

# TE KOOP

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



**NEERKANT**

Dorpsstraat 4



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 429.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1990
Ligging	Een Doorgaande weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	174 m <sup>2</sup>
Inhoud	674 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	288 m <sup>2</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel, airco, gashaard
Bouwjaar	2023
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	Muur, dak en ged dubbelglas
Energie label	C

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Noord-Oosten
Garage	Steen aanbouw



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

Aan de Dorpsstraat in Neerkant staat deze heerlijk ruime vrijstaande woning waar licht, comfort en functionaliteit samenkomen. Dankzij de erker aan de voorzijde, het zijraam en de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde profiteert de woonkamer van een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De gezellige gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte en in combinatie met de eikenhouten vloeren ontstaat hier een sfeervol en uitnodigend geheel. Ook de keuken is een fijne, lichte plek in huis. Het grote hoekraam zorgt niet alleen voor veel daglicht maar biedt bovendien een mooi uitzicht over de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk van prettig formaat. De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een douchecabine en een dubbele wastafel waardoor er voldoende comfort en ruimte is voor het hele gezin. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een vierde (slaap)kamer en een overloop met volop bergruimte. Maar dat is nog niet alles. Aan de rechterzijde van de woning ligt een grote garage met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en een aparte werkplaats: ideaal voor hobbyisten of voor extra opslag. Aan de linkerzijde bevindt zich de oprit met carport en daarachter nog een ruime berging. De knusse achtertuin maakt het plaatje compleet. Direct achter de woning ligt een terras met een uitschuifbare zonneluifel zodat je zowel in de zon als in de schaduw comfortabel kunt zitten. Achterin de tuin bevindt zich een tweede, overdekt terras met een stenen barbecue, dé plek voor lange zomeravonden. Met kunstgras en netjes verzorgde borders is de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk en toch sfeervol ingericht!



***Kijk ook op: <https://www.dorpsstraat-4.nl/>***

## EEN EERSTE INDRIJK

---

Deze woning ligt in het centrum van Neerkant aan de doorgaande weg tussen Meijel en Liessel. De basisschool, een kleine supermarkt, eetcafé en leuke terrassen vind je allemaal binnen 5 minuten lopen. Voor de wekelijkse grote boodschappen kun je in het nabijgelegen Meijel of Liessel terecht. Ook voor natuur zit je hier op een goede locatie want natuurgebied De Peel en verschillende bossen liggen in de nabije omgeving. De snelweg is al binnen enkele autominuten bereikbaar en met de bus ben je zo bij het treinstation van Deurne zodat diverse grote steden makkelijk te bereiken zijn. Deze locatie is ideaal voor mensen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving zonder in te boeten op bereikbaarheid en voorzieningen.







## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

---

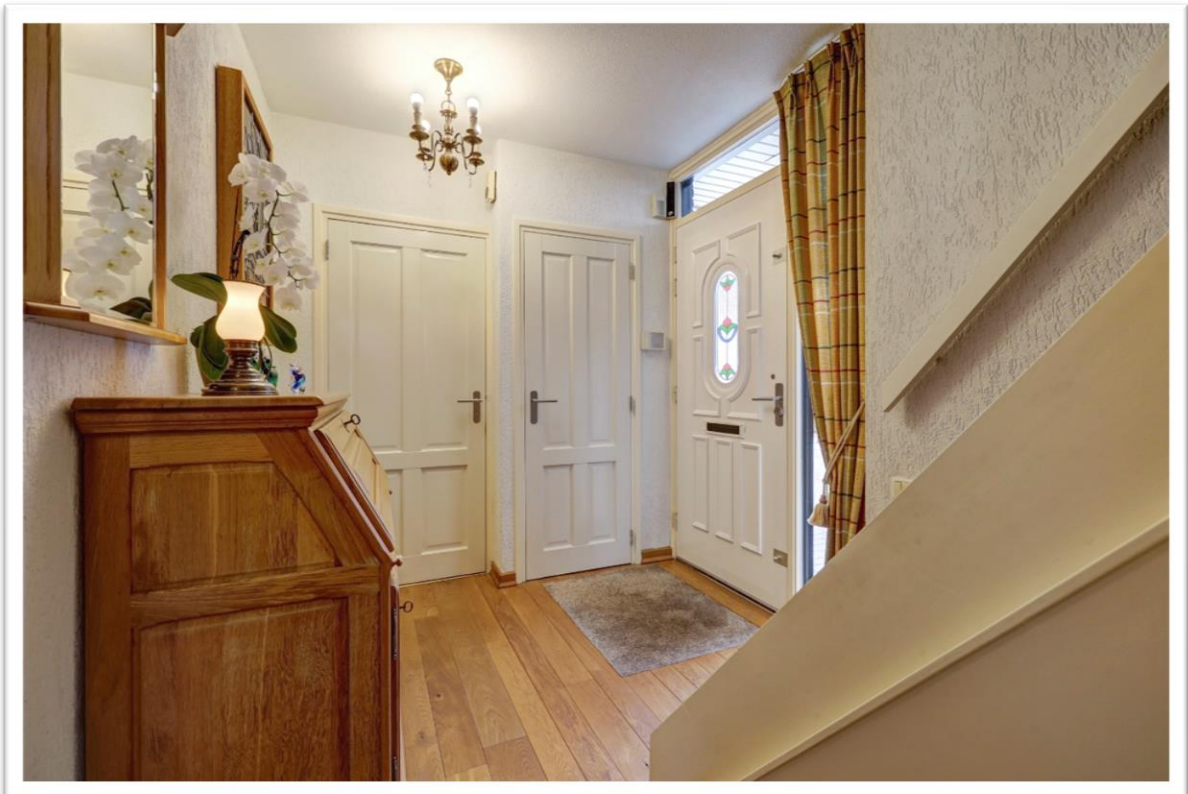
Via de ruime oprit loop je naar de voordeur, die direct charme uitstraalt dankzij het leuke glas-in-loodraampje. Een stijlvolle binnenkomer die perfect past bij het karakter van deze vrijstaande woning.





### ALS JE BINNENKOMT

Eenmaal binnen in de hal springt direct de prachtige eikenhouten vloer in het oog. Deze vloer ligt over de gehele begane grond en zorgt voor een warme, rustige basis. Aan de rechterkant bevindt zich eerst de meterkast met slimme meter, glasvezelaansluiting en een alarminstallatie. Daarnaast ligt een nette, verzorgd afgewerkte toiletruimte. De garderobe is slim weggewerkt in een nis waardoor de hal ruim en overzichtelijk blijft. Onder de trap is bovendien een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor het opbergen van voorraad, schoonmaakspullen of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.



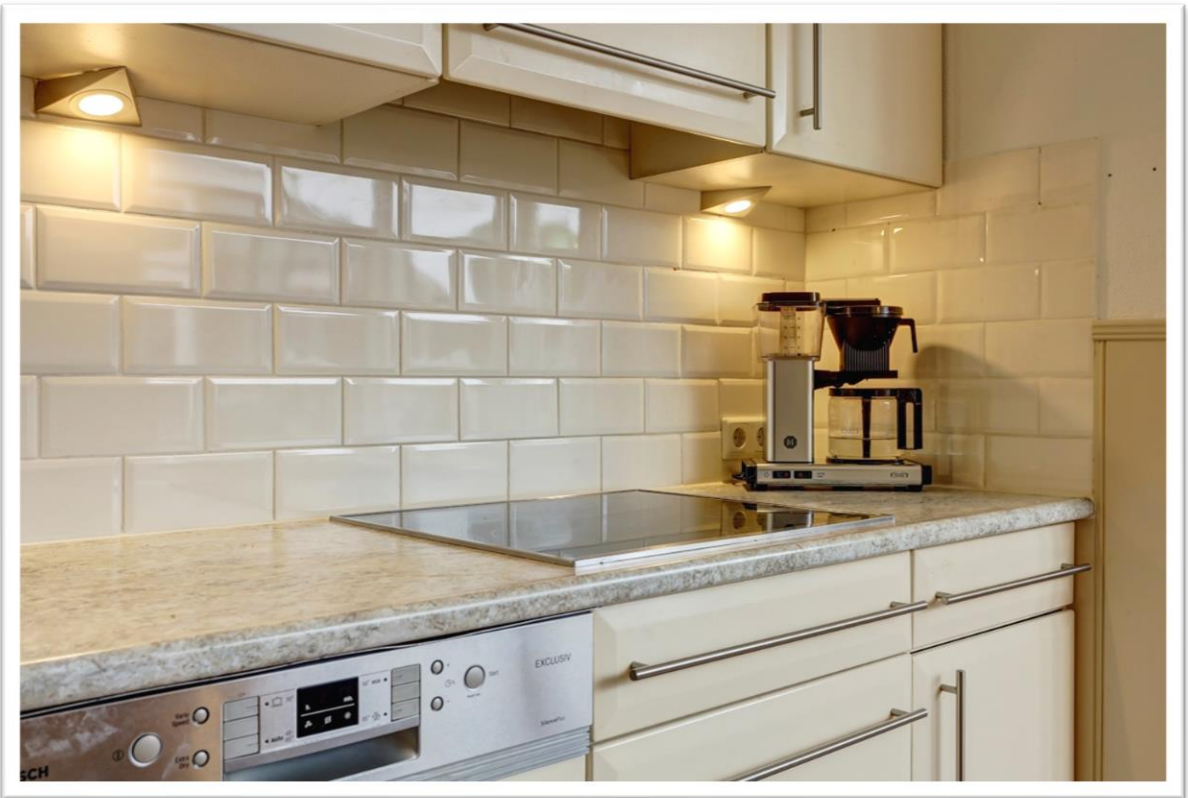




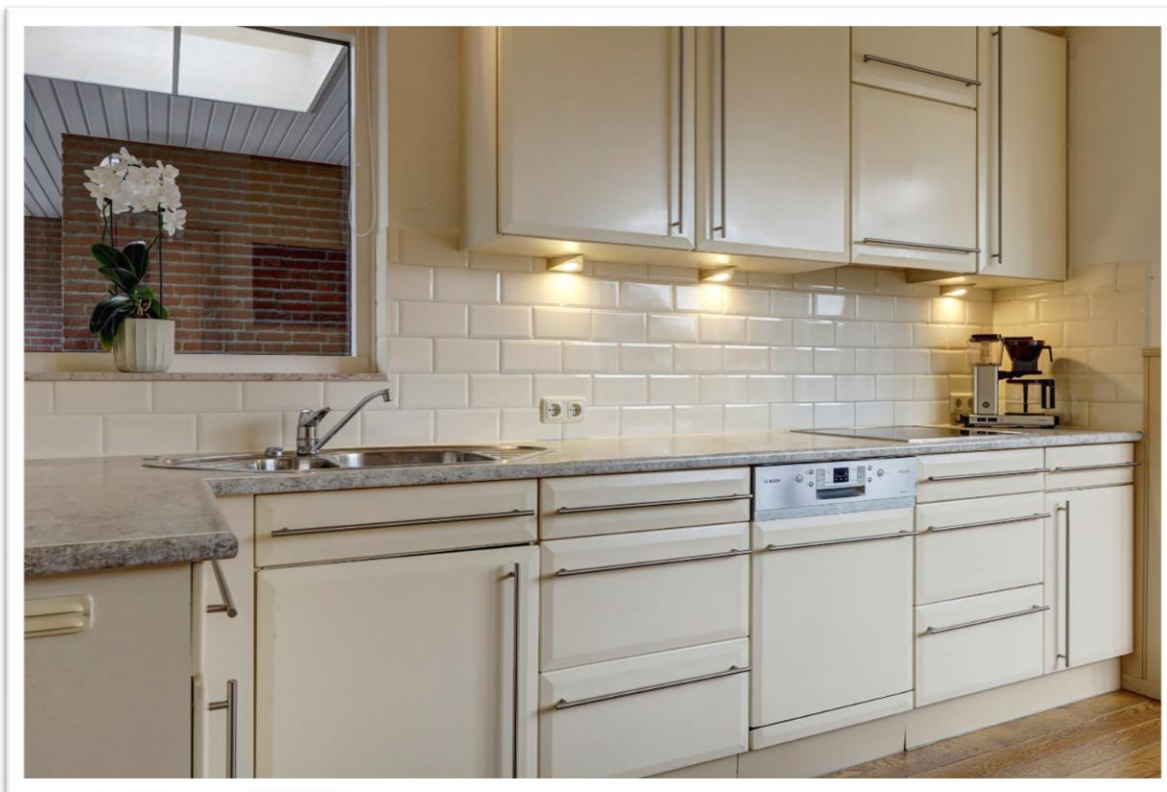
## KIJKJE IN DE KEUKEN

Vanuit de hal loop je door naar de keuken. Deze ziet er nog netjes en functioneel uit maar biedt ook volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Je kookt hier op een vierpits keramisch fornuis of in de combi-oven. Verder zijn er een koelkast en een vaatwasser aanwezig waarbij de vaatwasser circa vijf jaar geleden nog is vervangen. De keuken beschikt over een anderhalve spoelbak, een onderhoudsvriendelijk kunststof aanrechtblad en een achterwand met witte metrotegels die zorgen voor een frisse uitstraling. Vanuit de keuken heb je zicht op de oprit en via het grote hoekraam geniet je van een mooi uitzicht over de achtertuin. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel hoewel deze ook uitstekend in de woonkamer past. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de keuken te vergroten en bijvoorbeeld te kiezen voor een royale opstelling met kookeiland. Achter de keuken bevindt zich nog een praktische bijkeuken/wasruimte. Hier vind je de witgoed aansluitingen, een wasbak met warm en koud water en een deur naar de tuin. Een fijne extra ruimte voor het dagelijkse gebruik.









## IN DE WOONKAMER

De woonkamer is indrukwekkend ruim en aan de voorzijde zelfs uitgebouwd met een erker. Hierdoor heb je een nog mooier zicht op de straat. Omdat dit de doorgaande weg door Neerkant is, is er altijd wel wat te zien wat zorgt voor een levendig maar prettig uitzicht. Het zijraam brengt extra daglicht naar binnen en is voorzien van een rolluik voor wanneer de zon te fel wordt. Aan de achterzijde geven dubbel openslaande deuren direct toegang tot het terras in de achtertuin waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen op warme dagen. De gezellige gashaard vormt een sfeervol middelpunt in de kamer en zorgt voor aangename warmte op koudere dagen. Daarnaast is vorig jaar nog een airco geplaatst die niet alleen kan koelen maar ook kan verwarmen en dus zorgt voor extra comfort in elk seizoen.







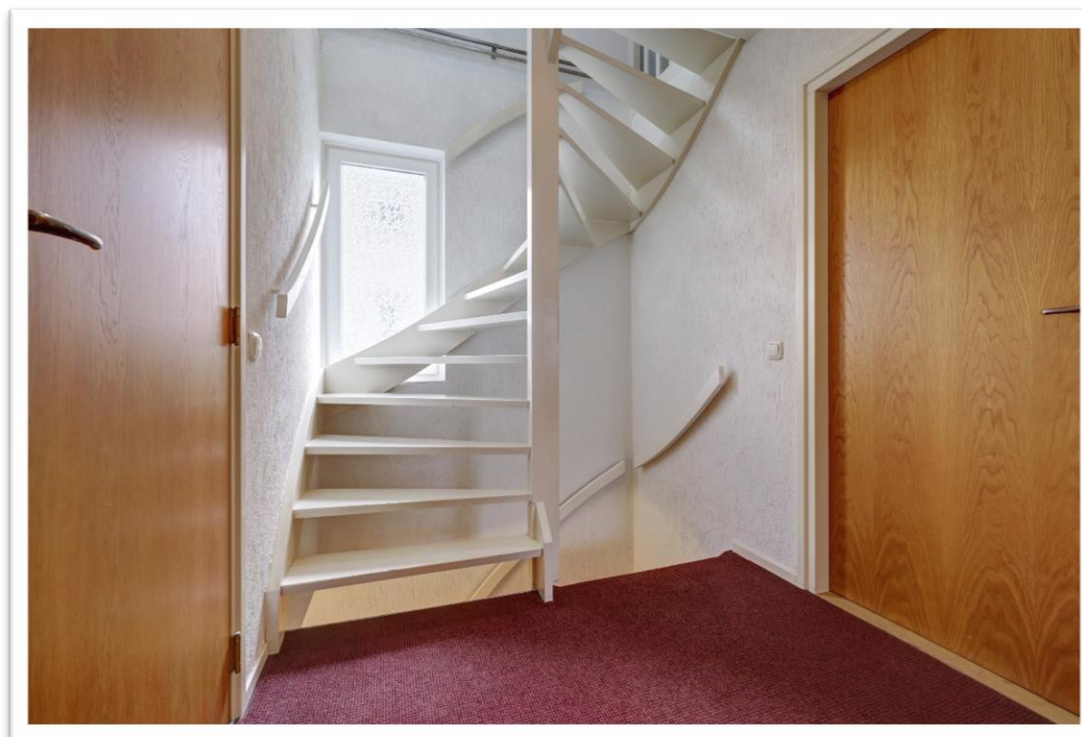
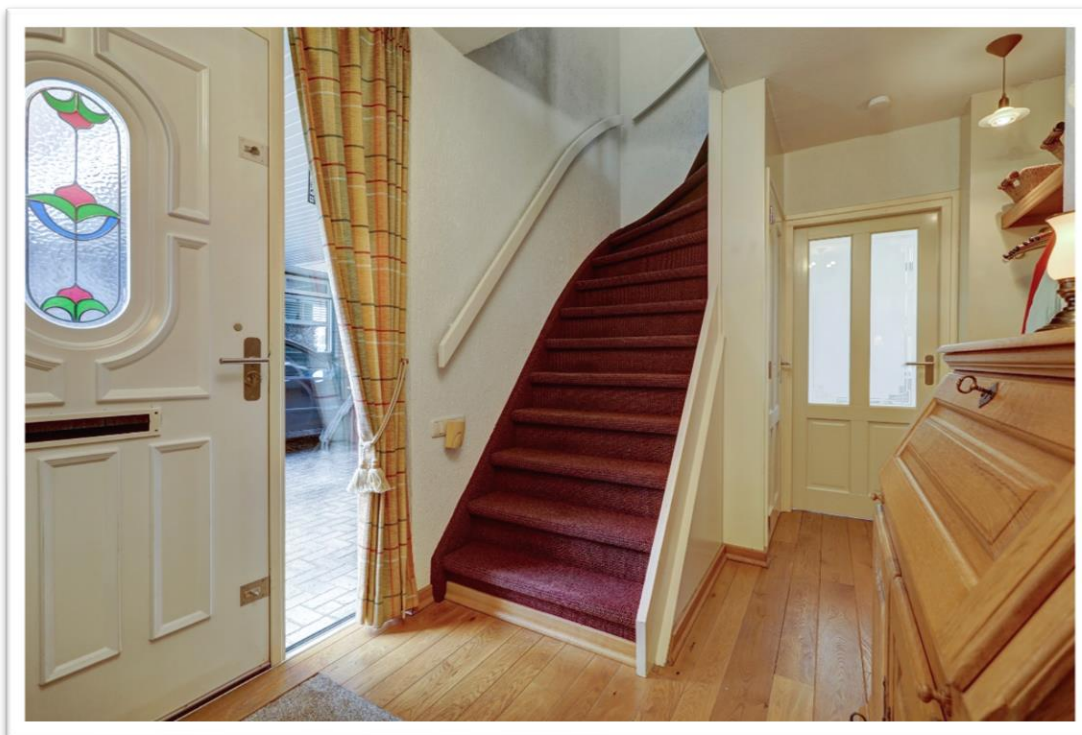






## Ga je mee naar boven?

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime en lichte overloop. Dankzij het raam met figuurglas profiteer je hier van prettig daglicht terwijl inkijk van buitenaf wordt voorkomen. Op de trap, de overloop en in alle slaapkamers ligt vloerbedekking wat zorgt voor een warme uitstraling en zacht comfort.





## SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze royale kamer is voorzien van een dakraapel met draairaam en een extra zijraam waardoor er volop licht binnenvalt. Beide ramen zijn uitgerust met een rolluik en een hor, ideaal voor comfort in elk seizoen. De ruimte is groot genoeg voor een royaal tweepersoonsbed en aanvullende meubels. Daarnaast beschikt de kamer over een praktische inbouwkast met vier schuifdeuren waarvan twee met spiegels. Hierdoor heb je meer dan voldoende opbergruimte voor kleding en andere spullen terwijl de spiegels de kamer optisch nog groter maken. Aan de achterzijde van de woning liggen nog twee slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Ze zijn voorzien van een draairaam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en voldoende lichtinval.







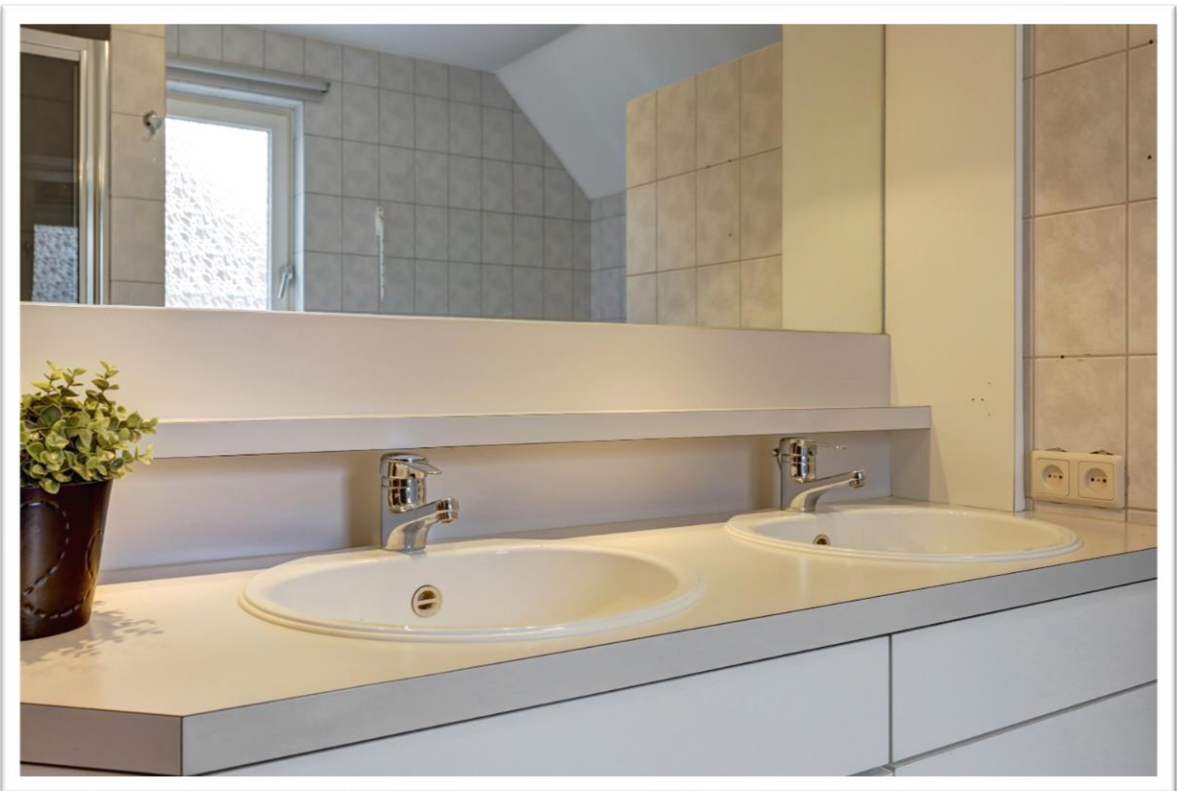


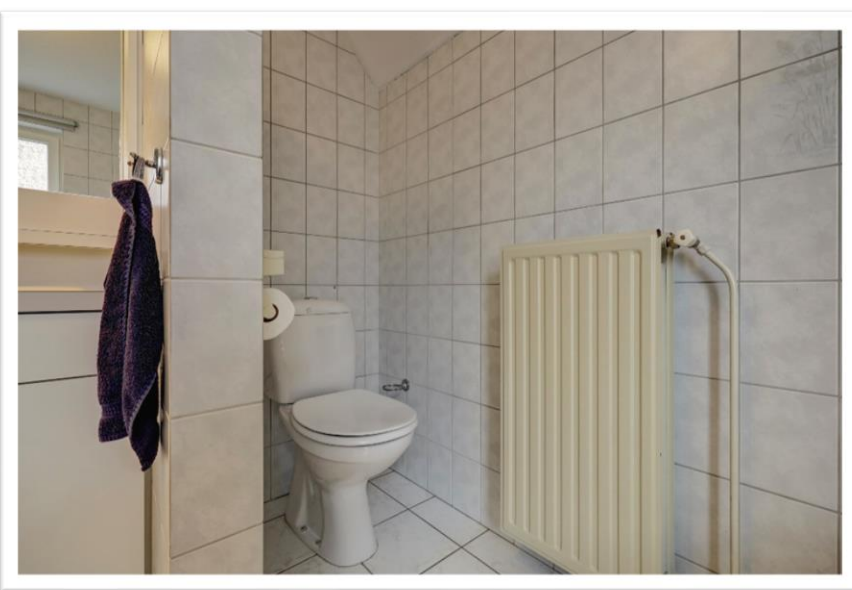
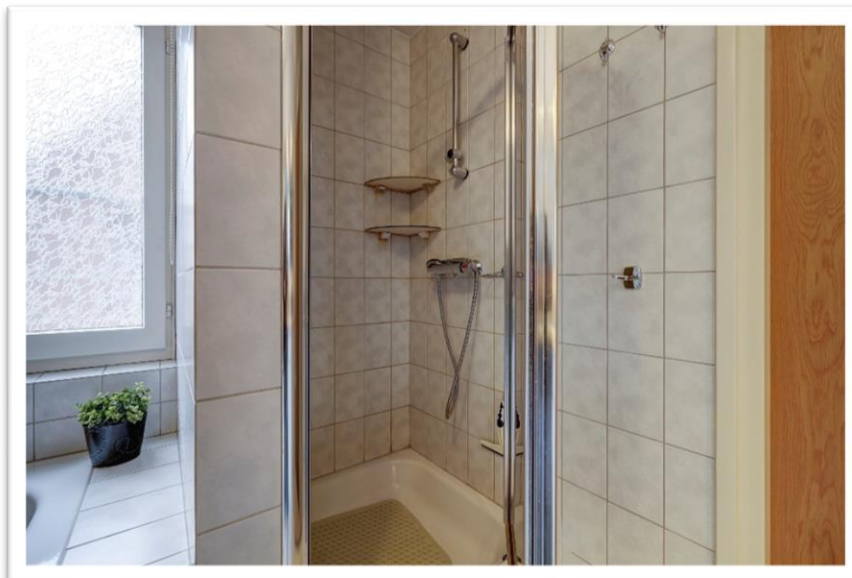
### BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is eveneens royaal opgezet en compleet ingericht. Je vindt hier een ligbad, een douchecabine met schuifdeur en een toilet dat netjes achter een wand is geplaatst voor extra privacy. Daarnaast zijn er twee wastafels aanwezig met daaronder een zeer ruim opbergmeubel. De grote spiegel boven het meubel beslaat de volledige wand en is voorzien van ingebouwde spotjes wat zorgt voor goede verlichting. Ook hier is gekozen voor een raam met figuurglas zodat je profiteert van daglicht en natuurlijke ventilatie zonder inblik. De badkamer is uitgevoerd in neutrale, lichte tegels voor een tijdloze uitstraling.











## EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Boven kom je eerst uit op een ruime overloop die volop bergruimte biedt. Er is een grote opbergkast aanwezig en onder het schuine dak kun je achter de gordijntjes verrassend veel spullen netjes uit het zicht opbergen. Ideaal voor koffers, seizoensspullen of archief. Ook hier profiteer je van prettig daglicht dankzij het vaste raam met figuurglas. Dit zorgt voor een mooie lichtinval zonder dat je last hebt van inkijk waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. Op de overloop hangt tevens de Nefit cv-ketel (2023), netjes geplaatst en goed bereikbaar voor onderhoud.

De vierde (slaap)kamer bevindt zich eveneens op deze verdieping. Deze fijne ruimte met hoog puntdak voelt heerlijk ruimtelijk aan en beschikt over een draairaam voor natuurlijke ventilatie en extra lichtinval. Een perfecte kamer als extra slaapkamer, logeerkamer of rustige werkplek/hobbyruimte. Op de gehele zolder ligt een grijze vloerbedekking. Een complete en veelzijdige verdieping die de woning nog meer leefruimte geeft.







## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De achtertuin is knus, verzorgd en verrassend compleet ingericht. Direct achter de woning ligt een fijn terras waar je heerlijk kunt zitten. Met het uitschuifbare zonnescrm creëer je in een handomdraai een overdekte plek zodat je zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich een tweede, overdekt terras met een stenen barbecue. Dit is dé perfecte plek voor gezellige etentjes en lange zomeravonden met familie en vrienden. Hier zit je beschermt en sfeervol, ongeacht het weer. De tuin is netjes aangelegd en onderhoudsvriendelijk ingericht met kunstgras en verzorgde borders. Dit zorgt voor een groene uitstraling zonder dat je veel tijd kwijt bent aan onderhoud. Een waterornament zorgt voor een speelse afwisseling en extra sfeer in de tuin. Om deze weer volledig werkend te maken dient er wel een nieuwe pomp op aangesloten te worden.

Aan de rechterzijde van de tuin heb je toegang tot de garage. Via de elektrisch te bedienen sectionaalpoort kun je hier een auto binnen plaatsen of je parkeert op de oprit voor de garage. De garage is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor het inrichten van een werkplaats. De vloer is betegeld en voorzien van een afvoerputje wat extra praktisch is. Dankzij de aanwezige ramen heb je bovendien prettig zicht op de tuin en valt er voldoende daglicht naar binnen.

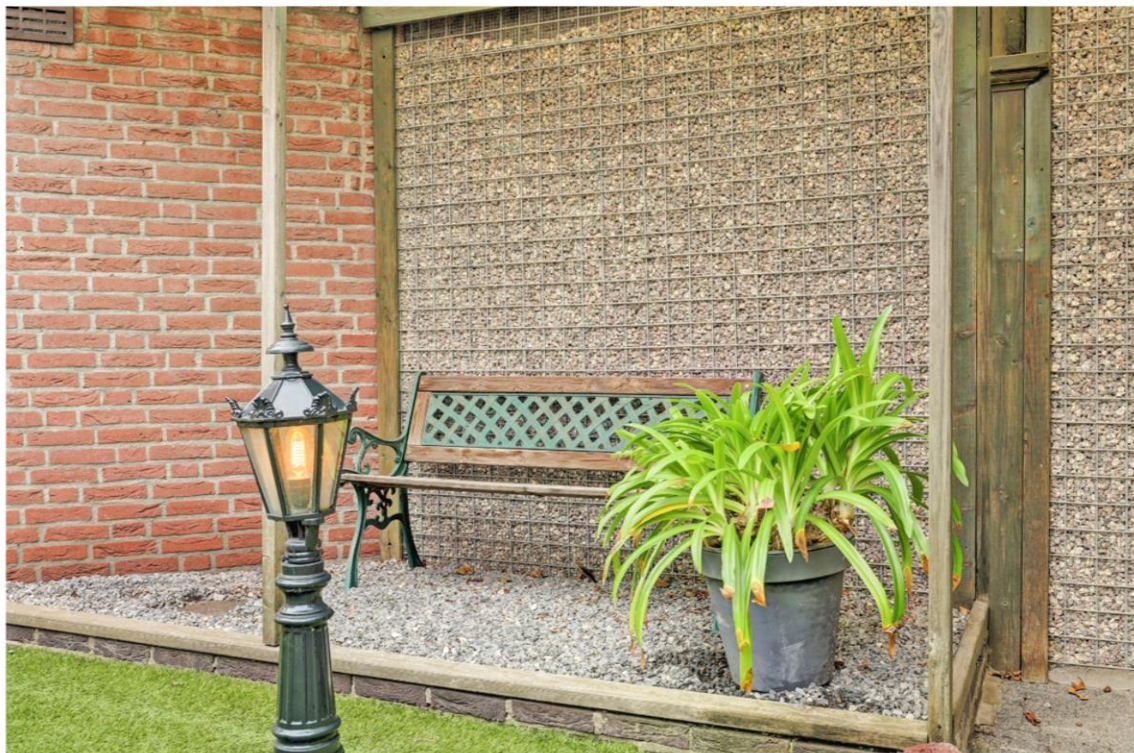
Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich nog een grote berging met een royale inbouwkast, ideaal voor extra opslag. Deze ruimte is achterom bereikbaar via de deur bij de tweede oprit met carport en is daarnaast ook inpandig toegankelijk.

























## 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 C.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. De woning is netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig. Sommige kozijnen hebben wel wat aandacht nodig.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit CV ketel (2023) en een airco op de begane grond die kan verwarmen en koelen. Daarnaast is er nog een gashaard aanwezig. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas en de muren en het dak zijn voorzien van isolatie tijdens de bouw 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.

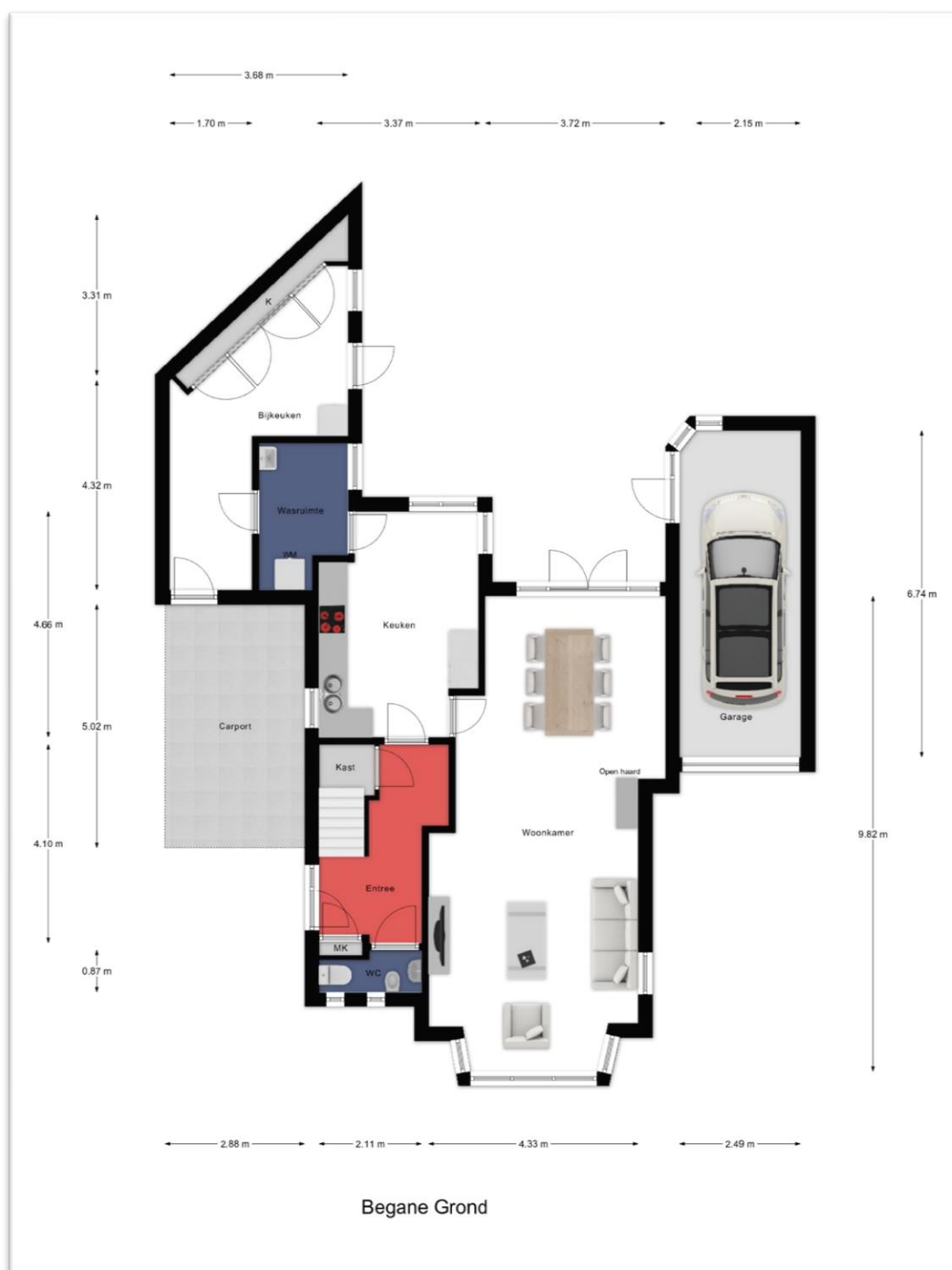
### MAATGEVING:

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.

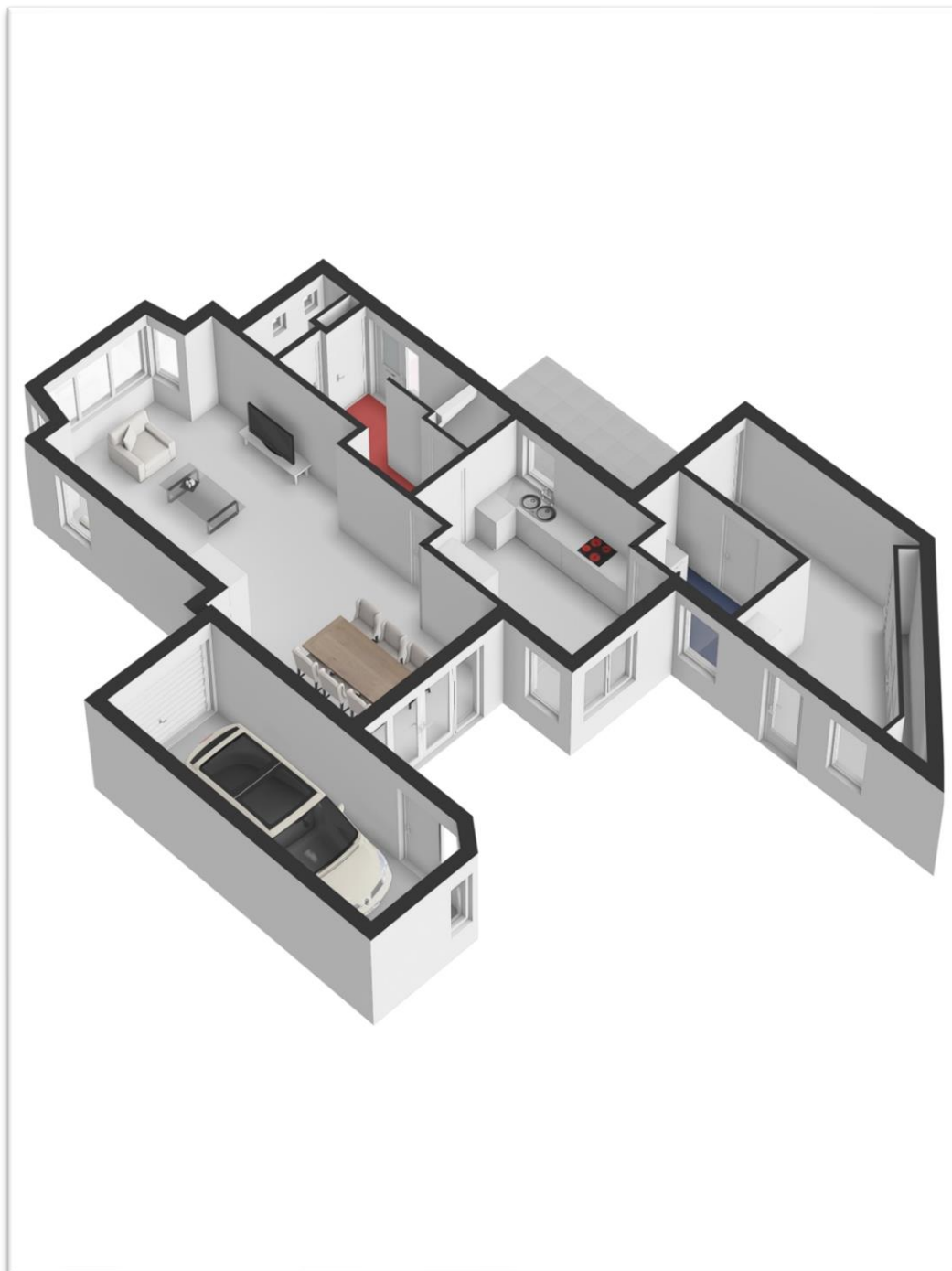


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

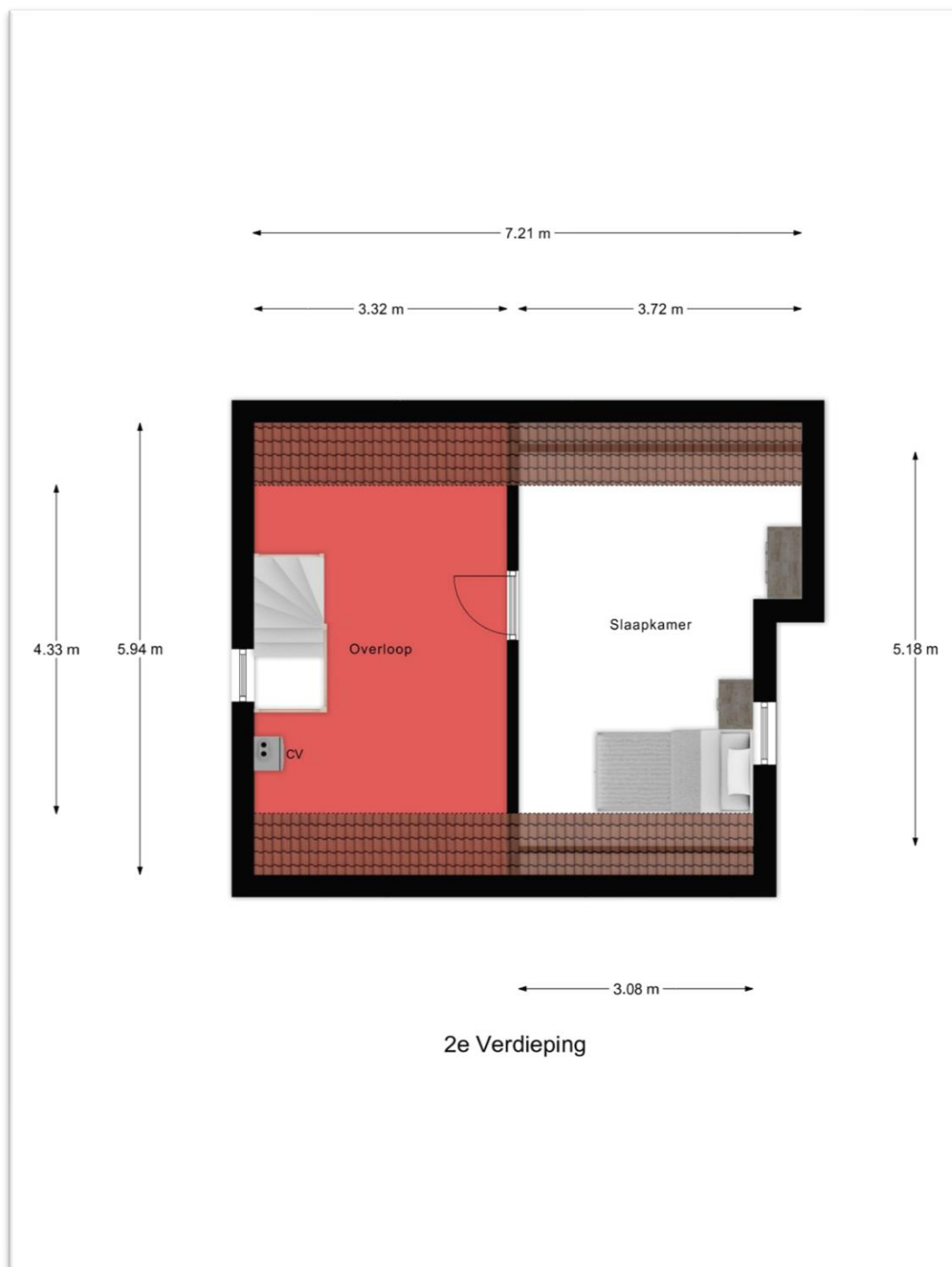
---





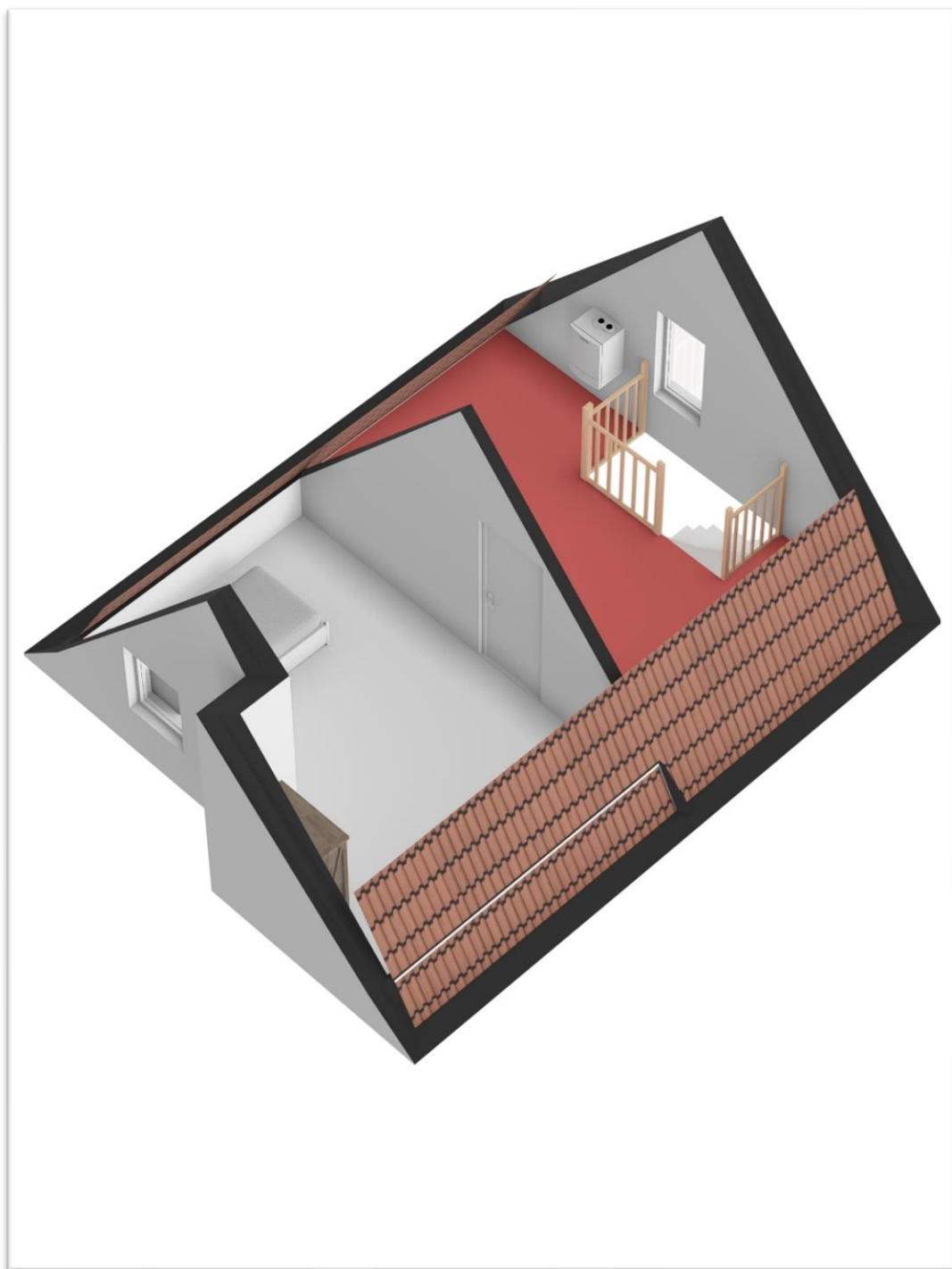
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

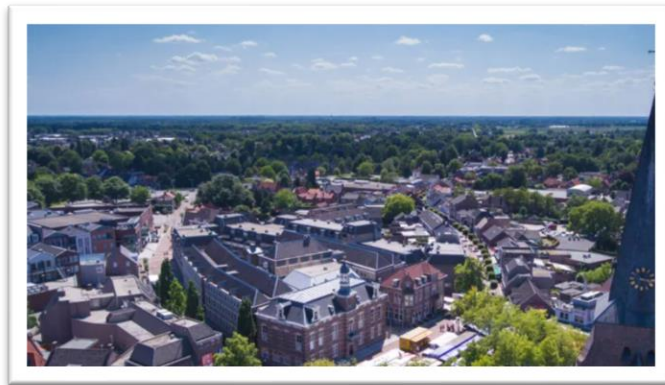
---





## IETS OVER GEMEENTE DEURNE

---



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

### **Voorzieningen en activiteiten**

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

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

### **Bereikbaarheid**

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

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

## IETS OVER NEERKANT

---



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

### **Perfect bereikbaar**

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

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

### **Wat is er te doen?**

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

### **Een stukje geschiedenis**

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



*plaats voor*

NOTITIES



*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  
buurtfeest of ander  
publiek evenement  
ons springkussen  
**gratis** kunt lenen?



Wij kunnen je als  
**verhuurmakelaar**  
ontzorgen



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

Wij komen graag bij je  
op de koffie  
voor een **gratis**  
**waardebepaling**



Wij kunnen het gehele traject  
**mantelzorgwoningen** voor u verzorgen



Wij zijn zeer actief  
op social media.  
Volg ons voor leuke weetjes,  
ons aanbod en andere  
handige informatie!







# Maison<sup>®</sup>

## MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



Jouw eigen verkoopteam

Dit team van professionals staat klaar om ook jou van dienst te zijn bij de aankoop of verkoop van jouw woning!



**Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas**  
Industrieterrein 40 | 5981 NK Panningen  
077 3082946  
ph@maisonmakelaars.nl  
[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

