

# TE KOOP

**Maison**  
MAKELAARS



**KONINGSLUST**

Zandstraat 3



## KENMERKEN

### VRAAGPRIJS

€ 995.000 k.k.

### BOUW

Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	2005
Ligging	Aan rustige weg,
Huidige bestemming	Maatschappelijk bestem.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	334 m <sup>2</sup>
Inhoud	1498 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	25815 m <sup>2</sup>

### INDELING

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

### ENERGIE

Verwarming	CV ketel,
Bouwjaar cv-ketel	
Warm water	CV ketel, boiler elektrisch
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

### BUITENRUIMTE

Tuin	Rondom
Ligging tuin	Rondom
Garage	Vrijstaand steen

## OBJECTOMSCHRIJVING:

Deze fantastische droomwoning met maatschappelijke/dienstverlenende bestemming en volop bedrijfsmogelijkheden ligt in het rustige buitengebied van Koningslust en je hoort hier niks anders dan de natuur om je heen. Qua ruimte kom je hier niets te kort! Op 2,6 hectare eigen grond staat een geweldige woning, een veldschuur die in gebruik is geweest als hondenschool en een voormalig varkensstal die gedeeltelijk is omgebouwd tot praktijkruimte. Op deze plek heb je alle mogelijkheden om een bedrijf aan huis te beginnen, een B&B te runnen of een dagbesteding te organiseren. Er is ruimte aanwezig voor stallen dus deze accommodatie zou ook zeer geschikt zijn voor een paarden- of dierenliefhebber omdat het ook slechts 10 minuten rijden van Equestrian Centre de Peelbergen ligt. De woning ligt midden op het perceel zodat je aan alle kanten meterslang alleen je eigen grond om je heen hebt. In een informatief gesprek heeft de gemeente aangegeven ook open te staan voor een aanpassing van het bestemmingsplan naar woonbestemming of paardenhouderij.



## ALGEMEEN:

Deze bijzondere woning is in veel gevallen zelfvoorzienend. Zo is de woning niet aangesloten op de waterleiding maar dient een 70 meter diepe grondwaterpomp als eigen watervoorziening. Ook het afvalwater wordt niet afgevoerd via het riool maar via een IBA-systeem. Gas voor de CV ketel is beschikbaar via twee grote propaantanks die op het perceel staan en de 36 zonnepanelen voorzien grotendeels in het stroomgebruik. In Koningslust zijn enkele voorzieningen zoals een basisschool, dorps huis en horeca. Voor de wekelijkse boodschappen kun je terecht in het nabijgelegen Panningen, Maasbree of Meijel. De autosnelweg A67 richting Eindhoven en Venlo/Duitsland bevindt zich bovendien op nog geen vijf autominuten.



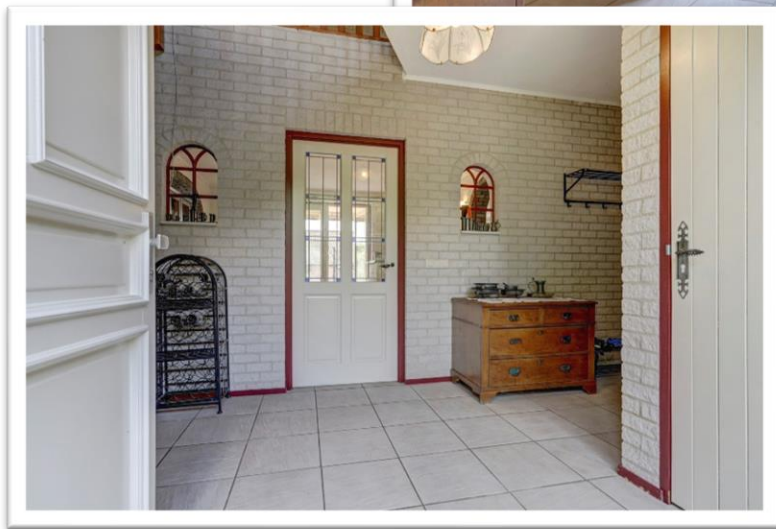
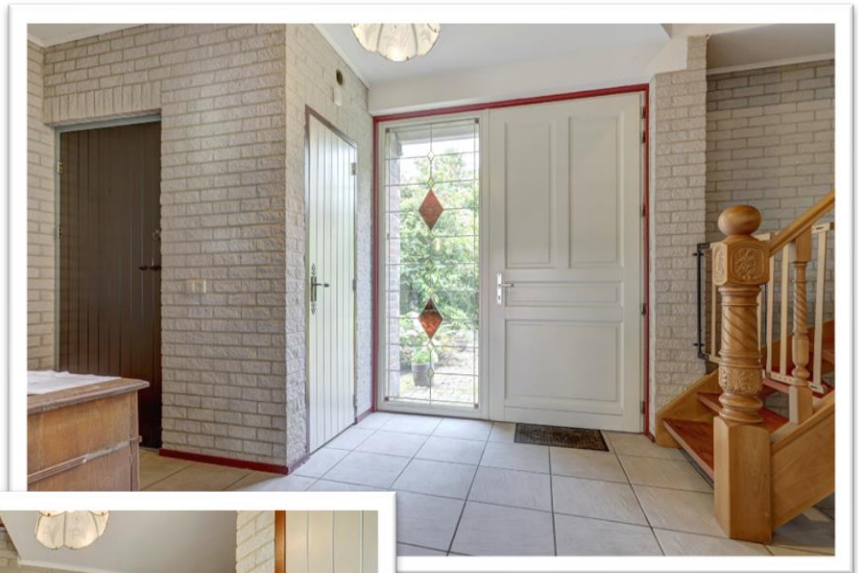
## BEGANE GROND:

---

### ENTREE

Bij zo'n grootse woning hoort ook een grootse entree en die krijg je hier! De oprit is maar liefst 60 meter lang met aan beide kanten lindebomen en enkele notenbomen. Aan het einde van de oprit bevindt zich een dubbele smeedijzeren poort die toegang geeft tot het ommuurde deel van het terrein. Voor de woning liggen diverse parkeerplaatsen en via een beklinterd paadje loop je door de aangelegde siertuin naar de voordeur. De prachtige houten voordeur met daarnaast een groot raam met glas in lood leidt naar de ontvangthal waar de grote trap met houtsnijwerk direct in het oog springt. In de hal is een toiletruimte aanwezig en de meterkast met glasvezelaansluiting.





## WOONKAMER

Via de deur met glas in lood loop je naar het woongedeelte waar alle ruimtes in open verbinding met elkaar staan. Over de gehele begane grond ligt een tegelvloer in een neutrale kleur en vloerverwarming. Aan de rechterkant ligt een ruime woonkamer met een doorkijkhaard in een grote schouw. Via dubbel openslaande deuren heb je direct contact met de tuin.



## BIBLIOTHEEK

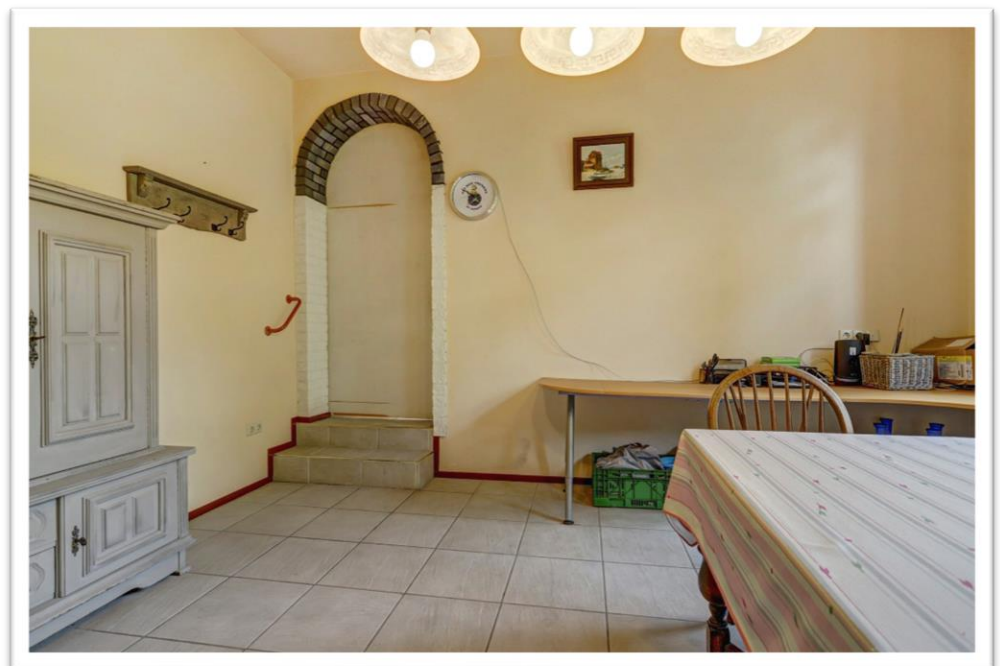
Ook aan de rechterkant bevindt zich een verlaagde ruimte die in gebruik is als bibliotheek. Van de vloer tot aan het plafond en tegen iedere wand zijn op maat gemaakte boekenplanken bevestigd die helemaal vol liggen met boeken. Met een laddertje kun je op de bovenste planken komen. De doorkijkhaard in de woonkamer bevindt zich ook in deze ruimte. Door de twee draaikiepramen met glas in lood komt er mooi natuurlijk licht binnen.





## SPEELKAMER

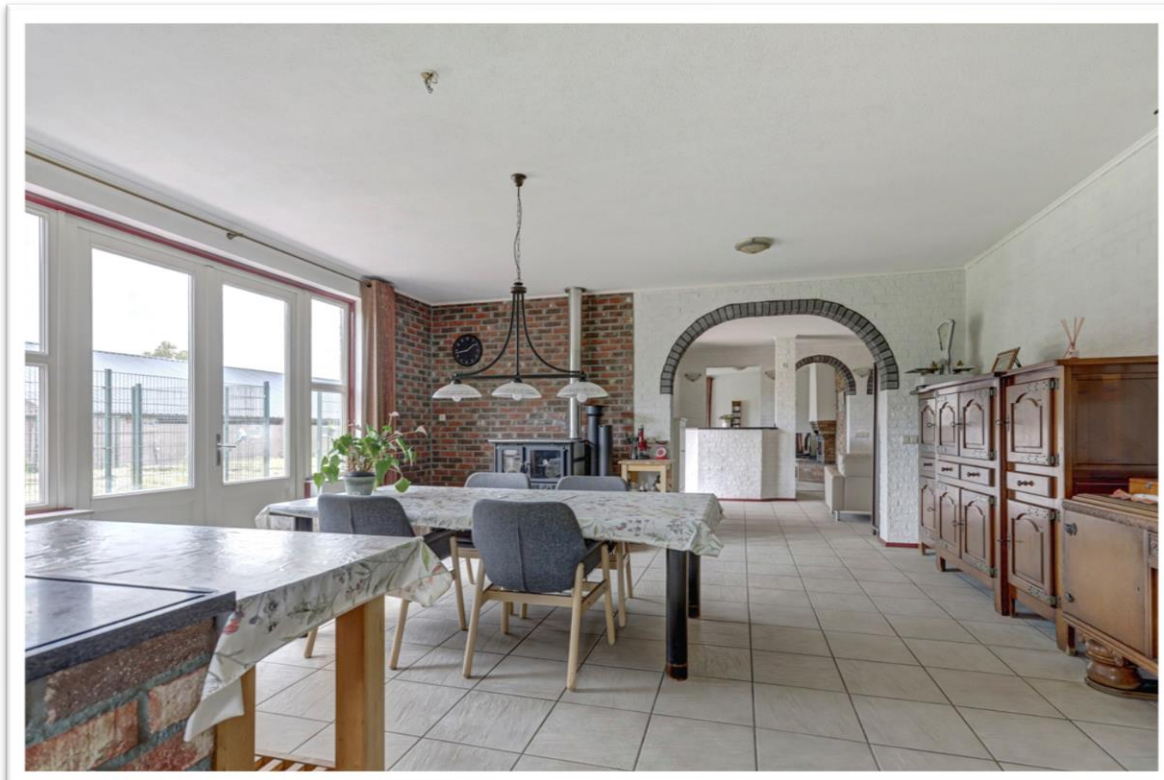
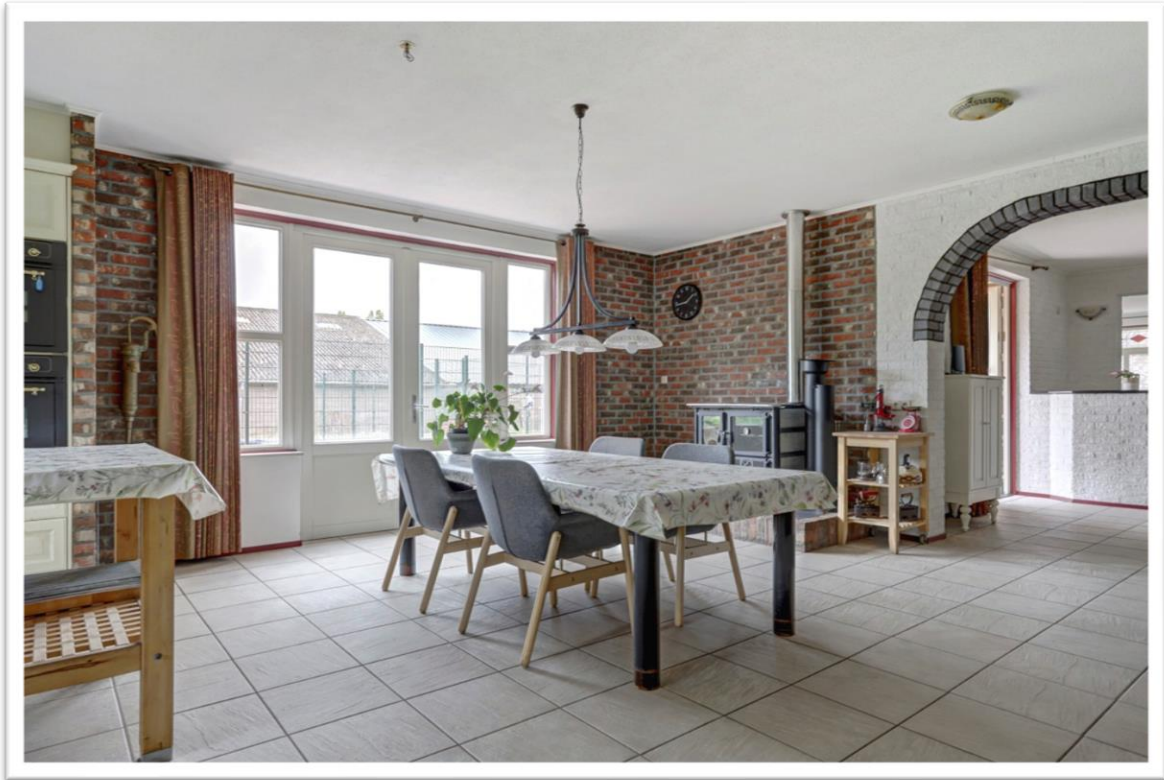
De speelkamer is qua ruimte te vergelijken met de bibliotheek alleen bevindt deze zich aan de linkerkant. Je kunt hier ook een fijne computerkamer van maken of zelfs een extra slaapkamer want de kamer is af te sluiten met een schuifdeur. Ook hier zijn twee draaikiepramen met glas in lood aanwezig.



## WOONKEUKEN

De keuken is de grootste ruimte van het woongedeelte. De keuken is zeer professioneel aangelegd. Het kookeiland bestaat volledig uit Boretti apparatuur waaronder een vierpits gasfornuis, een wokpit, een vispit, een teppanyaki plaat en een ingebouwde frituurpan. In een grote schouw boven het eiland zit de afzuiging. De rest van de keuken is gebouwd in een L-vorm en hier beschik je nog over twee grote ovens, een ingebouwde koelkast, een dubbele spoelbak met close-in-boiler en heel veel opbergmogelijkheden in de vele keukenkastjes en -lades waaronder ook kruidenlaadjes en een wijnrek. Voor de provisie is nog een handige muurkast aanwezig. Als extra staat er nog een prachtige speksteenkachel die niet alleen voor een aangename warmte kan zorgen maar waar je ook op kunt koken of een pizza in klaar kunt maken. In de keuken is meer dan genoeg plaats voor een enorme eettafel en er is zelfs een barretje aanwezig waar een biertap op aangesloten kan worden. Via twee dubbel openslaande deuren kun je de tuin inlopen.







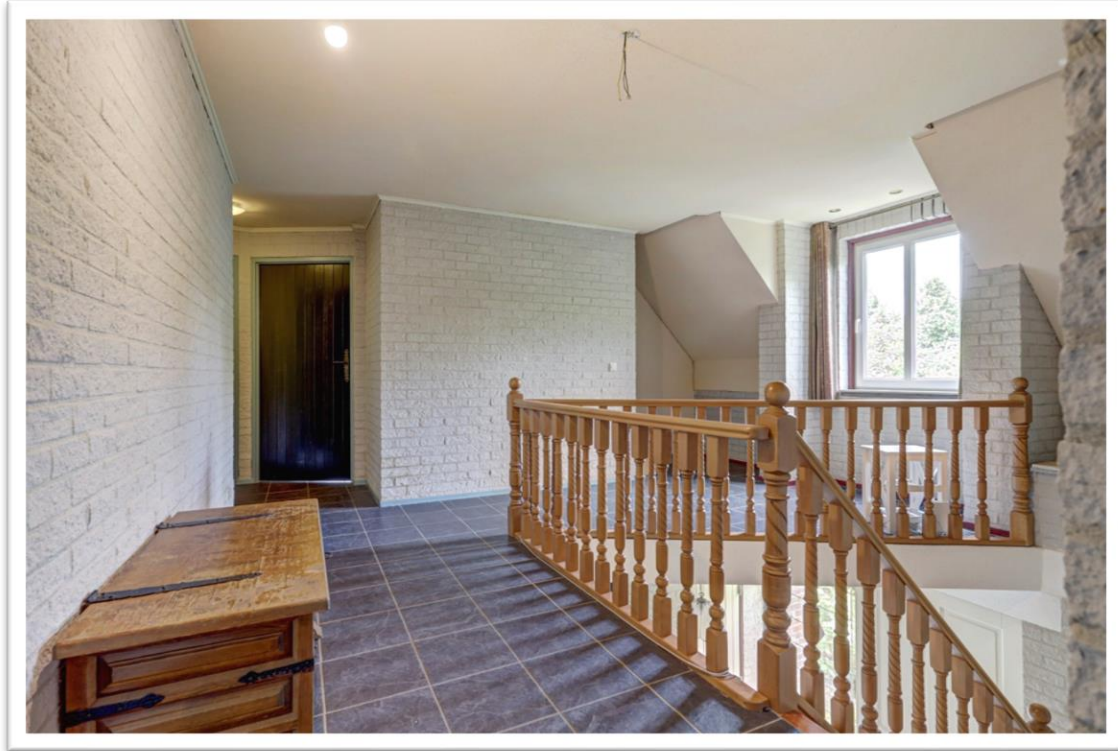
## BIJKEUKEN

Naast de keuken ligt een handige bijkeuken met witgoedaansluitingen, de Nefit CV ketel en een grote (120 liter) Nefit boiler. Om goed in het geheel van de woning te passen zijn in deze ruimte ook twee draaikiepramen met glas in lood aanwezig. Aan de zijkant is bovendien een eigen ingang gemaakt.



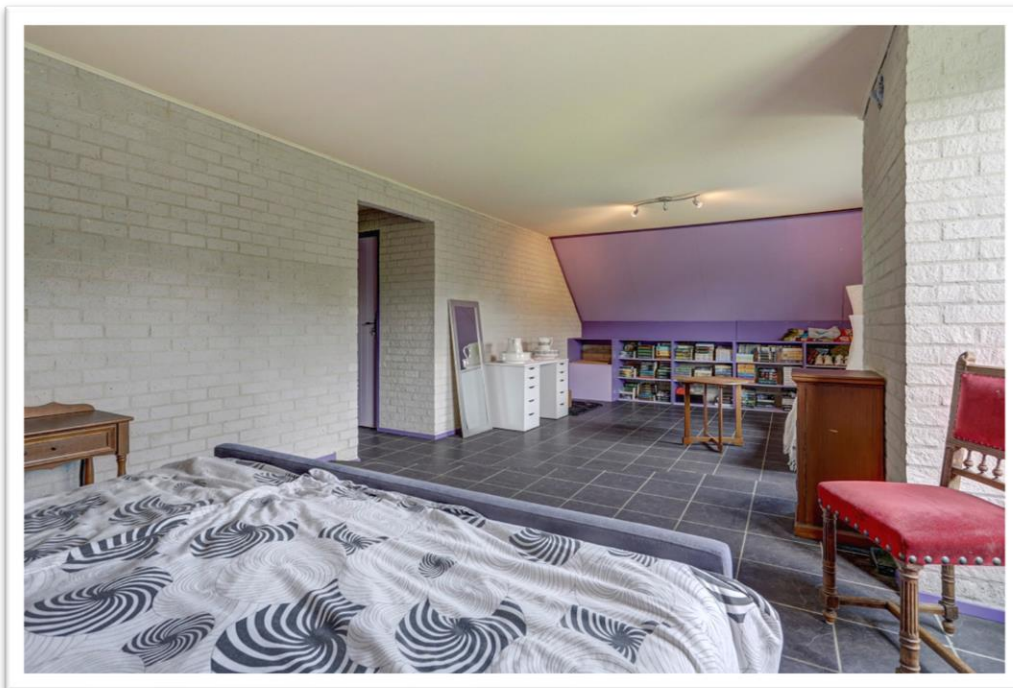
## VERDIEPING:

De houten trap, die versierd is met houtsnijwerk, brengt je naar de eerste verdieping. Boven de trap is een bak gemaakt waar je eventueel planten in kunt poten om ook wat groen in huis te hebben. Via een dakkapel komt er licht binnen op de overloop. Er zijn vier slaapkamers aanwezig, een badkamer en een inloopkast. De hele verdieping is voorzien van een donkere tegelvloer met vloerverwarming.



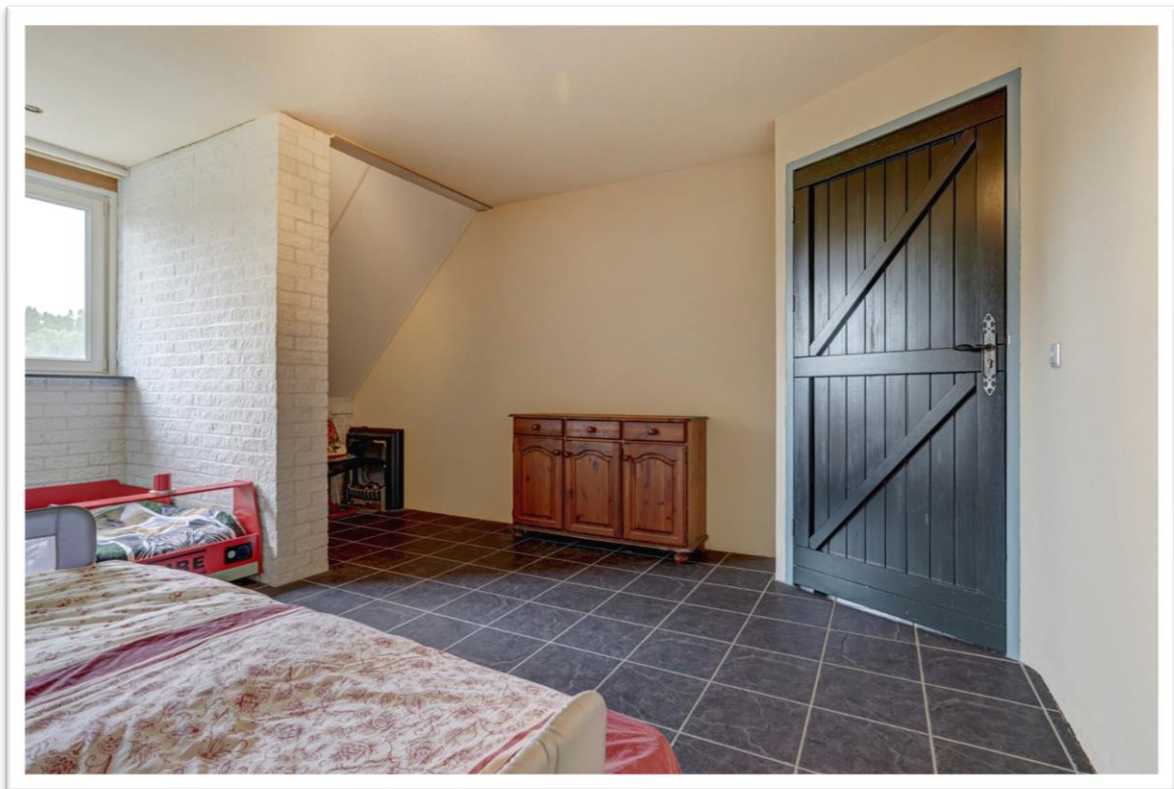
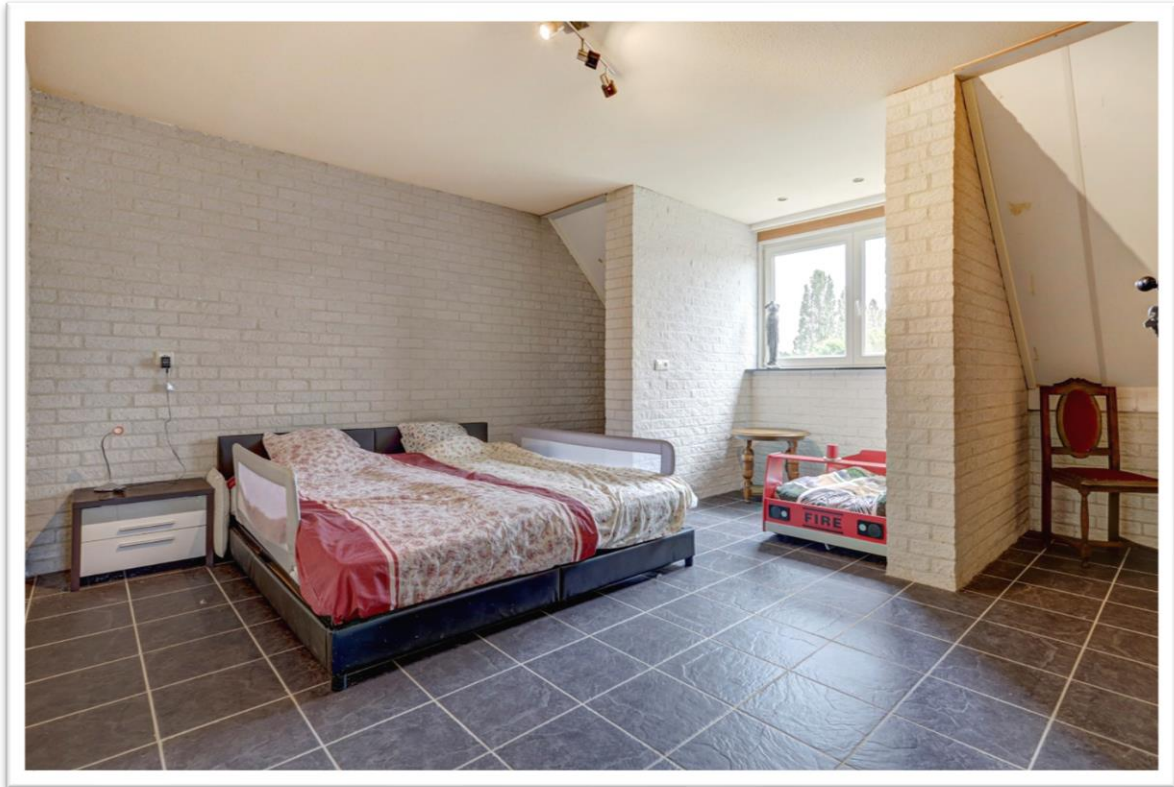
## GROTE SLAAPKAMER

De grootste slaapkamer ligt aan de linkerkant van de woning en verdient de naam masterbedroom. De kamer beslaat de volle lengte van de woning en heeft een eigen inloopkast. Als je hier 's avonds je kleren uittrekt gooi je ze via de stortkoker naar beneden in de bijkeuken waar de wasmachine staat.



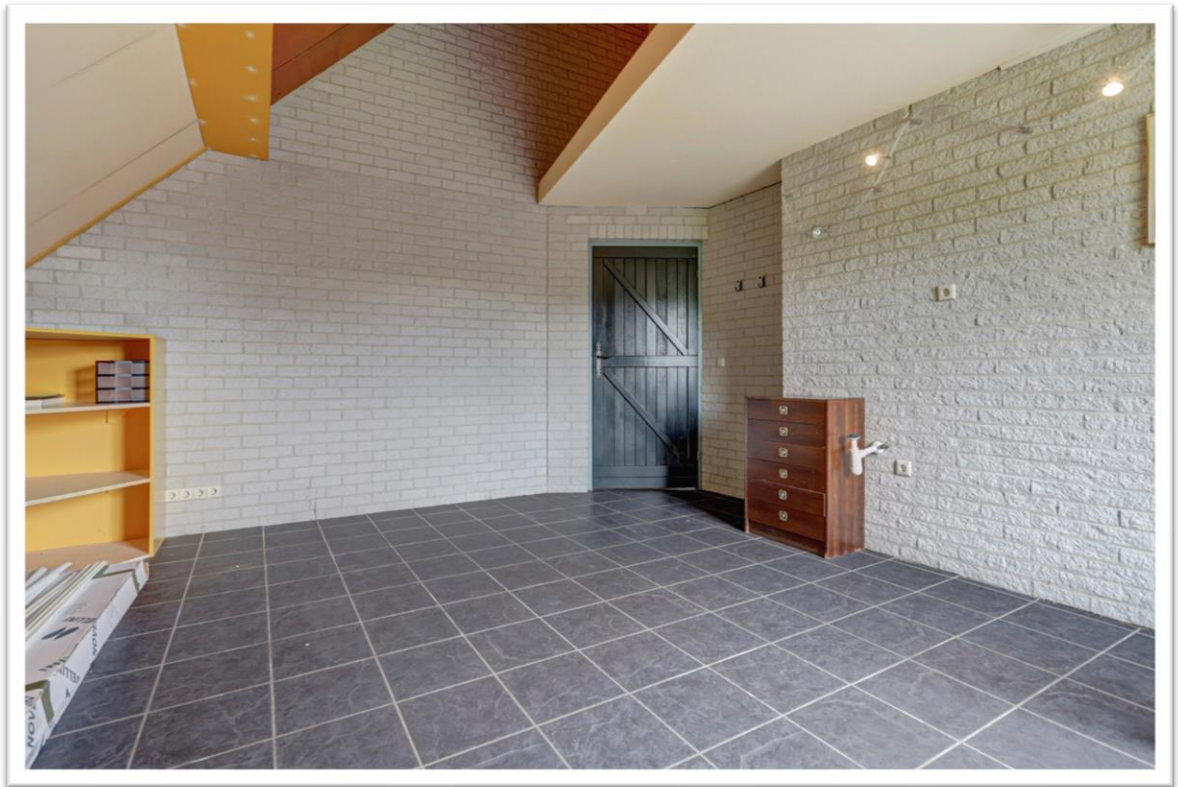
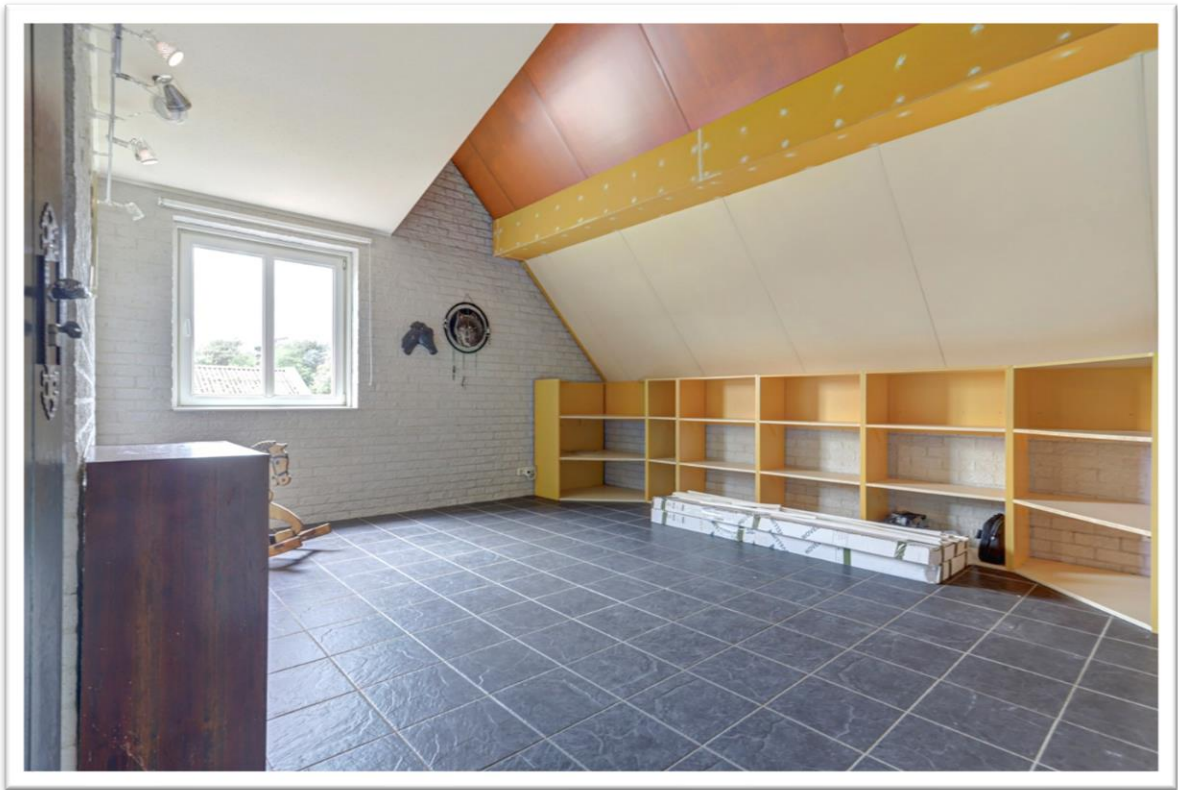
## SLAAPKAMERS

De andere drie slaapkamers liggen aan de rechterkant van de woning. Twee van de drie hebben een hoge nok met een vide waardoor je hier nog extra veel ruimte hebt. De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel.









## BADKAMER

De badkamer is enigszins verouderd en de douche is aan vervanging toe. Je beschikt hier echter ook over een ligbad, een toilet en een wastafel. De badkamer is uitgevoerd in neutrale aardetinten.



## ZOLDER:

---

De zolder is bereikbaar met een vaste trap en bestaat uit drie grote ruimtes die allemaal met elkaar in verbinding staan. Hier kun je je fantasie nog de vrije loop laten gaan. Maak je hier extra slaapkamers, een speelzaal, gameruimte of een hangplek voor je tieners? Uiteraard kan deze zolder ook gewoon als bergzolder gebruikt worden want je kunt hier in ieder geval heel veel spullen kwijt!



## BIJGEBOUW 1:

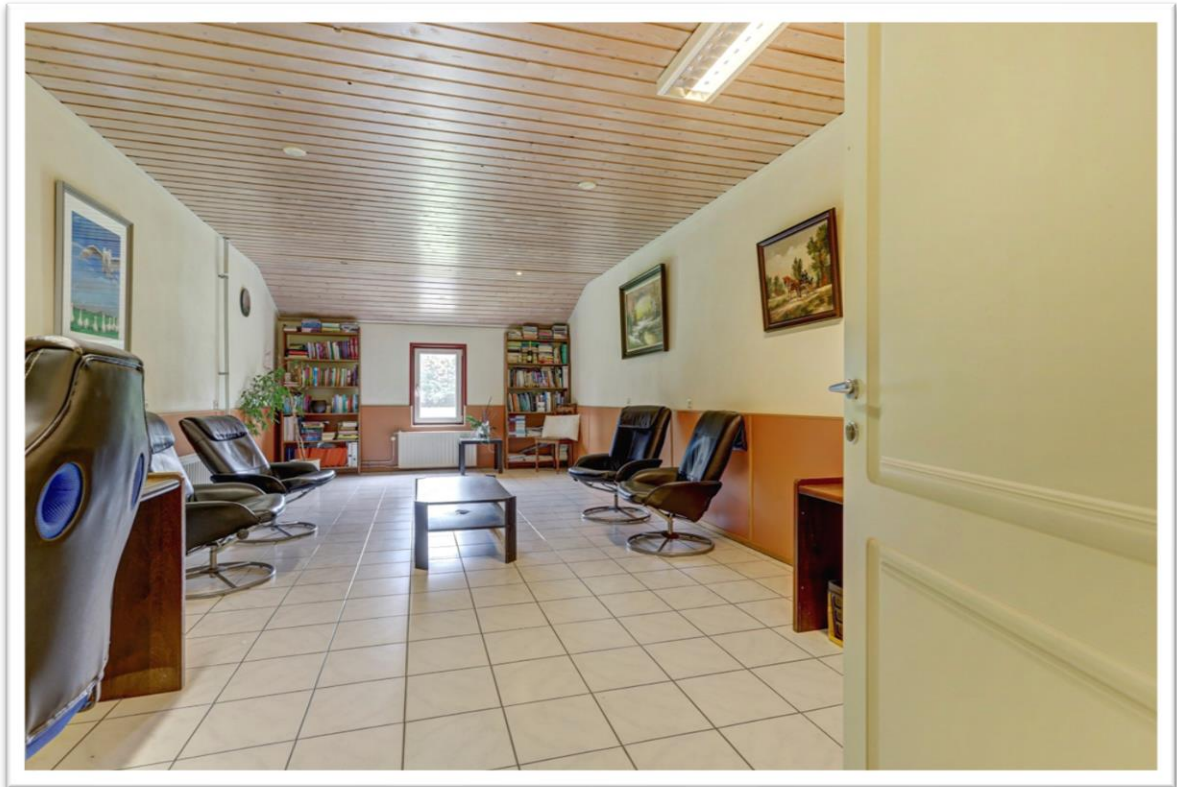
De praktijkruimte heeft een eigen ingang die je via een beklinterd pad met beukenhaag kunt bereiken. Om de privacy in de achtertuin te behouden is er een muur gemetseld die begroeid is met druivenstruiken en blauwe regen. De praktijkruimte bestaat uit een receptie, vier behandelkamers, een wachtruimte met twee toiletten en doucheruimte en een archief. In de keuken is een keukenblok, ruimte voor een fornuis, een Daalderop boiler van 120 liter, witgoedaansluitingen en een koelcel. Helemaal achterin ligt een groepsruimte met een eigen uitgang en een plek voor de meterkast, de CV ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Boven het complex ligt nog een complete zolder die met een vaste trap te bereiken is en bestaat uit vier ruimtes die elk beschikken over een airco die kan koelen en verwarmen. Een kleine deur zorgt ervoor dat je in geval van nood via het dak de zolder kunt verlaten.

Tussen de praktijkruimte en de stal bevindt zich een portaal met een vierpersoons sauna.

De voormalige varkensstal ligt een stuk achter de woning en een groot gedeelte wordt als opslag gebruikt. In dit gedeelte hebben ook jarenlang paarden gestaan waardoor er een zadelkamer aanwezig is en een werkplaats. In een hoek staat een enorme diepvriescel die wel nog even nagekeken moet worden om hem weer werkend te krijgen. Onder dit gedeelte van de stal ligt een gierkelder. Naast de normale stroomvoorziening is er ook krachtstroom aanwezig. De waterleiding die van de stal naar het bijgebouw loopt is bovengronds en van elektrische draad voorzien om bevroering te voorkomen.





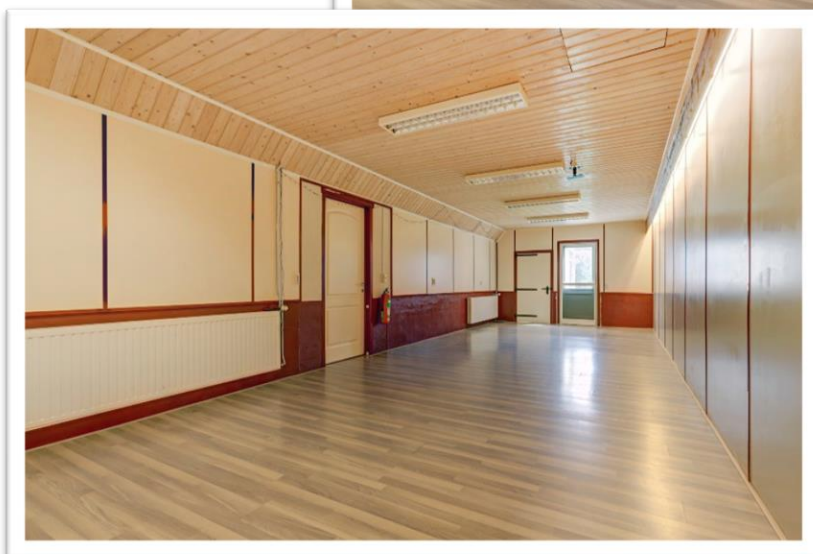




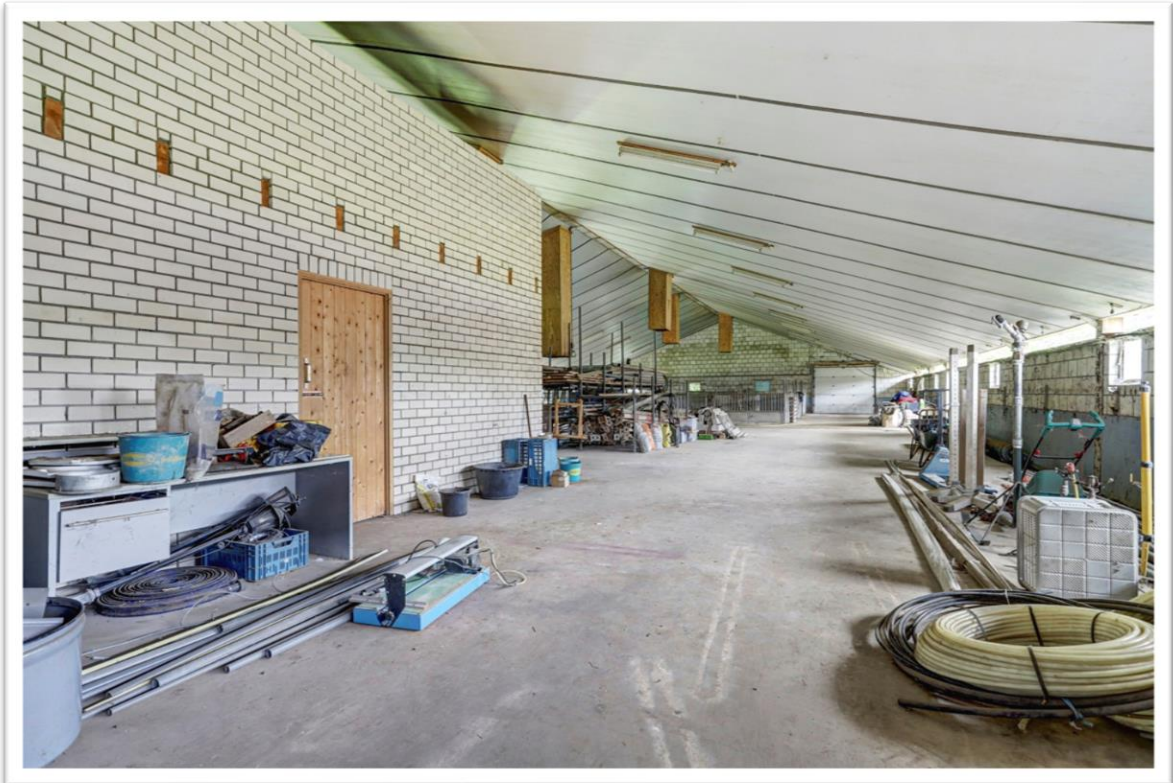
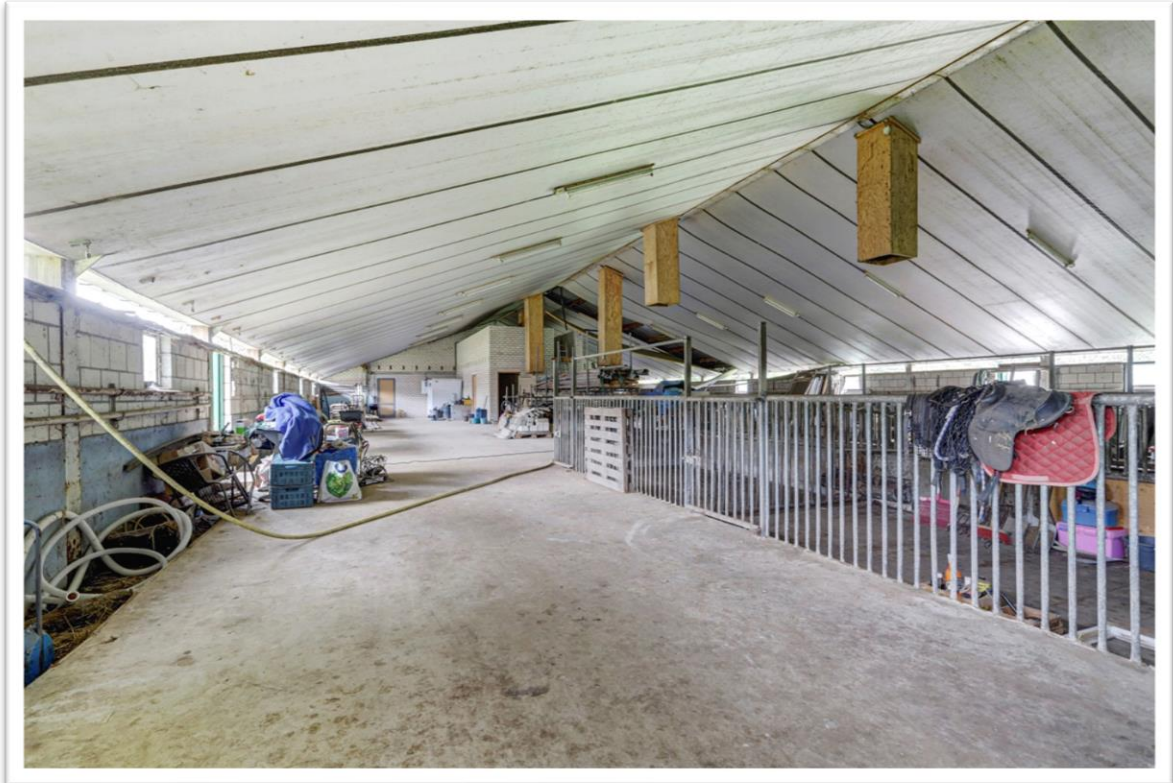












## BIJGEBOUW 2:

---

De veldschuur is voorheen altijd in gebruik geweest als hondenschool maar is ook geschikt voor dagbestedingen of kantooractiviteiten. De schuur bestaat uit vier ruimtes die voor diverse doeleinden gebruikt kunnen worden. De ruimte waar zich eerst de hondenhokken bevonden is grotendeels betegeld. Daarnaast liggen twee ruimtes aan de linkerkant waarvan de kleinste ruimte nog een extra ingang heeft. In de grootste ruimte bevindt zich ook een toilet, een wasruimte, de meterkast en een klein keukenblok. In beide ruimtes hangt een airco die niet alleen gebruikt wordt om te koelen maar ook om te verwarmen. Aan de rechterkant ligt nog een ruimte die voornamelijk als opslag gebruikt wordt. Hier is zowel aan de voor- als achterkant een in/uitgang aanwezig en hier staat ook de pelletkachel die het gehele gebouw kan verwarmen.









## TUIN:

De tuin die direct achter de woning ligt is als het ware afgescheiden van de rest van het perceel. Om een soort Carréboerderijsfeer te creëren is dit gedeelte bijna helemaal ommuurd en op deze manier wordt ook de privacy gewaarborgd als er klanten van de praktijk of hondenschool op het terrein komen. Het grootste gedeelte van de tuin bestaat uit gazon waarop twee hondenrennen zijn gemaakt. Aan de zijkant van het huis ligt een groot terras en direct achter de woning is een open haard gemaakt die wel even wat aandacht nodig heeft. Er is ook een houtopslag aanwezig. De rest van het perceel is opgedeeld in diverse weilanden en geheel omzoomd met bomen en struiken. In een van de weilanden staan verschillende fruitbomen, waaronder appelbomen, perenbomen, kersbomen, pruimenbomen en notenbomen. In het weiland voor de woning ligt een enorme vijver. Het hele perceel is omheind behalve een klein stukje bos dat helemaal vooraan op het perceel ligt. De sloot langs de omheining hoort ook nog bij het perceel en moet onderhouden worden. Bij de parkeerplaats voor de woning ligt het pomphuis met de 70 meter diepe grondwaterpomp die dient als de watervoorziening van het hele terrein.





## OVERIGE INFORMATIE:

---

### AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

### ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over energielabel A

### STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning en de bijgebouwen is goed. De woning is altijd netjes bijgehouden en onderhouden waar nodig. Een gedeelte van het dak van bijgebouw 1 en het dak van bijgebouw 2 bestaat uit asbest.

### VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van verschillende CV ketels (allen Nefit), kachels, pelletkachel en airco's en diverse grote boilers zorgen voor de warmwatervoorziening. Het dak van de woning is geheel geïsoleerd en alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

### LIGGING:

De woning ligt in het buitengebied van Koningslust op een perceel van 2,6 hectare.

### NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen energie 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 verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

### 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.

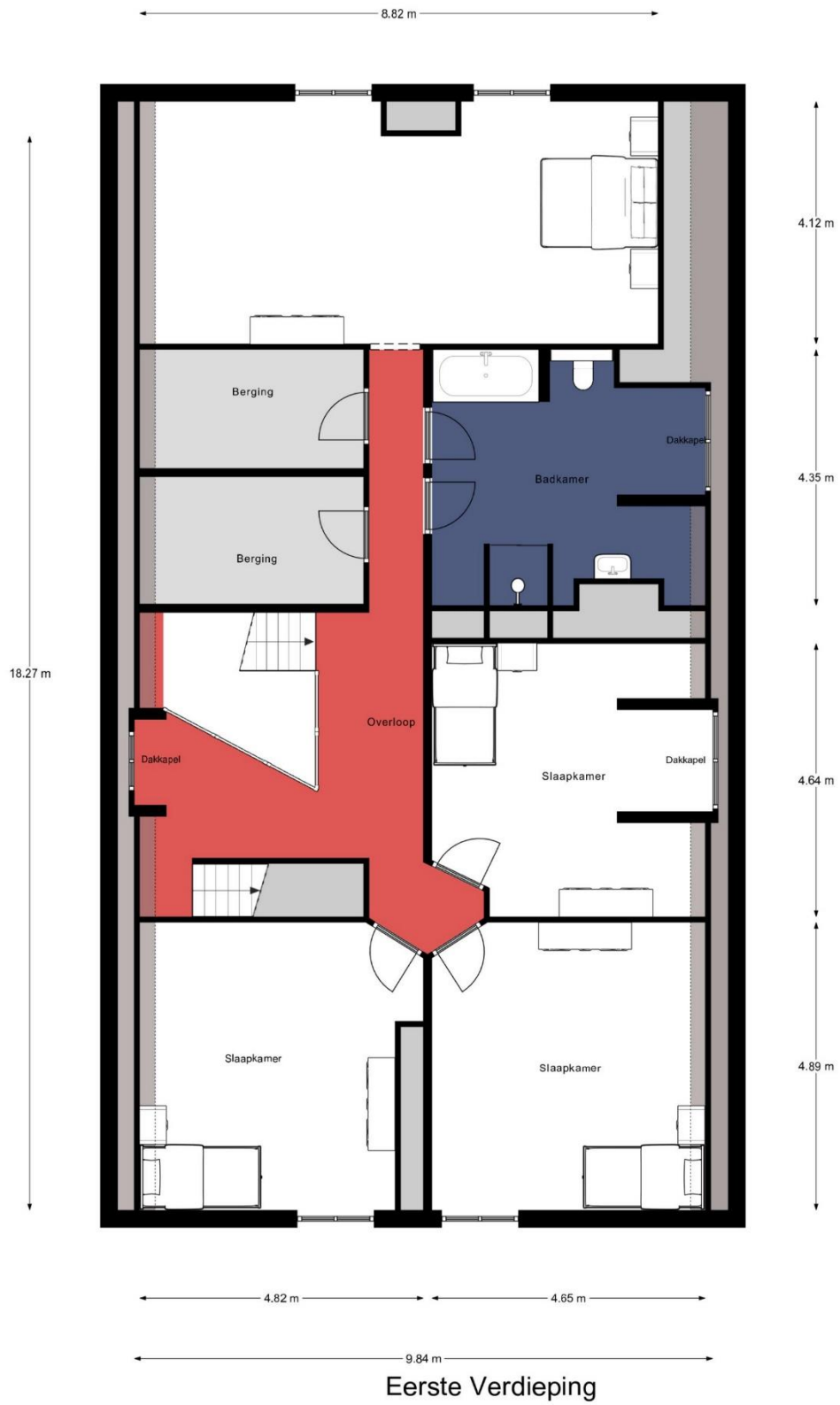
*Hoewel alle informatie in deze brochure met de grootste zorg wordt samengesteld kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen dat je in of rond de woning ziet of hebt gezien. Dit geldt met name voor de brochuretekst, de plattegronden en de maatvoeringen. Hieraan kunnen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

# PLATTEGRONDEN:

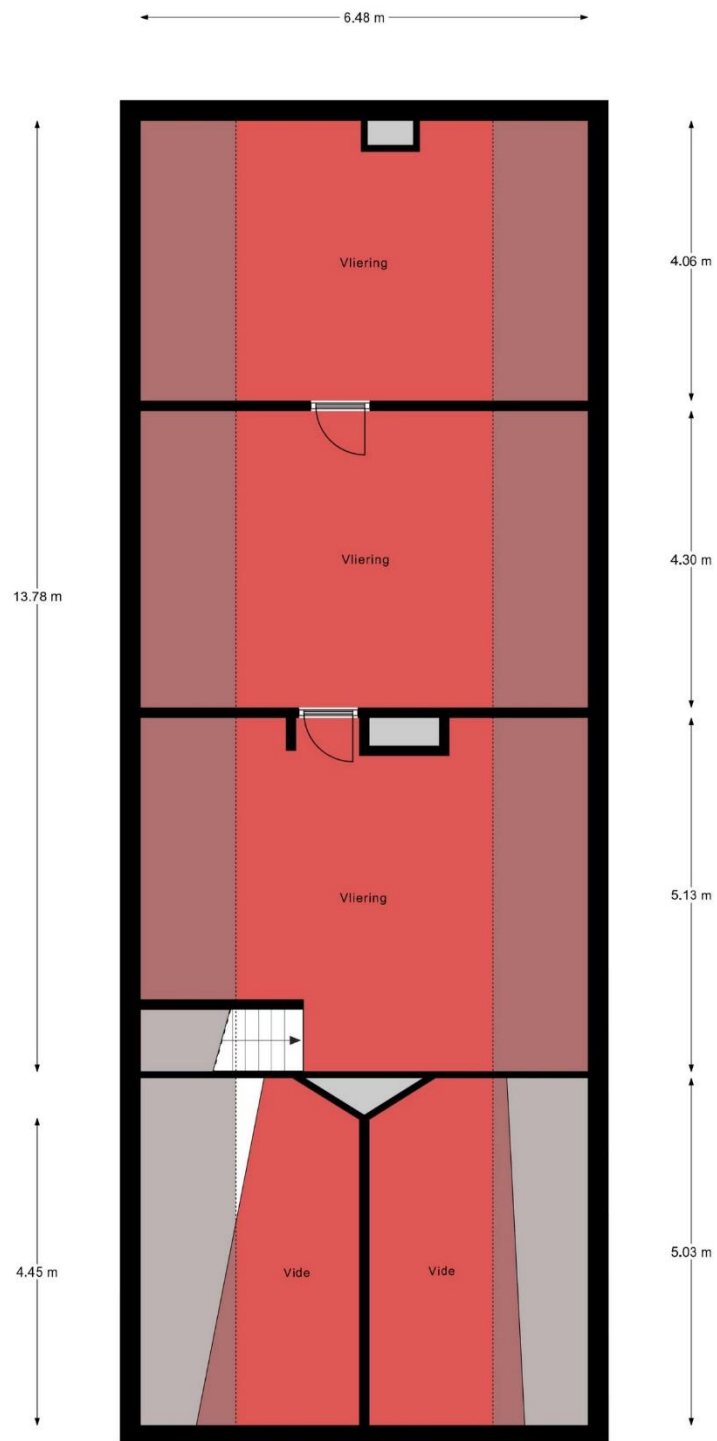


Begane Grond

# PLATTEGRONDEN:



# PLATTEGRONDEN:



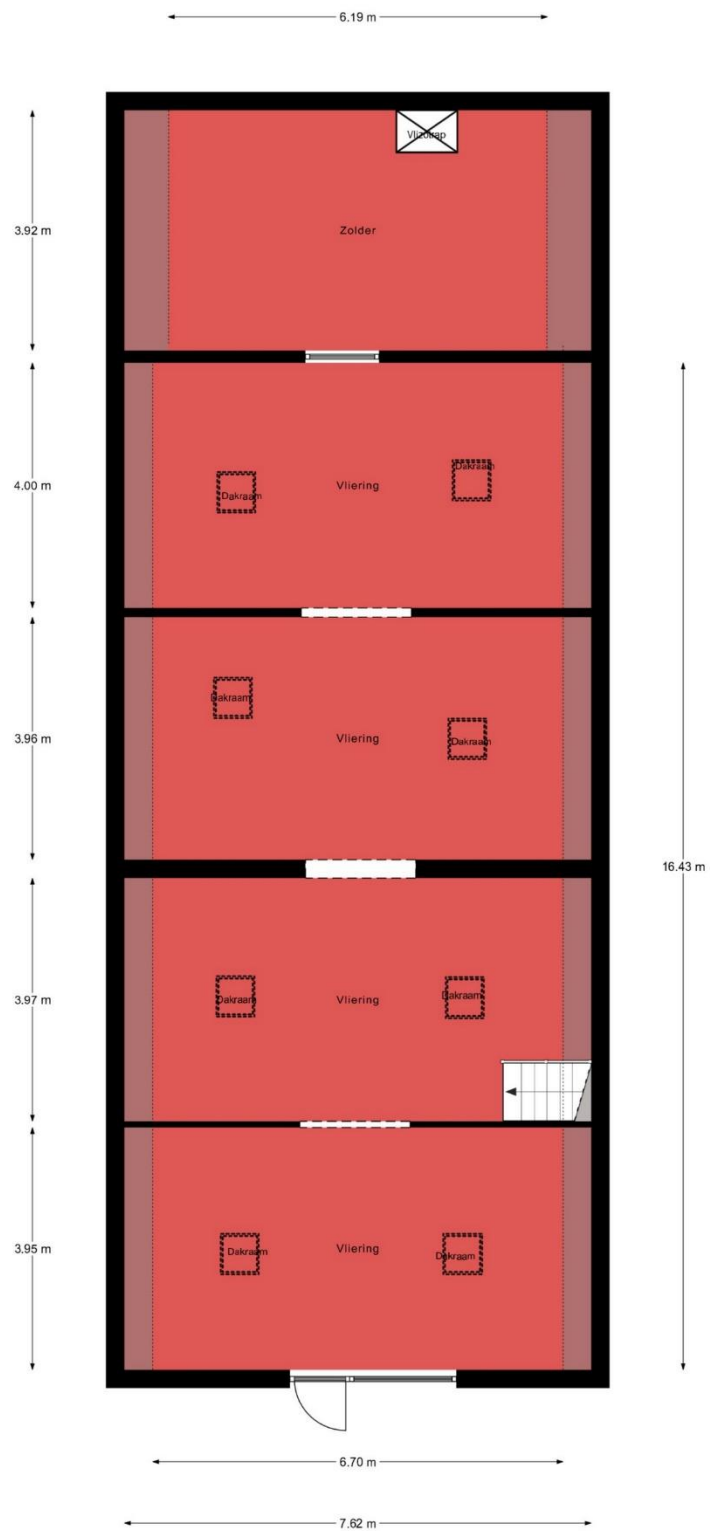
← 1.39 m → ← 2.25 m →  
Tweede Verdieping

PLATTEGRONDEN:



Bijgebouw 1 Begane Grond

# PLATTEGRONDEN:



Bijgebouw 1 Eerste Verdieping



# PLATTEGRONDEN:



Bijgebouw 2

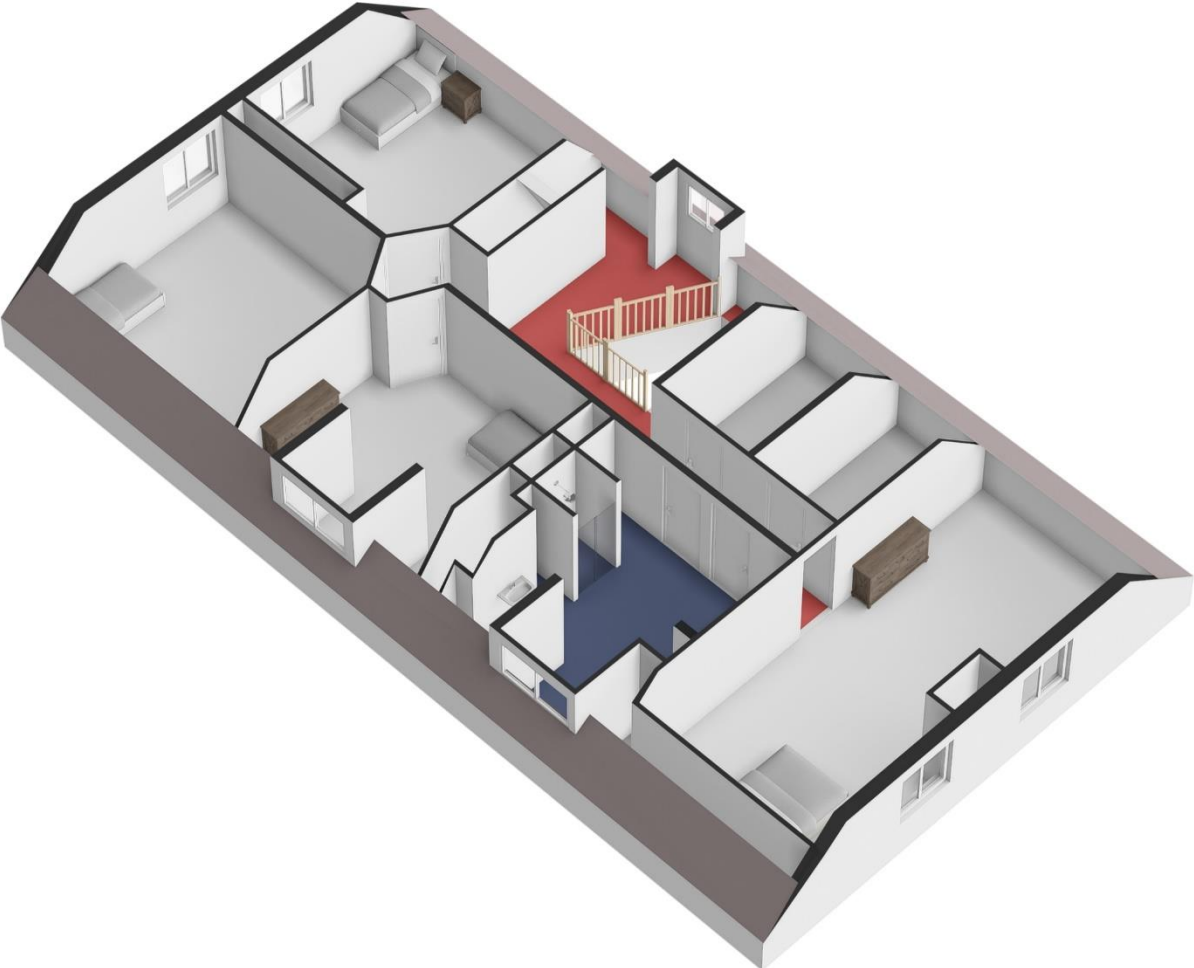
PLATTEGRONDEN:

---



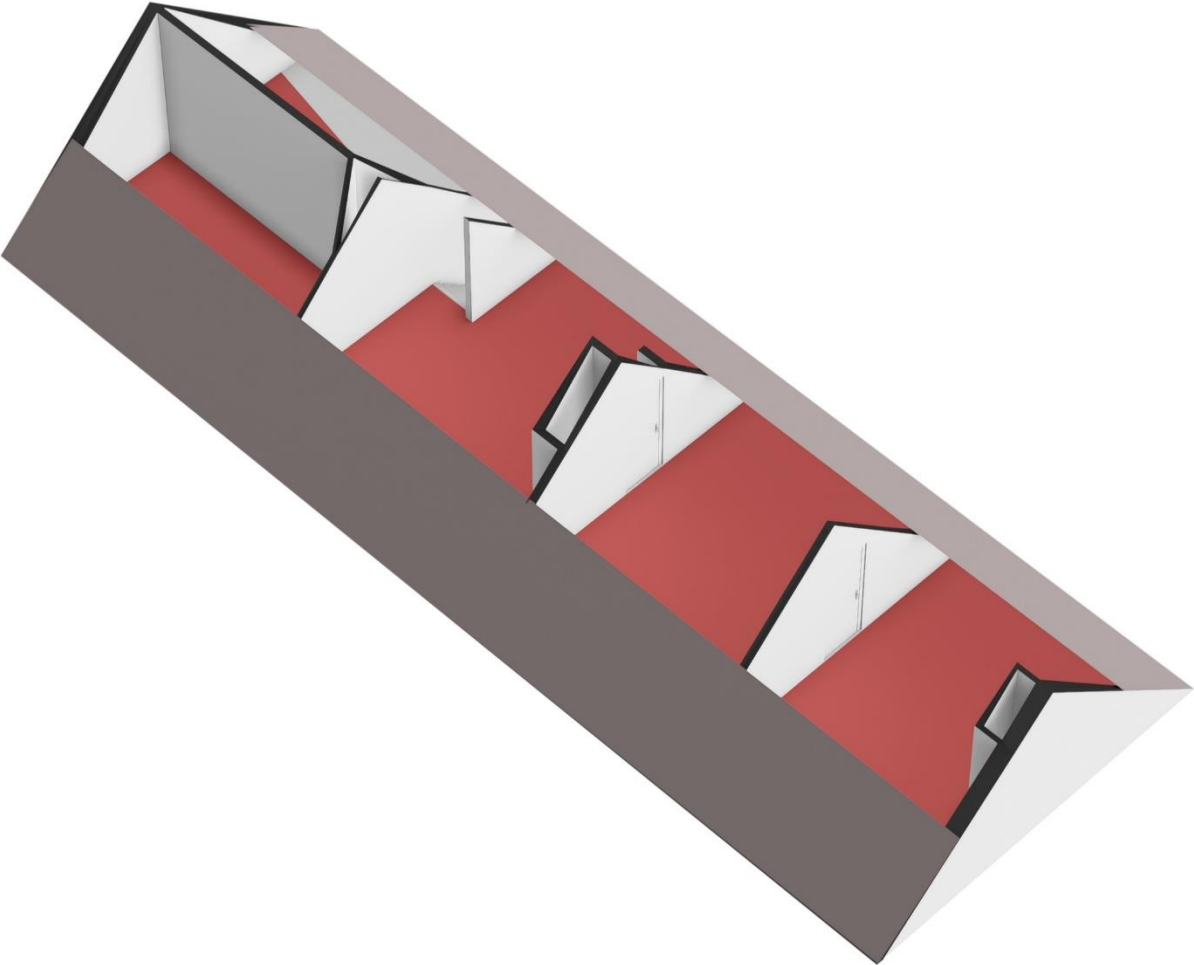
PLATTEGRONDEN:

---



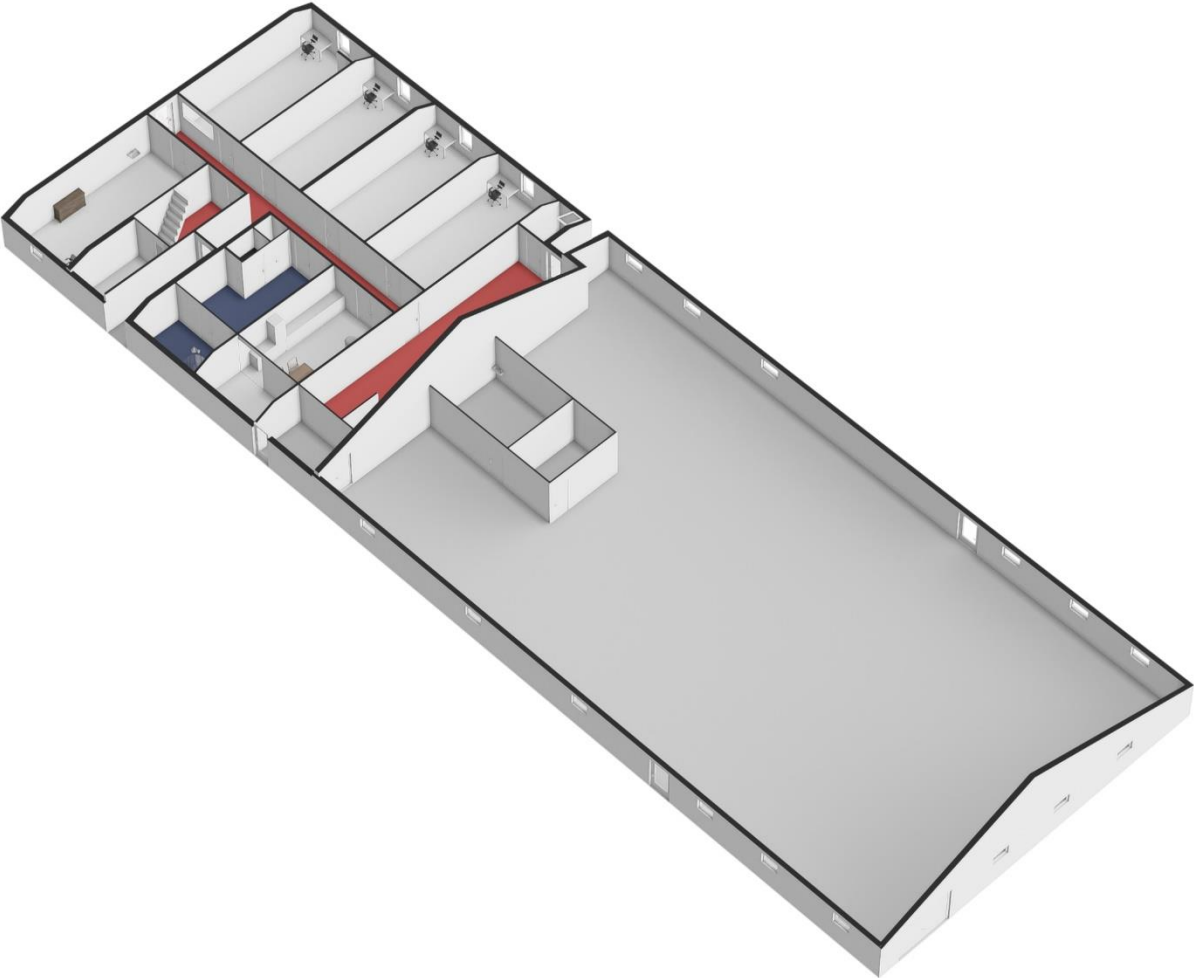
PLATTEGRONDEN:

---



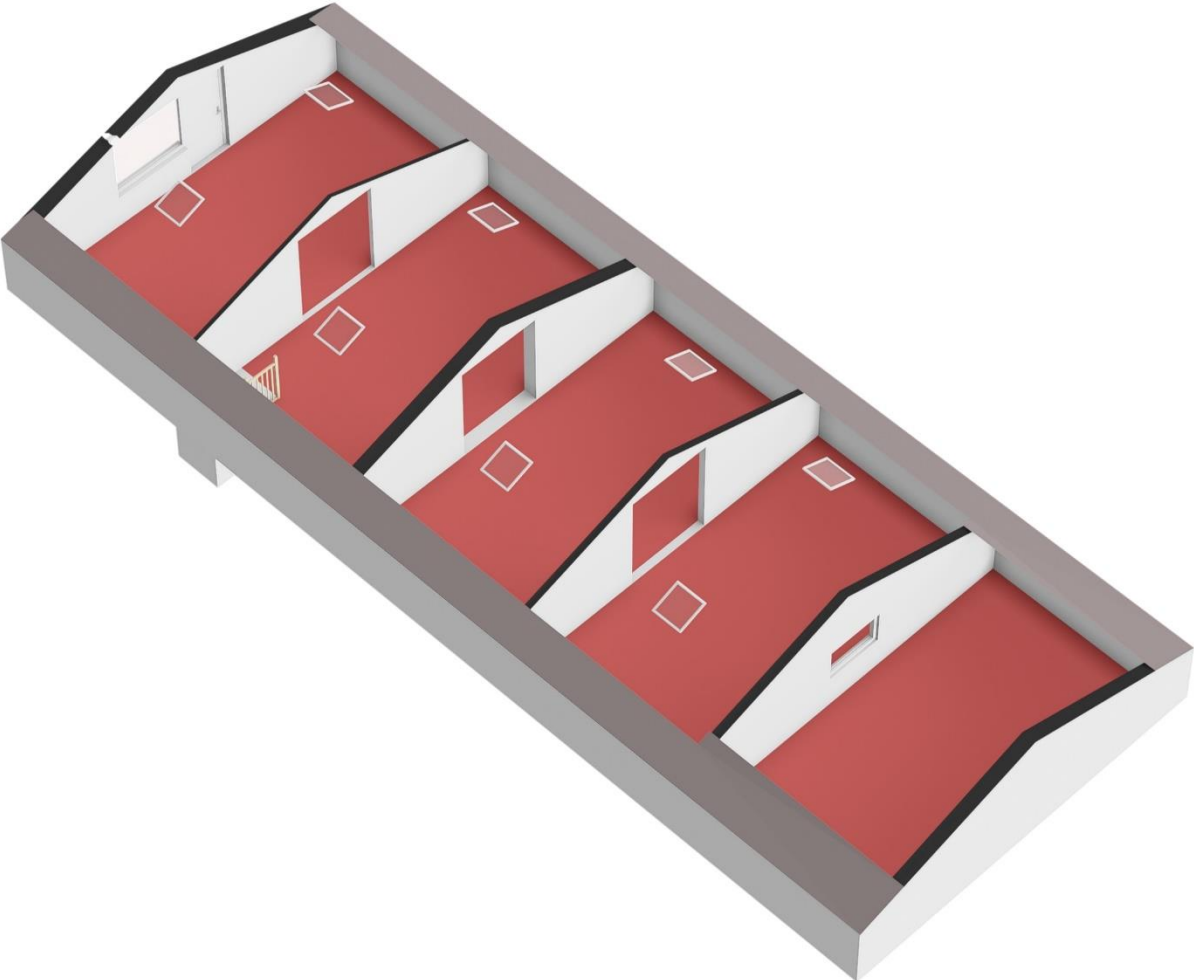
PLATTEGRONDEN:

---



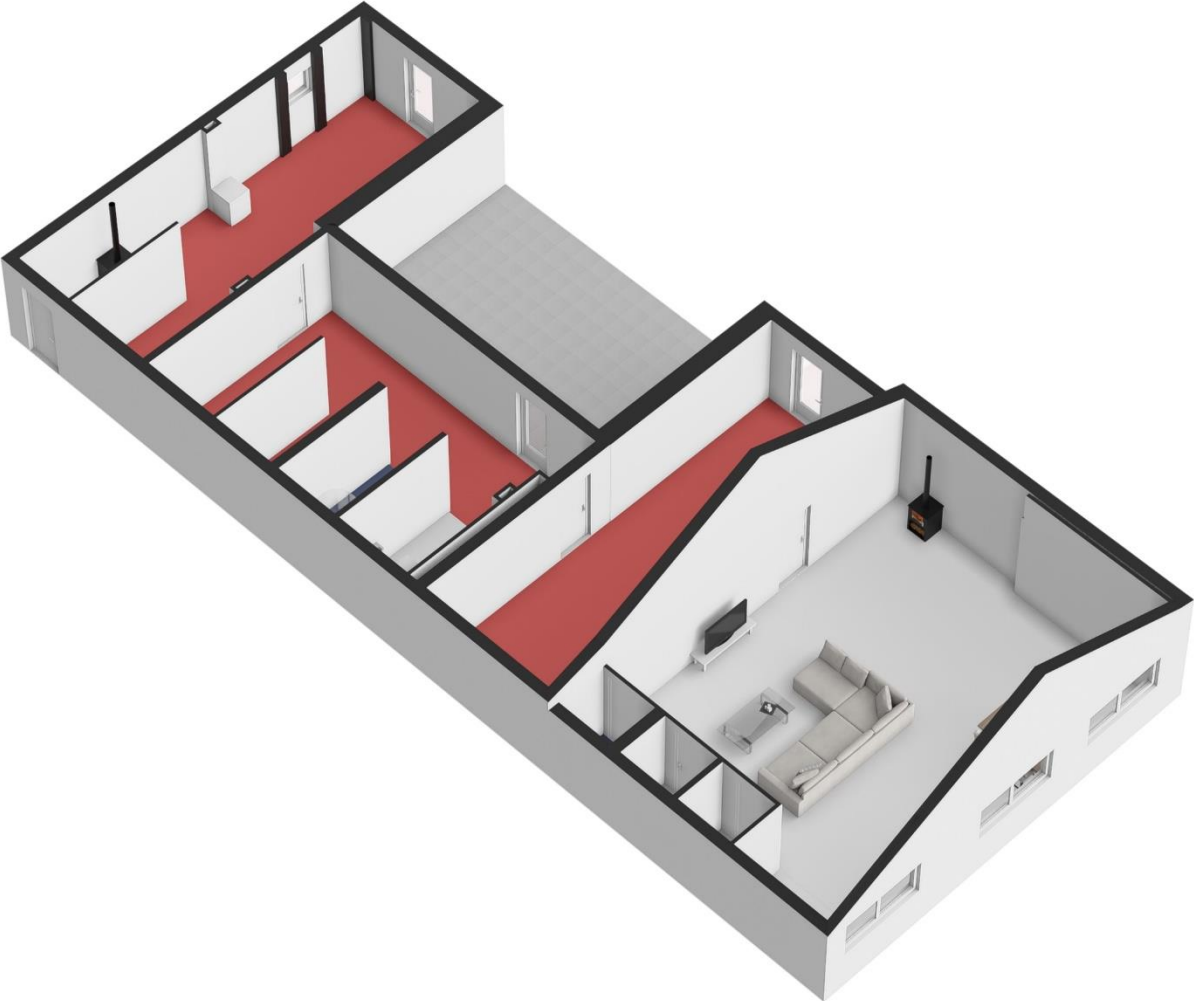
PLATTEGRONDEN:

---



PLATTEGRONDEN:

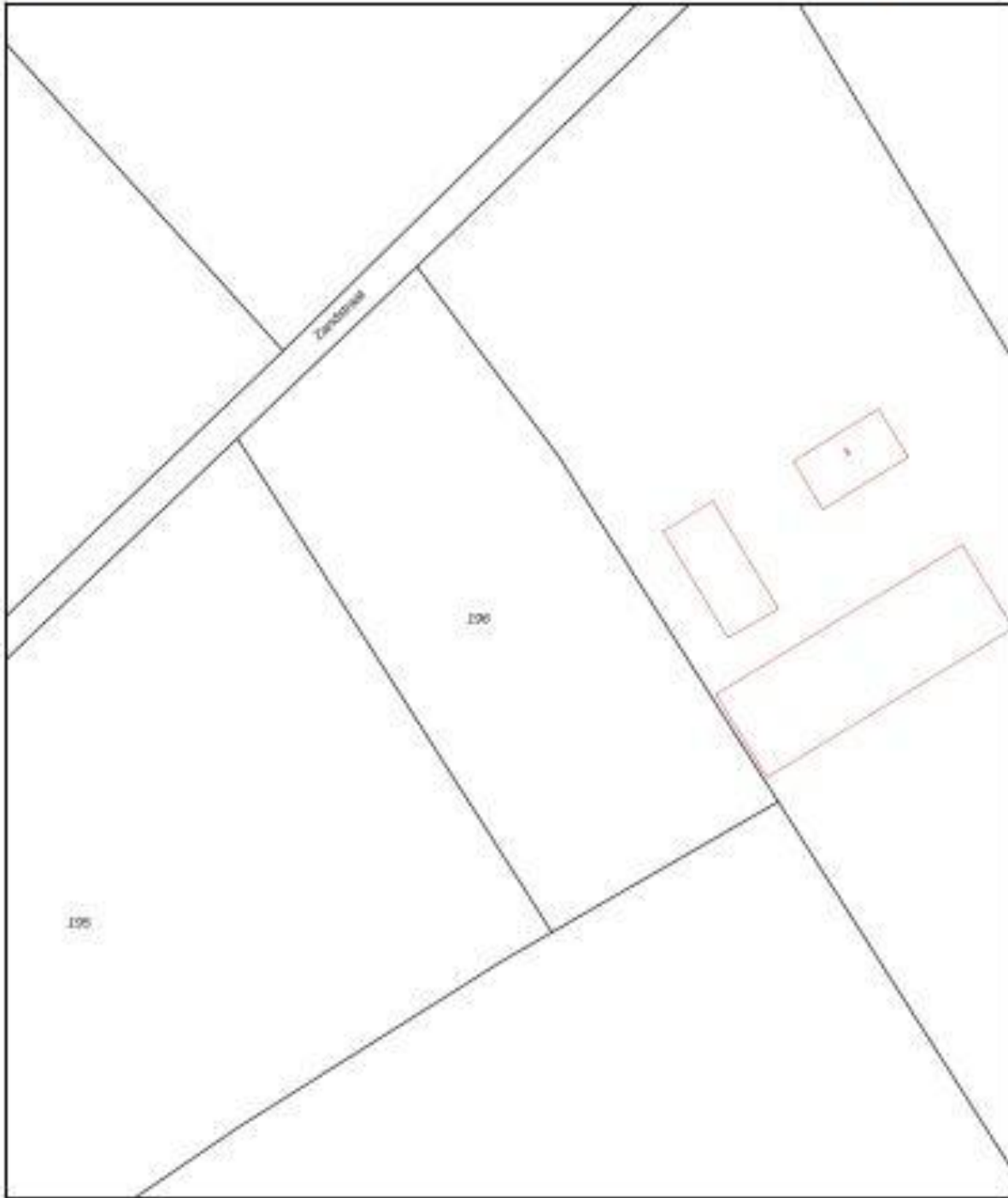
---



# KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandstraat 2



<p>12345</p> <p>Deze kaart is vervaardigd overeenkomstig de Wet op de Aardmetingen van 1977 (Wet Aardmetingen '77).</p> <p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>	<p>Deze kaart is vervaardigd overeenkomstig de Wet op de Aardmetingen van 1977 (Wet Aardmetingen '77).</p> <p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>	<p>Schaal 1 : 2000</p> <p>Kadastrale gemeente: Heideveerth</p> <p>Section: T</p> <p>Parcel: 156</p>	<p><b>kadaster</b></p>	
	<p>— Vastgesteld kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Scheiding</p>	<p>— Vastgesteld kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Scheiding</p>		<p>— Vastgesteld kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Scheiding</p>
	<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>	<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>		<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>
	<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>	<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>		<p>Voor meer informatie zie de website van de Kadaster op <a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>.</p>



Beleef de ruimte!

Deze uitspraak typeert de plattelandsgemeente Peel en Maas en is zowel terug te vinden in de buiten ruimte als in de ruimte die er is voor bewonersinitiatieven.



De gemeente Peel en Maas is een nuchtere, no-nonsense gemeente in het landschappelijk gebied tussen de Peel en de Maas. Een gemeente van ruim 44.000 inwoners die innovatief en met trots vorm en inhoud geven aan hun eigen woon-, werk- en leefomgeving. De gemeente, met een omtrek van 57,3 kilometer en een oppervlakte van 15.940 ha., wordt aan één kant begrensd door nationaal park De Groote Peel en aan een andere kant door de rivier de Maas. Hierdoor is er een grote diversiteit aan landschappen en kernen. De gemeente Peel en Maas is sinds 2010 een fusiegemeente van de oorspronkelijke kernen Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Kessel-Eik, Koningslust, Maasbree, Meijel en Panningen.

### **Kernwaarden:**

Deze regio heeft alles om er prettig te wonen, te werken en te recreëren: gevarieerde landschappen, actieve kernen met elk hun eigen karakter en veel verschillende soorten bedrijvigheid en voorzieningen. Die diversiteit wordt gekoesterd, omdat het Peel en Maas maakt tot wat het is: een aantrekkelijke en economisch gezonde gemeente waar het prettig leven en werken is.

Naast diversiteit heeft de gemeente Peel en Maas duurzaamheid in de brede zin van het woord als kenwaarde hoog in het vaandel staan. Inspirerende resultaten daarvan zijn bijvoorbeeld GLOEI (het innoverend, verbindend en coöperatief kennisplatform, dat zich inzet voor verduurzaming van de leefomgeving en de lokale economie) en landelijk gezien de hoogste uitstroom van mensen uit de bijstand naar werk.

Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, die actief zijn in de vele bruisende gemeenschappen die Peel en Maas kent, worden waar gevraagd en nodig ondersteund door de gemeente. Met deze eigentijdse rol van de gemeente onderscheidt Peel en Maas zich en draagt ze bij aan het herkenbare profiel van een ondernemende en zich ontwikkelende plattelandsgemeente.

## KONINGSLUST (KUNNINGSLUS)

---



Met ongeveer 1250 inwoners is Koningslust één van de kleinere agrarische dorpskernen binnen de gemeente Peel en Maas. Koningslust is omgeven door stukjes landbouwgrond, afgewisseld met naaldbos en grenst aan het mooie natuurgebied 'het Vlakbroek'. De autosnelwegen A67 en A73 zijn binnen tien minuten bereikbaar. Er is geen openbaar vervoer vanuit of naar Koningslust. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer 800 meter afstand. Inwoners kunnen vanuit het dorp wel gebruik maken van een belbus of deeltaxi.

Het aantal voorzieningen in het dorp is zeer basaal: een basisschool, een peuterspeelzaal, horecagelegenheden en een kerk. Voor de dagelijkse levensbehoeften zijn de inwoners van Koningslust aangewezen op de buurkernen, zoals het vier kilometer verderop liggende Panningen, waar ook een middelbare school gevestigd is. Koningslust heeft een sportveldencomplex en een handboogschietbaan. Het dorp heeft een actief verenigingsleven. De inwoners van Koningslust voelen zich erg betrokken bij het dorp.

De naam van het dorp is afkomstig van Petrus de Koning (1754-1826), die in 1795 grote stukken heidegrond met boerderijen kocht in dit gebied en waar hij naar hartenlust kon jagen.

Zijn zoon, de pastoor Leonard de Koning (1798-1868) stichtte halverwege de 19e eeuw op het landgoed Koningslust een Congregatie, waarbij de monniken de heidegrond in cultuur brachten, het 'gesticht Koningslust' en een kapel bouwden. Dit gesticht werd vlak voor de tweede wereldoorlog overgenomen door de broeders van de Heilige Joseph, afkomstig uit het nabijgelegen Heel. Zij hebben ervoor gezorgd dat snel na de overname 'Huize Savelberg' werd gebouwd; een tehuis voor mensen met een verstandelijke beperking, tegenwoordig onderdeel van Daelzicht en een belangrijke werkgever voor de regio.



## PANNINGEN (KEPÈL)

---



Panningen, in de volksmond Kepèl genoemd, is met ongeveer 7600 inwoners het grootste dorp binnen de gemeente Peel en Maas. Het gemeentehuis, wat treffend 'Huis van de Gemeente' heet, is hier gevestigd. Panningen heeft een sterk uitgegroeide bebouwde kom, die is vast gebouwd aan Helden in het oosten en Egchel in het zuiden. Panningen ligt centraal tussen de steden Roermond, Weert en Venlo, welke met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar zijn. De A67 is binnen 10 autominuten bereikbaar, maar ook de A73 en de grenzen van België en Duitsland zijn vanuit Panningen prima te doen.

Panningen vervult een belangrijke regiofunctie, omdat de omliggende steden elk op een afstand van ongeveer 20 km liggen. Kenmerkend voor de regiofunctie van Panningen is het relatief grote winkelcentrum dat tussen 2000 en 2007 vernieuwd is.

Dat woningen en winkels in het centrum goed gecombineerd kunnen worden, bewijzen zowel 'De Parel' als 'De Pit'; een winkelpassage met woningen erboven. Het multifunctioneel centrum, DOK6 genaamd, met theater- en bioscoopzalen en een trendy café, vindt men ook in het levendige centrum.

Elke woensdag is er een weekmarkt, die druk wordt bezocht. De VVV organiseert 's zomers regelmatig aantrekkelijke evenementen die veel bezoekers trekken.

Verder treft u in Panningen basis- en voortgezet onderwijs aan, evenals een overdekt zwembad en een tennis- en een sporthal. Panningen huisvest tevens een cluster van gezondheidsinstellingen, waaronder een zorgcentrum en een hospice.

Van oudsher staat Panningen bekend om zijn baksteenindustrie. Tegenwoordig is er ten noorden van de kom van Panningen een groot regionaal industrieterrein gevestigd. Het is 65 ha groot en wordt nog uitgebreid. Aan de westelijke rand van het centrum is een bedrijvenpark gesitueerd.

Panningen ontstond in de 17e eeuw. Het groeide rond de bedevaartkapel die in 1643 werd gebouwd. Door de toenemende pelgrimage in die tijd, werd de kapel snel uitgebreid. Uiteindelijk is deze oude kerk afgebroken en vervangen. Op het Pastoor Huijbenplein is een kunstwerk te zien, dat de voormalige kapel symboliseert. De naam 'Kepèl' leeft nog steeds voort.



## Geachte belangstellende,

Wij hebben, namens de verkoper, met deze folder geprobeerd u een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Heeft u nog vragen of wilt u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst.

De omschrijving van deze woning met foto's, 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 of de notaris een koopakte opgesteld. Behalve nadere afspraken die gemaakt zijn, gelden de standaardregels. Op alle werkzaamheden van de Maison-makelaar zijn de Algemene Consumenten Voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Alkmaar.

Zowel onze opdrachtgever als wij stellen het op prijs als u na een bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Als dit pand toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij u wellicht van dienst zijn als aankopend makelaar. Graag informeren wij u over alle mogelijkheden.

Met vriendelijke groet,  
Uw Maison Makelaar

Wij maken het u graag gemakkelijk. U ontvangt een totaalpakket van producten en diensten, helemaal afgestemd op uw persoonlijke wensen.

Bij ons weet u waar u 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 u!

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.**

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw 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.

## 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 rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw 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 u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u 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: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u 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 u, 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 uw naam overgeschreven

Als u een financiering nodig heeft, krijgt u 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 hypotheekgarantie (NHG)

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

Ja, dat kan. U 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. Doet u dat niet, dan loopt u veel risico. Als koper heeft u bijvoorbeeld een onderzoeksplicht, en als verkoper een meldplicht. Maar wat moet u 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. Wilt u uw risico's verkleinen, geen tijd verspillen, de stress en onzekerheid zoveel mogelijk vermijden en uw kansen op een goed resultaat vergroten? Schakel dan een makelaar in. Een goede makelaar verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

# NOTITIES

---

A large, light blue rectangular area with horizontal lines, intended for taking notes.

Maison Makelaars is aangesloten bij VBO, vereniging van makelaars en taxateurs. Een actieve brancheorganisatie met ruim 1.200 betrokken ondernemers.



Om lid te zijn van VBO, moet je als makelaar in het bezit zijn van de juiste papieren, je kennis permanent op peil houden en uiteraard gecertificeerd zijn. Dankzij meerdere kennisbijeenkomsten in het jaar en verplichte Permanente Educatie blijven we up-to-date van de vastgoed- en woningmarkt. Zodat we onze klanten de kwaliteit en dienstverlening kunnen bieden die zij verwachten. VBO leden beschikken over een database met historische en actuele woninginformatie. Deze informatie zorgt ervoor dat een VBO-makelaar u van goed advies kan voorzien, deze kan onderbouwen en sterker staat in de onderhandeling.

U kunt ervan uitgaan dat uw VBO-makelaar deskundig is en zich als een goed opdrachtnemer gedraagt. Denk hierbij aan het opmaken van een correcte verkoopadvertentie, het ontvangen van potentiële kopers of huurders, het voeren van gedegen onderhandelingen en het wijzen op bepaalde risico's. Heeft u onverhoopt toch een klacht of is er een geschil ontstaan tussen u en uw makelaar/taxateur? Dan kunt u terecht bij de onafhankelijke Geschillencommissie Makelaardij (SGC) en het onafhankelijk Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMCNL). Daarnaast zijn VBO-leden verplicht om zich te verzekeren tegen schade door beroepsfouten. Dit is ook in uw belang. Meer weten over VBO? Ga naar [www.vbomakelaar.nl](http://www.vbomakelaar.nl)

**Samen sterker. Daar gaan wij voor.**

Wij gebruik maken van het biedsysteem **Eerlijk Bieden?** (zowel biedings-procedures als reguliere processen)



Het gehele traject **mantelzorgwoningen** kunnen verzorgen?



Wij een eigen **klusservice** hebben?

Wij ook een **verhuisbus** hebben die je kunt reserveren?



Je voor **verhuur** ook bij ons terecht kunt en wij je hierin graag ontzorgen?



Wij de oprichters zijn van het concept [www.matchjouwwoning.nl](http://www.matchjouwwoning.nl)?

Heb jij een koopwoning, wil je verhuizen maar heb je je droomwoning nog niet gevonden? Dan is dit dé oplossing!



Je bij ons tussen 9.00 en 17.00 altijd kunt binnenlopen?

Wij graag bij je op de koffie komen voor een gratis waardebeoordeling?

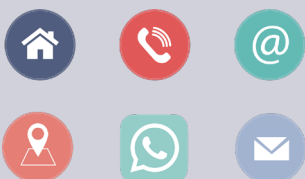


Wij je ook van dienst kunnen zijn als **aankoopmakelaar**?



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

Wij garant staan voor een optimale bereikbaarheid? Zowel op locatie, per mail, telefonisch en via Whatsapp!



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





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



*puur, persoonlijk en professioneel*

**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS



Maison Makelaars Peel en Maas / Horst ad Maas  
John F. Kennedylaan 94 | 5981 XC Panningen  
077 3082946  
ph@maisonmakelaars.nl  
[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

 **VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

 **funda**