

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Vrijstaande woning met loods (100 m²)
op een ruim perceel!



Ospel

Schepengraaf 37

Vraagprijs:

€ 785.000 k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl





Ruime vrijstaande woning op een groot perceel!

In het buitengebied van Ospel, met een vrij uitzicht op de voor- en achtergelegen landerijen, is deze vrijstaande woning met ruime loods (12 x 8 m) gelegen op een perceel van maar liefst ca. 15.090 m². De locatie heeft voor wat betreft de woning een 'woon'bestemming, het achtergelegen perceel heeft een 'agrarische' bestemming, welke verder in een plattegrond is weergegeven in deze brochure. De woning is omringd door groen en heeft een charmante uitstraling. De woning is gebouwd in de jaren '80 en heeft een woonoppervlakte van ca. 174 m². Het betreft een ruim opgezette woning, met 4 slaapkamers en is middels een badkamer en (slaap)kamer op de begane grond levensloopbestendig te noemen. De woning is ideaal voor wie op zoek is naar een woning met een mooie loods, ruime tuin en de mogelijkheid om een huis te transformeren naar een moderne en energiezuinige woning.

De degelijk gebouwde loods met eigen oprit biedt daarnaast talloze mogelijkheden voor wie graag klust, een hobby aan huis wil uitoefenen of veel behoefte heeft aan opslagruimte of garage.



- ✓ Ruime woning met woonopp. ca. 174 m²
- ✓ Gelegen op een perceel van maar liefst ca. 15.090 m²
- ✓ Mooi uitzicht op de voor- en achtergelegen landerijen
- ✓ Goed onderhouden woning voorzien van dakkapellen
- ✓ Levensloopbestendig middels slaapkamer en badkamer op de begane grond
- ✓ Een ruim geïsoleerde loods, ideaal voor de klusser, fanatieke hobbyist of voor kleinschalig werk aan huis
- ✓ Mogelijkheden tot het verder verduurzamen van de woning

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 785.000 k.k. in overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Dak woning Gevels Kozijnen Vloeren Isolatie	Vrijstaande woning met een ruime loods 1985 Zadeldak v.v. geïsoleerde dakplaten bedekt met dakpannen Metselwerk, spouw (met glaswol geïsoleerd) Hardhouten kozijnen met dubbel glas Betonnen dek, kruipruimte aanwezig Dak-, vloer-, en spouwisolatie
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Inhoud	Ca. 15.090 m ² Ca. 174 m ² Ca. 100 m ² Ca. 32 m ² Ca. 765 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	3 7 5
Locatie: Ligging	In landelijke omgeving
Tuin: Type tuin	Tuin rondom de woning
Onderhoud: Binnen Buiten	Goed Goed
Energieverbruik: Energielabel	C
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken Heeft een dakkapel	CV-ketel (eigendom) Luchtverwarming Ja Ja, loods met mogelijkheid tot garage Aan de linkerzijde van de woning Ja, dubbele dakkapel voor- en achterzijde



Via de voortuin is er een fraai aangelegde tuin, welke u naar de entree van de woning brengt. De entree van de woning geeft toegang naar de woonkamer, keuken, kantoor (mogelijkheid slaapkamer begane grond) en de trapopgang naar de eerste verdieping in het woonhuis. Tevens is hier de meterkast gesitueerd.

De entree is afgewerkt met een tegelvloer en schoonmetselwerk muren.



De keuken is voorzien van een keuken in een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, onder andere een vaatwasmachine, koelkast, oven en elektrische kookplaat. Vanuit de keuken is er een prachtig uitzicht over de achtergelegen percelen. De wanden in de keuken zijn deels betegeld en voorzien van granol stucwerk.

De keuken geeft toegang tot de kelder welke volledig betegeld is. De kelder doet prima dienst als extra opslagruimte. Via de kelder is tevens ook de kruipruimte bereikbaar. Vanuit de keuken is tevens toegang tot het achterportaal met witgoedaansluitingen, toilet, eenvoudige badkamer voorzien van douche en wastafel en het kantoor. Daarnaast is er vanuit de keuken toegang tot de woonkamer.





De woonkamer biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek en bevat veel raampartijen, waardoor ook de woonkamer voorzien is van prettig, natuurlijk lichtinval. De woonkamer heeft een eikenhouten vloer en de wanden zijn afgewerkt met fijn granol stucwerk, één wand is voorzien van schoonmetselwerk welke het bouwjaar van deze woning kenmerkt.







Vanuit de achterom is het achterportaal bereikbaar, hier bevindt zich de witgoedaansluiting en het toilet. Daarnaast geeft het achterportaal toegang een eenvoudige badkamer deze in verbinding staat met een kantoorruimte.

De kantoorruimte, die ook dienst kan doen als slaapkamer, in combinatie met de badkamer op de begane grond, maakt de woning levensloopbestendig. De kantoorruimte is voorzien van een eikenhouten vloer en de wanden bestaan uit granol stucwerk. Door middel van een raampartij aan de voorzijde van de kamer, is er een prachtig uitzicht waarneembaar over de voorgelegen landerijen.



Bovendien is via deze kantoorruimte / slaapkamer wederom de entree aan de voorzijde van de woning te bereiken, deze zorgt voor een praktische doorloop in de woning en staat in verbinding met alle ruimtes in het woonhuis.

Er is tevens in de woning een centraal stofzuigsysteem geïnstalleerd, welke momenteel niet in gebruik is maar wel functioneert.





Middels een statige trap in de entree, betreedt men de verdieping, de royale overloop op de verdieping biedt toegang tot maar liefst vier ruime slaapkamers. Alle kamers, evenals de overloop, zijn afgewerkt met een sfeervolle parketvloer, wat bijdraagt aan de warme en verzorgde uitstraling van deze woonlaag.



De slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen, deze zorgen voor een prettig lichtinval. De ruimtes worden verwarmd middels luchtverwarming. De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbel glas. Eén van de slaapkamers beschikt over een dakkapel, welke extra ruimte en licht creëert.

Twee slaapkamers beschikken over compacte opbergruimte, één kamer voorzien is van een grotere bergkast.

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de zolder. Deze biedt voldoende stahoogte en is uitermate geschikt als extra bergruimte. Hier bevindt zich tevens de CV-installatie en een vrijstaande boiler voor warm water.



De overloop biedt u eveneens toegang tot een ruim opgezette, volledige betegelde badkamer. Deze is voorzien van een douche/bad combinatie, een wastafelmeubel en een zwevend toilet. Alles wat u nodig heeft voor comfortabel dagelijks gebruik.

De badkamer profiteert van veel natuurlijke lichtinval en uitstekende ventilatiemogelijkheden dankzij de grote raampartijen.



De ruimte is gesitueerd in een volledig doorlopende dakkapel, wat niet alleen zorgt voor extra ruimte, maar ook voor een fenomenaal uitzicht over de achtergelegen landerijen.



De fraaie tuin, welke rondom de woning gelegen is, is goed onderhouden en heeft een landelijke uitstraling.

Achter de woning bevindt zich een ruim terras, waar u een gezellige zitplek kunt creëren met een prachtig, vrij uitzicht over het eigen achterliggende perceel. Een unieke plek om in alle rust te genieten van de buitenlucht en het omliggende groen. Voor extra comfort is het terras voorzien van een elektrisch zonneschermb, zodat u op warme dagen beschut kunt zitten op het terras. Een heerlijke buitenruimte met volop privacy.





Het achtergelegen perceel, welke agrarisch 'bestemd' is, is de afgelopen jaren in gebruik geweest als grasland en het betreft de grondsoort zand.

Het perceel is uitermate geschikt voor dierenliefhebbers en biedt volop ruimte voor het hobbymatig houden van paarden, klein vee of andere dieren.

Voorheen hebben op dit perceel stallen gestaan, deze zijn enkele jaren geleden volledig gesaneerd door een provinciale opkoopregeling vanuit de overheid. Hierbij heeft na sanering een bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de sanering op de juiste wijze is uitgevoerd.



De ruime loods van ca. 100 m² (7,5 m x 11,5 m) biedt volop mogelijkheden voor hobbymatige opslag, werkruimte of andere doeleinden. De loods is aan de voorzijde voorzien van een goothoogte van ca. 3,70 meter, met aan de achterzijde een goothoogte van ca. 2,50 meter. De loods is voorzien van een betonvloer, wat zorgt voor een solide basis.

De loods is uitgerust met diverse praktische en moderne voorzieningen waaronder een kantine, een separaat toilet, een zolder voor extra opslag en een boiler voor warm water. Tevens is er krachtstroom aanwezig in de loods.

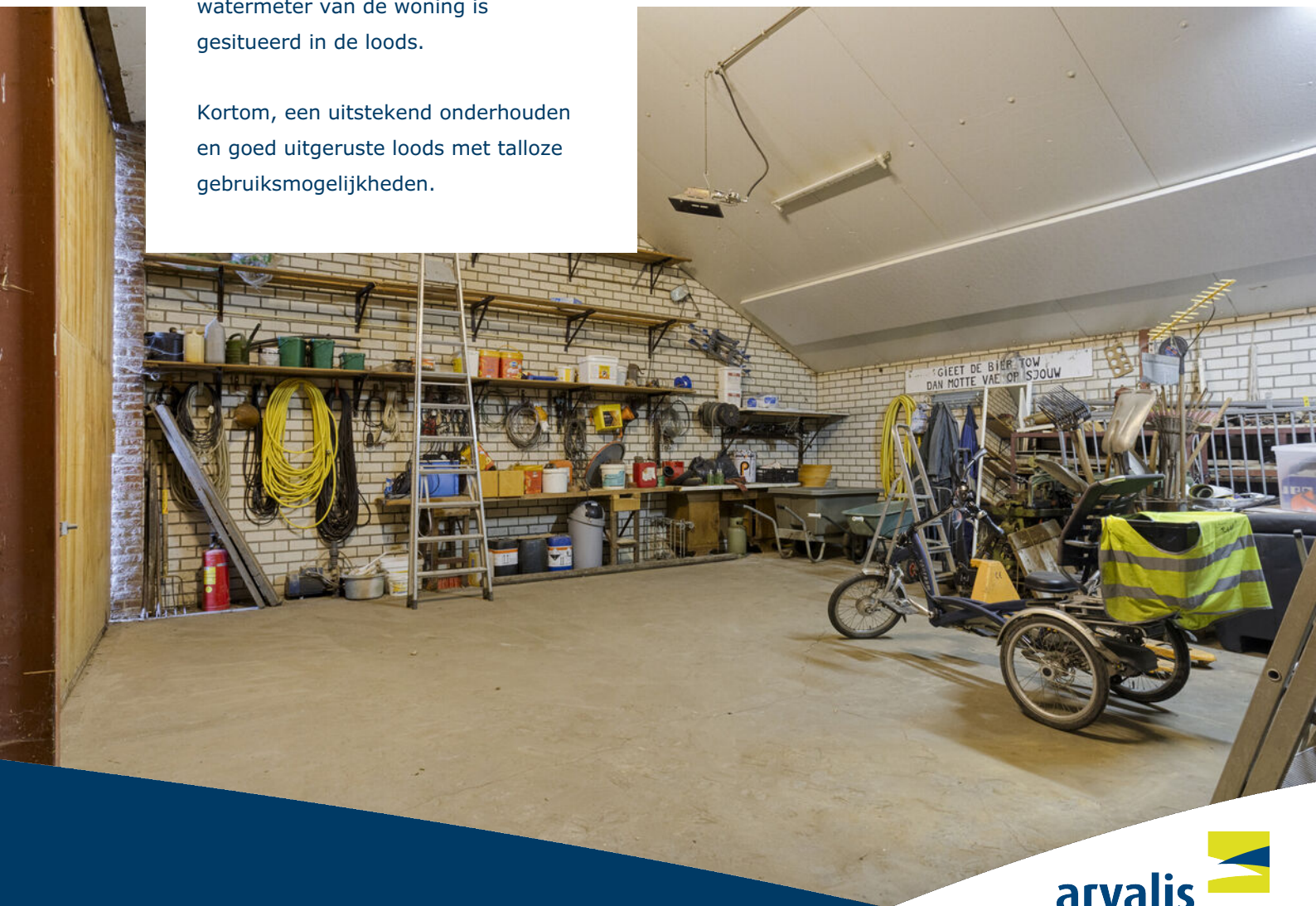
In 2023 is het dak volledig vernieuwd met asbestvrije golfplaten, het dak is van onder geïsoleerd. Ook de aanwezigheid van spouwmuren draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat. De dubbele houten schuifdeuren zorgen voor een brede doorgang.





Verder is de loods voorbereid op de toekomst met een stroomkabel en een internetkabel vanuit het woonhuis, tevens is er een kabel voor eventuele zonnepanelen aanwezig. De watermeter van de woning is gesitueerd in de loods.

Kortom, een uitstekend onderhouden en goed uitgeruste loods met talloze gebruiksmogelijkheden.





Plattegrond begane grond



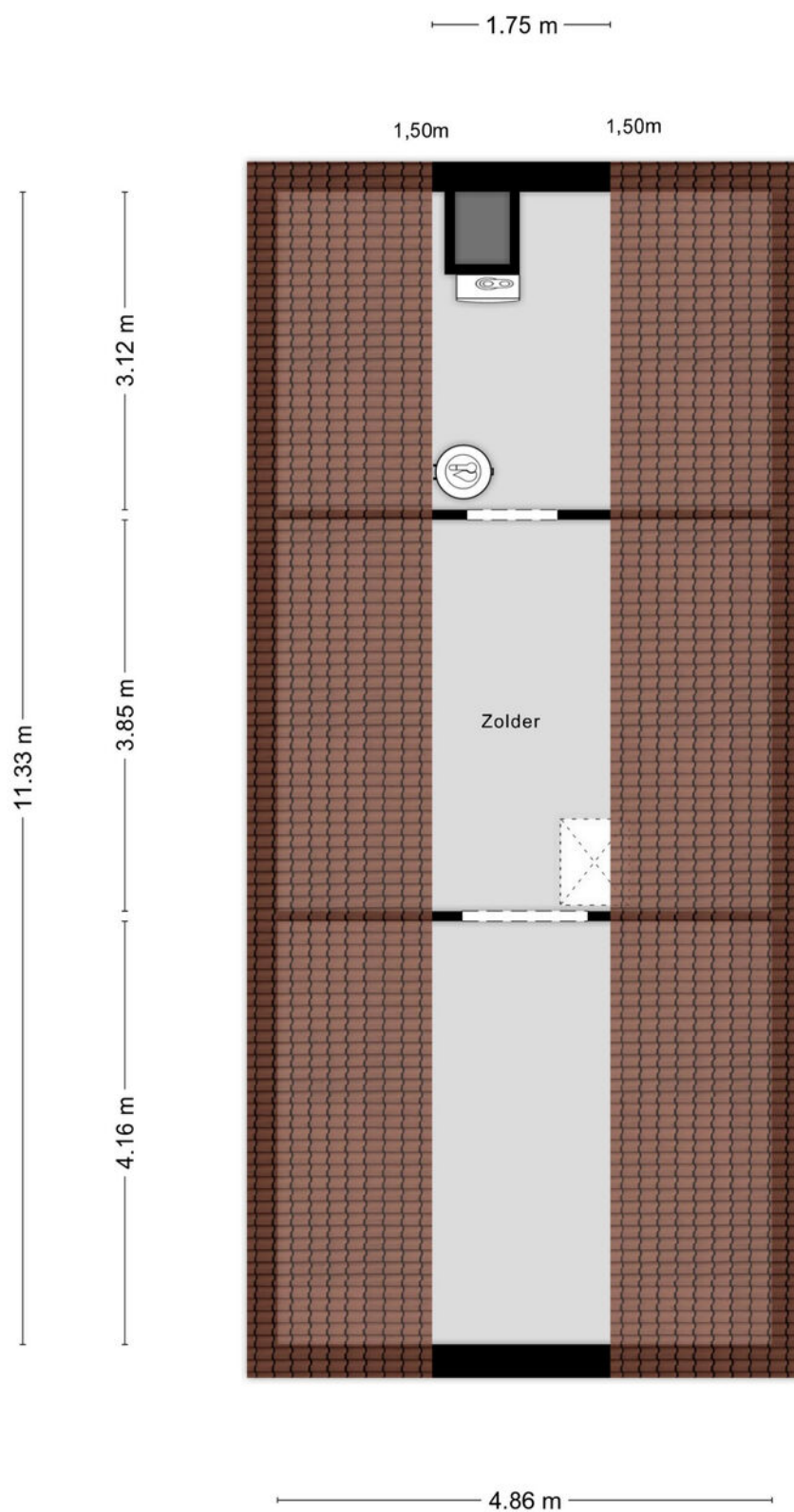
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



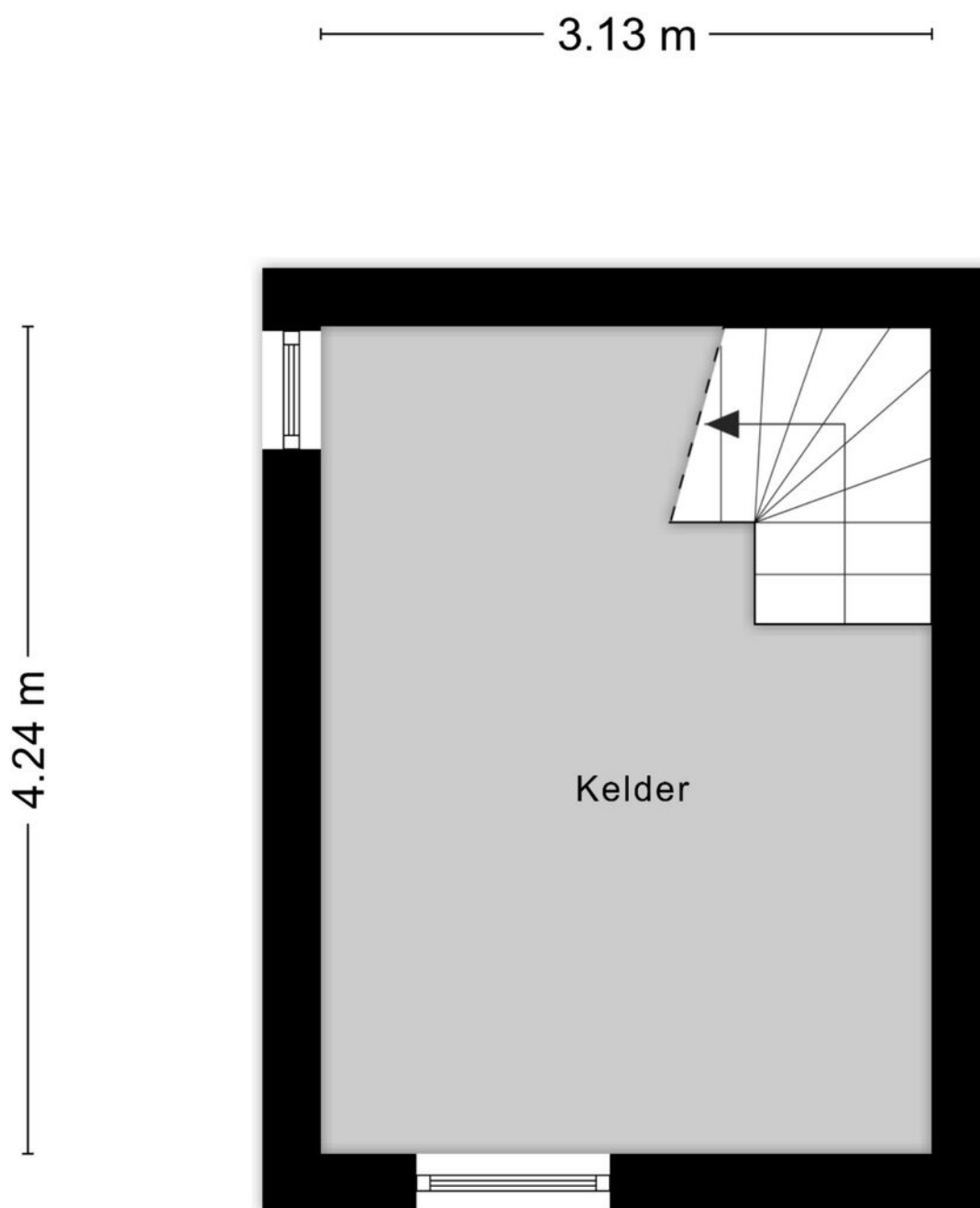
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



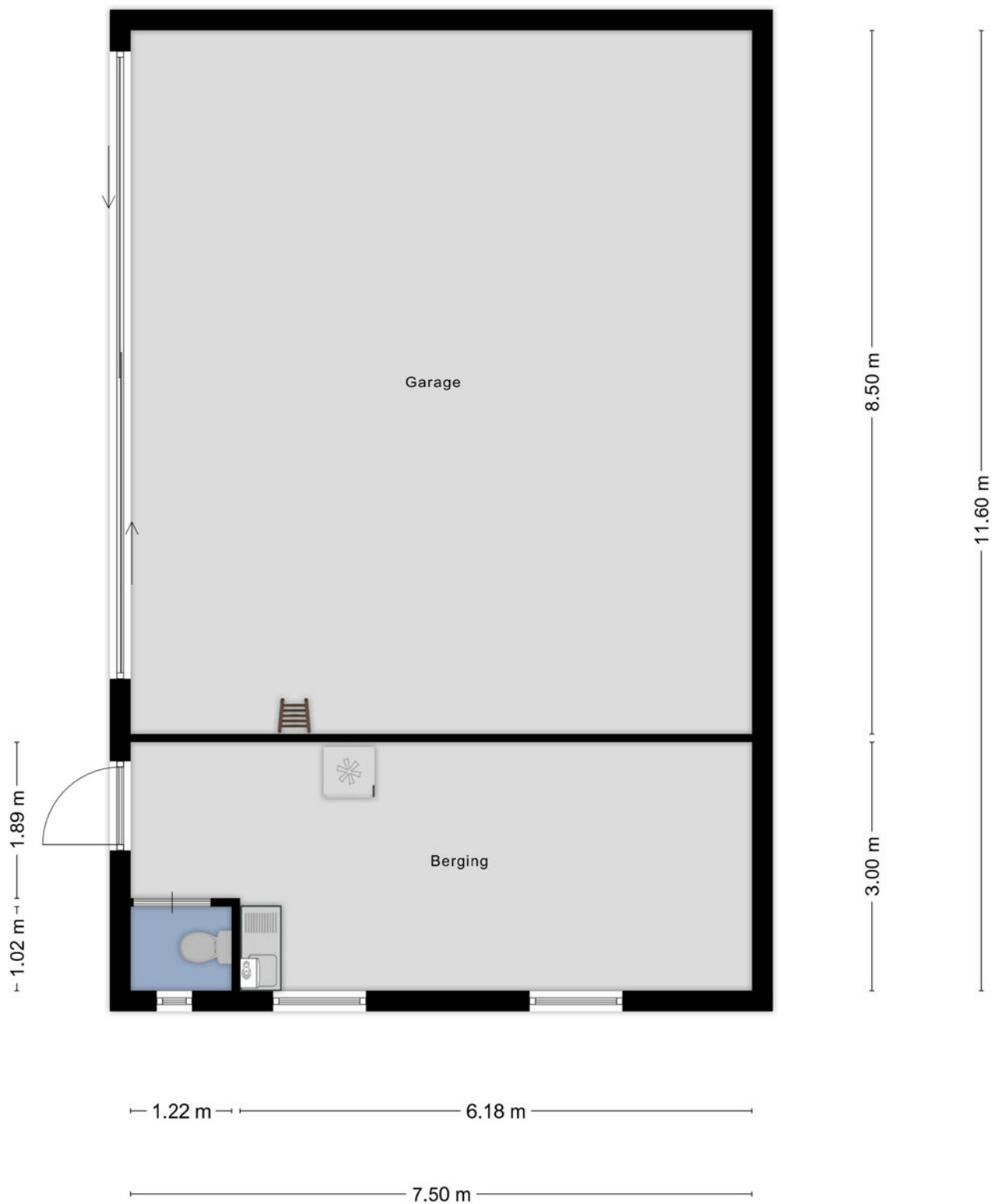
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



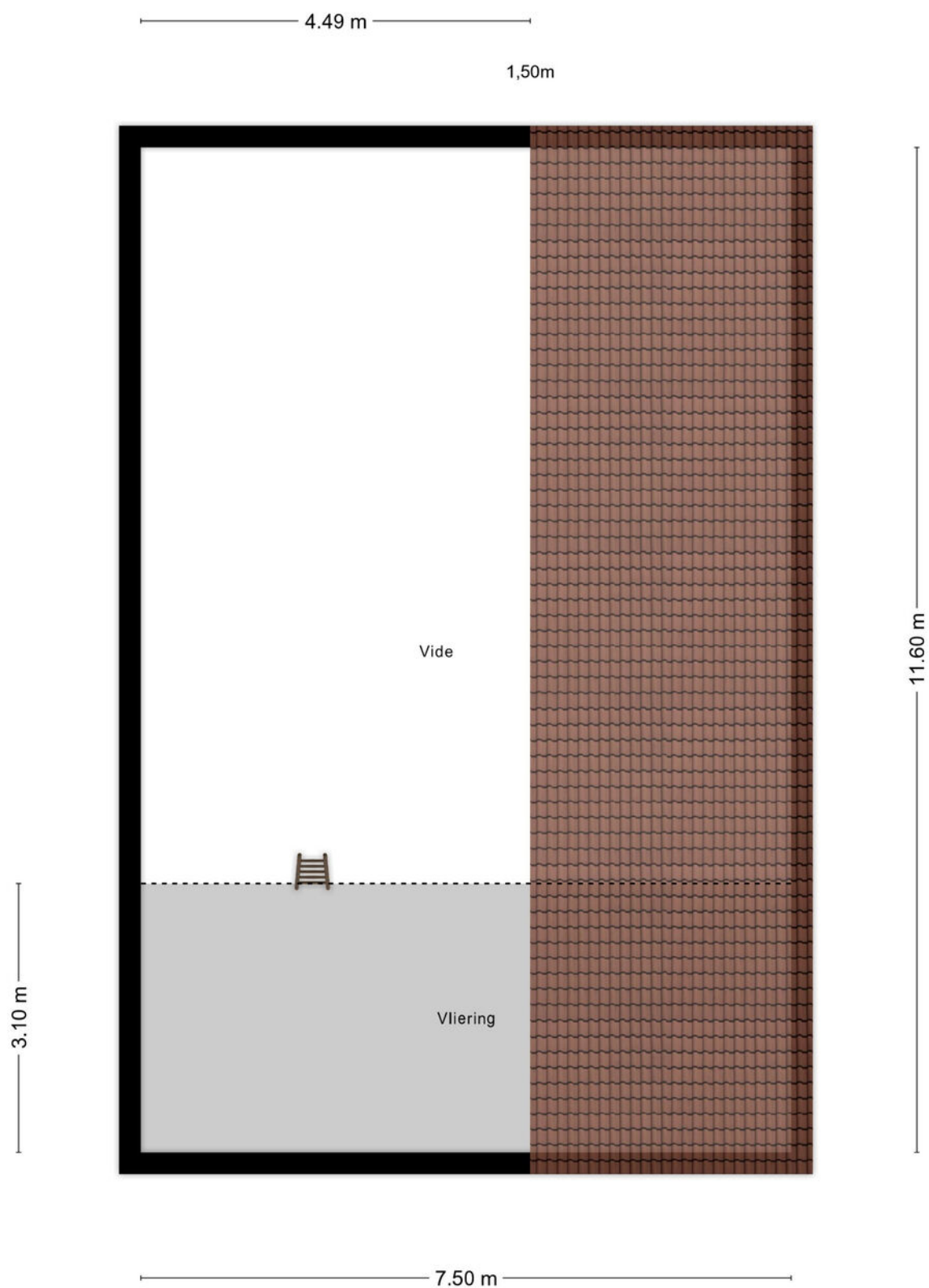
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond loads



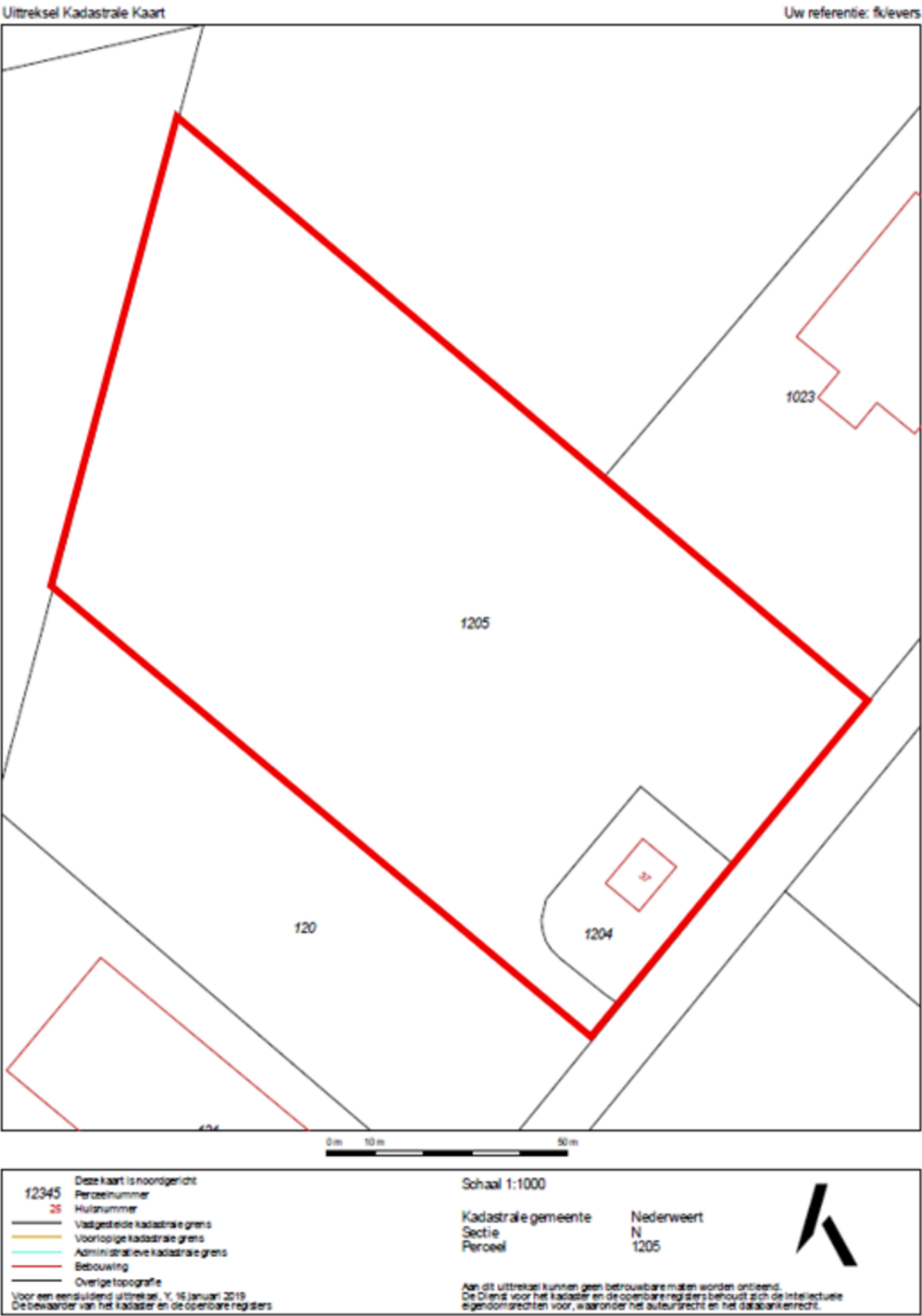
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder loods



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

Kadastrale kaart



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Schepengraaf 37 Ospel

bestemmingsplan - Gemeente Nederweert



meer documentkenmerken

vastgesteld 09-09-2025 - vastgesteld

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

 **Wonen** >

 **Waarde - Archeologie** >

 **Agrarisch** >

 **Waarde - Bufferzone hydrologisch gevoelige gebieden** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (4)

 specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Schepengraaf 37 Ospel

 specifieke vorm van wonen - milieugevoelig object uitgesloten'

 specifieke vorm van wonen - voortuin

 specifieke vorm van agrarisch - zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen'



Gebiedsaanduidingen (1)

Bestemmingsplan

Het betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie welke vanwege overheidsregelingen is gesaneerd. Na sanering van de bedrijfsgebouwen heeft opdrachtgever de bestemming bij de Gemeente Nederweert gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De gehele bestemmingsplan-wijziging heeft opdrachtgever doorlopen zodat het bouwvlak met het woonhuis en de loods zoals in onderstaande afbeelding weergegeven nu de bestemming 'Wonen' geniet (in geel aangeduid), echter enkel het woonhuis mag worden benut om te wonen.

Aan de rechterzijde van het woonhuis mag wel een bijgebouw staan, zoals de huidige loods deze er nu is gelegen. Echter dit bijgebouw mag niet worden ingezet om te gaan wonen (langdurig verblijven), vanwege omliggende agrarisch bestemde bedrijven waar het bijgebouw dan als een 'milieugevoelig object' wordt aangeduid.



De voortuin van het woonhuis, alsmede het gazon met beplanting voor de loods aan de straatzijde mag enkel worden benut voor het uitoefenen van werkzaamheden in het kader van aanplant- en onderhoudswerkzaamheden aan de tuin. Het verblijf op dit gedeelte van de gronden dient tot een minimum te worden beperkt, vanwege de aanwezigheid van de agrarisch bestemde landbouwgrond aan de overzijde van de weg waar de agrariër zijn teeltgewassen mag verbouwen en gewasbeschermingsmiddelen mag toepassen. Deze landbouwgrond is gelegen binnen de 50-meter spuitzone ten opzichte van de voortuin van het woonhuis en gazon met beplanting voor de loods.



De landbouwgrond achter het woonhuis is 'Agrarisch' bestemd en kan eventueel worden gebruikt als weiland. Vanwege de agrarische bestemming is ook hier sprake van een spuitzone met een afstand van 50-meter ten opzichte van het woonhuis en de tuin. Echter hier heeft opdrachtgever in het bestemmingsplan op dit perceel een zone laten opnemen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan, zodoende mag men in de huidige achtertuin van het woonhuis wel verblijven. De zone waar geen gewasbeschermingsmiddelen zijn toegestaan is verder weergegeven in de zone met pijl aangeduid in bovenstaande afbeelding.

Landschappelijke inpassing

Vanwege de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is een landschappelijke inpassing van kracht welke deels nog door koper uitgevoerd dient te worden, en in stand gehouden dient te worden. Dit betreft de aanplant van een beukenhaag (Fagus sylvatica) met een totale lengte van ca. 115m, zoals verder in onderstaande tekening is weergegeven. Verder dienen de hagen alsmede de beplanting met bomen zoals in onderstaande tekening weergegeven behouden te blijven.



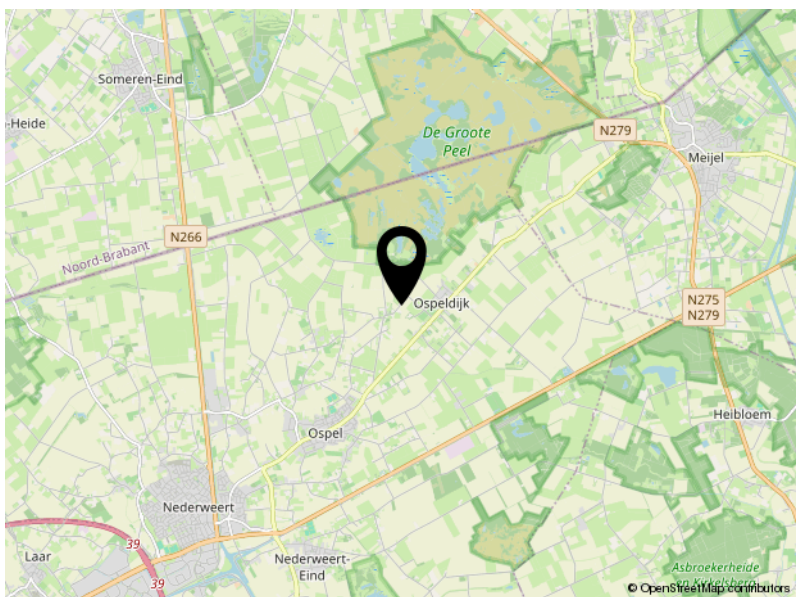
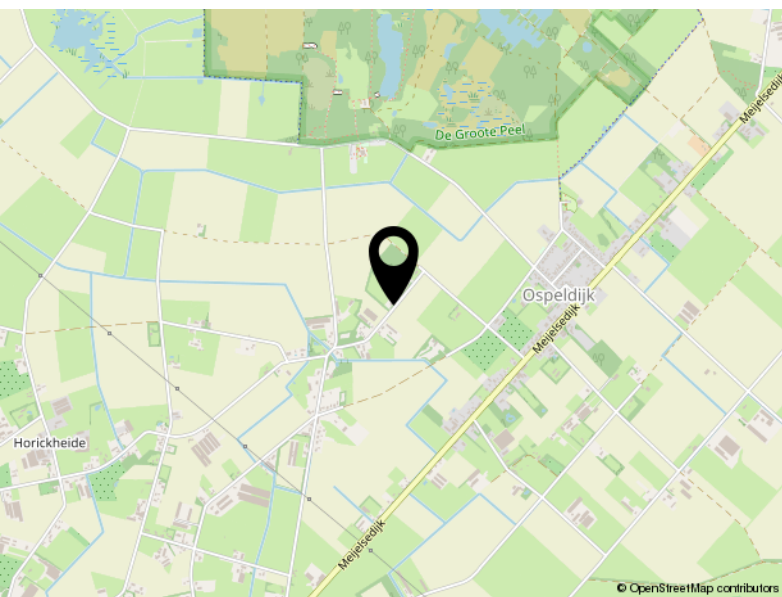
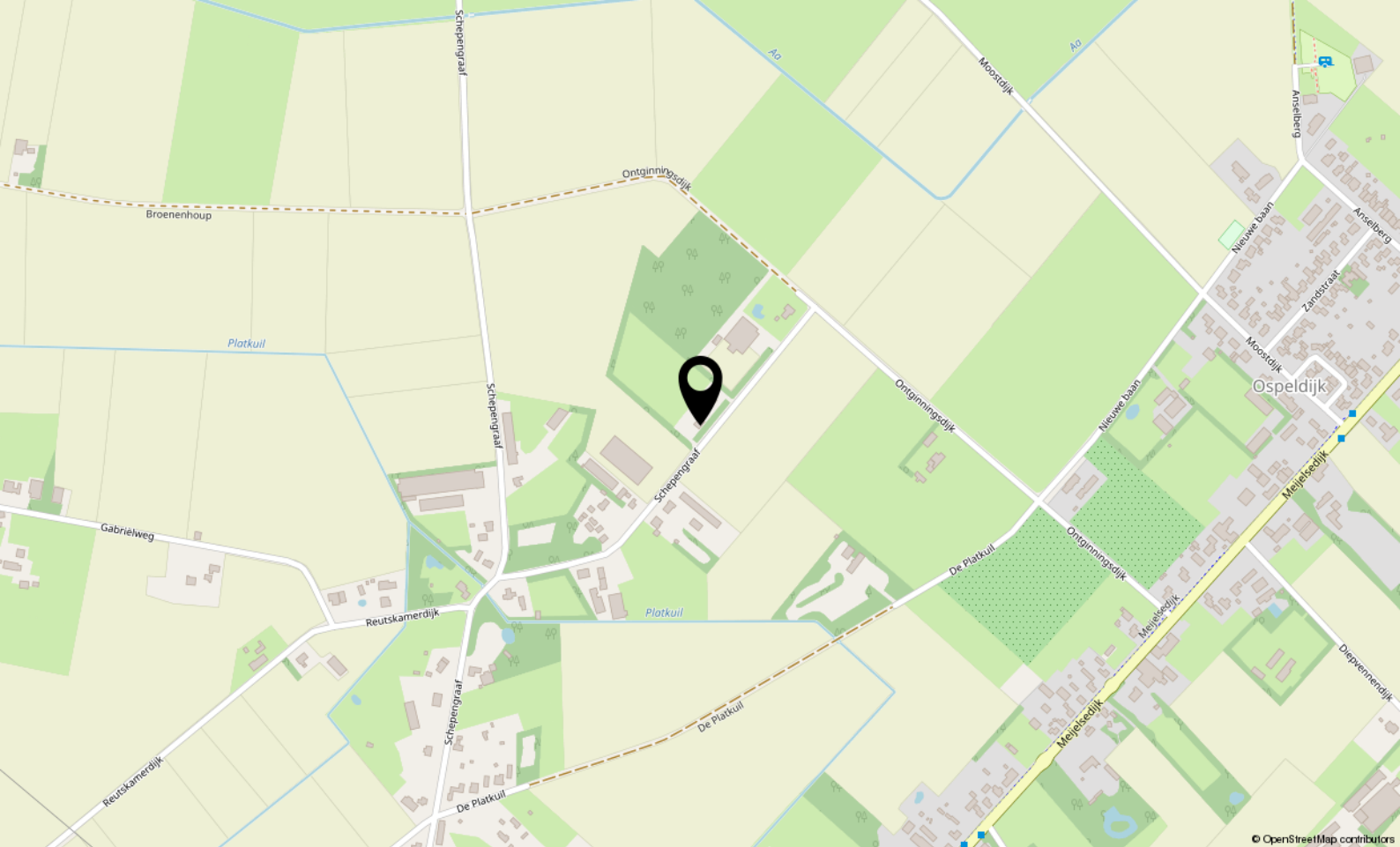


Omgeving

Ospel is een kerkdorp binnen de gemeente Nederweert, in het midden van de provincie Limburg. Ospel is gelegen aan de rand van Nationaal Park De Groote Peel. Men woont hier midden in het groen, volop rust en ruimte, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik.

Het dorp kent een actief verenigingsleven, een warme dorpsgemeenschap en is omringd door uitgestrekte natuurgebieden - ideaal voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en de N275 is men snel in steden als Weert en Roermond.





Locatie

SCHEPENGRAAF 37

Ospel



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

Nard Driessen

06 4859 2874

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 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 (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) 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