

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Langgevelboerderij bestaande uit 2
woningen!



Stramproy

De Horst 4 en 6

Vraagprijs:

€ 795.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl

Landelijk wonen in alle vrijheid!

Deze karakteristieke carréboerderij in het buitengebied van Stramproy is gesplitst in twee woningen. De gesplitste boerderij biedt volop privacy voor beide woningen, maar behoudt tegelijkertijd de charme en het karakter van een traditionele boerderij. Het is de ideale setting voor bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, een B&B, (hobby) werkplaats aan huis, of gezinnen die samen willen wonen, maar die toch hun eigen ruimte en onafhankelijkheid willen behouden.

De boerderij heeft zijn oude uitstraling behouden, wat betekent dat er authentieke elementen aanwezig zijn zoals houten balken, enkele glas-in-lood ramen en houtkachel met schouw. Een van de woningen is gedateerd, maar heeft de potentie om geheel naar eigen wens en smaak gerenoveerd te worden.

Het perceel van circa 8.167 m² rondom de boerderij biedt ruimte en mogelijkheden voor zowel ontspanning als het uitoefenen van hobby's. De tuin is fraai aangelegd met gazon en diverse plantenborders. Er is ruim voldoende ruimte om hobbydieren te houden, zoals kippen, geiten of hertjes. Het terrein is volledig omheind en er zijn diverse opstallen aanwezig waar een hobbyist zich goed kan vermaken. Het is de ideale plek voor iemand die van natuur, tuinieren en dieren houdt, en die op zoek is naar rust, ruimte en de charme van het buitenleven.





Locatie met veel mogelijkheden!



De karakteristieke langgevelboerdij is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1890. In 1949 is de boerderij gerenoveerd en in 1984 is nummer 6 van binnen geheel gestript en opnieuw opgebouwd. In die tijd is de boerderij ook in 2 woningen gesplitst.

Het object heeft een Agrarische bestemming en biedt daarmee mogelijkheden voor de ZZP'er die zoekt naar werk- en opslagruimte, een agrarisch verwant bedrijf, of de (agrarisch) ondernemer. Bij bedrijfsactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan of bij particuliere bewoning dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente. Ook adviseren wij in dat geval uw bank/financieel adviseur te raadplegen.

- ✓ Een ruim perceel van maar liefst ca. 8.167 m².
- ✓ Diverse opslagschuren ideaal voor de ZZP'er of een agrarisch verwant bedrijf.
- ✓ Het perceel is volledig voorzien van een omheining en leent zich ideaal voor de hobbymatige dierenliefhebber!
- ✓ Dubbele bewoning aanwezig; perfecte mantelzorglocatie of voor twee gezinnen.
- ✓ Vrije ligging met uitzicht op achtergelegen landerijen.
- ✓ Beide woningen hebben een aparte aansluiting voor gas, water, elektra en riool.

Kenmerken

Algemeen:

Type object	langgevelboerderij bestaande uit twee wooneenheden
Bouwjaar	oorspronkelijk bouwjaar ca. 1890 en in 1984 gerenoveerd
Isolatie	spouwisolatie
Ramen en kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbelglas
Vloer	betondek
Perceeloppervlakte	totaal perceel 8.167 m ²
Woonoppervlakte/inhoud De Horst 4	99 m ² / ca. 275 m ³
Overig inpandig (kelder) De Horst 4	19 m ²
Woonoppervlakte/inhoud De Horst 6	158 m ² / 587 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	totaal 978 m ²

De Horst 4:

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Energie label	D, geldig tot 06-02-2035
Onderhoud	gedateerd, degelijke staat van onderhoud
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel Atag (eigendom)
Glasvezel aanwezig	nee
Nutsvoorzieningen	gas-, water-, elektra- en riolaansluiting gedeeltelijk voorzien van rolluiken
Rolluiken	

De Horst 6:

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Energie label	D, geldig tot 06-02-2035
Onderhoud	keurige staat van onderhoud
Verwarmingssysteem	c.v.-ketel Nefit plus (eigendom)
Glasvezel aanwezig	nee
Nutsvoorzieningen	gas-, water-, elektra- en riolaansluiting gedeeltelijk voorzien van rolluiken
Rolluiken	

Locatie:

Ligging	open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Parkeergelegenheid	ruim voldoende op eigen terrein

Tuin:

Type tuin	voortuin, achtertuin
Staat	fraai aangelegd





Vanuit een eigen oprit is de voordeur van **De Horst 6** toegankelijk. De ruime entree is afgewerkt met een tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en deels granol stucwerk wanden. Hier bevindt zich de meterkast en is ook een separaat toilet toegankelijk. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje. De entree geeft toegang tot een bijkeuken, de woonkamer, de keuken en bovendien de eerste verdieping. In de bijkeuken is een wasbak aanwezig en aansluiting voor het witgoed.





De woonkamer geeft de warme landelijke sfeer van de woning weer door middel van de authentieke haard met schouw en de houten balken. Bovendien beschikken de grote raampartijen over sfeervolle glas-in-lood bovenlichten.

De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer, schoon metselwerk wanden en deels gestucte wanden. De woonkamer staat in open verbinding met de leefkeuken.





De ruime leefkeuken in L-opstelling (2012) is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, AEG combi magnetron/oven (2 jaar geleden vernieuwd), vaatwasser (Bauknecht), koelkast en een spoelbak.

De keuken is afgewerkt met dezelfde tegelvloer als in de entree van de woning, granol stucwerk wanden en biedt bovendien voldoende plek voor een eettafel om gezellig te kunnen tafelen. De raampartijen geven zicht op de fraai aangelegde voortuin.



Vanuit de entree van de woning is de overloop op de verdieping bereikbaar. De verdieping is ingericht met vier ruime slaapkamers, een badkamer en bovendien meer dan voldoende berg- en kastruimen in de knieschotten van het dak.

De c.v.-opstelling (Nefit plus) met geiser bevindt zich in een aparte bergruimte.

De volledige verdieping is afgewerkt met een vloerbedekking, grotendeels behangwanden en houten schrootjes plafond.

De overloop is opgedeeld in drie gedeelten, het tweede gedeelte is voorzien van een ruime dakkapel waardoor het de verdieping voorziet van prettig natuurlijk lichtinval. De dakkapellen op de verdieping beschikken over rolluiken.





Het eerste gedeelte van de overloop geeft toegang tot een ruime slaapkamer voorzien van een dakkapel en de badkamer.

Deze slaapkamer is afgewerkt met spotjes in het plafond en beschikt over een nis met ruimte voor een kaptafel.





De geheel betegelde badkamer is voorzien van een inlopdouche, wastafel en een staand toilet.





Verder geeft de overloop toegang tot ruime schuifkasten en de overige 3 slaapkamers. Deze zijn ook alle geheel voorzien van vloerbedekking en afgewerkt middels deels schrootjes wanden en granol stucwerk en een schrootjes plafond.

De ramen zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbelglas.



Plattegrond begane grond De Horst 6



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

Plattegrond verdieping De Horst 6



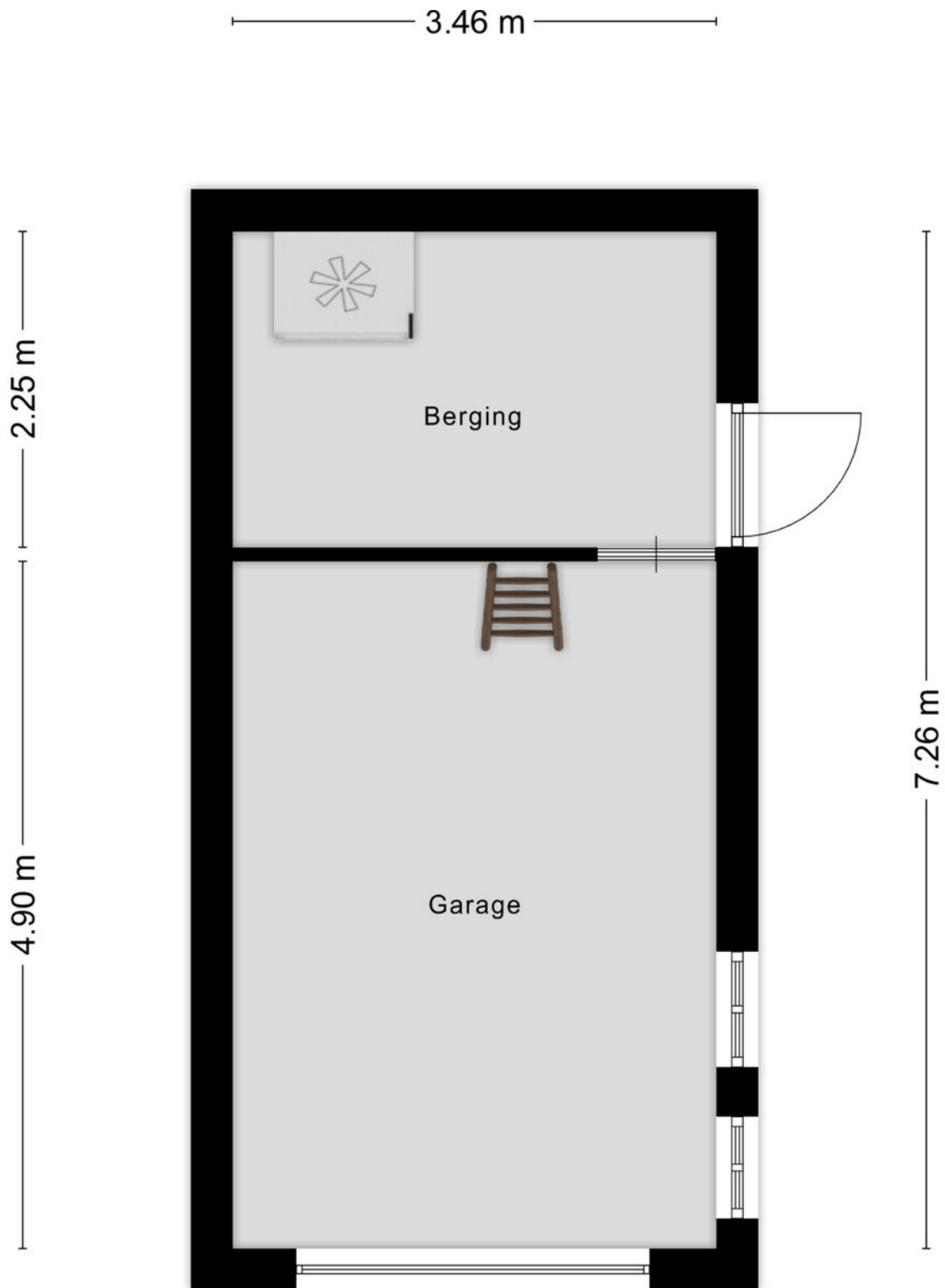
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Naast de woning De Horst 6 is een vrijstaande garage gelegen, toegankelijk middels een loopdeur en een elektrisch bedienbare rolpoort. De garage is opgedeeld in twee ruimtes en biedt voldoende plek voor het stallen van een auto. De garage is gebouwd middels schoon metselwerk binnenmuren en metselwerk buitenmuren voorzien van spouw en isolatie. De garage is voorzien van een smeerput en een zolder.

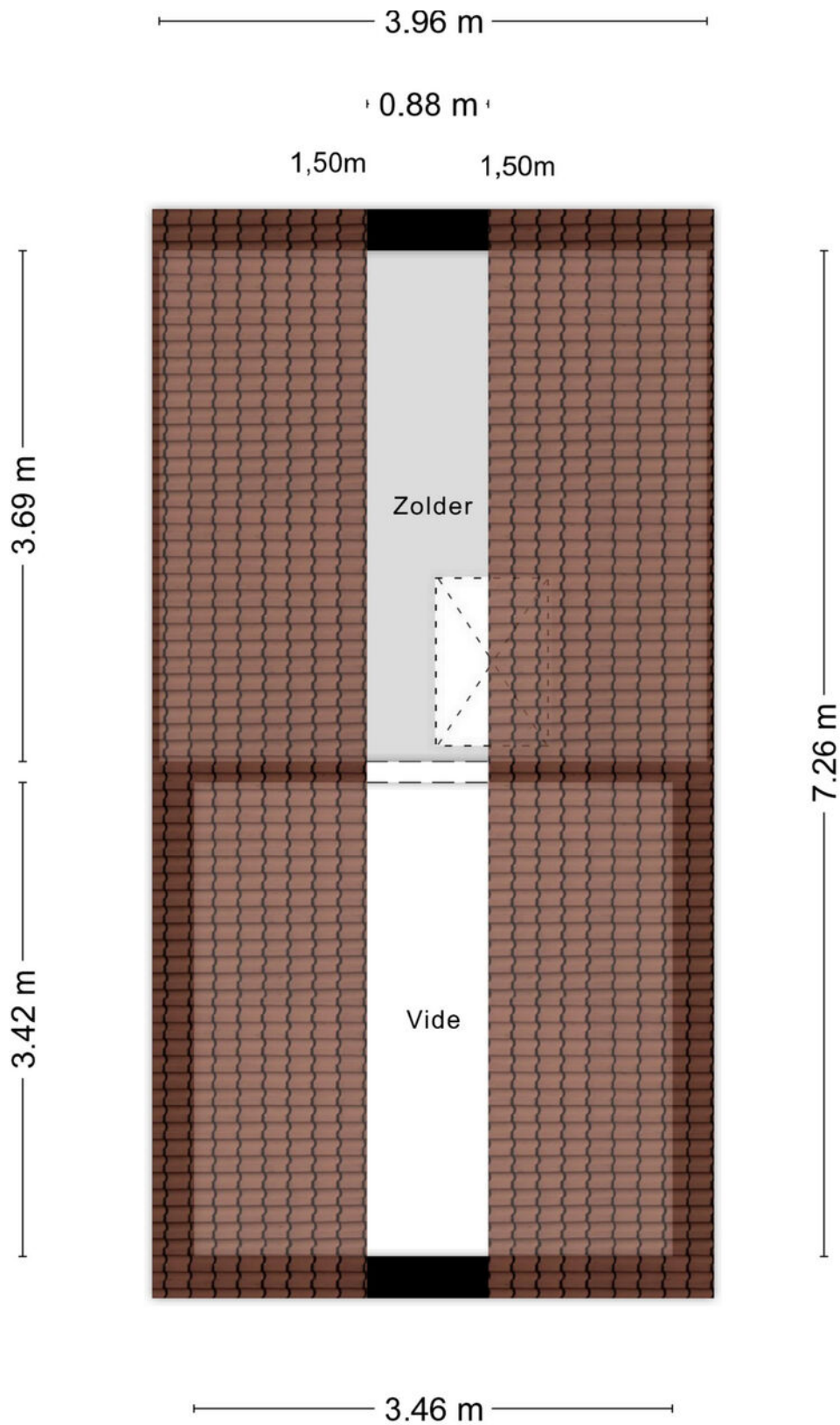


Plattegrond garage



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

Plattegrond zolder garage



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



De voortuin is fraai aangelegd met een beklinterde oprit, een gazon, diverse bomen en plantenborders.

In de linkerhoek van het perceel is met een hekwerk afgesloten gedeelte een hondenren gesitueerd. Hier zijn twee opstalletjes gelegen welke dienst kunnen doen als hondenhok.





In het achterste gedeelte van de tuin is het heerlijk genieten van de rust en ruimte en van al het groen dat de tuin te bieden heeft. Een tuinhuisje biedt daarnaast extra plek voor het opbergen van tuingereedschap en hier bevindt zich tevens de beregeningsinstallatie om te tuin te kunnen beregenen in de zomer.

Het tuinhuisje is verder geheel geïsoleerd.





In de hal van **De Horst 4** met authentieke tegelvloer is de meterkast en een garderobe gesitueerd. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een grote raampartij met de kenmerkende glas-in-lood bovenlichten van de boerderij. De woonkamer heeft een vloerbedekking en behangwanden. Er is een rookkanaal aanwezig welke eventueel, met enkele aanpassingen, weer in gebruik kan worden genomen voor een kachel.





De vintage keuken in L-opstelling beschikt over een 4-pits gasfornuis met afzuigkap en een spoelbak. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer en ook hier geven de kenmerkende houten balken de landelijke sfeer van de boerderij weer.

De keuken is het centrale punt in de woning. Vanuit hier zijn twee slaapkamers toegankelijk, een portaal met de wasmachine opstelling, badkamer en toilet. Tevens is vanuit de keuken de kelder bereikbaar.



De twee slaapkamers bevinden zich op de begane grond. De linker slaapkamer is ruim van opzet en afgewerkt met een vloerbedekking, behangwanden en brede schrootjes plafond.

De rechter slaapkamer is ruim van opzet en afgewerkt met een vloerbedekking, stucwerk wanden en kunststof schrootjes plafond. Deze kamer geeft een fraai uitzicht op de binnenplaats van de boerderij.





Het achterportaal is tevens vanuit de keuken toegankelijk. Hier bevindt zich de aansluiting voor het witgoed en is een toilet en badkamertje gesitueerd welke zijn ingericht met de benodigde hulpbehoevende middelen.





Aan de keuken is een serre gevestigd, welke tevens als achterom kan worden gebruikt. De gebakken klinkers en kinderkopjes in de binnenplaats geven de nostalgie van de boerderij weer.

De binnenplaats geeft toegang tot diverse vertrekken welke voornamelijk in gebruik zijn als berging en extra opslagruimte. De garage grenst aan het woongedeelte en is via een toegangsdeur vanuit de binnenplaats toegankelijk. In de garage is een separate bergruimte waar de c.v.-ketel (Atag) is gesitueerd. De garage heeft een klinkervloer en is ook vanuit de voorzijde van de woning toegankelijk middels een elektrische rolpoort en een schuifdeur. Grenzend aan de garage bevindt zich een berging waar een keukenblokje in is gevestigd en er ruimte is voor het plaatsen van een diepvries. De ruimte daarnaast betreft een voormalig varkensstalletje waar zich nog een toilet bevindt. Tot slot is er nog een garage met kantelpoort toegankelijk. De vertrekken zijn opgebouwd uit kalkzandsteen binnenmuren met een betonvloer en eterniet dakbeschot (deels geïsoleerd).

Het erf is afgesloten met een smeedijzeren dubbele toegangspoort.

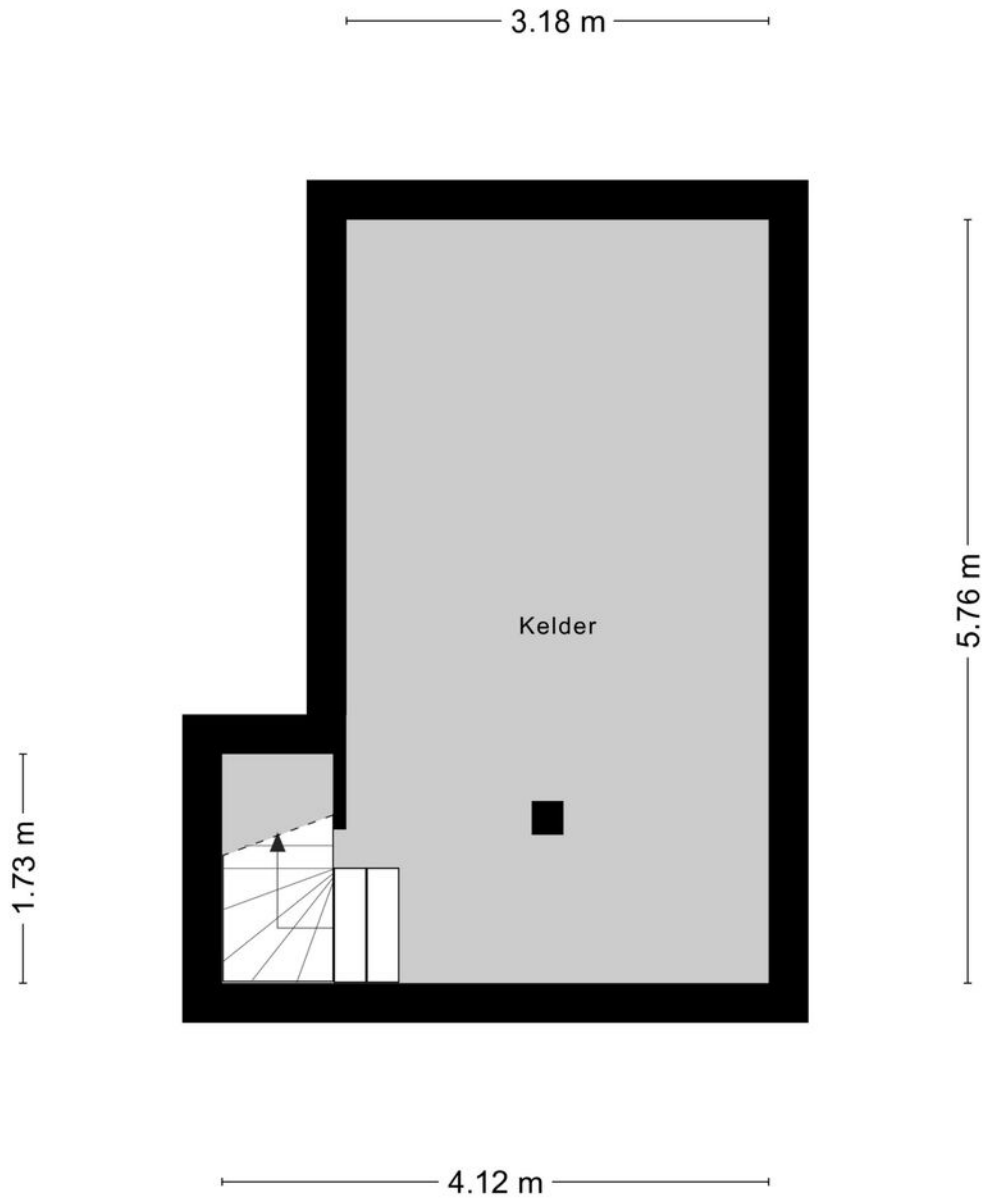


Plattegrond begane grond De Horst 4



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © 2008 www.zibbar.nl

Plattegrond kelder



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

Aanduiding ligging overige gebouwen



A: voormalige grupstal

Het L-vormige gedeelte van de carréboerderij is vroeger in gebruik geweest als grupstal voor het rundvee. De stal is opgebouwd met houten spanten met deels een eternietdakbeschoot. De betonroostervloer en rooster van de grupstal is nog aanwezig. De stal is deels voorzien van geheel nieuwe dakplaten met dakpanprofiel en deels zijn de pannen opnieuw gelegd. Bij de renovatie van deze stal is er een geheel nieuwe fundering gestort en zijn de gevels opnieuw opgemetseld. Er bevindt zich deels nog een mestput van ca. 1-1,5 m diepte in deze stal, echter deze is niet meer in gebruik. De stal is aan de achterzijde toegankelijk middels een houten schuifdeur van ca. 3m breed en 3.25m hoog.

Een draaiport rechts naast de boerderij geeft vanuit de openbare weg toegang tot het achtergelegen erf waar zich nog diverse opstallen en de dierenweide bevinden.



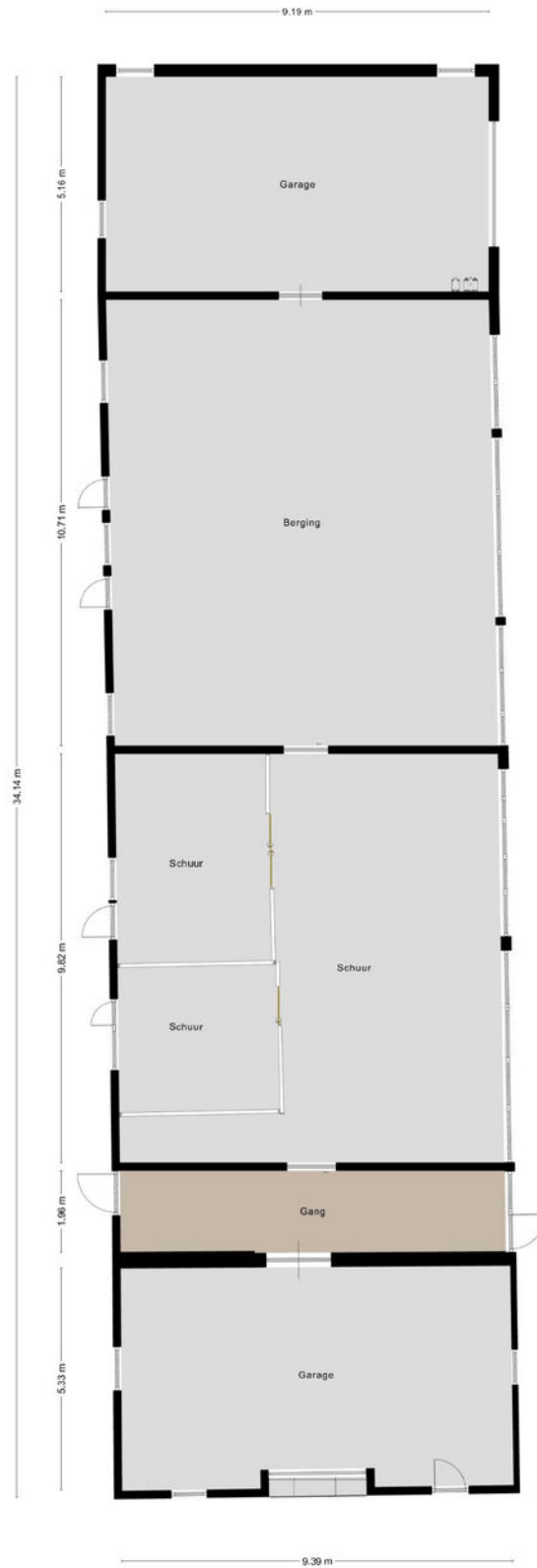


B: loods met garage

De voorzijde van de voormalige stal is nieuw opgebouwd in dezelfde stijl als de naastgelegen garage. Het gebouw is toegankelijk middels een elektrische garagedeur (ca. 2m x 2m) en is voorzien van een betonvloer met kalkzandsteen binnenmuren. Het dak en de muren zijn geïsoleerd. Er is een grondwaterput met pomp aanwezig. Met een loopdeur is het overige gedeelte toegankelijk welke is opgedeeld in drie ruimtes. Deze zijn momenteel in gebruik als werkplaats, opslagruimte en stalletjes voor hobbydieren. Het dakbeschoot bestaat uit eternietplaten en het gebouw heeft een goothoogte van ca. 1,80m. Het achterste gedeelte beschikt over een roldeur.



Plattegrond loods en garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbet www.zibbet.nl

Verder op het erf is een schuurtje **(C)** gelegen met een pannendak en houten spantwerk. Het schuurtje heeft een afmeting van ca. 10m lengte en ca. 6m breed. Dit schuurtje is geheel aan renovatie toe of dient te worden gesloopt.

In de rechterhoek van het perceel zijn drie open veldschuren gelegen. De achterste veldschuur **(F)** heeft een afmeting van ca. 14m lengte en ca. 7m breed, met een goothoogte van ca. 3,25m. De naastgelegen schuur **(E)** heeft een lengte van ca. 12m en is ca. 7m breed, met een goothoogte van ca. 2,25m en is gebouwd middels stalen spanten en bedekt met asbesthoudende golfplaten.



De derde open veldschuur **(D)** heeft een afmeting van ca. 8m lengte en 8m breed met een goothoogte van ca. 3m en een nokhoogte van maar liefst ca. 6m. Het is gebouwd middels stalen spanten en bedekt met asbesthoudende golfplaten.

De schuren lenen zich ideaal voor het stallen van diverse machines of om in gebruik te nemen als schuilstallen voor hobbydieren.



Achter de gebouwen is een mooie dierenweide aangelegd, volledig voorzien van een omheining.

De weide is toegankelijk middels looppoortjes en is voorzien van een schuilstalletje voor enkele hobbydieren.





Ook aan de voorzijde aan de straat is een fraai aangelegde dierenweide aanwezig, deze geheel is omheind en deels is omzoomd door een haag en borders.




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: roermond/nd



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2200	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stramproy	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 128	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelaveerd op 21 januari 2025
De bevaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 databankrecht.



Bestemmingsplan

Het object is deels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en deels binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 2e herziening'.

Op de locatie rusten de volgende bestemmingsvlakken:

- Agrarisch en Agrarisch bedrijf
- Waarde - Archeologie hoog

Het bouwvlak is aangeduid met het rood kader en heeft een oppervlakte van ca. 4.250 m².



Buitengebied 2011

Bestemmingsplan Gemeente Weert

meer kenmerken ▾

vastgesteld 26-06-2013 - deels onherroepelijk in wer

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie hoog >

Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (1)

reconstructiewetzone - verwevingsgeb

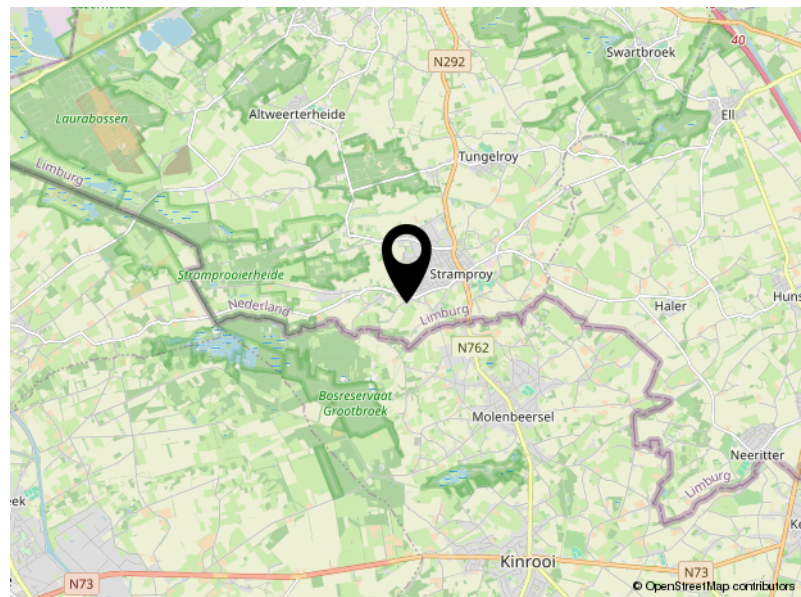
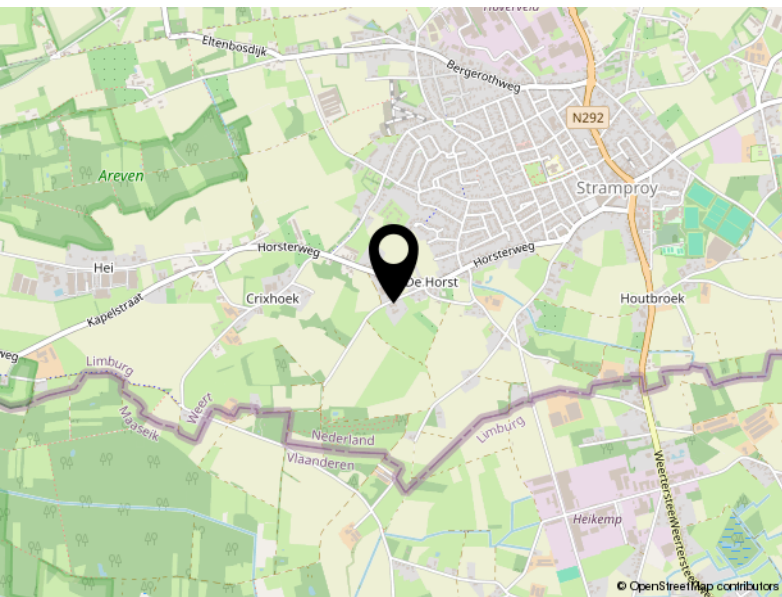
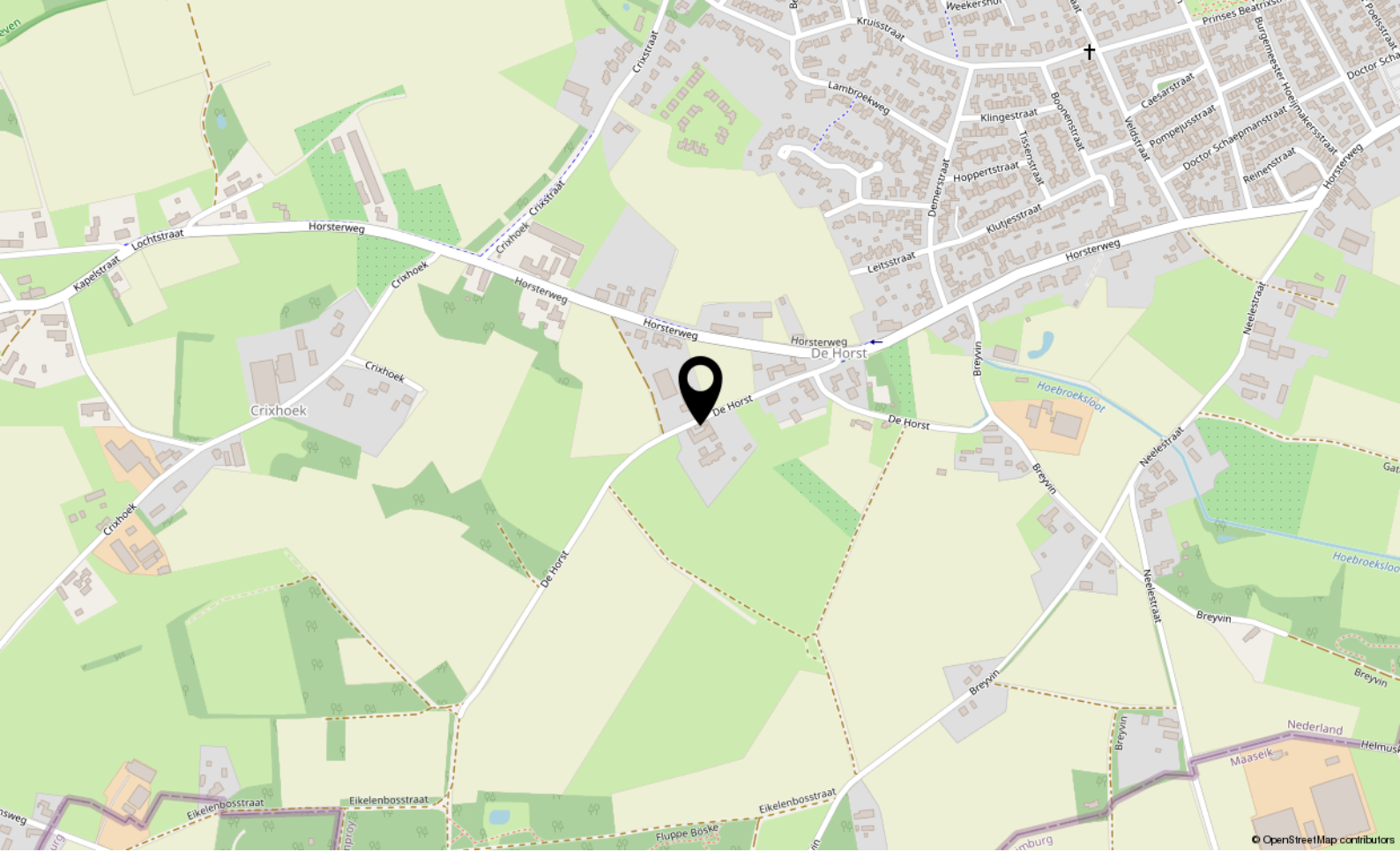


Omgeving

De woning is gelegen aan de rand van Stramproy, een kerkdorp in de gemeente Weert. Het dorp staat bekend om zijn mooie natuur, rust en landelijke omgeving en is bovendien dicht gelegen nabij de stadsrand van Weert.

Stramproy is o.a. voorzien van diverse winkels, sportcomplexen, bibliotheek en medische voorzieningen. Daarnaast is voortgezet onderwijs en een ziekenhuis op circa 8 km afstand gelegen.

Met de auto is er een uitstekende verbinding richting de A2 en A67.



Locatie

DE HORST 4 EN 6
Stramproy



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.



Stegstraat 5
6041 EA Roermond

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