

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**Beringe**

Groeze 8-A



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 550.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Half vrijstaand Zonder 1 kap
Bouwjaar	1920
Ligging	Een rustig buiten gebied
Huidige bestemming	Wonen/agrarisch

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	210 m2
Inhoud	829m3
Perceeloppervlakte	4171 m2

### INDELING

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2009
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	Dak, glas,
Energie label	D

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint /zijtuin
Ligging tuin	Noord-West
Garage	-loodsen



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

In het rustige buitengebied van Beringe ligt deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij op een prachtige plek omringd door weidse akkers en groene landerijen. Hier ervaar je elke dag het vrije buitenleven met aan alle kanten een prachtig, onbelemmerd uitzicht en volop privacy. Een plek waar rust, ruimte en karakter samenkomen. De woning verkeert in goede staat en combineert authentieke details met het comfort van nu. Binnen word je direct verwelkomd door de warme uitstraling van houten vloeren, robuuste balkenplafonds en karakteristieke elementen die de historie van de boerderij voelbaar maken en het landelijke karakter benadrukken. De ruime woonkamer en de keuken vormen beide gezellige leefruimtes en zijn elk voorzien van een houtkachel met authentieke schouw. Perfect voor lange, knusse avonden. Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee comfortabele slaapkamers en een complete badkamer met zowel een douche als een ligbad. De bovenverdieping biedt volop mogelijkheden en is momenteel een blank canvas. Hier kun je eenvoudig meerdere extra slaapkamers realiseren eventueel aangevuld met dakkapellen en zelfs een tweede badkamer. Hierdoor is de woning ook uitermate geschikt voor een (groot) gezin of voor wie extra werk- of hobbyruimte wenst. Het perceel van ruim 4.000 m<sup>2</sup> maakt het plaatje compleet. Direct achter de woning ligt een beschut terras met glazen wanden waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten kunt zitten. De tuin rondom de woning is omheind zodat (kleine) kinderen veilig kunnen spelen. Daarnaast beschik je over meerdere garages en schuren: ideaal voor klussers, hobbyisten, opslag, een bedrijf aan huis of het stallen van voertuigen en materieel. Het aangrenzende weiland, eveneens omheind en voorzien van stroomdraad, maakt deze plek perfect voor dierenliefhebbers of het houden van kleinvee of paarden. Deze woning heeft deels bestemming wonen en deels bestemming agrarisch.



***Kijk ook op: [www.groeze8a.nl](http://www.groeze8a.nl)***

## EEN EERSTE INDRUK

---

In het buitengebied van Beringe, omgeven door akkers en landerijen, ligt deze twee onder 1 kap woonboerderij op een groot perceel dat volledig omheind is. Je woont hier in alle vrijheid maar toch heb je burens op korte afstand. Binnen 5 autominuten rij je naar de dorpskern met een basisschool, restaurantjes en terrasjes en een gezellig café. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Panningen of Meijel. Dankzij de gunstige ligging bij de N275 zijn ook de snelwegen A67 en A2 snel bereikbaar waardoor steden als Eindhoven, Venlo en Roermond goed te bereiken zijn.





## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

---

Zoals het bij een boerderij betaamt, betreed je de woning via de achterdeur. Precies zoals het vroeger bedoeld was. Het terrein bereik je via een elektrisch te bedienen schuifpoort, waarna een klein hekje de directe achtertuin afsluit en zorgt voor een veilige, besloten entree.



### ALS JE BINNENKOMT

Binnenkomst is in de praktische bijkeuken: een fijne, functionele ruimte die perfect past bij het buitenleven. Hier is volop plaats voor een extra koelkast, vriezer of een ruime bergkast en garderobe. Dankzij de aanwezige wasbak en de separate toiletruimte kun je na het klussen of tuinieren gemakkelijk even opfrissen zonder het hele huis door te hoeven.

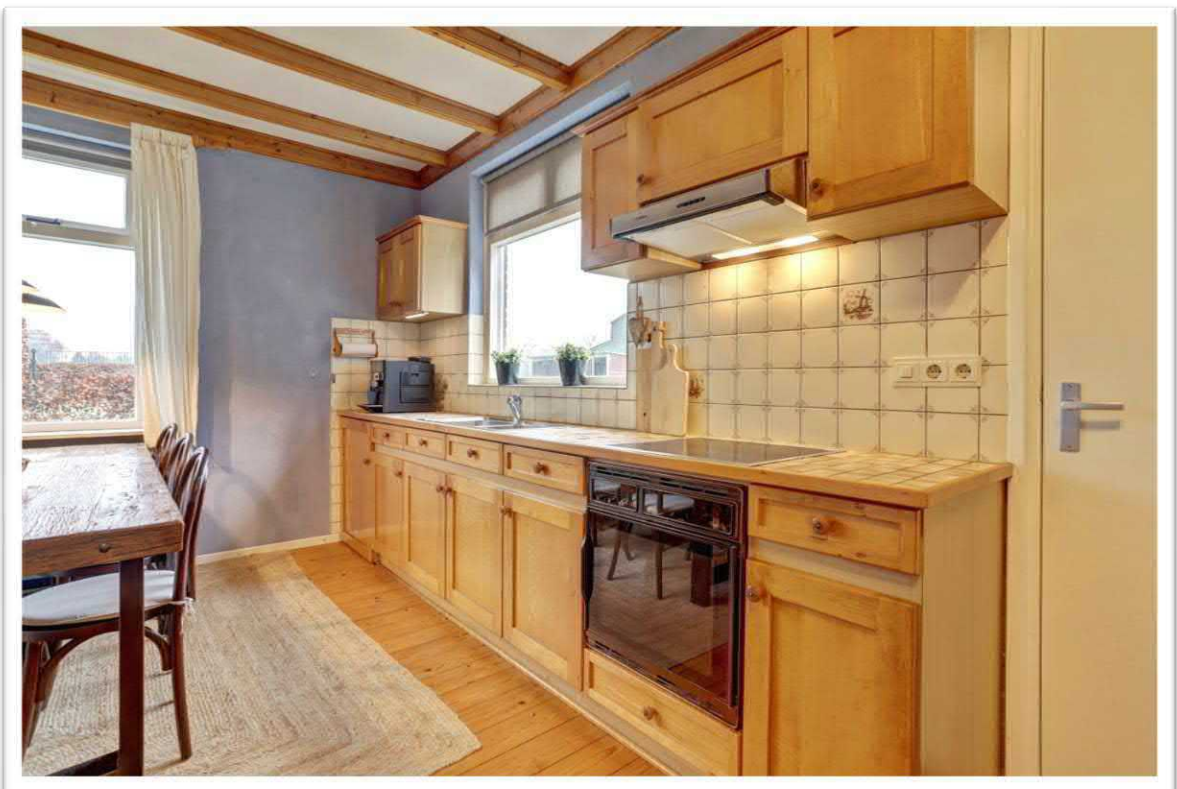
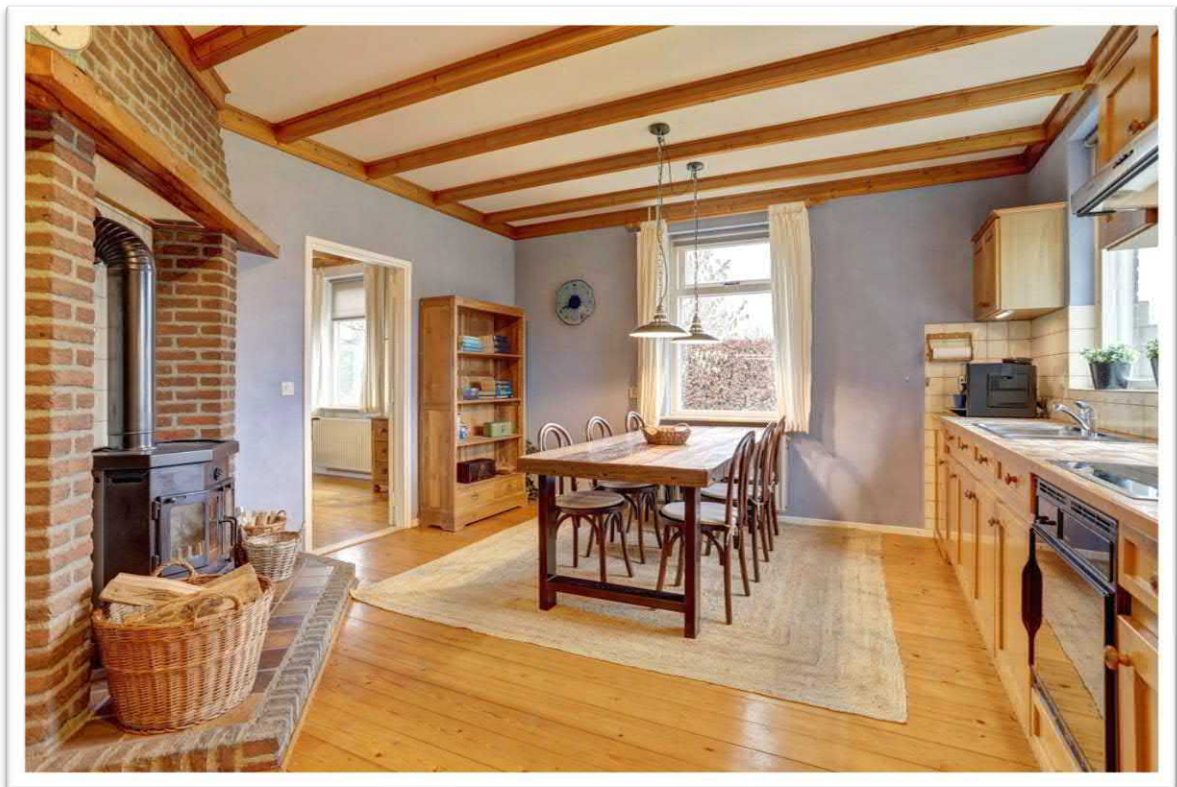




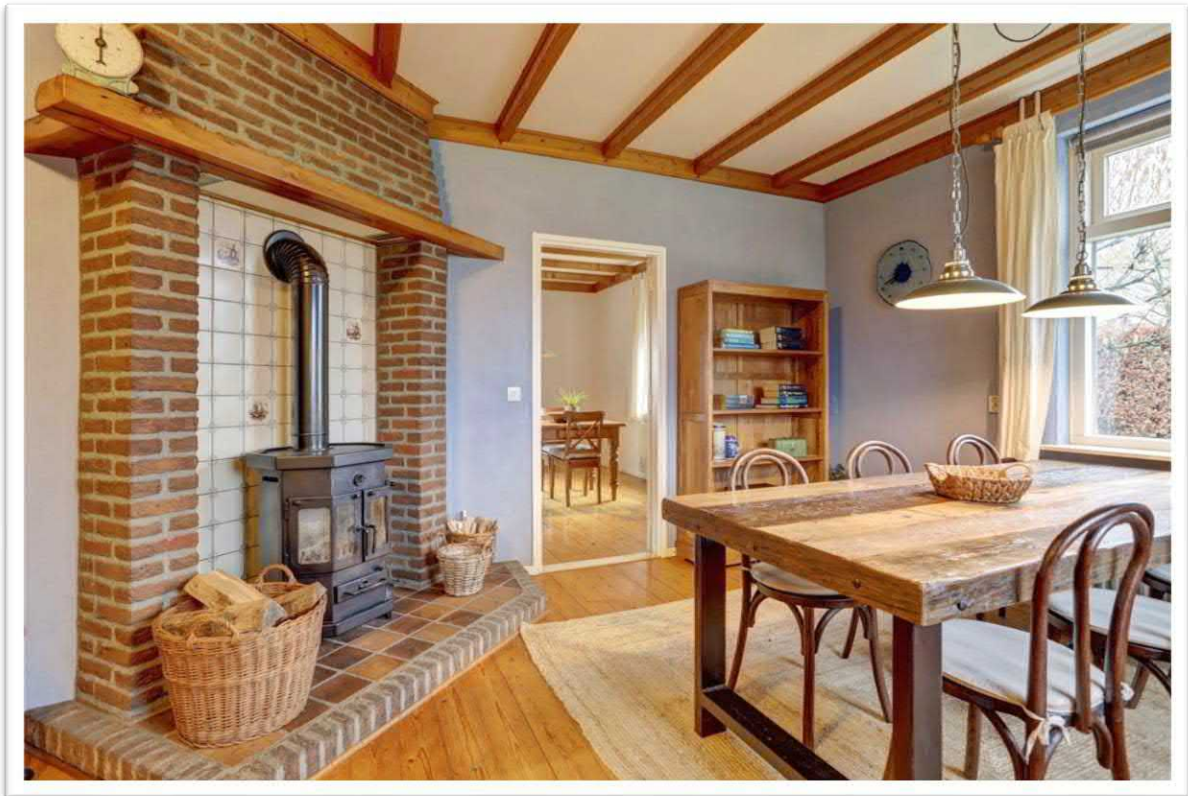
### KIJKJE IN DE KEUKEN

Vanuit de bijkeuken loop je door naar de keuken. Deze is goed onderhouden en functioneel, al biedt modernisatie ruimte om er helemaal je eigen draai aan te geven. De eikenhouten keukenkastjes zijn degelijk en tijdloos en het aanrechtblad met kleine tegeltjes is praktisch onverwoestbaar. Je kookt hier op een inductiekookplaat met vier zones en beschikt over een oven voor de dagelijkse maaltijden. Twee ramen geven uitzicht op de tuin en het eigen weiland. De houten vloer, het balkenplafond en de houtkachel met authentieke schouw zorgen voor dat echte, warme boerderijgevoel. Vanuit de keuken bereik je bovendien de ruime kelder: ideaal voor het opslaan van provisie, voorraad of wijn.

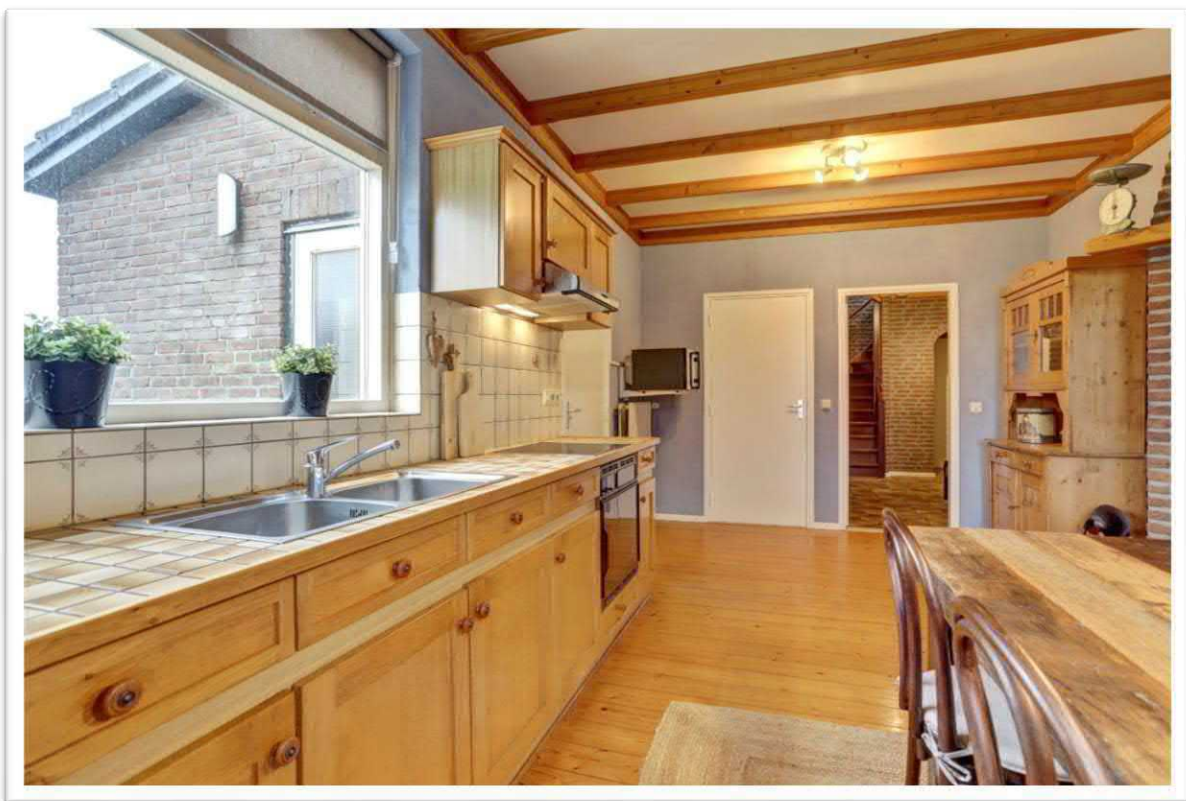




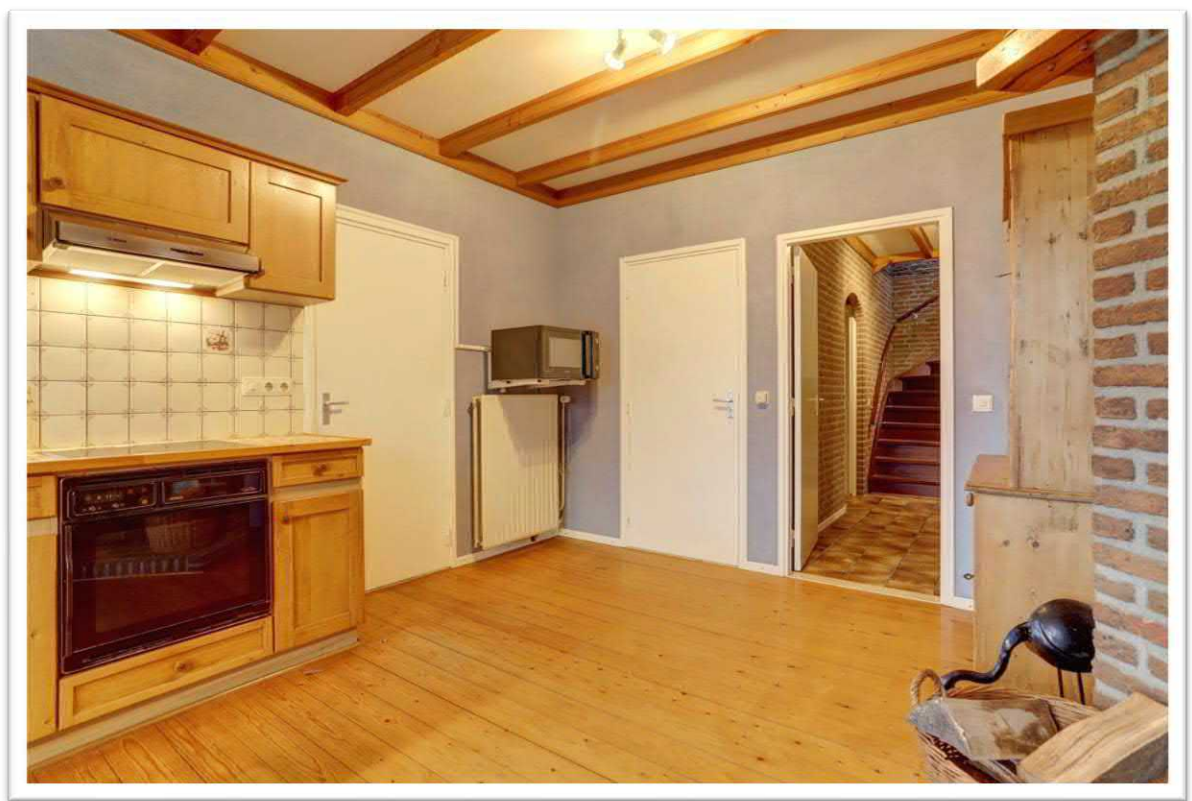
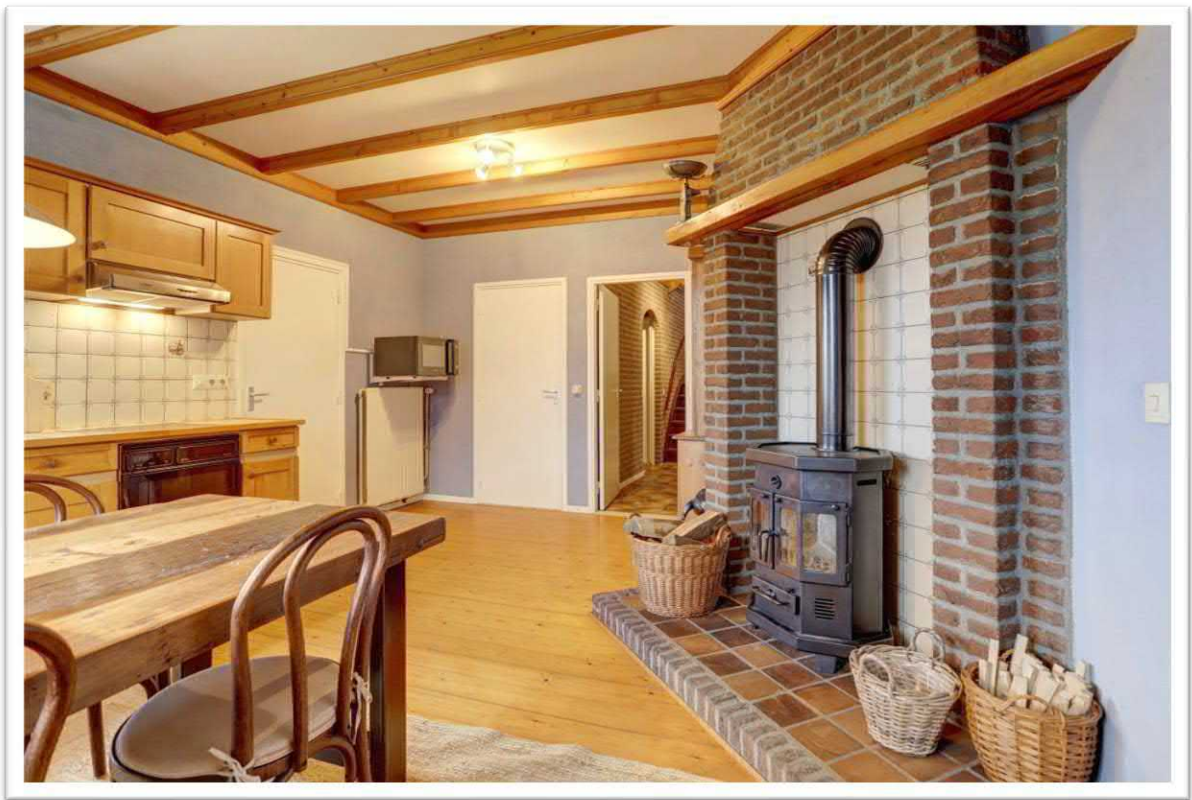










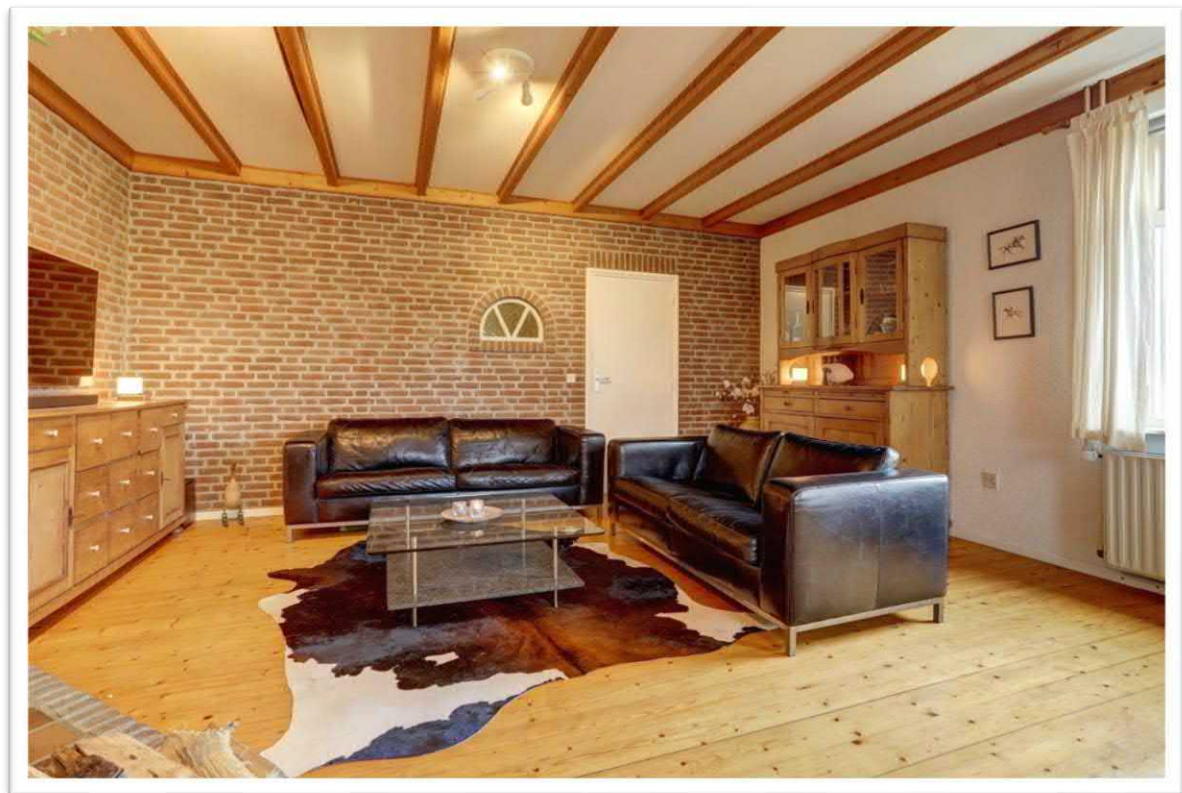
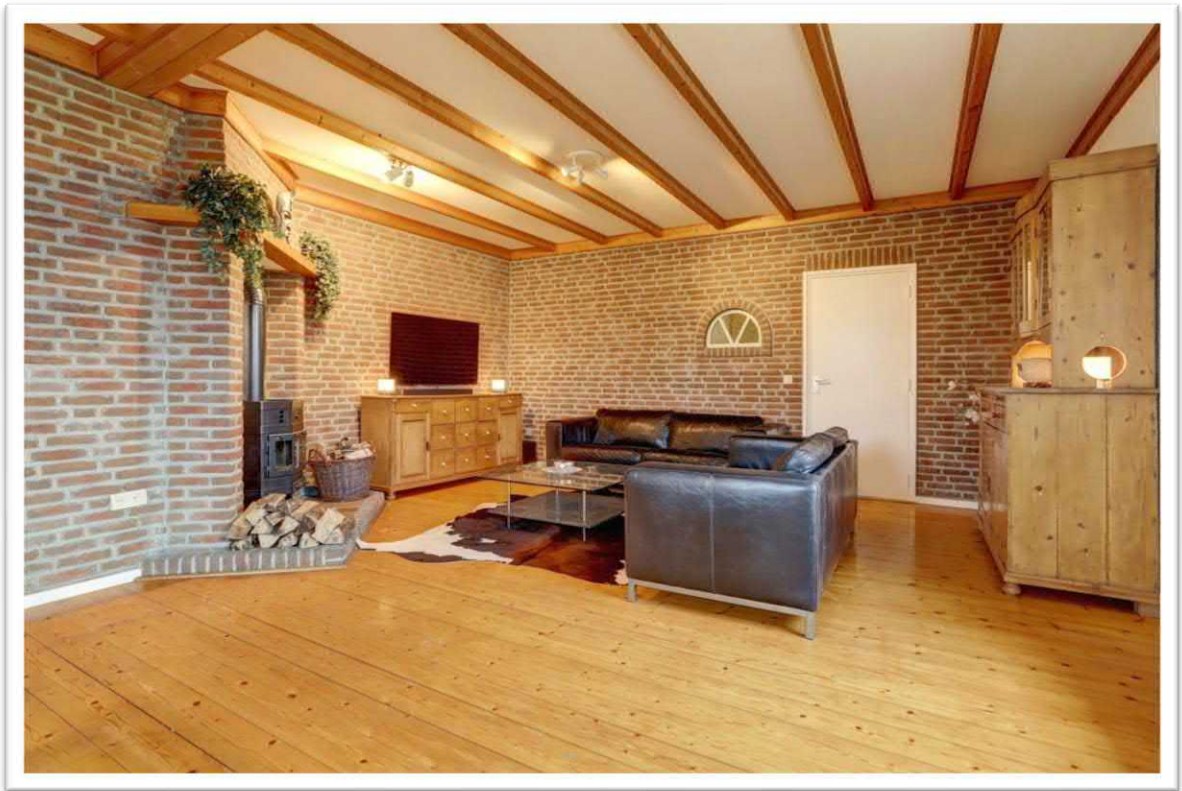


## IN DE WOONKAMER

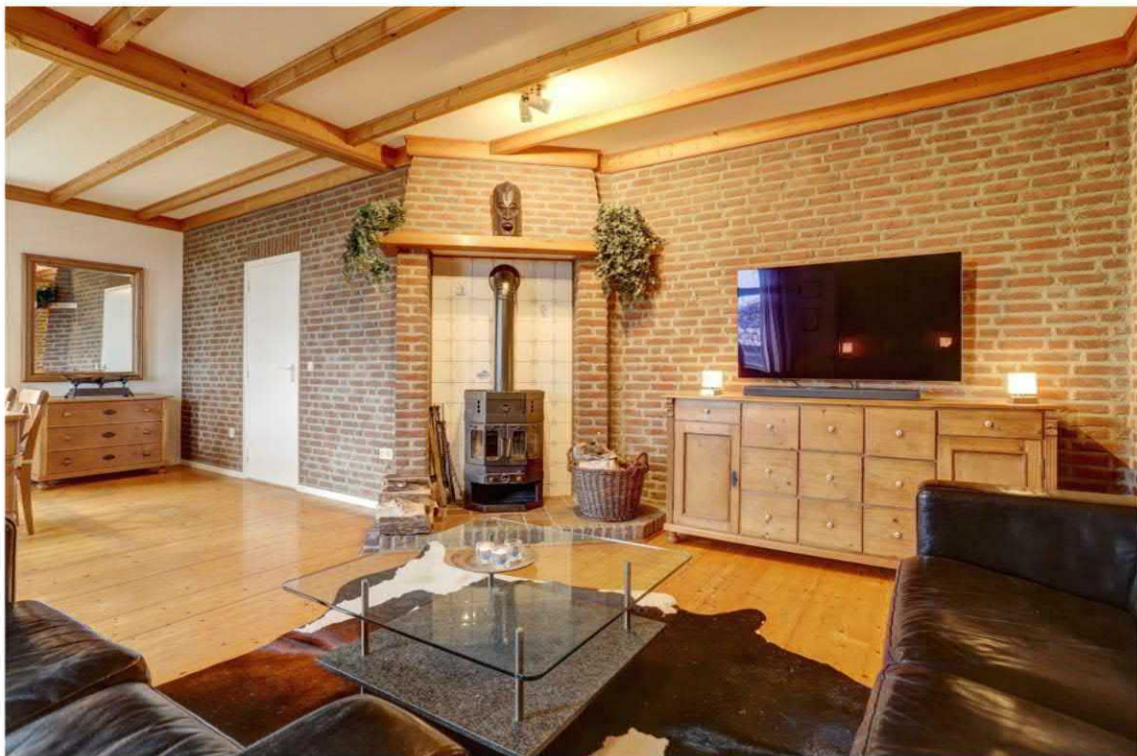
De woonkamer is royaal en licht met drie ramen en bovenlichten die op kiepstand kunnen voor frisse lucht. Hier is alle ruimte voor een comfortabele zithoek bij de houtkachel, een grote eettafel voor lange avonden met familie en vrienden of een speelhoek voor de kinderen. Een charmant detail is het halfronde raampje dat een speelse doorkijk naar de hal biedt. Ook hier versterken de houten vloeren, het balkenplafond en de muren van schoon metselwerk de karakteristieke, landelijke sfeer.







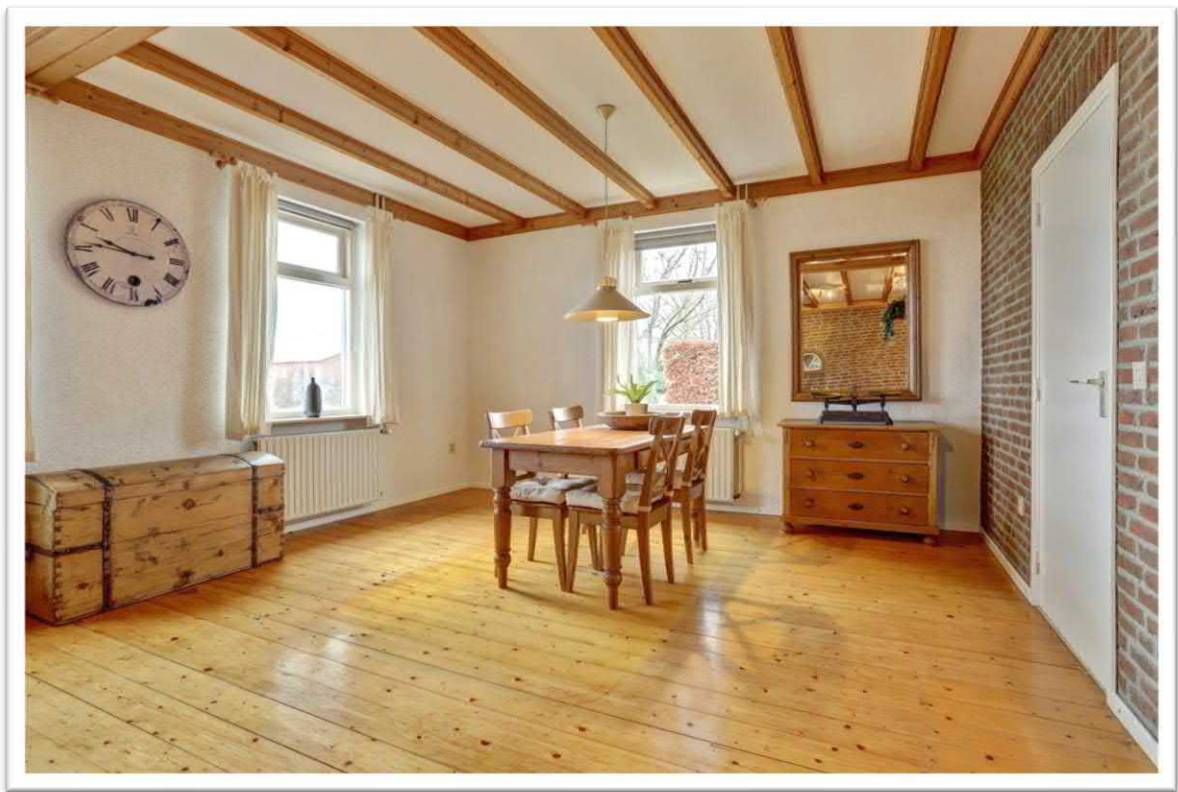




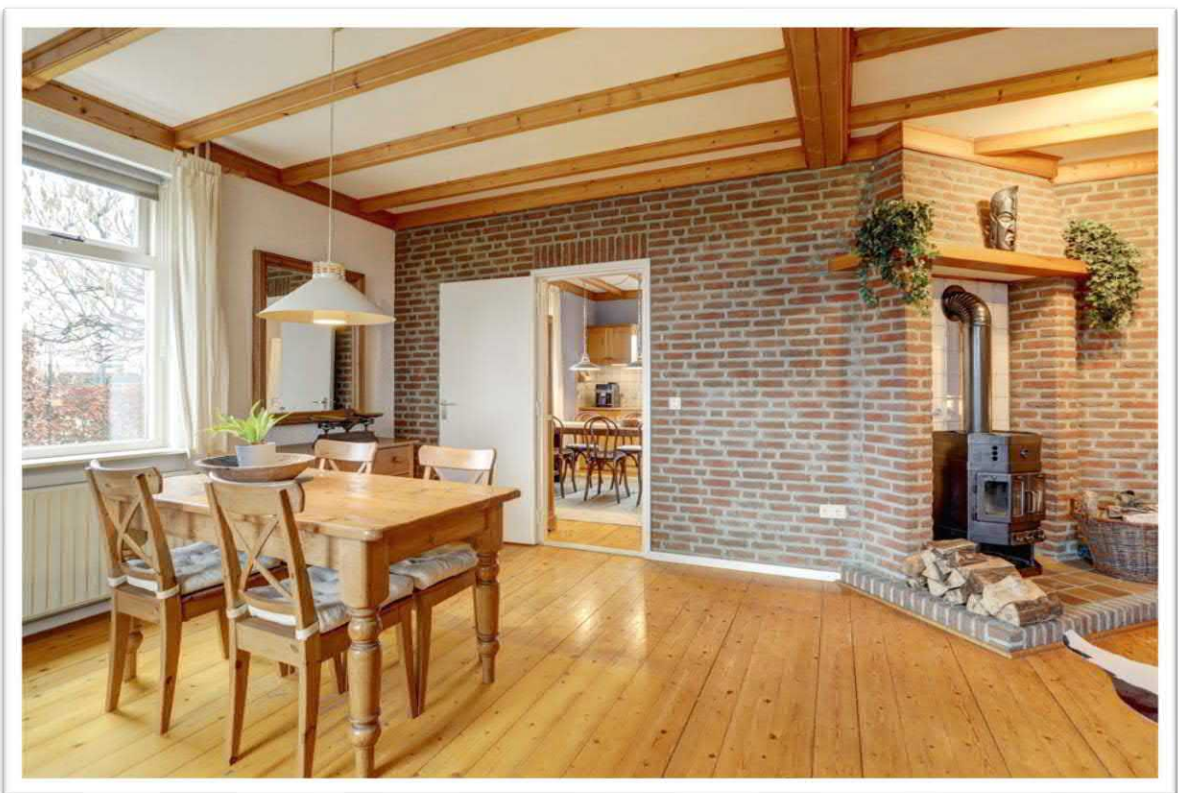


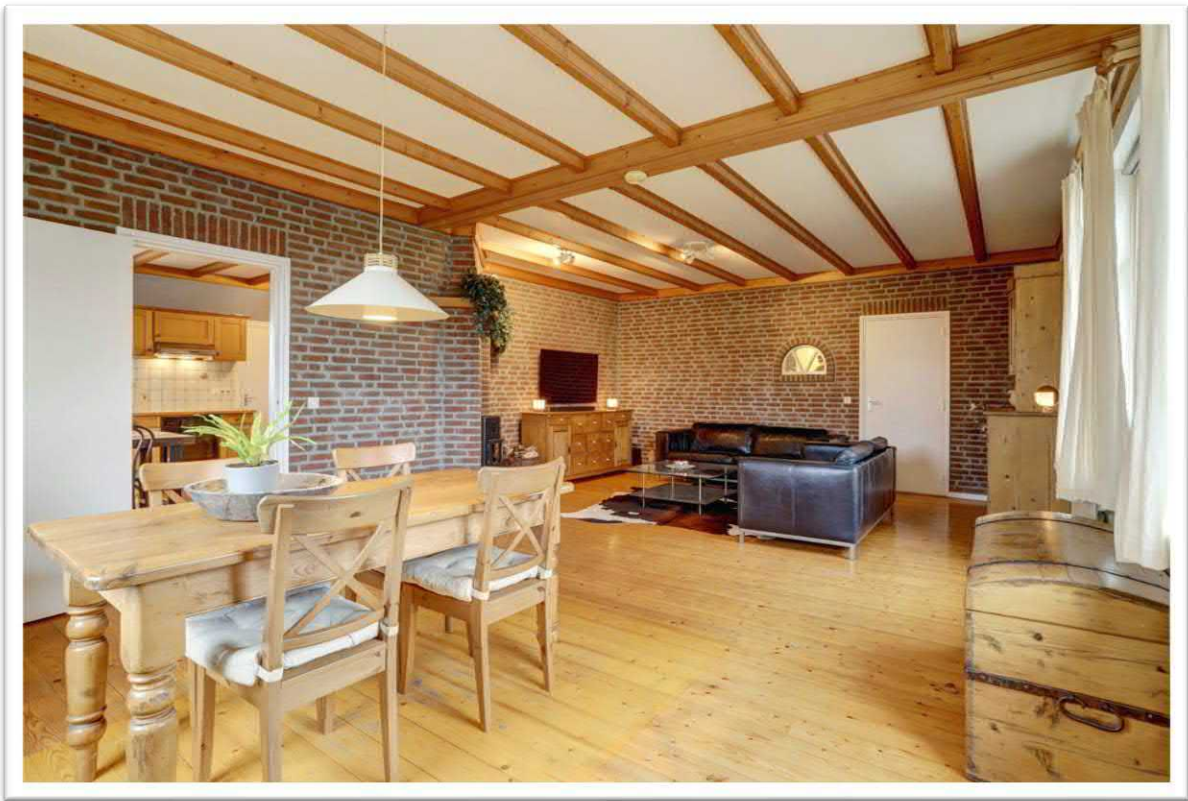








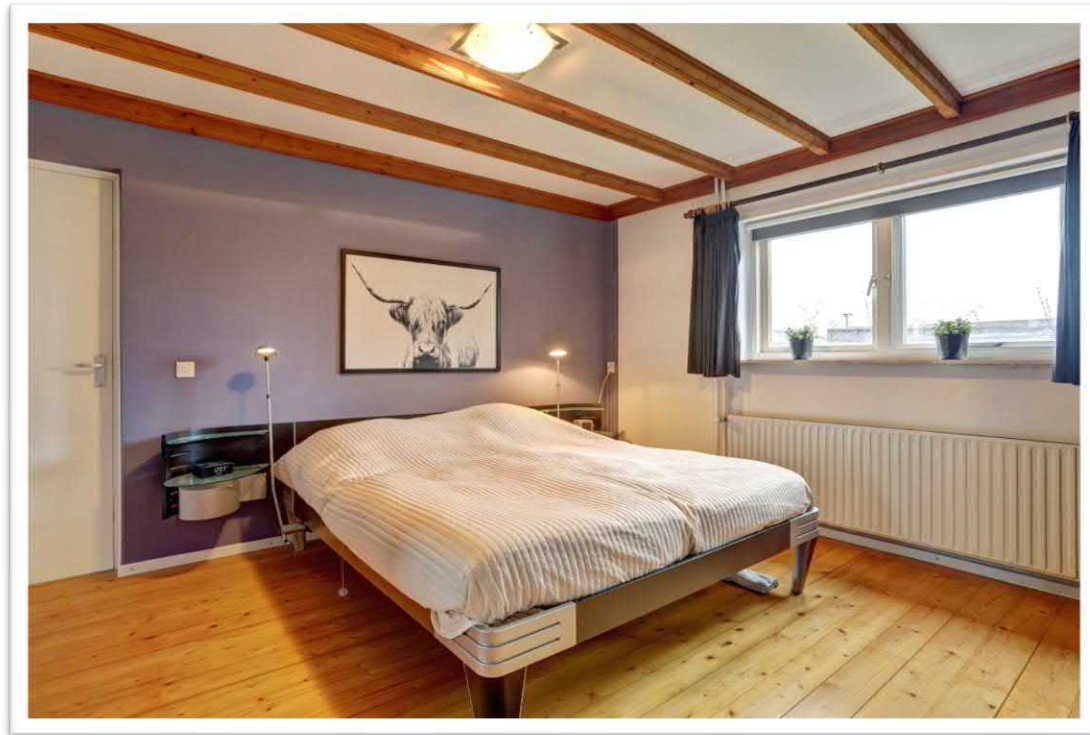


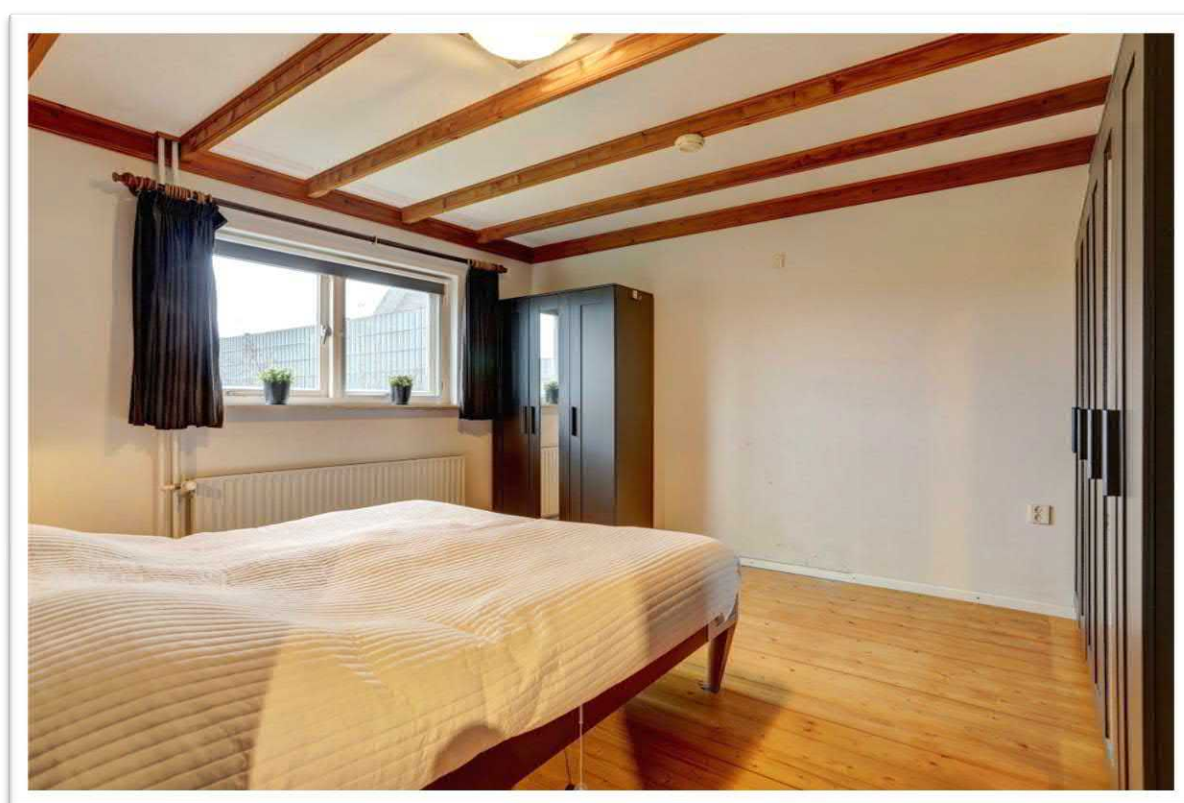




### (SLAAP)KAMERS

Op de begane grond bevinden zich daarnaast nog twee (slaap)kamers. Beide kamers zijn voorzien van een raam, houten vloeren en balkenplafond en daardoor veelzijdig in gebruik: als slaapkamer, thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of extra berging.









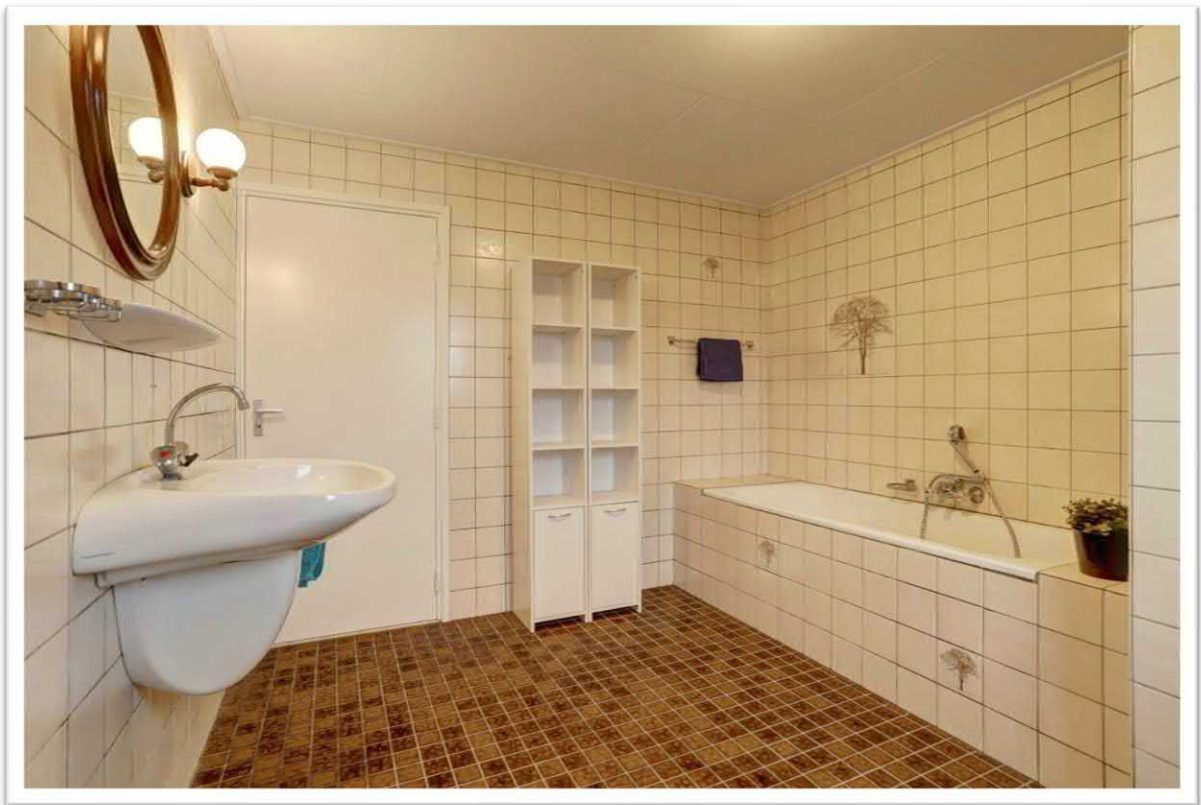
### BEKIJK DE BADKAMER

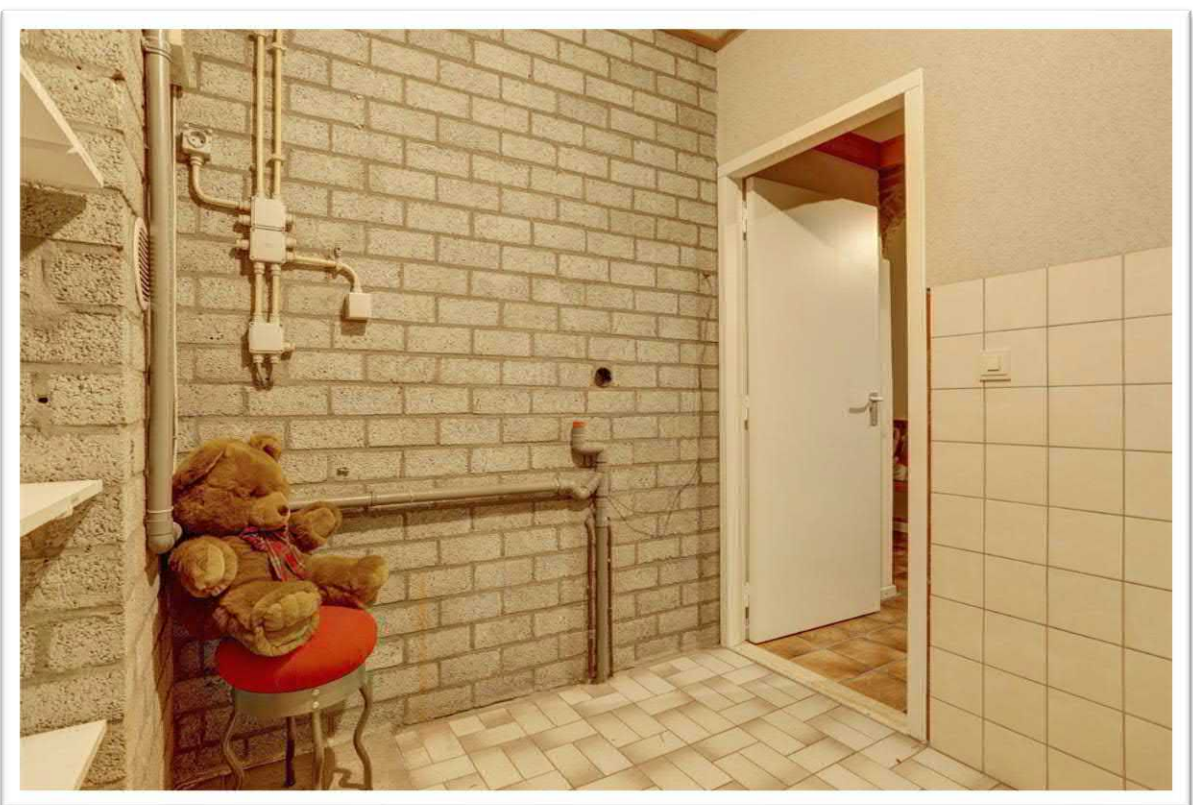
De badkamer ligt eveneens op de begane grond. Deze is netjes en functioneel, maar biedt de mogelijkheid om naar eigen smaak te moderniseren. Je beschikt hier over zowel een douche als een ligbad, een wastafel en een toilet. De afwerking met lichte wandtegels en donkere vloertegeltjes geeft de ruimte een neutrale uitstraling.

Tot slot is er nog een aparte wasruimte met de witgoedopstelling en een praktische trapkast voor extra opslag. Samen maken deze ruimtes de begane grond compleet: comfortabel, karaktervol en helemaal ingericht op het gemak van het dagelijks leven in het buitengebied.











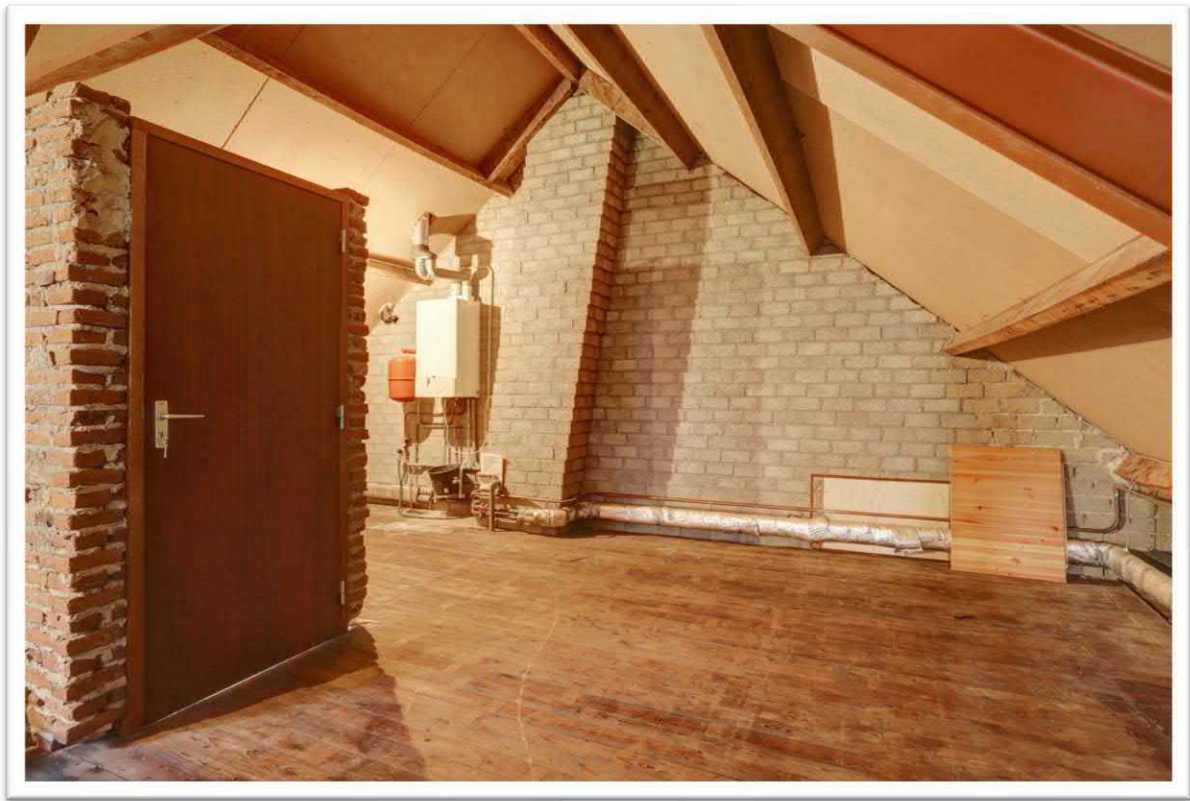
## GA JE MEE NAAR BOVEN?

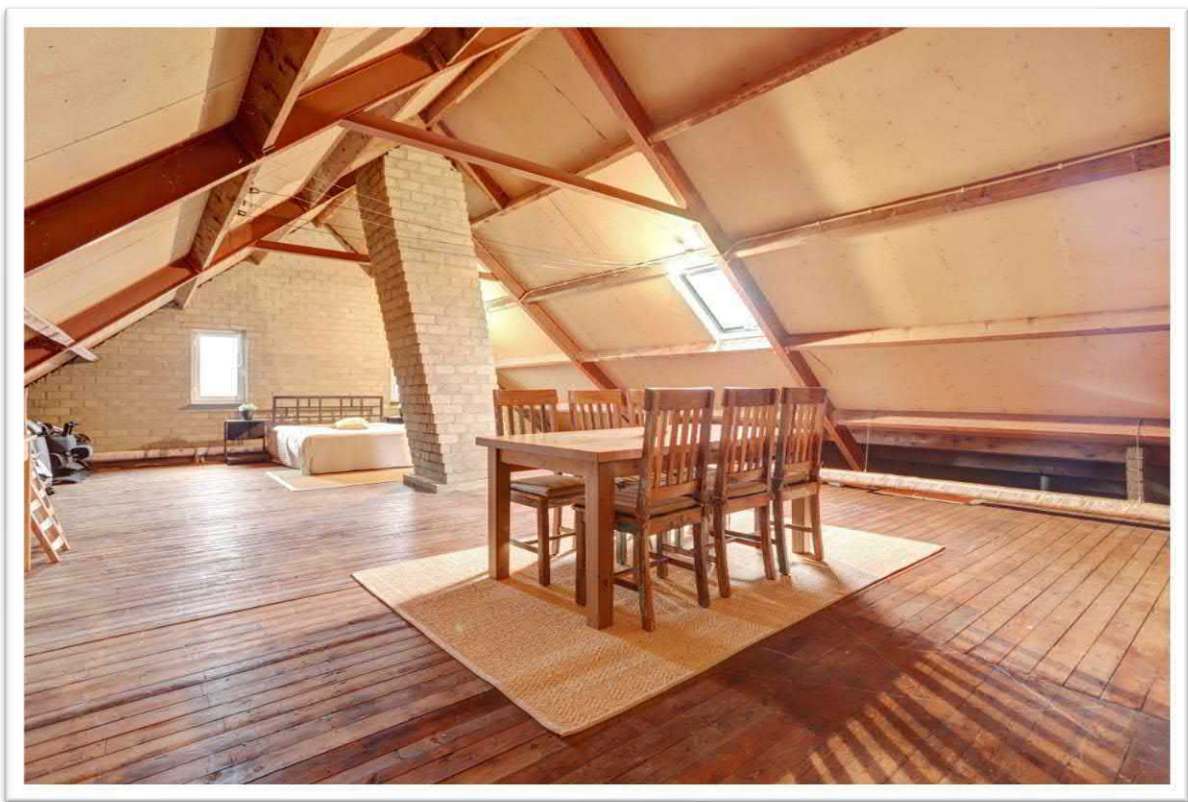
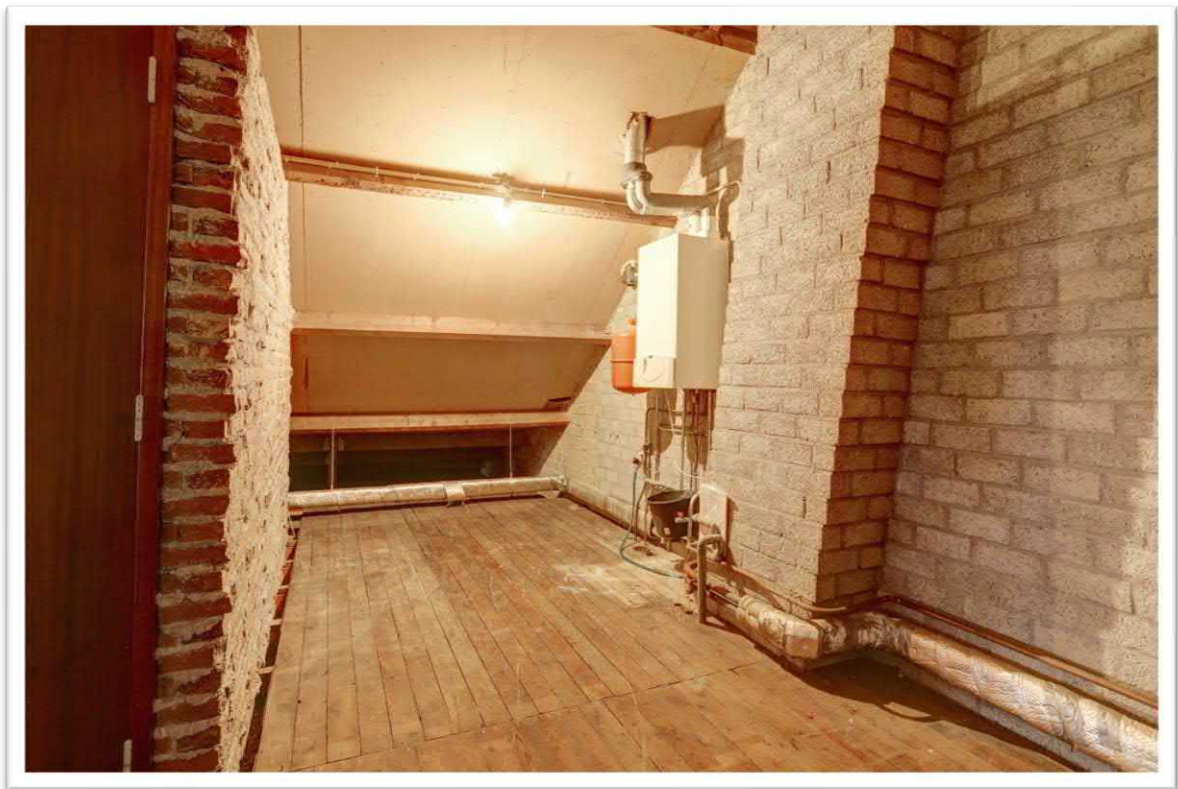
---

Via een vaste trap bereik je de bovenverdieping, een verdieping die momenteel fungeert als een open en inspirerende ruimte vol mogelijkheden. Hier heb je als nieuwe eigenaar de vrijheid om de indeling volledig naar eigen wens en woonbehoefte vorm te geven.

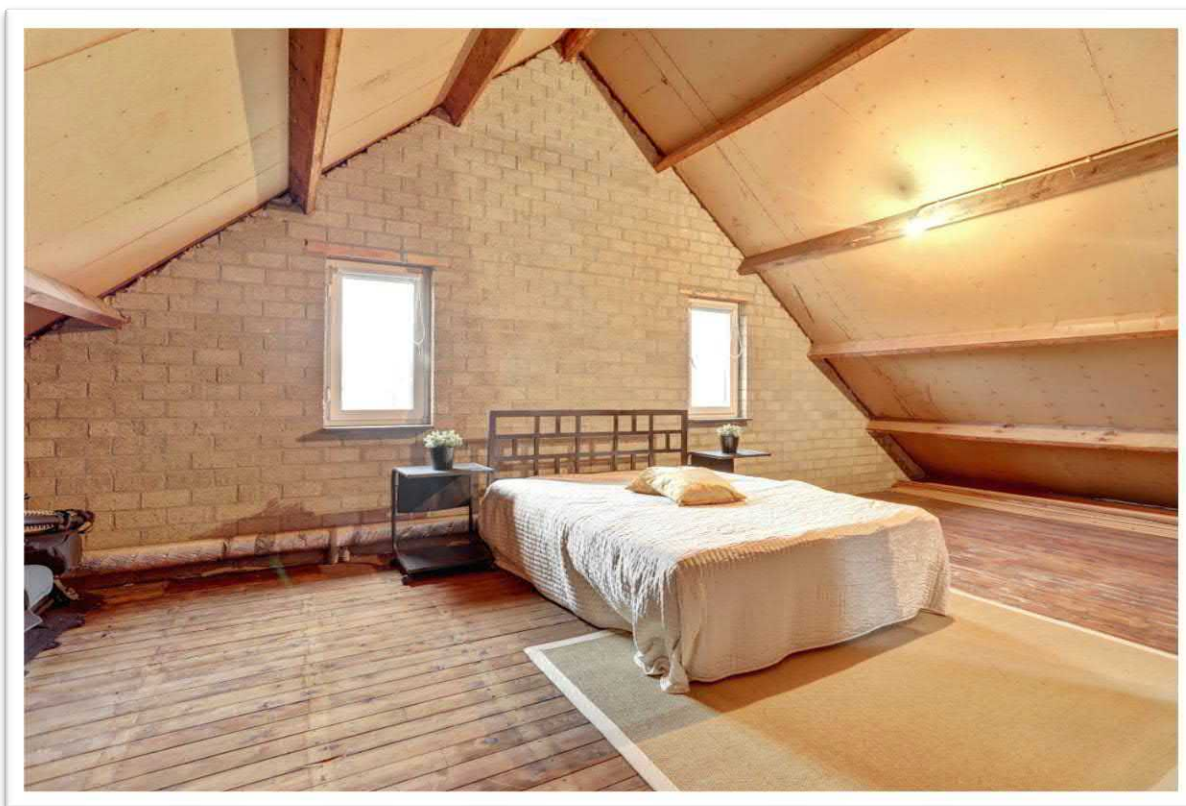
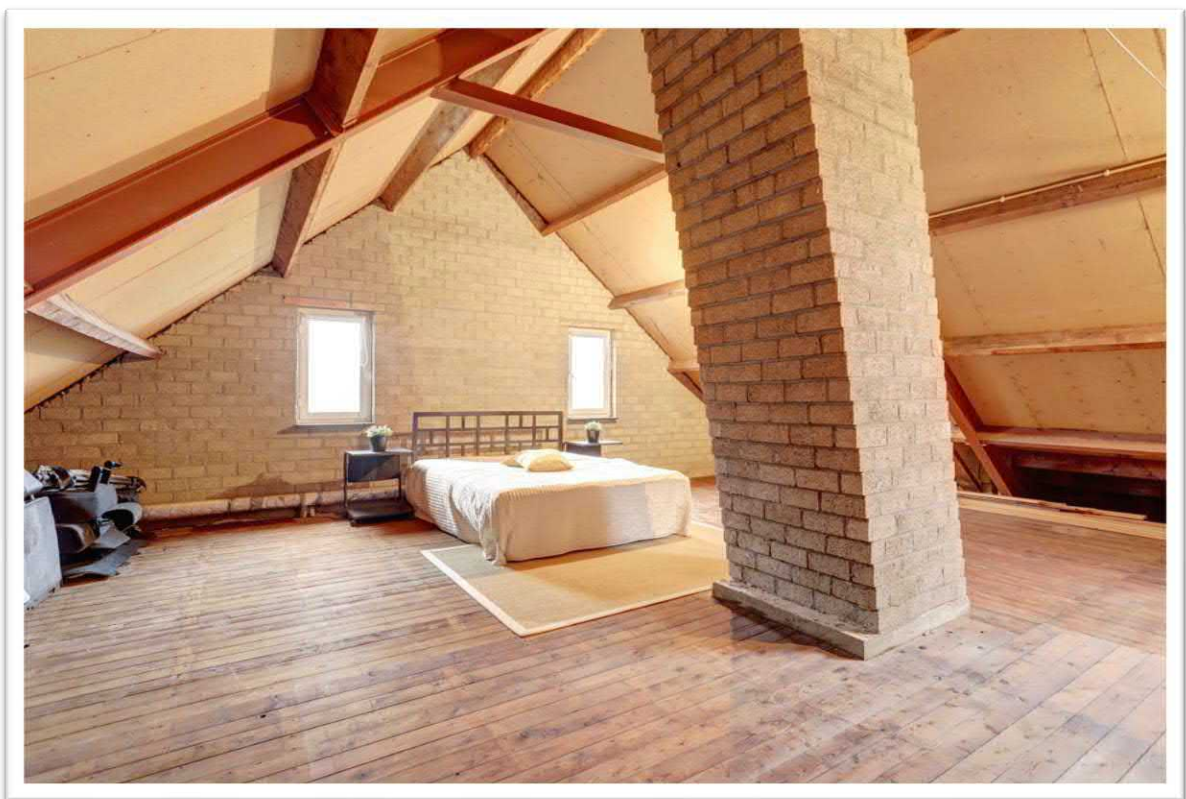
Dankzij twee draairamen en een dakraam valt er prettig daglicht naar binnen en voelt de ruimte verrassend licht en ruim aan. Met het royale oppervlak kun je hier moeiteloos meerdere extra slaapkamers realiseren, ideaal voor een groeiend gezin of logés. Ook het creëren van een tweede badkamer behoort tot de mogelijkheden. Door eventueel dakkapellen toe te voegen vergroot je niet alleen het woonoppervlak, maar ook het comfort en de lichtinval.

Of je nu kiest voor extra slaapkamers, een thuiswerkplek, hobbyruimte, sportruimte of een combinatie hiervan: deze verdieping is een blanco canvas dat je volledig kunt afstemmen op jouw wensen. Zo groeit de woning eenvoudig met je mee en maak je er echt jouw eigen plek van.

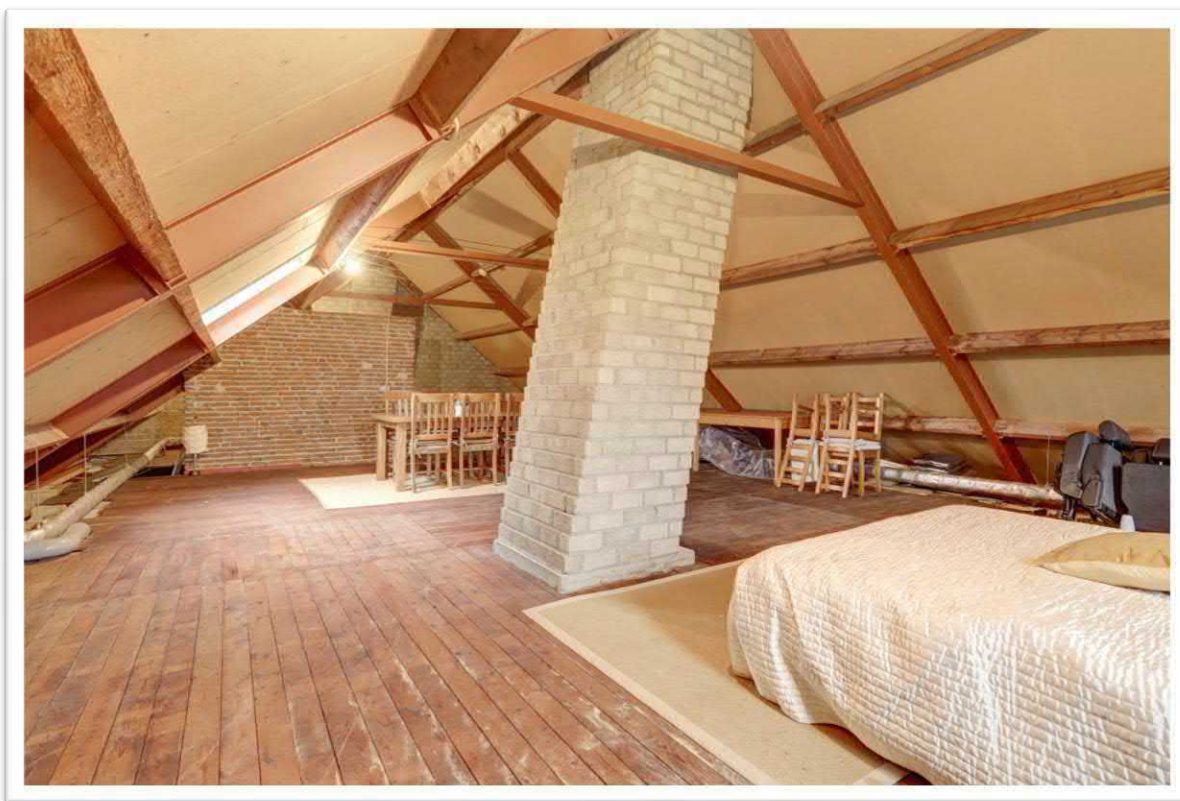
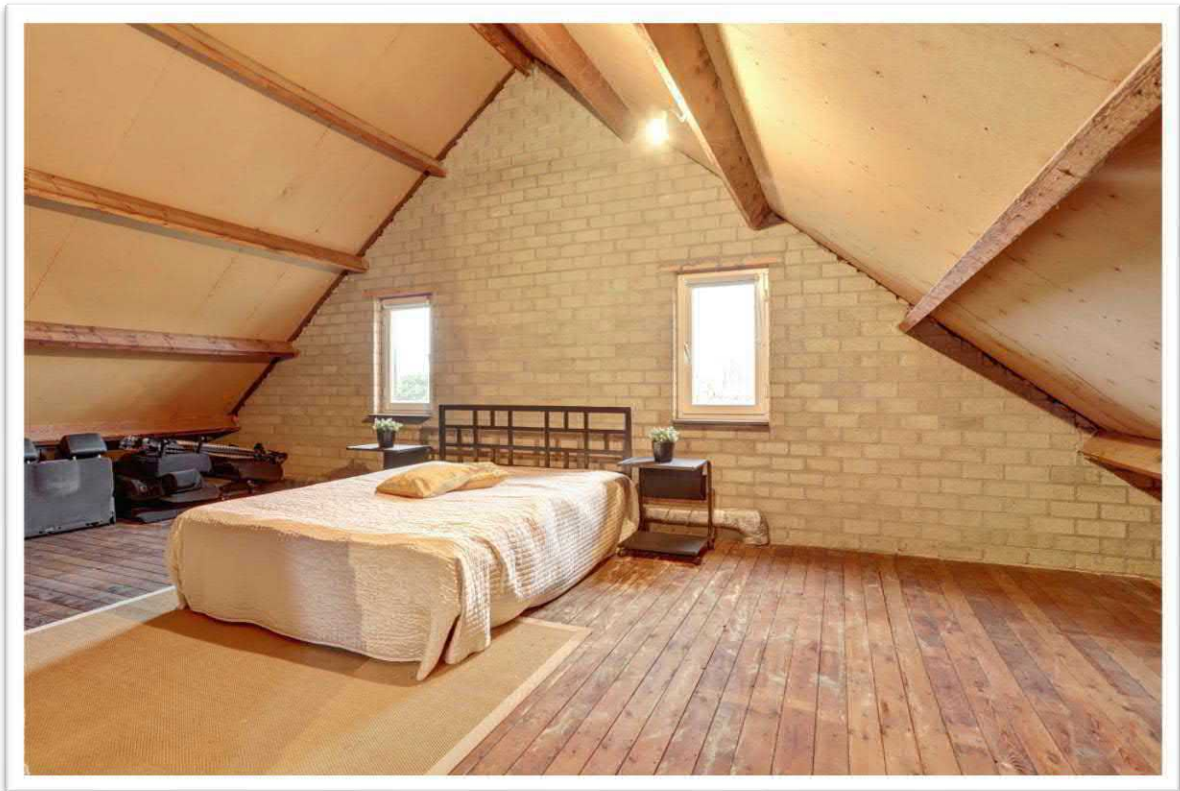




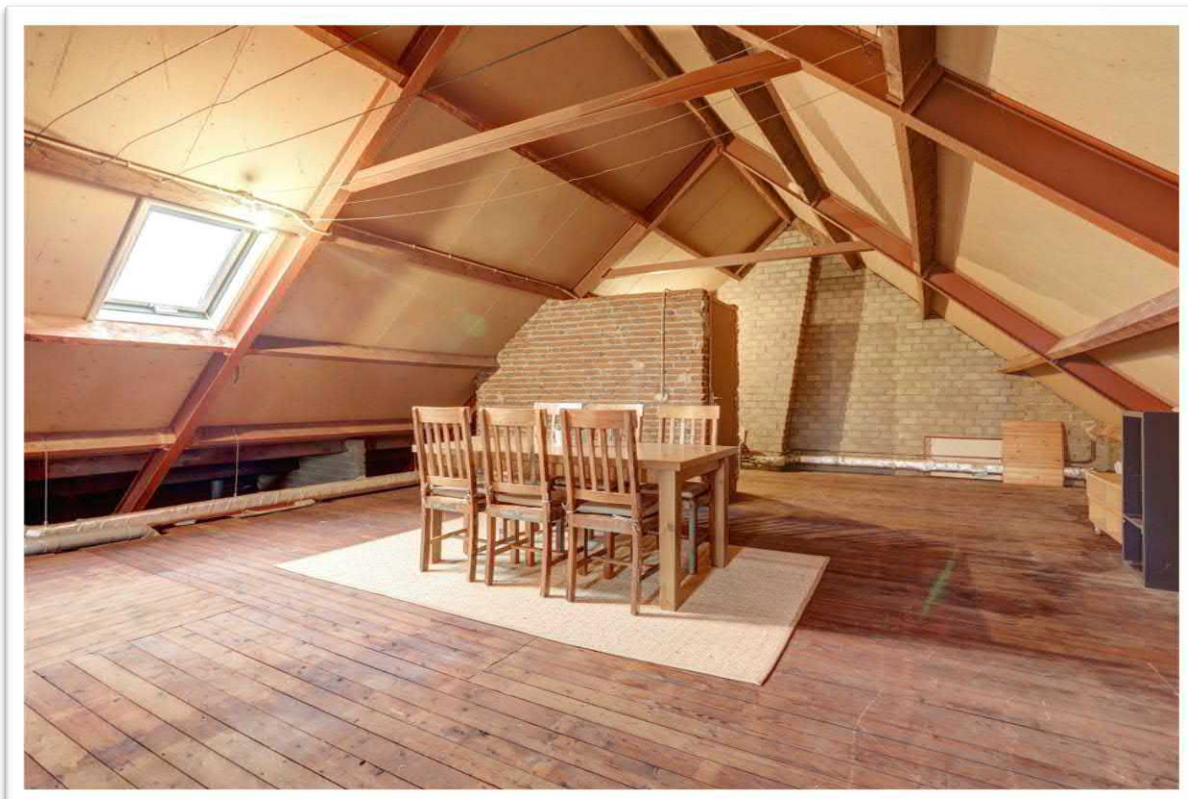
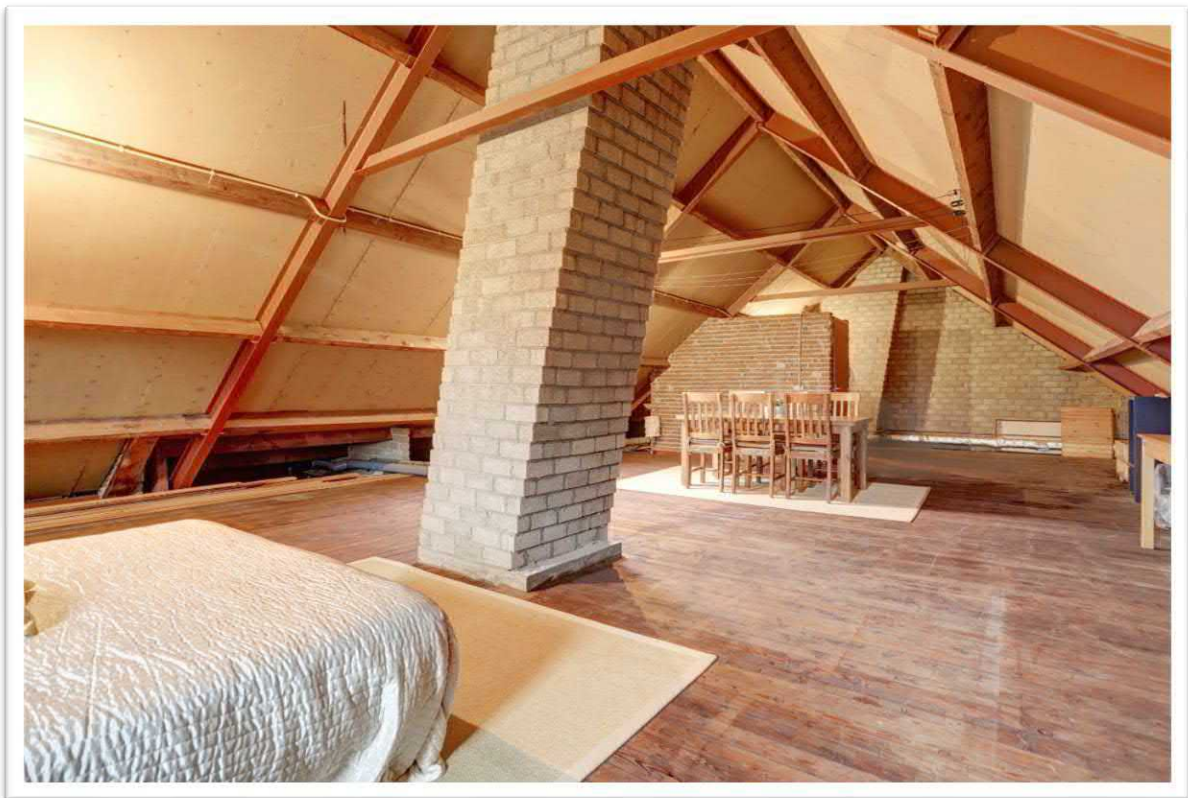


















## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

Buiten begint het genieten direct achter de woning. Aansluitend aan de boerderij ligt een fijn terras gesitueerd naast de gevel en voorzien van twee glazen wanden. Hierdoor zit je heerlijk beschermt tegen wind en kun je al vroeg in het voorjaar comfortabel buiten zitten met uitzicht op het groen en de rust van het buitengebied. Het tuingedeelte direct achter de woning is omheind en afsluitbaar met een poortje. Dit maakt het een veilige en overzichtelijke plek waar (kleine) kinderen of huisdieren vrij kunnen spelen.

Naast de woning loopt een brede oprit van kiezelstenen die niet alleen zorgt voor een landelijke uitstraling maar ook volop parkeerruimte biedt. De oprit voert door naar de twee grote buitengebouwen. Het gehele terrein is rondom afgesloten met een hekwerk van gaas en stroomdraad en bereikbaar via een elektrisch te bedienen stalen schuifpoort, praktisch en veilig.

Het linker bijgebouw is zeer veelzijdig en opgedeeld in meerdere functionele ruimtes. Tegen de buitenzijde bevindt zich eerst een hondenhok. Vervolgens kom je bij een berging met schuifdeur, ideaal voor gereedschap, fietsen of opslag. Daarna volgen vier garages/schuren. De eerste garage beschikt over een smeerput en een elektrisch bedienbare kantelpoort, perfect voor sleutelaars of het onderhoud van voertuigen. Ook de tweede garage is voorzien van een smeerput. In de derde en vierde ruimte vind je onder andere houtopslag en kleinere hokken. Alle compartimenten zijn uitgerust met houten schuifdeuren wat het geheel een authentieke, agrarische uitstraling geeft. Deze schuur biedt daarmee volop mogelijkheden: van het houden van dieren en het realiseren van stallen tot klussen, opslag of zelfs het starten van een bedrijf aan huis waarvoor veel opslag en buitenruimte nodig is.

Het tweede gebouw is eenvoudiger van opzet, maar minstens zo praktisch. Dit bestaat uit één grote open ruimte met vier houten schuifdeuren. Ideaal voor het droog en veilig stallen van auto's, machines, aanhangers of ander materieel.

Het omliggende weiland loopt in een L-vorm om de schuren heen wat het terrein extra functioneel maakt. Hierdoor kun je in de schuren eenvoudig een inlooptal en dierenverblijven creëren. Dankzij meerdere sproeipunten, aangesloten op een grondwaterpomp, is het weiland in droge periodes gemakkelijk te beregenen en blijft het grasland in goede conditie.

Helemaal achterin het weiland staat een hoogspanningsmast. Hiervoor geldt een recht van overpad waar een jaarlijkse, kleine financiële vergoeding tegenover staat.







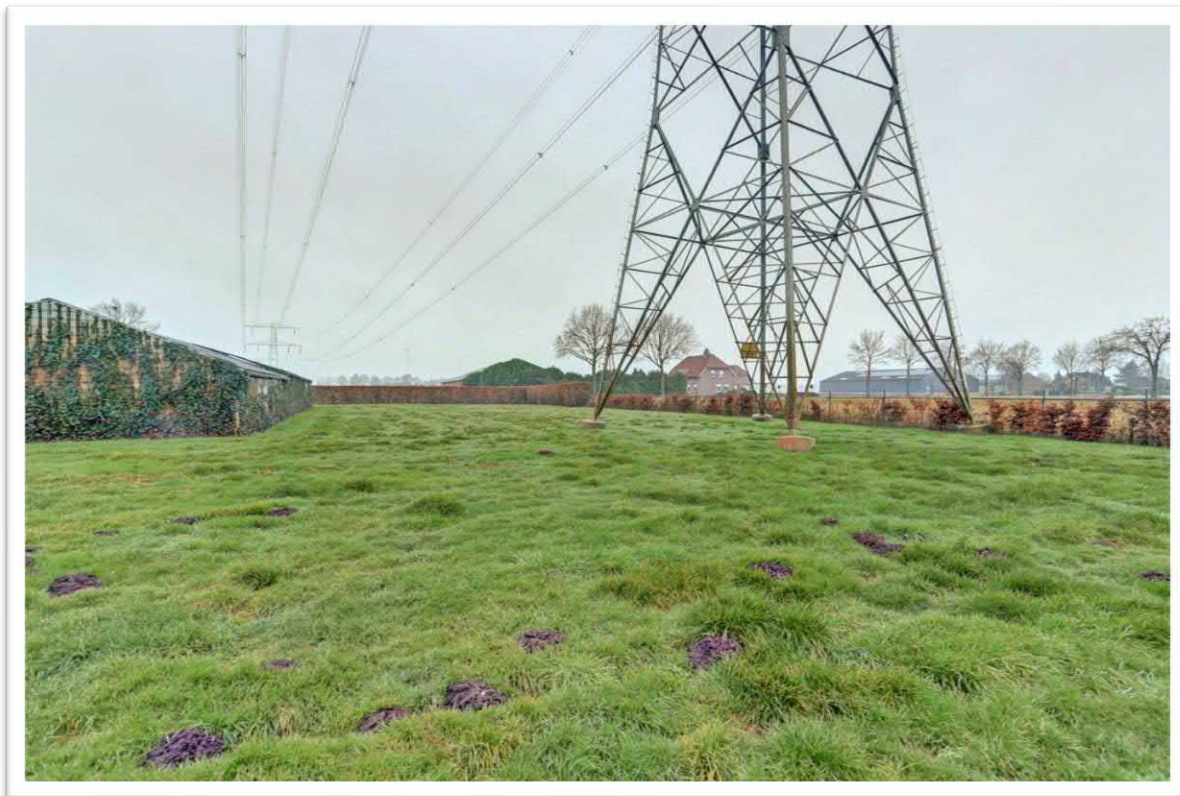
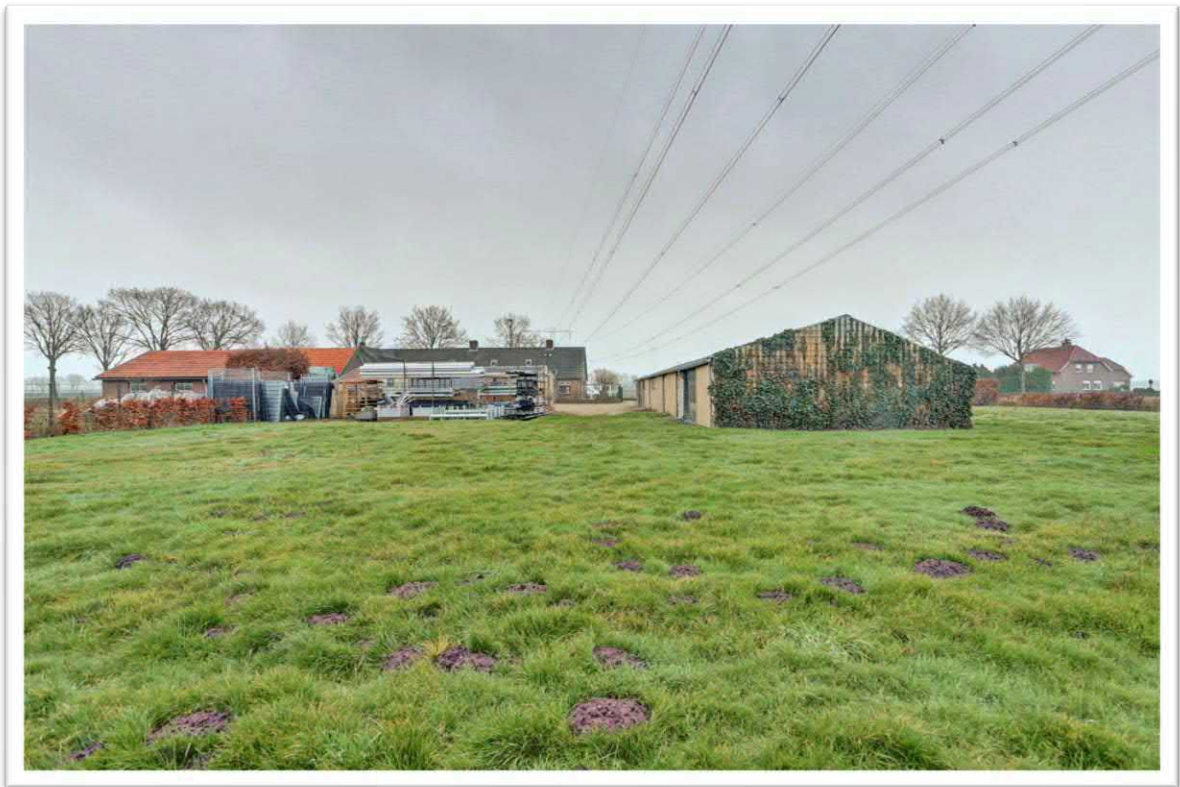








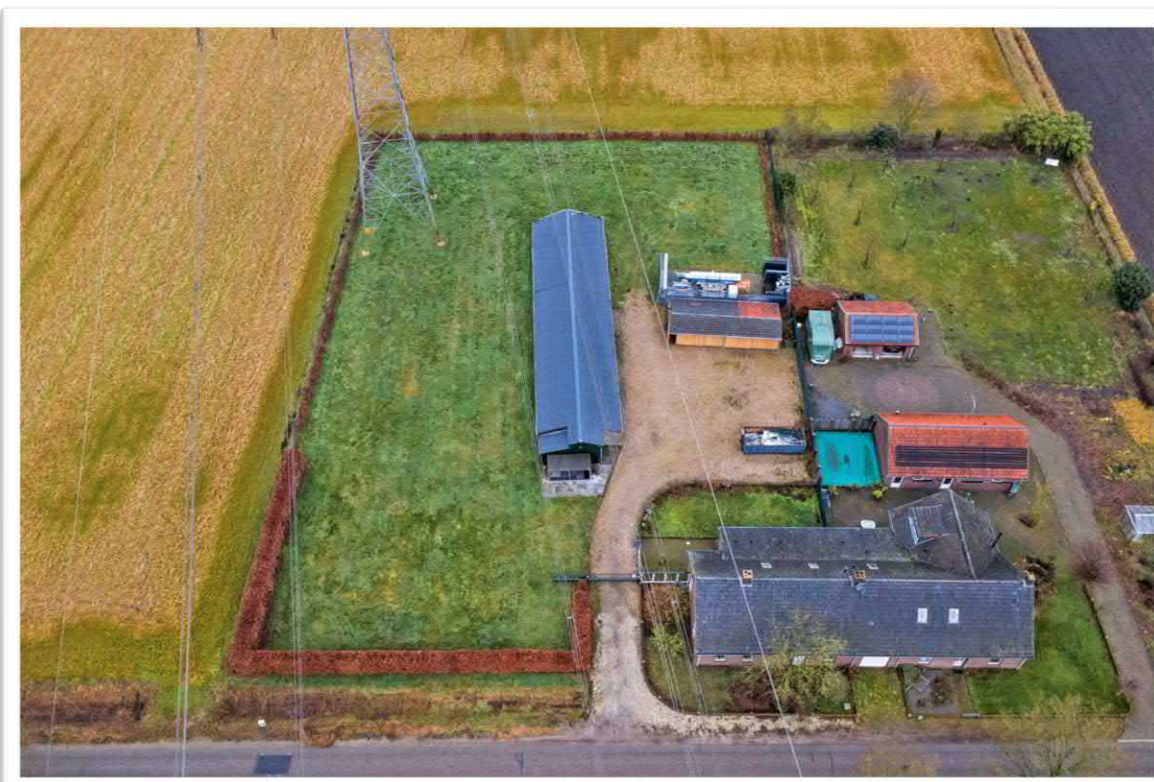
















## WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

---

### AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaardingsdatum wordt gecommuniceerd in de dataroom van Eerlijk Bieden.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**  
Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

### ENERGIELABEL:

De woning beschikt over energielabel D

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. Hoewel de woning op sommige punten gemoderniseerd zou mogen worden is alles netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

De woning is voorzien van dakisolatie en wordt verwarmd via een CV-ketel. \_\_\_\_\_

### NUTSVOORZIENINGEN:

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

### 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.

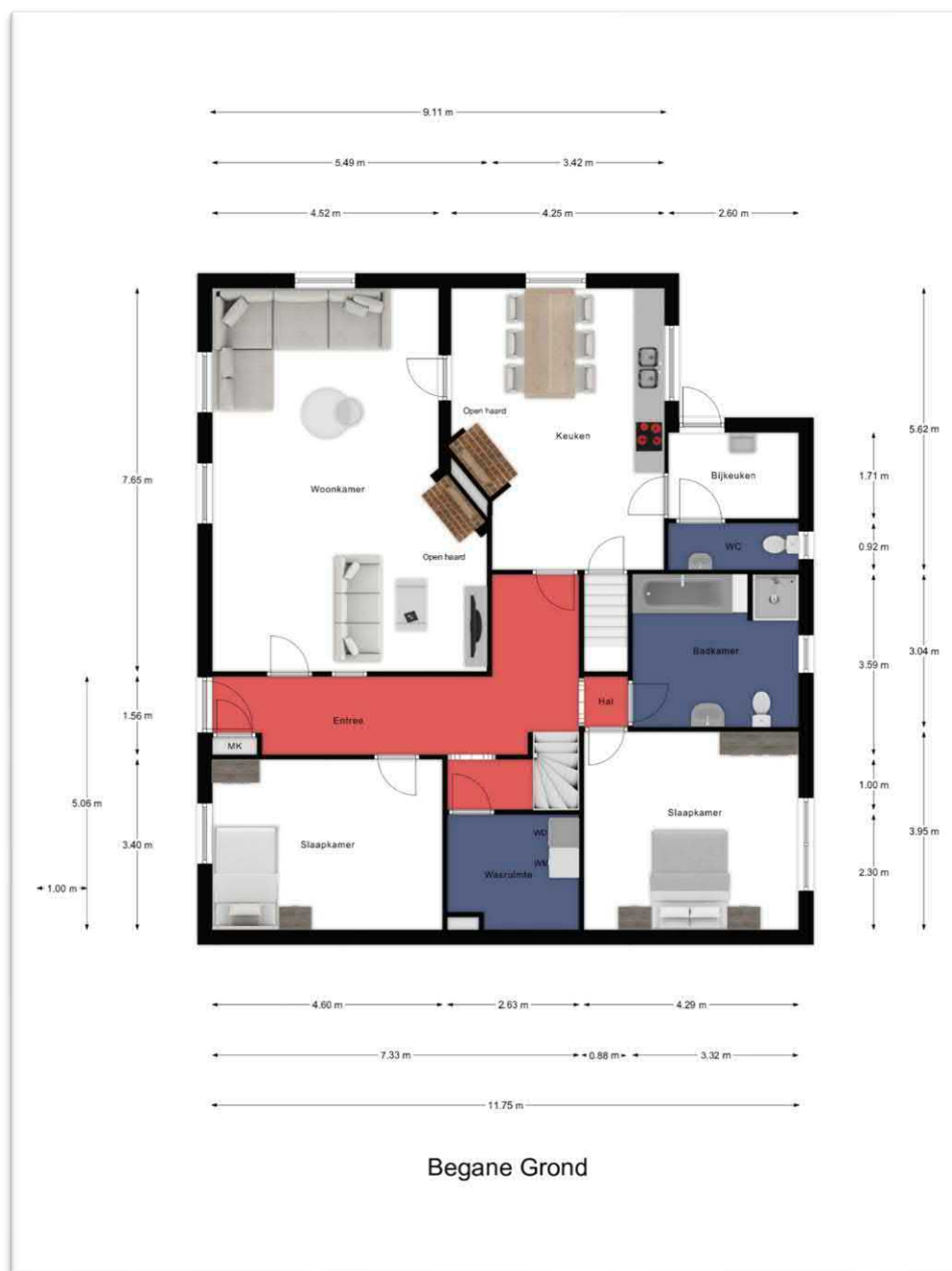
### MAATGEVING:

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.



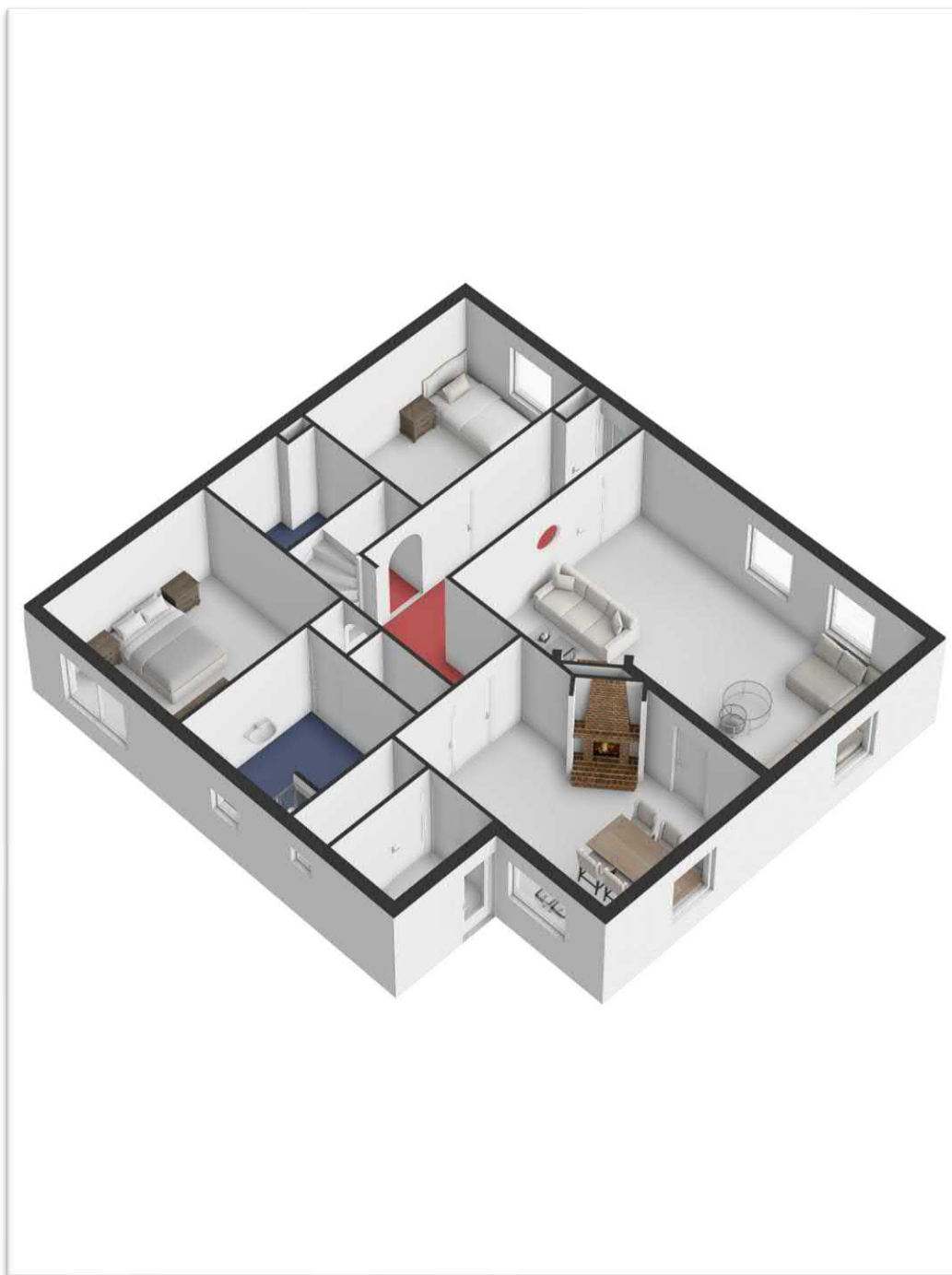
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Begane Grond

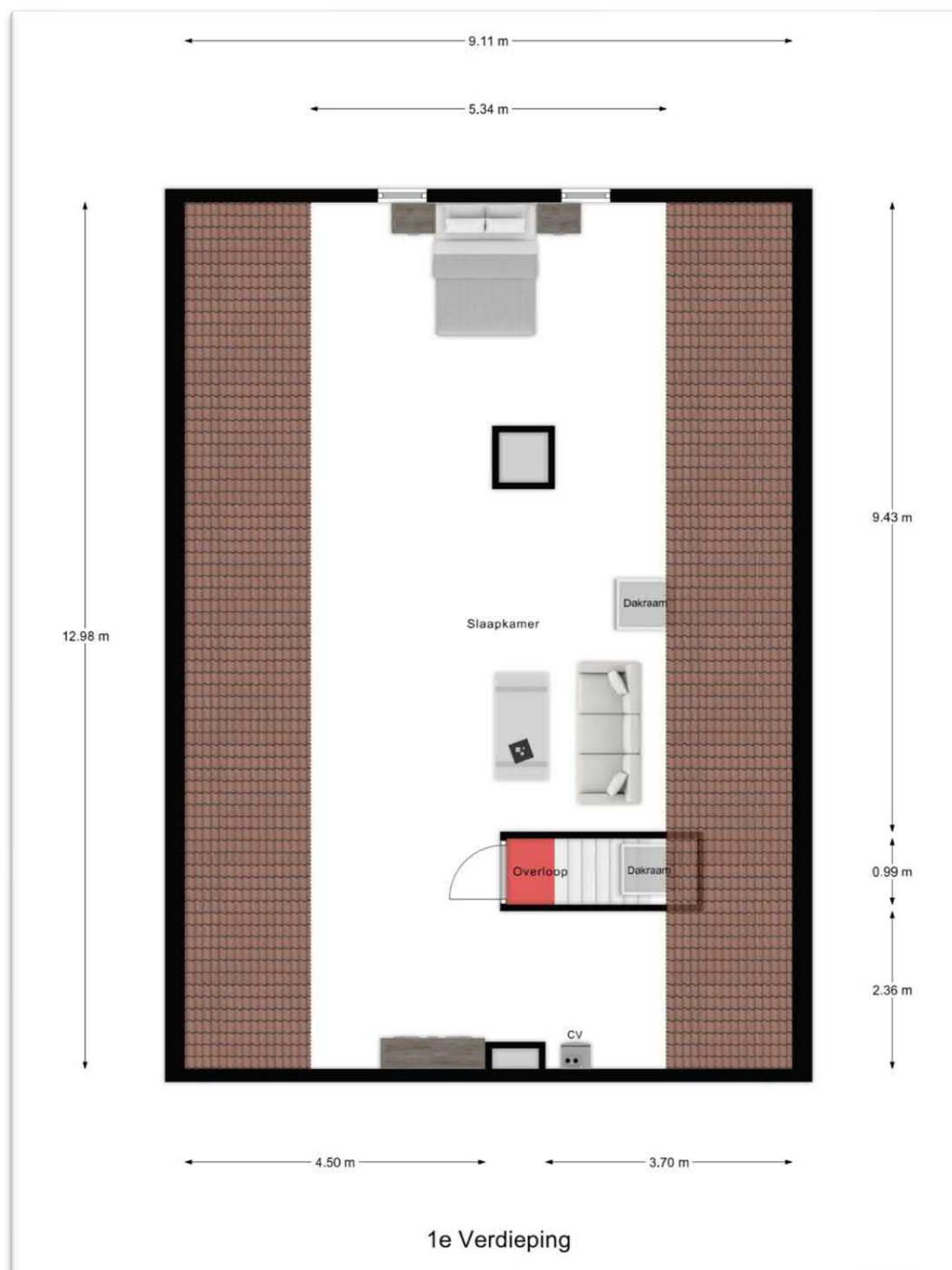
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

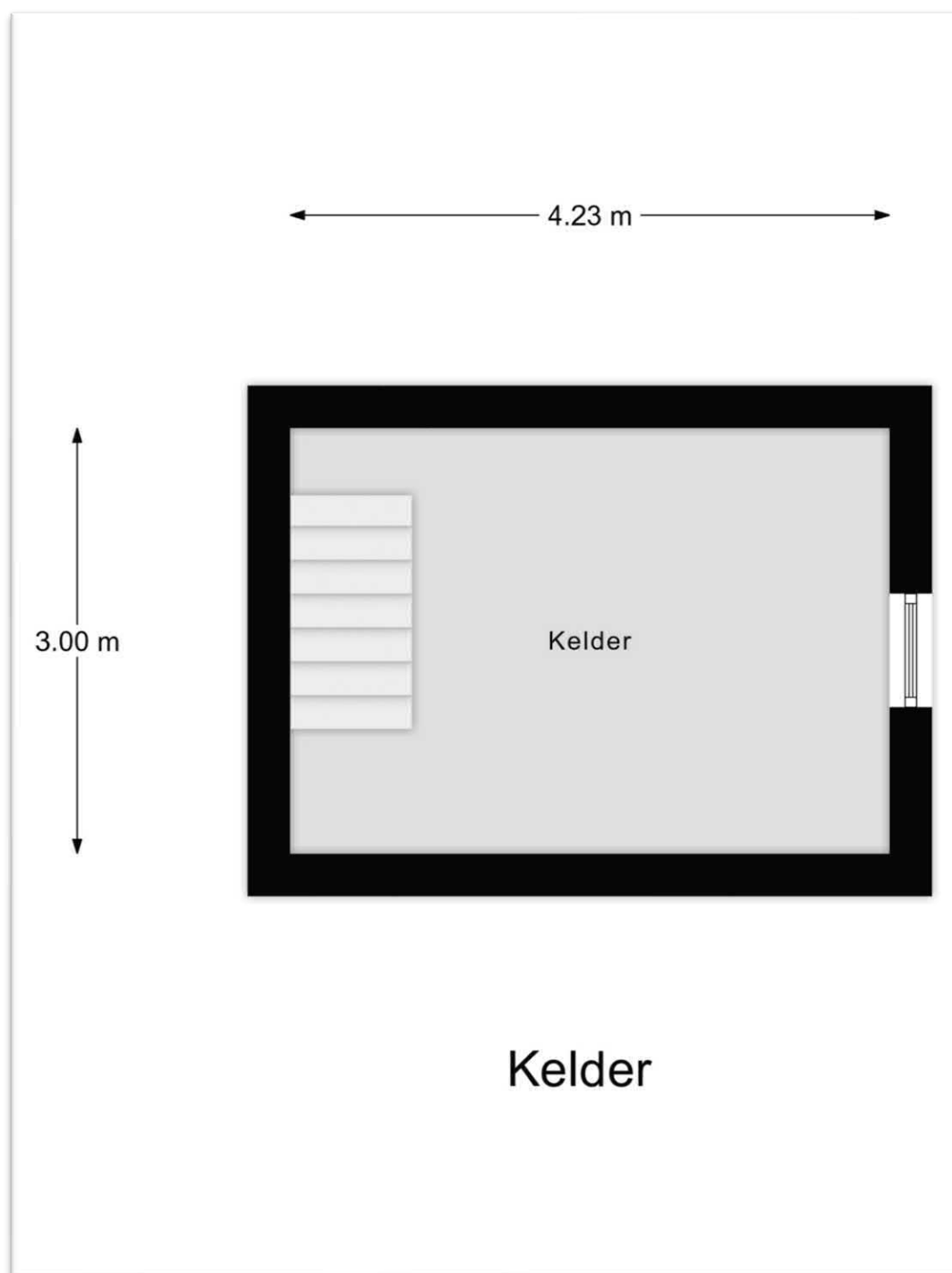
---





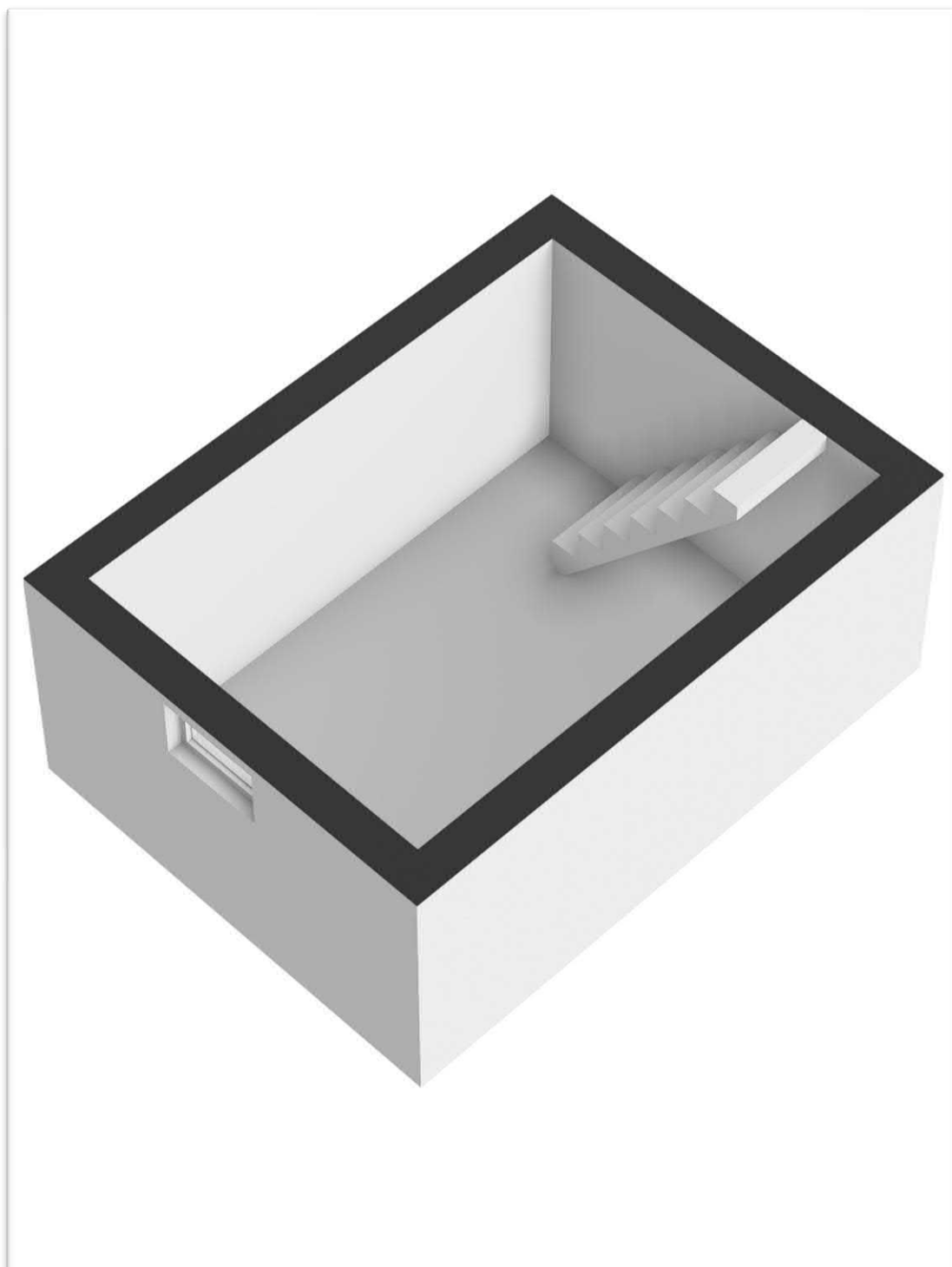
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



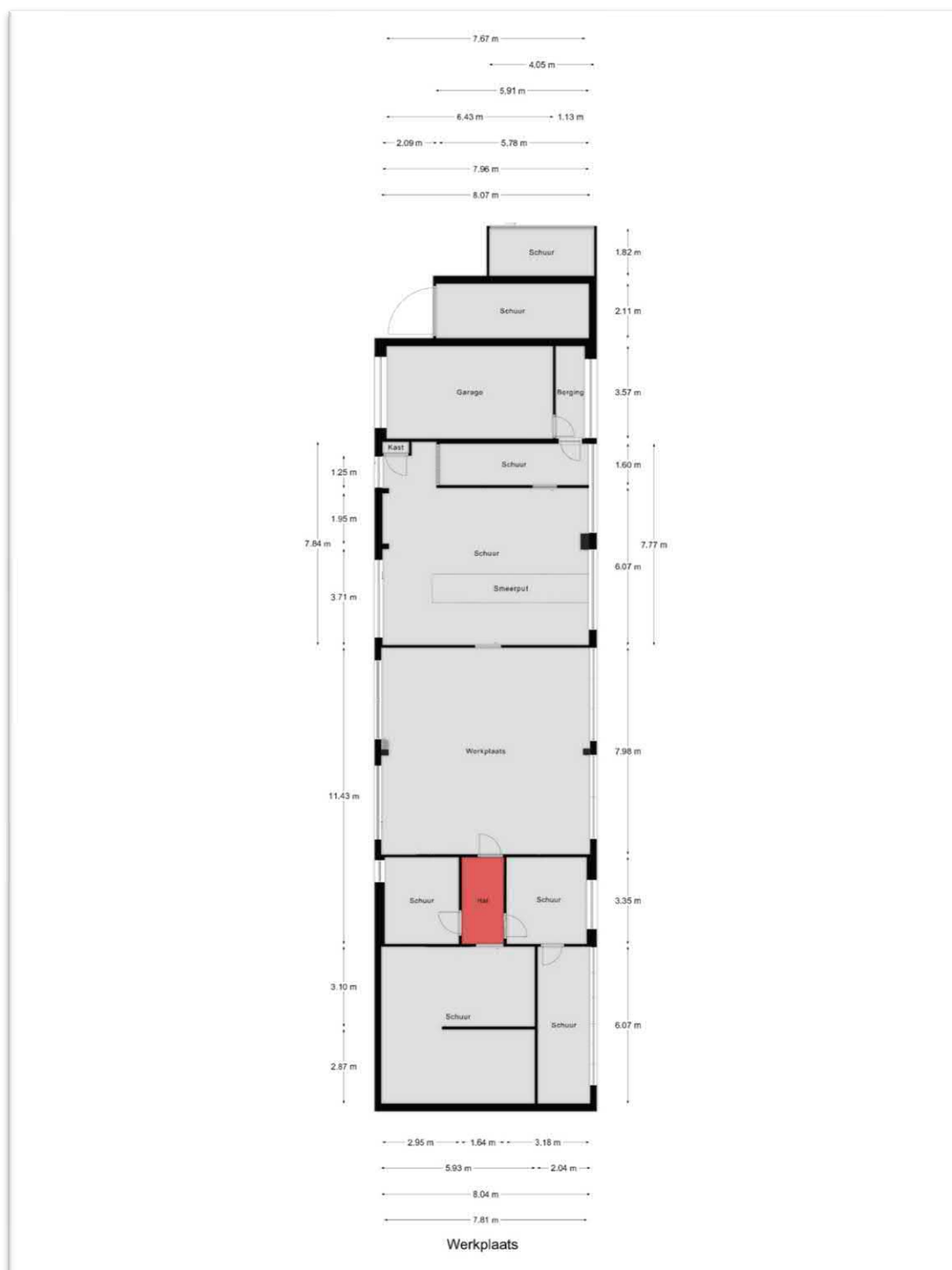
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



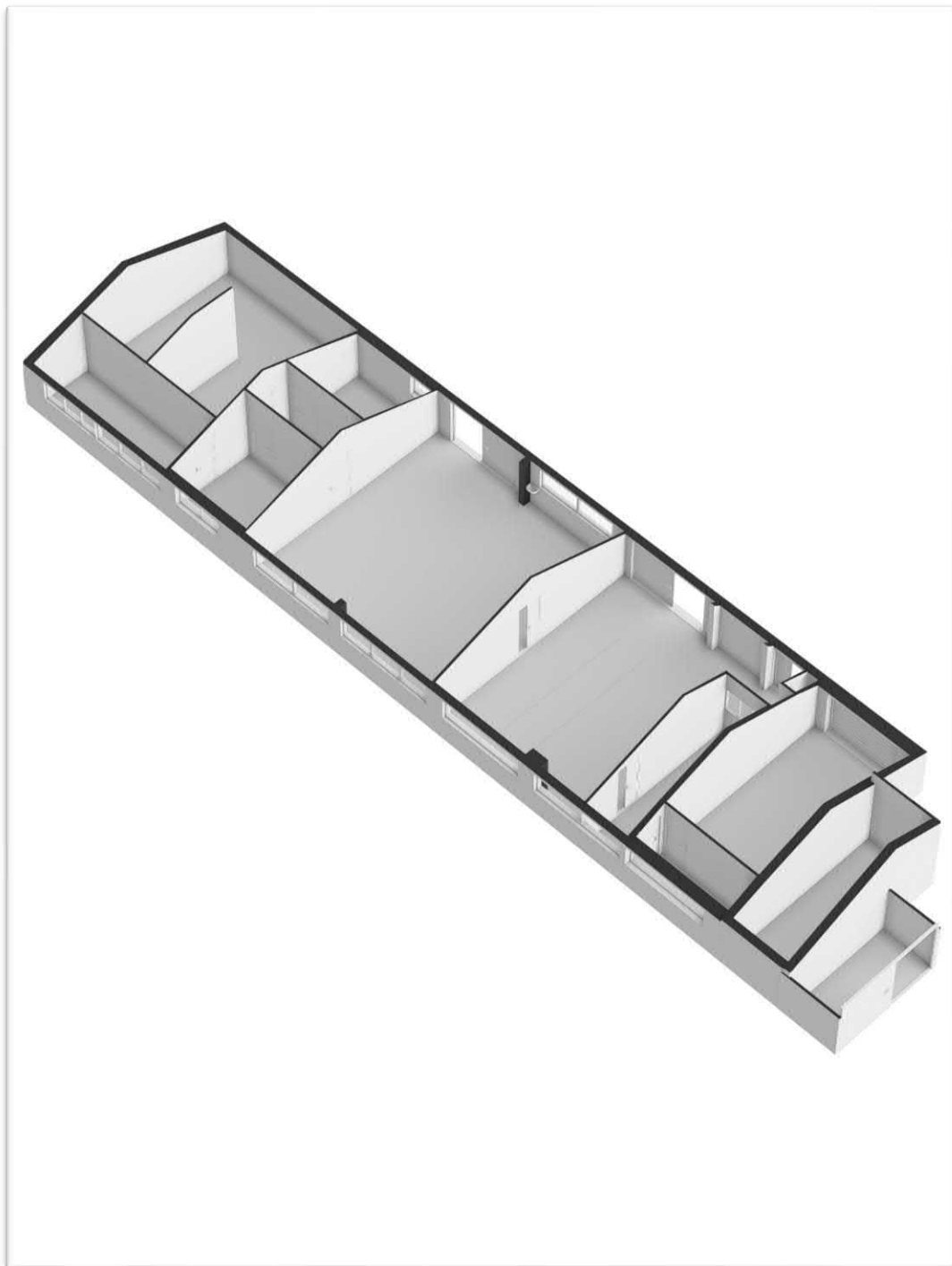


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

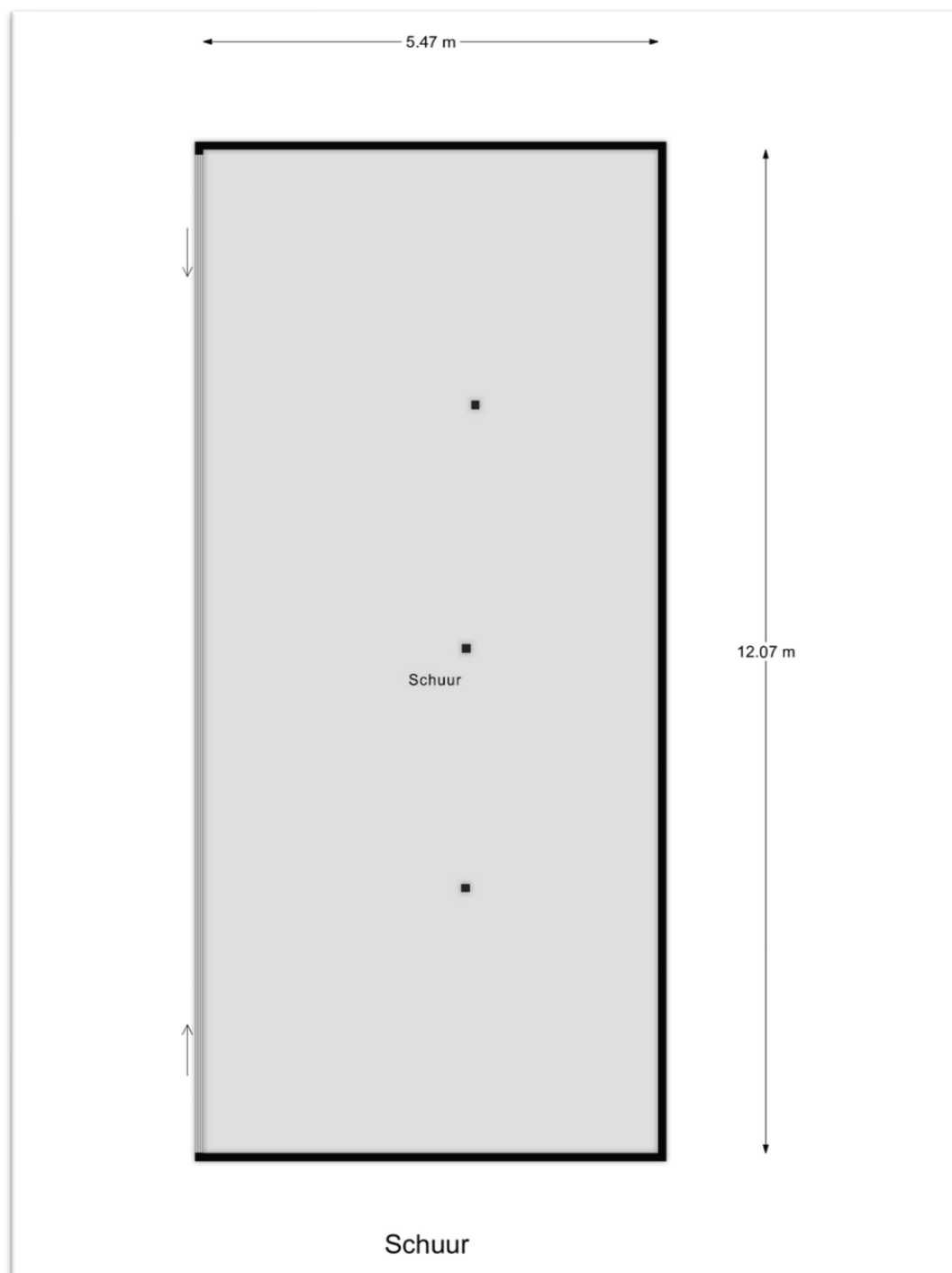
---





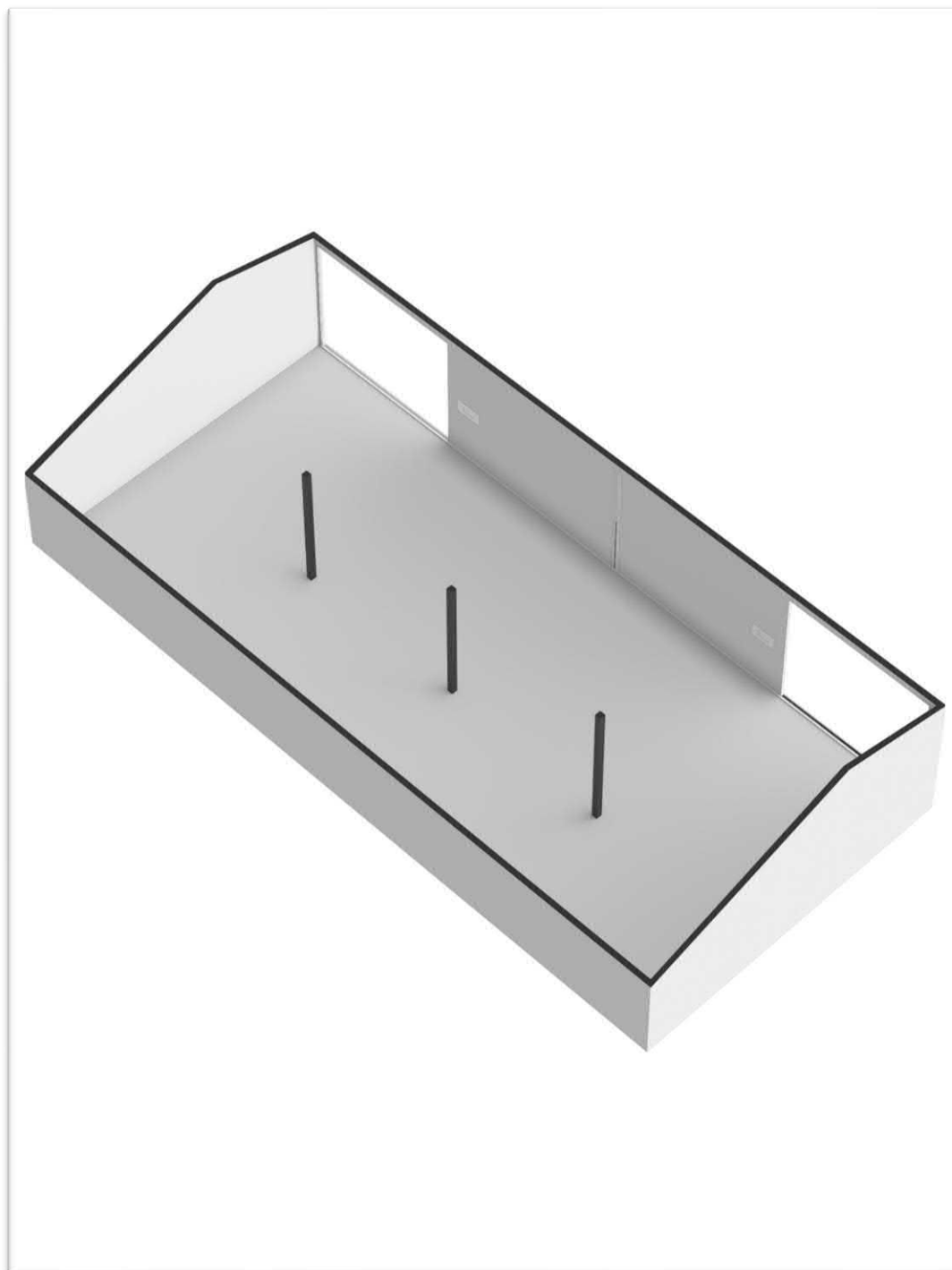
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





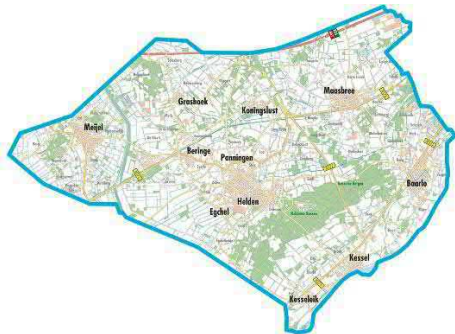
## BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

---



## IETS OVER GEMEENTE 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 BERINGE

---



Beringe is een levendig dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in Noord-Limburg. Het telt ongeveer 2.000 inwoners en ligt centraal tussen Panningen, Meijel en Helden. Dankzij de ligging aan de N275 is Beringe goed bereikbaar met de auto. Ook is er een busverbinding richting Venlo, Roermond en Eindhoven, waardoor het dorp goed verbonden is met de regio.

### Een stukje geschiedenis

Beringe heeft een rijke historie. Het werd al in de middeleeuwen genoemd en was oorspronkelijk een agrarisch gehucht. In 1934 werd de huidige Sint-Jozefkerk gebouwd, die sindsdien het dorpshart vormt. Rondom de kerk en het gemeenschapshuis vinden veel activiteiten plaats, georganiseerd door verenigingen zoals de fanfare, carnavalsvereniging, toneelgroep en voetbalclub.

### Wat is er te doen?

Voor ontspanning kun je in en rond Beringe wandelen en fietsen door het Limburgse platteland en het nabijgelegen natuurgebied De Groote Peel. Het dorp kent een actief verenigingsleven en organiseert jaarlijks evenementen zoals de kermis, optochten en dorpsfeesten. Ook is er een kleine speeltuin en een sportpark. Beringe is een dorp waar traditie, gemeenschap en openheid samenkomen. Een fijne plek om te wonen of te bezoeken, met een warm hart en een verrassend internationaal tintje.

### 5 x Be(h)ringen

Sinds 1969 wordt er elke 3 jaar een internationaal verbroederingsfeest georganiseerd tussen plaatsen met dezelfde naam (Be(h)ringen) uit 5 Europese landen (Nederland, Duitsland, Zwitserland, België en Luxemburg). Dit verbroederingsfeest duurt 3 dagen en wordt elke keer door een ander Be(h)ringen georganiseerd.

Hoofddoel is het stimuleren van het maken van onderlinge contacten, met name tussen jongeren, om mede daardoor de onderlinge culturele verstandhoudingen en begrippen tussen (jeugdige) Europeanen te vergroten. Het initiatief en doel van 5 x Beringen Internationaal is grotendeels gebaseerd op het laten kennismaken van leefomstandigheden en cultuur van Beringenaren in andere landen.

*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)

