

# TE KOOP



**MAASBREE**  
Dorpstraat 25

  
**Maison**<sup>®</sup>  
MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

€ 640.000,-

**MAASBREE**  
Dorpstraat 25

status: Beschikbaar

**BOUWVORM**

soort object: herenhuis  
 soort appartement: vrijstaande woning  
 bouwjaar: 1840  
 perceeloppervlakte: 995 m<sup>2</sup>  
 bouwvorm: bestaande bouw  
 ligging: in centrum

**INDELING**

woonoppervlakte: 250 m<sup>2</sup>  
 inhoud: 2300 m<sup>3</sup>  
 aantal kamers: 11  
 aantal slaapkamers: 7

**ENERGIE**

verwarming: c.v.-ketel  
 warm water: c.v.-ketel  
 isolatie:  
 ecobouw: Ja/Nee  
 eigendom: .....

**BUITENRUIMTE**

tuin: achtertuin

**PARKEERGELEGENHEID**

garage: ja  
 voorzieningen:

**OVERIG**

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

## OBJECTOMSCHRIJVING

---

Monumentaal herenhuis: om in te wonen, een hotel of restaurant te runnen of kantoor te houden.

Deze statige dorpsvilla biedt talrijke mogelijkheden. Het enorme pand heeft een inhoud van liefst 2300 m<sup>3</sup>. En hoewel gelegen midden in de dorpskern, pal naast de parochiekerk en schuin tegenover het voormalige gemeentehuis, beschikt het ook nog eens over een diepe, geheel ommuurde achtertuin van zo'n 650 m<sup>2</sup>. Met recht kan het daarom worden betiteld als een uniek object op een uniek plekje Maasbree.



## ALGEMEEN:

---

Op het pand rust de bestemming woondoeleinden, maar de gemeente Peel en Maas is in principe bereid medewerking te verlenen aan het verruimen van de mogelijkheden. Daarbij wordt vooral gedacht aan een kantoorfunctie, B&B of hotel, maar ook (droge) horeca is niet uitgesloten.

Het herenhuis beschikt op de begane grond onder meer over een woonkamer-ensuite (77 m<sup>2</sup>), een royale eetkeuken (22 m<sup>2</sup>), een tweede keuken en kantoor/spreekkamer (22 m<sup>2</sup>). Op de eerste verdieping bevinden zich zes grote slaapkamers (2x18, 2x17, 15 en 14 m<sup>2</sup>) en een badkamer (9 m<sup>2</sup>). De zolderverdieping (154 m<sup>2</sup>) is bereikbaar met een vaste trap en kan in meerdere ruimtes worden opgedeeld. Ook de achteraanbouw, waarin zich nu een werkplaats (45 m<sup>2</sup>) en enkele bergruimtes bevinden, kan voor uiteenlopende doeleinden worden aangewend. Het woonhuis is grotendeels onderkelderd.

De circa 35 meter diepe achtertuin ligt op het noorden en is geheel ommuurd. De tuin bevat onder meer diverse terrassen en looppaden, een vijver, prieel, tuinderskas, moestuin en fruitbomen. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime garage (33 m<sup>2</sup>).

Het vrijstaande herenhuis verkeert in een goede staat van onderhoud en is in de loop der decennia gemoderniseerd met behoud van talrijke authentieke elementen. De rijke interieurafwerking is vrijwel intact gebleven. De laatste grote renovatie dateert van enkele jaren terug, toen het markante dak volledig is vernieuwd.

De oorspronkelijke bedrijfs- of fabriekswoning is gebouwd in de jaren 1830-1840 volgens traditioneel ambachtelijke bouwaard. Begin twintigste eeuw is het pand in- en uitwendig ingrijpend verbouwd, waarbij twee gevels en het dak werden uitgevoerd in de stijl van het Eclecticisme. Het had toen de functie van brouwerswoning voor de erachter gelegen en inmiddels verdwenen brouwerij Aurora. Het herenhuis was lang eigendom van de familie Van de Loo en is als 'Huis van de Loo' ook opgenomen op de lijst van Rijksmonumenten. De laatste naamdrager is in 1981 overleden

## BEGANE GROND:

---

**Entree:** twee natuurstenen treden leiden naar de voordeur die toegang geeft tot de rijk gedecoreerde vestibule (4.35x3.55m) met terrazzovloer, gestuukt plafond met sierlijsten en binnendeuren met geprofileerde kozijnen.

**Gang met garderobe, opgaande trap en toiletruimte:** de achterliggende gang (6.00x1.15m) is bereikbaar vanuit de vestibule via een draaideur met bewerkt glas en



bevat een garderobenis, de toiletruimte en de opgaande trap. Er zijn loopdeuren naar de achterliggende woonkamer, de keuken en de achterbouw.

**Woonkamer-en-suite:** de woonkamer-en-suite bestaat uit een voorkamer (6.15x5.55m) en een achterkamer (6.80x4.90m), van elkaar gescheiden door een wand met dubbele draaideuren onder een geornamenteerd, halfcirkelvormig bovenlicht met waaierroeden. Op de vloer ligt parket in visgraatmotief en de hoge plafonds (3.35m) zijn afgewerkt met sierlijsten en ornamenten voorzien van bladgoud. In de achterste kamer bevindt zich een zwart marmeren schouwmantel met kolenhaard.











**Spreekkamer/kantoor:** aan de straatzijde links ligt een spreekkamer annex kantoor (5.80x3.80m), waarvan het plafond eveneens is gedecoreerd. In een hoek bevindt zich een houtgestookte open haard.

**Keuken:** de leefkeuken (4.75x5.30/4.30m) ligt linksachter en heeft een hoekcombinatie met inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met oven en schouwkap, vaatwasser en koelkast. Er is zicht op de tuin en een loopdeur verschaft toegang tot de onderliggende wijnkelder.

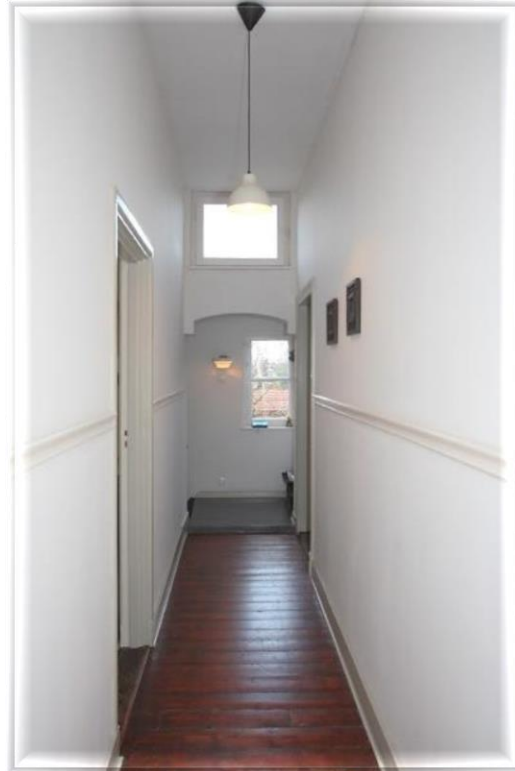
**Achterbouw:** in de achterbouw (circa 9x4.50/2.80m en 7x6.5m) zijn onder meer een extra keuken, bijkeuken, berging en fietsenstalling opgenomen.



## VERDIEPING:

---

**Overloop:** de overloop op de eerste verdieping bestaat uit enkele lange gangen met trappenhuizen en loopdeuren naar de diverse vertrekken.



**Slaapkamers:** de ouderslaapkamer (4.30x3.90m) ligt middenvoor, heeft een gedecoreerd plafond en geeft toegang tot het fraaie balkon. Ook is er een rechtstreekse verbinding met de badkamer.



Deze slaapkamer (5.20x3.35m) ligt linksachter en heeft tuinzicht.



Deze slaapkamer (4.30x3.60m) ligt aan de straatzijde links.



Deze slaapkamer (5.20x3.55m) ligt middenachter en heeft een loopdeur naar een extra toiletruimte.



Deze slaapkamer (5.20x3.40m) ligt rechtsachter en is momenteel in gebruik als zijkamer.



De zesde slaapkamer

(4.30x3.25m) ligt aan de straatzijde rechts, doet momenteel dienst als eetkamer en heeft een directe verbinding met de badkamer.



**Badkamer:** de badkamer (3,25x2.75m) is uitgerust met een ligbad, aparte douche en vaste wastafel en biedt zicht op de straat.



**Werkplaats:** in de later gerealiseerde achteraanbouw bevindt zich op de eerste verdieping een werkplaats (circa 7x6½m). Deze kan uiteraard naar eigen inzicht voor een andere bestemming worden ingericht.

## 2<sup>E</sup> VERDIEPING/ZOLDER:

---

**Bergzolder:** via een vaste trap is de enorme bergzolder (circa 14x11m) te bereiken, waar de twee ketels voor de centrale verwarming hangen. De zolderverdieping vangt licht door de vijf karakteristieke dakkapellen en is geschikt om te worden omgebouwd tot bijv. meerdere vertrekken of appartement.



**Souterrain:** het woonhuis is geheel onderkelderd met diverse ruimtes met stahoogte (circa 2.10m).

## TUIN EN GARAGE

---

**Garage:** de ruime garage (6.00x5.50m) ligt aan de achterzijde van het perceel, is gebouwd in spouw en heeft aan de voor- en achterkant een stalen kantelpoort. Het interieur is verdeeld in twee ruimtes: een stalling en een bergruimte.

**Tuin:** de fraaie achtertuin is circa 35 meter diep en 18 meter breed en is geheel ommuurd. Er zijn meerdere terrassen en wandelpaden, alsmede een vijver, prieel, moestuin, glazen kweekkas, fruitbomen en diverse borders en perken.











## 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 G**.

Er wordt voorafgaand aan overdracht een definitief energielabel geleverd.

### STAAT VAN ONDERHOUD:

### VERWARMING & ISOLATIE:

centrale verwarming op gas, warmwater via cv-ketels

### LIGGING:

### NUTSVOORZIENINGEN:

De woning is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en heeft aansluiting op het kabeltelevisienet.

### 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 bouwtekeningen in digitale vorm beschikbaar

*(Mochten deze gewenst zijn dan kunnen die als digitaal bestand aan u worden toegestuurd.)*

# PLATTEGRONDEN:

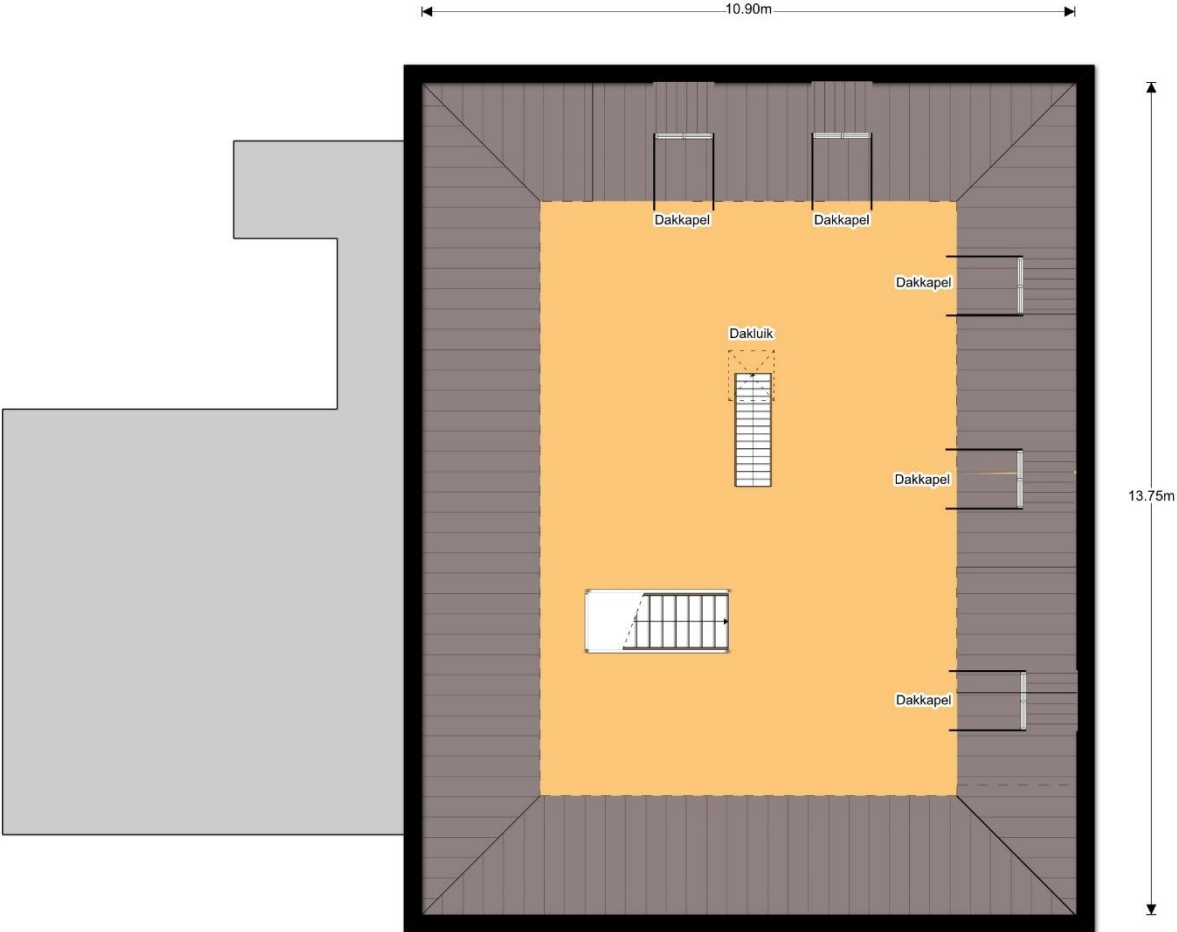


Begane Grond

# PLATTEGRONDEN:

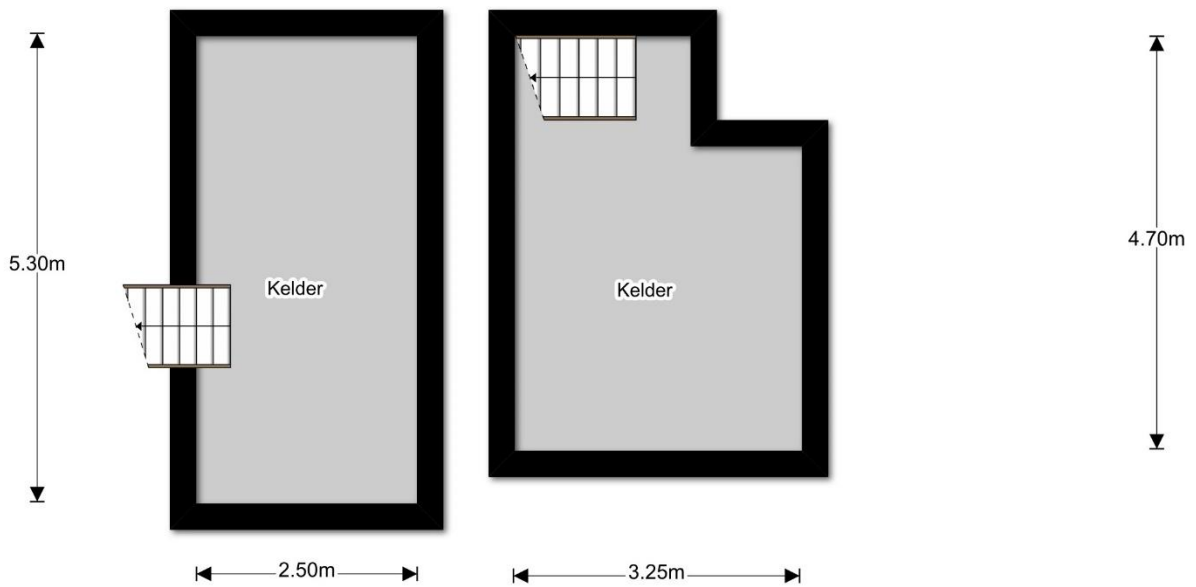
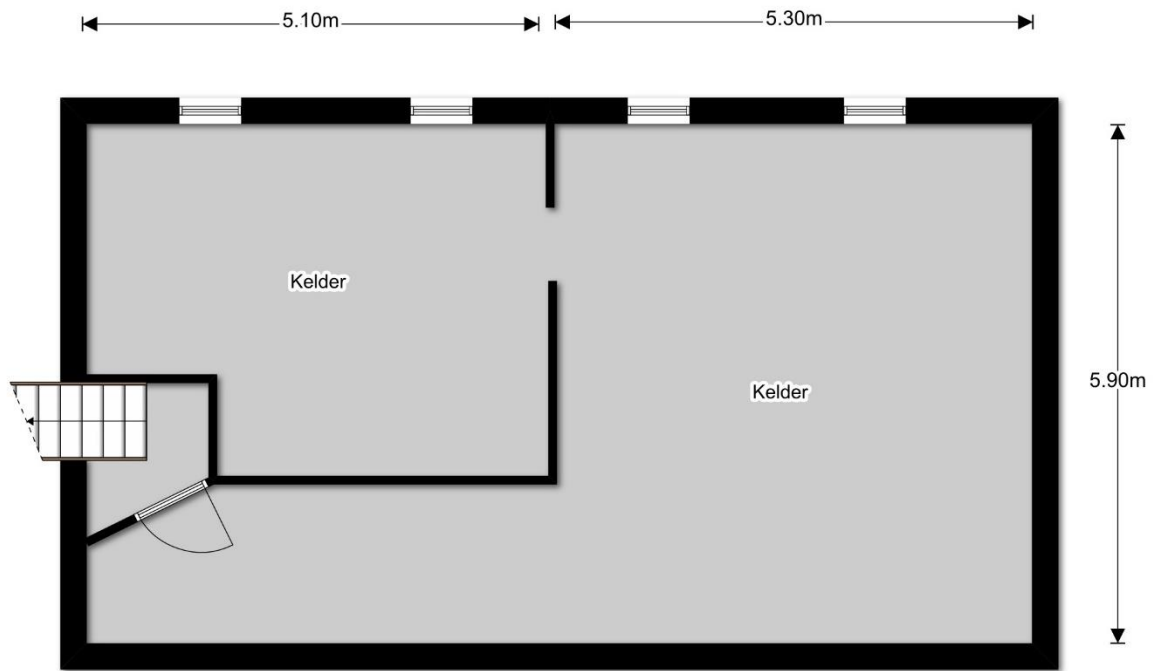


PLATTEGRONDEN:



2e Verdieping

PLATTEGRONDEN:

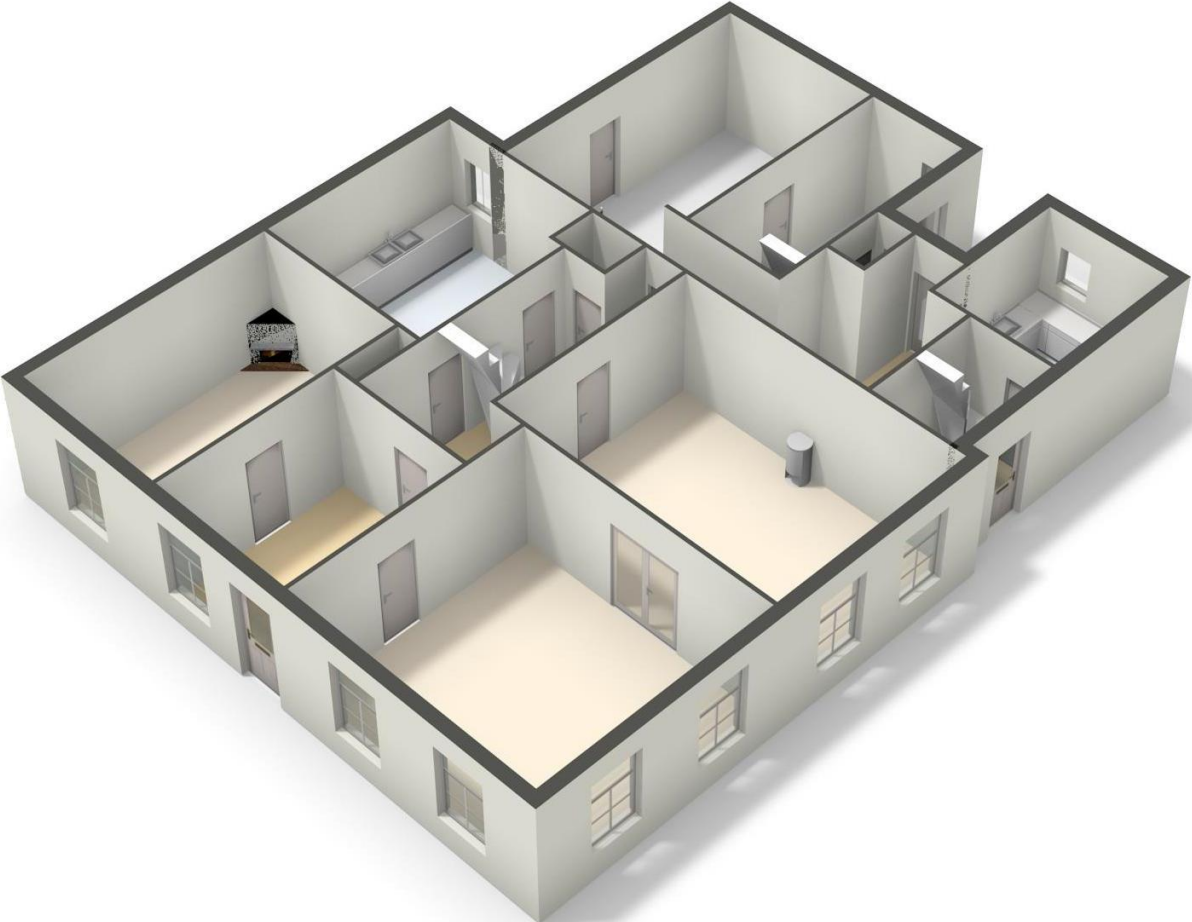


Souterrain



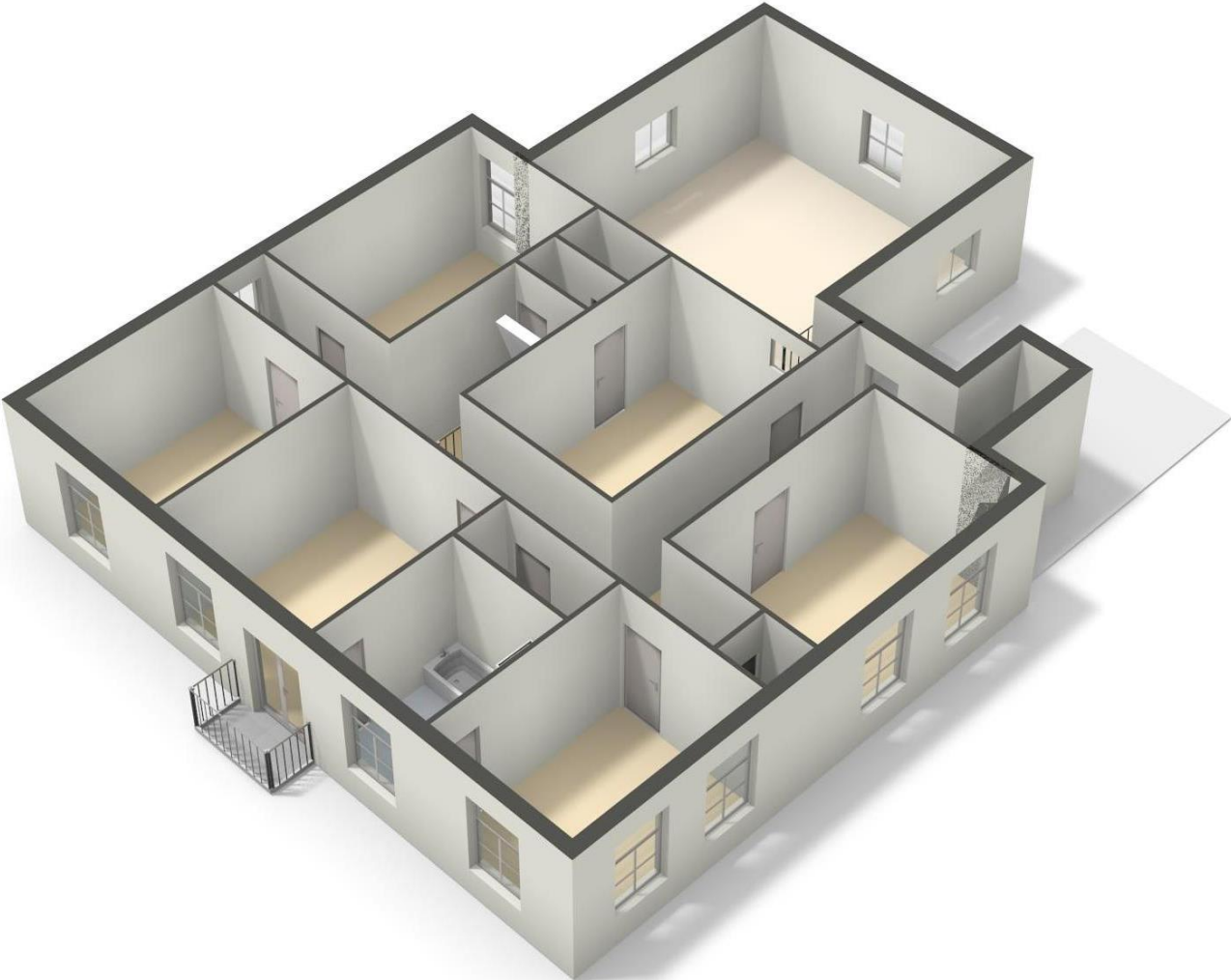
PLATTEGRONDEN:

---



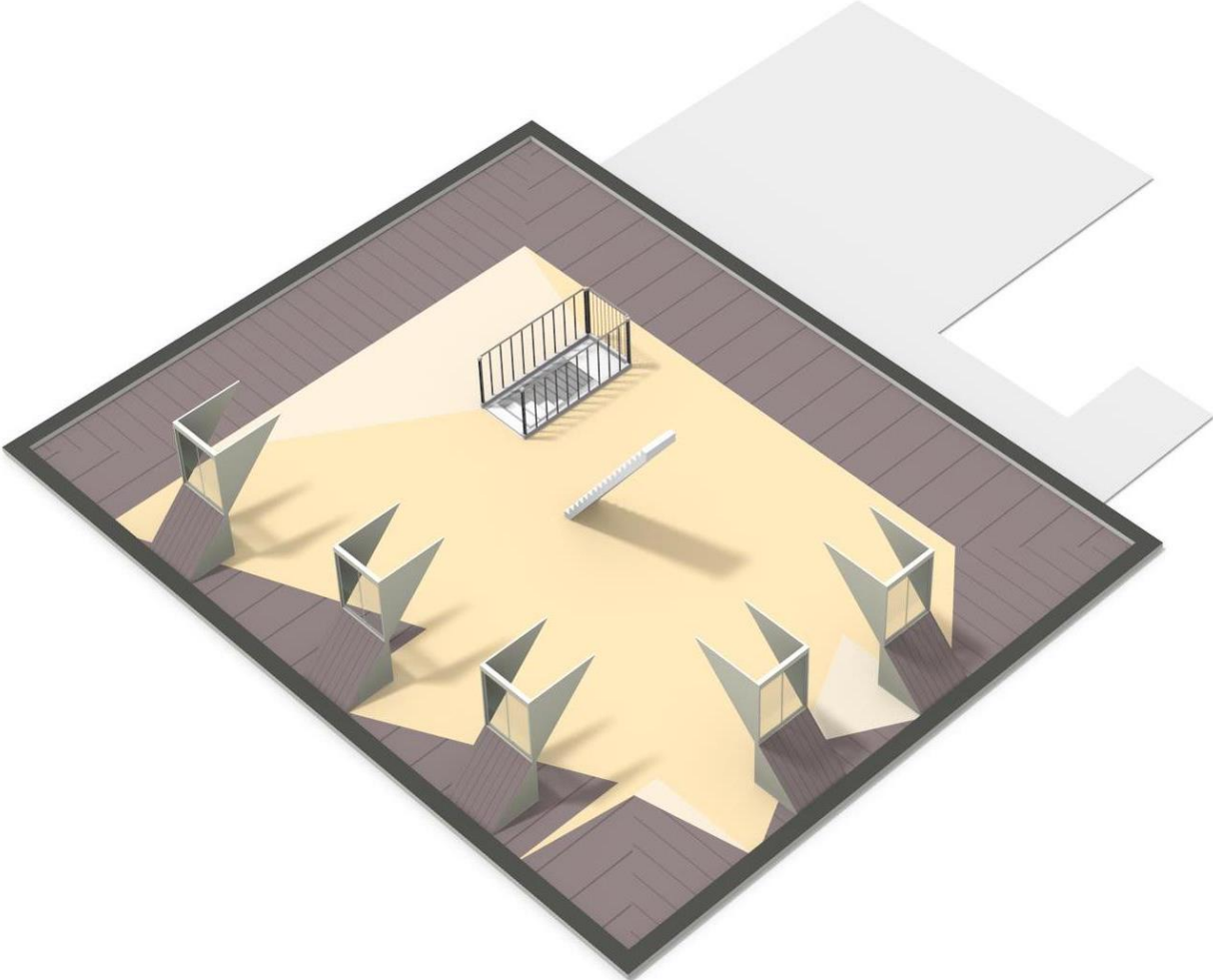
PLATTEGRONDEN:

---



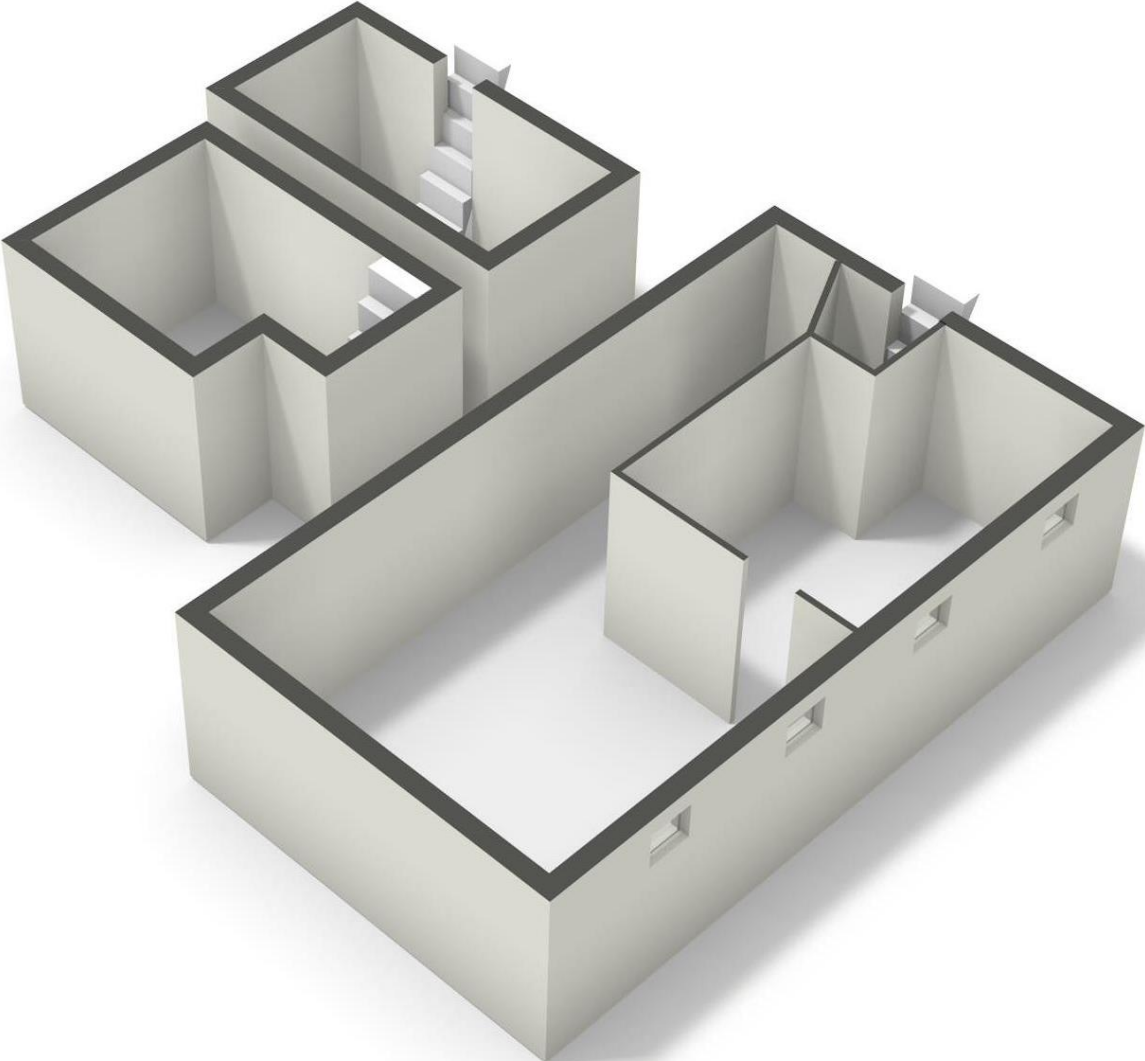
PLATTEGRONDEN:

---



PLATTEGRONDEN:

---



# KADASTRALE KAART:

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: dorpstr 25 m'bree



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 27 oktober 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente MAASBREE</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1838</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.

## CULTUURHISTORISCHE BESCHRIJVING

Onderstaand document is een beschrijving van de monumentale woning door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### KICH geo-object

[Voorlopige Rijksmonumentenkaart;](#)

[Toon Huis van de Loo in KICH-site](#)

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

ODB:Rijksmonumentnr: 521977

Huis van de Loo, Maasbree

Type object	Bouwkunst; woonhuis
Trefwoorden	Bedrijfs-, fabriekswoning (oorspronkelijke functie)
Dateringen	1500 t/m 1949 (Nieuwe tijd)
Juridische status	rijksmonument
Cultuurhistorische waarde	zeer hoge waarde
Kenmerkendheid	nationaal
Zichtbaar	ja
Plaats	Maasbree

### Gebruiksbeperking

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De locatie van de rijksmonumenten is op voorlopige gegevens gebaseerd. Hierdoor kan het voorkomen dat een rijksmonument niet op de juiste plek wordt weergegeven of ontbreekt.

### Inleiding

Vrijstaand HERENHUIS "Huis van de Loo" gebouwd in 1830-1840 in een ambachtelijk-traditionele bouwtrant, in 1906-1907 in- en uitwendig ingrijpend verbouwd waarbij twee gevels en het dak werden uitgevoerd in de stijl van het Eclecticisme. Omstreeks 1907 bezat dit woonhuis de functie van brouwerswoning, en bevond zich achter het pand de inmiddels afgebroken brouwerij "Aurora". Het voornaam aandoende woonhuis staat vrij op de hoek van de Dorpstraat en het huidige kerkplein in het centrum van Maasbree. Het huis heeft een diepe gedeeltelijk ommuurde achtertuin. Door grootte en opvallende verschijningsvorm speelt het pand in het straatbeeld een belangrijke rol. Voor het huis, opgenomen in het huidige trottoir bevindt zich nog de bestrating uit omstreeks 1907 van de bij het huis behorende STOEPE. Het aan de achterzijde uitgebouwde achterhuis wordt niet beschermd.

### Omschrijving

HERENHUIS van twee bouwlagen en een kapverdieping onder een met leien in Maasdekking belegd afgeplat schildak. Het dak wordt bekroond door een omlopend smeed- en gietijzeren dakhek met driepasmotieven en kruisbloemen op de hoeken. In het voorschild en het rechter zijschild bevinden zich respectievelijk drie en twee gelijkvormige dakkapellen met enkelruits draairamen, onder met leien gedekte overstekende en uitzwenkende schilddaken bekroond met zinken pironnen. Uit het achterschild en het linker zijschild steken eenvoudige schoorstenen. De afwatering vindt plaats via een omlopende bakgoot achter een kroonlijst op consoles. De gevels zijn opgetrokken in handvorm baksteen in kruisverband die aan de achtergevel en linker zijgevel zichtbaar is (bouwphase 1830-1840) terwijl de voorgevel en rechter zijgevel zijn uitgevoerd in rode strengperssteen in koppenverband in combinatie met gepleisterde banden, lisenen en ornamenten. Binnen de gevels bevinden zich voornamelijk rechthoekige vensteropeningen met houten stolpramen onder ongedeelde bovenlichten. De ramen van voorgevel en rechter zijgevel zijn voorzien van groengelakte, geornamenteerde plaatijzeren lambrekijns uit het begin van de twintigste eeuw. De symmetrisch ingedeelde VOORGEVEL telt vijf vensterassen tussen gepleisterde hoekpilasters met diepe schijnvoegen, waarbij de middelste drie assen zijn gevat tussen smalle lisenen waarvan de randen gepleisterd zijn. De gekorniste sokkelzone heeft een gepleisterde plint en onder elk venster een gepleisterd veld met eenvoudig geometrisch motief. De gevel wordt voorts geleed door gepleisterde banden ter hoogte van wisseldorpels en bovendorpels en doorlopende waterlijsten onder de vensters. De verdiepingscheiding wordt geaccentueerd door een met festoenen gedecoreerd fries. De gevel wordt afgesloten door een hoofdgestel met gepleisterd fries, versierde gootconsoles en een tandlijst. De vensters hebben een geprofileerde omlijsting met sluitsteen in de vorm van een diamantkop waarop een gebogen fronton met schelpvulling. De in de middenas gesitueerde houten enkele paneel deur heeft een enkelruits bovenlicht. In de deur een glaspaneel achter krullend smeedijzeren traliewerk, naar de voordeur leiden twee natuurstenen treden. Aan de gevel grenst een in het huidige plaveisel opgenomen particuliere STOEPE belegd met tegels voorzien van een reliëf. De ingangspartij wordt geaccentueerd door een fors balkon op met bladwerk geornamenteerde consoles en een borstwering van zware balusters. Op de hoeken van de balustrade twee bloembakken. Toegang tot het balkon via een deur met enkelruits bovenlicht. De RECHTER ZIJGEVEL telt vier vensters assen tussen gepleisterde hoekpilasters met in het midden een liseen met gepleisterde randen. In de plint bevinden zich twee kelderlichten. De gevel is voorzien van vensters in elke as en gedecoreerd met banden en lijsten zoals de voorgevel. De sobere LINKER ZIJGEVEL heeft een gepleisterde plint en enkele staafankers. In de tweede bouwlaag bevindt zich iets rechts van het midden een houten stolpraam onder licht getoogd enkelruits bovenlicht. De gevel wordt afgesloten door een eenvoudig uitgemaakt fries met eenvoudige geprofileerde gootklossen. De ACHTERGEVEL wordt voor een groot deel aan het zicht onttrokken door de hier niet beschreven achteruitbouw. In de achtergevel van het hoofdvolume eenvoudige staafankers en enkele oorspronkelijke vensters. Het INTERIEUR kenmerkt zich door een driebeukige opzet en een rijke interieurafwerking, deels in Neo-Barokstijl met elementen uit het begin van de twintigste eeuw. Het interieur bestaat onder meer uit een ruime vestibule gescheiden van de achterliggende smalle gang door een draaideur met bewerkt glas. De gang geeft toegang tot achterliggende vernieuwde keuken en de vernieuwde trappartij. Links van de vestibule een spreekkamer. Rechts bevinden zich kamers-en-suite gescheiden door een wand met dubbele draaideuren onder een geornamenteerd halfcirkelvormig bovenlicht voorzien van waaierroeden. In de vestibule een terrazzovloer, stucplafonds in de vestibule en in beide suites, en een zwartmarmere schoorsteenmantel. De binnendeuren met geprofileerde kozijnen zijn grotendeels bewaard gebleven, evenals enkele geornamenteerde deurstukken.



#### Waardering

Het HERENHUIS Van de Loo bezit architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een aanzienlijke dorpswoning uit het begin van de twintigste eeuw met een midden negentiende-eeuwse kern, die gekenmerkt wordt door een eclecticiistische bouwtrant met elementen uit de Neo-Renaissance en de Neo-Gotiek. Het pand valt op door esthetische kwaliteiten in het materiaalgebruik en de detaillering van de voorgevel, met onder andere de toepassing van strengperssteen en diverse gepleisterde siermotieven. Het pand heeft bovendien een goed bewaard interieur met elementen uit de Neo-Barok. Het herenhuis heeft ensemblewaarden vanwege de ligging in het centrum van Maasbree, waar het in samenhang met overige historische onderdelen zoals de kerk, klooster en het gemeentehuis van bijzondere betekenis is voor het aanzien van het dorpscentrum. Het pand heeft cultuurhistorische en typologische waarde als bijzondere uiting van een sociaal-economische ontwikkeling, als herkenbaar voorbeeld van een voorname dorpswoning in casu een woning van een rijke brouwersfamilie. Het herenhuis vertegenwoordigt algemeen belang vanwege het geheel van voornoemde waarden.

Op grond van deze waarden bezit het herenhuis Van de Loo algemeen belang.

Beschreven door

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Datum publicatie

2005-04-05

Laatste wijziging

2006-09-11

Verwijzen naar dit object?

[http://www.kich.nl/kich2010/rapport.jsp?id\\_qualifier=ODB:Rijksmonumentnr&id=521977](http://www.kich.nl/kich2010/rapport.jsp?id_qualifier=ODB:Rijksmonumentnr&id=521977)

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 Grootte 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**

<b>Totaal:</b>	<b>43.317</b>	<b>Bevolkingsopbouw:</b>	
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	<b>Aantal woonruimten (2015)</b>	17.610
Meijel	6205		
Panningen	7412		



## MAASBREE (BREE)



Als een van de grotere kernen binnen Peel en Maas is in Maasbree het aantal voorzieningen wat uitgebreider. Het dorp voorziet in basisonderwijs, kinderopvang, winkels, (para-) medische voorzieningen, horeca en ouderenvoorzieningen, maar ook een bank, een bibliotheek, een bowling- en een paintballcentrum zijn in Maasbree aanwezig. Middelbare scholen liggen op een half uur fietsafstand.

Wat opvalt in Maasbree zijn een sterk ontwikkeld naoberschap en burenhulp, wat het wij-gevoel versterkt en waarmee de Maasbree-naar een sterkte betrokkenheid naar de leefgemeenschap laat zien.

Maasbree is via de provinciale wegen N275 en N277 aangesloten op de A67 en de A73, en is daarmee vanuit alle windrichtingen per auto goed bereikbaar. Ook is Maasbree prima met het openbaar vervoer te bereizen; twee buslijnen doen het dorp aan. Een treinstation bevindt zich op vijf kilometer van Maasbree.

Maasbree kent tal van levendige verenigingen, sportvoorzieningen en evenementen. Met één ervan, de traditionele 'Ossefeesten', een vijfdaags en jaarlijks evenement in het centrum van het dorp, is Maasbree tot in de verre omtrek beroemd.

Maar ook voor groen en rust is het in Maasbree goed toeven: Maasbree is omgeven door landbouw gebied en het bosrijke 'Breukerheide' aan de zuidkant, 'Dubbroek' en 'Asbroek' respectievelijk ten oosten en ten noorden ervan, vindt u op een steenworp afstand. Ook de geïsoleerde vennen 'Vlasroot' en 'Klokkevennen' zijn zeker een wandeling waard.

De bestuurlijk verleden van Maasbree kent een roerige geschiedenis. In vele namen, die we nu nog tegenkomen, is dat terug te vinden. Tijdens de Middeleeuwen maakte zij deel uit van het graafschap Kessel, wat deel was van het Overkwartier van Gelre. Vervolgens kwam zij onder het bestuur van de hertog van Bourgondië en nog wat later zelfs rechtstreeks onder de koning van Spanje. Tijdens de Spaanse successieoorlog rond het begin van de 18<sup>e</sup> eeuw werd het gebied door Pruisische troepen bezet en zo bleef het als deel van Pruisisch Opper-Gelre een eeuw lang Duits (tot 1814)

Het oudste document waar Maasbree (toen nog Bree) in voorkwam, stamt uit 1240. Het betreft een oorkonde van ene Diederik, Heer van Altena. In die tijd was Maasbree bestuurlijk een zogenaamde heerlijkheid en had het een kasteel met de naam 'Huis Bree', wat inmiddels verdwenen is. Dit huis was in handen van de familie van Brede. In stukken uit het jaar 1431 wordt dit kasteel al genoemd. Op de plek van Huis Bree staat nu boerderij 'De Plaats', die in 1695 werd gebouwd. De N275, de huidige provinciale weg, loopt hier langs.

Na 1794 bezette het Franse leger het gebied en werden gemeenten met minder dan 5000 inwoners bij elkaar gevoegd. Zo vormden Blerick, Baarlo en Bree samen 'Mairie de Bree', wat later Maasbree genoemd werd.



### 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 termijnenwet

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 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 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<sup>®</sup>

MAKELAARS

*puur, persoonlijk en professioneel*



**Maison Makelaars Peel en Maas - Horst aan de Maas**

John F. Kennedylaan 94 | 5981XC Panningen

077 - 308 29 46

ph@maisonmakelaars.nl

[www.maisonmakelaars.nl](http://www.maisonmakelaars.nl)

VBO  MAKELAAR

