

Voel je welkom



Maastricht

Savelsbosch 45, 6228 SB

Vraagprijs € 875.000, - k.k.





Beste kijker,

Wat leuk dat je interesse hebt in de woning gelegen aan de **Savelsbosch 45, 6228 SB** in **Maastricht**. We hebben deze woningbrochure met veel zorg voor je samengesteld om je een zo goed mogelijk beeld te kunnen geven. Mocht je nog vragen hebben, we staan je graag te woord.

Riemersma Makelaardij & Taxaties

De Laathof 28
6265 BJ Sint Geertruid

06-15664986

info@riemersma-makelaardij.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:
8.30 – 17.00

www.riemersmamakelaardij.nl

Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht

Kenmerken

Vraagprijs	€ 875.000, - k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis
Bouwaard	Twee-onder-een-kapwoning (villa)
Bouwjaar	2007
Isolatievormen	Volledig isolatiepakket
Oppervlakten	
Perceeloppervlakte	295m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	186m ²
Inhoud	729m ³
Overig in pandige ruimte	20m ²
Externe ruimte	0m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26m ²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4 (mogelijk 5)
Locatie	
Ligging	In woonwijk, nabij scholen, natuur, winkels
Tuin	
Type	Achtertuintuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Oppervlakte hoofdtuin	123m ²
Oriëntering hoofdtuin	Zuid
Heeft een achterom	Ja, via de garage
Heeft een zij-ingang	Ja, via de oprit
Energie-installaties	
Energietabel	A, geldig tot 08-04-2028
Zonnepanelen	Ja, 15 stuks
Cv-ketel	Remaha Calenta Ace HR
Bouwjaar Cv-ketel	2019
Warm water	Via Cv-ketel
Verwarmingssysteem	Cv-ketel
Mechanische ventilatie	Ja, WTW-installatie
Beglazing	Geheel isolerende HR++ beglazing
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom
Kadastrale aanduiding	Heer, sectie A, nummer 10199
Oppervlakte	295m ²

Omschrijving

MAASTRICHT (Vroendaal)

Unieke kans om in een royale stadsvilla te kunnen wonen met uitstraling en karakter!

De woorden modern en eigentijds typeren deze parel van een villa gelegen aan het Savelsbosch 45 in de gewilde Maastrichtse woonwijk Vroendaal. Dit pand met Energielabel A heeft een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst ca. 186m² en beschikt o.a. over een riante living, een ruime (leef)keuken, 2 keurig ingerichte badkamers, inpandige garage, 4(5) ruime slaapkamers, 15 zonnepanelen, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, dakterras, voortuin en een prachtig ontworpen achtertuin met veel privacy. Kenmerkend is de tijdloze luxe dankzij het gebruik van hoogwaardige, duurzame materialen in neutrale kleuren, de vele daglichttoetreding, het wooncomfort door de riante ruimtes en de optimale privacy voor deze prijsklasse. Voeg hierbij de gunstige ligging van dit object, de uitstekende situering ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen (winkels, basisschool, horeca, openbaar vervoer, wandel- en fietsroutes), het natuurgebied "Savelsbos", de directe nabijheid van het stadscentrum van Maastricht, op fietsafstand van het MUMC+, belangrijke uitvalswegen en deze prachtige woonomgeving biedt u voor nu en voor de toekomst een prettig leef- en woonklimaat.

INDELING:

Begane grond:

Overdekte entree. Representatieve ontvangsthal (ca. 9m²) met meterkast (3 fase-aansluiting met automaatgroepen en slimme meters), garderobe, gastentoilet, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de living. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Via een statige, dubbele deur van glas bereik je de royale, lichtovergoten living met open keuken (totaal ca. 58m²). Deze lichte leefruimte biedt een prachtig zicht op de tuin en is voorzien van grote, hoge raampartijen en een brede schuifpui voor een optimale lichtinval en directe toegang naar buiten. Beide tuinen zijn vanuit de woonkamer bereikbaar. Tevens is er toegang tot de trapkast (ca. 2m²) voor het opslaan van spullen.

De tijdloze designkeuken beschikt over een zwarte keukeninstallatie in hoekopstelling met boven- en onderkasten, diverse lades, ontbijtbar en is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat (5 zones), moderne afzuigkap, koelkast, gootsteen, combi-oven/magnetron en een vaatwasser. Deze keuken biedt ruim voldoende opbergmogelijkheden en is hoogwaardig afgewerkt met een hardstenen werkblad en inbouwspots in het plafond. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken (ca. 3,5m²), met aansluitpunten voor het witgoed en extra opslagmogelijkheden.

Vanuit de keuken is er toegang tot de inpandige garage (ca. 20m²), welke beschikt over een tegelvloer en een elektrische sectionaalpoort. De garage geeft vervolgens toegang tot de woningbrede tuin.

De gehele begane grond (m.u.v. de garage) is afgewerkt met een hoogwaardige PVC-vloer. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, welke beschikken over isolerende HR++ beglazing. De keuken beschikt aan de buitenzijde over brede, verstelbare aluminium buitenjaloezieën waarmee je eenvoudig de zon, schittering en privacy regelt. In de woonkamer aan de grote tuinzijde zijn elektrische bedienbare screens en aan de achterzijde zijn elektrische rolluiken.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap te bereiken overloop (ca. 15m²), welke biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet, de technische ruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers (ca. 17, 10 en 9,5m²) beschikken allen over ruime raampartijen, wat zorgt voor veel lichtinval en een aangenaam ruimtelijk gevoel. Bovendien zijn er elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig. De luxe en volledig betegelde badkamer (ca. 6,5m²) is uitgerust met een ligbad, XL-inloopdouche met regenshower en een dubbele wastafel met onderkast. Het geheel is hoogwaardig afgewerkt met een verlaagd plafond voorzien van inbouwspots en elektrische vloerverwarming. Het toilet (ca. 1,5m²) is separaat op de overloop gelegen en beschikt over een wandcloset en een fonteintje. Aan het einde van de gang bevindt zich de technische ruimte (ca. 4,5m²), waar de installaties van de woning zijn geplaatst: Cv-installatie (Remeha Calenta Ace HR, eigendom & bouwjaar 2019), omvormer zonnepanelen, extra groepenkast en de WTW-installatie. Tevens zijn in deze ruimte de witgoed aansluitingen gerealiseerd. De gehele eerste verdieping (m.u.v. de badkamer en het toilet) is afgewerkt met een hoogwaardige laminaat-vloer. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, welke beschikken over isolerende HR++ beglazing.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale, multifunctionele ruimte van maar liefst ca. 30m² (compleet met inbouwkast) met toegang tot een tweede badkamer, een werkkamer én het ruime dakterras. De tweede badkamer (ca. 4m²) is eveneens volledig betegeld en beschikt over een inloopdouche, wastafel en een wandcloset. De werkkamer (ca. 6,5m²) biedt de mogelijkheid om in alle rust ongestoord te kunnen werken. Het royale dakterras (ca. 25m²) is op het westen gesitueerd. In alle rust kan men hier de gehele dag genieten van de zon. De gehele tweede verdieping (m.u.v. de badkamer) is afgewerkt met een hoogwaardige laminaat-vloer. De wanden en plafonds zijn voorzien van spuitwerk en de kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout, welke beschikken over isolerende HR++ beglazing.

Exterieur:

De op het zuiden gelegen achtertuin (ca. 122,5m²) is in 2020/2021 ontworpen en aangelegd en biedt een prettige afwisseling tussen groen en bestrating. Het terras, direct gelegen aan de schuifpui, vormt een heerlijke plek om in een oase van rust te genieten van al het moois dat deze prachtige woonomgeving te bieden heeft. Aan de andere kant van de tuin is het hoger gelegen loungeterras gerealiseerd. De tuin is op meerdere manieren bereikbaar: via de deur in de garage, de schuifpui in de woonkamer én via de oprit middels een achterom. Daarnaast beschikt de oprit over voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. De voortuin (ca. 33,5m²) is ook vanuit de woonkamer te bereiken.

Nadere bijzonderheden:

- Royale stadvilla met een zeer goede algehele staat van onderhoud;
- Gebruiksoppervlakte wonen bedraagt maar liefst ca. 186m²;
- Optimaal isolatiepakket aanwezig;
- Uitgerust met 15 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende HR++ beglazing;
- Energielabel A, geldig tot 08-04-2028;
- Kozijnen zijn in 2020 en 2024 opnieuw geschilderd;
- In 2025 zijn de witte buitengevels gereinigd en opnieuw geschilderd;
- WTW-unit aanwezig;
- Badkamer eerste verdieping is vernieuwd in 2019;
- Garage dak is in 2023 vernieuwd;
- Slaapkamers eerste verdieping voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken in 2026;
- Cv-installatie (Remeha Calenta Ace HR, eigendom & bouwjaar 2019);
- De op het zuiden gelegen achtertuin (ca. 122,5m²) is in 2020/2021 onder ontworpen en aangelegd;
- Ideale ligging in een zeer groene omgeving;
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (2 privé parkeerplaatsen) en in de directe omgeving;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid;

Algemene informatie:

Savelsbosch 45 is gelegen in de groene en rustige villawijk Vroendaal, aan de zuidoostzijde van Maastricht. De wijk kenmerkt zich door een ruime opzet, veel groen en een kindvriendelijk woonklimaat. Een groot pluspunt is de ligging aan de rand van het Savelsbos. Vanuit de woning wandelt u direct het beschermde Natura 2000-gebied in. Hiermee zijn natuur, wandelmogelijkheden en rust letterlijk binnen handbereik. Tegelijkertijd zijn diverse voorzieningen op korte afstand gelegen. Zo bevinden zich een grote supermarkt, verschillende sportfaciliteiten en basis- en middelbare scholen in de directe omgeving.

Het historische centrum van Maastricht, het MUMC+ en Randwyck zijn zowel per fiets als met de auto goed bereikbaar. Ook voor forenzen is de ligging gunstig. De belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A2 richting Eindhoven en Luik en de A79 richting Heerlen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Daarmee biedt Vroendaal een aantrekkelijke combinatie van rustig en groen wonen, met de voorzieningen en stedelijke faciliteiten van Maastricht binnen handbereik.

Extra informatie:

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 5 dagen ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals Cv-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven dat een dergelijk onderzoek wenselijk is.

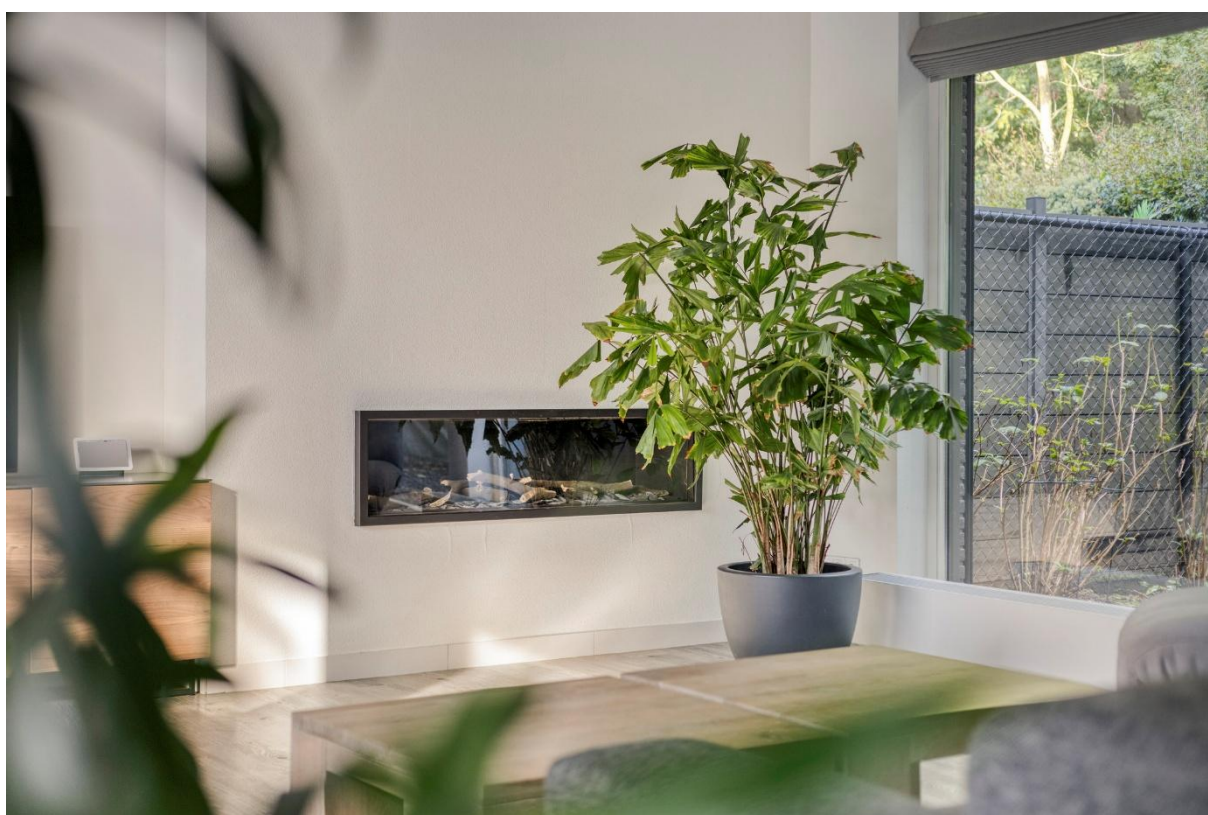
Deze informatie is door Riemersma Makelaardij & Taxaties en de verkoper met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij (Vastgoed Nederland).



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



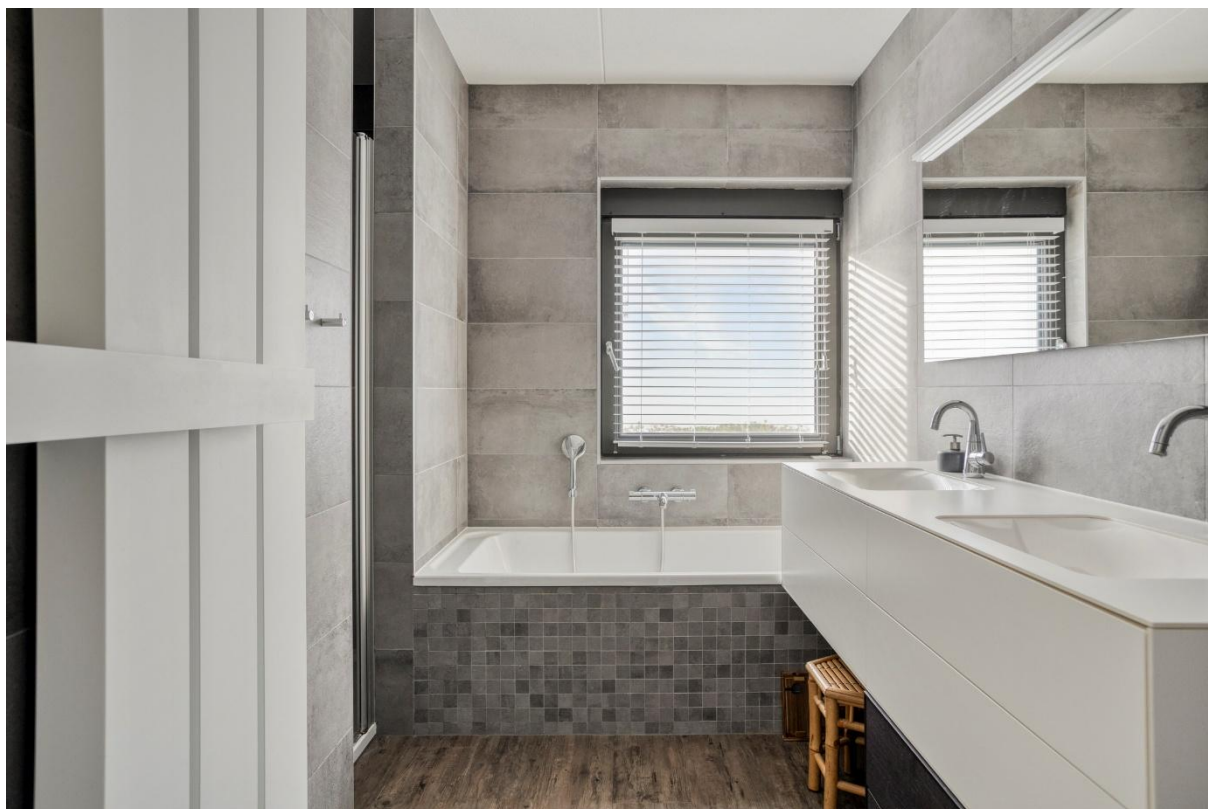
Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



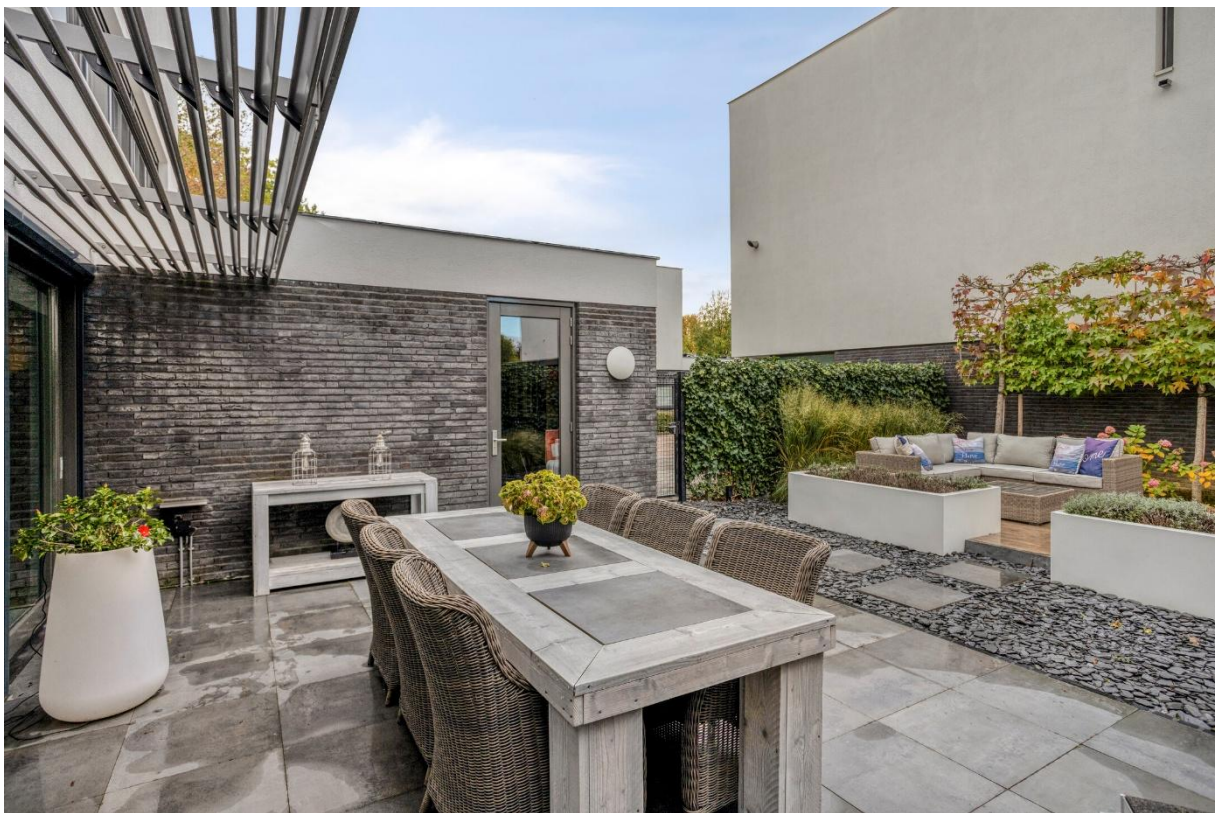
Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht

Plattegronden

Begane grond



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

Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht

Plattegronden

Eerste verdieping



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

Plattegronden

Tweede verdieping



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

Meetrapport

Meetrapport



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Riemersma Makelaardij & Taxaties dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Savelsbosch 45
Postcode/plaats	6228sb, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	23-10-2026
Datum meetrapport	23-10-2026
Certificaatnummer	1694152

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	186,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	19,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	268,90	M ²
Bruto inhoud woning	729,24	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10199



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Voorgeselde kadastrale grens	Perceel 10199	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 12 oktober 2026.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare noten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht

Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

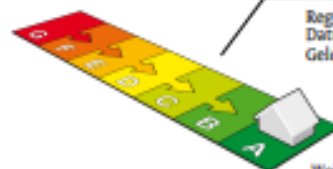
Savelsbosch 45
6228SB Maastricht

BAG-ID: 0935010000069009

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 950102970
Datum van registratie 08-04-2018
Geldig tot 08-04-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Zonneboiler aanwezig, geen zonnepanelen
9.	Ventilatie	Balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR-ketel, HR-ketel-combiketel en/of warmtepomp tagelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Peter van de Werken
Examennummer 00007119
KvK nummer "

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.toekuuenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verpast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Waarom Riemersma Makelaardij & Taxaties?

Riemersma Makelaardij & Taxaties is een jong en energiek makelaarskantoor met een stevige basis in vakkennis en ervaring, opgericht door Oscar Riemersma. Oscar is al ruim tien jaar actief in het vastgoed en heeft bij twee gerenommeerde makelaarskantoren in Maastricht gewerkt en ervaring opgedaan. Eind 2025 heeft hij besloten de stap te zetten naar een eigen onderneming, met als doel zijn kennis, ervaring en persoonlijke aanpak volledig in te zetten voor zijn eigen klanten.

Bij Riemersma Makelaardij & Taxaties staat ons motto centraal:

“Met kennis van zaken en gevoel voor mensen”

Oscar is Register Makelaar/Register Taxateur en staat ingeschreven als Register Makelaar bij Stichting VastgoedCert en als Register Taxateur bij het NRVt (Nederlands Register Vastgoed taxateurs).



Daarnaast is Riemersma Makelaardij & Taxaties aangesloten bij Vastgoed Nederland, dé Branchevereniging voor vastgoedprofessionals, welke de belangen behartigt van meer dan 2.000 aangesloten makelaars, taxateurs, bouwkundige keurders en huurmakelaars.



Voor jou als klant levert dit alles meerdere voordelen op. Een aangesloten makelaar/taxateur voldoet namelijk aan strenge toelatingseisen en werkt volgens duidelijke beroeps- en gedragsregels. Je kunt rekenen op deskundigheid, eerlijk advies en een professionele werkwijze. Aangesloten leden zijn eveneens verplicht om zich continu bij te scholen. Door deze permanente educatie blijft jouw makelaar/taxateur volledig up-to-date. Dit garandeert dat je advies krijgt dat niet alleen deskundig is, maar ook past bij de meest recente ontwikkelingen in de markt.

Aangesloten leden profiteren bovendien van toegang tot uitgebreide marktinformatie, kennisplatforms en professionele netwerken. Dit vertaalt zich voor jou in een betere onderbouwing van advies, realistische prijsinschattingen en een effectievere strategie om je woning te kopen, te verkopen of te laten taxeren.

Wat kunnen wij allemaal voor jou betekenen?

Bij Riemersma Makelaardij & Taxaties kun je terecht voor de volgende diensten:

- Taxaties (door NWWI gevalideerd) van woningen en appartementen in niet-verhuurde staat;
- Waardebepaling, vrijblijvend en met oprechte aandacht voor jouw huis;
- Aankoopbegeleiding;
- Je huis verkopen met aandacht en rust;
- Hypotheekadvies nodig dat écht bij jou past? Wij regelen het graag voor je;
- Energielabel nodig? Wij regelen het graag voor je;
- Bouwkundige keuring nodig? Wij regelen het graag voor je;
- Professionele nazorg wanneer een verhuizing meer bij je los maakt dan het in- en uitpakken van dozen;

Bij vragen, neem gerust contact met ons op:

06-15664986

info@riemersma-makelaardij.nl

Of kijk voor meer informatie op onze website:

<https://www.riemersmamakelaardij.nl/>

Handige informatie om te weten

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw uitgebrachte bod. Als de makelaar je alleen vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs bied ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, zeker niet! De vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerden om een bod uit te brengen en/of om in onderhandeling te komen. Dus als je de vraagprijs biedt, ben je niet automatisch de koper.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als ik in onderhandeling ben?

De verkoper bepaalt uiteindelijk aan wie de woning wordt verkocht. In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief. En de koper heeft ook nog wettelijk 3 dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, dit als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter niet verplicht en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar samen.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bidders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum, (ontbindende)voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenkomst. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst. De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden en/of misverstanden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces. Het kan wel zijn dat er nog ontbindende voorwaarden lopen. De koop is definitief als koper afziet van alle ontbindende voorwaarden.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Een waarborgsom bij de koop van een woning is een financiële zekerheid, meestal 10% van de koopsom, die de koper aan de notaris betaalt om te garanderen dat de verkoop doorgaat. Het dient als aanbetaling en wordt bij de overdracht verrekend.

Bij ontbinding door de koper zonder geldige reden (binnen de ontbindende voorwaarden), kan dit bedrag toevallen aan de verkoper. De waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn (vaak vier tot zes weken na het tekenen) aan de notaris worden betaald. Het geeft de verkoper de zekerheid dat de koper de financiële verplichtingen serieus neemt, vooral in de periode tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de definitieve levering.

De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Als de koper de 10% niet uit eigen zak kan betalen, kan een bankgarantie worden gesteld. De bank garandeert dan het bedrag aan de verkoper.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn. Onder deze kosten vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster.

Overdrachtsbelasting:

Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting in 2026 is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen waarin de koper zelf gaat wonen en kopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 555.000, - waar ze zelf gaan wonen. Kopers betalen 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen (b.v. bij verhuur, vakantiewoning en/of het kopen van de woning voor hun kind). Het algemene tarief van 10,4% overdrachtsbelasting geldt voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt.

Notariskosten:

De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten:

Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten:

Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek:

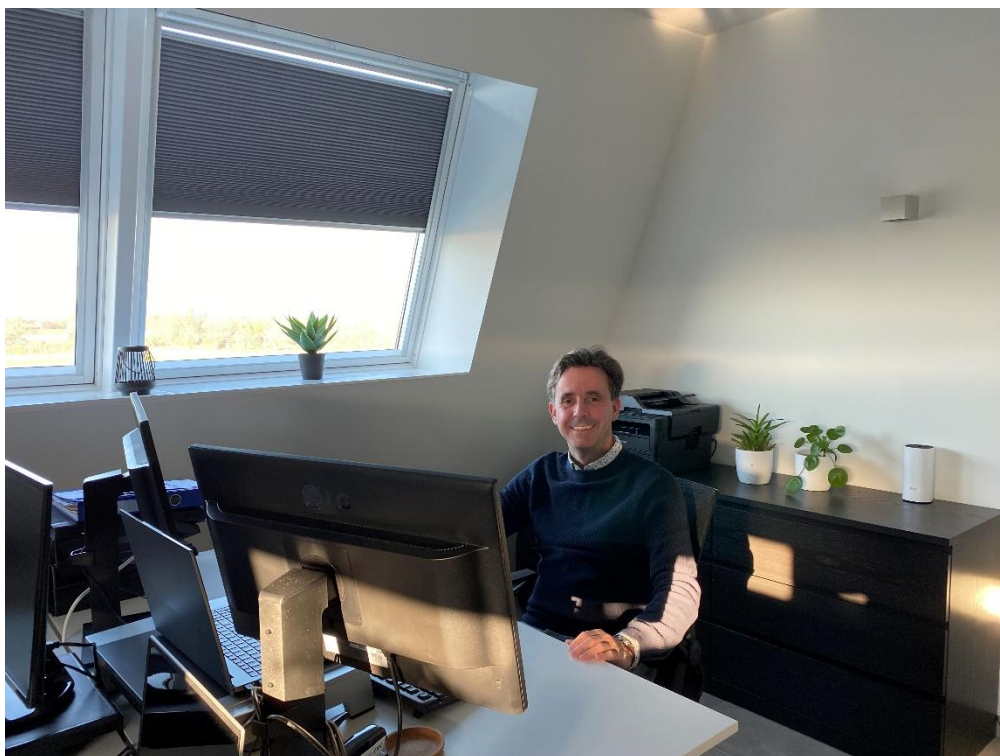
Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring:

Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.



De Laathof 28, 6265 BJ Sint Geertruid Nederland



06 - 15664986 - Wij zijn ook bereikbaar via WhatsApp



info@riemersma-makelaardij.nl



Adres: Savelsbosch 45, 6228 SB Maastricht