

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Paardenhouderij op een prachtige locatie!

Heerlen

Imstenrade 1 a

Vraagprijs:

€ 850.000,- k.k.

arvalis



+31 (0)43 450 5100

info@arvalismakelaars.nl





Prachtige paardenhouderij met landelijke boerderijwoning

Ben je op zoek naar een unieke locatie waar je het beste van het buitenleven kunt combineren met de passie voor paarden? Dan is deze veelzijdige paardenhouderij de perfecte plek! Deze bijzondere locatie biedt alles wat je nodig hebt voor een succesvolle paardenhouderij én het comfort van een charmante boerderijwoning.

De woning en paardenpensionstalling zijn gelegen op een royaal perceel van ca. 1,5 hectare, met een vrije ligging in een rustige, natuurrijke omgeving. De omliggende natuur biedt tal van mogelijkheden voor buitenritten met diverse ruiterspaden. Ideaal voor zowel recreatieve als professionele ruiters.

Indien gewenst is het mogelijk om de naastgelegen weilanden van ca. 3,5 hectare bij te kopen, wat mogelijkheden biedt om de locatie verder uit te breiden met extra weiland of eventueel aanleg van een extra rijbak.

De woning is gelegen in een hoeve vol historie en is ideaal voor wie houdt van rust en ruimte. De woning biedt voldoende ruimte voor een gezinsleven, met een charmante uitstraling die perfect past bij de landelijke omgeving.

Bijzonderheden bedrijfsgebouwen



Vergunning

Op de locatie is een Natuurbeschermingswet vergunning verleend voor het houden van 30 paarden en 10 paarden in opfok.

Omgevingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Heerlen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduidingen 'agrarisch bedrijf' en 'bedrijfswoning'.

- ✓ 24 paardenboxen: 18 boxen in buitenstal en 6 boxen in binnenstal
- ✓ 2 uitloopstallen met paddocks
- ✓ Omheinde weilanden met diverse drinkwatervoorzieningen
- ✓ Optie om extra weiland ca. 3,5 ha bij te kopen (blauw kader)
- ✓ Functionele rijbak (20x40) met tapijtsnippers en zandbodem
- ✓ Voldoende ruimte voor praktische zadelkamers en kantine
- ✓ Diverse ruiterpaden in de directe omgeving

Het bedrijf is middels een aparte geasfalteerde bedrijfsoprit toegankelijk waardoor je het bedrijfsgedeelte gemakkelijk van de woning gescheiden kunt houden, maar toch vanuit de woning zicht kunt houden op de paardenstallen.

De bedrijfsoprit is breed van opzet waardoor deze goed toegankelijk is met een trailer of bedrijfswagens. Verder zijn er voldoende parkeermogelijkheden.

Diverse groene planten en struiken verfraaien het bedrijfserf.





In de buitenstal zijn 18 paardenboxen gesitueerd. De boxen hebben een afmeting van ca. 3 m x 2,5 m en zijn per 2 boxen gescheiden middels een tussenwand. Het gebouw kent een bouwjaar van 1974. Aansluitend aan de boxen een open-front werkuigenberging, opgedeeld in twee ruimtes, met voldoende plek voor het realiseren van een poets-/wasplaats voor meerdere paarden.





Het bedrijfsgebouwe in de carré is ingedeeld in praktische ruimtes welke momenteel dienst doen als zadelkamer en kantine. Door de aanwezigheid van diverse voorzieningen zoals twee toiletten, een douche, keukenblokje en plek voor een wasmachine is dit een ideale ruimte om verder in te richten.

In de carré zijn nog eens 6 paardenboxen te vinden (binnenstal) met afmeting ca. 3m x 3,8m.

Aan opslagruimte geen gebrek, er is voldoende plek in de schuur en op de zolders voor opslag van hooi- en stro of voor het stallen van werktuigen en machines. De ruimte(s) bieden ook volop mogelijkheden voor het realiseren van een vakantieappartement, b&b, mantelzorgwoning of vergaderruimte.

Verder zijn er nog twee uitloopstallen met paddocks gelegen en is er nog voldoende ruimte om nog een longecirckel of stapmolen te realiseren!







De rijbak heeft een afmeting van 20m x 40m en is omzoomd met een beukenhaag. De bodem bestaat uit tapijtsnippers in combinatie met zand.

Het verdere erf is ingericht als weiland voor paarden met diverse drinkwatervoorzieningen. De weides zijn voorzien van afrastering.

Het landschap is gelegen op een heuvelachtig terrein en geeft een prachtige weergave van het Zuid-Limburgse heuvel landschap!







Optioneel is de locatie uit te breiden met ca. 3,5 hectare Weiland (blauw kader)! De grond is gelegen aan de linkerkzijde van de bedrijfsgebouwen en is opgedeeld in diverse weides. Volledig voorzien van afrastering met beschikking over schrikdraad en er zijn diverse drinkwatervoorzieningen aanwezig (12 stuks).

Gedeeltelijke aankoop van het weiland behoort ook tot de mogelijkheden.

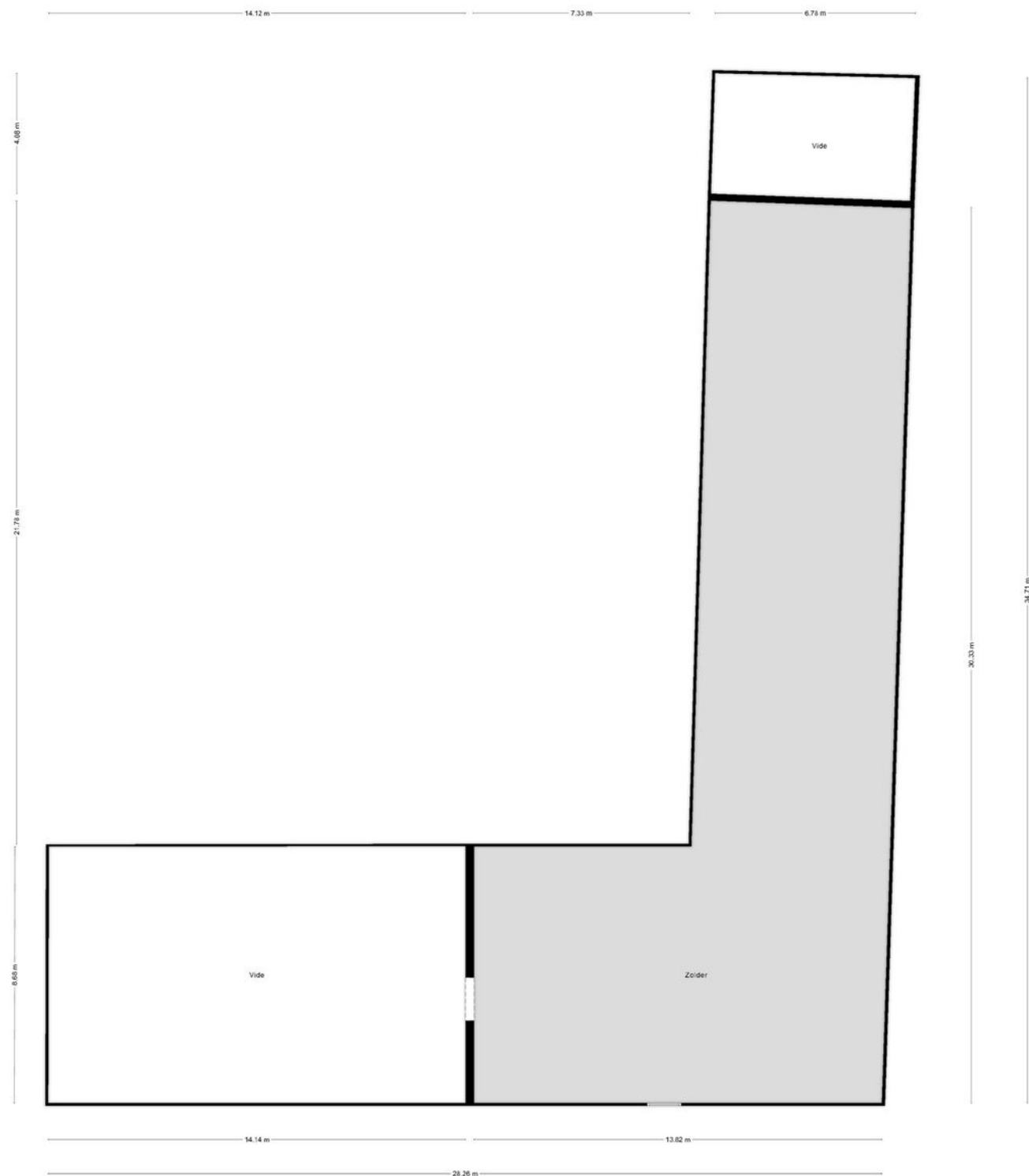




Plattegrond kantine, zadelkamer en binnenstal



Plattegrond zolder



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

Wonen in een karakteristieke carré!



Stap binnen in een stukje geschiedenis en laat je verrassen door de unieke charme van deze prachtige carréboerderij. De woning biedt niet alleen karakter en rust, maar ook een zee aan ruimte.

Originele houten balken, gevels van gekalkte kunradersteen en een charmante binnenplaats met authentieke bestrating zijn elementen die deze woning zo bijzonder maken.

- ✓ Verrassend ruime woning met veel authentieke details
- ✓ Vier ruime slaapkamers
- ✓ Fijne overdekte buitenruimte tussen de woning en bedrijfsgedeelte
- ✓ Diverse garages/bergingen rondom de binnenplaats die zich perfect lenen voor een gastenverblijf of zelfs een kleinschalige B&B.

Kenmerken woning

Bouw:

Type object
Bouwjaar
Dak
Gevels
Kozijnen
Vloeren

geschakelde carréwoning
oorspronkelijk bouwjaar midden 15e eeuw
schilddak gedekt met pannen
gemetseld met gekalkte kunderadesteen
kunststof met dubbelglas
beton, verdiepingsvloer houten dek

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte overige inpandige ruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
Inhoud

ca. 15.000 m²
195 m²
475 m²
48 m²
27 m²
875 m³

Indeling:

Aantal bouwlagen
Aantal kamers
Aantal slaapkamers

3
7
4

Locatie:

Ligging

landelijk gelegen in bosrijke omgeving

Tuin:

Type tuin
Staat

binnentuin en zijtuin
fraai aangelegd

Onderhoud:

Binnen
Buiten

goed
goed

Energieverbruik:

Energielabel

G

Uitrusting:

Verwarmingssysteem
Parkeergelegenheid
Heeft een rookkanaal
Heeft een garage

c.v.-ketel propaangas Hesi, boiler (huur)
ruim voldoende op eigen terrein
ja
- 4 garages/bergingen behorende bij de woning
- diverse bedrijfsgebouwen behorende bij het bedrijfsgedeelte



De landelijke sfeer van de woning is meteen merkbaar bij binnenkomst. De rustieke houten balken aan het plafond en in de muren, de wit grof gestucte muren en de karakteristieke houten trap geven het karakter van de woning weer.



De entree geeft toegang naar de eet- en woonkamer. De tegelvloer loopt drempelloos door over een groot gedeelte van de begane grond.



De eetkamer is de centrale ruimte in de woning en biedt plek voor een grote tafel om gezellig samen te komen. Deze ruimte staat in open verbinding met de woonkamer en de tussenkamer.



De tussenkamer is een ideale ruimte om in te richten als werk- of studeerkamer. De schoon metselwerk wanden met houten details en de wand met brede houten lambrisering geeft een warme, knusse sfeer. Vanuit hier heb je zicht op de groen beplante zijtuin. Bovendien is vanuit de tussenkamer het geheel betegelde toilet toegankelijk met staand closet en een fonteintje.





De knusse woonkamer is voorzien van een grote raampartij met authentieke glas-in-lood bovenramen wat een fraai zicht geeft op de binnenplaats en de kamer bovendien van veel licht voorziet.

De schouw, schoonmetselwerk wanden en rustieke houten balken in het zicht zorgen ook hier weer voor een warme landelijke sfeer.



De leefkeuken in hoekopstelling biedt aan werkruimte geen gebrek! De keurig onderhouden keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur zoals een 4-pits elektrische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Bovendien is er voldoende ruimte voor een gezellig eettafeltje.

De lichte houten frontjes en aanrechtblad geven de ruimte een frisse uitstraling. In combinatie met de tegelvloer en rustieke houten balken is ook hier de landelijke charme van de woning zichtbaar. Vanuit de grote raampartij kijk je bovendien uit op de zijtuin en een stukje van de paardenstallen!





Naast de keuken is een praktische bijkeuken gelegen voorzien van een voorraadkast een gootsteen en aansluiting voor het witgoed. Ook is de meterkast fraai weggewerkt in de kastenwand.



Vanuit hier is de gewelfde kelder toegankelijk, opgedeeld in drie ruimtes.



De ruime overloop op de verdieping geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een vloerbedekking en behangwanden. De ruime slaapkamers beschikken over veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas. Een van de slaapkamers beschikt over een ingebouwde kastenwand. Ideaal als extra opbergruimte! Vanuit een van de slaapkamers is nog een (berg)zolder toegankelijk.

De geheel betegelde badkamer is ruim van opzet en beschikt over een ligbad, douchecabine, ingebouwde opbergkast, wastafel, toilet en bidet.





Aansluitend aan de woning is een mooie buitenruimte gerealiseerd waar het heerlijk beschut zitten is. Ideaal voor lange zomeravonden. De aanwezige houthaard kan bovendien voor een warmte zorgen tijdens de wat koelere dagen.

De ruimte is netjes afgewerkt met een tegelvloer en verbindt de woning met het bedrijfsgebied. Bovendien is er aansluiting voor een tv-aanwezig.



De grote glaspui met een loopdeur geeft direct toegang tot het bedrijfserf. Ook heb je een mooi zicht op de paardenstallen wanneer je hier 's ochtend een kopje koffie drinkt.





De sfeervolle binnenplaats is fraai aangelegd met diverse beplanting die het hele seizoen door kleur en leven brengen.

De authentieke klinkers zijn typerend voor een binnenplaats van een carré.

Een terrasje verscholen in het groen biedt plek om in alle rust van de binnenplaats te genieten.





Het woongedeelte is aan de voorzijde toegankelijk met een verhard voorerf wat nog eens zorgt voor veel parkeermogelijkheid. Dit voorerf behoort tot het eigendom.



In deze zijde van de carré zijn een tweetal garages gelegen met tevens toegang vanuit het voorerf. Met daarnaast een werkplaats en een ruime berging is er aan ruimte geen gebrek! Boven het geheel is een grote L-vormige zolder gelegen.

Plattegrond begane grond



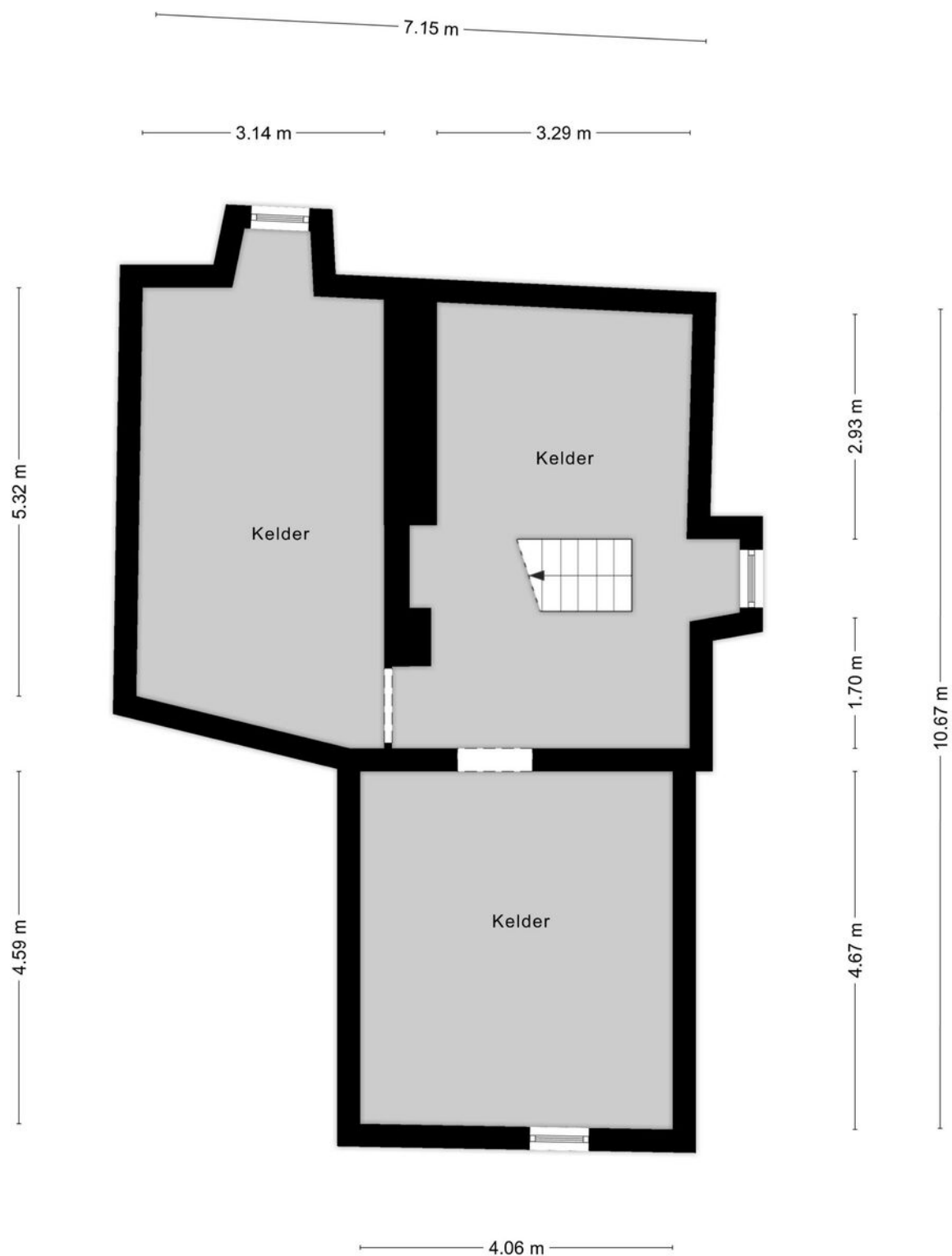
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



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

Plattegrond kelder



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

Plattegrond garages



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

Plattegrond garagezolder



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



Buitengebied
bestemmingsplan - Gemeente Heerlen
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-11-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde) >
- Agrarisch >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- agrarisch bedrijf
- bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (1)

- geluidzone - industrie 1 >

Maatvoeringen (4)

- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 40
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 12
- Maximum goothoogte (m) (1)
 - Maximum goothoogte (m): 12
- Maximum aantal wooneenheden (1)
 - Maximum aantal wooneenheden: 4

Omgevingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Heerlen, vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking per 27-11-2019.

Het object heeft de bestemmingsvlakken:

- 'Agrarisch'
- 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)'

functieaanduidingen:

- 'agrarisch bedrijf'
- 'bedrijfswoning'

geluidzone:

- 'geluidzone - industrie 1'

Maatvoeringen:

- 'Maximumbebouwingspercentage 40%, maximum bouwhoogte: 12m, maximum goothoogte: 12m en maximum aantal wooneenheden: 4'



Bestemmingsplan Buitengebied, reparatie Imstenrade 1A
bestemmingsplan - Gemeente Heerlen
meer documentkenmerken
vastgesteld 19-10-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

-  Waarde - Archeologie 4 (middelhogeweerde) >
-  Agrarisch met waarden >

Functieaanduidingen (1)

-  specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak

Omgevingsplan

De rijbak en het weiland is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, reparatie Imstenrade 1a', vastgesteld en geheel onherroepelijk in werking per 19-10-2022.

Ter plekke van de rijbak heeft het de functieaanduiding:

- 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak'



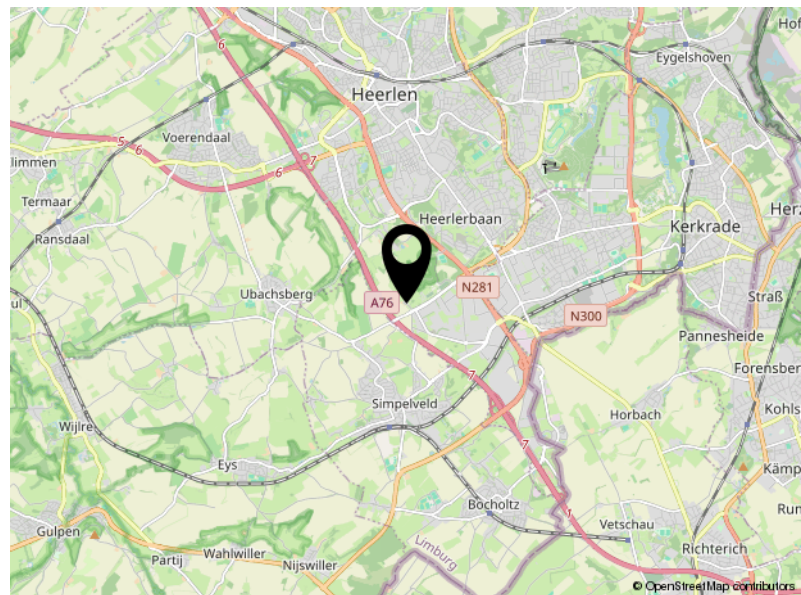
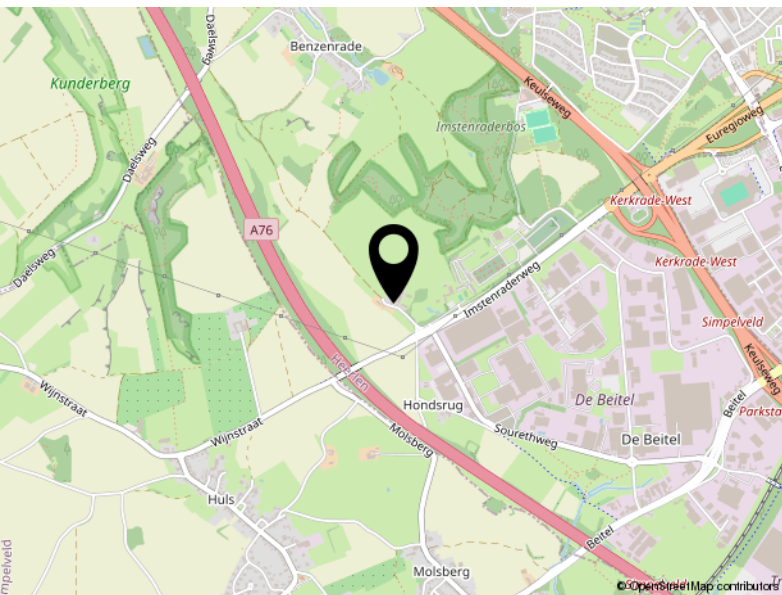
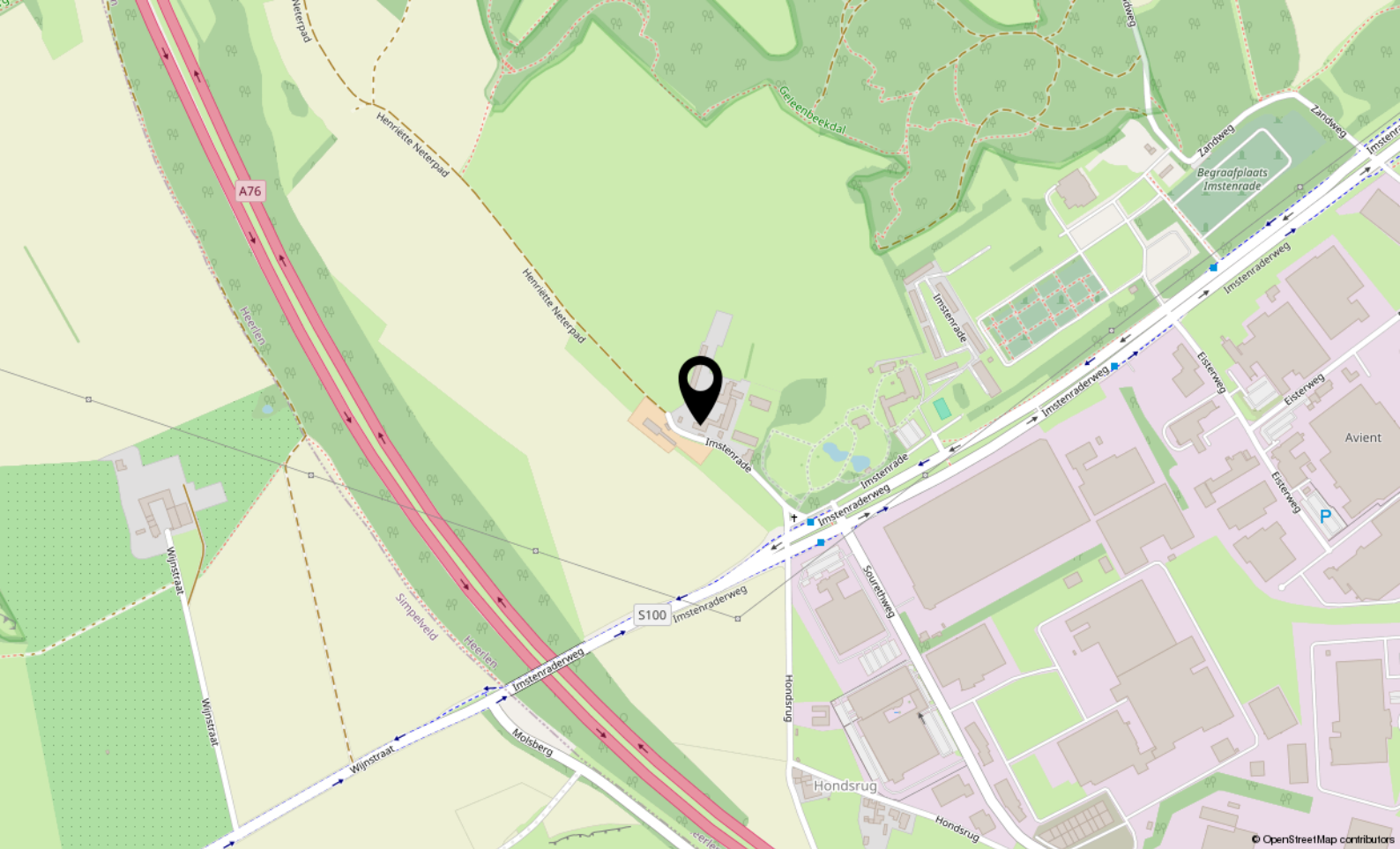
Omgeving

Imstenrade is een rustige en groene buurt in Heerlen-Zuid, grenzend aan het natuurgebied Imstenraderbos. In de directe omgeving zijn diverse supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen te vinden. Ook basisscholen en middelbare scholen zijn op korte afstand gelegen.

Op slechts 200 m is een bushalte gelegen richting Heerlen en omliggende plaatsen. Bovendien is het treinstation van Simpelveld en Heerlen-Centraal goed te bereiken.

De snelwegen (E314/A76 en A2/A79 via N281) zijn goed bereikbaar, met snelle verbindingen naar Eindhoven, Maastricht en Aken.





Locatie

IMSTENRADE 1 A
Heerlen



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 5122 5838

tdols@arvalis.nl





Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkaal te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (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.



Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

+31 (0)43 450 5100
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl