

# TE KOOP



**MEIJEL**

Kerkveld 4



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 349.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1967
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	Wonen

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	146 m2
Inhoud	561 m3
Perceeloppervlakte	155 m2

### INDELING

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	2015
Warm water	Cv- ketel, Boiler
Isolatie	Grotendeels HR-glas en dubbel glas
Energie label	C

### BUITENRUIMTE

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



## DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

---

In een rustige woonomgeving in Meijel ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. Aan de achterzijde is de woning flink uitgebouwd waardoor op de begane grond heel veel leefruimte is ontstaan. Niet alleen de woonkamer is hierdoor heerlijk royaal, ook is er een enorme leefkeuken gerealiseerd. Een perfecte plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen en gasten te ontvangen. Daarnaast is op de begane grond een tweede badkamer gecreëerd wat de woning extra comfortabel maakt. In 2016 en 2020 zijn een groot deel van de kozijnen en de voordeur vervangen door kunststof exemplaren. Dat betekent een moderne uitstraling en geen schilderwerk meer. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een compacte badkamer met douche en wastafel. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij het aanwezige dakraam is dit een prettige, lichte ruimte. Hier zijn volop mogelijkheden om een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren. Aan de zijkant van de woning ligt een knusse buitenruimte met voldoende plaats voor een gezellig terrasje. Hier geniet je van het buitenleven zonder dat je veel tijd kwijt bent aan tuinonderhoud. Ideaal voor wie wel wil ontspannen in de buitenlucht maar geen groene vingers heeft. Achter de woning bevindt zich bovendien een praktische berging. Perfect voor het stallen van fietsen of het plaatsen van een extra vriezer of koelkast. Extra handig: deze berging is ook inpandig bereikbaar. Het zou zelfs mogelijk zijn om deze ruimte om te bouwen tot slaapkamer zodat de woning levensloopbestendig wordt.



***Kijk ook op: [www.kerkveld4.nl](http://www.kerkveld4.nl)***

## EEN EERSTE INDRIJK

---

De woning is gelegen in een rustige straat met weinig verkeer, ideaal voor wie comfortabel en ontspannen wil wonen. Tegelijkertijd bevindt het dorpscentrum van Meijel zich op korte afstand. Voor een ommetje of een momentje buiten ligt bovendien praktisch tegenover de woning een groen parkje. Een fijne plek om even tot rust te komen. Meijel beschikt over een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij meerdere supermarkten en winkels, terwijl het centrum ook volop mogelijkheden biedt om gezellig te eten of iets te drinken. Voor gezinnen is er een basisschool met uitgebreid kindcentrum, aangevuld met een breed scala aan sportverenigingen en andere actieve verenigingen wat bijdraagt aan het levendige dorpskarakter. Ook natuurliefhebbers zitten hier helemaal goed. Meijel staat bekend als echt Peeldorp en wordt omringd door groen en bosrijke gebieden. Het nabijgelegen Nationaal Park De Groote Peel biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Ondanks de rustige en dorpse ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Binnen circa 15 autominuten zijn zowel de A67 als de A2 bereikbaar waardoor omliggende steden en bijvoorbeeld Duitsland snel en eenvoudig te bereiken zijn. Een prettige combinatie van rust, natuur en voorzieningen met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.







## IN DE WOONKAMER

Wanneer je de woonkamer binnenloopt valt direct op hoe royaal en diep de woning is. De woonkamer heeft een speelse L-vorm waardoor je eenvoudig verschillende leefzones kunt creëren. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek, een ruime eethoek en bijvoorbeeld een werkplek of speelruimte voor de kinderen. Op de vloer ligt een prachtige eikenhouten vloer die warmte en karakter toevoegt terwijl de grof gestucte wanden zorgen voor een eigentijdse uitstraling. De lichtinval is bijzonder prettig dankzij de grote raampartij aan de voorzijde met twee draaikiepramen en de erker met vaste ramen waar het zonlicht rijkelijk naar binnen stroomt. Wordt het zonnetje te fel dan laat je de rolluiken in de erker zich eenvoudig zakken voor extra comfort.











### DE WASRUIMTE EN BADKAMER

Via een halfronde doorgang loop je verder naar het achterste gedeelte van de woning. Aan de linkerkant kom je eerst in een praktische wasruimte met de witgoed aansluitingen en een ruime inbouwkast met vier deuren waar je verrassend veel spullen netjes kunt opbergen. Deze ruimte vormt tevens de doorgang naar de badkamer op de begane grond. De badkamer is uitgevoerd in tijdloze, neutrale kleuren en beschikt over een ligbad met douchefunctie, een wastafel en een toilet. In zowel de wasruimte als de badkamer ligt een nette tegelvloer wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en praktische afwerking.







## KIJKJE IN DE KEUKEN

De leefkeuken is letterlijk en figuurlijk één van de grootste verrassingen van deze woning. Deze landelijk ingerichte keuken biedt enorm veel ruimte waardoor je hier met gemak een grote eettafel kunt plaatsen. Terwijl jij staat te koken kan de rest van de familie alvast gezellig aanschuiven. Dankzij de grote ramen, hier nog uitgevoerd met houten kozijnen, geniet je ook in de keuken van veel natuurlijk licht. De keuken is compleet uitgerust met een vijf pits gasfornuis, een combi-oven, een stoomoven en uiteraard een vaatwasser die het schoonmaakwerk uit handen neemt. In de vele opbergkasten en de handige apothekerskast kun je al je keukenspullen overzichtelijk kwijt. Voor provisie is er bovendien een praktische bergkast achter klapdeurtjes aanwezig. Hier hangt ook een grote boiler die zorgt voor direct warm water in zowel de keuken als de badkamer. Via de keuken heb je toegang tot de inpandige berging en de buitenruimte wat het geheel extra praktisch maakt in het dagelijks gebruik. Net als in de wasruimte en de badkamer is ook in de keuken gekozen voor een tegelvloer: duurzaam, onderhoudsvriendelijk en perfect passend bij het intensieve gebruik van deze ruimtes.





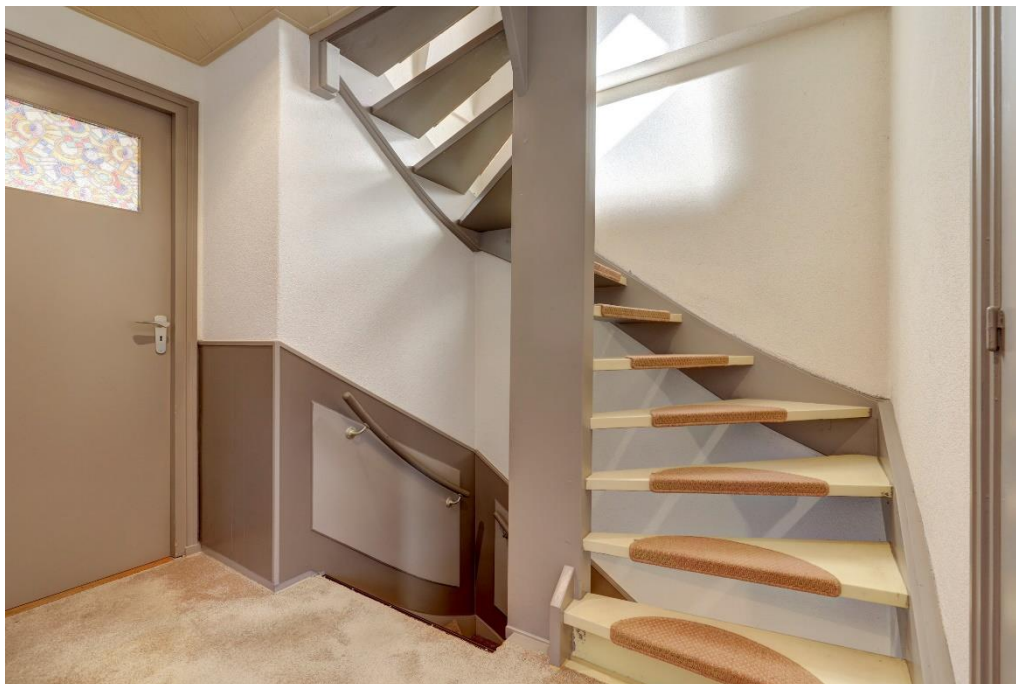




## GA JE MEE NAAR BOVEN?

---

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en een compacte badkamer. Wat direct opvalt, is dat alle ramen op deze verdieping zijn vervangen door kunststof kozijnen met draaikiepvvensters. Aan de voorzijde zijn deze in 2016 vernieuwd en aan de achterzijde in 2020. Dit betekent niet alleen een frisse uitstraling maar ook extra comfort en weinig onderhoud.





## SLAAPKAMERS

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is heerlijk ruim en beschikt over vloerbedekking en een praktische muurkast. Ideaal voor kleding of extra opbergruimte. Voor extra comfort is het raam voorzien van een rolluik waardoor je de kamer eenvoudig goed kunt verduisteren, perfect voor een goede nachtrust. De naastgelegen slaapkamer is wat compacter van formaat maar zeker multifunctioneel in te richten. Denk aan een kinderkamer, een fijne thuiswerkplek of zelfs een inloopkast. Ook deze kamer beschikt over een handige muurkast en is afgewerkt met een laminaatvloer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en valt op door de grote raampartij met twee draaikiëpvensters die zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Ook hier ligt een laminaatvloer en is een praktische muurkast aanwezig. Dankzij de grote raampartijen voelt deze kamer extra licht en comfortabel aan.



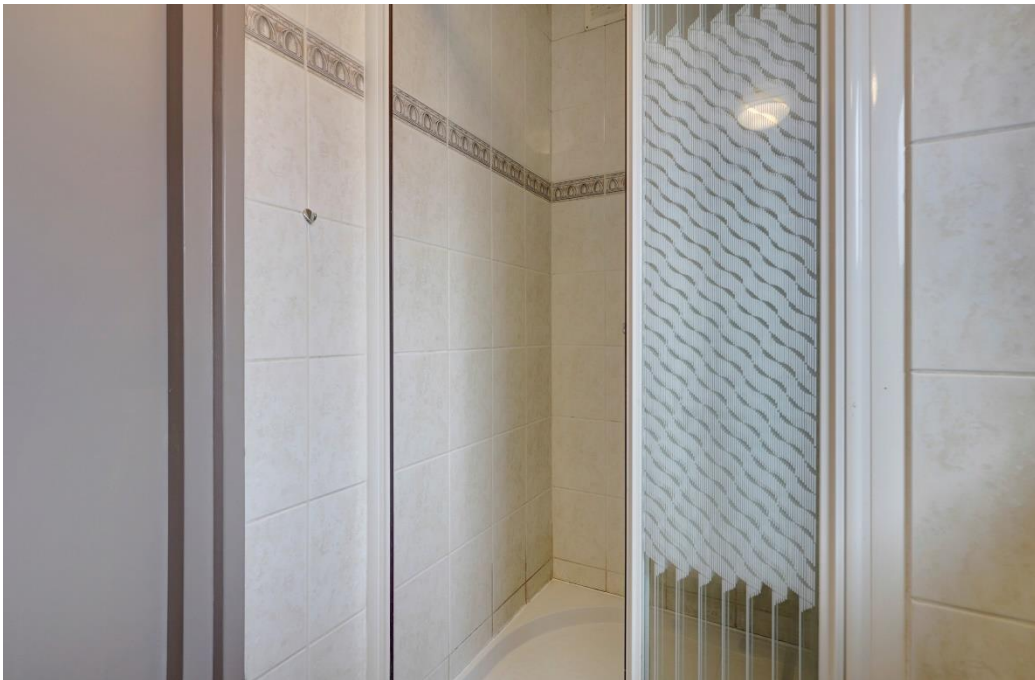






### BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer op deze verdieping is klein maar efficiënt ingericht. Je vindt hier een douchecabine met schuifdeur en een wastafel. Het raam is uitgevoerd in melkglas waardoor je geniet van natuurlijke lichtinval en voldoende privacy. Bovendien kun je hierdoor op een natuurlijke manier ventileren. Er is geen toilet aanwezig op deze verdieping maar doordat de woning beneden beschikt over een ruime badkamer zou je er ook voor kunnen kiezen om deze compacte badkamer om te vormen tot een separate toiletruimte.





## EEN KIJKE OP DE BOVENSTE VERDIEPING

---

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze open ruimte biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingericht. Denk aan het realiseren van een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte waar je ongestoord je gang kunt gaan.

Onder het schuine dak zijn praktische schuifkasten gemaakt waardoor de ruimte optimaal wordt benut. Hier kun je gemakkelijk spullen opbergen terwijl alles netjes uit het zicht blijft. Dit zorgt voor een opgeruimd geheel en extra bergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte. Dankzij het Velux dakraam komt er prettig daglicht naar binnen, wat de zolder tot een lichte en aangename plek maakt om te verblijven. De cv-ketel is netjes weggewerkt in een kast zodat deze niet in het zicht hangt maar wel eenvoudig bereikbaar is voor onderhoud.



## GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

---

De buitenruimte is compact maar verrassend knus en daarmee ideaal voor wie graag buiten zit maar geen tijd of groene vingers heeft voor tuinonderhoud. De ruimte is volledig beklinderd wat zorgt voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Er is voldoende plaats voor een comfortabel zitje waar je heerlijk kunt genieten van een kop koffie of een gezellige avond buiten. Een hekje met poortje sluit de buitenruimte netjes af van de weg wat zorgt voor een prettig en veilig gevoel. Vanuit je zitplek kijk je uit over het Alexanderplein waardoor er altijd wat te zien is en je een levendig uitzicht hebt. Daarnaast is er een praktische buitenkraan aanwezig, handig voor bijvoorbeeld het schoonmaken van de bestrating of het water geven van potplanten.

Loop je achterom naar binnen, dan kom je binnen in de berging. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het plaatsen van een extra koelkast of vriezer of het neerzetten van een grote bergkast. Hoewel er geen raam aanwezig is zorgt de grote lichtkoepel voor verrassend veel daglicht. Hierdoor voelt de berging prettig en licht aan wat het een praktische en aangename extra ruimte maakt. Met wat kleine verbouwingen zou je hier een fijne slaapkamer kunnen maken zodat de woning levensloopbestendig wordt.



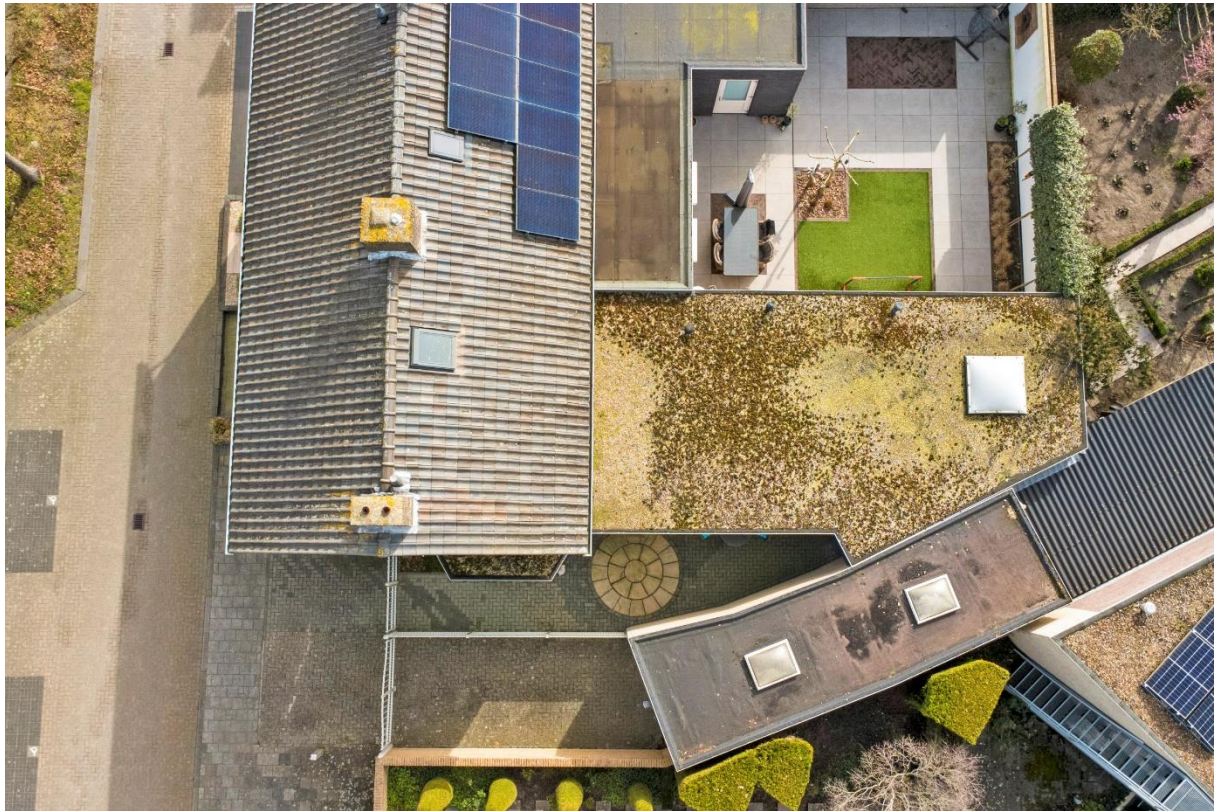


















## WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

---

### 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. Bijna alle ramen zijn vervangen voor kunststof kozijnen en de woning is altijd onderhouden waar nodig. Sommige ruimtes zoals bijvoorbeeld de badkamers zouden eventueel gemoderniseerd mogen worden.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door een Vaillant CV ketel (2015, gehuurd) en voor het warme water op de benedenverdieping is een grote boiler (Bosch 2025) aanwezig. In de woonkamer en in de ouderslaapkamer is bovendien een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. De ramen bestaan grotendeels uit HR glas, alleen in de keuken en de erker zijn nog houten kozijnen met ouder glas aanwezig. De woning is vanuit de bouw geïsoleerd volgens de toen geldende norm.

### NUTSVOORZIENINGEN:

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

### LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

### BOUWKUNDIG ADVIES:

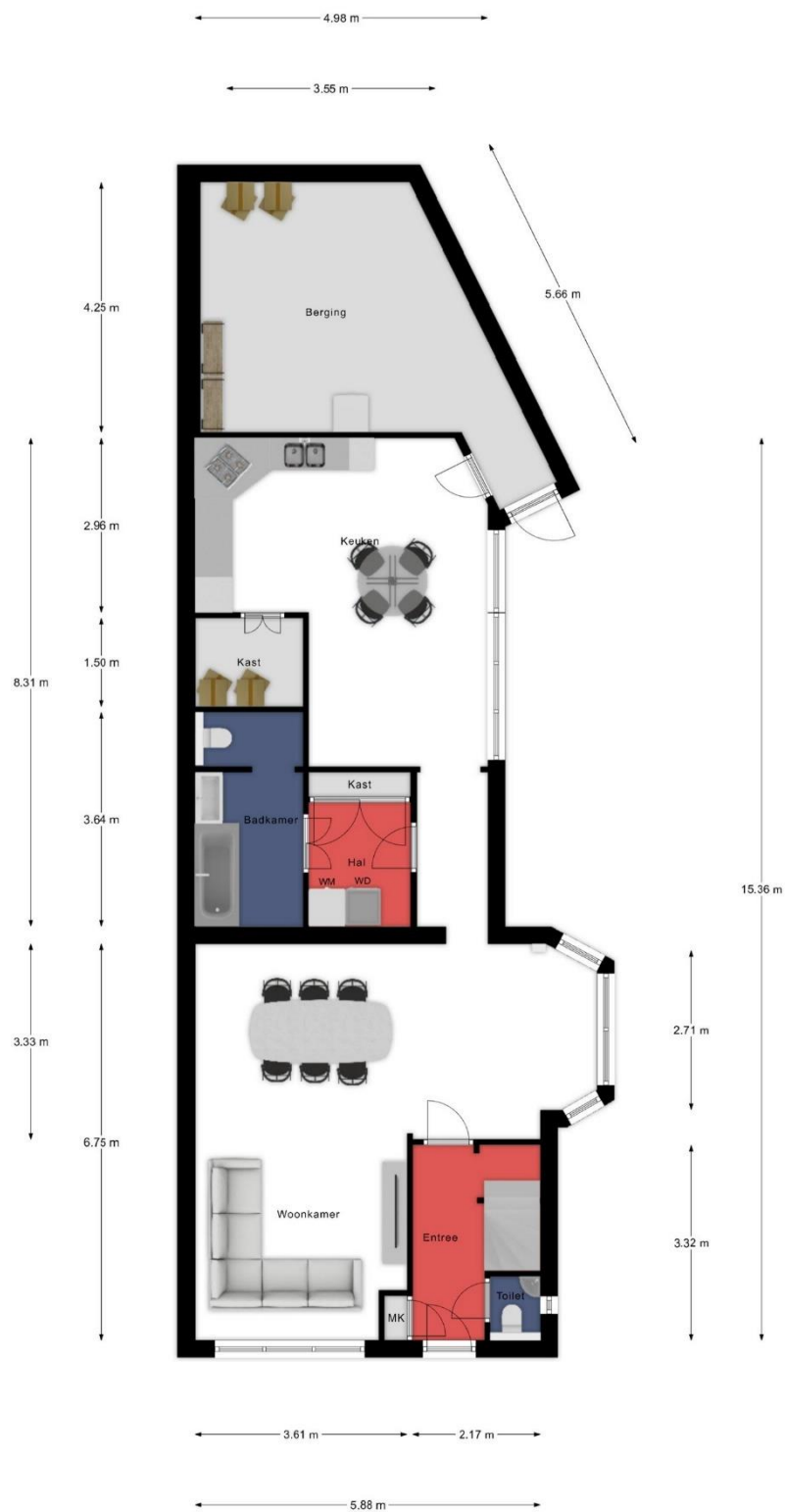
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

### MAATGEVING:

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

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

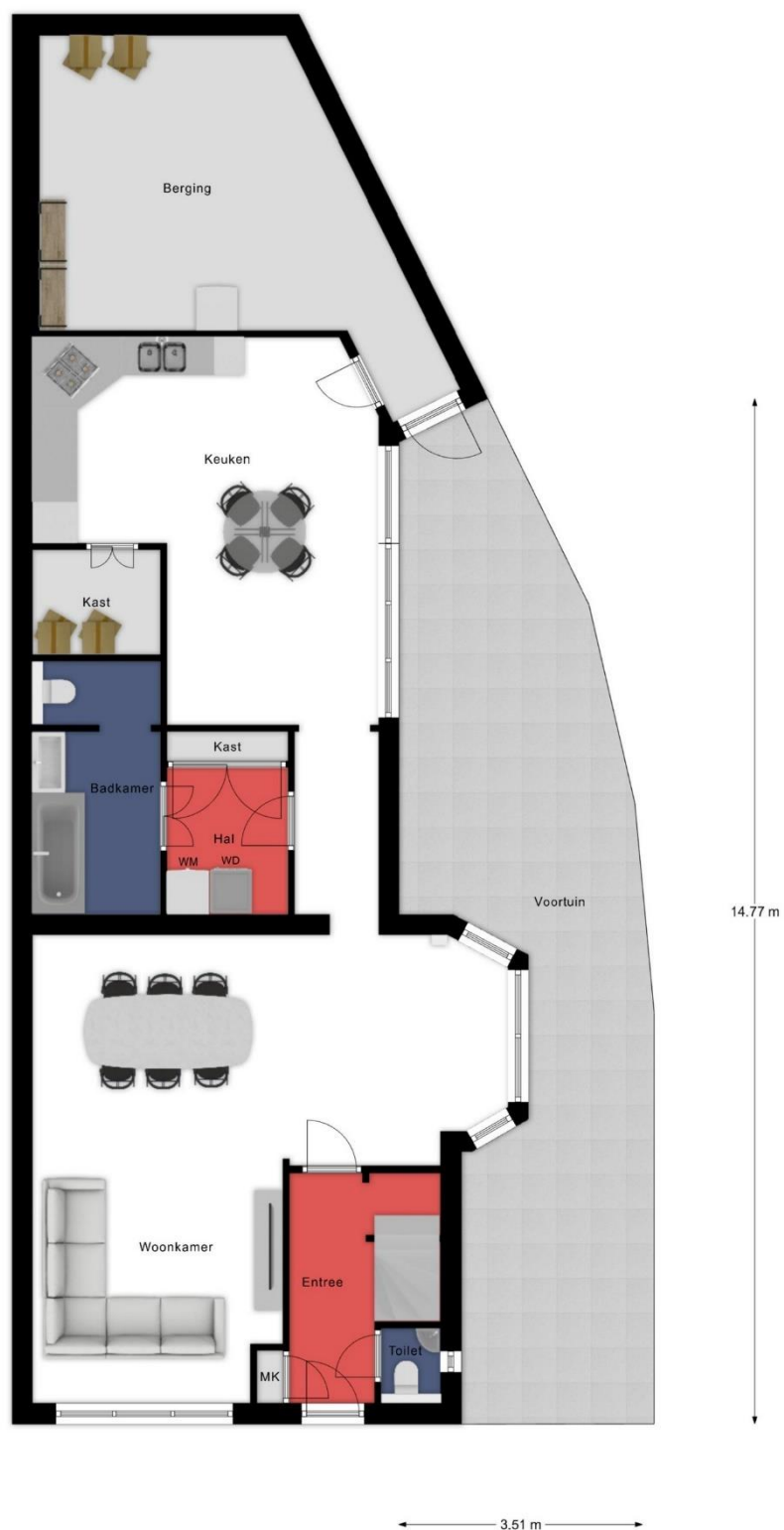
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Begane Grond



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



Begane Grond

## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

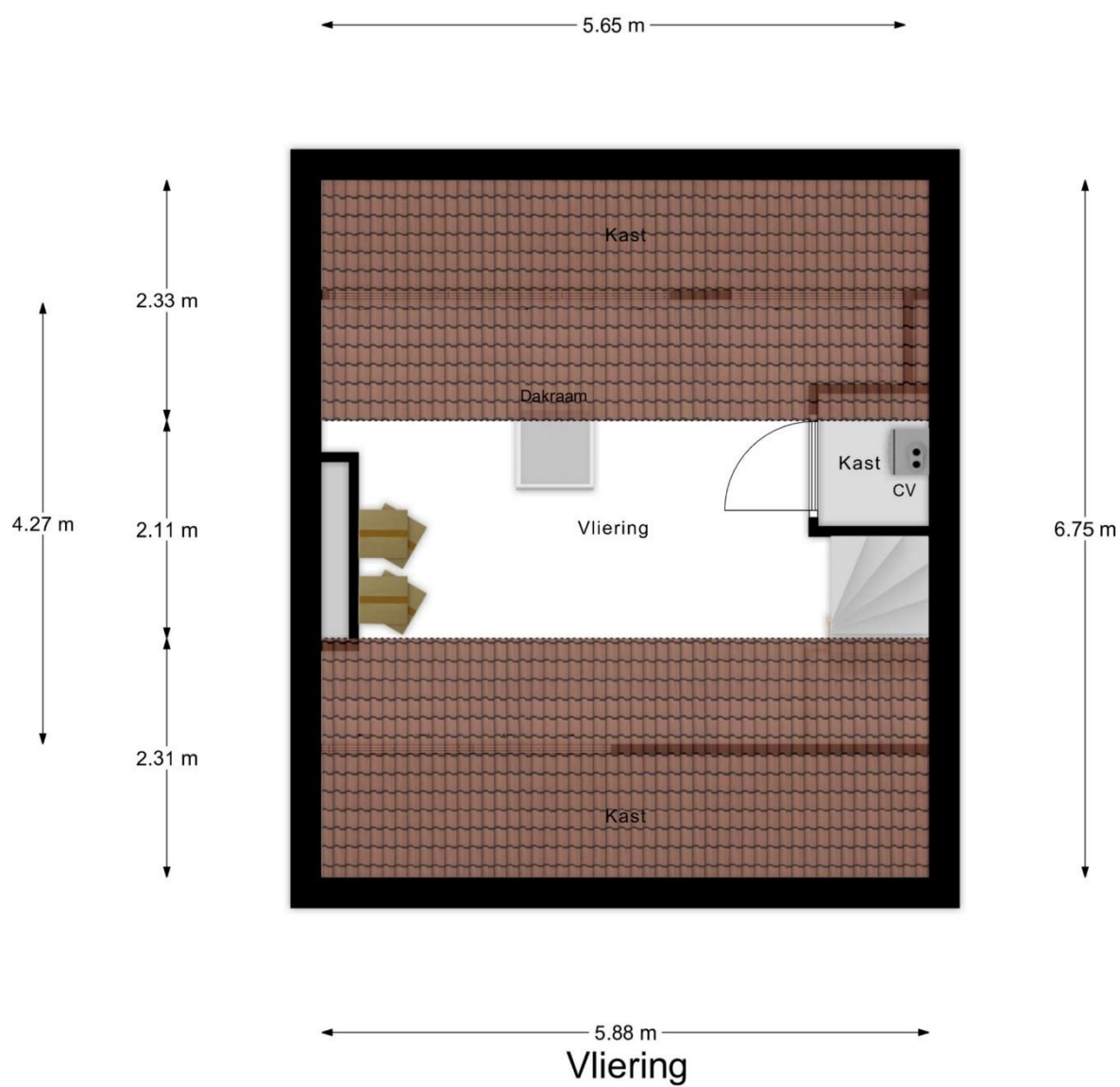


1e Verdieping



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

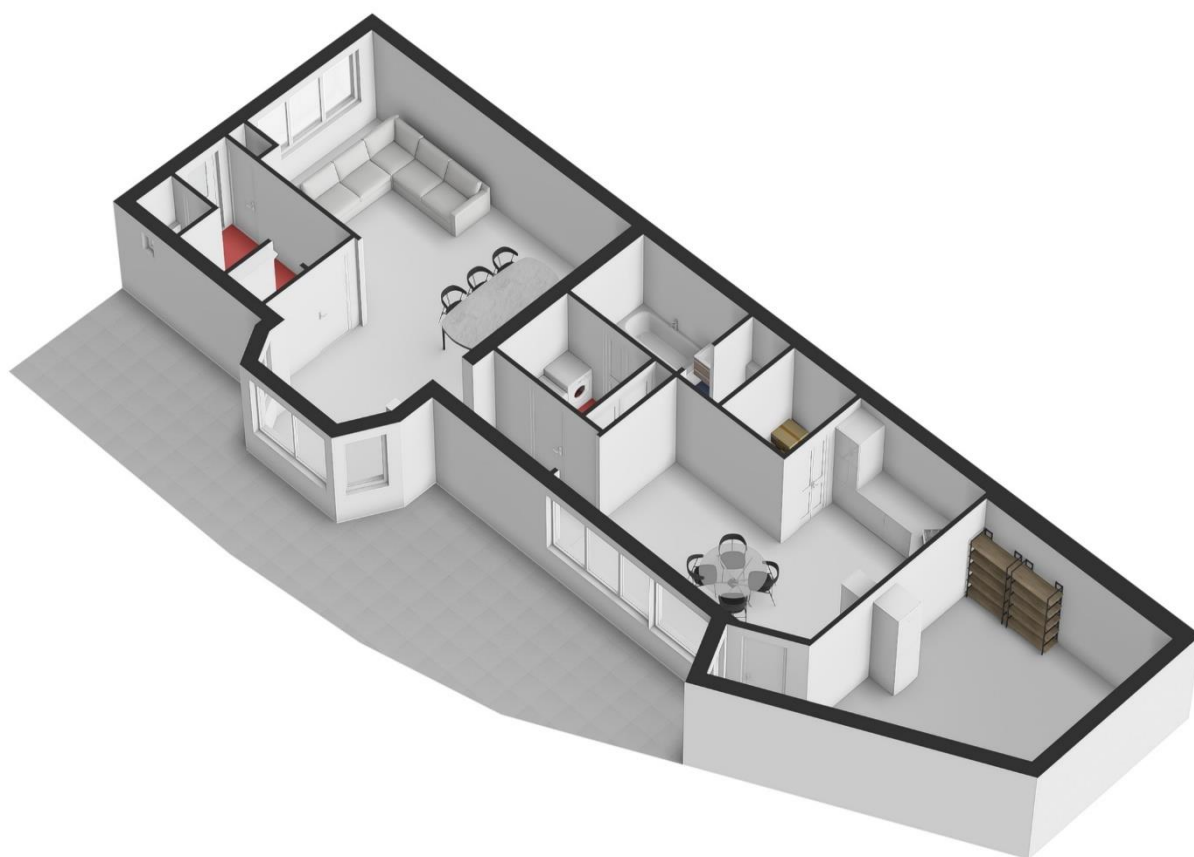
---





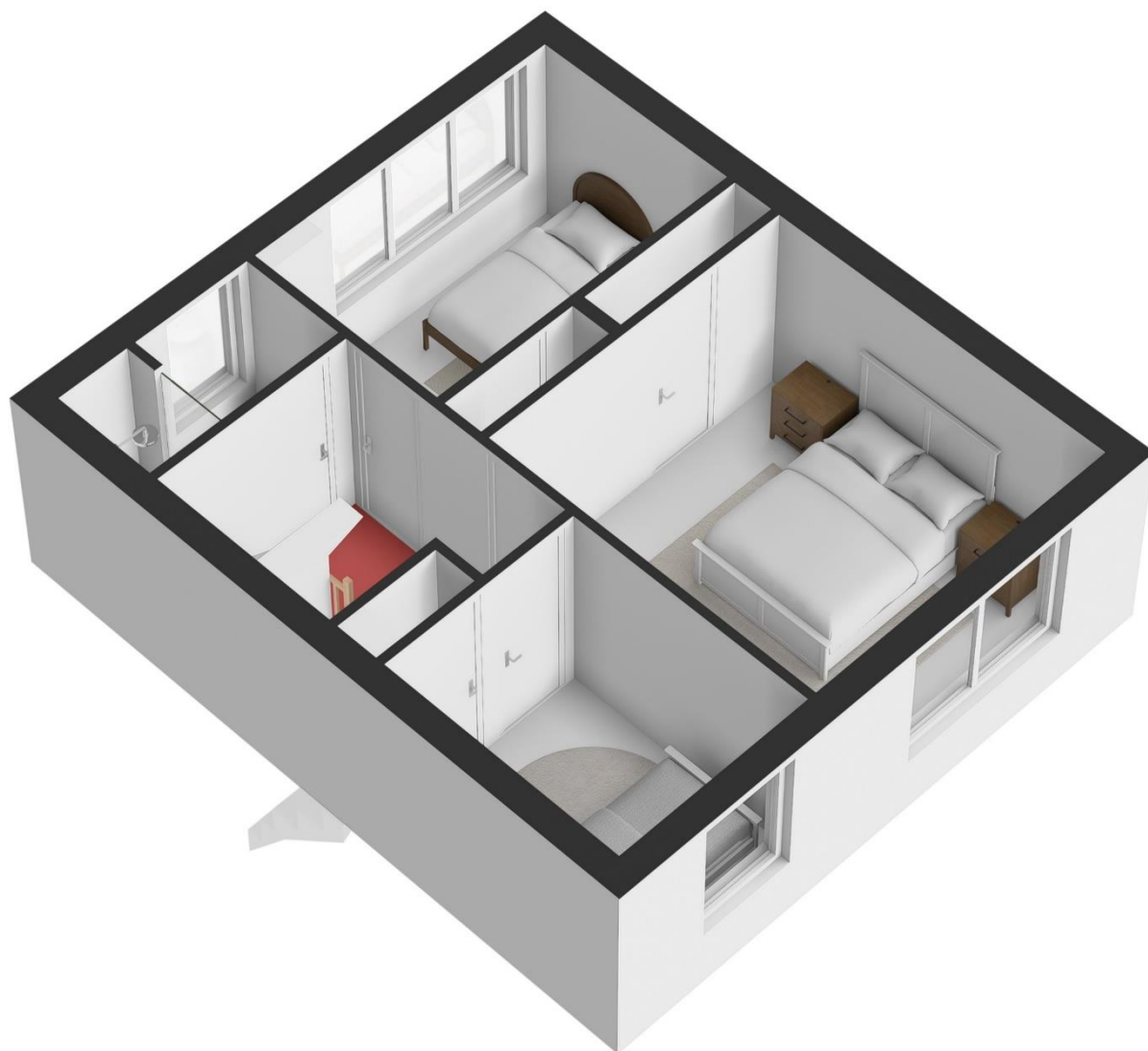
## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

---



## BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

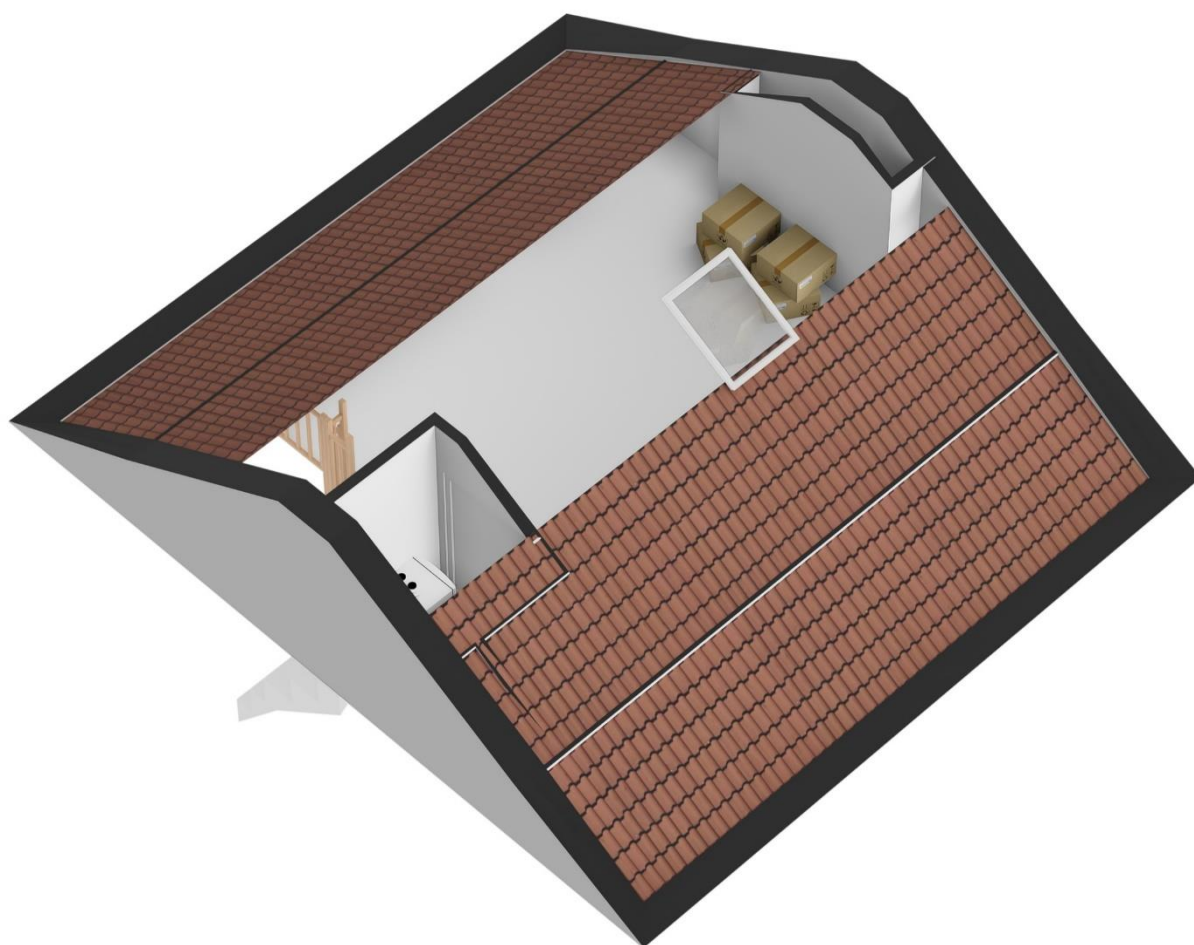
---





**BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN**

---



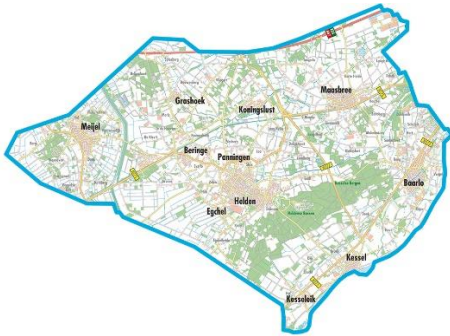
Uw referentie: Kerkveld 4





## 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.

## MEIJEL:

---



Meijel, een sfeervol dorp in Noord-Limburg, ligt op een steenworp afstand van de prachtige natuur van de Peel. Dit levendige dorp combineert de rust van het buitenleven met een rijke geschiedenis, gezellige activiteiten en een sterke gemeenschapszin.

### Perfect bereikbaar

Dankzij de centrale ligging is Meijel goed bereikbaar vanuit verschillende grote steden. Eindhoven, Venlo en Weert liggen op korte afstand, waardoor zowel bezoekers als bewoners kunnen genieten van een rustige, groene omgeving zonder in te leveren op bereikbaarheid.

### Wat is er te doen?

In en rond Meijel valt er genoeg te beleven. Vanuit het dorp kun je de uitgestrekte natuur van Nationaal Park De Groote Peel verkennen, ideaal voor wandelaars en fietsers. Vanuit de 25 meter hoge uitkijktoren heb je een prachtig panoramisch uitzicht over de natuur. Meijel voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, lokale winkels, horeca, een bibliotheek, een sporthal en een sportpark. Diverse middelbare scholen liggen op een half uur tot drie kwartier fietsafstand. Jaarlijkse evenementen zoals de Meijelse kermis, de jaarmarkt en carnavalsvieringen brengen extra sfeer in het dorp.

### Een stukje geschiedenis

Meijel kent een rijke historie, van de tijd van turfwinning in de Peel tot de zware oorlogsjaren tijdens de Tweede Wereldoorlog. Het dorp lag in de frontlinie en werd in 1944 grotendeels verwoest, maar wist zich met veerkracht en gemeenschapszin weer op te bouwen. Vandaag de dag zijn er nog verschillende monumenten die herinneren aan deze geschiedenis.

### Peelgeluk: het gevoel van Meijel

In Meijel draait alles om **Peelgeluk** – een unieke mix van natuur, rust en gastvrijheid. Hier ervaar je het echte buitenleven: een plek waar je even ontsnapt aan de drukte en geniet van de kleine dingen. Of je nu op de fiets door de Peel trekt, neerstrijkt op een zonnig terras of een praatje maakt met een Meijelnaar, je voelt het meteen: hier is het goed.



*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 bieder 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)

