

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning en
loods (750 m²) op een unieke locatie!



**Voerendaal
Karstraat 25**

Vraagprijs:
€ 1.150.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)43 450 5100

info@arvalismakelaars.nl



Landelijk wonen en ondernemen!

Temidden van het sfeervolle heuvellandschap tussen Colmont en Ransdaal bevindt zich deze bijzondere agrarische locatie. Een onder architectuur gebouwde bedrijfswoning, een ruime bedrijfsloods en fraai gelegen cultuurgrond met wijndruiven. Een unieke kans voor ondernemers die wijn verbouwen.

Het geheel ligt op een perceel van circa 1,5 hectare en biedt uitstekende mogelijkheden voor diverse agrarische activiteiten, zoals akkerbouw, fruitteelt of de teelt van wijndruiven.

De bedrijfswoning is gebouwd in 1997 en architectonisch vormgegeven met gebruik van hoogwaardige, duurzame materialen. Dankzij de speelse hoogteaccenten en de zwevende daklijnen sluit het ontwerp van de woning prachtig aan bij het glooiende landschap, wat zorgt voor een bijzondere en harmonieuze uitstraling. Grote raampartijen bieden een panoramisch uitzicht over de prachtige omgeving en laten veel natuurlijk licht binnen.

De gehele begane grond is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort. Tevens is de gehele woning voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Zowel de woning als de loods beschikken daarnaast over een separaat alarmsysteem.

Bijzonderheden



Het object heeft een Agrarische bestemming en biedt daarmee mogelijkheden voor de ZZP'er die zoekt naar werk- en opslagruimte, een agrarisch verwant bedrijf, of de (agrarisch) ondernemer.

Bij bedrijfsactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan of bij particuliere bewoning dient vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente. Ook adviseren wij in dat geval uw bank/financieel adviseur te raadplegen.

- ✓ Fraaie vrijstaande bedrijfswoning van hoogwaardige, duurzame materialen.
- ✓ Ruime bedrijfsloods (ca. 25 x 30 m)
- ✓ Prachtige landelijke ligging tussen Colmont en Ransdaal met weids uitzicht.
- ✓ Het woonhuis beschikt over het energielabel B
- ✓ Er is op de achtergelegen percelen (niet in eigendom) een omgevingsvergunning verleend door de gemeente Voerendaal voor de energietuin 'Lindelauffer Gewande'

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 1.150.000,- k.k. In overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Kozijnen Isolatie	Agrarische bedrijfslocatie met vrijstaande bedrijfswoning, loods (750m ²) 1997 Houten kozijnen met dubbel glas Dakisolatie en spouwmuren en vloerisolatie
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte loods Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	ca. 01.52.80 ha ca. 175 m ² ca. 45 m ² ca. 750 m ² ca. 17 m ² ca. 530 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	3 6 3
Locatie: Ligging	landelijk en vrij gelegen
Tuin: Type tuin Staat	rondom fraai aangelegd
Onderhoud: Binnen Buiten	Redelijk Redelijk
Energieverbruik: Energielabel	B
Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft Airco Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een garage	CV-installatie (Nefit Trendline) Radiatoren en vloerverwarming ca. 2022 Ja Ja, op eigen terrein Ja, gesitueerd op de overloop van de verdieping Ja, RVS rookkanaal bij vrijstaande kachel Nee Ja, met elektrische garadeur





Via de voordeur aan de voorzijde van de woning betreedt u een imposante hal, waar tevens het trappenhuis is gesitueerd dat toegang biedt tot zowel de bovenverdieping als de kelder en de inpandige garage.

In deze hal bevindt zich daarnaast een separaat toilet en de meterkast. Via dubbele glazen deuren bereikt u de naastgelegen woonkamer.

De hal is afgewerkt met een leistenen tegelvloer en strak gestucte wanden, wat direct een verzorgde en uitnodigende indruk geeft.







De ruim opgezette L-vormige woonkamer geniet van veel natuurlijk licht dankzij de speelse raampartijen aan de voorzijde van de woning. De ruimte is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden. Tijdens de bouw zijn diverse plafondhoogtes gecreëerd, wat zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving. Daarnaast zijn in de plafonds inbouwspots verwerkt, die de woonkamer voorzien van een rustige en sfeervolle verlichting.

Op de hoek van de woonkamer is een draaibare houtkachel geplaatst. Deze kan eenvoudig in diverse richtingen worden gedraaid, zodat vanuit meerdere zit- en leefhoeken kan worden genoten van de warmte en sfeer van het haardvuur.

Aangrenzend bevindt zich de open keuken, waardoor er een prettig en open leefgedeelte ontstaat.

De open woonkeuken is opgesteld in een praktische L-vorm en beschikt aan de linkerzijde over een losse kastenopstelling. De keuken is uitgevoerd in hout en voorzien van een hardstenen werkblad, wat zorgt voor een warme en robuuste uitstraling.

De keuken is uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een ingebouwde koelkast, oven, inductiekookplaat met afzuigkap en een dubbele spoelbak.

De raampartij boven de spoelbak zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht over het eigen terrein en de wijngaard. De leistenen vloer en strak gestucte wanden van de woonkamer lopen door in de keuken, waardoor er een rustig geheel ontstaat. Via de keuken is tevens een (was)ruimte bereikbaar, waar de benodigde witgoedaansluitingen aanwezig zijn. De vloer bestaat uit dezelfde leistenen vloer en wanden die voor driekwart betegeld zijn.





Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een (kantoor)ruimte, die tevens toegang biedt tot de achterentree. Vanuit deze achterentree is er een overdekte verbinding naar de bedrijfsloods. De ruimte beschikt over grote raampartijen, waardoor een prettig natuurlijk licht binnenvalt. De afwerking bestaat uit dezelfde leistenen vloer en gestucte wanden.





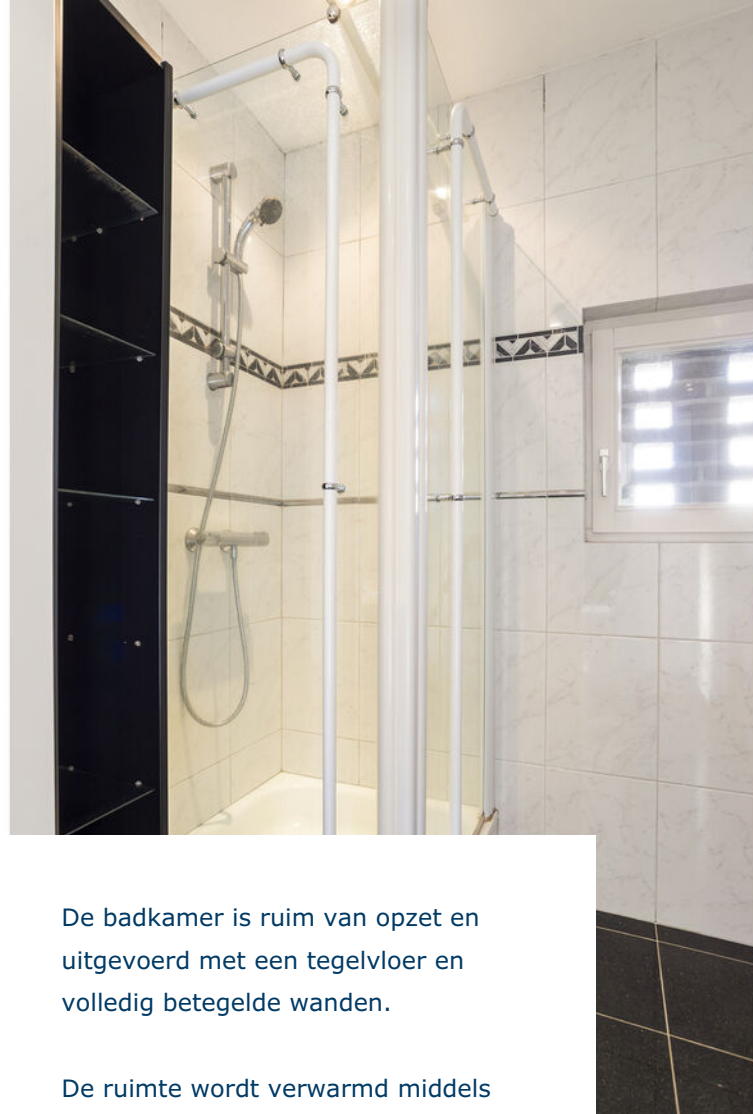
Via het trappenhuis in de hal is de bovenverdieping bereikbaar, waar zich drie slaapkamers en een badkamer bevinden. Twee van de slaapkamers zijn ruim van opzet en beschikken over grote raampartijen, waardoor er veel prettig daglicht binnenvalt en er een fraai uitzicht is over de voor- en achterliggende landschappen.





De slaapkamers en overloop zijn uitgevoerd met een betonnen dek met laminaatvloer en strak gestucte wanden. De slaapkamers worden verwarmd middels radiatoren. Op de overloop bevindt zich een airco-installatie die de gehele verdieping kan koelen tijdens warme zomerdagen.





De badkamer is ruim van opzet en uitgevoerd met een tegelvloer en volledig betegelde wanden.

De ruimte wordt verwarmd middels vloerverwarming en is ingericht met een inloopdouche, ligbad, vaste wastafel en een zwevend toilet.





Via de hal zijn zowel de kelder als de garage toegankelijk. De kelderhal is afgewerkt met dezelfde leistenen vloer en strak gestucte wanden als op de begane grond.

De L-vormige ruime garage is voorzien van een tegelvloer. De kelderwanden zijn opgetrokken uit schoon metselwerk van betonstenen. De garage beschikt over een elektrische garagepoort en biedt ruimte aan de CV-ketel (Nefit Trendline uit ca. 2022), de toegang tot de kruipruimte en de verdeler van de vloerverwarming.







De woning wordt omgeven door een royale, natuurlijke tuin met diverse boomopstanden en een omheining van een natuurlijke haag. De tuin is rijk aangekleed met verschillende beplantingen van bloemen en planten, wat zorgt voor kleur en variatie gedurende het hele seizoen.

Op het perceel bevindt zich tevens een weide met (voormalige) schuilstal, deze voorheen dienst deed voor het houden van bijvoorbeeld kleine gezelschapsdieren zoals pony's, schapen of geiten. De tuin is speels vormgegeven met niveauverschillen, wat zorgt voor een levendige en karaktervolle buitenruimte.

Rondom de woning liggen meerdere terrassen, perfect om tijdens voorjaars- en zomerdagen te genieten van de zon én het prachtige uitzicht over het omliggende heuvellandschap.

Plattegrond begane grond woning

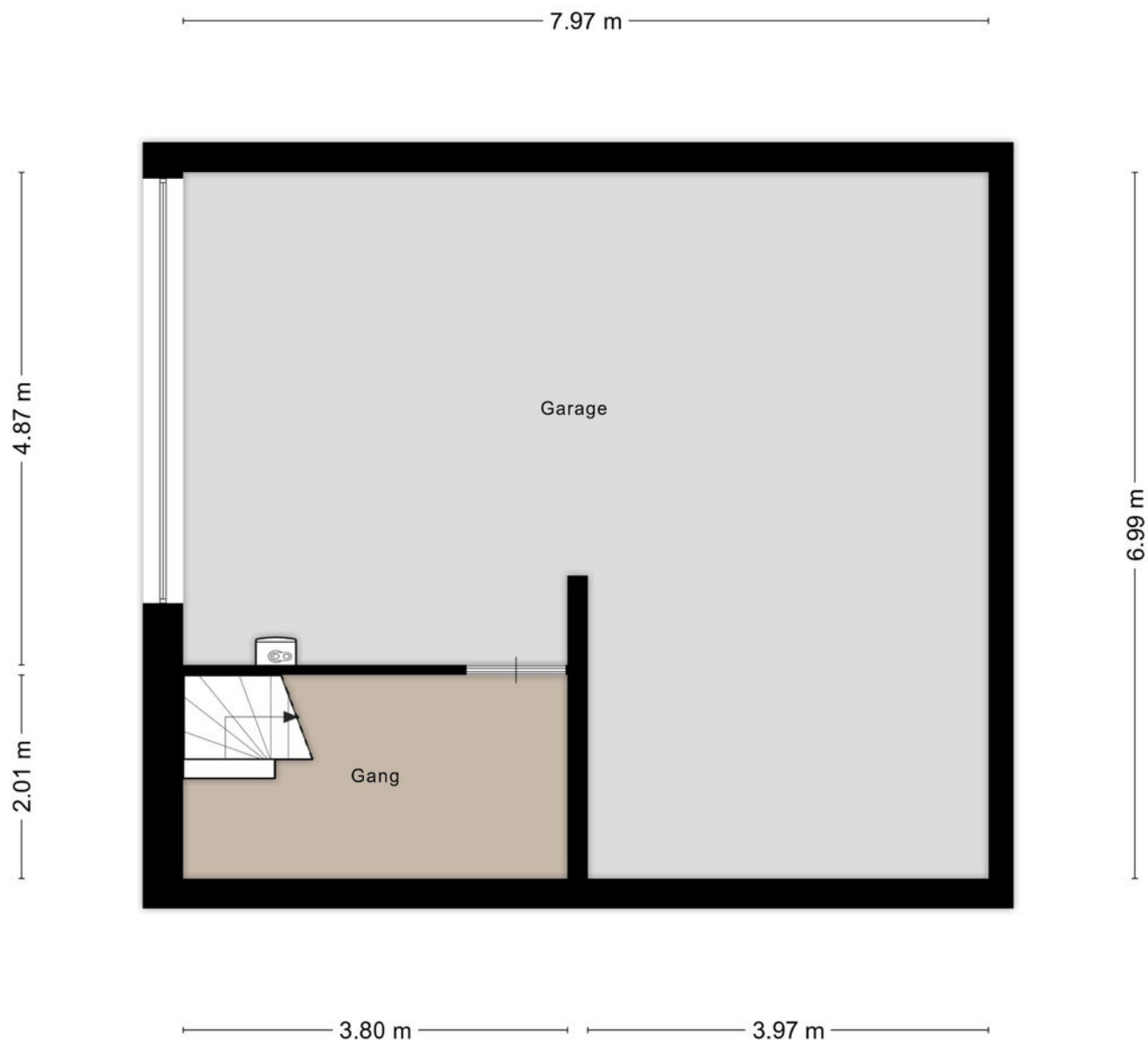


dan kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbar vzw 2018

Plattegrond verdieping woning



Plattegrond souterrain woning



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



Ruime bedrijfsloods

De bedrijfsloods (bj. 1997) heeft een oppervlakte van ca. 750 m² (ca. 25 m x 30 m vrije overspanning) en is degelijk gebouwd. De loods is voorzien van een gevlinderde betonvloer en beschikt over een kantine met eenvoudig keukenblok, toilet, douche en een separate meterkast met een 3x35A aansluiting. Daarnaast is er een interne doorgang naar de woning, waar zich tevens een praktische werkplaats bevindt. De loods is voorzien van gevel- en dakisolatie (Dupanel). De buitengevel bestaat uit damwandprofielplaten en het dak is bedekt met golfplaten.

In de loods bevinden zich vijf ruime ULO-koelcellen, gebouwd middels sandwichpanelen van 130mm, elk met een afmeting van ca. 5,25 m breed, 8,75 m diep en 7 m hoog (ca. 320m³ inhoud), de besturing bestaat uit AT5 FC875-PC besturingscomputers. Boven de kantine bevindt zich een zolder waar de koelmotor is gesitueerd, evenals de elektrische boiler. De loods heeft een nokhoogte van ca. 9,5 m, waarbij de nok niet in het midden is gesitueerd. De spanten staan op 5 meter afstand van elkaar. De goothoogtes verschillen per zijde, de linkerzijde is ca. 4,5 m hoog en de rechterzijde ca. 6 m. De toegang van de loods is middels een loopdeur en een handmatige rolpoort met afmeting van ca. 5,40 m x 4,75 m.





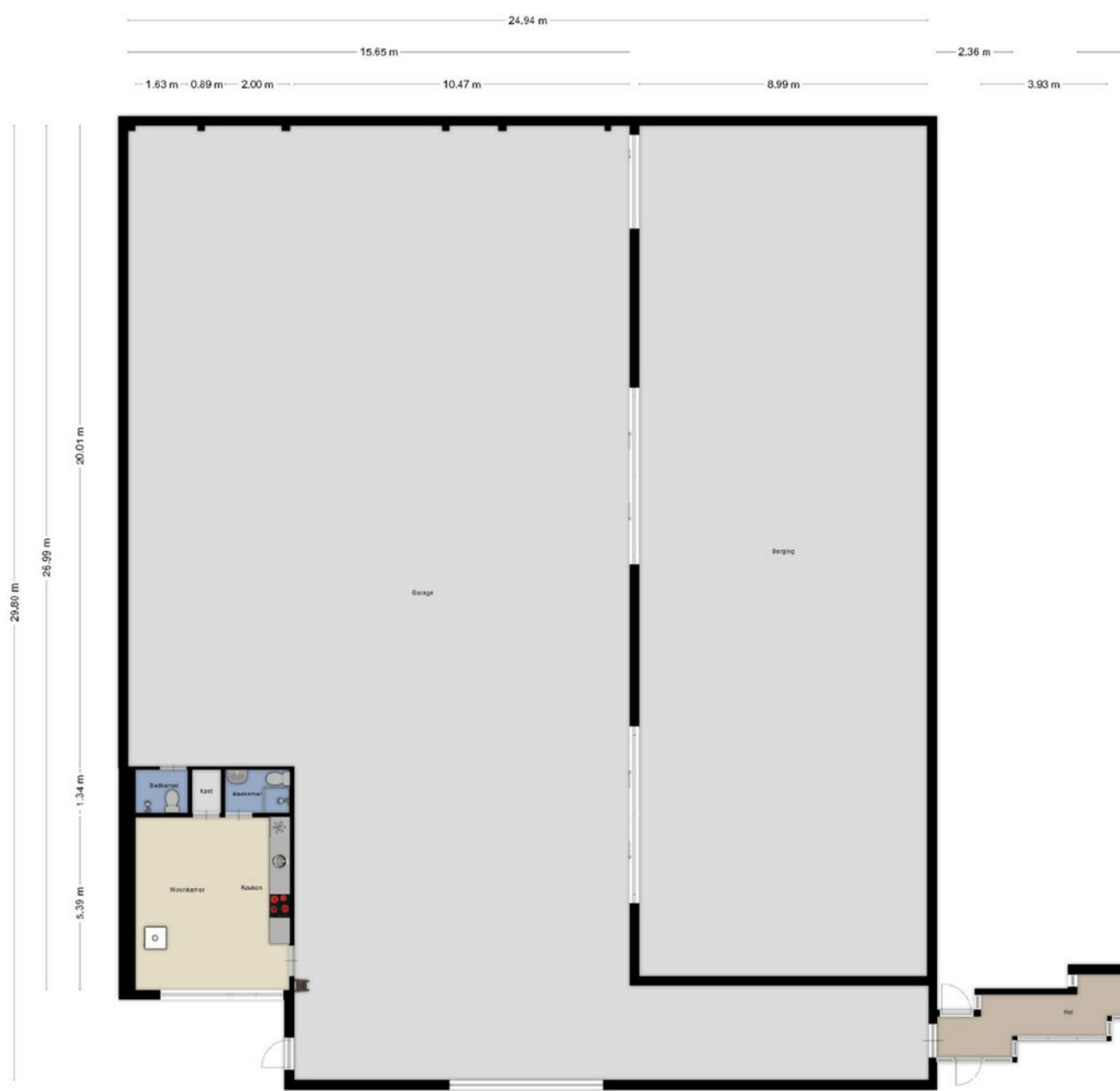


De loods is aan drie zijden vrijgelegen en daardoor uitstekend bereikbaar. Rondom de loods bevindt zich erfverharding van klinkers, terwijl aan de voorzijde korrelmixverharding is aangebracht. Het terrein is toegankelijk via twee opritten, waarvan de hoofdingang is voorzien van een toegangspoort die op afstand kan worden geopend.

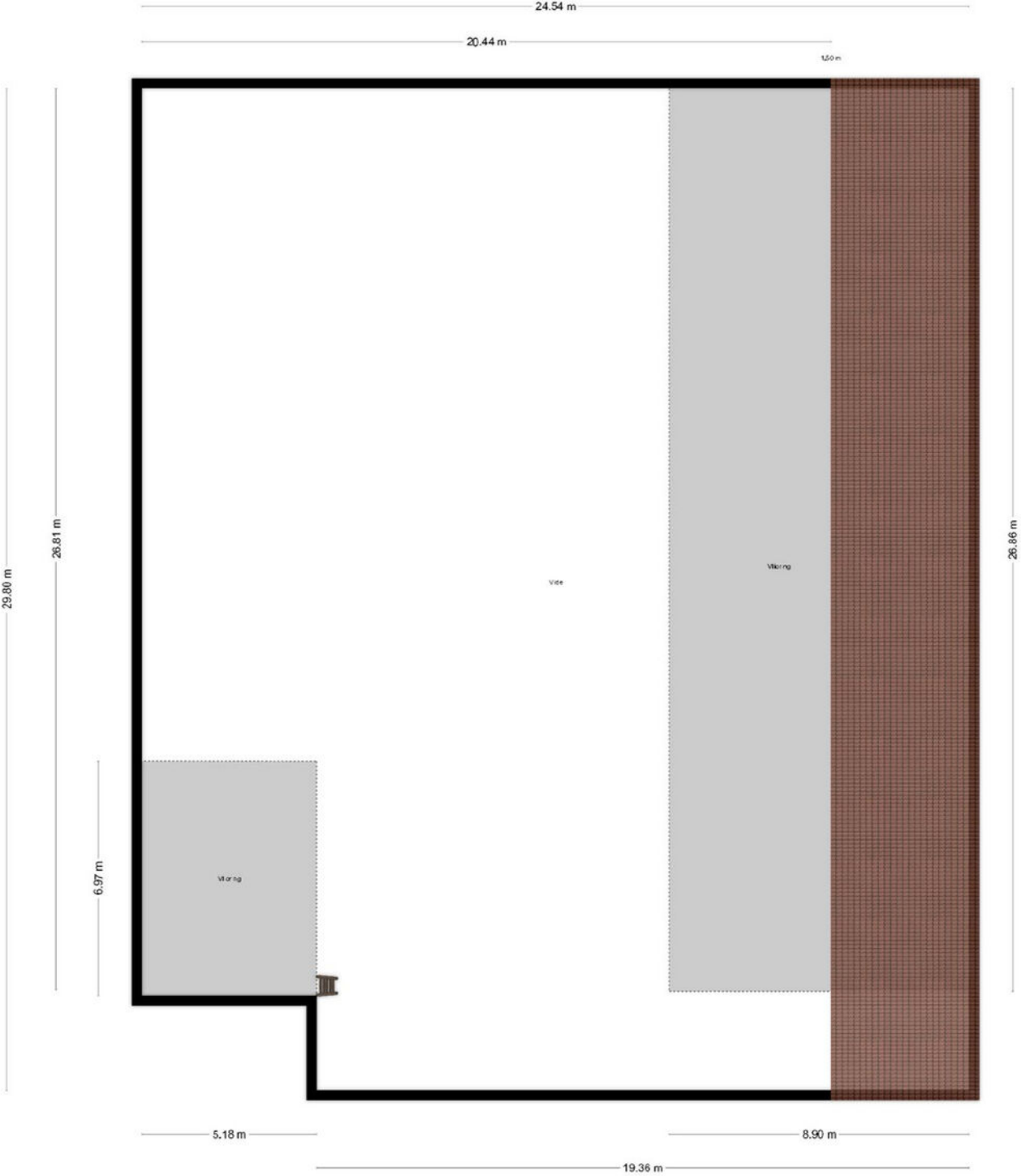




Plattegrond loads



Plattegrond vliering loods







De wijngaard van ca. 0,5 ha ligt fraai op het glooiende perceel en sluit mooi aan bij het open heuvellandschap rondom de locatie. De aanplant bestaat uit drie sterke en veelgebruikte rassen, namelijk de Johanniter en Solaris (wit) en Cabernet Cortis (rood). De rijen zijn overzichtelijk aangelegd en profiteren van een zonnige ligging en de vrije wind, ideaal voor gezonde groei en stabiel oogstresultaat.



Energietuin 'Lindelauffer Gewande'

Op de achterliggende percelen is de ontwikkeling van Energietuin 'Lindelauffer Gewande' in voorbereiding. Een duurzaam energieproject bestaande uit een zonnepark met landschappelijke inpassing en ruimte voor natuur. Voor dit project is inmiddels een omgevingsvergunning verleend.

De energietuin maakt deel uit van de gemeentelijke ambitie om energie op te wekken in het buitengebied en zal in de komende jaren worden gerealiseerd. Het plan omvat onder meer zonnepanelen, biodiversiteitsstroken en een zorgvuldige inpassing in het omliggende landschap.

Plattegrond





Omgeving

De locatie ligt in het groene buitengebied van Voerendaal, maar toch centraal ten opzichte van de regio. Dankzij de nabijgelegen autosnelwegen zijn Maastricht, Heerlen, Sittard en Aken snel bereikbaar.

Het dorp zelf beschikt over uitstekende voorzieningen: winkels, horeca, scholen, sportaccommodaties en een NS-station aan de lijn Heerlen-Maastricht.



Buitengebied 2013

bestemmingsplan - Gemeente Voerendaal

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 13-11-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- ☒ Waarde - Archeologie >
- ☐ Agrarisch - Agrarisch bedrijf >
- ☐ Agrarisch >

Bouwwlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- ☐ specifieke vorm van agrarisch - hagelnetten

Gebiedsaanduidingen (2)

- ☒ milieuzone - bodembeschermingsgebied >
- ☒ milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied >

Maatvoeringen (1)

- ▾ **Maximaal aantal wooneenheden (1)**
- ☐ Maximaal aantal wooneenheden: 1

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld door de Gemeente Voerendaal en geheel onherroepelijk in werking per 13-11-2014.

Op de locatie rusten de bestemmingsvlakken:

- Agrarisch en Agrarisch bedrijf
- Waarde - Archeologie
- Bouwvlak ca. 3.800 m² (aangeduid in rood kader)

Functieaanduiding (gedeeltelijk):

- specifieke vorm van agrarisch - hagelnetten

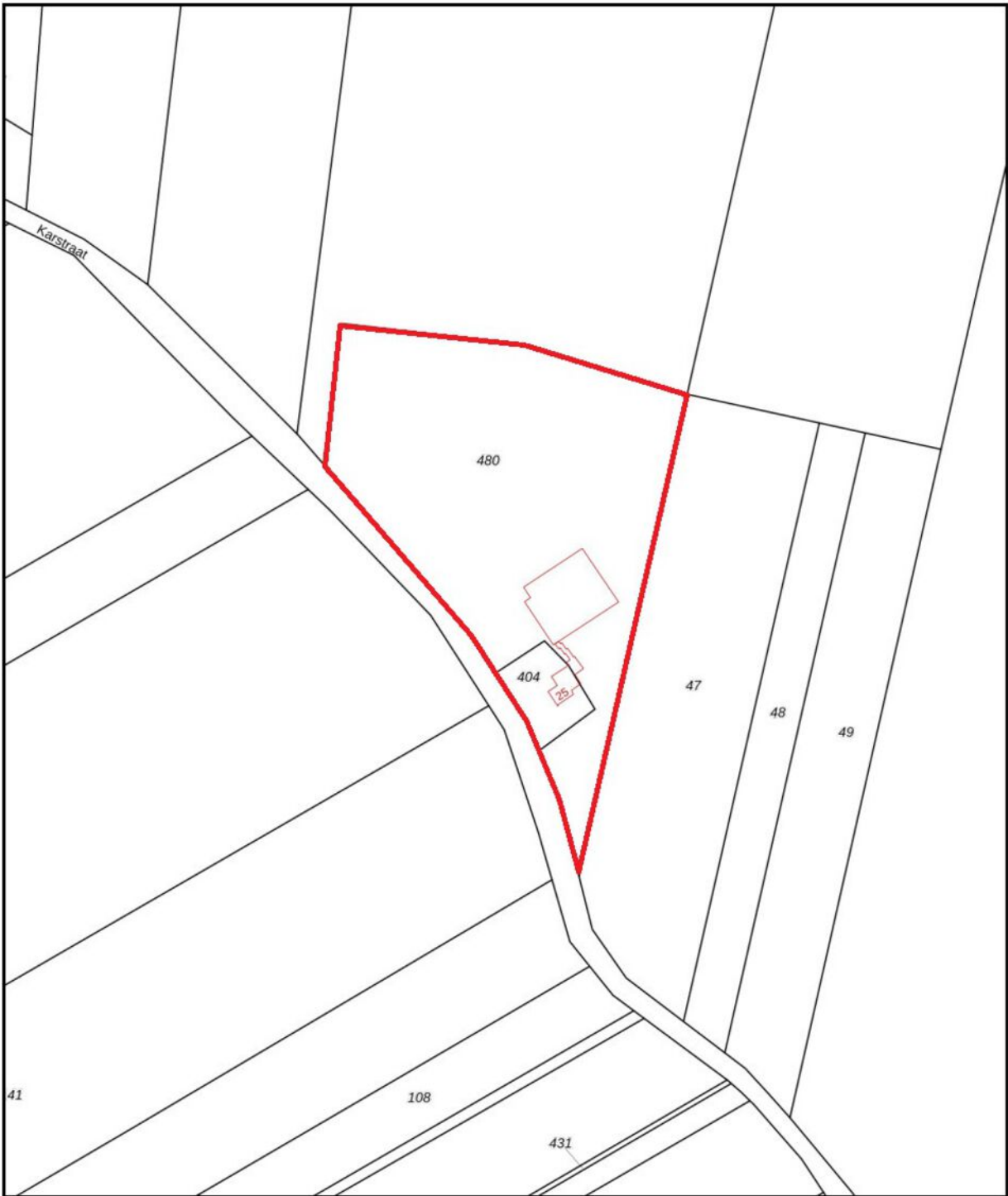
Gebiedsaanduidingen:

- milieuzone - bodembeschermingsgebied
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Maatvoeringen:

- maximaal aantal wooneenheden: 1

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Voerendaal

Sectie G

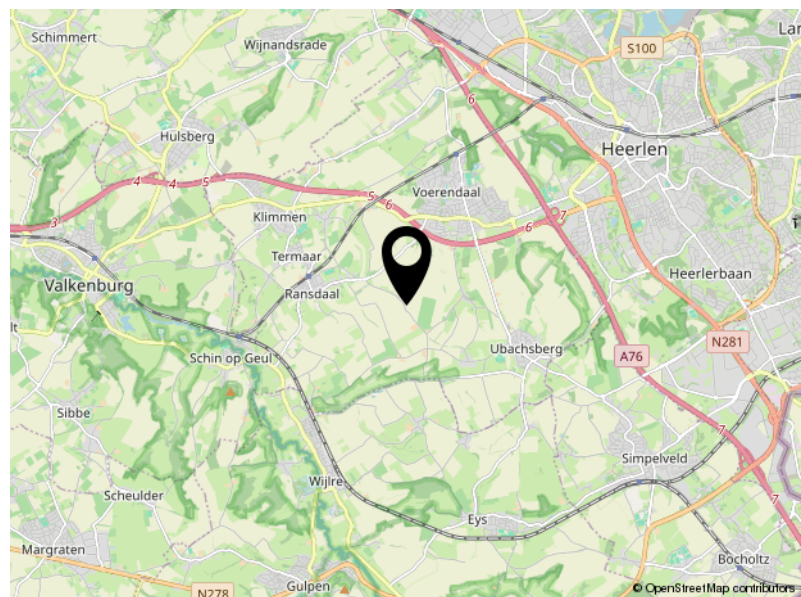
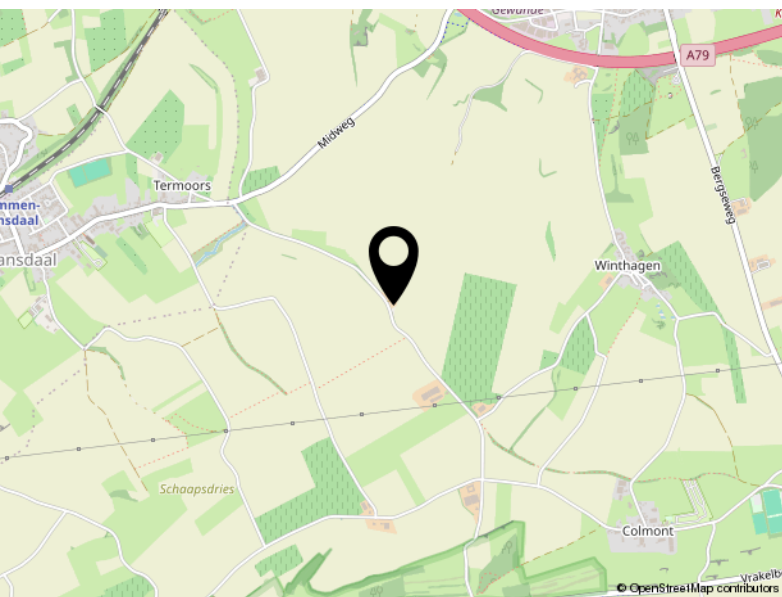
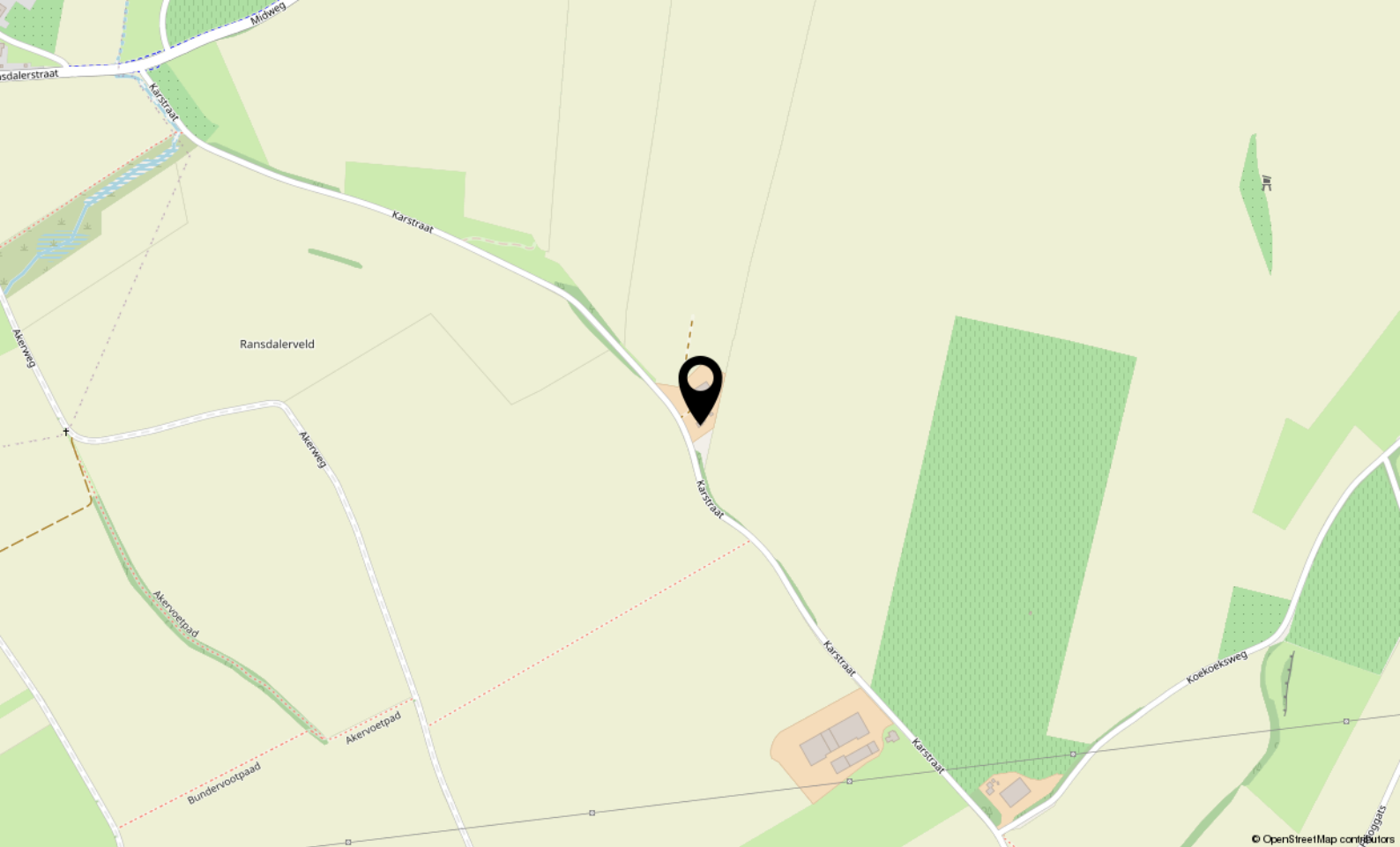
Perceel 480

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie

KARSTRAAT 25

Voerendaal



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 makelaars

Jolien Janssen
06 5572 0230
jwjanssen@arvalis.nl



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