

TE KOOP



MEIJEL
Kanaaldijk 3


Maison[®]
MAKELAARS

puur, persoonlijk en professioneel



www.maisonmakelaars.nl

€ 689.000,- k.k.

MEIJEL
Kanaaldijk 3

status: Beschikbaar

BOUWVORM

soort object: woonobject
 perceeloppervlak: 19721 m2
 soort appartement:
 bouwjaar: 1857
 bouwvorm:
 ligging: -

INDELING

woonoppervlakte: 321 m2
 inhoud: 1259 m3
 aantal kamers: 11
 aantal slaapkamers: 6
 aantal woonlagen:

ENERGIE

verwarming:
 warm water:
 isolatie:
 ecobouw: Ja/Nee
 eigendom:

BUITENRUIMTE

tuin: achtertuin & voortuin & zijtuin

PARKEERGELEGENHEID

garage: garage mogelijk
 voorzieningen:

OVERIG

permanente woning: Ja/Nee
 onderhoud binnen:
 onderhoude buiten:
 keurmerken:
 huidig gebruik:
 huidige bestemming:
 bijdrage VVE p/m: €

OBJECTOMSCHRIJVING

Stijlvol wonen in een schilderachtige omgeving midden in de natuur! Klinkt dat goed? In dit unieke pand zult u uw ogen uitkijken! Het is gebouwd in 1857 en geheel gemoderniseerd met behoud van authentieke details en voorzien van alle hedendaagse comfort. Rondom dit prachtige landhuis ligt een parkachtige tuin met 160 jaar oude eikenbomen, een moestuin, een bos en een groot weiland. Het pand beschikt naast het woonhuis ook over een grote galerie met eigen ingang. De woonkamer beslaat de volledige breedte van de woning en beschikt over zeven halfronde ramen die maar liefst twee meter hoog zijn! De moderne keuken is in 2007 geplaatst en volledig uitgevoerd in authentieke stijl met een Boretti fornuis en oven. Op de bovenverdieping zijn vier ruime slaapkamers aanwezig en een badkamer. Op de zolder bevindt zich nog een vijfde slaapkamer en een bergruimte.



ALGEMEEN:

Op een perceel van ruim twee hectare met een eigen bos dat door een beek van de rest van het perceel gescheiden is ligt dit prachtige landhuis. De houten vloeren, openslaande deuren met glas in lood, halfronde ramen met een hoogte van twee meter en houten luikjes aan de buitenkant, twee kachels, een schouw die vroeger als barbecue werd gebruikt en een heuse gewelfkelder zijn slechts enkele van de authentieke details die allemaal in perfecte conditie bewaard zijn gebleven. Doordat het pand naast de woning ook nog over een galerie met eigen ingang beschikt is wonen en werken hier mogelijk op een unieke locatie ten midden van al het groen en prachtige vergezichten. Houdt u van rust en ruimte zowel binnen als buiten en woont u graag afgelegen dan is dit de ideale plek voor u!



BEGANE GROND:

ENTREE

Via een smeedijzeren hek is de voordeur te bereiken die toegang geeft tot de ontvangsthal. De voordeur is nog de echte ouderwetse deur die uit twee losse delen bestaat die afzonderlijk van elkaar te openen zijn. In de hal springt de eikenhouten trap met stalen spijlen, die helemaal naar de zolderverdieping leidt, direct in het oog. In de ontvangsthal bevindt zich een toiletruimte met een wandcloset, fonteintje en een klein kiepraam. De vloer in de hal is betegeld met marmertegels.



WOONKAMER

Via dubbel openslaande deuren met glas in lood is de woonkamer te bereiken. In de woonkamer bevinden zich maar liefst zeven halfronde ramen van twee meter hoog waardoor het natuurlijk licht optimaal naar binnen kan komen. Er zijn twee kachels aanwezig en een ouderwetse schouw die vroeger als barbecue diende. De woonkamer beschikt over een houten vloer en de wanden bevatten licht stucwerk.











KEUKEN

De keuken is in 2007 geheel vernieuwd, volledig uitgevoerd in authentieke stijl en bevat een Boretti fornuis met oven. Het fornuis heeft vijf pitten waarvan er één een grillpit is. De verlaagde en iets uitstekende gootsteen en het aanrechtblad zijn van Belgische hardsteen en de keukenkastjes zijn van massief hout. Er is een vaatwasser aanwezig en een koelkast. De schouw bevat nog de originele Makkumer tegeltjes met zogenaamde springertjes er op. In de keuken bevinden zich twee ramen waarvan er één ruim twee meter hoog is, net zoals de ramen in de woonkamer.





KANTOOR

Het kantoor is toegankelijk via de hal en via de woonkamer door glas in lood deuren. Ook in het kantoor bevindt zich een halfrond raam van twee meter hoog en een eikenhouten vloer. In het kantoor bevindt zich ook de meterkast met 10 stroomgroepen en dag- en nachtstroom.



WASHOK

In het washok is een keukenblok aanwezig met een wasbak met warm en koud water. Hier bevindt zich ook de witgoedaansluiting voor zowel een wasmachine als een droger en de Nefit Topline CV ketel uit 2012. Er is een vlizotrap aanwezig naar de zolderruimte boven het washok.

GALERIE

De galerie ligt zich aan de rechterkant van de woning en heeft een eigen ingang via dubbel openslaande houten deuren aan de opritzijde maar is ook via een binnendeur in de woning te bereiken. De galerie bestaat uit twee lagen die via twee trapjes met elkaar verbonden zijn. Er zijn twee vaste ramen aanwezig, twee grote Velux dakramen en een eikenhouten vloer. Onder de bovenste laag van de galerie bevindt zich een smeerput.



KELDER

De kelder is bereikbaar via een trap in de ontvangsthal en wordt gebruikt als voorraadopslag. Deze kelder heeft een origineel gewelfplafond. Onder het terras is een tweede kelderruimte aanwezig die doorloopt tot in de smeerput en een pomp bevat.



VERDIEPING:

Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers, een kleinere walk-in-closet of werkkamer en een moderne badkamer aanwezig. Op de overloop en op alle slaapkamers ligt een eikenhouten vloer. Aan de buitenkant van alle ramen op de bovenverdieping bevinden zich vensterbanken met een ijzeren reling zodat er plantenbakken in geplaatst kunnen worden.

SLAAPKAMER 1

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, naast de badkamer, en heeft één groot draairaam en twee kleine kiepraampjes met hor.



SLAAPKAMER 2

De tweede slaapkamer ligt aan de voorkant en heeft drie draairamen met hor.



SLAAPKAMER 3

Slaapkamer drie bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft twee draairamen waarvan één met hor. Deze slaapkamer beschikt over een wastafel.



SLAAPKAMER 4

De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft drie draairamen waarvan één met hor.



WALK-IN-CLOSET/WERKKAMERTJE

Een kleinere kamer in het midden van de bovenverdieping is uitermate geschikt als walk-in-closet of als werkkamer. Deze kamer beschikt over één draairaam.



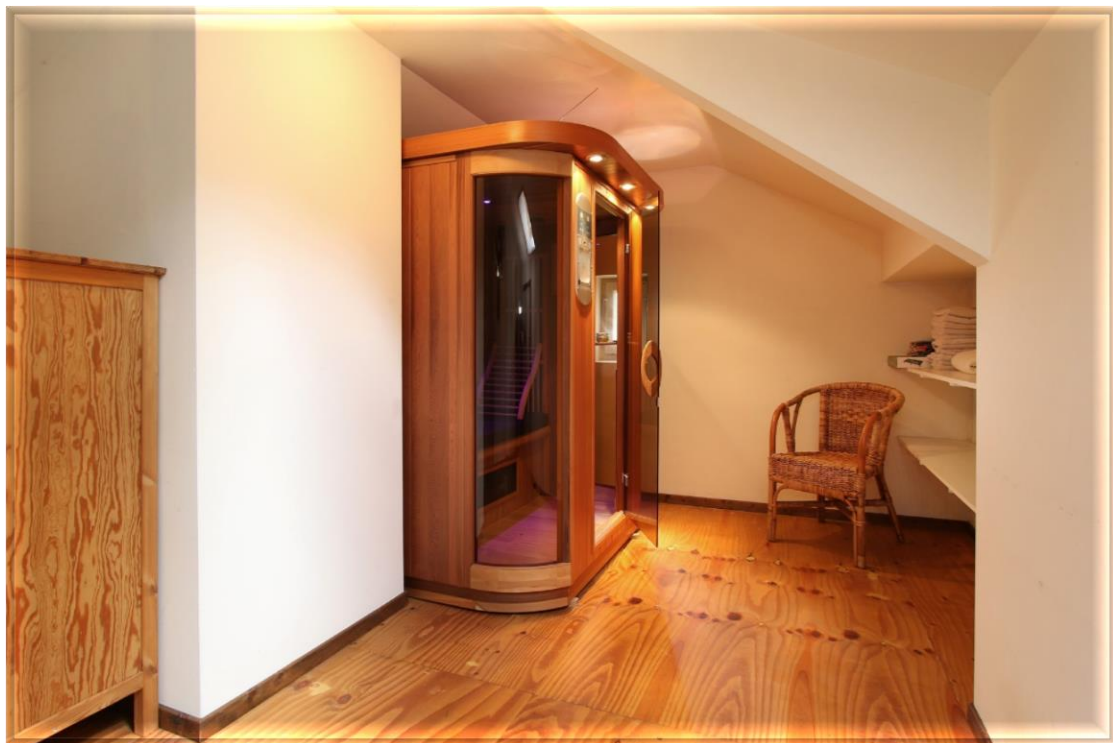
BADKAMER

De geheel betegelde badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ligbad met douchekolom en douchekop waardoor er ook in bad gedoucht kan worden. Er is een wandtoilet aanwezig en een wasbak met daarboven een meubel. De badkamer beschikt over twee kleine kiepraampjes met een hor.



ZOLDER:

De zolder is via een vaste, eveneens eikenhouten trap te bereiken. Onder de schuine randen van het dak zijn diverse berguimtes gecreëerd en er bevindt zich een vijfde slaapkamer op de zolder. Deze slaapkamer heeft een groot Velux dakraam en bevat een losstaande infrarood sauna. De tweede kamer op de zolder is momenteel in gebruik als berguimte en is verder onafgewerkt.



TUIN:

De prachtige tuin heeft diverse hoogteverschillen en door de paadjes die door de hele tuin lopen een parkachtige uitstraling. Er staan vier eikenbomen die 160 jaar oud zijn en daarnaast zijn er nog perenbomen, appelbomen, pruimenbomen en verschillende hazelnoot- en notenbomen aanwezig. De tuin bevat ook een grote tuinderskas en een moestuin, een garage van 6 bij 4 meter die wordt gebruikt als opslag en als hondenhok en een gedeelte van de tuin bestaat uit een bosperceel. Achter de woning ligt een verhoogd terras met een vloer van Belgische hardsteen klinkers en met een houten overkapping en een lichtkoepel. Daarnaast is er nog een tweede terras met een buitenkachel en een houtopslag. Vanuit het terras kijkt u op de tuin, het bos en het weiland van 7200 m² dat helemaal doorloopt tot aan de weg bij de Noordervaart. Tegenover de woning ligt nog een halve hectare bos die middels de weg (de dijk) en een beek van de rest van het perceel gescheiden ligt. Er is een zelfgemaakt bruggetje aanwezig om via de beek in het bos te kunnen komen. De voorkant van de tuin is omheind door een smeedijzeren hek en een houten poort. De achterkant van de tuin en het bos zijn niet omheind.





























OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : **5 weken**

Bankgarantie of waarborgsom : **vereist**

ENERGIELABEL:

De woning heeft een **voorlopig energielabel D**.

Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

STAAT VAN ONDERHOUD:

De staat van onderhoud van de woning is uitstekend. De woning is geheel gemoderniseerd met behoud van authentieke details en met voorzien van alle hedendaags comfort.

VERWARMING & ISOLATIE:

Verwarming geschiedt door middel van een Nefit Topline CV ketel uit 2012. De gehele woning is voorzien van dubbel glas. Het dak is geïsoleerd evenals de spouwmuur op de bovenverdieping. De muur van de benedenverdieping is ruim een halve meter dik en behoeft daardoor geen extra spouwmuurisolatie.

LIGGING:

De woning ligt in het buitengebied aan de rand van Meijel direct aan de Snepheiderbeek en vlakbij de Noordervaart. De weg is doodlopend voor auto's en groter verkeer maar wel verder toegankelijk voor fietsers en kleiner gemotoriseerd verkeer. Via de N275 zijn zowel het centrum van Meijel als dat van Panningen in minder dan tien autominuten bereikbaar.

NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en heeft een schotelantenne.

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.

BOUWTEKENINGEN:

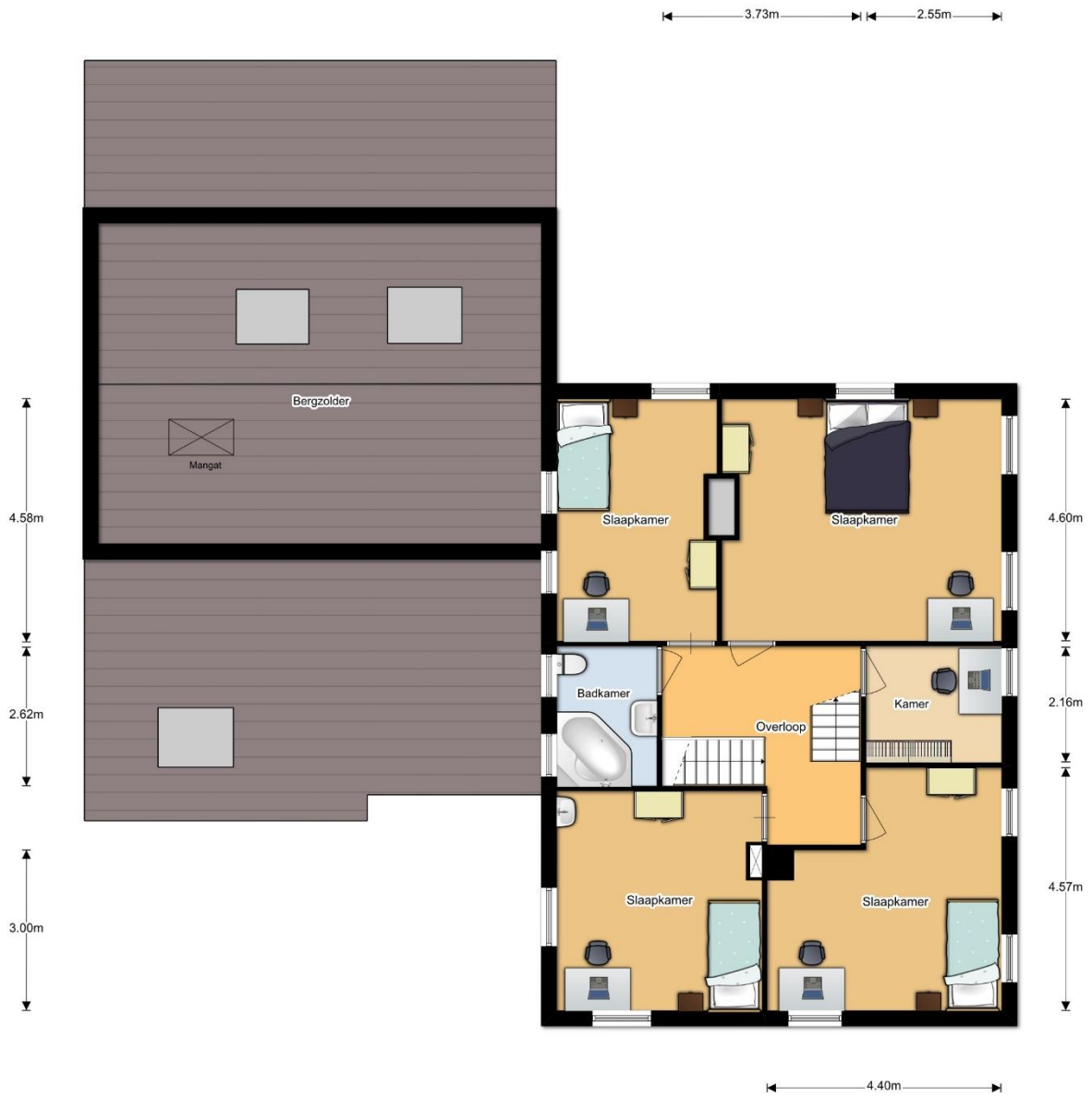
Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar

PLATTEGRONDEN:



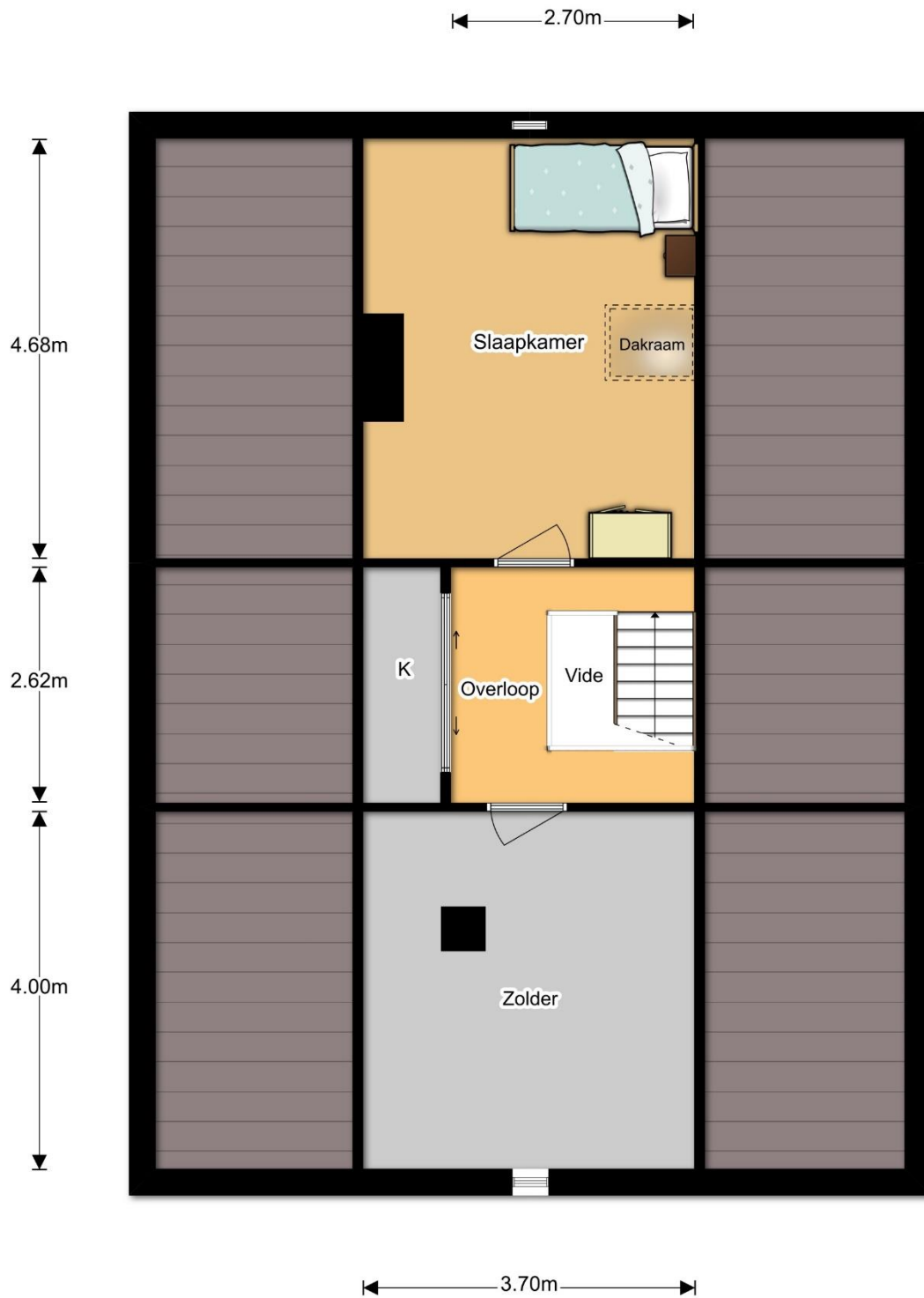
Begane Grond

PLATTEGRONDEN:



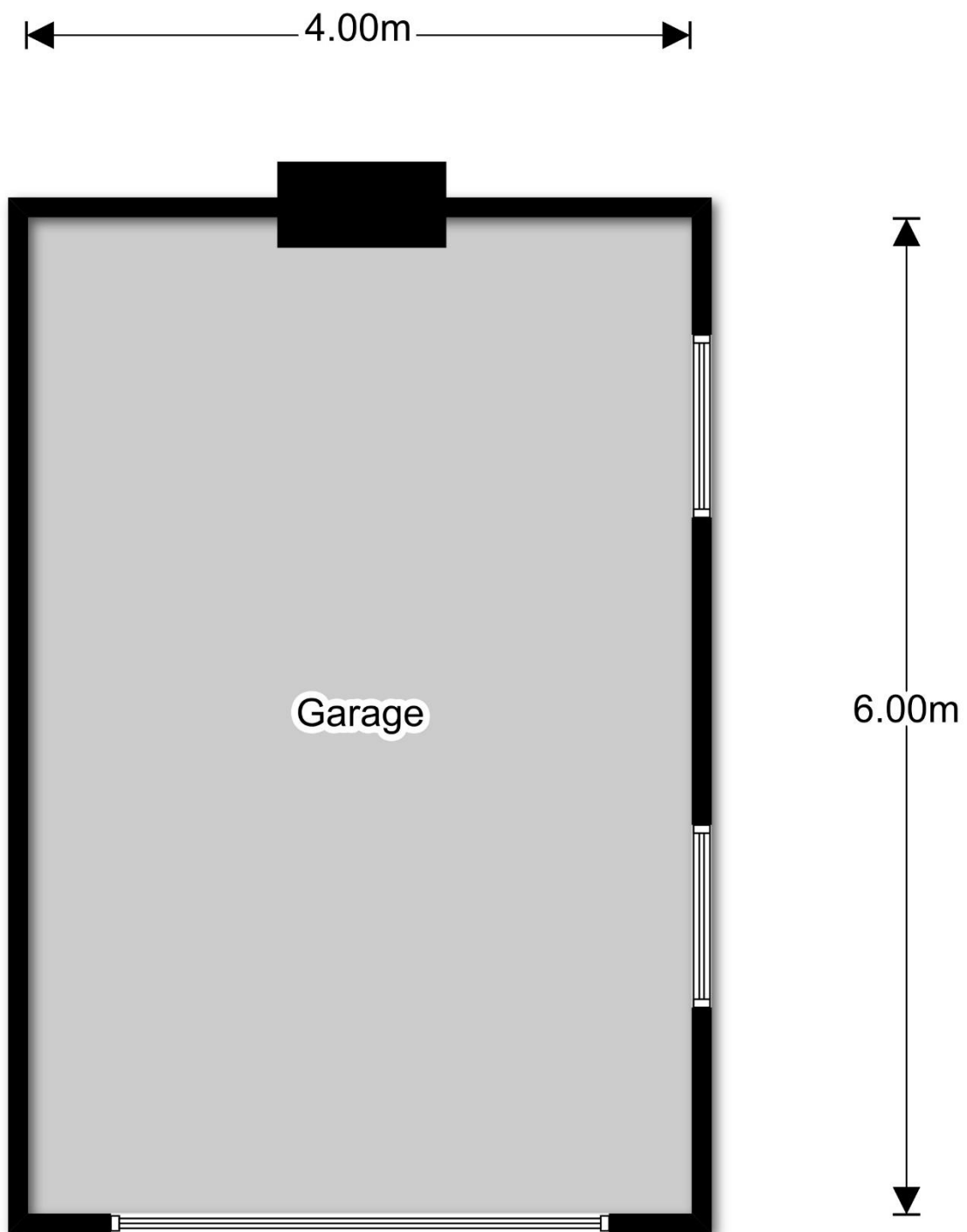
1e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

PLATTEGRONDEN:



Garage

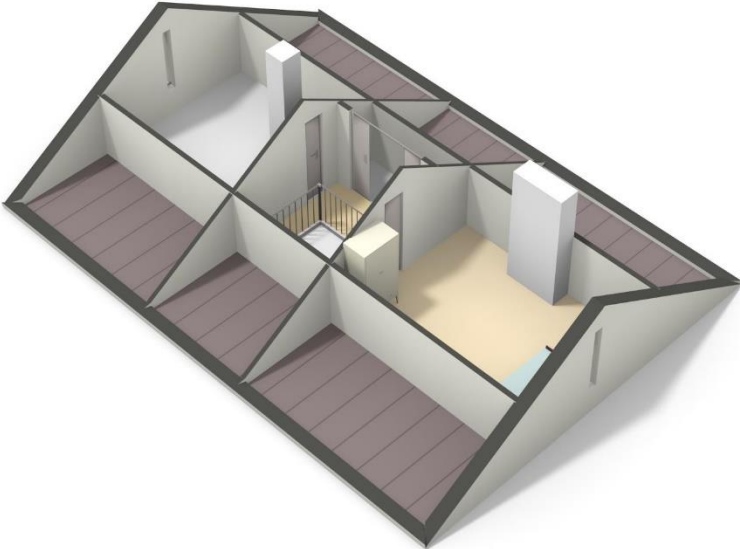
PLATTEGRONDEN:



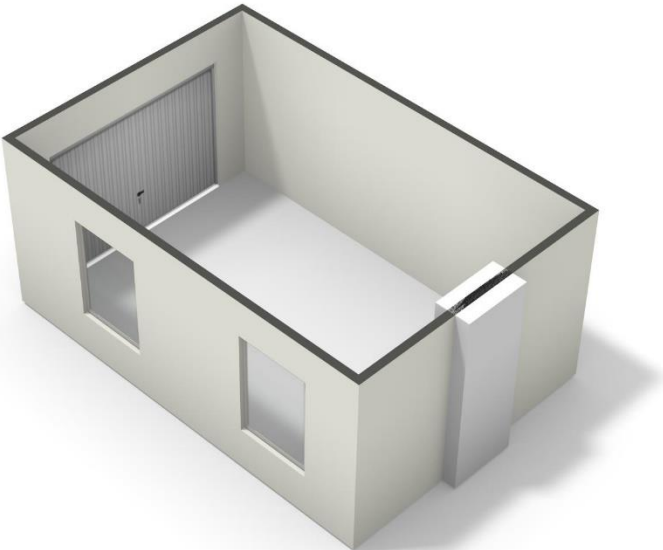
PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



PLATTEGRONDEN:



KADASTRALE KAART:

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 5768RE3



0 m 20 m 100 m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 november 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente HELDEN</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 384</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</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 43.000 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.

Peel en Maas in cijfers (2016):

Aantal inwoners

Totaal:	43.317	Bevolkingsopbouw:	
Baarlo	6498	inwoners jonger dan 20 jaar	9.187
Beringe	2122	20 – 64 jaar	25.412
Egchel	1177	65 – 75 jaar	5.203
Grashoek	1682	75 – 85 jaar	2.714
Helden	6185	85 jaar en ouder	801
Kessel en Kessel-Eik	4280		
Koningslust	1222		
Maasbree	6561	Aantal woonruimten (2015)	17.610
Meijel	6205		
Panningen	7412		

MEIJEL (MÉÉL)



Het dorp Meijel, met haar ruim 6000 inwoners, grenst zowel aan de provincie Noord-Brabant als aan nationaal park 'De Grote Peel'. De steden Venlo, Roermond, Weert, Eindhoven en Deurne zijn per auto in maximaal een goed half uur te bereiken. Voordat Meijel in 2010 deel werd van Peel en Maas, was het een éénkernige gemeente met een hechte bebouwde kom. Het buitengebied is natuurrijk en agrarisch.

Meijel voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca, alsook ook een bank, een bibliotheek, een sporthal en een sportpark. Een middelbare school ligt op een half uur fietsafstand.

Meijel kent sympathieke sociale initiatieven; met 'Oppe Koffie', een horecagelegenheid waar werknemers met een grote afstand tot de arbeidsmarkt hun talent kunnen ontwikkelen en welke ook een dorpsdagvoorziening onder haar dak heeft, wonnen zij in 2015 de 'Groeibriljant'. Dit is een prijs voor jonge ondernemers met de meeste groeipotentie in Peel en Maas en Leudal. Ook worden op deze locatie regelmatig laagdrempelige activiteiten georganiseerd, zoals een repaircafé.

De geschiedenis van Meijel is onlosmakelijk met turf verbonden. Veel oude kaarten tonen hoe het dorp Meijel op een hoogte in een moerassig gebied ligt. Niet alleen aan de westzijde is het turfgebied de Peel ingetekend, maar ook aan de oost- en zuidzijden bevindt zich het veen. Dit turfgebied is van 1500 tot 1800 begerenswaardig terrein geweest voor inwoners van Helden, Kessel, Roggel en Heythuysen, die zelf geen turfgebieden hadden.

Nationaal park 'De Grote Peel', waar Meijel aan grenst, is een boeiend natuurgebied waar het heerlijk wandelen en fietsen is en onder andere de ijsvogel broedt.

Sinds 1976 wordt de 'Fiets4daagse De Peel', met een start- en finishplaats in Meijel, georganiseerd door de gelijknamige stichting. Dit evenement heeft inmiddels nationale bekendheid en trekt jaarlijks vele fietsliefhebbers.

Eén van de bijzonderheden van Meijel is zijn taal of dialect. Door een eeuwenlange geïsoleerde ligging tussen moeras en Peel, ver van buurtdorpen af, heeft Meijel een dialect ontwikkeld, dat een heel eigen plaats heeft tussen de aangrenzende Limburgse dialecten en die van Zuid-Oost-Brabant.



Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, indien ook de koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend, heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst overhandigd is, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Bedenktijd en termijnwet

De bedenktijd is minimaal drie dagen. Op het moment dat de koper een kopie, van de door beide partijen ondertekende koopakte, heeft ontvangen gaat de bedenktijd de eerstvolgende dag in. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Deze houdt in dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag, wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen).

Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris mag deze inschrijving verzorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper zo wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Als de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd wordt, vervalt deze bescherming.

Ondertekende koopakte door koper ontvangen:

Getekend op	Bedenktijd eindigt op	Bedenktijd bedraagt
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

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 biedingproces 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 hypotheek garantie (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

puur, persoonlijk en professioneel



Maison Makelaars Peel en Maas - Horst aan de Maas

John F. Kennedylaan | 5981XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

www.maisonmakelaars.nl

VBO  MAKELAAR

