

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

*BuitenGewoon*

mooi gelegen vrijstaande woning!



**Blitterswijck**

**Boltweg 6**

Vraagprijs:

€ 699.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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





## Rust en Ruimte

Deze vrijstaande woning met in pandige 2e woning, garage en fraai aangelegde landschapstuin, is fantastisch gelegen op een ruim perceel van maar liefst 4.405m<sup>2</sup>. Het perceel grenst aan de achterzijde aan Maaspark Ooijen-Wanssum. Aan de voorzijde kijk je uit op de visvijver en de Hollandse molen. Door de heerlijk vrije ligging geniet je van rust, ruimte en fraaie landelijke uitzichten in een fijne woonomgeving.

Het woonhuis dateert van origine uit 1961 en is in fasen verbouwd. In 2000 is de woning uitgebreid en grondig gerenoveerd. Hierdoor verkeert de woning in een goede staat van onderhoud en is op het gebied van verduurzaming ook aangepast aan de huidige maatstaven van comfort.

De hoofdwoning is ingedeeld met een hal, woonkamer, keuken, bijkeuken, tussenportaal, toilet en kelder. Op de verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en een ruime badkamer. Via een luik op de overloop bereik je de bergzolder.

De in pandige tweede woning heeft een eigen entree, wat volledige privacy garandeert. Deze zelfstandige woning beschikt over een hal, woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer. Dit maakt het ideaal voor mantelzorg, verhuur of B&B.

De omheinde dierenweide biedt goede mogelijkheden voor het houden van hobbyvee aan huis.







## Bijzonderheden



In 2000 heeft een grondige verbouwing plaatsgevonden waaronder een aanbouw op de begane grond. De elektra en meterkast is volledig vervangen. Er zijn nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met HR beglazing. Het dak is nageïsoleerd. De badkamer en keuken zijn vernieuwd. Op de begane grond is vloerisolatie aangebracht met in het woongedeelte vloerverwarming.

In 2002 is de bijkeuken met overkapping aangebouwd.

In 2021 zijn de overige gevels nageïsoleerd en is het dakleer van het platdak vervangen.

- ✓ Mooie landelijke locatie aan de rand van een natuurgebied
- ✓ Vrijstaande woning met inpandige 2e woning
- ✓ Veel gebruiksmogelijkheden: Wonen en werken, gastenverblijf, B&B, mantelzorg
- ✓ Fraai aangelegde landschapstuin
- ✓ Met omheinde dierenweide; ideaal voor de hobbymatige dierenliefhebber
- ✓ Ruime garage met vliering en twee tuinhuizen. Volop bergruimte!
- ✓ Rustig gelegen aan autoluwe weg



# Kenmerken

## Overdracht:

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 699.000 k.k.  
in overleg

## Bouw:

Type object  
Bouwjaar  
Dak

vrijstaande woning  
1961, in fasen verbouwd en gerenoveerd  
zadeldak bedekt met pannen, eternit  
dakbeschot, geïsoleerd  
gemetseld, spouw, geïsoleerd  
kunststof kozijnen, HR glas  
- begane grond beton, geïsoleerd  
- 1e verdieping beton  
- 2e verdieping hout

Muren  
Kozijnen  
Vloeren

## Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte  
Woonoppervlakte  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte overige inpandige ruimte  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte  
Inhoud

4.405 m<sup>2</sup>  
208 m<sup>2</sup>  
86 m<sup>2</sup>  
19 m<sup>2</sup>  
13 m<sup>2</sup>  
841 m<sup>3</sup>

## Indeling:

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers  
Aantal slaapkamers

4  
10 (inclusief 2e woning)  
6 (inclusief 2e woning)

## Locatie:

Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging,  
buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

## Tuin:

Type tuin  
Staat

tuin rondom, zonneterras  
fraai aangelegd, verzorgd

## Onderhoud:

Binnen  
Buiten

goed  
goed tot uitstekend

## Energieverbruik:

Energie label

C

## Uitrusting:

Verwarmingssysteem  
Warmtebron  
Parkeergelegenheid  
Nutsvoorzieningen  
Glasvezel aanwezig  
Heeft Airco  
Heeft een rookkanaal  
Heeft een garage  
Heeft rolluiken

c.v.-ketel, Nefit Topline, 2015, eigendom  
radiatoren, vloerverwarming, gashaard  
ruime parkeergelegenheid op eigen terrein  
gas, water, elektra, riolering  
ja  
ja  
ja  
ja, vrijstaand steen  
ja, deels rolluiken





*"Wonen in 't groen"*



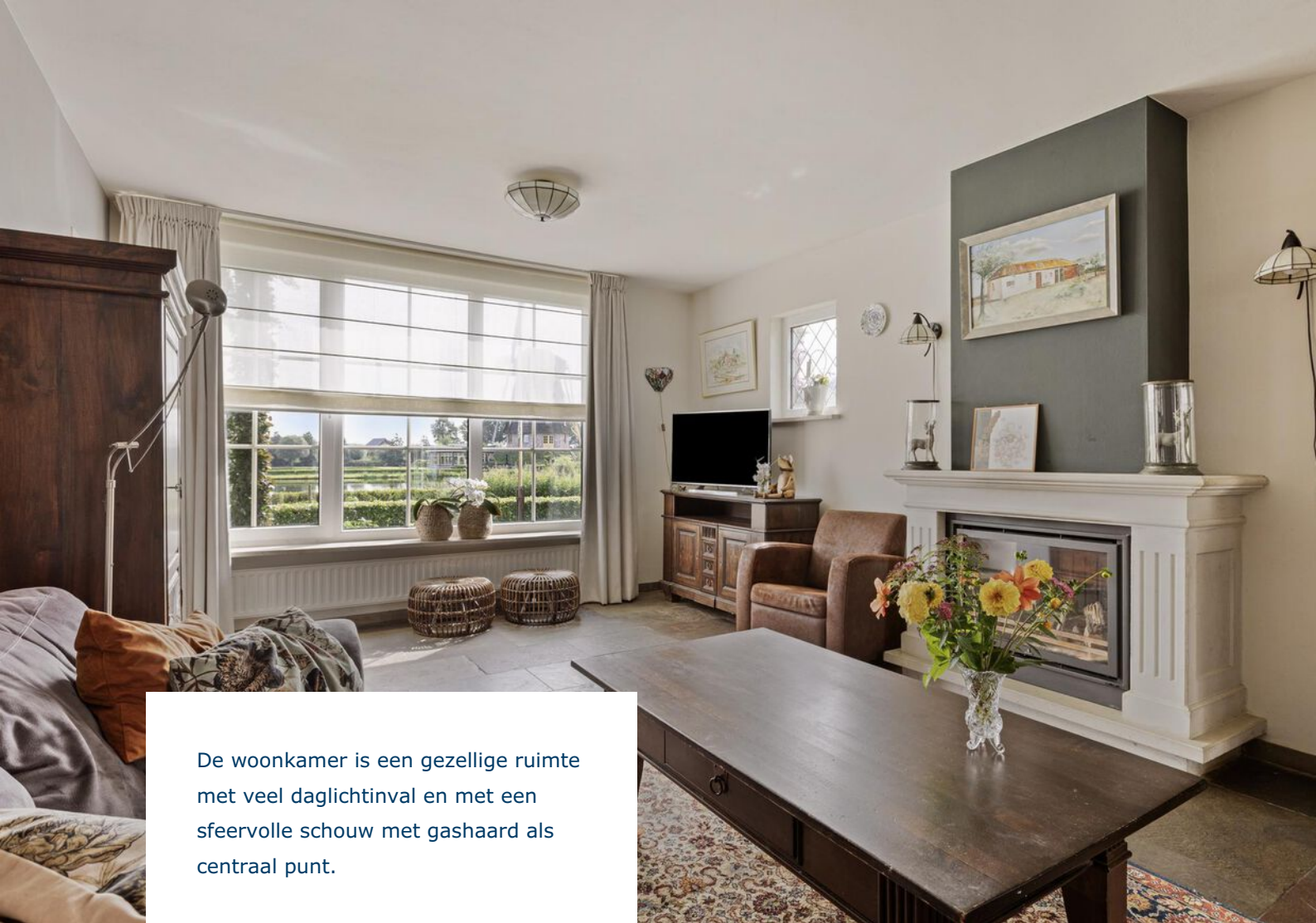
## Entree

Via het pad in de voortuin bereik je de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met trapopgang naar de verdieping. Hier bevindt zich de meterkast en de toegang tot de kelder.

Voorheen zat hier de deur naar de 2e woning. Deze is afgesloten, maar het is natuurlijk mogelijk om de 2e woning geheel bij de hoofdwoning te betrekken en zo meer woonruimte te creëren.

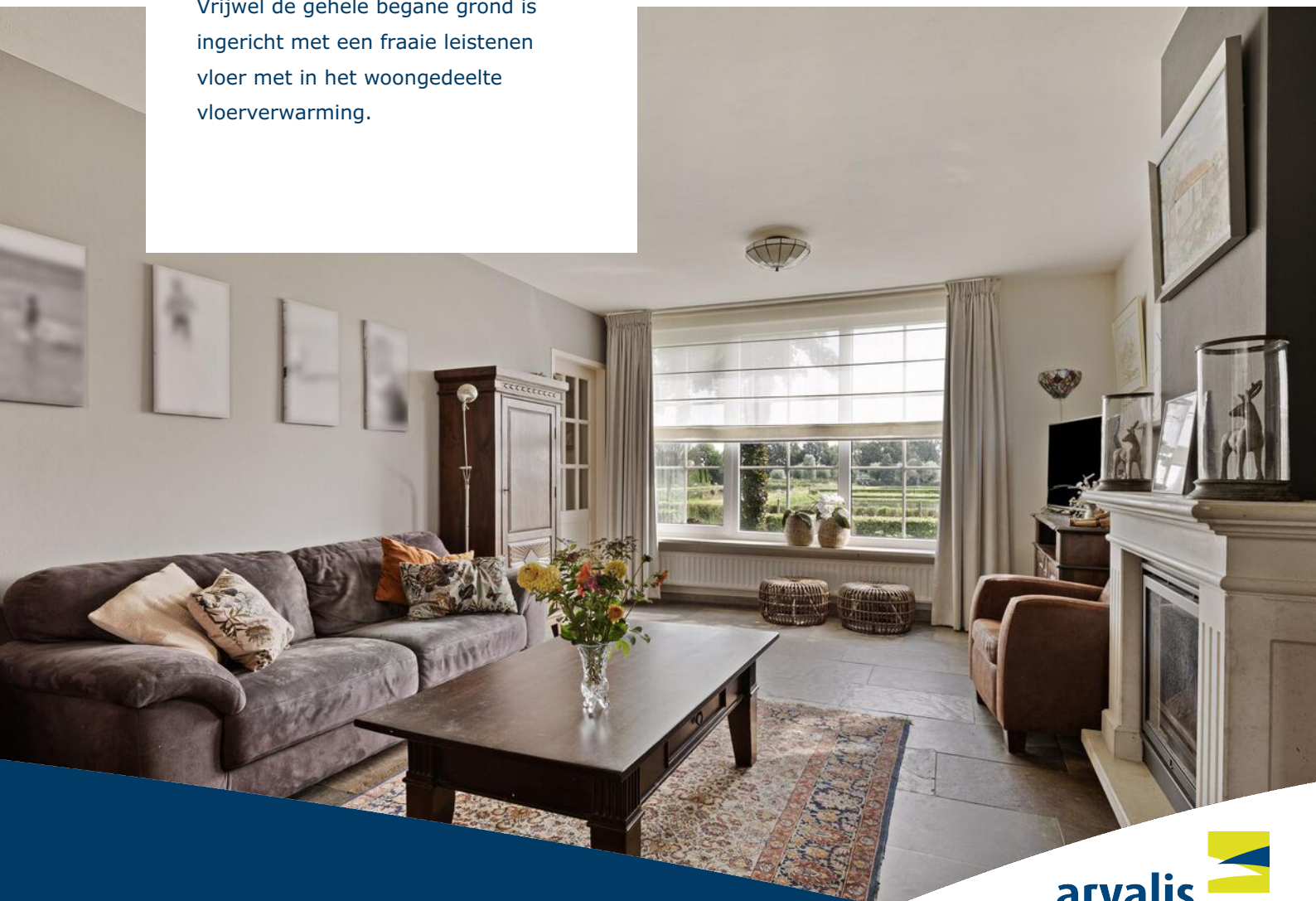
Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.





De woonkamer is een gezellige ruimte met veel daglichtinval en met een sfeervolle schouw met gashaard als centraal punt.

Vrijwel de gehele begane grond is ingericht met een fraaie leistenen vloer met in het woongedeelte vloerverwarming.





Een leuk detail is het kleine glas-in-loodraam aan de voorzijde.

De openslaande deuren aan de achterzijde van de woonkamer verbinden het binnen- en buitenleven.

Aan de buitenzijde van de ramen van de woonkamer is zonwering (screens) aangebracht.







De open keuken is uitgerust met een composiet werkblad met 1,5 spoelbak en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron en een 5 pits gaskookplaat (inclusief wokbrander). De sfeervolle schouw met afzuigkap geeft de keuken een landelijke uitstraling, geheel passend bij deze locatie.







Via een tussenportaal bereik je de praktische bijkeuken met achterdeur naar de tuin.

Hier bevindt zich het geheel betegeld toilet met fonteintje.

De bijkeuken is voorzien van een grote schuifwandkast en een aanrecht met spoelbak.







De overloop op de verdieping biedt toegang tot vijf slaapkamers, elk met volop lichtinval via de ramen met roeden. De gehele bovenverdieping beschikt over handbediende rolluiken.

De overloop is voorzien van een laminaatvloer. Hier bevindt zich het luik met vlizotrap naar de bergzolder.

De grootste slaapkamer beschikt over een airco (2021).







De slaapkamers zijn ingericht met vinylvloer en gestucte wanden.

Via één van de slaapkamers heb je toegang tot het plat dak via een loopdeur.







De geheel betegelde badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming en beschikt over een douchecabine, wastafel, toilet en radiator.

Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed.







Vanuit het privacyrijke terras met overkapping aan de achterzijde heb je een heerlijk vrij uitzicht.

Er is hier altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden.





Via de beklinkerde oprit aan de voorzijde bereik je de garage met handbediende garagedeur. Je hebt tevens toegang tot de garage via de loopdeur aan de zijkant. De garage is in 2000 gebouwd en voorzien van dak- en muurisolatie en kunststof kozijnen met dubbel glas. Het beschikt over een eenvoudig keukenblok met spoelbak en een vliering, bereikbaar via een vlizotrap.

Naast de garage is een overkapping gerealiseerd die aan de voorzijde afsluitbaar is middels houten openslaande deuren.

Achter de garage is een gezellig zitje ingericht met fraaie overkapping, afgetimmerd met kraaldelen.







De 2e woning bevindt zich aan de rechterzijde. Via het beklinkerde pad bereik je de entree. De tuin is zo ingericht dat beide woningen beschikken over een eigen buitenruimte. Hier kun je heerlijk vertoeven op het terras.

De houten tuinschuur tegenover het terras biedt praktische bergruimte.







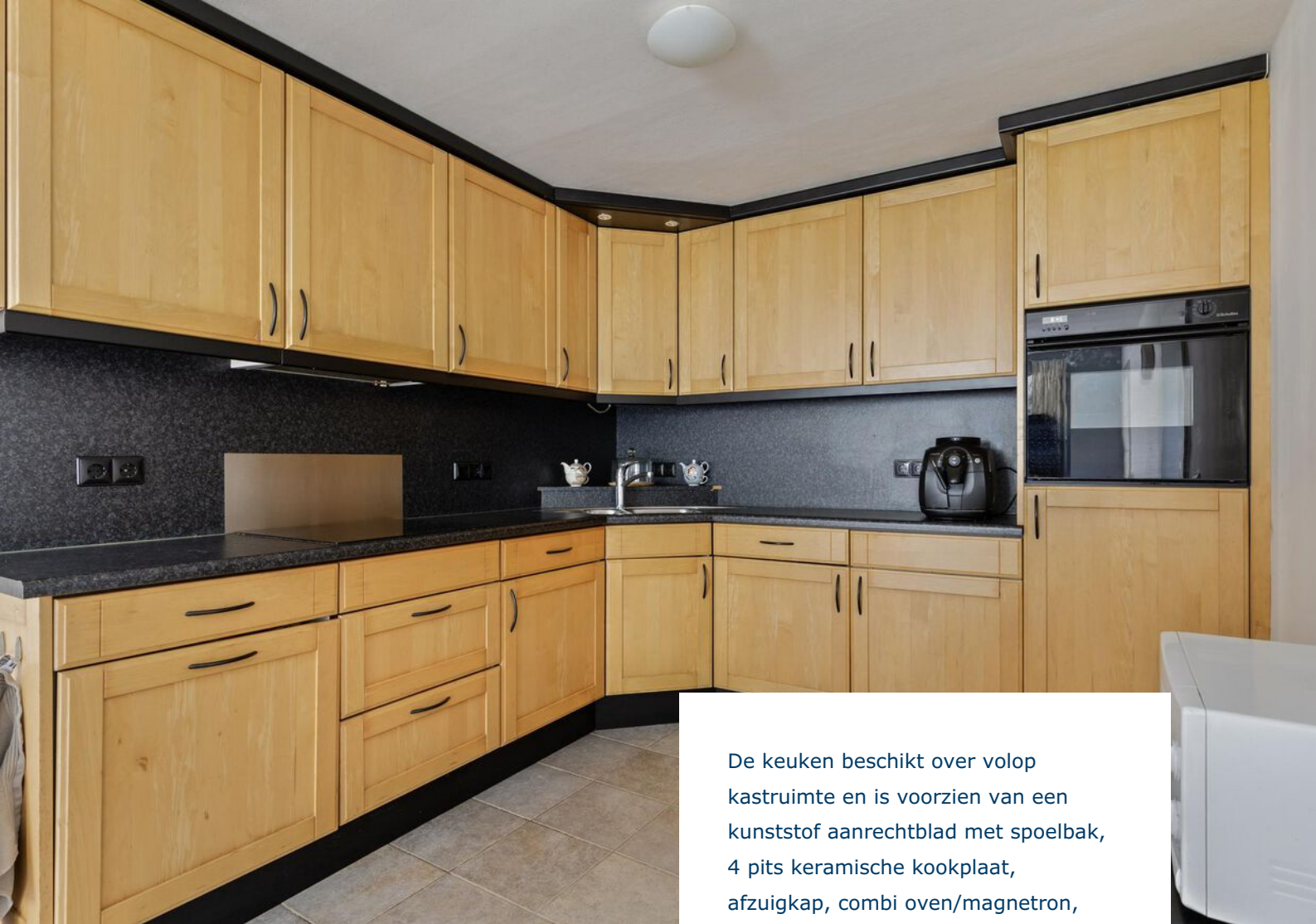
Je komt de 2e woning binnen in een kleine hal die toegang geeft tot de woonkamer met open keuken, badkamer en slaapkamer.

De woonkamer en keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

De erker (met zonwering) en grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en bieden een weids uitzicht op de tuin en de vijvers met Hollandse molen.

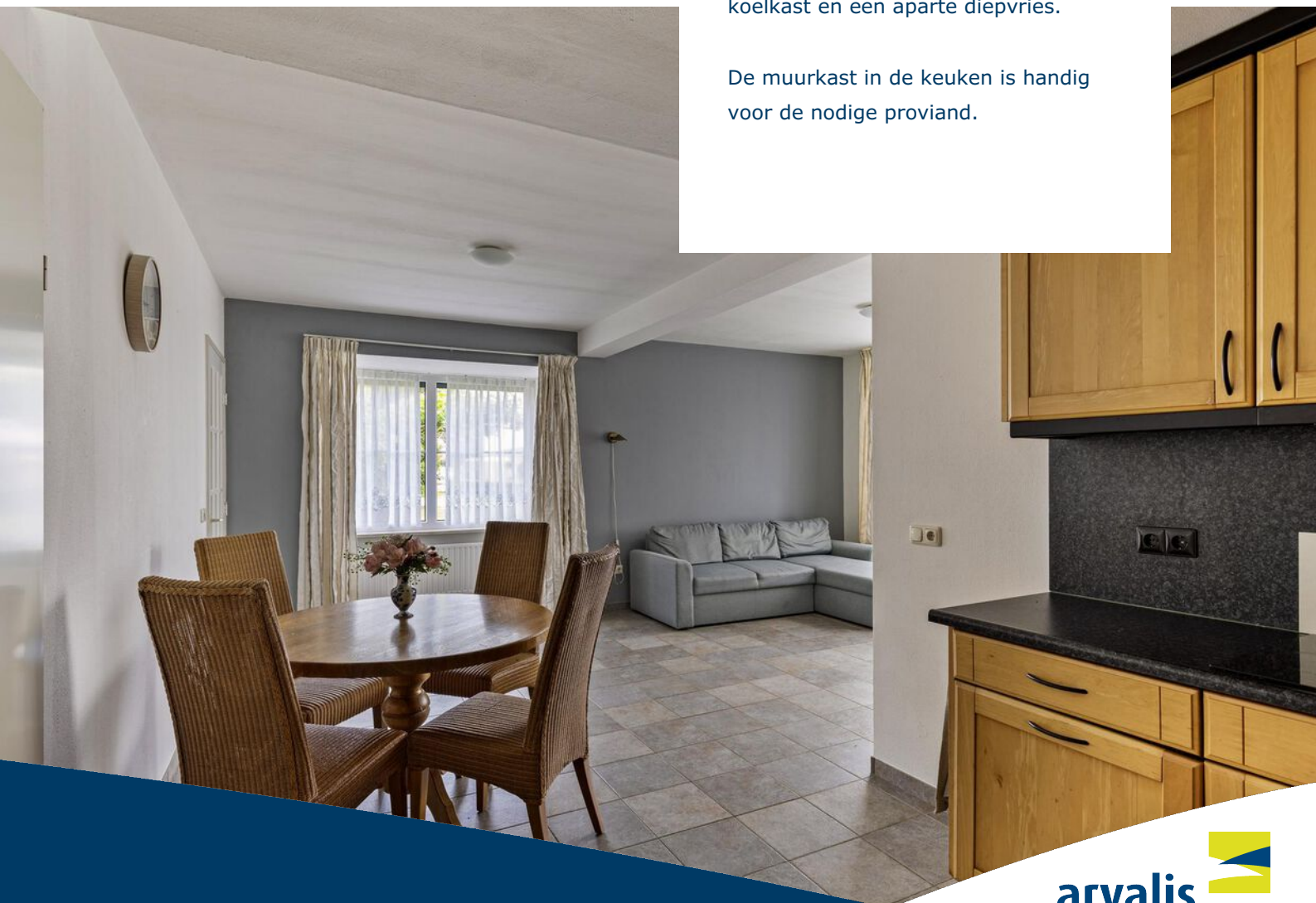






De keuken beschikt over volop kastruimte en is voorzien van een kunststof aanrechtblad met spoelbak, 4 pits keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en een aparte diepvries.

De muurkast in de keuken is handig voor de nodige proviand.







De geheel betegelde badkamer in neutrale kleurtinten beschikt over een douche, toilet, een wastafel met plateau en een radiator. Hier bevindt zich de aansluiting voor het witgoed.



De slaapkamer is ingericht met laminaatvloer en gestucte wanden.





In de tuin zijn diverse gezellige zitjes te vinden en is een sfeervol terras ingericht met stenen tuintafel en zitbanken. De platanen en hoge beplanting zorgen hier voor een aangename schaduw.







De dierenweide met houten dierenverblijf en kippenren is geheel omheind. Naast de dierenweide is een (deels ondergronds) bijgebouw gelegen waar de beregeningsput met pomp is geïnstalleerd.

De tuin beschikt over grotendeels ondergrondse en deels bovengrondse leidingen met twaalf sproeipunten.







Achter in de tuin bevindt zich nog een groot houten tuinhuis met veranda.

Al wandelend door de glooiende tuin met weelderige begroeiing passeer je de vijver.





De woning is aan alle zijden vrij gelegen, met aan de linkerzijde uitzicht op een dierenweide met ooievaarsnest.

Met het aangrenzende Maaspark Ooijen-Wanssum kun je hier genieten van de natuur in je eigen achtertuin. Door de natuurlijke glooiing, de grote variatie aan groen en bomen en de ruimtelijkheid beleef je het als een ware landschapstuin.





Het achtergelegen natuureservaat 't Sohr is een oude Maasmeander die nu onderdeel is van Maaspark Ooijen-Wanssum. Dit gebied is in 2020 nieuw ingericht met op tal van plekken geulen en laagtes. Deze zorgen bij hoogwater voor een betere doorstroming van de Maas.







## Omgeving

Op deze locatie word je omringd door een prachtige natuurlijke omgeving, maar woon je ook centraal t.o.v. de voorzieningen en uitvalswegen, op slechts 14 minuten rijden verwijderd van de A73 richting Venlo en Nijmegen.

Blitterswijck heeft een rijk verenigingsleven, horecagelegenheden en een basisschool. Het is hier prettig wonen. Het naastgelegen dorp Wanssum biedt o.a. een supermarkt en een bakker.

Meer uitgebreide voorzieningen vind je in Venray en Horst, op circa 18 minuten rijden afstand.





## Plattegrond begane grond



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



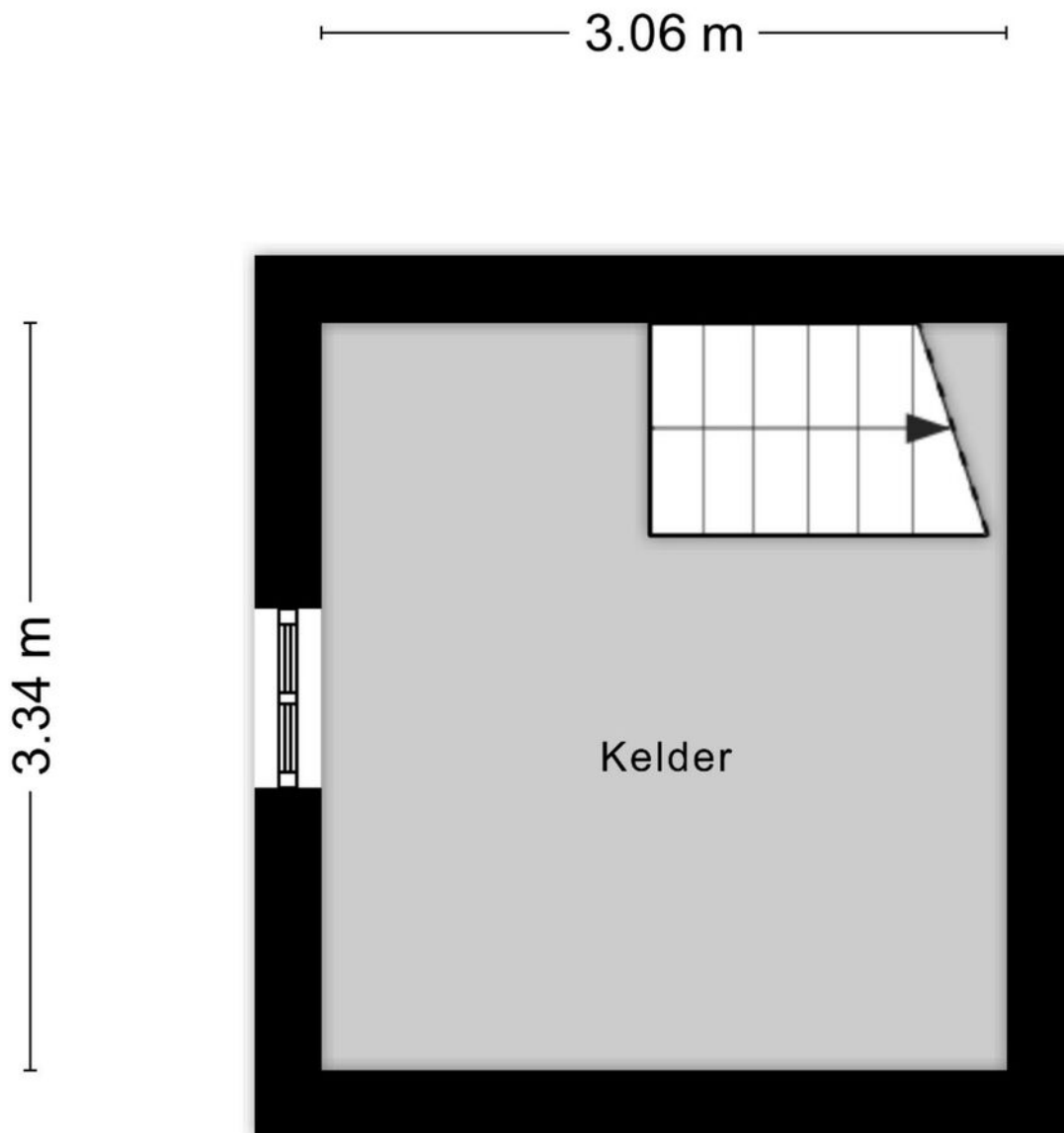
# Plattegrond verdieping



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



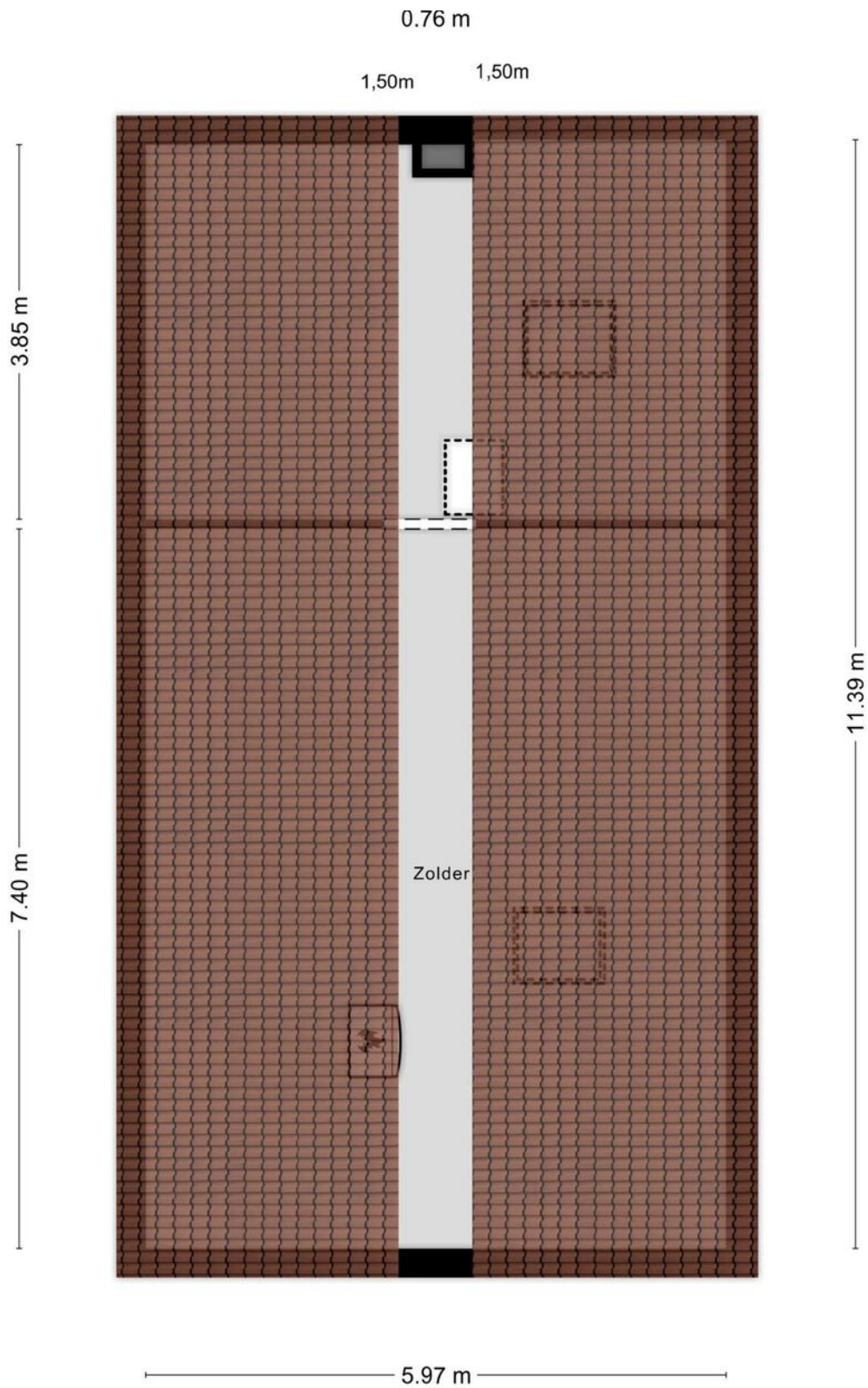
## Plattegrond kelder



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



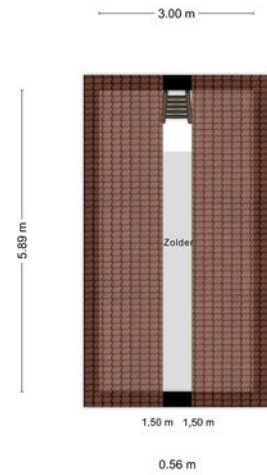
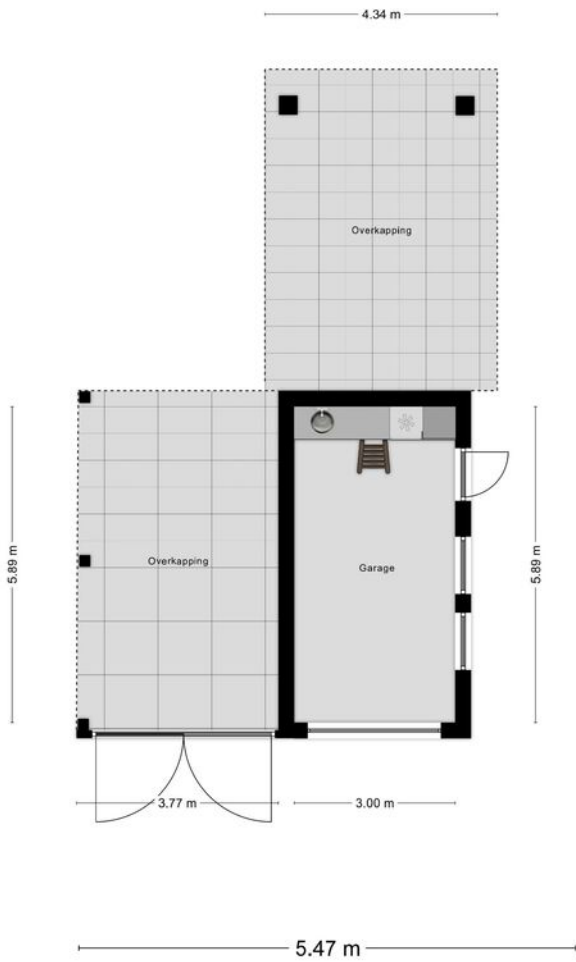
# Plattegrond vliering



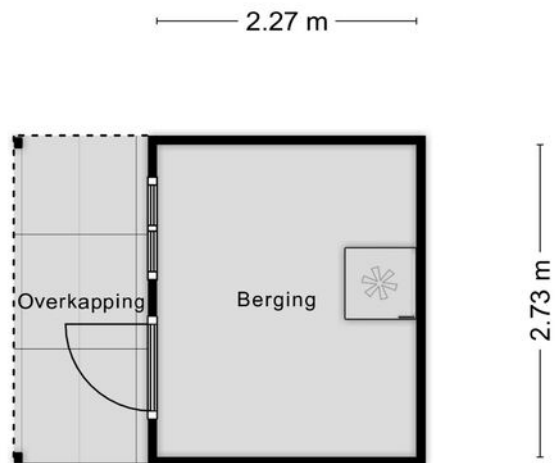
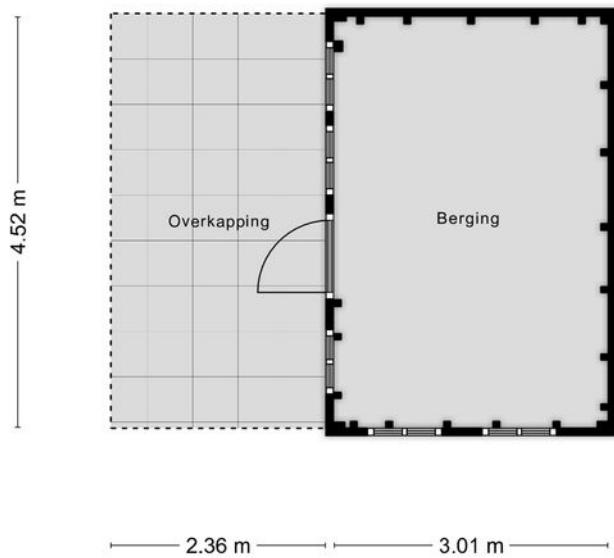
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegronden garage met vliering en tuinhuisen



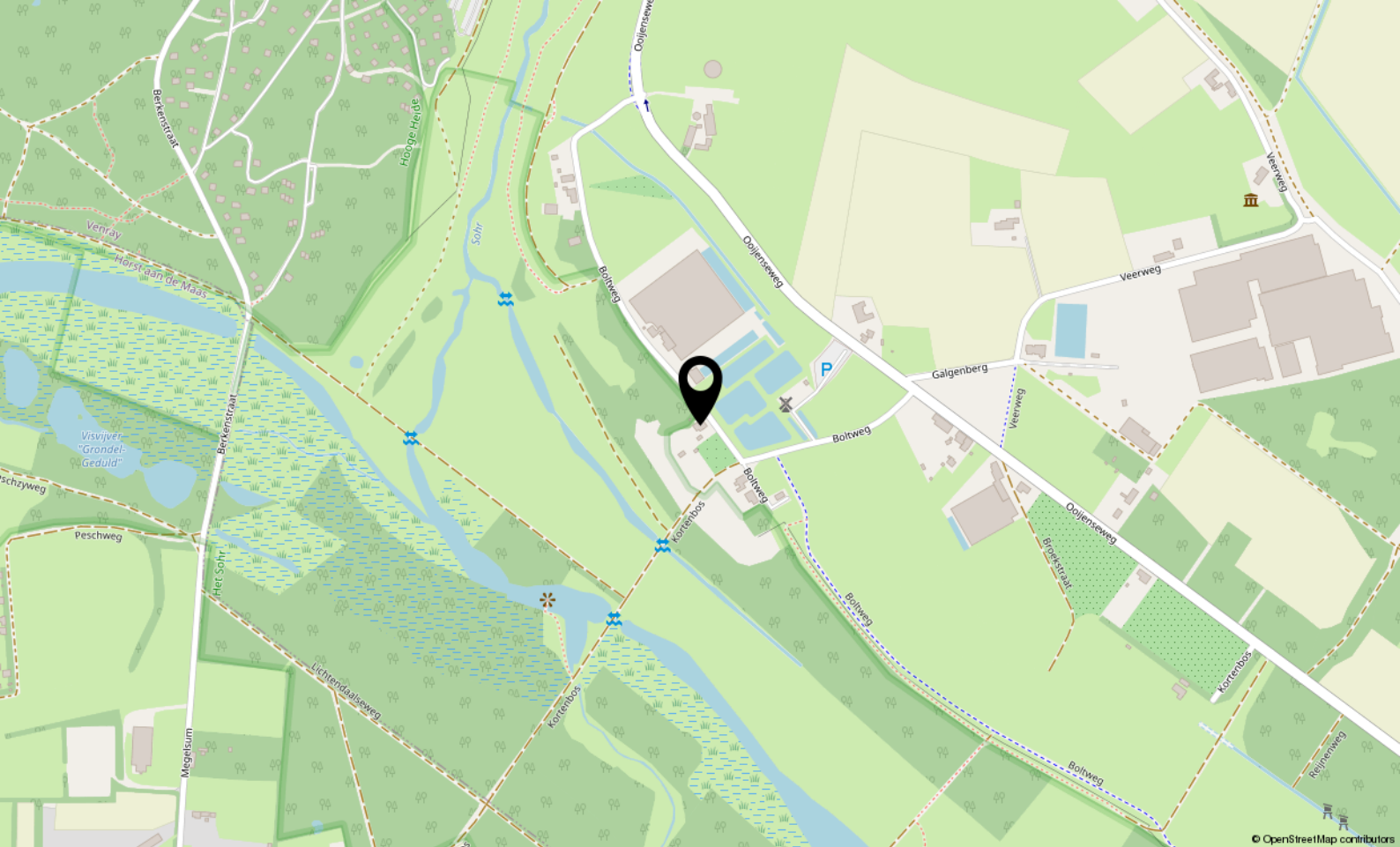
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



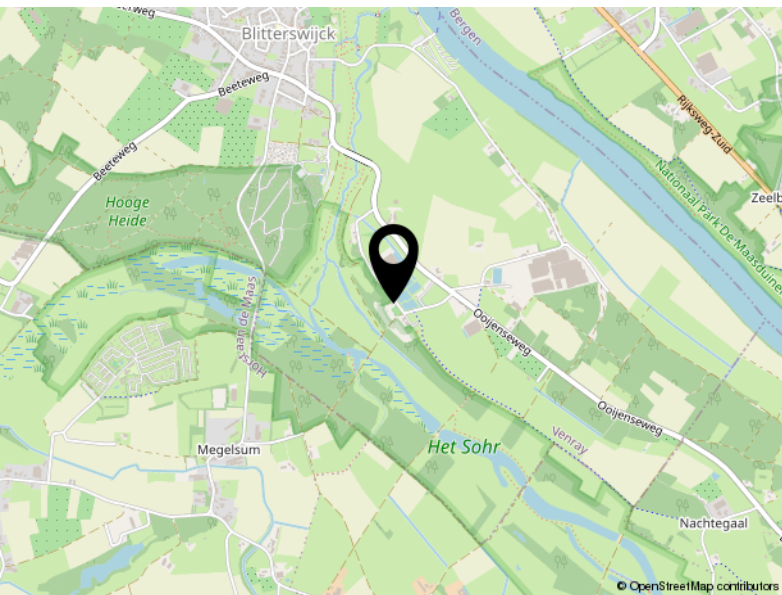
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

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

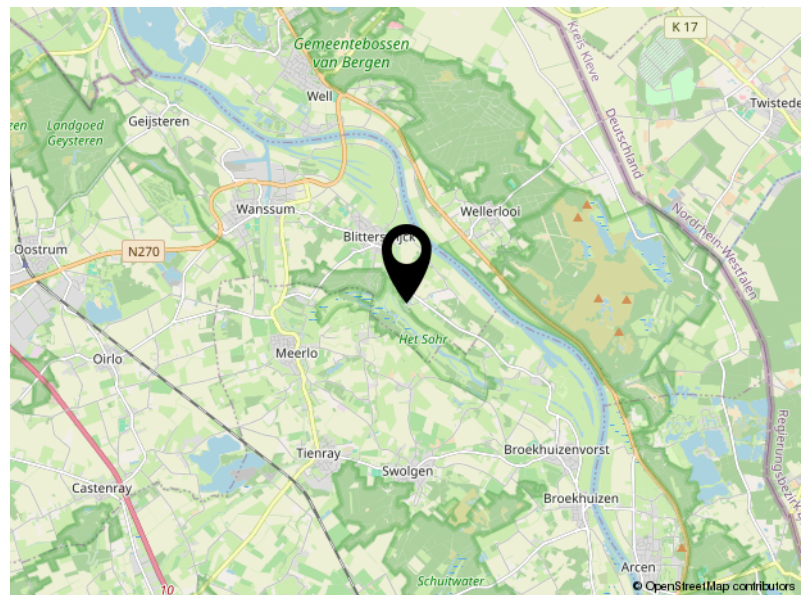




© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

## Locatie

BOLTWEG 6

Blitterswijk



## Boltweg 6 - 7 Blitterswijck



gemeente Venray

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-18)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



205589.7, 392578.3



Enkelbestemming

Wonen



Dubbelbestemming

Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed



## Bestemmingsplan

De woning ligt in de gemeente Venray binnen het bestemmingsplan 'Boltweg 6-7 Blitterswijck' en heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Een gedeelte van de tuin (Wanssum E 1935) is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied – Oost gemeente Venray met de bestemmingen:

- Enkelbestemming: Natuur
- Dubbelbestemming:
  - Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
  - Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied



**Kadaster**







### 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

Job Camps

06 2253 6654

[jcamps@arvalis.nl](mailto:jcamps@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 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:

- Een tegenbod te doen.
- 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)