www.arvalis.nl



BuitenGewoon

Tuinbouwlocatie met bedrijfswoning in het buitengebied van Lomm

Lomm
Hanikerweg 73 A

Prijs op aanvraag

arvalis

085-0642155 info@arvalis.nl



Veelzijdige tuinbouwlocatie op een unieke locatie in Lomm

Deze tuinbouwlocatie met circa 7.100 m² glasopstand is gelegen in het buitengebied van Lomm. Dankzij de solitaire ligging, op ruime afstand van andere tuinbouwbedrijven, profiteert de locatie van een relatief lage ziektedruk vanuit de omgeving. Bovendien biedt deze geïsoleerde ligging interessante mogelijkheden voor onder andere zaadteelt, waarbij een beperkte invloed van omliggende teelten van toegevoegde waarde kan zijn.

De locatie is bereikbaar via de Hanikerweg, een onverharde weg, waarbij de eigen toerit naar het bedrijf volledig is verhard. Het bedrijf beschikt over een ruime bedrijfsloods met daarin onder andere kantoorruimte, kantine en koelvoorzieningen.



Algemene omschrijving tuinbouwlocatie

De kasopstanden zijn in verschillende fasen gerealiseerd. De afdelingen 3, 4 en 5 zijn gebouwd omstreeks 1994. In 2001 zijn de afdelingen 1 en 2 toegevoegd door middel van de bouw van een gebruikte kas. De kasopstanden zijn verdeeld over drie afzonderlijke gedeelten. Eén kasgedeelte is rechtstreeks vanaf buiten toegankelijk, terwijl de overige twee gedeelten vanuit de bedrijfsloods bereikbaar zijn. In totaal zijn er vijf teeltafdelingen aanwezig, die van elkaar worden gescheiden door schuifdeuren en/of schermdoeken. Twee afdelingen zijn momenteel uitgerust met centrale verwarming via cv-ketels. In de overige afdelingen bestaat de mogelijkheid om verwarming middels heaters te realiseren.

De huidige eigenaar exploiteerde op deze locatie jarenlang een kwekerij met als hoofdteelt Astilbe. Daarnaast zijn op het bedrijf onder meer pluischrysanten en troschrysanten geteeld.

In 2016 zijn zowel een binnen- als buitenkoelcel van het merk Weber geïnstalleerd, met een inhoud van respectievelijk circa 109 m³ en 125 m³. Deze koelcellen zijn geschikt voor de opslag van diverse producten en bieden mogelijkheden voor uiteenlopende teelten binnen onder andere de boomkwekerij, sierteelt, zaadteelt en de fruit- en groentesector.

In 2018 is het bedrijf gemoderniseerd met een nieuwe klimaatcomputer, waardoor optimale teeltomstandigheden nauwkeurig kunnen worden gestuurd. Daarnaast is een substraatunit aanwezig voor de watergift en het doseren van meststoffen.

Kortom: een tuinbouwlocatie op een rustige, groene locatie met uitstekende teeltfaciliteiten. Door de combinatie van de geïsoleerde ligging, de aanwezige klimaat- en koeltechniek en de flexibele indeling biedt deze locatie volop mogelijkheden voor uiteenlopende teelten.



Loods met koelcellen en overige installaties

-Bouwjaar loods: omstreeks 1994
-Vloeroppervlakte: ca. 342 m² (ca. 12,70 x 26,95 m)
-Muren: steen, glas, damwand
-Vloer: beton
-Dakbedekking: asbesthoudende eternietplaten
-Spanten: tralieligger ca. 12,80 m
-Toegang: overheaddeur van het merk Hormann en loopdeuren

Indeling

-Opslag/sorteerruimte met noodstroomaggregaat welke tot op heden niet is gebruikt
-Kantoor met klimaatcomputer
-Kantine met keukenblok, koelkast en een elektra-groepenkast
-Toiletruimte met wasbak
-Koelcel inpandig
-Koelcel buiten

Klimaatcomputer

Merk: Priva
Type: Compact AC
Geïnstalleerd: ca. 2017



Koelcel buiten

Merk Weber; kan koelen tot -2 °C
Bouwjaar: ca. 2016

Vloeroppervlakte: ca. 36,5 m2
(ca. 4,21 x 8,67 m),
Hoogte: ca. 3,43 m
Inhoud: ca. 125 m3



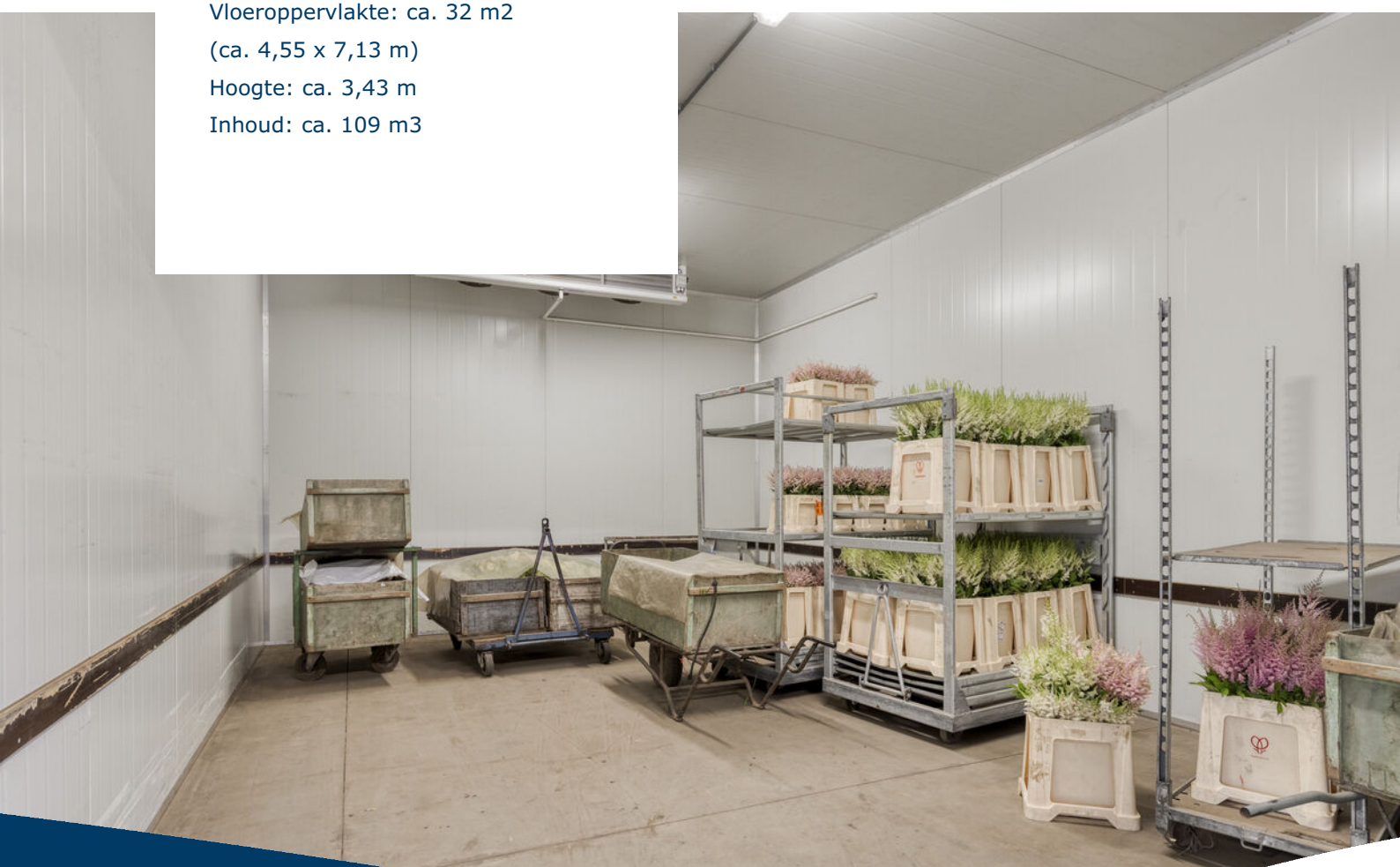
arvalis



Koelcel inpandig

Merk Weber; kan koelen tot 2 °C
Bouwjaar: ca 2016

Vloeroppervlakte: ca. 32 m2
(ca. 4,55 x 7,13 m)
Hoogte: ca. 3,43 m
Inhoud: ca. 109 m3



arvalis







arvalis





arvalis





Substraatruimte

Bouwjaar: omstreeks 1994
Oppervlakte: ca. 132 m² (ca. 19,13 x 6,89 m)
Spanten: traliebouw
Vloer: beton

Technische installaties

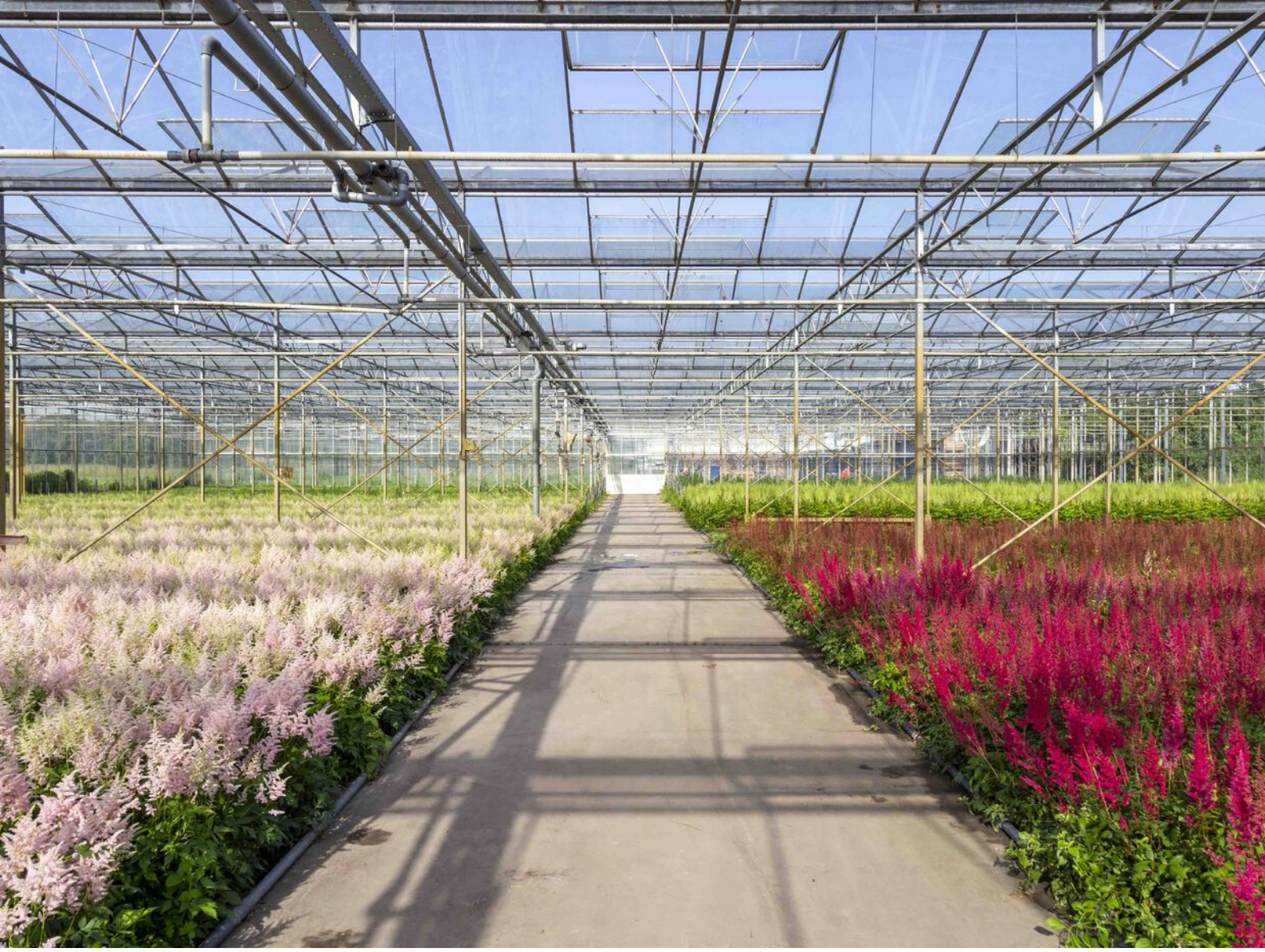
Substraatunit:
-A- en B-bakken (2 grote en 6 kleine) met pompinstallatie. De watersilo is gevuld met grondwater.

Open ontijzeringssysteem is buiten gebruik.

CV-ketels:
aantal 3 waarvan 2 in gebruik voor de verwarming van afdeling 5:
- Nefit HR Turbo 45, installatiejaar: onbekend
- Vaillant VHR 45/5-5, installatiejaar: 2021



arvalis



Tuinbouwkas afdeling 1

-Bouwjaar: 2001 (gebruikt gebouwd)
-Oppervlakte: 2200 m²
-Tralie: 6,40 m
-Poothoogte: 3,50 m
-Vakmaat: 4,50 m
-Luchting: tweezijdig twee halfruits luchtramen
-Glasmaat: metersglas
-Dakconstructie: aluminium dek, stalen goten
-Betonpad: betonnen middenpad
-Scherminstallatie: niet aanwezig
-Watersysteem: twee beregeningsstrengen per 6,40 m
-Verwarming: evt. aansluiting heaters







arvalis





Tuinbouwkas afdeling 2

-Bouwjaar: 2001 (gebruikt gebouwd), opp: 900 m²
-Tralie: 6,40 en 9,60 m
-Poothoogte: 3,50 m
-Vakmaat: 4,50 m
-Luchting: tweezijdig twee halfruits luchtramen
-Glasmaat: metersglas
-Dakconstructie: aluminium dek, stalen goten
-Betonpad: diverse betonpaden en
een betonnen oppotruimte
-Scherminstallatie: enkel bovenscherm,
gevelscherm; zijn beiden in gebruik
-Watergeefsysteem: twee beregeningsstrengen
per 6,40 m
-Verwarming: evt. aansluiting heaters
Afdeling 1 en 2 zijn bereikbaar, buitenom, via een schuifdeur van ca. 3,80 m.
Beide afdelingen zijn van elkaar af te scheiden met een aluminium schuifdeur.

arvalis





Tuinbouwkas afdeling 3

Deze afdeling is bereikbaar via de tuinbouwloods.

-Bouwjaar: omstreeks 1994
-Oppervlakte: 600 m²
-Tralie: 6,40 m
-Poothoogte: 4,00 m
-Vakmaat: 4 m
-Luchting: tweezijdig twee halfruits luchtramen
-Glasmaat: 1,125 m
-Dakconstructie: aluminium dek, stalen goten
-Betonpad: beton
-Scherminstallatie: dubbel bovenscherm dient vervangen te worden, gevelscherm is in gebruik
-Watersysteem: twee beregeningsstrengen per 6,40 m
-Verwarming: 2 x 51 mm, groeipijpen 8 per 6.40 m, evt. aansluiting heaters + gevelverwarming 4 x 51 mm.
-CV-ketel in kas: merk Vaillant, jaar 2024



Tuinbouwkas afdeling 4 en 5

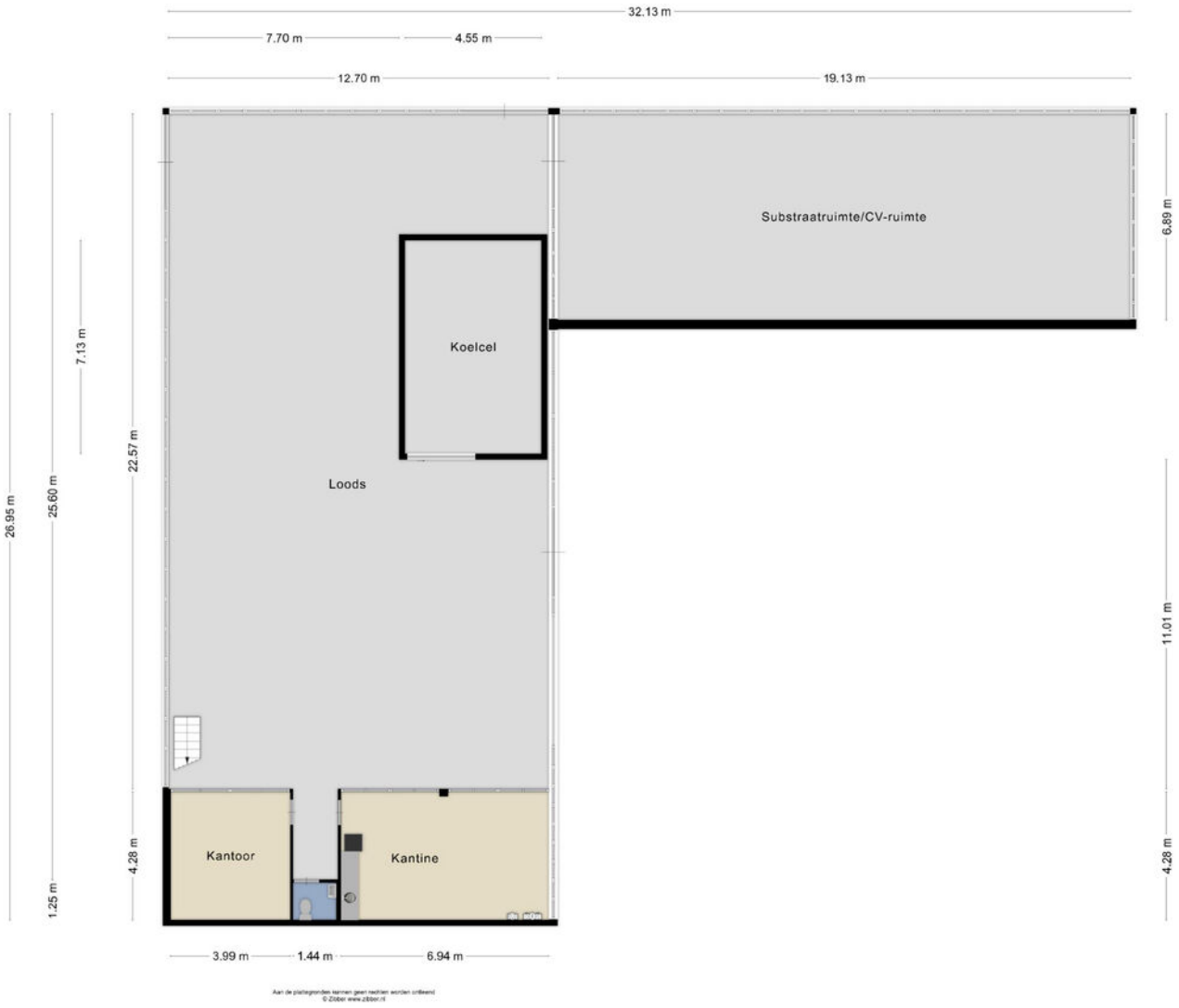
Afdeling 4

Bereikbaar via aluminium schuifdeur vanuit loods
-Bouwjaar: omstreeks 1994
-Oppervlakte: 1400 m²
-Tralie: 6,40 m, gegalvaniseerd
-Poothoogte: 4,00 m
-Vakmaat: 4 m
-Luchting: tweezijdig twee halfruits luchtramen
-Glasmaat: 1,125 m
-Dakconstructie: aluminium dek, stalen goten
-Betonpad: Stelconplaten
-Scherminstallatie: deels verduisteringsdoek dient vervangen te worden.
Gevelscherm is in gebruik.
-Watersysteem: twee beregeningsstrengen per 6,40 m
-Verwarming: evt. aansluitmogelijkheid heaters

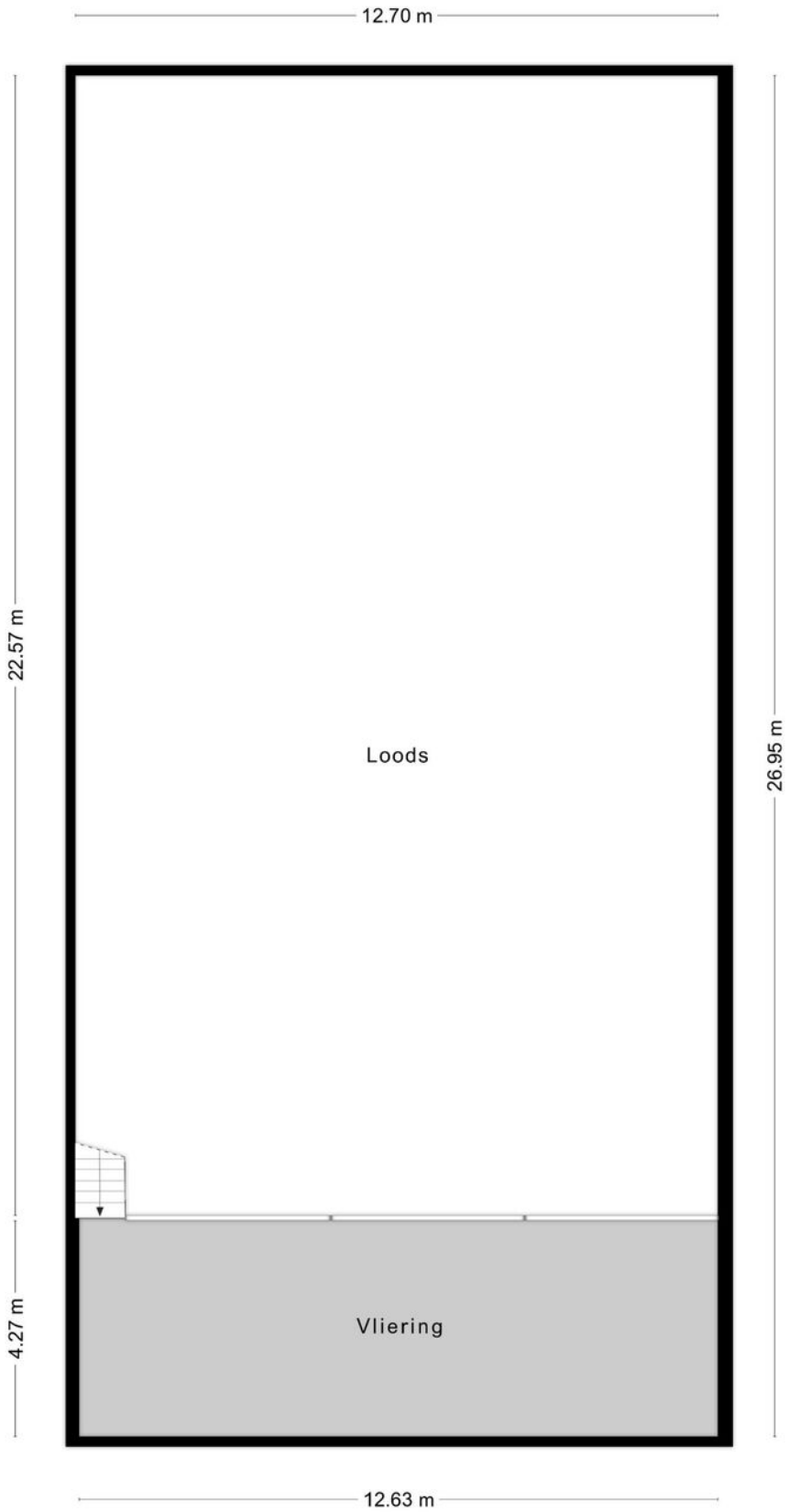
Afdeling 5

Bereikbaar via aluminium schuifdeur vanuit loods
-Bouwjaar: omstreeks 1994
-Oppervlakte: 2000 m²
-Tralie: 6,40 m, gegalvaniseerd
-Poothoogte: 4,00 m
-Vakmaat: 4 m
-Luchting: tweezijdig twee halfruits luchtramen
-Glasmaat: 1,125 m
-Dakconstructie: aluminium dek, stalen goten
-Betonpad: Stelconplaten
-Scherminstallatie: deels verduisteringsdoek dient vervangen te worden.
Gevelscherm is in gebruik.
-Beregening: twee beregeningsstrengen per 6,40 m en druppelslangen op de bodem
-Verwarming: 2 x 51 mm, evt. aansluitmogelijkheid heaters

Plattegrond tuinbouwloods en substraatruimte

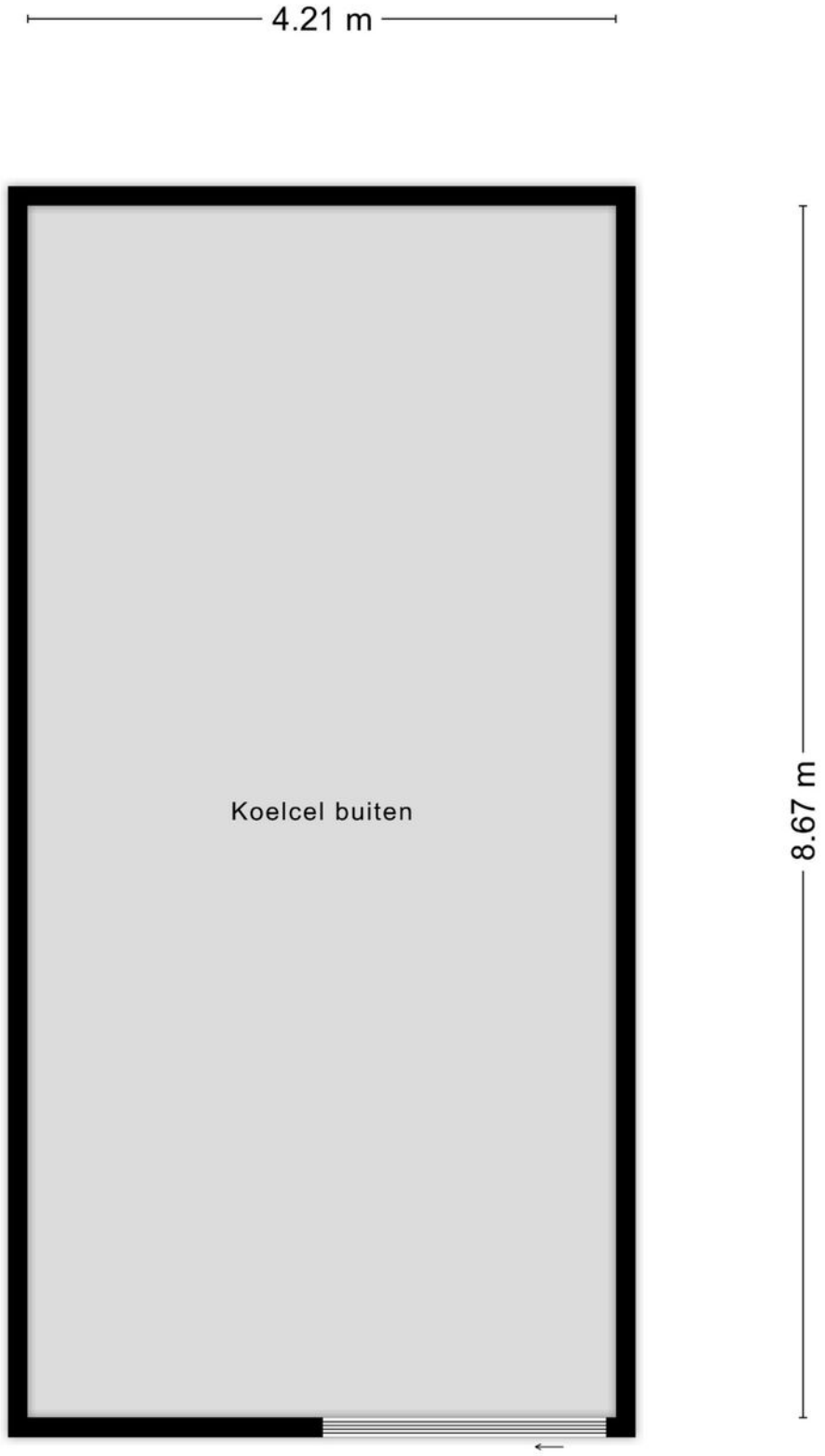


Plattegrond tuinbouwloods met vliering



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

Plattegrond koelcel buiten



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



Landelijk wonen en ondernemen!

Deze agrarisch bestemde bedrijfswoning is landelijk en vrij gelegen in het buitengebied van Lomm. De vrijstaande woning beschikt over diverse ruime vertrekken en een vrijstaande garage.

Naast de woning bevindt zich een tuinbouwkas (bouwjaar circa 1991/2001) met een oppervlakte van ongeveer 7.100 m². Daarnaast is op het perceel een kleinere glasopstand aanwezig, welke momenteel niet meer in gebruik is.

Deze locatie biedt een uitstekende combinatie van landelijk wonen en het uitoefenen van agrarische activiteiten, zoals tuinbouw, akkerbouw of een hoveniersbedrijf.

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Indien een wijziging van het bestemmingsplan gewenst is, dient hierover vooraf overleg plaats te vinden met de gemeente.

Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	Prijs op aanvraag
Aanvaarding	In overleg
Bouw:	
Type object	Vrijstaande woning met kas
Bouwjaar	Omstreeks jaren 50-60 deels rond 1970
Isolatie	Deels muur- en dakisolatie, grotendeels voorzien van dubbelglas.
Kozijnen	Hout
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	1.51.65 ha
Woonoppervlakte	Ca. 197 m²
Oppervlakte externe bergruimte	Ca. 90 m²
Oppervlakte overige inpandige ruimte	Ca. 534 m²
Inhoud	Ca. 2.711 m³
Indeling:	
Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Locatie:	
Ligging	Landelijk gelegen, buiten de bebouwde kom
Tuin	
Type tuin	Tuin rondom
Staat	Redelijk
Onderhoud:	
Binnen	Redelijk
Buiten	Redelijk
Energieverbruik:	
Energielabel	In aanvraag
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	C.v. Vaillant ketel
Warmtebron	Radiatoren
Parkeergelegenheid	Voldoende op eigen terrein
Glasvezel aanwezig	Nee
Heeft een garage	Ja, ruime garage aanwezig
Heeft rolluiken	Ja (gedeeltelijk)
Nutsvoorzieningen	Gas, water, elektra, riool

Bijzonderheden



De locatie is rustig en landelijk gelegen, grenzend aan het Nationaal Park De Maasduinen. Lomm bevindt zich op circa 5 kilometer afstand. Daarnaast ligt de locatie op korte afstand van de Duitse grens, wat zorgt voor uitstekende verbindingen met zowel Nederland als Duitsland.

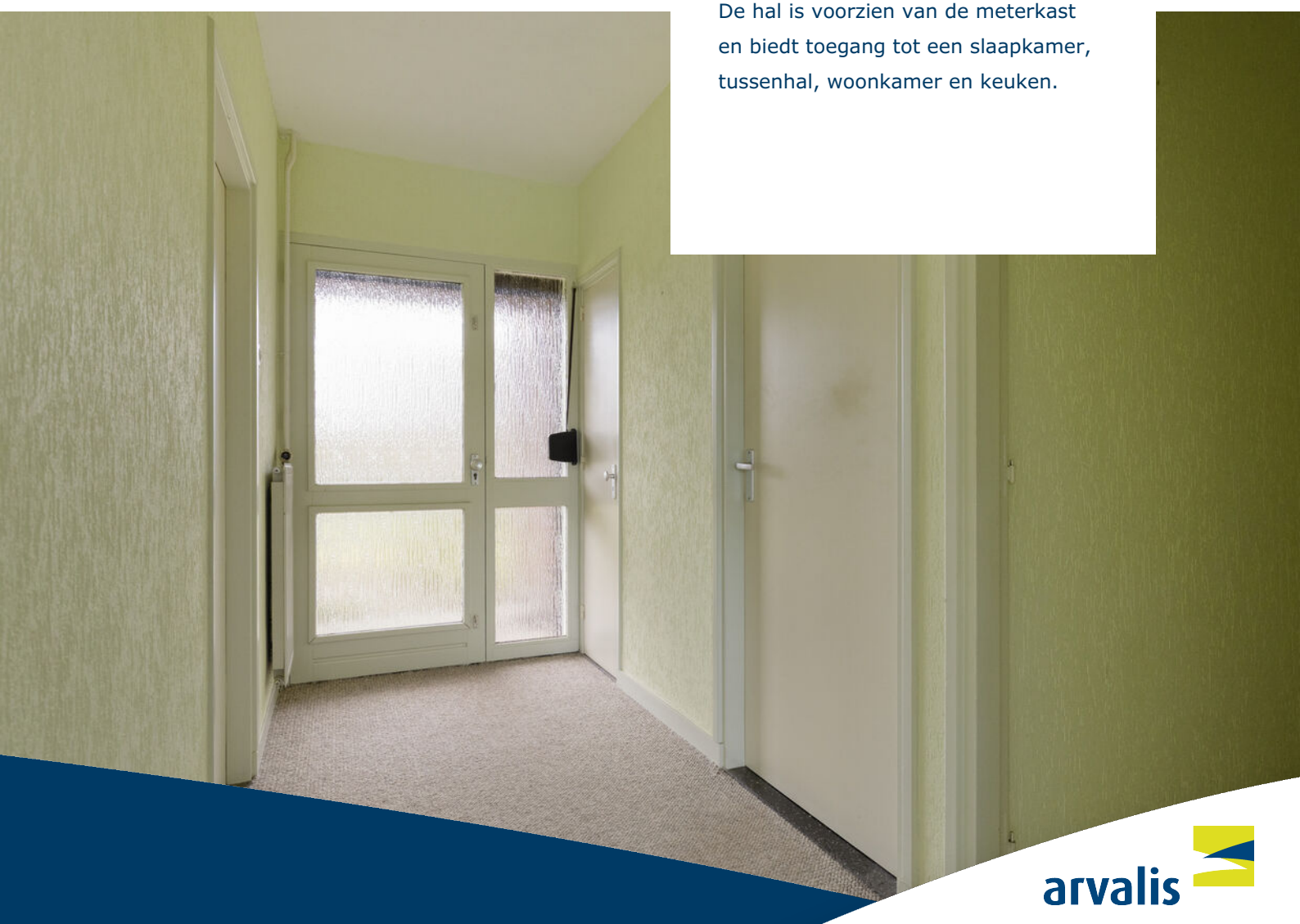
Voor een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en overige voorzieningen is de stad Venlo nabijgelegen. Hier bevinden zich onder meer diverse onderwijsinstellingen, een NS-station en medische voorzieningen.

- Landelijk gelegen op een perceel van 1.51.65 ha.
- Wonen en werken op één locatie.
- Ruime tuinbouwloods met functionele breedtes en hoogtes.
- Uitermate geschikt voor de agrariër of ZZP-er als hovenier.



Via het verharde pad aan de voorzijde bereikt u de entree van de woning.

De hal is voorzien van de meterkast en biedt toegang tot een slaapkamer, tussenhal, woonkamer en keuken.



arvalis

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en bereikbaar vanuit de hal. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval en een uitzicht op de voortuin. De ramen zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy.

De wanden zijn voorzien van behang en de vloer is afgewerkt met tegels. Dankzij de afmetingen biedt de woonkamer voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel en het creëren van een comfortabele, afzonderlijke zithoek.











Vanuit zowel de woonkamer als de hal is de keuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling en voorzien van een halfbetegelde afwerking. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, afzuigkap en vaatwasser. Alle apparatuur is van Siemens.

Het grote raam zorgt voor een aangename hoeveelheid natuurlijk lichtinval en biedt uitzicht op de achtertuin en de kas. Dankzij de royale afmetingen van de ruimte is er voldoende plaats voor het creëren van een ruime eetkameropstelling met een grote eettafel.

Tevens beschikt de keuken over een proviandkast, ideaal voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke benodigdheden.

De keuken biedt toegang tot de achterhal en de serre.







De achterhal is volledig betegeld en vormt de verbinding naar de badkamer, toiletruimte en de royale bijkeuken. Zowel de badkamer als de toiletruimte zijn geheel betegeld.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en radiator en biedt daarmee alle benodigde voorzieningen voor dagelijks comfort.



De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en gestucte wanden en beschikt over de aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit deze ruimte zijn zowel de kelder als de achtertuin direct bereikbaar.

Onder het object bevindt zich een ruime kelder op stahoogte, voorzien van een betonvloer en bereikbaar middels een vaste trap. Dankzij de ruime opzet leent deze ruimte zich uitstekend voor de opslag van voorraad of materialen.









Vanuit de hal is een van de slaapkamers bereikbaar. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en geniet dankzij het aanwezige raam van een aangename hoeveelheid daglicht.

Daarnaast is het raam voorzien van een rolluik, waarmee lichtinval en privacy eenvoudig kunnen worden gereguleerd.



De hal biedt toegang tot een tussenhal, vanwaar twee slaapkamers, een praktische trapkast, een bergkast en de bergzolder bereikbaar zijn. De bergzolder is bereikbaar middels een vaste trap.



Beide slaapkamers beschikken over een raam met rolluik, wat zorgt voor extra comfort en privacy. De slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met een laminaatvloer, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vloerbedekking. Dankzij de aanwezige raampartijen genieten beide kamers van een aangename hoeveelheid natuurlijke lichtinval, wat bijdraagt aan een prettige en lichte woonbeleving.







Vanuit de keuken is de aangebouwde serre bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over twee loopdeuren welke directe toegang bieden tot de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen vormt de serre een aangename overgang tussen binnen en buiten.

De achtertuin biedt volop ruimte en mogelijkheden voor het realiseren van een tuin naar eigen smaak en wensen.

Daarnaast is op het perceel een separate glasopstand aanwezig. Deze wordt momenteel niet meer ingezet voor teelt, maar leent zich uitstekend voor het hobbymatig telen van groenten en fruit of zoals thans in gebruik als extra opslagruimte.

Op het dak van de woning liggen 3 zonnepanelen.







arvalis



De vrijstaande garage voorzien van een geïsoleerd dak met asbesthoudende dakplaten, kunststof loopdeuren, een betonvloer en ramen met dubbele beglazing. Daarnaast beschikt de garage over elektra- en wateraansluitingen. Er is een elektrische roldeur is aanwezig, maar momenteel buiten gebruik.
De ruimte biedt diverse mogelijkheden.



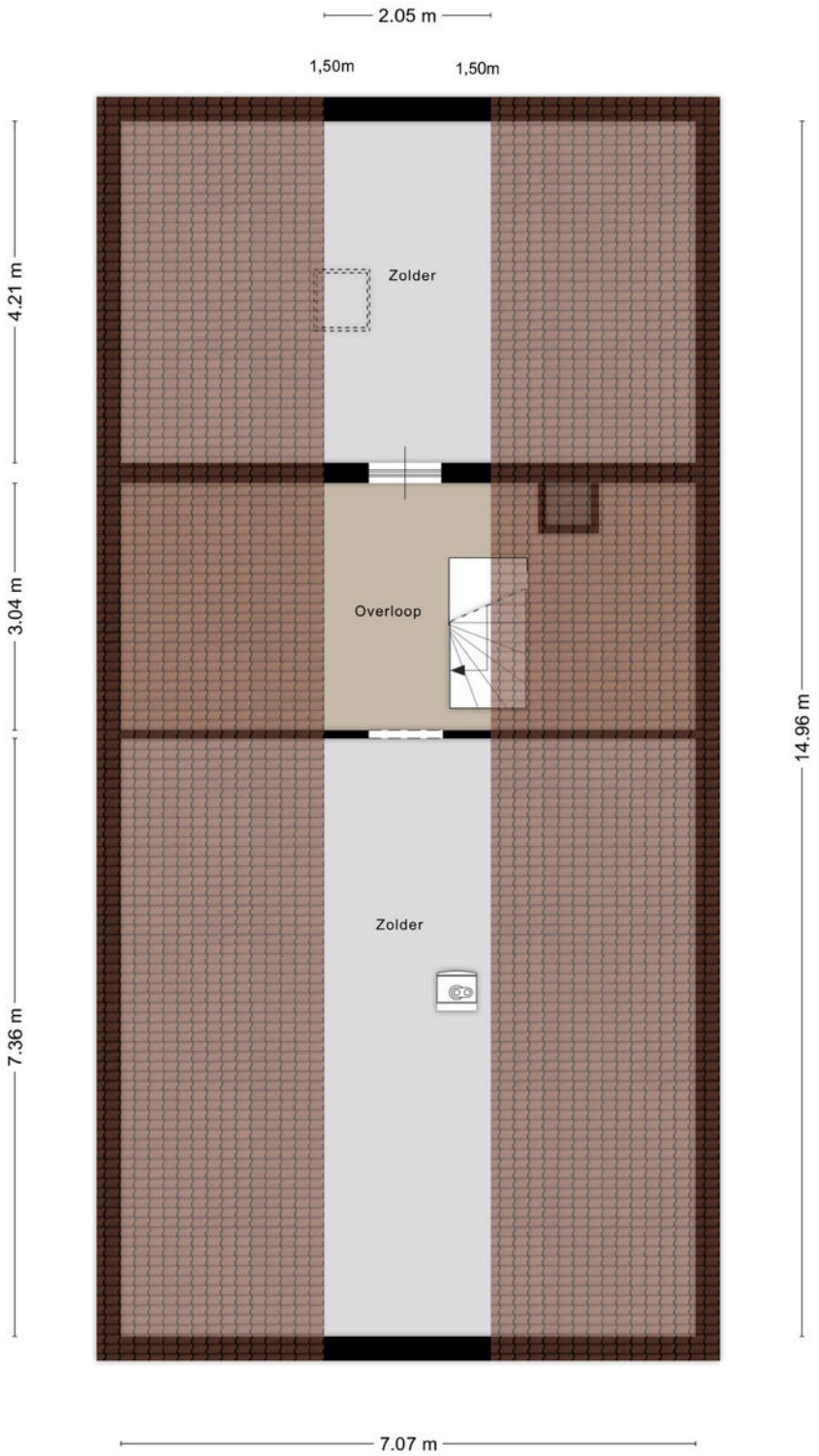
arvalis

Plattegrond woning begane grond



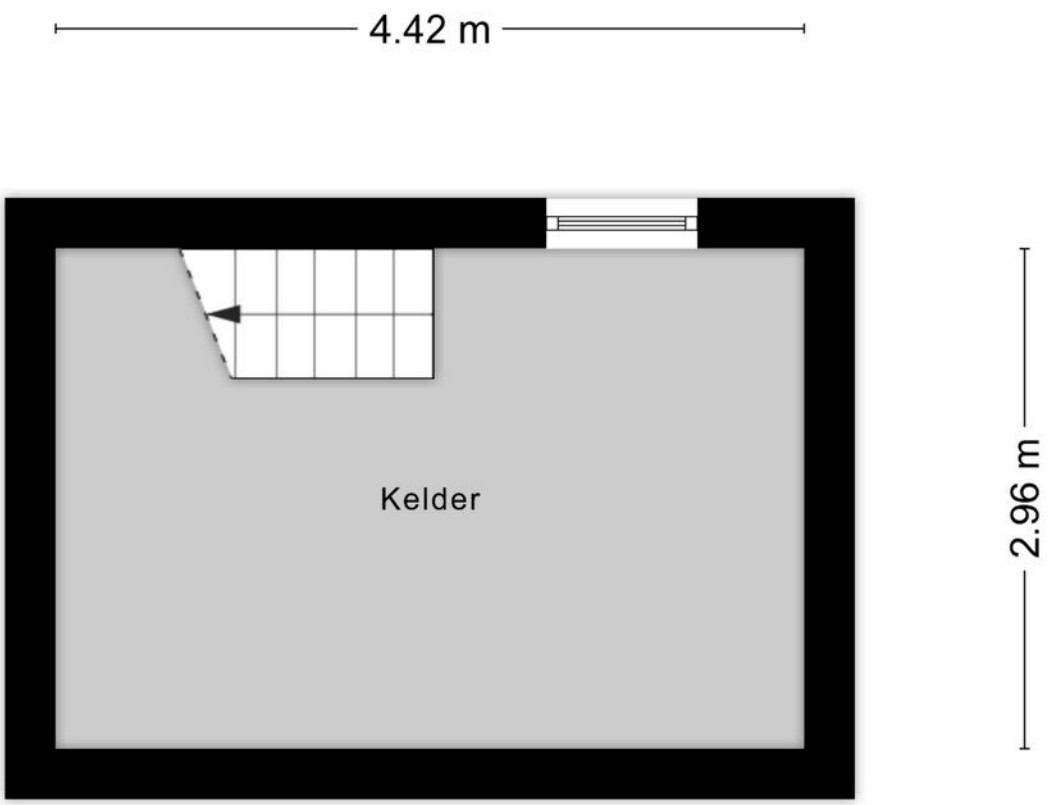
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond woning bergzolder



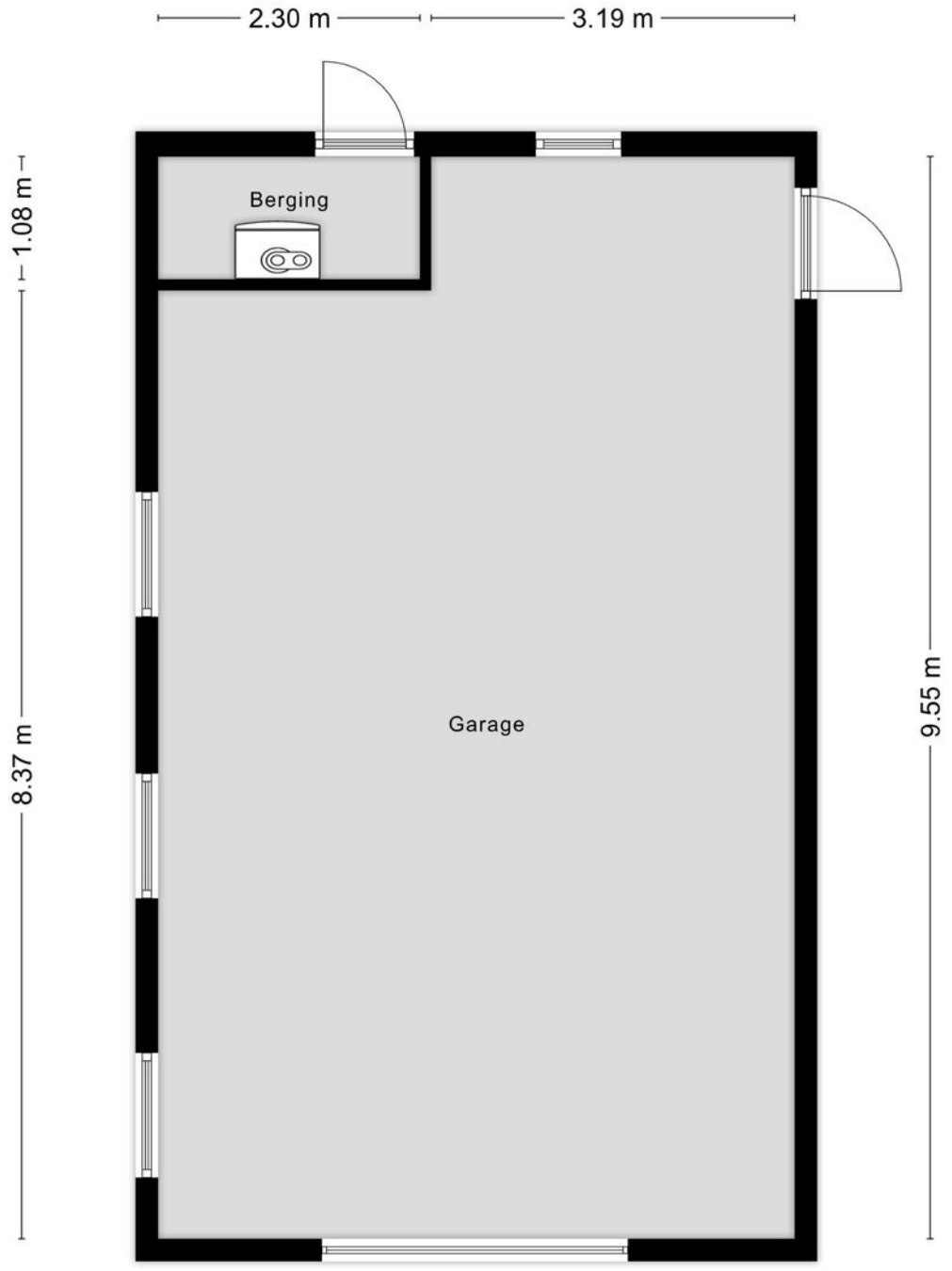
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

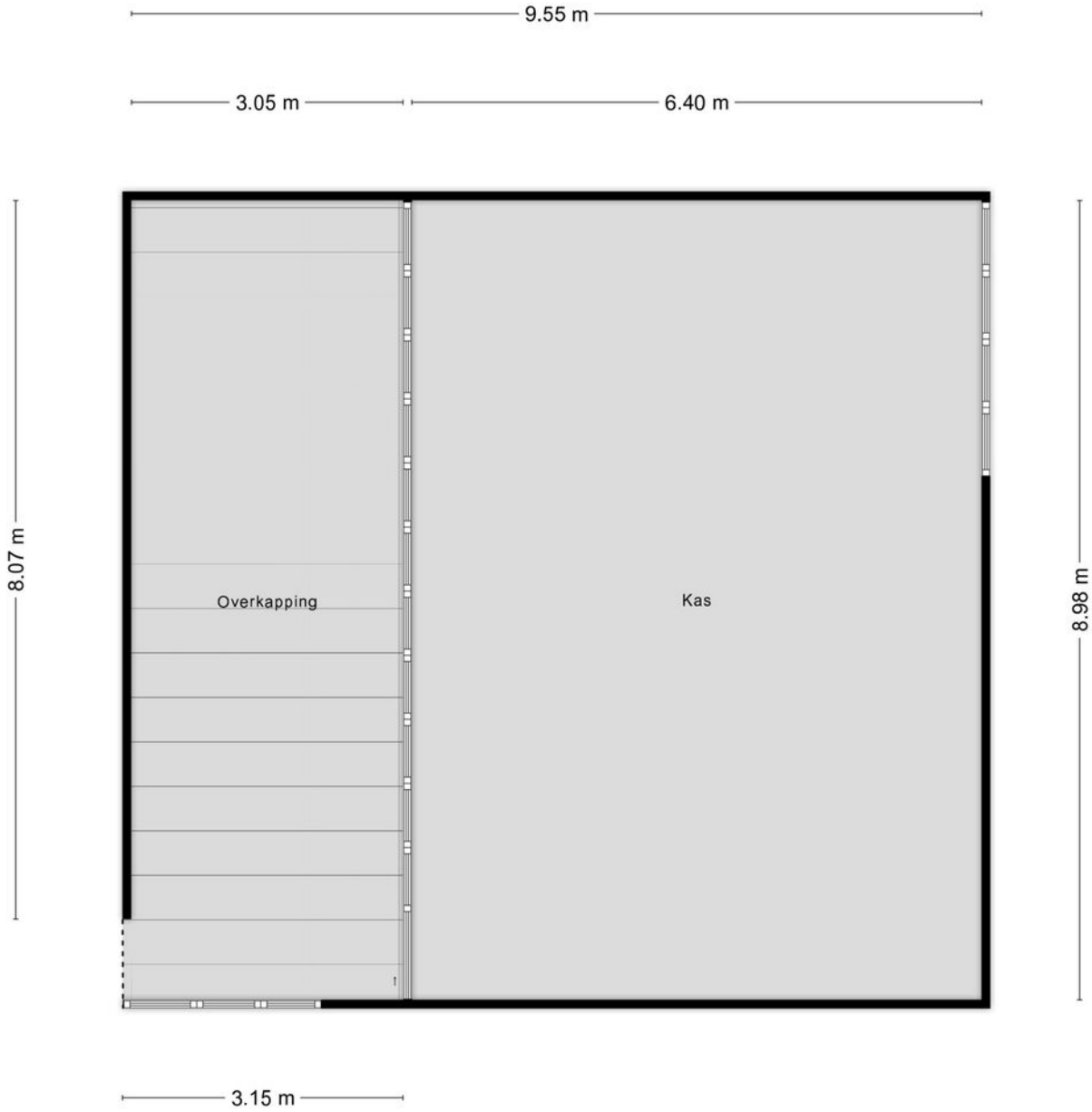
Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond aparte glasopstand

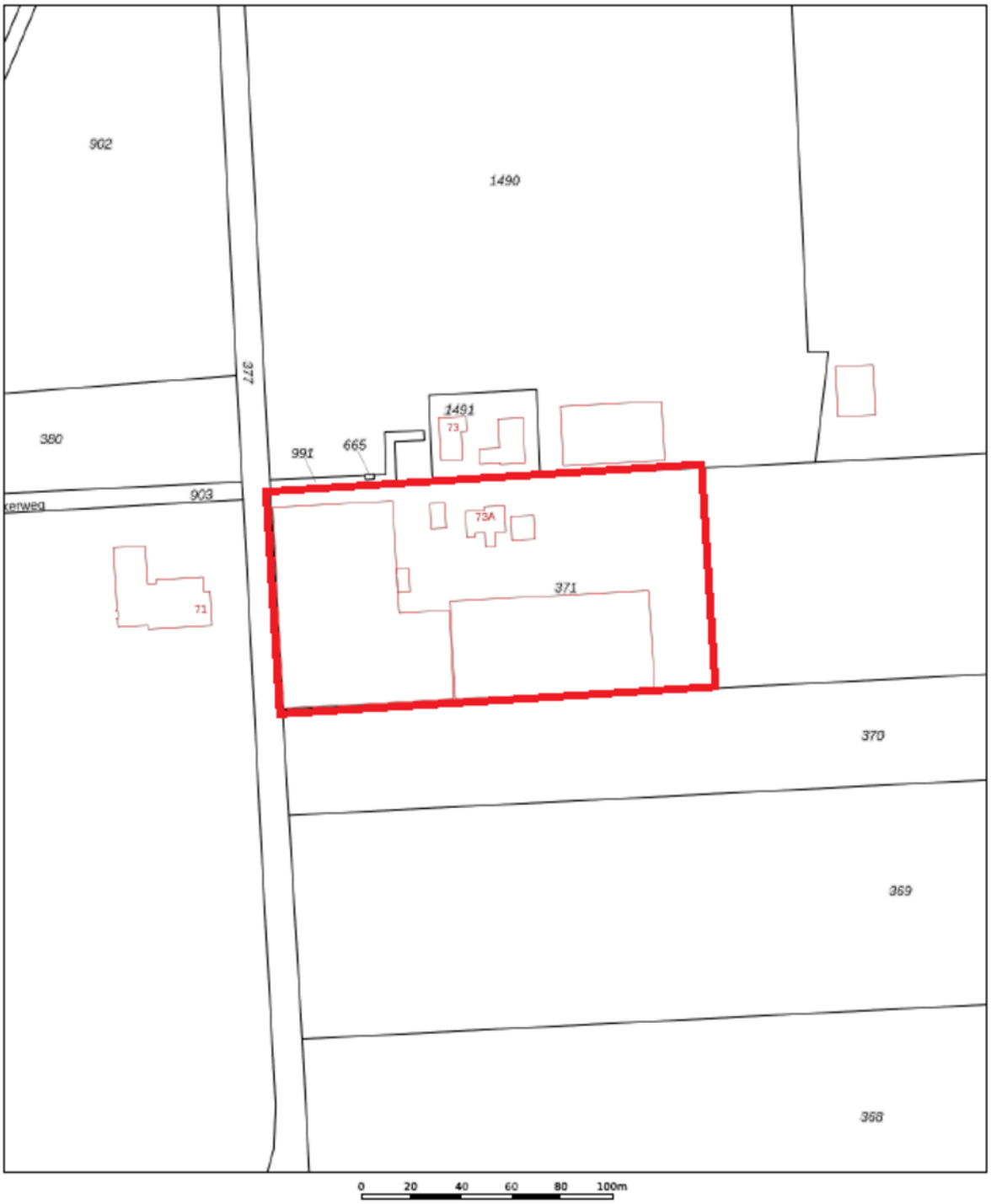


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hanikerweg 73a



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

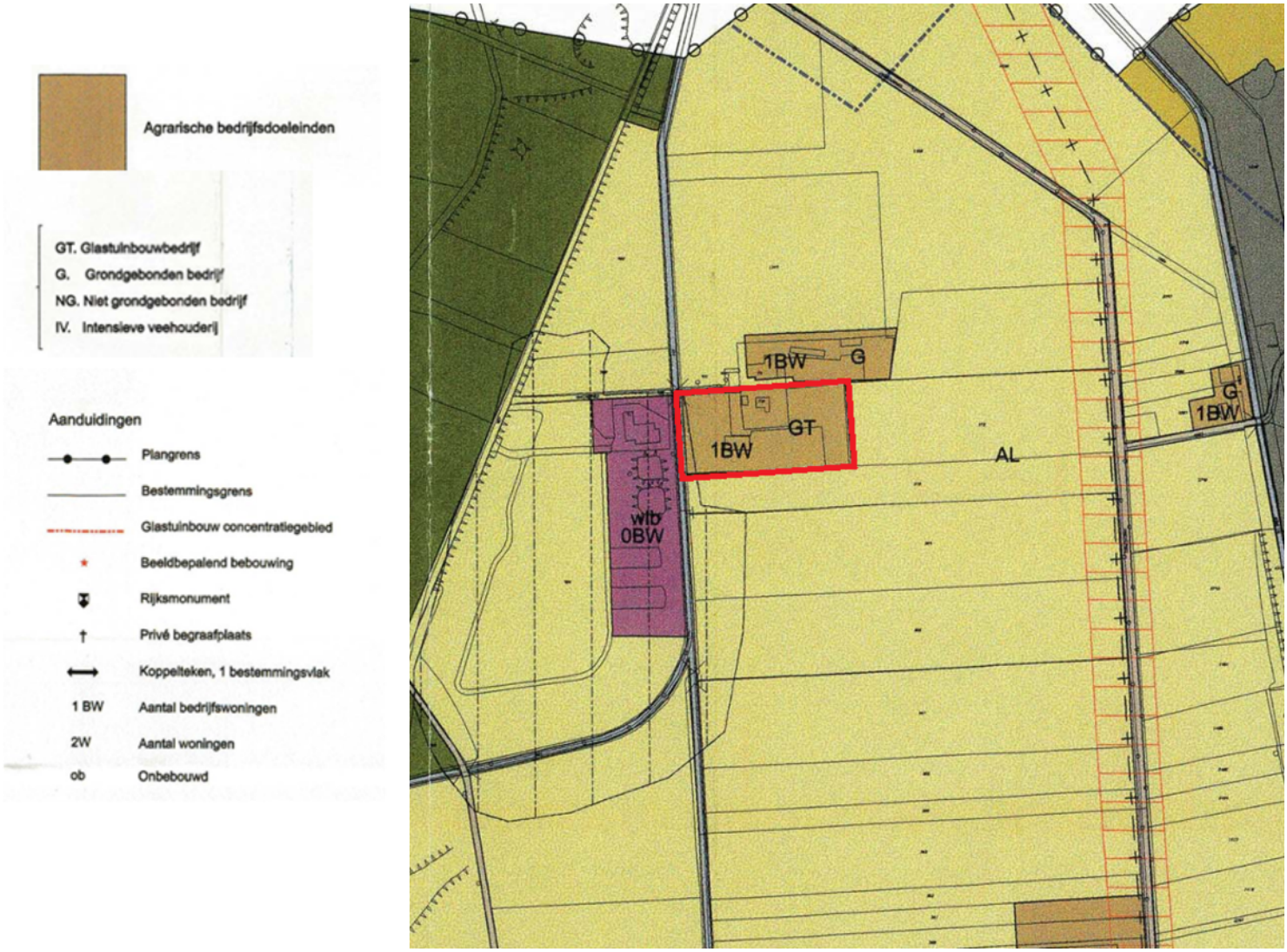
Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Arcen en Velden
Sectie	F
Perceel	371

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 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 intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in de plankaart "Buitengebied", gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 - Venlo en is vastgesteld op 28 mei 2009.

Op de locatie is de volgende bestemming van toepassing:
- Agrarische bedrijfsdoeleinden
- Glastuinbouwbedrijf
- 1 BW (aantal bedrijfswoningen)



Omgeving

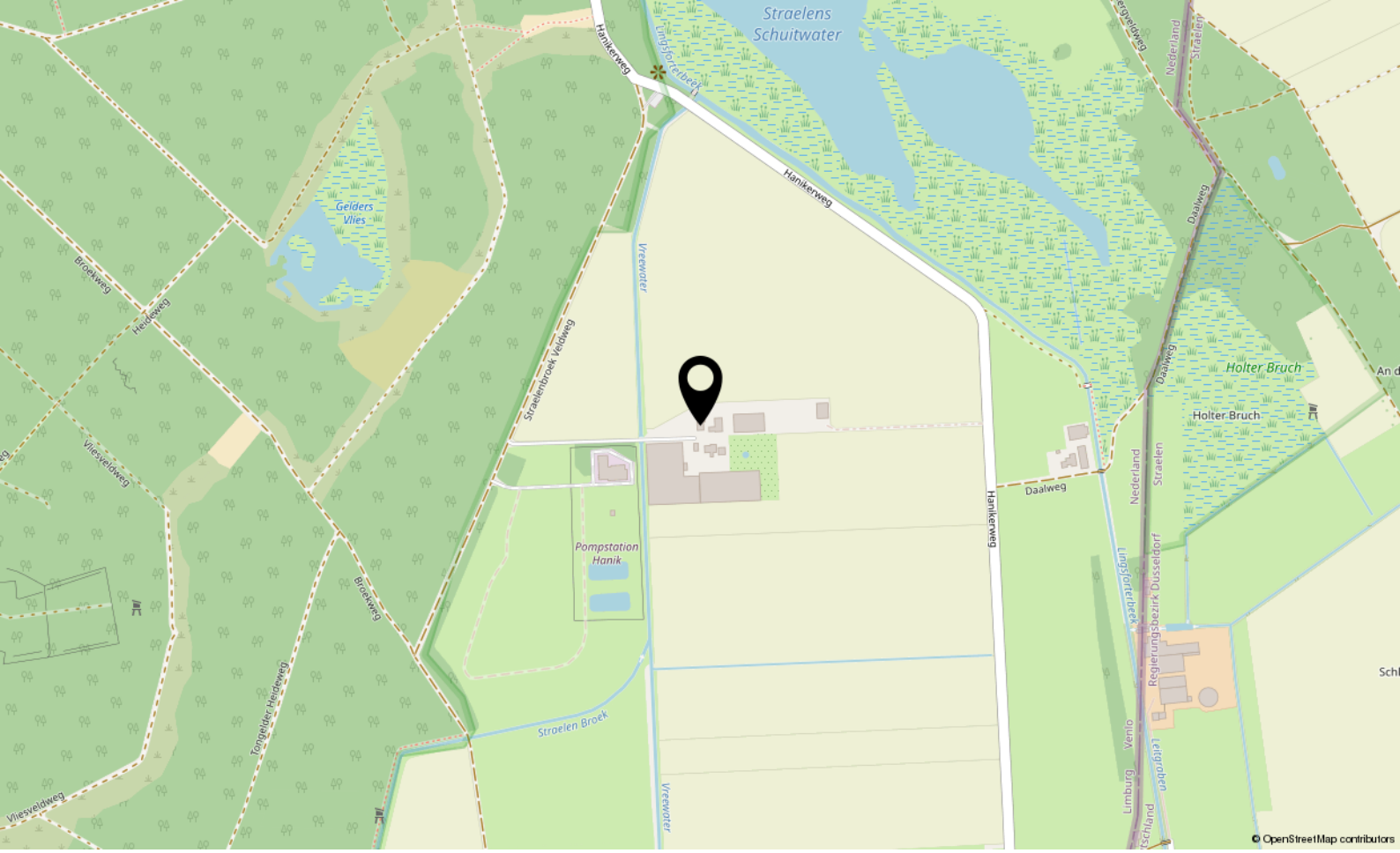
Het object is landelijk en rustig gelegen aan de Hanikerweg in het buitengebied van Lomm. De locatie kenmerkt zich door de groene en vrije omgeving, met aan de achterzijde het Nationaal Park De Maasduinen.

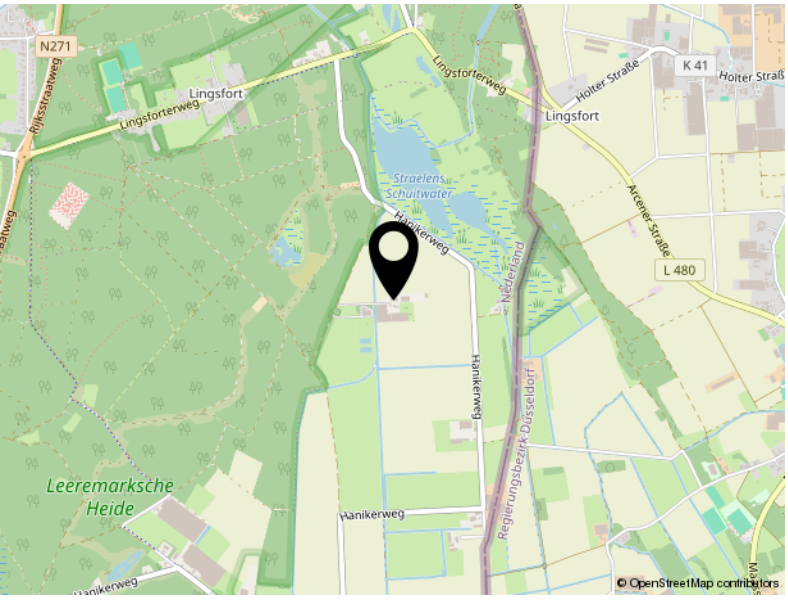
Ondanks de landelijke ligging zijn diverse voorzieningen goed bereikbaar. De dorpskern van Lomm bevindt zich op korte afstand, terwijl de nabijgelegen steden Venlo en Arcen een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen bieden. Daarnaast zorgen de uitvalswegen richting de A67 en A73 voor een goede bereikbaarheid van de regio.

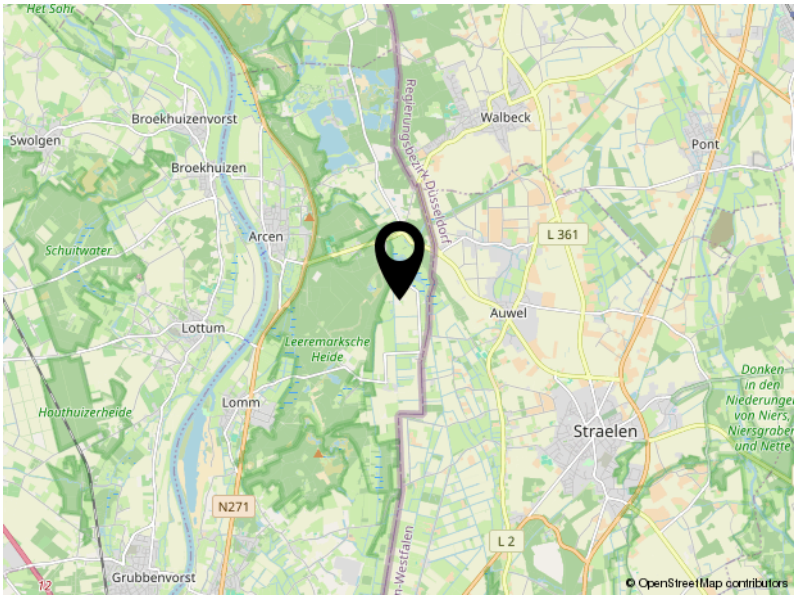
Een ideale locatie voor wonen en ondernemen in het buitengebied zonder in te leveren op de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.



arvalis







Locatie

HANIKERWEG 73 A

Lomm



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

John Derix
06 2095 8074
jderix@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 kleiners? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkavel 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

Arvalis Roermond
Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo
Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat
Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens
085-0642155
info@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 bieders 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!

arvalis

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 Vastgoed Ned. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Disclaimer

Niet zelf bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

085-0642155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl