

TE KOOP


Maison[®]
MAKELAARS



HEGELSOM

Stationsstraat 135



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 525.000 k.k.

BOUW

Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1960
Ligging	Doorgaande weg
Huidige bestemming	wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	267 m2
Inhoud	1364 m3
Perceeloppervlakte	488 m2

INDELING

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

ENERGIE

Verwarming	Warmtepomp
Bouwjaar	2024
Warm water	Boiler
Isolatie	Vloerisolatie, Dak, Muur, volledig dubbelglas
Energie label	C

BUITENRUIMTE

Tuin	Zijtuin
Ligging tuin	Noord-oost
Garage	aanbouw steen

DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

Zodra je deze hoekwoning tussen Hegelsom en Sevenum bereikt valt direct de levendige ligging op in combinatie met het weidse, vrije uitzicht. Hier woon je op een plek waar dynamiek en natuur samenkomen met naast je woning een prachtig natuurgebied dat zorgt voor een blijvend gevoel van ruimte en vrijheid. Je stapt binnen in een huis dat de afgelopen jaren met zorg, aandacht en oog voor detail is getransformeerd tot een luxe en eigentijds thuis. Alles op de begane grond ademt comfort. De royale leefkeuken vormt het kloppend hart van de woning: een plek waar koken, tafelen en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De woonkamer voelt warm en licht met de fraaie erker als blikvanger. In de aanbouw van de woning ontvouwt zich een verrassend veelzijdige leefruimte. Of je nu behoefte hebt aan rust, werk of ontspanning, hier komt het allemaal samen. Een praktische wasruimte, een gezellige chillhoek, een comfortabele slaapkamer met ensuite badkamer en een kantoorruimte zorgen ervoor dat de woning zich moeiteloos aanpast aan jouw levensstijl. De tuin ligt heerlijk vrij naast de woning en voelt als een verlengstuk van het landschap. Onder het volledig afsluitbare, overdekte terras zit je hier het hele jaar door beschermt, terwijl je uitkijkt over het groen. Ook praktisch is alles tot in de puntjes geregeld. Achter de woning bevindt zich een ruime garage met elektrische rolpoort en parkeergelegenheid op eigen terrein bereikbaar via een slagboom. De eerste verdieping biedt nog een mooie kans waar je jouw woonwensen werkelijkheid kunt maken. Met ruimte voor meerdere slaapkamers en een badkamer geef je hier nog je eigen invulling aan. Dit is geen standaard woning maar een plek die je moet zien en voelen. Een combinatie van luxe, ruimte en een uitzonderlijke ligging die elke dag bijzonder maakt.



Kijk ook op:
www.stationsstraat135.nl

EEN EERSTE INDRUK

De woning is gelegen op een centrale plek tussen Hegelsom en Sevenum aan een doorgaande weg. Dit zorgt voor een goede bereikbaarheid en een levendige omgeving, terwijl je binnenshuis juist profiteert van rust en comfort dankzij het volledig toegepaste triple glas waardoor het verkeer nauwelijks merkbaar is. Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt is de uitstekende combinatie van bereikbaarheid en voorzieningen. Op loopafstand ligt het treinstation met directe verbindingen richting Venlo, Eindhoven en verder, ideaal voor forenzen. Ook dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij: binnen circa 10 minuten lopen bereik je onder andere een Jumbo en een Welkoop voor je dagelijkse boodschappen. Zowel het centrum van Hegelsom als Sevenum bevinden zich op korte fietsafstand. Hier vind je een breed aanbod aan voorzieningen zoals basisscholen, winkels, gezellige restaurants, terrasjes en diverse sportverenigingen. Daarmee woon je hier op een plek waar alles binnen handbereik is terwijl je toch geniet van een vrije ligging met uitzicht op het groen.





LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

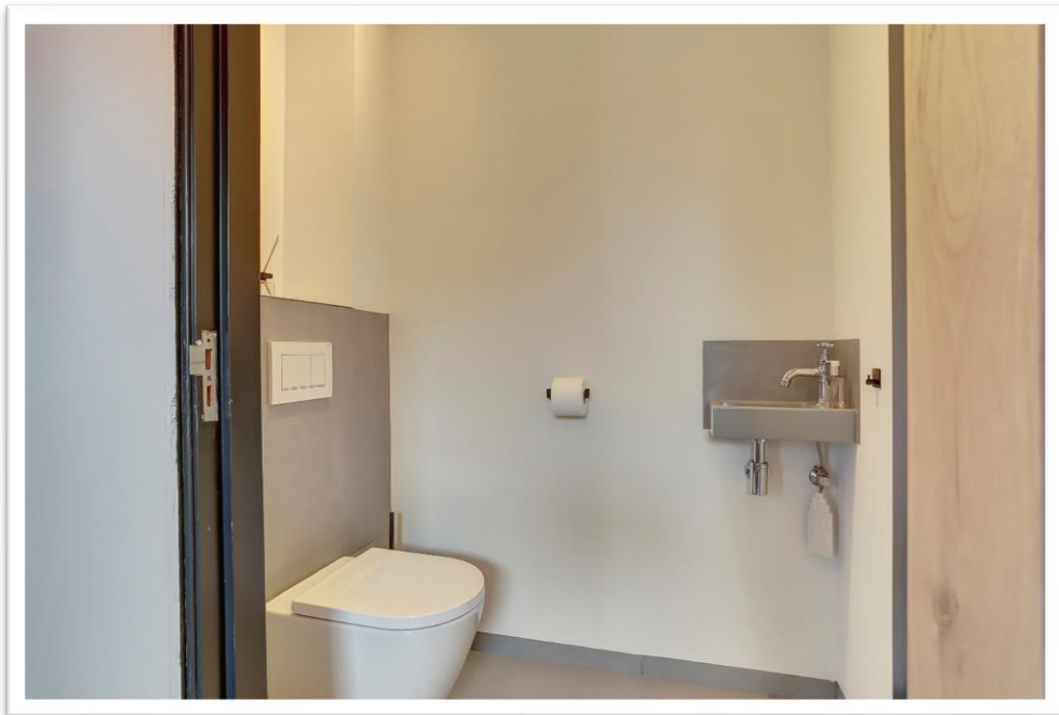
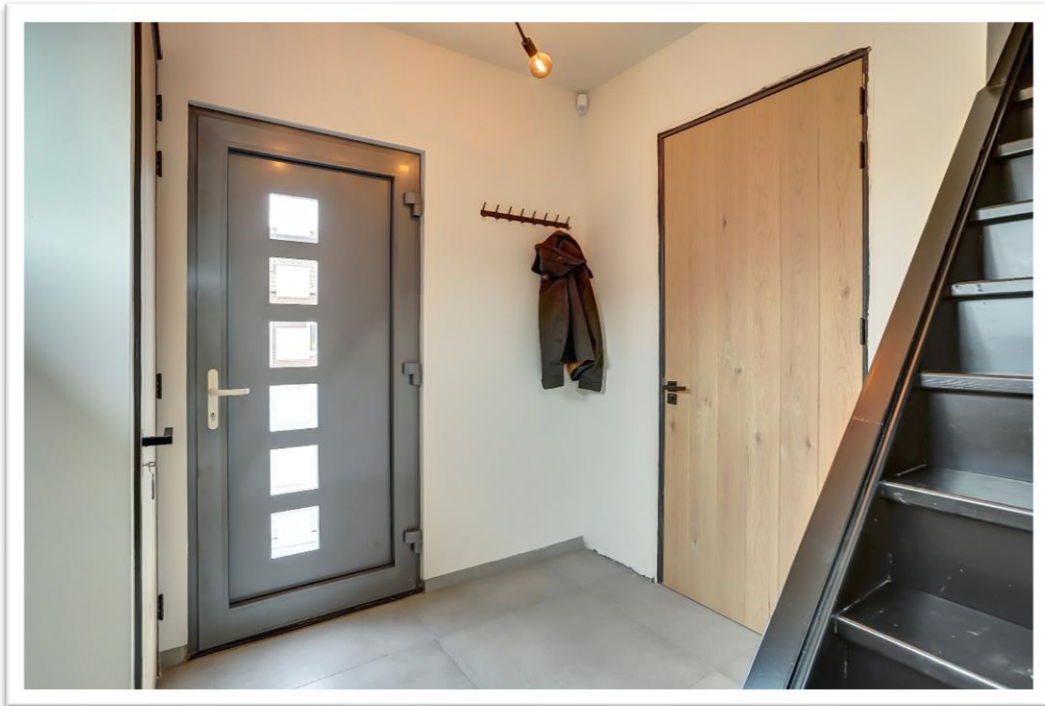
Parkeren doe je hier comfortabel op eigen terrein, netjes afgesloten achter een elektrisch bedienbare slagboom. Via de verhoogde voortuin bereik je via enkele trap tredes de nieuwe aluminium voordeur. Nog voordat je binnenstapt valt direct het stijlvolle exterieur op: een gevel in rustige grijs tint, gecombineerd met een donker dak, donkere kozijnen en warme houtaccenten bij de entree. Een eigentijdse en verzorgde eerste indruk.





ALS JE BINNENKOMT

Eenmaal binnen kom je in de hal waar direct de kwaliteit en afwerking voelbaar zijn. Aan de rechterkant bevindt zich de volledig vernieuwde meterkast uitgerust met een modern domoticasysteem en internetaansluiting. Links ligt het toilet, strak afgewerkt met een betegelde achterwand en een praktische nis. De gehele begane grond heeft een lichte tegelvloer van grote tegels met vloerverwarming die overal drempelloos doorlopen.

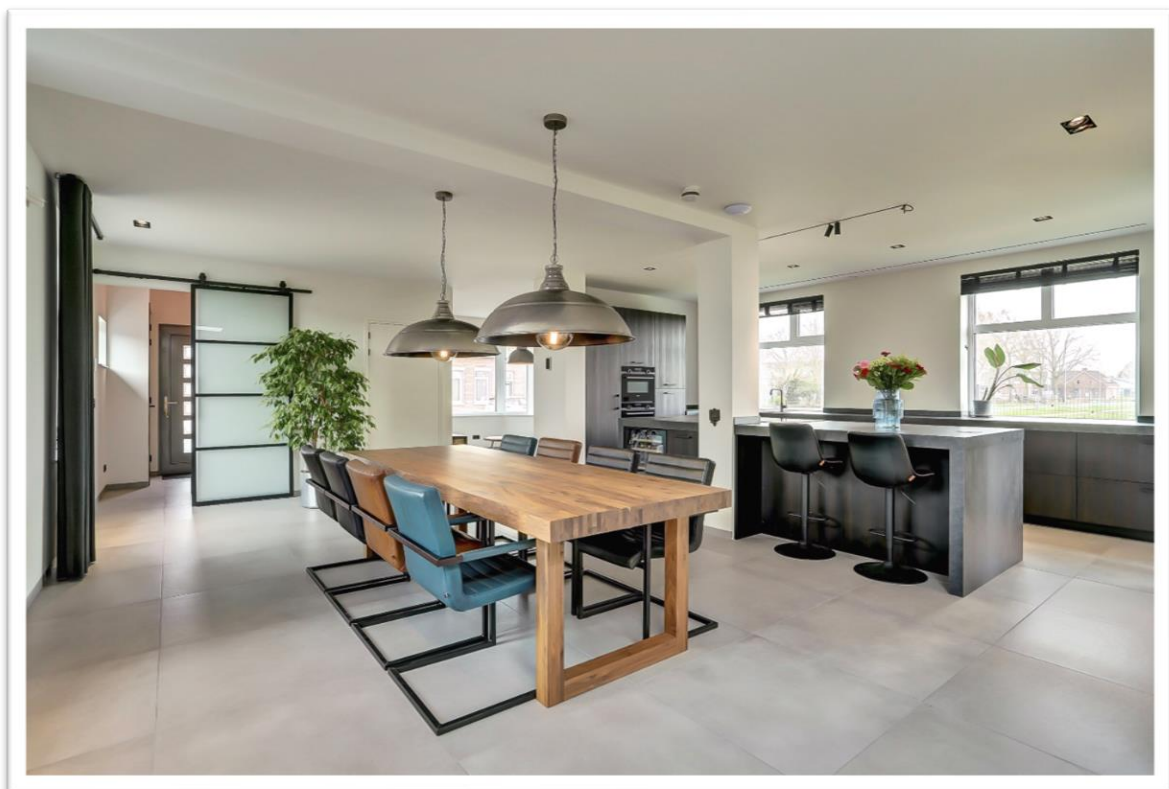


KIJKJE IN DE KEUKEN EN WOONKAMER

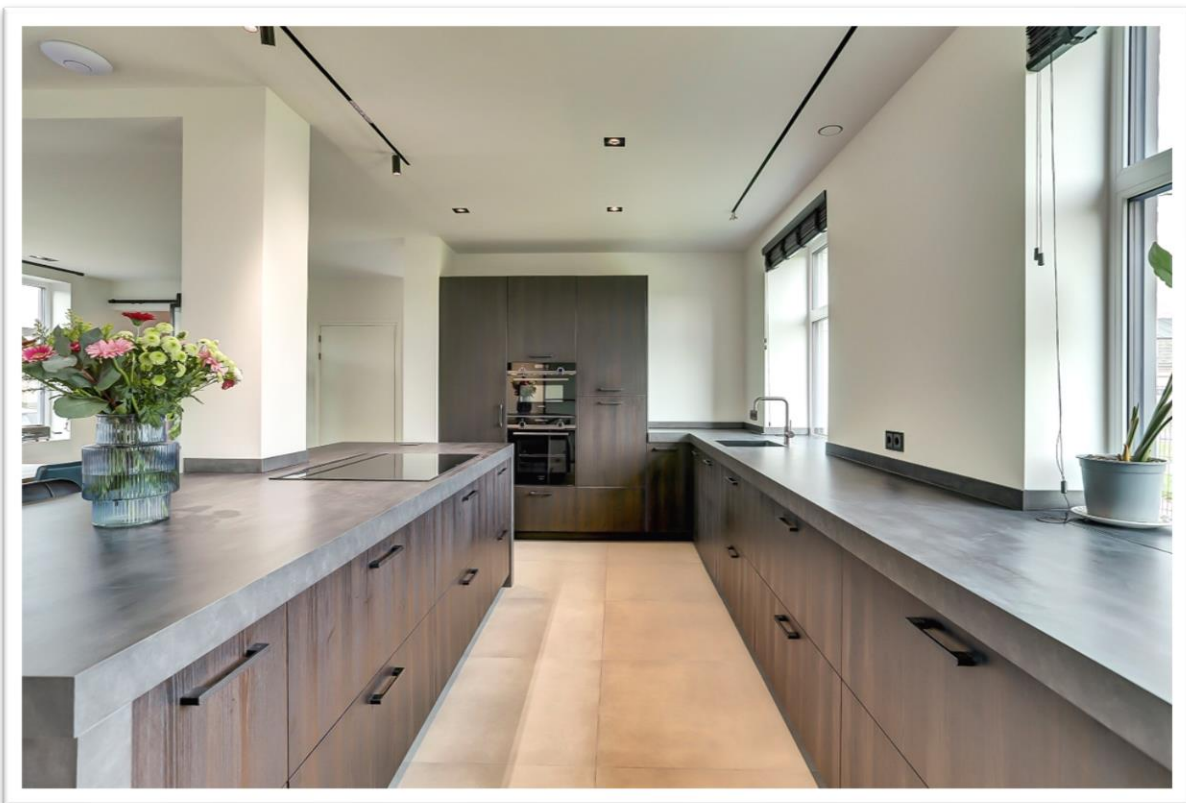
Via een elegante schuifdeur van melkglas loop je door naar het hart van de woning: de leefruimte waarin keuken en woonkamer naadloos in elkaar overlopen. De keuken is zonder twijfel een plek waar je wilt zijn. Een echte leefkeuken, ontworpen voor zowel koken als samenzijn. Het vijfspots inductiefornuis met geïntegreerde afzuiging en een slimme, automatisch omhoogkomende spatplaat maakt koken hier niet alleen praktisch maar ook een beleving. De twee ovens (waarvan één combi), de op hoogte geplaatste vaatwasser en de extra grote koelkast zorgen voor optimaal gebruiksgemak. In de vele donkere kasten en lades met houtmotief is er volop ruimte voor al je keukengerei en voorraad, terwijl de klimaatkast een luxe extra vormt voor de liefhebber. Het aanrechtblad is van kunststof dus makkelijk schoon te maken en te onderhouden. Dankzij ramen aan twee zijden en een grote lichtstraat boven het zitgedeelte baadt de keuken in het daglicht. Het is een plek waar je moeiteloos uren doorbrengt of je nu staat te koken, gezellig aan de bar zit of uitgebreid dineert aan de eettafel waar met gemak familie en vrienden kunnen aanschuiven.

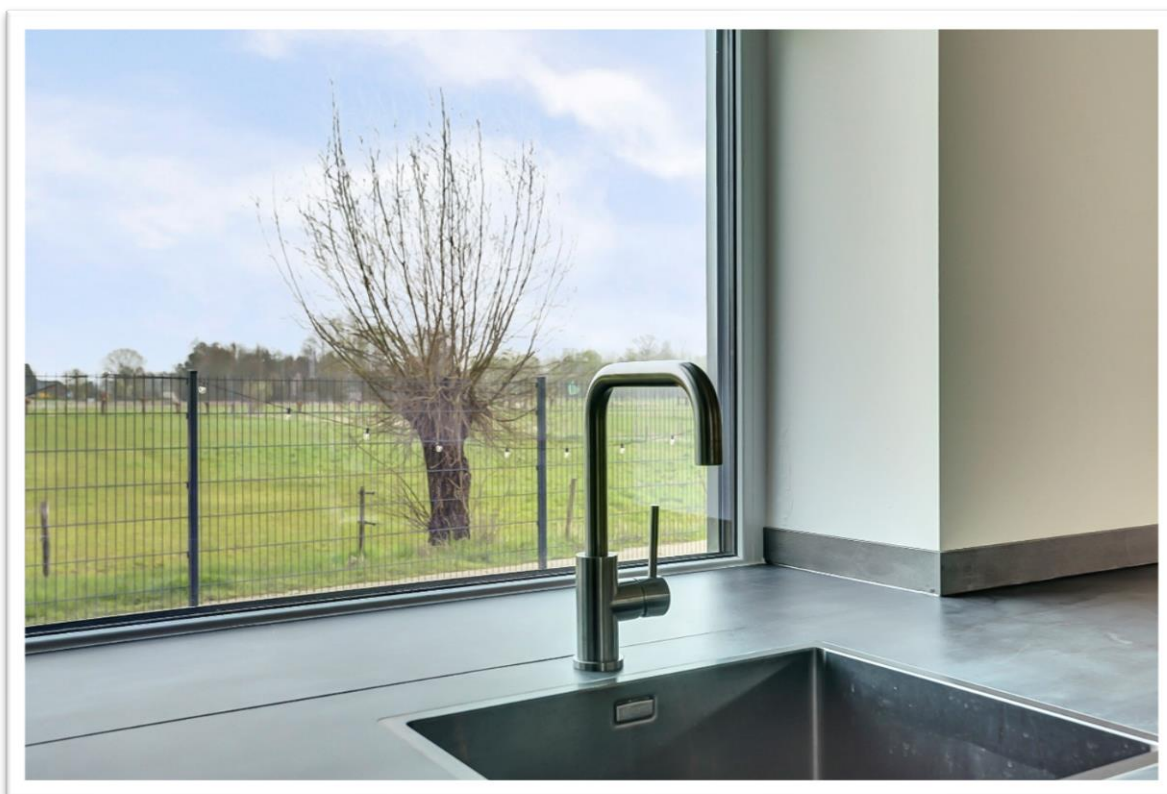
Grenzend aan de keuken bevindt zich een speelse, multifunctionele open ruimte die momenteel is ingericht als voormalige papegaaienkooi met hekwerk. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: denk aan een maatwerk kast, een speelhoek voor kinderen of een creatieve invulling die past bij jouw woonwensen.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en staat in directe verbinding met de keuken. Hier zorgt de grote erker, samen met het zijraam, voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De elektrisch bedienbare gordijnen in de erker voegen een extra vleugje comfort en luxe toe. Tot slot beschikt deze ruimte nog over een praktische kelder, ideaal voor het opslaan van voorraad of spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

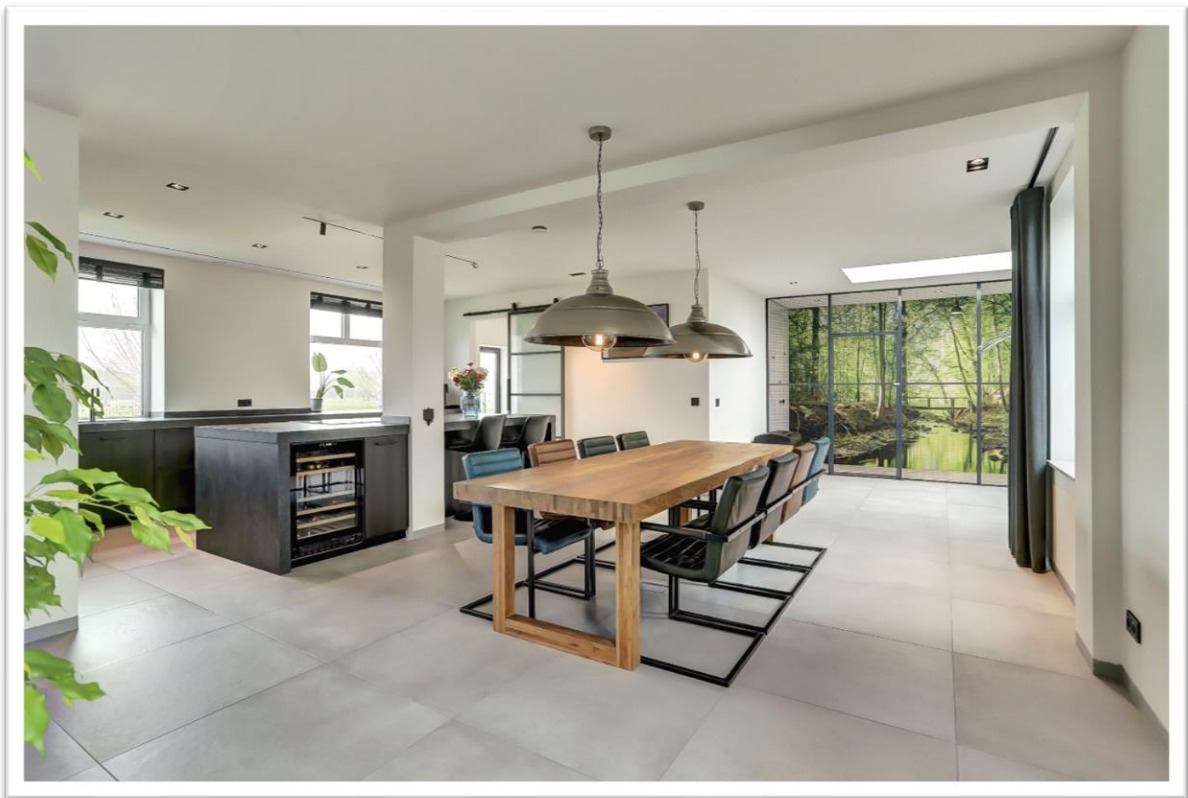


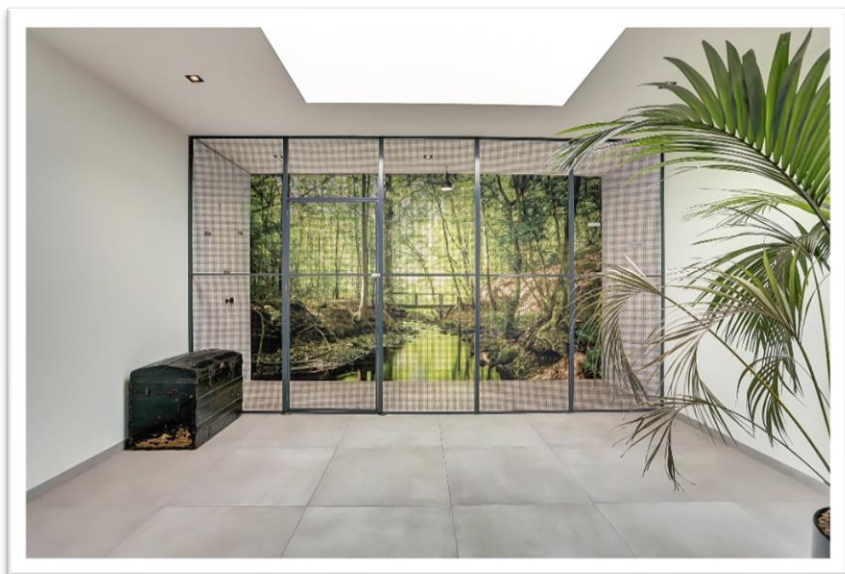


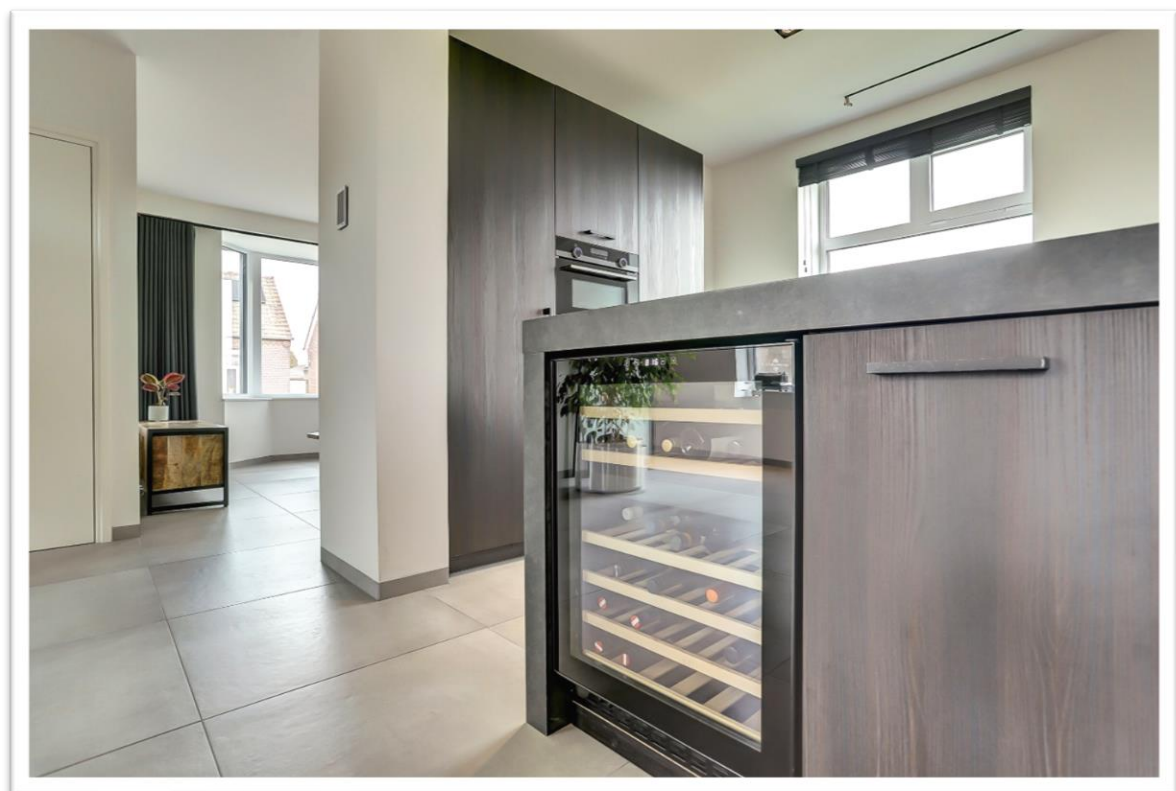
















DE ACHTERBOUW

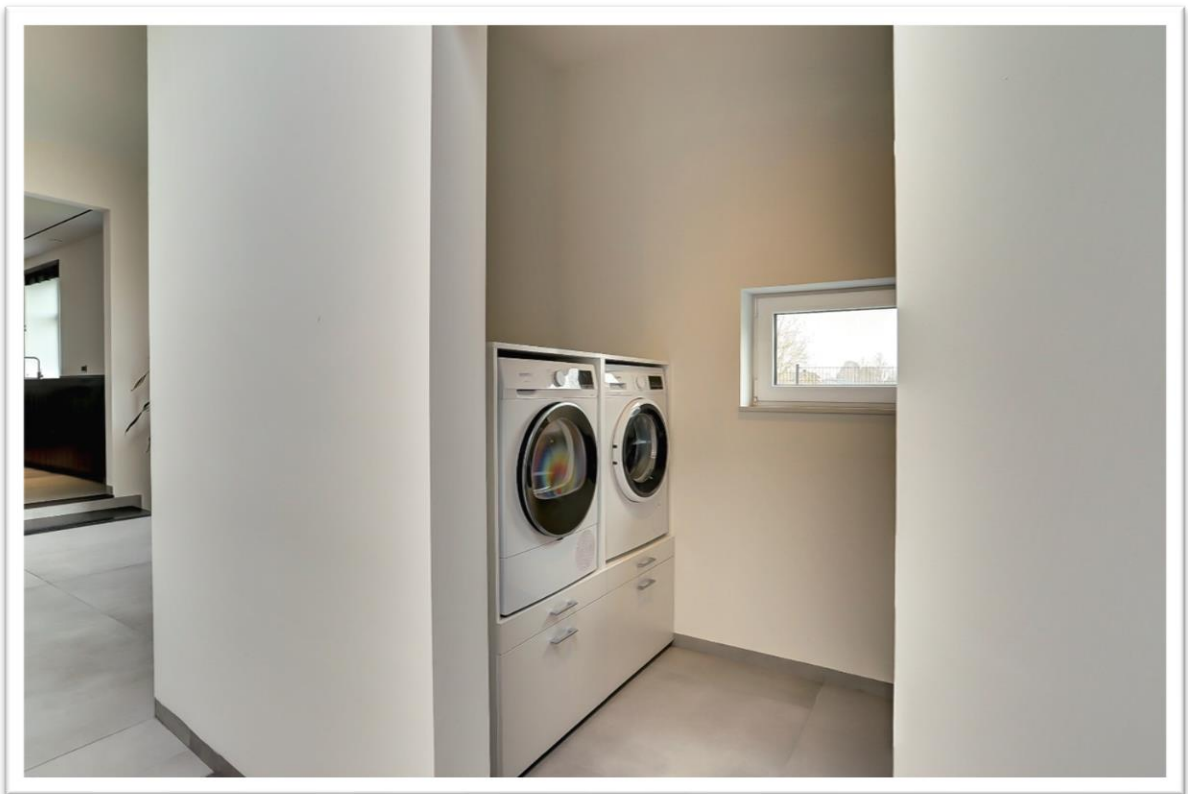
Via een tweede schuifdeur van melkglas bereik je de achterbouw. Een verrassend ruim en veelzijdig gedeelte van de woning dat direct een gevoel van rust en comfort oproept. Je komt binnen in een royale gang waar een praktische inbouwkast is gerealiseerd met daarin onder andere de verdeler van de vloerverwarming. Vanuit hier heb je ook direct toegang tot de tuin. Aan de linkerkant bevindt zich de verzorgde wasruimte uitgevoerd in dezelfde stijlvolle lijn als de keuken. De kasten met houtmotief zorgen voor eenheid terwijl de op hoogte geplaatste wasmachine en droger het dagelijks gemak vergroten. Verderop ligt een sfeervolle chillruimte. Hier geniet je van het uitzicht op het achterliggende natuurgebied met directe toegang tot het overdekte terras. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

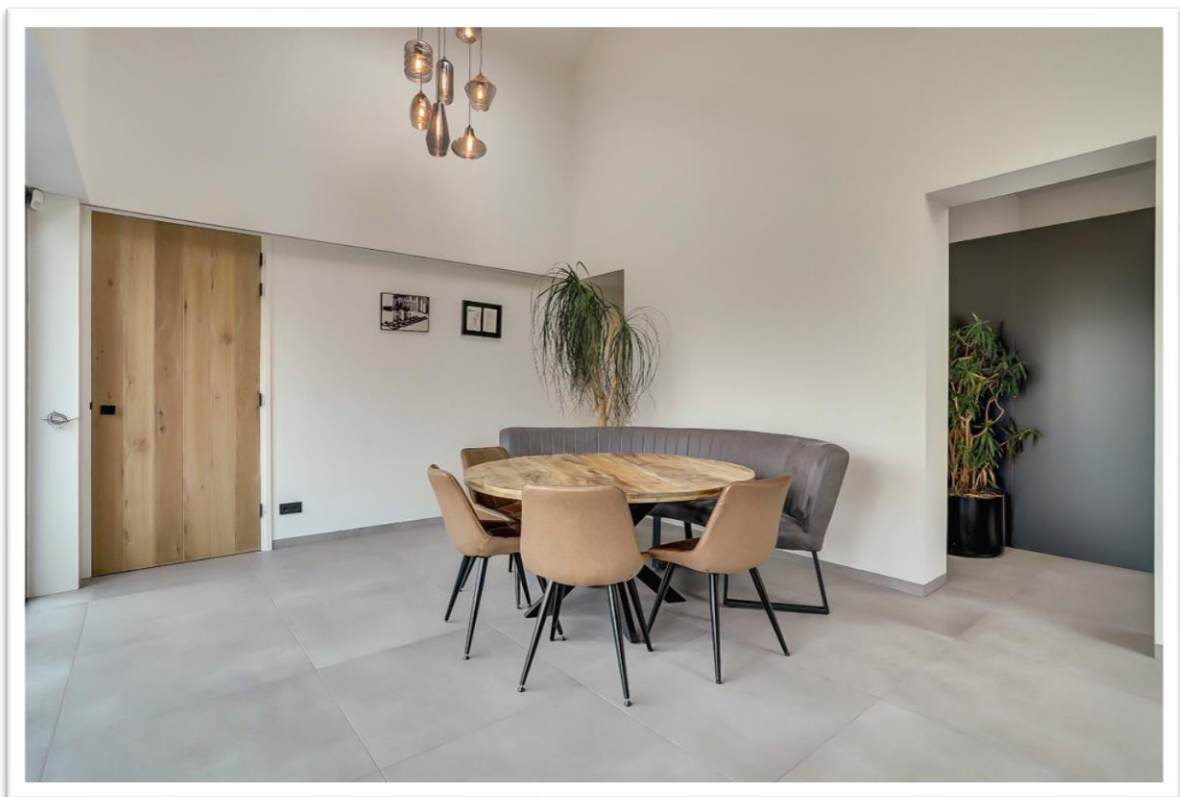
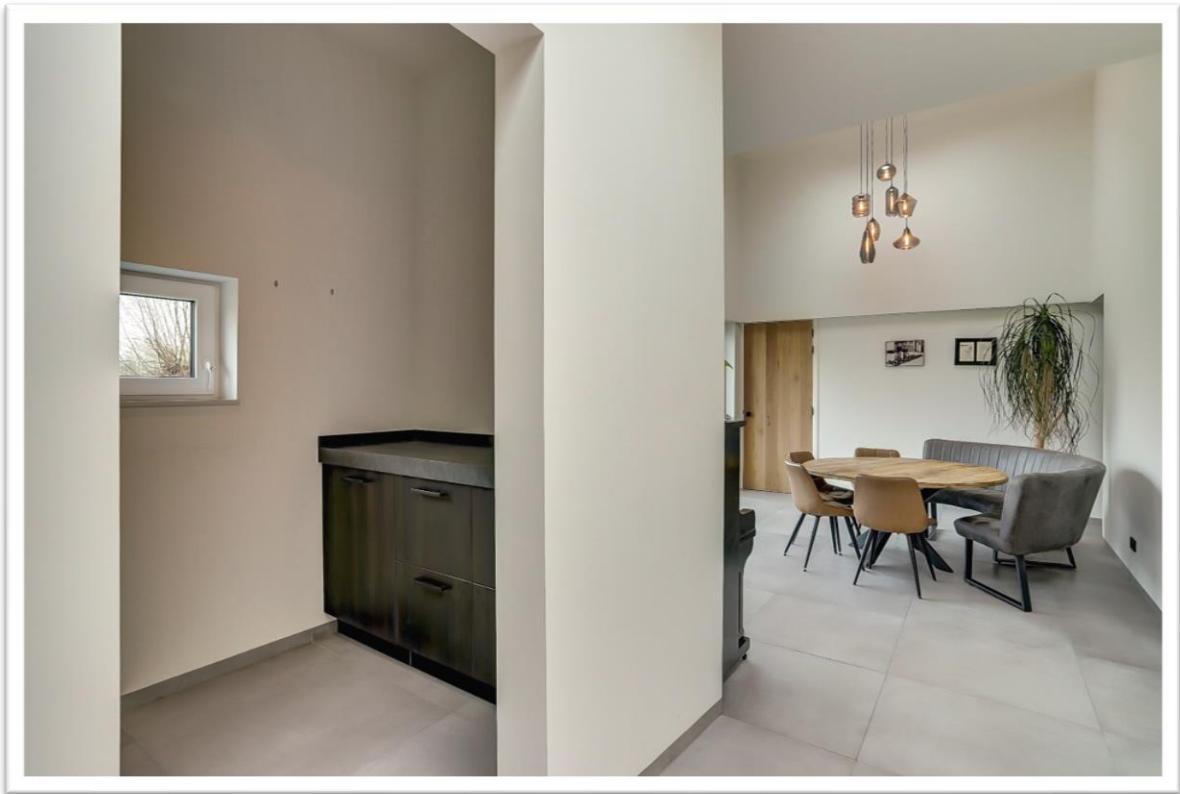
Aan de rechterkant bevindt zich een comfortabele slaapkamer met inloopkast en een ensuite badkamer. Ondanks het ontbreken van traditionele ramen voelt deze ruimte opvallend licht en open dankzij de grote lichtstraat in het plafond. Overdag zorgt deze voor een aangename lichtinval terwijl je 's avonds zelfs een blik op de sterren kunt werpen. Voor extra comfort is de lichtstraat volledig te verduisteren met een elektrisch bedienbaar gordijn. In deze kamer is een airco-installatie aanwezig.

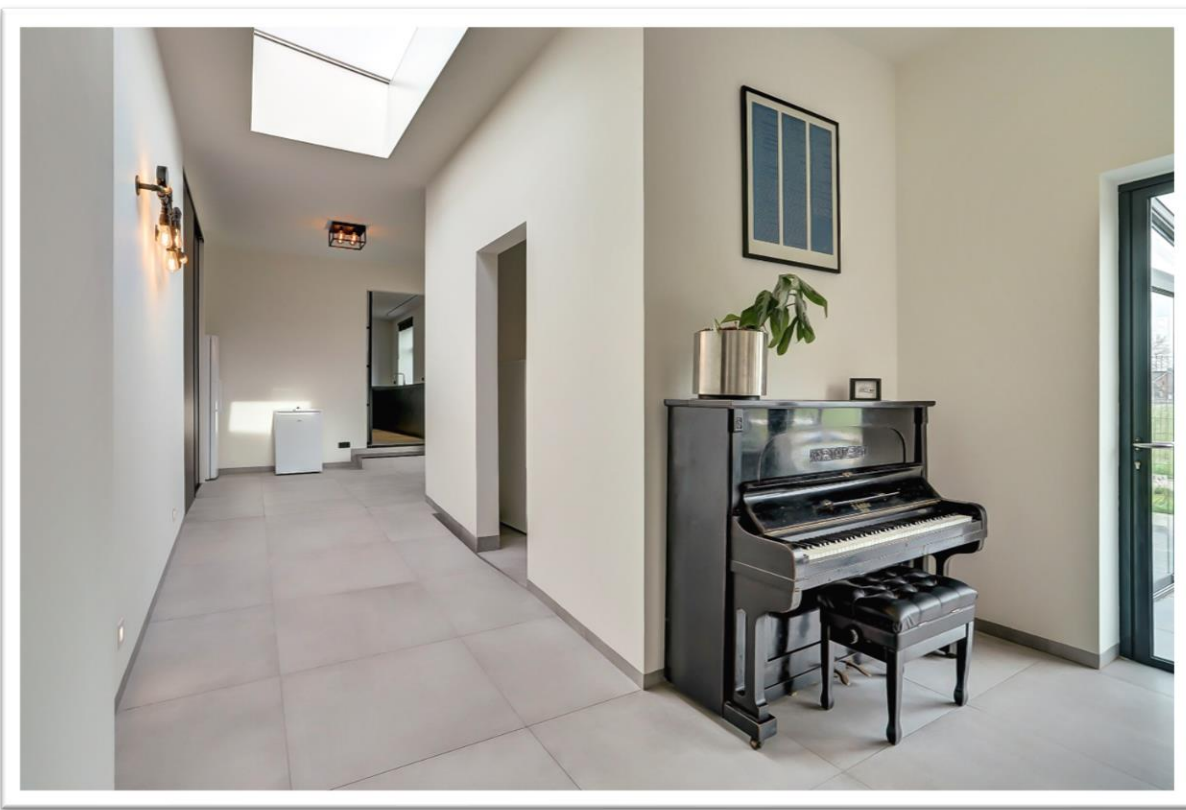
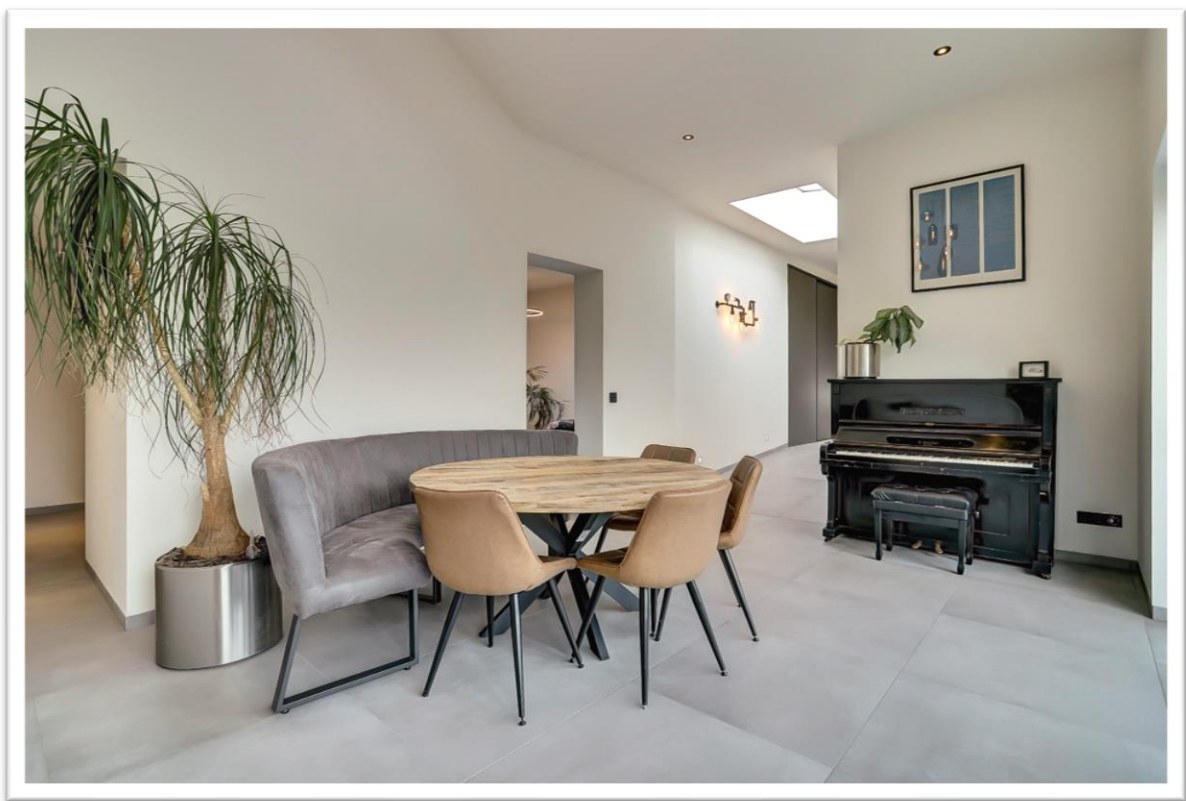
De ensuite badkamer is ruim opgezet en luxe uitgevoerd. Hier kom je volledig tot rust in het bubbelbad of onder één van de twee douches, beide voorzien van een regendouche en handdouche. De dubbele wastafel met vier royale opberglades en een hoogwaardige anticondens spiegel met verwarming, verlichting en geïntegreerde vergrootspiegel maken het geheel compleet. Het toilet is subtiel uit het zicht geplaatst achter een wandje om de hoek. De afwerking van de badkamer is stijlvol en rustgevend met een bijzonder accent: een wand van donkerblauwe hexagontegels in de douche die subtiel terugkomt achter het bad en het geheel een luxe uitstraling geeft.

Tegenover de badkamer ligt de technische ruimte waar onder andere de warmtepomp en boiler zijn opgesteld. In de gang bevindt zich nog een luik met vlizotrap dat naar de zolder leidt. Dit is een prima plek om spullen op te slaan die je niet zo vaak nodig hebt.

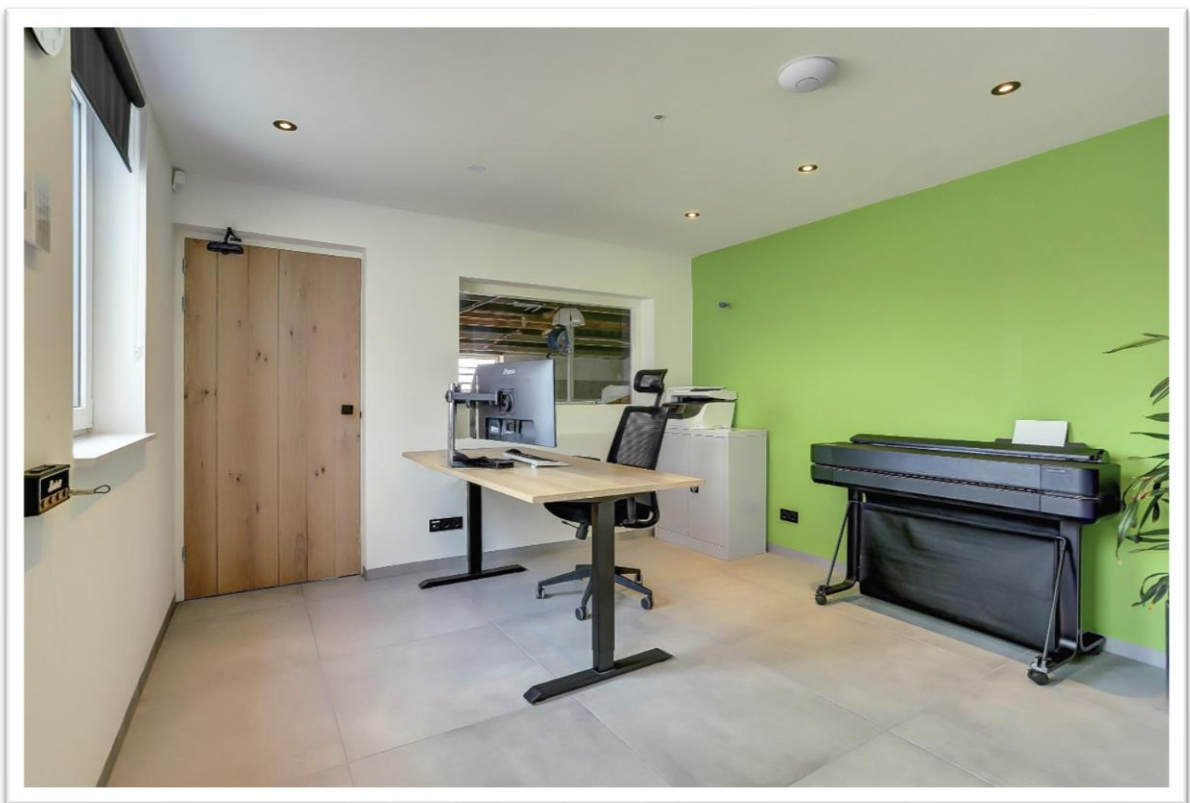
Als laatste bevindt er zich in de aanbouw nog een extra kamer, momenteel ingericht als kantoor of thuiswerkplek maar ook uitermate geschikt als extra slaapkamer of hobbyruimte.

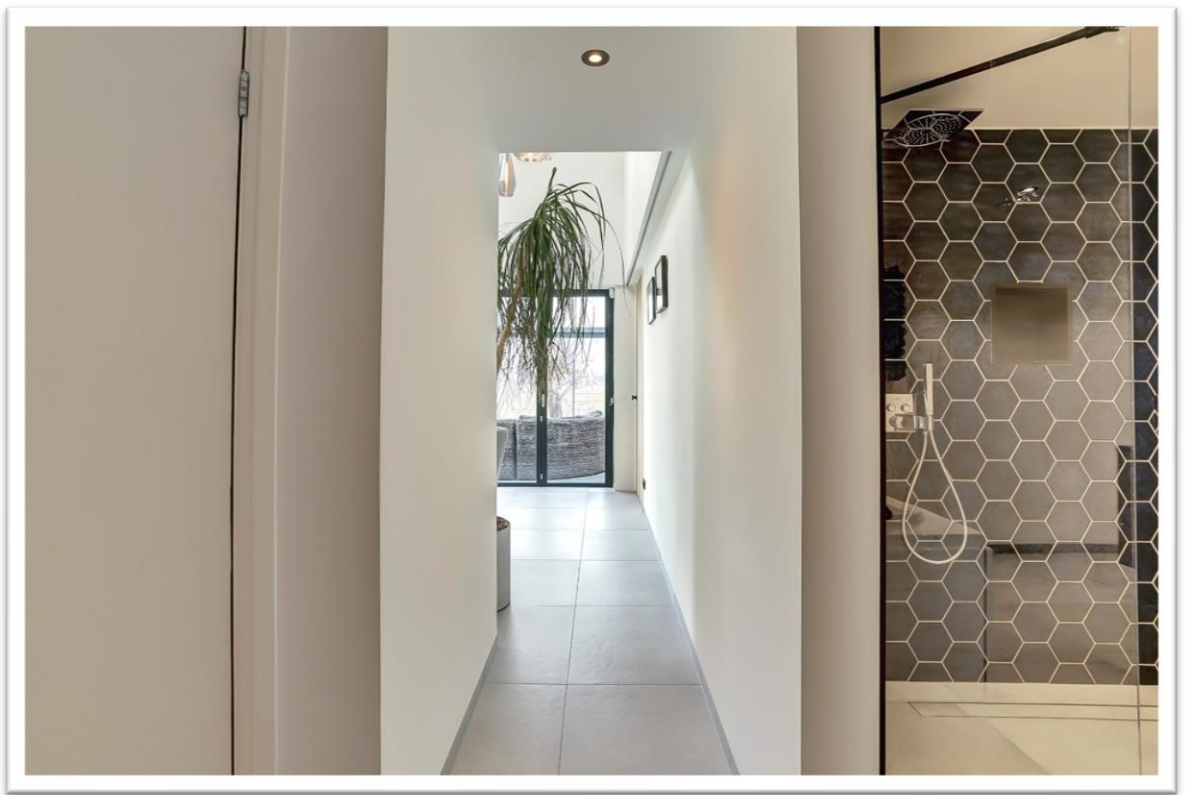


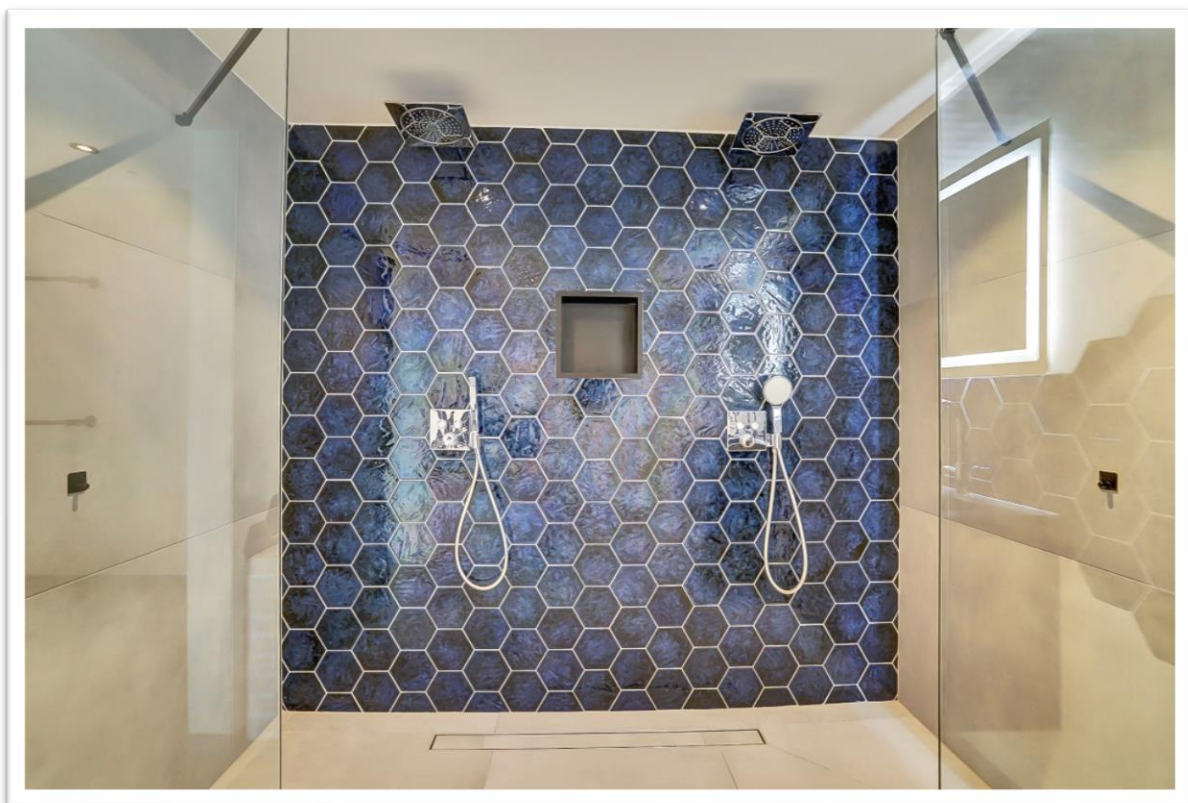




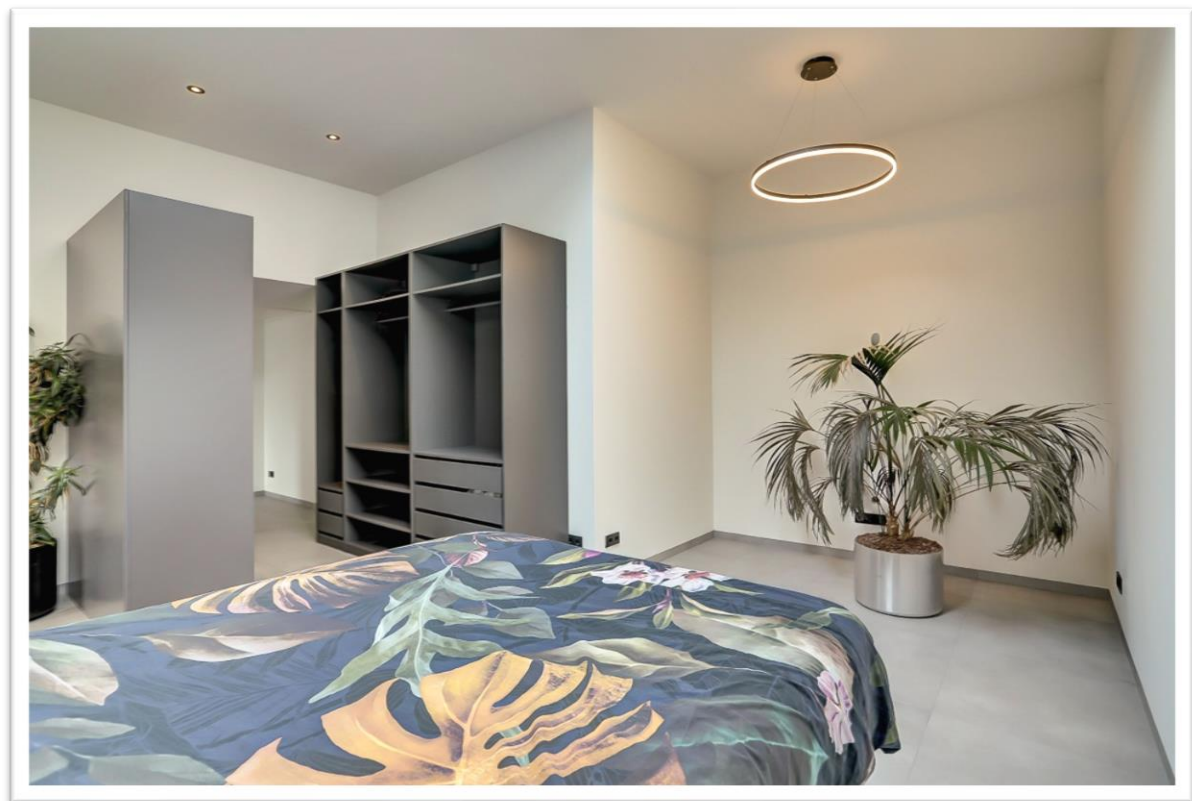
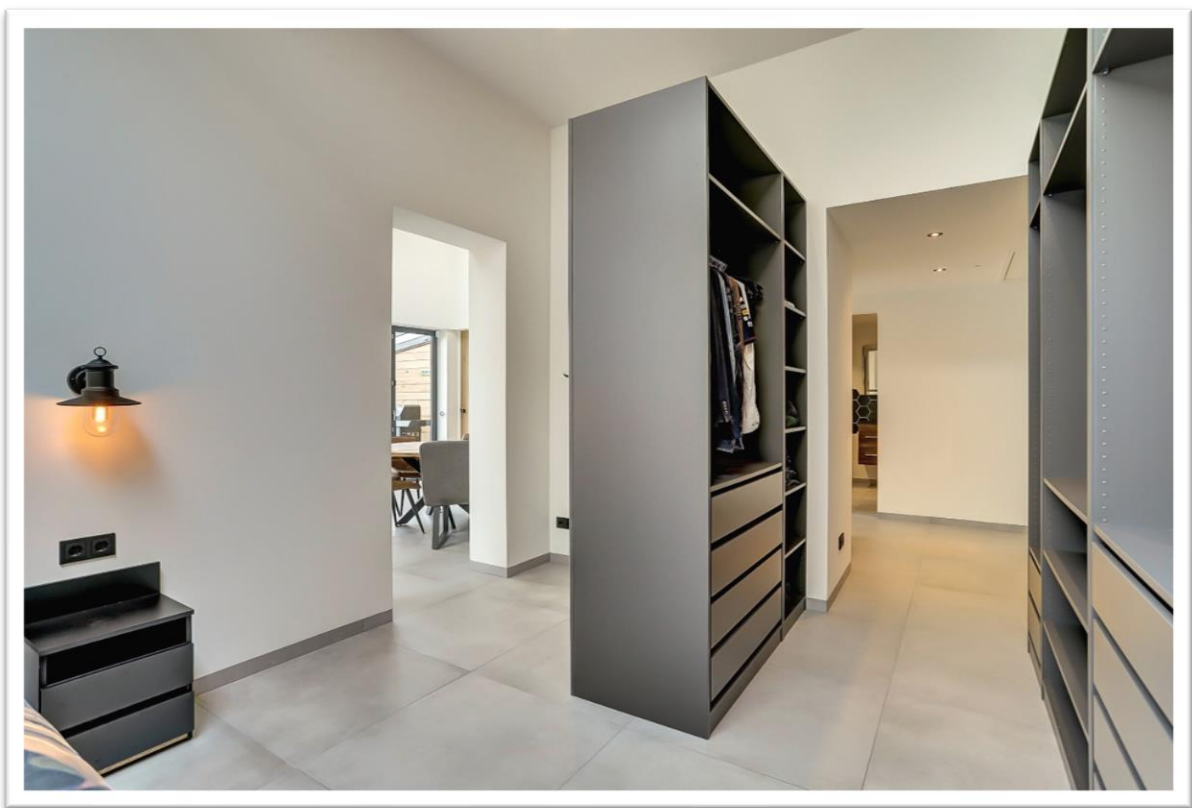


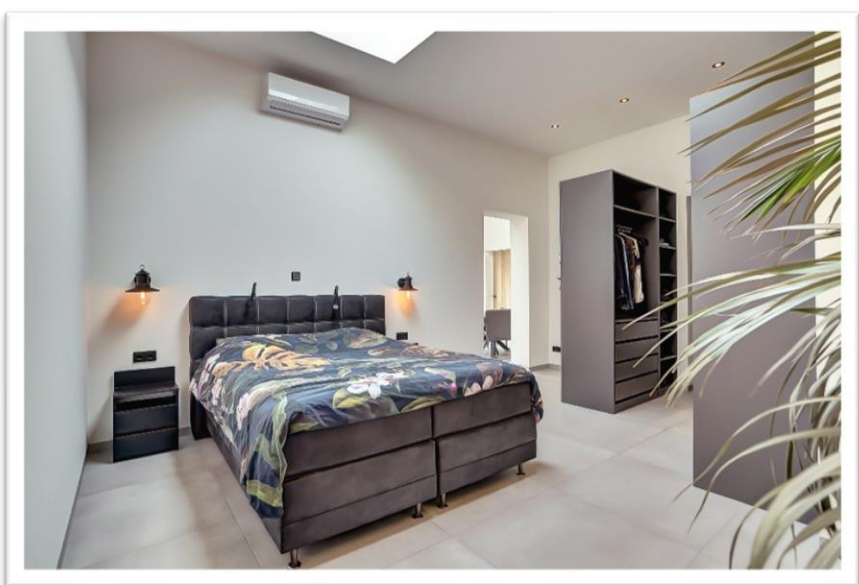












GA JE MEE NAAR BOVEN?

De eerste verdieping vormt een mooie kans voor wie zijn eigen woonwensen wil realiseren. Deze verdieping is al volledig gestript en voorbereid op een nieuwe indeling. Alle ramen zijn reeds vernieuwd en uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met triple glas en praktische draaikiepramen. Daarmee is een belangrijke basis al gelegd op het gebied van comfort en isolatie. Verder biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Er is ruimte voor het realiseren van meerdere slaapkamers en een badkamer waarbij de benodigde aansluitingen al aanwezig zijn. Of je nu kiest voor een ruime master bedroom met luxe badkamer, meerdere kinderkamers of een combinatie met een werk- of hobbyruimte: hier kun je de indeling volledig afstemmen op jouw persoonlijke woonstijl en toekomstplannen. Een verdieping met potentie waar je jouw eigen stempel kunt drukken en de woning helemaal compleet maakt.









GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

De tuin ligt aan de zijkant van de woning en door deze ligging geniet je hier optimaal van het weidse uitzicht over het aangrenzende natuurgebied. Een uitzicht dat blijvend vrij is en elk moment van de dag iets bijzonders te bieden heeft.

Centraal in de tuin ligt het royale overdekte terras, een plek waar binnen en buiten naadloos samenkomen. Dankzij de glazen schuifpanelen kun je het terras volledig openen terwijl de harmonicadeuren richting de woning ervoor zorgen dat je op mooie dagen één grote leefruimte creëert. Het is de ideale setting voor lange zomeravonden maar ook op koelere dagen zit je hier beschut en comfortabel. Het glazen dak is voorzien van zonwering en geïntegreerde verlichting waardoor je hier in alle seizoenen en op elk moment van de dag prettig kunt verblijven. Bovendien zijn er al aansluitingen aanwezig voor een buitenkeuken, een uitnodiging om deze plek nóg verder te verrijken en volledig naar eigen wens in te richten. De tuin zelf is overzichtelijk aangelegd met een groen gazon en omheind met een hekwerk wat zorgt voor een fijne balans tussen openheid en privacy. Om de tuin mooi groen te kunnen houden is er al een voorbereiding getroffen voor een beregeningsinstallatie.

Achter op het perceel bevindt zich een ruime garage met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Een ideale plek voor de hobbyist of voor het stallen van een auto, fietsen of andere machines. Extra praktisch is het recent geplaatste toilet in de garage.

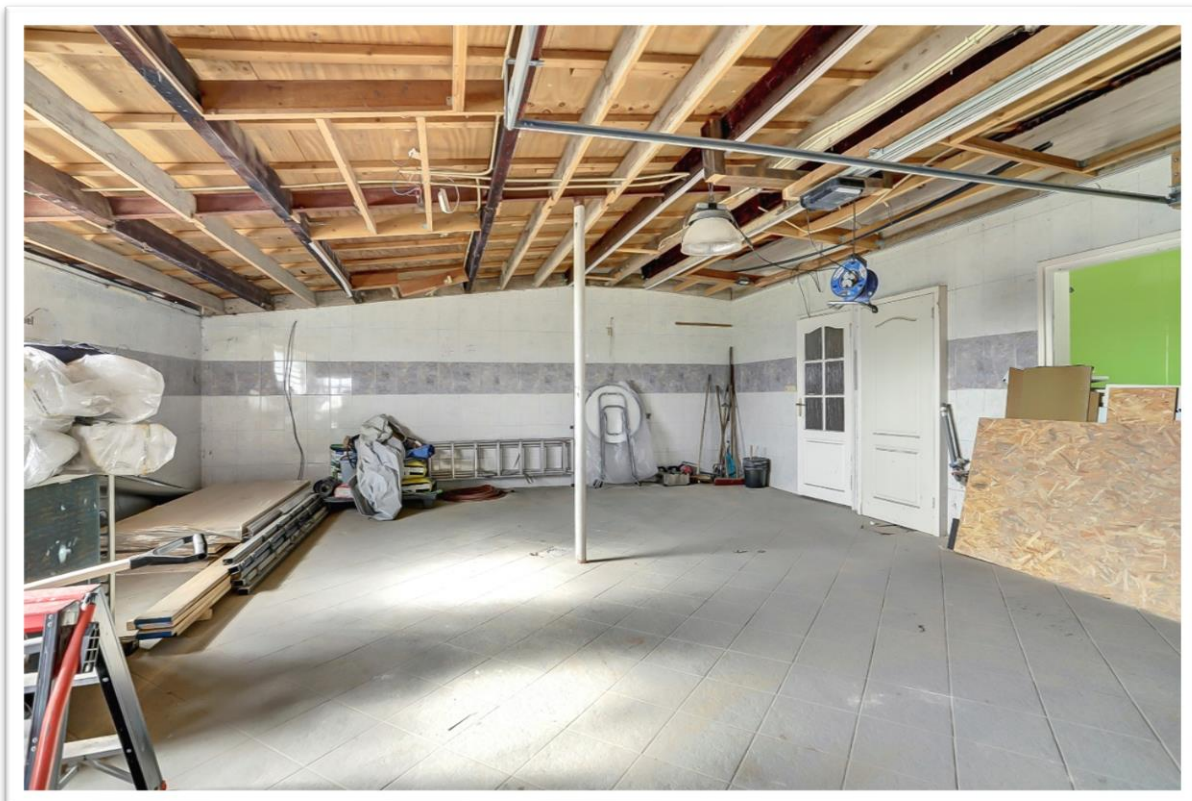
Voor de garage liggen meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, afgesloten met een elektrisch bedienbare slagboom. Ook aan de toekomst is gedacht: er is al een stroomvoorziening aangelegd voor het plaatsen van een laadpaal.





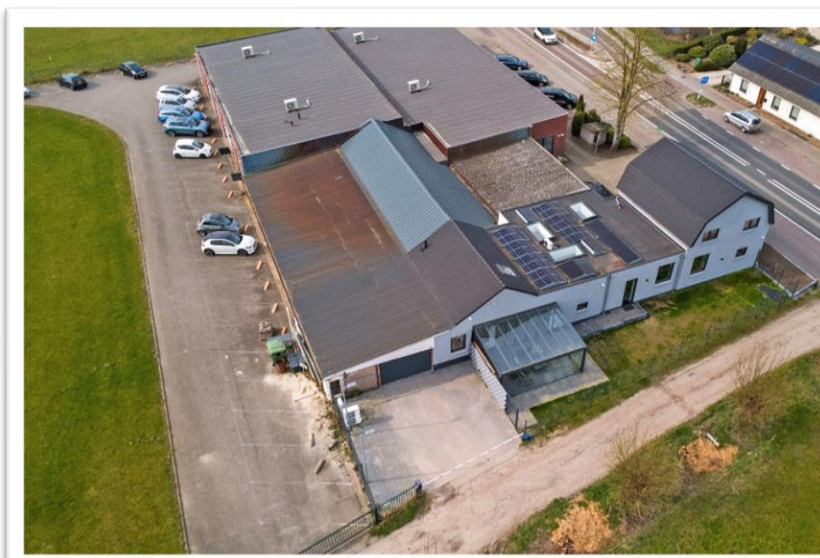












WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

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 de afgelopen twee jaar grondig verbouwd met hoogwaardige materialen.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door een Bosch warmtepomp en voor het warme water is een boiler aanwezig. De muren zijn van binnenuit geïsoleerd met voorzetwanden en het platte dak is ook voorzien van isolatie. Alle ramen zijn van triple glas met kunststof kozijnen en de voordeur is van aluminium.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWKUNDIG ADVIES:

Van deze woning is een recente bouwkundige keuring aanwezig.

MAATGEVING:

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

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

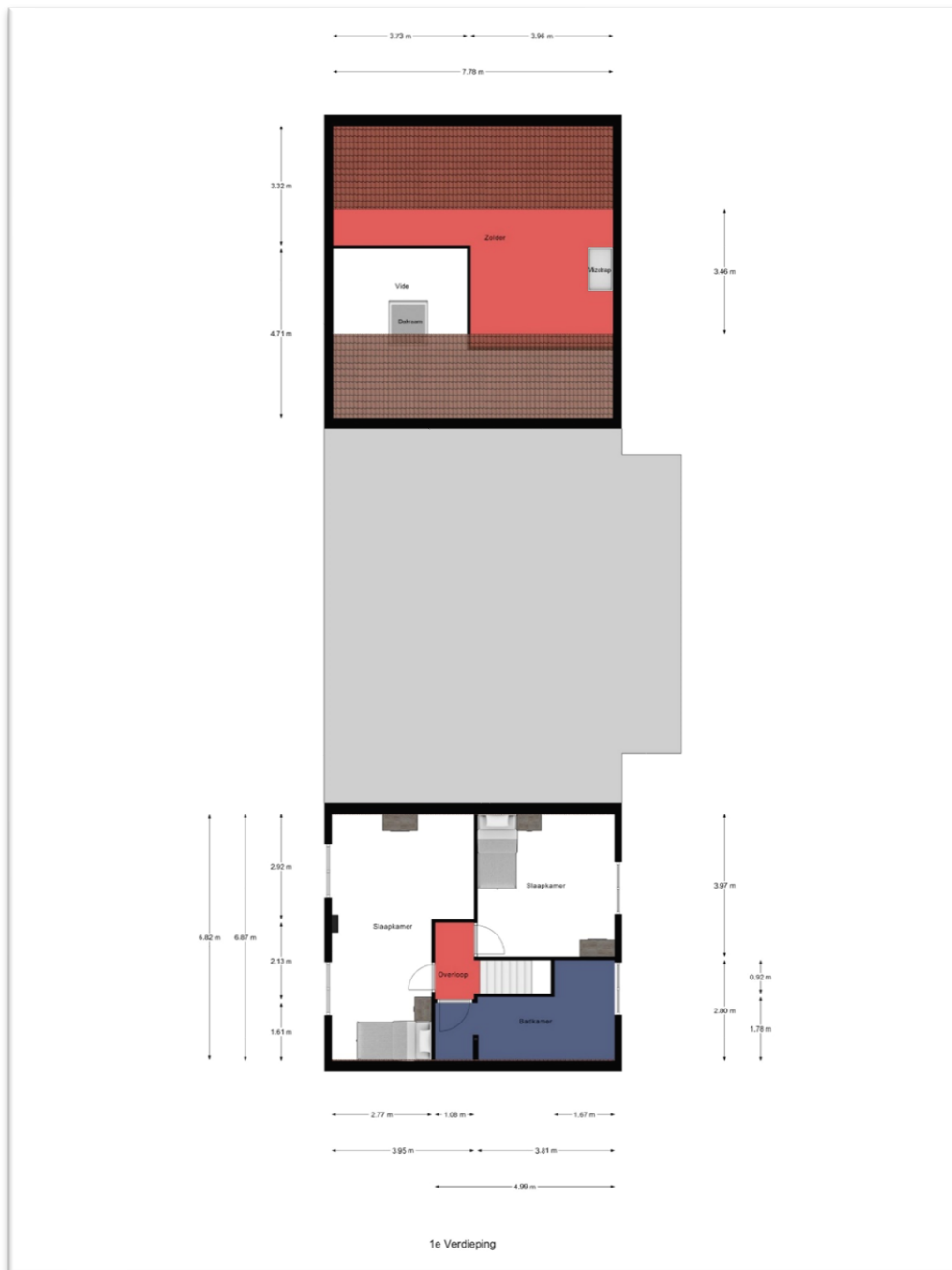
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



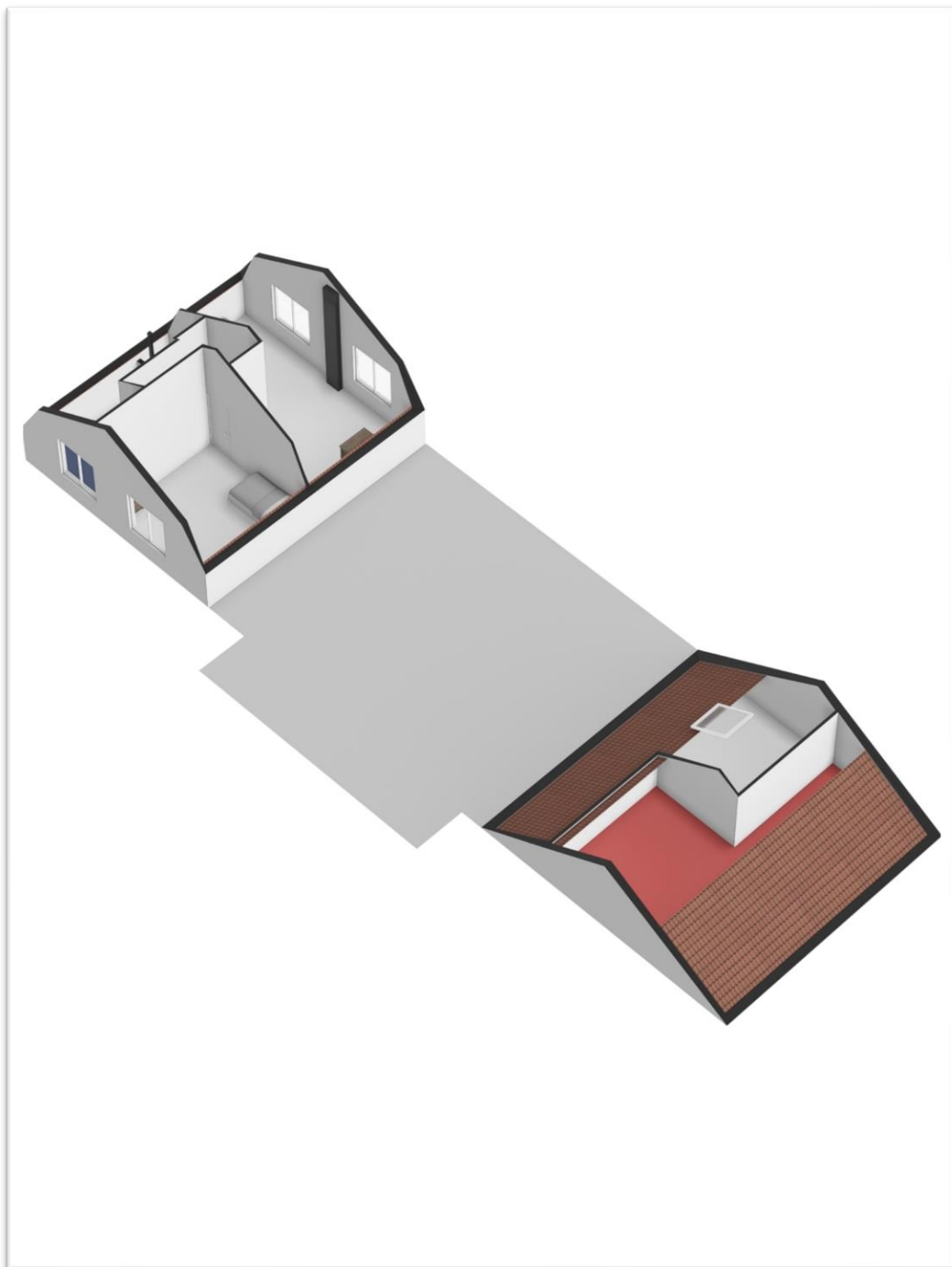
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



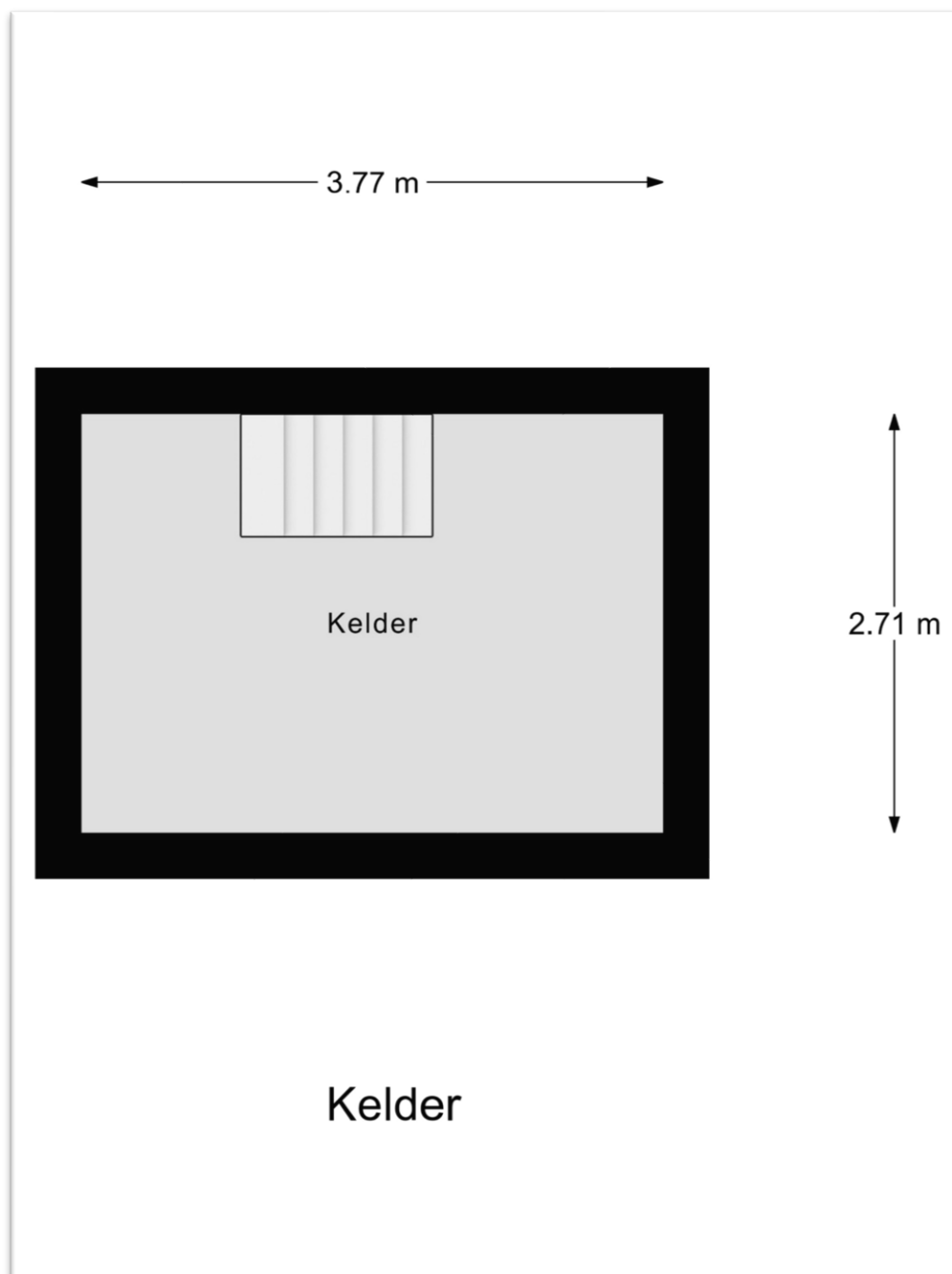
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



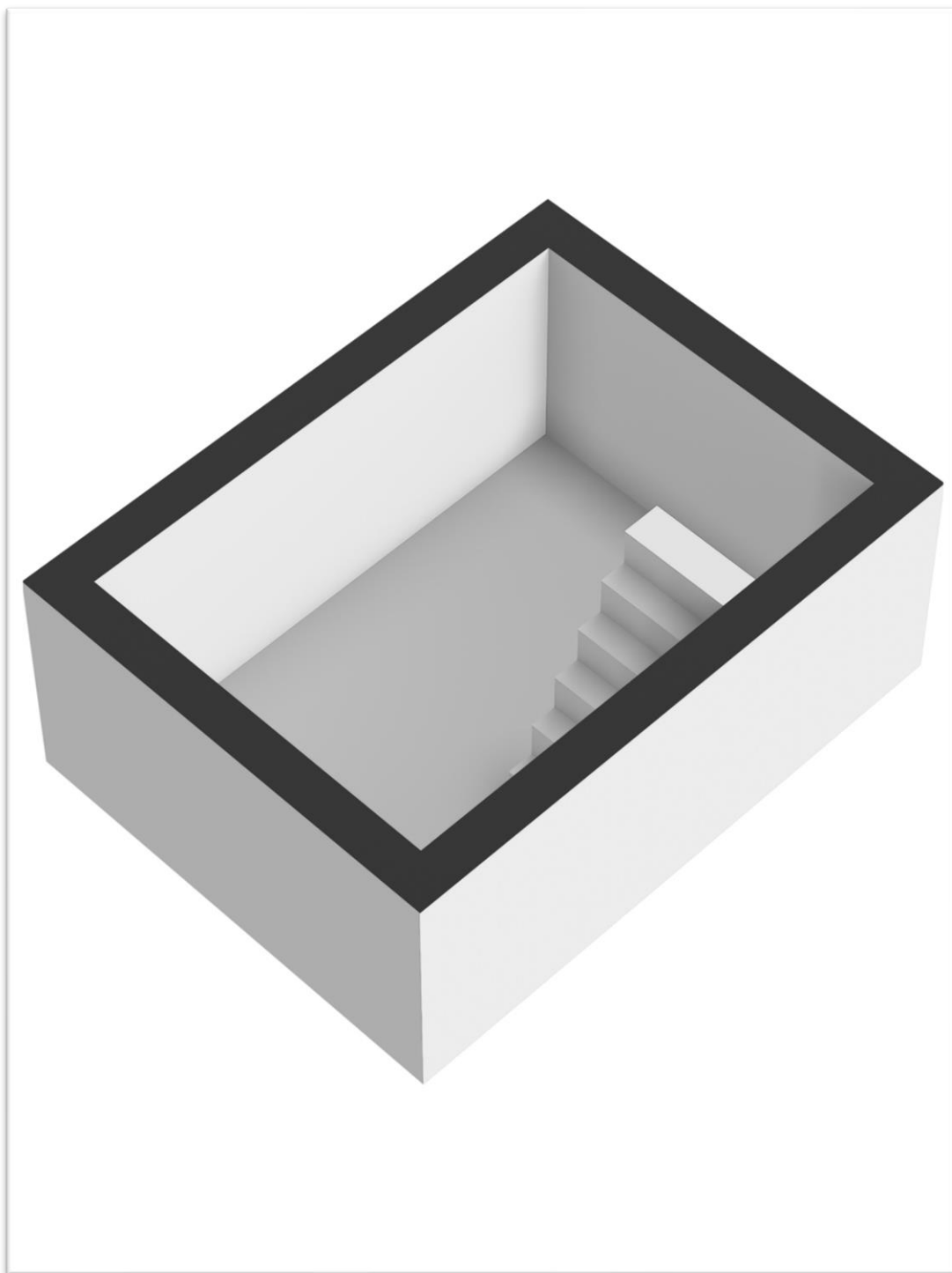
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE



HORST AAN DE MAAS

Samen máken we Horst aan de Maas!

In het hart van Noord-Limburg ligt Horst aan de Maas, een plattelandsgemeente met ruim 42.000 inwoners en qua oppervlakte de grootste gemeente van Limburg. De gemeente strekt zich uit tussen de Maas in het oosten en natuurgebied de Peel in het westen. Met de grotere gemeenten Venray ten noorden en Venlo ten zuiden, combineert Horst aan de Maas het goede van twee werelden: de landelijke identiteit, de voorzieningen van de grotere kernen én de stad op een steenworp afstand.



De gemeente Horst aan de Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een verbinding tussen 16 mooie dorpen. Horst aan de Maas is sterk in moderne landbouw, tuinbouw en toerisme (jaarlijks bezoeken duizenden toeristen Horst aan de Maas). Maar Horst aan de Maas is bovenal een fijne plek om te wonen.

Verbondenheid, samenwerking en ondernemerschap zijn de belangrijkste kenmerken van de gemeenschap, maar ook van de gemeentelijke organisatie. Uitspraken uit het bewonersonderzoek (2016) onderstrepen dit: "Een gemeente met alle faciliteiten, maar toch lekker dorps" en: "Rustig woongenot met toch allerlei voorzieningen in de buurt".

Horst aan de Maas biedt ruimte, rust, natuur en is zeer goed bereikbaar, zowel per auto via de A67 (Eindhoven – Duisburg) en de A73 (Maastricht – Nijmegen), als per spoor (station Horst-Sevenum ligt op de lijn Eindhoven – Venlo).

Winkels, (middelbare) scholen, een zwembad, een attractiepark, ouderenvoorzieningen, een hospice, een bruisend verenigingsleven en de talloze gezellige horecagelegenheden waar het goed toeven is ... Horst aan de Maas heeft het allemaal!

Horst aan de Maas in cijfers (**1 juli 2024**):

Totaal aantal inwoners:	44.197		
America	2362	Meerlo	1922
Broekhuizen	824	Melderslo	2195
Broekhuizenvorst	1201	Meterik	1708
Evertsoord	241	Sevenum	7019
Griendtsveen	534	Swolgen	1280
Grubbenvorst	4889	Tienray	1406
Hegelsom	2142		
Horst	13.362		
Kronenberg	1122		
Lottum	1990		



HEGELSOM (HAEGELSUM)



Hegelsom telt een kleine 2000 inwoners en kenmerkt zich onder meer door een rijk verenigingsleven. Centraal in Hegelsom ligt de Sint Hubertuskerk, die in 1933 werd gebouwd. Daarnaast ligt ook het station Horst-Sevenum in Hegelsom, aan de Stationsstraat. Ook herbergt Hegelsom de groene onderwijsinstelling Citaverde en PTC+.

Het gebied rond Hegelsom kent een oud verleden, waarbij duidelijk wordt dat het al sinds zeer lange tijd bewoond is; de vondst van een Vorstengraf uit de IJzertijd (700 voor Christus) bewijst dat. Er zijn een urn met crematieresten en een opgerold ijzeren zwaard van maar liefst 90 centimeter gevonden.

Het dorp zelf werd eind 19e eeuw gesticht als heide-ontginningsdorp. Begin 20e eeuw ontstond de dorpskern. De school werd gesticht in 1930, de kerk werd een paar jaar later ingewijd.

In de omgeving van Hegelsom waren vroeger veel kippenbedrijven. Omstreeks 1965 werd aan de Stationsstraat een Pluimveevakschool gesticht. Op de voorgevel van dit gebouw stond een ijzeren beeld van een haan, gemaakt door kunstenaar Dolf Wong Lun Hing. Vanaf het voorjaar in 2011 staat deze haan op de nieuw aangelegde rotonde op de Stationsstraat en Pastoor Debijestraat.

De inwoners van Hegelsom maken veelal gebruik van de uitgebreide voorzieningen die het zeer nabij gelegen Horst hen biedt. In het dorp zelf kunnen inwoners er terecht voor kinderopvang, basisonderwijs, wat winkels, een kapsalon, een multifunctioneel gemeenschapshuis, een café-zaal en een sportpark. Bij de verschillende verenigingen kunnen de inwoners elkaar actief ontmoeten.

Voor ouderen in Hegelsom zijn er verschillende sympathieke initiatieven en voorzieningen die gericht zijn op ontmoeten en ondersteunen: vanuit Hegelsom rijdt wekelijks de 'boodschappenplusbus'. Deze rijdt van deur tot deur en voor degenen die dat nodig hebben, wordt tijdens het winkelen hulp geboden. Zorgboerderij 'Wienes en Wienes Plaats' biedt zinvolle dagbesteding en opvang voor verschillende doelgroepen van jong tot oud. Ook is er een 'eetpunt voor ouderen' in het dorp.

Hegelsom is zowel met de auto als het openbaar vervoer goed bereikbaar. Binnen 5 autominuten bereik je de A73 (Nijmegen – Venlo) en met respectievelijk 3 kwartier en een klein half uurtje bereik je het centrum van beide steden. Ook in hartje Eindhoven is men in 3 kwartier rijden. In Hegelsom bevindt zich het treinstation Horst-Sevenum. Van station tot station treint men in een klein kwartier naar Venlo, in een half uurtje naar Eindhoven en in een goed uur naar Nijmegen.

Een inwonster vertelt: "Hegelsom is een klein dorp. In de dertig jaar dat ik er woon is Horst er dicht naartoe gegroeid, maar het heeft zijn karakter behouden. Hegelsom is het dorp van de kippen en de bonen. Van oudsher werden namelijk veel kippen gehouden en werden stokslabonen geteeld voor het zaad. Ik voel me hier prima thuis. En in natuurgebied De Ham en de Sint-Jorisbossen kun je heerlijk wandelen. Als je in Hegelsom bent, moet je overigens zeker de kerk bezoeken, een van de weinige in de omgeving die tijdens de oorlog gespaard bleef. Ze is van binnen beschilderd met Bijbelse taferelen. Heel bijzonder."



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 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 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

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[®]

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

