

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon
Paardenhouderij/hippische accommodatie!

Melick

Kempkensweg 1

Vraagprijs:

€ 1.199.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl





Mooie complete hippische accommodatie!

Aan de rand van Melick in een natuurrijke omgeving, doch op een goed bereikbare locatie, is deze complete hippische accommodatie gelegen. De locatie is uitgerust met een vrijstaand woonhuis met ruime tuin en luxe tuinhuis (mancave), dierenweide, een werktuigenloods met werkplaats, een paardenstalling, een rijhal met binnenspiste, een buitenpiste, een langeercirkel en omliggende paddocks met weides voorzien van diverse schuilstallen en aangrenzend bos. Dit alles op een perceel van ca. 05.39.07 ha maakt het een zeer complete hippische accommodatie deze door de jaren heen geheel nieuw is gerealiseerd en keurig is afgewerkt!

De vrijstaande woning is op de begane grond o.a. uitgerust met een woonkamer, leefkeuken, een bijkeuken en kantoorruimte. Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers gesitueerd en de badkamer. Ook is er een ruim tuinhuis aanwezig en een fraaie tuin met volop privacy welke in verbinding staat met een eigen bos.

Kortom, een geschikte locatie voor een combinatie van landelijk wonen met een paardenhouderij!



Er is vanuit de voormalige rundveehouderij een Melding Activiteitenbesluit en PAS-melding gedaan voor het mogen houden van 50 volwassen paarden (K 1.100), totaal 250kg NH3 emissie. Legalisatie van de PAS-melding door de Provincie Limburg is nog in behandeling.

Het geheel heeft een Agrarische bestemming, met ter plekke van het bos de bestemming Natuur.

- ✓ Complete hippische accommodatie
- ✓ Overdekte rijhal (60mx22m) gebouwd in 2022
- ✓ 8 paardenboxen en 6 groepshokken met voldoende mogelijkheid tot het eenvoudig realiseren van extra paardenboxen
- ✓ Diverse paardenweides omliggend aan de locatie, met schuilstallen
- ✓ Nationaalpark de Meinweg met diverse ruiterspaden op korte afstand gelegen
- ✓ Op het dak van de veldschuur en paardenstallen zijn zonnepanelen gelegen, deze zijn eigendom van Univé
- ✓ Vrijstaand woonhuis met fraaie tuin met veel privacy welke in verbinding staat met een eigen bos

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.199.000,- k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar

Paardenhouderij
Woning 1990
Rijhal 2022
Paardenstallen 1990
spouwmuur- en vloerisolatie
kunststof kozijnen met dubbele beglazing
beton

Isolatie woning
Ramen en kozijnen
Vloer woning

Oppervlaktes en inhoud:

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

53.907 m²
195 m²
2.370 m²
44 m²
9 m²
892 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
6
4

Locatie:

Ligging

landelijk gelegen in een bosrijke omgeving
aan een doodlopende weg

Tuin:

Type tuin
Staat

voor-, achter- en tuin rondom
natuurlijk aangelegd

Onderhoud:

Binnen
Buiten

goed
goed

Energieverbruik:

Energielabel

B

Uitrusting:

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

radiatoren en vloerverwarming
c.v.-ketel Remeha Quinta (2017, eigendom)
ruim voldoende op eigen terrein
nee
ja
ja
ja, volledig voorzien van rolluiken
vrijstaand tuinhuis met berging, afmeting ca.
10m x 7m







Bij binnenkomst in de woning betreed je de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en gestucte wanden en is voorzien van veel lichtinval door de grote raampartij in de voordeur. De hal geeft toegang tot een bergkast, de kelder, de woonkamer en keuken.

De kelder voorziet in voldoende sta-hoogte (ca. 2,25m) en biedt plek voor extra opbergruimte. Hier bevindt zich de verdeler voor de vloerverwarming en vanuit hier is de kruipruimte toegankelijk.





De tegelvloer loopt drempelloos door naar de L-vormige sfeervolle woonkamer. De woonkamer is ruim van opzet en staat in verbinding met de tuin door de dubbele tuindeuren. De grote raampartijen aan de voorzijde geven bovendien een mooi zicht op de zijtuin.

De moderne houtkachel in het midden van de kamer zorgt bovendien voor extra warmte en sfeer in de kamer.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken.







De leefkeuken in L-opstelling is van alle benodigde inbouwapparatuur voorzien, o.a. een 5 pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser (Siemens), oven (Etna), separate magnetron, koelkast en een spoelbak.

De keuken biedt voldoende plek om gezellig te kunnen tafelen en geeft daarbij uitzicht op het voorerf.





Het achterportaal is afgewerkt met een tegelvloer en half betegelde wanden en is voorzien van een aanrechtblok met aansluiting voor het witgoed waardoor deze ruimte prima dienst doet als bijkeuken. Hier is ook de c.v.-ketel gesitueerd (Remeha Quinta) Het portaal geeft daarnaast toegang tot een berging (voormalige douche-ruimte), een kantoor, een bergkast en een toilet. In de berging bevindt zich de meterkast.

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een staand closet.



De overloop op de verdieping is afgewerkt met een kurkvloer en stucwerk wanden. De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, een badkamer en een berging. De berging zou eventueel ook kunnen worden ingericht als extra (kinder)slaapkamer. Middels een vlizotrap is vanuit de overloop de zolder toegankelijk.

De wanden op de slaapkamers zijn afgewerkt met vliesbehang. De slaapkamers en badkamer beschikken over voldoende lichtinval door de aanwezige raampartijen.









De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, ligbad, staand closet, wastafelmeubel, radiator en een Velux dakraam.



De tuin rondom de woning is ingericht met gazon, borders met beplanting, een terras met tegels en is geheel omheind met een beukenhaag en middels een draadhekwerk afgesloten. De oprit naar het erf is voorzien van een dubbele sierpoort. Er is een zwembad in aanleg (afmeting ca. 3,80m x 7m en ca. 1,60m diep). Aan de achterzijde van de woning staat de tuin in verbinding met het achtergelegen bos waardoor het hier heerlijk genieten is in het groen met veel privacy. Bovendien biedt dit de mogelijkheid voor een uniek speelparadijs voor de kinderen.







Tegenover de woning is een vrijstaand tuinhuis (afm. ca. 10m x 7m) met overdekt terras gelegen welke momenteel is ingericht als 'mancave' met een bar en voldoende ruimte om gezellig samen te komen. Er bevindt zich nog een aparte ruimte welke middels een dubbele houten deur toegankelijk is en zich ideaal leent als opslag voor bijvoorbeeld tuinmeubelen of als fietsenstalling.

Het gebouw is opgebouwd uit stalen spanten met metselwerk, houten gordingen en een sandwichpanelen dak.





Tegen een van de bedrijfsgebouwen is een hondenverblijf gelegen met een ren van ca. 9m x 1,5m. Het verblijf is tevens voorzien van een overdekt, afgesloten gedeelte.





Achter het tuinhuis is een kippenren en een dierenweide gelegen, volledig voorzien van een omheining. De weide is toegankelijk middels twee looppoortjes en is voorzien van een schuilstalletje.

In deze dierenweide bevindt zich tevens een overdekte en afgesloten ruimte voor de omvormers ten behoeve van de zonnepanelen.





Plattegrond begane grond



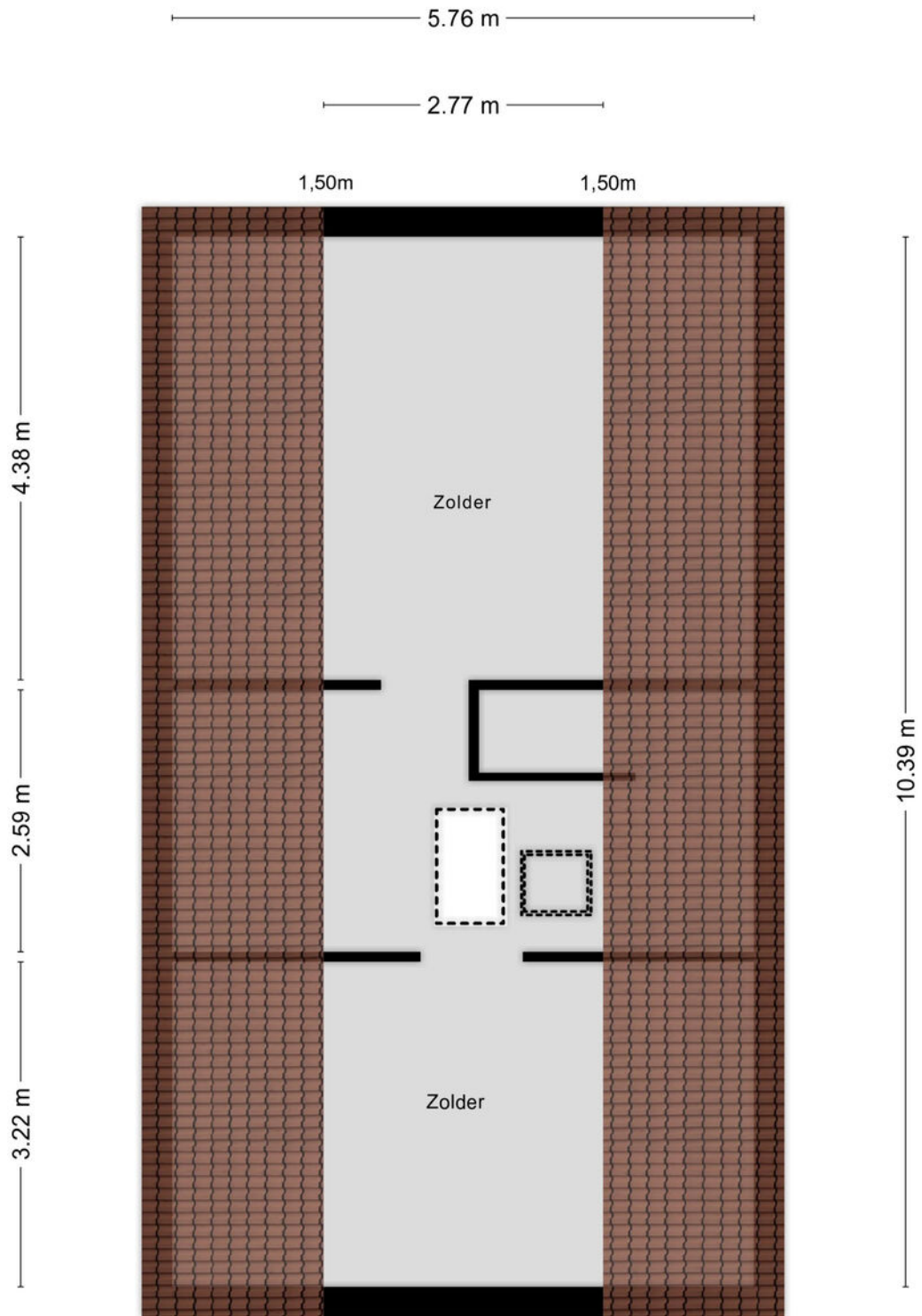
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



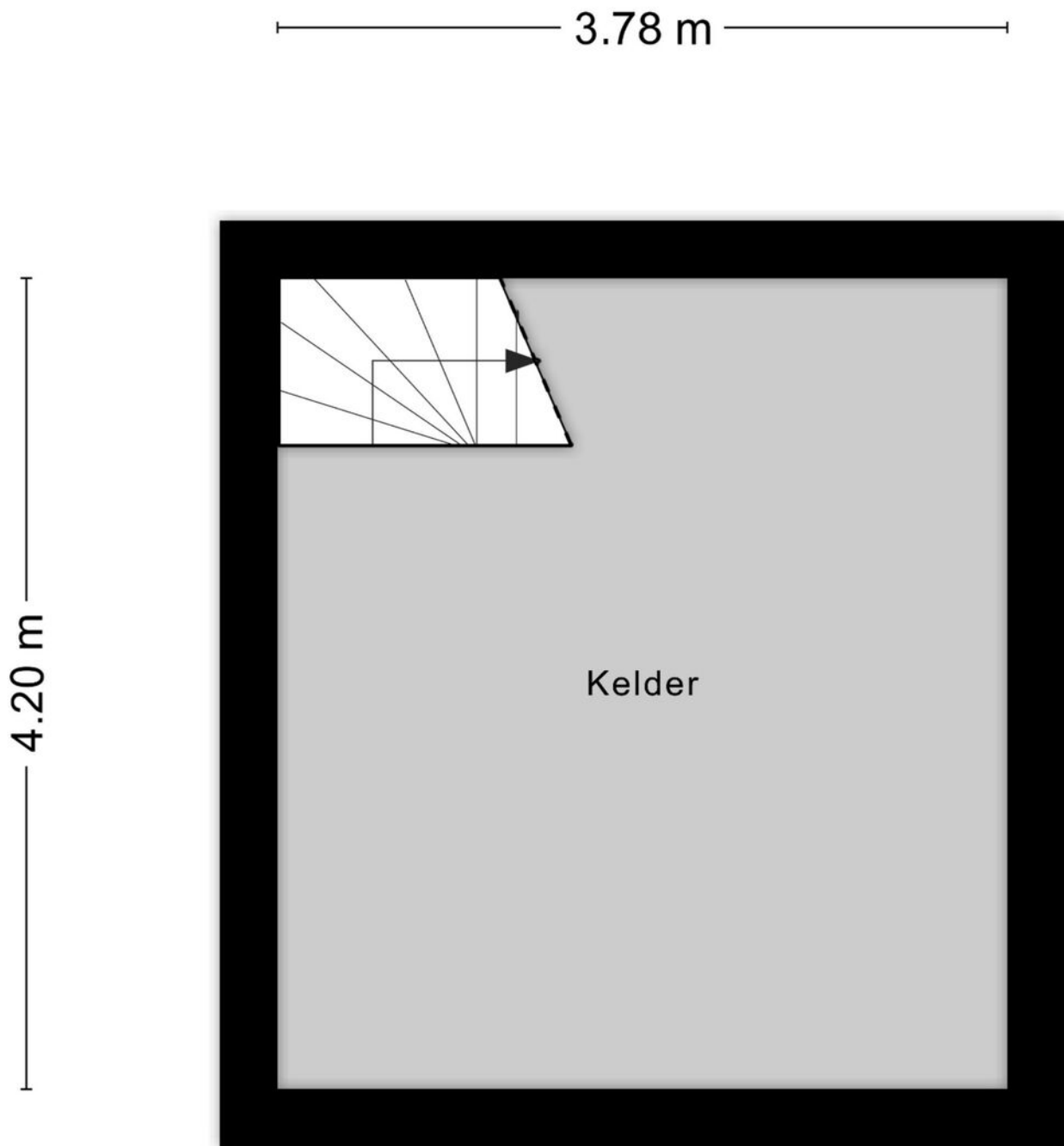
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



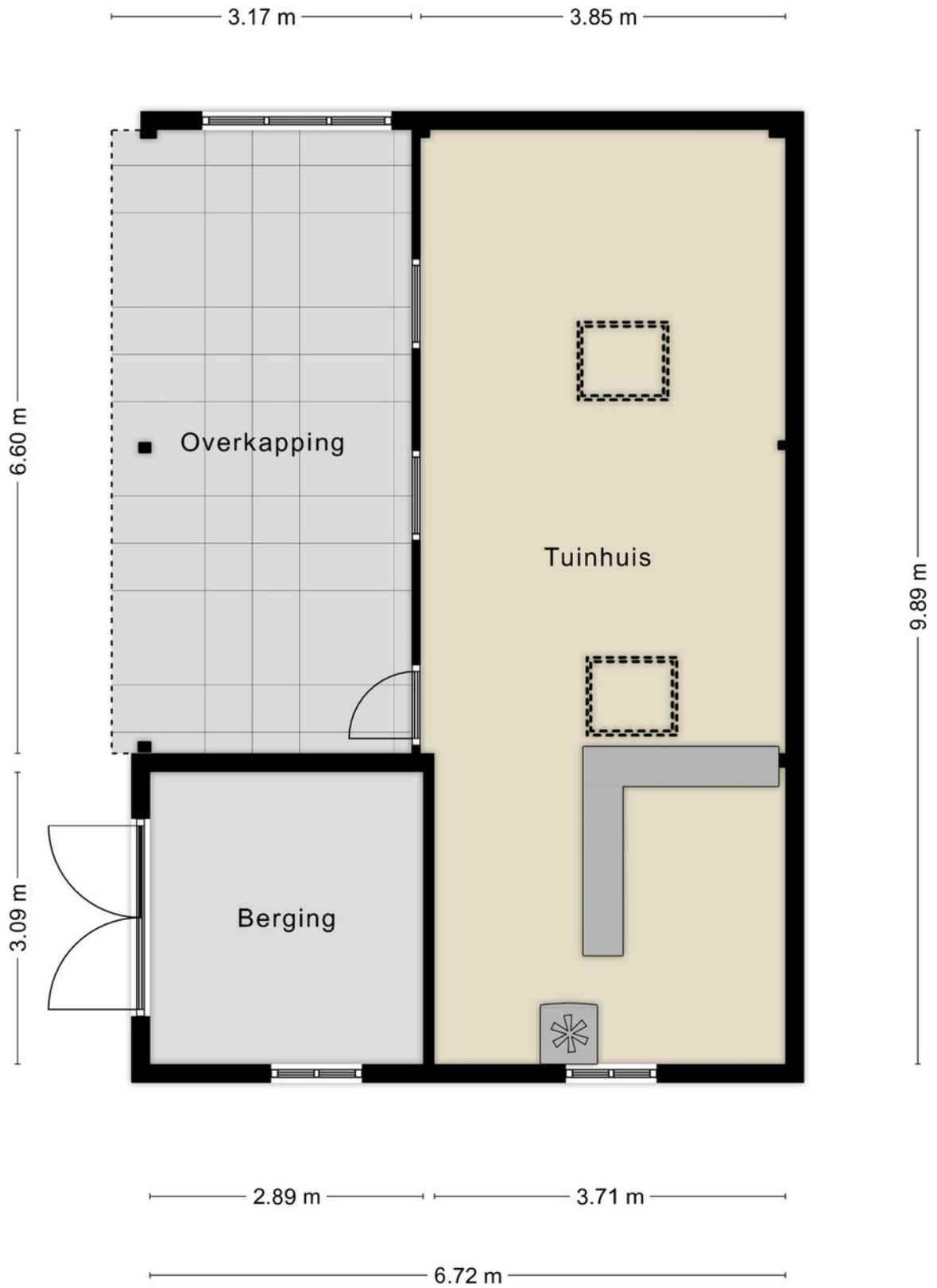
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

Plattegrond tuinhuis



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





Open veldschuur

De open veldschuur is ingericht als werktuigenberging (afm. ca. 20m x 12m) en heeft een oppervlakte van ca. 240 m². De open veldschuur is gebouwd met gemetselde buitenmuren en kalkzandsteen binnenmuren, gegalvaniseerde stalen spanten met houten gordingen en is voorzien van een betonklinker vloer doorlopend met het erf. Het dak bestaat uit golfplaten met deels dupanel dakisolatie. De schuur heeft een goothoogte van ca. 4,10m en een nokhoogte van ca. 6,50m.



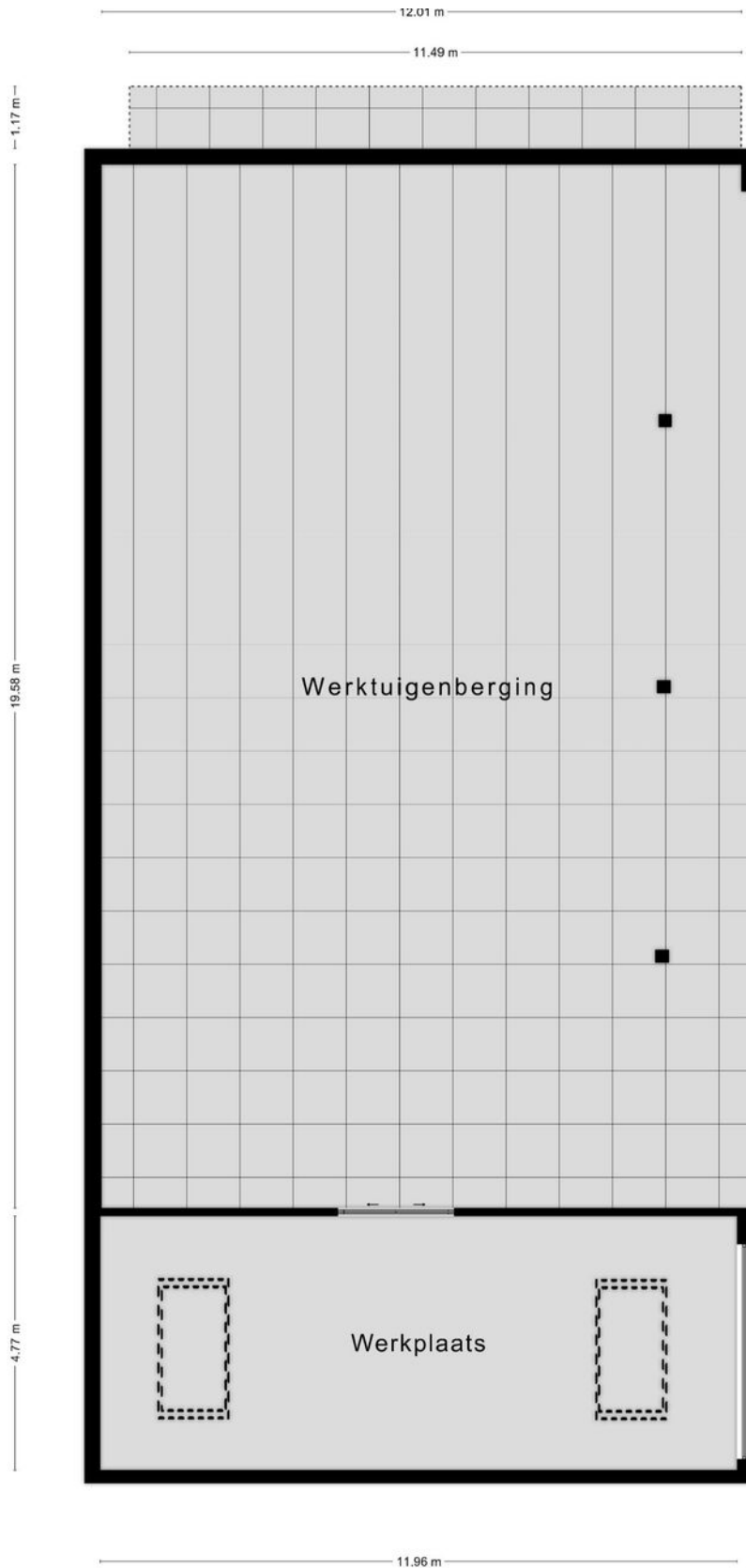
Het dichte gedeelte van de veldschuur (afm. ca. 5m x 12m, oppervlakte ca. 60 m²) is ingericht als werkplaats en is voorzien van een betonvloer met twee waterputjes voor het schoonhouden van de werkplaats. De werkplaats is vanuit het erf toegankelijk middels een geïsoleerde schuifdeur (ca. 4m x 4m) en geeft middels een houten schuifdeur toegang tot de open veldschuur. In de werkplaats is een waterput gelegen met waterpomp. Er is een eigen groepenkast en krachtstroom aanwezig.

De achterzijde van de veldschuur heeft een open afhang (afm. 17m x 4m).

Op het dak van de open veldschuur zijn zonnepanelen gelegen, eigendom van Univé. De stroomopbrengst komt niet ten goede van de eigenaar van de locatie.



Plattegrond open veldschuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zithber www.zithber.nl

Paardenstallen



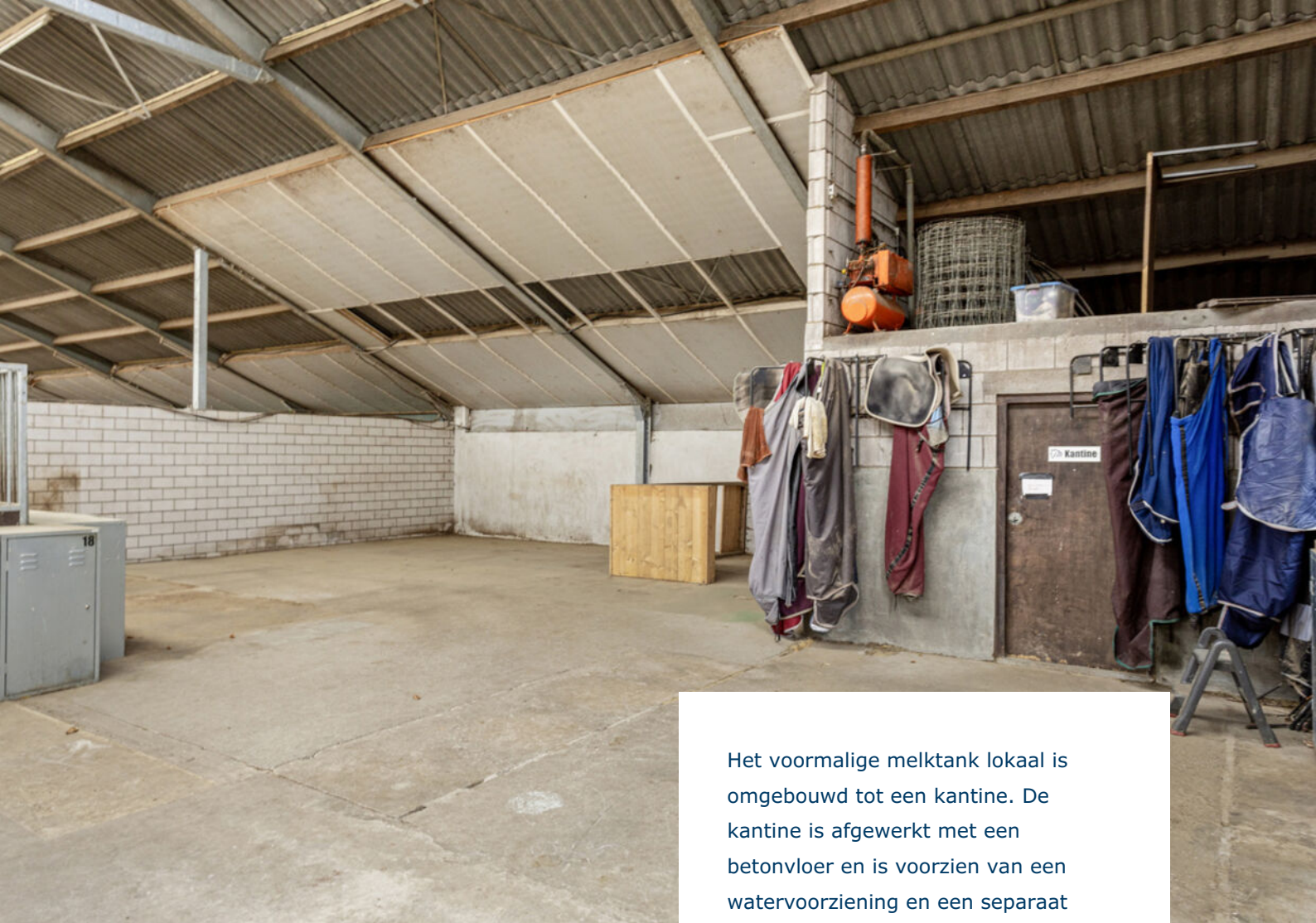
De voormalige melkveestal is omgebouwd tot paardenstalling en is ingericht met enkele paardenboxen, open groepshokken, wasplaats, kantine en separaat toilet. De stal is gebouwd middels gegalvaniseerde spanten, houten gordingen en gemetselde buiten- en binnenmuren en heeft een goothoogte van ca. 2,85m en een nokhoogte van ca. 7,50m. De zijgevels zijn ca. 1,25m hoog opgemetseld, met daarboven een windgordijn. Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten en deels dupanel dakisolatie. Aan beide zijdes van de stalling geven dubbele stalen geïsoleerde schuifdeuren toegang tot de stal, tevens zijn er aan één gevel nog dubbele houten loopdeuren welke toegang bieden tot deze stalling. De stal is ingericht met 5 paardenboxen (afm. ca. 3,5m x 3m), elk voorzien van een eigen drinkwatervoorziening. Hier bevindt zich ook een wasplaats geschikt voor 2 paarden. De wasplaats is voorzien van warm en koud water. Middels een scheidingsmuur is er een open verbinding met de open groepshokken (afm. ca. 6m x 5m) welke geschikt zijn voor opfok paarden of voor het stallen van hengsten.

De stal is gedekt met zonnepanelen, eveneens eigendom van Univé. De stroomopbrengst komt niet ten goede van de eigenaar van de locatie.





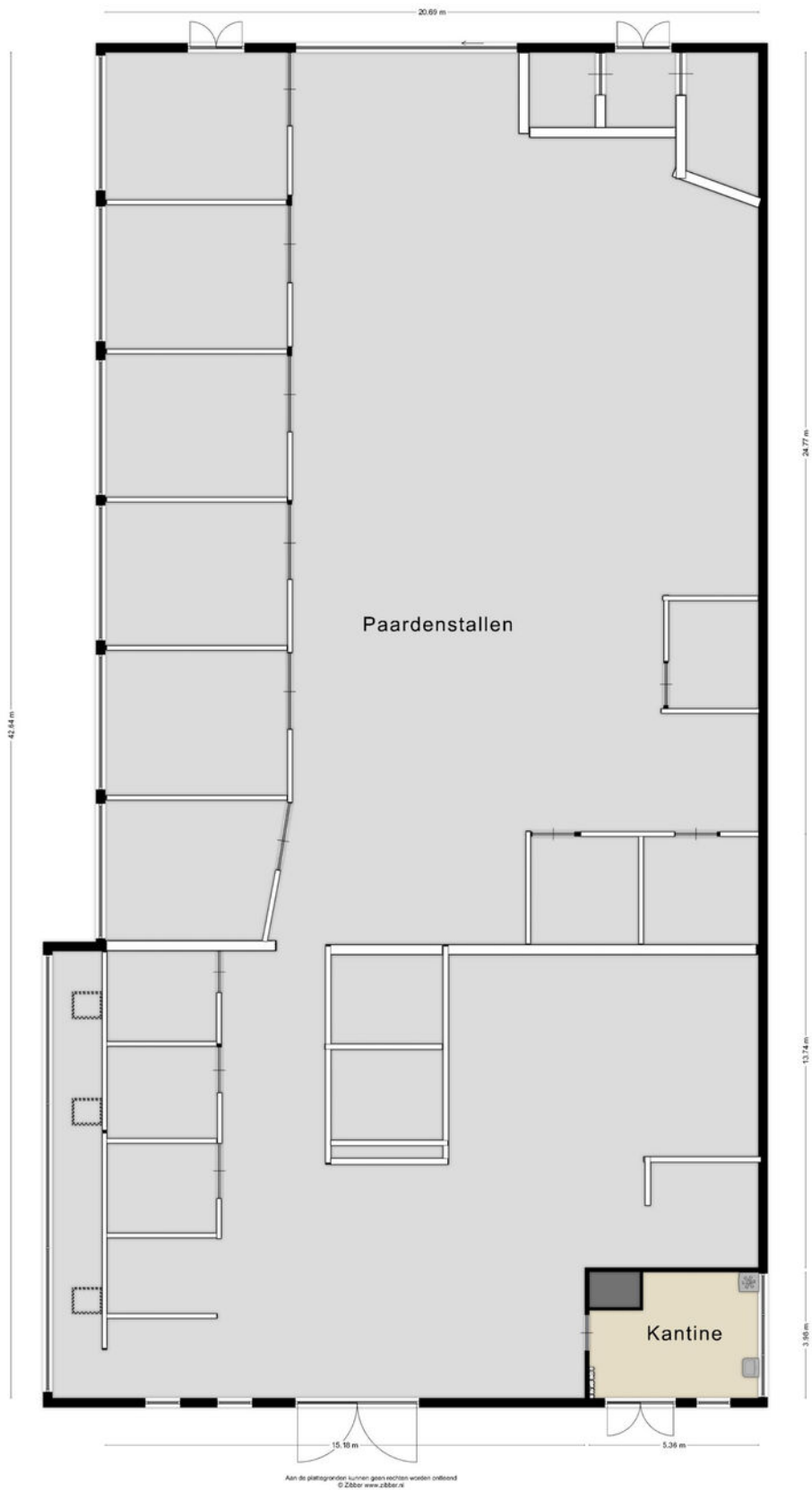




Het voormalige melktank lokaal is omgebouwd tot een kantine. De kantine is afgewerkt met een betonvloer en is voorzien van een watervoorziening en een separaat geheel betegeld toilet voorzien van een zwevend closet. De kantine is tevens vanuit het erf aan de buitenzijde toegankelijk middels een dubbele loopdeur.



Plattegrond paardenstallen





Rijhal

De rijhal is gebouwd in 2022 en heeft een afmeting van ca. 60m x 22m (oppervlakte ca. 1.320 m²). De goothoogte is ca. 4,50m met een nokhoogte van ca. 8,60m. De rijhal heeft een vrije overspanning middels stalen spanten en is ingericht met een overdekte rijpiste, tussendeel met kantine/verblijfsruimte en paardenstalling met stro- hooi opslag. De gevels van de rijpiste zijn gebouwd middels prefab betonelementen voorzien van steenstrips aan de buitenzijde en hebben een hoogte van ca. 1,45m, daarboven is de rijpiste geheel open. Ter hoogte van het tussendeel en paardenstallen met hooi- en stro opslag zijn de gevels tevens nog afgewerkt met damwand beplating.



Een open houten poort (ca. 2m x 2,5m) geeft vanuit het erf toegang tot de binnen rijpiste met een afm. van ca. 40m x 22m.





Het tussendeel in het midden van de rijhal (ca. 8m x 22m) is toegankelijk middels een schuifdeur. Dit deel is voorzien van een betonvloer en geeft toegang tot een multifunctionele ruimte met keukenblok.



De in pandige multifunctionele ruimte is fraai afgewerkt met een eiken laminaatvloer en stucwerk wanden met plafond. De ruimte is in bezit van voldoende lichtspots deze bijdraagt aan een sfeervolle ruimte en geeft tevens middels een raampartij uitzicht op deze ruimte. De ruimte is voorzien van een rechte keukenopstelling met een spoelbak.



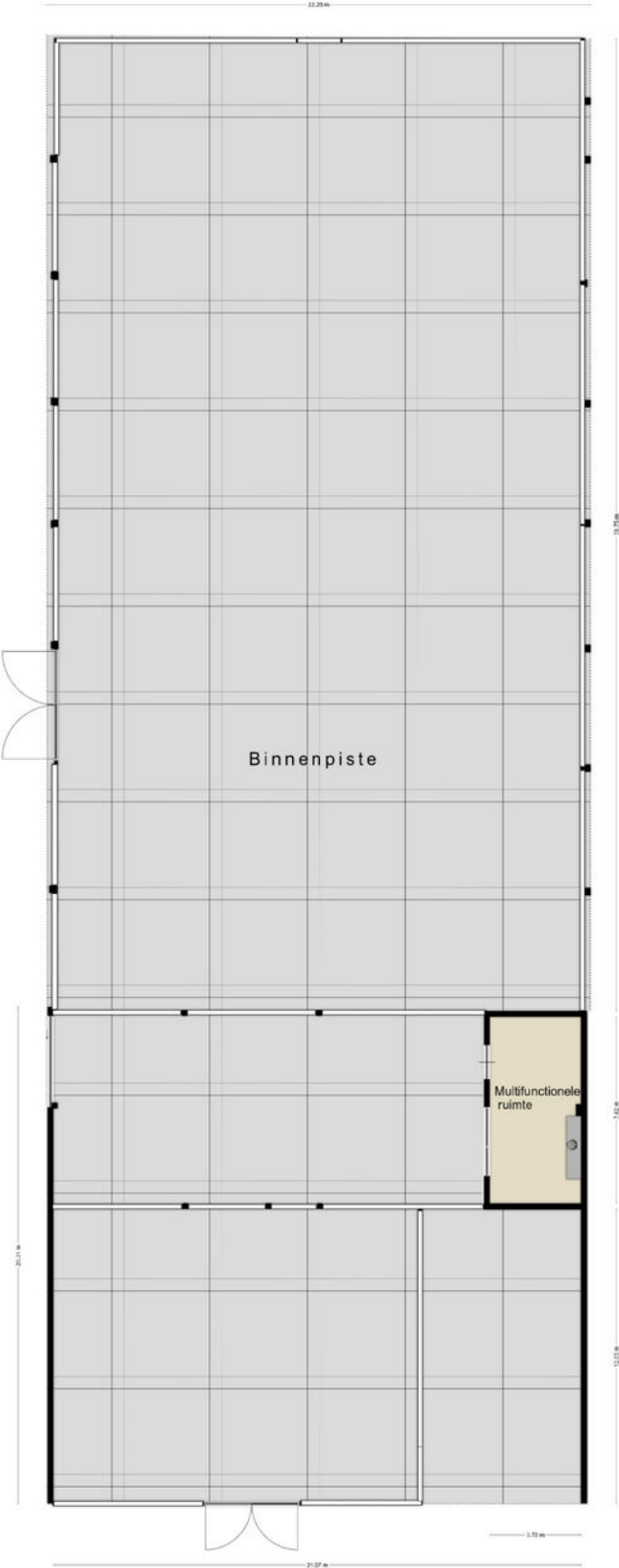


Het achterste gedeelte is geheel open vanuit de achtergevel en ingericht met 4 open boxen (afm. ca. 5m x 5m) voorzien van een betonvloer. Deze ruimte is af te sluiten middels dubbele poorten met gaashekwerk.

Tevens is hier een gedeelte ingericht als opslag voor hooi en stro (afm. ca. 12m x 7m).



Plattegrond rijhal



Aan de plattegrond zijn geen andere details toegevoegd.
© 2018 Arvalis.nl



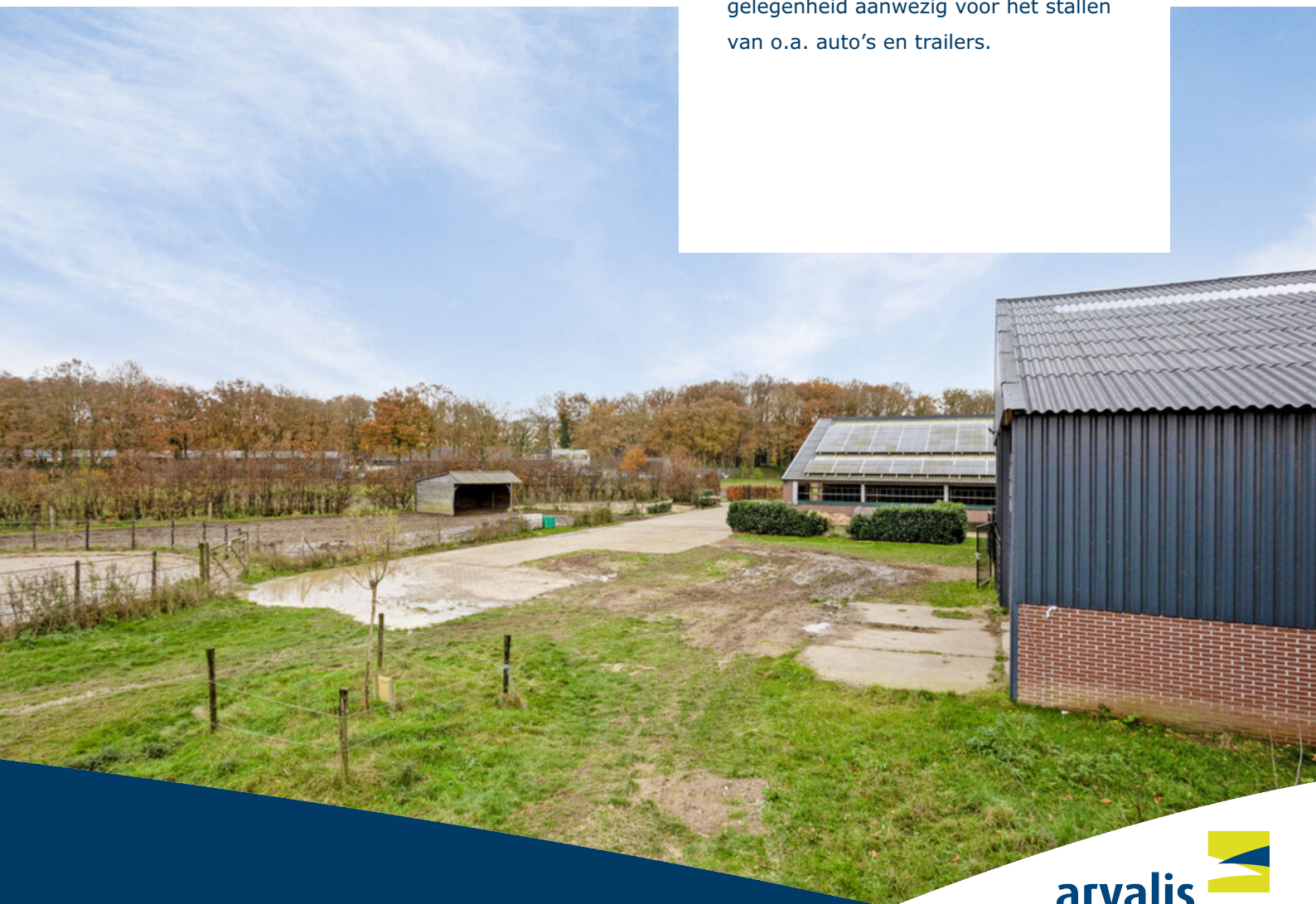
Het achtererf is ingericht met een buitenrijpiste van ca. 18m x 36m, voorzien van verlichting en een longeerpiste met een diameter van ca. 16m.



Beide zijn omheind en voorzien van een waterdoorlatende zand bodem, wat eraan bijdraagt dat er weinig regenwater aanwezig blijft.



Op het erf is verder nog een mestvaalt van ca. 10m x 4m gelegen. Verder is het erf geheel verhard middels betonklinkers of betonplaten en is er voldoende parkeer-gelegenheid aanwezig voor het stallen van o.a. auto's en trailers.



Omliggend zijn de weides met diverse paddocks gelegen. De weides zijn ingericht als weiland/uitloop voor de paarden met in één deel een eigen watervoorziening, drinkwatervoorzieningen en diverse vergunde schuilstallen, waarvan 5 schuilstallen met een afm. van ca. 6m x 3m en 2 schuilstallen met een afm. van ca. 3m x 3m. De schuilstallen zijn opgebouwd uit hout en deels bedekt middels een golfplaten dak of dakshingles.

De paddocks/weides zijn alle als eigen verblijf ingericht en omheind met hout of palen met lint. Deze bieden alle voldoende ruimte voor de paarden als uitloop of om de paarden te laten grazen. Ook zijn er diverse watervoorzieningen en wateraansluitingen voor het drinkwater aanwezig. Het geheel is keurig ingericht en netjes onderhouden, de verblijven bieden ruim voldoende vrijheid voor de paarden.





Bijzonderheden

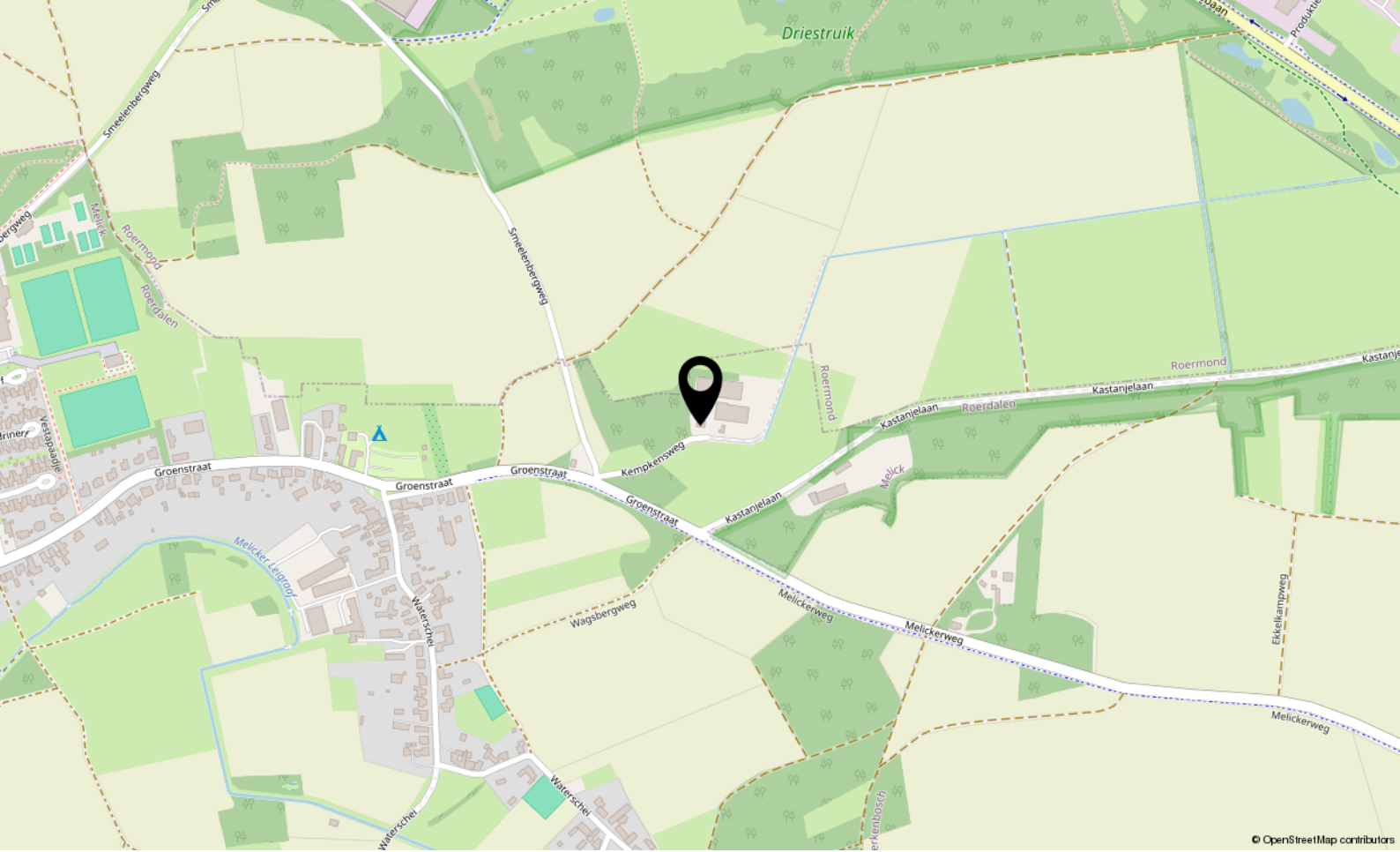
- De daken zijn tot en met het kalenderjaar 2041 verhuurd aan Univé, de zonnepanelen zijn eigendom van Univé en de stroomopbrengst komt ten goede van Univé en niet ten goede aan de eigenaar van de locatie. Bij einde van de huurperiode heeft de eigenaar de keuze om de zonnepanelen incl. aanwezige apparatuur over te nemen of door Univé te laten verwijderen.

- Het geheel wordt geleverd met ca. 11.614 m² eigendomsgrond. De resterende ca. 04.22.93 ha grond is in erfpacht en kan door een kandidaat koper in erfpacht worden overgenomen. De erfpachtovereenkomst loopt tot 31-12-2057. Hier is pachter jaarlijks een canon voor verschuldigd aan verpachter. Eventueel is in overleg met de verpachter een eeuwigdurende erfpacht overeenkomst aan te gaan.

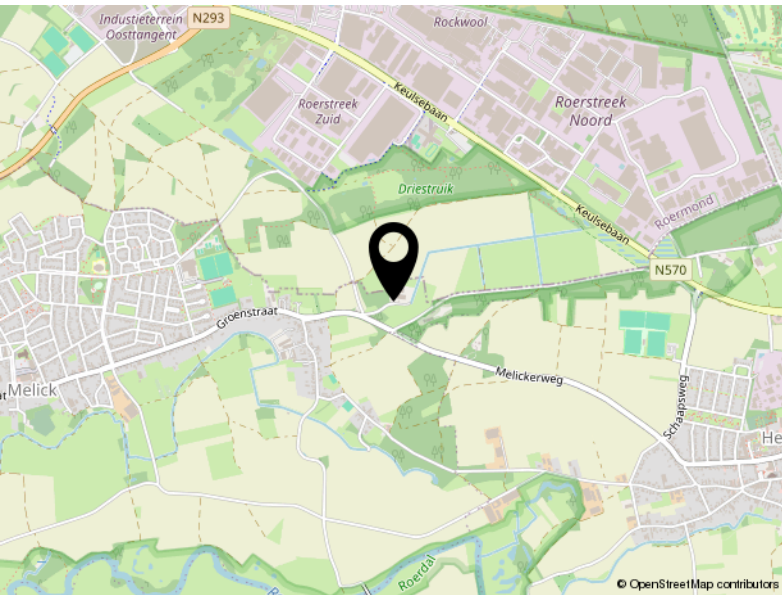
Documentatie over het bovenstaande is op te vragen via ons kantoor.

Kadaster

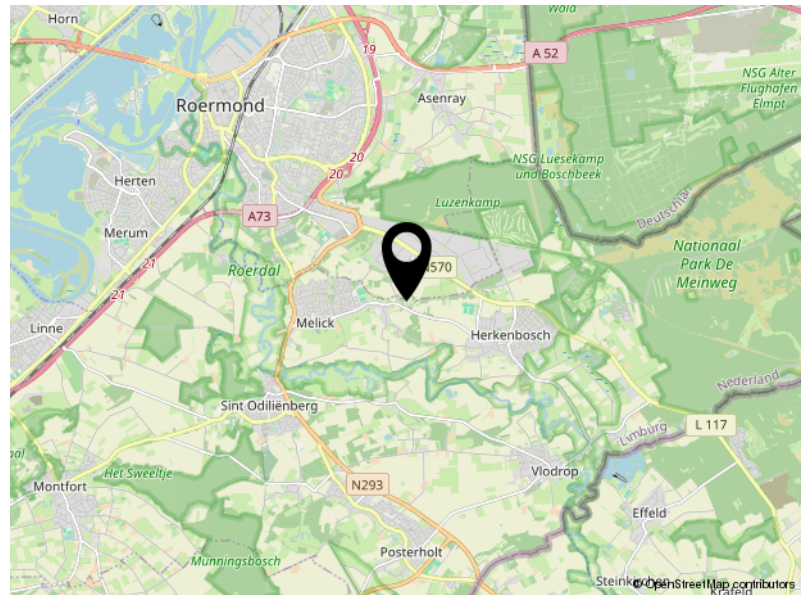




© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie

KEMPKENSWEG 1

Melick



Omgeving

Melick is een kerkdorp in Limburg aan de oever van de Roer met op 4 km afstand de stad Roermond. Melick behoort tot de gemeente Roerdalen en telt circa 3.670 inwoners. Het kerkdorp beschikt over een supermarkt, een school voor basisonderwijs, diverse voorzieningen en een behoorlijk winkelaanbod.

De autowegen A2 en A73 brengen u naar Nijmegen, Duitsland, Venlo, Maastricht en Ardennen (B).

Nationaal park de Meinweg met diverse ruitersporen is op korte afstand gelegen. Equastrian Centre de Peelbergen is op slechts 40 min afstand gelegen. De regio is dan ook een echte hotspot voor paardenliefhebbers.





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 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 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