

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Zandstraat 4

vraagprijs € 489.000 k.k.

Omschrijving

Sfeervol wonen én werken in het hart van historisch Gennepe

Op een mooie locatie, midden in het karakteristieke centrum van Gennepe en op slechts enkele stappen van de Markt met het eeuwenoude Stadhuis, ligt dit royale en verrassend energiezuinige woon-winkelpand. Hier ervaart u de perfecte combinatie van sfeervol wonen, eventueel werken aan huis en het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik. De prachtige natuur van de Niersvallei ligt op loopafstand, net als de gezellige winkels en horeca in de directe omgeving. Met maar liefst 199 m² woonoppervlakte, een ruime tuin met veel privacy, eigen parkeerplaats en Energielabel A, biedt dit pand ongekend veel mogelijkheden. Het omgevingsplan biedt mogelijkheden om het perceel voor een groot deel te bebouwen en laat diverse gebruiksfuncties toe, waaronder wonen, winkel en dienstverlening – ideaal voor wie een winkel, praktijk, salon, of atelier aan huis wenst.

Indruk van de woning

De huidige eigenaar gebruikt het voorste deel als kapsalon, maar deze ruimte kan eenvoudig worden heringedeeld als winkel of werkkamer. De achterzijde van de woning is modern en comfortabel ingericht, met een fijne lichtinval en direct contact met de heerlijke tuin. De overkapping in de tuin maakt het geheel compleet: een plek om elk seizoen van te genieten.

Indeling

Begane grond

- Entree met toegang tot de ruime werkkamer/kapsalon (voorzien van airco en systeemplafond)
- Aangrenzende tweede werkkamer
- Portaal met toegang tot de gewelfde kelder
- Toilet
- Trapopgang naar de verdieping
- Sfeervol woongedeelte met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Royale woonkamer met openslaande tuindeuren naar de vrije, groene achtertuin
- Grote bijkeuken met extra bergruimte

Eerste verdieping

- Overloop
- Twee ruime slaapkamers aan de voorzijde
- Separaat tweede toilet
- Royale badkamer met ligbad, douche en wastafel
- Grote ouderslaapkamer aan de achterzijde met kastenwand

Zolder

- Vaste trap naar een ruime zolderberging
- Mogelijkheid tot het creëren van meerdere kamers
- Vliering met extra bergruimte



Omschrijving

Pluspunten op een rij

- Toplocatie in het centrum van Gennepe
- Wonen én werken onder één dak mogelijk
- Maar liefst 199 m² woonoppervlakte
- Energielabel A – verrassend zuinig dankzij isolatie en zonnepanelen
- Vrije, diepe tuin met gezellige overkapping
- Eigen parkeerplaats
- Charmante combinatie van karakter en prettig wooncomfort
- Omgevingsplan staat meerdere functies toe

Kenmerken

- Bouwjaar: ca. 1900, later gemoderniseerd en geïsoleerd
- Woonoppervlakte: 199 m²
- Perceel: 346 m²
- Energielabel: A

Aanvaarding in overleg



Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1900

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	749 m ³
Perceel oppervlakte	311 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	199 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	-

Details

Ligging object	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel 2025
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 15 meter
Tuin breedte	circa 12 meter
Positie	oost



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: nee.

Garantie GIW: nee.

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

Grenzen perceel : zichtbaar.

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

Overig:

Omgevingsplan (bestemmingsplan): de eerste vijf meter achter de voorgevel mag officieel niet gebruikt worden als woongedeelte, maar als bedrijfsruimte met bestemming 'detailhandel' (winkel) en 'dienstverlening'.

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 100 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.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting van woonhuizen bedraagt normaliter gesproken 2% over de waarde. Wanneer er een deel 'bedrijfsuimte' wordt verkocht, kan het zijn dat over een gedeelte 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde van dat deel.

Disclaimer

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.





WERKEN AAN HUIS

Wonen, werken en leven op één plek. Op dit unieke plekje is het mogelijk!

Gelegen in het sfeervolle centrum van Gennep vind je dit karakteristieke winkel-/woonhuis.

Nu is er een kapsalon gevestigd, maar de mogelijkheden zijn legio.







WOONGEDEELTE

Vanuit de kapsalon kom je via de keuken binnen in de woonkamer; wat een licht en ruimte vind je hier.

De living is goed in te delen met een tuingericht zitgedeelte en een eetgedeelte bij de open keuken.

Via openslaande deuren is de royale en gezellige tuin bereikbaar.







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



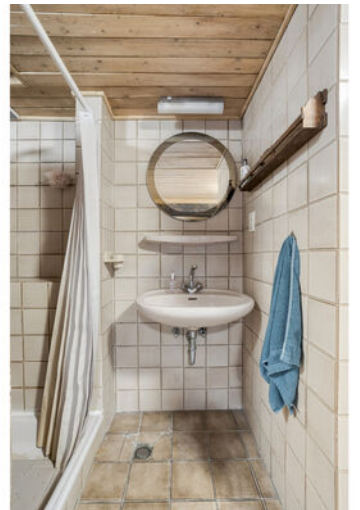


BADKAMER

De badkamer is royaal van opzet en geheel betegeld in een warme kleurstelling.

De indeling is efficiënt ingedeeld met een ligbad, douche en een wastafel.

De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn ook op de badkamer te vinden.





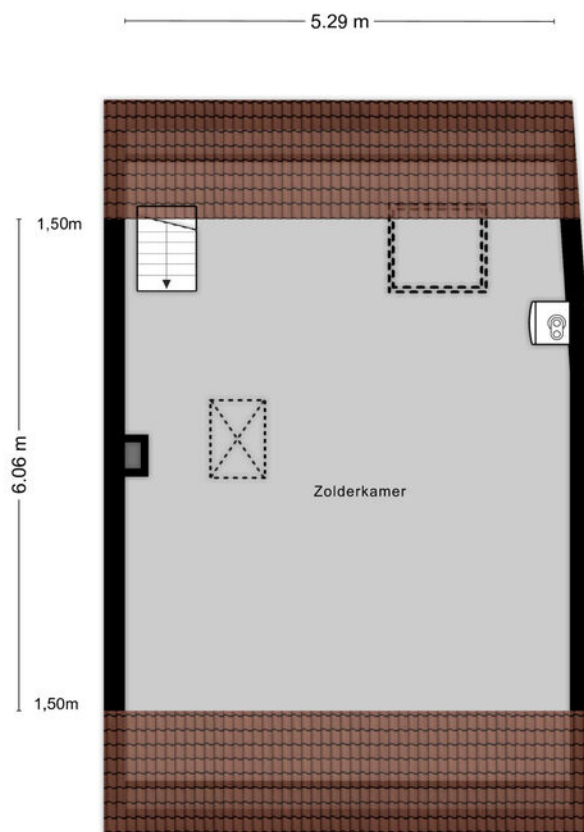
VERDIEPING

Via de overloop op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en via de badkamer een derde slaapkamer te bereiken.



Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde en een royale slaapkamer aan de voorzijde.





5.49 m

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







BUITEN

De achtertuin, die ook te bereiken is via de achterzijde van de woning, is voorzien van een groot terras en een gezellige overkapping.

Achterin de tuin staat een berging, erg praktisch voor het opbergen van het tuingereedschap en de fietsen.

Ook is er achter het perceel een eigen parkeerplaats aanwezig.





LOCATIE

Dit karakteristieke winkel-/woonhuis ligt in het gezellige centrum van Gennep met een ruime keuze aan winkels, restaurants en terrassen; tevens zijn diverse scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving te vinden.

Rondom Gennep ligt veel groen en water. De Niersvallei ligt praktisch om de hoek, op 2 minuten lopen.

Het openbaar vervoer is goed geregeld en ook de snelwegen in de regio zijn makkelijk en snel te



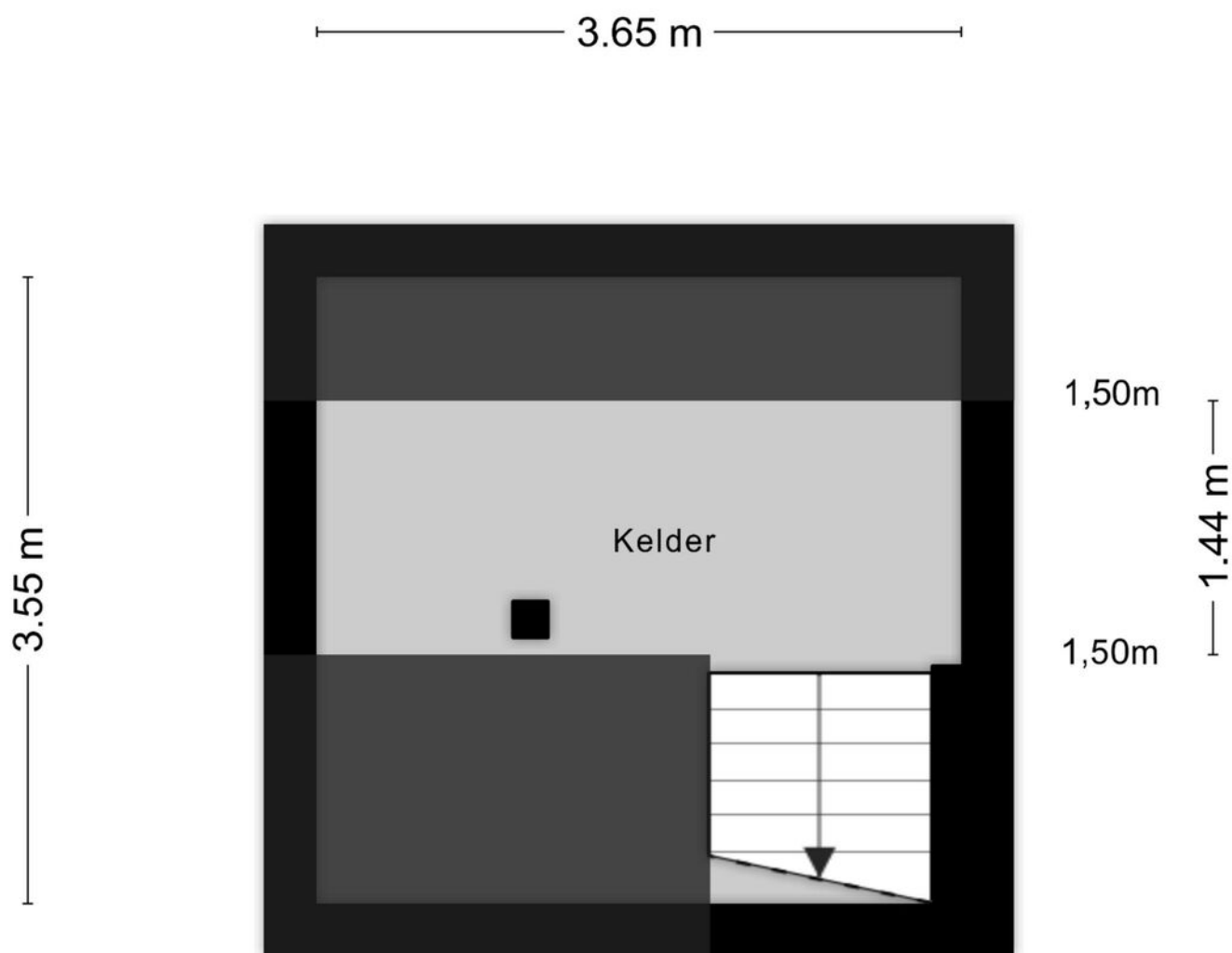
Plattegrond



Plattegrond

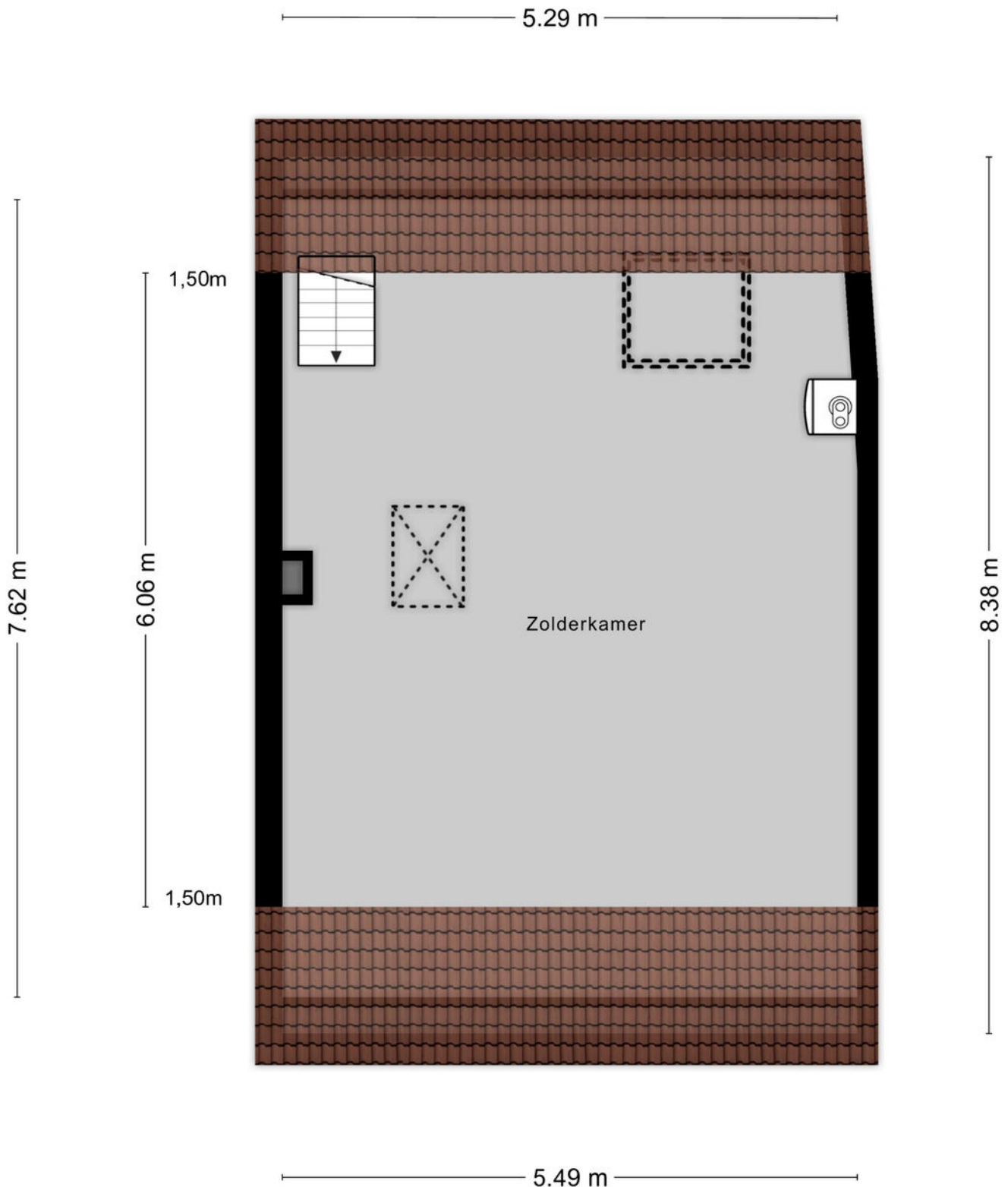


Plattegrond

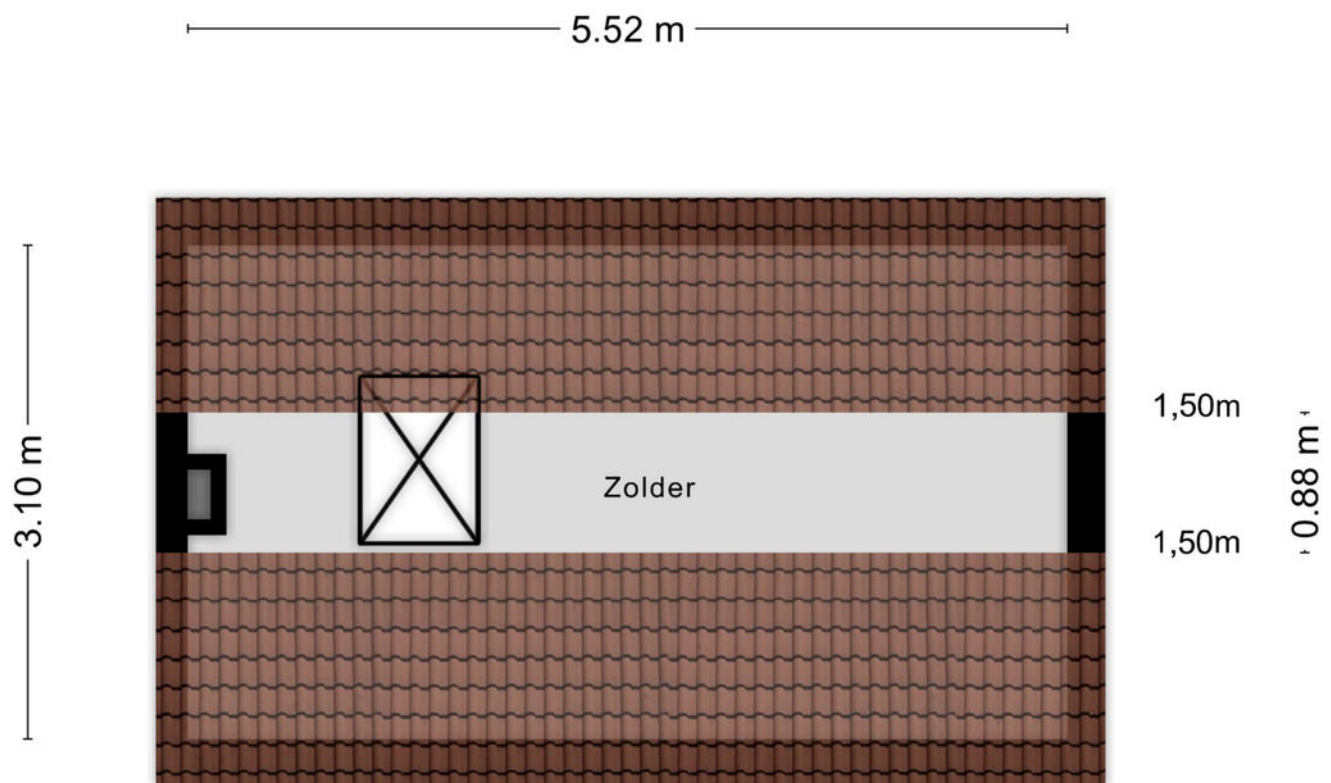


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

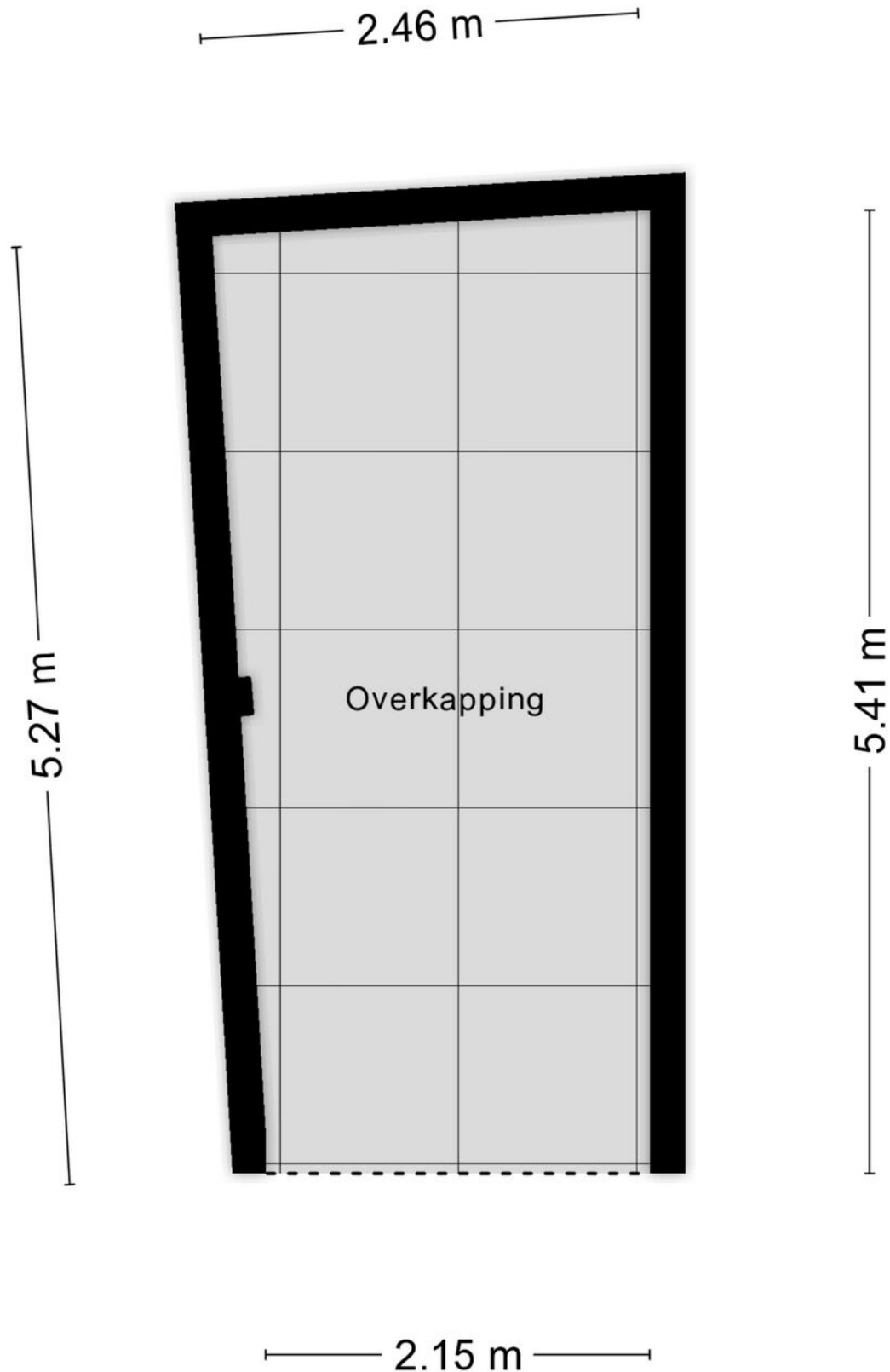


Plattegrond

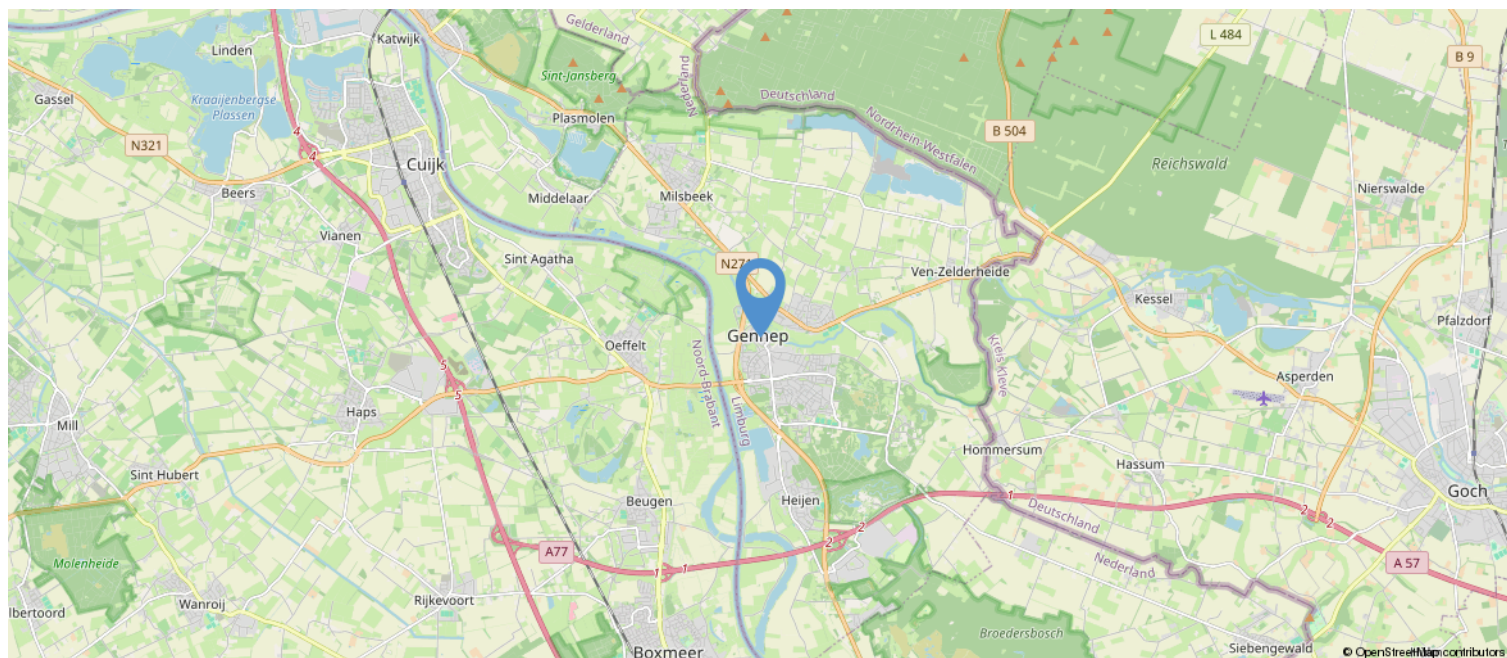
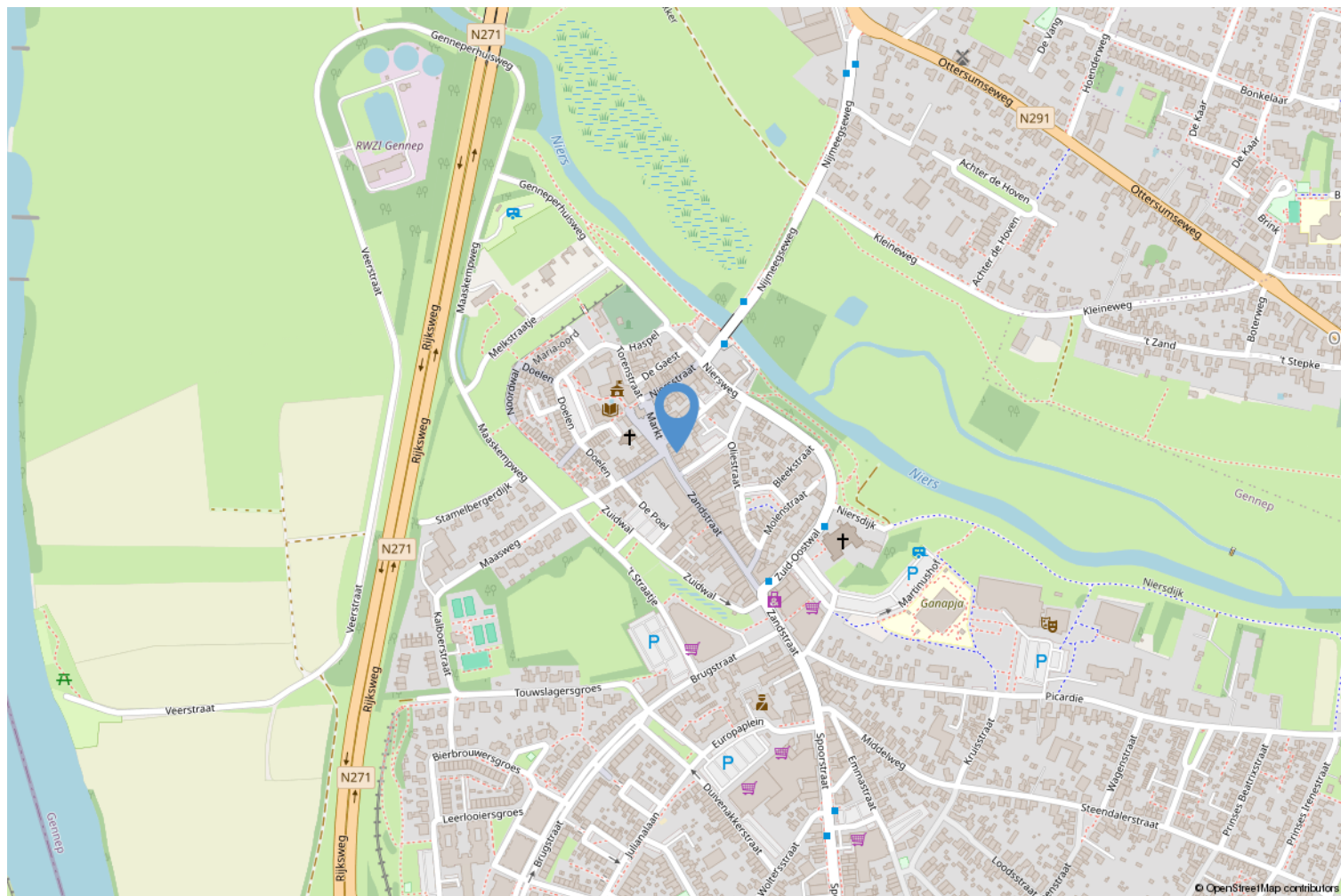


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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				
-				X
-				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			
-				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
-				X
-				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
-				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			
				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
				X
				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				



Opnieuw zoeken < Zandstraat 4, 6591DC Gennepe

195258, 412658

Deze coördinaten liggen in

Zandstraat 4, 6591DC Gennepe

Perceel Gennepe (GNP00) C 909

Toon documenten op gekozen locatie



Kern Gennepe

Bestemmingsplan Gemeente Gennepe

meer kenmerken >

vastgesteld 25-10-2010 - geheel omherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 2 >

Centrum - 1 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

horeca van categorie 2 >

Maatvoeringen (2)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage terrein (%) 80 >

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- wonen, met dien verstande dat:
 - dit op de verdieping(-en) mag plaatsvinden;
 - dit op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend op een afstand van ten minste 5 meter achter de gevellijn, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdieping(en);
- bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- maatschappelijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- horeca, categorie 2, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- horeca, categorie 3, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- horeca, categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5' en uitsluitend aan de zijde van de aanduiding 'gevellijn';
- een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping'.

met de daarbij horende:

- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen van algemeen nut;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf, behoudens ontheffing van de vastgestelde parkeernormen;
- het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de gevellijn;
- de inhoud van een grondgebonden woning moet minimaal 250 m³ bedragen. De inhoud van een gestapelde woning moet minimaal 175 m³ bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een gestapelde woning minimaal 95 m² moet bedragen;
- de maximale goothoogte in meters mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- de maximale bouwhoogte is afhankelijk van de feitelijke goothoogte van het gebouw en wordt bepaald volgens artikel [2.4](#) van deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval nooit hoger dan 3 meter boven de in dit artikel toegestane maximale goothoogte mag zijn;
- de gebouwen worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling tenminste 20° en niet meer dan 45° bedraagt.
- indien een gebouw is voorzien van de aanduiding 'parkeergarage' is het mogelijk één ondergrondse parkeerkelder, alsmede een volwaardige ontsluiting van het perceel op de openbare ruimte te realiseren. Tevens dienen de bestaande parkeervoorzieningen op de nabijgelegen gronden gewaarborgd te blijven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning of bij grondgebonden hoofdgebouwen anders dan met een woonfunctie mag maximaal 60 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 - maximaal 40% van het achter het hoofdgebouw gelegen gronden mag worden bebouwd;
 - de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning of het hoofdgebouw;
 - de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een gestapelde woning maximaal 20 m² mag bedragen, tot een totale oppervlakte van 160 m² per woongebouw, met een goothoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat:
 - maximaal 50% van de achter het hoofdgebouw gelegen gronden per woongebouw mag worden bebouwd;

- de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 6 meter mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- ze worden geplaatst in het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits het gestelde onder b van dit artikel in acht wordt genomen;
- de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen, waarvan de hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het toestaan van centrumfuncties zoals detailhandel, dienstverlening en horeca 2 en 3 op de verdieping(en) en/of in de kelder, met dien verstande dat:

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, hetgeen onder meer wil zeggen dat er geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;
- de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding is aangetoond.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- erotisch getinte bedrijven;
- permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het bijgebouwen c.q. bergingen betreft.

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

