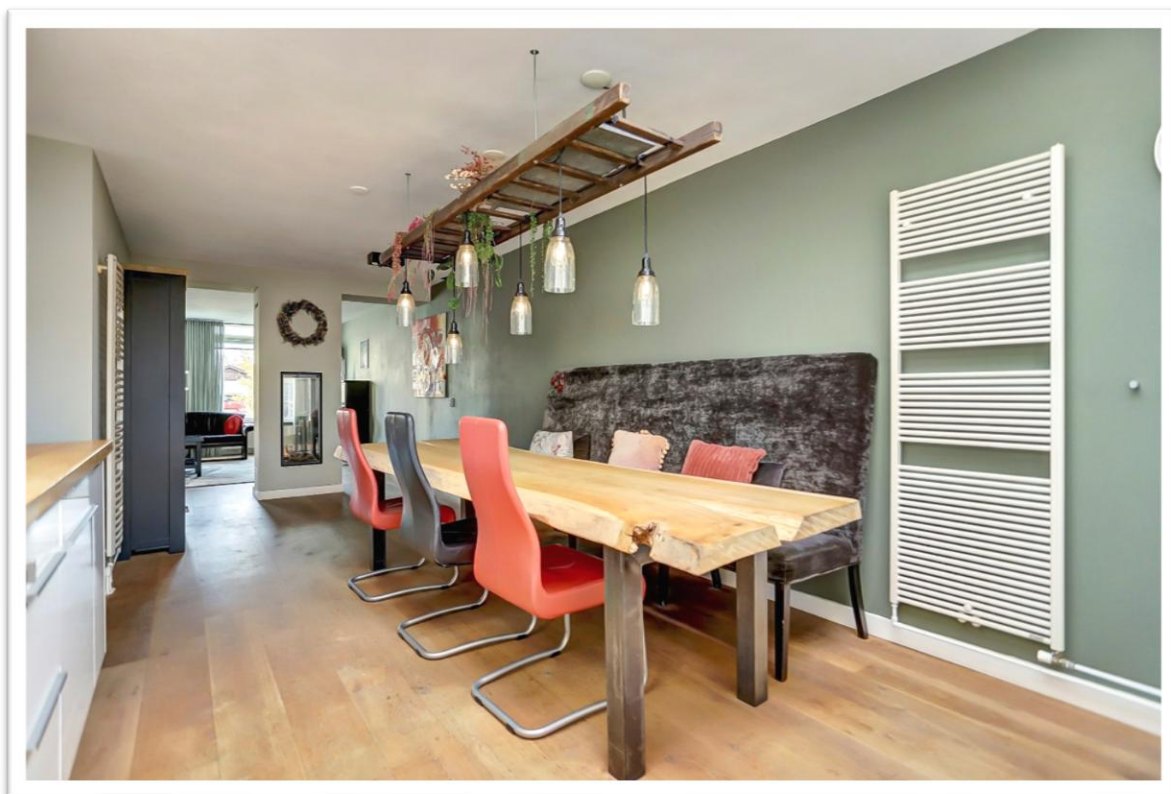












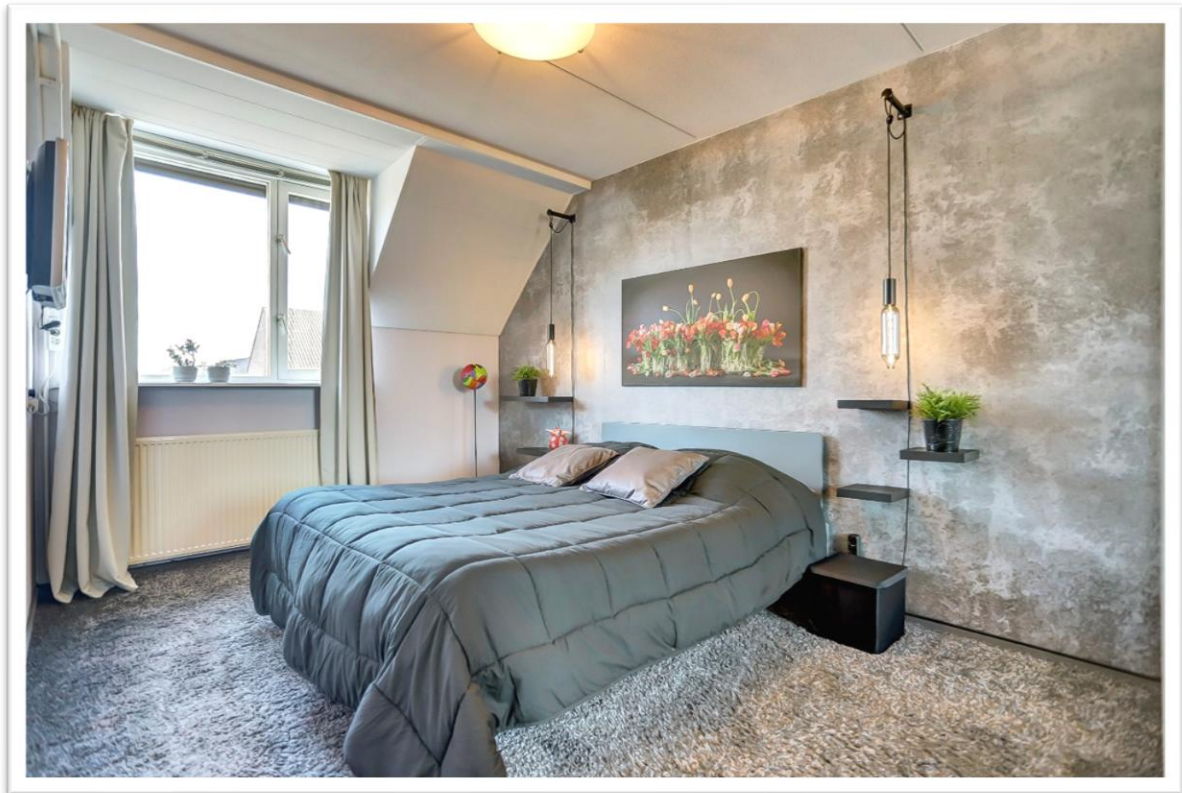
## GA JE MEE NAAR BOVEN?

---

### SLAAPKAMERS

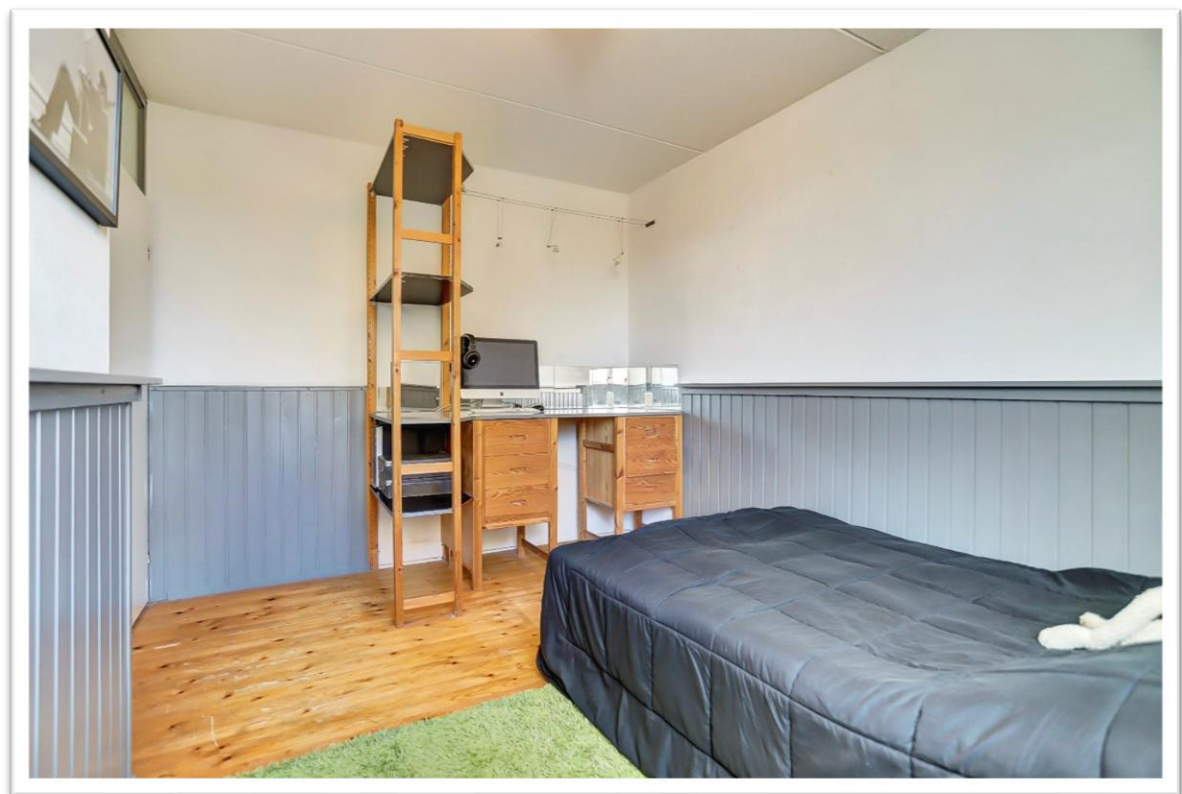
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel met draairamen en een zonnescreen waardoor het er in de zomer heerlijk koel blijft. Een vaste kast met twee schuifdeuren voorzien van spiegels biedt volop bergruimte en de vloerbedekking zorgt voor een warme en comfortabele uitstraling.

De andere twee slaapkamers zijn ideale kinderkamers of te gebruiken als werkkamer of logeerkamer. De kamer aan de voorzijde heeft een draairaam en een houten vloer, terwijl de kamer aan de achterzijde eveneens beschikt over een dakkapel met draairaam, houten vloer en een houten lambrisering tot halverwege de wanden. Dit detail geeft de ruimte een gezellige, landelijke sfeer. Op deze slaapkamer staat een vast bureau met bergruimte.











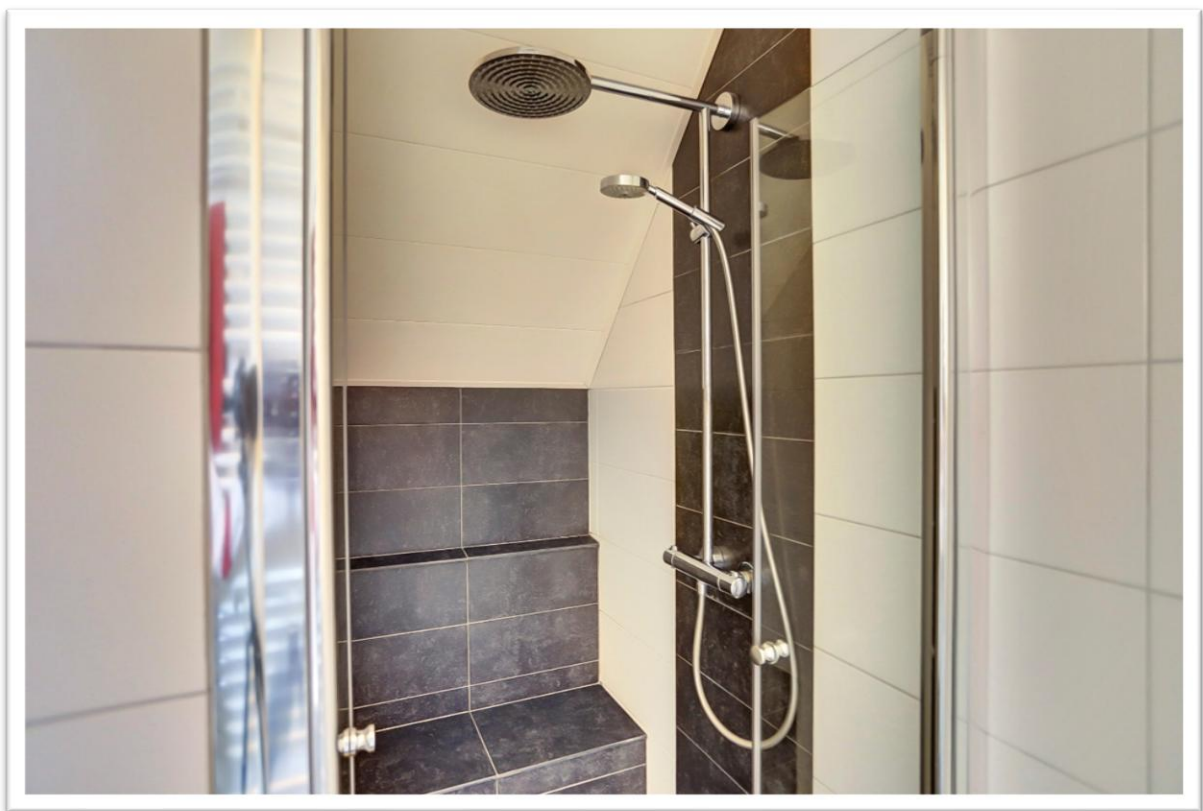


## BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is een fijne plek om de dag te beginnen of ontspannen af te sluiten. Je vindt hier een inloopdouche, dubbele wastafel met opberglades en een extra hangmeubel, een toilet en een designradiator. Hoewel er geen vloerverwarming aanwezig is zijn de verwarmingsbuizen onder de tegelvloer gelegd waardoor de vloer toch aangenaam warm aanvoelt. De badkamer is afgewerkt met lichte wanden en een donkere tegelvloer voor een modern contrast. Een dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie terwijl er ook mechanische afzuiging aanwezig is.







## EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel extra ruimte. Je komt eerst op de overloop waar onder de schuine wanden praktische opbergruimte is gecreëerd. Aan de linkerkant bevindt zich nog meer bergruimte en hier hangt de Atag CV-ketel (2024).

Op deze verdieping is ook een vierde slaapkamer aanwezig, een fijne en lichte kamer dankzij de twee Velux-dakramen die zijn voorzien van rolluiken en horren. Het vaste bureau maakt de kamer ideaal als werk- of studeerruimte waarbij de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Een bijzonder detail is de sterrenhemel halverwege het plafond die een sfeervol element vormt dat niet alleen zorgt voor een leuke uitstraling in de kamer maar ook voor extra bergruimte in de nok.





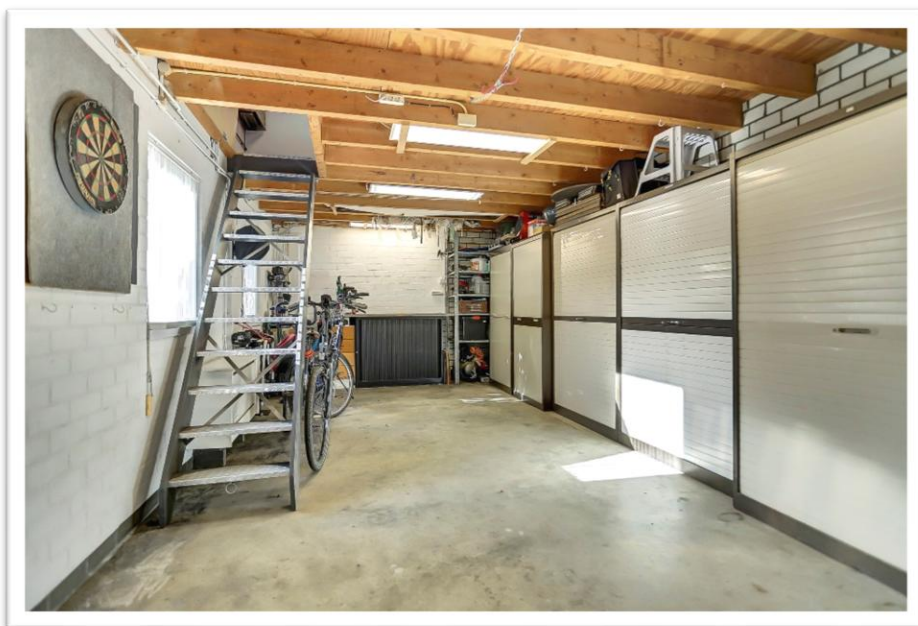


## WAAR KUN JE NOG MEER JE SPULLEN KWIJT

---

### GARAGE

De woning beschikt over een ruime garage die via de tuin te bereiken is of via de oprit. De garage is ideaal voor het stallen van fietsen of motors maar leent zich ook uitstekend als hobby- of werkruimte. Via een vaste trap is de verdieping boven de garage bereikbaar, waar extra hobbyruimte of opbergruimte beschikbaar is perfect voor seizoensspullen, gereedschap of bijvoorbeeld sportmateriaal. In de garage hangt ook de aansluiting van de zonnepanelen die op het dak liggen. Aan de voorzijde ligt een oprit met carport waardoor je altijd droog kunt in- en uitstappen en voldoende parkeergelegenheid hebt op eigen terrein. Op de oprit staat ook een laadpaal voor een elektrische auto met een laadvermogen van 11kw.





## TUINHUIS

In het houten tuinhuis is voldoende ruimte om tuinmeubels, gereedschap of fietsen netjes op te bergen. Er is stroom en verlichting aanwezig.



## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

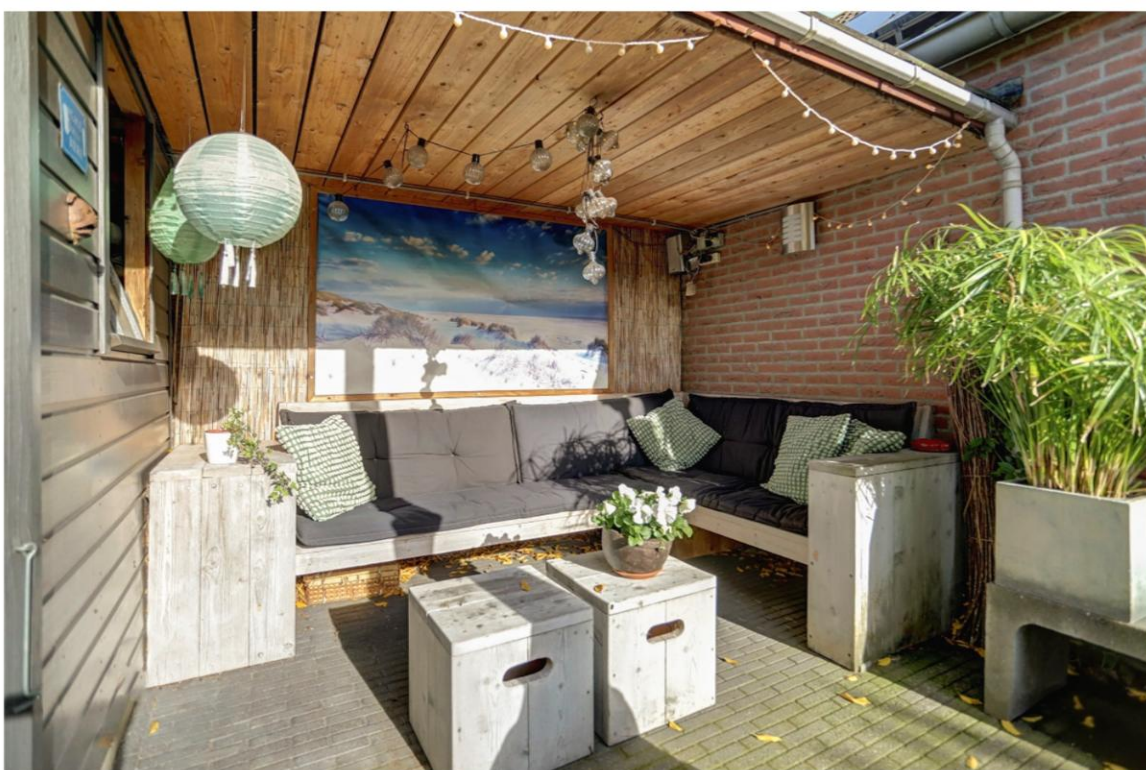
De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te genieten. Direct achter de woning ligt een ruim terras, perfect voor een lounge- of eethoek in de zon. Achter de garage bevindt zich een tweede terras met overkapping waar je ook bij minder mooi weer lekker buiten kunt zitten. De tuin is fraai aangelegd met een gazon en rondom borders met volwassen beplanting waaronder een hazelaar en bamboe, wat zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling. De tuin is volledig omheind wat zorgt voor privacy en veiligheid en heeft een vrije achterom via de garage. Bovendien zijn er meerdere stopcontacten en buitenverlichting aanwezig, ideaal voor wie graag klust, tuinert of 's avonds nog even buiten wil zitten.















## 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 A.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

Staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is altijd netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Atag CV ketel uit 2024. De woning is vanuit de bouw geïsoleerd volgens de toen geldende normen en de achtergevel bij de keuken is nageïsoleerd. De kozijnen op de begane grond zijn grotendeels van kunststof en die op de eerste verdieping en de zolder van hout.

### LIGGING:

De woning ligt in de dorpskern van Neerkant in een rustige straat op loopafstand van het centrum, de basisschool, diverse sportverenigingen en 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.

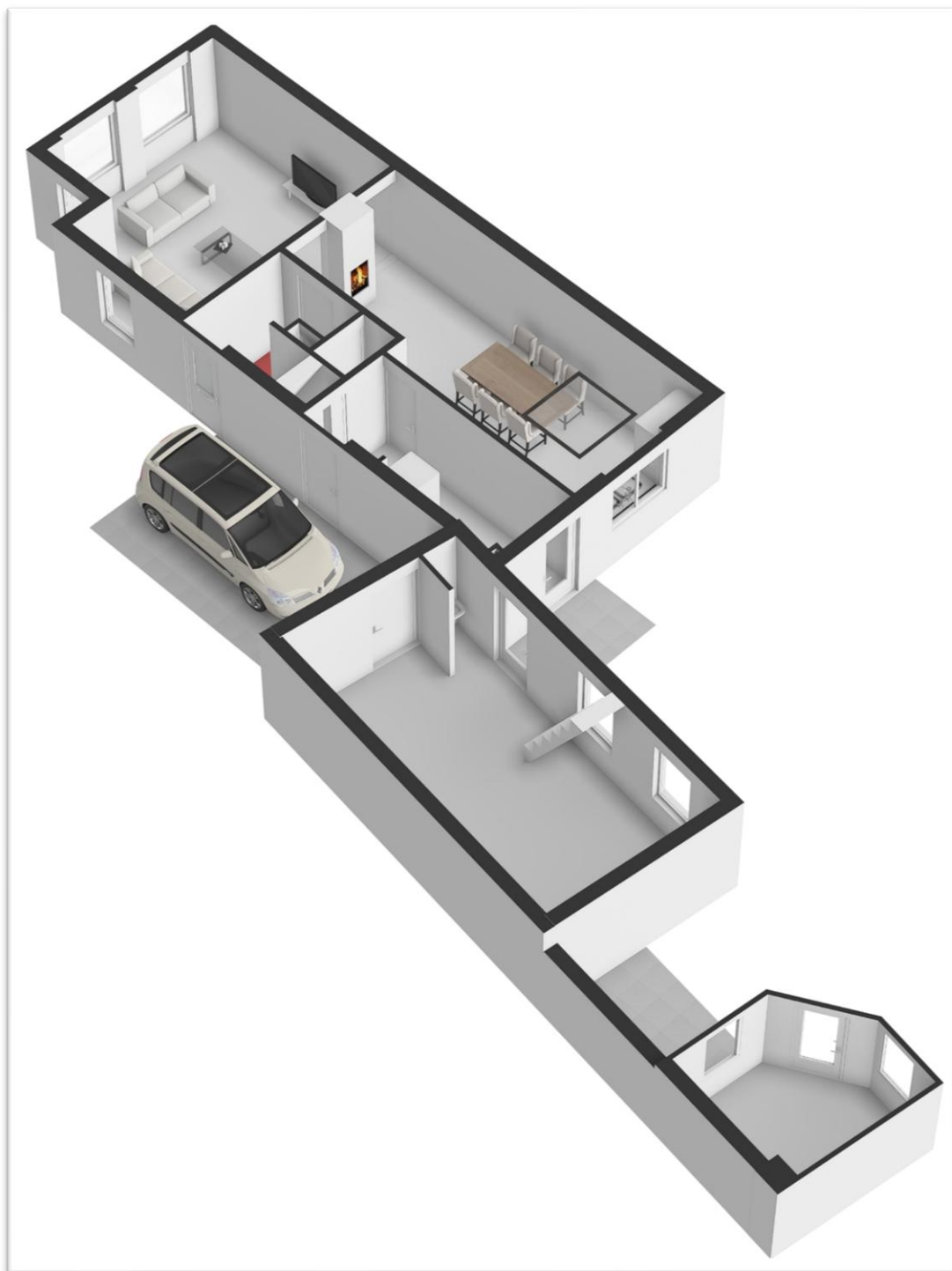


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



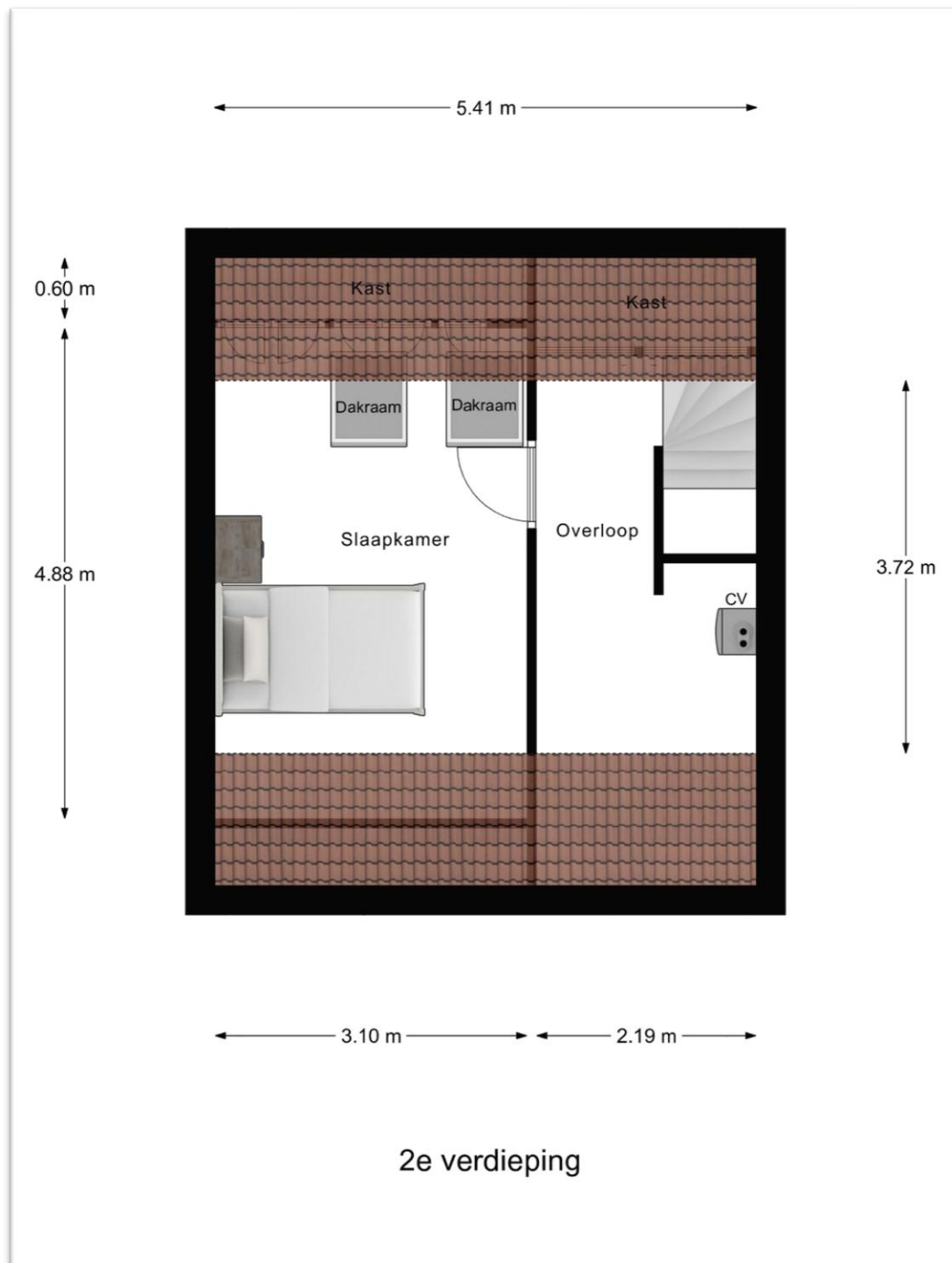
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---

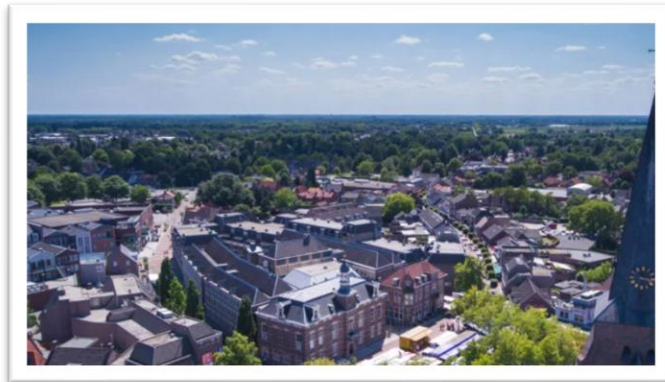






## IETS OVER GEMEENTE DEURNE

---



De gemeente Deurne ligt in Zuidoost-Brabant, in het hart van de Peelregio. Deurne bestaat uit vijf dorpen: Deurne, Liessel, Neerkant, Vlierden en Helenaveen. Samen vormen zij een gemeente met een rijk verleden, volop voorzieningen en een groene woonomgeving.

### **Voorzieningen en activiteiten**

Deurne staat bekend om haar cultuurhistorie en natuur. Je vindt er het prachtige Peelgebied, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen door heidevelden, bossen en vennen. In Helenaveen en Neerkant ervaar je de unieke historie van de turfwinning. Het gezellige centrum van Deurne biedt een divers aanbod aan winkels, horeca en cultuur, waaronder het Cultuurcentrum Martien van Doorne en diverse musea.

Ook sport en recreatie zijn volop aanwezig: moderne sportaccommodaties, een actief verenigingsleven en tal van evenementen maken Deurne een levendige gemeente. Voor gezinnen zijn er goede basisscholen, voortgezet onderwijs en kinderopvang.

### **Bereikbaarheid**

Deurne is uitstekend bereikbaar. Met de A67 (Eindhoven–Venlo) en diverse provinciale wegen liggen steden als Eindhoven, Helmond en Venlo binnen handbereik. Daarnaast beschikt Deurne over een eigen treinstation met rechtstreekse verbindingen naar Eindhoven en Venlo.

Wonen in Deurne betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het Brabantse platteland én de voorzieningen en bereikbaarheid van een moderne gemeente.



## IETS OVER NEERKANT

---



Het dorp Neerkant maakt deel uit van de Noord-Brabantse gemeente Deurne en ligt op de grens met Limburg, nabij Meijel. De oudst bekende vermelding van de naam 'Neercant' dateert uit de 17e eeuw. De naam Neerkant wordt verklaard als 'nederzetting aan het uiteinde van het bevolkte areaal' en dat geeft precies de vroegere geïsoleerde ligging van het dorp weer.

### Perfect bereikbaar

Neerkant ligt centraal tussen de plaatsen Deurne, Meijel en Asten, en is goed bereikbaar met de auto. Via de provinciale weg N277 (Midden-Peelweg) zijn de A67 (Eindhoven–Venlo) en de A73 (Nijmegen–Roermond) snel te bereiken. Hierdoor ben je binnen een half uur in steden als Eindhoven, Venlo of Roermond.

Met het openbaar vervoer is Neerkant bereikbaar per busverbinding naar Deurne en omliggende dorpen. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Deurne, vanwaar er een directe spoorverbinding naar Eindhoven en Venlo loopt.

### Wat is er te doen?

Neerkant is een gezellig kerkdorp in de gemeente Deurne (provincie Noord-Brabant), gelegen op de rand van de Peel. Het dorp staat bekend om zijn hechte gemeenschap en het rijke verenigingsleven. Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd, zoals de Neerkantse kermis, dorpsfeesten en activiteiten van de fanfare, harmonie en carnavalsvereniging. Voor natuurliefhebbers is er in en rondom Neerkant veel te ontdekken. Het dorp grenst aan de Deurnese Peel en Mariapeel, een uniek natuurgebied met uitgestrekte veen- en heidevelden, waar je prachtig kunt wandelen en fietsen. Ook het Neerkantse bos is populair bij wandelaars en ruiters. Daarnaast zijn er sportvoorzieningen, een dorpshuis en gezellige horecagegelegenheden waar bewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. En boven alles is Neerkant vooral een muzikaal dorp. Er is een fanfare die in de derde divisie uitkomt. Verder herbergt Neerkant verschillende blaaskapellen. Uit de vroegere Neerkantse groep CCC Inc. ontstond later DoeMaar, een van Nederlands meest succesvolle popgroepen aller tijden met in haar gelederen Neerkantenaren Ernst Jansz en Joost Belinfante.

### Een stukje geschiedenis

De geschiedenis van Neerkant is nauw verbonden met de ontginning van de Peel. Tot in de 19e eeuw was het gebied grotendeels woest en ontoegankelijk hoogveen. Door ontginning en turfwinning ontstond er ruimte voor landbouw en bewoning. In de tweede helft van de 19e eeuw groeide Neerkant uit tot een zelfstandige gemeenschap.

*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!

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)

