

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**Panningen**

Scharenweg 20



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 459.000 k.k.

### BOUW

Type woning	2 onder 1 kap
Bouwjaar	1971
Ligging	Rustige kindvriendelijke straat
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	551 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	192 m <sup>2</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### ENERGIE

Verwarming	Cv-ketel - vloerver - boiler - airco
Bouwjaar	2019 - 2018 - 2018 - 2020
Warm water	Cv-ketel - boiler
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie
	HR ++ glas
Energie label	A

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid
Garage	Aangebouwd steen

## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Panningen ligt deze ruime twee-onder-een-kapwoning die in 2018 grotendeels is verbouwd en gemoderniseerd. Zodra je binnenstapt voel je de aangename sfeer en de zorg waarmee de woning is onderhouden. De lichte, royale woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van het huis, een heerlijke plek waar koken, eten en gezellig samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De keuken is eigentijds en praktisch ingericht met voldoende werkruimte en uitzicht op de tuin. Aansluitend vind je een bijkeuken/berging die ideaal is voor extra opslag of het plaatsen van apparatuur. Vanuit hier bereik je een extra kamer in de voormalige garage die momenteel dienstdoet als mancave. Dankzij de eigen ingang via de berging leent deze ruimte zich echter ook perfect als praktijk- of kantoorruimte aan huis of bijvoorbeeld als speelkamer voor de kinderen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van mooi formaat en een moderne badkamer (vernieuwd in 2018) met een ruime regendouche, een strakke afwerking en een frisse uitstraling. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden om een extra (slaap)kamer te creëren, eventueel met een dakkapel voor nog meer licht en ruimte. De achtertuin is knus en onderhoudsvriendelijk ingericht met kunstgras en een groot overdekt terras waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Achterin vind je bovendien een handige berging en schuur voor fietsen of tuingereedschap. Met 14 zonnepanelen op het dak is deze woning niet alleen comfortabel maar ook energiezuinig wat fijn is voor het milieu en de maandlasten.



*Kijk ook op: <https://scharenweg20.nl/>*



## EEN EERSTE INDRUK

---

Deze woning ligt in een rustige en geliefde woonwijk van Panningen waar het prettig en gemoedelijk wonen is. De wijk is kindvriendelijk opgezet met veilige straten, speeltuintjes op korte afstand en een sportvereniging in de buurt dus ideaal voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt is de uitstekende ligging ten opzichte van alle voorzieningen. Je wandelt of fietst makkelijk naar het centrum van Panningen waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen in de supermarkt maar ook kunt genieten van de gezellige winkels, restaurants en terrasjes. Zelfs de bioscoop, basisschool en middelbare school liggen op korte afstand waardoor alles wat je nodig hebt binnen handbereik is.



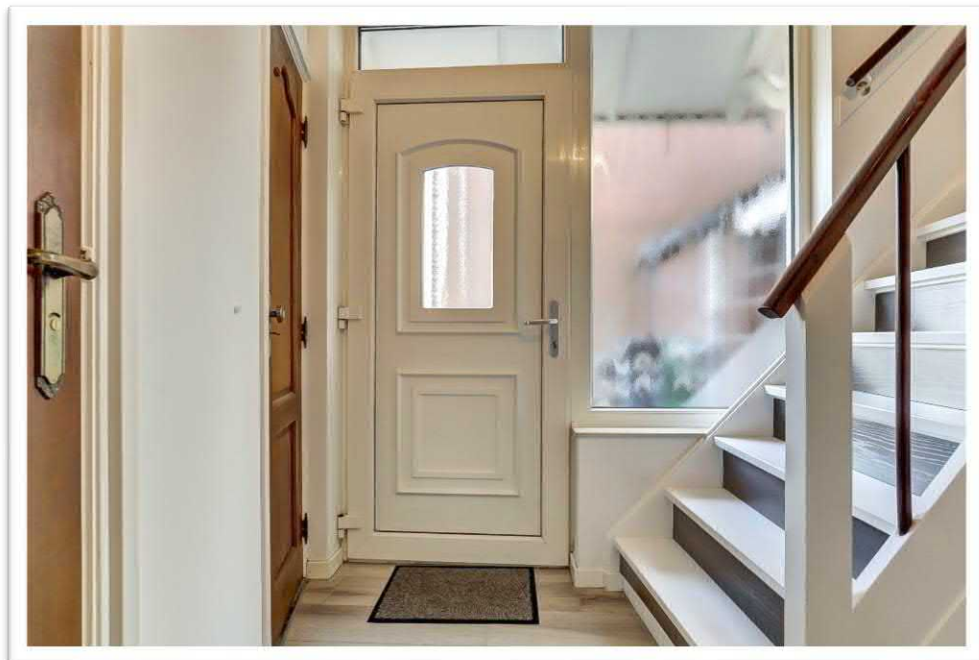


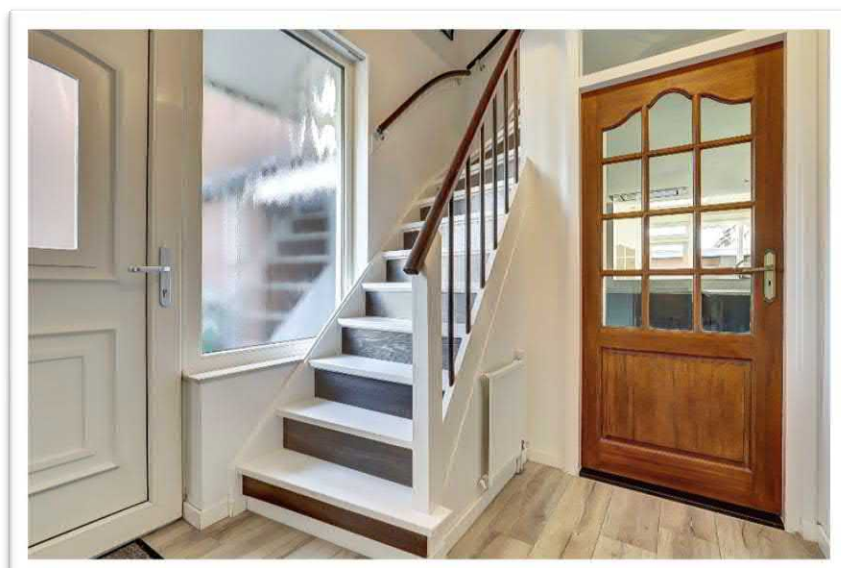
## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

---

### ALS JE BINNENKOMT

Via de oprit kom je bij de voordeur van deze sfeervolle woning. Binnen in de hal tref je de meterkast en een net afgewerkte toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Op de vloer liggen tegels in houtmotief, een prachtige combinatie van de warme uitstraling van hout en het onderhoudsgemak van tegels. Deze vloer loopt door over de gehele begane grond wat zorgt voor een rustige en ruimtelijke uitstraling.



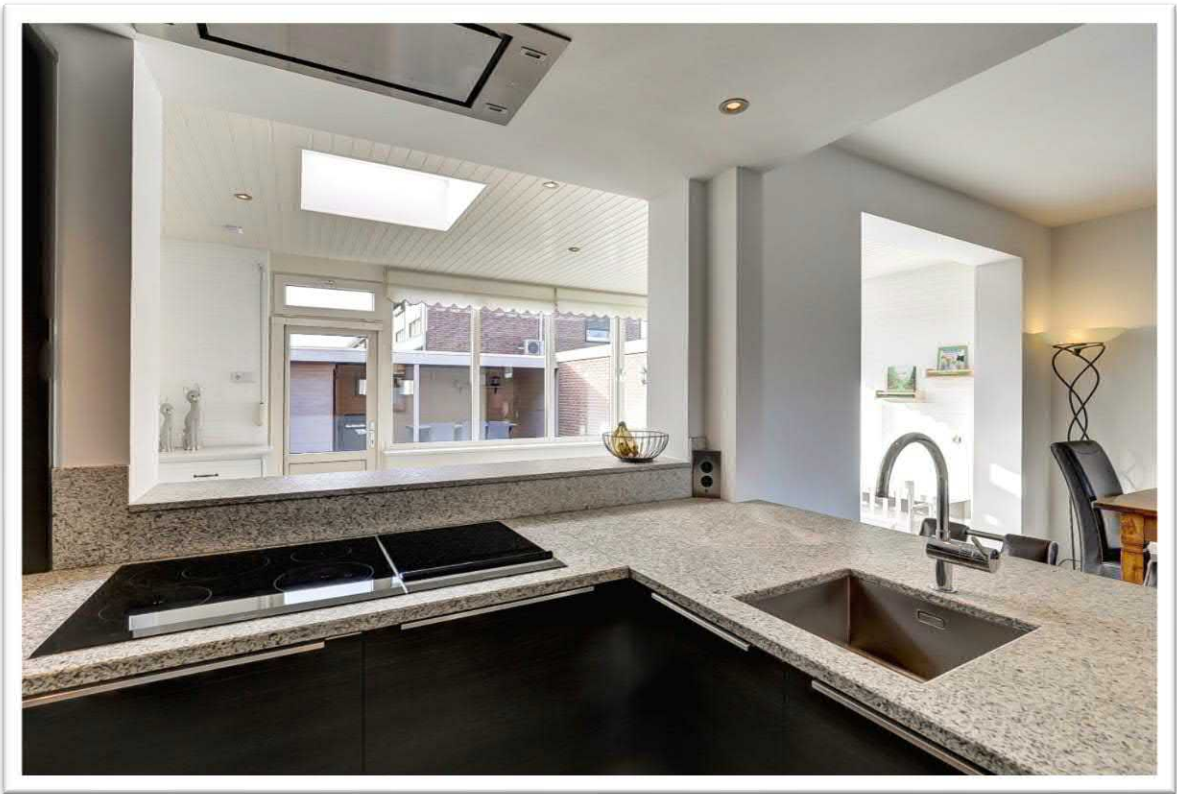


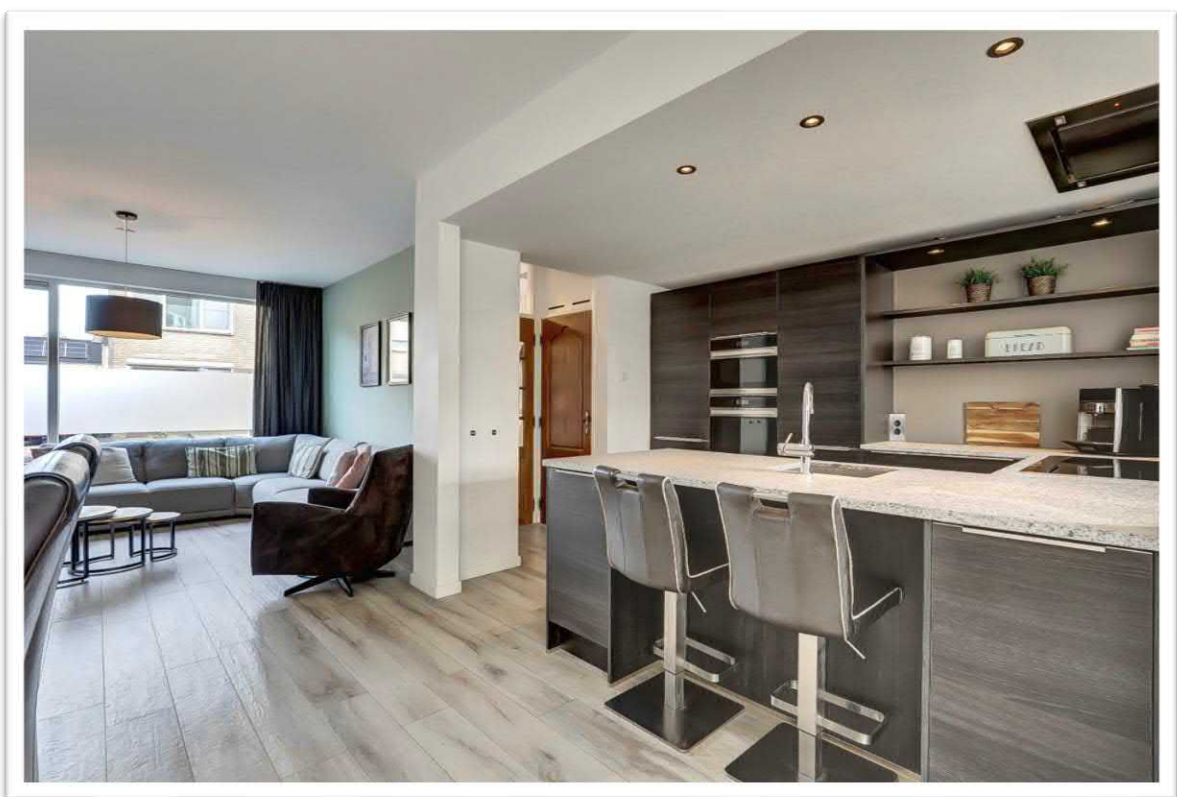
## KIJKJE IN DE KEUKEN

Vanuit de hal kom je in de open keuken die in 2018 volledig is vernieuwd en bij de woonkamer is betrokken. Hierdoor is een grote, open leefruimte ontstaan waar koken, eten en samen zijn centraal staan. Het schiereiland vormt het hart van de ruimte: een plek waar je 's ochtends gezellig kunt ontbijten of even kunt aanschuiven met een kop koffie terwijl de ander staat te koken. De keuken is zeer compleet uitgerust met een vierpits inductiekookplaat en een extra teppanyaki-bakplaat. De afzuiging is stijlvol weggewerkt in het plafond, waardoor het geheel strak en modern oogt. Verder vind je hier twee ovens, waarvan één met combi-magnetronfunctie, een grote koelkast, een vaatwasser en een boiler onder de rvs-spoelbak voor direct warm water. Het granieten werkblad is niet alleen stijlvol, maar ook praktisch: hittebestendig, krasvast en ideaal voor wie graag kookt. In de vele kasten en lades is volop bergruimte voor pannen, servies en keukengerei.







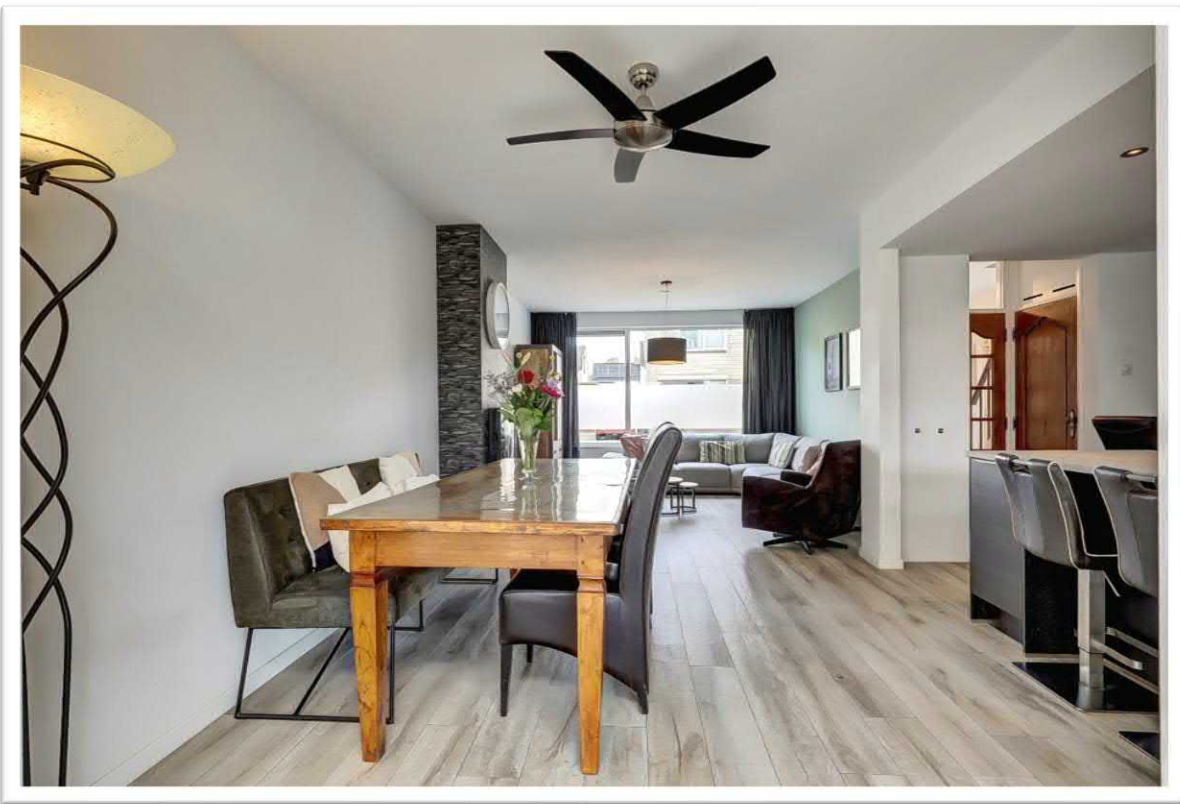
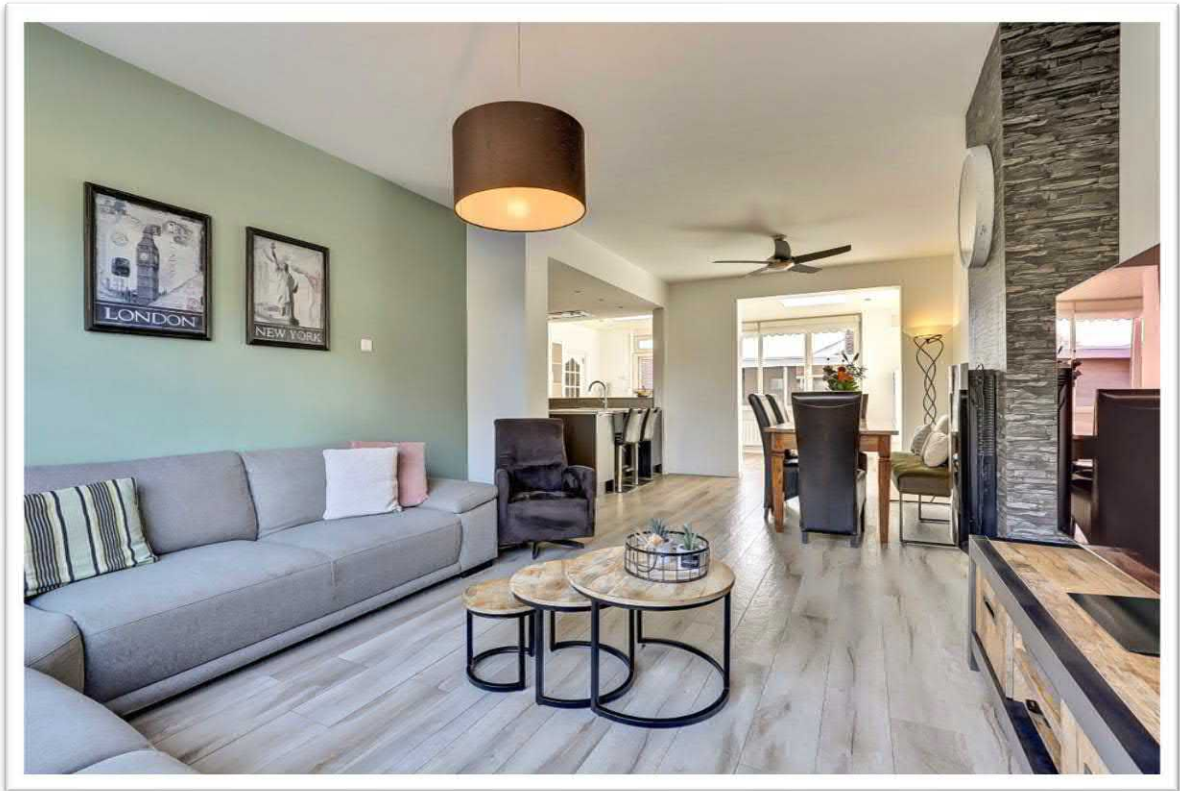


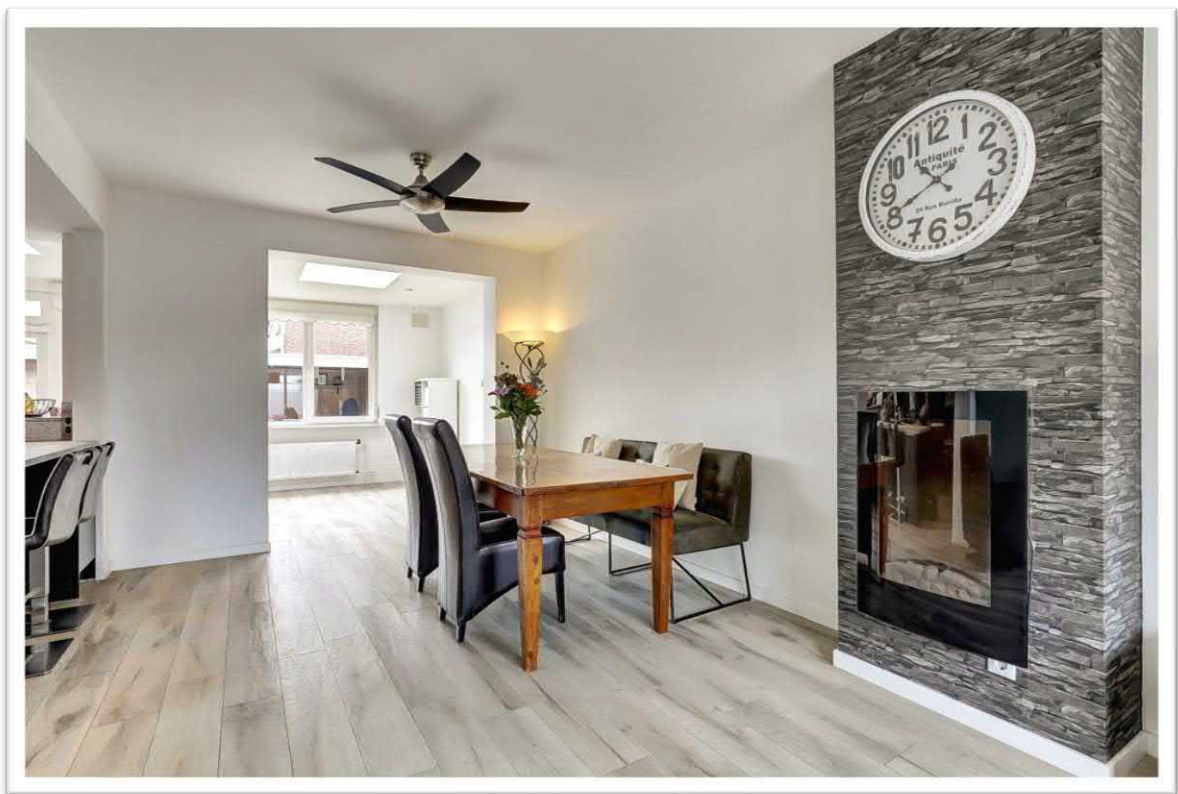
## IN DE WOONKAMER

De woonkamer is als het ware in twee gedeelten opgedeeld met de keuken als natuurlijke scheiding. Aan de voorkant van de woning bevindt zich een gezellige zithoek met een groot raam dat zorgt voor veel daglicht. De elektrische haard geeft extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. Aan de achterzijde van de woning is momenteel een speelkamer ingericht. Hier geniet je van het uitzicht op de tuin en van de lichte, open sfeer dankzij de twee lichtkoepels in het plafond die in 2023 zijn vernieuwd.













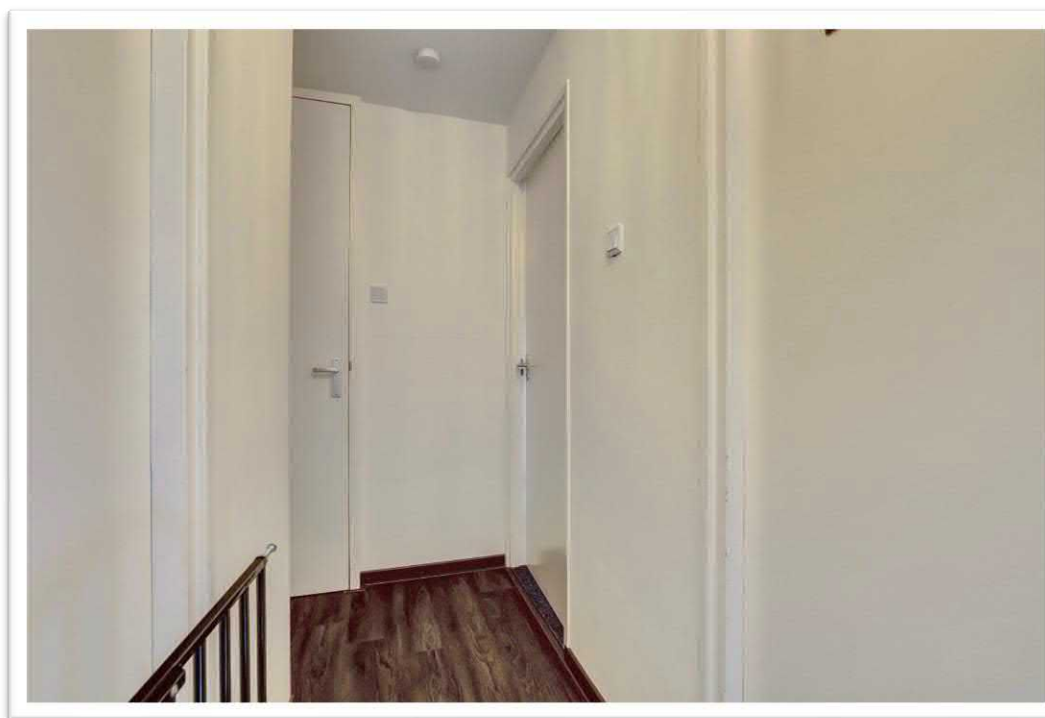


## GA JE MEE NAAR BOVEN?

---

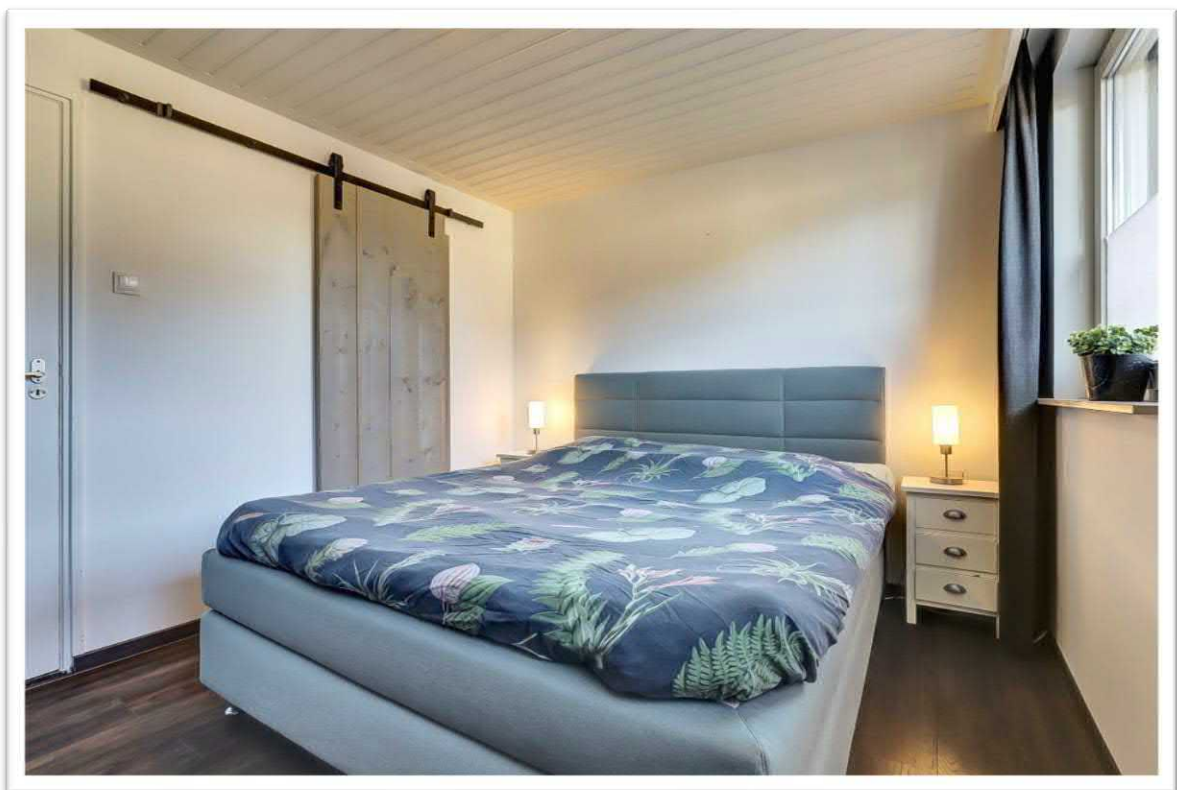
### ALS WE BOVEN KOMEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van mooi formaat, allemaal netjes afgewerkt en direct gebruiksklaar. De laminaatvloer loopt strak door in alle kamers en zorgt voor een warme, rustige uitstraling.



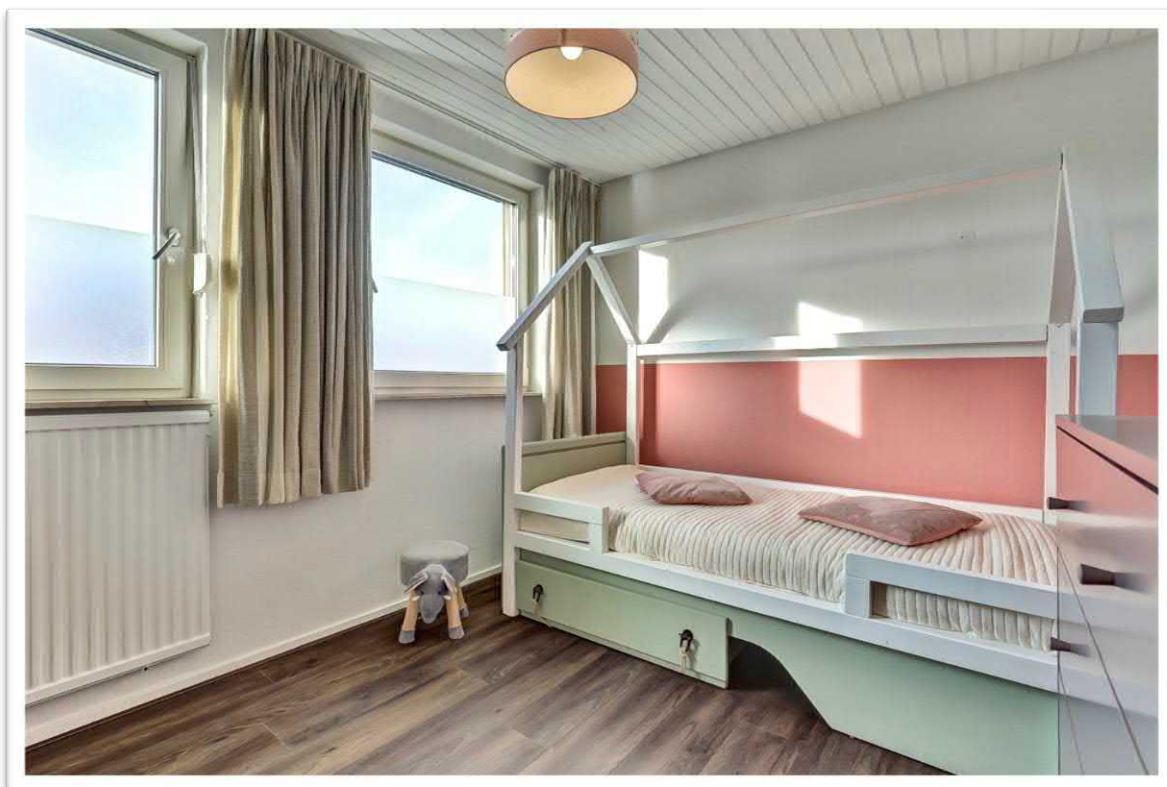
## SLAAPKAMERS

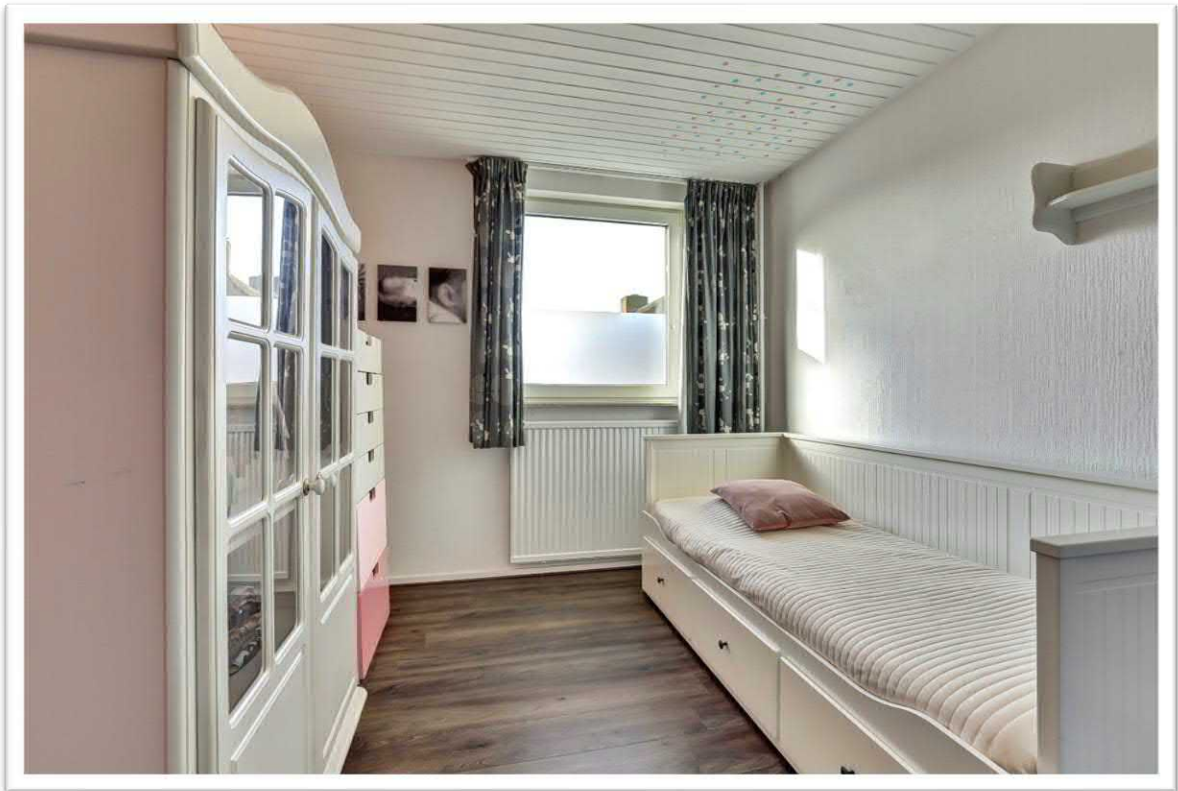
De drie slaapkamers zijn allemaal lekker ruim en de grootste slaapkamer heeft bovendien een handige muurkast onder de trap naar de zolder, perfect voor het opbergen van kleding, beddengoed of speelgoed zonder woonoppervlak te verliezen. Alle slaapkamers zijn daarnaast voorzien van rolluiken, vliegenhorren en draaikiepramen zodat je in elke kamer geniet van zowel comfort als gemak: goed te ventileren in de zomer en heerlijk verduisterd in de nacht.











## BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer, volledig vernieuwd in 2018, ademt modern comfort en stijl. De ruime inloofdouche is voorzien van een regendouche en handige nissen in de muur die ideaal zijn voor het neerzetten van shampoo en douchegel. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met een opbergmeubel, een designradiator en een draaikiëpraam met rolluik en hor, prettig voor natuurlijke ventilatie en extra comfort. De vloer is voorzien van tegels met houtmotief wat zorgt voor een warme uitstraling terwijl in de doucheruimte en bij het toilet gebruik is gemaakt van tegels met een steenpatroon gecombineerd met neutrale wandtegels voor een rustig geheel.







## EEN KIJKE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop extra ruimte en mogelijkheden. Momenteel doet deze verdieping dienst als bergzolder, maar met relatief eenvoudige aanpassingen kun je hier een volwaardige extra kamer realiseren. Denk aan een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Met eventueel de toevoeging van een dakkapel ontstaat hier een prachtige lichte ruimte met nog meer wooncomfort. Ook de cv-installatie (Nefit 2018) en de omvormer van de zonnepanelen zijn hier netjes weggewerkt, waardoor alles praktisch en overzichtelijk blijft.



## WAT IS ER NOG MEER TE ZIEN?

---

### BIJKEUKEN/BERGING

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken/berging, een praktische en functionele ruimte die van alle gemakken is voorzien. Hier vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger en er is bovendien voldoende plaats voor een extra koelkast en/of vriezer, ideaal voor gezinnen of voor wie graag extra voorraad in huis heeft. De ruimte beschikt over handige inbouwkasten waarin je met gemak allerlei spullen, huishoudelijke artikelen of proviand kunt opbergen. Alles is overzichtelijk en binnen handbereik zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte in huis. Via een deur in de bijkeuken loop je zo naar buiten, waar je direct uitkomt op de oprit. Hier kun je een auto op eigen terrein parkeren, altijd praktisch! En voor de toekomstgerichte bewoner is er ook een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.





### VOORMALIG GARAGE (MANCAVE)

De voormalige garage is omgetoverd tot een 'mancave': een fijne plek om te ontspannen, te gamen of samen met vrienden te genieten van een avondje weg van de drukte van het dagelijks leven. Dankzij de neutrale afwerking en praktische indeling is deze ruimte echter veelzijdig inzetbaar. Zo kun je de kamer eenvoudig gebruiken als speelkamer voor de kinderen, een stille thuiswerkplek, of zelfs als praktijkruimte aan huis. Via de bijkeuken is er namelijk een handige, directe toegang tot buiten waardoor bezoekers of cliënten niet door de rest van de woning hoeven te lopen. De ruimte is voorzien van een laminaatvloer wat zorgt voor een warme uitstraling en eenvoudig onderhoud. Het raam aan de tuinzijde brengt prettig daglicht naar binnen en is uitgerust met een rolluik en zodat je de temperatuur en ventilatie eenvoudig kunt regelen. Een multifunctionele ruimte die je naar wens kunt aanpassen aan jouw levensstijl!



## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De achtertuin is een knusse en onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je heerlijk kunt ontspannen. Dankzij het kunstgazon oogt de tuin het hele jaar door verzorgd en groen zonder dat je er veel werk aan hebt. Een groot overdekt terras, dat in 2020 is geplaatst, nodigt uit tot lange zomeravonden buiten of juist tot een gezellig kopje koffie in het voorjaarszonnetje. Naast het terras bevinden zich een handige berging en een schuur, perfect voor fietsen, tuinspullen of als extra opslag. Door de gunstige ligging op het perceel geniet je in deze tuin van veel privacy en rust!









## WAT VERKOPERS NOG GRAAG KWIJT WILLEN

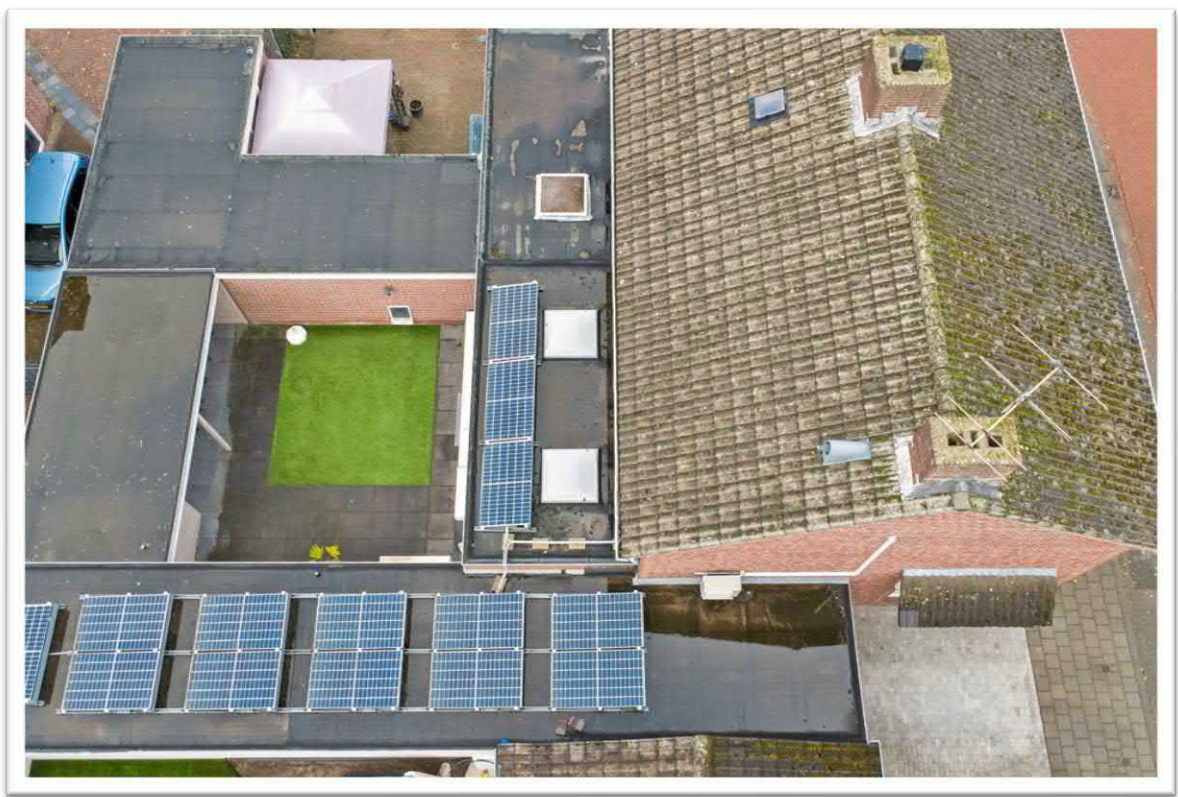
---

Daar gaan we dan! Na 7 mooie jaren in ons huisje gaan we verder naar ons volgende avontuur. We hebben de afgelopen jaren ontzettend genoten van ons huis. De kinderen zijn hier geboren en hebben ook hele fijne jaren gehad in deze buurt. Deze buurt is namelijk perfect voor kinderen! Er ligt een leuk speelveldje op 100 meter afstand, waar de kids fijn kunnen spelen met alle kinderen uit de buurt. Ook heeft de buurt een hele gezellige en actieve buurtvereniging die met grote regelmaat leuke activiteiten organiseert voor de kinderen. Dit was vroeger al zo (ik ben hier zelf opgegroeid) en in al die jaren is de buurt net zo leuk gebleven als dat het vroeger was. Het is dan ook geen toeval dat er veel mensen wonen die hier zelf zijn opgegroeid en weer zijn teruggekeerd om hier hun eigen gezin te starten. We gaan onze straat, maar ook onze leuke burens dan ook erg missen! Maar voor ons wordt het tijd voor de volgende stap. We gunnen de nieuwe bewoners heel veel woonplezier, en hopen vooral dat zij het net zo fijn gaan hebben als wij het hebben gehad!













## 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:

Deze woning beschikt over energielabel A.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud is goed. De woning is in 2018 grotendeels verbouwd en altijd goed onderhouden.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel uit 2018. De spouwmuren zijn in 2021 nageïsoleerd en de rest van de woning is geïsoleerd vanuit de bouw volgens de toen geldende norm.

### LIGGING:

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk op loop- en fietsafstand van het centrum van Panningen en alle 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

---



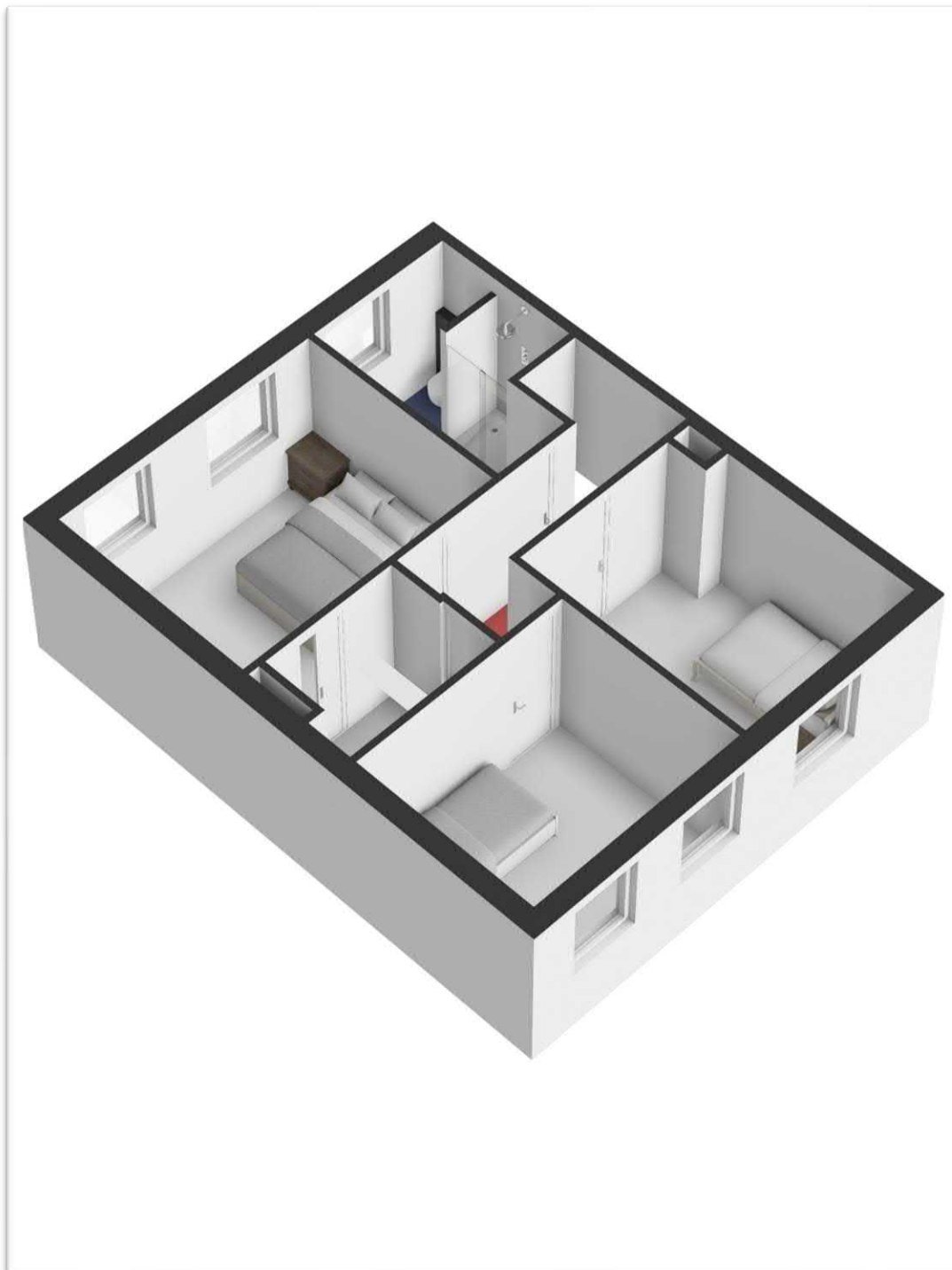
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



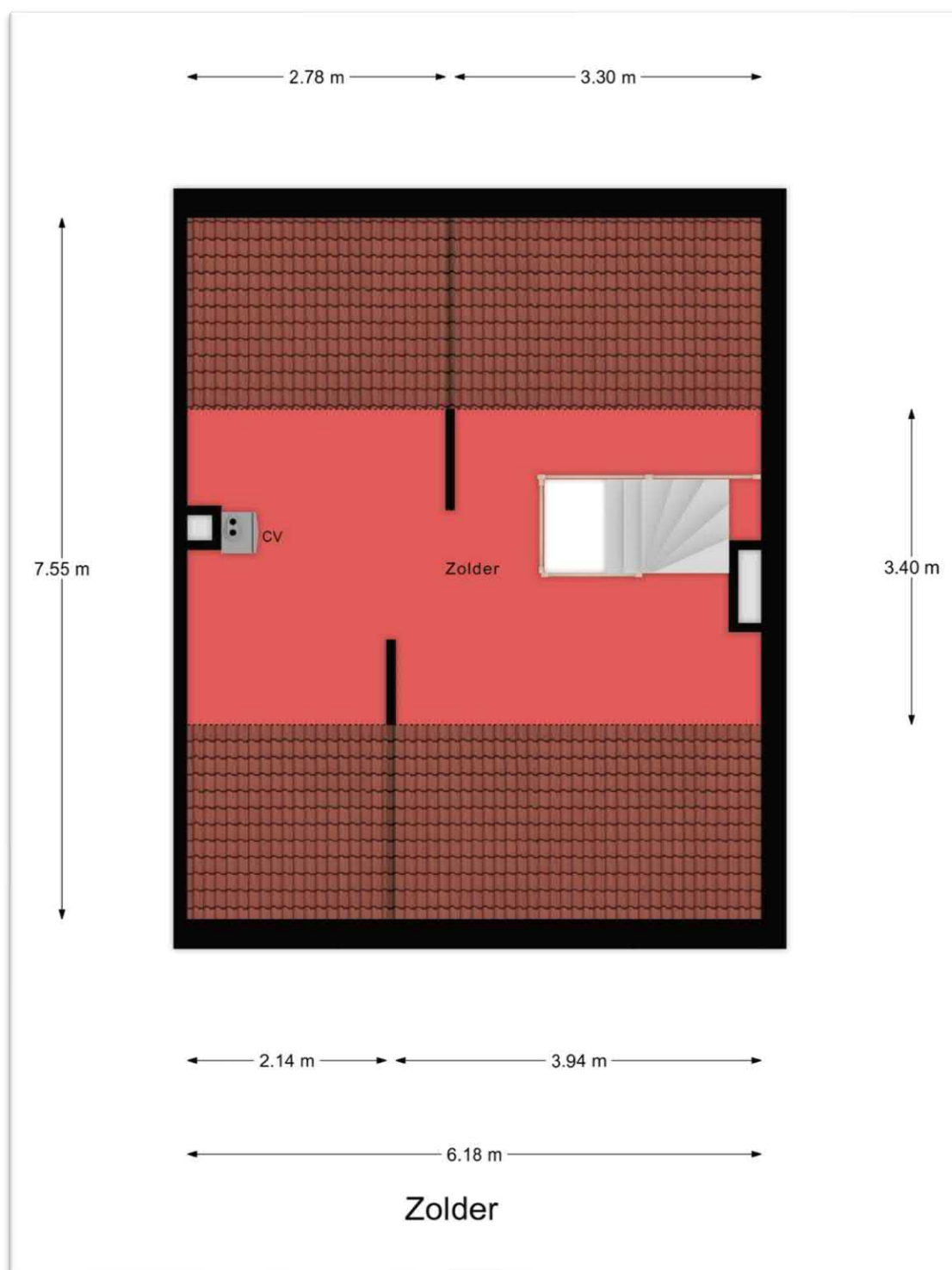


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



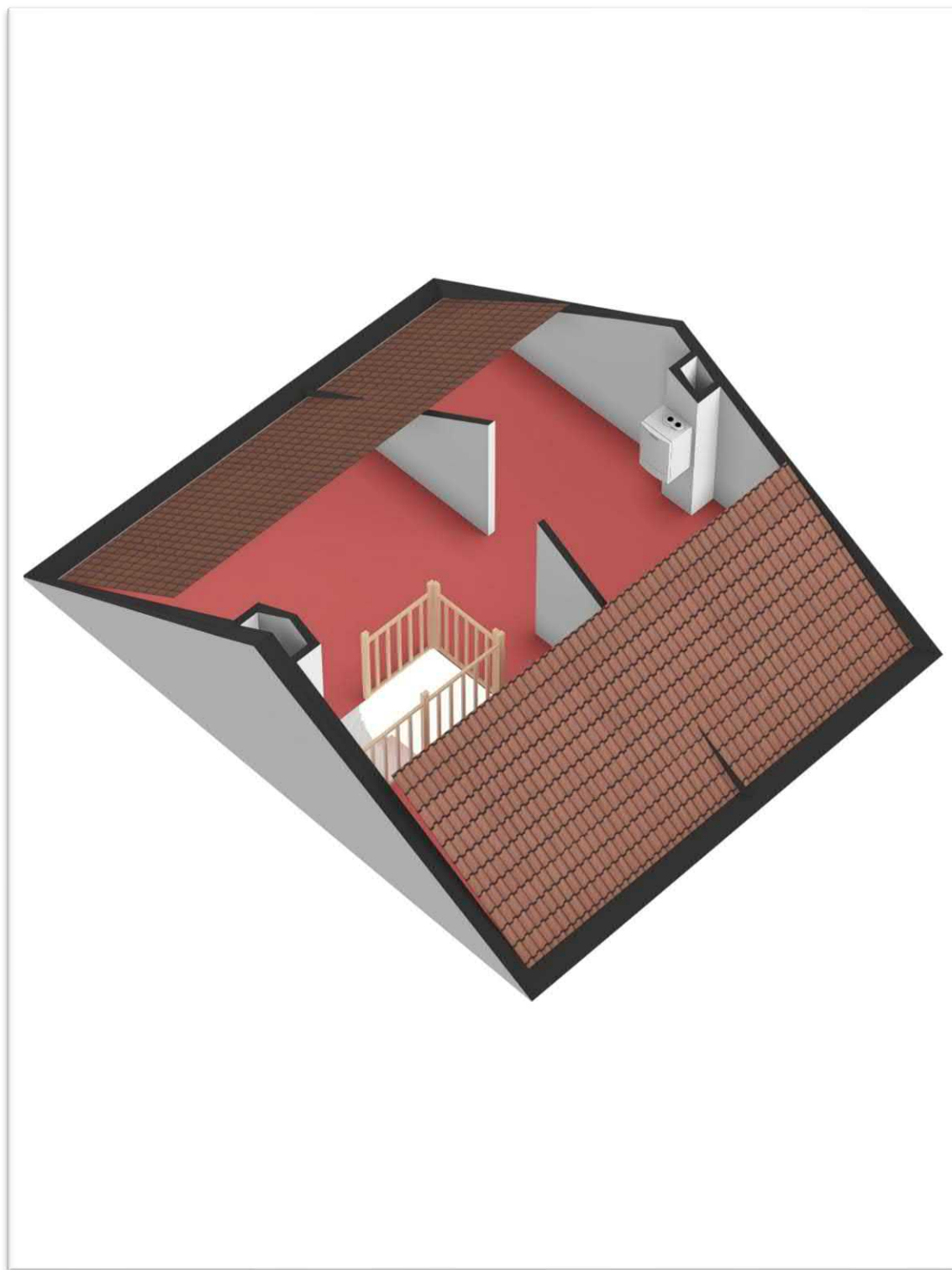
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

---





## IETS OVER GEMEENTE PEEL EN MAAS

---



De gemeente **Peel en Maas** is een prachtige regio in Noord-Limburg, bestaande uit tien karakteristieke dorpen: Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel, Panningen en Koningslust. Deze gemeente biedt een unieke combinatie van natuurschoon, levendige dorpsgemeenschappen en een rijke historie.

### Een gemeente met natuur en ruimte

Peel en Maas is een groene gemeente met uitgestrekte natuurgebieden, waaronder de bossen, heidevelden en veengebieden van de Peel. Aan de ene kant vormt natuurgebied De Groote Peel een waar paradijs voor wandelaars en natuurliefhebbers. Dit voormalig hoogveengebied staat bekend om zijn rijke flora en fauna en is een thuis voor talloze vogelsoorten. Daarnaast bieden de Maasoevers aan de andere kant van de gemeente prachtige uitzichten en recreatiemogelijkheden op en langs het water.

### Goed bereikbaar en centraal gelegen

Peel en Maas ligt centraal tussen Venlo, Roermond en Eindhoven en is uitstekend bereikbaar. De gemeente heeft een sterk lokaal ondernemersklimaat, met veel ruimte voor innovatie en ambachtelijke bedrijven.

### Sterke gemeenschappen en bruisende evenementen

Wat Peel en Maas bijzonder maakt, is de sterke gemeenschapszin in de dorpen. Vrijwilligers en verenigingen spelen een belangrijke rol in het sociale leven, van sportclubs tot culturele initiatieven. Er worden jaarlijks tal van evenementen georganiseerd, zoals carnavalsvieringen, jaarmarkten en kerstmarkten en diverse kermissen en muziekfestivals. Dok6 theater en cinema voorziet bovendien bijna dagelijks in een gevarieerd cultureel programma.

### Rijke historie

De geschiedenis van Peel en Maas is rijk en gevarieerd. De Maas speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de handel en scheepvaart, wat terug te zien is in de kastelen die langs de Maas liggen. De Peel, daarentegen, was een ruig veengebied dat lange tijd moeilijk toegankelijk was. Turfwinning en landbouw hebben het landschap en de gemeenschap gevormd.

## IETS OVER PANNINGEN

---



Panningen is een bruisend dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in het hart van Noord-Limburg. Met een breed aanbod aan voorzieningen, een rijke historie en een centrale ligging is Panningen hét middelpunt van de regio.

### Huis van de Gemeente

Panningen is de administratieve kern van Peel en Maas en huisvest het moderne Huis van de Gemeente. Dit eigentijdse gebouw is meer dan alleen een gemeentehuis; het is een ontmoetingsplek voor inwoners en ondernemers, met ruimte voor bijeenkomsten, werkplekken en dienstverlening.

### Rijke Historie

Panningen, vroeger bekend als Kepèl, heeft een geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen. De naam "Kepèl" verwijst naar een oude kapel die ooit op deze plek stond. In de 19e en 20e eeuw groeide het dorp uit tot een belangrijk handelscentrum, mede dankzij de bloeiende landbouw en handel. Van oudsher staat Panningen bekend om zijn baksteenindustrie. Tegenwoordig is er ten noorden van de kom van Panningen een groot regionaal industrieterrein gevestigd. Het is 65 ha groot en wordt nog uitgebreid. Aan de westelijke rand van het centrum is een bedrijvenpark gesitueerd. Tegenwoordig is Panningen een levendige kern met een mix van historische elementen en moderne ontwikkelingen.

### Uitstekende Bereikbaarheid

Dankzij de centrale ligging in Noord-Limburg is Panningen goed bereikbaar. Het dorp ligt dichtbij de A67 en A73, waardoor steden als Venlo, Roermond en Eindhoven snel te bereiken zijn. Daarnaast zijn er goede busverbindingen die Panningen verbinden met omliggende dorpen en steden.

### Voorzieningen en Activiteiten

Panningen heeft een uitgebreid winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en tal van sport- en recreatiemogelijkheden. Van grote supermarkten en speciaalzaken tot leuke boetieks en restaurants, er is voor ieder wat wils. Het dorp heeft daarnaast een bioscoop, een theater en een cultureel centrum waar regelmatig evenementen worden georganiseerd. Panningen combineert de charme van een dorp met de voorzieningen van een stad. Het is een plek waar je kunt wonen, werken en ontspannen in een dynamische en gastvrije omgeving!

*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 dé 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 allerhande 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)

