

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

uniek gelegen woonboerderij



Veulen

Lorbaan 9

Vraagprijs:

€ 690.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)478 578 257

info@arvalismakelaars.nl



Rust en ruimte

Deze karakteristieke vrijstaande boerderijwoning genaamd Anna Hoeve is gelegen op een riant perceel van 24.170 m². De ligging is uniek met rondom vrij uitzicht over de landerijen. Met een historie die teruggaat naar 1915 kent deze plek een rijk verleden.

In de Tweede Wereldoorlog werd een gedeelte van de boerderij ingekwartierd door de Duitsers en werd daarmee doelwit voor bombardementen. De boerderijwoning werd hierdoor deels verwoest en in de periode 1945-1952 herbouwd. De achtergelegen stallen bleven grotendeels intact en vormen, samen met de woning, een nostalgische binnenplaats. Veel oude elementen zijn bewaard gebleven.



Oorspronkelijke boerderij



Boerderij grotendeels verwoest door bombardementen in de 2e wereldoorlog



Landelijk wonen en ondernemen

Deze locatie is 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. Ideaal ook voor degene die een landelijke locatie zoekt voor (dag)recreatie, een boerderijwinkel of een beroep aan huis.

Vrijheid, rust, privacy en een schitterend uitzicht worden gecombineerd met de gemoedelijke sfeer van de ligging nabij een klein dorp. Binnen een kwartier sta je in het bruisende centrum van Venray en Horst, met een uitgebreid aanbod aan onderwijs, openbaar vervoer, gezondheidszorg, horeca, een gezellig winkelcentrum en zo meer.

Het geheel heeft een agrarische bestemming. Voor bewoning door een particulier dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente Venray.



Via een oprijlaan vanuit de Lorbaan bereik je het erf aan de voorzijde van de woning. Wat direct opvalt zijn de fraaie details aan de voorgevel van de linkerstal en de woning, zoals het Mariabeeldje, het jaartal 1915 en de naam Anna Hoeve.

De woning heeft nog grotendeels de oorspronkelijke indeling met op de begane grond een bijkeuken, keuken, een woonkamer met voor- en achterkamer, een slaapkamer, een hal en een gang die toegang biedt tot de kelder. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Een tweede badkamer op de verdieping bevindt zich in slechte staat en is buiten gebruik.

Diverse karakteristieke kenmerken zijn hier terug te vinden zoals het siermetselwerk (muizentanden) in de buitengevels, de oude barndeuren, de authentieke terrazzovloer in de hal, de houten paneeldeuren en architraven en de oude houten gebinten in de stallen.

Bijzonderheden



De locatie beschikt over een omgevingsvergunning (milieu) d.d. 6 mei 1987 en een NB wetvergunning d.d. 1 september 2016 voor het houden van:

- Melkoeien: 60 stuks
- Jongvee: 100 stuks
- Vleeskalveren: 15 stuks

Totale ammoniakemissie:
- 1.272,5 kg per jaar

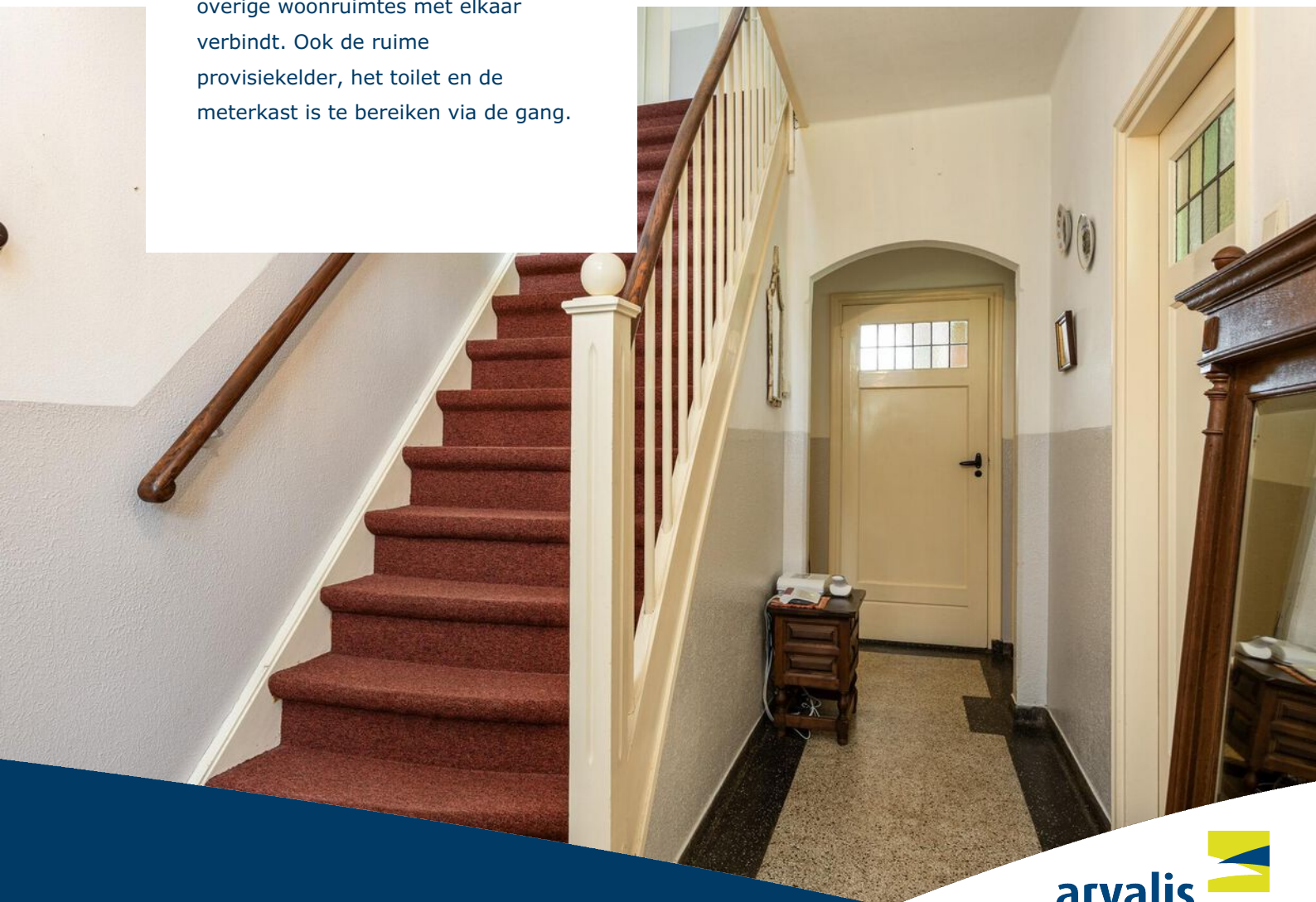
- ✓ Unieke ligging in een natuurlijk landschap
- ✓ Karakteristieke woonboerderij gelegen op een ruim perceel van 24.170 m²
- ✓ Met multifunctionele stallen
- ✓ De voormalige woning aan de voorzijde van de linkerschuur is evt. geschikt te maken voor mantelzorg, praktijkruimte of B&B.
- ✓ Ruime vergunningen aanwezig
- ✓ Ruim 2.000 m² onbenut bouwvlak achter de gebouwen

Kenmerken woning

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 690.000,- kosten koper in overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Gevels Dak Kozijnen Vloeren	vrijstaande woonboerderij met stallen 1914-1915, in periode 1945-1952 deels herbouwd steen, spouw, geïsoleerd zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd, aan binnenzijde woning asbest dakbeschot kunststof, dubbelglas begane grond en verdieping beton, zolder hout
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Inhoud woning	24.170 m ² 166 m ² 392 m ² 824 m ² ca. 650 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	3 10 4
Locatie: Ligging	vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin: Type tuin Staat	tuin rondom, zonneterras verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten	goed goed
Energieverbruik: Energielabel	D, geldig tot 02-10-2033
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Heeft een rookkanaal Nutsvoorzieningen Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken Alarminstallatie aanwezig	h.r.-combiketel, Itho, bouwjaar 2009, eigendom radiatoren, vloerverwarming keuken ja, twee rookkanalen in woonkamer Water, Elektra, Openbaar riool, Gas middels gastank (propaan, gehuurd) ja ja nee ja



Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal met authentieke terrazzo vloer. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de slaap/studeerkamer en de gang die de overige woonruimtes met elkaar verbindt. Ook de ruime provisiekelder, het toilet en de meterkast is te bereiken via de gang.





De woonkamer is ingericht met gestuct plafond met sierlijst en ornament, behangwanden en vloerbedekking.

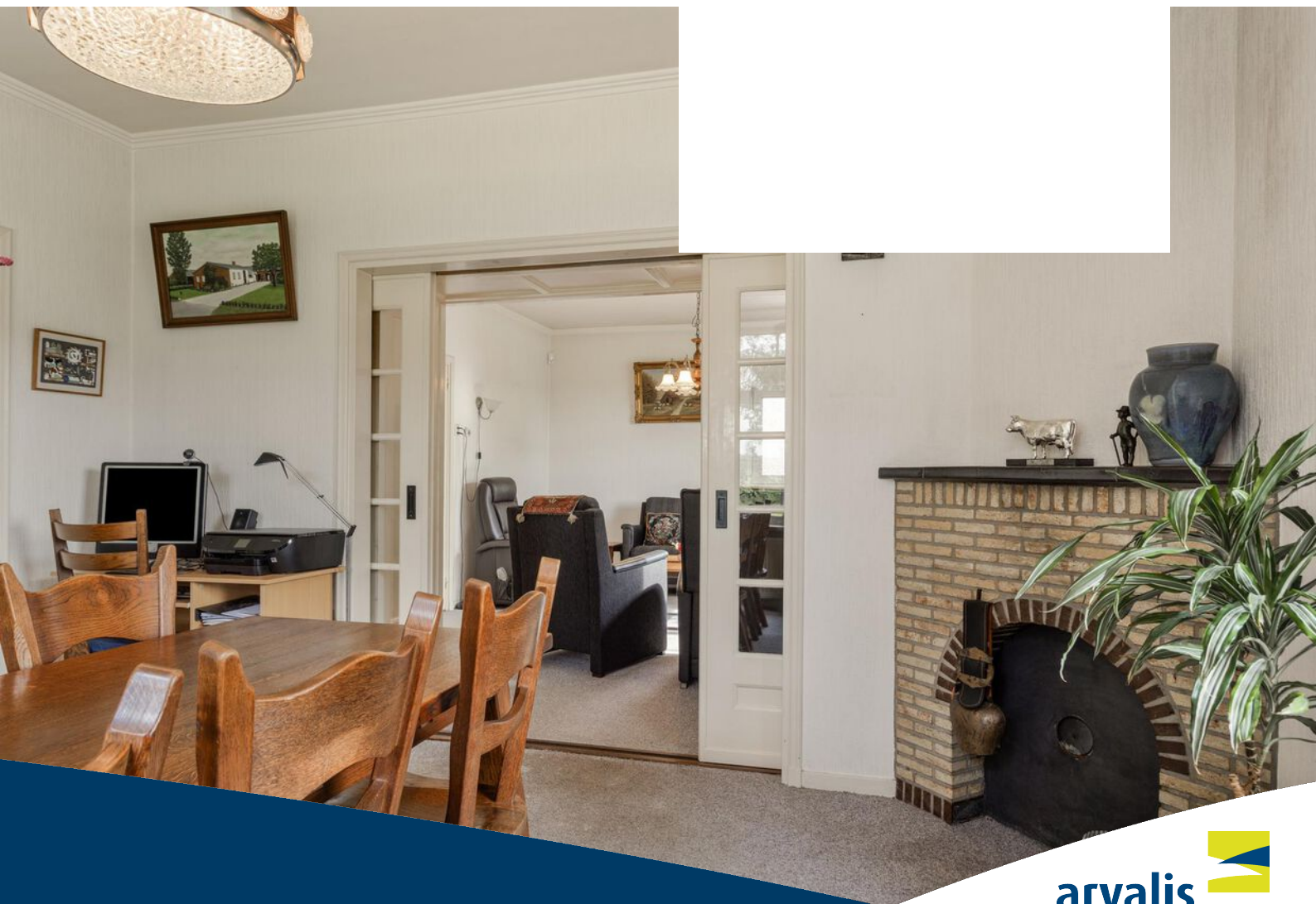
Via de grote ramen valt aangenaam veel licht naar binnen en geniet je van een vrij uitzicht.





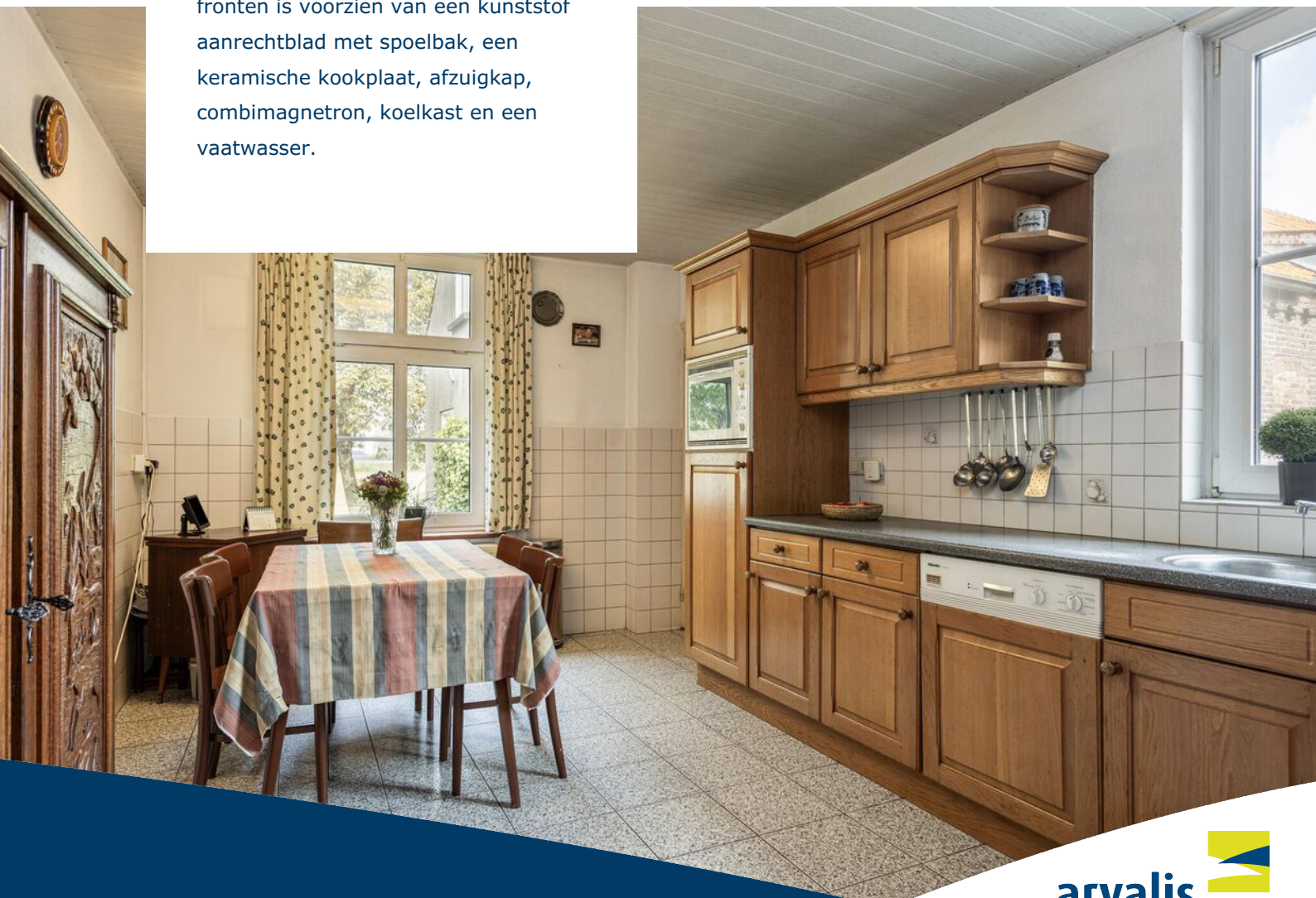
Authentieke ensuite deuren scheiden de achterkamer van de voorkamer.

De voorkamer staat in verbinding met het buitenterras via een loopdeur.





De royale woonkeuken is in 1993 verbouwd en ingericht met schroten plafond, half betegelde wanden en een tegelvloer met vloerverwarming. Het keukenblok met eikenhouten fronten is voorzien van een kunststof aanrechtblad met spoelbak, een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser.



De overloop op de verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en tweede gedateerde badkamer die niet meer in gebruik is. Deze ruimte zou uitstekend benut kunnen worden als inloopkast of bergruimte. De afwerking van de wanden en plafonds zijn in een lichte kleurstelling met in alle slaapkamers een laminaatvloer. Eén slaapkamer beschikt over een wandkast en één slaapkamer beschikt over twee wandkasten.





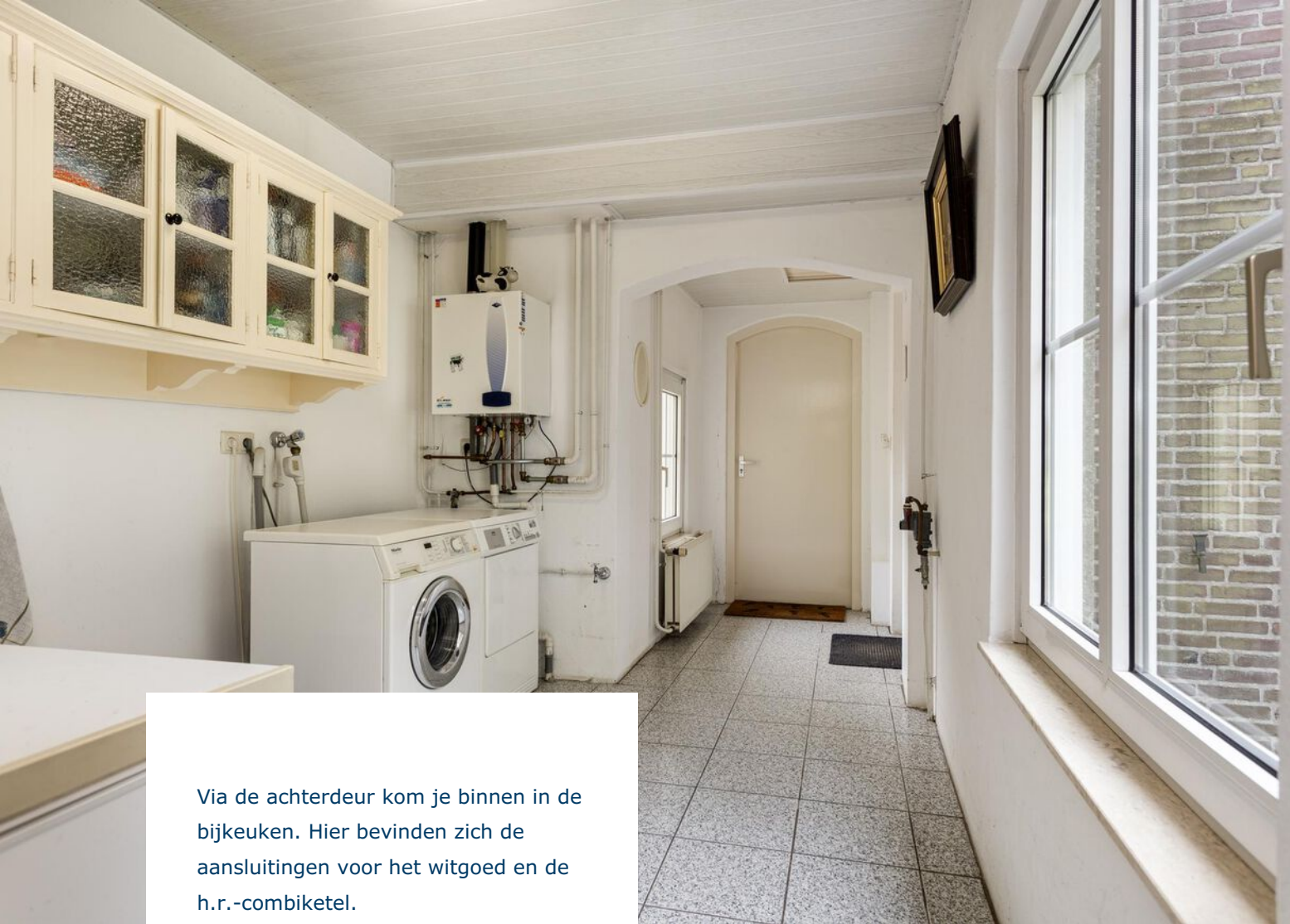
De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, wandmeubel en wasbak met planchet.





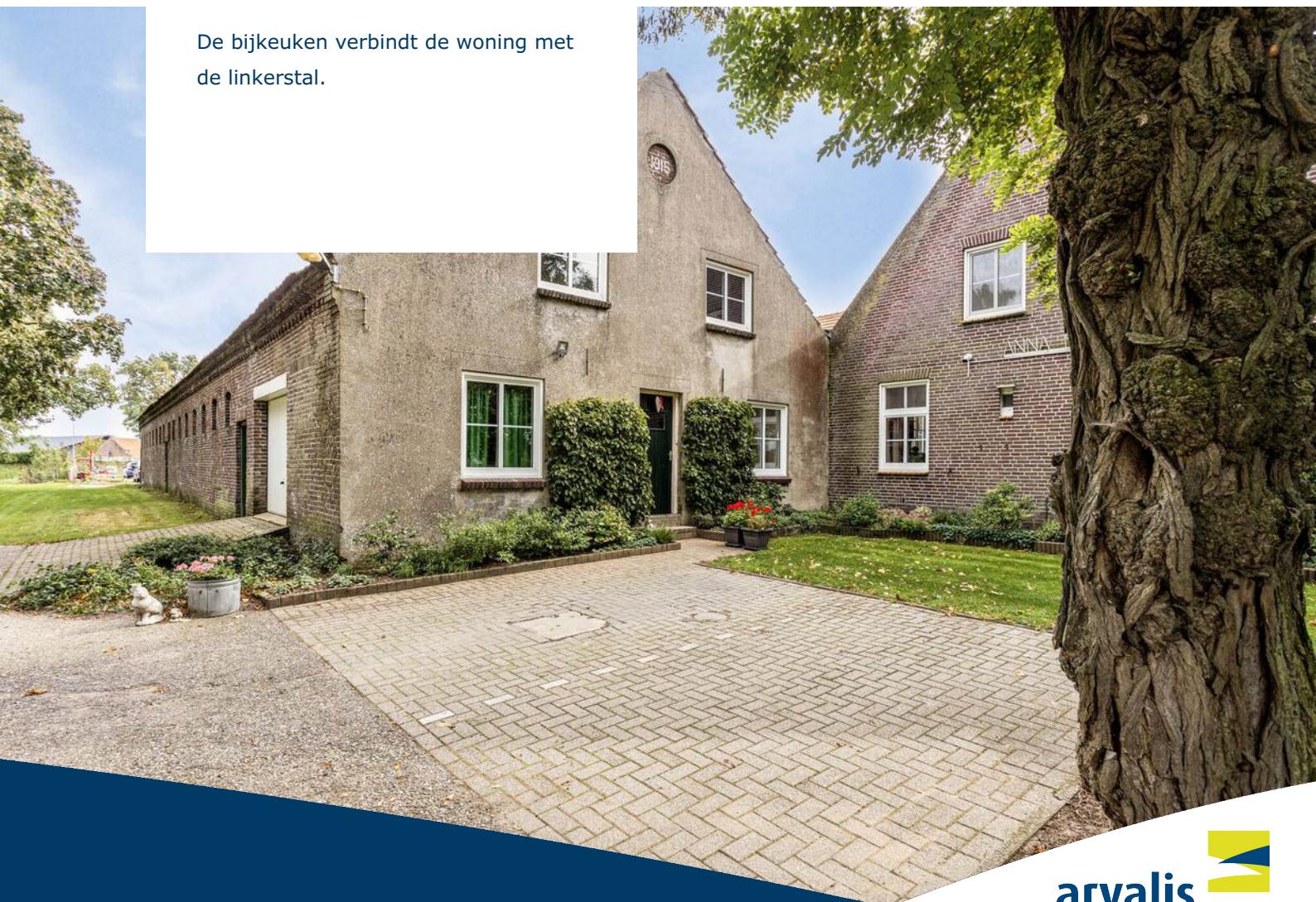
Via een vlizotrap op de overloop bereik je de ruime bergzolder, bestaande uit drie ruimtes.





Via de achterdeur kom je binnen in de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en de h.r.-combi-ketel.

De bijkeuken verbindt de woning met de linkerstal.





De verzorgd aangelegde landelijke tuin is ingericht met gazon, borders met diverse beplanting en een diversiteit aan prachtige grote bomen.

Vanuit het gezellige terras met zonneluifel geniet je van het landelijke buitenleven.







Omschrijving bijgebouwen

A: voormalige rundveestal

- Indeling: Voormalige melkkamer aan voorzijde. Tijdens WOII in gebruik als noodwoning. 4 kamers op verdieping. Verder een aanbindstal met een perfora zolder en een voerpad.
- Oppervlakte: ca. 425 m²
- Bouwjaar: 1915
- Fundering: Op staal
- Gevels: Metselwerk
- Dakbedekking: Pannen
- Goothoogte: 3,60 m¹
- Nokhoogte: 7.5 m¹
- Dragende constructie: Houten spanten
- Vloer: Beton
- Mestput: 50 m³ extern
- Deuren: Loopdeur, schuifdeuren en bij garage kantelpoort
- Algemeen: verkeert in matige staat

B: Voormalige jongveestal, machinestalling en opslagruimte met afgang

- Indeling: 2 Opslagruimtes, machinestalling en rundveegeedeelte met 16 houten eenlinghokjes en strohok. Rundveestalling in afgang.
- Oppervlakte: ca. 280 m²
- Bouwjaar: 1915
- Fundering: Op staal
- Gevels: Metselwerk
- Dakbedekking: Pannen

- Goothoogte: 4.5 m¹
- Nokhoogte: 8.7 m¹
- Dragende constructie: Hout
- Vloer: Beton en deels onverhard
- Mestput: Buitenopslag 2 betonnen silo's ca 40 m³
- Deuren: Loopdeur en schuifdeuren
- Algemeen: verkeert in matige staat

C: Haaks aangebouwd stalgedeelte

- Indeling: Inrichting 6 hokken voor ca. 24 stuks vleesvee met ijzer hekwerk en voerpad
- Oppervlakte: ca. 150 m²
- Bouwjaar: 1928
- Fundering: Op staal
- Gevels: Metselwerk
- Dakbedekking: Pannen en glas
- Goothoogte: 2.5 m¹
- Nokhoogte: 5 m¹
- Dragende constructie: Houten spanten
- Vloer: Beton
- Mestput: 30 m³
- Deuren: Schuifdeuren
- Algemeen: verkeert in matige staat

Algemeen:

De kuilvoeropslag aan de achterzijde wordt verwijderd.



A: voormalige rundveestal

Aan de voorzijde van deze stal bevindt zich de voormalige melkkamer. Dit gedeelte was tijdens WOII in gebruik als noodwoning. Via een trap met luik bereik je de verdieping. De overloop biedt toegang tot drie kamers en een gang.





B: Voormalige jongveestal, machinestalling en opslagruimte met afgang





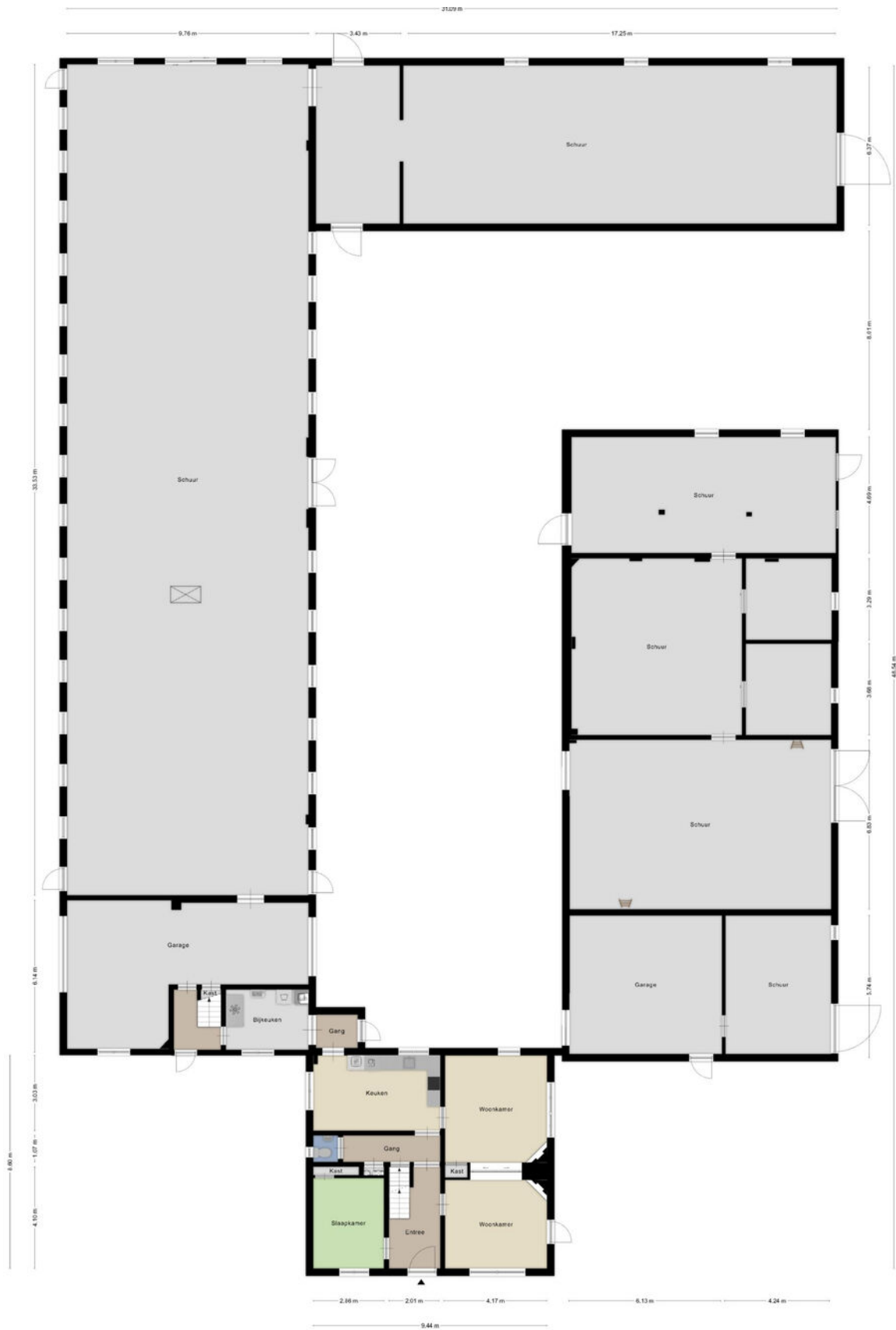


De locatie is te bereiken aan twee zijden; via de oprijlaan aan de Lorbaan en via de oprit aan de Veulensewaterweg. Hier kom je uit aan de achterkant van de stallen.

De nostalgische binnenplaats is deels beklinterd.

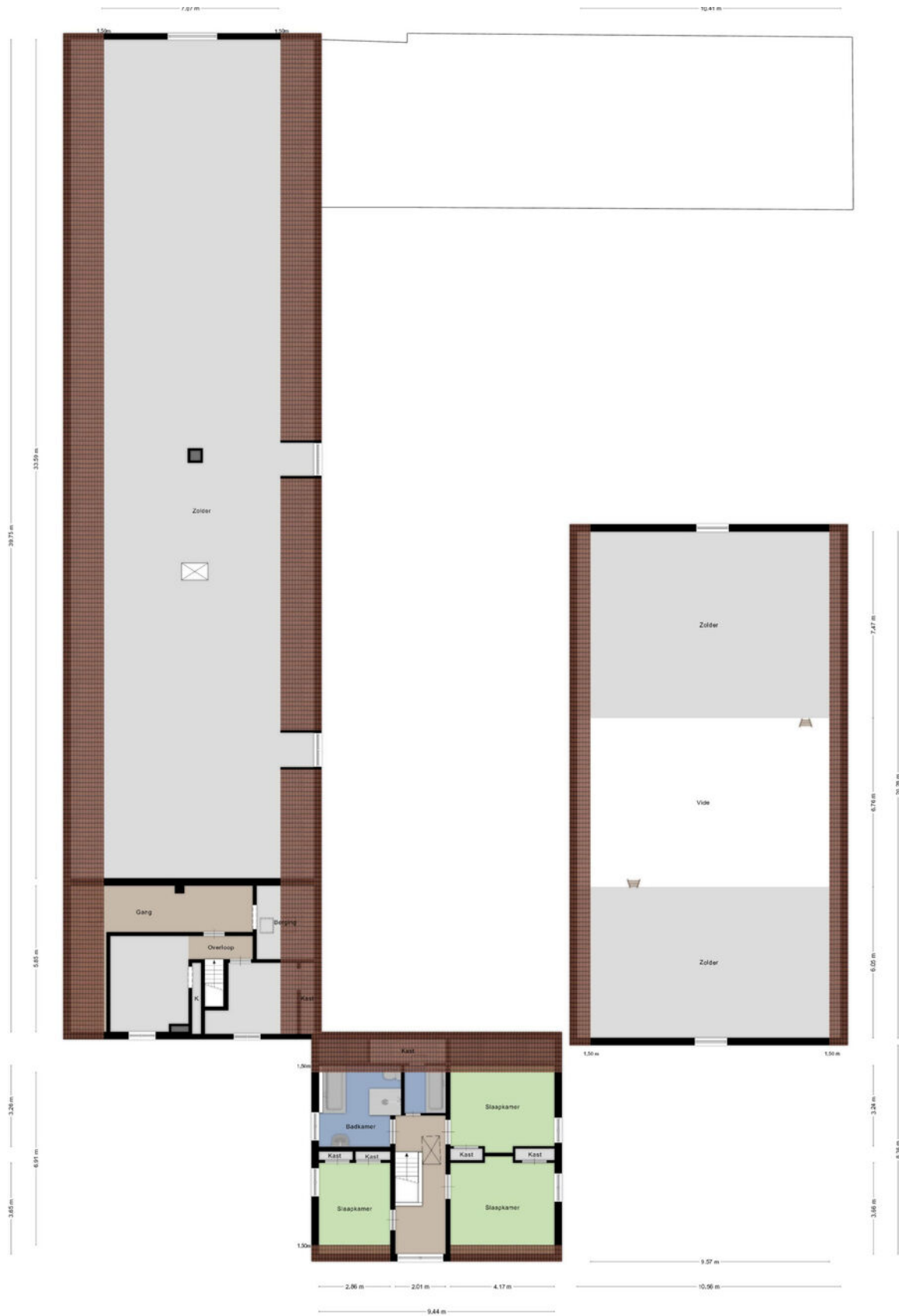


Plattegrond begane grond



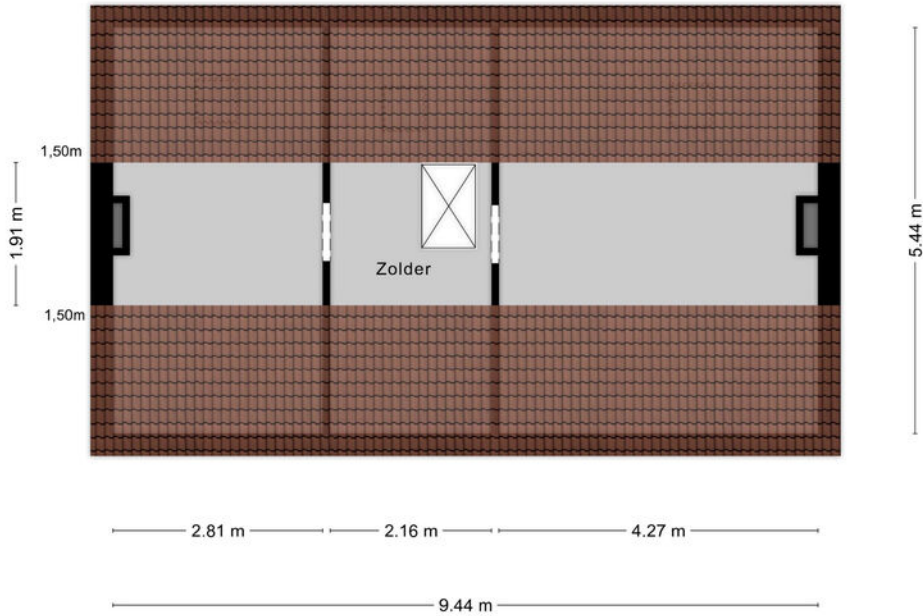
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2004 Arvalis B.V.

Plattegrond verdieping

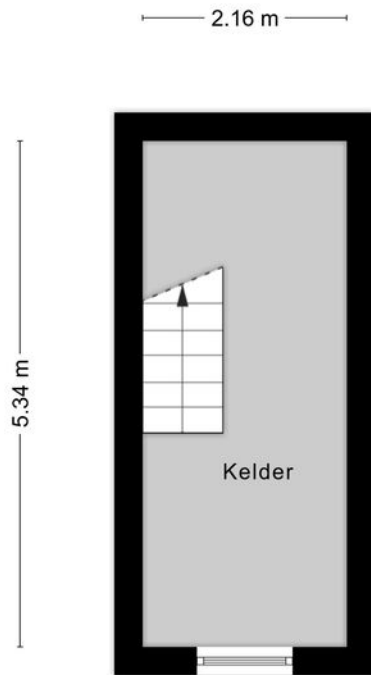


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2014 Arvalis - Bouwplan.nl

Plattegrond zolder en kelder

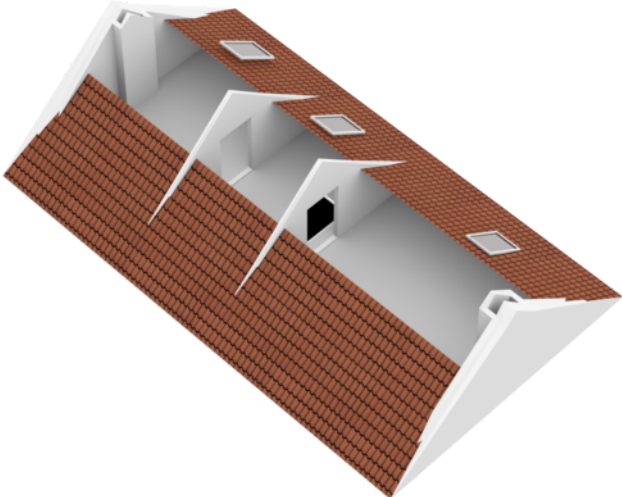
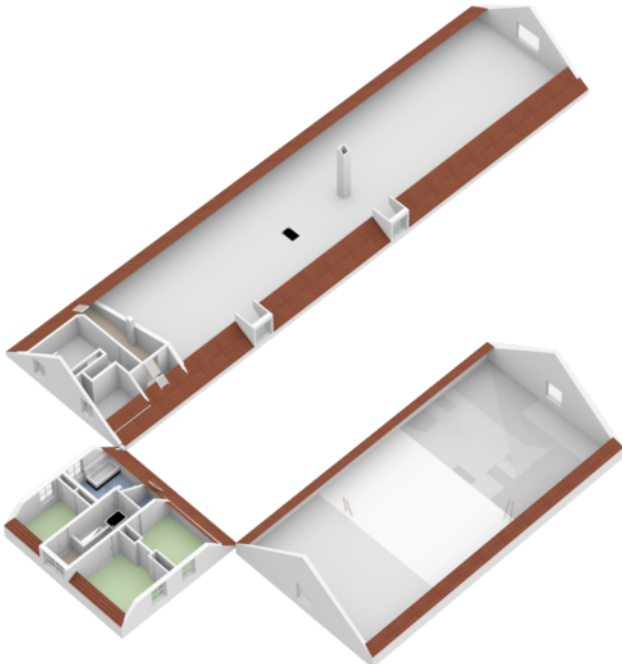
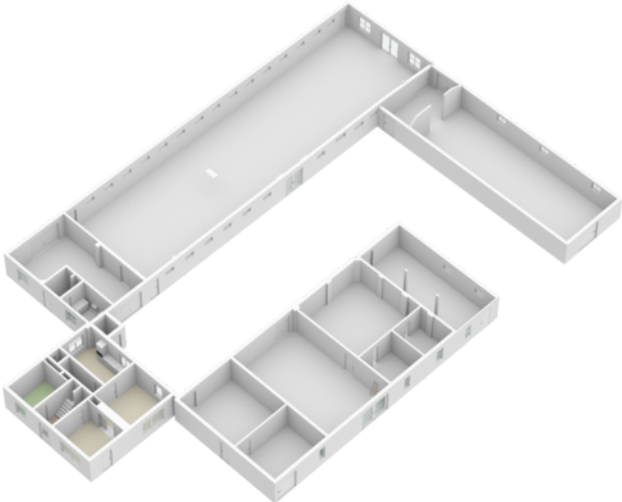


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

3D Plattegronden





Omgeving

Veulen is een klein kerkdorp met een fraaie dorpskern in de Limburgse gemeente Venray en telt circa 560 inwoners. De omgeving van Veulen wordt gekenmerkt door landbouwgebieden en bossen. De woning is gelegen op korte afstand van de Schadijkse bossen en de Breehei, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen.

Gelegen op 15 minuten rijden van het centrum van Venray en Horst, met een uitgebreid aanbod aan onderwijs, openbaar vervoer, gezondheidszorg, horeca en een gezellig winkelcentrum.



Buitengebied Venray 2010

Gemeente Venray

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-14)


PLEKINFO


DOCUMENTEN


KENMERKEN

 195351.6, 387098.5


 Enkelbestemming
Agrarisch

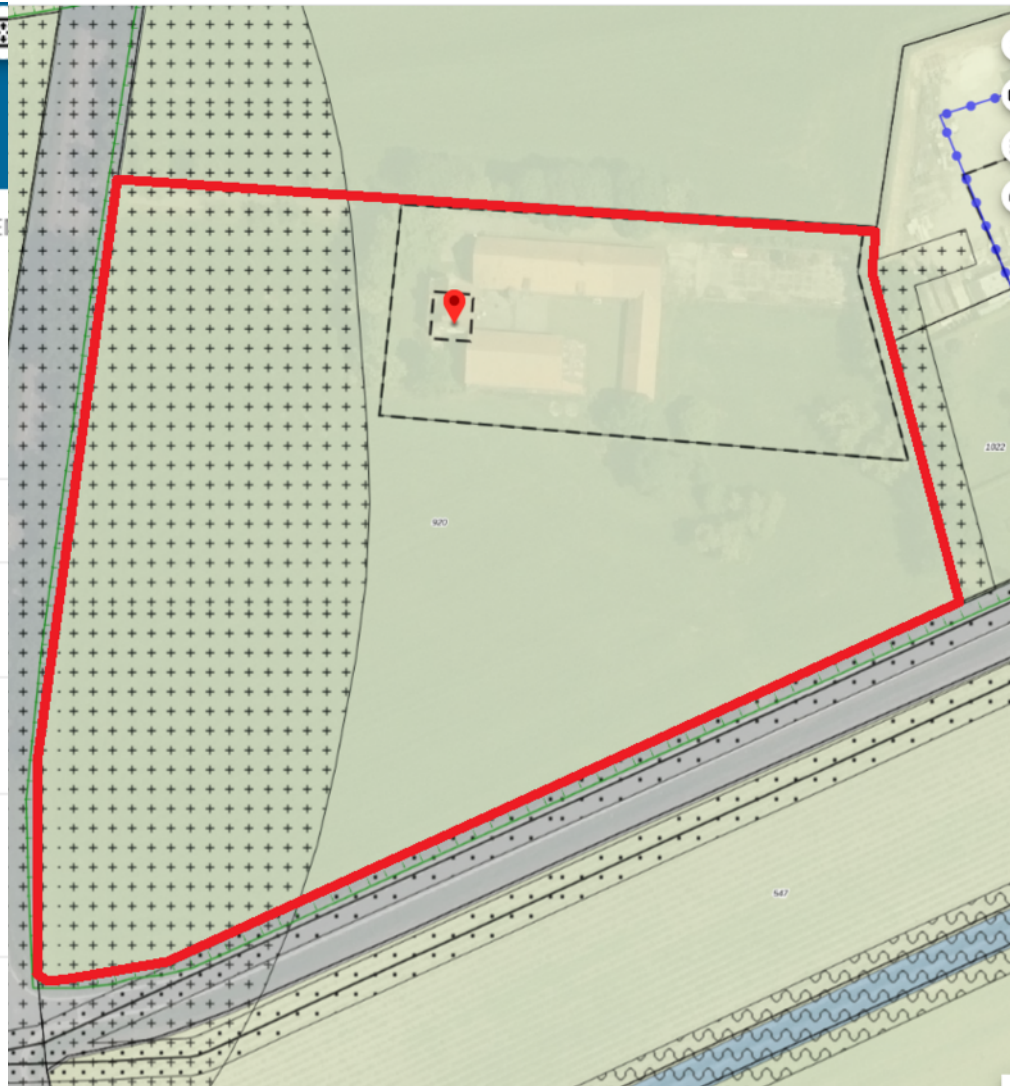
 Bouwvlak

 Functieaanduiding
agrarisch bedrijf

 Functieaanduiding
bedrijfswoning

 Gebiedsaanduiding
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied

 Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied



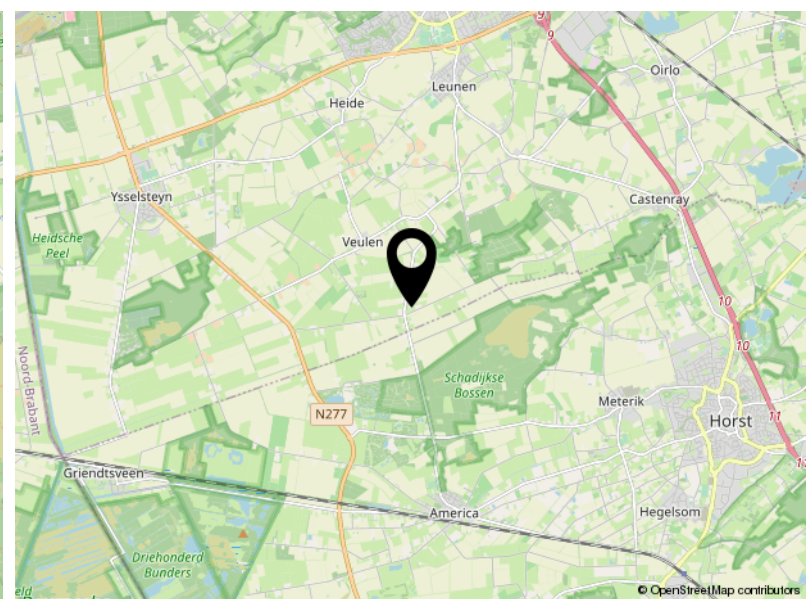
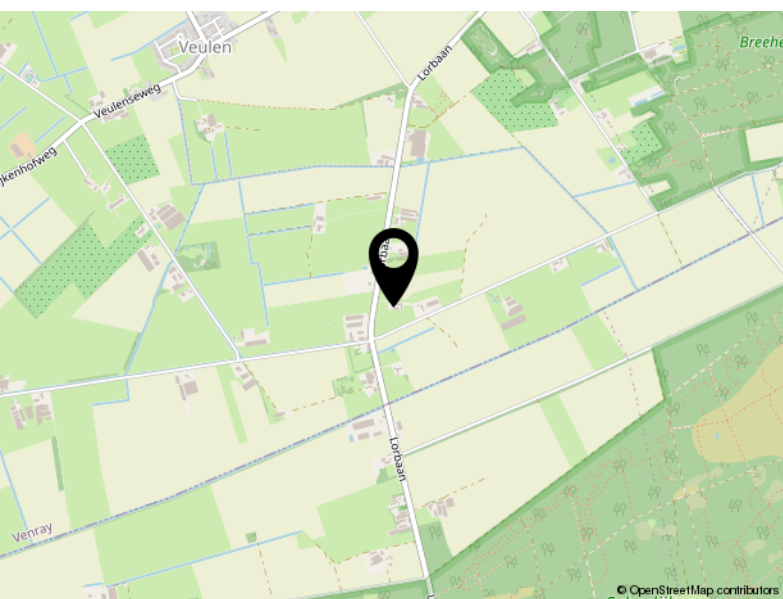
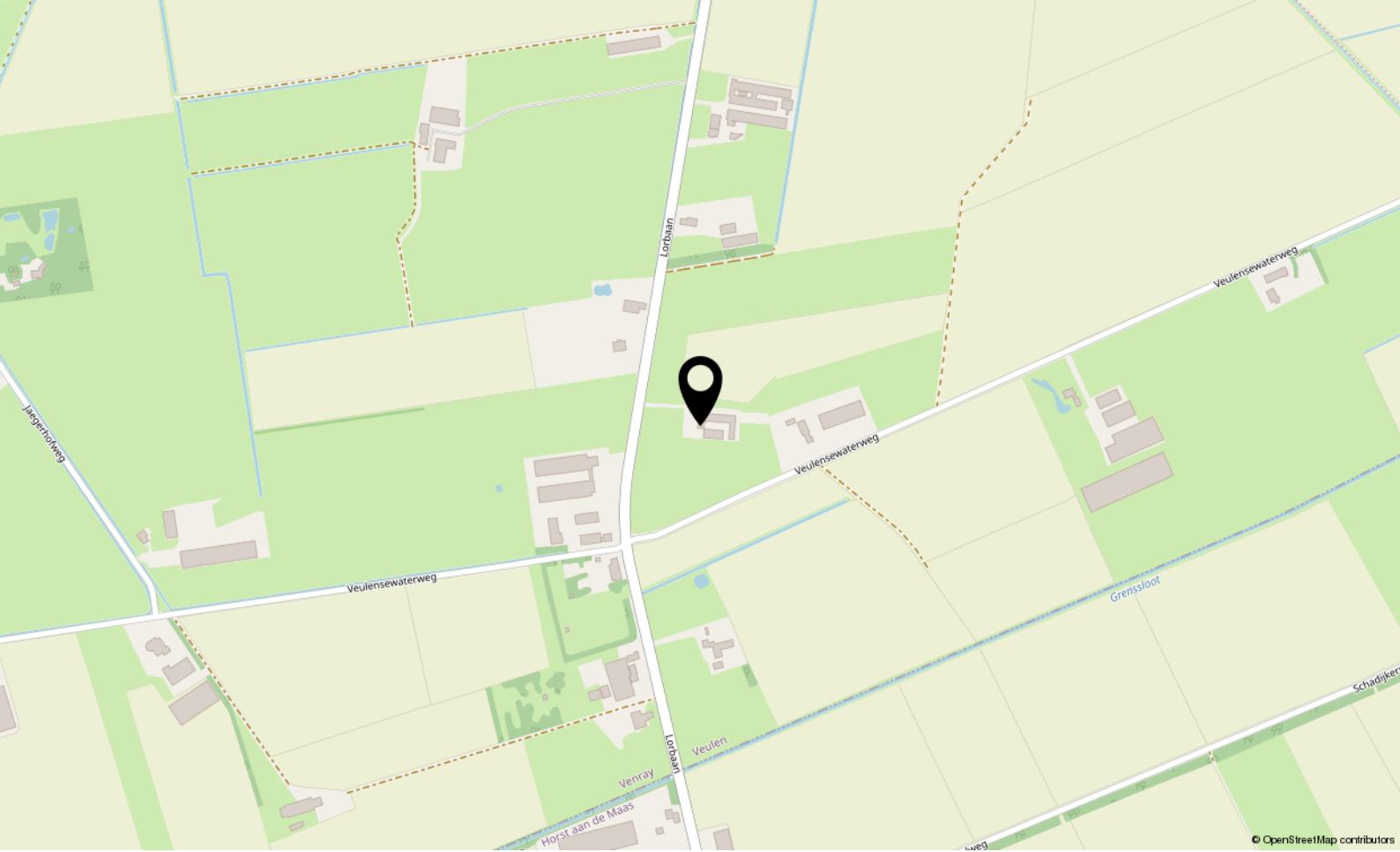
Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', gemeente Venray, onherroepelijk vastgesteld op 14-12-2010 en heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie - 2
- Functieaanduidingen:
 - . agrarisch bedrijf
 - . bedrijfswoning
- Gebiedsaanduidingen:
 - . milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
 - . reconstructiewetzone - verwevingsgebied

luchtfoto



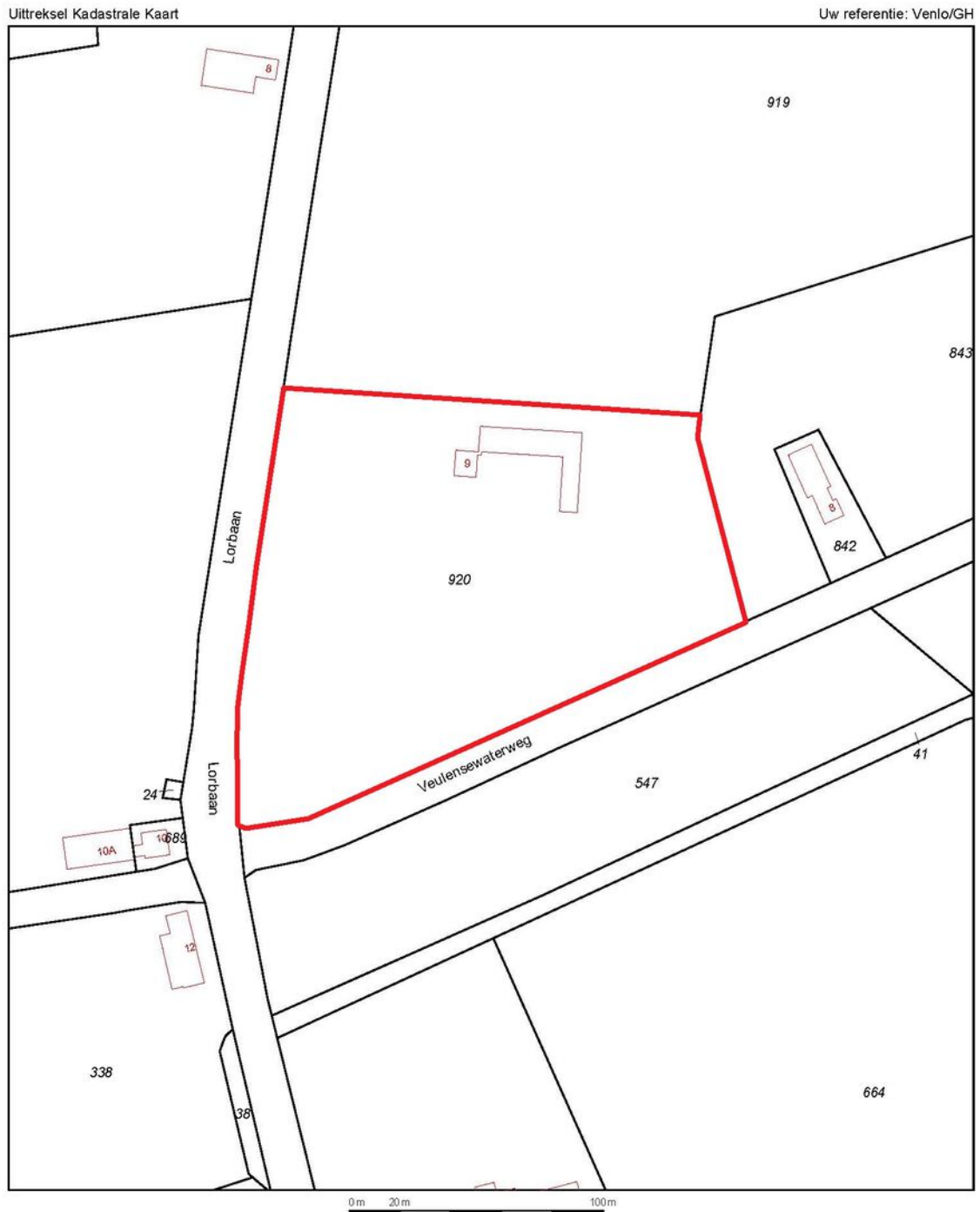


Locatie

LORBAAN 9

Veulen

Kadaster



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:2000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Venray	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 920	
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2020.
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 databankenrecht.



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





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 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 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.



Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl