

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

# BuitenGewoon

mooi gelegen vrijstaande woning  
aan de rand van het dorp



**Swolgen**

**Molenzijweg 5**

Vraagprijs:

€ 429.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

## Straatbeeld





## Rust en Ruimte

Deze royale vrijstaande woning met aanpandig bijgebouw (voormalige champignonkwekerij/kippenstal), vrijstaande garage en schuur is fraai gelegen aan de rand van Swolgen op een ruim perceel van 2.290 m<sup>2</sup>.

De rustige ligging aan deze autoluwe weg in een groene omgeving maakt dit een heerlijke plek om te wonen. Een ideale locatie voor de ZZP-er die op zoek is naar werk- of opslagruimte of voor de liefhebber van dorps wonen in combinatie met enige agrarische activiteiten.

De woning met verzorgde tuin, hal, woonkamer, eetkamer, woonkeuken, bijkeuken en kelder heeft op de begane grond ook nog een douche en een (slaap)kamer. De woning mag dan ook levensloopbestendig genoemd worden! Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een toilet.

De locatie behoeft verduurzaming en renovatie. De bestemming is agrarisch. Voor bewoning door een particulier dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente.

## Bijzonderheden



- ✓ Vrijstaande woning met multifunctionele opstallen
- ✓ Gelegen op ruim perceel van 2.290 m<sup>2</sup>
- ✓ Met vier slaapkamers op de verdieping
- ✓ Badkamer en (slaap)kamer op begane grond. Levensloopbestendig!
- ✓ Rustig gelegen aan de rand van het dorp
- ✓ Aan autoluwe weg

# Kenmerken

## Overdracht:

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 429.000 k.k.  
in overleg

## Bouw:

Type object  
Bouwjaar  
Dak

vrijstaande woning met bedrijfsopstallen  
1964  
zadeldak bedekt met pannen, dakisolatie  
bestaande uit eternit dakbeschot,  
plat dak met bitumen dakbedekking  
gemetseld, spouw met muurisolatie  
deels houten en deels kunststof kozijnen  
(1999), dubbel glas  
begane grond en verdieping beton

Gevels  
Kozijnen

Vloeren

## Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte  
Woonoppervlakte  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte overige inpanidige ruimte  
Inhoud

2290 m<sup>2</sup>  
178 m<sup>2</sup>  
20 m<sup>2</sup>  
324 m<sup>2</sup>  
1859 m<sup>3</sup>

## Indeling:

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers  
Aantal slaapkamers

3  
7  
5

## Locatie:

Ligging

Landelijk gelegen, aan rustige weg, open  
ligging

## Tuin:

Type tuin  
Staat

tuin rondom  
verzorgd

## Onderhoud:

Binnen  
Buiten

goed  
goed

## Energieverbruik:

Energielabel

F, geldig tot 08-04-2034

## Uitrusting:

Verwarmingssysteem

c.v.-ketel, Nefit Ecomline HR 1997, eigendom,  
boiler Itho Daalderop  
radiatoren, deels vloerverwarming  
ruime parkeergelegenheid op eigen terrein  
nee  
gas, elektra, riolering, schotelantenne, eigen  
drinkwatervoorziening (Pedrollo pomp)  
ja, aan straatzijde. Niet in de woning.  
ja, vrijstaand steen  
ja, deels rolluiken

Warmtebron  
Parkeergelegenheid  
Heeft een rookkanaal  
Nutsvoorzieningen

Glasvezel aanwezig  
Heeft een garage  
Heeft rolluiken

Via het natuurstenen pad aan de voorzijde bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal, ingericht met authentieke tegelvloer en gestucte wanden.

Hier bevindt zich de trapopgang naar de verdieping.

De hal biedt toegang tot de keuken.





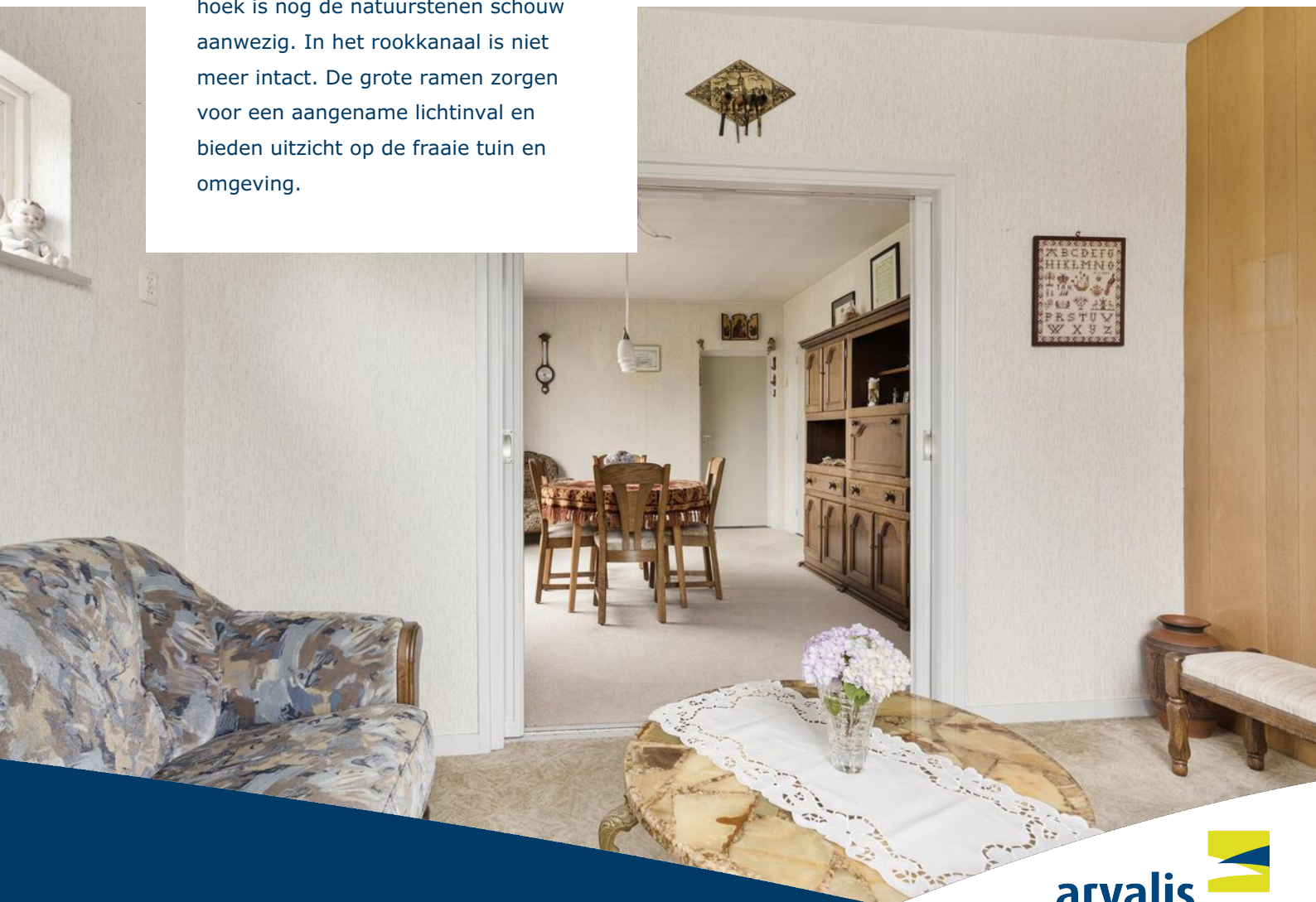
De woonkeuken met zijn unieke stijl, ingericht met authentieke tegelvloer met vloerverwarming en half betegelde wanden, dateert van de jaren '60. Deze vintage keuken met vrijstaand fornuis (merk Etna) is weliswaar gedateerd maar netjes onderhouden en daardoor nog in goede staat!

De keuken is bovendien lekker ruim, met volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens een nieuwe keuken in te richten. Vanuit hier heb je toegang tot de provisiekelder met ruime stahoogte.



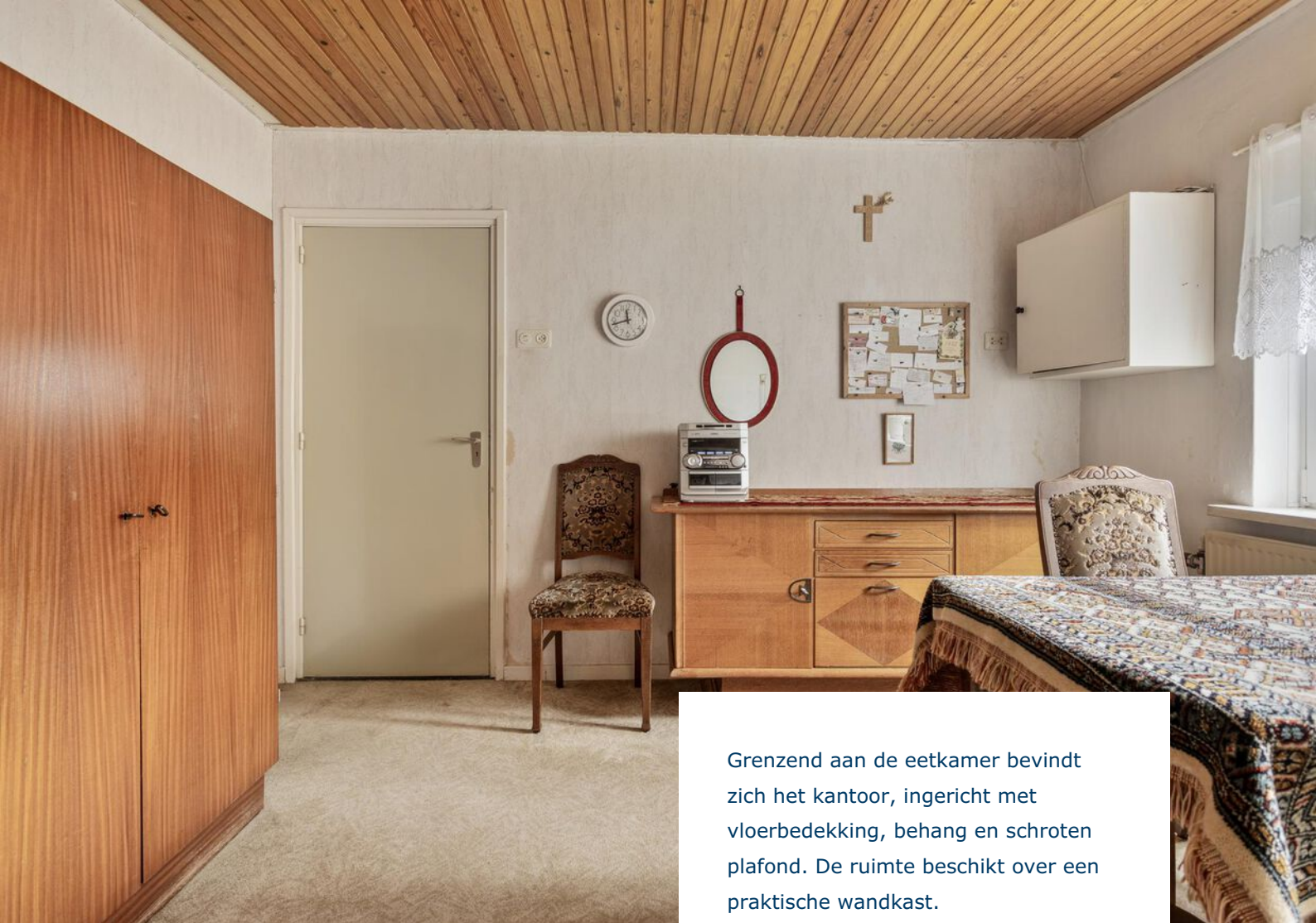


Fraaie authentieke ensuite-deuren scheiden de woonkamer van de eetkamer. Beide ruimtes zijn ingericht met vloerbedekking en wanden met behang en houten panelen. In de hoek is nog de natuurstenen schouw aanwezig. In het rookkanaal is niet meer intact. De grote ramen zorgen voor een aangename lichtinval en bieden uitzicht op de fraaie tuin en omgeving.









Grenzend aan de eetkamer bevindt zich het kantoor, ingericht met vloerbedekking, behang en schroten plafond. De ruimte beschikt over een praktische wandkast.



Deze kamer kan ook uitstekend dienst doen als slaapkamer op de begane grond.



De ruime bijkeuken met achterentree verbindt de keuken met het tussenportaal van de voormalige bedrijfsopstallen.

Via bijkeuken heb je toegang tot een wandkast, het toilet, de douche en de ruimte waar zich de boiler bevindt. Tevens beschikt de bijkeuken over een landelijk keukenblok met terrazo aanrechtblad met speelbak.



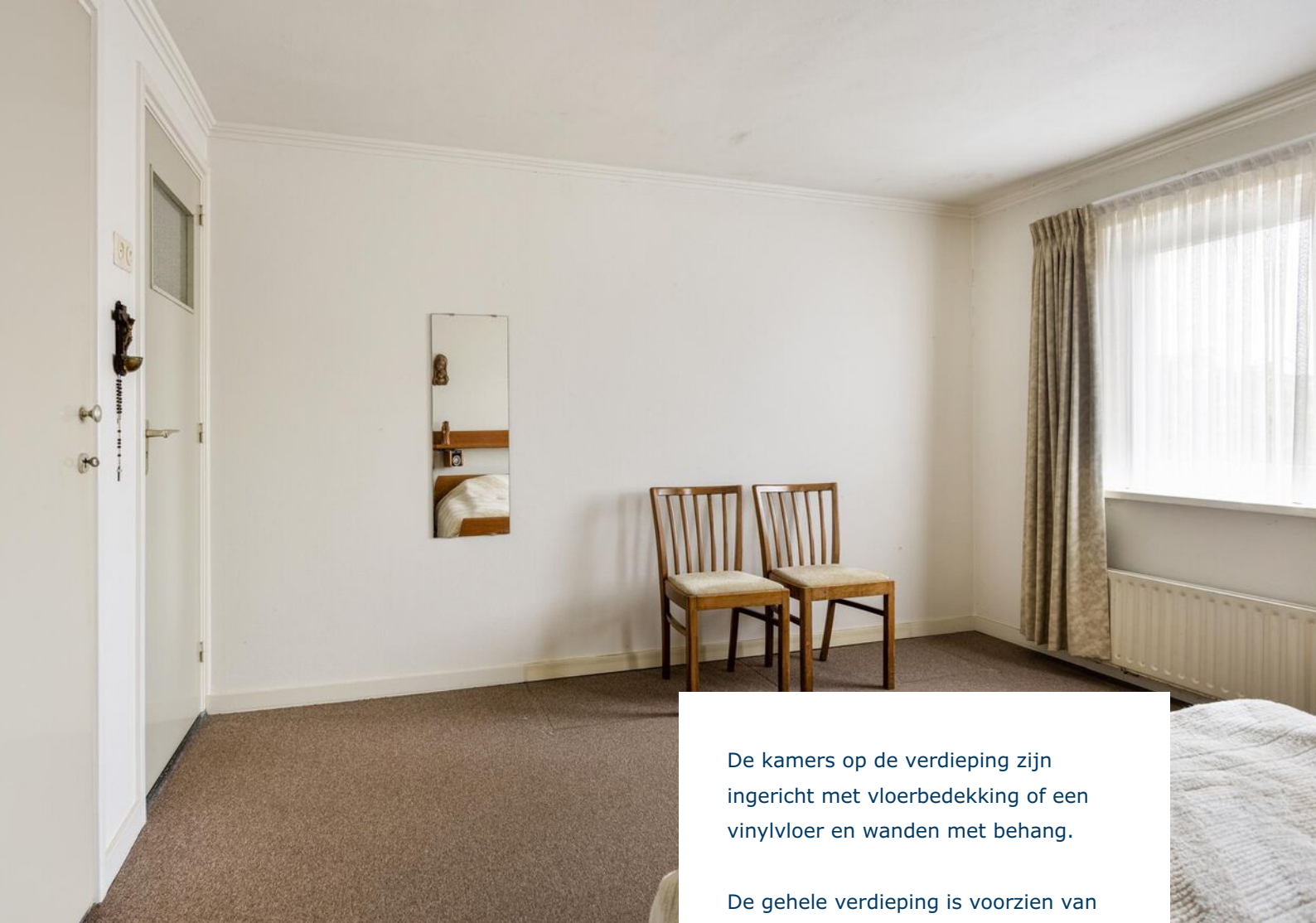


De overloop op de verdieping biedt toegang tot vier (slaap)kamers en het toilet.



Twee slaapkamers beschikken over een wandkast. Eén van deze slaapkamers beschikt bovendien over een wastafel. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het platdak van de uitbouw middels een loopdeur.





De kamers op de verdieping zijn ingericht met vloerbedekking of een vinylvloer en wanden met behang.

De gehele verdieping is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.





Vanuit één van de slaapkamers op de verdieping heb je toegang tot het platdak van de uitbouw die de woning aan het voormalig bedrijfsgedeelte verbindt.





*"fraaie tuin met  
vrij uitzicht"*



## Tuin

De verzorgde tuin is aan de voor- en achterzijde van de woning aangelegd met gazon en een grote variëteit aan groen.

De grond naast de schuur is deels in gebruik als moestuin. Hier zijn ook diverse fruitbomen te vinden, zoals een kersen-, pruimen- en perenboom.





## Omschrijving overige opstallen

### A Voormalige champignoncel op begane grond:

- Bouwjaar: 1964
- Dak: Perfora dakvloer
- Muren: gemetseld, afgesmeerd met beton????
- Vloer: beton
- Vloeroppervlakte: circa 85 m<sup>2</sup> (17x5m)
- Toegang: middels stalen deur
- Indeling: één grote ruimte

### A Voormalige kippenstal op verdieping:

- Bouwjaar: 1964
- Dak: zadeldak bedekt met pannen, houten spanten en gordingen, eternit dakbeschot, enkele glaspannen t.b.v. lichtinval
- Vloer: beton
- Vloeroppervlakte: circa 85 m<sup>2</sup> (17x5m)
- Toegang: middels houten deur
- Indeling: één grote ruimte

### B: Schuur/werkplaats:

- Bouwjaar: 1964
- Dak: asbesthoudende golplaten, houten spanten en gordingen
- Muren: gemetseld, betonramen met enkel glas
- Vloer: beton
- Vloeroppervlakte: circa 115 m<sup>2</sup> (23x5m)
- Toegang: middels grote houten schuifdeuren, grote houten schuurdeuren en loopdeuren
- Indeling: twee ruimtes

### C: Garage:

- Bouwjaar: 1974
- Dak: asbesthoudende golfplaten
- Muren: gemetseld
- Vloer: beton
- Vloeroppervlakte circa 18 m<sup>2</sup> (6x3m)
- Toegang: middels garagedeur
- Indeling: één ruimte

### D: Schuur met deels open front:

- Bouwjaar: onbekend
- Dak: asbesthoudende golplaten
- Muren: hout
- Vloer: onverhard
- Vloeroppervlakte: circa 100 m<sup>2</sup> (21x4,8m)
- Toegang: middels houten schuifdeur. grotendeels open front.
- Indeling: drie ruimtes



Via de achterdeur betreedt je het tussenportaal met toegang tot de bijkeuken, bedrijfskelder, de voormalige champignoncel (A), de verdieping en de schuur/ werkplaats (B).

Hier bevindt zich de c.v.-ketel.





De verdieping boven de champignoncel, bereikbaar via trap met houten luik, was voorheen in gebruik als kippenstal (A).





De aangrenzende schuur/werkplaats (B) biedt royale bergruimte.



In 1974 is op het ruime erf aan de voorzijde een vrijstaande garage gebouwd.

De erfverharding bestaat deels uit bestrating en deels uit betonplaten. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich de houten schuur met deels open front.

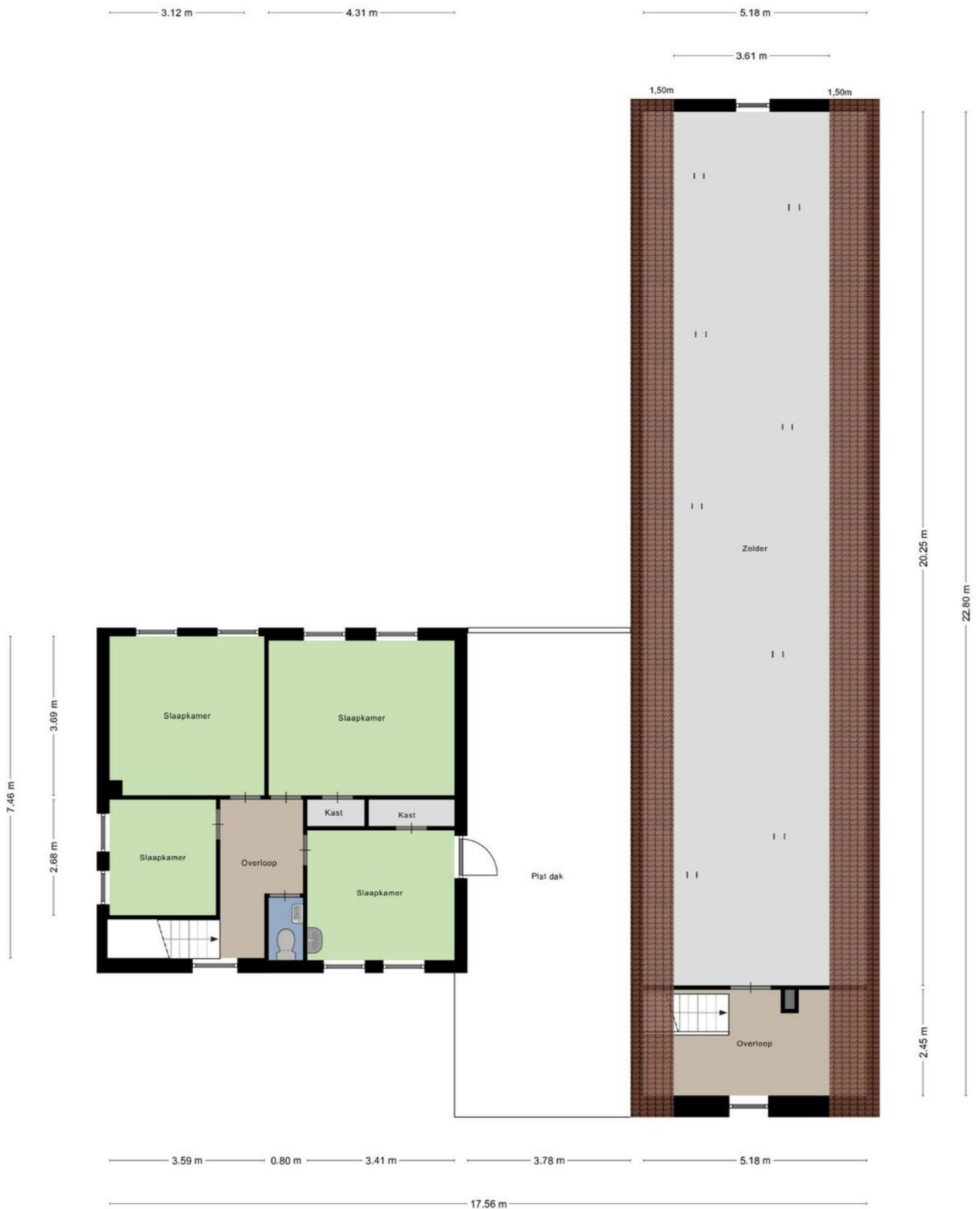


# Plattegrond begane grond



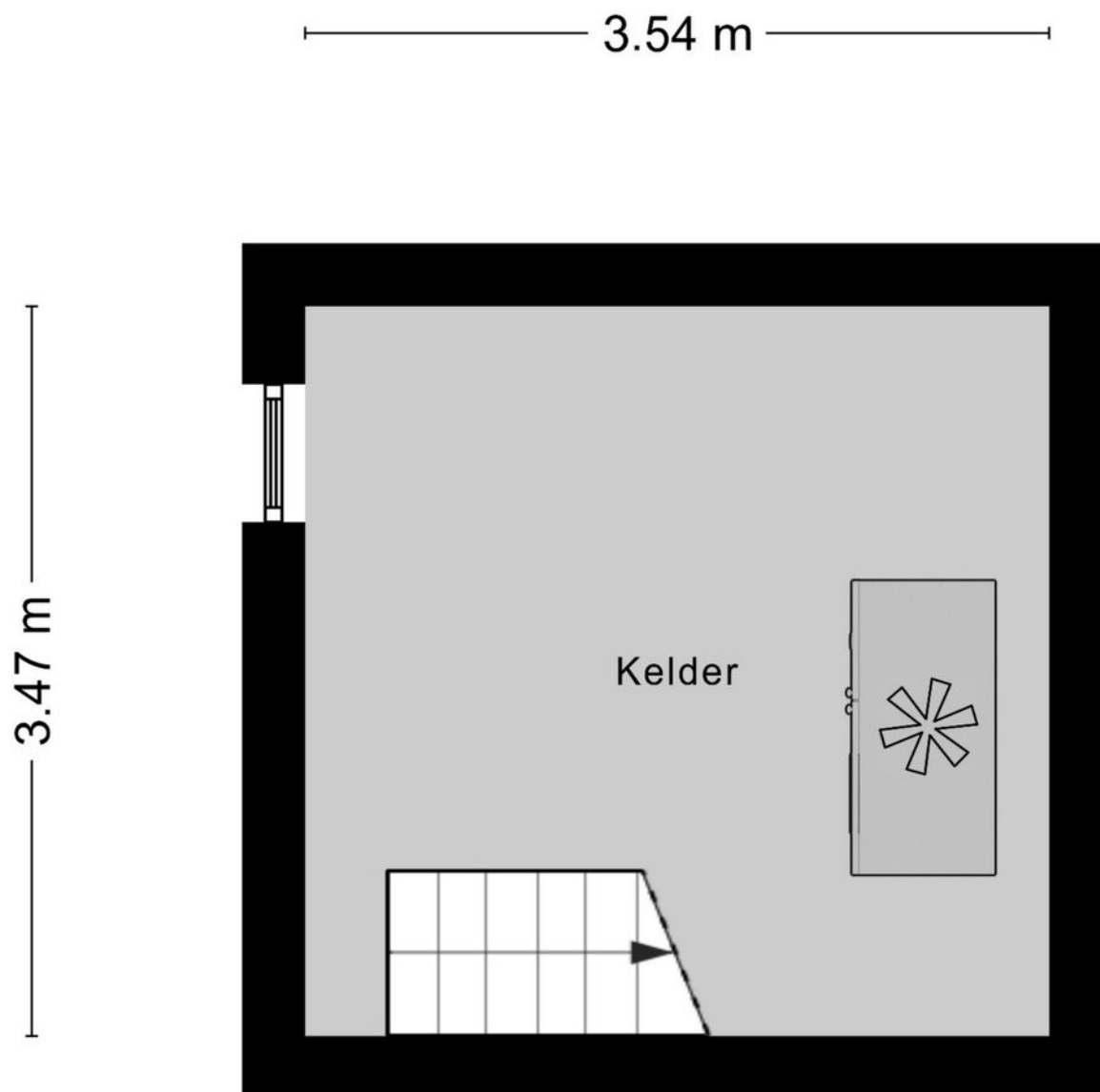
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond verdieping



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

## Plattegrond kelder woning

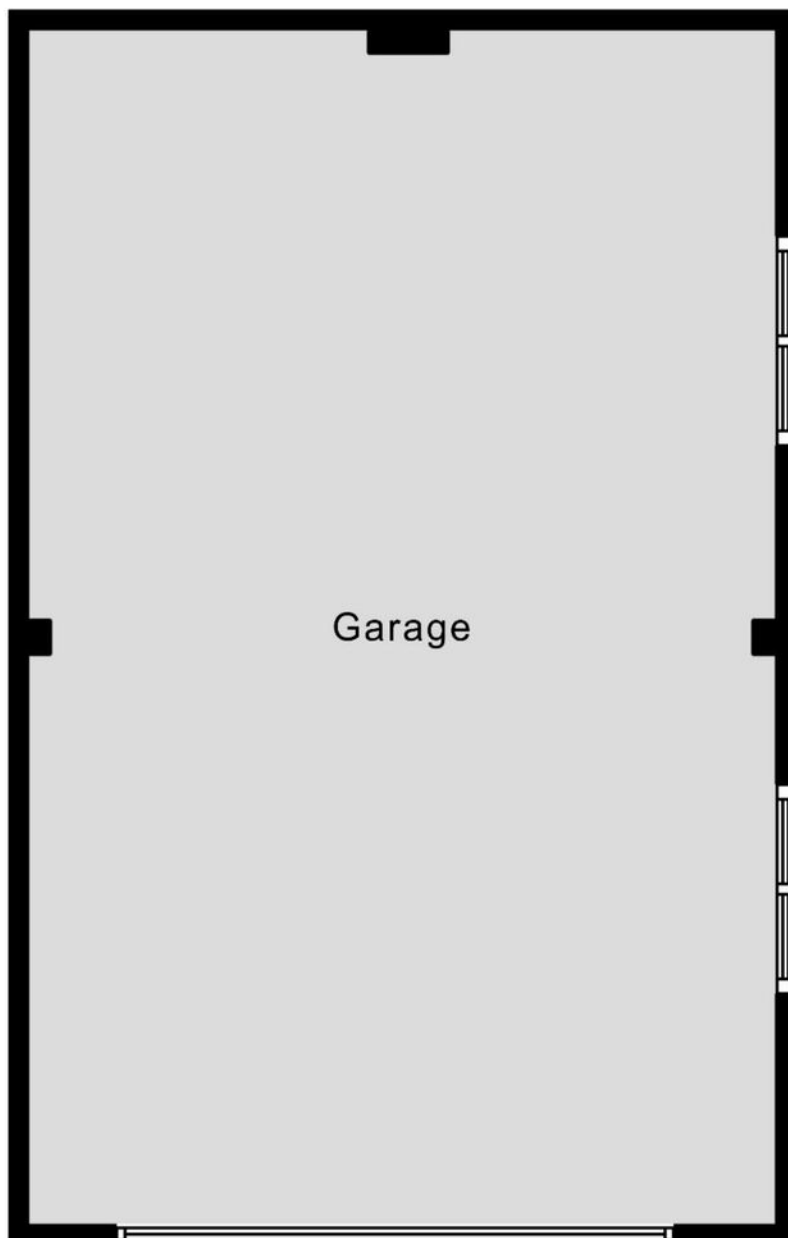


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Plattegrond garage

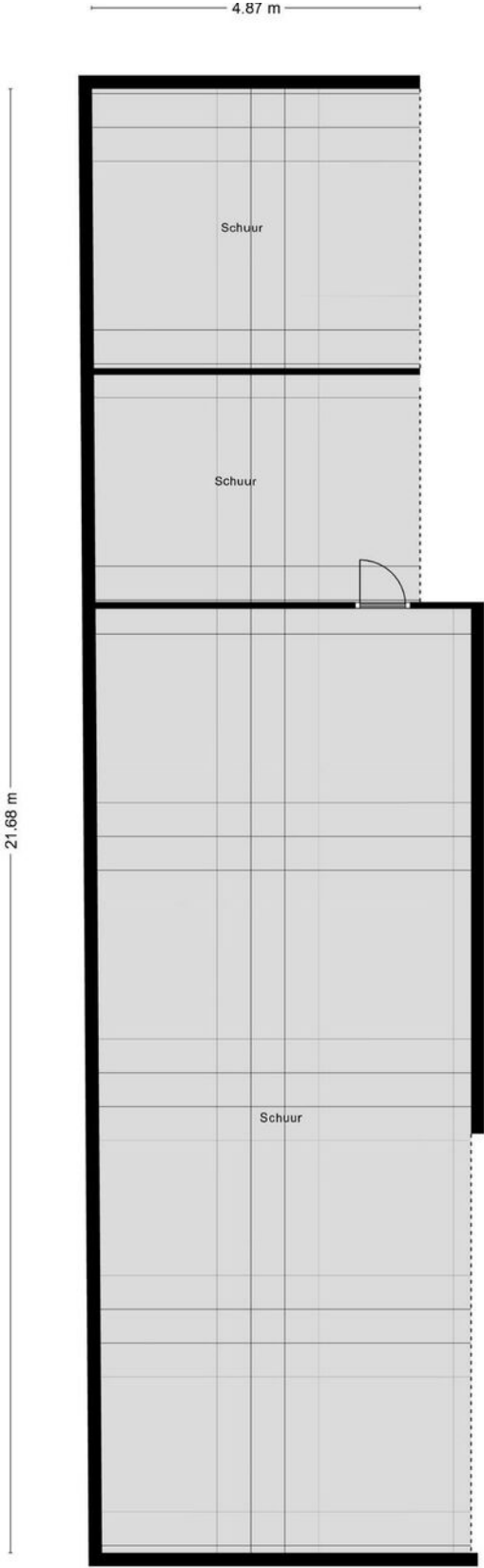
3.54 m



5.67 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond schuur met deels open front



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Omgeving

De locatie is gelegen aan een rustige weg aan de rand van Swolgen in een landelijke natuurrijke woonomgeving

In de nabijgelegen 't Sohr' en Schuitwater kun je heerlijk fietsen en wandelen.

Swolgen telt circa 1.300 inwoners. Het beschikt over een basisschool en kent een rijk verenigingsleven. In Swolgen zijn verschillende kleinschalige ondernemers gevestigd. Een grote supermarkt is er op 3 km afstand en op ca. 1 km is er een sportcomplex.

Voor de ruimere voorzieningen is Swolgen aangewezen op het op circa 8 km afstand gelegen dorp Horst. Op circa 6 km is de oprit naar de A73 (Venlo-Nijmegen) en op 13 km is het NS station in Horst gelegen.



# Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

gemeente Horst aan de Maas

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2017-12-19)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



205489.9, 389596.4



**Enkelbestemming**

Agrarisch met waarden



**Dubbelbestemming**

Waarde - Archeologie 3

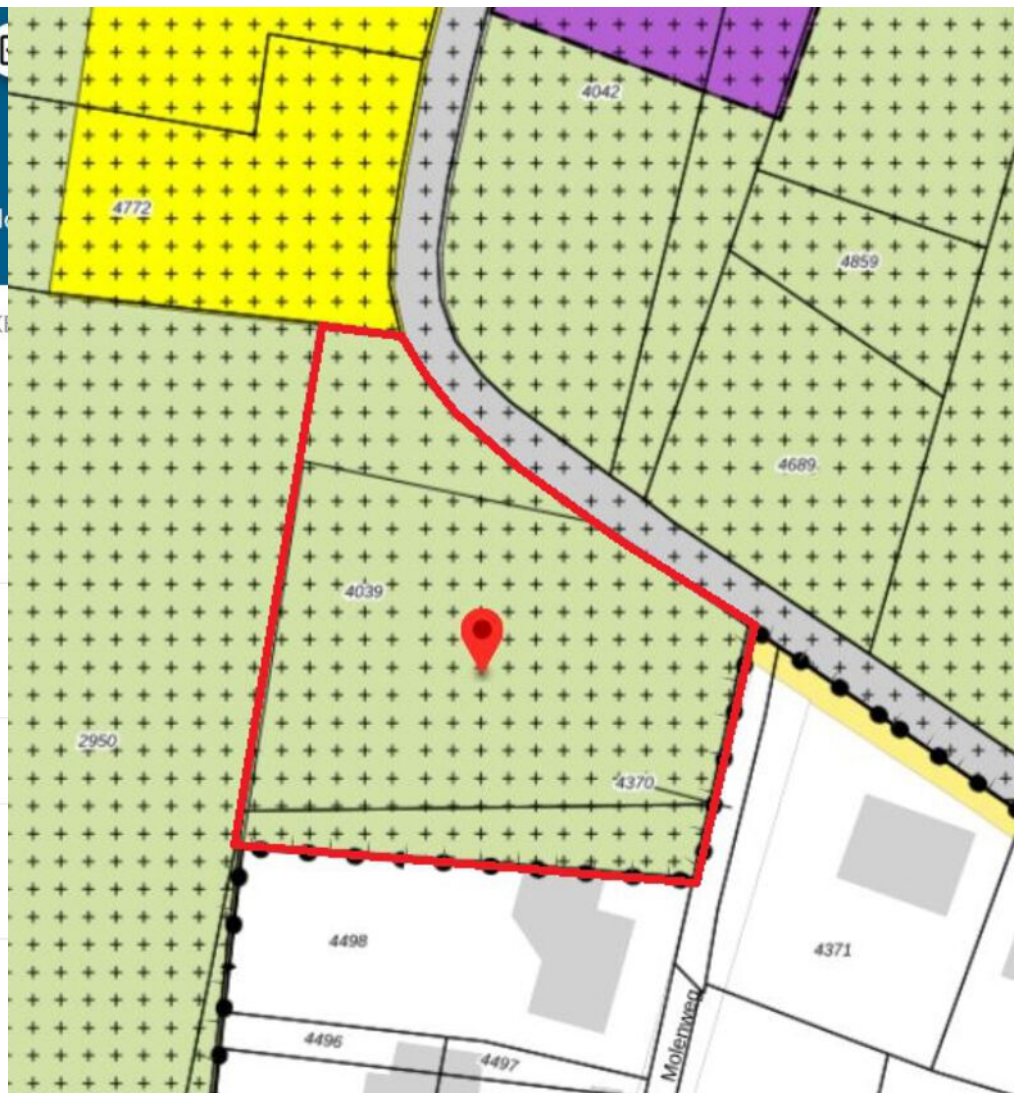


**Bouwvlak**



**Gebiedsaanduiding**

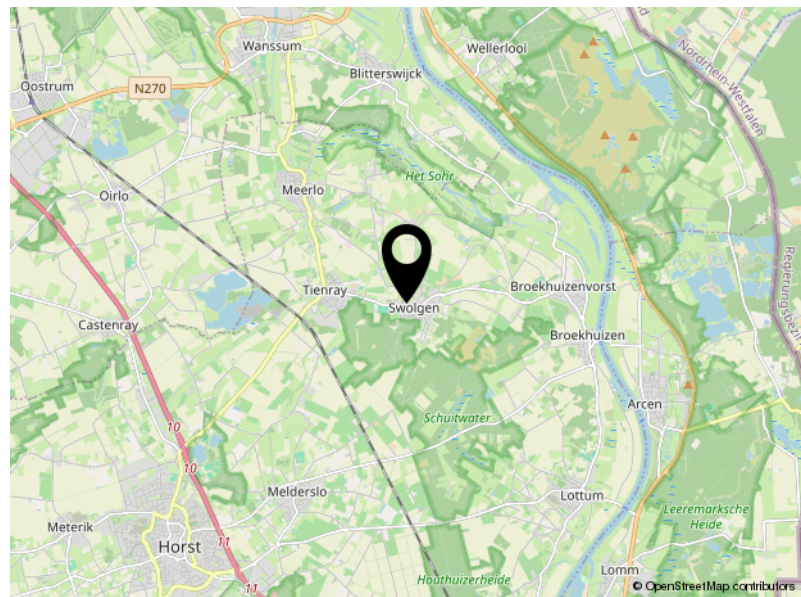
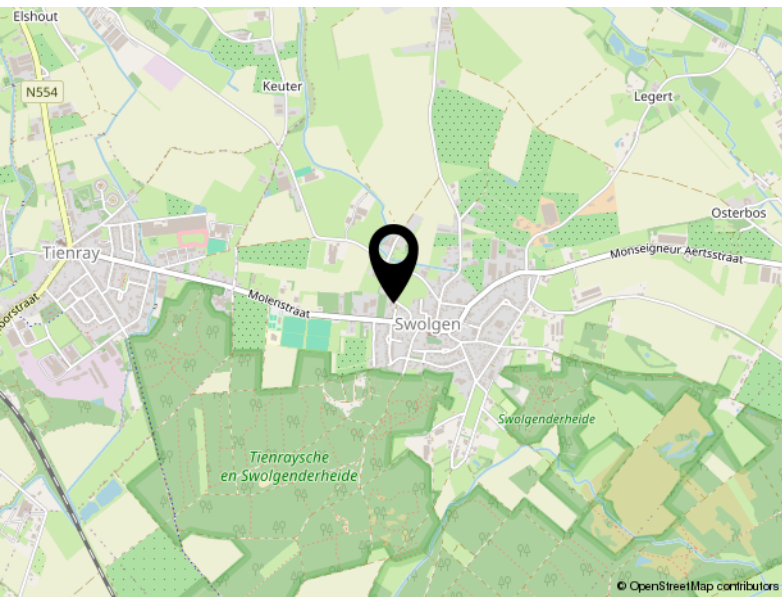
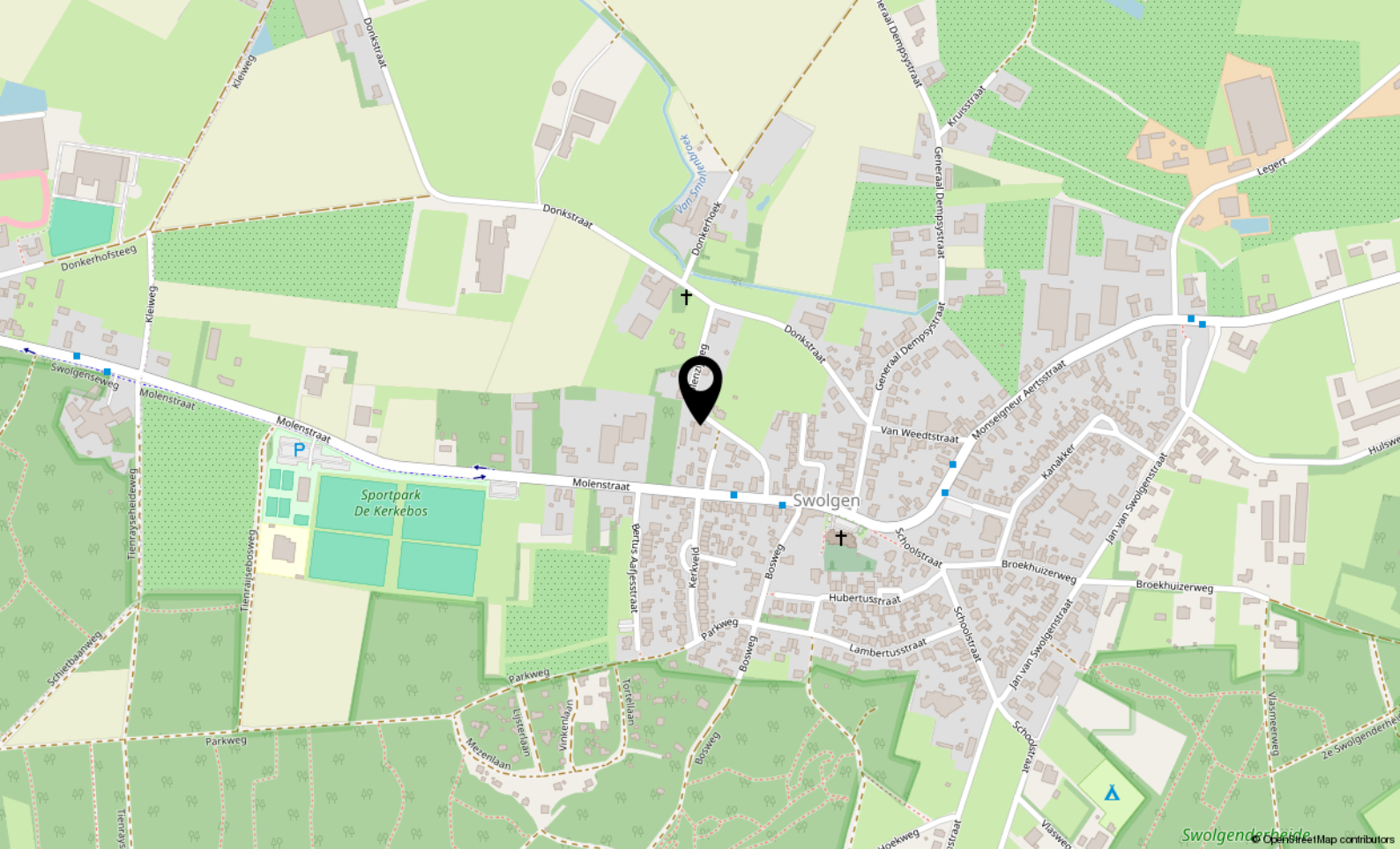
overige zone - kampen



## Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas, deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 19-12-2019) en heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming: Archeologie 2 en 3
- Gebiedsaanduiding: overige zone - kampen



## Locatie

MOLENZIJWEG 5

Swolgen

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: jde



|       |                                  |                            |  |
|-------|----------------------------------|----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Meerlo |  |
| —     | Huisnummer                       | Sectie B                   |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4039               |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                            |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                            |  |
| —     | Bebouwing                        |                            |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



### 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 waardebepaling 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

John Derix

06 2095 8074

[jderix@arvalis.nl](mailto:jderix@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 kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouw perceel 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

Stee straat 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 m<sup>2</sup> 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.



Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)