

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Unieke agrarische bedrijfslocatie op ca.
4,6 hectare!

Kelpen-Oler
Grathemerweg 6 en 6a

Vraagprijs:
€ 1.150.000,- k.k.

arvalis



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





Unieke agrarische locatie!

Aan de landelijke Grathemerweg in Kelpen Oler bevindt zich dit veelzijdige agrarische object, bestaande uit een zeer ruime langgevelboerderij, een voormalig dierenarts/laboratoriumgebouw, complete paardenhouderijfaciliteiten, een buitenterrein met rijbak en weilanden, én een aparte multifunctionele woon-/groomunit.

Een unieke kans voor ondernemers in de paardenhouderij, hondentraining, dierzorg of andere agrarisch-gerelateerde sectoren.

De royale bedrijfswoning is gebouwd omstreeks 1911 en is vanaf 2010 gemoderniseerd, voorzien van een nieuw dak, nieuwe kozijnen en is volledig gasloos uitgevoerd. Ook is er glasvezel aanwezig en is de woning aan de voorzijde voorzien van rolluiken.

Bijzonderheden



Deze ruime bedrijfswoning met paardencomplex is prachtig gelegen tussen de dorpskernen Grathem en Kelpen Oler, in een landelijke en rustige omgeving met weidse uitzichten. De locatie is goed ontsloten en beschikt over uitstekende bereikbaarheid via regionale verbindingswegen.

Voor dagelijkse voorzieningen zoals winkels, basisscholen en horeca kan men terecht in de omliggende dorpen, terwijl de steden Roermond, Echt en Weert binnen korte tijd te bereiken zijn voor een uitgebreider aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en overige voorzieningen. Hierdoor combineert deze locatie het buitenleven optimaal met de gemakken van nabijgelegen stedelijke voorzieningen.

- ✓ Royale en gemoderniseerde langgevelboerderij met een woonoppervlakte van maar liefst 472 m²
- ✓ Compleet ingerichte paardenhouderij: 19 paardenboxen, buitenrijbak en omheinde weides
- ✓ Ruime praktijk-/bedrijfslocatie met meerdere functies
- ✓ Ruim perceel met ca. 3 ha weiland
- ✓ Vergunning aanwezig voor het houden van 64 volwassen paarden
- ✓ Vergunning voor bouw rijhal reeds aanwezig
- ✓ Mogelijkheid tot wonen, werken én ondernemen op één locatie

Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 1.150.000,- k.k.
in overleg

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Dak
Gevels
Kozijnen
Vloeren

vrijstaande woning met bedrijfsgebouwen
ca. 1911
zadeldak gedekt met pannen
gemetseld
hout met dubbele beglazing
beton, verdiepingsvloer houten dek

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

46.119 m²
472 m²
12 m²
11 m²
1.799 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

2
5
5

Locatie:

Ligging

landelijk gelegen

Tuin:

Type tuin

zij- en achtertuin

Onderhoud:

Binnen
Buiten

redelijk
redelijk

Energieverbruik:

Energielabel

G, geldig tot 05-12-2035

Uitrusting:

Verwarmingssysteem

Nutsvoorzieningen
Parkeergelegenheid
Heeft een rookkanaal
Glasvezel aanwezig
Heeft rolluiken

boiler, speksteenkachel, deels
vloerverwarming
water-, elektra- en rioolaansluiting
ruim voldoende op eigen terrein
ja
ja
aan de voorzijde van de woning voorzien van
rolluiken

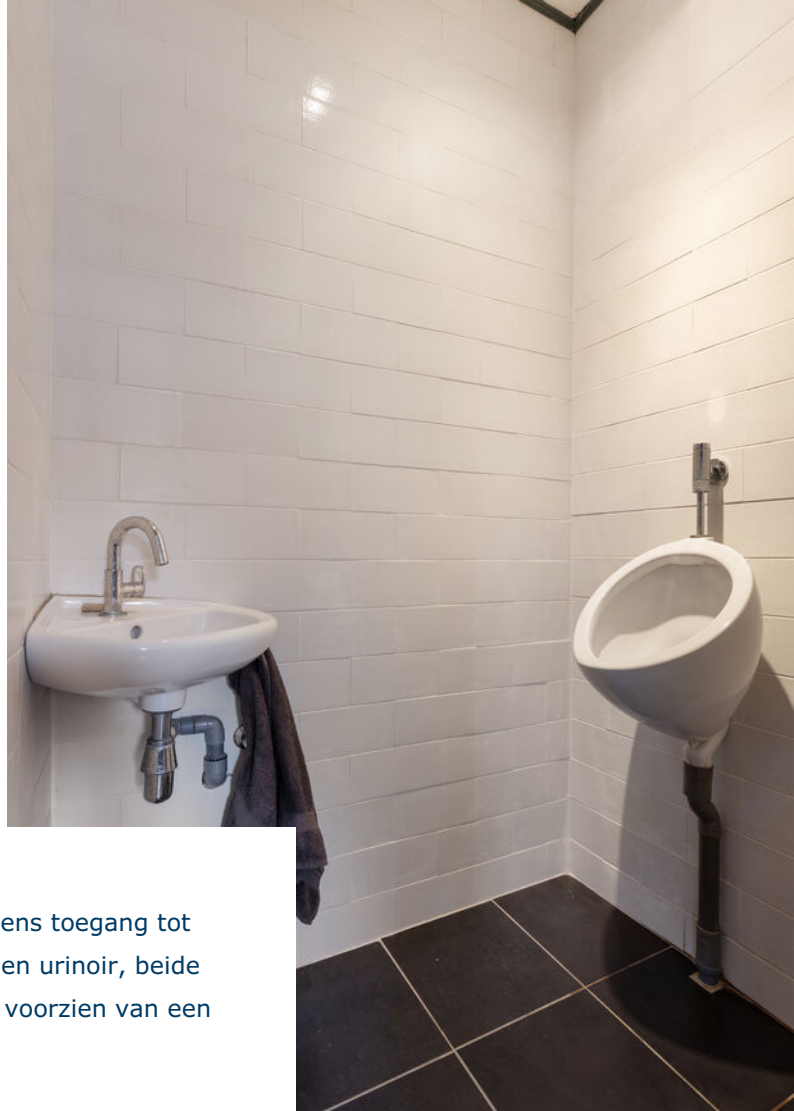




De woning beschikt over een zeer ruime en uitnodigende entree, afgewerkt met een stijlvolle tegeltjesvloer en deels schoon metselwerk wanden, wat direct een warme en karakteristieke sfeer creëert. In de voordeur is een fraai glas in lood detail aanwezig dat zorgt voor extra charme en lichtinval.

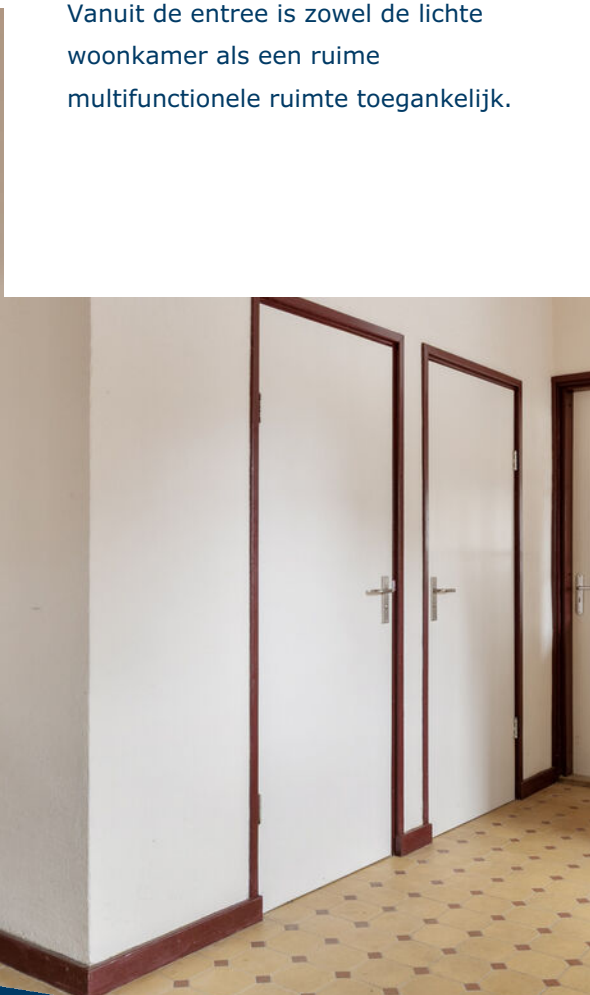
De trapopgang biedt toegang tot de ruime verdieping van de woning.





De entree biedt tevens toegang tot een separaat toilet en urinoir, beide geheel betegeld en voorzien van een fonteintje.

Vanuit de entree is zowel de lichte woonkamer als een ruime multifunctionele ruimte toegankelijk.



De woonkamer is een lichte en sfeervolle leefruimte met uitzicht op het erf en de paardenstallen. Dankzij de ruime opzet biedt de kamer volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

De raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een aangename daglichtinval en creëren een open en uitnodigende sfeer. Het houten balkenplafond sluit naadloos aan op de landelijke stijl van de woning, waardoor de woonkamer een warme en huiselijke uitstraling heeft.





De landelijke keuken is ingericht met een 4 pits elektrische kookplaat met bijbehorende afzuigkap en biedt veel werkruimte dankzij het ruime aanrechtblad. Vanuit de keuken is er fraai zicht op het achtererf en de paardenstallen, wat een prettig gevoel van ruimte en verbondenheid met het buitenleven geeft.

Een karakteristieke speksteenkachel vormt een warm en centraal element in de ruimte, waarmee tevens meerdere ruimtes verwarmd kunnen worden. Er is bovendien voldoende plek voor een gezellige eettafel, waardoor de keuken een fijne leefplek vormt om samen te komen.







De bijkeuken is voorzien van een praktisch keukenblok met aansluitingen voor witgoed. Een grote ingebouwde kastenwand biedt volop praktische opbergruimte. Vanuit de bijkeuken is zowel de keuken als de kelder direct toegankelijk. Ook is hier de meterkast gesitueerd. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een achterom, waardoor deze ruimte ideaal functioneert als achterentree.





De studeerkamer fungeert als een rustige en comfortabele werkruimte, ideaal voor thuiswerken, administratie of studie. De kamer is ingericht met een grote, ingebouwde boekenwand, die niet alleen zorgt voor veel opbergruimte maar ook direct een warm en stijlvol karakter aan de ruimte geeft. Dankzij de royale opzet is er voldoende plaats voor een bureau of extra zitplek, waardoor deze kamer veelzijdig te gebruiken is. De verzorgde afwerking en prettige lichtinval dragen bij aan een aangename en productieve werkomgeving.



Het vroegere stalgedeelte is verbouwd tot een sfeervolle, multifunctionele ruimte die tal van mogelijkheden biedt. De ruimte is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer en beschikt over een dubbelsteense muur met authentieke stalramen met diepe vensterbanken. Het houten balkenplafond versterkt de landelijke sfeer. Via de dubbele deuren is er een directe verbinding met buiten, waardoor deze plek ideaal is als praktijkruimte, atelier, hobbyruimte, werkplaats of extra leefruimte.



Direct grenzend aan de multifunctionele ruimte bevindt zich een praktische extra kamer die dienst kan doen als wachtruimte, entree of ontvangstruimte.

Dankzij de aparte toegang vanaf buiten is deze ruimte ideaal voor wie een praktijk of kantoor direct aan huis wil realiseren.



De verdieping van de woning biedt een indrukwekkend gevoel van ruimte dankzij de extra brede overloop die zich over bijna de volledige lengte van het huis uitstrekt.

De vloer is voorzien van comfortabele vloerbedekking en de wanden zijn strak gestuct, waardoor een moderne basis ontstaat. Tegelijkertijd zorgen de zichtbare houten balken voor een warme, landelijke uitstraling die prachtig aansluit bij de stijl van het huis.



Een bijzonder detail is de houten vlinder met een gezellig zitje. Deze sfeervolle hoek vormt een ideale plek om te ontspannen.

De overloop biedt toegang tot een slaapkamer met badkamer ensuite, een tweede ruime slaapkamer, een separate badkamer en drie kleinere slaapkamers.





Vanuit de houten vlinder is deze ruim opgezette slaapkamer toegankelijk. De ruimte is volledig voorzien van vloerbedekking en strak gestucte wanden met deels karaktestieke houten lambrisering, wat zorgt voor een rustige en frisse basis.

Middels een glazen pui met openslaande deur is er toegang tot het balkon, waardoor de kamer tevens voorziet van veel natuurlijk licht. Vanaf hier geniet je van een prachtig, vrij uitzicht over de omliggende weides en de paardenstallen.





De geheel betegelde badkamer is ruim van opzet en is ingericht met een ligbad voorzien van een bubbelbadfunctie, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen.

Daarnaast is er een separate douchecabine, toilet en wastafel met meubel aanwezig. De ruimte kan verwarmd worden met een heater, waardoor het ook op koudere dagen aangenaam warm is.

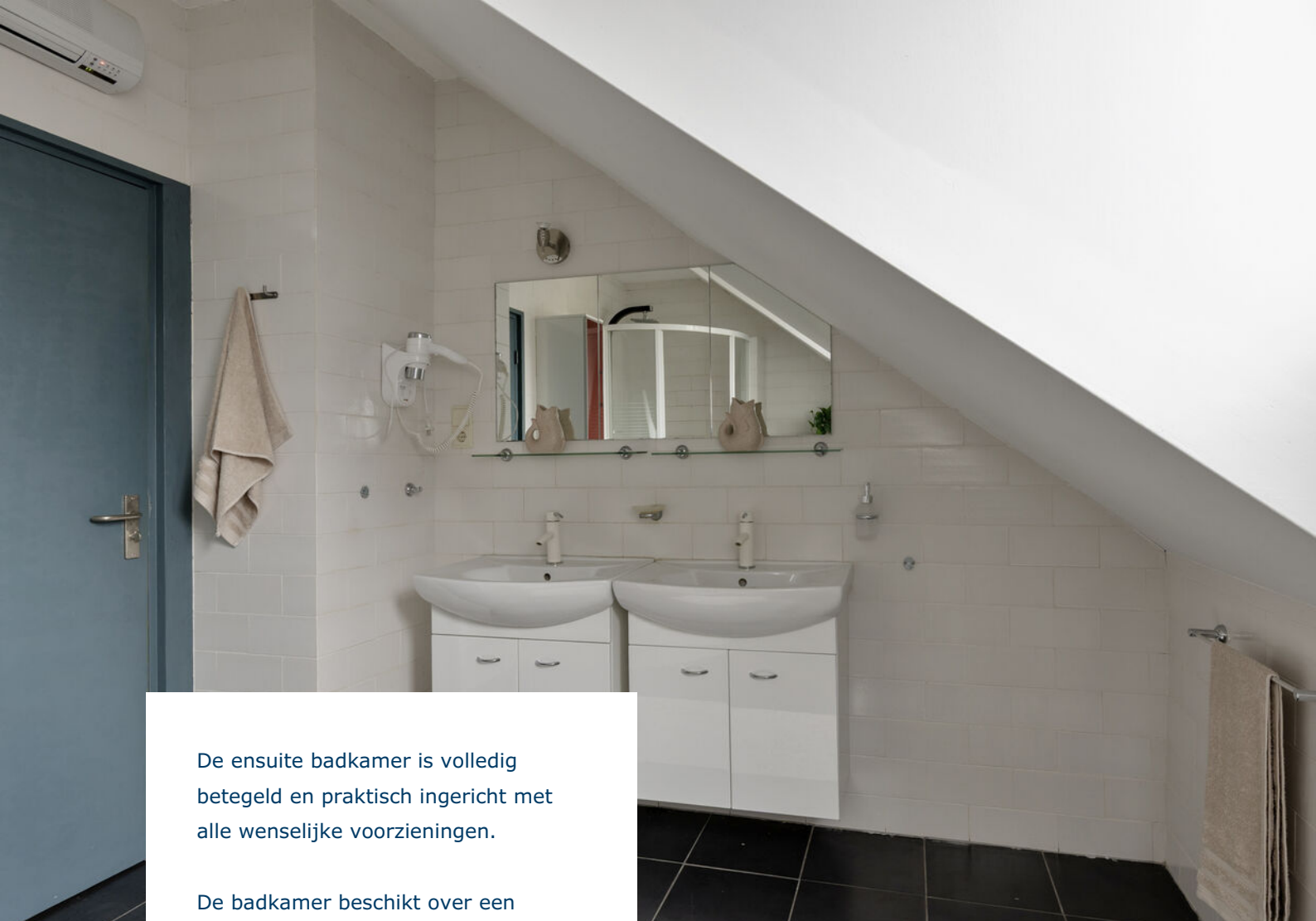


Deze tweede slaapkamer is eveneens royaal opgezet en heeft een warme, uitnodigende uitstraling. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden en het plafond zijn afgewerkt met houten lambrisering en deels stucwerk, wat de ruimte een landelijke en knusse sfeer geeft.

Een groot pluspunt is de praktische inloopkast die vanuit de slaapkamer toegankelijk is. Hierdoor is er volop ruimte voor kleding en opberggemak, zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte in de kamer zelf.

De ensuite badkamer maakt deze slaapkamer ideaal als logeerkamer of tweede master bedroom.





De ensuite badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met alle wenselijke voorzieningen.

De badkamer beschikt over een douchecabine, een toilet en een dubbele wastafel met meubel en een separaat badkamermeubel, ideaal voor voldoende opbergruimte.





Vanaf de royale overloop zijn nog drie slaapkamers bereikbaar. Alle kamers zijn afgewerkt met een combinatie van houten lambrisering op de wanden en plafonds met strak stucwerk wanden en een vloerbedekking, wat zorgt voor een warme, landelijke sfeer.

Twee van deze slaapkamers zijn uitgerust met kunststof kozijnen.



De achtertuin van de woning is afgewerkt met klinkers, waardoor er voldoende plek is voor een gezellig zitje.

De tuin staat in directe verbinding met het bedrijf met een mooi vrij uitzicht op de paardenstallen en de omliggende weides.



Plattegrond begane grond



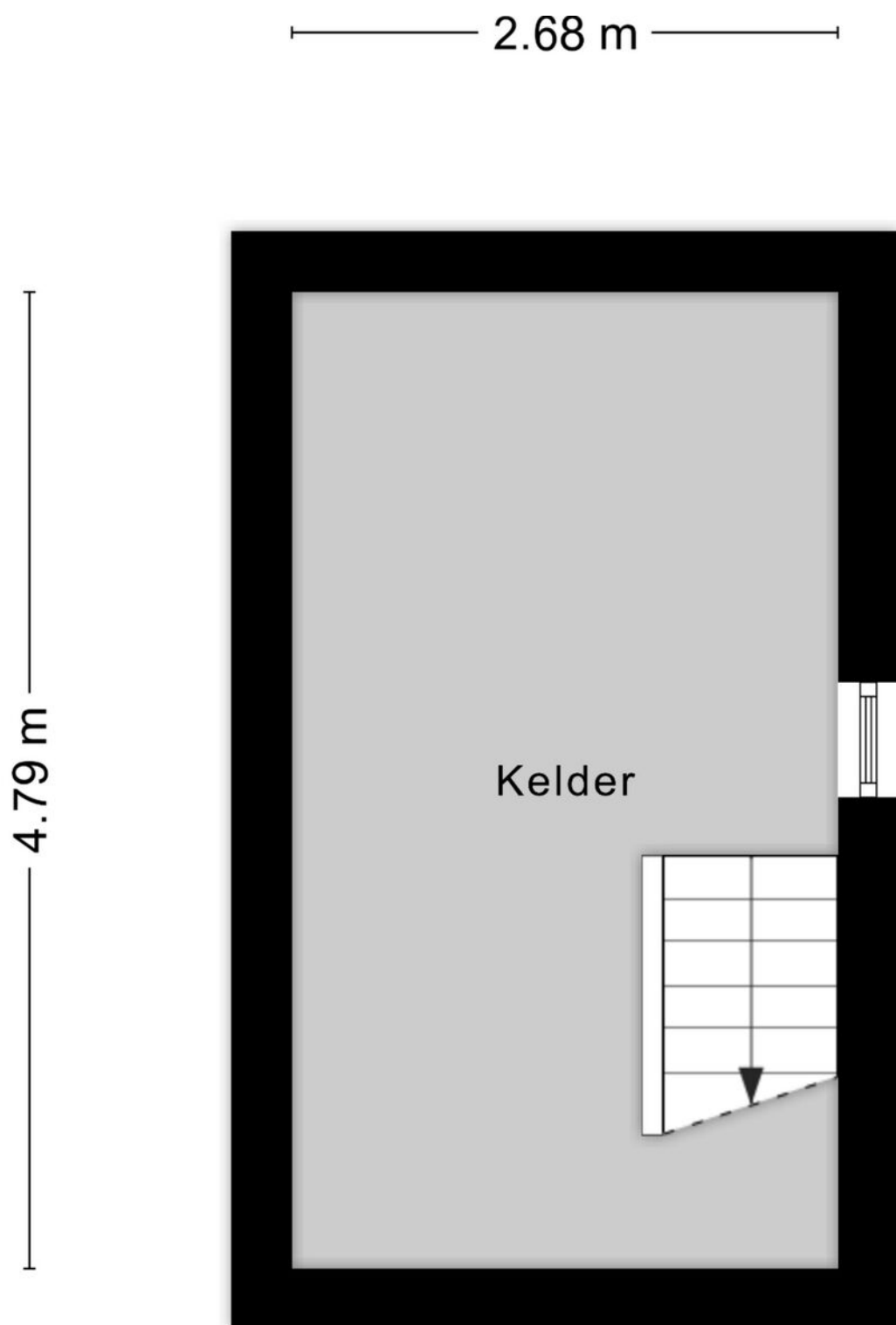
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbar www.zibbar.nl

Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2020 www.ribbar.nl

Plattegrond kelder



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

Appartement



Aansluitend aan de woning is deze praktische appartement-/groomwoning gelegen wat een comfortabele zelfstandige leefruimte biedt, ideaal voor gasten, inwonende familie, personeel of bijvoorbeeld verhuur.

- ✓ Praktische indeling met keuken, woon-slaapkamer en badkamer
- ✓ Oppervlakte ca. 29 m²

Het appartement beschikt over een eenvoudig keukenblok, voorzien van een 4-pits elektrische kookplaat met afzuiging en een spoelbak.

De woonkamer en het slaapgedeelte bevinden zich in één open ruimte, waardoor een efficiënt en gezellig studio achtig geheel ontstaat.

De openslaande deuren geven bovendien een mooi zicht op de paardenstallen en de weides.





De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet.

Ook bevindt zich hier aansluiting voor het witgoed.



Plattegrond appartement



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



Multifunctionele bedrijfsruimte

Op het erf bevindt zich een voormalige dierenartsenpraktijk met kantoor, trimsalon en diverse functionele ruimtes. Dit gebouw is gebouwd in 1967 en heeft een oppervlakte van ca. 411 m² is uitermate geschikt voor zakelijke activiteiten, praktijkruimte, kantoor, hondenschool, laboratorium of aanverwante bedrijvigheid.

Het gebouw is ingericht met diverse praktische ruimtes, onder andere:

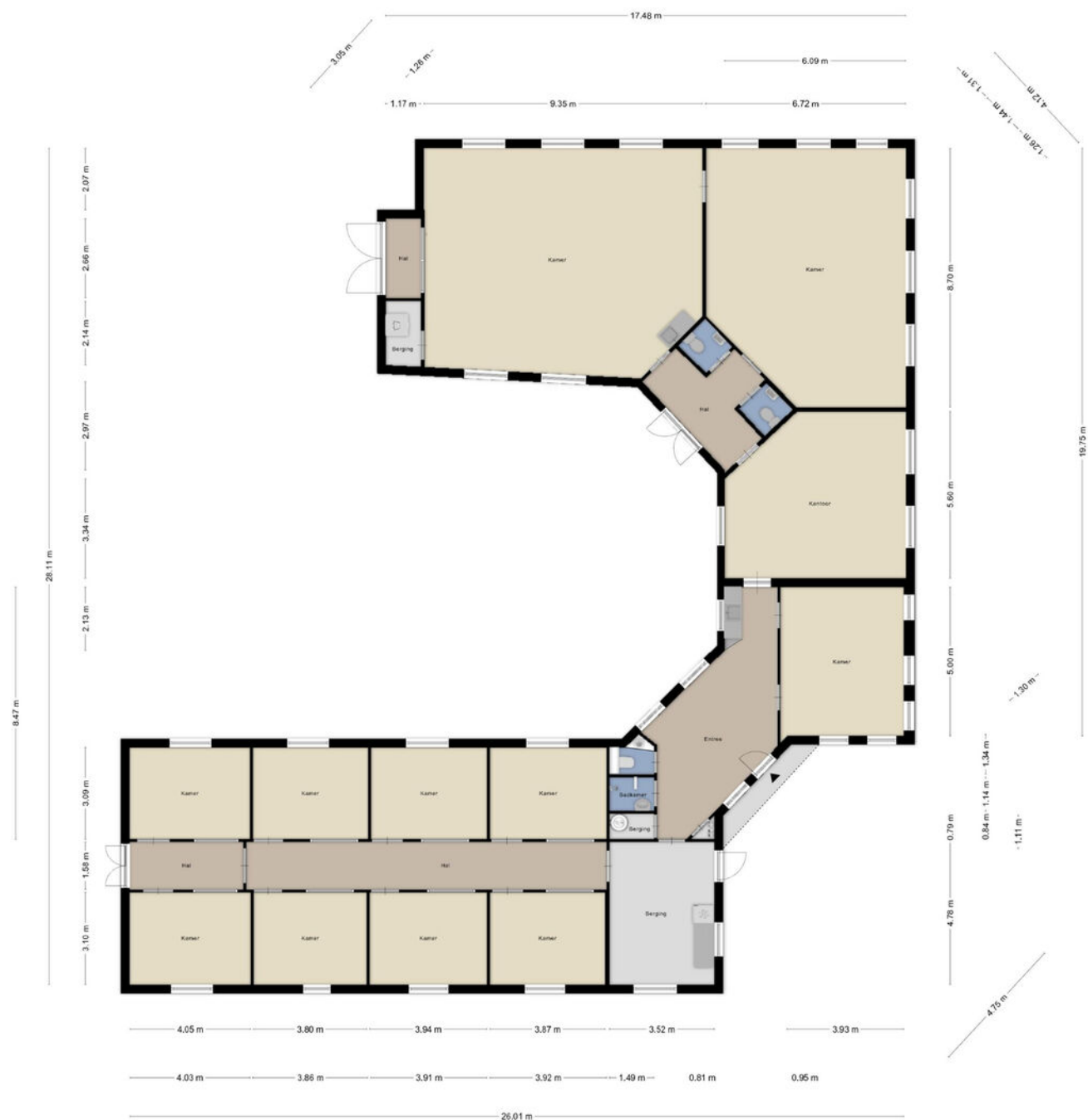
- Entree met balie, toilet/douche, boiler en meterkast
- Kantine
- Laboratorium met meerdere ruimtes
- Kantoor
- Berging
- Tweede entree met dames/heren toilet
- Onderkelderde trimsalon
- Technische ruimte
- Afgesloten buitenruimte, ideaal als trianingsruimte voor honden

Het bedrijfsgebouw is direct bereikbaar via een eigen oprit. Deze zelfstandige toegang maakt het laden en lossen van materialen efficiënt en zorgt tevens voor een representatieve en overzichtelijke ontvangst van klanten of leveranciers.

Naast de bedrijfsruimte ligt bovendien een ruime aangrenzende weide, een waardevolle aanvulling voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Deze weide biedt volop mogelijkheden bijvoorbeeld oefen- of speelruimte en vormt hiermee een ideale combinatie voor een hondentrainingsschool of andere diergerelateerde ondernemingen.



Plattegrond bedrijfsgebouw



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



Paardenhouderij

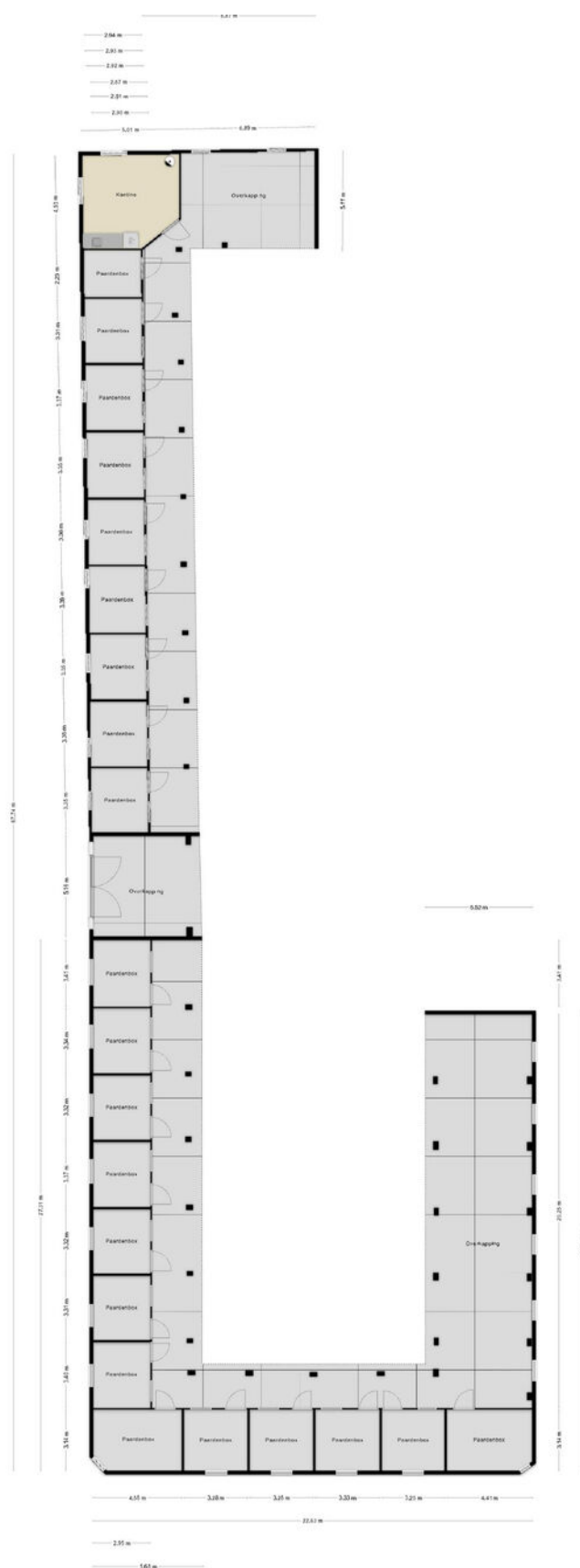
De locatie beschikt over een compleet ingerichte paardenhouderij met diverse, degelijk opgezette paardenstallen. Het U vormige gebouw bestaat uit twee bouwdelen: de linkervleugel uit 2012 en de rechtervleugel uit 2015. In totaal zijn er 19 paardenboxen gesitueerd, elk met een afmeting van circa 3 m x 3 m. In de rechtervleugel bevindt zich bovendien een praktische kantine.

Een deel van het gebouw is in gebruik als open-front werktuigenberging. Deze royale ruimte is uitermate geschikt voor het stallen van machines en materialen en biedt tevens voldoende mogelijkheden om een poets- en wasplaats voor meerdere paarden te realiseren.

De locatie beschikt tevens over een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een rijhal, waarvan al reeds het fundament is gemaakt.



Plattegrond paardenstallen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zithor www.zithor.nl



Centraal in het U vormige gebouw bevindt zich een karakteristieke middendoorgang, van waaruit zowel de buitenrijbak als de aangrenzende weides direct bereikbaar zijn.



Op het erf bevindt zich daarnaast een verlichte longceercirkel, waardoor trainen ook in de avonduren eenvoudig mogelijk is.



De omheinde buitenrijbak heeft een afmeting van circa 20 m x 60 m en is volledig voorzien van verlichting, waardoor er het hele jaar door, ook op donkere dagen, comfortabel gereden kan worden. De bodem bestaat uit zand.





De huiskavel bestaat voornamelijk uit grasland (zandgrond), verdeeld in meerdere weides en volledig voorzien van afrastering.

In de wei is een schuilstal gelegen. Ook is er een beregeningsput aanwezig (niet geregistreerd).

Een gedeelte van ca. 5.000 m² is ingericht als bos.

Een ideaal geheel voor paardenhouderij, diergerelateerde activiteiten, of multifunctioneel agrarisch gebruik.







Vergunning

De locatie beschikt over een de vergunningen (milieu) d.d. 23-05-2004 voor het houden van:

- 64 volwassen paarden

Er is geen natuurbeschermingswetvergunning aanwezig.

Daarnaast heeft het object een unieke bestemming met vergunning voor:

- Laboratorium annex productieruimte voor homeopathische diergeneesmiddelen
- Hondenschool
- Overige agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten

Bestemmingsvlakken (2)

 **Waarde - Archeologie 5** >

 **Agrarisch** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

 **specifieke vorm van agrarisch - dierengezondheidscentrum hondenschool**

 **specifieke vorm van agrarisch - farmaceutisch bedrijf**

Gebiedsaanduidingen (2)

 **milieuzone - boringsvrije zone** >

 **milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied** >

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', vastgesteld per 04-09-2019 door de Gemeente Leudal.

Op de locatie rusten de bestemmingsvlakken:

- Agrarisch
- Waarde - Archeologie 5

- Bouwvlak (aangeduid met rood kader) ca. 8.750 m²

Functieaanduidingen:

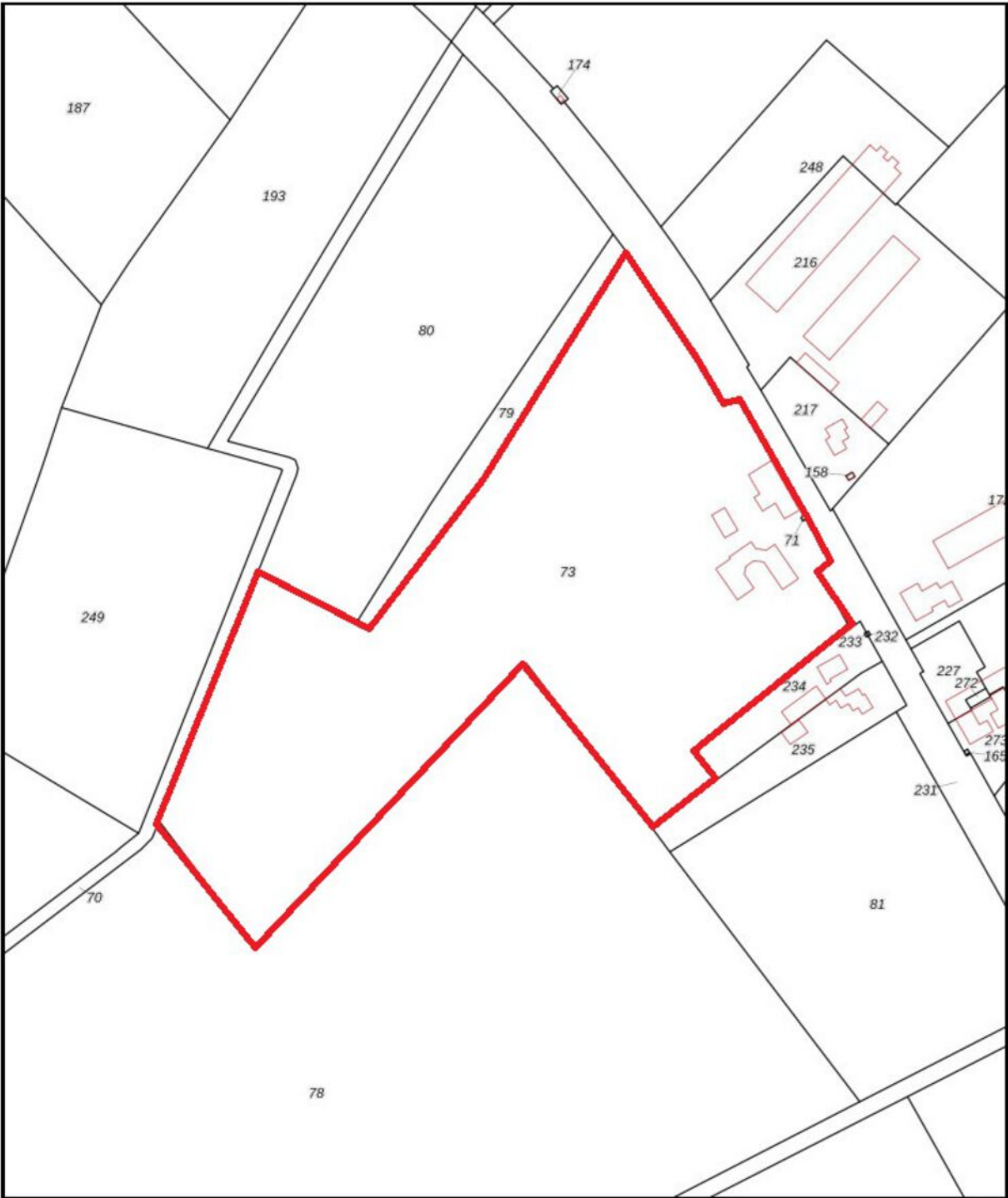
- specifieke vorm van agrarisch - dierengezondheidscentrum hondenschool
- specifieke vorm van agrarisch - farmaceutisch bedrijf

Gebiedsaanduidingen:

- milieuzone - boringsvrije zone
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied



Kadastrale kaart



0 20 40 60 80 100m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Beplanting

Schaal 1: 2500

Kadastrale gemeente Heythuysen

Sectie W

Perceel 73

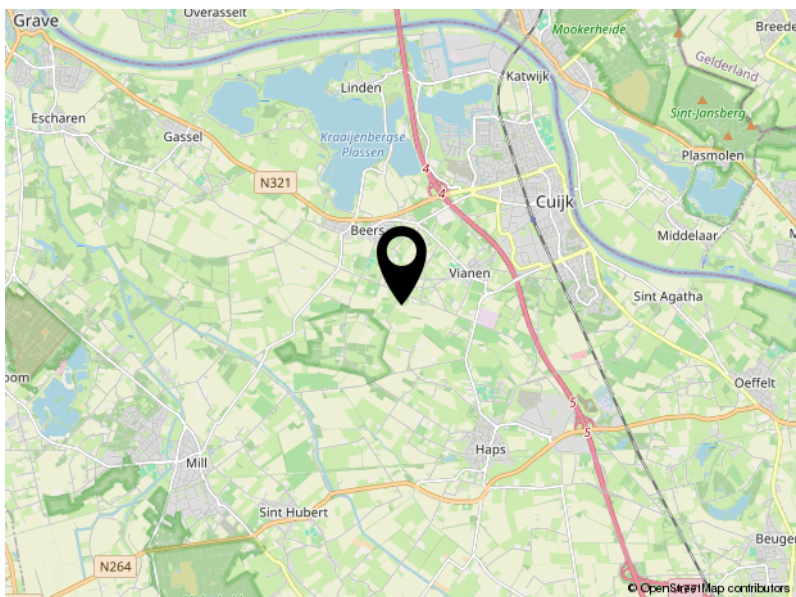
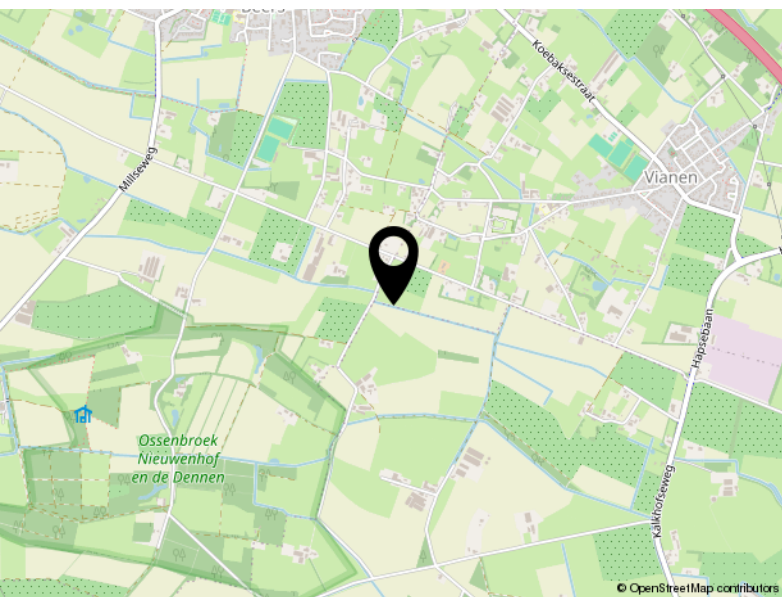
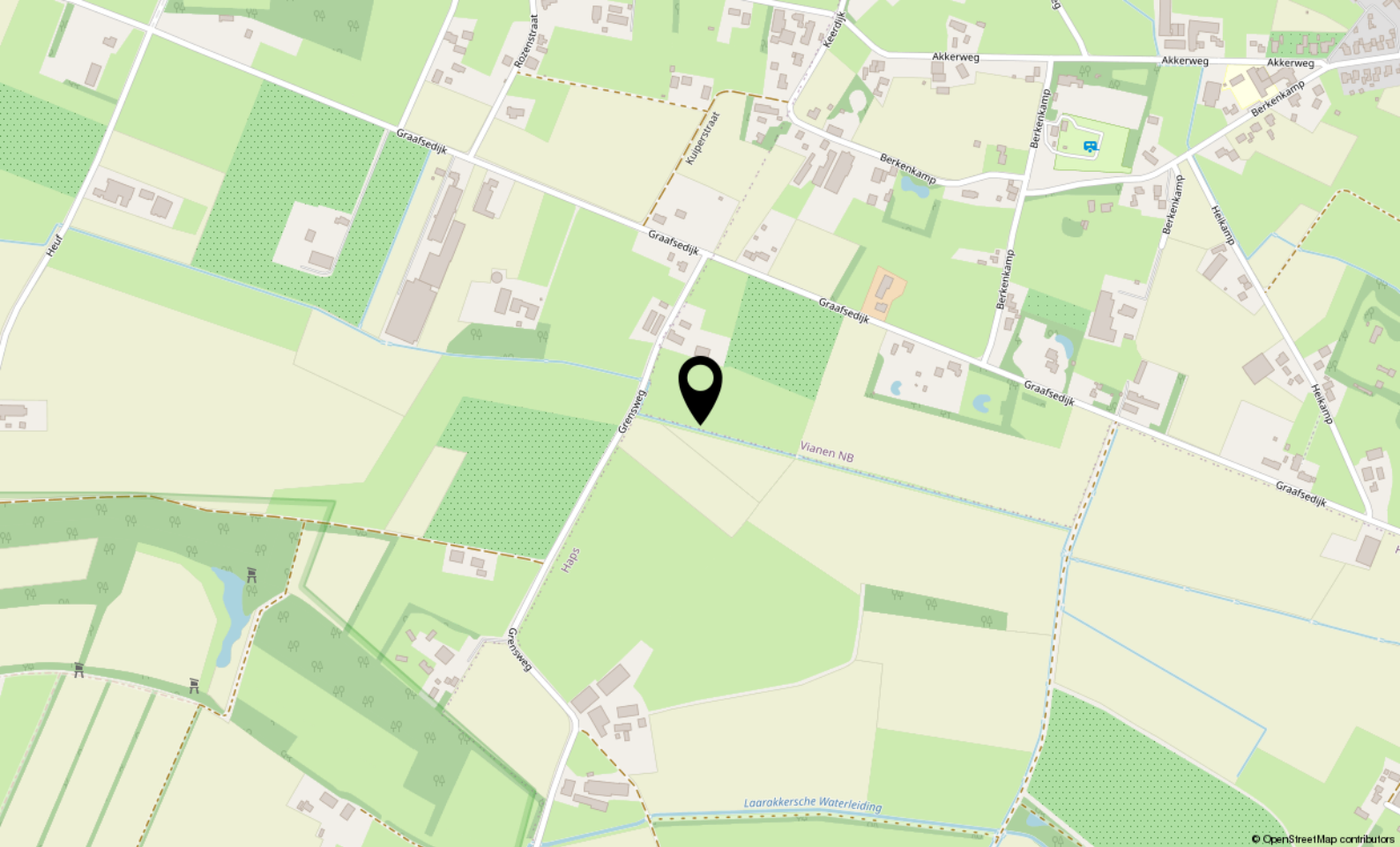
kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, galaveerd op 23 februari 2026

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 materiele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Locatie

GRATHEMERWEG 6 en 6A
Kelpen-Oler



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

Timon Dols

06-51225838

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 (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