

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

authentieke woonboerderij in de kern!



Montfort

Aan het Water 2

Vraagprijs:

€ 795.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl



Karakteristiek wonen

Gelegen in de kern van Montfort met tevens een prachtig wijds uitzicht naar achteren, ligt deze karakteristieke woonboerderij genaamd 'Genhoek'. De woonboerderij is gelegen op een ruim perceel van 3.078 m² en kan gesplitst worden in maar liefst 5 wooneenheden!

De hoeve beschikt over een ruime woning, verschillende schuren en stallen welke allen om de binnenplaats heen zijn geconcentreerd. Het object heeft nog veel authentieke elementen waardoor het karakter prachtig bewaard is gebleven. Deze woonboerderij is een buitengewone kans voor de liefhebber van karakteristiek wonen met tevens voorzieningen op korte afstand in de kern van Montfort. Door het vrije en weids uitzicht van de achtergelegen weide heeft het pand niet alleen een dorps maar ook een landelijk karakter. Tevens leent de achtergelegen weide zich ook uitermate voor het houden van hobbydieren of voor het creëren van uw eigen moestuin waar u optimaal kunt genieten van uw privacy.

Het open terrein aan de overzijde van de Vlootbeek (aan de achterzijde) is eigendom van Stichting het Limburgs Landschap en heeft bestemming Natuur. Het weids uitzicht naar achteren zal hierdoor behouden blijven.

Tot slot is de gemeente bereid om onder voorwaarden het object te splitsen in maar liefst 5 wooneenheden, centraal gelegen in Montfort! Een unieke kans die nog grotendeels naar eigen wens ingevuld kan worden. De documentatie hieromtrent kunt u bij ons kantoor opvragen.





Bijzonderheden



Een unieke en historische locatie met fraai uitzicht, dicht bij de kern van Montfort met vele mogelijkheden!

Montfort heeft 3.110 inwoners, ligt ten oosten van de Maas en is vooral bekend door de ruïne van Kasteel Montfort welke in het midden van de 13e eeuw werd gebouwd en vanaf de locatie zelfs zichtbaar is. Daarnaast woont u in het centrum van Montfort of bent u binnen een kwartier midden in het centrum van Echt of Roermond met een uitgebreid aanbod aan voorzieningen waaronder horeca, gezellige winkels. en veel meer.

- ✓ Karakteristieke woonboerderij op een ruim perceel van ca. 3.078 m²
- ✓ Een oppervlakte bijgebouwen van maar liefst 582 m² met diverse gebruiksmogelijkheden voor de ondernemer of de hobbyist
- ✓ Wonen in de kern met tevens een vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden en met zicht op de monumentale kasteelruïne
- ✓ Meer dan voldoende parkeergelegenheden in de straat alsook op het eigen erf
- ✓ Te splitsen in maar liefst 5 woningen!



Historie

Genhoek is het oudste gebouw in de kern van Montfort. De oudste vermelding is uit 1639, als 'Peter van Lierop genant In Genhoeck' voorkomt in de rentmeestersrekening van kasteel Montfort. Hoewel de vroegste vermelding uit 1639 dateert, is deze hoeve nog veel ouder. Dit kan afgeleid worden uit de naam, de ligging en de omvang van de huiskavel binnen de bebouwde kom, waarop in de vorige eeuw nog een tweede boerderij en vervolgens drie woonhuizen zijn gebouwd.

De naam Genhoek duidt op de ligging aan een hoek. Hiermee wordt bedoeld de scherpe bocht, die in 1415 in de Vlootbeek werd aangebracht en in 1958 is verdwenen. Door deze aanpassing in 1415 kwamen de huidige kavels Aan het Water 20 en 22 buiten de stadsgracht van Montfort te liggen, wat een defensief voordeel voor het kasteel had. Tegelijk met deze aanpassing van de gracht werd de Huysdijk doorgetrokken tot in het dorp. Ter hoogte van Aan het Water 19 kwam ter afsluiting hiervan een kasteelpoort te liggen, met een ophaalbrug. Deze brug werd de Hoekbrug genoemd. Praktisch het hele gebied links vanaf deze hoekbrug tot aan de kerk was destijds de huiskavel van de hoeve Genhoek. Was de hoeve later ontstaan, dan was dat gebied al bebouwd geweest.

En mogelijk is Genhoek (en dan een voorloper van de huidige boerderij) nog ouder dan 1415. Dit kan geconcludeerd worden uit de ligging, namelijk een kwartslag gedraaid ten opzichte van de huidige straat, die in 1415 met het doortrekken van de Huysdijk is ontstaan. De straat waaraan Genhoek ooit werd gebouwd, is namelijk verdwenen. Die liep waar nu de oprit ligt. Trekken we die door tot aan de Vlootbeek, dan staan we op één van de smalste punten van het vroeger veel waterrijkere Vlootbeekdal. Ooit is wel eens geopperd dat men hier met een bootje over kon, voordat halverwege de veertiende eeuw de huidige Dijk werd aangelegd.

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 795.000,- k.k.
In overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Isolatie

Vrijstaande woonboerderij
Eerste vermelding 1639, vermoedelijk ouder
Dakisolatie (glaswol)

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

3.078 m²
202 m²
563 m²
18 m²
2.839 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

2
7
5

Locatie:

Ligging

In de kern van Montfort, vij uitzicht
achterzijde

Tuin:

Type tuin
Oriëntatie
Staat

Voor- en achtertuin
Achtertuin op het westen
Verzorgd

Onderhoud:

Binnen
Buiten

Goed
Redelijk

Energieverbruik:

Energielabel

G

Uitrusting:

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

CV ketel
Ruim voldoende op eigen terrein
Ja
Nee
Nee
Ja, diverse inpandige ruimtes welke dienst
doen als garage/schuur/berging



Entree

De hoeve is gebouwd in een U-vorm, u betreedt de woning vanuit de binnenplaats. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal, ingericht met een tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en deels stucwerk wanden en plafond.

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de verdieping, een slaapkamer op de begane grond en het toilet.



De slaapkamer op de benedenverdieping is voorzien van een houten vloer en pvc wandbekleding. Daarnaast beschikt de slaapkamer over een wandkast, radiator en een wastafel.

Deze slaapkamer beneden maakt deze hoeve geschikt als levensloop bestendige woning.

Naast de slaapkamer bevindt zich een toilet inclusief wastafel.





De woonkamer is ingericht met een houten vloer, de wanden zijn deels uitgevoerd stucwerk en deels met schoonmetselwerk. De aanwezige houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid.

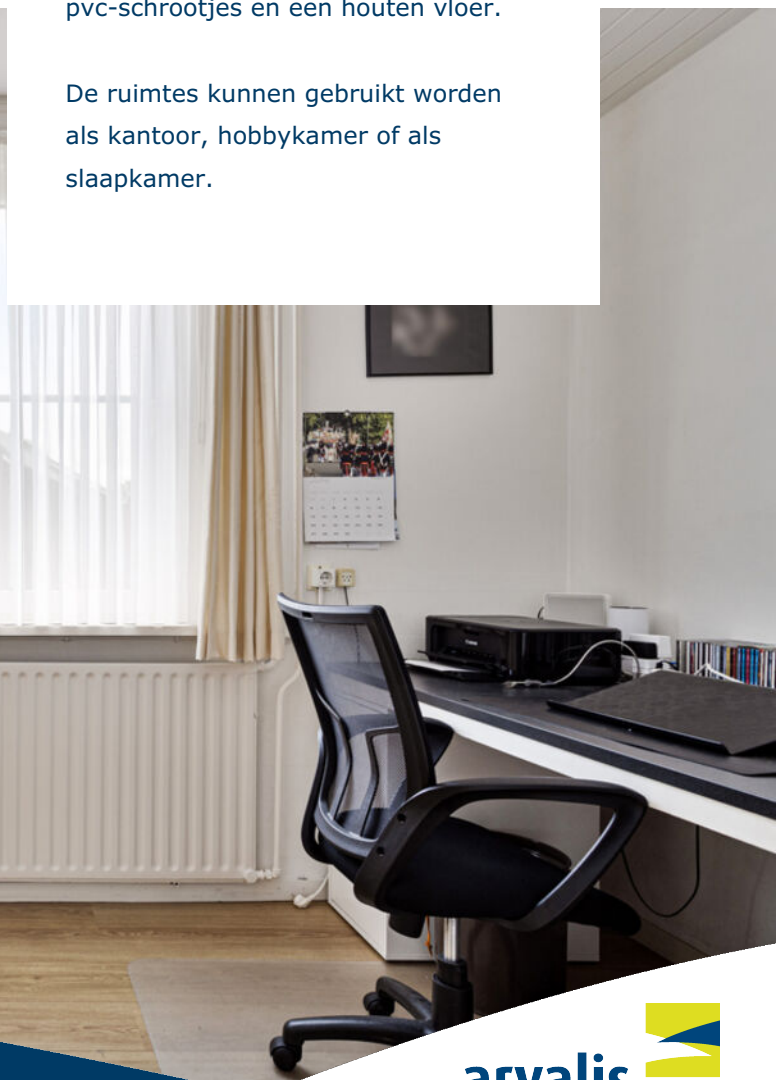


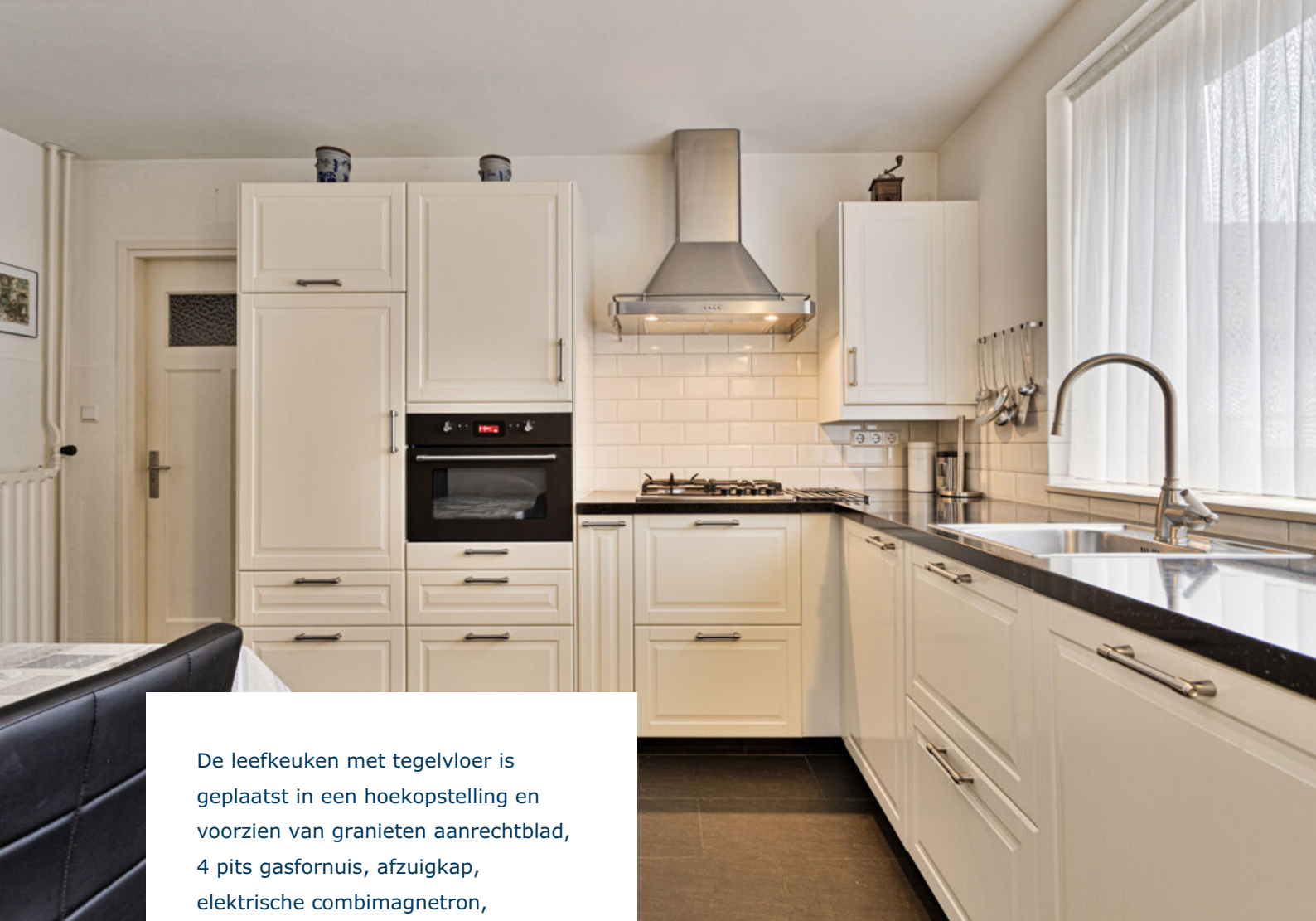
Aangrenzend aan de woonkamer bevinden zich nog twee werk-/slaapkamers.



De eerste werkkamer is ingericht met gestucte wanden, een tegelvloer en houten schrootjes op het plafond. De tweede werkkamer is ingericht met deels gestucte wanden en deels pvc-schrootjes en een houten vloer.

De ruimtes kunnen gebruikt worden als kantoor, hobbykamer of als slaapkamer.





De leefkeuken met tegelvloer is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van granieten aanrechtblad, 4 pits gasfornuis, afzuigkap, elektrische combimagnetron, vaatwasser en koelkast.

Door het grote raam valt aangenaam veel licht naar binnen. Vanuit hier heeft u een vrij uitzicht op de binnenplaats.



Aansluitend aan de leefkeuken bevindt zich de badkamer welke is ingericht met een tegelvloer en wandtegels, het plafond is verder afgewerkt met pvc-schrootjes. In de badkamer is een ruime inloofdouche aanwezig. Verder beschikt de badkamer over een wastafel, een spiegelkast en de witgoedaansluitingen.





Verdieping

Via de trapopgang in de hal bereikt u de overloop welke toegang biedt tot twee slaapkamers, een toilet, de zolder en een tweetal wandkasten.

De slaapkamers zijn beiden ingericht met een houten vloer, gestucte wanden en deels pvc-schrootjes.

De eyecatcher van de overloop is de schoorsteen welke in het zicht staat en afgewerkt is met schoonmetselwerk.





Zolder

Op de zolder komt het karakter van de boerderij volledig naar voren door de zichtbare vakwerkspanten en de kapconstructie gedekt met eterniet dakbeschot. Verder is de zolder afgewerkt met een houten vloer.





Kelder

Naast de karakteristieke zolder beschikt de woning ook over een authentieke gewelfde kelder met betonnen vloer. Deze leent zich ideaal voor het koel bewaren van etenswaren en dranken. Tevens is de kelder voorzien van een authentiek wijnrek.



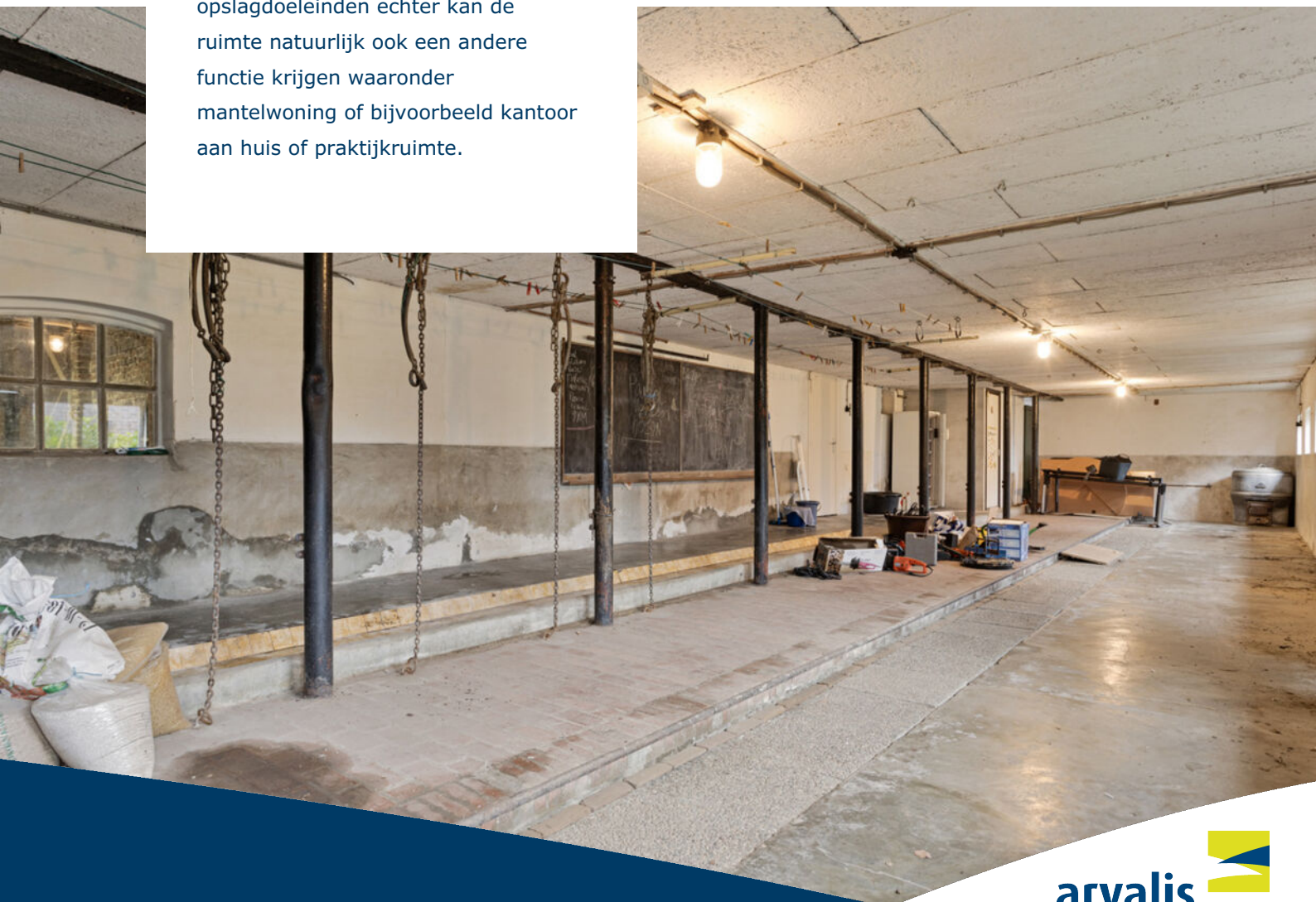
De garages en de berging bieden veel mogelijkheden voor opslagdoeleinden en hobbymatig gebruik. De garage is ingericht met een elektrische poort en smeerpoot, ideaal voor het sleutelen aan voertuigen.

De ruimte naast de keuken kan als bijkeuken gebruikt worden en beschikt tevens ook over een toilet.





De voormalige grupstal heeft een zachtboard plafond. De originele elementen en indeling is nog zichtbaar aanwezig. Momenteel is de ruimte in gebruik voor opslagdoeleinden echter kan de ruimte natuurlijk ook een andere functie krijgen waaronder mantelwoning of bijvoorbeeld kantoor aan huis of praktijkruimte.



In de schuur is de prachtige authentieke kapconstructie volledig zichtbaar. Onder de pannen treft men nog de van oudsher aanwezige stropoppen.

De schuur is opgedeeld in verschillende open ruimtes welke met schuifdeuren en poorten met elkaar in verbinden staan. Hierdoor is het mogelijk om vanaf de binnenplaats de achtergelegen weide te bereiken.



Weiland

Het achterliggende perceel wordt momenteel als weiland gebruikt en is voorzien van de nodige afrastering. Hierdoor is het perceel ideaal voor de dierenliefhebber die enkele hobbydieren aan huis wenst te houden.

Daarnaast leent het perceel zich natuurlijk ook ideaal voor het tuinieren of voor het aanleggen van een eigen moestuin.







Naast de schuur zijn nog enkele bijgebouwen/
stalruimten gelegen. Deze lenen zich uitstekend als
extra opslag ruimte of als stal voor de hobbydieren.

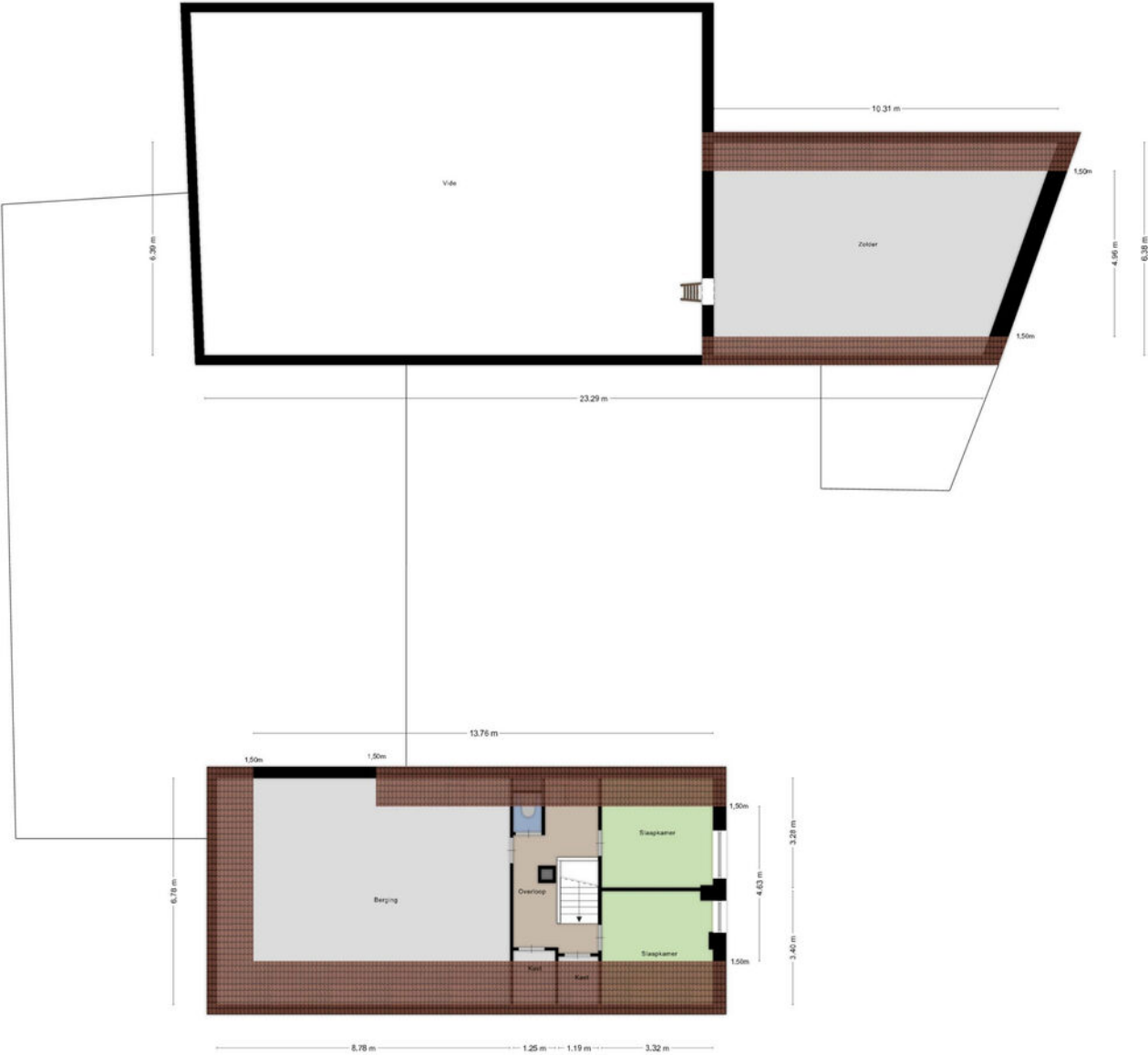


Plattegrond begane grond



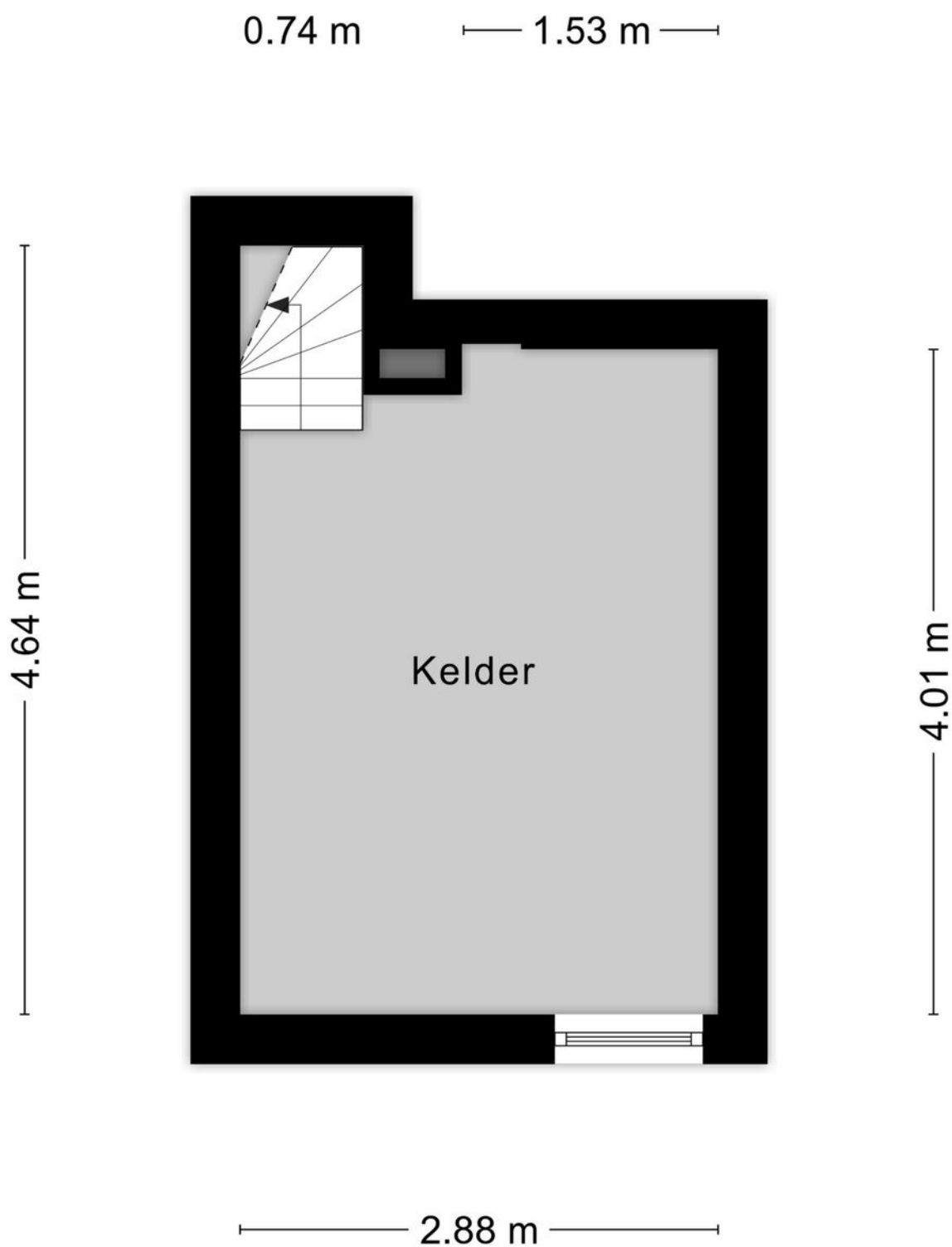
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zolder www.zolder.nl

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2018 www.ubet.nl

Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



Bestemmingsvlakken (3)

- ☒ **Tuin** >
- ☒ **Wonen** >
- ☒ **Waarde - Archeologie 4** >

Bouwaanduidingen (1)

- ☒ **vrijstaand** >

Bouwvlakken (1)

- ☒ **bouwvlak** >

Gebiedsaanduidingen (1)

- ☒ **milieuzone - Roerdalslenk II** >

Maatvoeringen (2)

- ▼ **Maximum goothoogte (m) (1)**
 - ☒ **Maximum goothoogte (m): 3,5** >
- ▼ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**
 - ☒ **Maximum bouwhoogte (m): 6** >



Bestemmingsplan

De woning is gelegen in het bestemmingsplan '1e herziening kernen Roerdalen', vastgesteld door de gemeente Roerdalen en onherroepelijk per 17-06-2016.

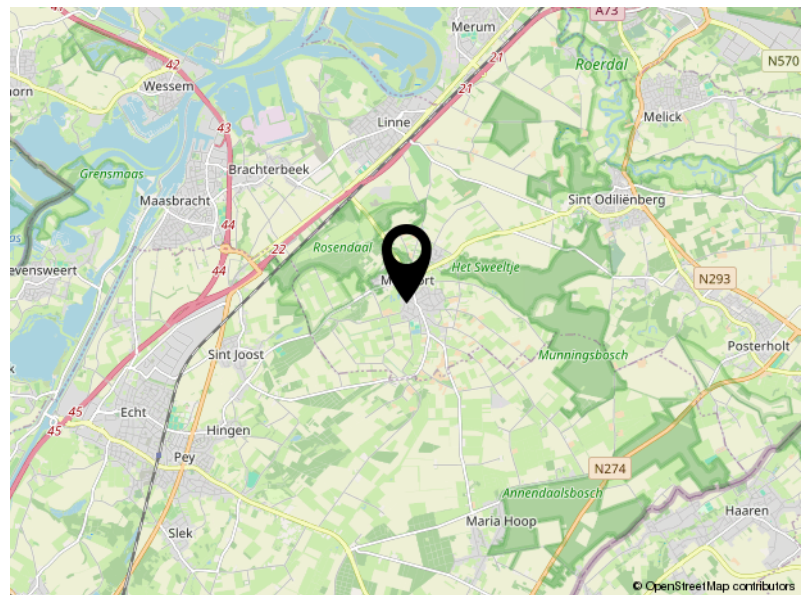
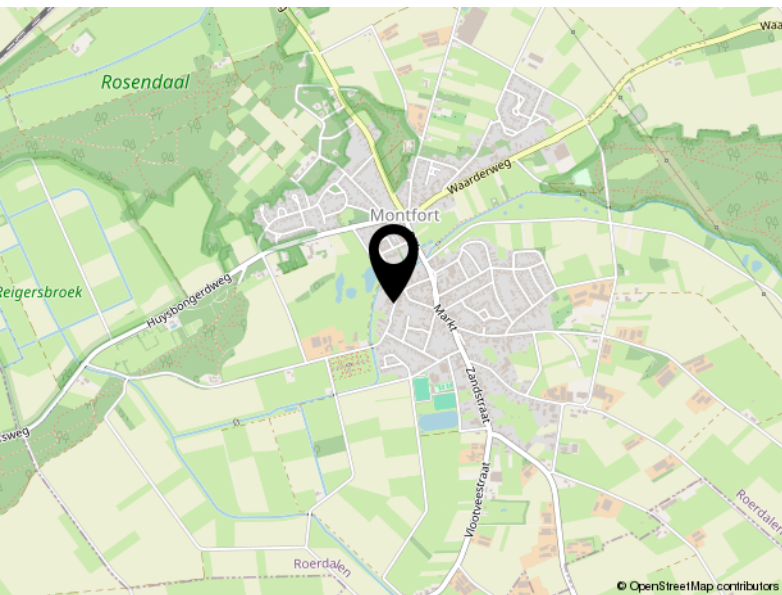
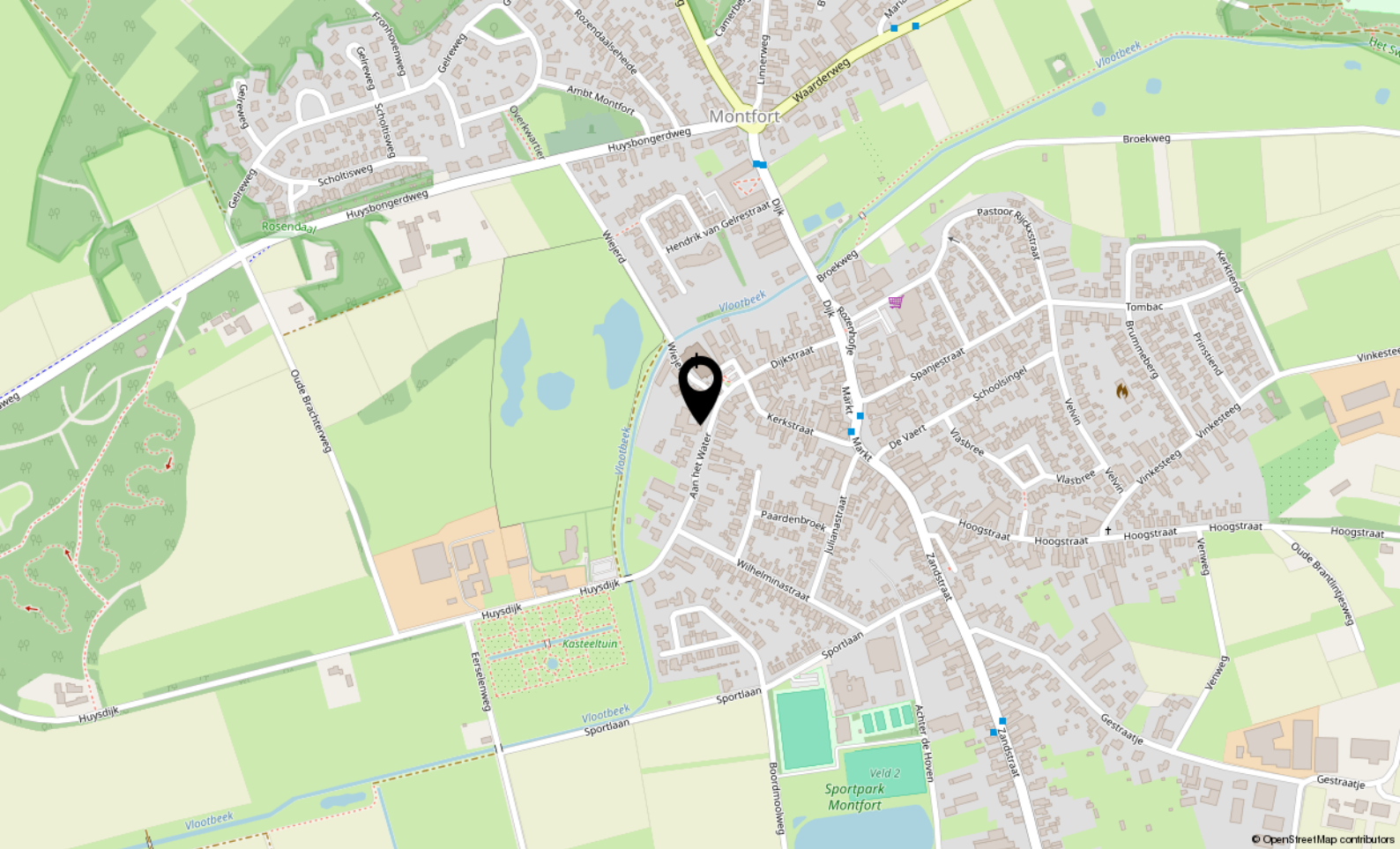
Enkelbestemming: 'Wonen' met bouwvlak: bouwaanduiding vrijstaand, maximum bouwhoogte 6meter en maximum goothoogte 3,5 meter.

Enkelbestemming: 'Tuin'

Dubbelbestemming: 'Waarde'- Archeologie 4' en 'Waterstaat - Beschermingszone water'

Gebiedsaanduiding: 'milieuzone - Roerdalslenk II'

De gemeente heeft bij schrijven d.d. 19-12-2024 aangegeven om onder voorwaarden medewerking te verlenen tot het splitsen van de hoeve in 5 woningen. Wij informeren u graag verder over de mogelijkheden en de te doorlopen procedure. Het schrijven van de gemeente Roerdalen wordt u op verzoek verstrekt.



Locatie

AAN HET WATER 2
Montfort



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

Timon Dols

06 5122 5838

tdols@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 bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agraris) 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) Gebouwgebonden 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.



Steegstraat 5
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl