

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

*BuitenGewoon*

unieke locatie!

**Bergen L**  
**Oude Baan 12**

Vraagprijs:  
€ 389.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

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



## Landelijk wonen in de natuur!

Op een unieke locatie omringd door groen, net buiten Bergen (L), ligt deze knusse landelijke woning met diverse opstallen en weide. De woning dateert uit 1900. Hier kun je vrij wonen, nabij het prachtige nationaal park De Maasduinen, met alle benodigde voorzieningen dichtbij en de uitvalswegen op korte afstand.

Het huis staat op een perceel van 7.330 m<sup>2</sup> met tuin rondom. Inmiddels is het toe aan volledige renovatie; een prachtige kans voor degenen die twee rechter handen hebben. Hoewel de woning gerenoveerd en verduurzaamd moet worden, is het juist de authenticiteit die deze woning zo bijzonder maakt.

### Indeling:

Begane grond: entree, woonkamer, opkamer, woonkeuken met eenvoudig keukenblok, provisiekelder, trapkast en trapopgang. Verder een bijkeuken, badkamer, toilet, inpandige berging, een serre en een houten berging met toegang tot de achtertuin.

1e verdieping: overloop met vier slaapkamers, een bergzolder en wandkasten. Met wat creativiteit en zorg kun je de bergzolder transformeren tot een extra woonruimte van ca. 30 m<sup>2</sup>.

Rondom de woning is een weelderige tuin aangelegd met oprit en diverse bijgebouwen (overwegend in matige tot slechte staat), waaronder een garage met werkplaats en een kleine ponystal.

Voor de woning ligt het omheinde weiland met een oppervlakte van 2.240 m<sup>2</sup>; ideaal voor de hobbymatige dieren-/paardenliefhebber!

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning met weide, ruimte, potentie en een fantastische locatie? En wil je je woning geheel naar eigen wens moderniseren en inrichten? Dan is dit je kans!



## Bijzonderheden



- ✓ Unieke locatie met vrije ligging nabij Nationaal park De Maasduinen
- ✓ Karakteristieke kluswoning met potentie!
- ✓ Gelegen op een ruim perceel, totaal groot 7.370 m<sup>2</sup>
- ✓ Met weide; ideaal voor de hobbymatige dieren-/paardenliefhebber!
- ✓ Mogelijkheden voor een Bed&Breakfast of beroep aan huis
- ✓ Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

# Kenmerken

## Overdracht:

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 389.000 k.k.  
in overleg

## Bouw:

Type object  
Bouwjaar  
Isolatie  
Gevels  
Kozijnen  
  
Dak  
  
Vloeren

vrijstaande woning  
1900  
geen isolatie  
steens  
deels houten en deels kunststof kozijnen,  
deels dubbel glas  
zadeldak, bedekt met pannen (in slechte  
staat)  
begane grond: deels beton, deels hout  
verdieping: hout

## Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte  
Woonoppervlakte  
Oppervlakte externe bergruimte  
Oppervlakte overige inpandige ruimte  
Inhoud

7.370 m<sup>2</sup>  
226 m<sup>2</sup>  
109 m<sup>2</sup>  
11 m<sup>2</sup>  
876 m<sup>3</sup>

## Indeling:

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers  
Aantal slaapkamers

2  
10  
4

## Locatie:

Ligging

aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht,  
beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in  
bosrijke omgeving, landelijk gelegen

## Energieverbruik:

Energielabel

G, geldig tot 11-01-2034

## Uitrusting:

Verwarmingssysteem  
Warmtebron  
Parkeergelegenheid  
Heeft een rookkanaal  
Glasvezel aanwezig  
Nutsvoorzieningen  
  
Heeft een waterput  
Heeft (ondergrondse) tanks

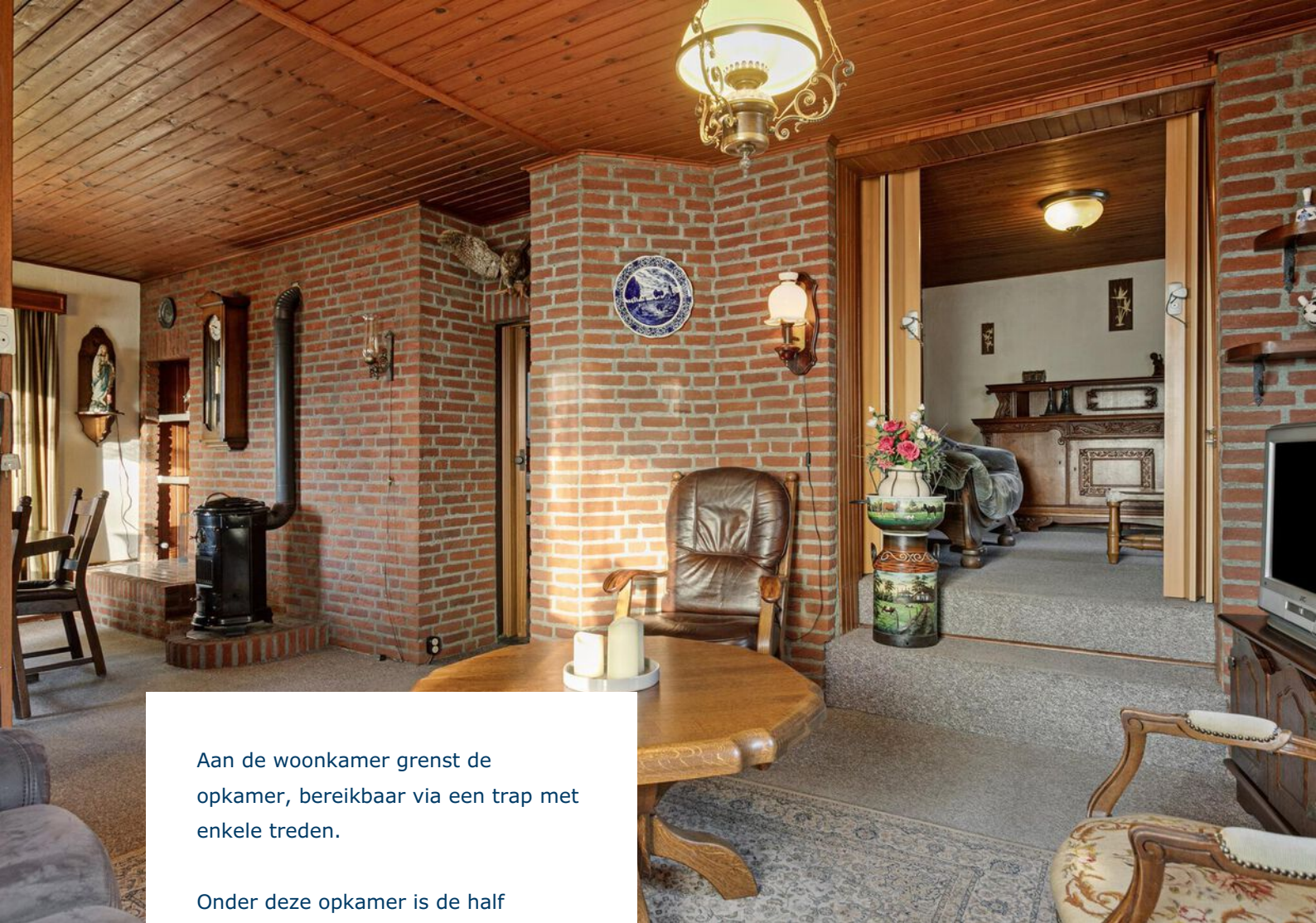
c.v.-ketel, Vaillant, bouwjaar 2021, eigendom  
radiatoren, houtkachels  
ruime parkeergelegenheid op eigen terrein  
ja  
nee  
gas, water, elektra, riolering, antenne,  
schotelantenne  
ja, 2 waterputten  
ja, beerput aanwezig onder serre,  
olietank is verwijderd



Je betreedt de woning aan de voorzijde.

Via een klein halletje kom je binnen in de woonkamer met sfeervolle houtkachel en vrij uitzicht over de tuin en omgeving.





Aan de woonkamer grenst de opkamer, bereikbaar via een trap met enkele treden.

Onder deze opkamer is de half verzonken kelder gelegen.





De woonkeuken is ingericht met een eenvoudig keukenblok en authentieke ingebouwde keukenkast.

De antieke kachel in de schouw is een echte eyecatcher en straalt naast warmte ook veel sfeer en karakter uit.

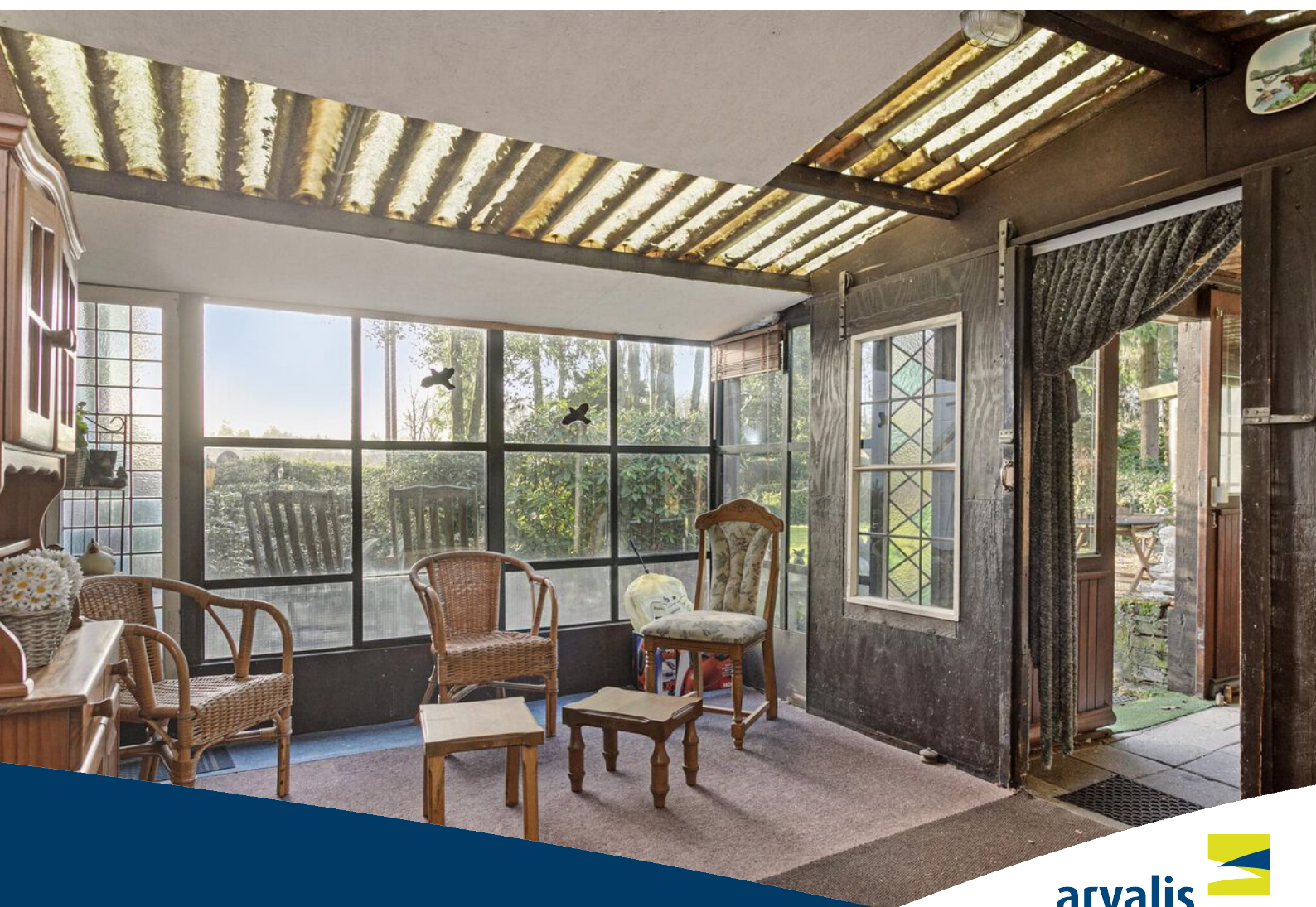






De bijkeuken biedt toegang tot de eenvoudige badkamer en het toilet. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de c.v.-ketel en een wastafel.

Via de aangrenzende berging bereik je de serre en achterentree.





## Verdieping

Via de trapopgang met nostalgisch luik bereik je de overloop. De verdieping is ingericht met vier slaapkamers, een bergzolder en enkele wandkasten.



## Tuin

De weelderige tuin is ingericht met terras, gazon, diverse beplanting, hagen en bomen.

Een grindpad leidt naar de achterzijde van het perceel.

Op het perceel bevinden zich diverse bijgebouwen, waaronder een tuinhuisje, een garage, werkplaats en ponystal.

Het perceel is bereikbaar via een oprit aan de voorzijde en een oprit aan de achterzijde van de woning.





De tuin is opgesierd met diverse in het oog springende beelden en oude boeren elementen, zoals een waterpomp met melkbus en een antieke strosnijder.









## Omgeving

De woning is gelegen aan de rand van Nationaal park De Maasduinen en nabij de Maasheggen. Hier woon je op een groene plek met optimale privacy en rust.

De Maasduinen vormen samen met het Reichswald in Duitsland een groot bos- en heidelandschap, en is zeer in trek is bij wandelaars, fietsers en ruiters. De nabij gelegen golfbaan Landgoed Bleijenbeek in Afferden is een van de nieuwste golfbanen in Nederland.

In Bergen (L) vindt je alle basisvoorzieningen zoals supermarkten, diverse winkels, eerstelijns zorg en een basisschool.

Bergen is goed bereikbaar via A73 en A77 in Nederland en de A57 vanuit Duitsland. Weeze Airport is nabij gelegen en er is een veerpont over de Maas.



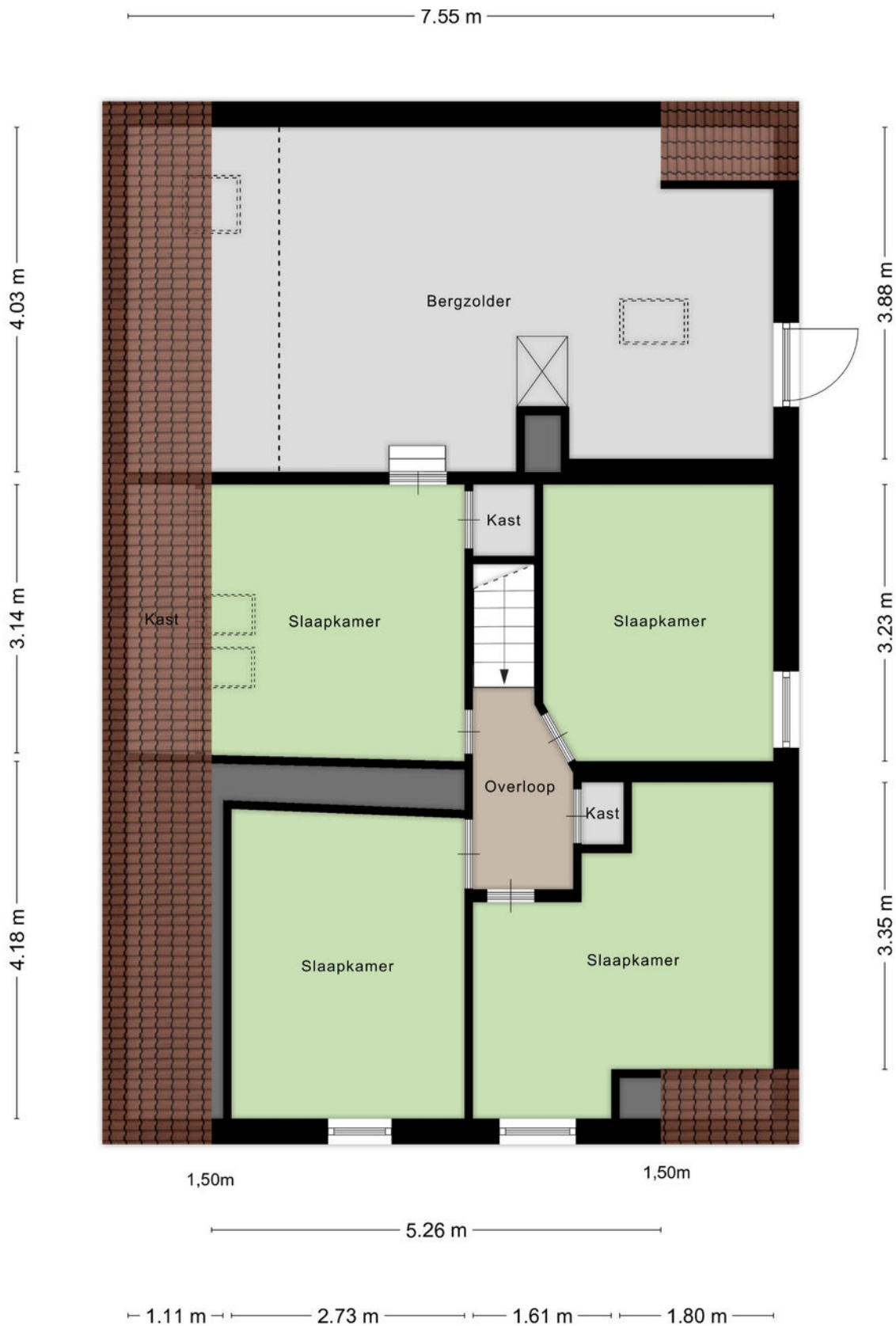
# Plattegrond begane grond



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

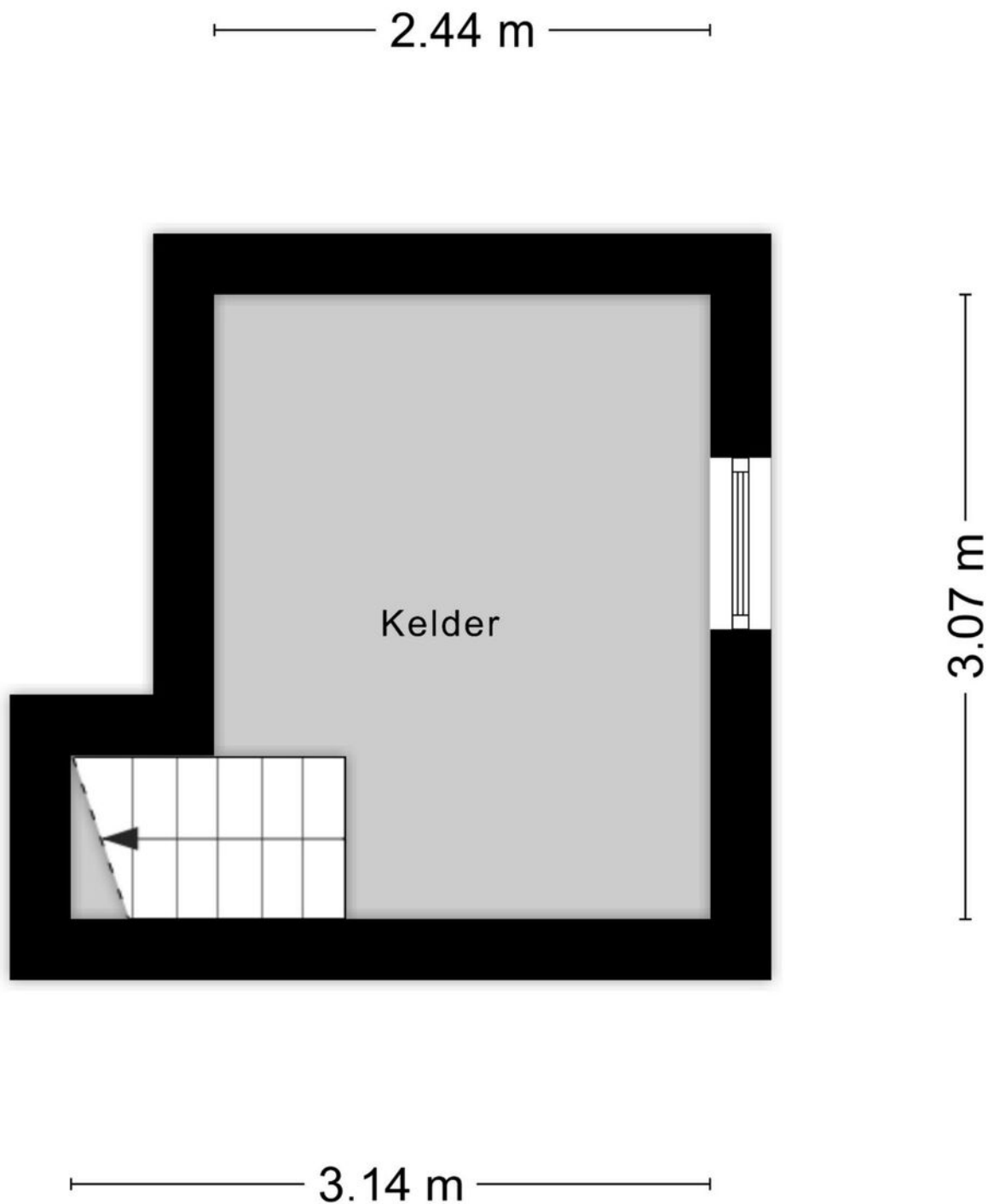


# Plattegrond verdieping



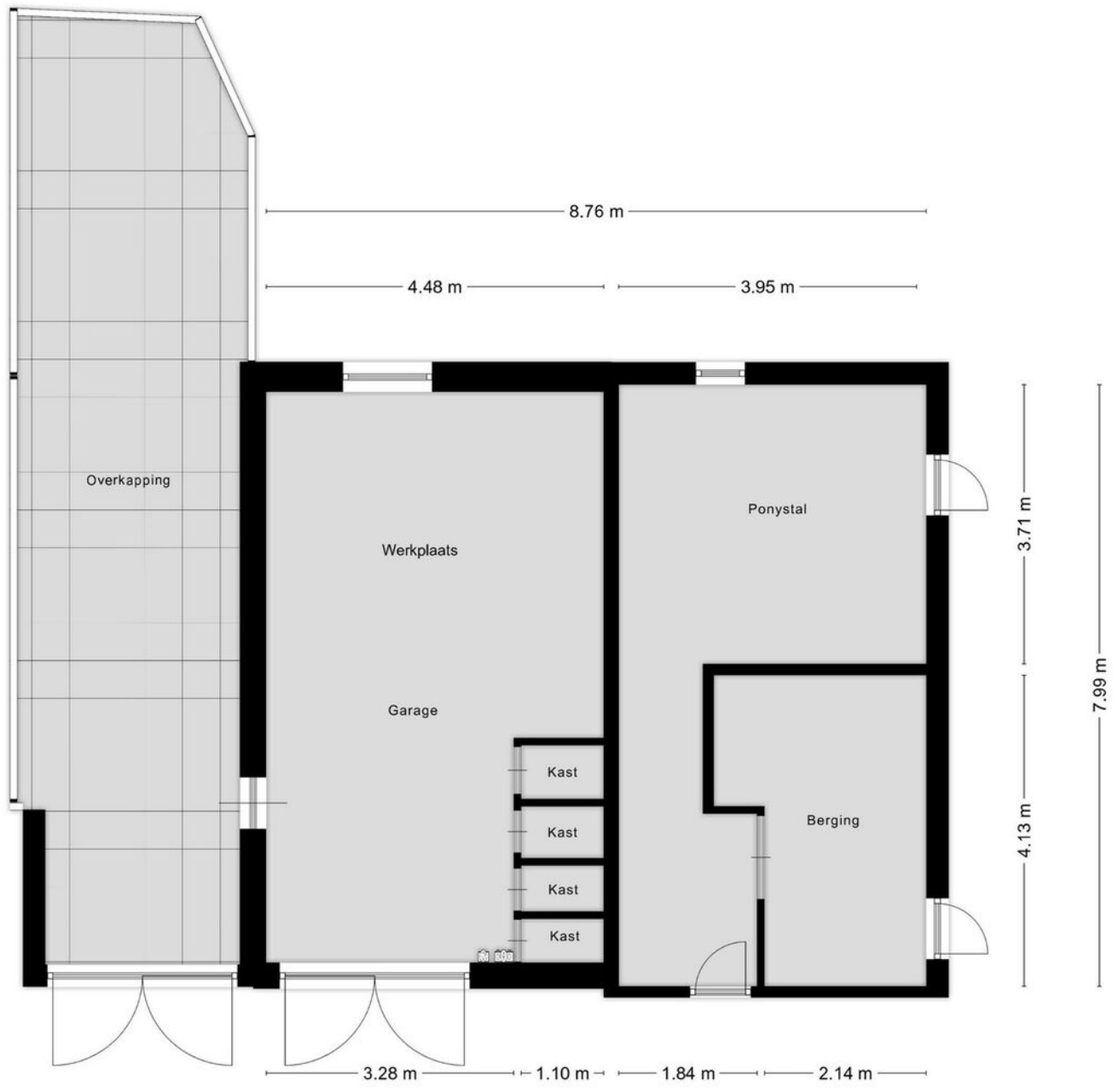
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond kelder



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

# Plattegrond werkplaats/garage



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

# Plattegrond berging/werkplaats



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



## Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018, 1e herziening, Gemeente Bergen (L.) vastgesteld 13-12-2022 (geheel in werking).

De woning met opstallen en tuin heeft de bestemming:

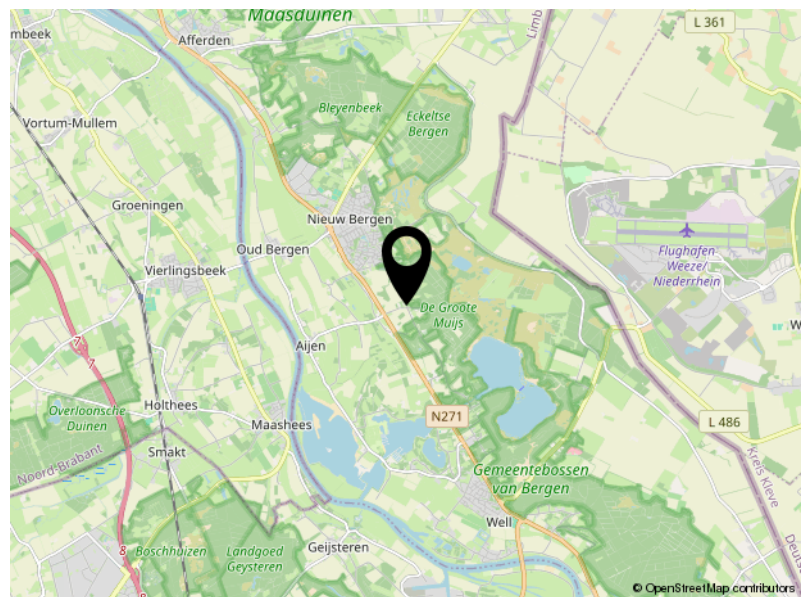
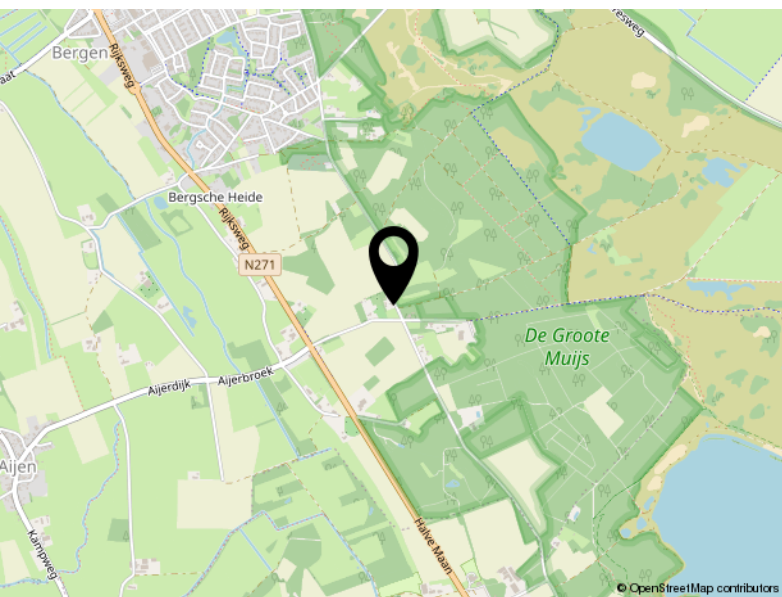
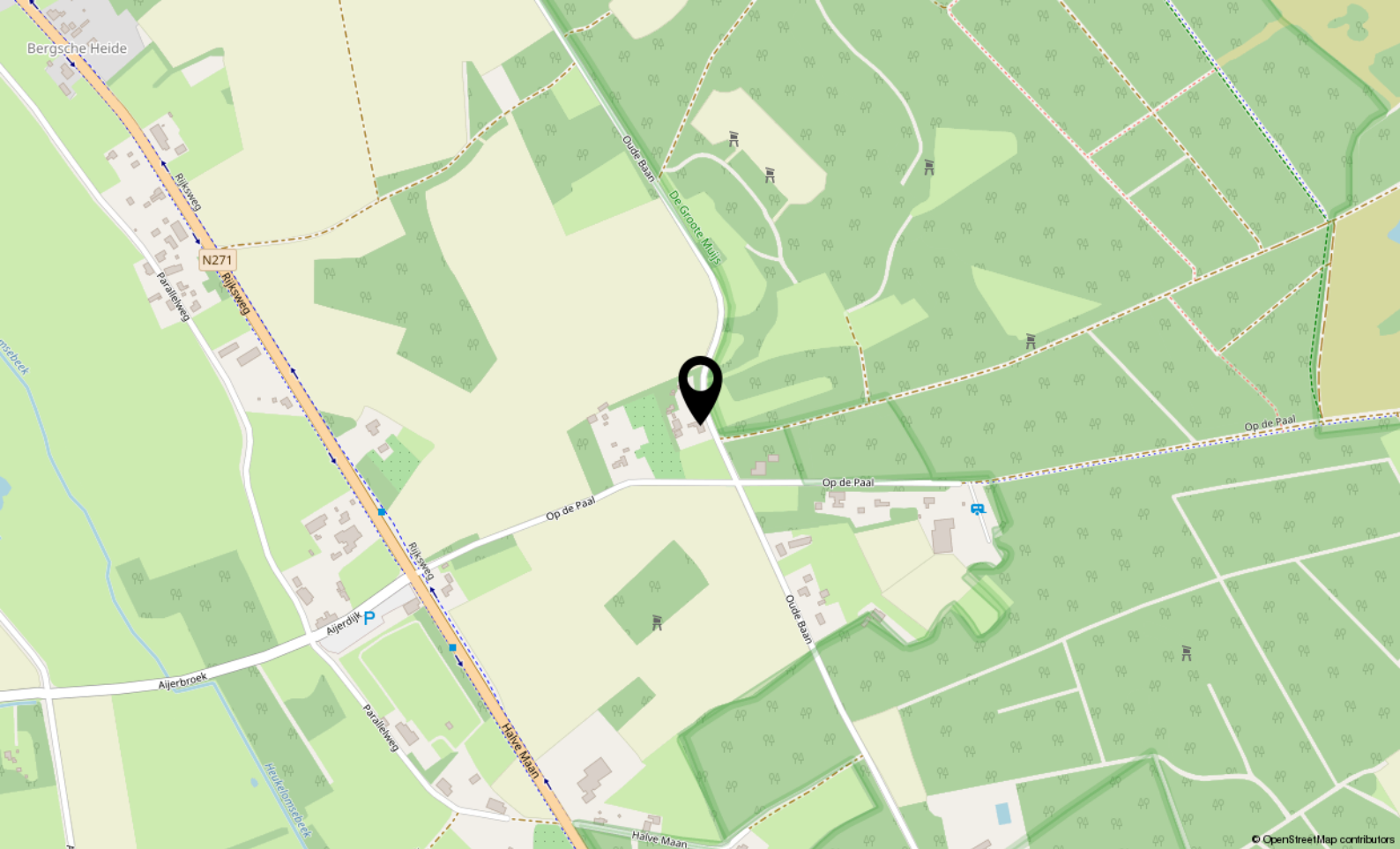
- Wonen
- Waarde - Archeologie 4 en 5

De weide heeft de bestemming:

- Agrarisch met waarden
- Waarde - Archeologie 5

Het geheel heeft de gebiedsaanduiding:

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied



## Locatie

OUDE BAAN 12

Bergen L


# Kadaster

Kadastrale kaart

Lw referentie: Venlo FS



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Bergen Limburg	
—	Huisnummer	Sectie: T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 628	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 21 november 2023  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de in de kadastrale  
eigendomsrechten voor, waaronder het zekere recht en het darlehensrecht.



### 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

John Derix

06 2095 8074

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







## Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

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

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

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



Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo

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