

# VETEBE

GROEP



**Horsten 1**

**5991 PW Baarlo**

€ 1.250.000 k.k.

✦ MAKELAARDIJ

✦ HYPOTHEKEN

✦ VERZEKERINGEN

## WELKOM

### Meer dan een makelaar

Met ons team van 18 gepassioneerde professionals hebben wij alle expertise die je nodig hebt onder één dak. Bieden wij totaal advies rondom wonen en leven, waar jij voordeel uit haalt. Financieel, maar ook qua tijd en inspanning. Onze adviseurs zijn zes dagen per week beschikbaar en tijdens kantooruren kun je gewoon zonder afspraak bij ons binnen lopen. De koffie staat klaar.

Waarmee kunnen we jou helpen?

### Jouw makelaar

Don Willems



077 - 326 26 00

DON@VETEBE.NL

## OMSCHRIJVING

### Een unieke locatie met veel karakter en charme

Net buiten het centrum van het pittoreske kastelendorp Baarlo ligt "in de Horsten", een schitterende langgevelboerderij met twee aparte gastenverblijven en een dubbele garage in een parkachtige tuin op een perceel van 3500m<sup>2</sup>. Deze langgevelboerderij omvat twee woningen: de hoofdwoning van 240m<sup>2</sup> en een 2de woning van 100m<sup>2</sup>. Dubbele bewoning is dus mogelijk.

In een groot bijgebouw bevinden zich twee ruime en moderne gastenverblijven van ieder 65m<sup>2</sup> en een dubbele garage.

De hoofdwoning is modern van opzet met hoogwaardige afwerking, maar de authentieke sfeer van de boerderij is bewaard gebleven en wordt zichtbaar in diverse details. De ruimte en de overvloed aan natuurlijke lichtinval zorgen voor een uitnodigende en warme sfeer. Het interieur is afgewerkt met mooie materialen, die zorgen voor een tijdloze en toch moderne mix.

Rondom is het een ware oase van groen en stilte. De voortuin wordt gesierd door een indrukwekkende, honderd jaar oude lindeboom. De parkachtige achtertuin biedt rust en ontspanning met grasvelden omzoomd door hoge bomen, grote borders met gevarieerde bloeiende planten, verschillende terrassen en twee grote vijvers met houten vlonders en een kleine moestuin. In deze grote tuin liggen de gastenverblijven die momenteel als B&B verhuurd worden en een grote schuur die als dubbele garage wordt gebruikt.

De ligging van 'in de Horsten' is bijzonder. Gelegen aan een rustige weg die verderop overgaat in een zandweg, dus praktisch geen doorgaand verkeer kent en toch op loopafstand van het dorpscentrum van Baarlo met winkels, horeca en alle noodzakelijke voorzieningen. De perfecte balans tussen rust en gemak. Een unieke locatie met veel karakter en charme die direct in het oog springen zodra je er voorbij komt. Heeft u altijd al een B&B

willen beginnen? Dan is dit de kans.

#### Hoofdwoning (240m<sup>2</sup>)

##### Kelder

Provisie/wijkelder met wijnrekken, tegelvloer en 2 ramen.

#### Begane grond

Zowel bij de voordeur als de achterdeur is een ruime entreehal. In de entreehal aan de voorzijde bevindt zich de meterkast en een garderobe. In de entreehal aan de achterzijde zijn drie grote kasten voor wasmachine/droger, poetskast en voorraad. Aangrenzend bevindt zich een ruim toilet met een grote inloopdouche en mechanische ventilatie.

Vanuit beide entreehallen is er toegang tot de royale woonkamer. Over nagenoeg de gehele begane grond ligt een houten vloer. In deze met licht overgoten woonkamer (ca. 85m<sup>2</sup>) geniet je van een prachtig uitzicht aan zowel de voor- als de achterzijde. De open haard dient als een roomdivider waardoor er een zit- en eetgedeelte is gecreëerd met ieder hun eigen sfeer. Aan de woonkamer grenst de tuinkamer (ca. 25m<sup>2</sup>) die gebruikt kan worden als een apart eetgedeelte, bibliotheek e.d. Van hieruit bieden openslaande deuren toegang tot het ruime terras en de besloten achtertuin.

In de grote leefkeuken (ca. 30m<sup>2</sup>), met drie los van elkaar staande werkplekken, ligt een keramische tegelvloer. De Siematic keuken is van 2002, maar de keramische werkbladen en de Siemens apparatuur zijn van 2020. De apparatuur omvat een grote 5 flexzone inductiekookplaat, oven, combi oven/magnetron, warmhoudlade, vaatwasser, koelkast met hyper fresh lade en afzuigkap. Ook hier zijn er openslaande deuren die vanuit de keuken toegang geven tot een tweede groot terras. Een deel van dit terras is overdekt waardoor buiten een apart zitgedeelte is

gecreëerd. Een unieke, massief houten trap biedt toegang tot de 1ste verdieping.

#### **Iste verdieping**

Zeer ruime en lichte overloop (ca. 25m<sup>2</sup>) welke nu als werkruimte wordt gebruikt. Hier zijn grote vaste kasten met schuifdeuren, een dakkapel en 2 Velux dakramen met screens en horren aanwezig.

De hoofdslaapkamer (ca. 30m<sup>2</sup>), die over de volle breedte van het huis is gesitueerd, heeft aan de voorzijde een ruime dakkapel en is aan de achterzijde voorzien van 2 Velux dakramen met screens en horren. Hier bevindt zich een berging met twee hybride HR combi ketels voorbereid voor de aansluiting op een warmtepomp. Een moderne trap geeft toegang tot de entresol die dient als garderobe kamer met vijf grote inbouwkasten met schuifdeuren. Vanuit de garderobe is er toegang tot een grote bergzolder.

Daarnaast zijn er op de 1ste verdieping nog 2 slaapkamers aanwezig. Een aan de voorzijde (ca. 15m<sup>2</sup>) met een slaap- en zitgedeelte voorzien van een dakkapel en Velux dakraam. De andere slaapkamer (ca. 11,5m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde met uitzicht op de tuin.

Op 1ste verdieping ligt in alle kamers bamboe parket, met uitzondering van de badkamer (vloertegels) en de slaapkamer aan de achterzijde (laminaat).

De badkamer (ca. 9m<sup>2</sup>) heeft een duo ligbad, inloopdouche, wastafel, toilet, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

#### **Tuin**

De woning heeft een werkelijk prachtige tuin waar veel aandacht aan is besteed. Je geniet hier in eigen tuin van een heerlijke groene oase en veel rust. De tuin is parkachtig aangelegd met diverse grote bomen en grasvelden, grote borders met veel bloemen, twee grote vijvers met bloeiende waterplanten en een kleine moes/kruidentuin. Er zijn diverse terrassen en vlonders zodat er door de dag heen altijd wel een plek is waar je in de zon of in de schaduw kunt zitten. Een betoverende sfeer waardoor je uren kunt vertoeven in eigen tuin.

Het gehele perceel is omzoomd door een hoge beukenhaag die zorgt voor veel privacy. Links en rechts van de boerderij zijn opritten waarvan de linker wordt afgesloten door een mooi gietijzeren

hek. Naast de houten kapschuur is een ruime toegang tot de tuin die wordt afgesloten door een eiken poort.

De hoge overkapping aan de achterzijde van de woning zorgt ervoor dat je hier op zomeravonden heerlijk lang kunt genieten van het buitenleven.

Het voormalige 'melkhuisje' wordt gebruikt als berging/schuur en is geïsoleerd. Achterin de tuin is een houten kapschuur die gebruikt wordt voor de opslag van hardhout en tuinspullen. In de tuin is een beregeningsinstallatie aanwezig.

#### **Woning 2 (100m<sup>2</sup>)**

De tweede woning bevindt zich in de voormalige schuur in de rechterzijde van de boerderij en is momenteel verhuurd.

Entree met toilet met fonteintje en mechanische ventilatie. Woonkamer (ca. 60m<sup>2</sup>) met hoge schuifpui naar het terras aan de voorzijde met een prachtig groen en vrij uitzicht. Keuken (ca. 7m<sup>2</sup>) met raam aan de achterzijde. De trap in de woonkamer biedt toegang tot de 1ste verdieping.

#### **Iste verdieping**

Grote slaapkamer (ca. 33m<sup>2</sup>) over de volle breedte van het pand met tegelvloer en toegang tot de badkamer (ca. 7m<sup>2</sup>) met ligbad, douche, wastafel, wasmachine aansluiting en Velux dakraam.

De woning heeft geen eigen huisnummer maar dus wel een eigen voordeur en een eigen oprit en parkeerplaats, waardoor beide woningen geheel gescheiden zijn.

#### **Gastenverblijven**

Op het eigen perceel bevinden zich twee gastenverblijven van ieder 65m<sup>2</sup> die verhuurd worden als B&B. Deze recreatiewoningen zijn ruim en modern van opzet en volledig en smaakvol gemeubileerd.

Beide woningen hebben een woonkamer met een moderne tegelvloer en omvat een zithoek, eetgedeelte en open keuken (totaal ca. 26m<sup>2</sup>). De keuken (2020) is uitgerust met Atag apparatuur en omvat een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi oven/magnetron.

Via openslaande deuren is er toegang tot een ruim terras. Daarnaast zijn er 3 slaapkamers van ca. 6m<sup>2</sup>, 9,5m<sup>2</sup> en 9,5m<sup>2</sup> (met laminaatvloer) waarvan 2 met boxspring bedden, een apart toilet met fonteintje en mechanische ventilatie en een geheel betegelde badkamer (ca. 4m<sup>2</sup>) met ligbad/douche, wastafel + meubel, designradiator, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Een van de 2 woningen heeft in de badkamer een raam.

In de entreehal zijn twee kasten, een met wasmachine en droger en een voor de HR combiketel. Deze woningen zijn op een natuurlijke wijze gesitueerd op het perceel en in de tuin waardoor gasten net zoveel kunnen genieten van alle rust en ruimte als de eigen bewoners.

#### **Garage**

Grenzend aan de gastenverblijven is een grote hoge ruimte (ca. 51m<sup>2</sup>) die momenteel als garage wordt gebruikt. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en dus ook voorzien van dubbel glas. De garage is bereikbaar door middel van grote openslaande deuren en een aparte loopdeur. Hoewel momenteel in gebruik als garage biedt deze ruimte ook andere gebruiksmogelijkheden zoals werkruimte, fitness/wellness e.d. De oprit aan de rechterzijde van de boerderij biedt toegang tot de garage.

#### **Bijzonderheden**

- Heel veel mogelijkheden door de grootte en de 2 aanwezige recreatiewoningen en dubbele garage
- Rustige ligging dicht bij het centrum
- Grote parkachtige tuin
- Uitstekende staat van onderhoud
- Houten kozijnen met grotendeels HR ++ glas
- Woning energielabel D, recreatiewoningen energielabel C

## KENMERKEN



Vraagprijs  
€ 1.250.000 k.k.



Soort bouw  
Bestaande bouw



Woonoppervlakte  
536 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
3417 m<sup>2</sup>



Kamers  
4



Slaapkamers  
3



Bouwjaar  
1928

Soort:	Eengezinswoning
Inhoud:	1976 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	72 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	10 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
CV-ketel:	Remeha & vaillant
CV eigendom:	Eigendom
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	D
Parkeerfaciliteiten:	Op eigen terrein
Garage:	Vrijstaand steen
Tuin locatie:	Tuin rondom



*Ligging*

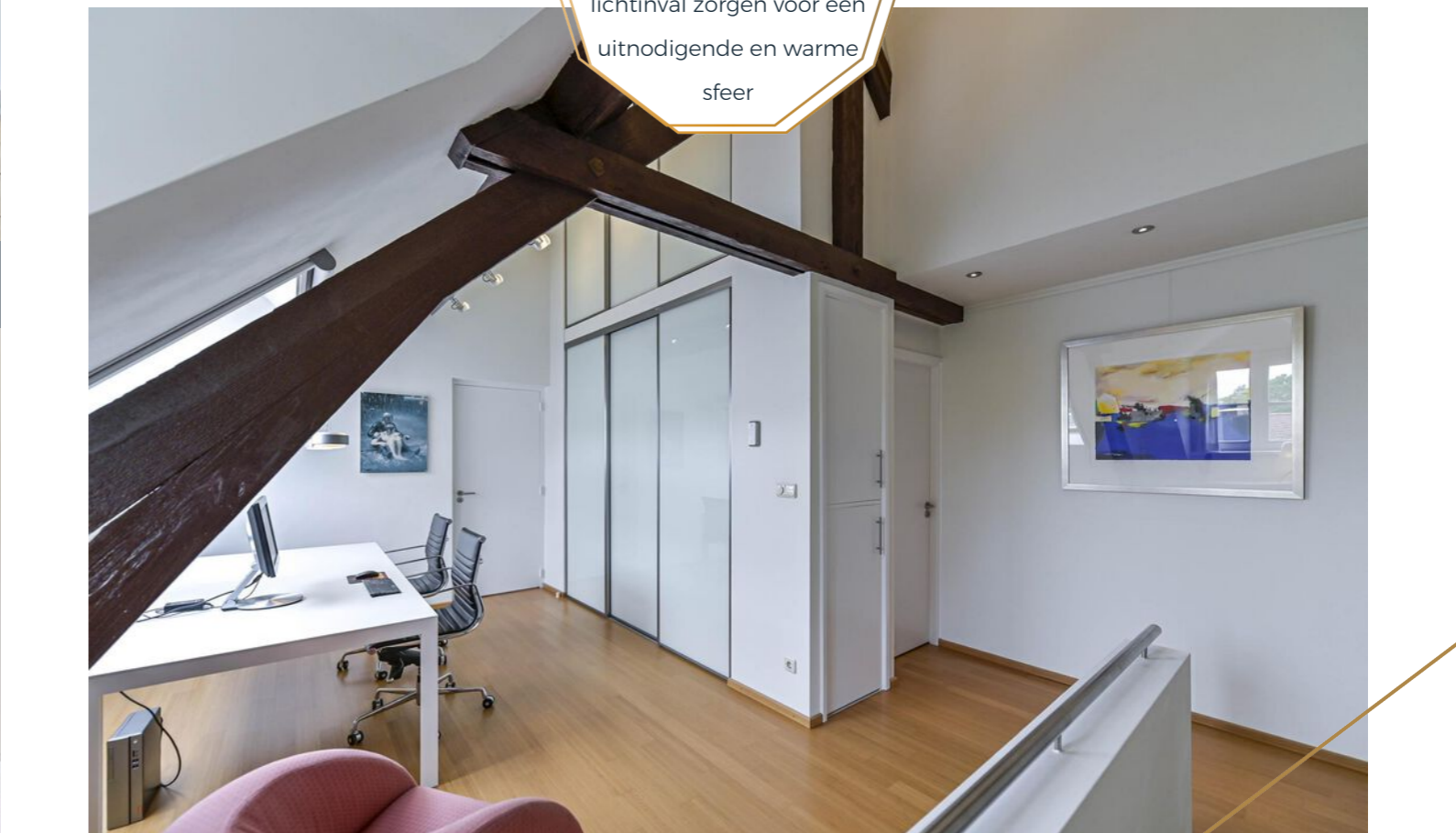
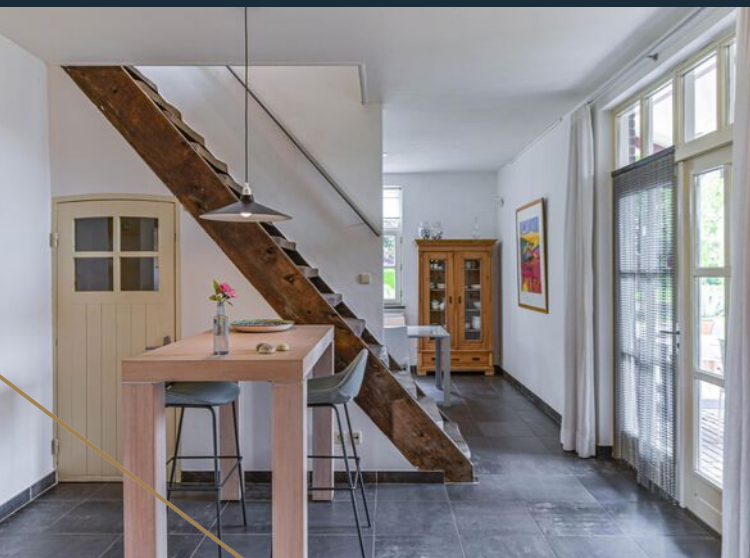
De perfecte balans tussen  
rust en gemak

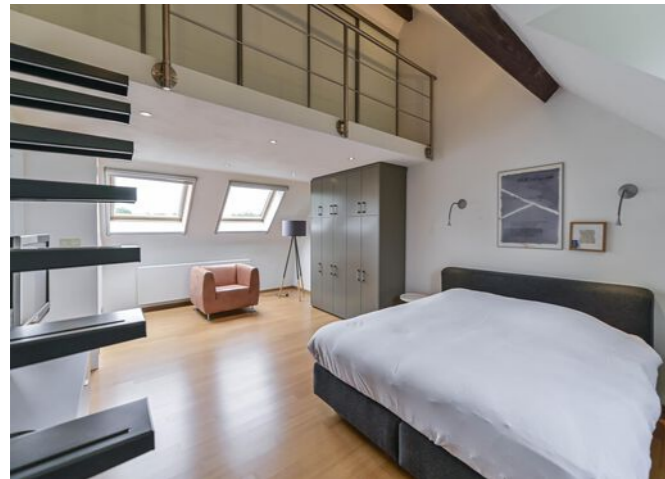




*Sfeer*  
 Modern met hoogwaardige afwerking mét de authentieke sfeer van de boerderij

*Ruimte*  
 De ruimte en natuurlijke lichtinval zorgen voor een uitnodigende en warme sfeer

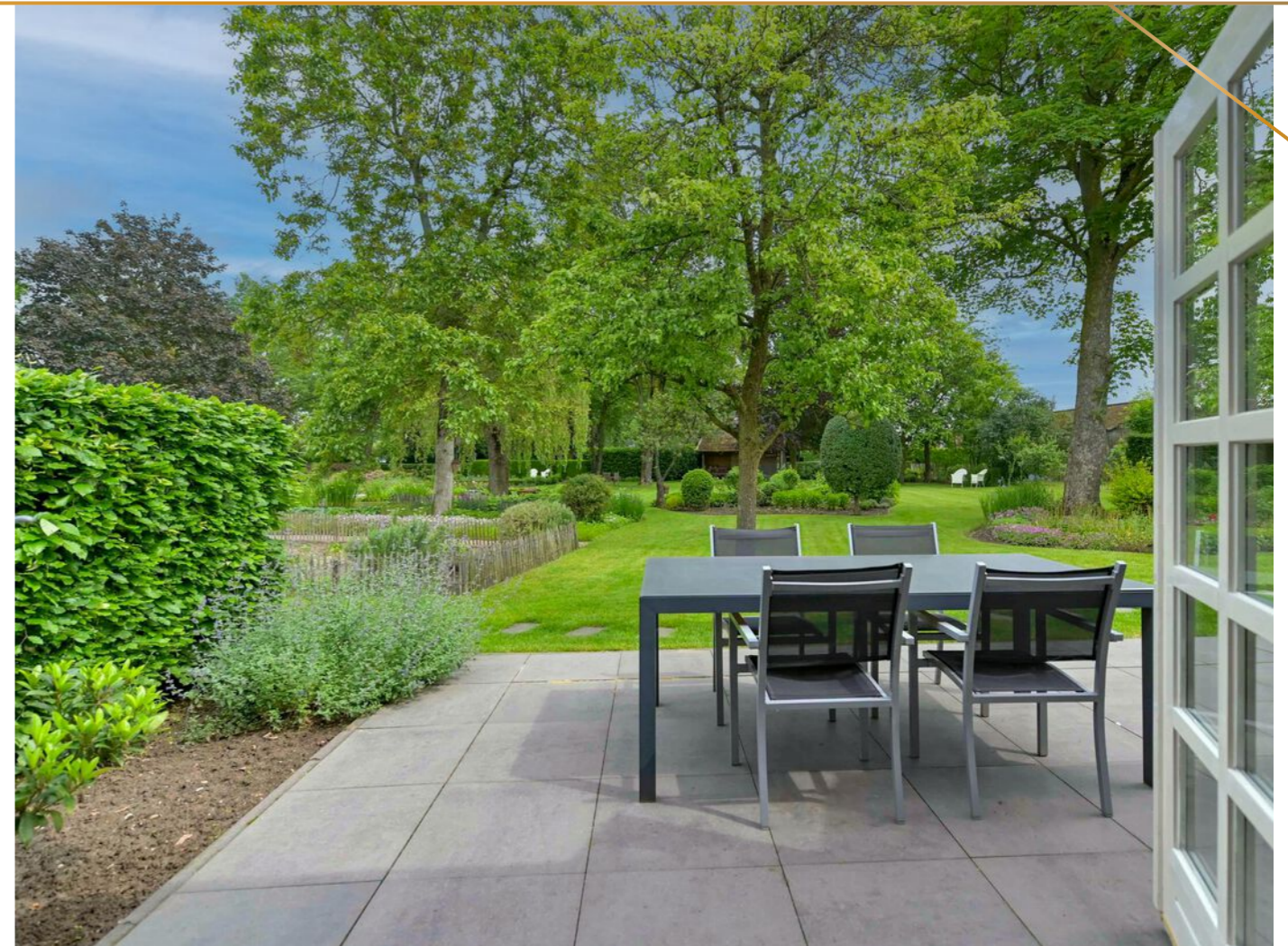




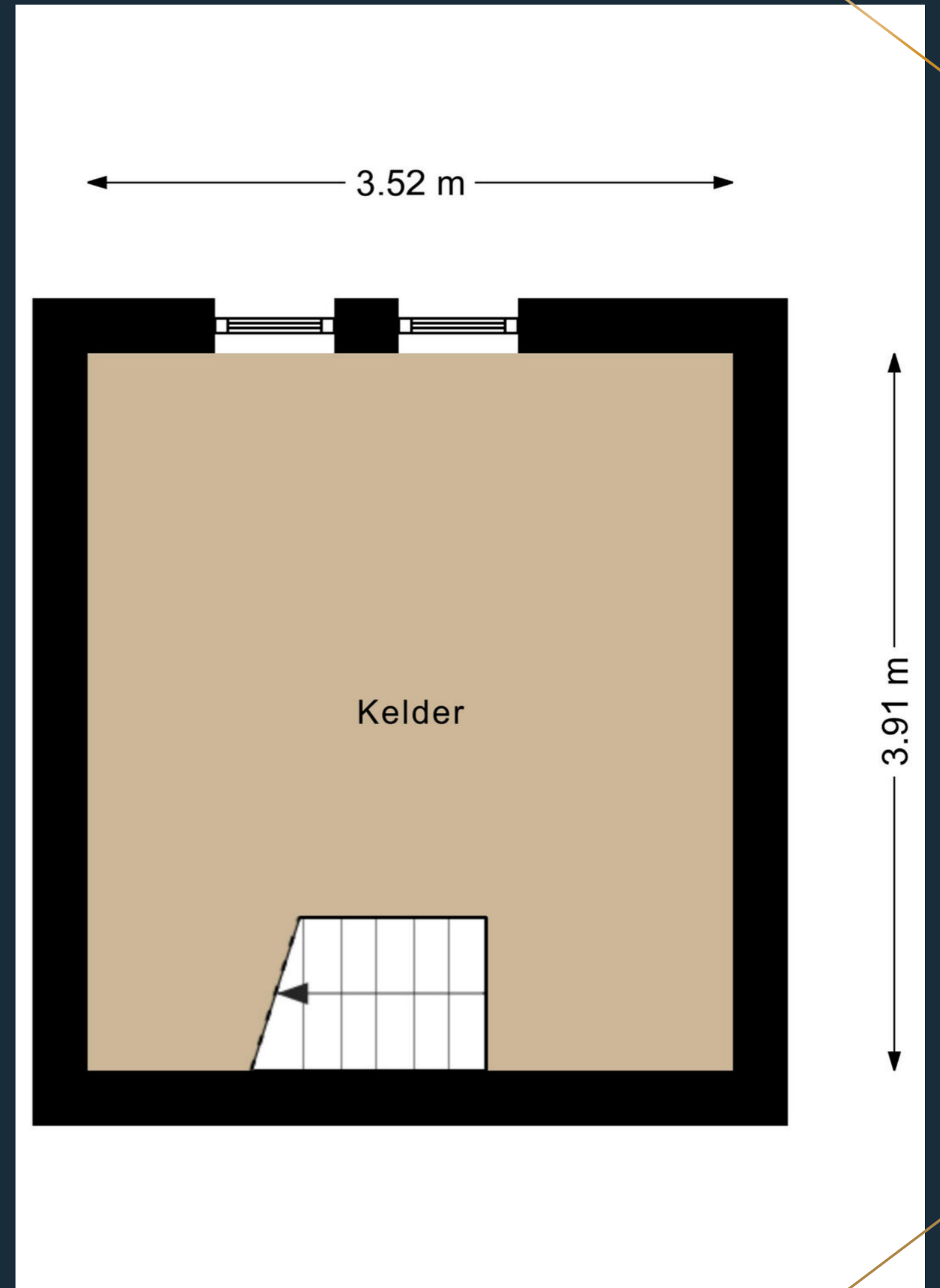


*Gastenverblijven*  
Twee volledig  
gemeubileerde  
gastenverblijven  
van 65m<sup>2</sup>

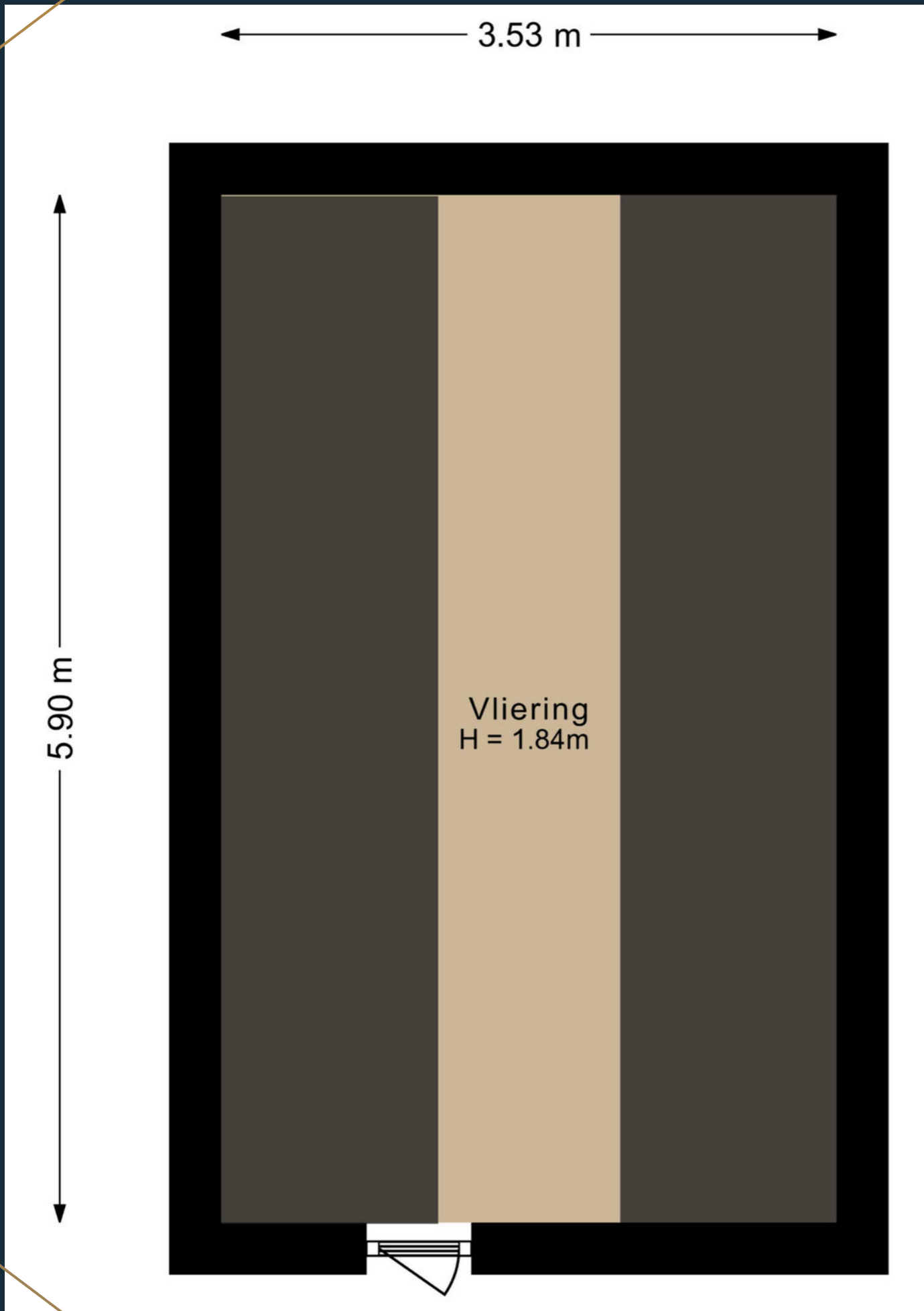






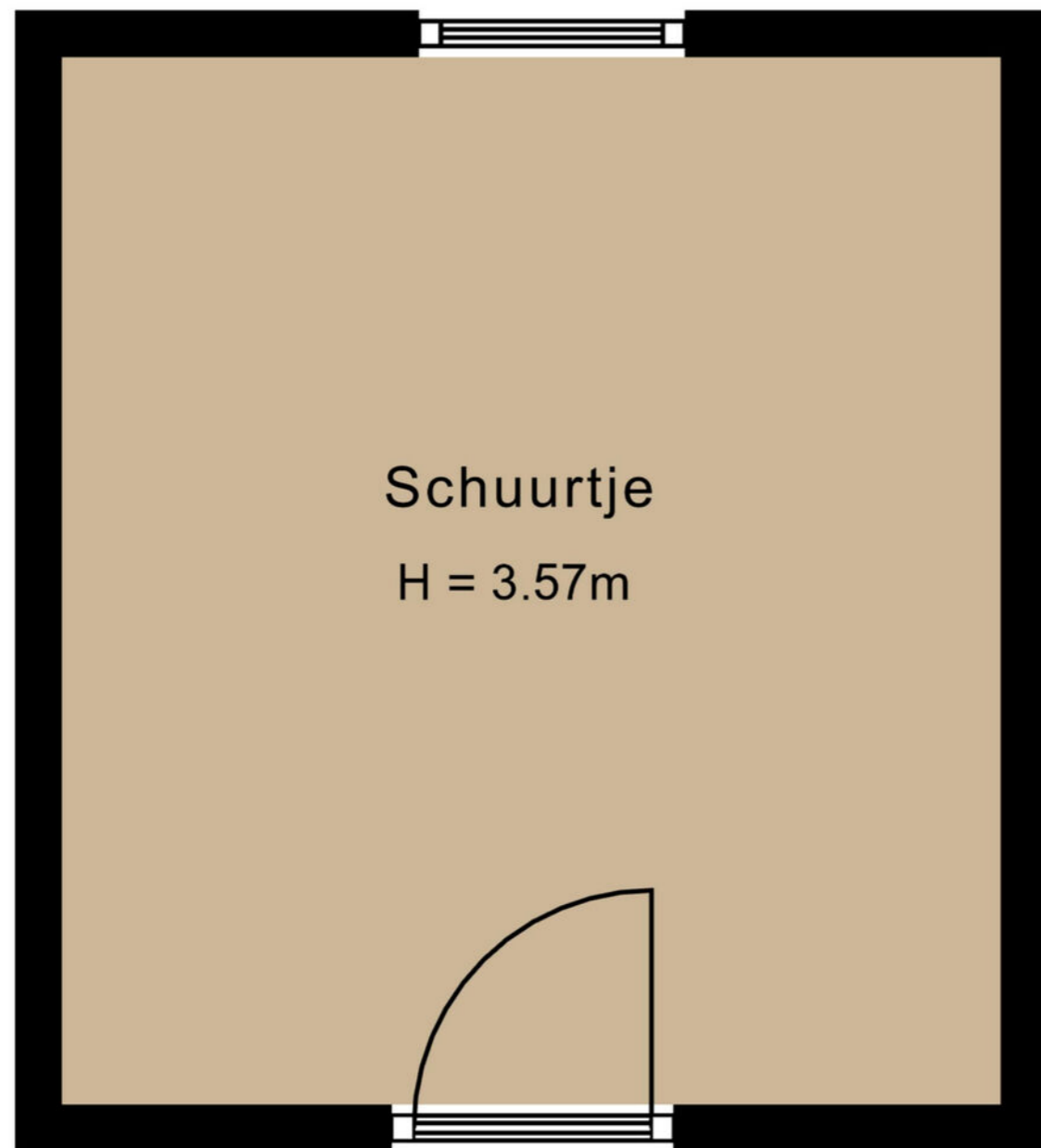






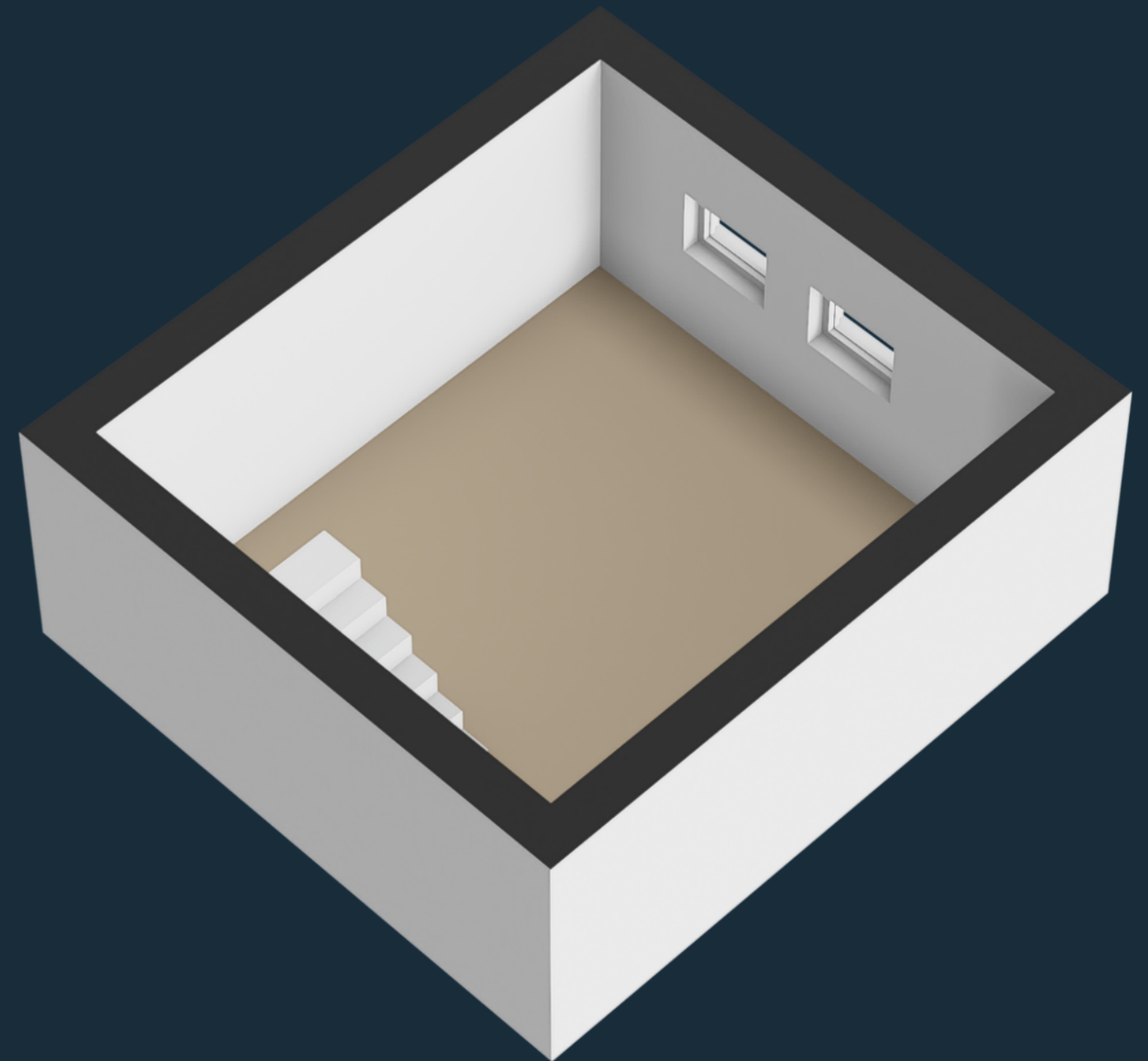
3.00 m

3.35 m

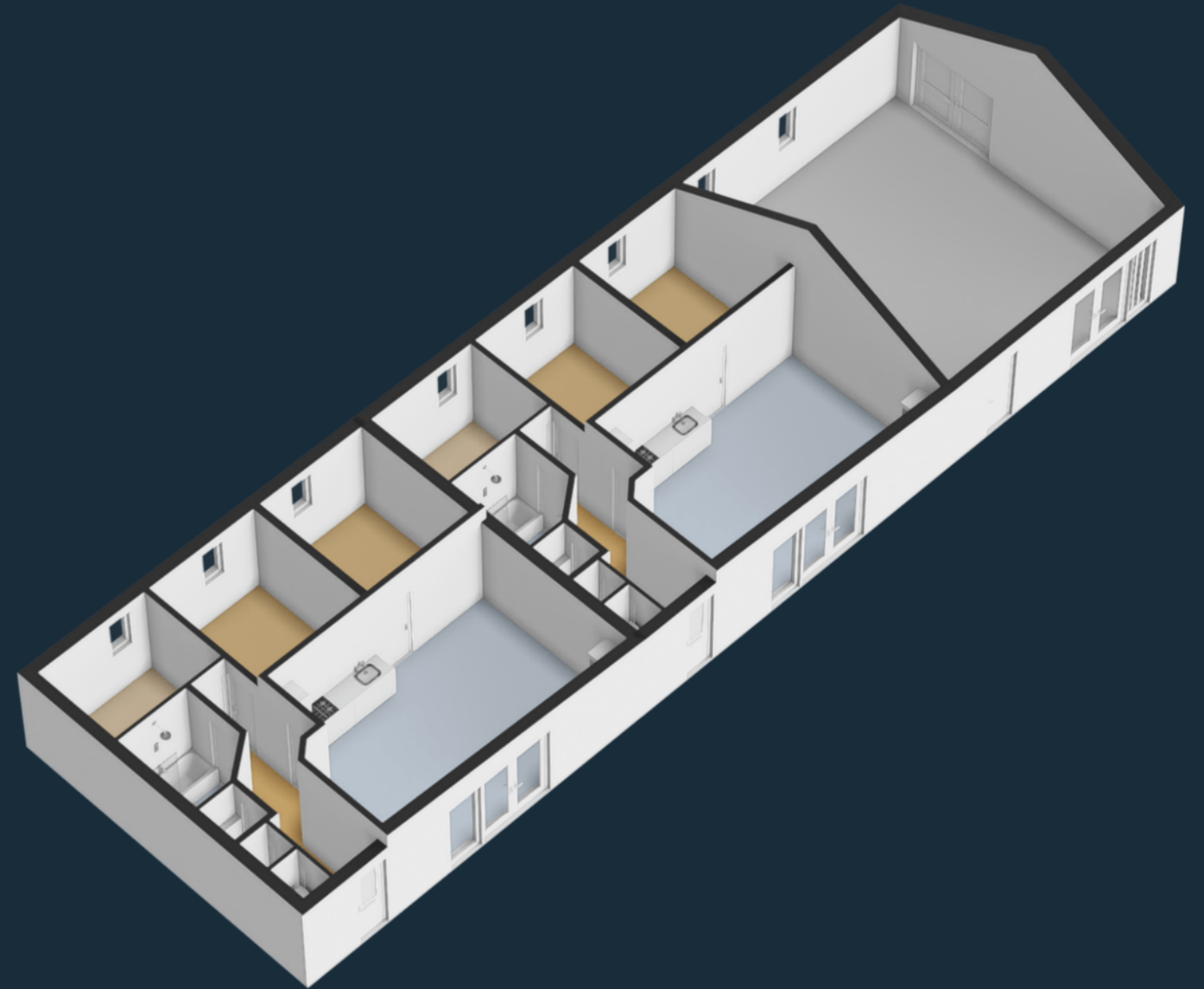
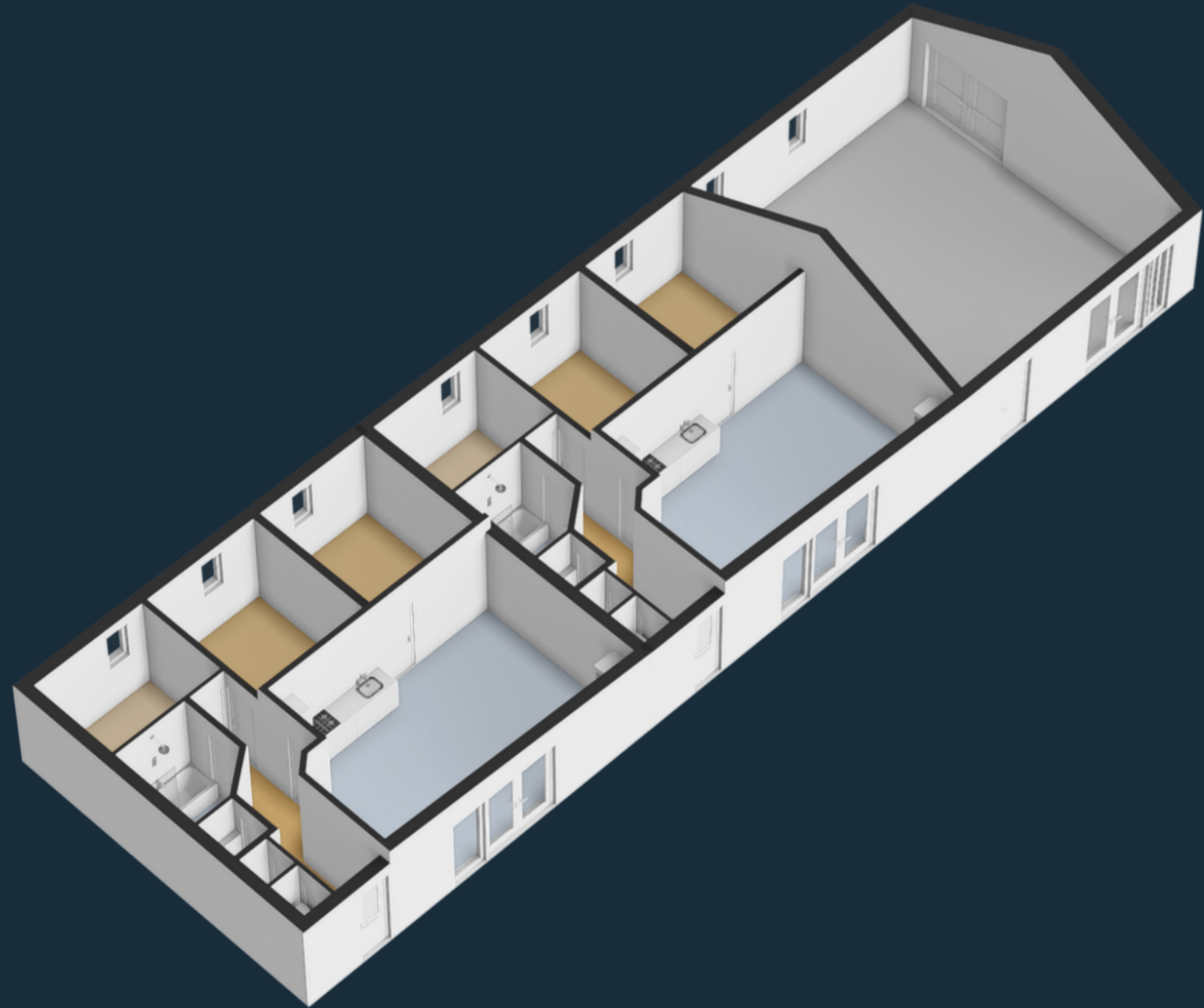


Schuurtje

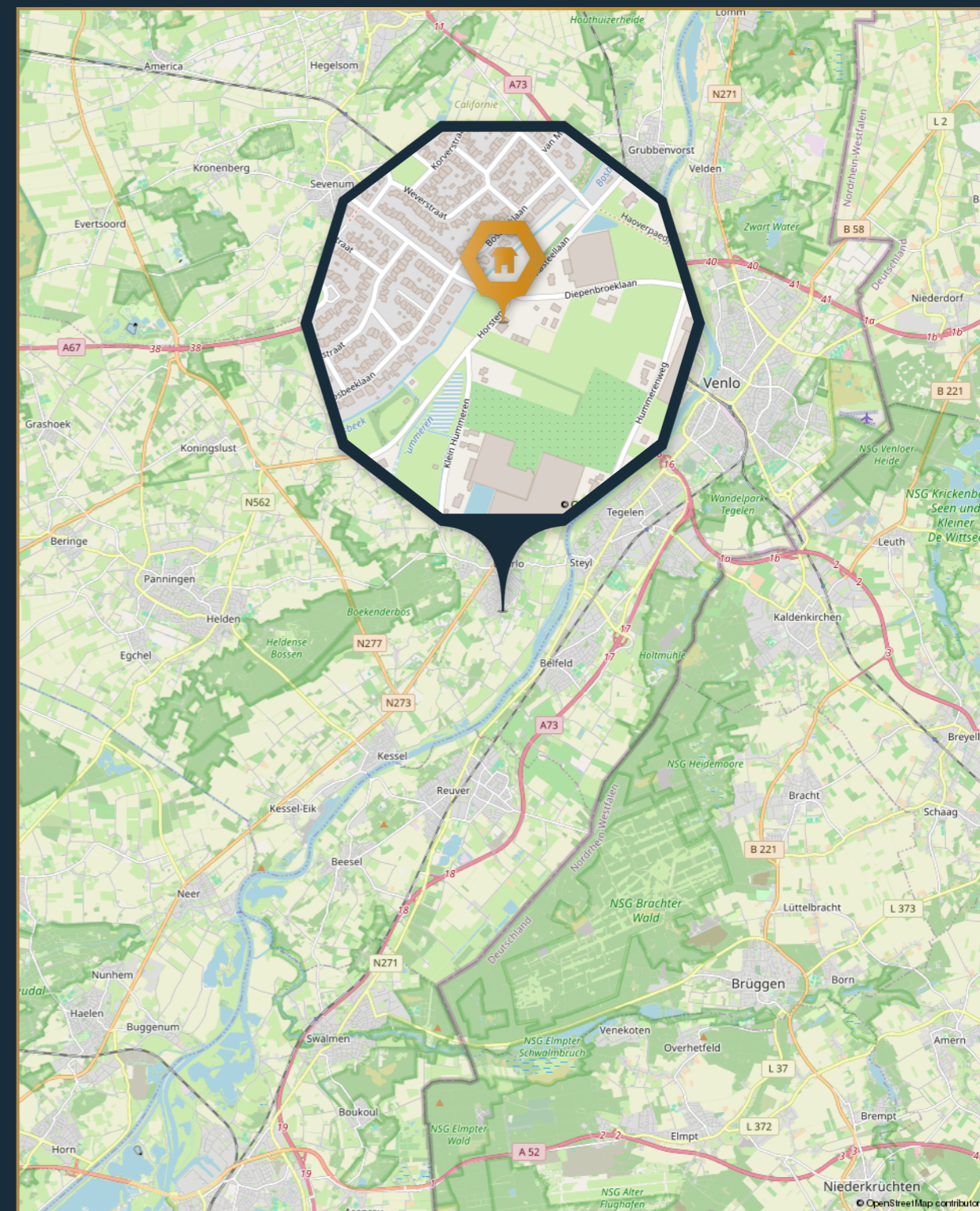
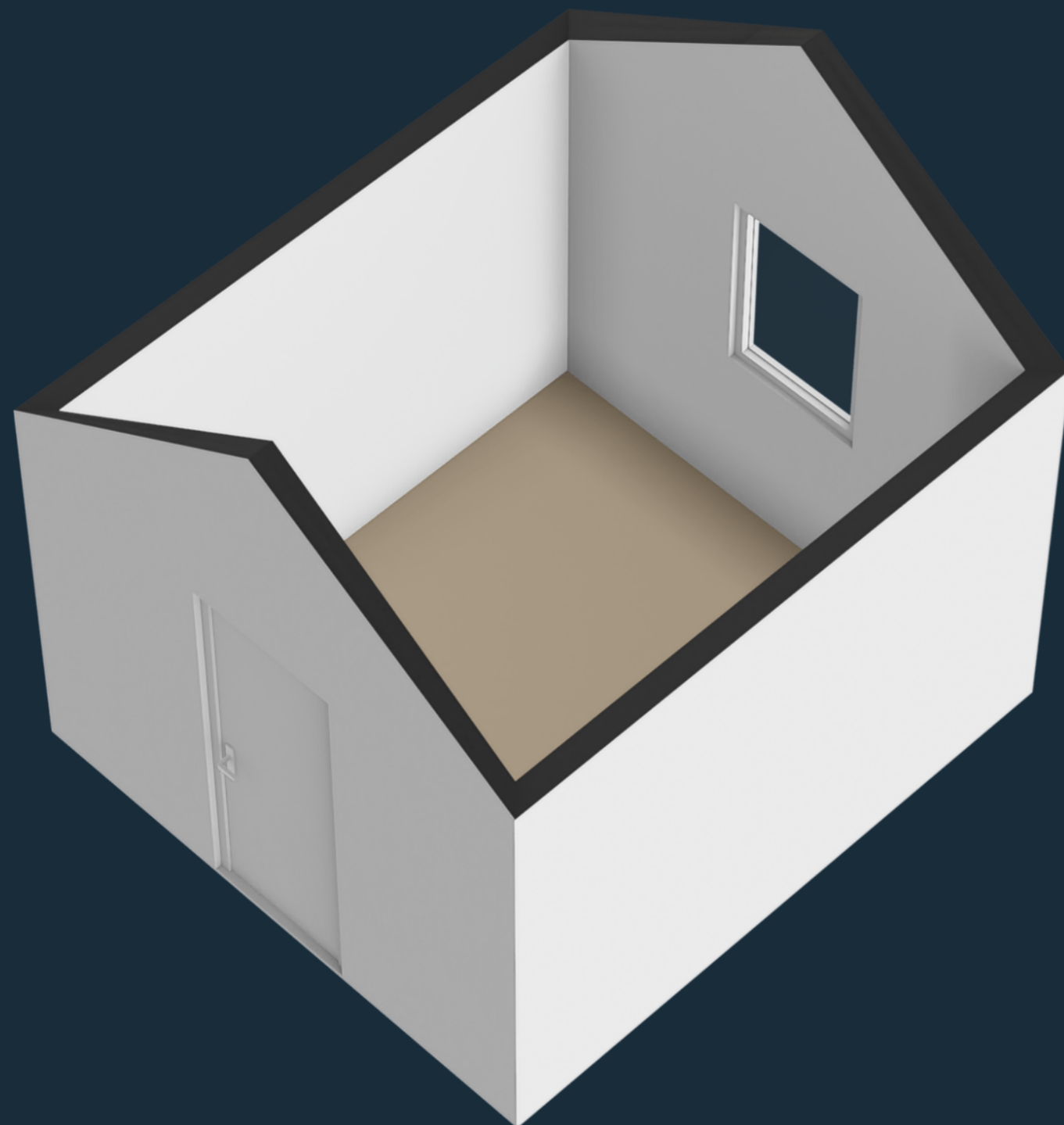
H = 3.57m







## LOCATIE OP KAART



## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✦		
Designradiator(en)	✦		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✦		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✦		
- losse (hang)lampen		✦	
- railverlichting in woonkamer met spots	✦		
- wandlampen in kamer en hal en spots boekenkast		✦	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- design legplank keuken		✦	
- alle losse kasten		✦	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✦		
- overgordijnen			✦
- japanse rolgordijnen			✦
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✦		
- houten vloer(delen)	✦		
- laminaat	✦		
- plavuizen	✦		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✦		
- schilderij ophangstelsysteem	✦		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✦		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	✦		
- afzuigkap	✦		
- magnetron	✦		
- oven	✦		
- combi-oven/combimagnetron	✦		
- koelkast	✦		
- vaatwasser	✦		
- koffiezetapparaat		✦	
- warmhoudlade	✦		
Keukenaccessoires, te weten			
- rail verlichting met spots en lampen	✦		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✦		
- toiletrolhouder		✦	
- toiletborstel(houder)	✦		
- fontein	✦		
- douche	✦		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✦		
- douche (cabine/scherm)	✦		
- wastafel	✦		
- planchet	✦		
- toilet	✦		
- toiletrolhouder		✦	
- toiletborstel(houder)	✦		
- luxaflex (raam)	✦		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	✦		
Brievenbus	✦		
(Voordeur)bel	✦		
Alarminstallatie	✦		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✦		
Rookmelders	✦		
(Klok)thermostaat		✦	
Zonwering buiten	✦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✦		
Waterslot wasautomaat		✦	
japanse rolgordijnen benedenverdieping (4 stuks)			✦
gordijnen woonkamer (belgisch linnen)			✦
gordijnen en luxaflex bovenverdieping	✦		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✦		
- boiler	✦		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✦		
Beplanting	✦		
tuinornamenten		✦	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✦		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✦		
Kasten/werkbank in tuin huis/berging		✦	
tuingereedschap			✦
<b>Tuin - Overig</b>			

## LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✦		
- beregeningsinstallatie	✦		

## MEER DAN EEN MAKELAAR



### Waardebepaling

Wil je weten wat jouw huis waard is op de markt? Onze makelaars staan klaar om je hierbij te helpen. Zo'n waardebeoordeling is waardevol als je overweegt om jouw huis te verkopen. Met de marktwaarde in gedachten kun je namelijk een realistische vraagprijs vaststellen, waardoor je de verkoopprocedure kunt versnellen. Ook als je nog geen concrete verkoopplannen hebt kan zo'n vrijblijvend gesprek handig zijn. Het geeft je inzicht in de waarde van je huidige woning, wat weer helpt bij het bepalen van je budget voor je nieuwe huis.



### Taxatie

Op zoek naar een nauwkeurige en betrouwbare taxatie? Of het nu gaat om een woningtaxatie of een bedrijfstaxatie, onze ervaren en gecertificeerde taxateurs staan voor je klaar. Een taxatie is een essentiële stap bij het kopen, verkopen of financieren van een woning of bedrijfspand. Onze taxateurs beschikken over uitgebreide kennis van de lokale markt en hanteren geavanceerde methoden om de waarde van jouw vastgoedobject te bepalen.



### Verzekeringen

Bij ons kun je terecht voor een woonverzekering of inboedelverzekering, maar ook voor een schadeverzekering en zorgverzekering. Kom je bij ons langs, dan inventariseren we eerst samen welke verzekering je nodig hebt. Onze onafhankelijke adviseurs denken met je mee en geven je graag advies over de verzekering die bij jou past. Je bent bij ons verzekerd van onafhankelijk en transparant advies. Ook goed om te weten: heb je een verzekering bij ons afgesloten, dan kun je ons altijd bellen. Wij handelen de schade dan af met de verzekering.



### Hypotheek

Het afsluiten van een hypotheek is een belangrijke stap. Wanneer je jouw droomhuis hebt gevonden, is het cruciaal om goed na te denken over hoe je jouw woning gaat financieren. Wat is jouw maximale hypotheek op basis van jouw inkomen? Welk hypotheekvorm past het beste bij jou. Dit zijn allemaal vragen waarbij onze eigen hypotheekadviseurs jou kunnen assisteren. Daarnaast bieden wij een snelle vrijblijvende financiële toetsing voor of tijdens het biedingsproces zodat je tijdig een bod kan uitbrengen op jouw droomhuis!



### Verhuur

Of je nu één woning wilt verhuren of een uitgebreide portefeuille, bij onze verhuurafdeling ben je aan het juiste adres. We kijken ernaar uit om samen met jou het maximale rendement uit jouw vastgoedinvesteringen te halen. Onze aanpak begint met een grondige analyse van jouw situatie en wensen. Samen stellen we een persoonlijke verhuurstrategie op. Of het nu gaat om het vinden van betrouwbare huurders, het bepalen van een passende huurprijs, of het verzorgen van een vlotte oplevering, wij nemen het volledige verhuurproces uit handen.



### Verkoop

Ons groot team aan makelaars begeleidt je bij elke stap van het verkoopproces van jouw woning. Om jouw met persoonlijke service en betrokkenheid, om een soepele en succesvolle verkoop te garanderen. Woning succesvol verkocht? Ook dan kunnen we je met onze eigen verhuurafdeling indien nodig ondersteunen en helpen bij het vinden van bijvoorbeeld een huurwoning als tijdelijke overbrugging. VeTeBe vermindert risico's, bespaart tijd en inspanning en zet u snel op weg naar de volgende fase van uw leven!

## WONEN IN BAARLO

### Baarder het Kastelendorp aan de Maas

Welkom in het karakteristiek Baarlo, gelegen aan de Maas met wel 4 kastelen. Dit historische pareltje, omringd door groene natuur en cultureel erfgoed, biedt een betoverende mix van luxe en oudheid met een kunstzinnige tint. Baarlo ademt geschiedenis, met haar eeuwenoude kastelen, statige herenhuizen en kronkelende steegjes die getuigen van een rijk verleden. Wandel door de sfeervolle straatjes en laat je verrassen. Door het imposante Kasteel De Berckt, de charmante Sint Martinuskerk of door de knoopkunstwerken van Tajiri. Hier vind je op elke hoek een stukje geschiedenis om te ontdekken. Maar Baarlo is niet alleen een plek van historische pracht; in het centrum vind je weliswaar nog pittoreske huisjes, maar in de straten ten zuiden van het centrum vind je vrijstaande villa's met grote tuinen en ten westen van de N273 nieuwbouwwoningen in de wijk Kuukven.

Het is ook een bruisende gemeenschap met veel faciliteiten en voorzieningen. Geniet van een gezellig drankje op een terrasje aan de Maas, doe je dagelijkse boodschappen in de lokale winkels of maak een wandeling door de weldadige bossen of langs de weidse wateren. Wat betreft bereikbaarheid is Baarlo gunstig gelegen nabij belangrijke uitvalswegen, zoals de A73 en de N273, waardoor steden als Venlo, Roermond en Eindhoven gemakkelijk te bereiken zijn. Ook kunt u met veerpont iedere 5-10 minuten naar Kloosterdorp Steyl.

Omringd door kastelen en met een bosgebied op loopafstand waan je je in Baarlo de koning te rijk.

## EXTRA INFORMATIE

Het kopen van een huis is geen alledaagse activiteit en roept waarschijnlijk veel vragen op. We willen graag kort uitleggen hoe het aankoopproces verloopt, zodat u niet voor onverwachte verrassingen komt te staan.

### Bezichtigingen:

Tijdens bezichtigingen kunt u een object in de werkelijkheid waarnemen. Met betrekking tot de woninggegevens en -kenmerken heeft u als koper een onderzoekplicht (waarnemen) en de verkoper heeft een meldplicht.

### Verkoopprocedure:

In overleg met de verkoper bepaalt de makelaar de verkoopprocedure. Wanneer er veel biedingen zijn, kan het lastig zijn om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n geval kan de makelaar de biedprocedure aanpassen door bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure te starten. Op die manier krijgen alle bidders gelijke kansen om hun hoogste bod en eventuele voorwaarden te communiceren. Verkoper houdt het recht om de woning te gunnen aan de koper van zijn keuze, ongeacht de prijs en voorwaarden die zijn geboden.

### Onderhandeling:

Indien u ervoor kiest om een bod uit te brengen, zal de verkoper het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. De onderhandeling begint zodra de verkoper reageert op uw bod met een tegenbod. Let op, de onderhandeling begint nog niet als de verkopende makelaar uw bod aanneemt en aangeeft het met de verkoper te bespreken.

### Overeenstemming/overeenkomst:

Als u mondeling overeenstemt met een particuliere verkoper, is dit nog niet rechtsgeldig. Simpel gezegd, er is nog geen koop gesloten. Pas wanneer zowel u als de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, is er sprake van een geldige koop. Dit staat vermeld in artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Let op: een investering per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst geldt niet als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Biedlogboek:

Het biedlogboek is een document dat bijgehouden wordt tijdens het biedproces van een woningverkoop. Het bevat informatie over de biedingen die zijn ontvangen, inclusief de bedragen en eventuele voorwaarden die bij die biedingen horen. Het doel van het biedlogboek is om transparantie en eerlijkheid te bevorderen tijdens het verkoopproces en om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen op de hoogte zijn van de voortgang van de biedingen. Het gebruik van een biedlogboek kan helpen bij het voorkomen van geschillen en misverstanden tijdens het biedproces, omdat het een gedocumenteerd overzicht biedt van alle biedingen die zijn ontvangen. Het geeft zowel verkopers als potentiële kopers een duidelijk beeld van hoe het biedproces verloopt en welke biedingen er zijn gedaan. Dit draagt bij aan een eerlijke en transparante afhandeling van de verkoop van de woning.

### Koopovereenkomst:

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een VBO-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Kosten koper:

Onder 'kosten koper' vallen alle kosten die (door de overheid) verbonden zijn aan de overdracht van een woning. Dit omvat de overdrachtsbelasting over de koopsom van de woning en de notariskosten. Deze kosten zijn voor rekening van koper.

De notaris brengt kosten in rekening voor het opstellen van de leveringsakte en het registreren ervan. Als koper een hypotheek afsluit, komen daar extra notariskosten bij voor het opstellen van de hypotheekakte en het registreren daarvan. Daarnaast zijn er ook nog taxatiekosten en kosten voor hypotheekadvies.

### Waarborgsom:

Koper verplicht zich bij het sluiten van een koopovereenkomst tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom.

#### Notariskeuze en kosten:

- 1) De notaris is door koper aan te wijzen;
- 2) Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van koper.
- 3) Grootschalige verkopers van onroerend goed maken in de praktijk vaak gebruik van een projectnotaris: een vaste notaris die door de verkoper is aangewezen om alle eigendomsoverdrachten te begeleiden.
- 4) Als u als koper, die de keuze van de notaris heeft, besluit om voor de juridische overdracht van eigendom een notaris(kantoor) te kiezen dat meer dan 25 kilometer van het verkochte verwijderd is en de verkoper niet persoonlijk aanwezig wil zijn bij de ondertekening van de leveringsakte, dan moet u als koper de eventuele extra kosten vergoeden die door die notaris in rekening worden gebracht voor het opstellen van de volmacht. Ook moet u de kosten vergoeden die de verkoper aan de notaris moet betalen om zijn handtekening te laten legaliseren.

#### Energielabel:

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energielabel (bij levering) als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, hetwelk (in kopie) aan koper wordt overhandigd. Koper verklaart (de inhoud van) het betreffende label te aanvaarden en erkent dat verkoper niet instaat voor de juistheid en inhoud van het hiervoor bedoelde document.

#### Bedenktijd:

Enkel de koper, die handelt als een natuurlijk persoon, heeft de mogelijkheid om de koopovereenkomst te ontbinden binnen de drie dagen bedenktijd. De wettelijke bedenktijd begint vanaf het moment dat de koper een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) heeft ontvangen. Van de bedenktijd moeten minimaal twee dagen niet in het weekend vallen of een erkende feestdag zijn. Om twaalf uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt, eindigt de bedenktijd.

#### Getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:

Maandag  
Dinsdag  
Woensdag  
Donderdag  
Vrijdag  
Zaterdag  
Zondag

#### Bedenktijd eindigt op:

Donderdag  
Vrijdag  
Maandag  
Maandag  
Dinsdag  
Dinsdag  
Woensdag

#### Bedenktijd bedraagt:

3 kalenderdagen  
3 kalenderdagen  
5 kalenderdagen  
4 kalenderdagen  
4 kalenderdagen  
3 kalenderdagen  
3 kalenderdagen

#### Overbruggingshypothec en/of voorbehoud verkoop eigen woning:

U heeft uw droomhuis gevonden! Maar misschien moet u eerst uw eigen woning verkopen voordat u kunt verhuizen naar uw nieuwe woning. Gelukkig kan een overbruggingshypothec hierbij helpen. Deze hypothec biedt uitkomst als uw huidige woning bijvoorbeeld nog niet definitief verkocht is, of als er nog lopende voorbehouden zijn. Overleg met uw hypothecadviseur over de mogelijkheden van een overbruggingshypothec.

Als u uw eigen woning nog moet verkopen, zijn er soms opties om uw droomhuis te kopen onder voorbehoud van de verkoop van uw huidige woning. U kunt dan met de verkoper een overeenkomst sluiten die pas van kracht wordt nadat uw woning definitief is verkocht. Dit voorbehoud gaat meestal gepaard met een no-risk clause of een 48-uurs clause. In dit geval blijft de verkoper de woning te koop aanbieden. Als de verkoper de woning onder gunstiger voorwaarden of tegen een betere prijs verkoopt, heeft de eerste koper een keuze: doorzetten van de aankoop met de gemaakte afspraken of de overeenkomst ontbinden. De koper heeft dan 48 uur om de overeenkomst definitief te maken. Als de koper ervoor kiest om de overeenkomst niet definitief te maken, wordt deze ontbonden en wordt de woning aan de tweede koper verkocht.

#### Bouwtechnische keuring:

Voordat u de koopovereenkomst sluit, krijgt u de mogelijkheid om de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau. Dit onderzoek helpt bij het vaststellen van eventuele bouwkundige gebreken, het controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of het onderzoeken van de bodem op mogelijke verontreiniging. De kosten voor deze inspectie zijn voor uw rekening. Informeer de makelaar hierover voordat u een bod uit gaat brengen.

#### Financiering en voorbehoud:

Veel kopers willen een hypothec aanvragen voor de aankoop van een huis. Het is slim om eerst te kijken of u zich de aankoop financieel kunt veroorloven voordat u een bod doet. Een online berekening geeft vaak niet genoeg inzicht. Laat u daarom goed adviseren door een erkende hypothecadviseur. Dit voorkomt teleurstellingen voor zowel u als de verkoper.

In de onderhandelingen kan een financieringsvoorbehoud worden opgenomen. Dit betekent dat u, nadat u de koopovereenkomst heeft ondertekend, 6 tot 8 weken de tijd krijgt om de financiering met een geldverstrekker te regelen. Als u geen lening krijgt, kunt u de koopovereenkomst onder bepaalde voorwaarden ontbinden.

#### Asbestclause:

In alle onroerende zaken gebouwd vóór 1993, kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Soms is het nodig om deze asbest te verwijderen. Als koper bent u verantwoordelijk voor het nemen van de saneringsmaatregelen die de wet voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper van elke aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest.

#### Ouderdomsclause:

Deze clause wordt gehanteerd bij alle woningen die ouder zijn dan ca. 15 jaar. Met deze clause wordt de koper erop gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

#### Niet-zelfbewoningsclause:

In een koopovereenkomst moet een verkoper veel verklaren over het desbetreffende pand en de eigenschappen die dat pand bezit, bijvoorbeeld over de (bouwkundige) eigenschappen die van belang zijn voor de koper. Het maakt daarbij veel uit of de verkoper wel of niet in het pand heeft gewoond. Als een verkoper niet in het pand heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan dat pand. Hij zal vaak niet goed weten hoe de staat van het pand is. Daarom wordt er in zo'n geval vaak een clause in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

#### Gehuurd zaken in woning:

Als er gehuurde zaken in de woning zijn, zoals een cv-ketel, geiser, boiler of zonnepanelen, dan zal de koper het bestaande huurcontract overnemen van verkoper. Als u dit niet wenst, dient u de verkoper hiervan op de hoogte stellen voordat u het voorlopige koopcontract tekent.

#### Aansprakelijkheid:

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de meest recente voorwaarden vastgesteld door VBO. Aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waarop de beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, verminderd met het eigen risico.

#### Disclaimer

Deze presentatie en de aan de hand daarvan opgemaakte brochure bevatten slechts een globale omschrijving van een object. De opgenomen informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Een aantal van die gegevens is afkomstig van aan ons ter hand gestelde tekeningen. Het risico bestaat dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, waardoor er bouwtechnisch is afgeweken van de tekening en van de daarin opgenomen maten. Met de grootste zorg hebben wij al deze informatie verwerkt, maar voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de voormelde gegevens enig recht worden ontleend. De presentatie resp. brochure wordt enkel gemaakt als hulpmiddel. Tijdens een bezichtiging met de makelaar ziet u de woning in werkelijkheid, die als uitgangspunt dient bij een eventuele koop. Daar is uiteindelijk een bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen. Nadrukkelijk vermelden wij dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het doen van een aanbod.

# VETEBe

## GROEP

dé makelaar van Groot-Venlo en omgeving. Ons kantoor is opgericht in 2001 en is inmiddels ruim twee decennia actief in de uitdagende wereld van makelaardij, hypotheek en verzekeringen.

VeTeBe biedt verschillende diensten aan:

- Woningmakelaardij, particuliere koop, verkoop, huur en verhuur
- Bedrijfsmakelaardij, verkoop en verhuur van bedrijfspanden, beleggingsadvies
- Hypotheek, onafhankelijk hypotheekadvies en bemiddeling
- Verzekeringen, particuliere en zakelijke schadeverzekeringen, risicoverzekeringen
- Taxaties, woningen en bedrijfstaxaties

Alles in één huis en alles onder één dak. Persoonlijk, proactief en strategisch in alle stappen van het proces. Daarbij is ons omvangrijke netwerk in Noord Limburg van cruciaal belang. Hierdoor zijn we in staat om snel tot een match te komen tussen verkoper en koper.

Wij werken vanuit ons kantoor in Tegelen aan de

Grotestraat 84a.

077 - 326 26 00    INFO@VETEBe.NL    WWW.VETEBe.NL

Als lid van brancheorganisatie VBO staat VeTeBe voor kwaliteit, integriteit, betrokkenheid en een hoge servicegraad. Ons woningaanbod is daarom ook te vinden op de woningsite **Funda.nl**.



Don  
Makelaar



Kirsten  
Taxateur/juriste



Evert  
Makelaar/taxateur



Theo  
Makelaar/taxateur



Gilbert  
Makelaar



Max  
Makelaar



Anouk  
Assistent makelaar



Sanne  
Verhuurmakelaar



Jackie  
Commercieel medewerkster



Tanje  
Binnendienst



Amy  
Binnendienst



Sylvia  
Telefoniste



Dennis  
Hypotheekadviseur



Tom  
Hypotheekadviseur



Sanne  
Hypotheekadviseur



Miranda  
Commercieel medewerkster



Edwin  
Verzekeringsadviseur



Ans  
Verzekeringsadviseur

# VETEBE

GROEP

## Heeft u nog vragen?

Neem contact met ons op

077 - 326 26 00

INFO@VETEBE.NL

WWW.VETEBE.NL

Of kom langs op ons kantoor.

## Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag van  
9:00 - 17:30 uur

Buiten kantooruren volgens  
afspraak.

GROTESTRAAT 84A  
5931 CX  
TEGELEN

*Meer dan een makelaar*

MAKELAARDIJ

HYPOTHEKEN

VERZEKERINGEN