

TE KOOP

**Maison**
MAKELAARS



Meijel

Schaapsweg 3



KENMERKEN

VRAAGPRIJS

€ 389.000 k.k.

BOUW

Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1945
Ligging	Aan rustige weg
Huidige bestemming	wonen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	106m ²
Inhoud	435 m ³
Perceeloppervlakte	670 m ²

INDELING

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

ENERGIE

Verwarming	Cv- ketel
Bouwjaar	-
Warm water	Cv-ketel
Isolatie	Dak, dubbelglas kunstofkozijnen
Energie label	E

BUITENRUIMTE

Tuin	rondom
Ligging tuin	Noord-West
Garage	losstaand steen

DEZE WONING IN EEN NOTENDOP

Wakker worden met het uitzicht over eindeloze akkers, de seizoenen zien veranderen tot aan het kanaal en 's avonds bij de open haard genieten van de stilte van het buitengebied van Meijel. Dat is wonen op deze bijzondere plek. Hier ervaar je elke dag het gevoel van vrijheid met rondom niets dan lucht, land en ruimte. De grote ramen halen het landschap als vanzelf naar binnen en laten het daglicht rijkelijk door de woning stromen terwijl de veranda aan de achterzijde een verlengstuk vormt van het woongenot: een plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtendzon of simpelweg het luisteren naar de rust. De basis is goed, de sfeer is er al, en met wat aandacht en liefde maak je hier een thuis dat perfect past bij jouw woonwensen. Deze vrijstaande woning biedt een solide basis met karaktervolle elementen zoals de zichtbare houten spanten op de verdieping en een sfeervolle open haard als warm middelpunt van de woonkamer. De keuken is enkele jaren geleden vernieuwd en vormt een fijne, eigentijdse plek. Met meerdere slaapkamers en een comfortabele badkamer is er ruimte voor gezin, logees of werken aan huis. Tegelijkertijd biedt de woning nog mogelijkheden om verder te moderniseren en geheel naar eigen smaak af te werken. Een kans om hier werkelijk jouw droomplek te creëren. Buiten ontvouwt zich een heerlijke leefomgeving met een omheinde tuin, ruimte voor dieren, een moestuin en diverse bijgebouwen voor hobby of werk. Je woont hier vrij en landelijk maar wel met burens en het gezellige dorp binnen handbereik. Een plek waar rust, ruimte en potentie samenkomen!



Kijk ook op: www.schaapsweg3.nl

EEN EERSTE INDRUK

Rondom de woning ervaar je een gevoel van vrijheid dat zeldzaam is. Aan alle kanten kijk je uit over uitgestrekte akkers en velden met het kanaal als rustgevend element in het landschap. Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Binnen vijf minuten rijden sta je midden in het gezellige dorp van Meijel waar je terecht kunt voor winkels, scholen, horeca en verenigingen. Zo combineer je het beste van twee werelden: landelijk en vrij wonen met alle rust om je heen terwijl de dagelijkse voorzieningen altijd dichtbij zijn. Als je de straat uit rijdt sta je bovendien meteen op de N275 waardoor verschillende autowegen en steden makkelijk te bereiken zijn.



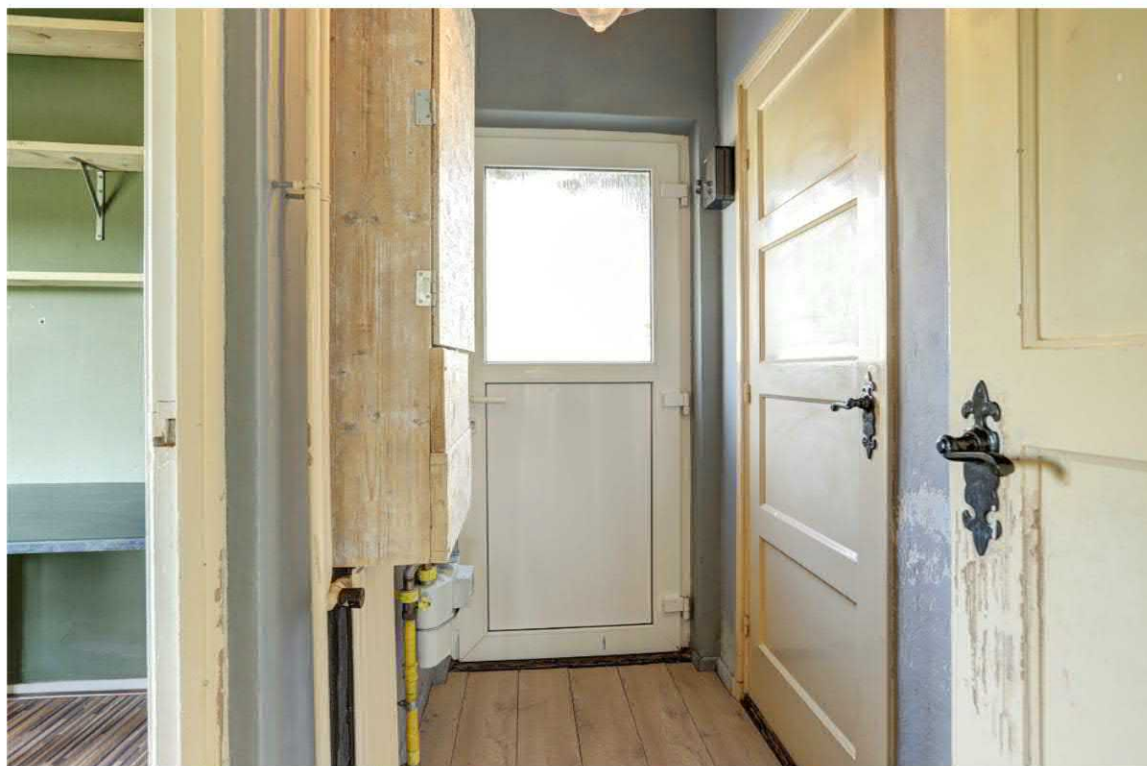
LATEN WE OP DE BEGANE GROND GAAN BEGINNEN

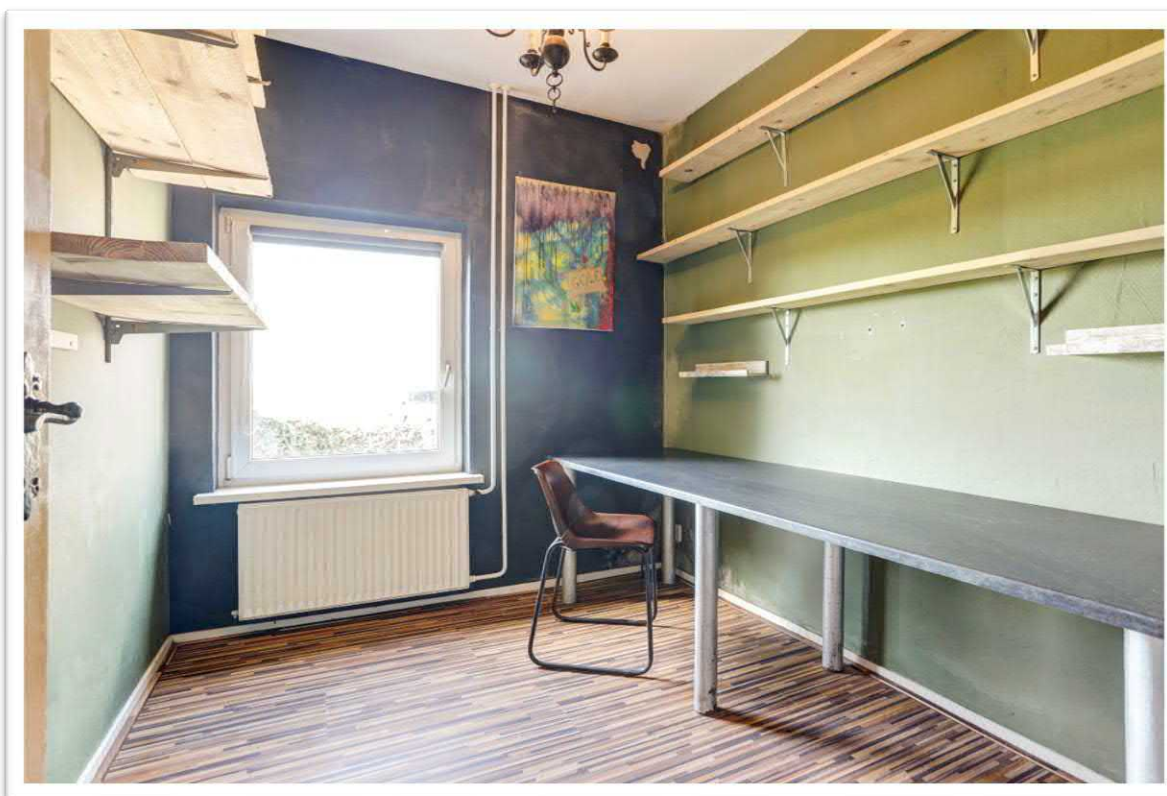
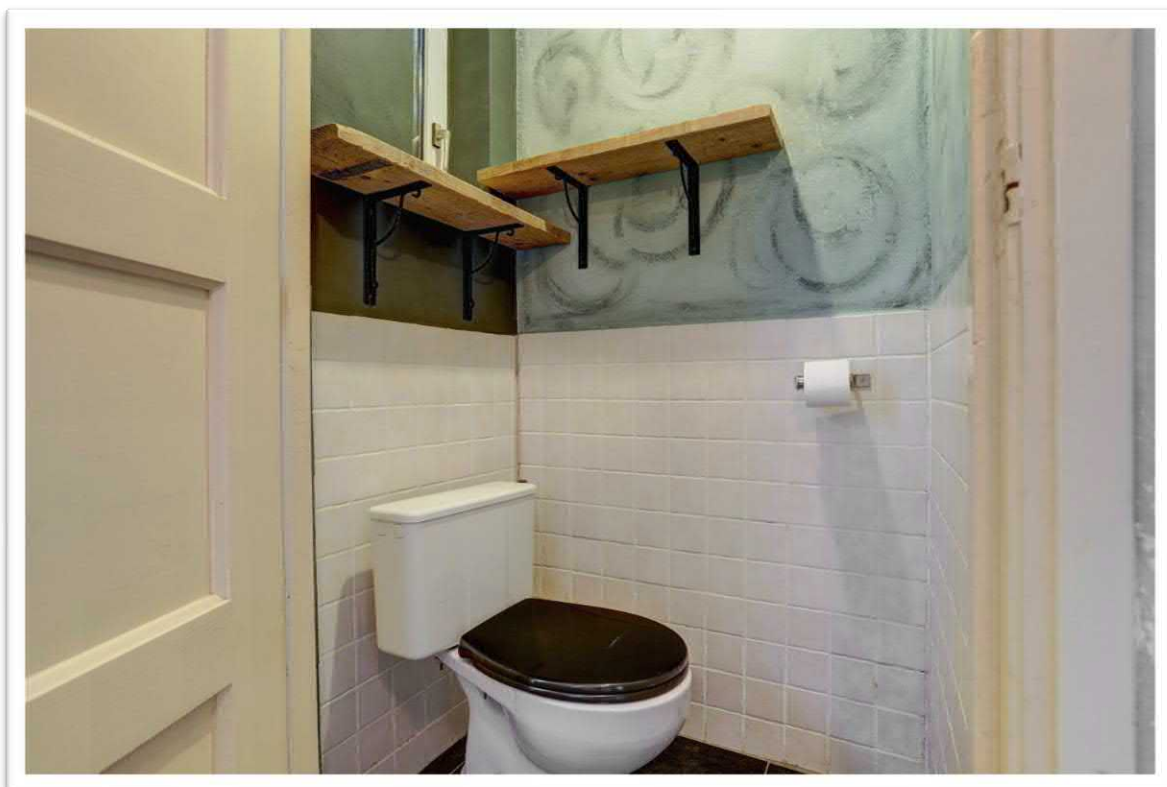
Je betreedt het perceel via de ijzeren poort die de oprit afsluit en er meteen voor zorgt dat eventuele kinderen en huisdieren hier vrij en onbezorgd kunnen rondlopen.

ALS JE BINNENKOMT

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot een compacte hal met meterkast. Vanuit hier heb je aan de linkerzijde het toilet en aan de rechterzijde een multifunctionele kamer die perfect dienst kan doen als slaapkamer, werkplek of bijvoorbeeld als speelkamer. Dankzij het grote draaikiestraam geniet je ook hier van een prettige lichtinval en een mooi uitzicht over het omliggende landschap.

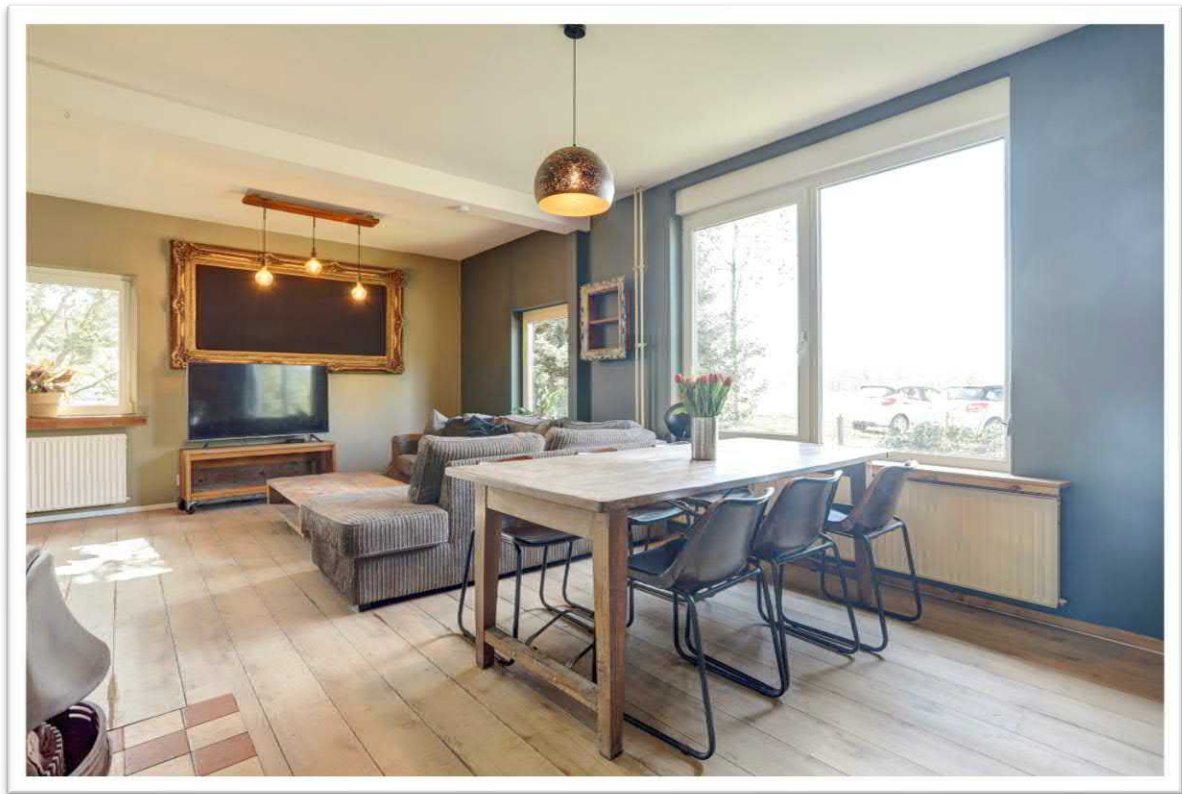


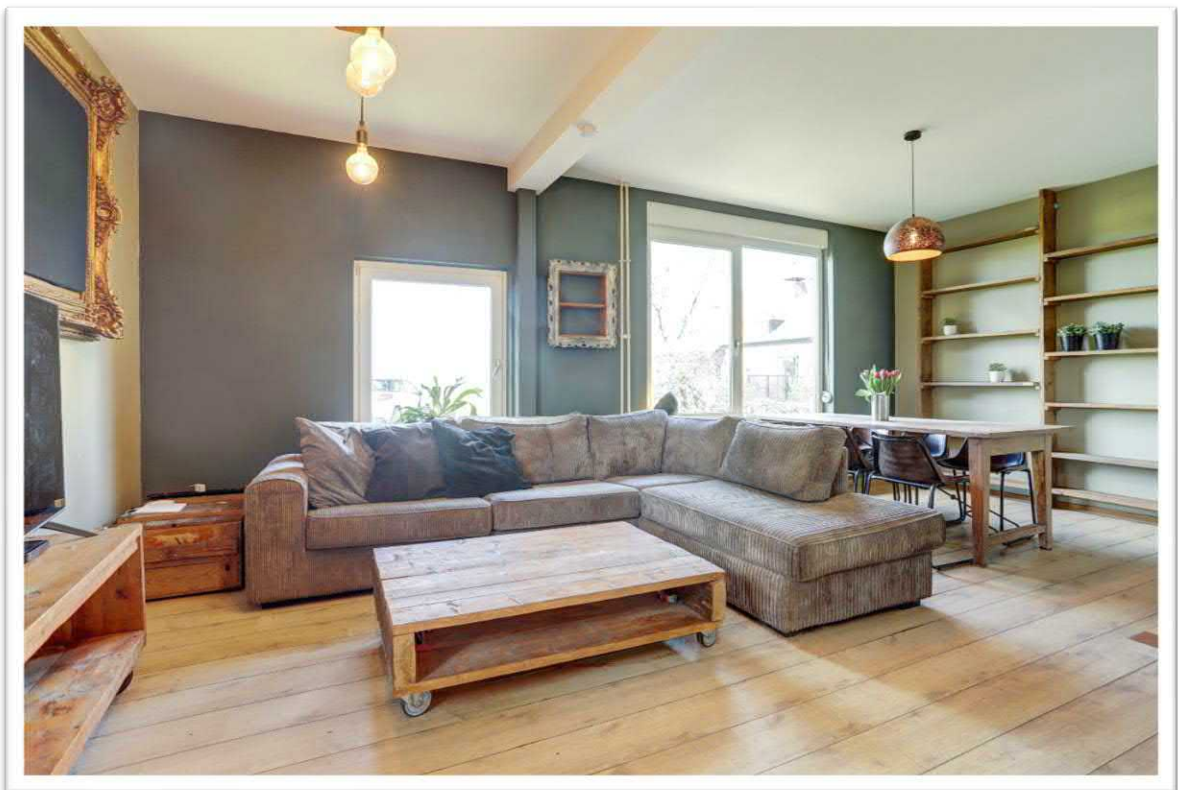


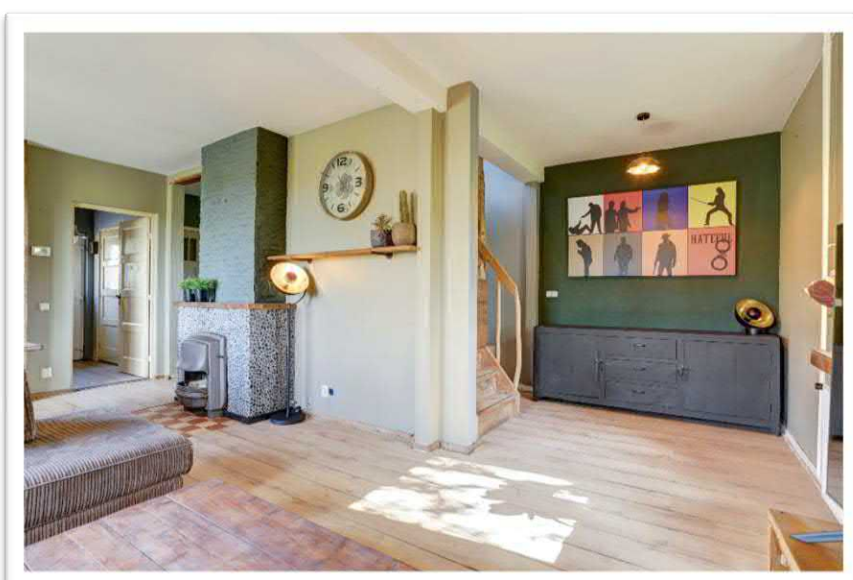
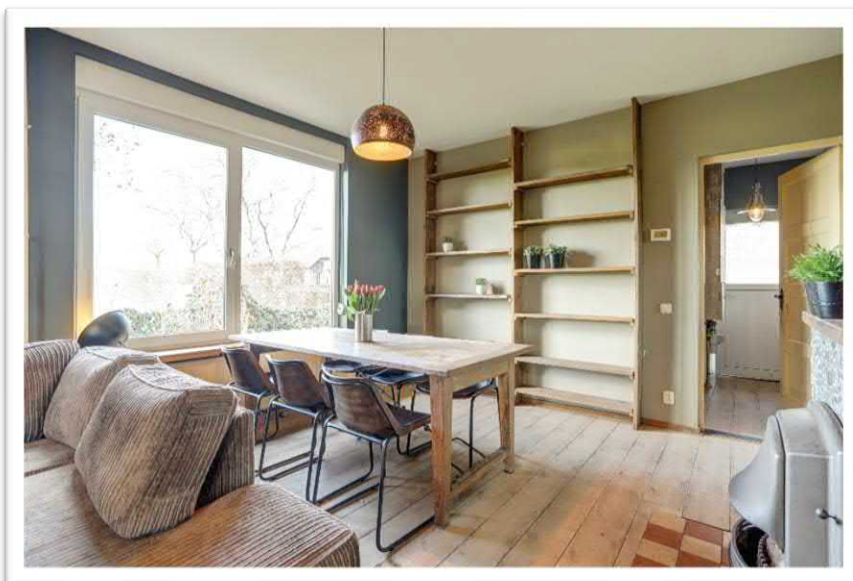


IN DE WOONKAMER

Verder doorlopend kom je in de woonkamer, een royale L-vormige leefruimte met grote ramen aan zowel de voor- als zijkant. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en versterkt het ruimtelijke gevoel. Het grootste raam is bovendien voorzien van een rolluik. De absolute blikvanger is de sfeervolle open haard, gecombineerd met een karaktervolle kiezelwand en authentieke stenen vloertje. Elementen die de ruimte warmte en een eigen identiteit geven. Je hebt hier genoeg plek voor een grote zithoek, een eettafel voor de hele familie en onder de trap is momenteel een bureau geplaatst voor een rustige werkplek terwijl je wel bij de rest van je gezin kunt zitten.







KIJKJE IN DE KEUKEN

De keuken is enkele jaren geleden vernieuwd en vormt een fijne basis voor wie hier zijn eigen stijl en wensen verder wil realiseren. De losstaande apparatuur gaat met de verkopers mee waardoor je alle vrijheid hebt om de ruimte naar eigen inzicht in te richten. Praktisch zijn de aanwezige inbouwkast en de aparte provisieruimte. Vanuit de keuken heb je tevens toegang tot een doucheruimte met wastafel. De keukendeur leidt naar de veranda/overkapping aan de achterzijde van de woning. Deze strekt zich uit over de volledige lengte van het huis en is voorzien van ramen en een uitgang aan beide zijden. Hier zit je heerlijk beschermd, met uitzicht op de tuin. Een ideale plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten terwijl de avond valt.





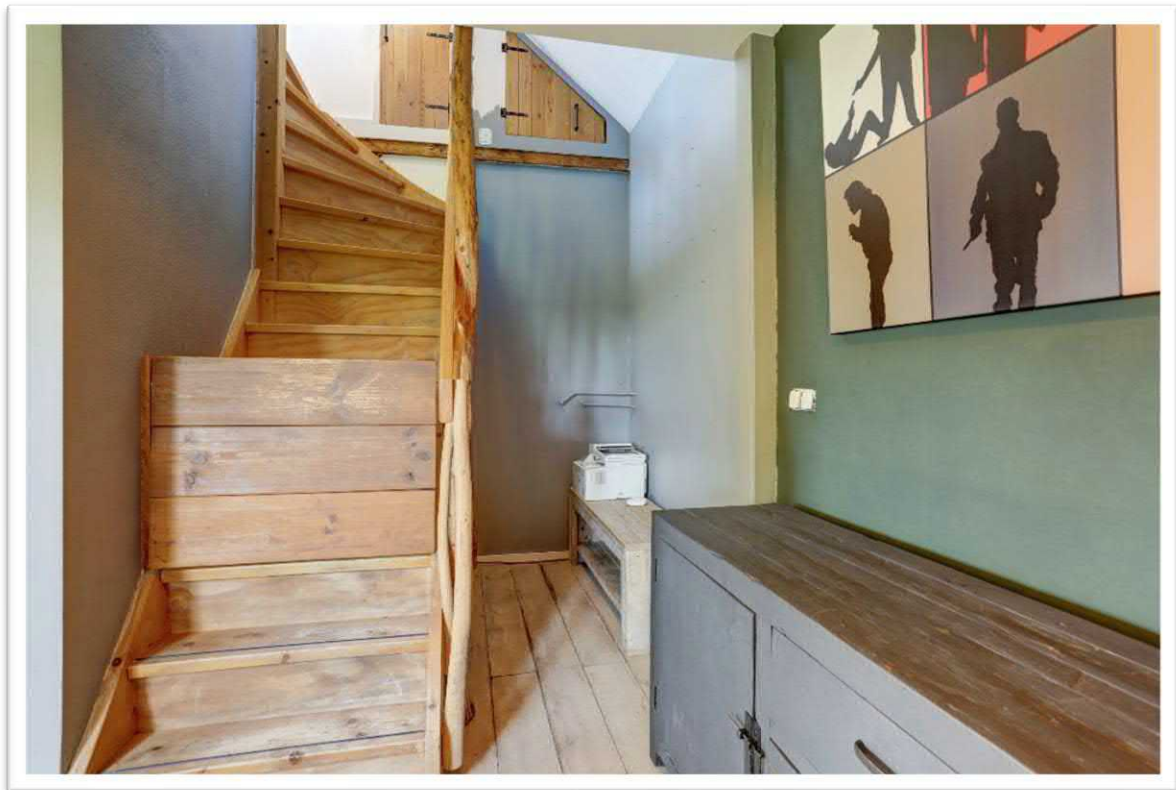


GA JE MEE NAAR BOVEN?

Via de trap in de woonkamer bereik je de verdieping waarbij direct het landelijke karakter opvalt. De leuning is afgewerkt met spijlen van dunne boomstammen. Een charmant en ambachtelijk detail dat perfect aansluit bij de sfeer van het buiten wonen. Achter een houten deurtje bovenaan de trap vind je de CV ketel.

ALS WE BOVEN KOMEN

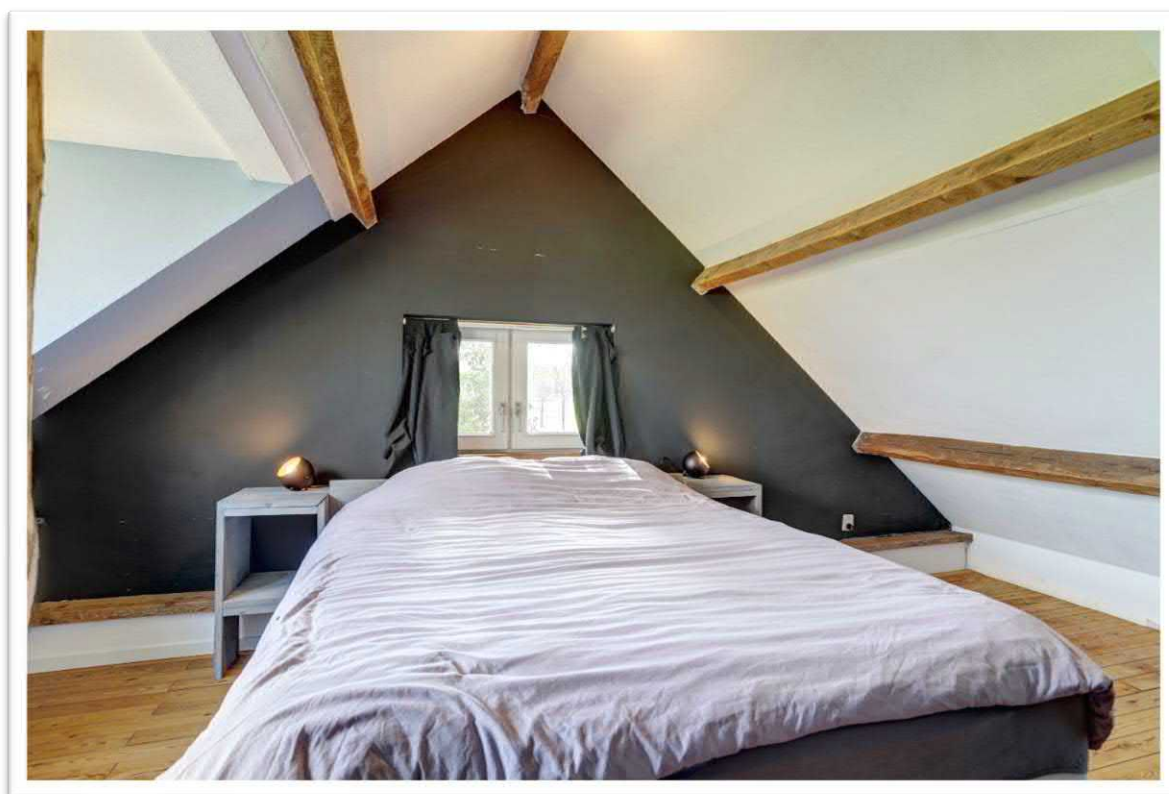
Eenmaal boven op de overloop valt meteen het royale daglicht op dat via de grote dakkapel naar binnen stroomt. Deze dakkapel is doorgetrokken in beide slaapkamers en in de badkamer waardoor de hele verdieping ruimer en lichter aanvoelt. Het zorgt niet alleen voor extra vierkante meters maar ook voor een open en prettige leefomgeving onder het schuine dak.

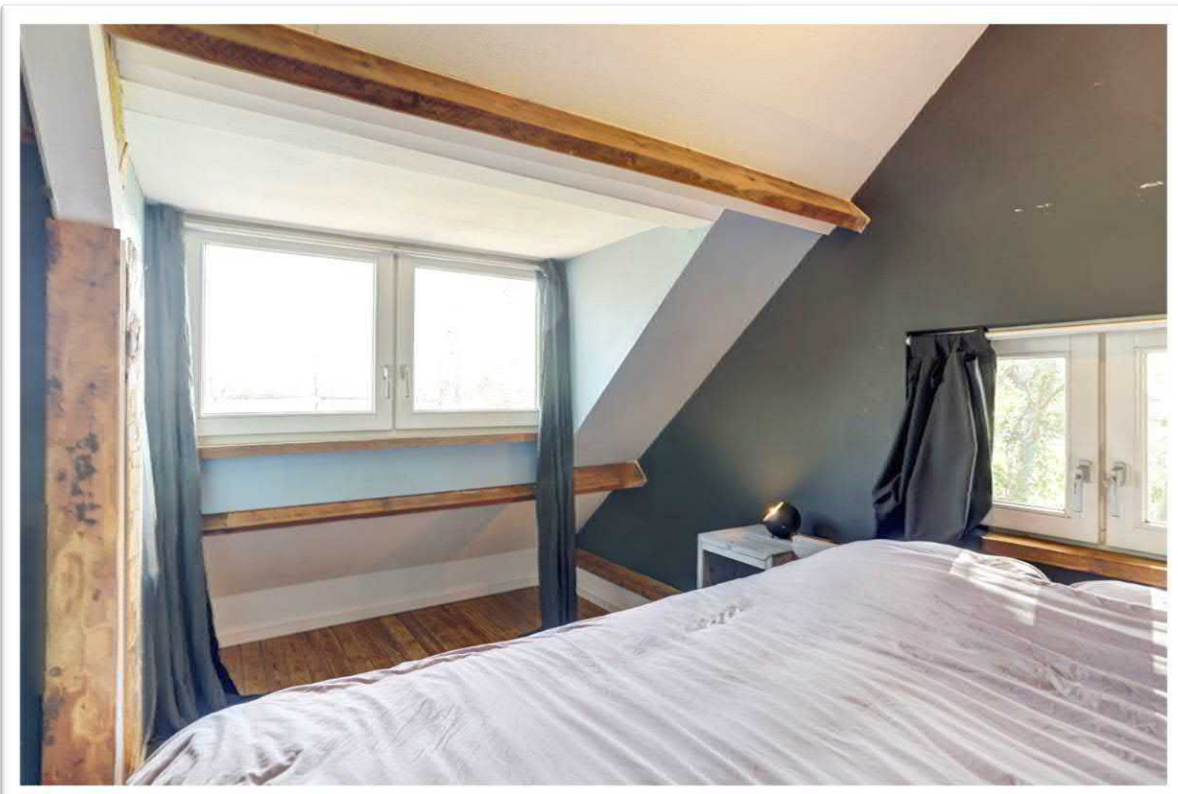
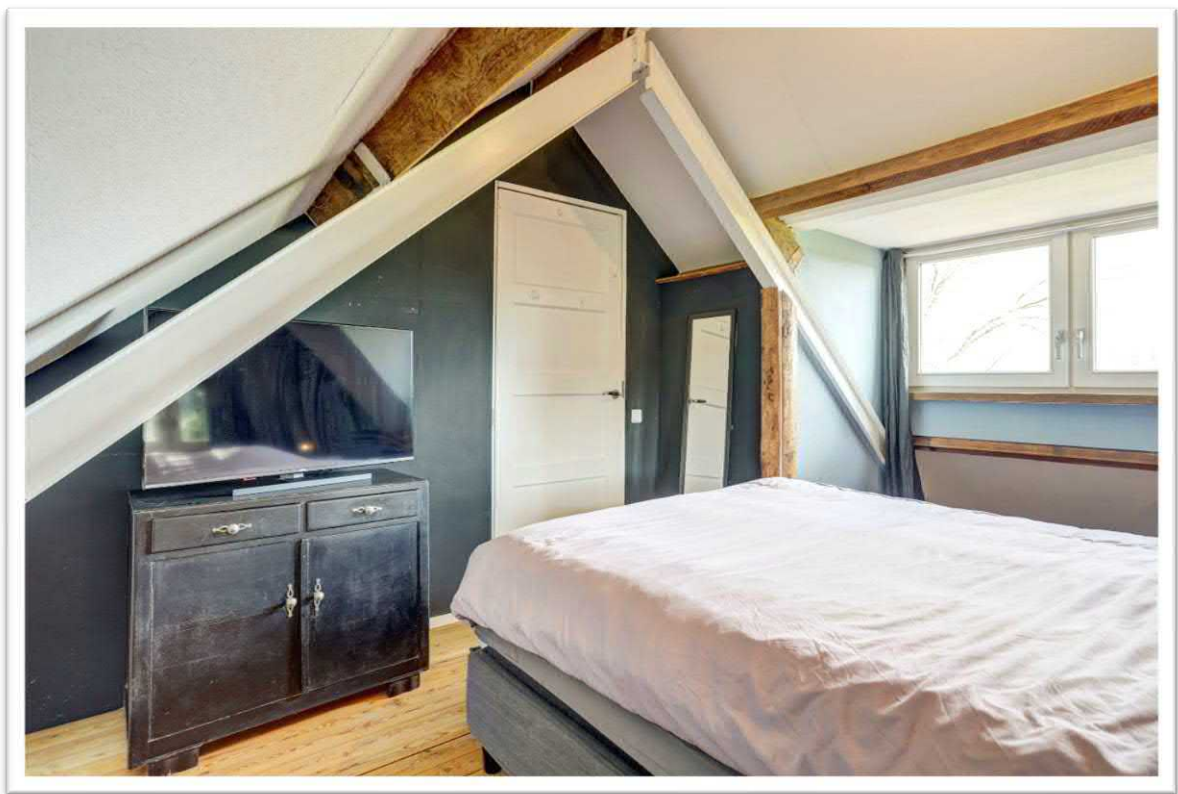


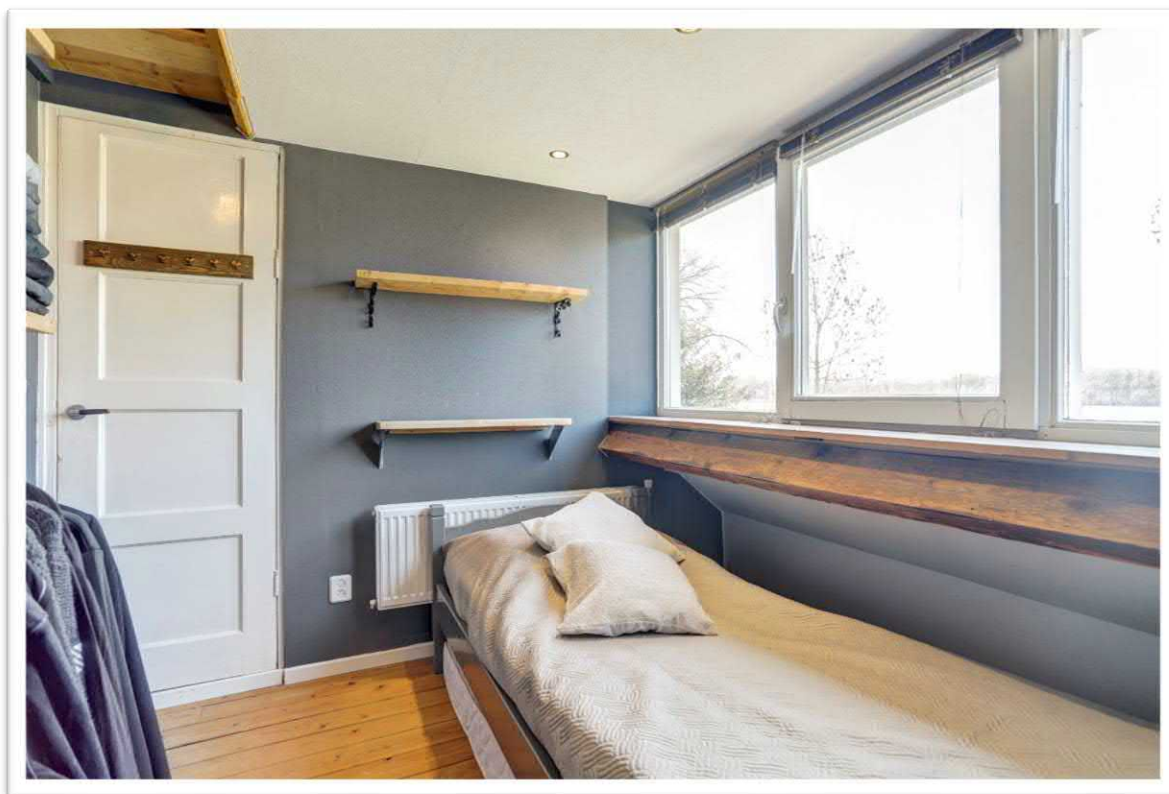


SLAAPKAMERS

De twee slaapkamers profiteren volop van deze extra ruimte. In combinatie met de zichtbare houten spanten en de warme houten vloeren ontstaat hier een heerlijk boerderijgevoel: sfeervol, authentiek en tegelijkertijd comfortabel. Het zijn kamers waar je je direct thuis voelt met voldoende plek voor een volwaardige inrichting.



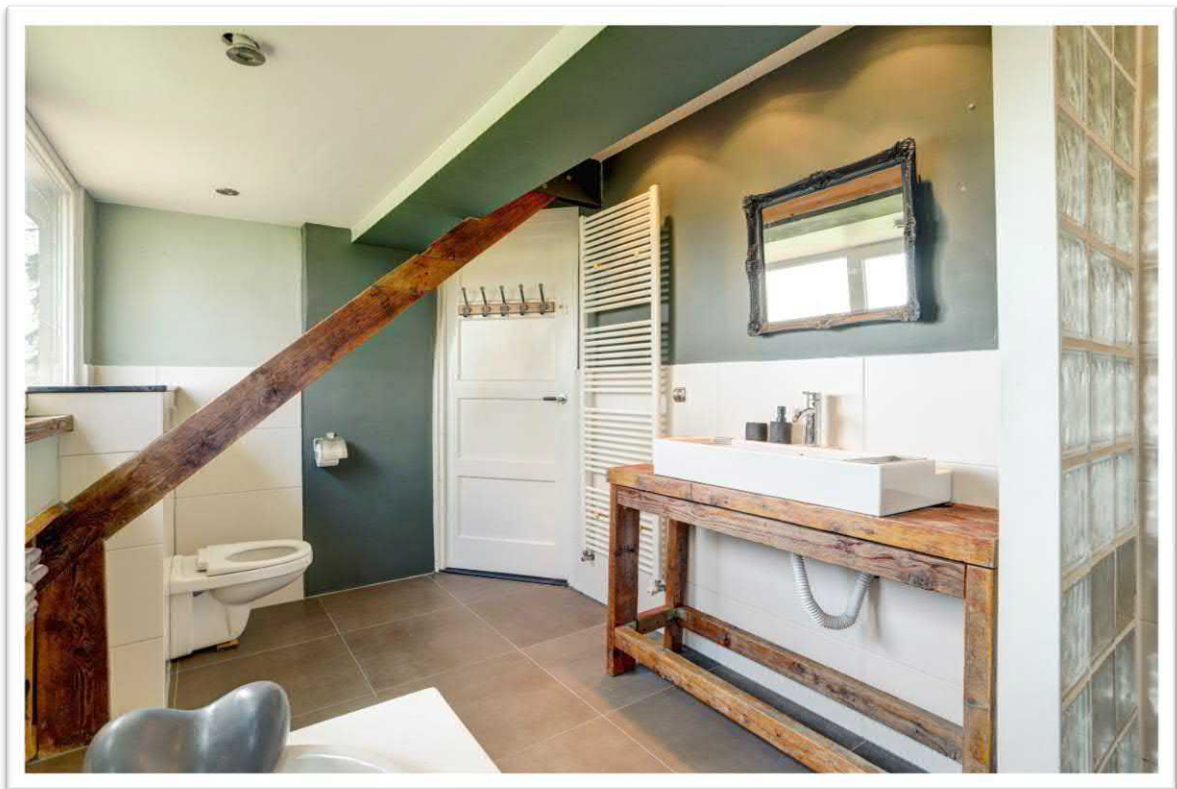




BEKIJK DE BADKAMER

De badkamer is royaal opgezet en vormt een fijne plek om te ontspannen. Het ligbad, waarvan de zijwanden zijn ingelegd met stenen, geeft de ruimte een robuuste en natuurlijke uitstraling. Daarnaast is er een ruime inloop(regen)douche stijlvol gescheiden door een wand van glazen blokken die licht doorlaat maar toch privacy biedt. De wastafel is geplaatst op een praktisch opbergmeubel en verder beschikt de badkamer over een designradiator en een toilet. De vloer is afgewerkt met lichtgrijze tegels terwijl tegen de wanden tot halverwege lichte tegels zijn geplaatst. Een frisse, tijdloze basis die het geheel een rustige uitstraling geeft.



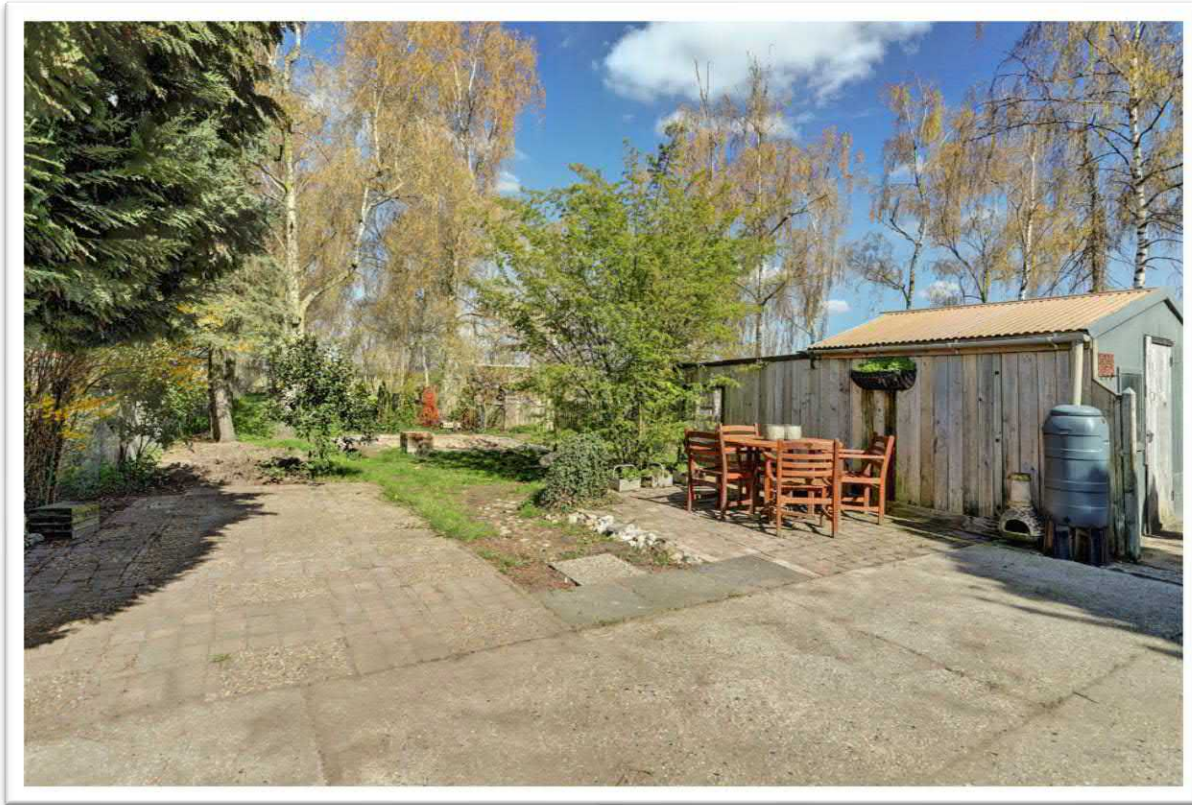


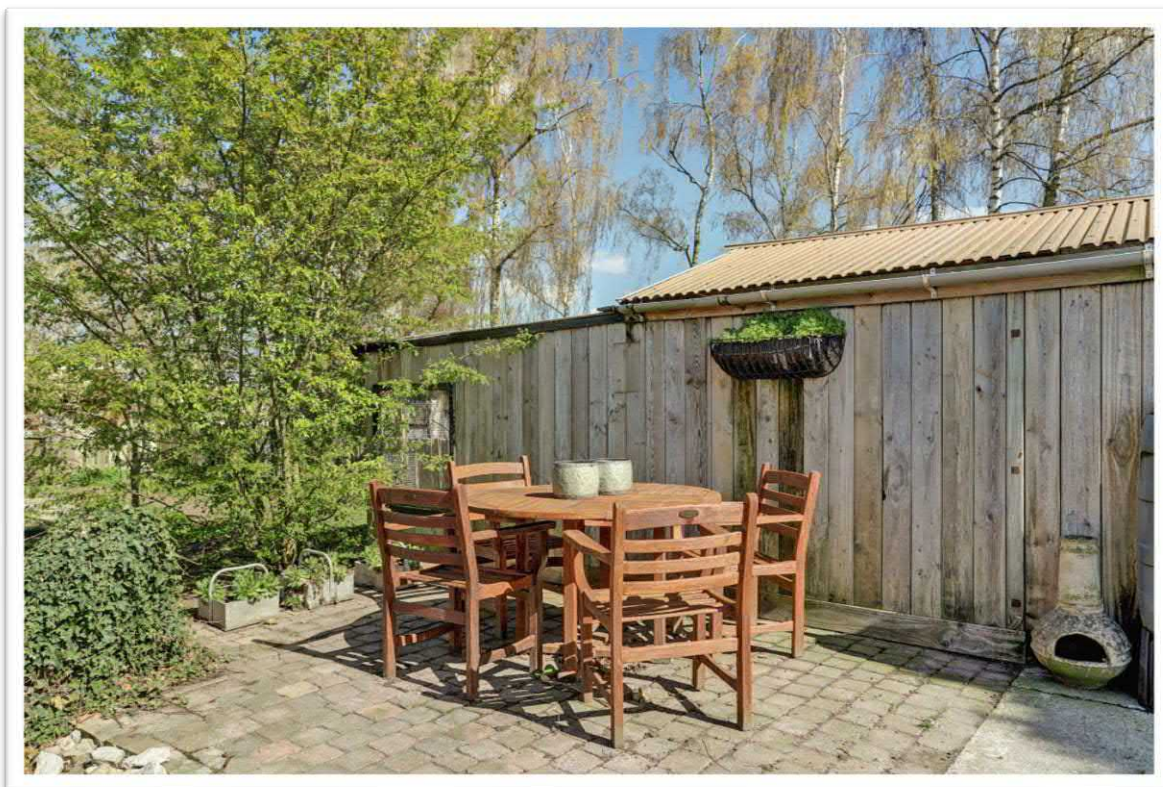
GA JE MEE BUITEN KIJKEN?

Direct achter de woning ligt een fijne, omheinde achtertuin waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Hier zijn meerdere sfeervolle zitplekjes te creëren: beschut onder de hoge bomen waar het op warme dagen heerlijk koel is of juist helemaal achterin de tuin met vrij uitzicht over het omliggende landschap. Elke plek heeft zijn eigen charme en nodigt uit om op verschillende momenten van de dag van zon of schaduw te genieten. Aan de rechterzijde van de woning is een begin gemaakt met een moestuin, aangelegd in praktische moestuinbakken. Een ideale basis voor wie graag eigen groenten en kruiden verbouwt en het buitenleven actief wil beleven.

Het grootste gedeelte van het perceel bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning en biedt een indrukwekkende hoeveelheid ruimte en mogelijkheden. Hier vind je onder andere een garage met daarachter een werkplaats, perfect voor hobbyisten of ondernemers aan huis. Daarnaast is er een volière, een royale kippenren met binnenvverblijf en een weiland met kleine schuilstal. Ook staat er een tuinhuis dat is voorzien van een keukenblok, een uitstekende plek om samen te komen of om als extra hobbyruimte te gebruiken.

Alle bijgebouwen beschikken over stroom en verlichting wat ze multifunctioneel inzetbaar maakt. Of het nu gaat om opslag, werkruimte of het houden van dieren. In het weiland is bovendien een gezellige stookplek aangelegd met zitplaatsen rondom. Dé plek voor lange avonden bij het kampvuur onder de sterrenhemel. Het gehele perceel wordt omzoomd door grote bomen en struiken. Dit zorgt niet alleen voor een prachtig groen decor maar biedt ook volop privacy en natuurlijke schaduw. Met meerdere buitenkranen en voldoende verlichting is ook aan praktisch comfort gedacht. Hier komen ruimte, natuur en functionaliteit op een harmonieuze manier samen.



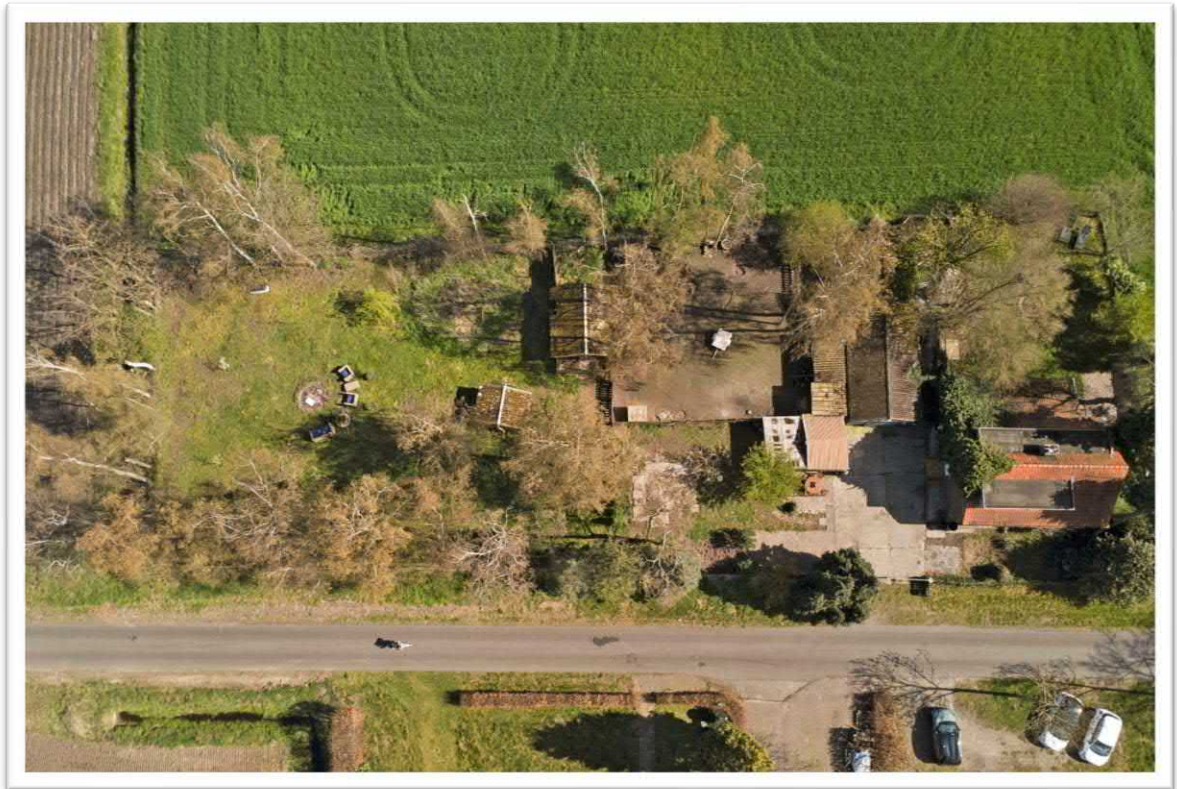














WAT NOG MEER BELANGRIJK IS OM TE WETEN

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 E.

STAAT VAN ONDERHOUD:

Hoewel er in het verleden (2013 en 2018) moderniseringën zijn uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met achterstallig onderhoud. Dit maakt de woning met name geschikt voor een koper die graag de handen uit de mouwen steekt.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door een Remeha CV ketel (bouwjaar onbekend, oudere ketel). De kozijnen op de begane grond zijn grotendeels van kunststof met dubbel glas. Op de verdieping hebben de ramen houten kozijnen en dubbel glas. Het dak is tijdens de verbouwing in 2013 geïsoleerd.

NUTSVOORZIENINGEN:

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

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

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

BOUWKUNDIG ADVIES:

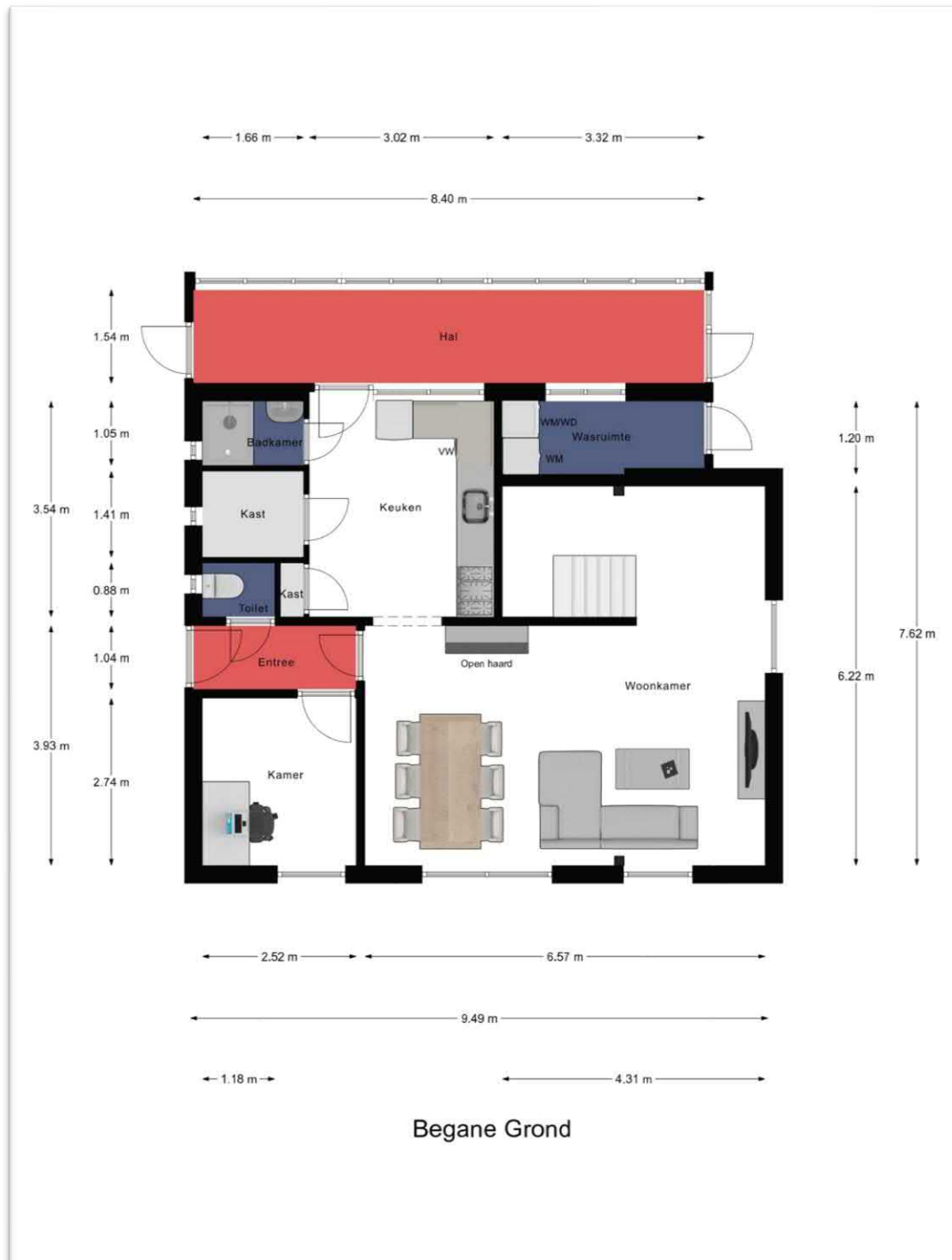
Maison Makelaars adviseert om bij twijfel of bij oudere woningen een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

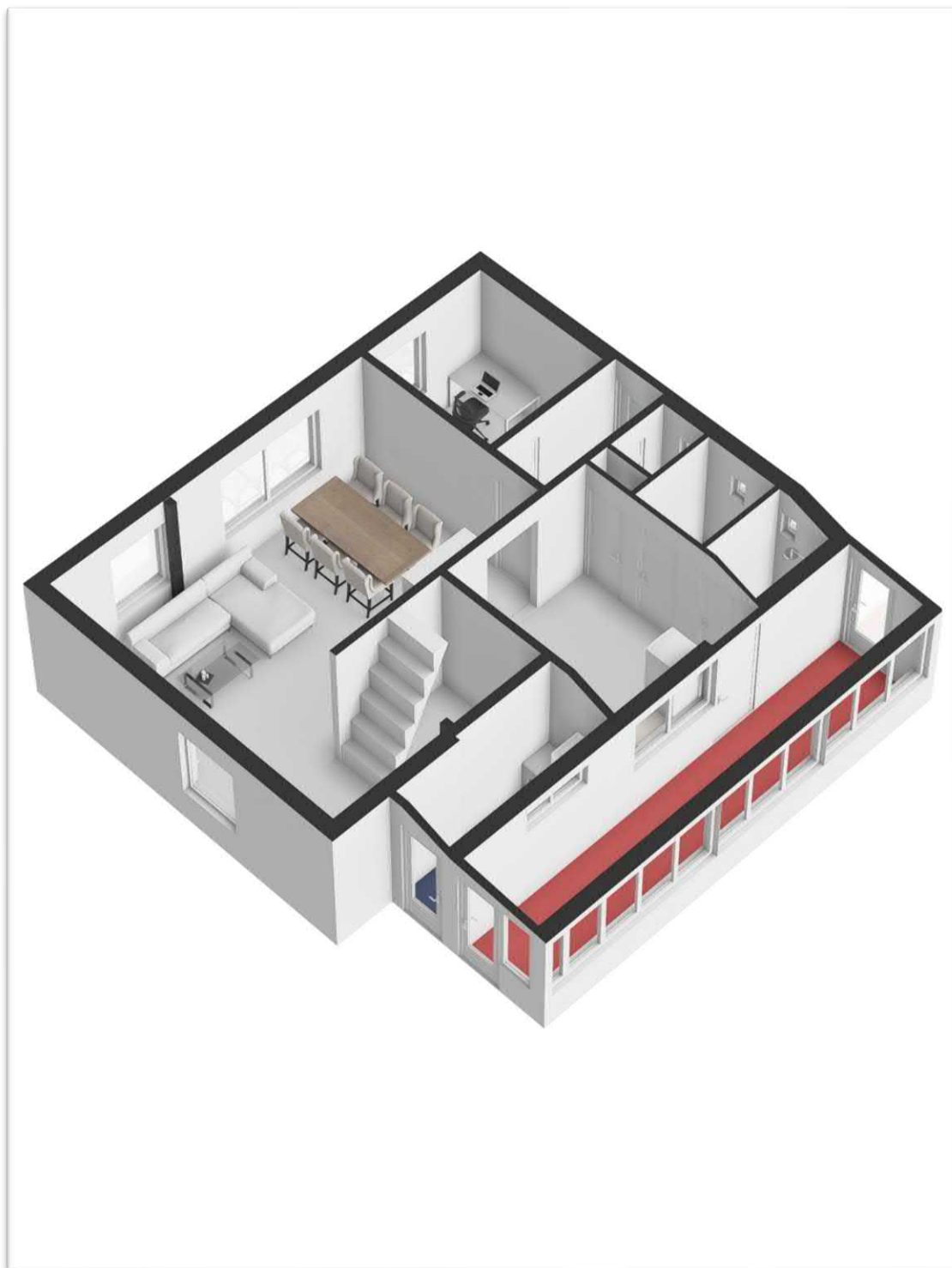
Alle maten en oppervlaktes in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

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

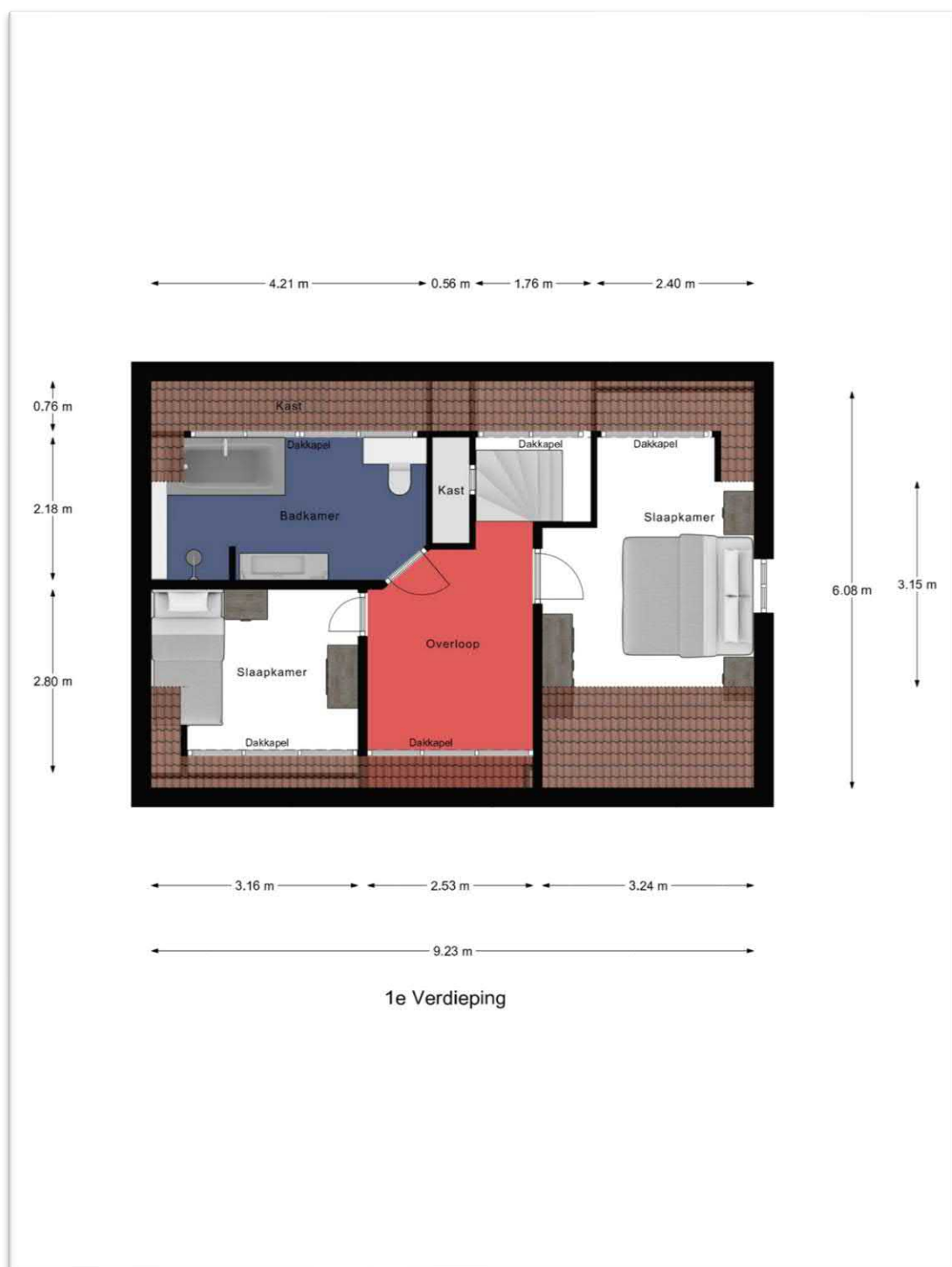
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



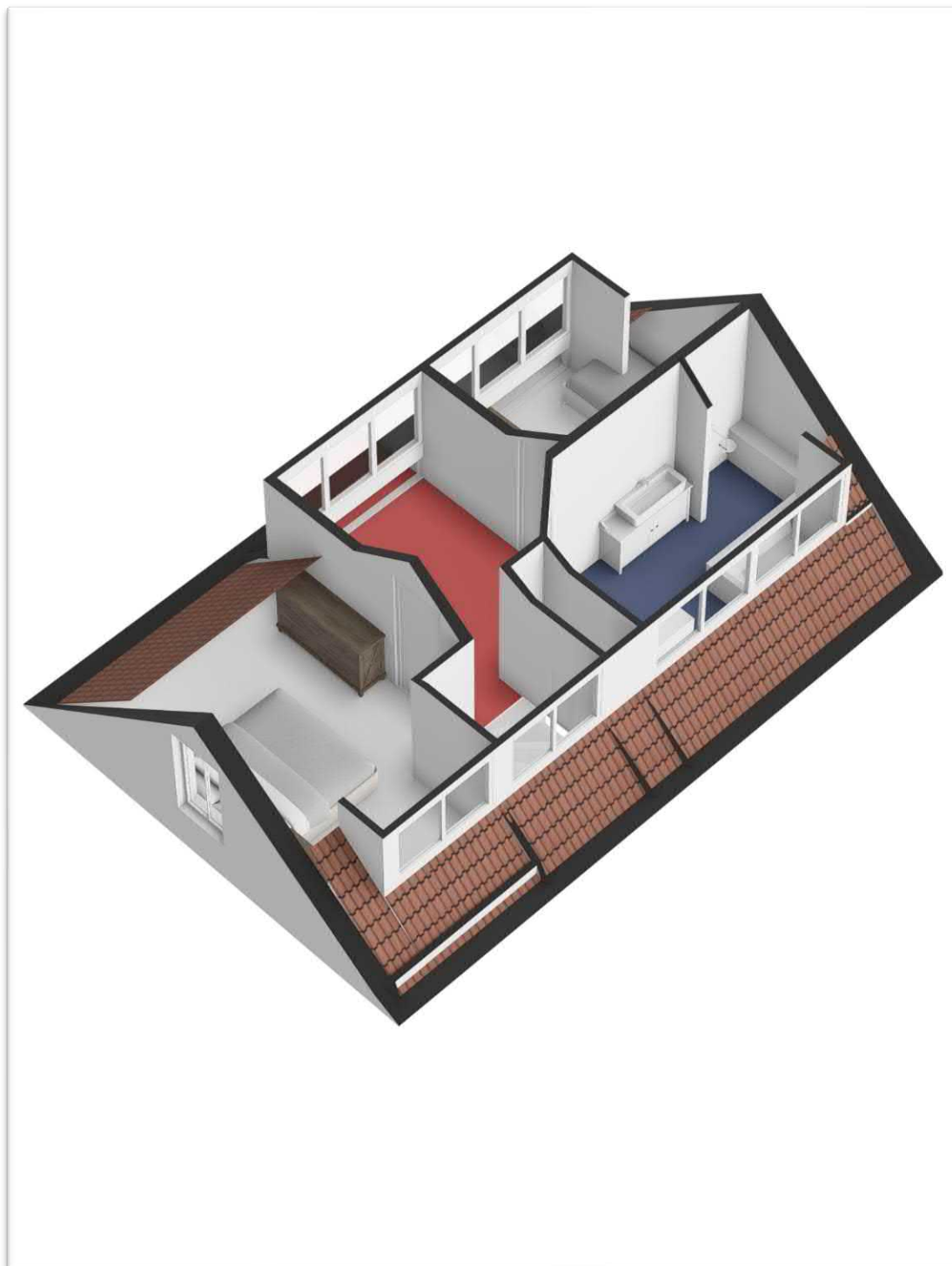
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



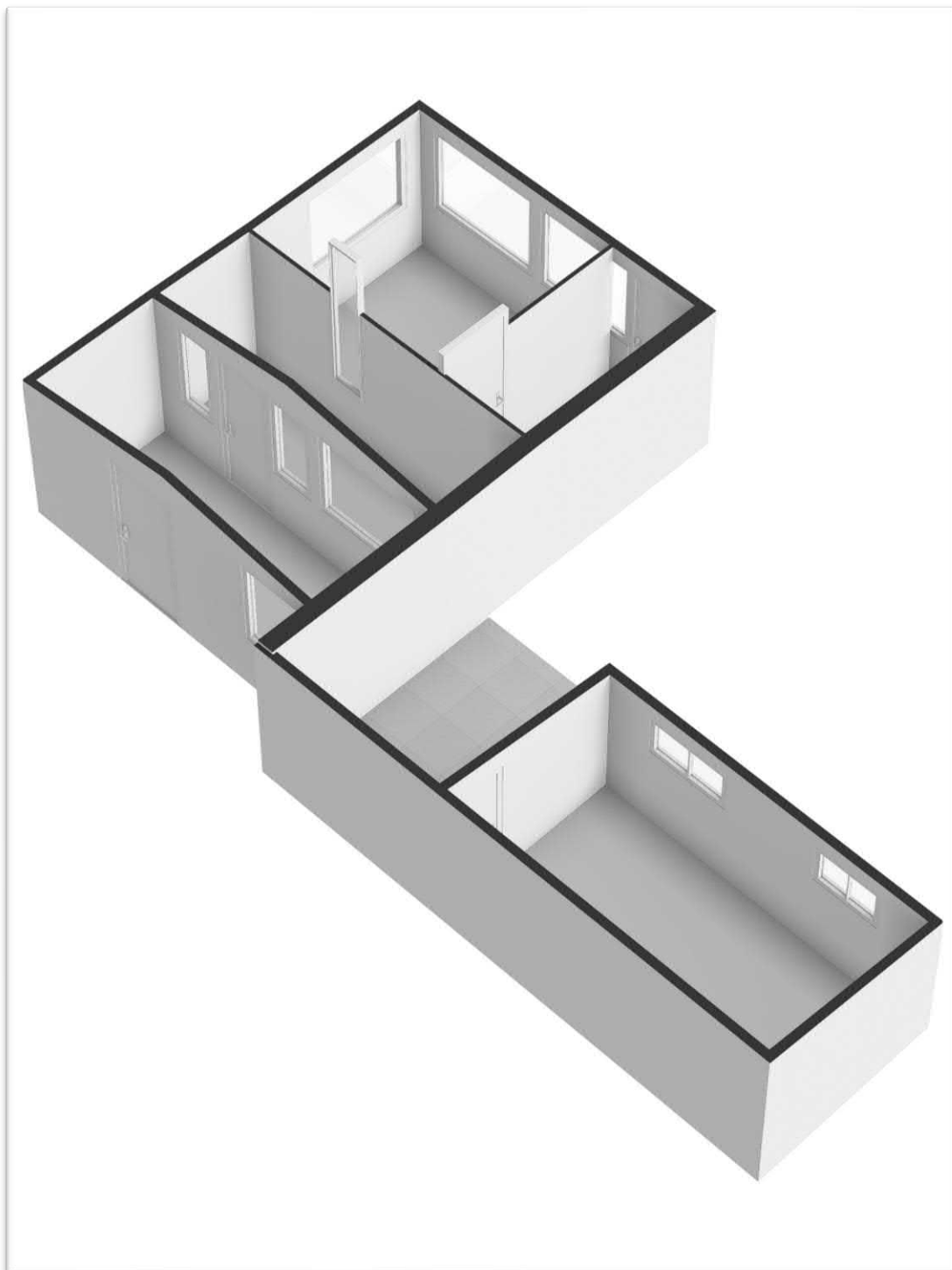
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



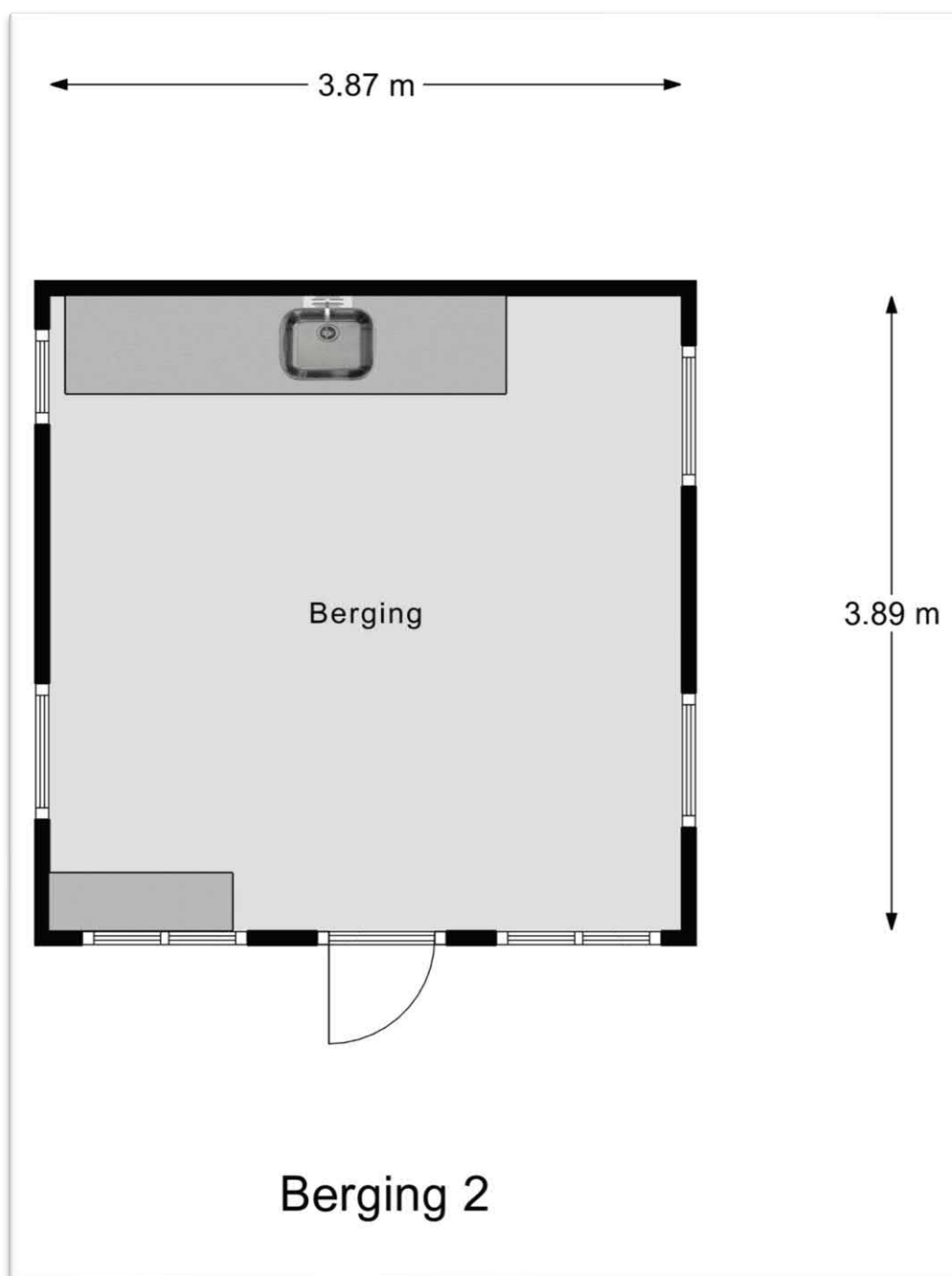
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



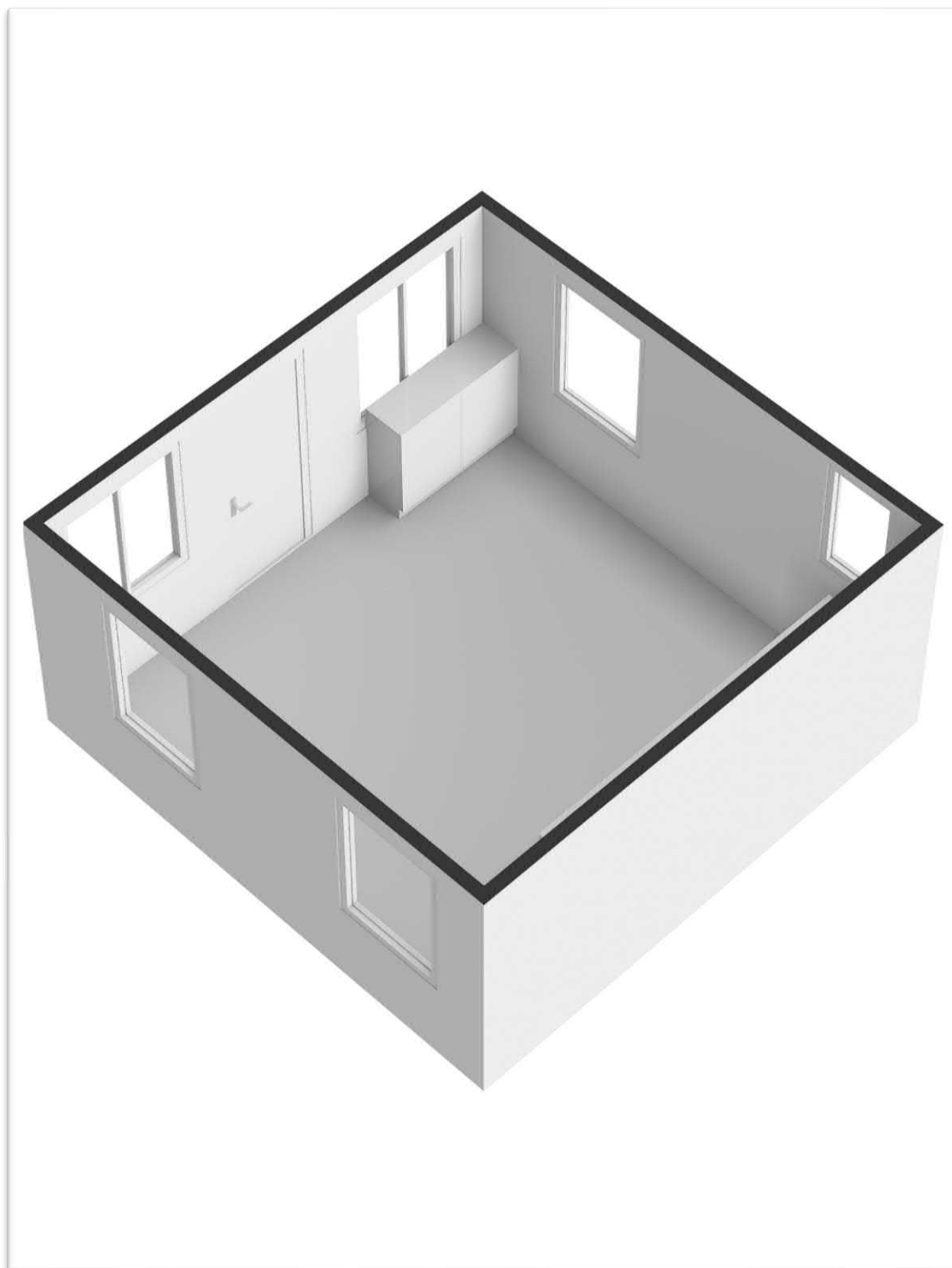
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



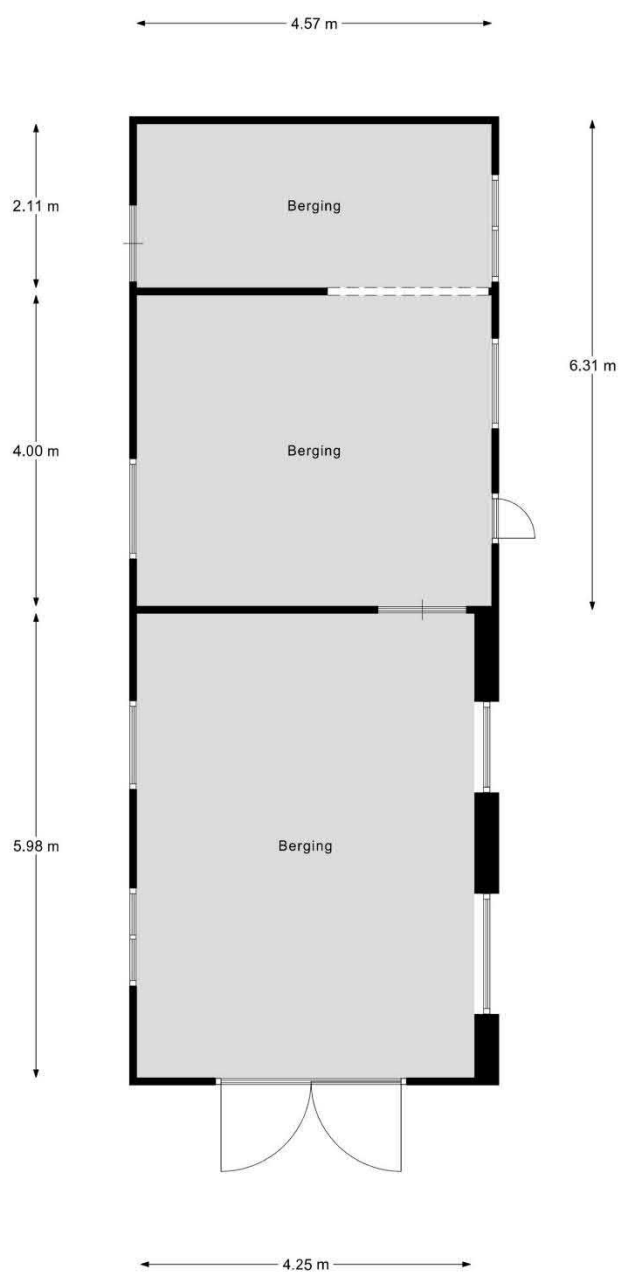
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

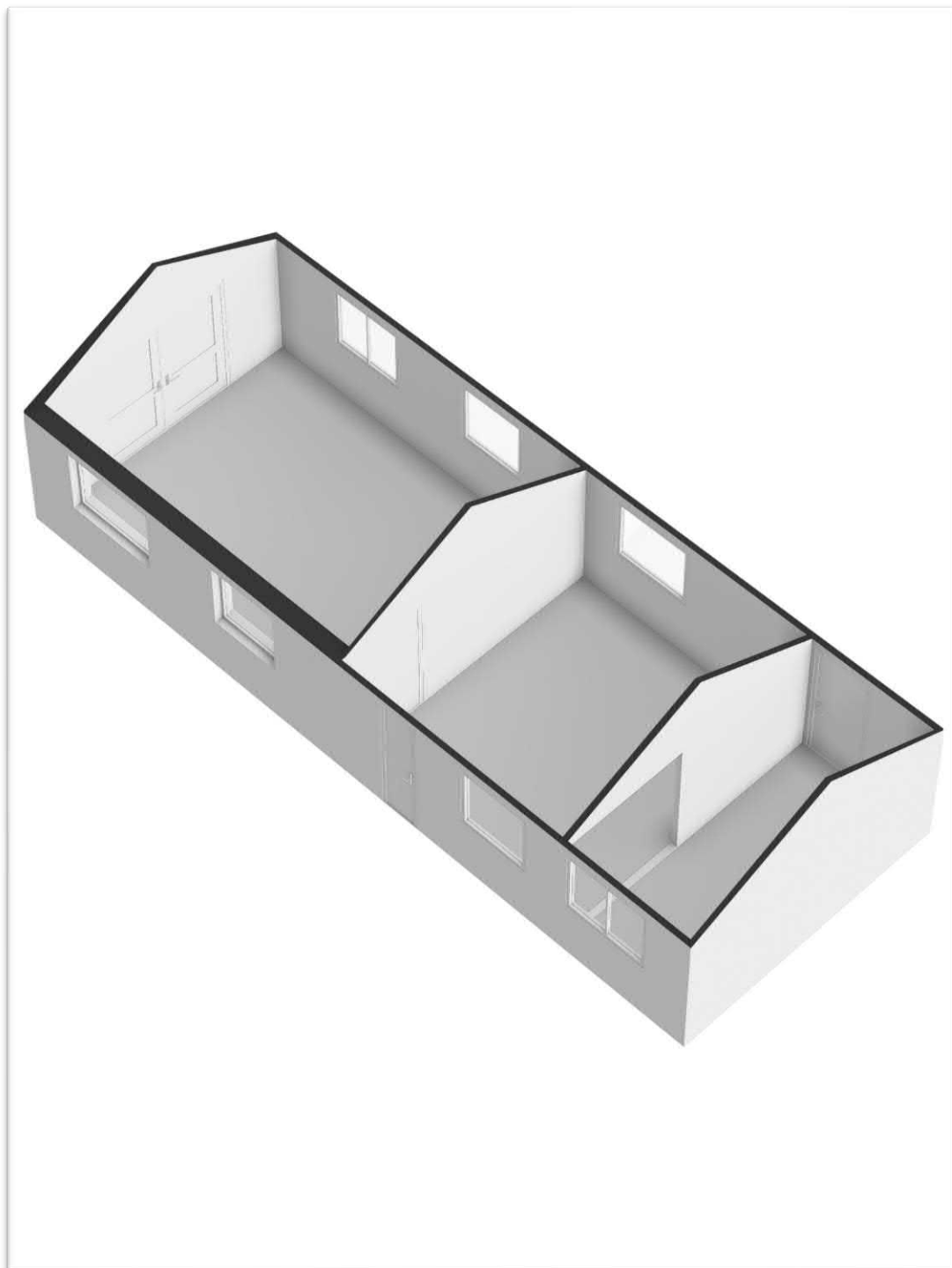


BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN

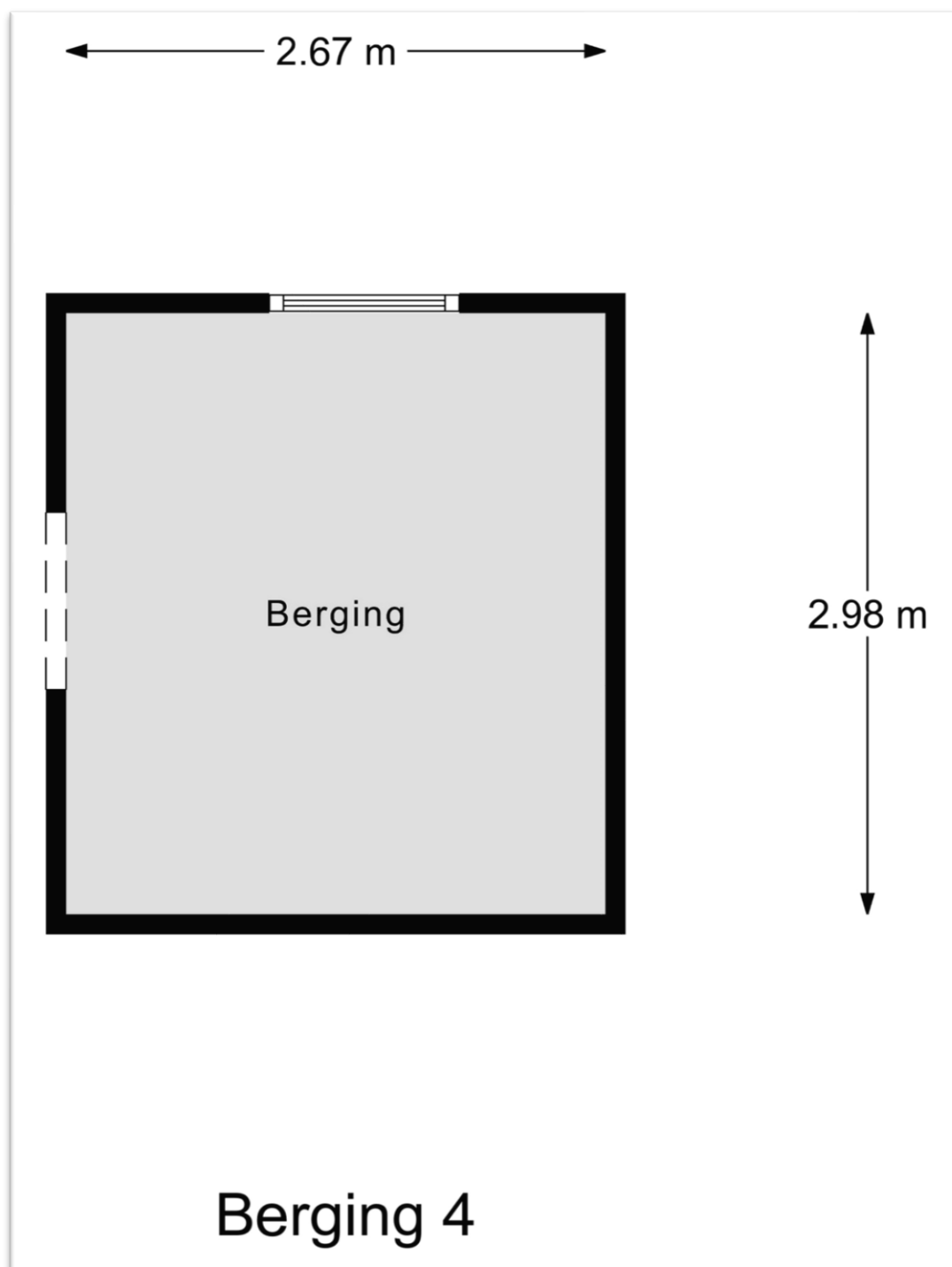


Berging 3

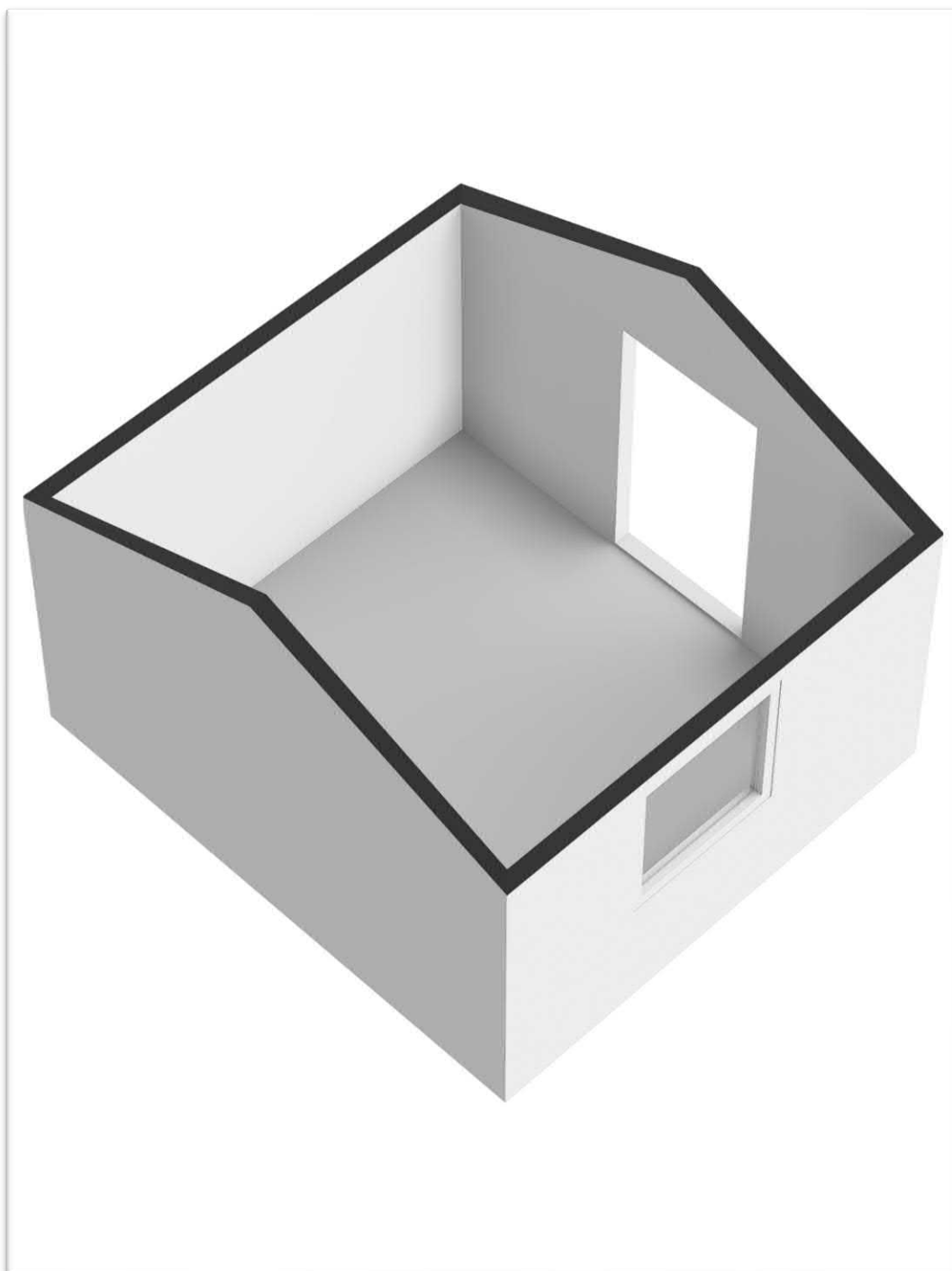
BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK ALLE PLATTEGRONDEN



BEKIJK DE KADASTRALE INFORMATIE



IETS OVER GEMEENTE PEEL EN MAAS



De gemeente **Peel en Maas** is een prachtige regio in Noord-Limburg, bestaande uit tien karakteristieke dorpen: Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel, Panningen en Koningslust. Deze gemeente biedt een unieke combinatie van natuurschoon, levendige dorpsgemeenschappen en een rijke historie.

Een gemeente met natuur en ruimte

Peel en Maas is een groene gemeente met uitgestrekte natuurgebieden, waaronder de bossen, heidevelden en veengebieden van de Peel. Aan de ene kant vormt natuurgebied De Groote Peel een waar paradijs voor wandelaars en natuurliefhebbers. Dit voormalig hoogveengebied staat bekend om zijn rijke flora en fauna en is een thuis voor talloze vogelsoorten. Daarnaast bieden de Maasoevers aan de andere kant van de gemeente prachtige uitzichten en recreatiemogelijkheden op en langs het water.

Goed bereikbaar en centraal gelegen

Peel en Maas ligt centraal tussen Venlo, Roermond en Eindhoven en is uitstekend bereikbaar. De gemeente heeft een sterk lokaal ondernemersklimaat, met veel ruimte voor innovatie en ambachtelijke bedrijven.

Sterke gemeenschappen en bruisende evenementen

Wat Peel en Maas bijzonder maakt, is de sterke gemeenschapszin in de dorpen. Vrijwilligers en verenigingen spelen een belangrijke rol in het sociale leven, van sportclubs tot culturele initiatieven. Er worden jaarlijks tal van evenementen georganiseerd, zoals carnavalsvieringen, jaarmarkten en kerstmarkten en diverse kermissen en muziekfestivals. Dok6 theater en cinema voorziet bovendien bijna dagelijks in een gevarieerd cultureel programma.

Rijke historie

De geschiedenis van Peel en Maas is rijk en gevarieerd. De Maas speelde eeuwenlang een belangrijke rol in de handel en scheepvaart, wat terug te zien is in de kastelen die langs de Maas liggen. De Peel, daarentegen, was een ruig veengebied dat lange tijd moeilijk toegankelijk was. Turfwinning en landbouw hebben het landschap en de gemeenschap gevormd.

IETS OVER 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 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 allerhande 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 aankunt.

Wanneer is het handig?

Een overbruggingshypotheek is vooral handig als je je nieuwe droomhuis niet wilt mislopen, maar nog even moet wachten op de verkoop van je oude woning. Het geeft je financiële ruimte in een lastige tussenfase.

Zorg dat je schakelt met een financieel adviseur om dit goed in kaart te brengen.





Al onze woningen worden via het online biedplatform 'Eerlijk Bieden' verkocht.

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware en audits dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wat is Eerlijk Bieden precies?

Eerlijk Bieden is het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars. Om de kwaliteit van ons keurmerk te waarborgen, hebben wij speciale biedsoftware opgezet om de geldende brancheregels te handhaven en daardoor een 100% betrouwbaar biedlogboek te genereren.

De naam zegt het al... een eerlijk biedproces. Ik hoor je denken... dat doen toch alle makelaars?

Nee helaas... makelaars die gebruik maken van het biedsysteem MOVE hebben tijdens het biedproces al inzicht in de biedingsdata.

Zij hebben namelijk deze data gewoon opengezet waardoor zij gaande het proces nog steeds allerlei zaken kunnen 'regelen'.

Misschien een keer een voordeel (lijkt het) als de makelaar je belt net voor sluitingstijd van het proces om je te vertellen dat als je er nog €10.000,- bij doet je de koper kunt worden maar geloof ons... dat gaat later toch wringen of dit nu de juiste beslissing was. Dit was ook nooit de bedoeling van het biedsysteem.

EERLIJK BIEDEN. Een eerlijk en transparant biedsysteem wat we voor onze klanten inzetten.

VEELGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop.

De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak vertelt de verkopende makelaar aan belangstellenden dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.



VEELGESTELDE VRAGEN

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.

Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper de koop tot stand brengen door het bod te aanvaarden.

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen.

Net als de koper kan besluiten om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod.

Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen.

Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie, in juridische zin, geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, die de woning bezichtigt of die een bod uitbrengt, moet de makelaar dan ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren.

Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is.

Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar je een toezegging, dan dient hij deze na te komen.



8. Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden), dan is er een akkoord. De verkopende makelaar legt dit schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. De afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop.

Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Bij jouw bod moet je melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

9. Wat betekent k.k. (kosten koper)?

Bestaande woningen worden meestal verkocht voor een prijs k.k. Het betekent dat je, naast de koopsom, rekening moet houden met de volgende bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting; belasting die wordt geheven over de koopsom van een woning (2%)
- Kosten transportakte; bij de notaris wordt het onroerend goed op jouw naam overgeschreven

Als je een financiering nodig hebt, krijg je verder nog te maken met:

- afsluitprovisie voor de hypotheekbank
- kosten voor het taxatierapport ter verkrijging van de hypotheek
- kosten voor het passeren van de hypotheekakte bij de notaris
- eventuele kosten voor het aanvragen van de nationale hypotheek garantie (NHG)

10. Ik kan toch ook zonder makelaar een huis verkopen of kopen?

Ja, dat kan. Je moet dan echter wel bereid zijn om veel tijd te investeren; in de voorbereiding, in het zoeken van de juiste koper of de juiste woning, in het verkoop- of aankoopproces en in het juridische gedeelte betreffende de onderhandelingen en de contractfase. Doe je dat niet, dan loop je veel risico.

Als koper heb je bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet je precies melden of onderzoeken? Dit is nog maar één reden waarom wij het aanraden een deskundige in te schakelen.

Ook onderhandelen is een vak op zich. Het gaat tenslotte niet om kleine bedragen. Ook bijkomende ontbindende voorwaarden spelen een grote rol. Wil je jouw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en jouw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in.

Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.



WAARMEE KUNNEN WIJ JOU NOG MEER VAN DIENST ZIJN...



Wij kunnen je
van dienst zijn
als **aankoopmakelaar**



Onze eigen **klusservice**
helpt je bij je woonwensen



Je kunt onze
verhuisbus
reserveren.
Inclusief meubelrollers,
spanbanden en
verhuisdeken.



Je voor jouw
buurtefeest of ander
publiek evenement
ons springkussen
gratis kunt lenen?



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



Wij kunnen je als
verhuurmakelaar
ontzorgen



MW





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!

Vastgoed
#Ned.

funda

Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas
Industrieterrein 40 | 5981 NK Panningen
077 3082946
ph@maisonmakelaars.nl
www.maisonmakelaars.nl

