

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

*BuitenGewoon*  
Landelijk gelegen woonhuis met loodsen



**Baexem**

**Vestjenshoek 6**

Vraagprijs:

€ 925.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)475 355 700

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





## Een unieke locatie om in alle vrijheid en van een landelijke omgeving te genieten!

De (bedrijfs-)woning met fraai aangelegde tuin en ruime loodsen zijn landelijk gelegen in het buitengebied van Baexem, op een goed bereikbare locatie. De woning met loodsen wordt te koop aangeboden op een ruim perceel van circa 3 ha. eventueel meer grond beschikbaar tot maximaal 5 ha. Door de mooie oprijlaan en ligging van de woning ten opzichte van de weg is de locatie zowel aan de voor- als achterzijde vrij gelegen met een schitterend uitzicht over de landerijen.

Het betreft een mooie locatie voor de combinatie van landelijk wonen met enige agrarische activiteiten zoals bijvoorbeeld een vorm van grondgebonden landbouw (akkerbouw, boomteelt) of het hobbymatig houden van dieren als paarden. Dit met een vrij uitzicht over de naast gelegen landerijen. Op dit moment is de locatie in gebruik voor de stalling van caravans.

De zeer ruime bovenverdieping van de woning is onlangs gemoderniseerd en het gehele dak voorzien van dakisolatie met dakkapellen, zijn in 2015 vernieuwd. De benedenverdieping biedt tal van mogelijkheden om deze naar eigen wens en smaak verder aan te passen. De woning biedt bovendien voldoende mogelijkheden om eventueel een combinatie van 'wonen en mantelzorg' te realiseren.

## Bijzonderheden



De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', vastgesteld door de gemeente Leudal en onherroepelijk in werking per 04-09-2019.

De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met bouwvlak.

- ✓ Uniek vrij en landelijk gelegen
- ✓ Maar liefst 6 slaapkamers waarbij de bovenverdieping geheel is gemoderniseerd
- ✓ Fraai aangelegde tuin rondom de woning
- ✓ Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✓ Twee multifunctionele bedrijfsloodsen
- ✓ Op korte afstand gelegen van de N280 richting de op- en afrit van de A2
- ✓ Het kadastrale perceel dient nog gesplitst te worden naar ca. 3 ha. Echter bestaat er de mogelijkheid om het geheel als huiskavel van ca. 5 ha. aan te kopen.

# Kenmerken

<b>Overdracht:</b> Vraagprijs Aanvaarding	€ 925.000 k.k. in overleg
<b>Bouw:</b> Type object Bouwjaar Isolatie	Vrijstaande woning 1957/1981 deels dubbele beglazing dak- en spouwisolatie (2015)
<b>Oppervlaktes en inhoud:</b> Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte overige inpandige ruimte Inhoud	circa 30.000 m <sup>2</sup> 257 m <sup>2</sup> 34 m <sup>2</sup> 1.082 m <sup>3</sup>
<b>Indeling:</b> Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	2 10 6
<b>Locatie:</b> Ligging	landelijk en vrij gelegen, buiten de bebouwde kom
<b>Tuin:</b> Type tuin Staat	voor- achter- en zijtuin fraai aangelegd met overkapping
<b>Onderhoud:</b> Binnen Buiten	goed goed
<b>Energieverbruik:</b> Energielabel	in aanvraag
<b>Uitrusting:</b> Verwarmingssysteem Warmtebron  Parkeergelegenheid Glasvezel aanwezig Rolluiken Heeft een garage	houtkachel grotendeels vloerverwarming op begane grond, radiatoren en haard ruim voldoende op eigen terrein ja grotendeels voorzien van rolluiken garage aangrenzend aan de woning en twee bedrijfsloodsen



Middels de ruime oprijlaan treedt u de sfeervolle woning binnen in een ruime hal met trapopgang naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de bijkeuken met extra berging en de woonkamer.



De hal is voorzien van een tegelvloer en beschikt over veel natuurlijk lichtinval door de authentieke raampartij naast de voordeur.



De L-vormige woonkamer met openhaard is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en deels schoon metselwerk- en deels behangwanden. De grote raampartijen in de woonkamer zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en bieden een prachtig uitzicht op de voor- en achtertuin. De sfeervolle openhaard zorgt bovendien voor extra warmte in de woning.

Vanuit de woonkamer is een extra ruimte toegankelijk welke kan worden ingericht als slaapkamer of speelkamer/kantoor.





De kamer welke bereikbaar is vanuit de woonkamer is op dit moment ingericht als kantoor en is afgewerkt met schoon metselwerk wanden, een houten schrootjesplafond en eenzelfde doorlopende tegelvloer als in de woonkamer.

Het is tevens mogelijk om deze ruimte in te richten als slaapkamer.









Vanuit de hal is er toegang tot de bijkeuken met tegelvloer en half betegelde wanden. Hier bevindt zich de aansluiting voor het witgoed. De bijkeuken biedt toegang tot het separaat toilet en de badkamer, bovendien is hier een extra berging waar zich tevens de verwarming met boiler voor het woonhuis bevindt.

Het geheel betegelde toilet is voorzien van een fonteintje en een zwevend closet.



De geheel betegelde badkamer met plafond voorzien van inbouwspots is ingericht met een douche, een ligbad, een wastafelmeubel en een designradiator.



De badkamer is ruim opgezet en beschikt over voldoende natuurlijke ventilatie door de fijne raampartij welke bovendien is voorzien van een rolluik.





De leefkeuken is ruim van opzet en biedt voldoende ruimte om gezellig te kunnen tafelen, het uitzicht op de tuin en landerijen geven hier een uniek karakter aan. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. De L-vormige keukenopstelling met dubbele spoelbak beschikt over diverse inbouwapparatuur welke de laatste jaren is vernieuwd: o.a. een inductie kookplaat met afzuigkap, spoelbak, oven, vaatwasser en losstaande koelkast. Vanuit de keuken is een kelder toegankelijk.





De woning beschikt tevens over een achterentree welke als achterom kan worden gebruikt. De achterentree heeft een tweede trapopgang naar de verdieping en geeft bovendien toegang tot de keuken en een tweede ruimte welke geschikt is als extra zitkamer, speelkamer of slaapkamer. Men zou hier middels tuindeuren ook een prachtige verbinding kunnen maken met de tuin of deze ruimte bij de keuken kunnen betrekken. In de achterentree bevindt zich tevens de meterkast. De achterentree en de extra kamer zijn afgewerkt met een laminaatvloer met stucwerk wanden.



De zitkamer/speelkamer geeft een vrij uitzicht op de tuin door de grote raampartijen.

Het plafond is fraai afgewerkt met inbouwspotjes.





De zeer ruime verdieping is middels twee trapopgangen toegankelijk. De gehele verdieping is in 2015 gemoderniseerd en is ingericht met maar liefst 6 slaapkamers, een toilet, een ruime bergkast en schuifkasten op de slaapkamers en overloop. Enkele slaapkamers zijn voorzien van een wastafelmeubel met watervoorziening.

De verdieping is drempelloos afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en inbouwspotjes in het plafond. De houten balken in het zicht geven een landelijke sfeer aan de ruime verdieping.

De trapopgang vanuit de hoofdentree geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een ingebouwde kastenwand voor extra opbergruimte.





De trapopgang vanuit de achterentree geeft toegang tot de overloop met eveneens drie slaapkamers waarvan één kamer ingericht met wastafelmeubel waar eventueel een badkamer gerealiseerd kan worden. De slaapkamers zijn fraai afgewerkt met ombouwradiatoren.

Op de ruime tussenoverloop is een separaat toilet gesitueerd en is bovendien voldoende kastruimte gerealiseerd in de knieschotten van het dak. Het toilet is geheel betegeld en is voorzien van een stand closet met fonteintje.





De tuin is een pareltje voor de echte tuinliefhebber! De verzorgde tuin is rondom de woning aangelegd en is fraai ingericht met diverse beplanting en bomen, wandelpaden, verlichtingspalen, zithoek, kippenren en vijver. De gehele tuin is voorzien van beregening en bovendien is de locatie volledig omheind met een Heras hekwerk. In de tuin kunt u optimaal genieten van uw privacy. Tevens is in de tuin een tuinderskasje van ca. 6mx6m gesitueerd voor het kweken van uw eigen groenten en fruit.





In de tuin is een overdekte overkapping gerealiseerd met voldoende plek voor een zitje waardoor u hier optimaal van de rust en de fraai aangelegde tuin kunt genieten.



De overkapping is in een landelijke stijl gebouwd met metselwerk, nostalgische raampartijen, houten kapconstructie en dak bedekt met dakpannen. Hier is tevens een stroomvoorziening aanwezig.

Middels een kantelport en een loopdeur is de aan de woning grenzende garage toegankelijk welke geschikt is voor extra opberging of om de auto te stallen. Hier bevindt zich tevens de houtkachel voor het verwarmen van het woonhuis. De garage is voorzien van een betonvloer.





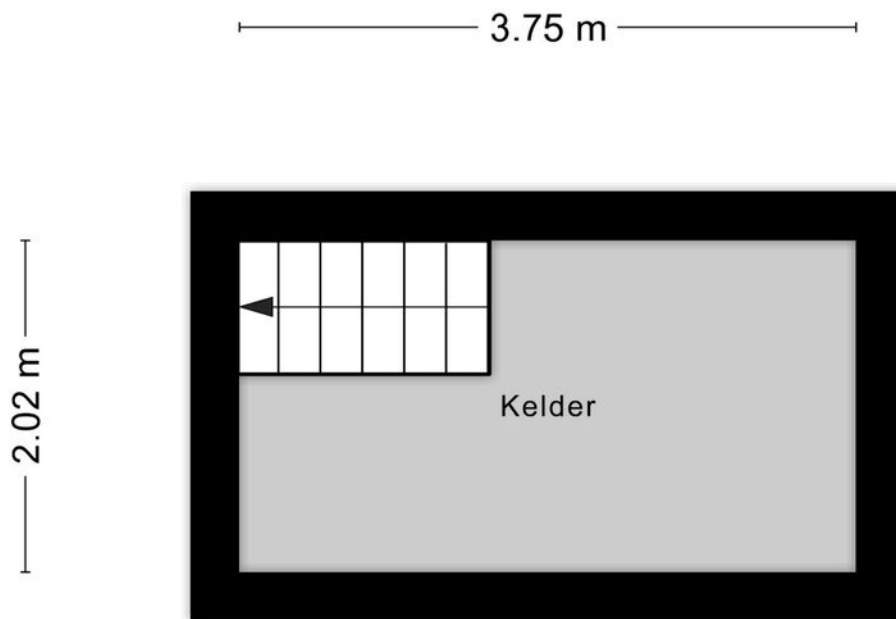
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond verdieping



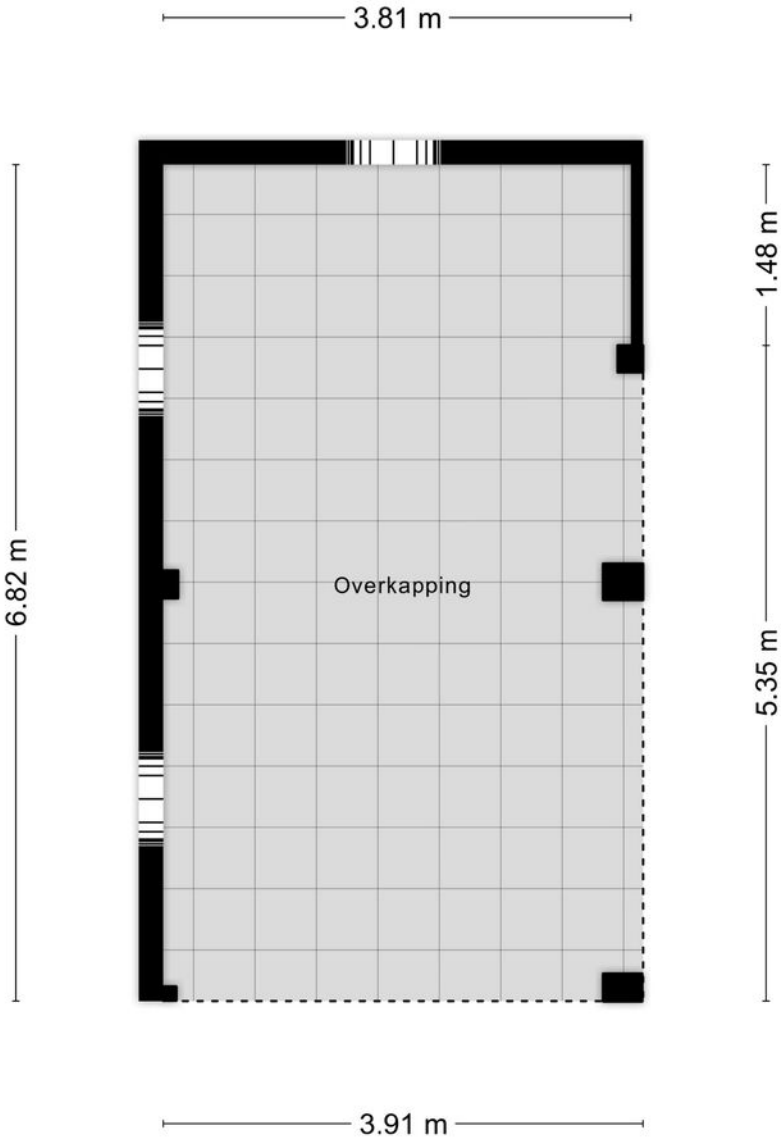
## Plattegrond kelder



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



# Plattegrond tuinhuisje



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



## Bedrijfsloods

- Bouwjaar: 2013
- Afmeting: ca. 44m x 12m (lxb)
- Vloeroppervlakte: ca. 528 m<sup>2</sup>
- Nokhoogte: ca. 5,6m
- Goothoogte: ca. 3,3m
- Gevels: voor- en achtergevel volledig gemetseld / zijgevels half metselwerk en half sandwichpanelen
- Dak: sandwichpanelen met golfplaat profiel

De loods is voorzien van een gevlinderde betonvloer met kalksteen gemetselde binnenmuren en metselwerk buitenmuren voorzien van spouw en spouwisolatie. De loods is gebouwd met ijzeren spanten en gedekt met sandwichpanelen dakplaten en sandwichpanelen gevelplaten. Toegang middels een elektrische sectionaaldeur (afm. 4m x 4m, lxb) en twee loopdeuren. Er zijn voldoende stroomvoorzieningen aanwezig met tevens krachtstroom. Het voorterrein van de loods is voorzien van een degelijke betonverharding.





## Schuur

- Bouwjaar: 1981
- Afmeting: 10m x 8m en 10m x 16m
- Vloeroppervlakte: 240 m<sup>2</sup>
- Nokhoogte: ca. 4,9m
- Goothoogte: ca. 3,3m
- Gevels: deels kalkzandsteen binnenmuren en betonsteen buitenmuren
- Dak: asbestvrije golfplaten, deels voorzien van tempex isolatie

De loods is opgesplitst in twee separate ruimtes, waarvan één ruimte is voorzien van een betonvloer met kalkzandsteen gemetselde binnenmuren en betonsteen buitenmuren, bereikbaar middels twee schuifdeuren van sandwichpanelen. In deze ruimte is tevens een grondwaterput met ontijzeringsinstallatie aanwezig. De loods is gebouwd uit stalen spanten en bedekt met asbestvrije golfplaten en in het eerste deel voorzien van tempex dakisolatie. Het andere deel is ook voorzien van een betonvloer en gemetselde betonsteen wanden, tevens ook voorzien van twee schuifdeuren van sandwichpanelen. Deze ruimte is altijd in gebruik geweest als werktuigenberging. In de loods zijn voldoende stroom en watervoorzieningen aanwezig met tevens krachtstroom.





Op het erf bevindt zich verder een degelijke gemetselde en overdekte hondenren voorzien van een stalen hekwerk en betonvloer. De afmetingen van deze hondenren zijn (6m x 4m lxb).

Het gehele erf is keurig verhard middels betonklinkers.





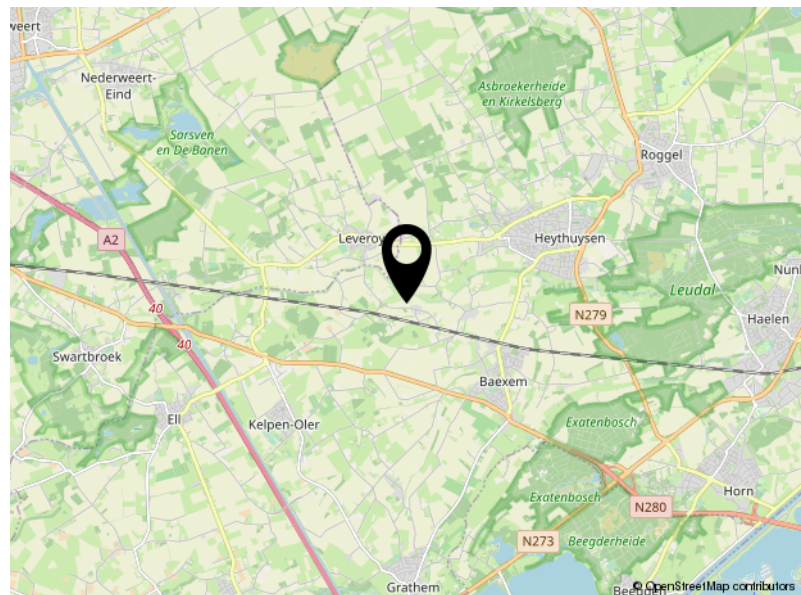
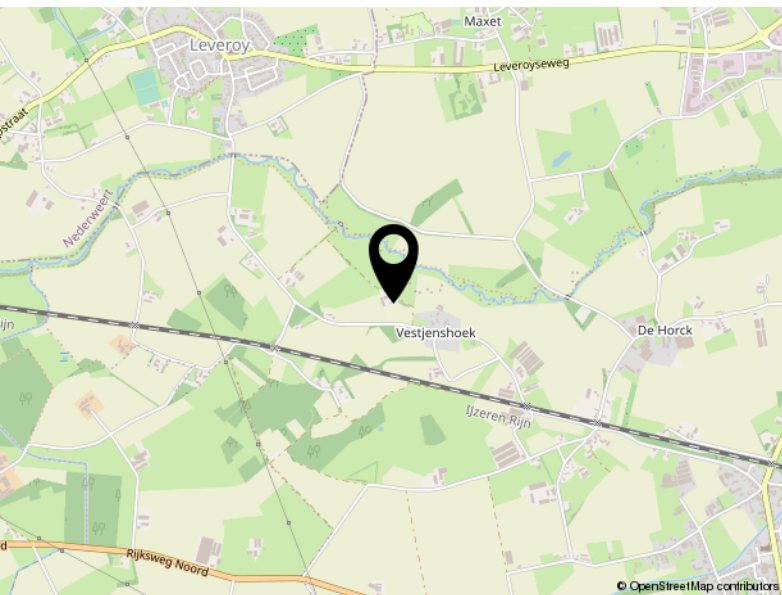
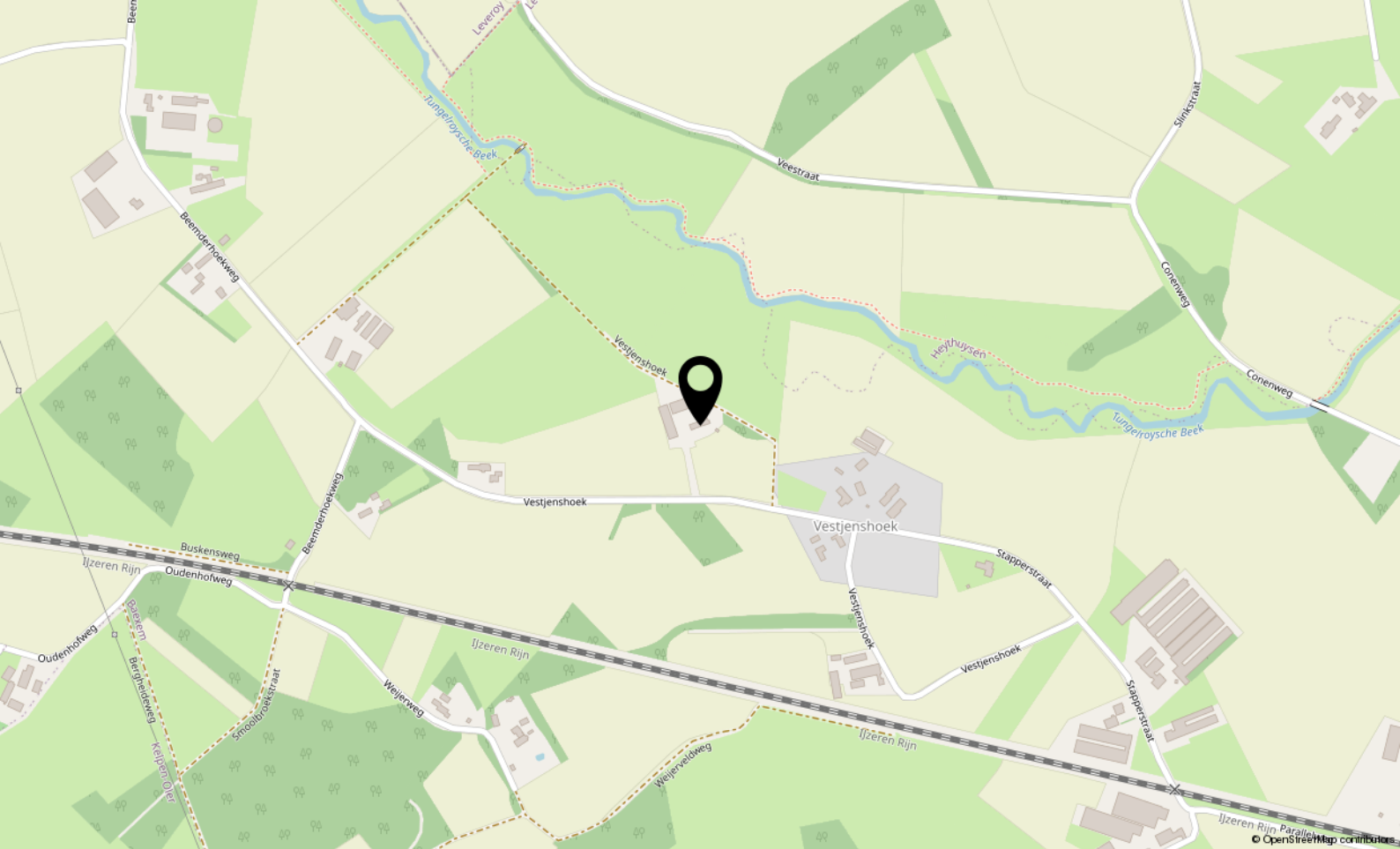
Het rood aangeduide kader is de omliggende cultuurgrond welke in de verkoop is inbegrepen. De grondsoort is zandgrond en het perceel is de laatste jaren in gebruik geweest voor de teelt van o.a. gerst, bospeen, bieten, erwten en deels grasland. Er is tevens een beregeningsput op het terrein aanwezig. Het betreft ideale grond voor akkerbouw / tuinbouw activiteiten, boomteelt of als paardenweide.

Het aangrenzende perceel landbouwgrond, aangeduid met blauw kader. ter grootte van ca. 2 ha, is optioneel te koop.







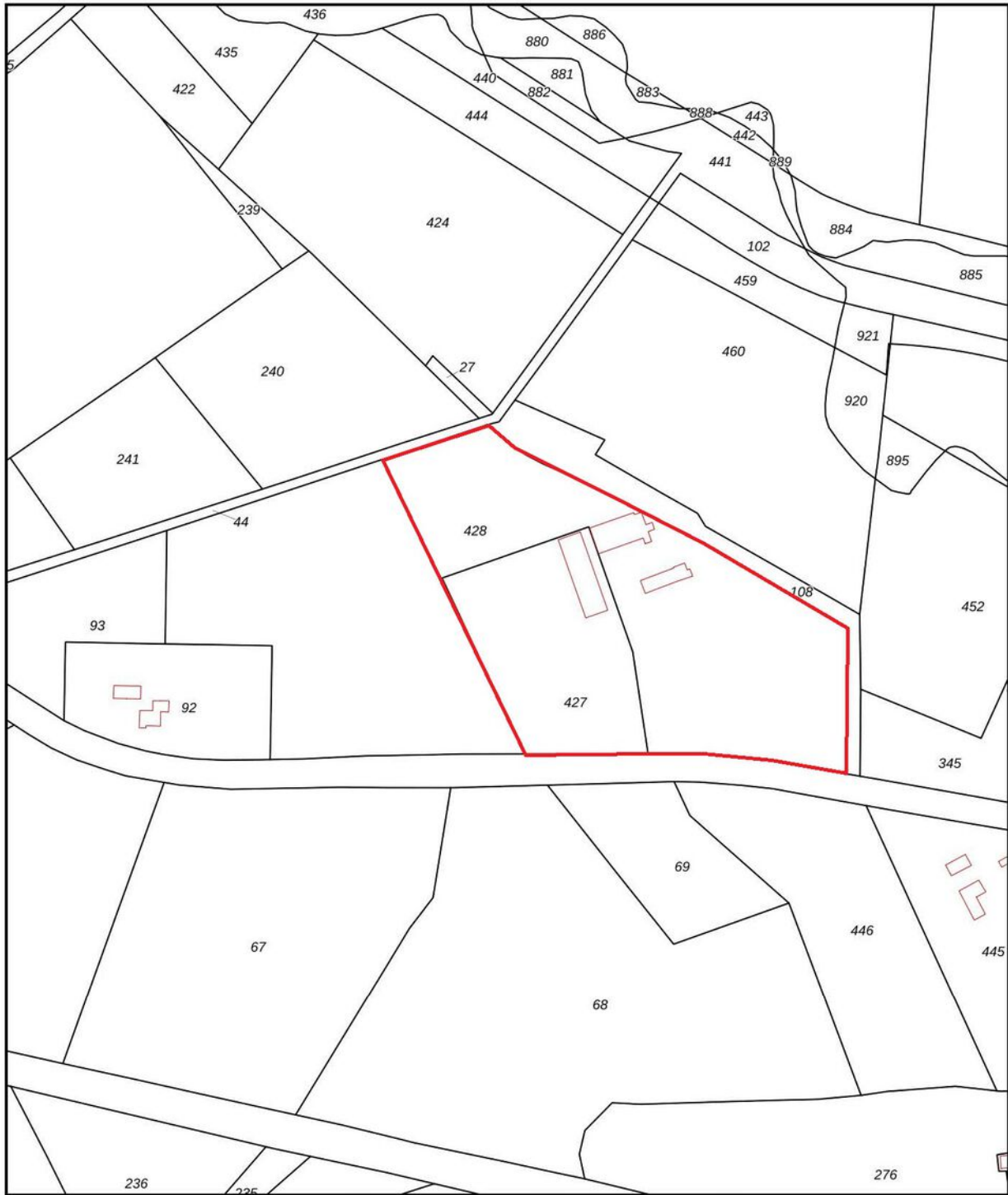


## Locatie

VESTJENSHOEK 6

Baexem

# Kadaster



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2700</p> <p>Kadastrale gemeente Baexem Sectie D Perceel 428</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	--	---



### 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](mailto:ndriessen@arvalis.nl)





## Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleiner? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra 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

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis Venlo

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
info@arvalismakelaars.nl

### Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 217 3580  
vastgoed@arvalis.nl

### Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B  
4486 PR Colijnsplaat  
+31 (0)133 247 747  
vastgoed@arvalis.nl

# De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **8. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

### **11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

De makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 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.



Stegstraat 5  
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)