

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



BOXMEER | Bakelgeertstraat 9

vraagprijs € 675.000 k.k.

Omschrijving

Karakteristiek vrijstaand woonhuis met verrassend veel leefruimte en zonnige tuin

Op zoek naar een sfeervol en royaal woonhuis, gelegen op loopafstand van het gezellige centrum van Boxmeer?

Deze charmante woning uit 1949 combineert karakteristieke details met modern wooncomfort.

Met een royale aanbouw, lichte serre, inpandige garage en een besloten tuin op het zuiden is dit een plek waar je je direct thuis voelt. De ligging is ideaal: rustig en centraal, op loopafstand van de scholen (basisschool - voortgezet onderwijs), winkels, horeca en het NS-station. Alles wat je nodig hebt bevindt zich binnen handbereik!

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met modern toilet en toegang tot een praktische provisiekelder. De sfeervolle living (ca. 38 m²) is voorzien van een gashaard en schouw en grenst aan de lichte serre (ca. 12 m²), die uitzicht biedt op de zonnige tuin.

De keuken met Belgisch hardstenen plavuizen en vloerverwarming is uitgerust met diverse vernieuwde inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereik je de royale woonkeuken/eetkamer (ca. 35 m²) – een heerlijke plek voor gezellige diners en lange avonden met familie en vrienden. Verder vind je op de begane grond nog een kantoor/werkkamer (ca. 10 m²), een bijkeuken en de verwarmde garage/berging.

1e Verdieping

Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet, én een dakterras. Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping.

2e Verdieping

De ruime geïsoleerde zolder met twee Velux-dakramen en de CV-installatie (Nefit, 2020) biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1949
- Perceel: 355 m²
- Woonoppervlakte: ca. 194 m² - Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: ca 52 m²
- Inhoud: ca 914 m³
- Energielabel: D
- CV-gas combiketel Nefit (2020)
- Dak-, spouw- en glasisolatie
- Eiken parketvloeren in living, woonkeuken, kantoor en serre
- Begane grond voorzien van rolluiken en screens
- 1e verdieping voorzien van rolluiken
- Fraaie details zoals zinken hemelwaterafvoeren en daklijsten
- Besloten zonnige tuin op het zuiden met buitendouche

Waarom kiezen voor dit huis?

- Karakter en sfeer gecombineerd met modern wooncomfort
- Verrassend veel leefruimte (o.a. woonkeuken, kantoor, serre en 4 ruime slaapkamers)
- Centrale ligging nabij centrum, scholen en NS-station
- Zonnige, besloten tuin op het zuiden

Een woning met karakter, ruimte en comfort – klaar voor een nieuwe eigenaar die wil genieten van het beste van Boxmeer!

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1949

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	914 m ³
Perceel oppervlakte	355 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	194 m ²
Overige inpandige ruimte	52 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe bergruimte	-

Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel 2020, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte	circa 10,50 m
Tuin breedte	circa 8,50 m
Positie	zuid



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: ja, enkele oude gemeentelijke bepalingen.

Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen en niet bekend bij verkoper; gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden geheel uitgesloten.

Grenzen perceel : zichtbaar.

Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten.

Overig:

Energie label D.

De keuken is voorzien van vloerverwarming.

De woning is voorzien van 15 zonnepanelen (2024).

De woning is voorzien van 2 airco's (2022).

De woning is voorzien van rolluiken en diverse screens en een elektrisch zonnescherm.

Er is een aparte elektrische boiler t.b.v. de buitendouche.

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.
© Zolder www.zolder.nl





SFEERVOL GEZINSHUIS

Dit fantastische herenhuis biedt met een woonoppervlakte van 194 m² meer ruimte dan de voorgevel doet vermoeden.

Het huis is omstreeks 1949 gebouwd op een perceel van 355 m² op een geweldige locatie vlakbij het centrum. De 4 slaapkamers, gezellige woonkamer, riante woonkeuken, werkkamer beneden en fraaie serre maken dit tot een heerlijk gezinshuis.





KEUKEN

Aan de straatzijde ligt de grote sfeervolle woonkeuken met een fraaie Belgisch hardstenen vloer, lichte houten fronten en een contrasterend natuurstenen aanrechtblad.

De keuken zelf is van alle gemakken voorzien, waaronder een groot fornuis, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser.





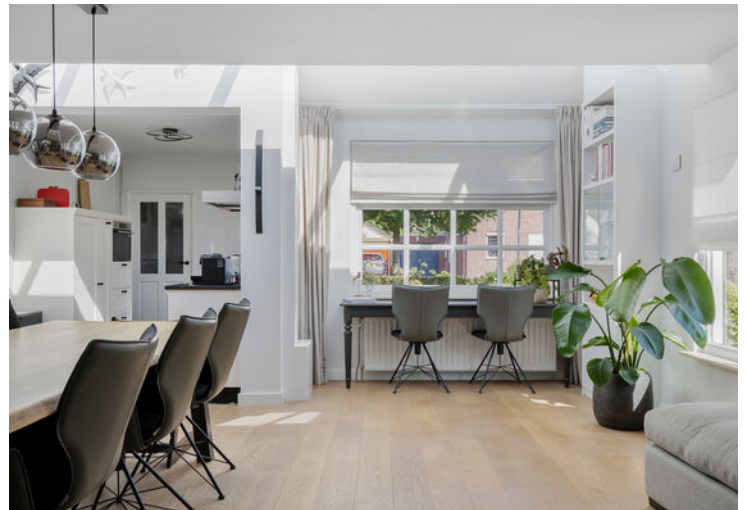


EETKAMER

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de gezellige eetkamer met een grote eettafel met ruimte voor het hele gezin.

Ideaal is de extra ruimte die in verbinding staat met de eetkamer. Deze is momenteel in gebruik als werkkamer.

In de serre bevindt zich nu de speelkamer, maar kan ook uitstekend dienen als zitkamer, televisiekamer of als kantoor aan huis.







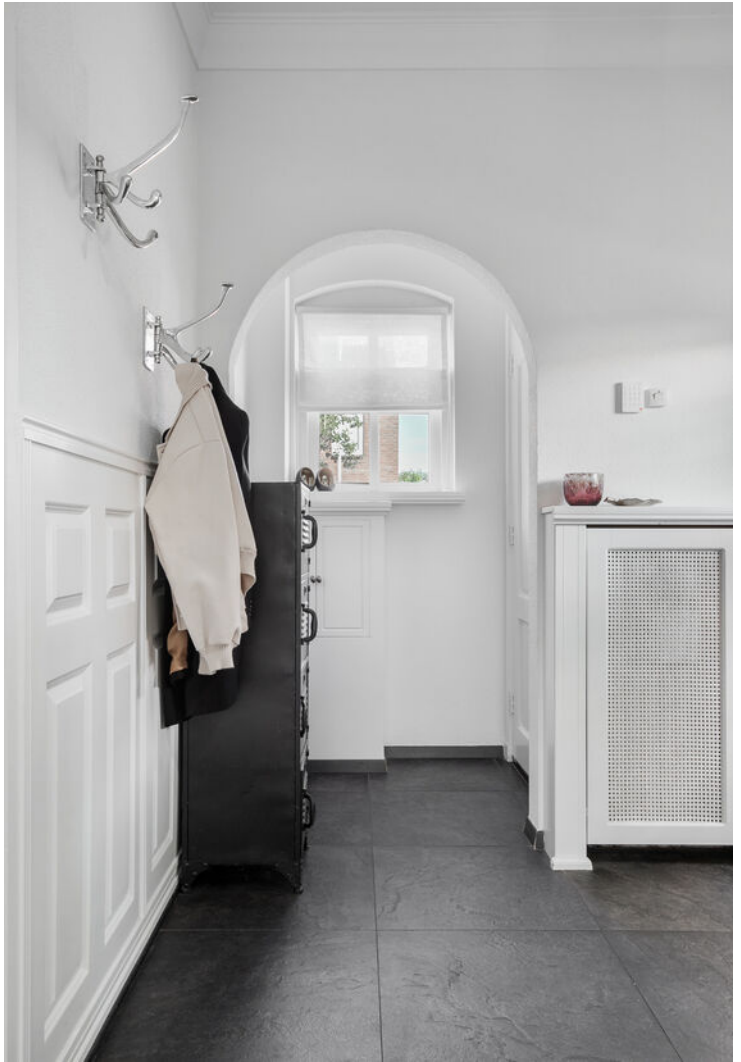


BIJKEUKEN EN GARAGE

Aan de eetkamer grenst een bijkeuken met was- en droogmachine aansluitingen.

In de bijkeuken is de toegangsdeur tot de verwarmde garage met een spoelblok en veel extra bergruimte.

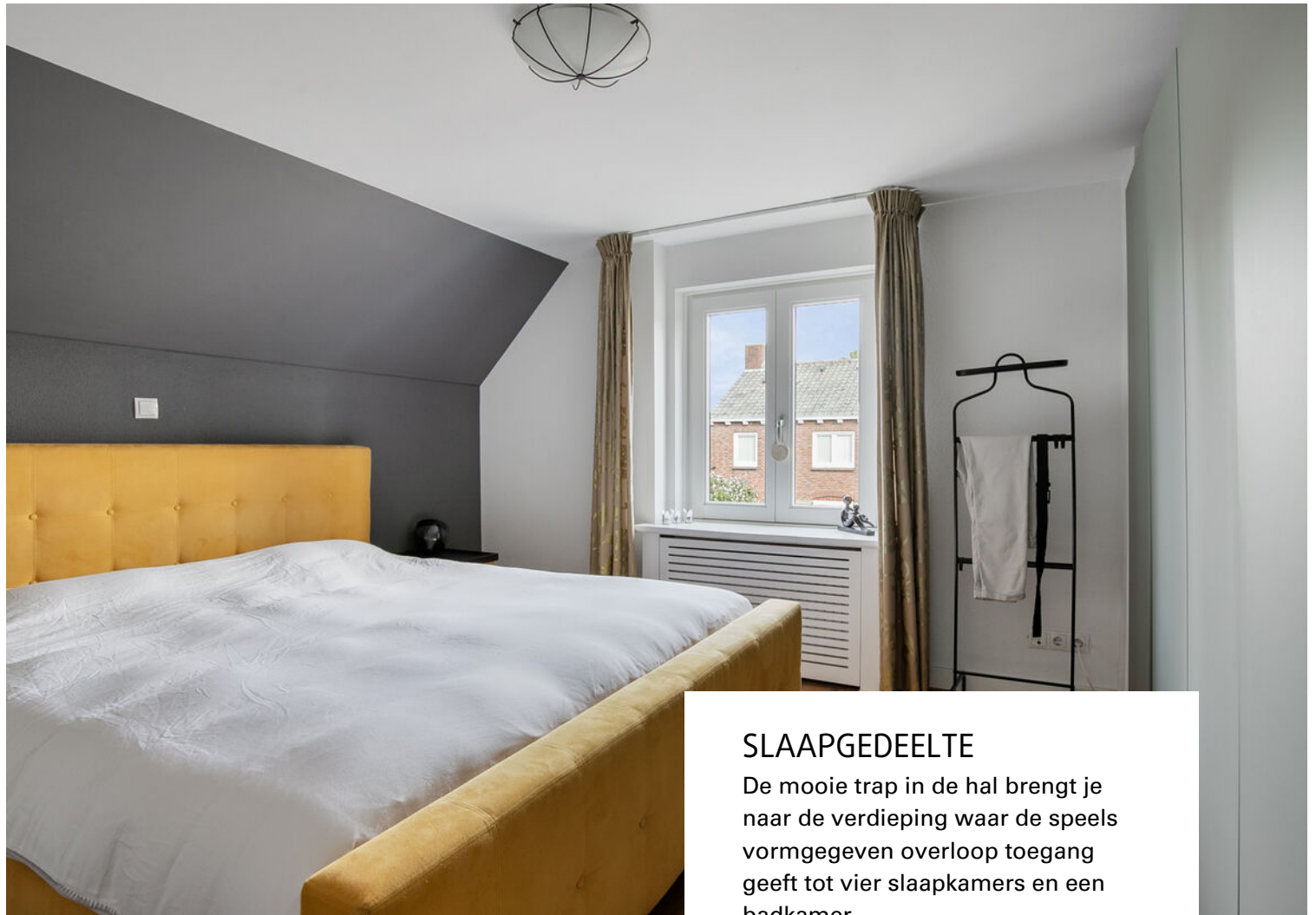






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





SLAAPGEDEELTE

De mooie trap in de hal brengt je naar de verdieping waar de speels vormgegeven overloop toegang geeft tot vier slaapkamers en een badkamer.



De slaapkamers zijn stuk voor stuk mooi afgewerkt met houten vloeren en strakke wanden. De kamers zijn alle voorzien van een lekker groot raam waardoor het ook hier heerlijk licht is.



SLAAPKAMER MET DAKTERRAS

Vanuit een van de slaapkamers is een royaal dakterras bereikbaar.

Het terras is van goed formaat waardoor je hier met gemak een comfortabel zitje neer kunt zetten waar je van het middag- en avonzonnetje kunt genieten.







BADKAMER

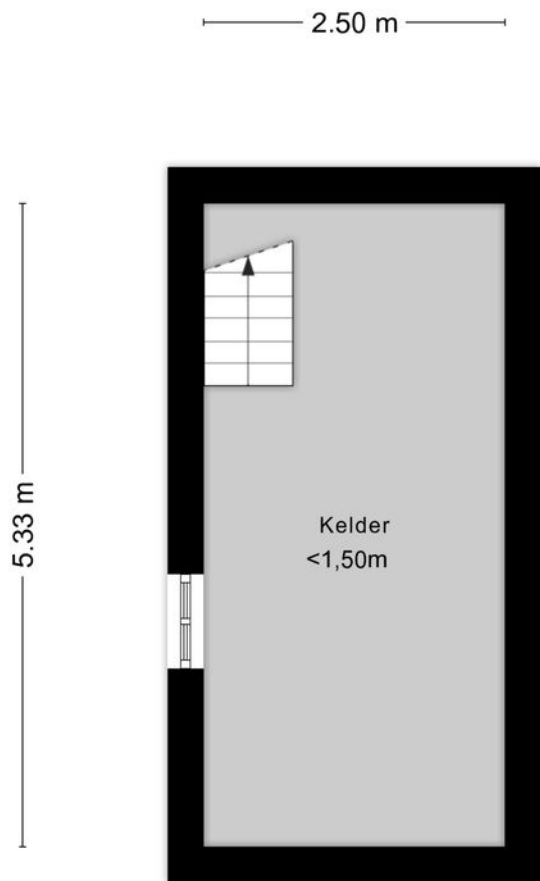
De badkamer past perfect bij de rest van de woning. Stijlvol, mooi afgewerkt en gebruik makend van kwaliteitsmaterialen.



De wanden zijn geheel betegeld in een lichte kleur; de donkere tegels bij het ligbad geven een mooi contrast.







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

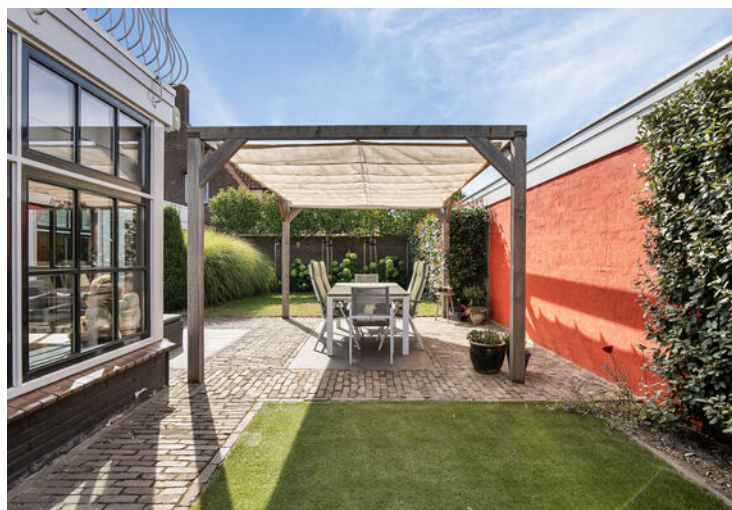




BUITEN

De openslaande deuren in de eetkamer geven toegang tot het gezellige terras met doorloop naar de tuin met ligging op het zuiden.

Er is een groot terras met ruimte genoeg voor een buiteneettafel, loungeset of ligstoelen. Op het gazon is het fijn spelen en zonnen.







WOONOMGEVING

Het centrum van Boxmeer, sportfaciliteiten, medische zorg, basisschool en middelbare school, kinderopvang, alles is op loop- en fietsafstand voorhanden.

Ook recreatiemogelijkheden zijn er volop in de buurt: bos / natuur en het prachtige Maasheggengebied, waar het fijn wandelen, fietsen en hardlopen is.





LOCATIE

Deze sfeervolle woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke straat. Dit gedeelte is ruim van opzet met diverse type eengezinswoningen.

De ligging is ideaal: binnen een paar autominuten bereik je de aansluiting op de uitvalswegen A73 en A77. Door de ligging van het NS-station Boxmeer om de hoek van de straat, is ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend.



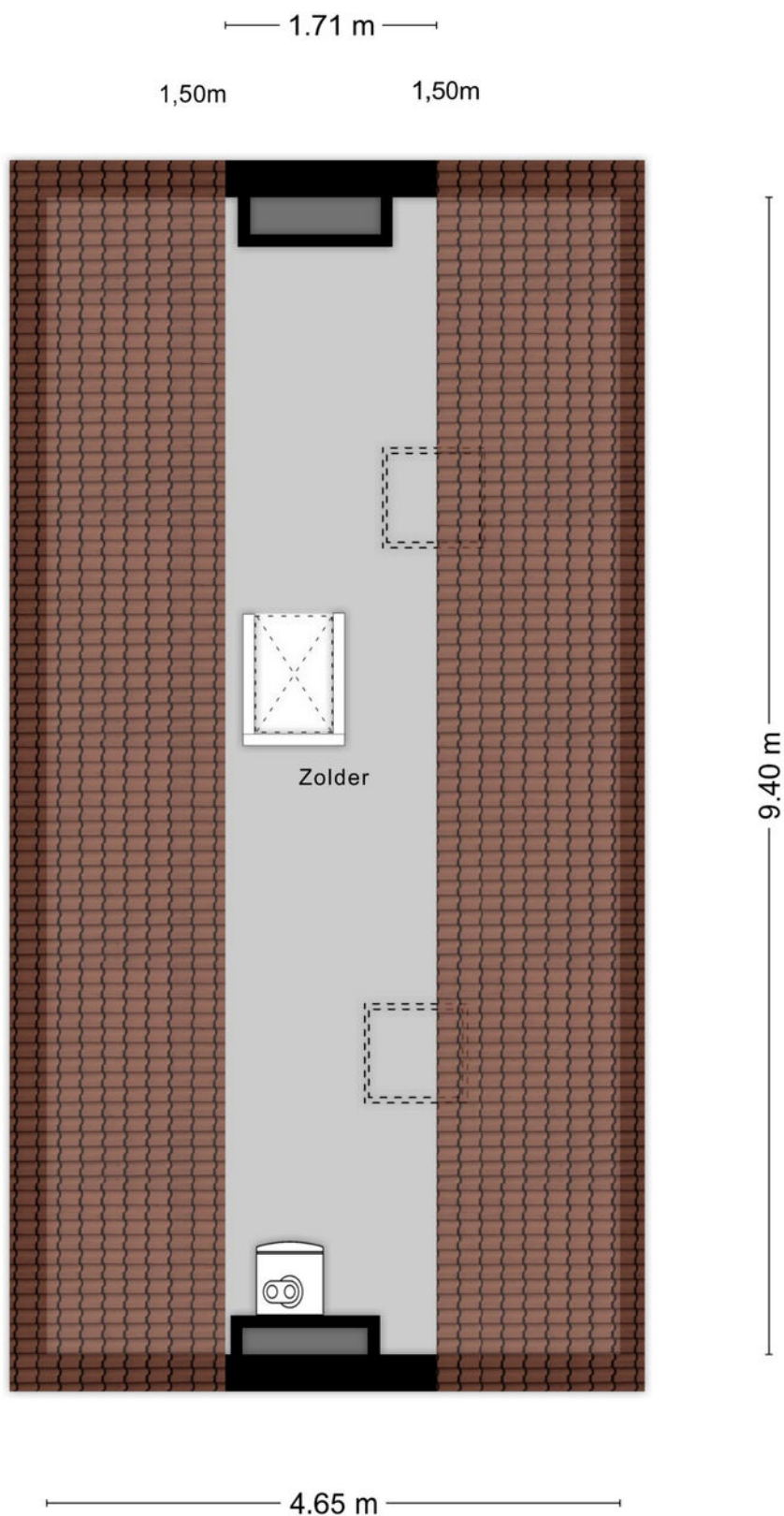
Plattegrond



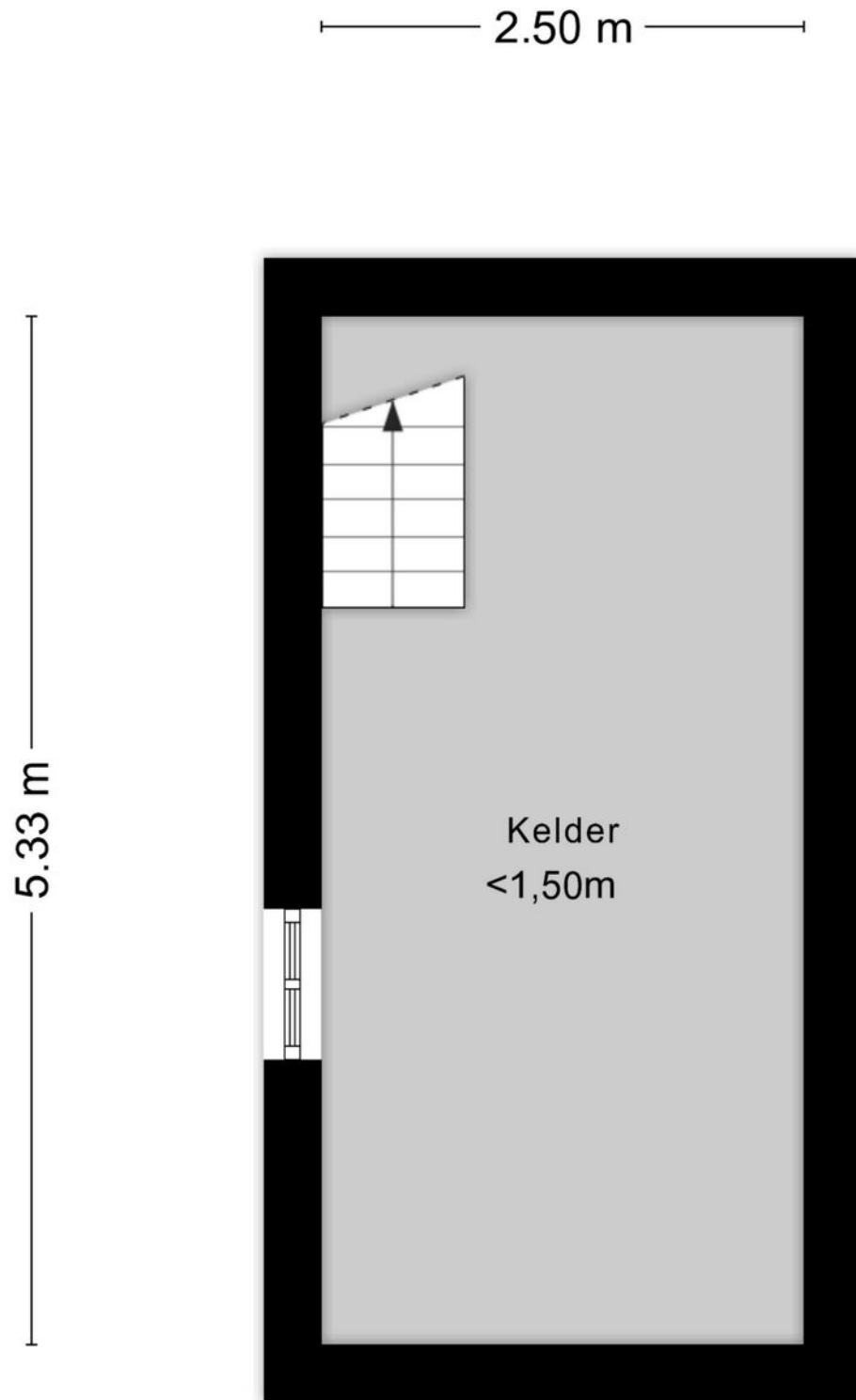
Plattegrond



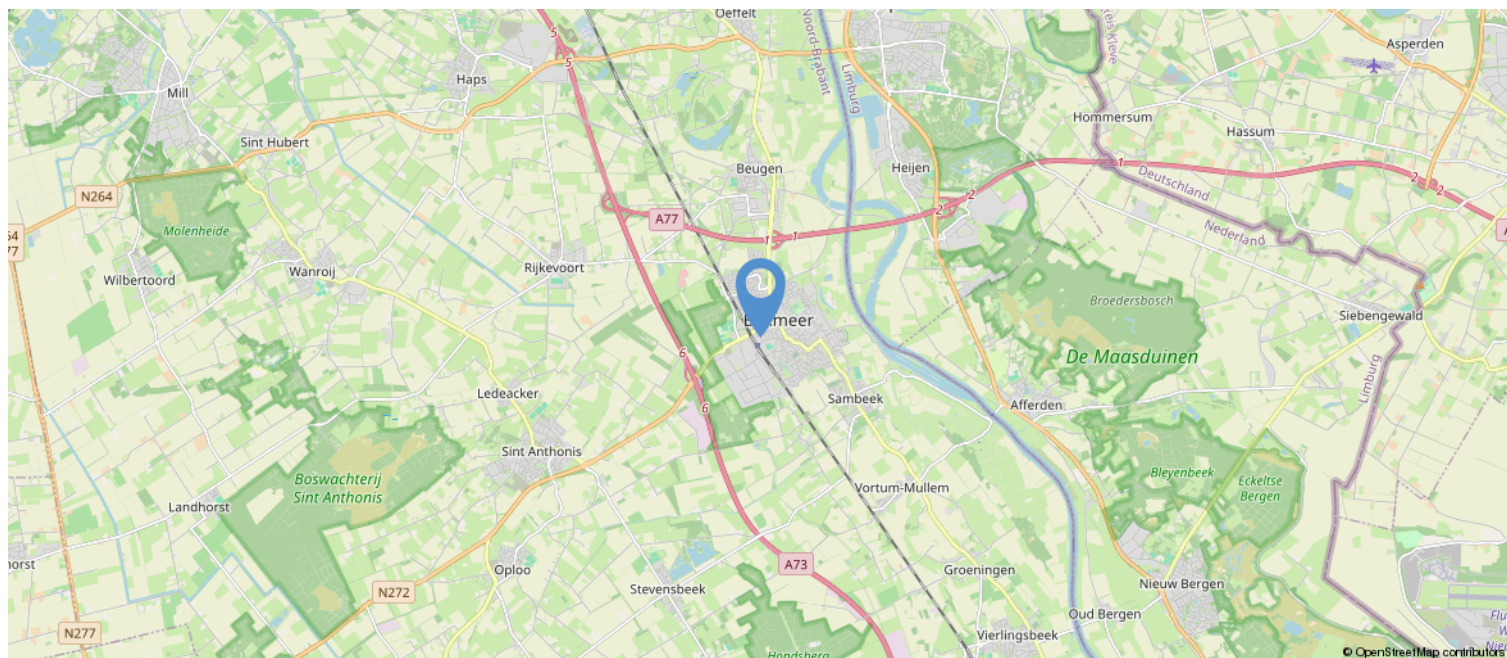
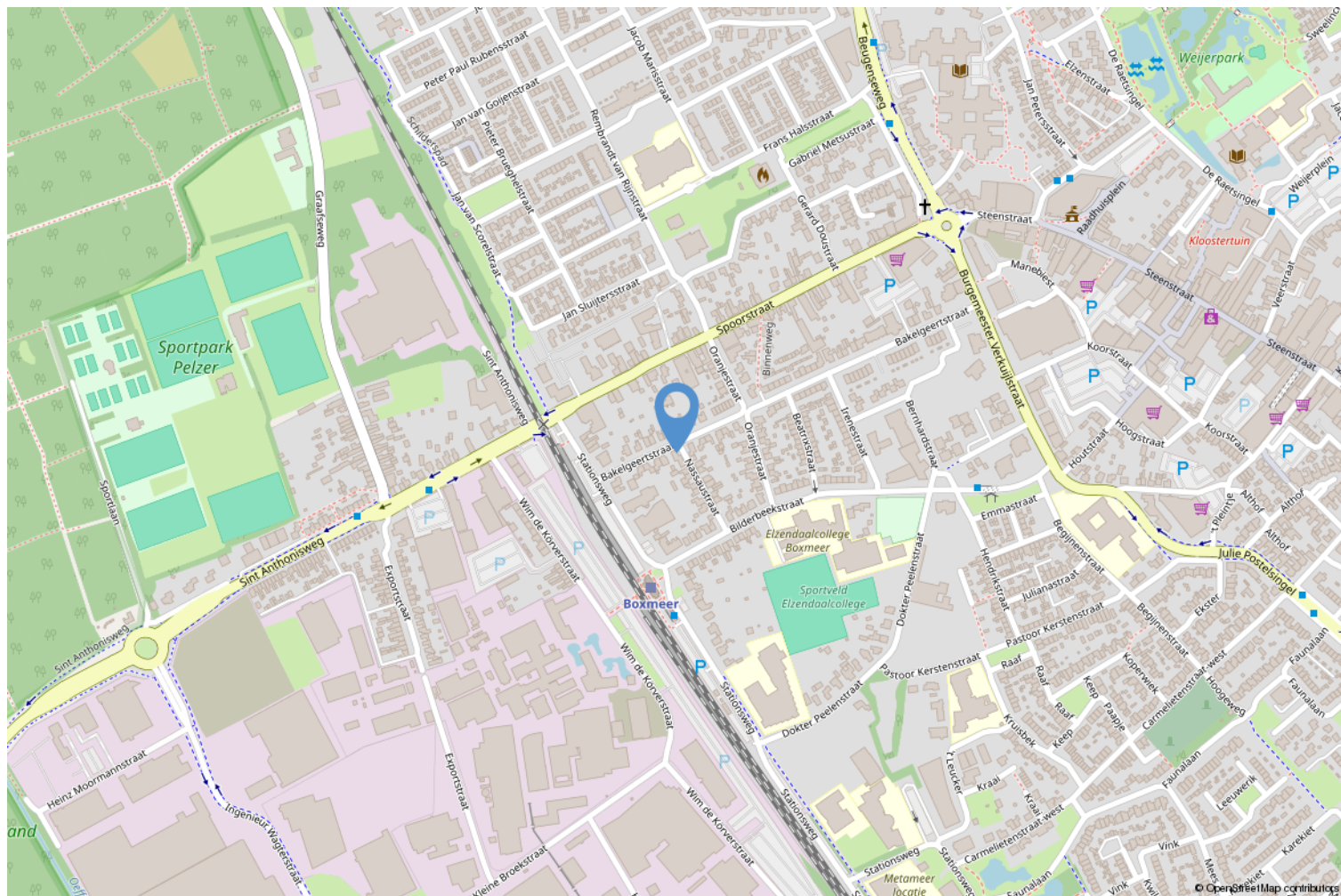
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie L

Perceel 466

kadaster



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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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	
- hang lamp in de gang: gaat mee		X		
- sta lamp op de schouw		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- (Kleding) Kasten in de garage	X			
- Kleding kast slaapkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Vouw gordijnen			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Vloerkleed woonkamer		X		
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels				X
-				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
- koel kast in kelder	X			
- Wijn kast				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				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
- was tafelmeubel op slaapkamer	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
Pakket brievenbus			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			
trampoline	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
carport	X			
Pergola	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				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 blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?



Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

