

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Woonboerderij met recreatiewoning!



Ospel

**Meijersedijk 76 en
Diepvenndijk 1**

Vraagprijs:

€ 835.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl



Landelijk en vrij wonen, met een B&B aan huis!

Deze landelijke woning met royale fraai aangelegde tuin, inpandige garage, loods én een recreatiewoning met eigen tuin is gelegen aan een doorgaande weg in Ospeldijk, het buitengebied van Ospel. Het geheel is gelegen op een perceel van ca. 4.000 m² en is aan de achterzijde geheel vrij gelegen met een uitzicht op de landerijen.

De hoofdwoning is ingedeeld met een hal, woonkamer, leefkeuken en een achterbouw waar zich het toilet en slaapkamer bevinden. De verdieping is voorzien van drie slaapkamers. De badkamer en extra slaapkamer op de begane grond maken deze woning levensloopbestendig. Verder is er een ruime inpandige garage en een kelder aanwezig.

De recreatiewoning heeft een eigen adres en grenst aan de Diepvennendijk, deze woning is van alle gemakken voorzien! Een prettige woonruimte met een open keuken en woonkamer, twee badkamers en maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast is de recreatiewoning toegankelijk middels een eigen oprit en beschikt het over een zeer ruime tuin, eigen verblijfsruimte / garage en diverse speelmogelijkheden voor de kinderen. Het is geheel omheind waardoor het over voldoende privacy beschikt. De recreatiewoning kan uiteraard ook dienen als mantelzorgwoning.

De bestemming van de locatie is agrarisch met waarden. Deze locatie biedt volop mogelijkheden voor de ZZP-er die zoekt naar werk- en opslagruimte, een ondernemer in de recreatiebranche, of een agrarisch verwant bedrijf. Bij bedrijfsactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan of bij particuliere bewoning dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente.



Bijzonderheden



De locatie is landelijk gelegen in Ospeldijk. Voorzieningen zoals een basisschool, huisarts en supermarkt zijn te vinden in de kern van Ospel. Maar ook in het centrum van Nederweert op 5 km afstand en het centrum van Weert op 10 km afstand zijn ruime voorzieningen te vinden en bovendien diverse eetgelegenheden. In het centrum van Weert is het treinstation gelegen, ook de snelwegen A67 en A2 zijn goed bereikbaar.

Je vindt in de nabije omgeving mooie natuur in een landelijk gebied waar je naar hartelust kunt wandelen en fietsen.

- ✓ Vrijstaande woning met recreatiewoning 'De Kokmeeuw'
- ✓ Riant perceel met multifunctionele loods
- ✓ Veel gebruiksmogelijkheden: Wonen en werken, gastenverblijf, B&B of mantelzorg
- ✓ De recreatiewoning is voorzien van een eigen nutsvoorziening als gas. De elektra, water en het riool loopt via de hoofdwoning.
- ✓ Eventuele bestemmingswijziging naar 'wonen' en/of splitsing naar 2 wooneenheden dient door koper aangevraagd te worden bij de Gemeente.
- ✓ Het kadastrale perceel dient nog gesplitst te worden door het kadaster.

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 835.000,- k.k.
in overleg

Bouw:

Type object

Vrijstaande woonboerderij met aanpandige
recreatiewoning

Bouwjaar

1950

Isolatie

begane grond hoofdwoning Meijersedijk
voorzien van kunststof kozijnen met HR++
beglazing

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte

ca. 4.000 m²

Woonoppervlakte/inhoud hoofdwoning Meijersedijk 76

162 m² / 1.142 m³

Woonoppervlakte/inhoud recreatiew. Diepvennendijk 1

111 m² / 394 m³

Oppervlakte externe bergruimte

47 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimte

145 m²

Indeling hoofdwoning Meijersedijk 76:

Aantal bouwlagen

3

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

4

Indeling recreatiewoning Diepvennendijk 1:

Aantal bouwlagen

2

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Locatie:

Ligging

landelijk en vrij gelegen aan een doorgaande
weg

Tuin:

Type tuin

zij- en voortuin

Staat

fraai aangelegd

Onderhoud:

Binnen

goed

Buiten

goed

Energieverbruik:

Energietabel

E

Uitrusting:

Verwarmingssysteem

C.V.-ketel Excellent met boiler (2007)

Warmtebron

radiatoren

Parkeergelegenheid

ruim voldoende op eigen terrein

Heeft een rookkanaal

ja

Glasvezel aanwezig

nee, ligt wel in de straat

Rolluiken

aanwezig op de verdieping van woning

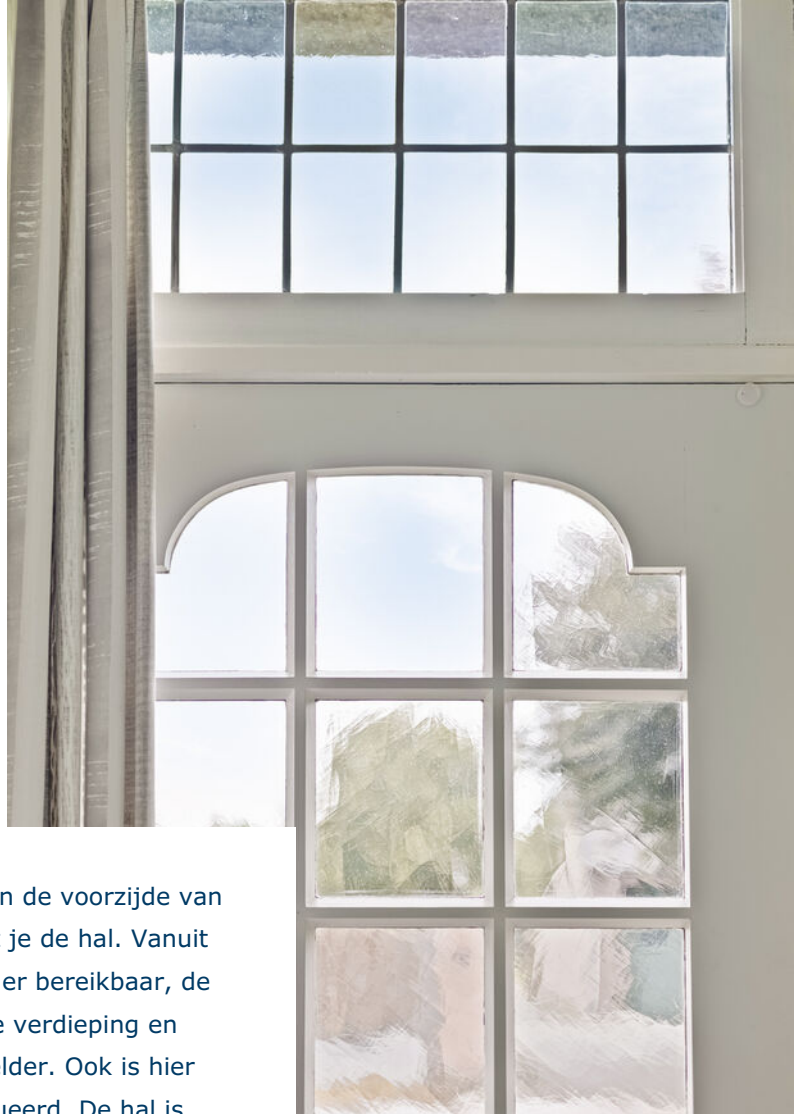
Meijersedijk 76

Nutsvoorzieningen

gas, water, elektra, riolering

Heeft een garage

ja, inpandige garage en vrijstaand bijgebouw



Bij binnenkomst aan de voorzijde van de woning betreedt je de hal. Vanuit hier is de woonkamer bereikbaar, de trapopgang naar de verdieping en toegang naar de kelder. Ook is hier de meterkast gesitueerd. De hal is afgewerkt met een kunststof laminaat tegelvloer. De glas-in-lood ramen in de voordeur en de luikjes aan de buitenzijde van de woning geven een landelijke sfeer.





De L-vormige woonkamer heeft een aangename lichtinval door de grote raampartijen met sfeervolle glas-in-lood bovenlichten. Tezamen met de gashaard met sierschouw zorgt dit voor een warme landelijke sfeer.

De woonkamer is afgewerkt met een eikenhouten vloer, deels schoon metselwerk wanden en deels behangwanden met brede houten plankett plafond.



De landelijke leefkeuken in L-opstelling is afgewerkt met eikenhouten fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met afzuigkap, koelkast, AEG combi oven/magnetron, vaatwasser en spoelpak. De keuken beschikt over een PVC laminaatvloer.

De keuken is doormiddel van een bar opgedeeld in twee ruimtes en biedt voldoende plek voor een eettafel om gezellig te kunnen tafelen. Bovendien bieden de raampartijen een prachtig zicht op het terras en de siertuin. Een loopdeur kan gebruikt worden als 'achterrom' en geeft toegang tot de tuin. Ook is de badkamer en de achterbouw toegankelijk vanuit de keuken.







De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en designradiator. Het raam met glas-in-lood zorgt voor natuurlijke ventilatie.



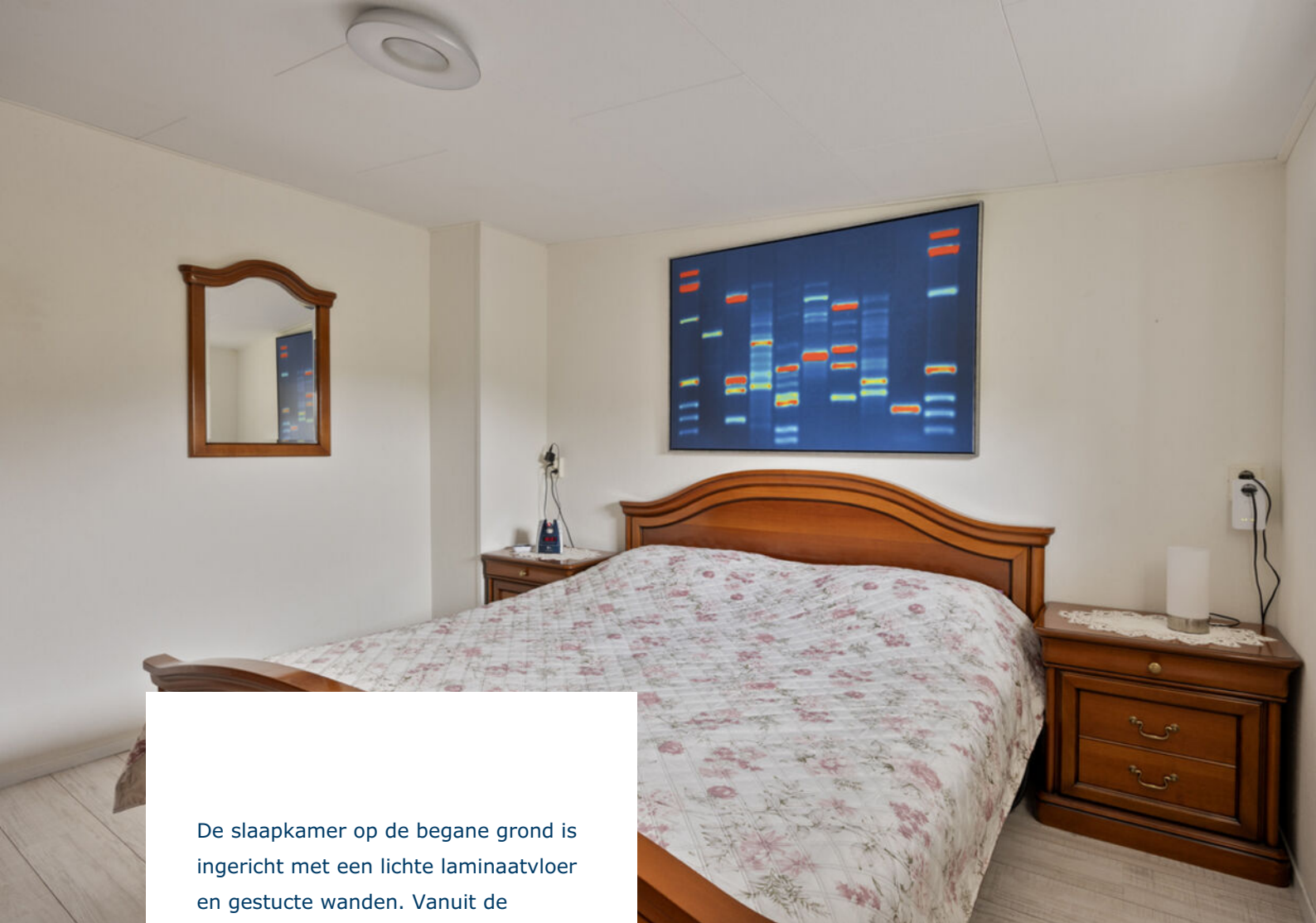
In de badkamer bevindt zich de aansluiting voor het witgoed.



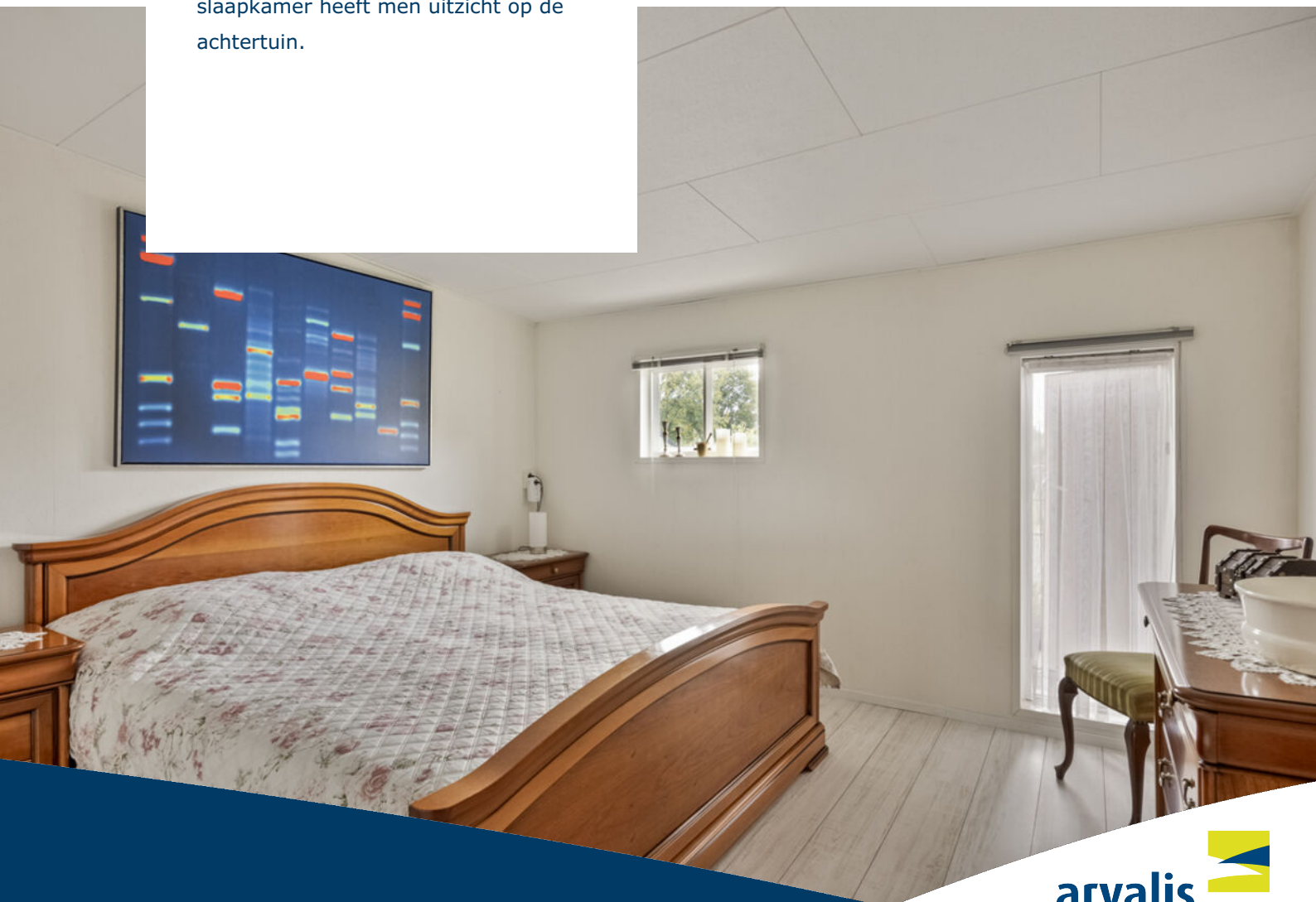
Vanuit het achterportaal in de aanbouw, toegankelijk vanuit de keuken, is een geheel betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje toegankelijk. Inbouwkasten bieden daarnaast plek voor extra opbergruimte.

Een tussenruimte met tegelvloer en schroten plafond leent zich ideaal als kantoor of speelkamer en geeft toegang tot een slaapkamer en de garage.





De slaapkamer op de begane grond is ingericht met een lichte laminaatvloer en gestucte wanden. Vanuit de slaapkamer heeft men uitzicht op de achtertuin.





De ruime garage met stalen elektrische kantelpoort biedt ruimte voor het parkeren van een auto. Het overige gedeelte leent zich ideaal als hobbyruimte/ speelruimte, of als feestruimte voor diverse feestjes.



Verder is er nog toegang tot twee ruimtes ingericht als berging en één als werkplaats / hobbyruimte, beide voorzien van een betonvloer. Deze ruimtes zijn zowel inpandig als van buiten te bereiken.

Daarnaast is er nog een separate inpandige garage te bereiken van buiten uit. Deze is voorzien van een eigen toegangspoort.

De achterbouw is verder nog in bezit van een ruime zolder / verdieping, deze op dit moment geen functie heeft. Het dak van de achterbouw is volledig geïsoleerd.





Vanuit de entree van de woning is de overloop op de verdieping bereikbaar welke toegang geeft tot drie slaapkamers.

De overloop is afgewerkt met een tapijt vloerbedekking en granol stucwerk wanden.

De drie slaapkamers zijn ruim van opzet en zijn afgewerkt met een laminaatvloer, granol stucwerk wanden en kunststof schrootjes plafond. De kleinste slaapkamer heeft behangwanden.





De slaapkamers aan de linkerzijde zijn eveneens afgewerkt met dezelfde laminaatvloer.

De slaapkamers zijn alle in bezit van voldoende natuurlijk lichtinval en worden gekenmerkt door de authentieke glas-in-loodramen.



De tuin aan de voor- en rechterzijde van de woning is fraai aangelegd met een vijverpartij, gazon, hagen, bomen en borders met beplanting.





Vanuit de keuken is de tuin aan de linkerkzijde te bereiken met een terras voorzien van sierbetontegels. De tuin is ingericht met een gazon, diverse plantenborders en een coniferen haag. Achter in de tuin is nog een beklinterd terrasje gesitueerd waar het heerlijk genieten is van al het groen dat de tuin te bieden heeft.





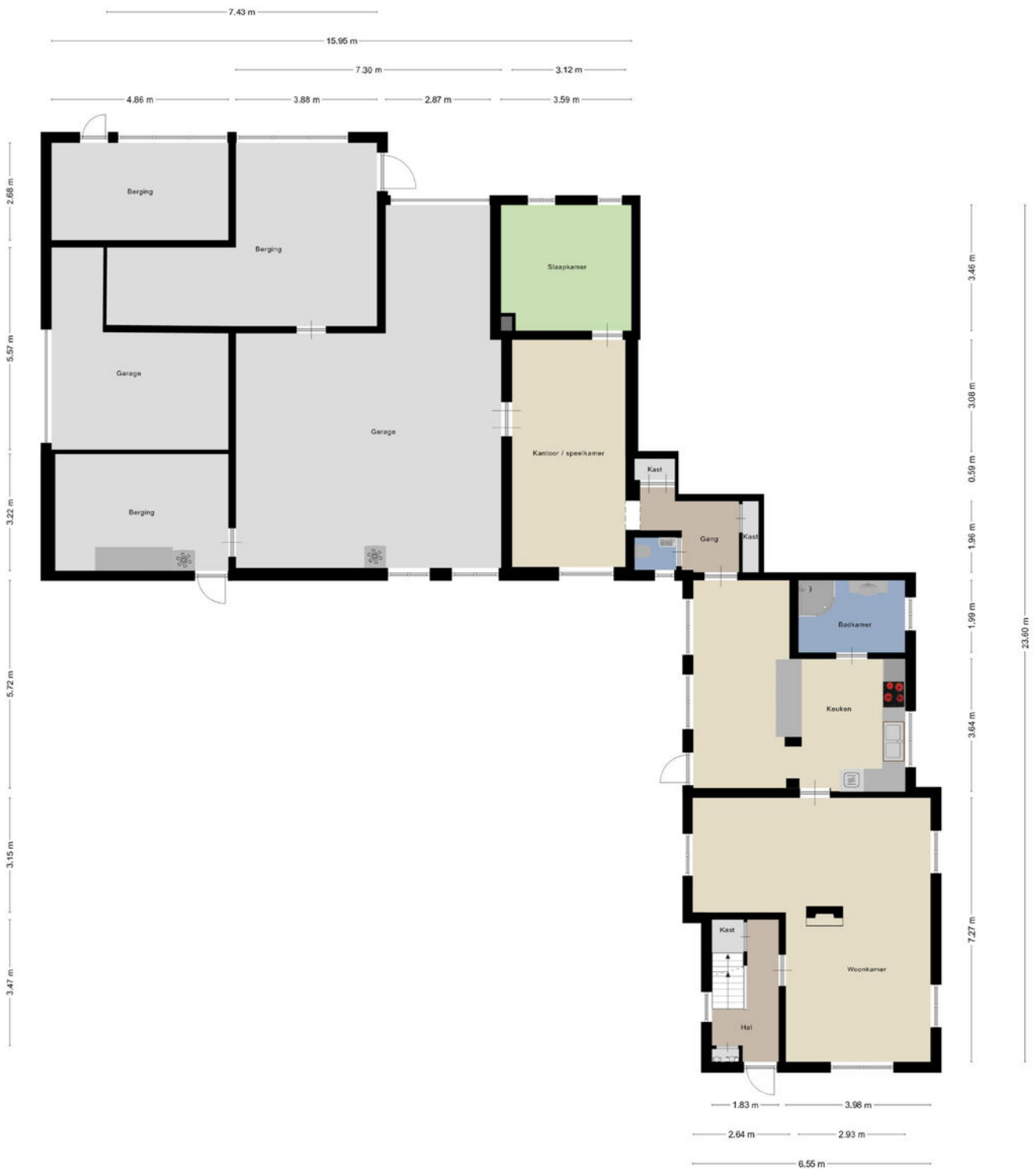


De voormalige pluimveestal is gebouwd in het jaar 1977, opgebouwd met betonblokken, asbestvrij dak, tempex dakisolatie, betonvloer en een houten dubbele toegangsdeur met houten loopdeur.

De voormalige stal heeft een oppervlakte van ca. 288 m² welke nu in gebruik is als loods / opslag.

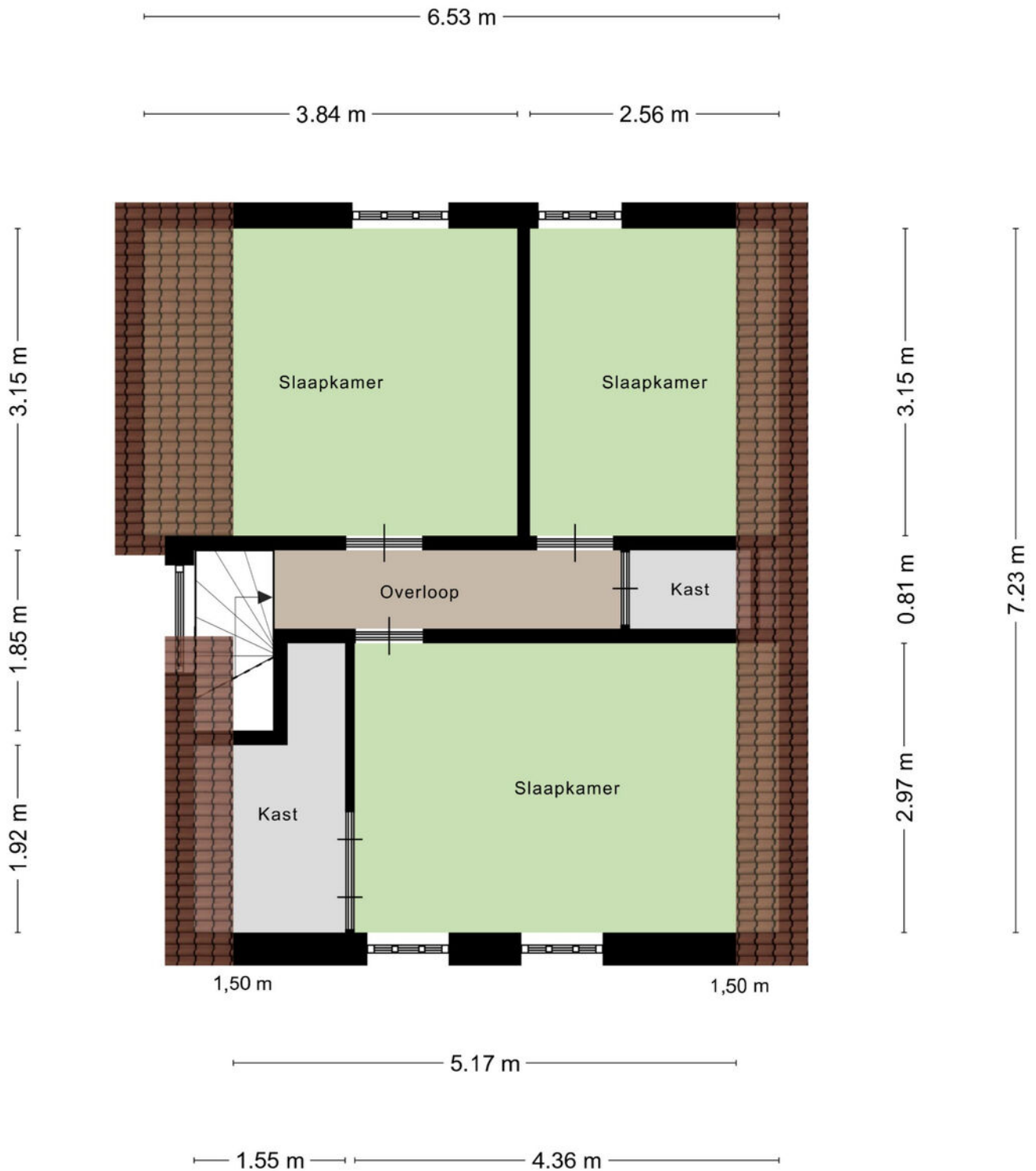


Plattegrond begane grond



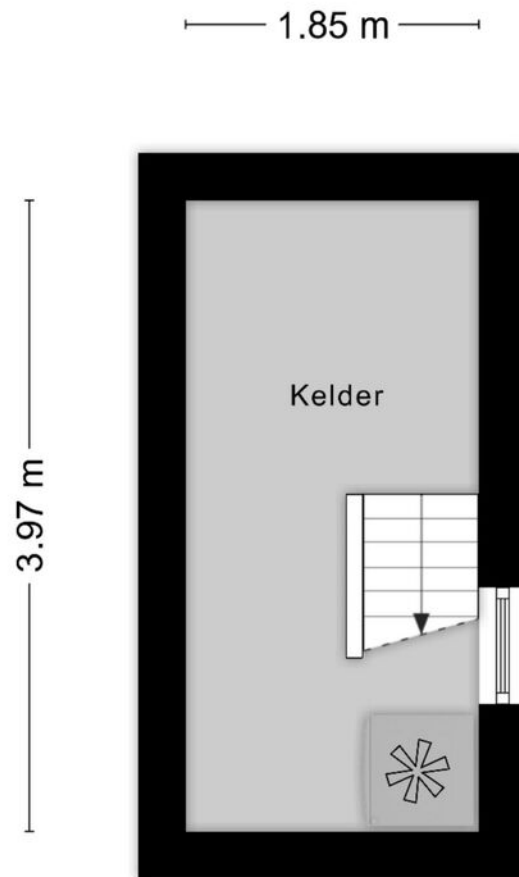
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken & specificaties recreatiewoning



- ✓ Bouwjaar: 1950
- ✓ Dak: zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd
- ✓ Gevels: metselwerk, spouw geïsoleerd
- ✓ Vloer: verdieping geheel betondek
- ✓ Kozijnen: houten kozijnen met dubbelglas
- ✓ Verwarming: c.v.-ketel Remeha Calenta
- ✓ Nutsvoorzieningen: eigen gasaansluiting, water, stroom en riool via woning Meijlsedijk 76
- ✓ Energielabel: E, geldig tot 01-12-2030



Recreatiewoning 'De Kokmeeuw'

De entree van de recreatiewoning geeft toegang tot de woonkamer met eethoek en openkeuken, tevens is hier de meterkast gesitueerd. De begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en gestucte wanden. De grote raampartijen zorgen bovendien voor een prettige lichte ruimte en geven een prachtig zicht op de voortuin.



De zithoek in de woonkamer beschikt over een authentieke houtkachel met schouw wat zorgt voor een landelijke sfeer.





De keuken in L-opstelling is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur, o.a. een combi oven/magnetron, vaatwasser, kookplaat, koelkast en spoelbak. De keuken is afgewerkt met half betegelde wanden.





De slaapkamer op de begane grond staat middels een loopdeur in verbinding met de tuin. De kamer is afgewerkt met behangwanden, MDF schrootjes plafond en een lichte laminaatvloer.





In de ruimte rechts naast de slaapkamer bevindt zich een bijkeuken met aansluiting voor het witgoed. Vanuit hier is er toegang tot twee badkamers en een separaat toilet. De rechter badkamer is geheel betegeld en heeft een douche met wastafel.





De tweede badkamer aan de linkerkzijde is eveneens geheel betegeld en ingericht met een douche en een wastafel.



Vanuit de trapopgang in de woonkamer is de verdieping bereikbaar. De overloop beschikt over schuifkasten voor extra opbergruimte en geeft toegang tot drie slaapkamers en een toilet. Het toilet is geheel betegeld en beschikt over een staandcloset.

De slaapkamer aan de rechterzijde voorziet in voldoende ruimte door de aanwezige dakkapel. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en deels MDF wanden en plafond.





Verder zijn er nog twee ruime slaapkamers afgewerkt met een laminaatvloer en MDF wanden en plafond. De slaapkamers beschikken over veel prettig lichtinval door de grote raampartijen.





De tuin is fraai ingericht met een beklinterd terras en biedt volop speelmogelijkheden voor de kinderen. Zo is er een ingebouwde trampoline aanwezig met een gazon waarop o.a. gevoetbald kan worden. Het spelhuisje met kunstgras en deels zand biedt veel speelplezier voor de kleintjes. Doordat de tuin geheel is omheind met o.a. een coniferen haag geniet je hier van veel privacy.







De vrijstaande garage leent zich ideaal als overdekte speelruimte. Ruim voldoende plek voor het realiseren van een echte 'chill-ruimte'. De garage is opgebouwd uit Ytong blokken met een gemetselde buitenmuur, ijzeren spanten en houten gordingen. Deze garage is toegankelijk middels een loopdeur en een stalen kantelpoort.

Tevens is er nog een separaat houten tuinhuis bedekt met stalen dakplaten, dit tuinhuis biedt plek voor een fietsenstalling of extra opbergruimte.

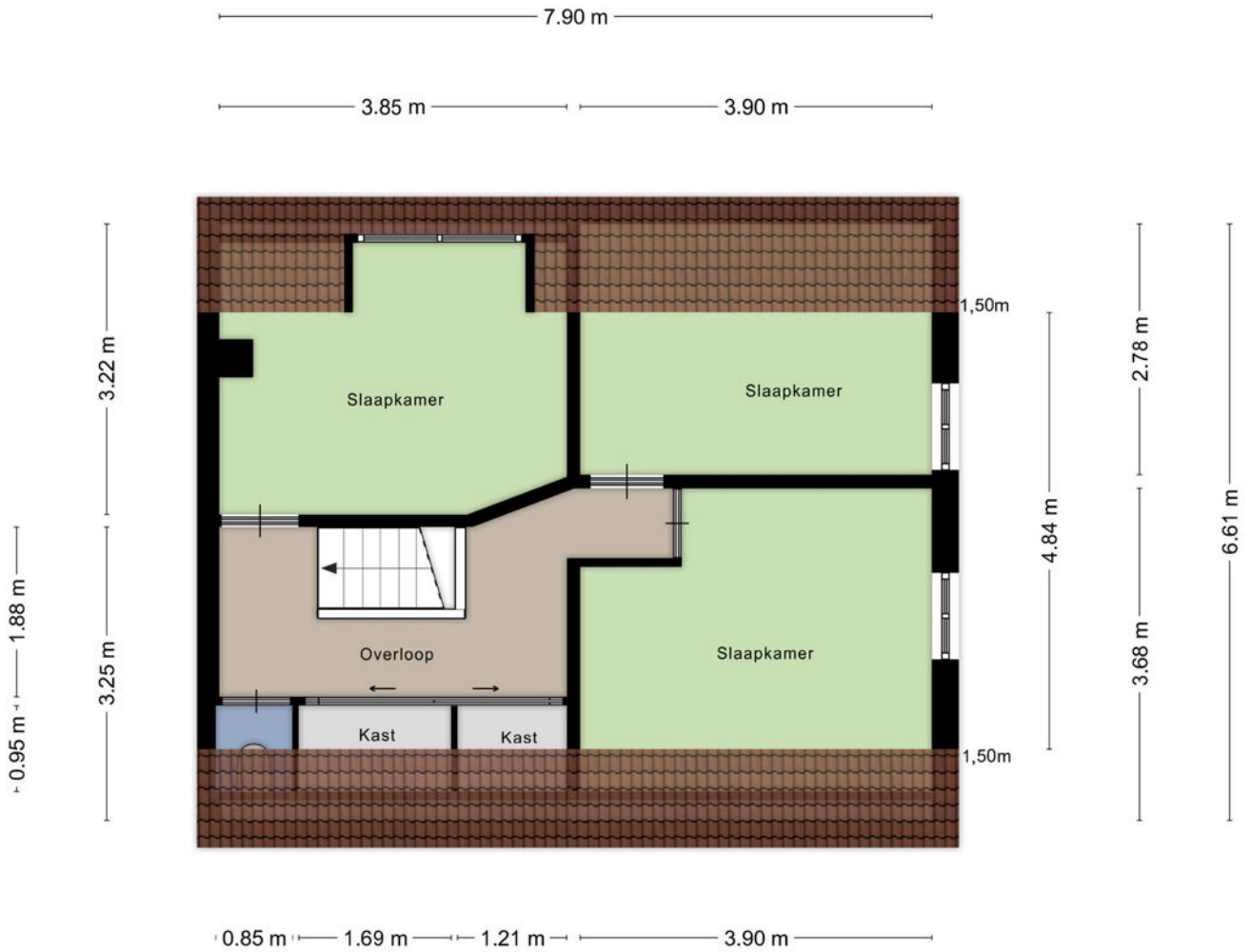


Plattegrond begane grond



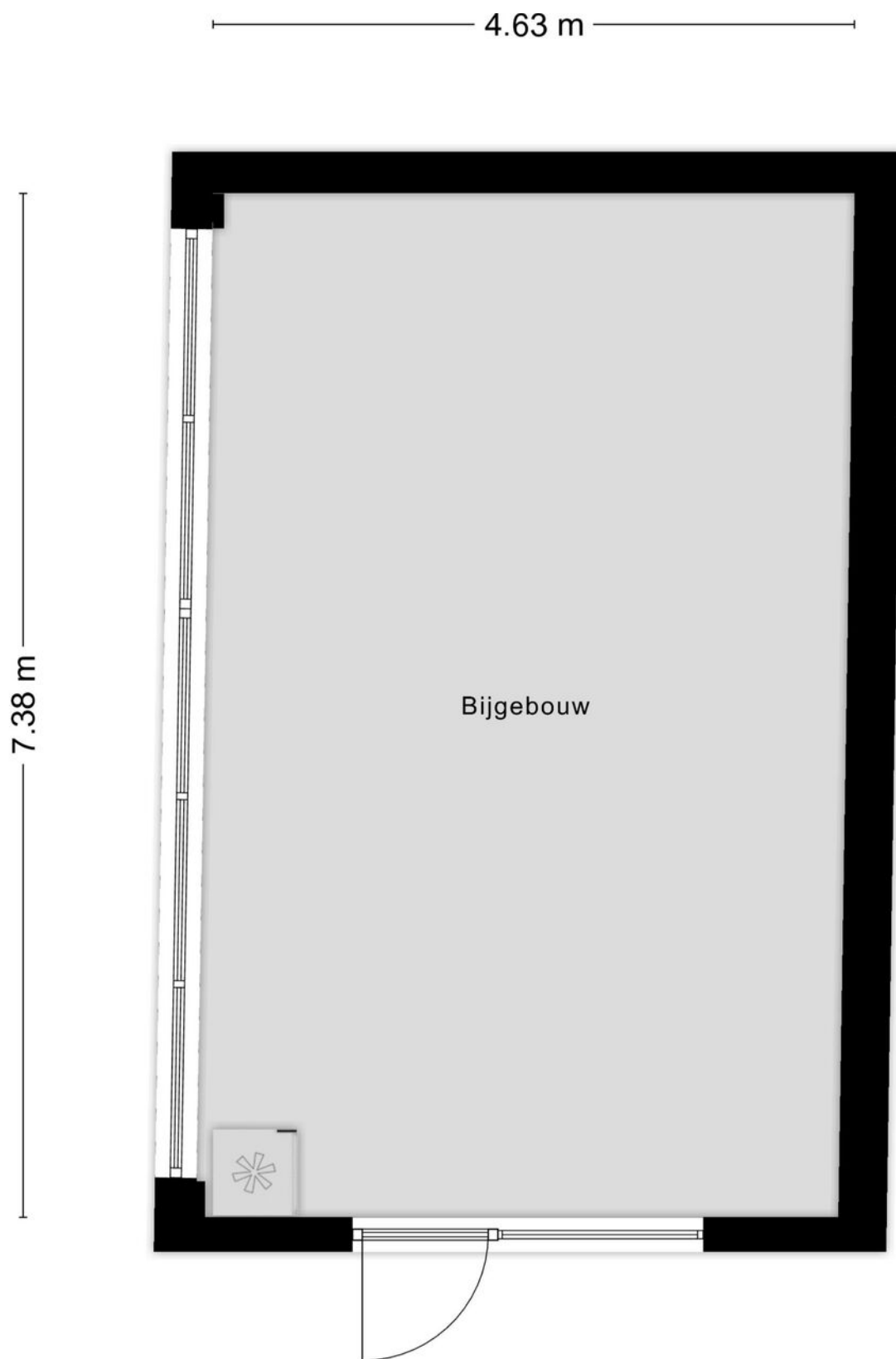
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



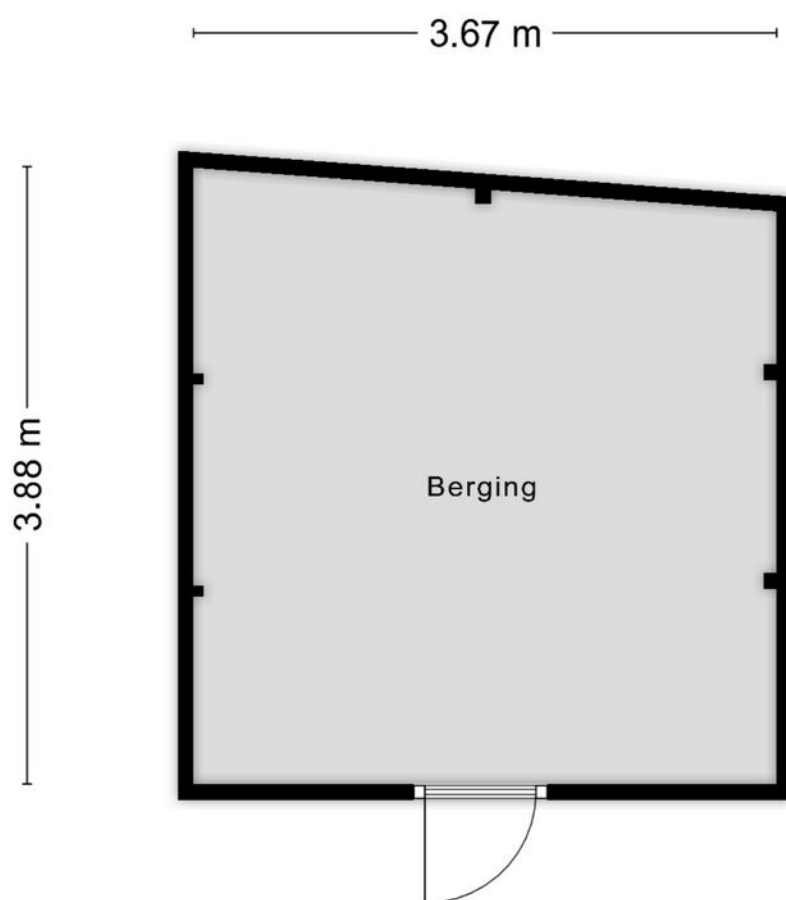
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



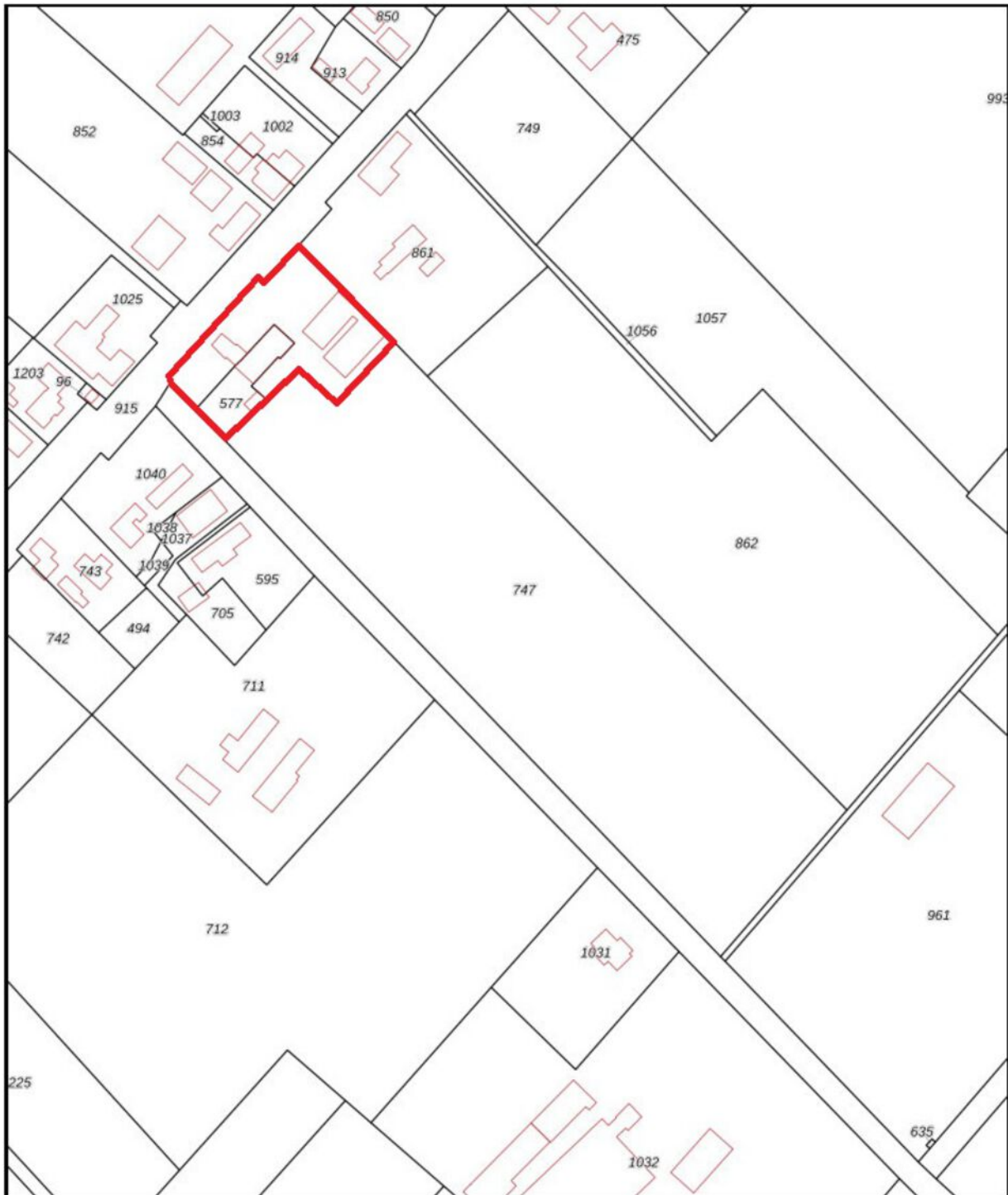
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tuinhuisje




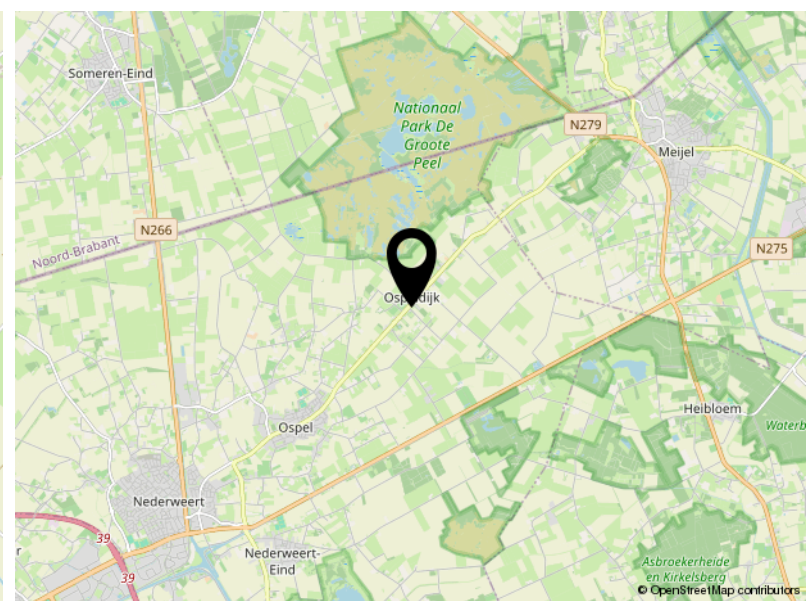
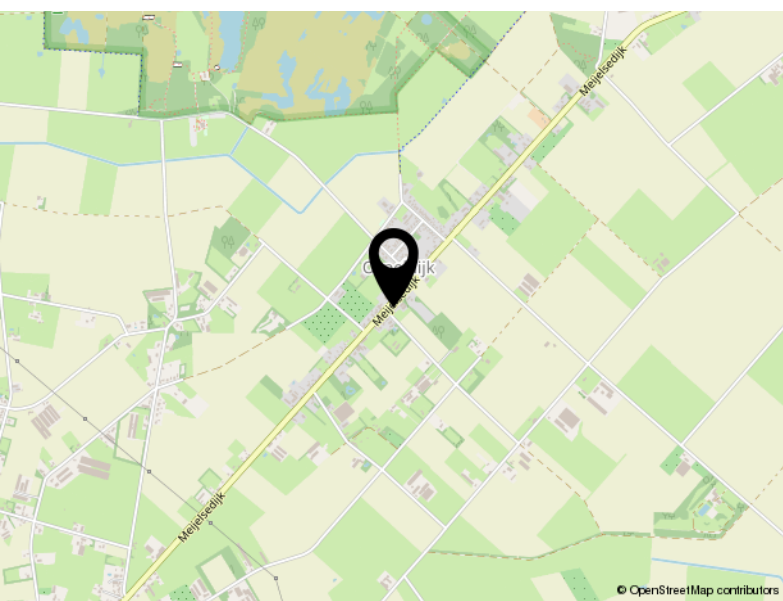
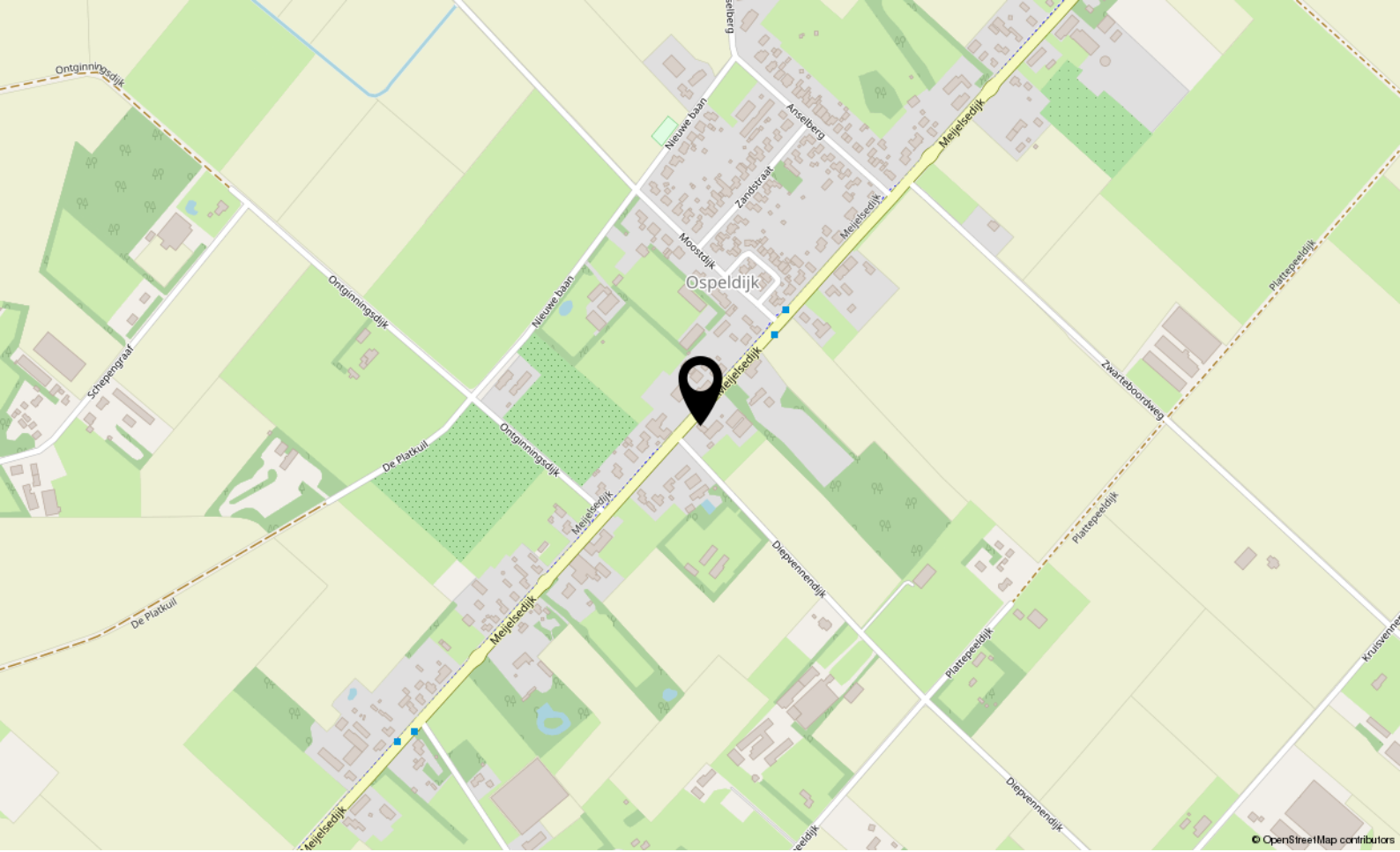
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidig uitreksel, gelieverd op 3 mei 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 2200</p> <p>Kadastrale gemeente: Nederweert Sectie: D Perceel: 747</p> <p>Aan dit uitreksel 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 databankrecht.</p>	
---	--	---



Locatie

MEIJELSEDIJK 76

Ospel



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebeoordeling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

Uw makelaar

Nard Driessen

06 4859 2874

ndriessen@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiner? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkvavel te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 217 3580
vastgoed@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)133 247 747
vastgoed@arvalis.nl

De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.

We helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.



Stegstraat 5
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl