

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

26

VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

OPLOSEWEG

OVERLOON

## OBJECTGEGEVENS

SOORT WONING:  
TYPE WONING:  
BOUWJAAR:  
HUIDIGE BESTEMMING:  
ENERGIELABEL:

WOONBOERDERIJ  
2-ONDER-1-KAPWONING  
1956  
WOONRUIMTE  
C

## MATEN OBJECT

AANTAL KAMERS:  
AANTAL SLAAPKAMERS:  
INHOUD:  
PERCEELOPPERVLAKTE:  
WOONOPPERVLAKTE:

5  
4  
385 M<sup>3</sup>  
3959 M<sup>2</sup>  
130 M<sup>2</sup>

## DETAIL

VERWARMING:  
ISOLATIE:  
  
WARMWATER:  
BERGING:  
VOORZIENINGEN:

C.V.-KETEL  
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS  
  
C.V.-KETEL  
NEE  
GLASVEZEL KABEL, ROOKKANAAL

# OMSCHRIJVING

Oploseweg 26, 5825 HN OVERLOON.

Halfvrijstaande woonboerderij met grote schuur/hobbyruimte van ca. 135 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 3.959 m<sup>2</sup>.

Deze unieke twee-onder-een-kapwoning aan de Oploseweg 26 in Overloon biedt een combinatie van wooncomfort en veelzijdigheid. Een groene oase met weiland voor pony's en andere grazers, groentetuin, zachtfruit, houtwal voor vogels (en andere dieren) en grote volwassen bomen. Het gehele perceel biedt veel privacy door de hoge hagen rondom.

De vrijstaande schuur/hobbyruimte is voor vele doeleinden geschikt. Er is een recreatieruimte aanwezig, het kan dienen als gastenverblijf of je kunt er je eigen bedrijf in huisvesten.

Overloon is een gezellig dorp met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, en sportverenigingen. De groene omgeving maakt het ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend met goede verbindingen naar uitvalswegen en het openbaar vervoer, waardoor je snel in nabijgelegen steden bent.

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang - woonkamer met rookkanaal/houtkachel - semi-open keuken met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, en een vaatwasser - aangrenzende eetkamer - bijkeuken met toilet - badkamer met bad- douchecombinatie, wastafelmeubel en designradiator.

Eerste verdieping:

Overloop met een bergkast - separaat toilet - bergruimte achter het knieschot - ruime slaapkamers, die allen voorzien zijn van een draai-kiepraam en/of dakkapel met prettige lichtinval.

Buitenruimte:

Aan de voorzijde van de woning ligt een voortuin met oprit/parkeergelegenheid. De achterzijde van de woning heeft een riante tuin die groen is aangelegd. Hier vind je een royaal terras met een overkapping aan de zijkant van de woning, en er zijn nog twee grote overkappingen, waaronder één bij de kippenren. Diverse zitplekjes zijn zo gecreëerd, en er is een grote carport bereikbaar via een toegangspoort aan de achterzijde. De volwassen beplanting zorgt voor volop privacy. Bovendien is er een riante dubbele wei aanwezig voor bijvoorbeeld paarden of geitjes.

Gastenverblijf en bedrijfsruimte:

Het gastenverblijf is royaal opgezet en netjes afgewerkt. Er is een houtkachel en openslaande tuindeuren die toegang geven tot de achtertuin, en er is tevens toegang tot de hobbyruimte voorzien van een vaste kast, en biedt genoeg ruimte voor hobby's, werk, of andere activiteiten.

# VERVOLG

## BIJZONDERHEDEN:

- grote vrijstaande schuur met inpanidige recreatieruimte voor diverse doeleinden geschikt.
- geschikt voor dierenliefhebbers door de aanwezige wei en kippenren.
- 4 slaapkamers.
- energielabel C.
- het dak van de woning is in het verleden vernieuwd met isolatieplaten en nieuwe pannen.
- de carport met isolatieplaten dateert van 2007.
- het dak van de schuur is vernieuwd met geïsoleerde sandwichpanelen.
- grotendeels voorzien van isolerende beglazing en spouwmuur.
- woonkamer met houtkachel.
- riante achtertuin.
- gastenverblijf met houtkachel.
- dubbele wei voor dieren.
- grote carport en drie ruime overkappingen in de achtertuin.
- volop privacy door volwassen beplanting.
- eigen waterpomp en bron, met ondergrondse waterleiding.
- tunnelkas aanwezig voor groenten/fruitteelt.
- 2 opritten aanwezig met poort.



















































C

# Hét antwoord op al je woonvragen!

Vraag het je NVM-makelaar.



Zeker weten.



# PLATTEGROND



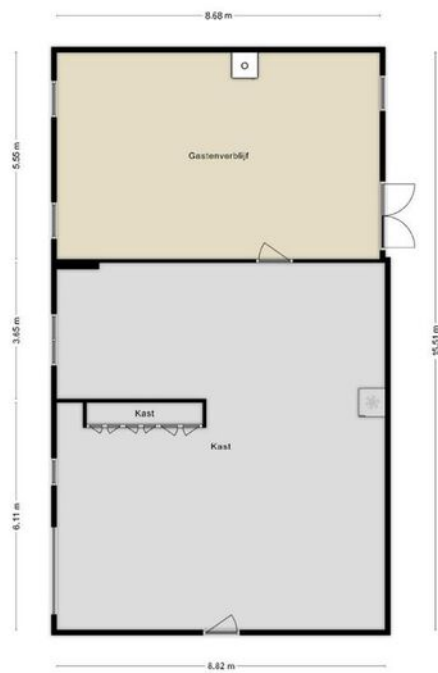
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



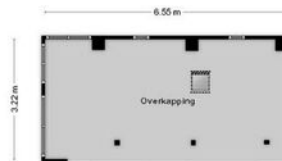
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

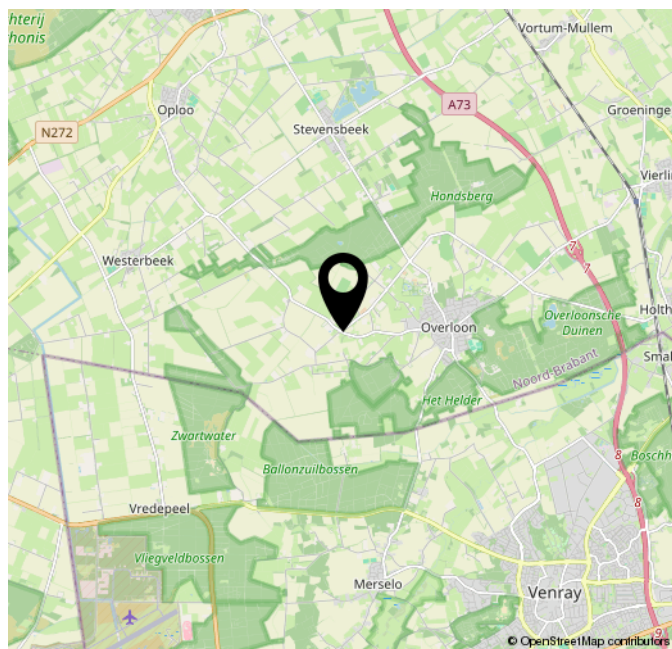
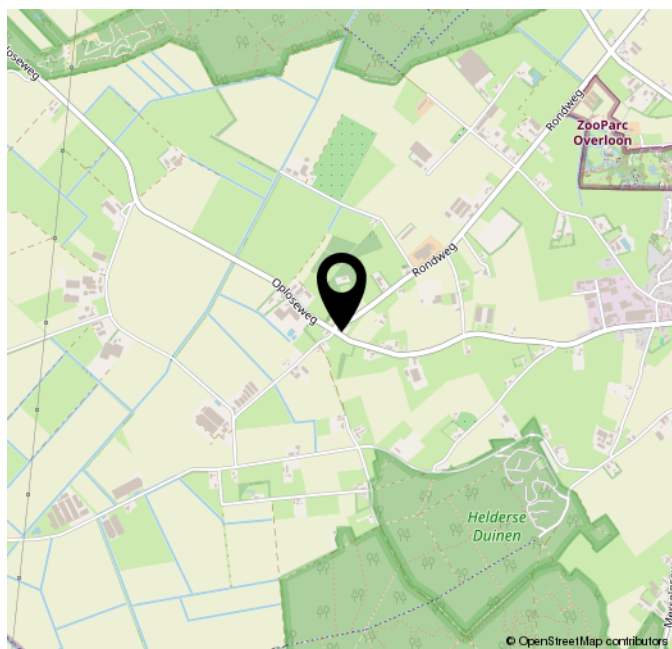
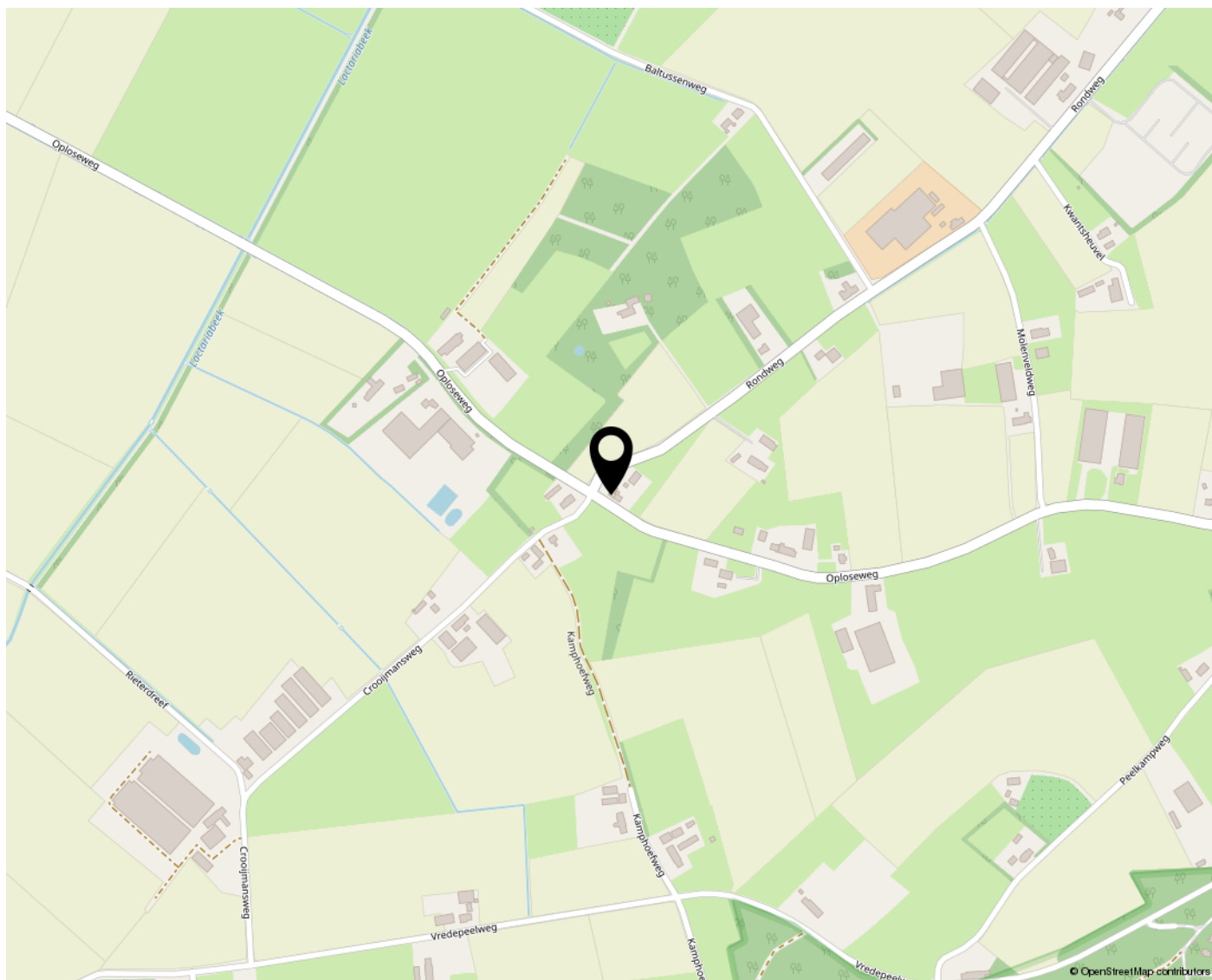
# KADASTRALE KAART



**Kadastrale gemeente:** Vierlingsbeek,  
**Kadastraal eigendom:** Vierlingsbeek,  
**Perceel nummer:** Vierlingsbeek,  
**Perceel sectie:** Vierlingsbeek,  
Vierlingsbeek,



# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- houtkachel in de schuur			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
grondwaterpomp in schuur	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tunnelkas (ong.100m2)	X		
kippenhok+ren / paardenstal / overkappingen	X		
Tuin - Overig			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- kabelbaan in wei + ijzeren frame en wip wap	X		

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

(3 x perceelsnummer )  
gedeelte van  
aangrenzend perceel  
bijgekocht

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

-strookje grond achter/  
langs schuurtje van de  
burens, en laurierhaag, is  
eigendom van de burens  
(Oploseweg 24)

-gezamenlijke schutting  
wijkt af van kadastrale  
grens; (kadastrale grens  
blijft geldig)

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

zie vorige vraag

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# VRAGENLIJST

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

# VRAGENLIJST

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	wonen en recreëren
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	

## Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Dunne scheur aan de voorzijde woning.

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	n.v.t
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	n.v.t

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	n.v.t

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	n.v.t
Overige daken:	Betreft dak 2/1 woonboerderij; in het verleden complete kap vervangen; met unidekplaten geïsoleerd en nieuwe dakpannen.



# VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja

Zo ja, waar? achterzijde woning betreft een speelkamer, dit dak heeft een flauwe helling waarbij de goot afhangt en de zijkanten van het dak aangetast zijn.

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? -carport is in het verleden gebouwd en met dakplaten geïsoleerd ongeveer in 2007

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? n.v.t

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Ja

# VRAGENLIJST

Zo ja, toelichting:

-de dakgoot aan de achterzijde van de woning (speelkamer) hangt af en lekt daardoor

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

-grotendeels kunststof kozijnen, gedeelte hout

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

-2021

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

-begane grond dubbel glas; staat niets vermeld  
-eerste verdieping topgevel 2x raam met kozijn ; compleet vervangen in 2020 met dubbel glas.  
- eerste verdieping 2 dakramen vervangen in 2022 met dubbel glas  
- dakkapel houten kozijnen met dubbel glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

# VRAGENLIJST

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren,  
plafonds en/of wanden? Ja

Zo ja, waar?

-In de woonkamer een paar plekje optrekkend vocht aan de onderzijde van de muur.  
-proviandkast in keuken, licht vocht zichtbaar in het stucwerk  
-onder de speelkamer aan de achterzijde van de woning bevindt zich een oude mestput. Hier is optrekkend vocht bij de wanden zichtbaar.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of  
wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan  
vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja

Zo ja, waar?

In de woonkamer waar een voormalige deur heeft gezeten, zitten lichte scheuren in het stucwerk.  
In de bijkeuken boven het deurkozijn naar speelkamer een scheur.  
De pvc vloer in de leefkeuken is op een paar plaatsen beschadigd.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# VRAGENLIJST

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja

Zo ja, waar?

Ondervloer van de pvc vloer ligt niet helemaal gelijk, waardoor er enkele beschadigingen zijn.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Ja

Zo ja of soms, toelichting:

Onder de speelkamer aan de achterzijde van de woning bevindt zich een oude mestput. Hier is optrekkend vocht bij de wanden zichtbaar.

# VRAGENLIJST

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) -HR ketel, t.b.v. de centrale verwarming en heet water.  
-Houtkachel in woonkamer

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Vaillant

Type(nummer) van de installatie(s): -HR ketel; ecoTEC plus VHR NL 35-38/5-5LR6  
-houtkachel; Tim Small 6 met houtvak

Installatiedatum van de installatie(s): -HR ketel; ecoTEC plus VHR NL 35-38/5-5LR6 najaar 2018  
-houtkachel; Tim Small 6 met houtvak;  
16-06-2022

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? -HR ketel; ecoTEC plus VHR NL 35-38/5-5LR6;  
06-01-2023  
-houtkachel; Tim Small 6 met houtvak; geveegd op 30-08-2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? -HR ketel; ecoTEC plus VHR NL 35-38/5-5LR6;  
Evers Installatieburo uit Vierlingsbeek  
-houtkachel; Tim Small 6 met houtvak; geveegd door; Allround haarden service uit Venray

## Installaties 7 B.

# VRAGENLIJST

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

# VRAGENLIJST

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2024

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2024

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische  
installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten,  
meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? -renovatie leefkeuken in  
2018; (gedeeltelijk)  
leidingen aangepast,  
nieuwe stopcontacten,  
lichtschakelaar(s) en  
lichtpunten in plafond

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

# VRAGENLIJST

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2024

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja

Zo ja, welke? -wandverwarming  
badkamer zit roest op  
-bad/douche gedateerd  
-wasbak vernieuwd in  
2020

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? niet bekend, is  
gedateerd

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.



# VRAGENLIJST

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja

Zo ja, welke? -riolgedeelte buiten het perceel (vanaf de erfafscheidingsput) is door de gemeente doorgespoten en gedeeltelijk vernieuwd (op gemeentegrond)

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? Onder de speelkamer aan de achterzijde van de woning bevindt zich een oude mestput. Deze loopt een gedeelte door onder de (kadastrale) grens van Oploseweg 24.

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 1995

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? variërend tot 2022 i.v.m vervanging van de inbouwapparatuur

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

# VRAGENLIJST

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

-de gaskookplaat, moet middels een aansteker worden aangestoken, 1 draaiknop van de pit is los; wel functioneel.  
-deur van de koelkast hangt klein beetje af

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

-1956

Is daarvoor oude boerderij met stal geweest.

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Niet bekend

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Ja

## Diversen 9 F.

# VRAGENLIJST

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Niet bekend

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

# VRAGENLIJST

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

-renovatie/vergroting van de leefkeuken; gedeelte van de binnenmuur verwijderd en kamer aan de voorzijde bij de keuken betrokken, hierbij is 1 deurkozijn dichtgemetseld. Gedeelte nieuw plafond met lichtpunten erin gemaakt, wanden opnieuw gestuukt

- Van de schuur is het dak (golfplaten asbesthoudend) gesaneerd en daarna compleet dak vernieuwd met geïsoleerde sandwichpanelen. -in de schuur zijn alle lichtpunten, verlichting (TL lampen) en bekabeling vanaf de meterkast vernieuwd; (in de schuur zit eigen meterkast)

-gedeelte van de schuur is in pandig verbouwd tot recreatieruimte. Hierbij zijn ramen, tuindeuren geplaatst. Vloer en wanden geïsoleerd. Elektra en internetkabel aangebracht; internetkabel moet nog aangesloten worden vanaf de meterkast in de woning. Nieuwe houtkachel met rookafvoer kanaal geïnstalleerd.

# VRAGENLIJST

Zo ja, in welk jaartal?

-renovatie/vergroting van de leefkeuken: 2018  
- schuur dak (golfplaten asbesthoudend) gesaneerd: 2017  
- schuur dak vernieuwd in 2017  
-recreatieruimte in de schuur 2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

-renovatie/vergroting van de leefkeuken;  
Diverse zzp'ers  
- schuur sanering;  
Asbestcare uit Cuijk  
- schuur vernieuwing dak; zzp  
-recreatieruimte in de schuur; eigen beheer/  
zzp

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja

Zo ja, welke?

-renovatie/vergroting van de leefkeuken  
-recreatieruimte in de schuur 2023  
-overkapping(en), paardenstal, tunnelkas

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

417

Belastingjaar?

2024

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

392000

# VRAGENLIJST

Peiljaar?	01-01-2023
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	441
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	480
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	81
Elektra:	141
Water:	19
Stadsverwarming:	
Anders:	n.v.t.
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	599
Elektriciteit hoog (kWh):	2557
Elektriciteit laag (kWh):	2429
Elektriciteit totaal (kWh):	4986
Water (m <sup>3</sup> ):	112
Stadsverwarming (GJ):	n.v.t.
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	6
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

# VRAGENLIJST

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

- Betreft woning met carport en vrijstaande schuur van 150 m2.
- Los bijgebouw in de tuin wat dient als fietsenstalling is gedateerd.
- vrijstaande schuur zitten in de muur een paar scheuren.
- Tunnelkas, paardenstal, kippenren, overkapping(en) horen bij de verkoop, geen omgevingsvergunning aangevraagd.
- onder de grindverharding/ bestrating; baksteenpuin waargenomen
- boom op de hoek van de woning (beukenboom) staat op de monumentenlijst, deze is in 2023 gesnoeid door Boomwereld uit Geijsteren
- beregingsput voorzijde schuur (ondergronds afgewerkt) met waterpomp in de schuur aanwezig; ondergrondse waterleiding met waterpunten



# OVER ONS



v.l.n.r. Daniëlle van de Kamp-van Loosbroek, Martin van Staveren en Lieke Thomassen.

## **De kortste route naar fijn wonen!**

Makelaardij is mensenwerk. MVS makelaardij heeft een luisterend oor voor uw woonwensen. Wij zijn een zeer ervaren en goed op elkaar ingespeeld team dat elkaar aanvult en versterkt. Met MVS makelaardij wordt u huis gezien, gevonden en verkocht.

### **Martin van Staveren:**

“Een goed advies begint bij u thuis. Samen brengen we uw wensen in kaart en bepalen we de strategie. Vervolgens gaan we voor u aan de slag. Met resultaat!”

### **Daniëlle van de Kamp – van Loosbroek:**

“Door verder te kijken dan de woonbehoeften en me te verdiepen in uw verhaal, kan ik beter adviseren. De meeste voldoening krijg ik van de blijdschap van onze opdrachtgevers na de verkoop van hun huis.”

### **Lieke Thomassen:**

“Als vaste waarde op kantoor ben ik het aanspreekpunt voor klanten en mijn collega’s. Het is fijn werken met een klein, betrokken team. We doen het écht samen!”

# WONINGINFORMATIE

De objectinformatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desalniettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd, dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkopende makelaar garandeert dat het object vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken, die de eigenaar en/of de verkopende makelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen.

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft!

Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar).

In de koopakte wordt standaard een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.

**Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:** Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 00,00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welk ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **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. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus niet dat u in onderhandeling bent.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen 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 NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. 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 weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de

afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de verkoper niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen 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 NVM-makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen. De NVM-makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## **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 wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 NVM-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. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



Allemaal een eigen plek!

GEKOCHT

Groter wonen?  
Bespreek het met een NVM-makelaar!

NVM  
Goed gevoel

**MVS makelaardij behartigt de belangen van de verkoper van dit pand. Neem voor aankoopbegeleiding contact op met uw NVM-aankoopmakelaar in de buurt...**

**Boxmeer**

Vrijdag & De Bekker  
0485-572090  
[www.vrijdag-debekker.nl](http://www.vrijdag-debekker.nl)

Makelaardij Nooijen  
0485-572222  
[www.makelaardijnooijen.nl](http://www.makelaardijnooijen.nl)

EEF makelaars  
0485-745758  
[www.eefmakelaars.nl](http://www.eefmakelaars.nl)

**Cuijk**  
Makelaardij Twan Poels  
0485-319220  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Makelaardij Martijn Willems  
0485-563177  
[www.makelaarmartijnwillems.nl](http://www.makelaarmartijnwillems.nl)

**Gennep**  
Amak Lieberwirth Makelaardij  
0485-550857  
[www.almakelaars.nl](http://www.almakelaars.nl)

Makelaardij Twan Poels  
0485-550450  
[www.twanpoels.nl](http://www.twanpoels.nl)

Smedema Makelaars & Taxateurs  
0485-512495  
[www.smedema.nl](http://www.smedema.nl)

Hans de Makelaar  
0485-820202  
[www.hansdemakelaar.nl](http://www.hansdemakelaar.nl)

**Grave**  
WOON Makelaars  
0486-420208  
[www.woonmakelaars.nl](http://www.woonmakelaars.nl)

**Groesbeek**  
HV Makelaardij  
024-3975755  
[www.hv.nl](http://www.hv.nl)

**Landhorst**  
Elly Wintjes Makelaardij  
0485-470972  
[www.wintjesmakelaardij.nl](http://www.wintjesmakelaardij.nl)

**Maashees**

Jilisen Makelaardij  
0478-636915  
[www.jilisenmakelaardij.nl](http://www.jilisenmakelaardij.nl)

**Malden**

Amak Lieberwirth Makelaardij  
024-6963333  
[www.almakelaars.nl](http://www.almakelaars.nl)

**Nieuw Bergen**

Peelrand Makelaardij  
0485-748008  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

**Venray**

Peelrand Makelaardij  
0478-568846  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE



STEENSTRAAT 117  
5831 JD BOXMEER

0485-521492  
BOXMEER@MVSMAKELAARDIJ.NL  
WWW.MVSMAKELAARDIJ.NL

