

# TE KOOP



**MAASBREE**

Heierveldlaan 59



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 359.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1991
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99 m2
Inhoud	407 m3
Perceeloppervlakte	227 m2

### INDELING

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2012
Warm water	Cv- ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	B

### BUITENRUIMTE

Tuin	Achtertuint
Ligging tuin	Zuid
Garage	Aangebouwd steen



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

Deze fijne twee-onder-een-kapwoning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt waar je dagelijks geniet van een prettige woonomgeving met veel groen en speelruimte voor kinderen. Hier woon je comfortabel met alle voorzieningen binnen handbereik én volop privacy. De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele ramen en biedt een warme, sfeervolle uitstraling door de prachtige houten vloer. Het is een fijne plek om samen te komen met familie en vrienden of juist rustig te ontspannen na een lange dag. De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en geeft een mooi uitzicht op de groene achtertuin. Hier geniet je van het buitenleven: een fraaie plantaanboom zorgt voor natuurlijke schaduw en karakter terwijl de kleurrijke borders het geheel een levendige en verzorgde uitstraling geven. Een ideale plek voor een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden aan tafel. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een royale badkamer, compleet met ligbad en douchecabine. Perfect voor zowel een gezin als voor wie extra ruimte wenst voor werken of hobby's. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze biedt volop mogelijkheden: realiseer hier eenvoudig een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Met het plaatsen van een dakkapel creëer je nog meer licht en leefruimte. Naast de woning ligt een praktische garage met daarvoor een eigen oprit. Zo parkeer je altijd op eigen terrein en heb je extra bergruimte voor fietsen, gereedschap of opslag. Een verzorgde, ruime en veelzijdige woning op een fijne locatie: een plek waar je je direct thuis voelt.



***Kijk ook op: [www.heierveldlaan59.nl](http://www.heierveldlaan59.nl)***

## EEN EERSTE INDRUK

---

Deze woning ligt in een fijne woonwijk met veel groen en op loopafstand van het centrum van Maasbree. Tegenover de woning ligt een speeltuin en in de directe omgeving zijn nog meer speelveldjes te vinden. In het sfeervolle en levendige centrum van Maasbree vind je alles: een diversiteit aan winkels, een supermarkt, een basisschool, gezellige terrasjes en goede eetgelegenheden. In de nabije omgeving bevinden zich enkele natuurgebieden en bossen waardoor het ook de ideale plek is voor natuurliefhebbers om lekker te kunnen wandelen en fietsen. Dankzij de ligging nabij de A67 en de A73 zijn steden zoals Venlo en Eindhoven goed en snel bereikbaar net zoals het ziekenhuis in Venlo. Daarnaast biedt het openbaar vervoer diverse verbindingen met omliggende dorpen en steden.





## LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

Via de eigen oprit loop je comfortabel naar de voordeur. Je komt binnen in de hal, een nette en verzorgde entree die meteen een goede eerste indruk geeft. Hier bevinden zich de meterkast met aansluiting op glasvezelinternet, een praktische en moderne voorziening, en een keurige toiletruimte. Daarnaast is er bij de voordeur een luik aanwezig dat toegang geeft tot de kruipruimte, handig voor extra bereikbaarheid en onderhoud. Bij binnenkomst valt direct de prachtige houten vloer op die vanuit de hal is doorgelegd naar de woonkamer en zorgt voor een warme, rustige uitstraling en een mooi geheel op de begane grond.



## IN DE WOONKAMER

De woonkamer is aangenaam ruim en heerlijk licht. Aan de voorzijde zorgen drie grote ramen voor veel daglicht. Eén van de ramen is voorzien van een draaifunctie en een bovenlicht waardoor je niet alleen geniet van een open uitzicht, maar ook eenvoudig kunt ventileren. Richting de keuken is er volop ruimte voor een royale eettafel. Dé plek voor lange diners of gezellige momenten met familie en vrienden. Ook hier zorgt een grote raampartij met draaivenster en ventilatierooster voor extra licht en frisse lucht.













## KIJKJE IN DE KEUKEN

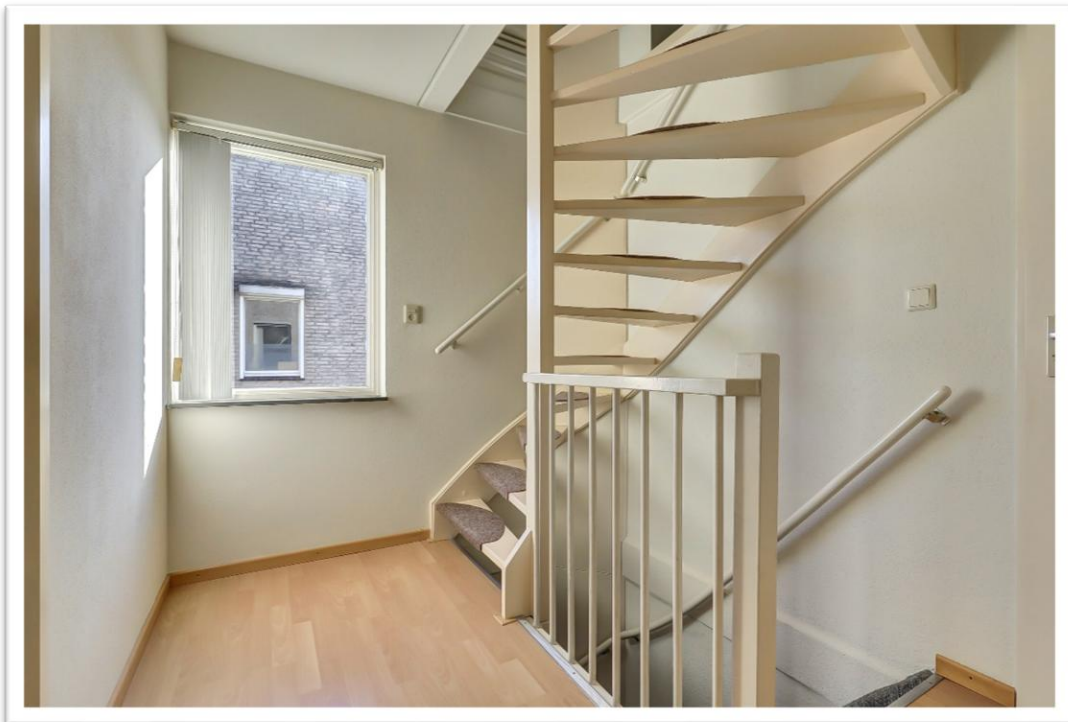
De open keuken is functioneel en neutraal ingericht en biedt het alles wat je nodig hebt. Je kookt op een vierpits gasfornuis met een rvs afzuigkap en bijpassende rvs spatplaat. Verder beschik je over een oven, vaatwasser en een ruime koelkast. Dankzij de vele kastjes is er meer dan voldoende opbergruimte voor al je keukenspullen en provisie. Sfeerverlichting onder de bovenkastjes en diverse inbouwspots in het plafond zorgen voor prettig werk- en accentlicht. Het donkere kunststof aanrechtblad en de achterwand vormen samen met de donkere tegelvloer een stijlvol en praktisch geheel. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Een fijne indeling die het dagelijkse wooncomfort compleet maakt.





## GA JE MEE NAAR BOVEN?

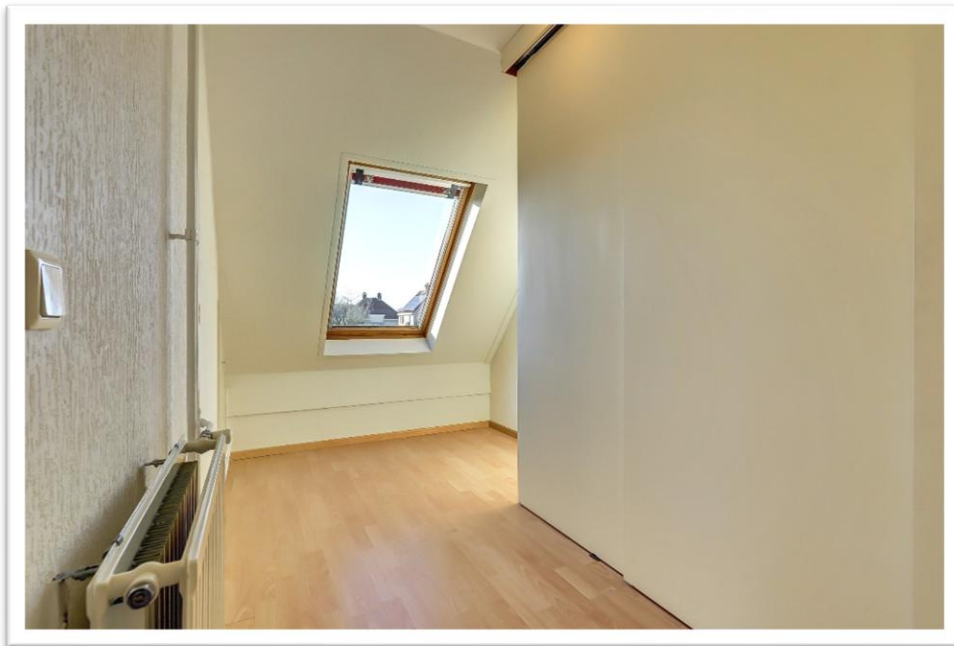
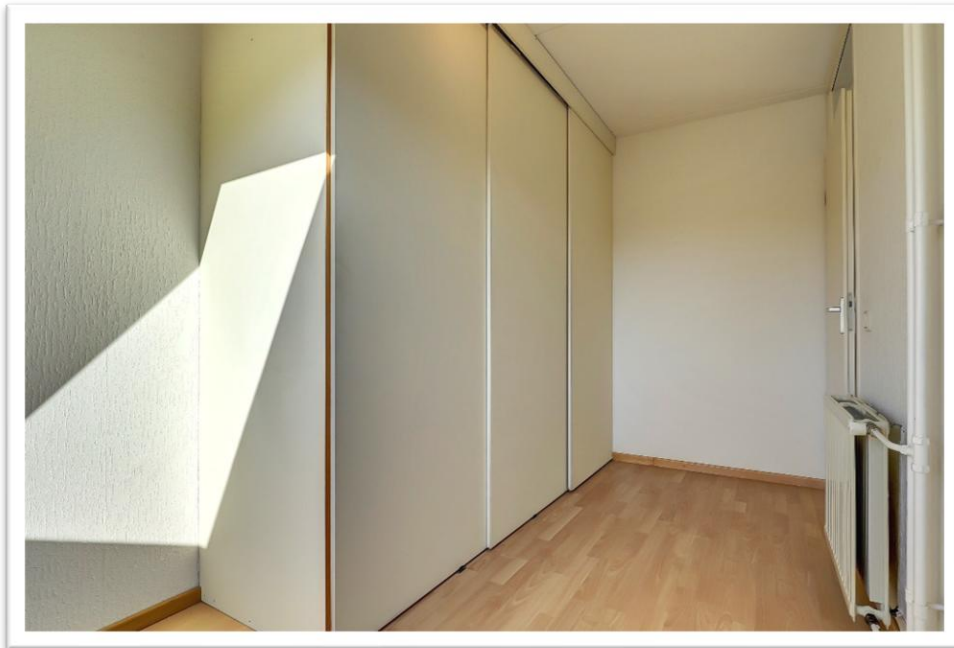
Via de trap in de hal, netjes bekleed met halve maantjes voor extra comfort en grip, bereik je de eerste verdieping. Boven aangekomen valt direct de ruime overloop op die dankzij het zijraam profiteert van een prettige en natuurlijke lichtinval. Dit zorgt voor een open en aangename sfeer op de hele verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.



## SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is heerlijk ruim opgezet. De dakkapel met draairaam zorgt voor extra licht en ruimtegevoel en maakt ventileren eenvoudig. Op de vloer ligt comfortabele vloerbedekking en er is meer dan voldoende plek voor een groot tweepersoonsbed en een royale kledingkast.

De twee overige slaapkamers zijn wat compacter van formaat maar daardoor juist ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De slaapkamer aan de voorkant beschikt over een zijraam met draaifunctie terwijl de kamer aan de achterzijde is voorzien van een groot Velux dakraam dat zorgt voor veel daglicht. In deze kamer vind je bovendien een praktische, grote inbouwkast met drie schuifdeuren. Perfect voor het opbergen van kleding, speelgoed of andere spullen. Beide kamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer net zoals de overloop.











### BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is verrassend ruim en biedt alle comfort die je mag verwachten. Hier kun je kiezen voor een verfrissende douche in de halfronde douchecabine met schuifwanden of juist ontspannen in het ligbad. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet, een wastafel met meubel en een handige spiegelkast voor extra bergruimte. Het kleine dakraam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht terwijl de mechanische afzuiging extra comfort biedt. De afwerking in neutrale, lichte tinten geeft de ruimte een tijdloze en frisse uitstraling.







## EEN KIJKJE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

Via een vaste trap, eveneens voorzien van comfortabele halve maantjes, bereik je de zolderverdieping. Deze afwerking zorgt niet alleen voor extra veiligheid en grip maar geeft de trap ook een nette en verzorgde uitstraling.

Boven kom je uit op een ruime, open zolder die momenteel bestaat uit één grote multifunctionele ruimte. Dankzij het Velux dakraam valt er prettig daglicht naar binnen waardoor het geen donkere opslagzolder is maar juist een volwaardige verdieping waar je echt iets moois van kunt maken. De mogelijkheden zijn hier volop aanwezig. Denk aan het realiseren van een vierde slaapkamer, een rustige werkplek, een speelkamer of een fijne hobbyruimte. Door het eventueel nog plaatsen van een dakkapel creëer je bovendien eenvoudig nog meer lichtinval en leefruimte. De zolder is afgewerkt met een nette vinylvloer en is daarnaast praktisch ingericht. Hier vind je de cv-ketel en een aansluiting voor het witgoed waardoor deze verdieping ook uitstekend dienst kan doen als wasruimte. Een verrassend ruime en flexibele verdieping die je geheel naar eigen wens kunt indelen en benutten.



## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

Direct achter de woning ligt een heerlijk terras op houten vlinderplanken. Dit is een fijne plek om te ontspannen, te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Dankzij het elektrisch bedienbare zonnescherm maak je het terras in een handomdraai overdekt. Zo kies je op elk moment van de dag of je lekker in de zon wilt zitten of juist verkoeling zoekt in de schaduw. Midden in de tuin staat een prachtige, volwassen plantaanboom die in de zomer zorgt voor een natuurlijke parasol en tegelijkertijd veel sfeer en karakter toevoegt. In combinatie met het gazon geeft dit de tuin een rustige en groene uitstraling. Rondom het gazon liggen verzorgde borders met volop volwassen beplanting waaronder vrolijk gekleurde vlinderstruiken en diverse andere planten. Dit zorgt niet alleen voor kleur en leven maar trekt bijvoorbeeld ook vlinders en bijen aan. Doordat de woning op de kopse kant van de straat ligt en er uitsluitend andere tuinen aan de achterzijde grenzen geniet je hier van optimale privacy. Inkijk is er nauwelijks waardoor je in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Ook aan praktisch comfort is gedacht: er zijn meerdere stopcontacten, een buitenkraan en voldoende verlichting aanwezig. De tuin is volledig omheind met een schutting wat zorgt voor een veilig en besloten geheel.

Vanuit de tuin heb je directe toegang tot de garage wat deze ruimte extra praktisch en veelzijdig maakt. De garage is voorzien van een handig keukenblok met wasbak, ideaal voor bijvoorbeeld tuinwerkzaamheden of schoonmaakklusjes. Daarnaast is er volop plek voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en seizoensspullen. Dankzij de ruimte en indeling leent de garage zich ook uitstekend voor het inrichten van een fijne werkplaats waar je naar hartenlust kunt klussen of sleutelen. Voor de garage ligt een eigen oprit en met zowel de kantelpoort als de aparte loopdeur stap je gemakkelijk naar binnen, ook met grotere spullen. Bovendien is er een extra witgoed aansluiting aanwezig wat de garage nog multifunctioneler maakt. Een praktische aanvulling op de woning met volop mogelijkheden.















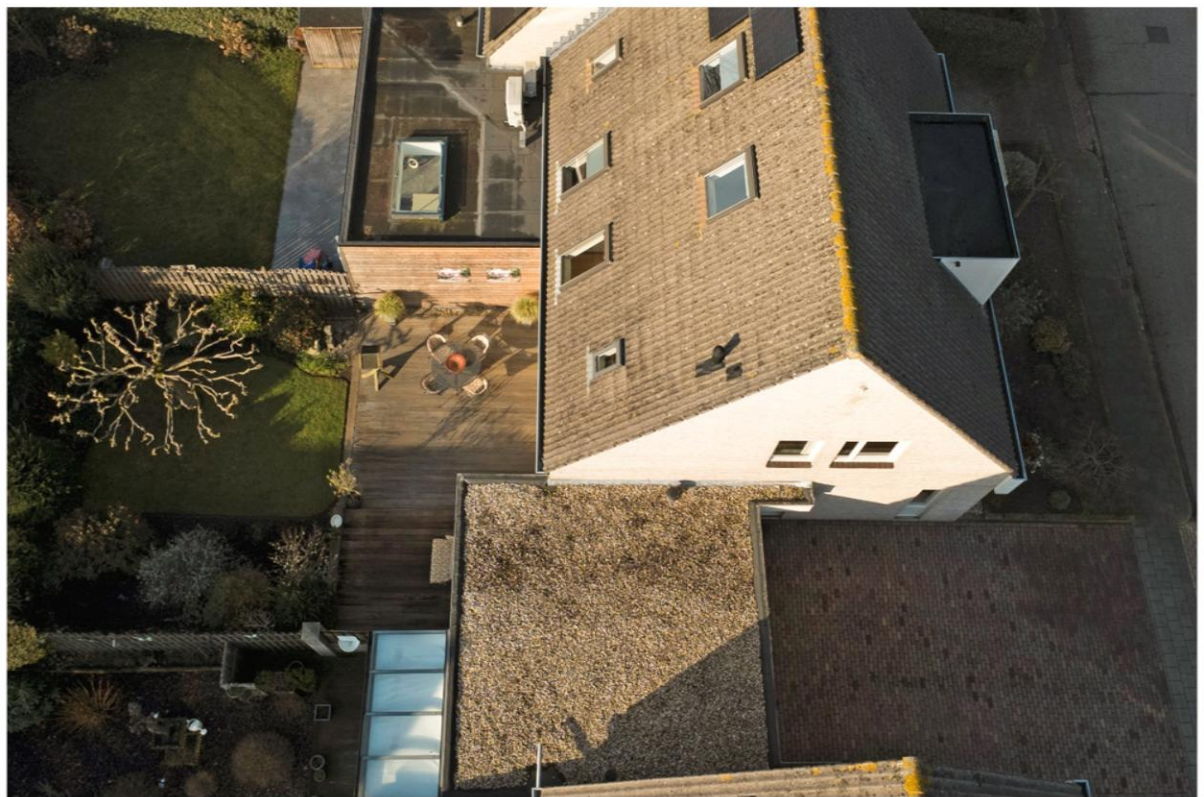
















## WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

---

### 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 B.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is goed. Hoewel bijvoorbeeld de keuken en badkamer enigszins gedateerd zijn is alles netjes bijgehouden en functioneel.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Vaillant CV ketel (2012). Zowel de muren als het dak zijn geïsoleerd tijdens de bouw volgens de toen geldende norm. Op de begane grond bestaan alle ramen uit dubbel glas. Op de eerste verdieping zijn de draairamen van enkel glas en de dakramen van dubbel glas.

### 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.

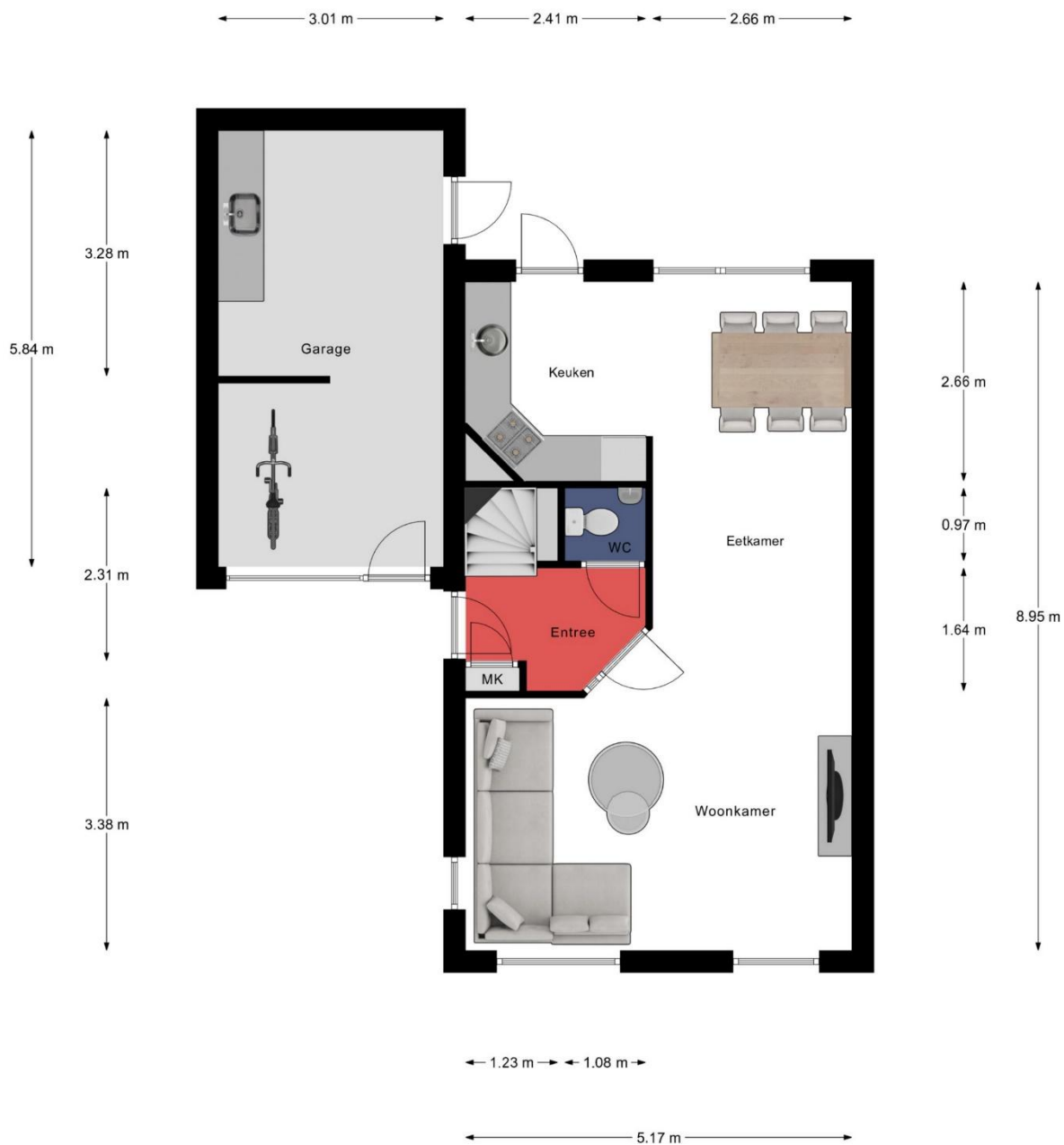
### MAATGEVING:

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.

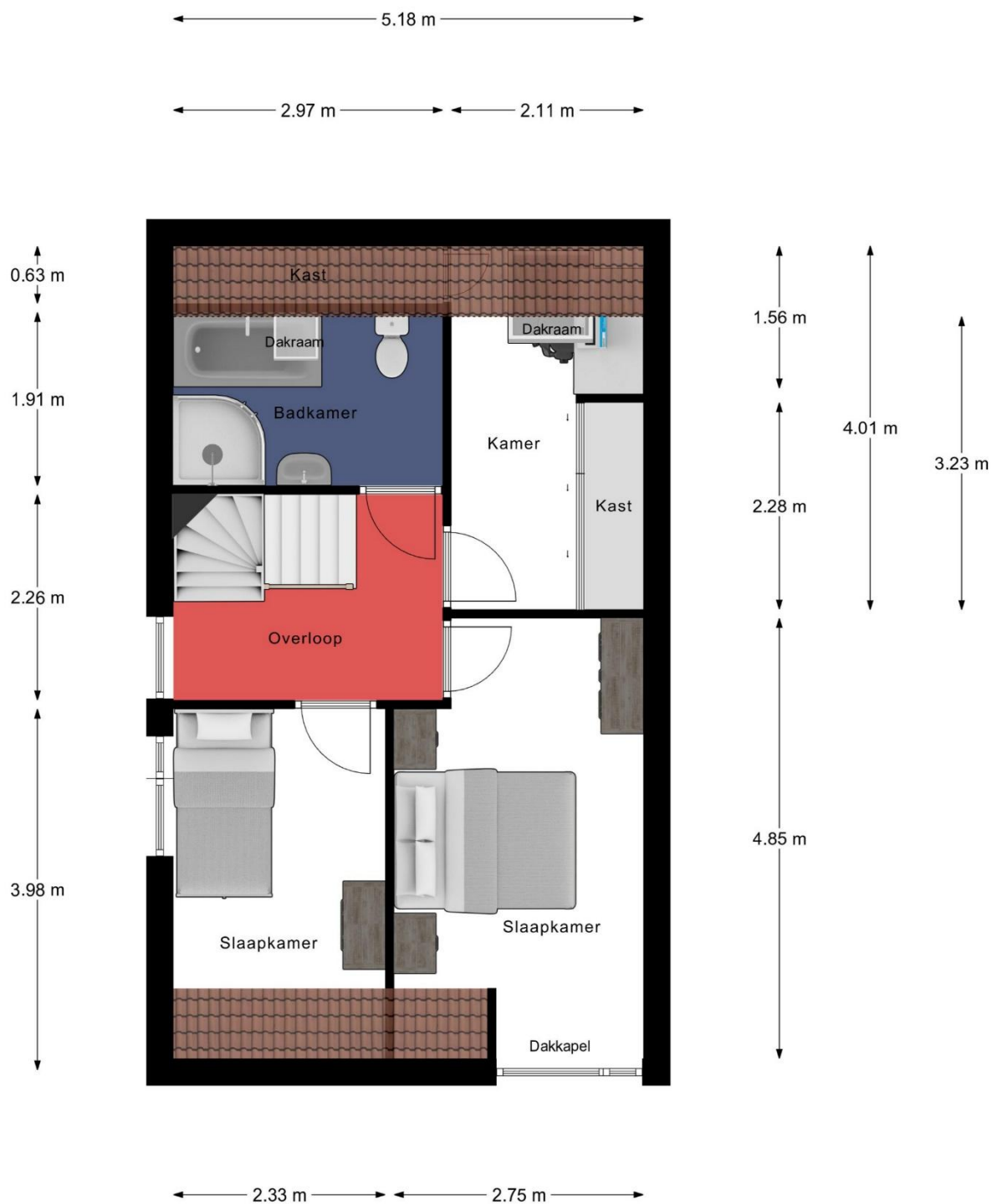


## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Begane Grond

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

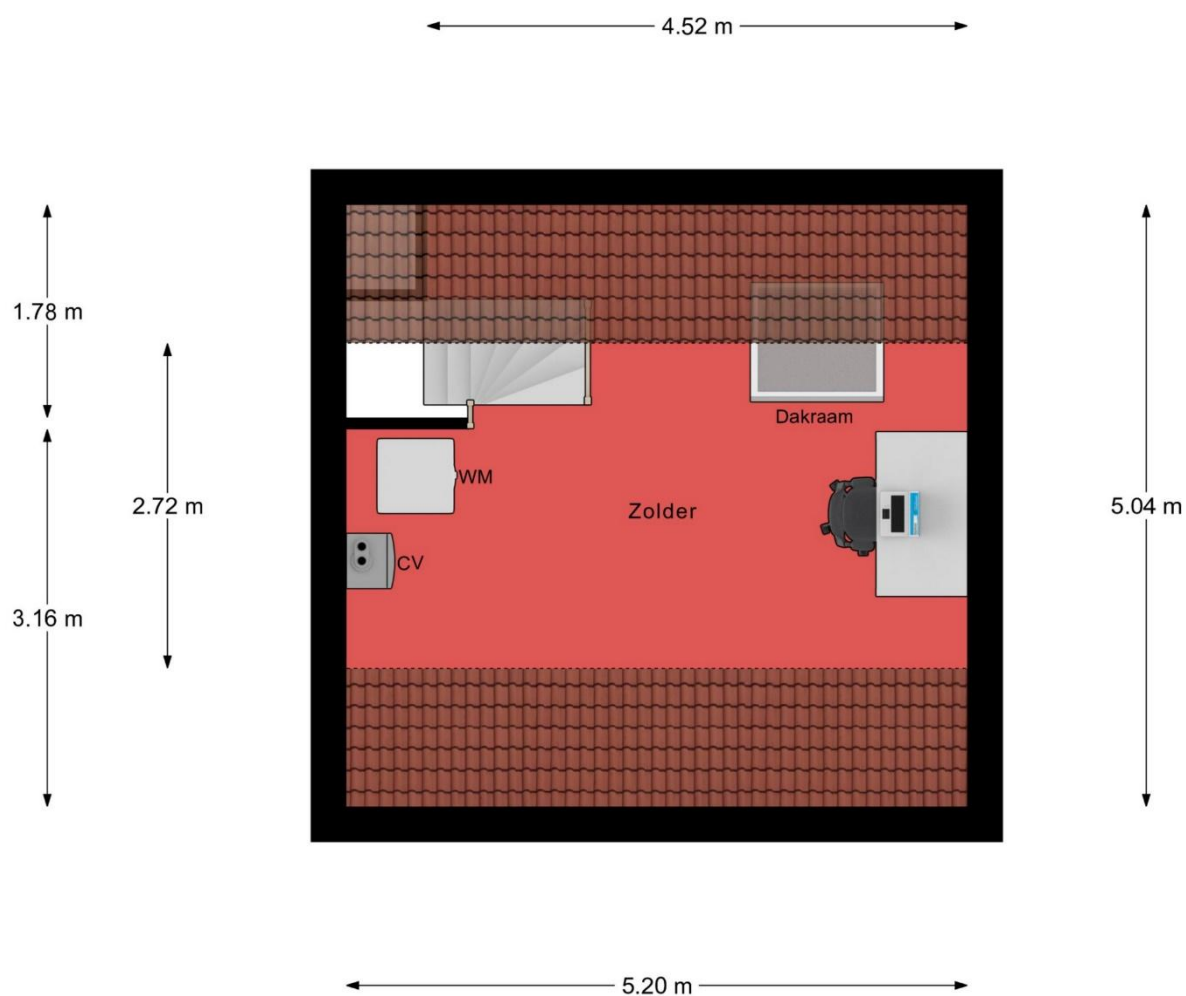


1e Verdieping



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



2e Verdieping

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

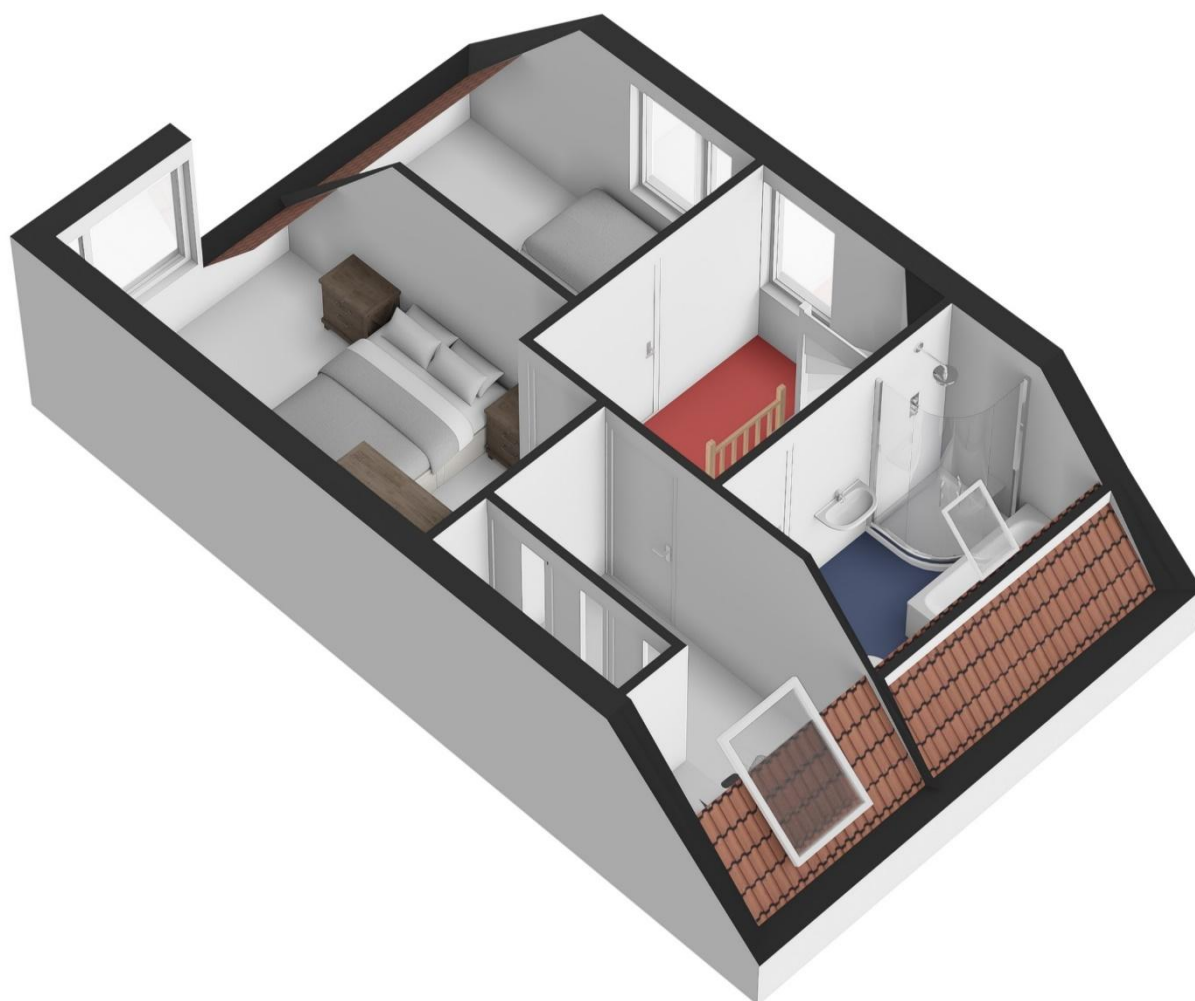
---





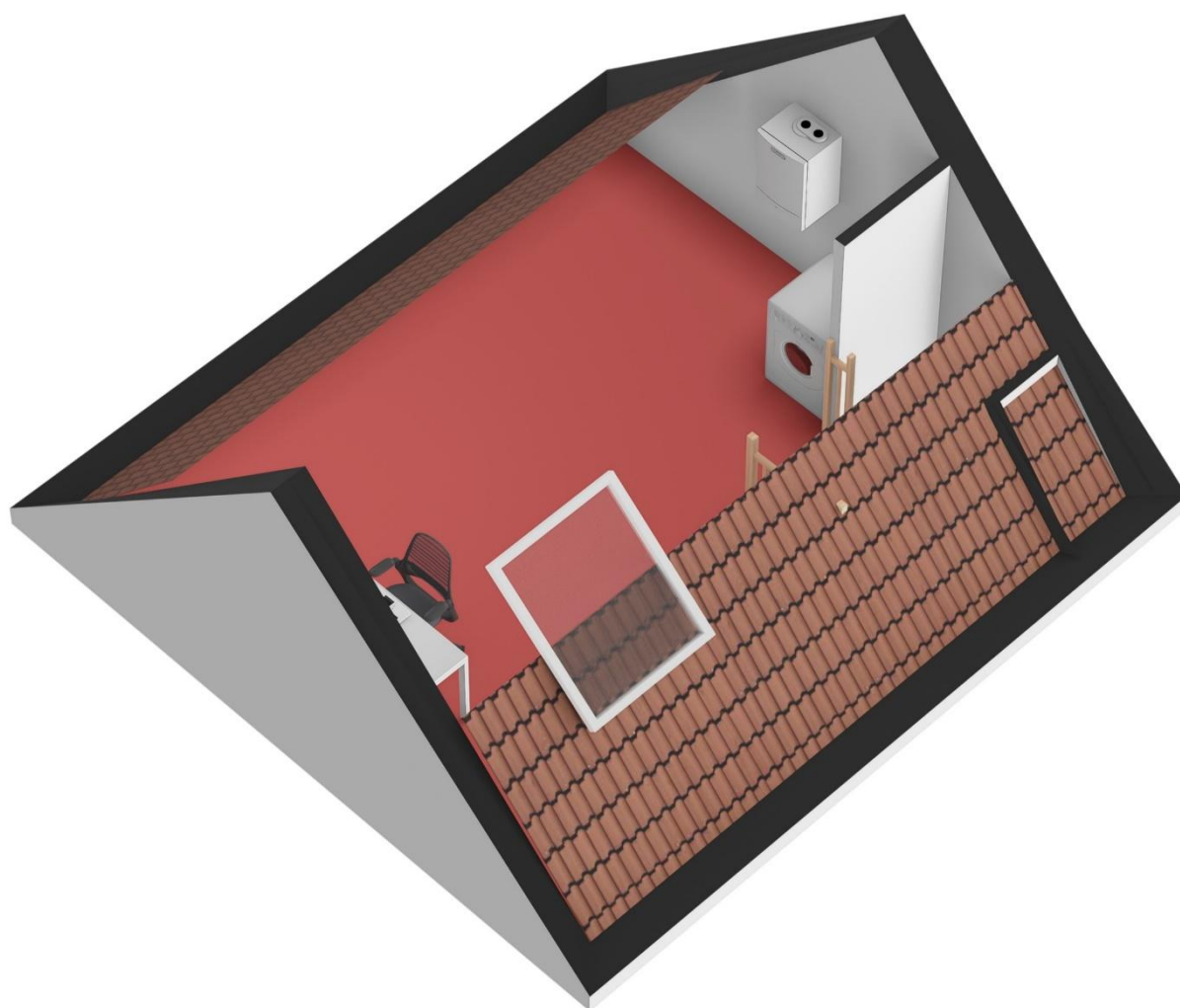
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---





# BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heierveldlaan 59



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geltever op 30 januari 2026</p> <p>De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasbree</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1617</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

## 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.



## MAASBREE:

---



Maasbree is een karakteristiek dorp in de gemeente Peel en Maas, gelegen in Noord-Limburg. Het telt ruim 6.000 inwoners en ligt direct ten westen van Venlo. Dankzij de nabijgelegen A67 en N556 is Maasbree uitstekend bereikbaar met de auto. Ook met het openbaar vervoer is het dorp goed verbonden, met busverbindingen richting Venlo(station), Blerick en Panningen.

### Een stukje geschiedenis

De geschiedenis van Maasbree gaat terug tot de Romeinse tijd. In de middeleeuwen stond het bekend als "Bree", later als "Maesbree" om verwarring met andere plaatsen te voorkomen. Het was eeuwenlang een agrarische gemeenschap met veel boerderijen en landerijen. In het centrum staat de imposante Sint-Aldegundiskerk, die meerdere keren is herbouwd en symbool staat voor de veerkracht van het dorp. Een bijzonder feit: Maasbree was in de 20e eeuw een belangrijk centrum voor tuinbouw en champignonteelt, wat nog steeds terug te zien is in de omgeving.

### Wat is er te doen?

In Maasbree is volop leven. Het dorp heeft diverse winkels, cafés, restaurants en een actief verenigingsleven. Jaarlijks terugkerende evenementen zoals de kermis, carnaval en muziek-evenementen trekken veel bezoekers.

Voor natuurliefhebbers zijn er in en rondom Maasbree diverse wandel- en fietsroutes. Je vindt er groene buitengebieden, kleine bospercelen en oude landwegen die het typische Limburgse landschap weerspiegelen. De ligging nabij natuurgebieden zoals de Heldense Bossen en de Groote Peel biedt volop recreatiemogelijkheden.

Maasbree is een dorp waar historie, cultuur en gezelligheid samenkomen. Het biedt een fijne woonomgeving én een aantrekkelijke bestemming voor een dagje uit.

### Ossefeesten

De Ossefeesten in Maasbree zijn een jaarlijks terugkerend dorpsfeest dat bekendstaat om zijn gezellige sfeer, muziek, lekker eten en een sterke binding met de lokale gemeenschap. Het evenement vindt meestal plaats in de zomer en wordt georganiseerd door vrijwilligers en lokale verenigingen. De naam "Ossefeesten" verwijst naar het vroegere dorpsymbool van Maasbree: de os. Volgens de overlevering zou er ooit een os door het dorp zijn gelopen tijdens een feestelijke gebeurtenis, wat het dier tot een soort mascotte van het dorp maakte. Tijdens de feesten speelt dit thema nog altijd een rol, bijvoorbeeld in de vorm van versieringen, optochten of ludieke activiteiten.

*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)

