

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



WELL L | Kasteellaan 8

vraagprijs € 695.000 k.k.

Omschrijving

Karakteristiek vrijstaand woonhuis met modern comfort, levensloopbestendige indeling, verrassend ruim bijgebouw en zonnige tuin met veel privacy

Op een geliefde locatie in Well (L), nabij de voorzieningen en natuurgebieden, staat deze charmante vrijstaande woning uit 1954. De woning is in 2020 op de benedenverdieping rigoureus verbouwd en geïsoleerd – met modern wooncomfort, waaronder een heerlijke living met prachtige puien, fraai overdekt terras, masterbedroom met luxe badkamer - en beneden nagenoeg overal vloerverwarming. Tevens is de woning voorzien van 18 zonnepanelen en van een voorbereiding voor een luchtwarmtepomp. In de tuin bevindt zich een fraai bijgebouw van ca. 72 m². Deze multifunctionele ruimte is een ideale werkplek, maar is ook goed in te richten als (mantelzorg)woning. De voorzieningen zijn daarvoor aanwezig. Het voormalige zwembad wordt thans gebruikt als een gezellige zitkuil met overkapping. Het is echter eenvoudig om het zwembad, na het aanbrengen van zeil, weer te gaan gebruiken. Met een woonoppervlakte van maar liefst 185 m², vier slaapkamers, een sfeervolle tuin met heerlijke terrassen, een overkapping en een multifunctioneel bijgebouw, biedt deze woning verrassend veel ruimte en talloze mogelijkheden. Het perceel is groot 1.170 m².

Begane grond:

Bij binnenkomst sta je in een ruime hal met luxe toilet. Rechtdoor leidt de hal naar de royale living met prachtige schuifpuien die ruimte biedt aan zowel een grote zithoek als een riante eettafel. De mooie pvc-vloeren, lichtstraat en gashaard geven de ruimte een knusse uitstraling. Vanuit de eethoek loop je door naar de dichte keuken met mooie opstelling inclusief diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is er een portaal naar de zijuitgang. Tevens bereik je via de woonkamer de masterbedroom bestaande uit een royale slaapkamer en luxe badkamer met inloofdouche (sunshower), Aquaclean Mera toilet en dubbele wastafel.

Eerste verdieping:

De verdieping telt drie ruime slaapkamers en tevens zijn er bergruimten. De tweede badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel.

Zolder:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Tuin en bijgebouw

De achtertuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een heerlijk terras met overkapping. Het ruime vrijstaande bijgebouw biedt volop mogelijkheden: een thuiswerkplek, fitnessruimte, atelier of chill ruimte behoren allemaal tot de opties. Tevens beschikt de woning aan de zijkant over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Locatie

De woning is gelegen aan een doorgaande weg op een geliefde locatie. Met de voorzieningen op korte afstand. De uitvalswegen richting Venlo - Nijmegen - Eindhoven zijn binnen handbereik. De bushalte van buslijn Venlo - Nijmegen is op loopafstand.

Samenvattend:

- Karakteristiek, vrijstaand woonhuis uit 1954 (recentelijk grotendeels gemoderniseerd)
- Woonoppervlakte: 185 m² | Perceel: 1.170 m² | Inhoud: 764 m³
- Levensloopbestendige indeling met ouderslaapkamer en badkamer op begane grond
- 3 slaapkamers en badkamer op de verdieping
- Ruime woonkamer met fraaie vloer, gashaard en mooie puien
- Keuken met mooie complete opstelling
- Ruim bijgebouw van ca. 6 x 12 meter met airco en voorbereidingen voor badkamer en keuken.
- Energielabel C

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1954

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	764 m ³
Perceel oppervlakte	1170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	185 m ²
Overige in pandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	69 m ²

Details

Ligging object	aan rustige weg, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel 2005, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel 2005

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 3000 cm
Tuin breedte	circa 2400 cm
Positie	noordwest



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken

Garantie GIW: nee

BTW-belast: nee

Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen, gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet geheel worden uitgesloten

Septictank/zinkput/gierkelder: nee

Olietank: verwijderd met tankcertificaat (blijkens eigendomsakte)

Grondonderzoek: ja

Grenzen perceel: zichtbaar

Gas/water/elektra/riool: op alles aangesloten

OZB eigenaarsdeel per jaar: circa € 421,-

Rioolrecht eigenaarsdeel per jaar: circa € 297,-

Waterschap eigenaarsdeel per jaar: circa € 218,-

Ruilverkavelingslasten per jaar: niet van toepassing

Baatbelasting per jaar: niet van toepassing

Energie label: C

Divers:

- Bouwjaar voorhuis: ca. 1954
- Bouwjaar achterbouw: 2020
- Bouwjaar 18 zonnepanelen: 2023
- Bouwjaar bijgebouw (12x6): 2014
- Bouwjaar overkapping: 2024
- Voormalig zwembad kan weer hersteld worden met zeil
- Vloerverwarming: woonkamer + keuken (middels warm water) / badkamer beneden (elektrisch)
- Bij rechter zijgevel aanbouw bevinden zich voorbereidingen t.b.v. leidingen voor keukeninrichting

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, de riolering en de afwezigheid van ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.).

Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Bouwkundige en juridische (kwaliteits)gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 BW bedoeld normaal en bijzonder gebruik alsmede het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond.

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

De in de brochure en op internet vermelde gegevens met betrekking tot inhoud, afmetingen, woonoppervlakte en overige oppervlakten mogen uitsluitend als indicaties worden gezien. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor enige aansprakelijkheid hieromtrent. Koper is in de gelegenheid gesteld zelf het gekochte te (laten) meten, dit voor het geval een exacte maatvoering voor hem van belang is dan wel is geweest bij de aankoop van het onderhavige object.



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



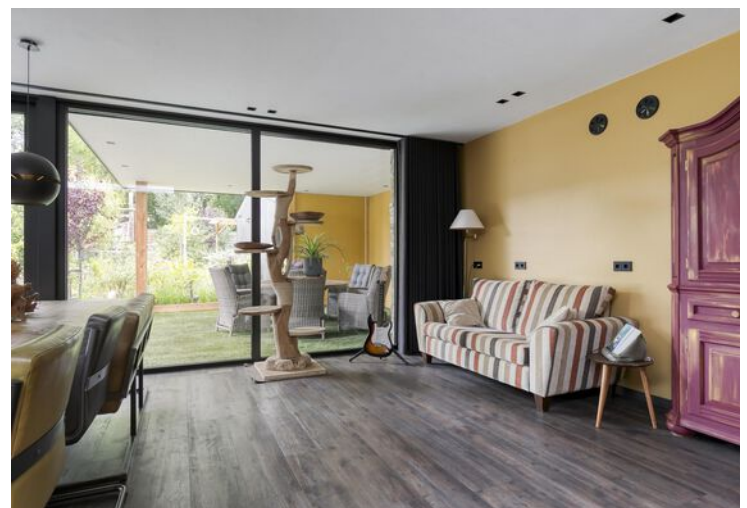


WOONKAMER

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht dit huis is. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval.

Als je de schuifpui opent, wandel je direct de fraai aangelegde besloten tuin in.

Hier kun je volop genieten van de zon, rust en privacy.









KEUKEN

De sfeervolle keuken is lekker ruim en is voorzien van veel kastruimte, een lang werkblad, een raam met uitzicht op de straat en diverse apparatuur.

In de keuken zijn ook de aansluitingen voor het witgoed te vinden.



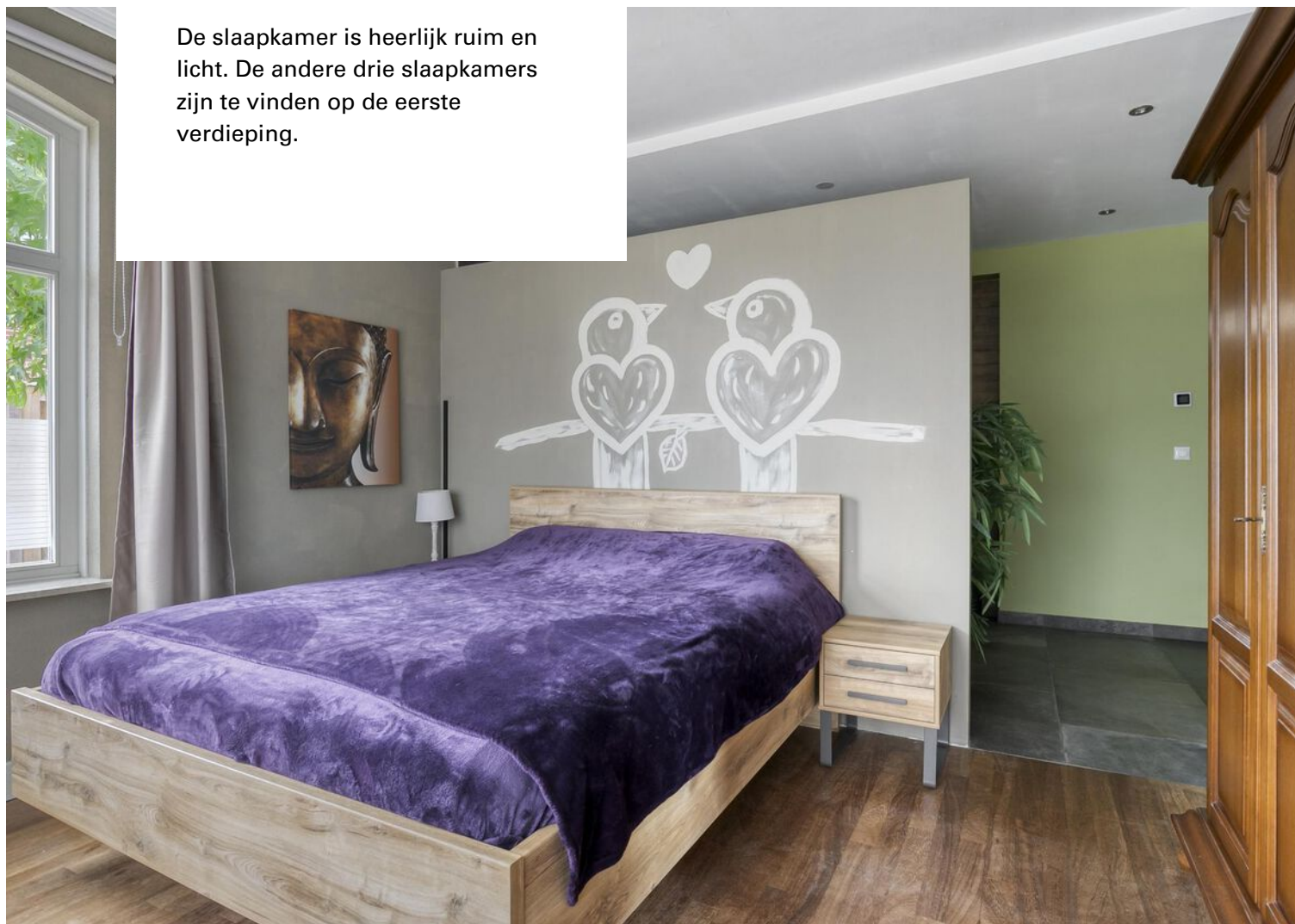


GELIJKVLOERS WONEN

Doordat er een slaapkamer gelegen is op de begane grond met aansluitend een luxe badkamer, is deze woning levensloopbestendig.



De slaapkamer is heerlijk ruim en licht. De andere drie slaapkamers zijn te vinden op de eerste verdieping.



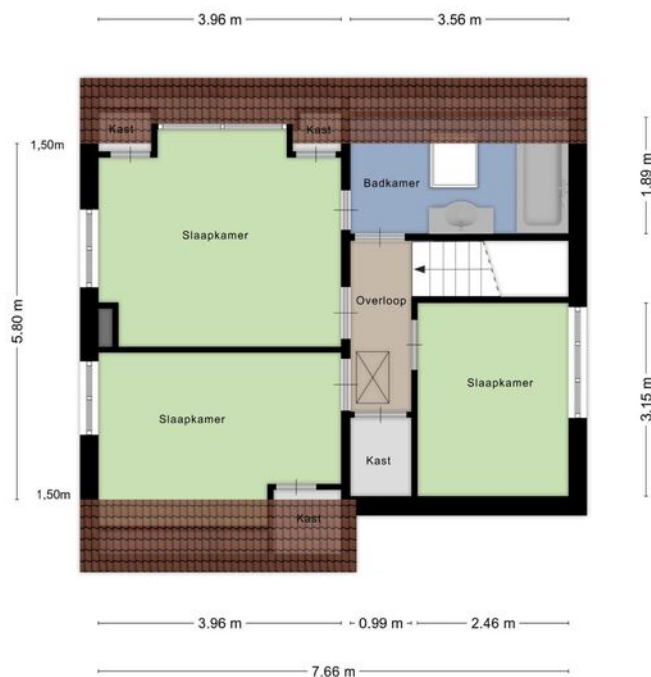


BADKAMER

De badkamer past perfect bij de rest van de woning: stijlvol en mooi afgewerkt met een chique donkere tegel, gecombineerd met houten elementen.

De indeling is efficiënt met een fraai meubel met dubbele wastafel, een Aquaclean Mera toilet en een fijne inloopdouche.





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





VERDIEPING

De etage biedt plaats aan drie verrassend ruime slaapkamers, waarvan één kamer momenteel in gebruik is als kantoor. Alle kamers hebben speelse schuine daklijnen en zijn lekker licht.

Ook is er nog een badkamer op de eerste verdieping te vinden. Deze is volledig betegeld en voorzien van een dakraam waardoor er natuurlijk licht naar binnen valt.







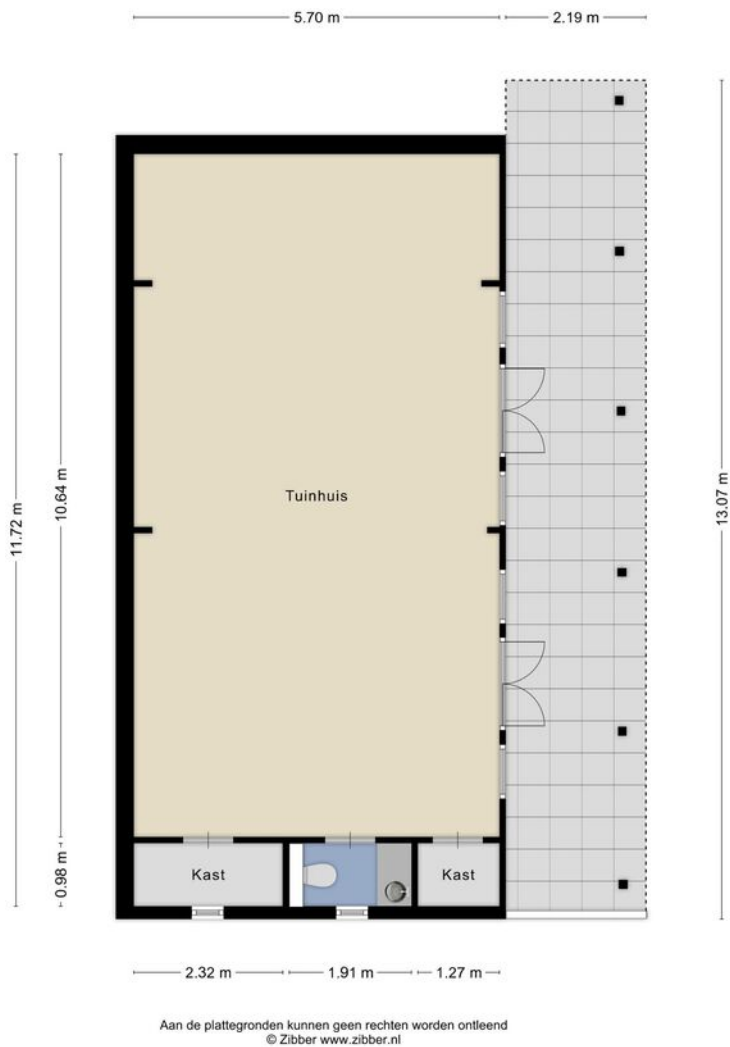
BUITEN

De grote tuin achter het huis ligt vrij, privacy heb je er volop. Deze tuin is voor levensgenieters; hier geniet je van de zon, kun je buiten eten, overdekt zitten en is er genoeg plaats voor kinderen om te spelen.

Door de royale overkapping aan de woning is het ook prettig om met mindere weersomstandigheden van de tuin te genieten.







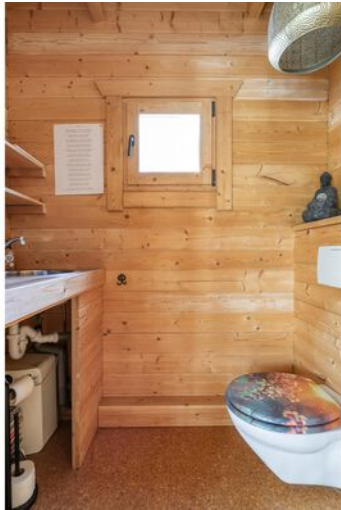


BIJGEBOUW

In de tuin staat een multifunctioneel en licht bijgebouw van maar liefst 6 x 12 m.

Rust, ruimte, sfeer, comfort en natuur komen hier op een fraaie wijze samen.

Het bijgebouw is voorzien van airconditioning en voorbereidingen voor een badkamer en een keuken.







LOCATIE

De woning is gelegen aan een doorgaande weg op een geliefde locatie. Met voorzieningen op korte afstand.

De uitvalswegen richting Venlo - Nijmegen - Eindhoven zijn binnen handbereik.

De bushalte van buslijn Venlo - Nijmegen is op loopafstand.





BEZICHTIGING

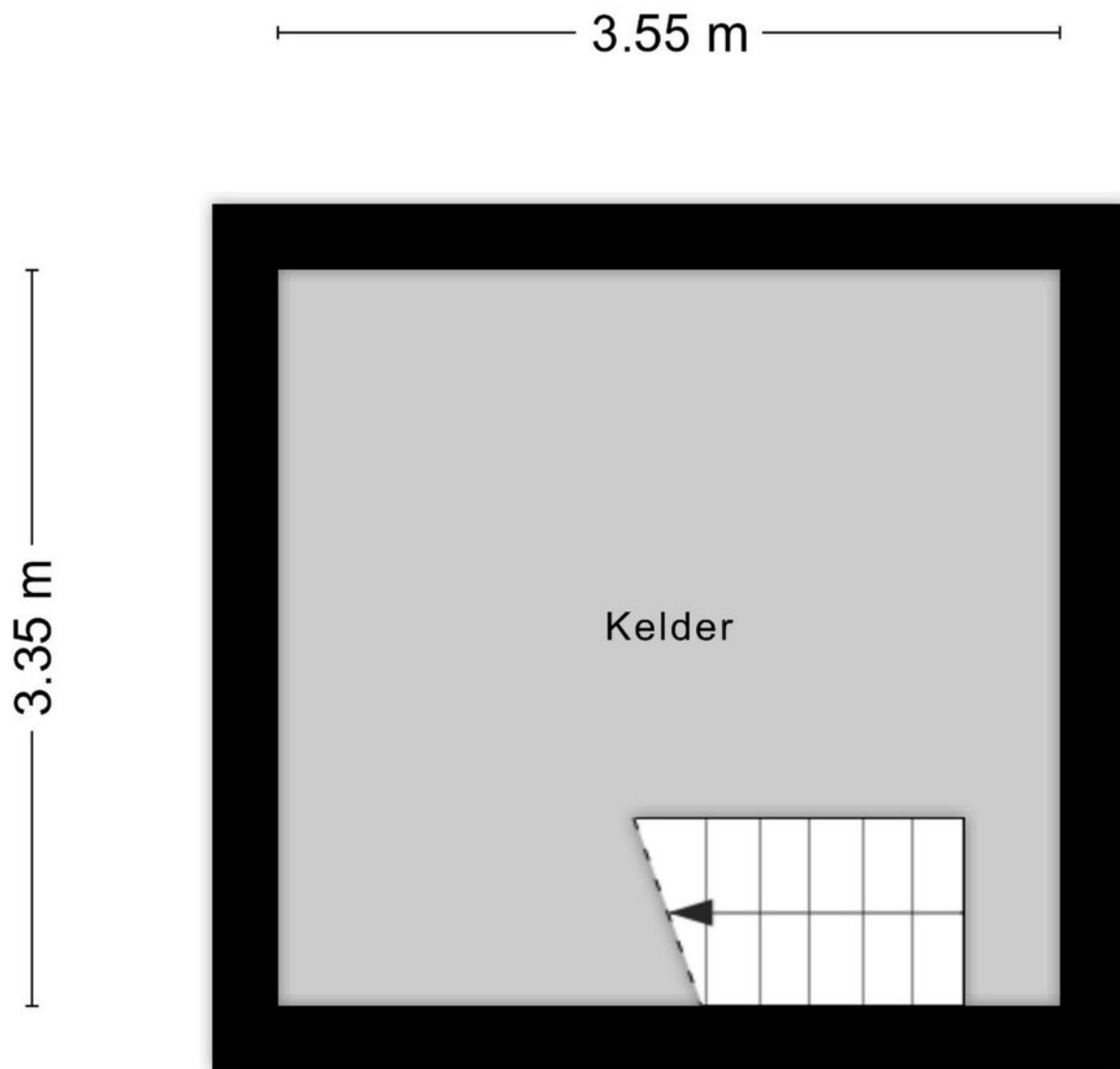
Een woonhuis met sfeer, heel veel ruimte en alle mogelijkheden voor wonen, werken en genieten. De Kasteellaan 8 in Well L is een heerlijke plek op een prettige locatie, en is bovendien tot in de puntjes af.

Alles is even verzorgd, luxueus en comfortabel.

Ervaren of dit je nieuwe thuis kan worden? Wij nodigen je graag uit voor een bezichtiging.



Plattegrond

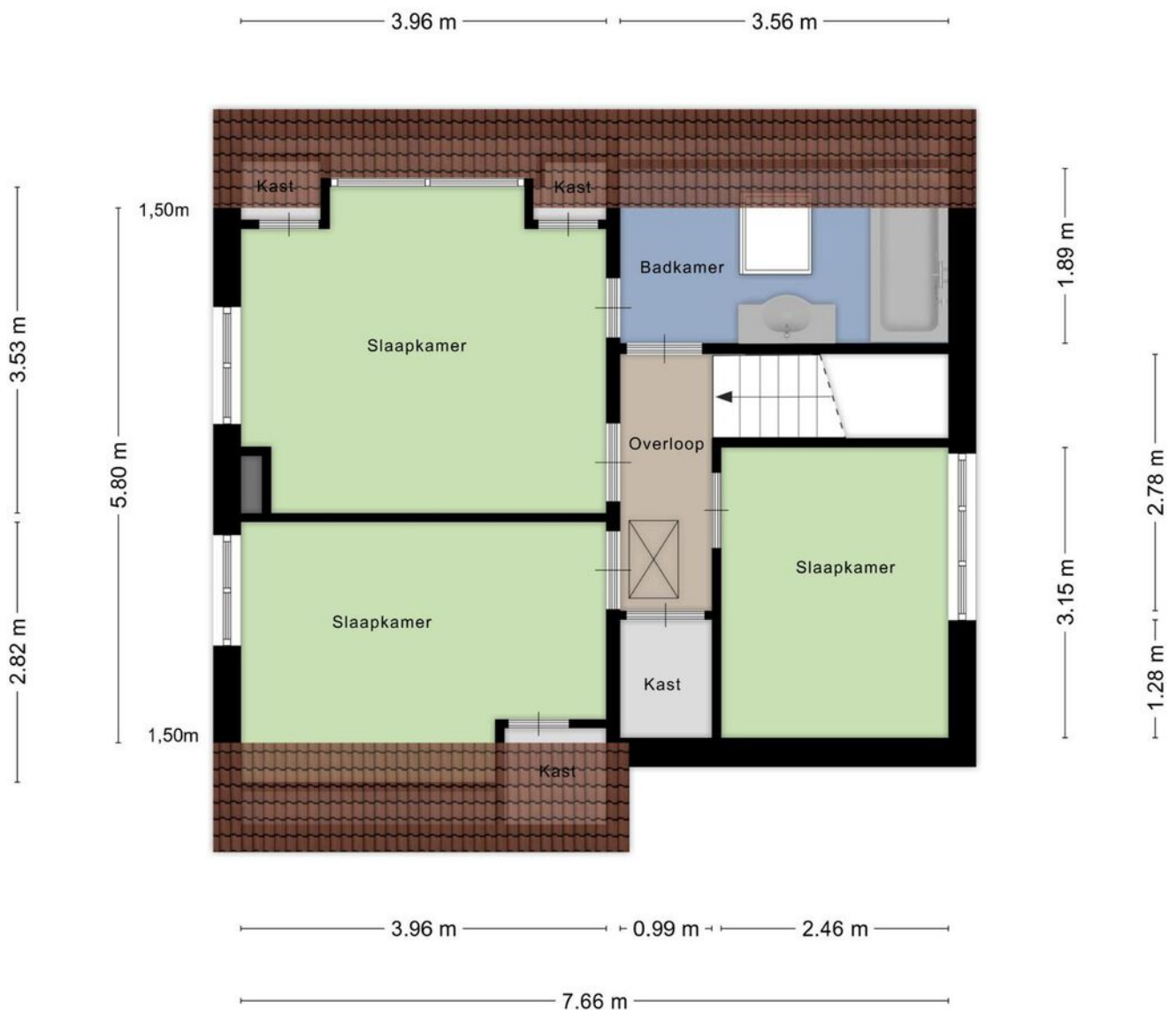


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

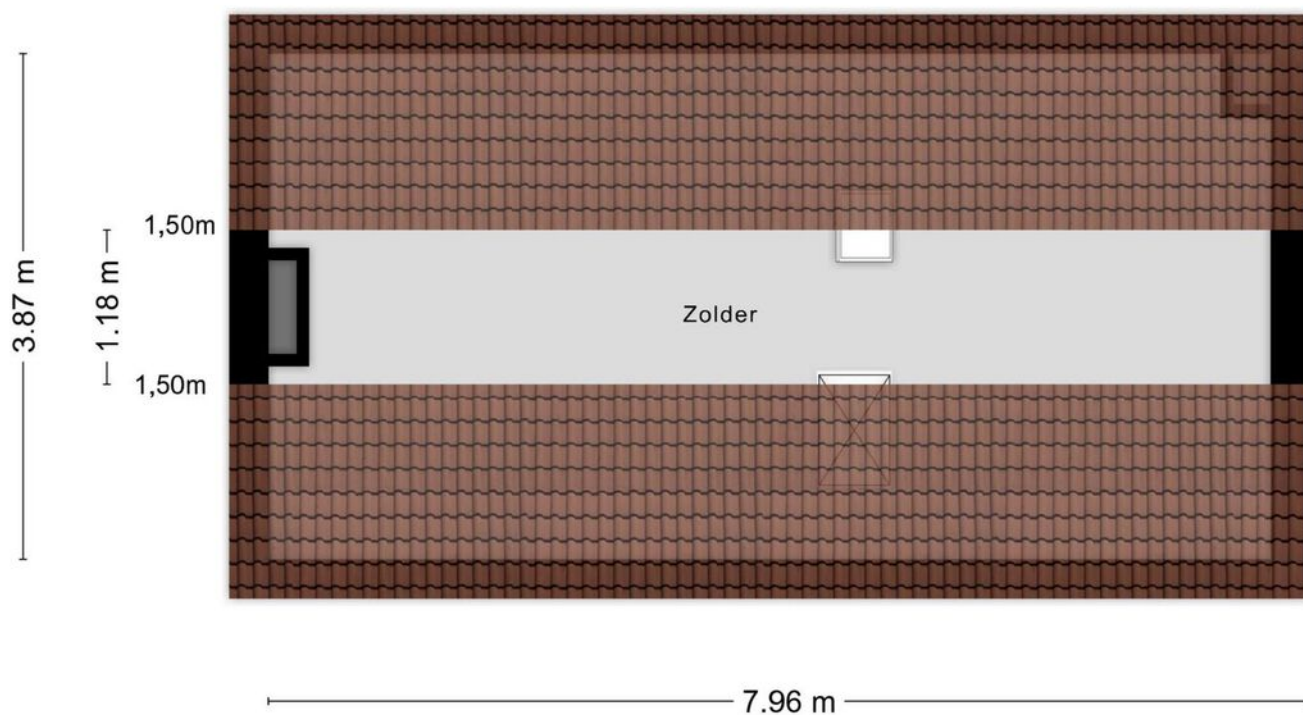


Plattegrond



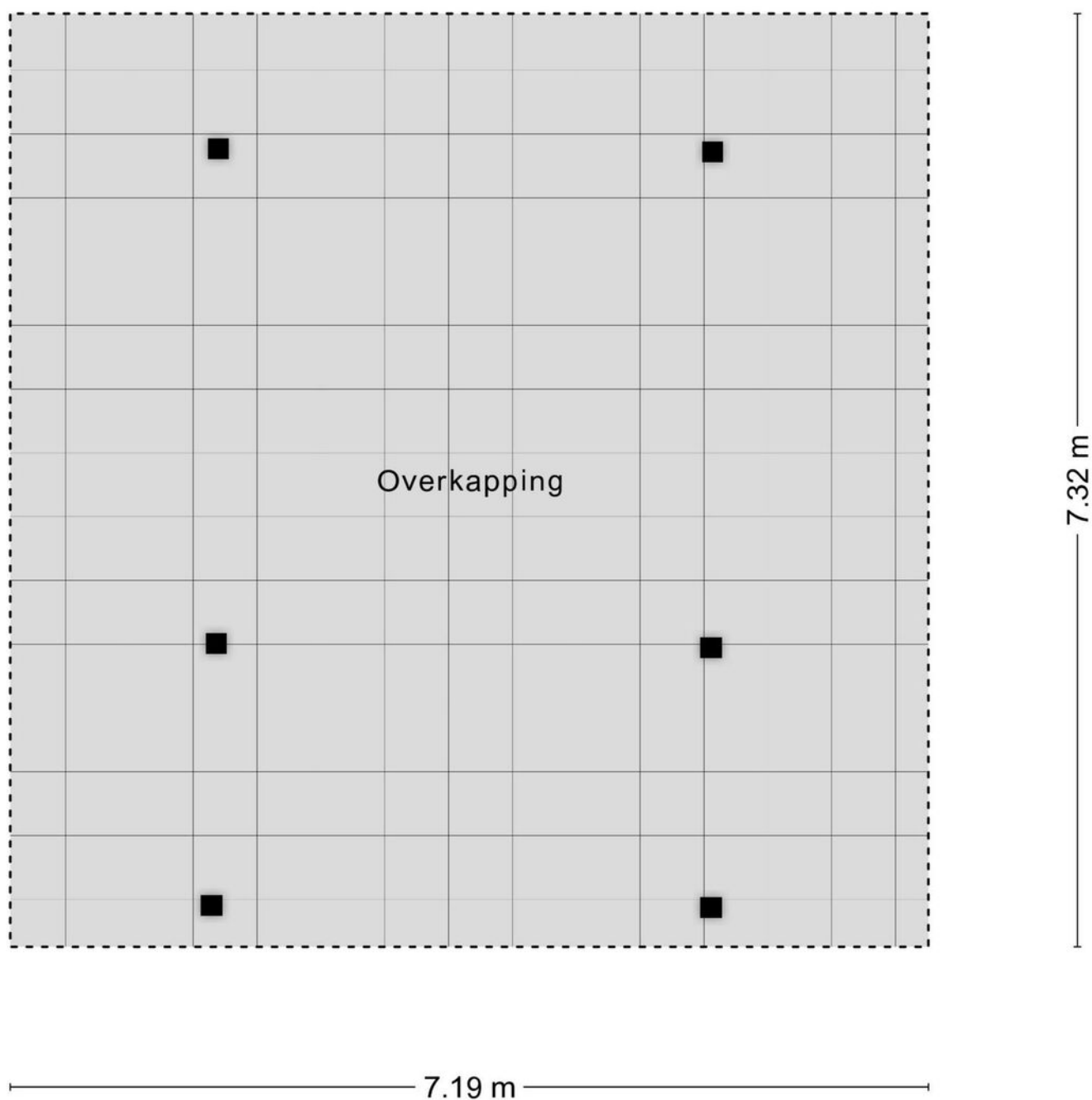
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



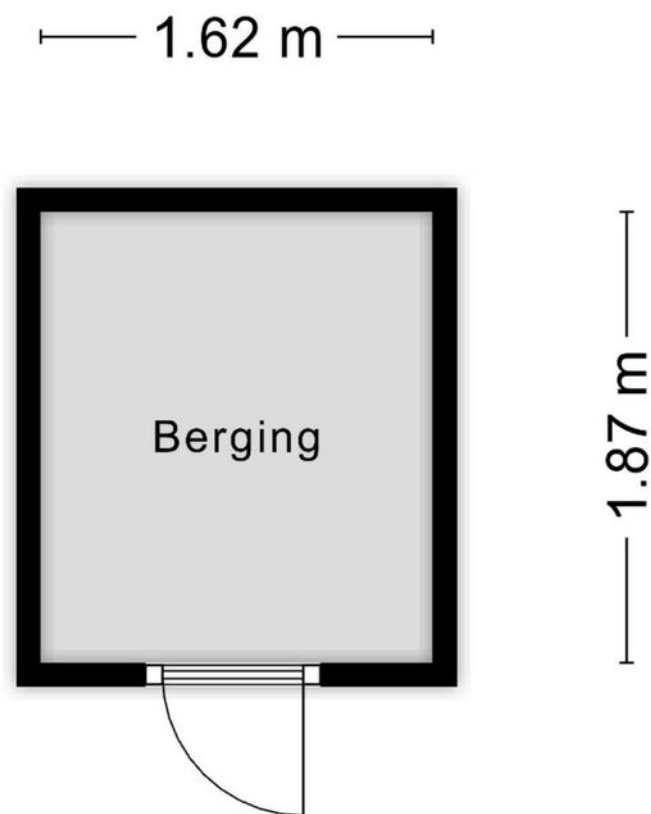
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



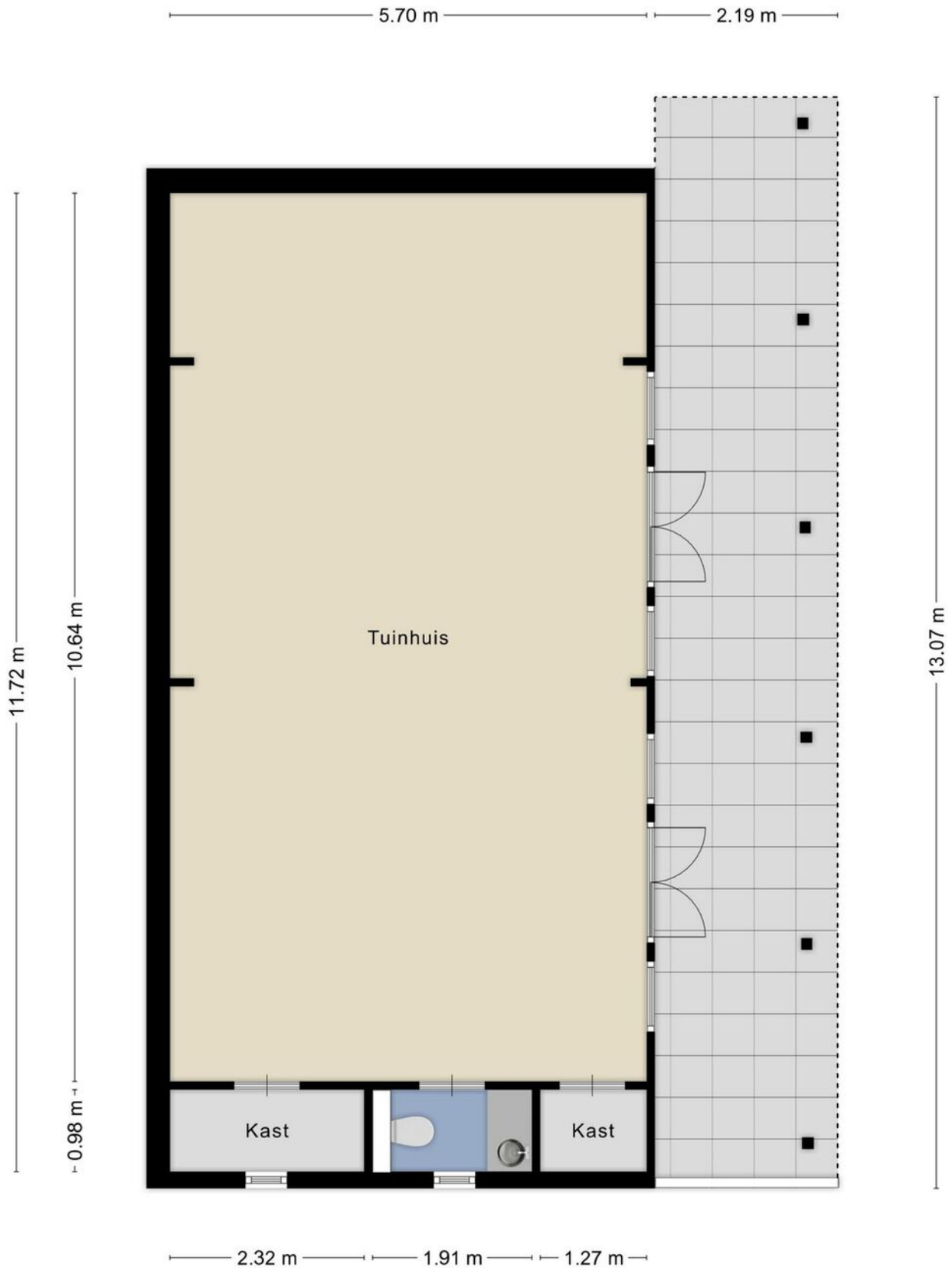
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

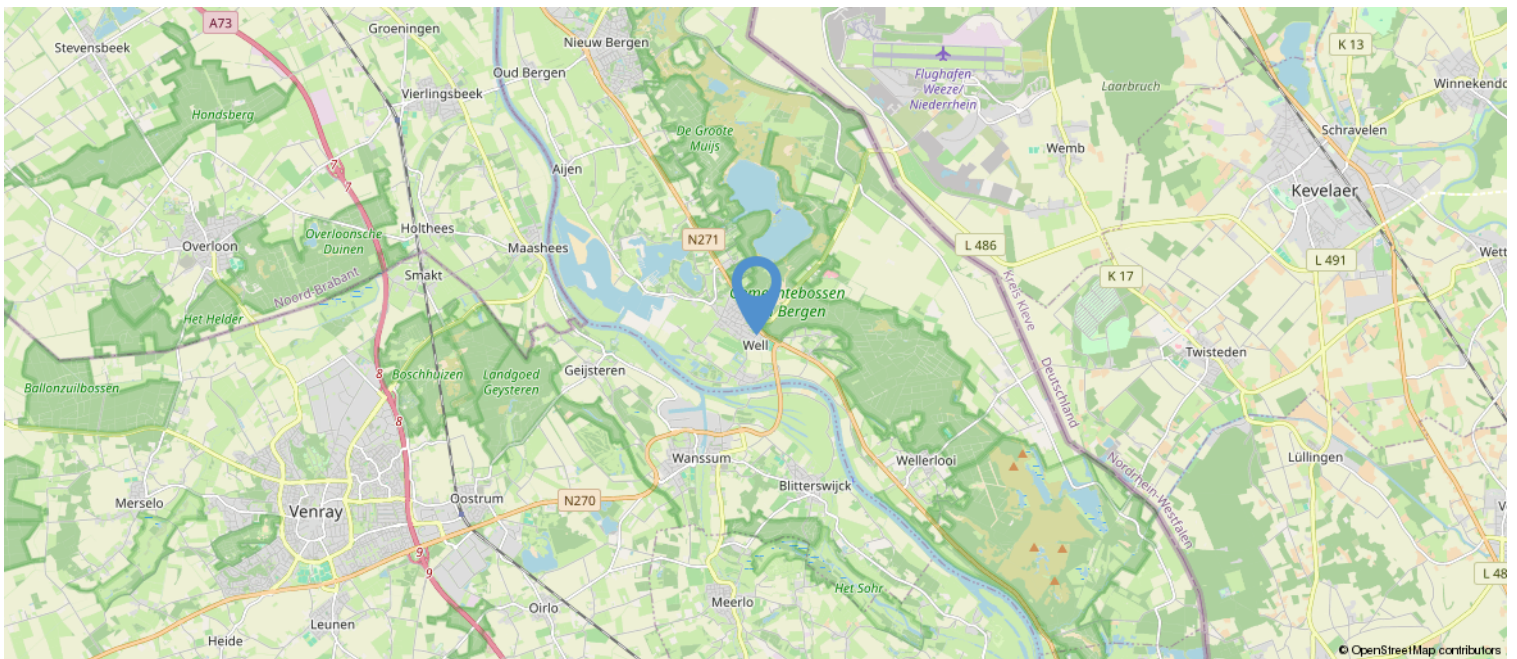
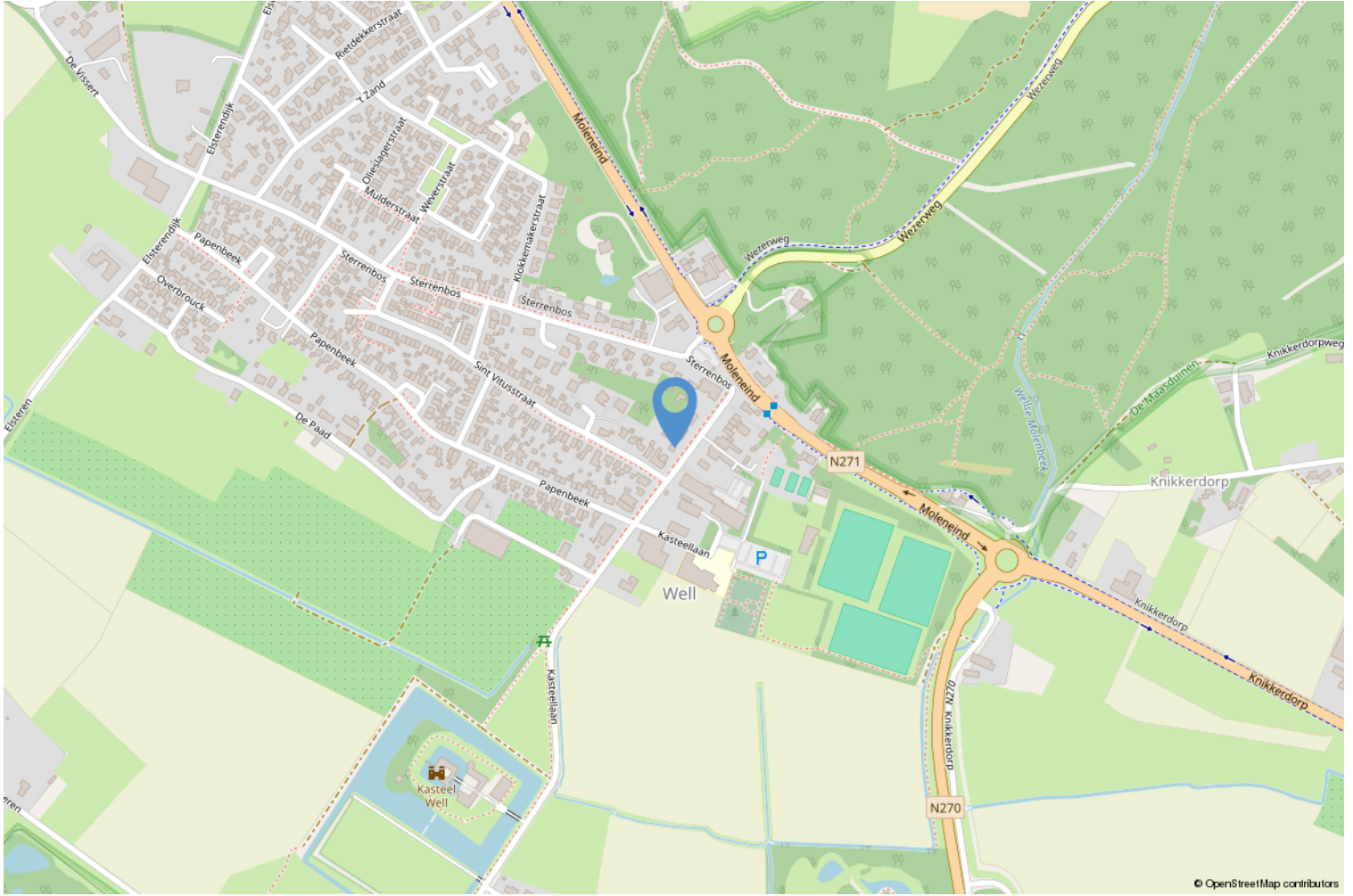


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4274 + 6047 + 4774	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Gordijnrails en gordijnen woonkamer			X	
- (Losse) kasten en kapstokken		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Vloertegels	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Ventilatoren		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Kasten in keuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Sunshower			X	
-	X			
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Telefoonpalen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Pomphuisje zwembad met pomp installatie en toebehoren	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Dierenhok	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Tegels, klinkers, dakpannen, dakplaten, raamkozijnen, stenen zwembad / zitkuil, bus (opel vivaro)	X			
- Hekwerk, dakplaten, hout, niet gemonteerde regengoten en accessoires, losse slangen, boedha		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Algemeen

a. Wij werken voor de verkoper

De verkoper heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van dit object. Dit betekent dat wij werken voor deze verkoper. Wij worden tenslotte ook door hem betaald. Dit houdt tevens in dat wij niet (tegen betaling) mogen werken voor u als mogelijke koper. Wij mogen uw belangen dus ook niet behartigen. Dit alles wil niet zeggen dat wij u niet netjes zullen behandelen. Wij zullen altijd rekening moeten houden met, zoals de wet en jurisprudentie het zegt, de "gerechtvaardigde belangen van de tegenpartij", dus van u als mogelijke koper. Wilt u op safe spelen: neem dan een eigen NVM-makelaar in de arm, een makelaar die alleen voor u werkt!

b. Mededelingsplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

De objectinformatie en informatie in de brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Niettemin blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er verder op geattendeerd dat een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Er zijn (bijna) altijd gebreken die de eigenaar en/of de verkoopmakelaar niet kent of niet weet en die voor rekening en risico van de koper komen (dit worden dan verborgen gebreken genoemd).

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook vermeld dat de koper een onderzoeksplicht heeft! Dit betekent dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Dit geldt uiteraard ook voor eventuele aanwezige installaties c.q. apparatuur en roerende zaken welke achterblijven. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-makelaar). Verder is meestal sprake van een niet-nieuwe woning en niet-nieuwe bijgebouwen, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Die bouwkundige gebreken worden verder niet geacht belemmerend te werken op het omschreven (woon)gebruik.

In verband met het bovenstaande worden in de koopakte door ons daarom altijd de volgende clausules opgenomen:

- Koper verklaart er mee bekend te zijn dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is.
- Omdat niet sprake is van een onlangs gereedgekomen woning of bijgebouw verklaart koper er mee bekend te zijn dat de eisen die aan de bouwkwaliteit van het gekochte gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan die van nieuwbouwwoningen. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze akte omschreven gebruik.

c. Koop(overeenkomst)

Een koopovereenkomst komt tot stand zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de aanvaardingstermijn, eventueel aanwezige (on)roerende zaken en eventueel bijkomende voorwaarden. Let wel: mondelinge wilsovereenstemming (bijvoorbeeld telefonisch) bij woningen, appartementen en recreatiewoningen is meestal niet bindend en brengt daarom nog niet een geldige koopovereenkomst tot stand!

Door ons wordt een koopakte opgesteld waarin hetgeen is afgesproken wordt vastgelegd. Daarvoor wordt de modelkoopakte gebruikt die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze koopakte wordt eventueel nog aangevuld met aanvullende bepalingen welke door partijen zijn afgesproken. Pas na ondertekening door beide partijen is sprake van een geldige koopovereenkomst met een wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

De eigenaar/eigenaren van dit pand behoudt/behouden zich uitdrukkelijk het recht voor van de verkoop af te zien zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

d. Notariskeuze

De koper mag in principe bepalen welke notaris hij of zij wenst. Omdat op het moment van kopen de notaris bekend dient te zijn, adviseren wij u al vooraf te informeren bij uw notaris(sen) naar de tarieven en voorwaarden, en vervolgens uw keuze te maken. Wacht dus niet tot de koop gesloten is, dan heeft u hier te weinig tijd voor!

U als koper bent en blijft er voor verantwoordelijk dat het geld op de dag van passeren van de akte bij de notaris is. Helaas maken zowel notarissen als makelaars steeds vaker mee dat door het slecht functioneren van een hypotheekbank of notaris, de hypotheekstukken niet op tijd bij de notaris zijn. Hierdoor is de koopsom ook niet op tijd op de rekening van de notaris gestort. Het gevolg is: uitstel van transport. Dat heeft voor u als vervelende bijkomstigheid dat u door de verkoper in gebreke wordt gesteld met alle nadelige gevolgen (boetes) van dien. Zorg er dus uitdrukkelijk voor dat de bank uw gegevens tijdig behandelt en verwerkt! Dit betekent: regelmatig uw hypotheekbank en/of tussenpersoon controleren.

Bij uw keuze voor een notaris is het goed de volgende zaken in overweging te nemen. Er kunnen zich namelijk altijd ongemakkelijke situaties voordoen. Wij schetsen er enkele:

- De notaris brengt voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper veel meer geld in rekening dan gebruikelijk is. De extra kosten daarvan zijn voor uw rekening.
- De notaris brengt u extra kosten in rekening omdat er aan de zijde van de verkoper sprake is van meerdere eigenaren (zoals erfgenamen), echtscheiding, onverwacht overlijden of andere zaken die uw zicht vertroebelen.
- De verkoper eist van u dat u naar zijn notaris gaat, bijvoorbeeld omdat hij daar altijd al zijn zaken heeft geregeld of in die notaris meer vertrouwen heeft dan in een onbekende notaris.
- De notaris rekent voor een testament of samenlevingscontract veel meer dan gebruikelijk.
- Stel dat u een notaris kiest die gevestigd is op pakweg meer dan vijftien kilometer afstand en/of in een grote stad.
 - De verkoper kan, vanwege die afstand of de te verwachten reistijd, dan besluiten niet met u mee te gaan naar de notariële overdracht. Dit hoeft niet, maar het is vaak minder leuk en ook een erg onpersoonlijke afsluiting, zowel voor U als de verkoper en zijn makelaar.
 - De verkoper(s) heeft/hebben in het hierboven genoemde geval bovendien een volmacht nodig; de kosten daarvan zijn voor uw rekening... Hoe goedkoper de notaris, des te duurder de volmacht meestal is.
 - De verkoper kan natuurlijk besluiten wél met u mee te gaan naar de notariële overdracht. In dat geval is de kans groot dat hij een kilometervergoeding vraagt.
 - Als de verkoper wenst dat zijn verkoopmakelaar ook mee gaat (en het is inderdaad gebruikelijk dat de verkoopmakelaar na de inspectie van de woning mee gaat naar de notariële overdracht) dan zal hij veelal ook diens kosten vergoed willen zien. Denk aan autokosten én uurloon. Waarom zou de verkoper dat willen? Omdat er soms bij de notariële overdracht vragen rijzen, die alleen de makelaar kan beantwoorden en wel omdat hij de onderhandelingen heeft gevoerd. Dit geldt ook voor (onverhoopt) onverwachte problemen.
 - Een ander gevolg van een 'notaris-op-afstand' is, dat in geval van calamiteiten partijen niet 'snel even' bij de notaris aan tafel (kunnen) schuiven.
 - Bij vragen achteraf (over bijvoorbeeld de erfgrens) heeft u bovendien weinig aan een notaris die ter plaatse niet bekend is.

Wat te doen in bovenstaande gevallen? Goede raad is duur. Ons advies: bezint eer ge begint. De goedkoopste notaris blijkt niet zelden achteraf de duurste te zijn. Is goedkoop trouwens niet heel vaak duurkoop? Aan u de beslissing. Maar wij laten u natuurlijk niet 'zwemmen'. Ook hier komt

onze ervaring om de hoek kijken. Bij de onderhandelingen zal de notaris keuze dan ook één van de eerste te bespreken punten zijn.

e. Plattegrond/tekening

De plattegrond c.q. tekening van het pand kan afwijken van de werkelijkheid, bijvoorbeeld omdat tijdens de bouw van de tekening is afgeweken of omdat er andere materialen zijn gebruikt. Daarnaast wijzen wij erop dat de plattegronden c.q. tekeningen, door het invoegen in de brochure, niet op schaal zijn. Wees hier op attent. Dit geldt overigens ook voor de kadastrale plattegrond: de schaal (meestal 1:500) staat er op vermeld, maar deze wijkt af.

f. Asbesthoudende materialen en houtaantasters

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

g. Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren

Indien het pand gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren, zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

h. Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

i. Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

j. Waarborgsom/bankgarantie

De eigenaar van het pand wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponneerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

k. Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Tenzij hiervóór anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?



Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

