

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**KESSEL**

Grevenbroekstraat 9



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 375.000 k.k.

### BOUW

Type woning	2 onder 1 kap woning
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	128 m2
Inhoud	437 m3
Perceeloppervlakte	226 m2

### INDELING

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2015
Warm water	Cv- ketel elektrische boiler
Isolatie	Muurisolatie,dak, vloer volledig dubbel glas
Energie label	A

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Noord-west
Garage	N.v.t.

## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

Je rijdt het knusse hofje in en merkt meteen de rust. Geen voorbijrazend verkeer alleen bewoners die elkaar groeten. Dit is zo'n plek waar kinderen onbezorgd buiten spelen en waar je na een drukke dag thuiskomt in alle stilte. Welkom in deze fijne twee-onder-een-kapwoning in Kessel. Zodra je binnenstapt voelt het huis warm en verzorgd aan. Je loopt door naar de ruime woonkamer, die dankzij de keuken in de aanbouw verrassend groot aanvoelt. Het daglicht valt rijkelijk naar binnen en je blik wordt vanzelf naar buiten getrokken door de openslaande deuren die uitnodigen om de tuin in te stappen. Op zomerse dagen zet je ze open en loopt binnen moeiteloos over in buiten. Aan de achterzijde vind je de keuken, praktisch en prettig ingericht. De vernieuwde frontjes en moderne apparatuur geven haar een frisse uitstraling. Hier kook je met gemak terwijl je uitkijkt op de tuin. Via de trap ga je naar de eerste verdieping. Hier vind je drie fijne slaapkamers, ieder met een prettige lichtinval en genoeg ruimte voor slapen, spelen of werken. De badkamer, volledig vernieuwd drie jaar geleden, voelt luxe en comfortabel aan. Het ligbad nodigt uit tot ontspannen momenten. Nog een trap hoger kom je op de zolder. Een open ruimte vol mogelijkheden: een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of juist praktische bergruimte. Hier kun je nog alle kanten op. Terug naar beneden en via de openslaande deuren stap je de achtertuin in. Netjes aangelegd, groen en verzorgd, met een gazon en bloeiende borders. Op het terras geniet je in alle rust van het ochtendzonnetje. Achterin staat een tuinhuisje, ingericht als werkplaats en ideaal voor klussen, hobby's of extra opslag. Vanuit de keuken loop je binnendoor naar de bijkeuken/berging: handig voor fietsen, voorraad of gewoon extra ruimte. Op de oprit parkeer je je auto en voor bezoek zijn er direct voor de deur volop openbare parkeerplaatsen. Dit huis voelt niet alleen als een woning maar als heerlijke een plek om te leven en thuis te komen.



**[www.grevenbroekstraat9.nl](http://www.grevenbroekstraat9.nl)**



## EEN EERSTE INDRUK

---

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt waar je nooit druk verkeer voor de deur hebt. Doordat het om een hofje en omliggende woonstraten gaat komt hier vrijwel alleen bestemmingsverkeer en dat zorgt voor een veilige en ontspannen sfeer: ideaal voor gezinnen met kinderen maar ook voor wie simpelweg houdt van rust en overzicht.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Vanuit de woning wandel je in enkele minuten naar het gezellige dorpshart van Kessel. Hier vind je een supermarkt, diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen en meerdere gezellige restaurants en terrasjes waar het goed toeven is. Alles dichtbij, zonder dat je midden in de drukte woont. Ook voor gezinnen is de ligging perfect. De basisschool ligt op loopafstand net als verschillende sportverenigingen en het zwembad. Voor ontspanning in de natuur hoef je eveneens niet ver: de Maas ligt vlakbij en nodigt uit tot wandelen, fietsen of gewoon genieten van het water. Met de veerpont steek je bovendien eenvoudig over naar Beesel, leuk voor een uitstapje of een mooie fietsroute. Ondanks de rustige ligging is Kessel uitstekend bereikbaar. Zodra je het dorp uit rijdt zit je direct op de Rijksweg N273. Van hieruit bereik je snel Venlo en zijn ook de A67, A73 en A2 goed en vlot aan te rijden. Dat maakt deze woonomgeving ideaal voor wie rustig wil wonen maar toch snel onderweg wil zijn.





## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

---

Je komt aan op de oprit en loopt richting de voordeur langs de netjes aangelegde voortuin die meteen een verzorgde en uitnodigende indruk geeft. Hier voel je al: dit huis is met aandacht bewoond.

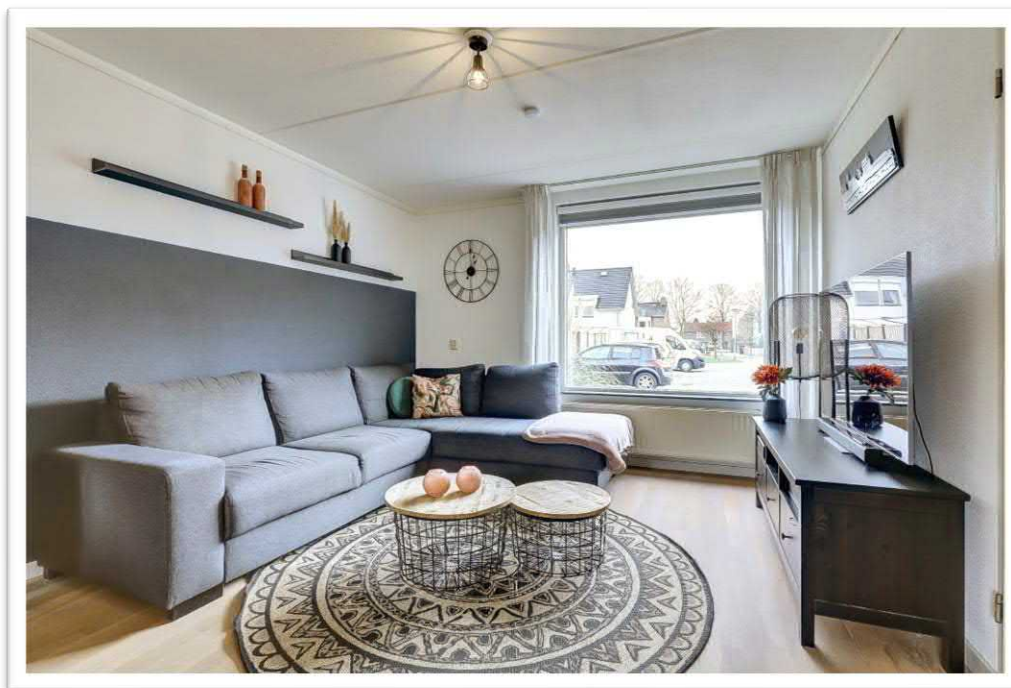
### ALS JE BINNENKOMT

Bij binnenkomst valt direct op hoe ruim en licht de entree is. Doordat de hal aan de voorzijde een stukje is uitgebouwd, is hier extra plaats ontstaan voor een royale garderobe, een bankje of zelfs een kast. Het daglicht stroomt prettig naar binnen via de glazen voordeur en het raam ernaast waardoor de hal open en vriendelijk aanvoelt. In de hal vind je de meterkast met glasvezelaansluiting en een toiletruimte met staand toilet en fonteintje.



## IN DE WOONKAMER

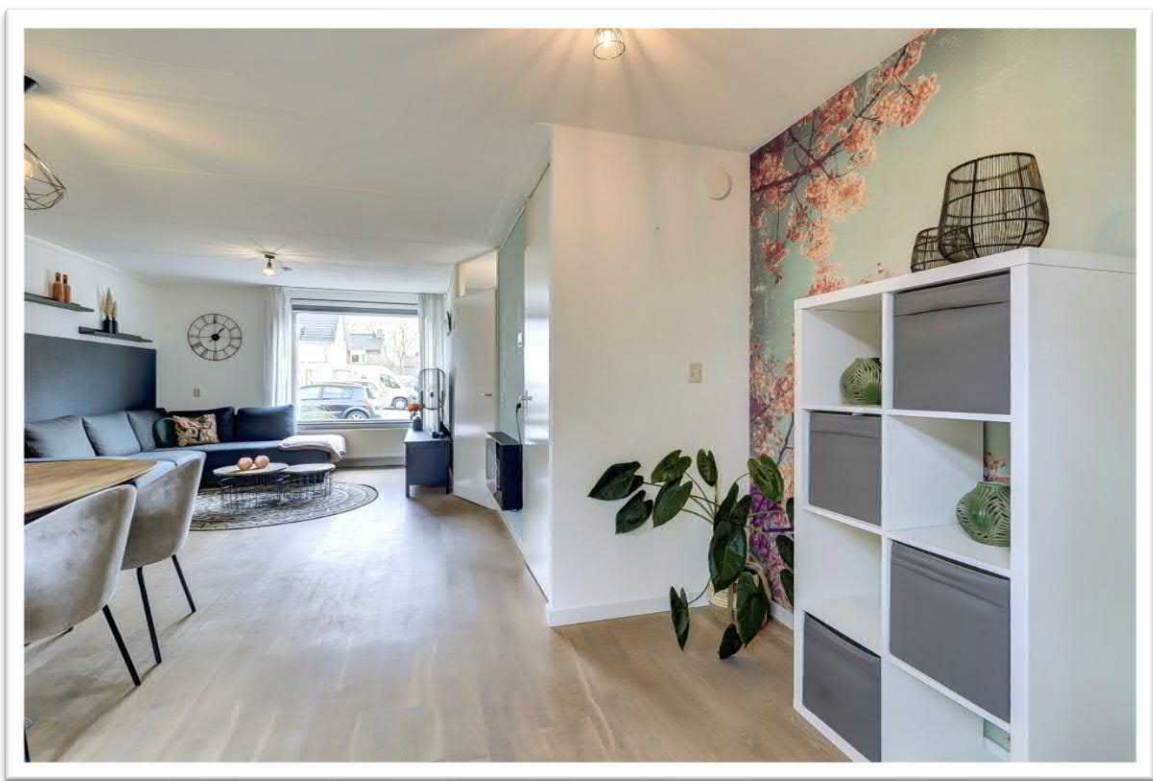
Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Hier ervaar je meteen de ruimte. Doordat de keuken later naar de aanbouw is verplaatst, is de woonkamer heerlijk groot en flexibel in te delen. Het grote raam aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin zorgen de hele dag voor een fijne lichtinval. In de woonkamer is een extra hoekje dat nu dienstdoet als speelhoek maar zich ook perfect leent voor een bureau of thuiswerkplek. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast met extra bergruimte en toegang tot de kruipruimte. De parketvloer, die enkele jaren geleden nog is geschuurd en opnieuw behandeld, geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling.







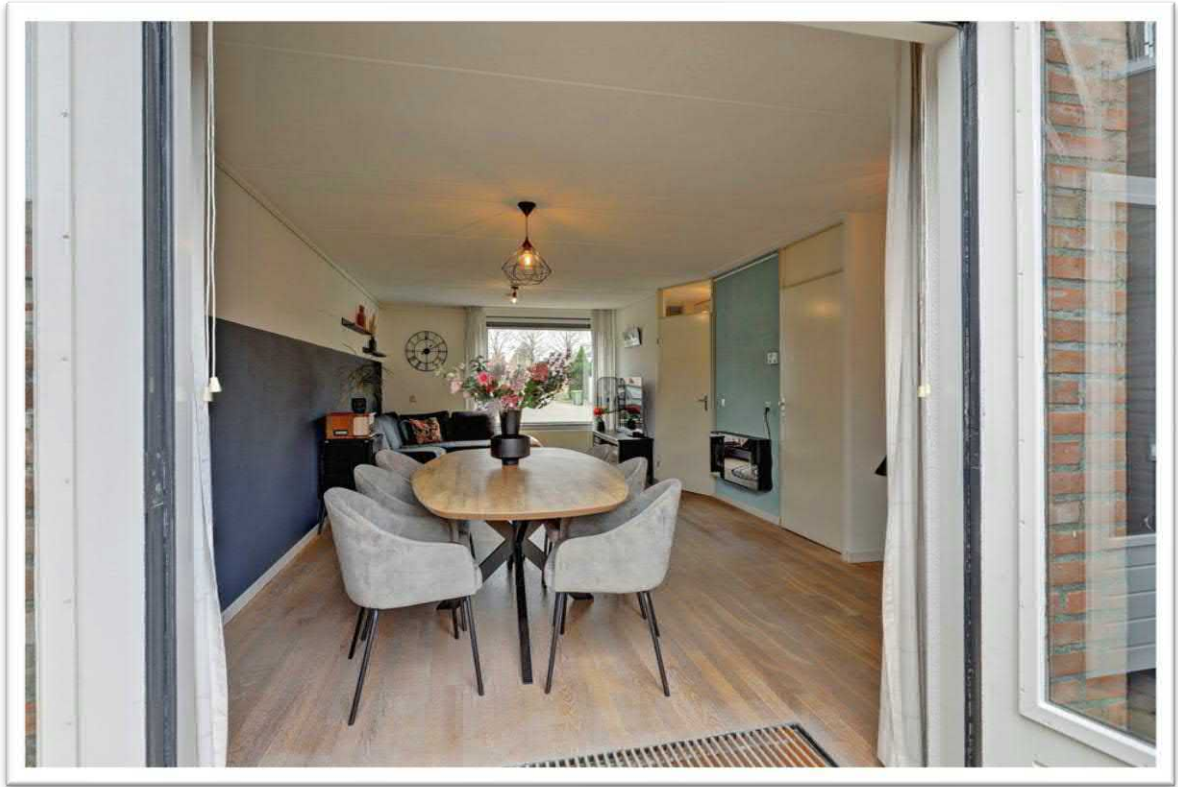












## KIJKJE IN DE KEUKEN

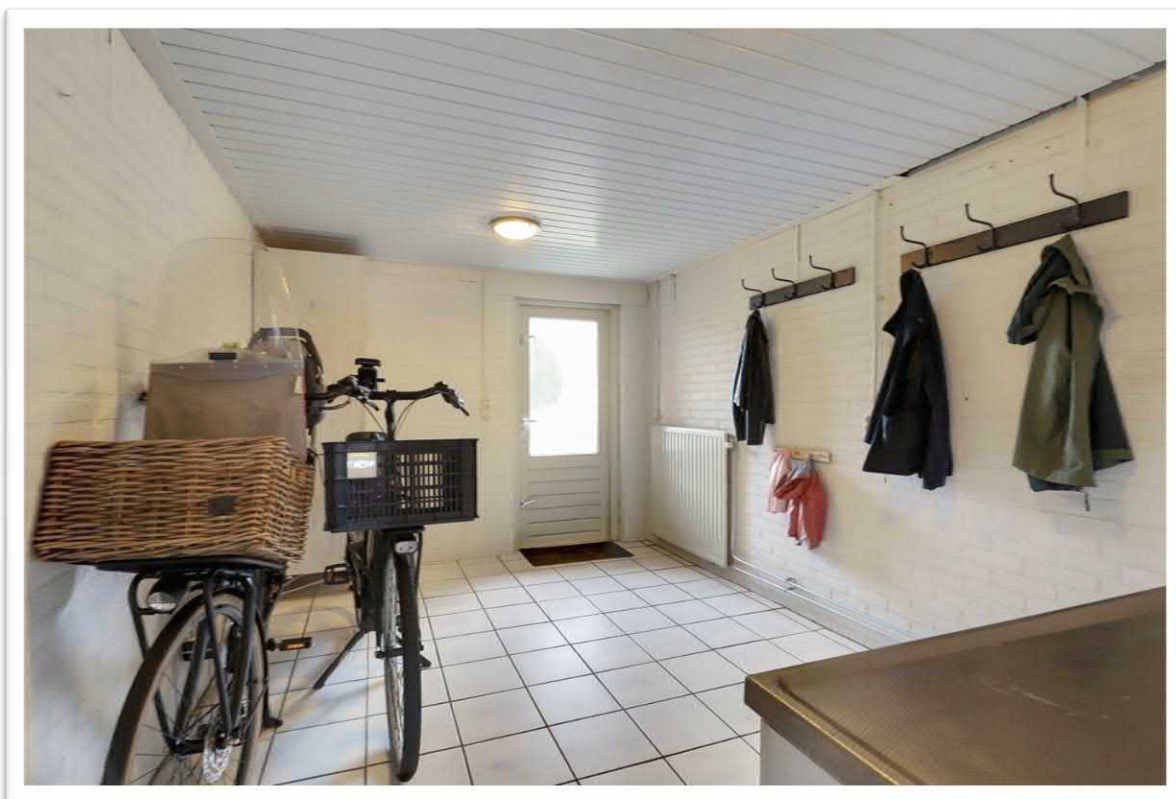
Via een open doorgang loop je door naar de keuken. De speelse indeling met een schuine hoek maakt deze ruimte verrassend groot. Terwijl je kookt of afwast kijk je via de ramen prettig uit op de tuin. De keuken is zes jaar geleden opgefrist met moderne donkere frontjes, een vierpits inductiekookplaat en een nieuwe vaatwasser. Dankzij de vele kasten is er volop ruimte voor al je keukengerei en voorraad. Op de vloer liggen tegels, praktisch in onderhoud en ideaal voor dagelijks gebruik. Vanuit de keuken loop je direct de tuin in en heb je toegang tot de bijkeuken/berging. Deze praktische ruimte biedt meer dan genoeg plaats voor het stallen van fietsen, kinderwagens of extra opslag. Daarnaast is de ruimte verrassend functioneel ingericht. Er is een keukenblok met wasbak aanwezig, voorzien van warm en koud water, wat de garage ook uitermate geschikt maakt voor kluswerk of hobby's. Extra handig is het extra kraantje met putje. Voor de berging ligt een oprit waar je gemakkelijk je auto op eigen terrein kunt parkeren. Ook hier is aan gebruiksgemak gedacht: op de oprit is een stopcontact aanwezig, handig voor bijvoorbeeld elektrisch gereedschap, het opladen van een fiets of andere praktische toepassingen.









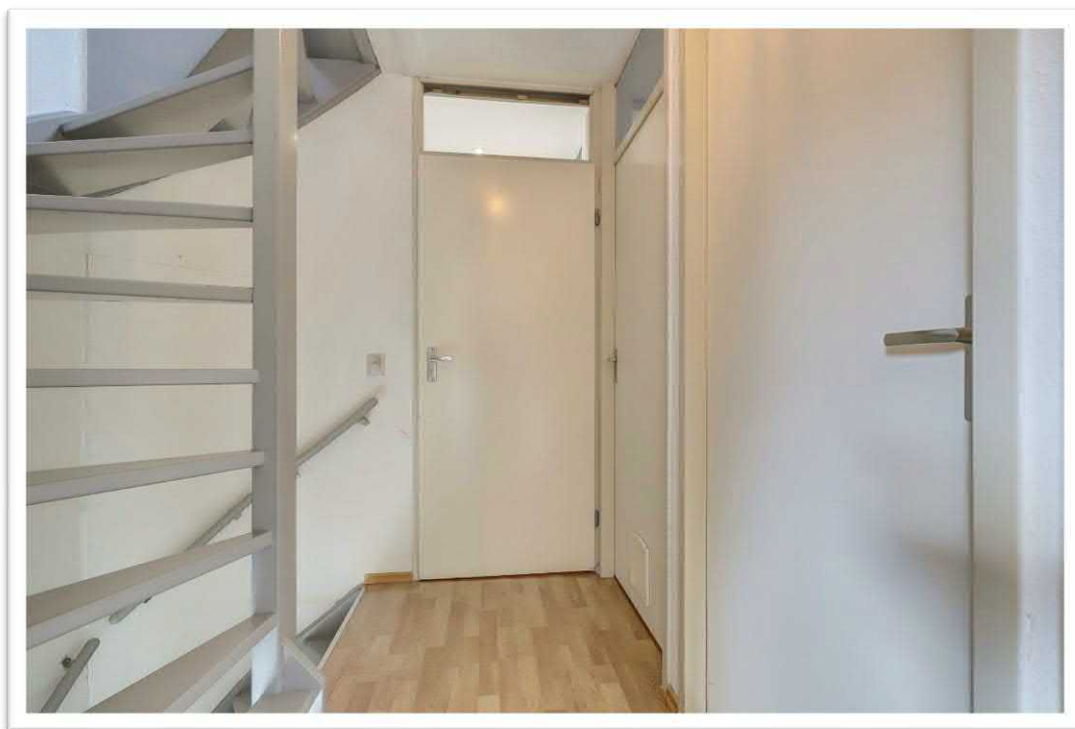
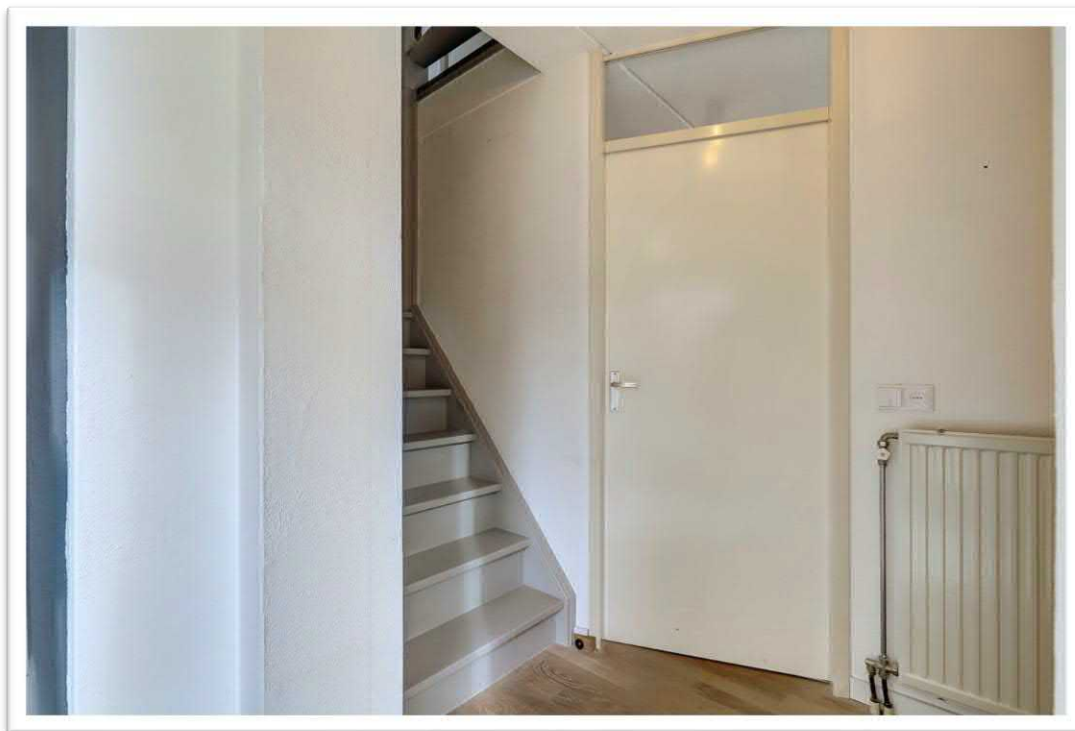




## GA JE MEE NAAR BOVEN?

---

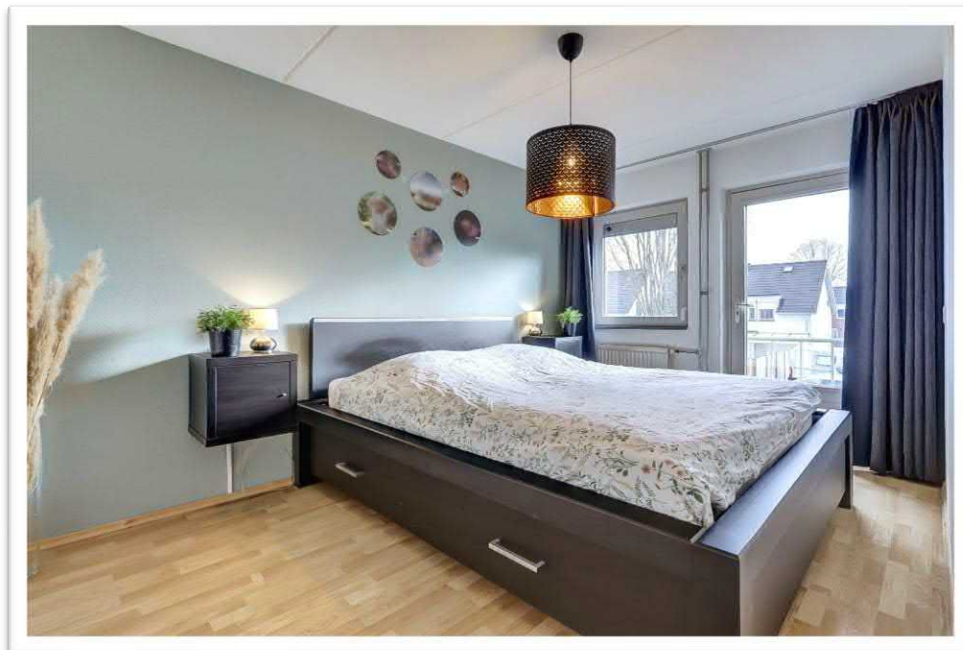
Via de trap kom je uit op de overloop. Net als in de slaapkamers ligt hier een laminaatvloer wat zorgt voor eenheid en een warme sfeer. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

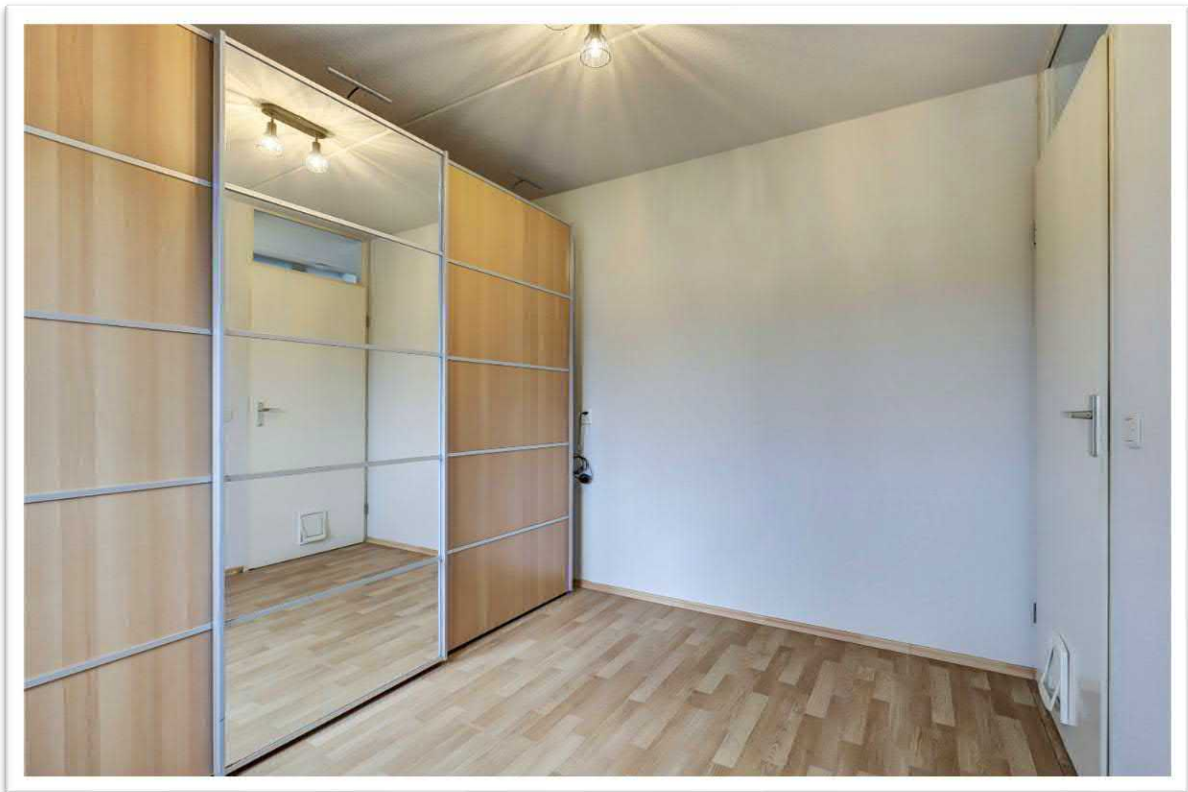




## SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Een fijne, lichte ruimte waar je moeiteloos een tweepersoonsbed en een grote kledingkast plaatst. De deur naar het Franse balkon, samen met het draairaam met hor ernaast, laat volop daglicht binnen. Wil je de kamer verduisteren of extra koel houden? Dat kan eenvoudig dankzij de aanwezige rolluiken. De slaapkamer daarnaast is wat compacter, maar zeker praktisch en goed bruikbaar als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. Ook hier zorgen een draairaam met hor en rolluik voor comfort, licht en ventilatie. Aan de achterzijde van de woning ligt de derde slaapkamer, eveneens prettig van formaat. Deze kamer is momenteel ingericht als inloopkast en kleedkamer maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer. Ook hier vind je een draairaam met hor; een rolluik is in deze kamer niet aanwezig.









## BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is drie jaar geleden volledig vernieuwd en straalt rust en luxe uit. Het extra ruime ligbad nodigt uit om heerlijk te ontspannen na een lange dag. Dankzij de glazen wand is het bad ook perfect te gebruiken als douche, ideaal voor een frisse start van de ochtend. De wastafel is geplaatst in een speciaal op maat gemaakt meubel met extra diepe lades waardoor je verrassend veel bergruimte hebt. Extra opbergruimte vind je in de nisjes bij het bad en op de plankjes tussen het bad en de buitenmuur. Verder is de badkamer voorzien van een wandtoilet en een designradiator. De afwerking is modern en tijdloos: zowel vloer als wanden zijn betegeld met neutrale grijze tegels terwijl de achterwand bij de wastafel eruit springt dankzij groene tegeltjes in een stijlvol visgraatpatroon. Tijdens de verbouwing is ook het raam vernieuwd; dit heeft een draai-kiepfunctie voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig voor extra comfort.





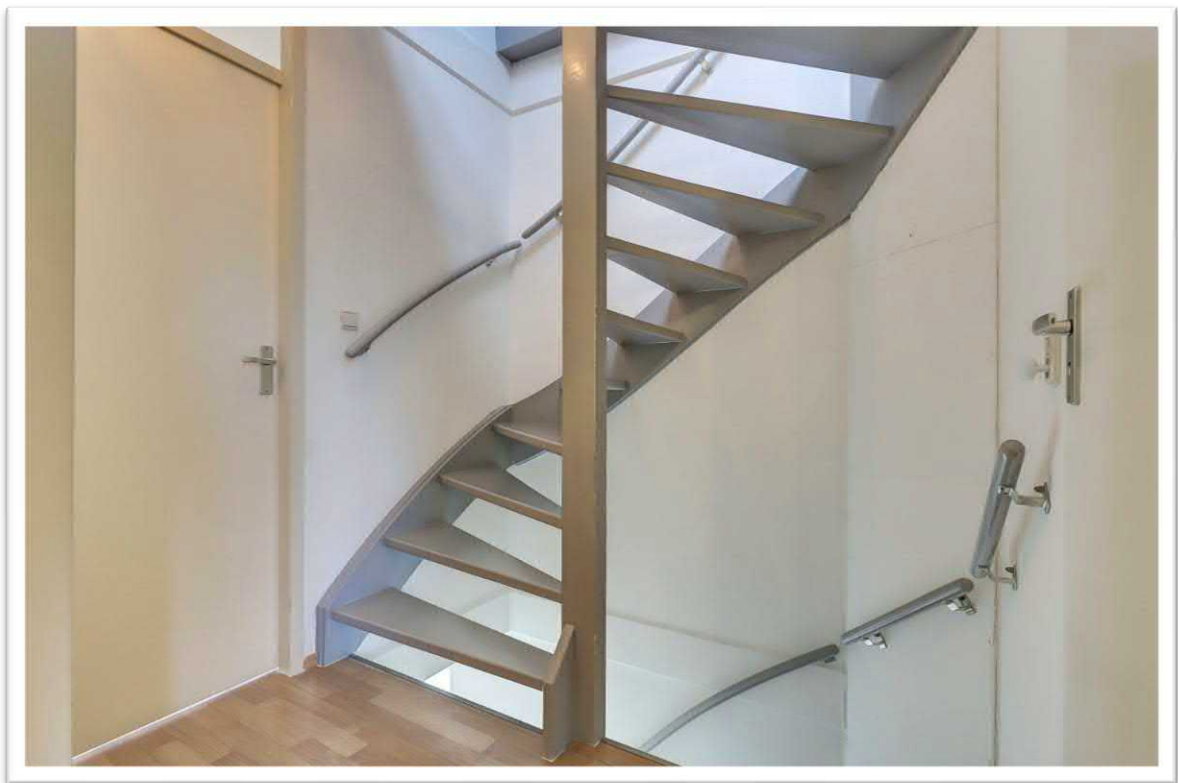


## EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

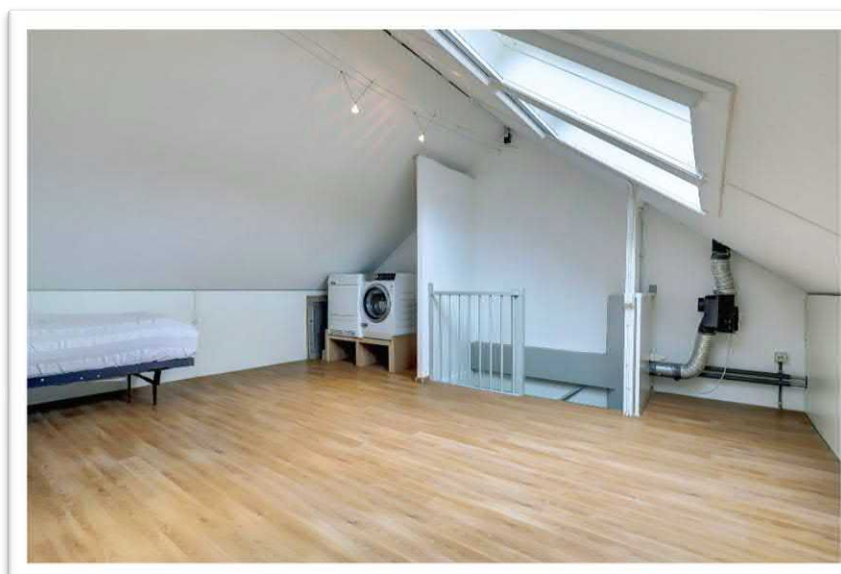
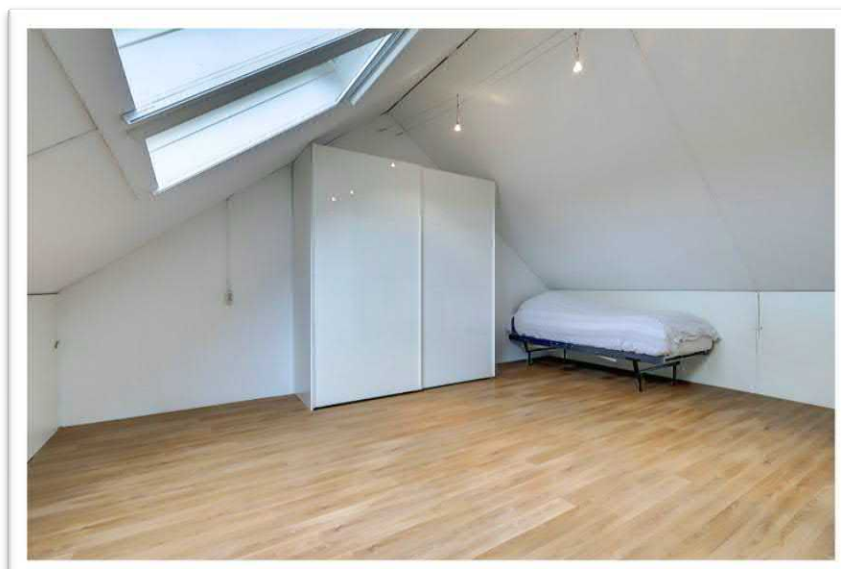
---

Via de vaste trap bereik je de zolder: een volwaardige verdieping die direct laat zien hoeveel mogelijkheden dit huis nog te bieden heeft. Zodra je bovenkomt, ervaar je een lichte en open ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een creatieve hobbyruimte of juist aan veel bergruimte, hier kan het allemaal. De indeling is flexibel en biedt voldoende ruimte om er echt iets eigens van te maken. Onder het schuine dak is slim gebruikgemaakt van de ruimte: achter de schotten kun je volop spullen kwijt, netjes opgeborgen en volledig uit het zicht. Zo blijft de zolder overzichtelijk en opgeruimd ook wanneer je de ruimte intensief gebruikt. De twee dakramen zorgen voor een prettige en natuurlijke lichtinval. Dankzij de uitschuifbare horren kun je goed ventileren zonder last te hebben van insecten, en met de verduisteringsgordijnen maak je de ruimte eenvoudig donker, ideaal als je hier een slaapkamer of werkplek wilt realiseren.

Daarnaast is de zolder ook praktisch ingericht. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen voor wasmachine en droger evenals de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. De woning beschikt over 12 zonnepanelen die aan de voorzijde van het dak zijn geplaatst.







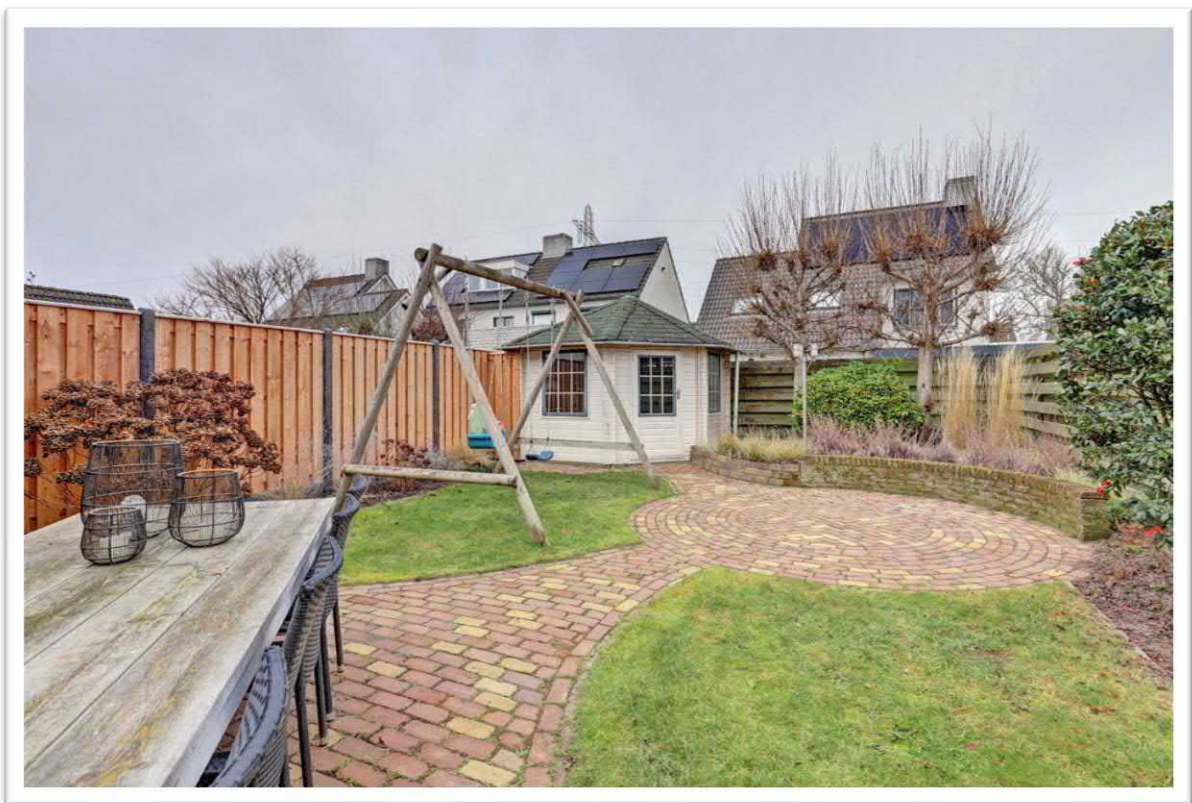
## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De achtertuin is een fijne verlenging van de woning en met zorg ingericht waardoor je hier op elk moment van de dag prettig kunt verblijven. Het gazon vormt een mooi open middelpunt, omringd door diverse plantenborders die zorgen voor kleur, groen en een levendige uitstraling door de seizoenen heen. Langs de stenen muur groeit een prachtige passiebloem, die zich speels omhoog slingert en de tuin een extra sfeervol accent geeft. Achter in de tuin staat een tuinhuisje, ingericht als werkplaats en ideaal voor klussen, hobby's of extra opslag. Er is voldoende ruimte om een comfortabele zithoek te creëren, heerlijk te tuinieren of de kinderen vrij en veilig te laten spelen. De tuin is volledig omheind wat zorgt voor privacy en een veilig gevoel. Bovendien is een gedeelte van de schutting vorig jaar nog vernieuwd wat bijdraagt aan de nette en verzorgde uitstraling. Praktisch is de tuin ook: je beschikt hier over een buitenkraan, tuinverlichting en stopcontacten wat het gebruiksgemak vergroot of je nu 's avonds buiten zit, elektrisch tuingereedschap gebruikt of sfeerverlichting ophangt. Een tuin waar ontspanning, spelen en praktisch gebruik moeiteloos samenkomen.











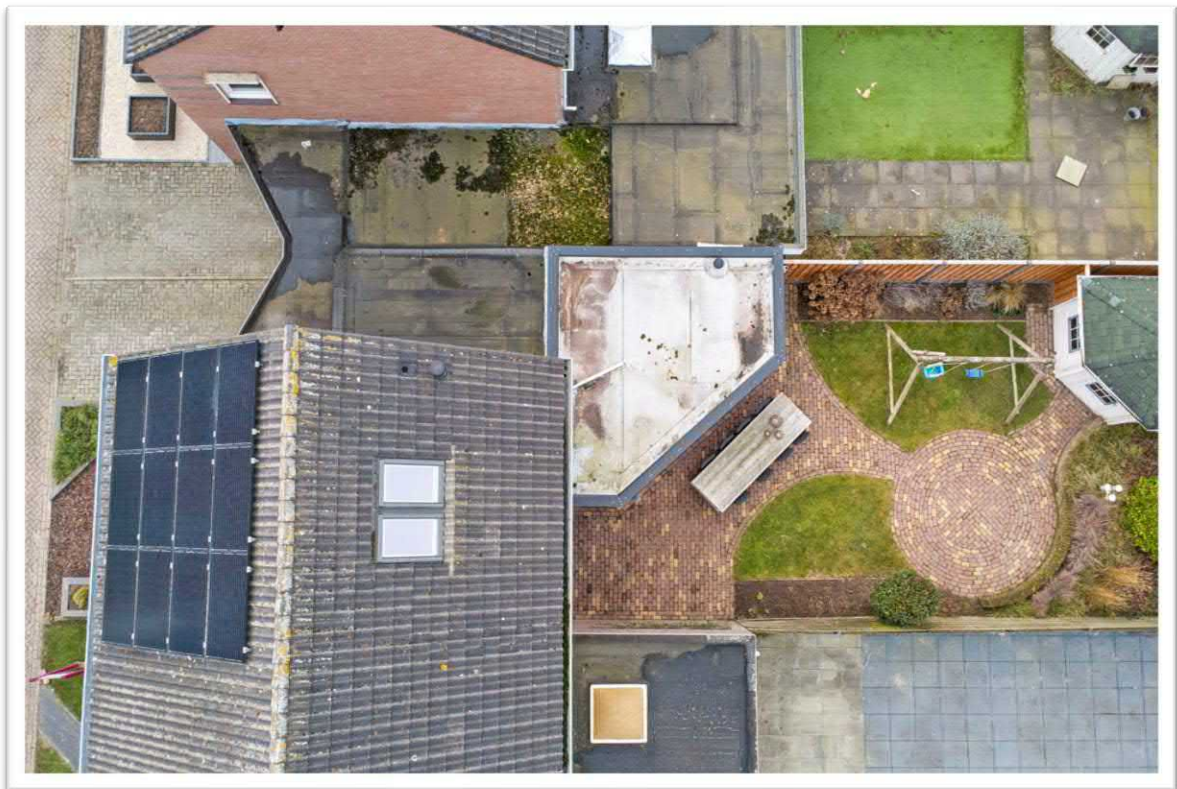
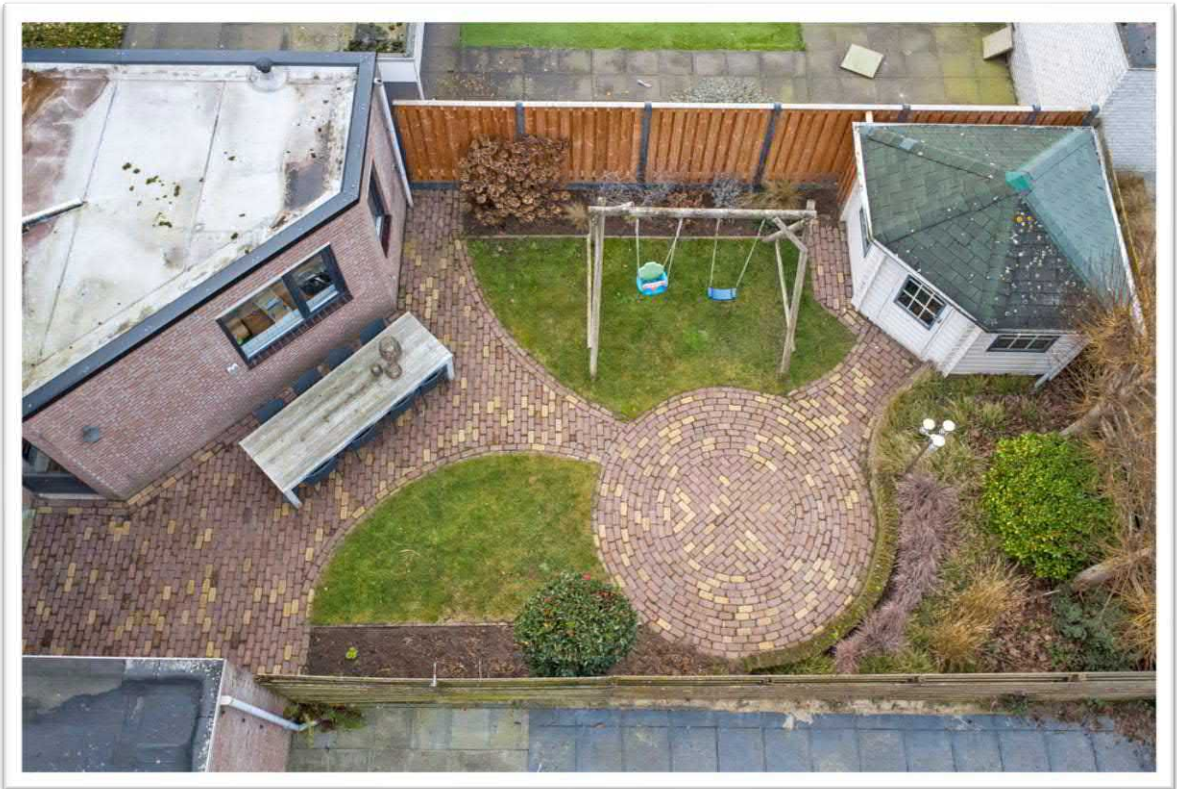












## WAT VERKOPERS NOG GRAAG KWIJT WILLEN

---

Wij hebben altijd met heel veel plezier in dit huis gewoond maar nu zijn we toe aan een volgende stap. Vanaf het eerste moment voelde het als een fijne, veilige plek waar we echt thuiskwamen. Het huis is mooi, praktisch en bood ons alle ruimte om te leven, te ontspannen en mooie herinneringen te maken. Of het nu ging om rustige avonden op de bank of gezellige momenten met familie en vrienden, dit kan hier allemaal. Ook de omgeving hebben we als erg prettig ervaren, rustige buurt, fijne burens en alles wat je nodig hebt dichtbij. Er ligt een speeltuintje om de hoek waar kinderen lekker kunnen spelen. We laten dit huis dan ook met een beetje pijn in ons hart achter maar hopen dat de volgende bewoners hier net zo gelukkig zullen zijn als wij hier zijn geweest.



## 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 van de woning is goed. In 2020 heeft de keuken een upgrade gehad, in 2022 zijn alle kozijnen aan de buitenkant opnieuw in de verf gezet en in 2023 is er een compleet nieuwe badkamer geplaatst. Verder is de woning altijd netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door een Vaillant CV ketel (2015) en voor het warm water is in de keuken een close-in boiler aanwezig. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd volgens de toen geldende norm.

### NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en beschikt over een aansluiting op het kabel- en glasvezelnetwerk.

### LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht en alle overige informatie vind je in de dataroom van Eerlijk Bieden.

### BOUWKUNDIG ADVIES:

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

### MAATGEVING:

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

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

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



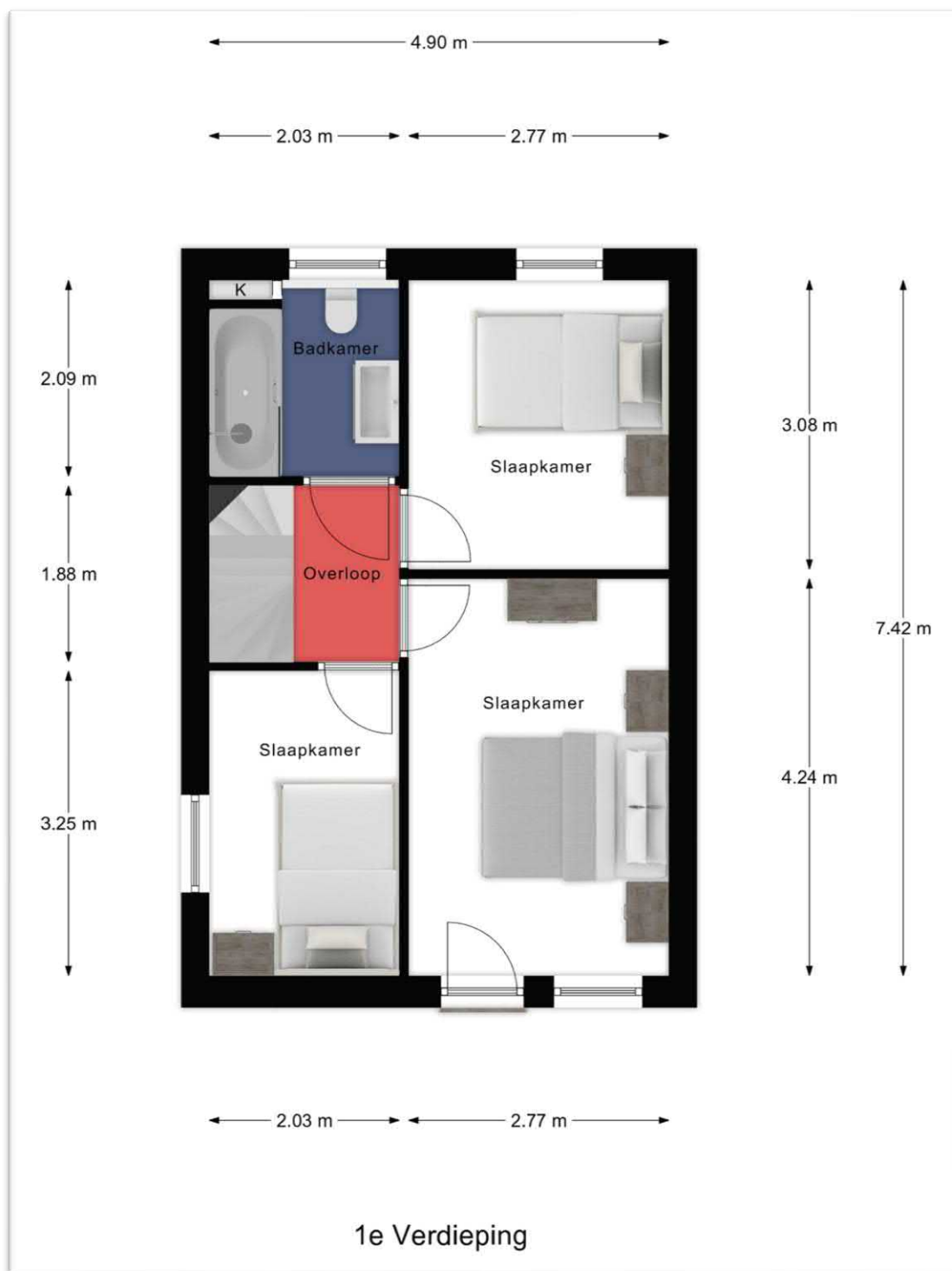
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



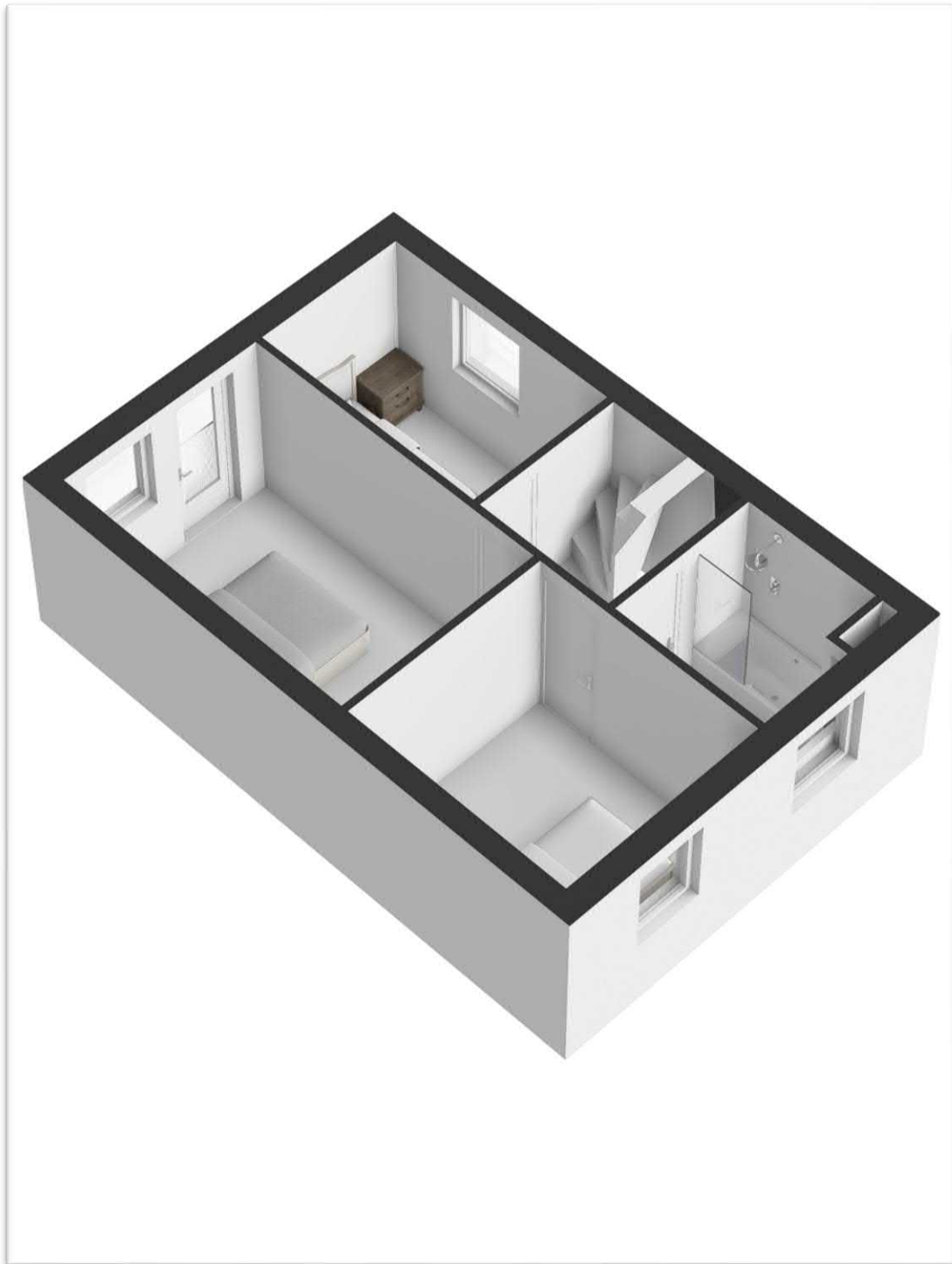


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



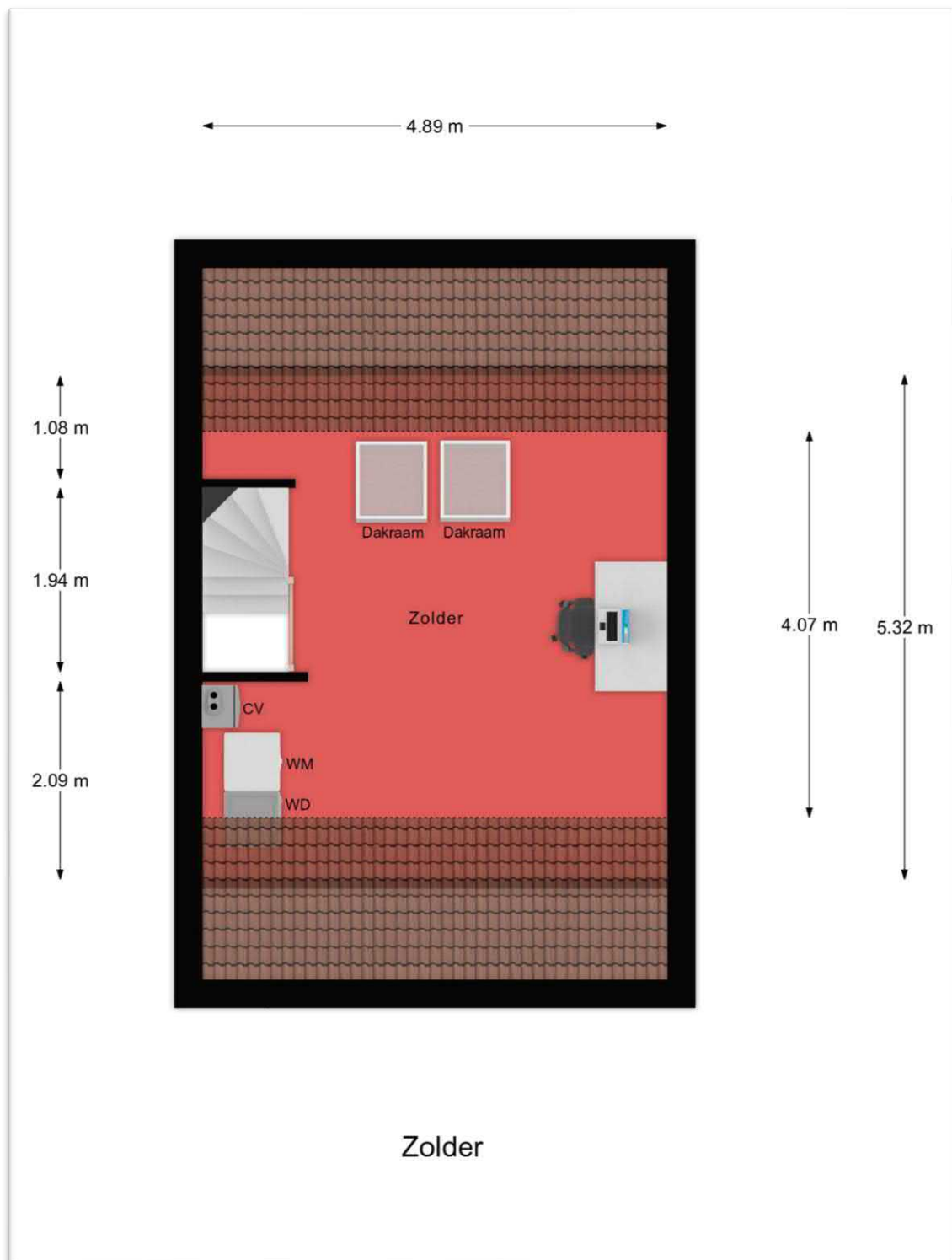
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





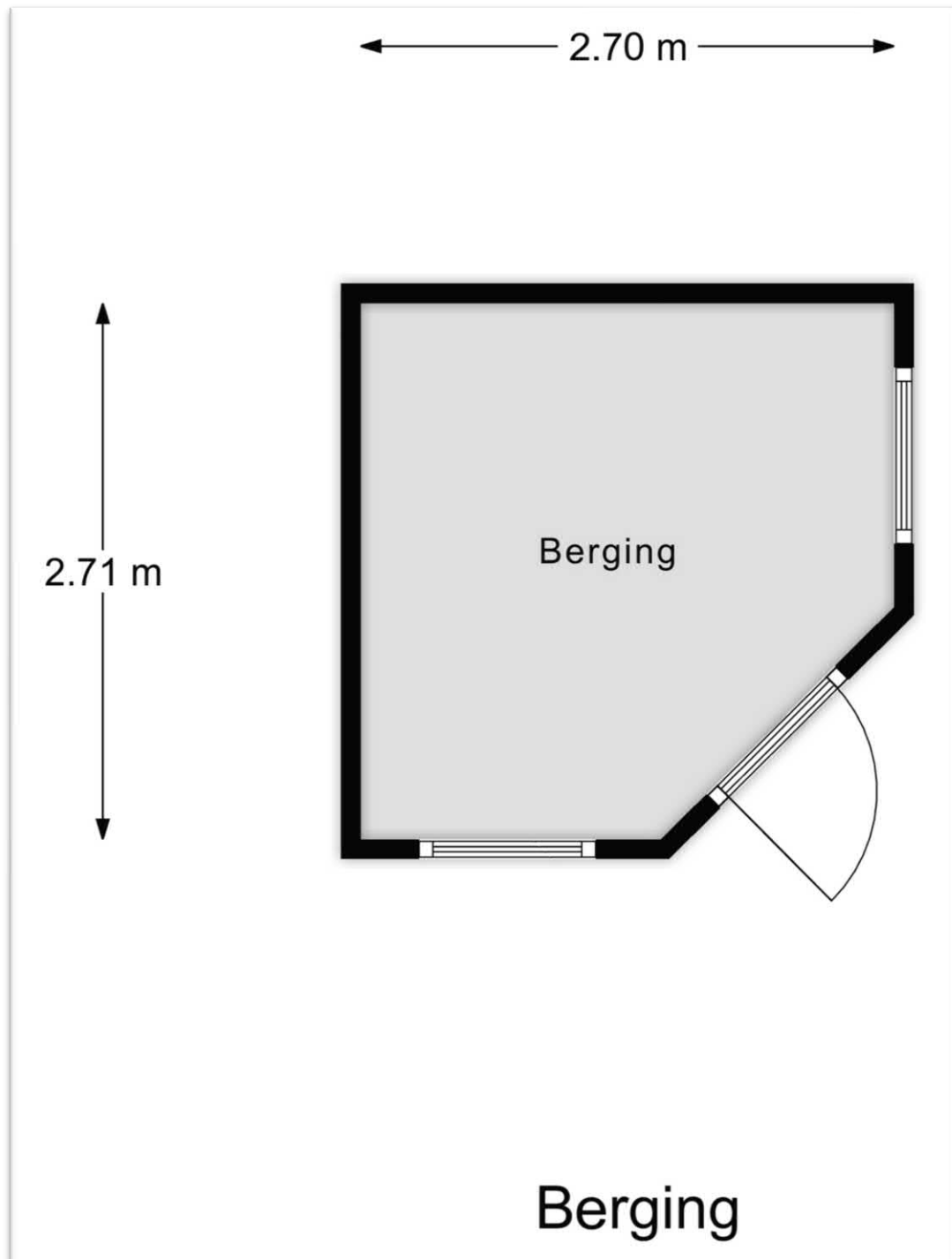
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



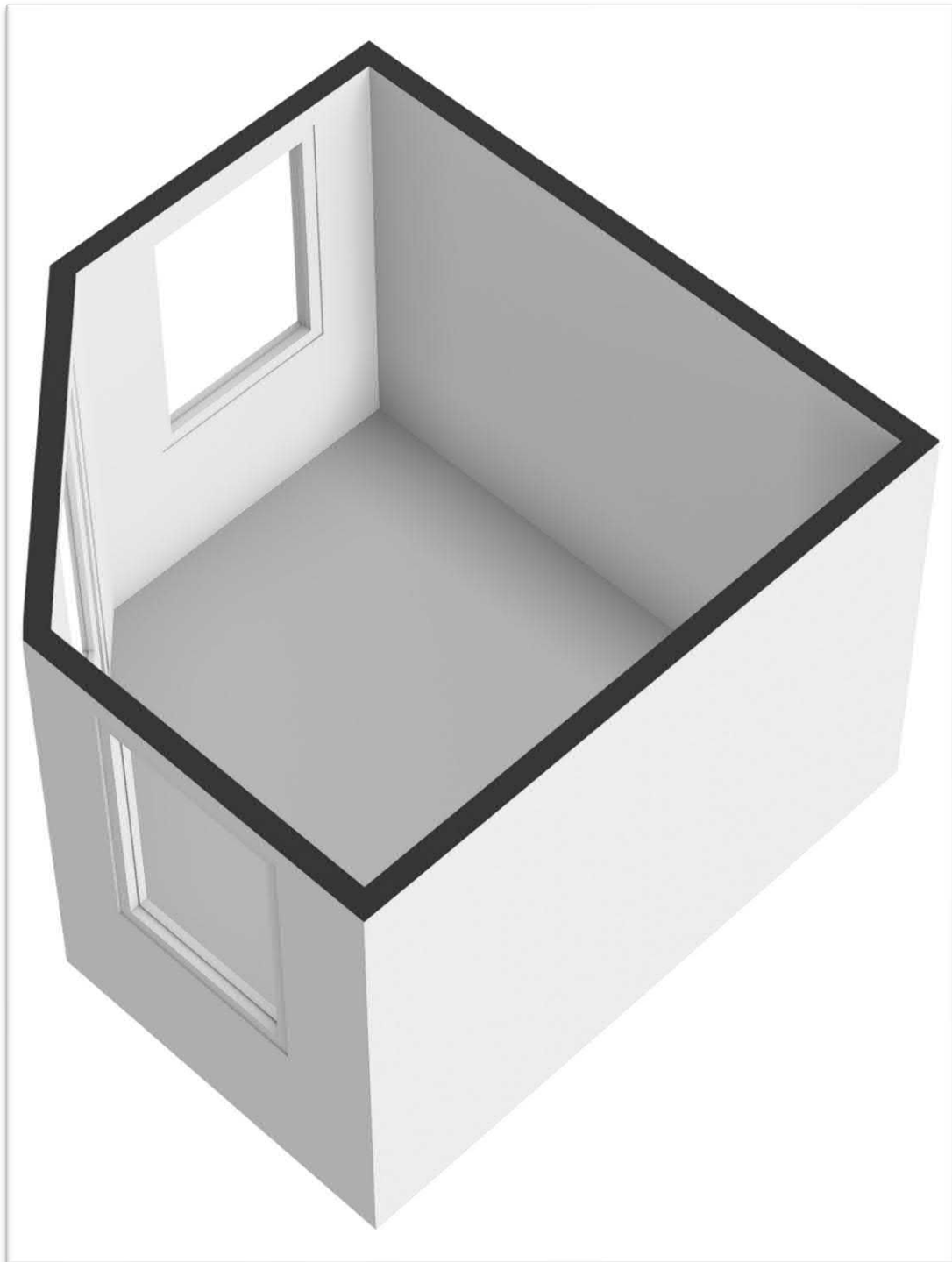
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



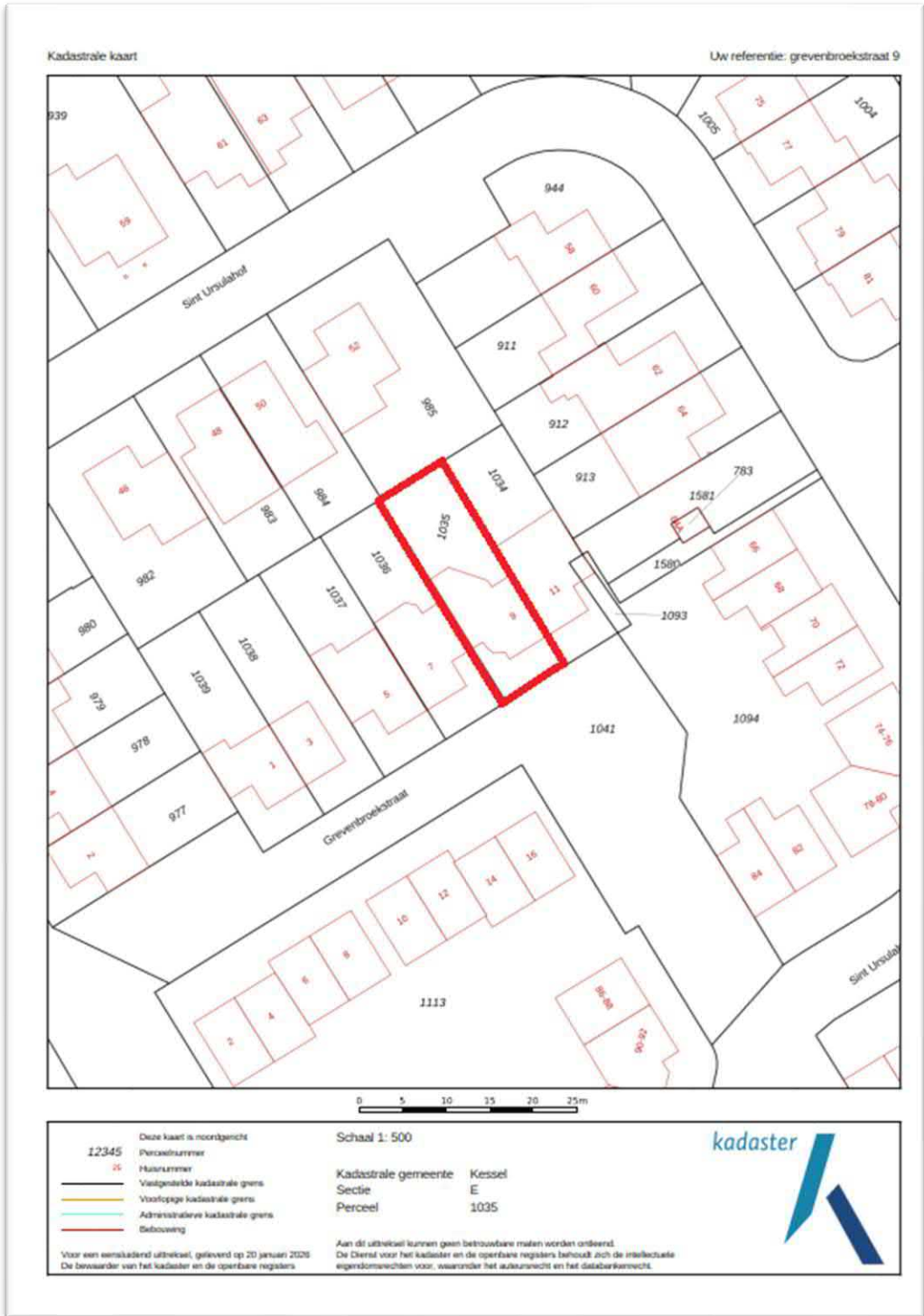
**BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN**

---





# 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 KESSEL

---



Kessel en Kessel-Eik zijn twee karakteristieke dorpen in de gemeente Peel en Maas, gelegen aan de westelijke oever van de Maas in Noord-Limburg. Samen tellen ze ongeveer 4.000 inwoners. Dankzij de N273 (Napoleonsbaan) en het veerpont naar Beesel is de bereikbaarheid uitstekend, zowel per auto als fiets. Ook rijden er regionale buslijnen richting Venlo(station), Roermond (station) en Panningen.

### Een stukje geschiedenis

Kessel behoort tot de oudste dorpen van Limburg. Het werd al in de Romeinse tijd bewoond en groeide in de middeleeuwen uit tot een strategische plek aan de Maas. Blikvanger is Kasteel De Keverberg, dat in 2015 werd heropend na een moderne herbouw op eeuwenoude fundamenteën. Het is nu een toeristische trekpleister, museum en evenementenlocatie met prachtig uitzicht over de Maas. Kessel-Eik, ten westen van Kessel, is een kleiner, landelijk gelegen kerkdorp met een hechte gemeenschap. Het heeft een eigen kerk, basisschool en dorps huis. Vanuit Kessel-Eik wandel je zó het natuurgebied het Leudal in: een prachtig, bosrijk gebied met beekdalen, vennen en historische watermolens.

### Wat is er te doen?

Het centrum van Kessel biedt gezellige terrassen, restaurants en winkels. Jaarlijks zijn er evenementen zoals de kermis, Koningsdag, markten en culturele festivals. Ook de Maasboulevard en de jachthaven trekken veel bezoekers in de zomer. Tijdens de feesten speelt dit thema nog altijd een rol, bijvoorbeeld in de vorm van versieringen, optochten of ludieke activiteiten. Beide dorpen kennen een actief verenigingsleven, met fanfares, sportclubs, carnavalsverenigingen en schutterijen. Samen vormen ze een fijne leefomgeving met een mix van historie, natuur en gemeenschapszin.

Of je nu houdt van cultuur, wandelen langs de Maas, het verkennen van kastelen of gewoon Limburgse gezelligheid: Kessel en Kessel-Eik bieden het allemaal in een sfeervolle, gastvrije omgeving.



*plaats voor*

NOTITIES



*plaats voor*

NOTITIES



## Geachte belangstellende,

## TER AFSLUITING

Wij hebben, namens de verkoper, met deze brochure geprobeerd je een zo goed mogelijke indruk te geven van het object. Heb je nog vragen of wil je een (2e) bezichtiging plannen? Dan zijn wij je vanzelfsprekend graag van dienst. Neem gerust even contact op met ons kantoor.

De omschrijving van het object met foto's, informatie, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen mondeling verkregen zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuist vermelde gegevens. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de transactie niet eerder tot stand komt dan nadat overeenstemming is bereikt over alle zaken. Het betreft dan niet alleen de hoofdzaken zoals prijs e.d., maar ook details zoals roerende zaken, datum overdracht etc.

Na een tot stand gekomen overeenkomst wordt door de makelaar een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar de Algemene Consumenten Voorwaarden van Vastgoed Nederland welke van toepassing zijn. Deze voorwaarden kun je inzien op [www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden](http://www.vastgoednederland.nl/algemene-voorwaarden) of scan even de QR code.

**Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar**



Wij staan garant voor een optimale bereikbaarheid. Zowel op locatie, per mail, telefonisch en via Whatsapp!



Tussen 9.00 en 17.00 kun je altijd bij ons binnenlopen.



Wij maken het je graag gemakkelijk. Je ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op jouw persoonlijke wensen. Bij ons weet je waar je aan toe bent.

Ervaar de energie van een vernieuwend en fris team dat zich elke dag met een enorme drive en vol passie inzet voor haar klanten. Wij zijn er voor jou! Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat; Maison Makelaars heeft oog voor detail, biedt gedegen maatwerk en geeft intensieve en persoonlijke aandacht.

**Puur, persoonlijk en professioneel noemen wij dat.**

**Maison Makelaars  
is aangesloten bij  
Vastgoed Nederland.**

**Vastgoed  
Ned.**

Vastgoed Nederland is een actieve brancheorganisatie met meer dan 2200 betrokken ondernemers. Om lid te zijn moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn.

Door onze betrokkenheid bij Vastgoed Nederland blijven wij continu op de hoogte van actuele marktontwikkelingen, juridische en fiscale regelgeving en beleidswijzigingen. Dit betekent dat wij jou niet alleen begeleiden bij aankoop, verkoop of verhuur, maar je ook de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die je van ons verwacht.

Als aangesloten makelaar bij Vastgoed Nederland profiteer je van de kennis, ondersteuning en slagkracht van de branchevereniging voor professionele vastgoedprofessionals. Dit lidmaatschap stelt ons in staat om onze klanten nog beter van dienst te zijn.

Daarnaast hebben we als lid toegang tot exclusieve marktanalyses, netwerkbijeenkomsten en specialistische kennis, waardoor wij jou altijd kunnen voorzien van goed onderbouwd advies waardoor je sterker staat in de onderhandeling.

Meer weten over Vastgoed Nederland? Kijk op [www.vastgoednederland.nl](http://www.vastgoednederland.nl) of scan de QR code.

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**





## Je eigen woning verkopen?

### **Ben je in het bezit van een eigen koopwoning?**

In deze markt is het niet eenvoudig om een nieuwe woning te vinden.

Maar als je dan ineens het bericht krijgt dat de woning waarop jij geboden hebt aan jullie wordt gegund dan kom je plotseling in een wervelwind terecht.

Want nu moeten er snel allerlei zaken geregeld gaan worden waar je eigenlijk tot nu toe nog niet bij hebt stilgestaan.

Er moet actie worden ondernomen om je eigen woning te koop te zetten. Maar stress is helemaal niet nodig.

Stel je nou eens voor dat jouw woning gewoon alvast helemaal 'klaar staat' voor publicatie, met 1 druk op de knop online staat en er binnen 3 weken een koper bekend is? Zou dat niet geweldig zijn?

Voor ons heel normaal.

*Zullen we eens een kop koffie drinken en de mogelijkheden bespreken?*



## OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

### **Heb je een koopwoning die nog niet verkocht is?**

Stel je voor: je hebt een koophuis en je wilt gaan verhuizen naar een nieuw huis.

Je hebt al een mooi nieuw huis op het oog, maar je oude woning is nog niet verkocht. Je wilt dat nieuwe huis graag kopen, maar je hebt het geld uit de verkoop van je huidige woning nog niet beschikbaar.

**Wat nu?** Daar komt een **overbruggingshypotheek** om de hoek kijken.

Een overbruggingshypotheek is een tijdelijke lening waarmee je de periode overbrugt tussen het kopen van je nieuwe woning en het verkopen van je oude woning. Met deze lening kun je toch al (een deel van) de overwaarde van je huidige huis gebruiken voor de aankoop van je nieuwe huis.

### **Hoe werkt dat precies?**

Je huidige woning heeft bijvoorbeeld een marktwaarde van €350.000,- en je hebt er nog een hypotheek van €250.000,- op. Dat betekent dat je een overwaarde hebt van €100.000,-.

Dit bedrag zou je normaal gesproken pas krijgen als je huis verkocht is.

Maar met een overbruggingshypotheek kun je die €100.000,- (of een deel daarvan) alvast lenen.

Deze overbruggingslening loopt meestal maximaal 1 tot 2 jaar. Je betaalt vaak alleen rente over dit bedrag, en de lening los je in één keer af zodra je oude huis is verkocht en de opbrengst binnen is.

### **Wat moet je weten?**

De bank kijkt bij het verstrekken van een overbruggingshypotheek naar de verwachte verkoopprijs van je oude woning. Soms eisen ze al een getekend koopcontract of taxatierapport.

Je moet de maandlasten van zowel de nieuwe hypotheek als de overbruggingshypotheek kunnen dragen – de bank checkt dus of je dat financieel aankan.

### **Wanneer is het handig?**

Een overbruggingshypotheek is vooral handig als je je nieuwe droomhuis niet wilt mislopen, maar nog even moet wachten op de verkoop van je oude woning. Het geeft je financiële ruimte in een lastige tussenfase.

Zorg dat je schakelt met een financieel adviseur om dit goed in kaart te brengen.





Al onze woningen worden via het online biedplatform 'Eerlijk Bieden' verkocht.

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

### **Wat is Eerlijk Bieden precies?**

Eerlijk Bieden is het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars. Om de kwaliteit van ons keurmerk te waarborgen, hebben wij speciale biedsoftware opgezet om de geldende brancheregels te handhaven en daardoor een 100% betrouwbaar biedlogboek te genereren.

De naam zegt het al... een eerlijk biedproces. Ik hoor je denken... dat doen toch alle makelaars?

Nee helaas... makelaars die gebruik maken van het biedsysteem MOVE hebben tijdens het biedproces al inzicht in de biedingsdata.

Zij hebben namelijk deze data gewoon opengezet waardoor zij gaande het proces nog steeds allerlei zaken kunnen 'regelen'.

Misschien een keer een voordeel (lijkt het) als de makelaar je belt net voor sluitingstijd van het proces om je te vertellen dat als je er nog €10.000,- bij doet je de koper kunt worden maar geloof ons... dat gaat later toch wringen of dit nu de juiste beslissing was. Dit was ook nooit de bedoeling van het biedsysteem.

**EERLIJK BIEDEN. Een eerlijk en transparant biedsysteem wat we voor onze klanten inzetten.**

## VEELGESTELDE VRAGEN

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop.

De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.





## VEELGESTELDE VRAGEN

### 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.

Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen.

Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod.

Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen.

Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

### 7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren.

Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is.

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.





## 8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

## 9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat je, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op jouw naam overgeschreven

Als je een financiering nodig hebt, krijg je verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

## 10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. Je moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen.

Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten?

Schakel dan een makelaar in.

**Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.**



# WAARMEE KUNNEN WIJ JOU NOG MEER VAN DIENST ZIJN...



Wij kunnen je  
van dienst zijn  
als **aankoopmakelaar**



Onze eigen **klusservice**  
helpt je bij je woonwensen



Je kunt onze  
**verhuisbus**  
reserveren.  
Inclusief meubelrollers,  
spanbanden en  
verhuisdeken.



Je voor jouw  
buurtefeest 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)

