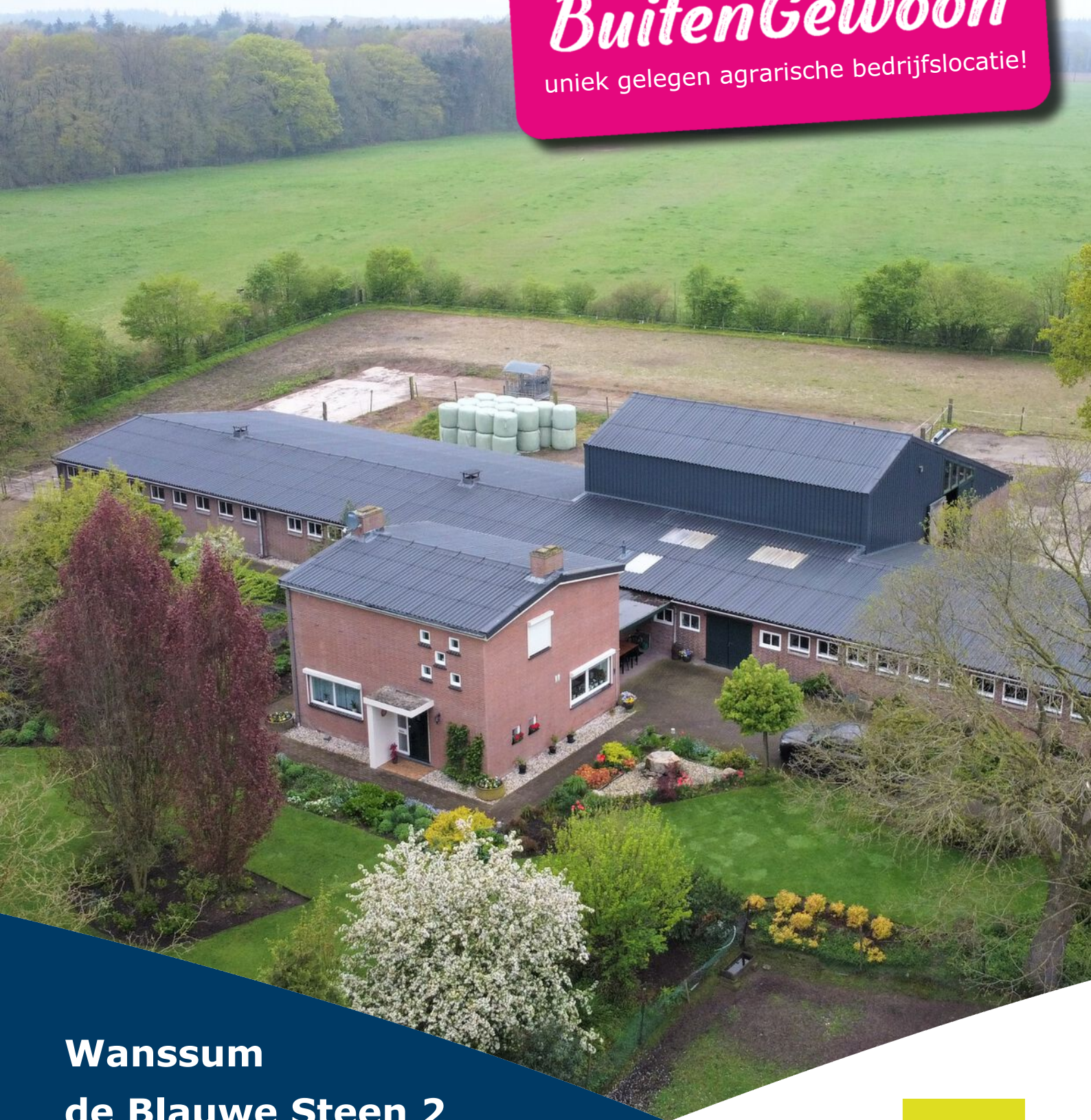


[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)

*BuitenGewoon*  
uniek gelegen agrarische bedrijfslocatie!



**Wanssum**  
**de Blauwe Steen 2**

Vraagprijs:  
€ 595.000 k.k.

**arvalis**



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





## Landelijk wonen en ondernemen

Deze agrarische bedrijfslocatie is gelegen op een zeer unieke plek nabij het mooie natuurgebied van Landgoed Geijsteren. Landelijk gelegen en toch op korte afstand van het centrum van Wanssum en Venray. Een buitengewone kans voor de liefhebber van landelijk wonen, de paardenliefhebber, agrariër of zzp-er!

De voormalige rundveehouderij biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een professioneel hippisch bedrijf of een ander agrarisch aanverwant bedrijf, mede door de al aanwezige vergunningen.

Het geheel is gelegen op een perceel van 9.765 m<sup>2</sup> en heeft een agrarische bestemming.

De woning biedt volop leef- en bergruimte en beschikt onder andere over een woonkamer, keuken, kelder, bijkeuken, hal op de begane grond en vier slaapkamers op de verdieping.

De achtergelegen multifunctionele opstallen waren voorheen in gebruik als melkveebedrijf en paardenhouderij met werktuigenberging en jongveestalling.

## Bijzonderheden



De locatie beschikt over een milieuvergunning voor het houden van:

- 20 volwassen paarden,
- 20 opfokpaarden,
- 50 stuks vrouwelijk jongvee voor de melkveehouderij (jonger dan 2 jaar).

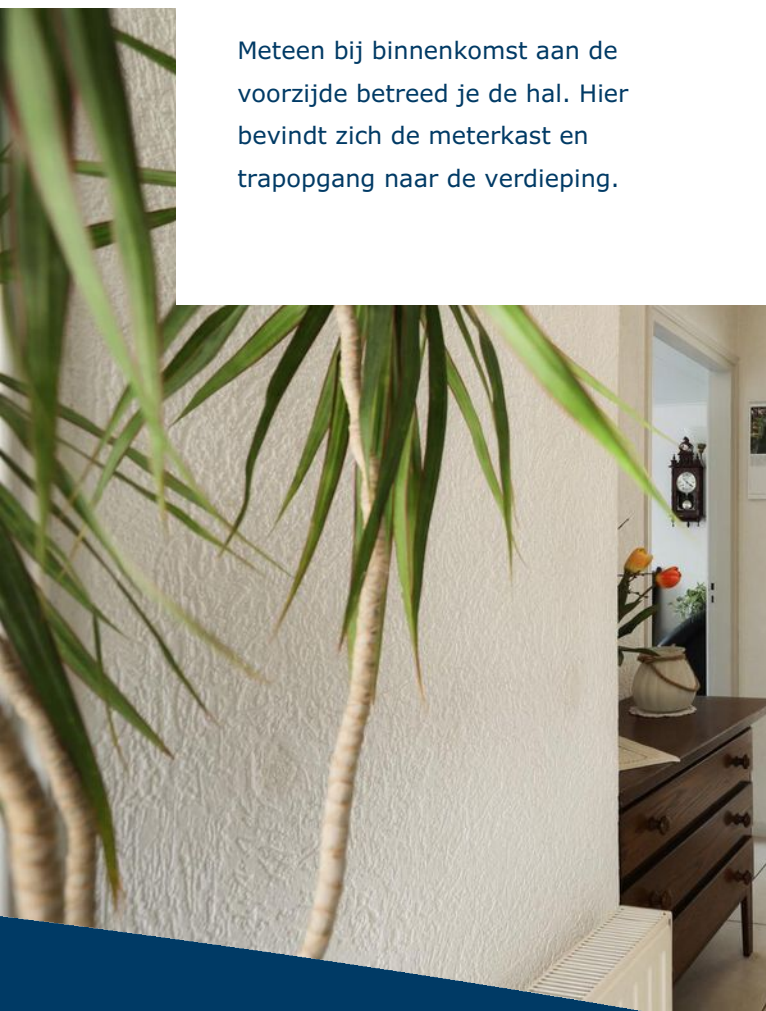
- ✓ Unieke ligging in bosrijke omgeving
- ✓ Locatie is uitermate geschikt voor de paardenliefhebber
- ✓ Met meerdere multifunctionele bedrijfsopstallen
- ✓ Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✓ Comfortabele woning met fraai aangelegde tuin en hertenweide

# Kenmerken

Type object	Agrarische bedrijfslocatie met woning
Bouwjaar	1963, in fasen uitgebreid en gerenoveerd
<b>Bouw woning:</b>	
Isolatie woning	Dakisolatie, spouw met muurisolatie, vloerisolatie
Dak	Zadeldak bedekt met asbestvrije golfplaten
Vloeren	Beton
Kozijnen	Begane grond: hardhouten kozijnen (1979) met dubbel glas (2004) uitgezonderd voordeur. Verdieping: houten kozijnen met enkel glas.
<b>Oppervlaktes en inhoud:</b>	
Perceeloppervlakte	9.765 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	149 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	738 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	112 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	510 m <sup>3</sup>
<b>Indeling woning:</b>	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
<b>Locatie:</b>	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Tuin:</b>	
Type tuin	Tuin rondom
Staat	Fraai aangelegd, in verzorgde staat
<b>Onderhoud:</b>	
Binnen	Goed
Buiten	Goed tot uitstekend
<b>Energieverbruik woning:</b>	
Energielabel	D, geldig tot 19-12-2030
<b>Uitrusting:</b>	
Verwarmingssysteem	C.V. ketel, Nefit 2013, eigendom
Warmtebron	Radiatoren en vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein
Nutsvoorzieningen	Gas, water, elektra, persriool
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Asbest aanwezig	Nee
Ondergrondse tanks aanwezig	Septictank aanwezig, nu in gebruik voor opvang van regenwater. Olietank is gesaneerd. Kiwa-certificaat aanwezig.
Put aanwezig	Ja



De verzorgde woning is ingericht in neutrale kleurstelling, met op vrijwel de gehele begane grond een drempelloos doorgelegde tegelvloer met vloerverwarming.



Meteen bij binnenkomst aan de voorzijde betreed je de hal. Hier bevindt zich de meterkast en trapopgang naar de verdieping.





De woonkeuken is in 2021 vernieuwd en beschikt over een L-vormig keukenblok met granieten werkblad, inductie kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot de ruime provisiekast.

De keuken staat in verbinding met de bijkeuken en de hal.





De woonkamer is afgewerkt met granol wanden en tegelvloer.

Via de grote ramen valt aangenaam veel licht naar binnen. Vanuit hier heb je heerlijk vrij uitzicht over de tuin en het achtergelegen bos.

De zonneluifel aan de buitenzijde zorgt voor de nodige schaduw op warme dagen.







Via de achterentree kom je binnen in het tussenportaal, die toegang biedt tot de keuken en de bijkeuken.

De bijkeuken is ingericht met een keukenblokje met spoelbak en bovenkastjes. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, het toilet en de badkamer. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de stallen via een corridor. In deze corridor is de c.v.-ketel gesitueerd.

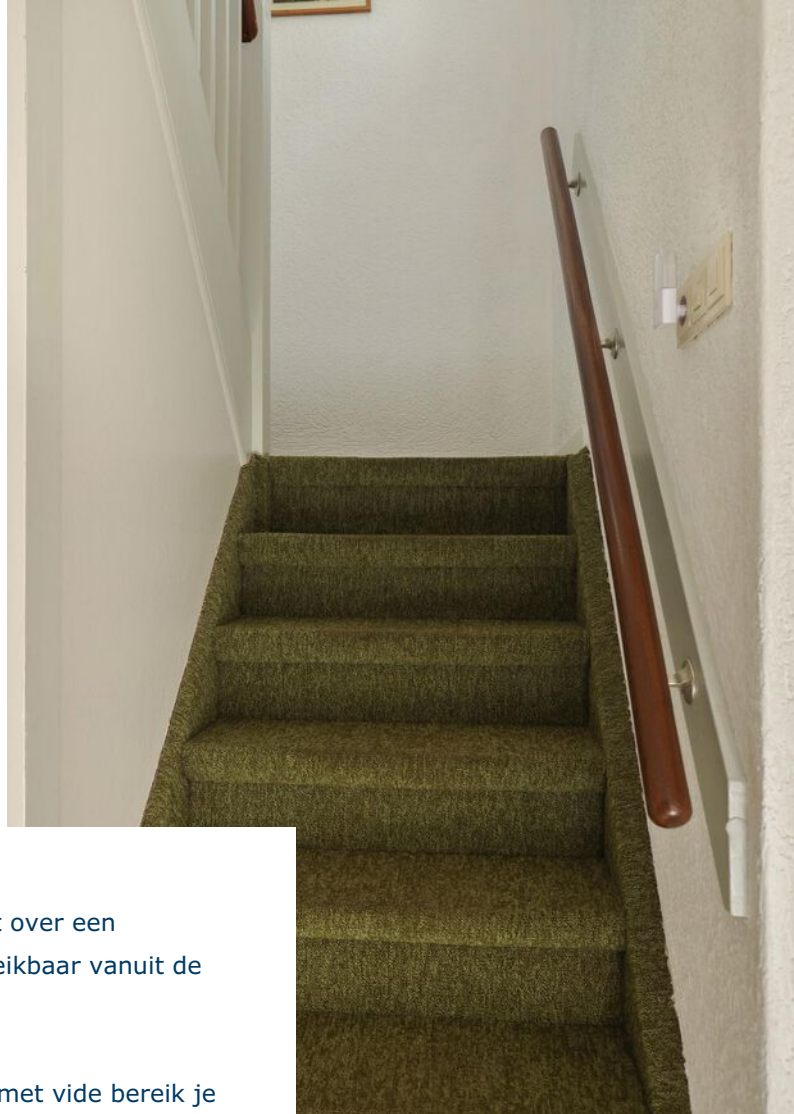




De geheel betegelde badkamer is ingericht met een bad, douche met douchebak, wastafel en een wandmeubel.

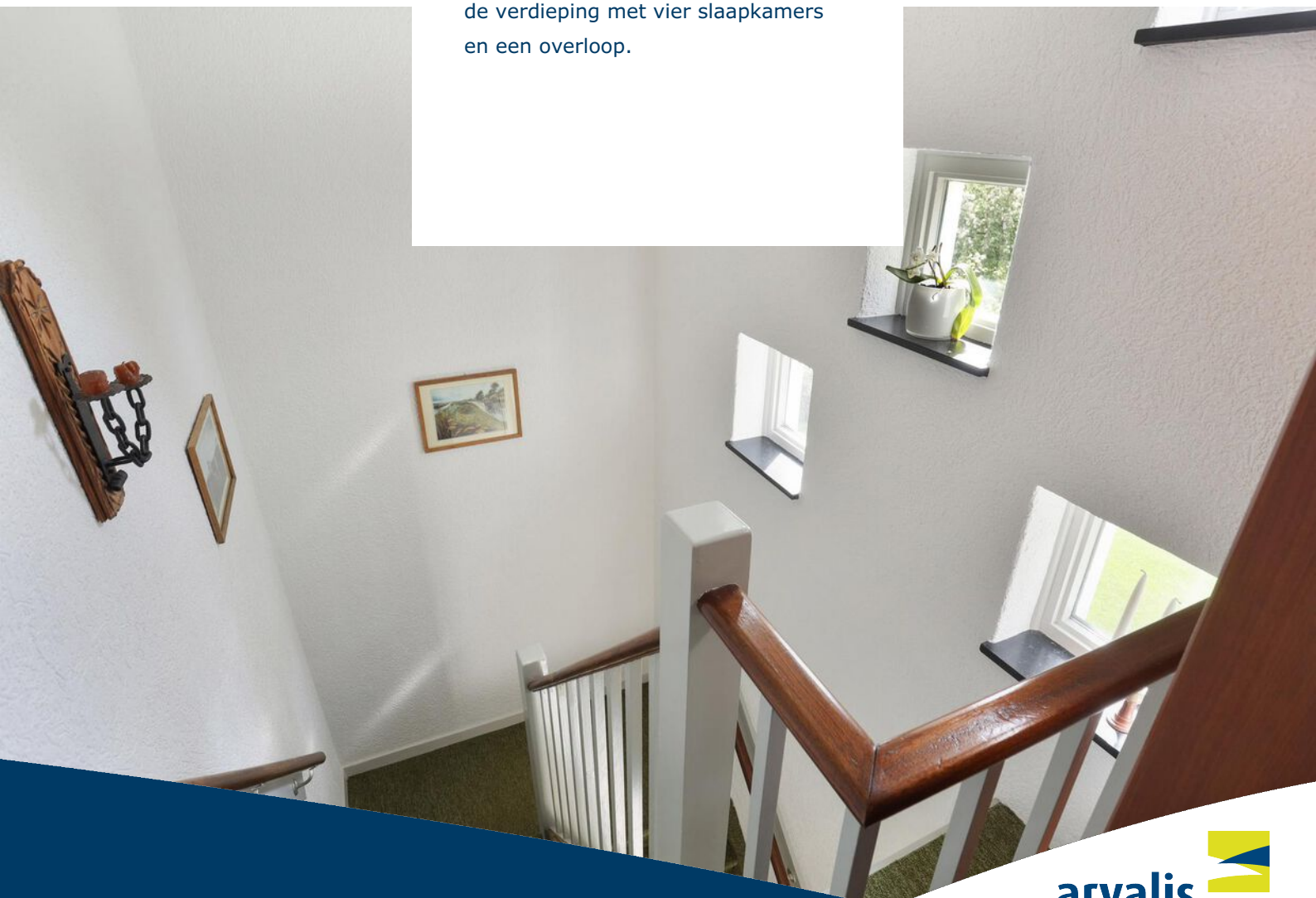
Naast de badkamer bevindt zich het geheel betegeld toilet met staand closet.





De woning beschikt over een provisiekamer, bereikbaar vanuit de hal.

Via de trapgang met vide bereik je de verdieping met vier slaapkamers en een overloop.



Slaapkamer 1 is van ruim formaat en beschikt over twee grote muurkasten. De kamer is ingericht met novilonvloer en gestucte wanden.





Slaapkamer 2 beschikt over een wastafel en een muurkast. Deze kamer is ingericht met novilonvloer en gestucte wanden evenals slaapkamer 1 en 3.

Slaapkamer 4 is ingericht met vloerbedekking en een wastafel.





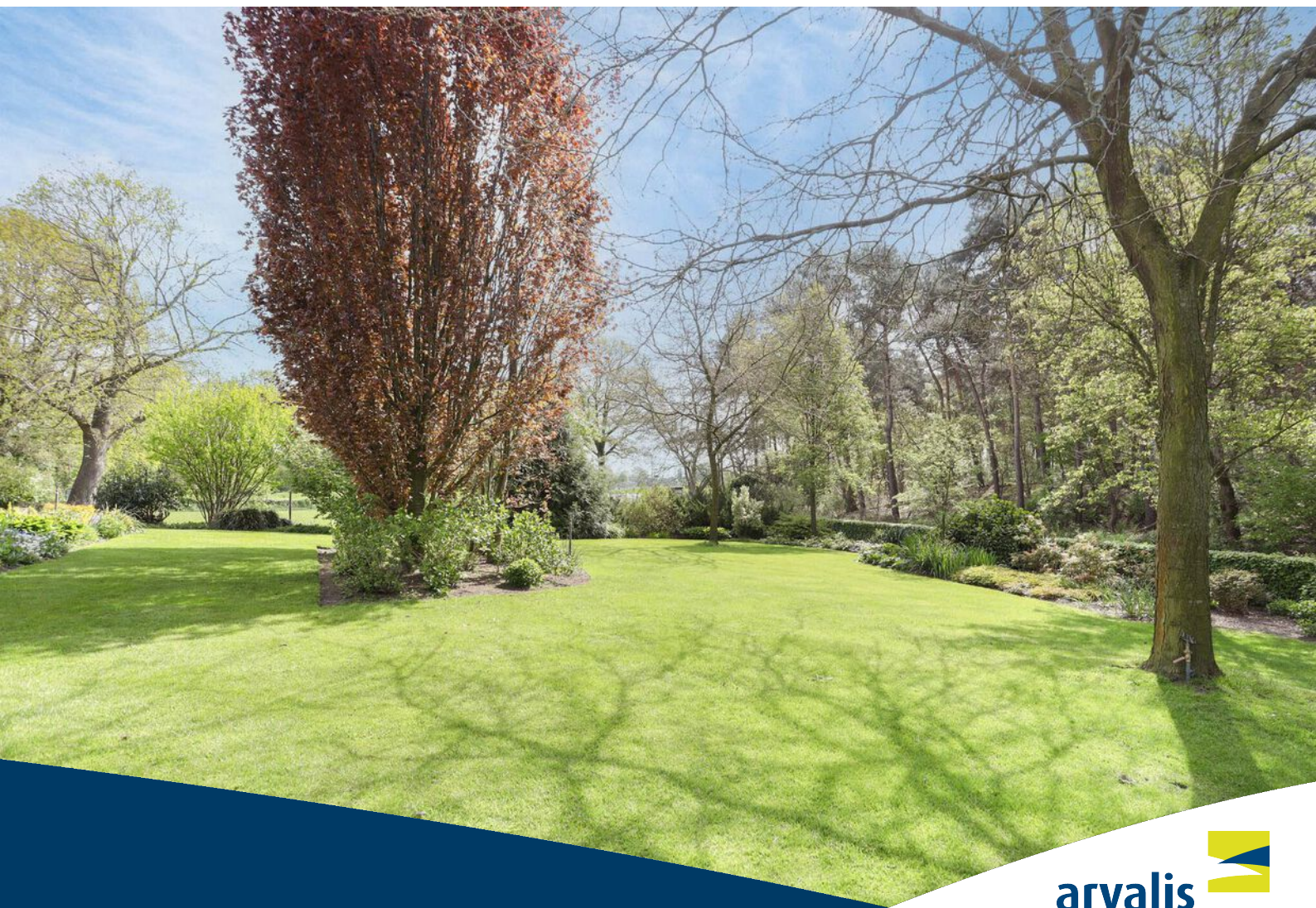


De fraai aangelegde tuin is ingericht met gazon, hagen, bomen, heesters en borders met diverse beplanting.

Een gedeelte is in gebruik als moestuin en hertenweide.

De tuin is voorzien van ondergrondse waterleidingen met 16 sproeiers.









## Omschrijving bedrijfsopstallen

### A: aanpandige schuur

Bouwjaar: 1963

Oppervlakte: 225 m<sup>2</sup>

Constructie: ijzeren spanten, houten gordingen

Muren: spouw (niet geïsoleerd)

Kozijnen: beton ramen, enkel glas

Dak: geïsoleerd, bedekt met asbestvrije golfplaten

Vloeren: beton, mestputten???

Algemeen:

Grondwater aanwezig, om te zetten naar leidingwater.

Krachtstroom aanwezig. Kleine grupstal.

Grenzend aan werkplaats met melklokaal en washok.

### B: Paardenstal:

Bouwjaar: 1963 en deels 1979

Oppervlakte: 400 m<sup>2</sup>

Constructie: Houten spanten met ijzeren trekspanten

Muren: spouw (niet geïsoleerd)

Kozijnen: betonramen, enkel glas

Dak: asbestvrije golfplaten

Vloeren: beton, mestputten 270 m<sup>3</sup> (B+C samen)

Algemeen: Drinkbakken op grondwater, om te zetten naar leidingwater. Krachtstroom. Twee ventilatoren met frequentieregelaar.

### C: Jongveestal

Bouwjaar: 1963

Oppervlakte: 220 m<sup>2</sup>

Constructie: houten spanten

Muren: spouw (niet geïsoleerd)

Kozijnen: betonramen, enkel glas

Dak: asbestvrij dak

Vloeren: beton, mestputten aanwezig

Algemeen:

Grondwatervoorzieningen. Toegang via handbediende roldeur en loopdeur. 20 jongveeplaatsen. Krachtstroom aanwezig.

### D: Veldschuur met werkplaats

Bouwjaar: 1979

Oppervlakte: 160m<sup>2</sup>

Constructie: Stalen spanten, houten gordingen

Muren: werkplaats spouwmuur (niet geïsoleerd), veldschuur rondom enkel steens

Kozijnen: n.v.t.

Dak: asbestvrije golfplaten

Vloeren: Beton. Smeerput aanwezig in werkplaats.

Algemeen: Toegang via elektrische roldeur en loopdeur. Deels open front.

### E: mestput

Ondergrondse betonnen mestput van 500 m<sup>3</sup>.

## A: aanpandige schuur

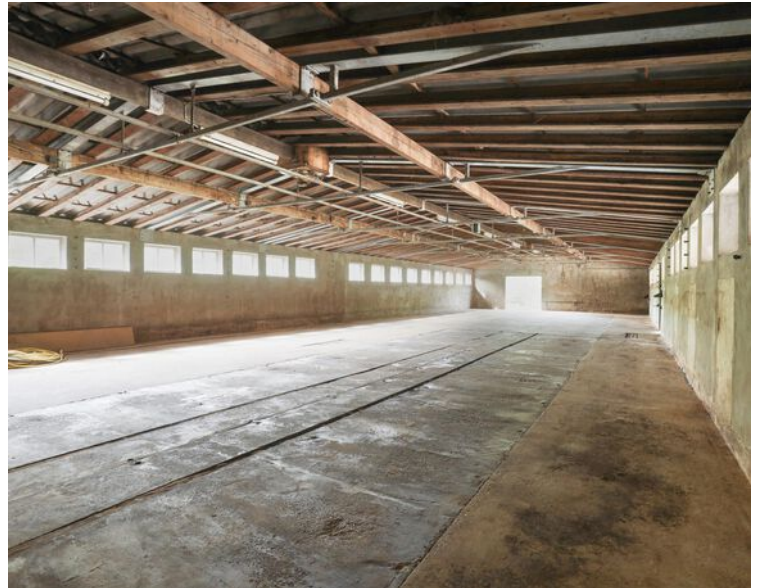




**A:** Aanpandige schuur, grenzend aan berging en melktanklokaal.



## B: Paardenstal



# C: Jongveestal



## D: Veldschuur met werkplaats en open front





## Kenmerken bedrijfsgedeelte

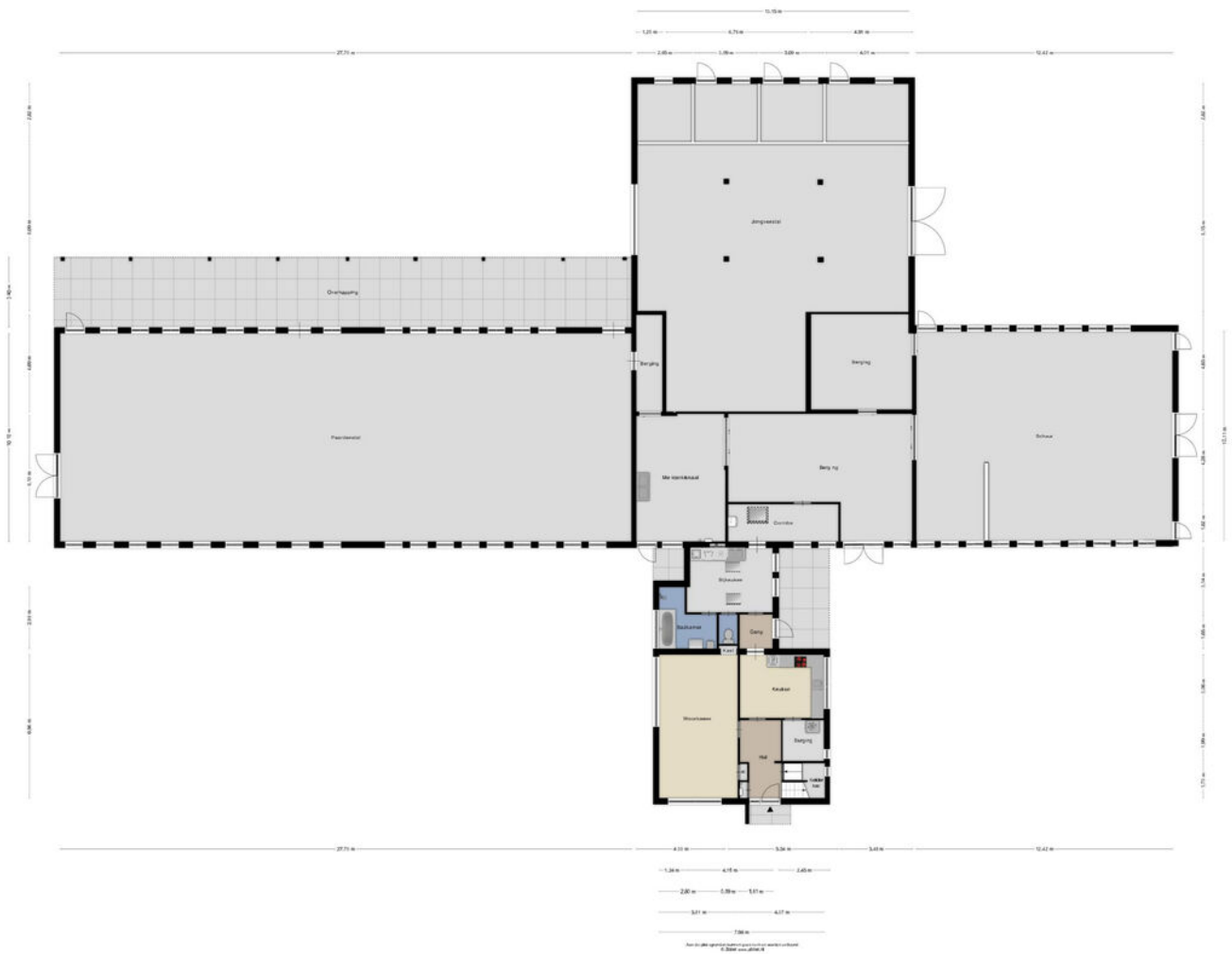
- Het perceel is volledig omheind met stroomdraad.
- Erfverharding bestaande uit klinkers, stelconplaten en betontegels.
- Het erf is aan twee zijden ontsloten (4 opritten).
- Twee grondwaterputten aanwezig. Registratie ter overname.
- Septictank aanwezig, nu in gebruik voor opvang regenwater.
- Olietank is gesaneerd door KIWA.
- Gehele locatie is asbestvrij.
- Mestvaalt aanwezig met 30 m<sup>3</sup> opslag voor sappen.
- 770 m<sup>2</sup> mest opslag.

### Vergunningen:

De locatie beschikt over een milieuvergunning voor het houden van:

- 20 volwassen paarden,
- 20 opfokpaarden,
- 50 stuks vrouwelijk jongvee voor de melkveehouderij (jonger dan 2 jaar).

# Plattegrond begane grond woning en bedrijfsgebouwen



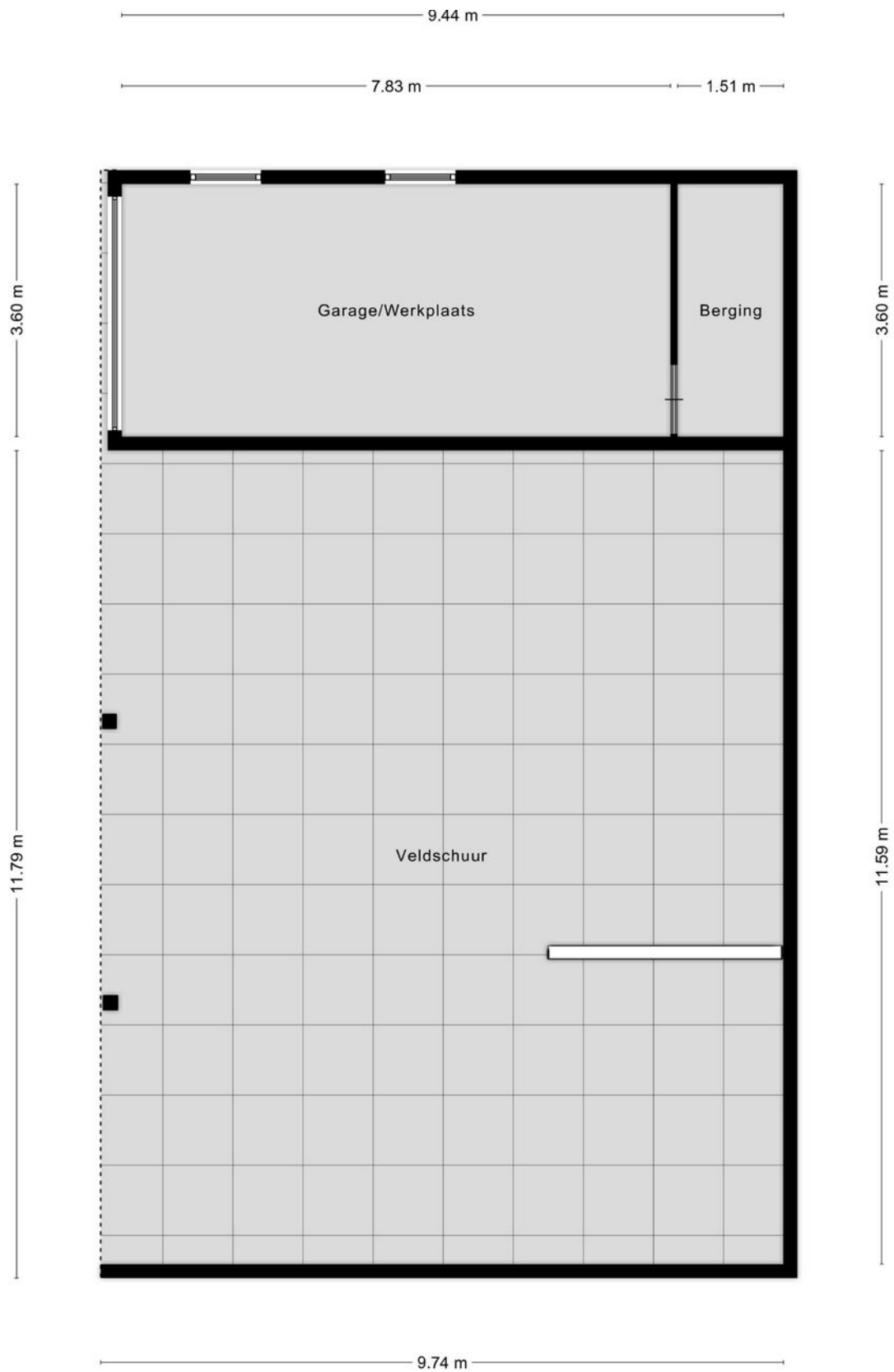


# Plattegrond verdieping woning



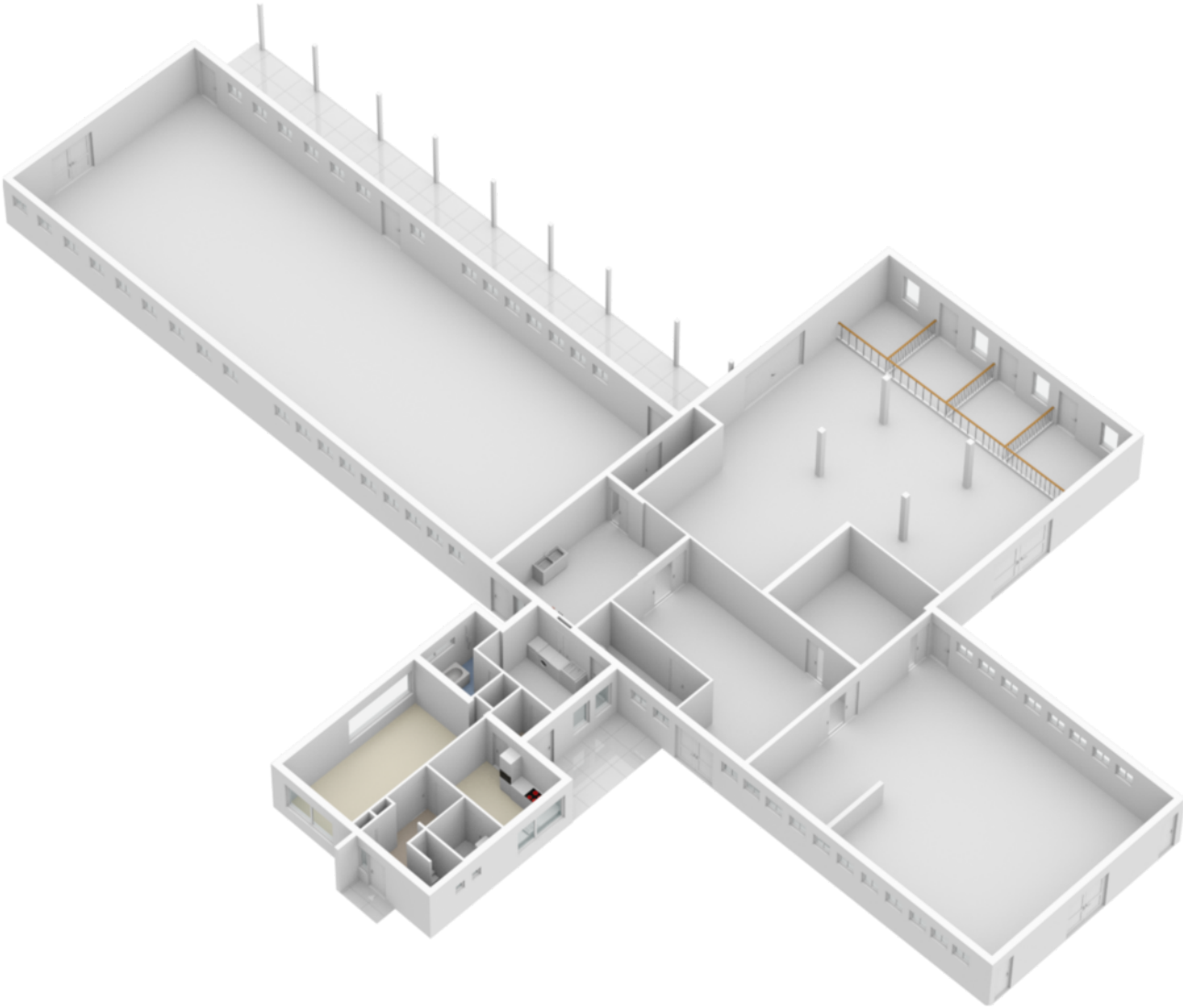
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond veldschuur met garage/werkplaats

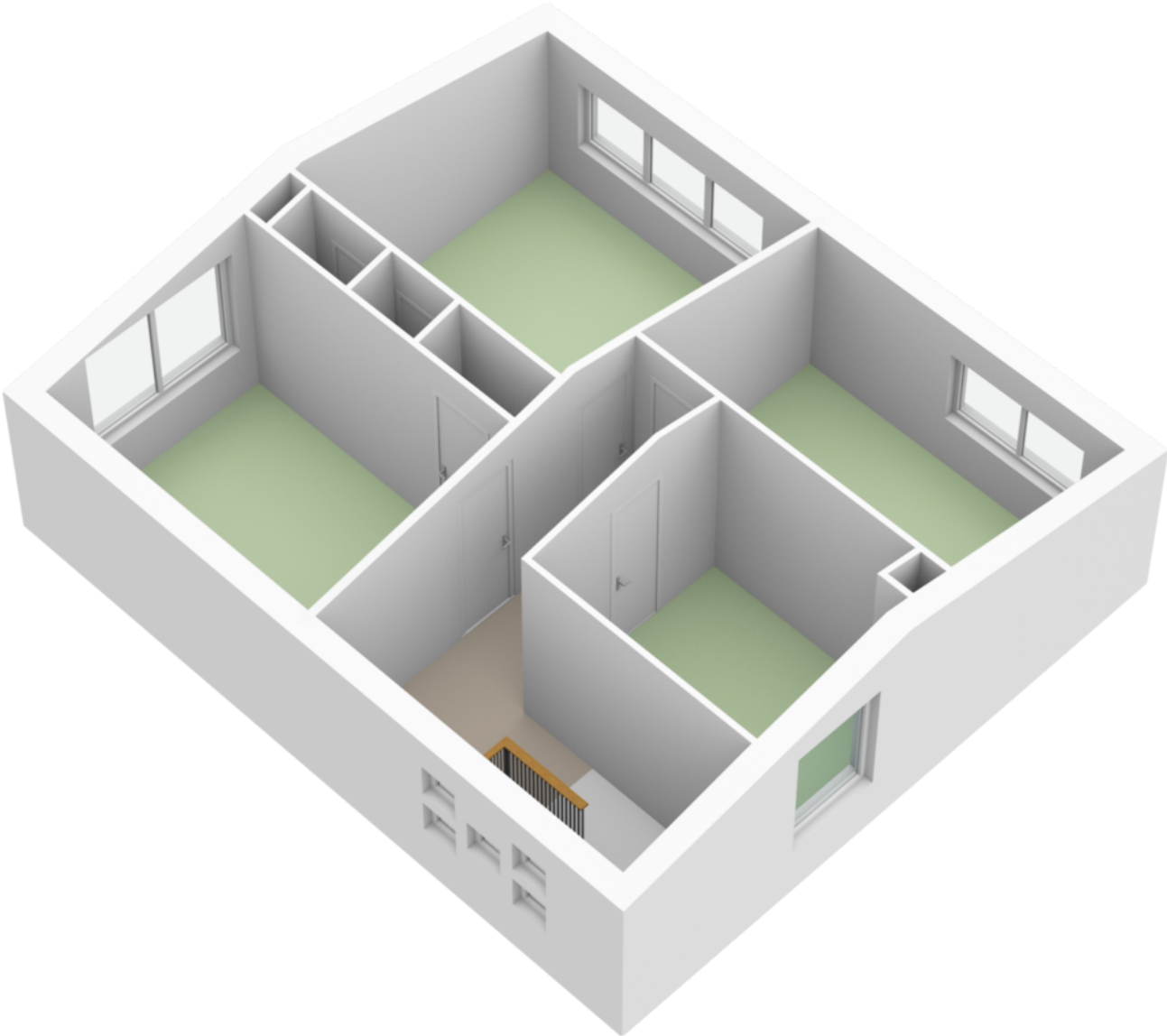


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

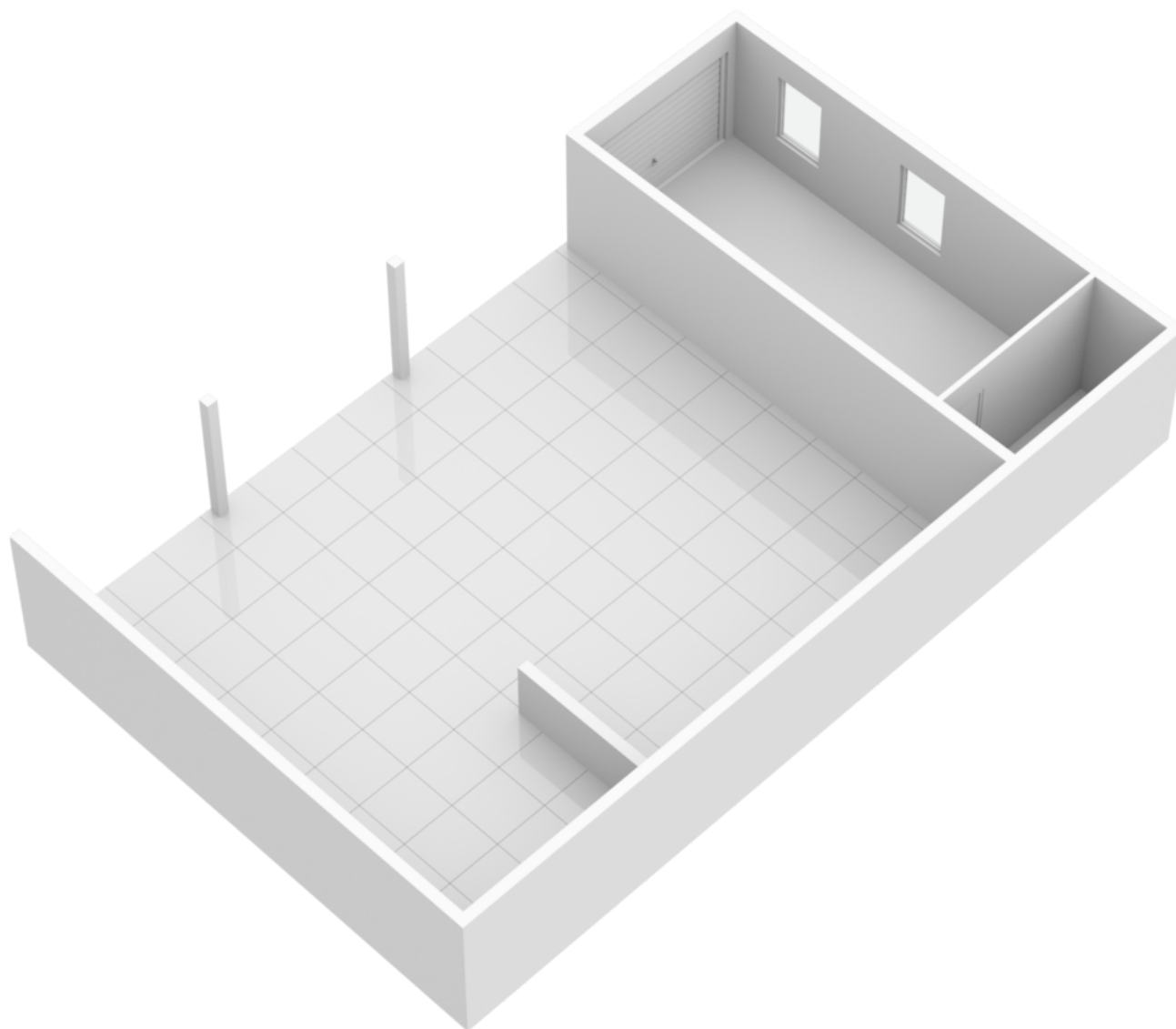
# 3D Plattegrond begane grond woning/bedrijfsgebouwen



# 3D Plattegrond verdieping woning



## 3D Plattegrond veldschuur met garage/werkplaats





## Omgeving

De locatie is gelegen tussen Wanssum en Geijsteren en grenst aan de Golf- en Countryclub op het Landgoed Geijsteren.

Wanssum en Geijsteren behoren tot de gemeente Venray. In Wanssum vinden we diverse basisvoorzieningen, een jachthaven en mogelijkheden voor sportvisserij. Het pittoreske dorpje Geijsteren ademt de sfeer van vroeger en kent een rijke historie. Het nabij gelegen Venray biedt uitgebreide voorzieningen als een schouwburg, bioscoop, winkelcentrum, diverse horecagelegenheden en scholen.

Rondom de Blauwe Steen is volop natuur te vinden, met een afwisseling van bos en landbouwgebieden en dicht bij de rivier de Maas. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen.

De uitvalswegen van Wanssum sluiten goed aan op de A73 (Venlo-Venray-Nijmegen).





201801.6, 394582.1



Enkelbestemming  
Agrarisch met waarden



Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie 2



Dubbelbestemming  
Waarde - Ontwikkelingszone groen



Gebiedsaanduiding  
reconstructiewetzone -  
extensiveringsgebied



## Bestemmingsplan

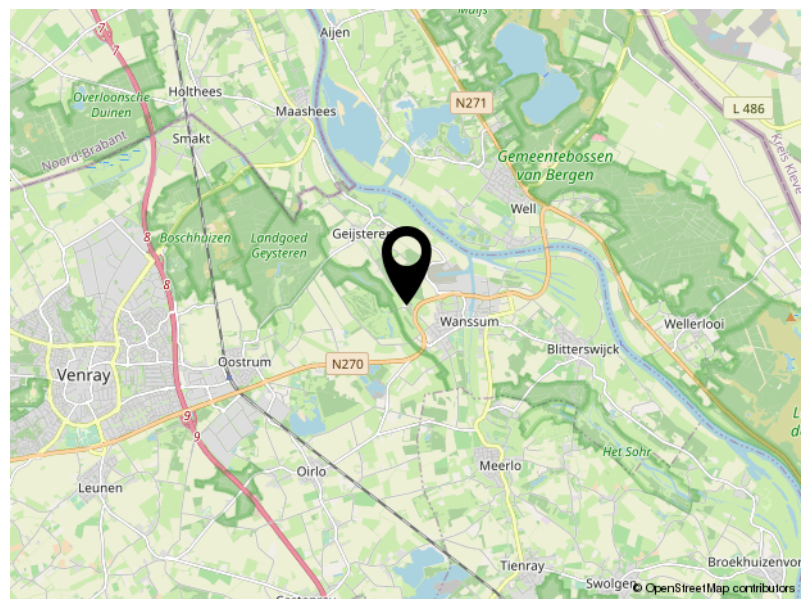
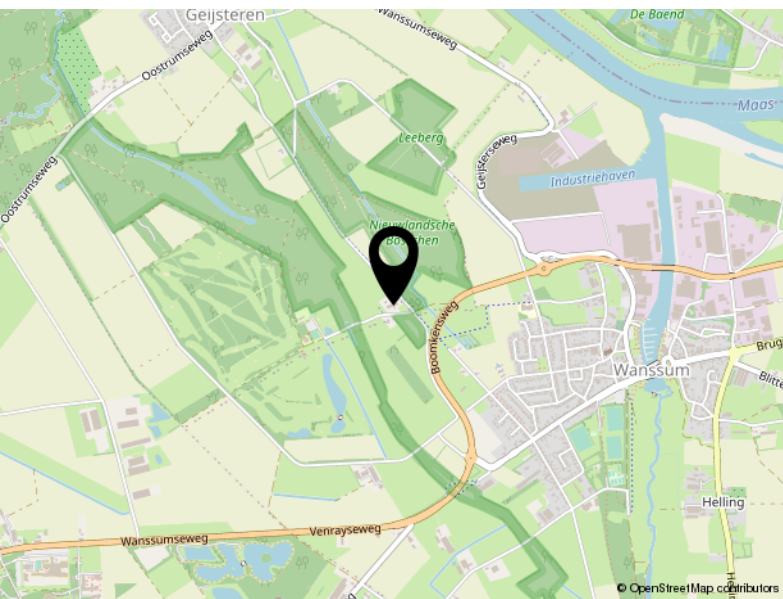
De locatie is gelegen binnen het oude bestemmingsplan Buitengebied Meerlo-Wanssum (1991). De grond buiten het bouwvlak is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied - Oost gemeente Venray' en heeft de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Ontwikkelingszone groen
- Waarde - Ecologische hoofdstructuur

Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone - extensiveringsgebied



## Locatie

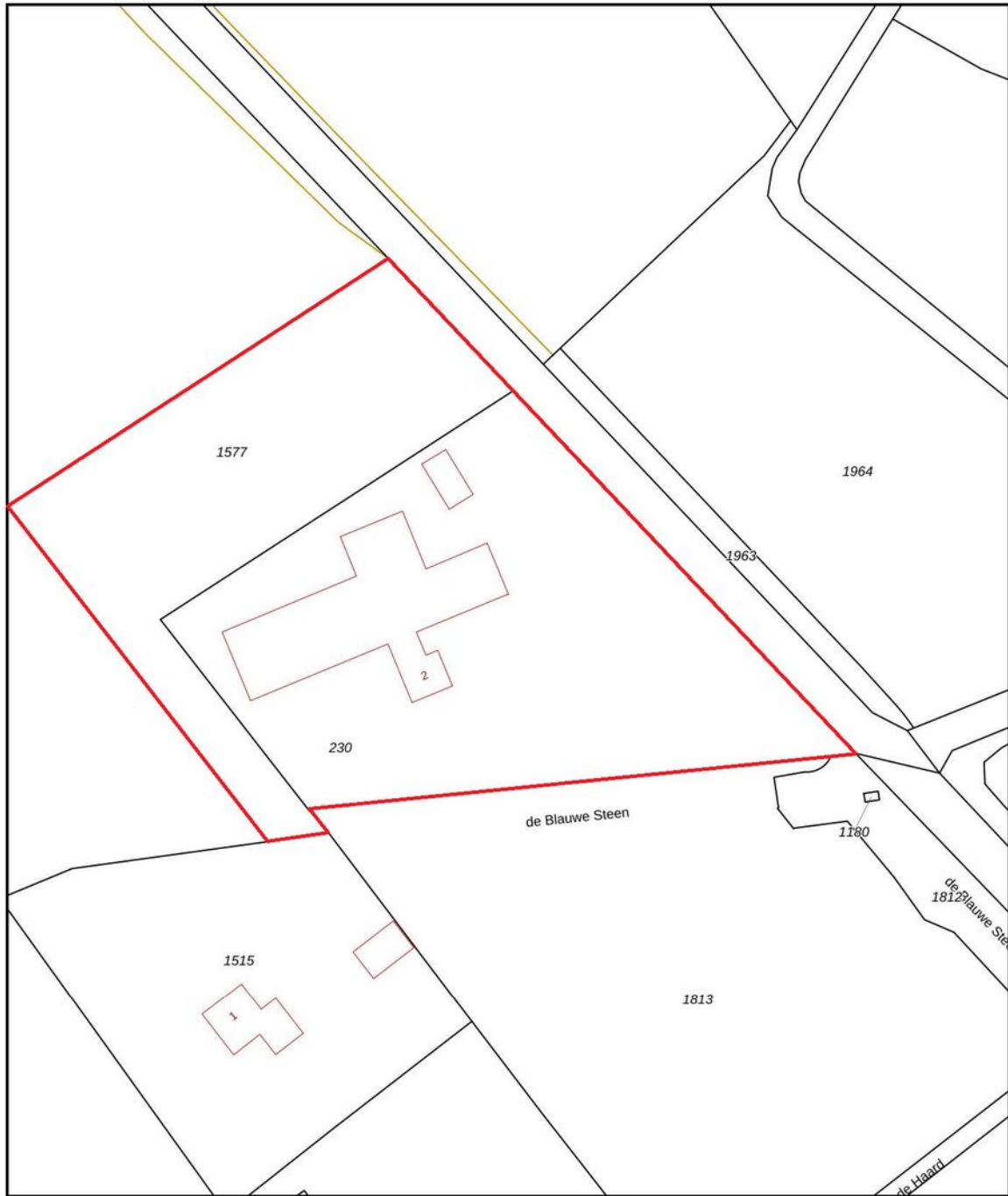
DE BLAUWE STEEN 2  
Wanssum




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo/JC



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wanssum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 230	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2023  
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.



## 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 bouwkaavel 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 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

Job Camps

06 2253 6654

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