

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Bemelen**

Gasthuis 32

**Prijs op aanvraag**

  
**DAMEN**



**Kantoor Maastricht**  
Ambyerstraat Noord 72  
6225 EG Maastricht

043 3479090  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

*bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



**Jouw makelaar**  
*Raymond Tijssens*

r.tijssens@damen-og.nl  
043-3479090  
06 25351606



# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	Prijs op aanvraag
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Verspringend
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1800

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4465 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	422 m <sup>2</sup>
Inhoud	1793 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	62 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	67 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	7
Aantal kamers	9 (waarvan 6 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint, half open cour
Hoofdtuin	
Tuin oppervlakte	4031 m <sup>2</sup>

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit topline 2023
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, airco, haardkachel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand steen

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

# OMSCHRIJVING

*van de woning*

DISCREET GELEGEN LANDGOED – BESCHERMD ERFGOED- EN LANDSCHAPSGEBIED – 422 m<sup>2</sup> – PRIVACY, RUST EN ARCHITECTONISCHE ELEGANTIE NABIJ MAASTRICHT IN HET HEUVEL- / MERGELLAND

Te midden van een beschermde erfgoed- en landschapszone, verscholen in het stille buitengebied en omringd door natuur, ligt dit uitzonderlijke landgoed: een harmonieus, onder architectuur gerenoveerd ensemble van gebouwen rondom een monumentale cour. Elk onderdeel van het domein ademt verfijning, rust en een in deze regio zeldzame mate van esthetische consistentie.

Het landgoed omvat het hoofdhuis en de verbonden zijvleugel (tezamen 422 m<sup>2</sup>), een zelfstandig gastenverblijf, een atelier met eigen toegangsweg en een uitzonderlijk Heritage Bakhuis uit 1759, officieel monument en uniek in zijn soort.

## HET LANDGOED – ABSOLUTE PRIVACY EN OPEN HORIZON

Het domein is volledig omheind en biedt daardoor een gevoel van beslotenheid dat normaal alleen bij grote internationale estates wordt gevonden. Aan één zijde waarborgt een hoge elegante rij groenblijvende coniferen volledige privacy, terwijl de overige zijden openen naar het omliggende landschap. Een lage, golvend gesnoeide heg, die het natuurlijke reliëf volgt, accentueert het vrije, verre uitzicht. Het resultaat is een subtiel samenspel van privacy en openheid – een zeldzame kwaliteit in Nederland.

## DE COUR – MONUMENTALE RUST EN ARCHITECTONISCHE ORDE

Hoge historische toegangspoorten leiden naar een indrukwekkende cour, volledig betegeld in één verfijnde materiaalcompositie. Châteaugrind, een grote Franse fontein en zichtlijnen naar de Van Tienhovenmolen (als enige in Nederland opgetrokken uit mergelsteen) geven de ruimte een stille grandeur. De cour vormt het serene middelpunt van het landgoed: een besloten plek waar licht, symmetrie en stille samenkomsten.

## HET HOOFDHUIS – TIJDLOZE MATERIALEN EN VERFIJNDE PROPORTIES

Het hoofdhuis is ontworpen rond licht, rust en een kristalheldere materiaalconsistentie. De ruime leefkeuken – uitgerust met Gaggenau apparatuur – vormt het hart van de woning. De aangrenzende living straalt ingetogen luxe uit, met grote raampartijen, een houtkachel en directe verbinding naar zowel cour als tuin. Grote antracietvloeren lopen door tot buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien. Een studeerkamer (of extra slaapkamer) op de begane grond en de elegante Golden Bathroom maken deze woonlaag compleet.

De Master Suite op de eerste verdieping is een oase van rust. De deels opengewerkte vloer-plafondzone creëert een sculpturaal spel van licht en hoogte, waardoor boven- en beneden ramen elkaars licht versterken. De badkamer in betonfresco is modern, helder en zorgvuldig geproportioneerd.

#### DE ZIJVLEUGEL – DRIE PRIVÉSUITES VAN RESIDENTIËLE KLASSE

- De verbonden zijvleugel herbergt drie ruime privésuites, uitgevoerd met:

- eigen badkamer in betonfresco
- hoogwaardige materialen
- Velux-daklicht
- serene, hedendaagse vormgeving

Met een eigen entree, volledig uitgeruste keuken, eigen meterkast, nieuwe dak- en plafondisolatie en volledig dubbel glas vormt dit deel een volwaardige wooneenheid – ideaal voor kinderen, gasten, familie, au-pair, praktijkruimte of wonen met meerdere generaties.

#### HET GASTENVERBLIJF – DISCREET EN AUTONOOM

Het gastenverblijf is toegankelijk via een eigen hek, beschikt over eigen terras, volledige voorzieningen en airconditioning – ideaal voor gasten, expats, familie of als stille werkruimte.

#### HET ATELIER – PRIVÉTOEGANG EN VERGEZICHTEN

Het atelier, bereikbaar via een eigen toegangsweg met parkeerruimte, biedt hoge ramen met weidse uitzichten over tuin en landschap. Een inspirerende ruimte voor kunst, schrijven, ontwerp, coaching of praktijkvoering, volledig voorzien van aansluitingen.

#### DE TUINEN – EEN SAMENSPEL VAN LICHT, RUIMTE EN STRUCTUUR

De parkachtige tuin is onder architectuur aangelegd en combineert rust en minimale onderhoudsbehoefte met verfijnde esthetiek.

Elementen zijn onder meer:

- elegante plunge-pool
- grote vijver
- fruitboomgaard
- kasteelgrind en gazons
- botanische heemse beplanting (rozen met internationale cultivars, hortensia's, loofbomen, coniferen), een exclusief aangelegde tuin met kleurspel
- terrassen met dezelfde tegels als binnen – een naadloze binnen-buitenarchitectuur
- privé parkeerplaatsen achter in de tuin, bereikbaar via eigen toegangsweg

Het perceel grenst aan beschermd natuurgebied waar reeën, dassen en de Europese hamster (korenwolf) voorkomen.

#### HET HERITAGE BAKHUIS – EEN ZELDZAAM MONUMENT

Op het terrein staat een uitzonderlijk goed bewaard gebleven monumentaal bakhuis uit 1759, uitgevoerd in mergelsteen – zeldzaam in Nederland.

Het beschikt over:

- elektra
- wateraansluiting
- rioolaansluiting voorbereid in de bodem

Geschikt voor toekomstig gebruik als atelier, gastenverblijf of wellnessruimte.

#### TECHNIEK EN DUURZAAMHEID

- het geheel heeft een gevarieerde bouwperiode die teruggaat tot 1759.
- hoge opengewerkte plafonds met een exclusief lichtplan
- geen overstromingsgevaar
- hoofdwoning: nieuw dak, nieuwe Kömmerling kozijnen (HR++)
- zijvleugel: nieuwe dak- en plafondisolatie, dubbele beglazing
- alle daken geïsoleerd
- gevels voorzien van ventilatieschachtsysteem
- glasvezelinternet
- voorbereiding voor warmtepomp

#### SAMENVATTING

Een uniek, discreet gelegen, volledig omheind landgoed binnen beschermd erfgoedlandschap, met 422 m<sup>2</sup> verfijnde woonruimten, meerdere autonome wooneenheden, privacy, blijvend vrij uitzicht, en een zeldzaam monumentaal Bakhuis. Voor wie rust, architectuur design, schoonheid, historie en hedendaagse kwaliteit zoekt. En dit alles op fietsafstand van Maastricht!

DISCREETLY SITUATED COUNTRY ESTATE – HISTORIC PROTECTED HERITAGE AND LANDSCAPE ZONE – 422 m<sup>2</sup> – PRIVACY, SPACE AND ARCHITECTURAL ELEGANCE NEAR MAASTRICHT AND THE MARL / HILL REGION OF SOUTH LIMBURG

Set within a protected heritage and landscape zone, this exceptional country estate is situated discreetly in the rural outskirts, surrounded by nature and tranquillity. It forms a harmonious architectural composition around a monumental courtyard, meticulously renovated under architectural direction, with a timeless palette of materials and a serene, refined aesthetic throughout.

The estate comprises the main residence and its connected private wing (together 422 m<sup>2</sup>), an autonomous guesthouse, a studio with private access road, and an extraordinarily rare and officially listed (1759) Heritage "Bakehouse", constructed in marlstone and unique in the region.

THE ESTATE – ABSOLUTE PRIVACY AND AN OPEN HORIZON

Designed for complete seclusion, the property offers the privacy normally associated with major European estates. Along one boundary, a tall, elegant row of slender evergreen conifer trees provides privacy, while the remaining sides open freely into the surrounding landscape. A low, softly undulating hedge, following the natural contours of the terrain, frames the far-reaching views and enhances the estate's sense of openness. This subtle combination of privacy and expansive horizons is uncommon in the Netherlands.

THE COURTYARD – MONUMENTAL CALM AND ARCHITECTURAL CLARITY

Tall historic entrance gates lead into a striking, fully paved courtyard composed in a single refined material palette. Château gravel, a large French fountain and sight lines toward the rare marlstone windmill lend the space a quiet, timeless grandeur. The courtyard serves as the serene centre of the estate – a place where light, order, peace and quite converge.

THE MAIN RESIDENCE – TIMELESS MATERIALS AND SUBTLE LUXURY

The main residence is conceived around light, proportion and a strict architectural consistency. The spacious living kitchen, fitted with Gaggenau appliances, forms the heart of the home. The adjoining living area exudes understated luxury with generous windows, a modern wood stove, and direct access to both the courtyard and the garden terraces. Large anthracite tiles extend seamlessly outdoors, creating a unified interior–exterior composition. A study (or additional bedroom) on the ground floor and the elegant Golden Bathroom complete the ground level.

The Master Suite on the first floor offers exceptional tranquillity. A partially open floor–ceiling zone creates a sculptural play of height and light, allowing the upper and lower windows to illuminate one another. The bathroom, finished in betonfresco, is crisp, calm and perfectly proportioned.

THE SIDE WING – THREE HIGH-END PRIVATE SUITES

The connected side wing harbors three spacious suites, each featuring:

- its own bathroom in warm betonfresco
- refined materials
- generous Velux rooflight
- serene, contemporary design

With a separate entrance, fully equipped kitchen, separate circuit box, new roof and ceiling insulation and full double glazing, this wing functions as a complete residential entity – ideal for children, guests, family, au-pair, professional use or multi-generational living.

#### THE GUESTHOUSE – DISCRETE AND SELF-CONTAINED

Independently accessible via a private gate, the guesthouse offers full autonomy with its own terrace, complete facilities and air conditioning. Ideal for guests, visiting family, expats or as a private workspace.

#### THE STUDIO – PRIVATE ACCESS AND INSPIRING VIEWS

Accessed via its own paved road with parking, the studio/workshop features tall windows, framing views across garden and landscape. Fully serviced, it is perfectly suited as a studio, design space, consulting room or private office.

#### THE GARDENS – LIGHT, SPACE AND ARCHITECTURAL LANDSCAPING

The garden, designed with clarity and minimal maintenance in mind, includes:

- an elegant plunge pool
- a large natural pond
- fruit orchard
- château gravel and lawns
- native plant garden (roses intentional cultivars, hydrangeas, various trees and conifers) an exclusive landscaped garden design with a vibrant play of colors
- terraces finished in the same tiles as indoors, creating a seamless indoor–outdoor connection
- parking spaces at the rear of the grounds, accessible via a private access road

The estate borders a protected natural habitat, home to roe deer, badgers and the European hamster.

#### THE HERITAGE BAKEHOUSE – AN EXTRAORDINARY MONUMENT

At the rear of the grounds there is a remarkably well-preserved Heritage Bakehouse from 1759, built in marlstone and officially listed as a historical monument - rarely seen in the Netherlands.

Equipped with:

- electricity
- water connection
- sewage connection prepared in the ground

It is ideal for future use as a guest suite, wellness space, or studio.

#### TECHNICAL SUSTAINABILITY

- the complex consist of buildings from various construction periods, the earliest dating back to 1759
- not located in a flood zone
- open-structure ceilings with a bespoke lighting design
- main residence: new roof and new Kömmerling window frames (HR++)
- private wing: new insulation and full double glazing
- all roofs insulated
- facades with ventilation-shaft system
- fibre-optic internet
- heat pump preparation

#### SUMMARY

A unique, discreetly situated, fully enclosed country estate within a protected landscape, offering 422 m<sup>2</sup> of refined living space, multiple autonomous residential units, rare architectural features, exceptional privacy, permanent unobstructed views and a heritage Bakehouse. For those seeking peace, architecture design, elegance, history, serenity and contemporary quality. And all of this within cycling distance of Maastricht!

# WONING

*in beeld*



















































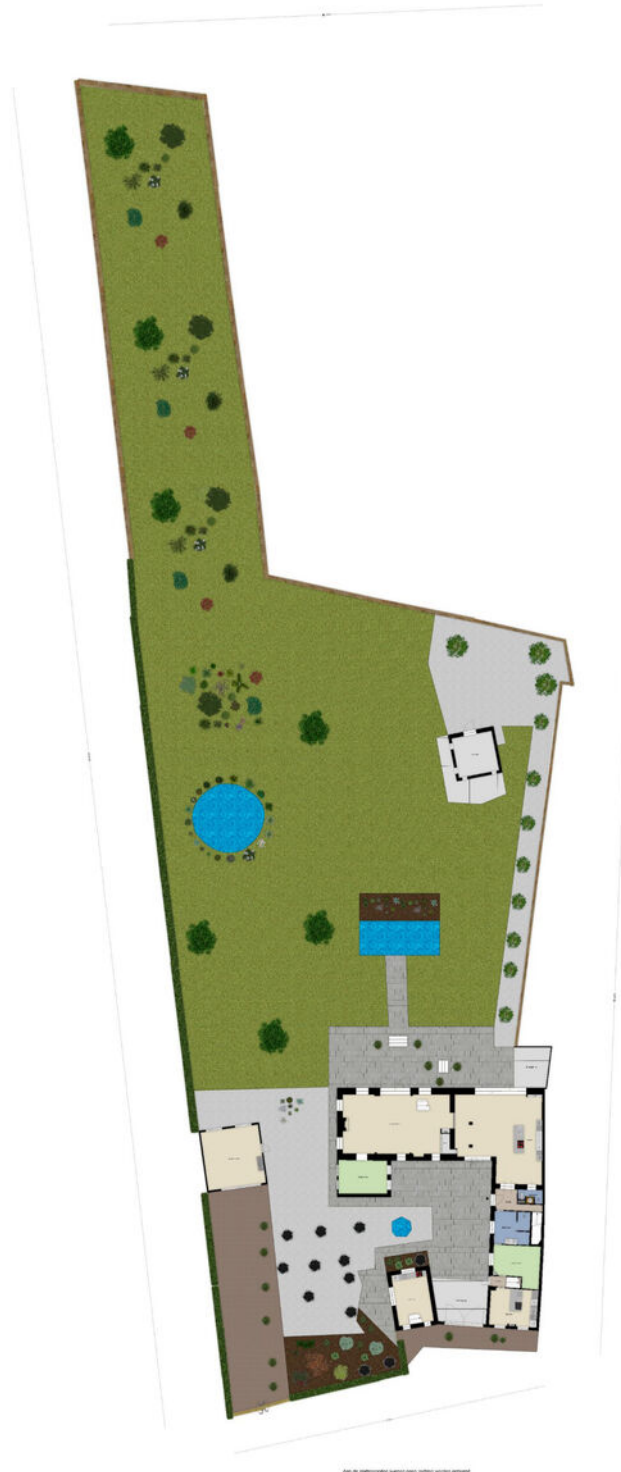








# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

*Begane grond*



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2022 www.zibber.nl

Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

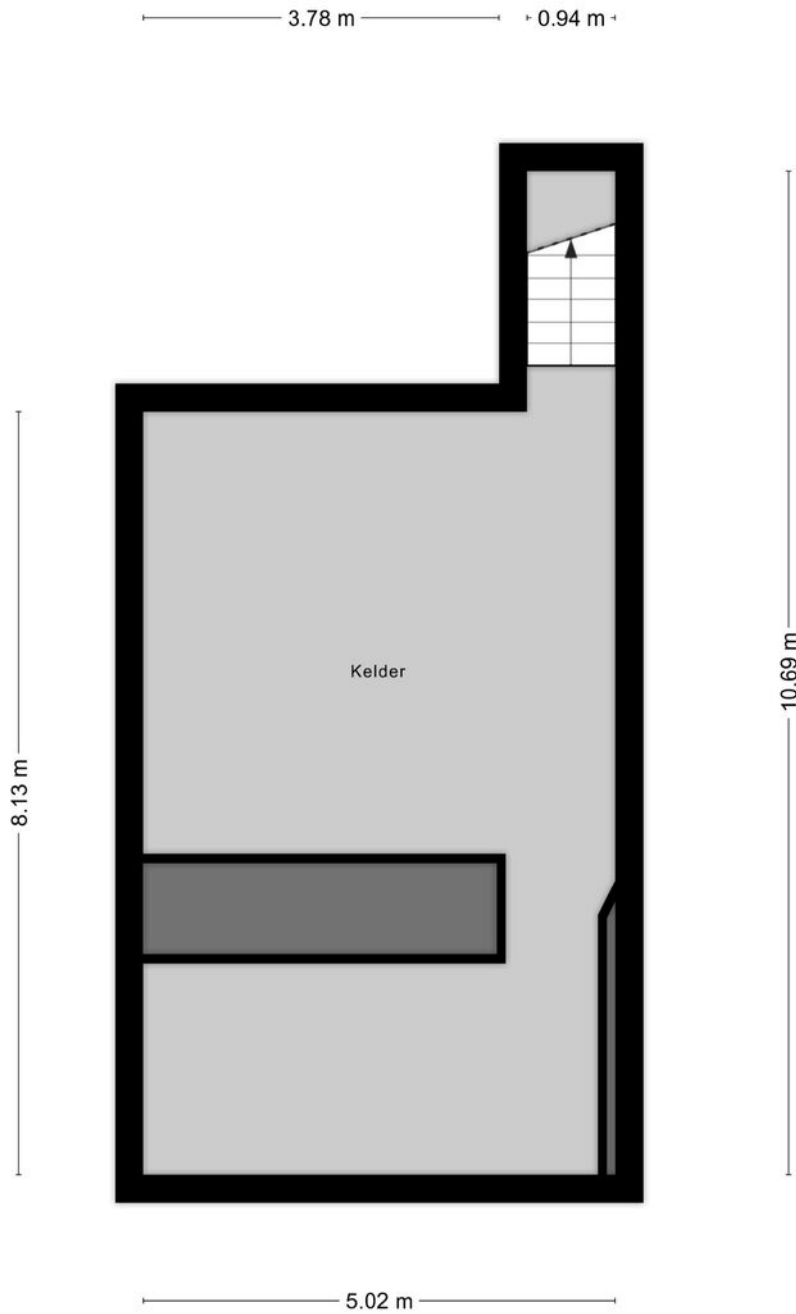
# PLATTEGROND

## *Verdieping*



# PLATTEGROND

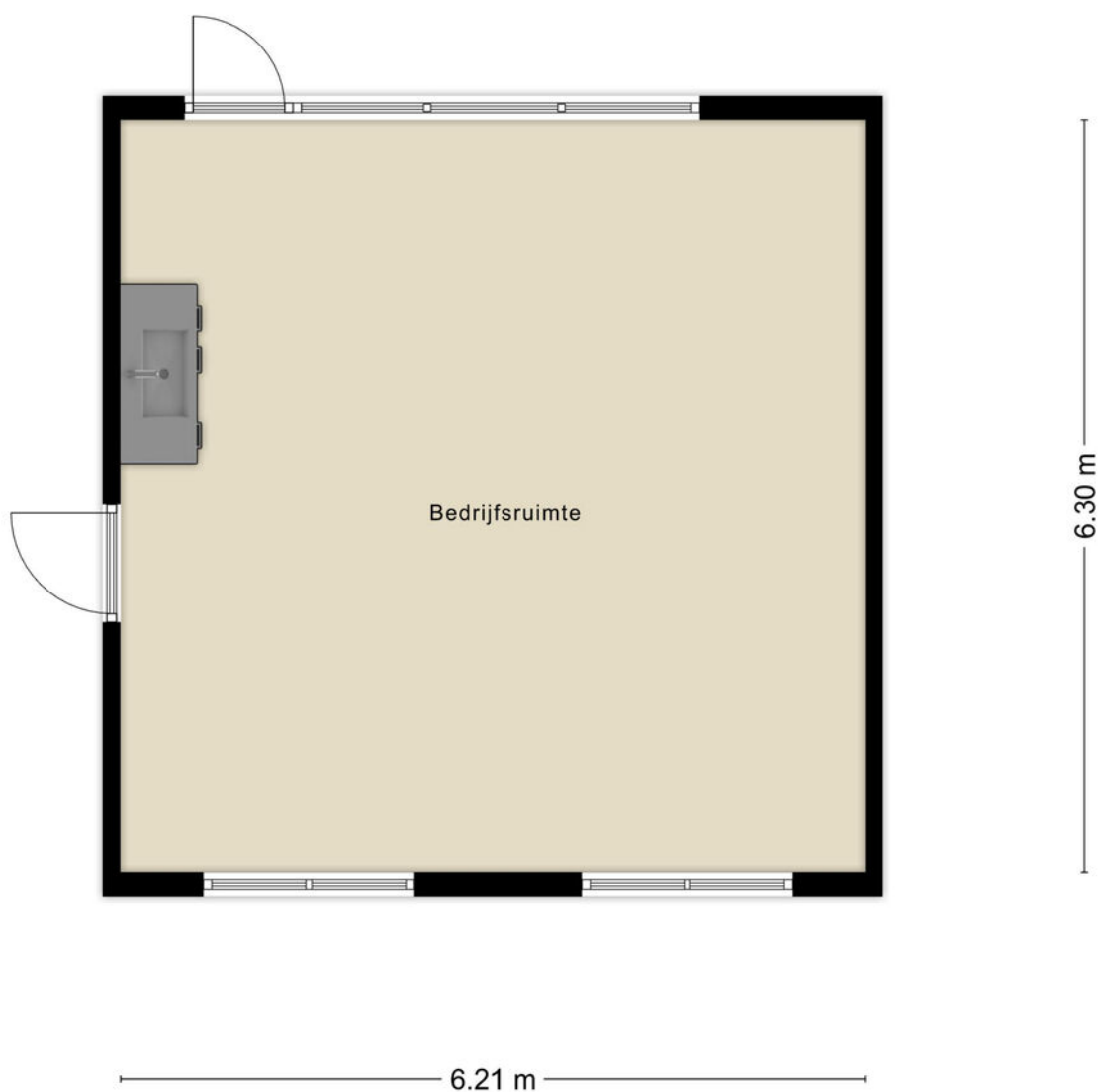
*Kelder*



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

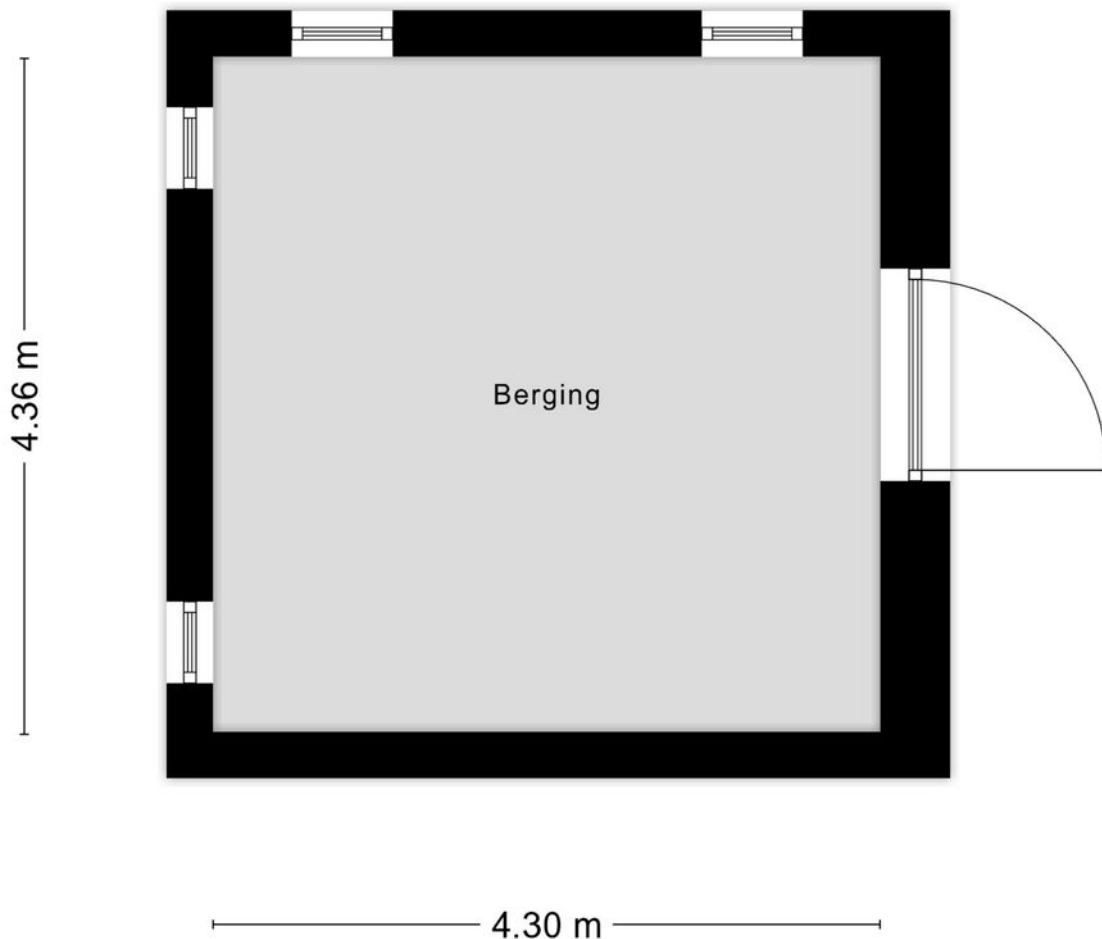
Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

# PLATTEGROND



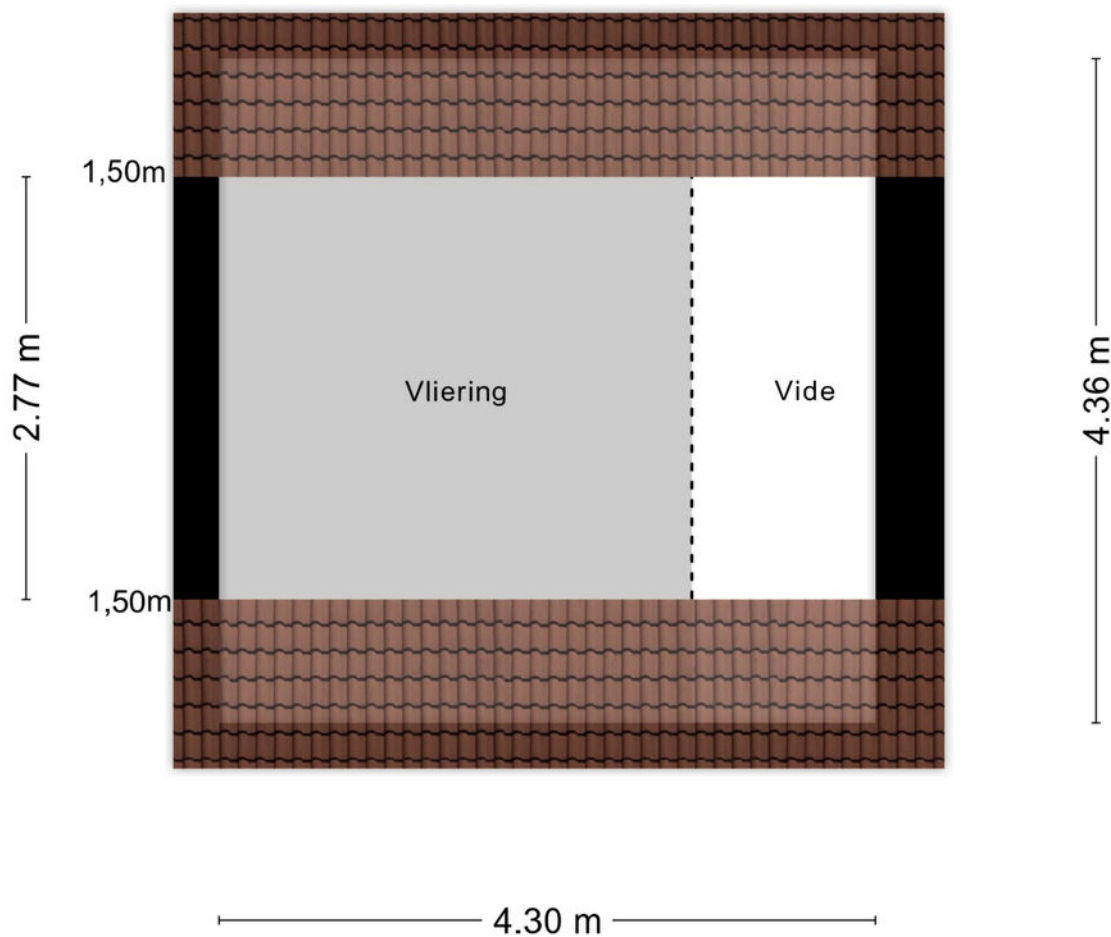
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

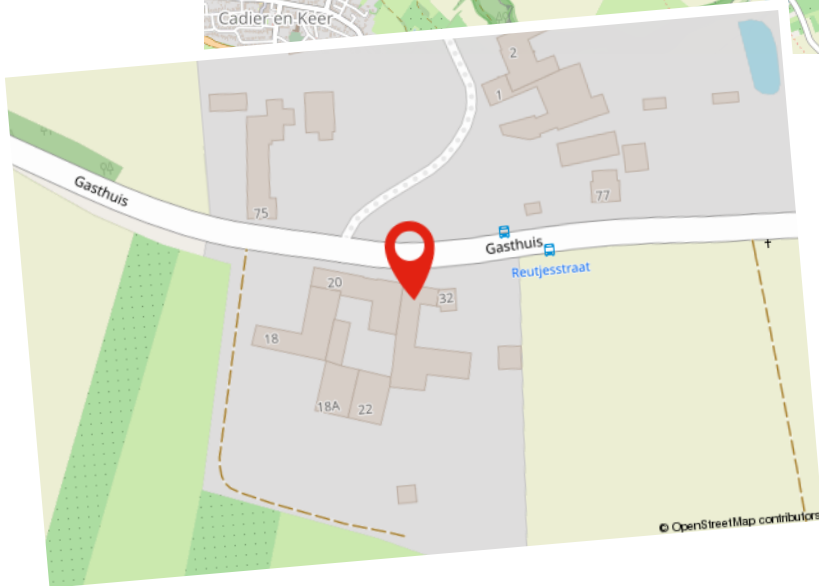
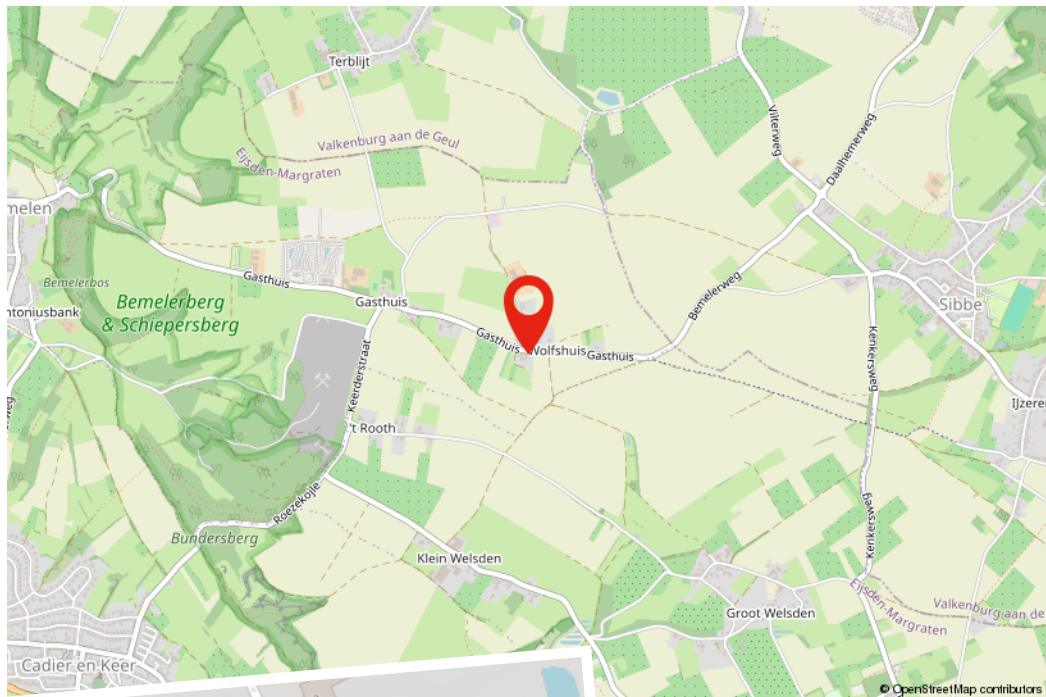
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



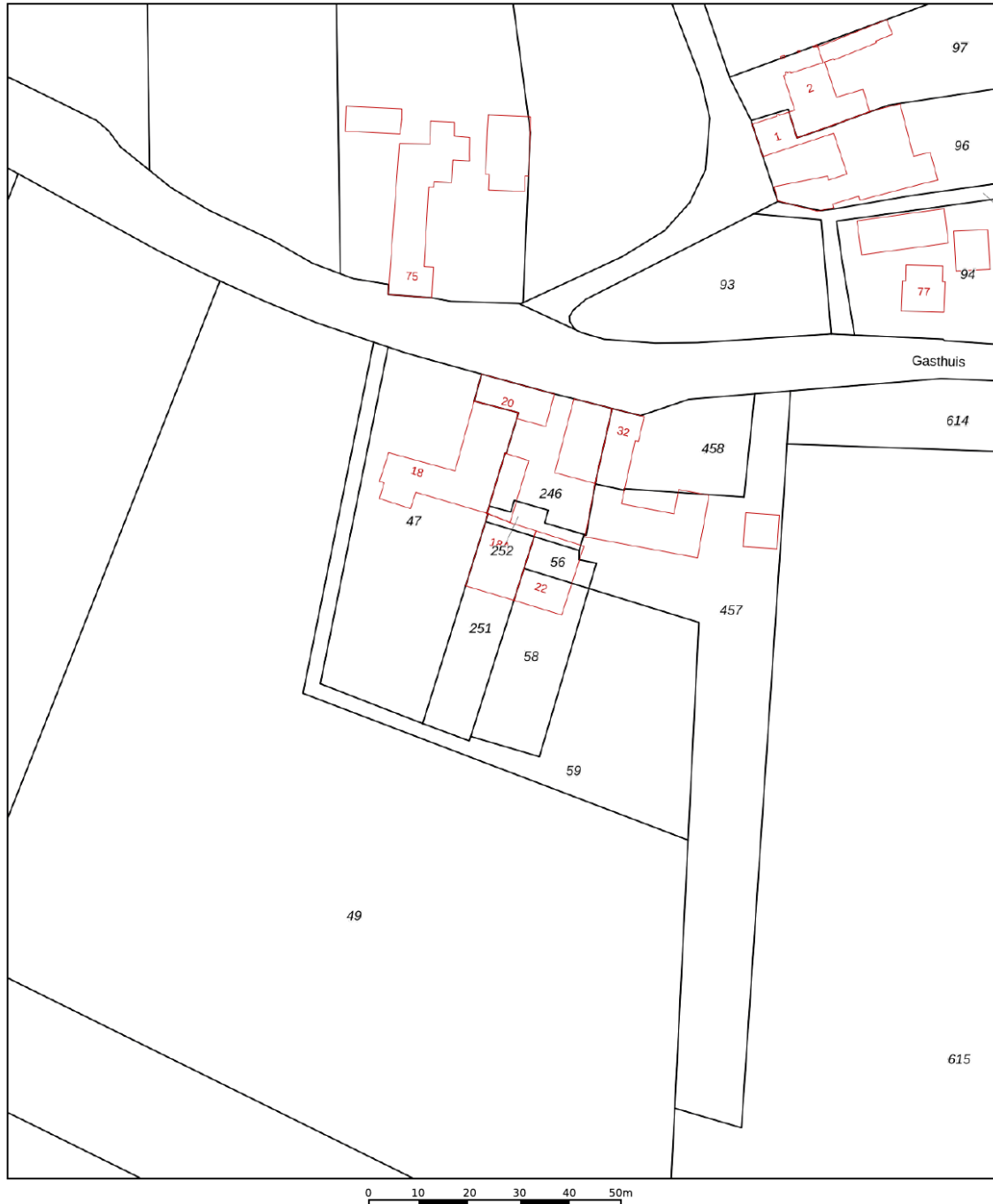
# KADASTRALE KAART




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 59	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025  
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.

# Hypothek

*De beste hypothek voor jou!*

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypothekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

## **Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?**

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypothek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

# Gratis

## *Waardebepaling*

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

# Verkoop van A tot Z

## *Daarom Damen!*

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



# AANVULLENDE

## *Informatie*

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

### **AVG/WWFT**

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

### **Kosten Koper**

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

### **Energielabel**

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in

### **NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.**

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### **WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?**

#### **1. Deskundigheid**

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### **2. Betrouwbaarheid**

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

#### **3. Zekerheid**

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

# WONING GEVONDEN,

## *Wat nu?*

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

### **Onderhandelen**

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving 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.

### **Mondelinge overeenstemming**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

### **Bouwtechnische keuring**

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

### **Koopovereenkomst**

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

### **Verkocht onder voorbehoud / Verkocht**

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

### **Bankgarantie / Waarborgsom**

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### **Eindinspectie**

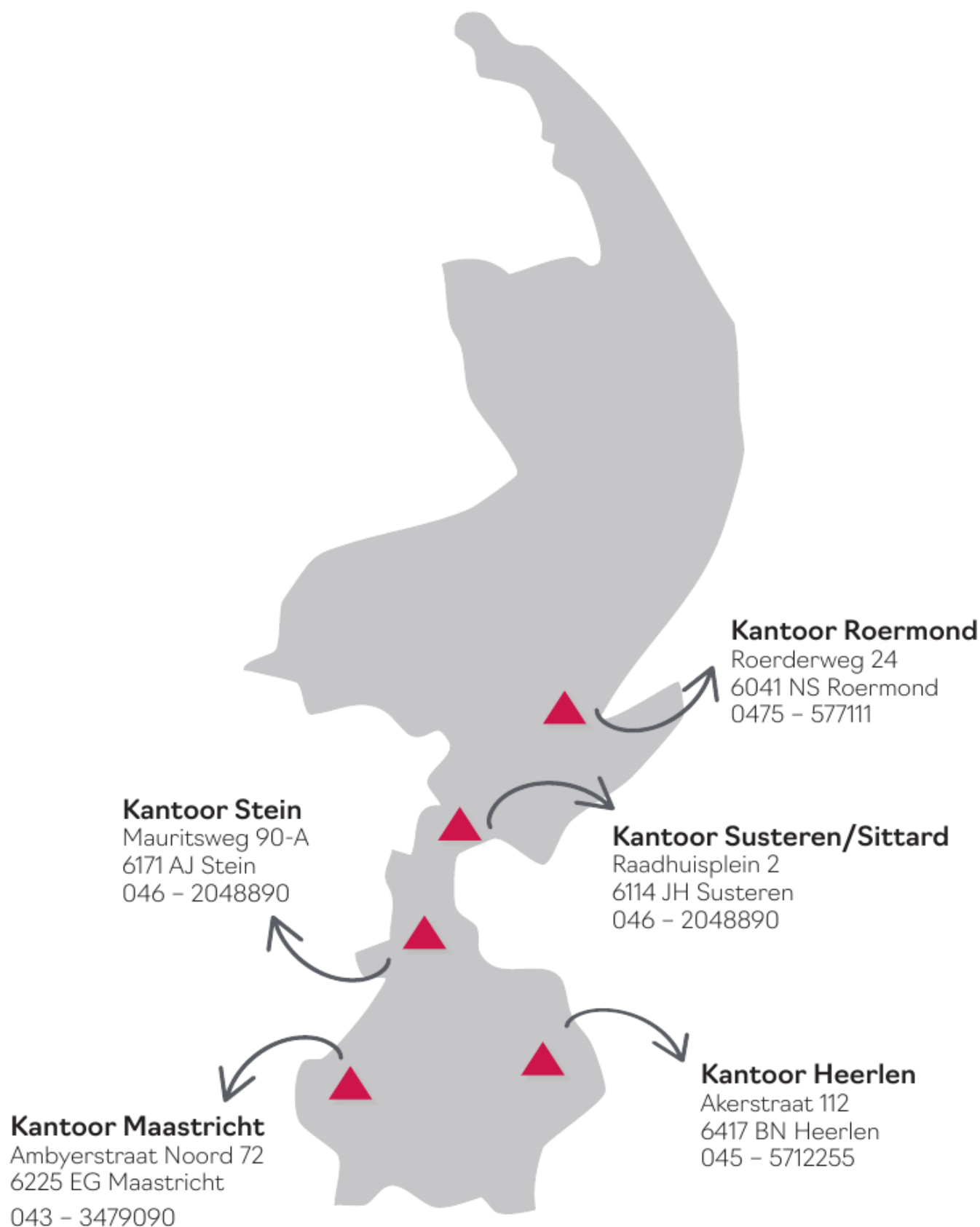
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

### **Overdracht notaris**

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*





*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090