

# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Maasweg 47 a

vraagprijs € 825.000 k.k.

# Omschrijving

Wie op zoek is naar een karaktervolle woning met moderne gemakken, ruimte en een prachtige ligging, zal zich direct thuis voelen aan de Maasweg 47a in Gennep. Dit statige en zorgvuldig onderhouden pand combineert stijlvolle architectuur, duurzaam wooncomfort en een heerlijke leefomgeving vlak bij het centrum.

Dit herenhuis ligt in een van de mooiste woonstraten van Gennep, op steenworp afstand van het gezellige centrum van Gennep en nabij de tennis- en paddelbanen. De straat wordt omzoomd door volwassen bomen en ademt rust en sfeer. Tegelijkertijd zijn winkels, restaurants, terrasjes, en uitvalswegen binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar nooit afgelegen – ideaal voor gezinnen, (thuis)werkers en iedereen die een comfortabele woonplek zoekt met een uitstekende bereikbaarheid.

Het huis springt direct in het oog door de karakteristieke bouwstijl, de bijzondere gevelsteen en de vele authentieke details. Binnen en buiten is zichtbaar dat het pand met zorg en aandacht is onderhouden. Het geheel straalt kwaliteit en warmte uit.

Binnen ervaar je de royale opzet en het prettige licht. De woonkamer en woonkeuken (samen ca. 55 m<sup>2</sup>) vormen het hart van de woning en zijn met stijlvolle en-suite schuifdeuren van elkaar te scheiden. De gashaard zorgt voor sfeer, terwijl grote openslaande deuren de verbinding maken met de tuin. Op de verdiepingen bevinden zich 6 ruime slaapkamers en op de begane grond bevindt zich nog een extra werk-/slaapkamer.

De achtertuin is een oase van rust en privacy. Grote terrassen, een vijver, en een ruime veranda van 7,5 x 3 meter maken het buitenleven tot een dagelijks genoegen. Hier geniet je van de zon, een goed boek of gezellig samenzijn met familie en vrienden. De tuin is volledig omheind en fraai aangelegd: een verlengstuk van de leefruimte binnen.



# Omschrijving

## Indeling:

### Begane grond

- Ruime entree met trapopgang en aparte kamer (ideaal als kantoor of slaapkamer)
- Grote woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Royale woonkeuken met moderne apparatuur en en-suite schuifdeuren
- Bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, droger en vriezer
- Douche en separaat toilet bij de achteringang
- Bergkast met veel opbergruimte
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen (slaap- en badkamer op begane grond)

### Eerste verdieping

- Luxe badkamer met groot hoekbad/whirlpool, inloofdouche (met regendouche), dubbele wastafel, vloerverwarming en mozaïektegels
- Vier ruime slaapkamers
- Apart toilet met wastafel

### Tweede verdieping

- Twee royale (slaap)kamers, momenteel ingericht als fitness- en speelruimte
- Technische ruimte met HR-ketel, extra boiler (120 liter) en wasmachineaansluiting
- Extra berging aan de voorzijde

## Kenmerken:

- Bouwjaar: 2005
- Perceel: 535 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 216 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 825 m<sup>3</sup>
- Zonwerend glas aan de voorzijde
- Horren in diverse ramen
- 2 badkamers / 2 toiletten
- Gashaard
- Vloerverwarming (begane grond + badkamer)
- Energielabel A (volledig geïsoleerd)

Aanvaarding in overleg



# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Soort woning | herenhuis          |
| Type woning  | vrijstaande woning |
| Bouwjaar     | 2005               |

## Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 8                  |
| Aantal slaapkamers              | 6                  |
| Inhoud woning                   | 825 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 535 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 216 m <sup>2</sup> |
| Overige in pandige ruimte       | 5 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgebonden buitenruimte     | 63 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte              | 7 m <sup>2</sup>   |

## Details

|                |  |
|----------------|--|
| Ligging object | aan rustige weg, in centrum  |
| Verwarming     | c.v.-ketel 2005, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard                    |
| Isolatie       | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Warmwater      | c.v.-ketel   |

## Tuin gegevens

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Tuin                  | achtertuin                      |
| Tuin diepte x breedte | circa 14 meter x circa 13 meter |
| Positie               | noordwest                       |



# Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken.

Garantie GIW: nee.

Grenzen perceel : zichtbaar.

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

Overig:

Vloerverwarming: gehele begane grond en badkamer.

De woning is voorzien van 10 zonnepanelen.

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 20 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.



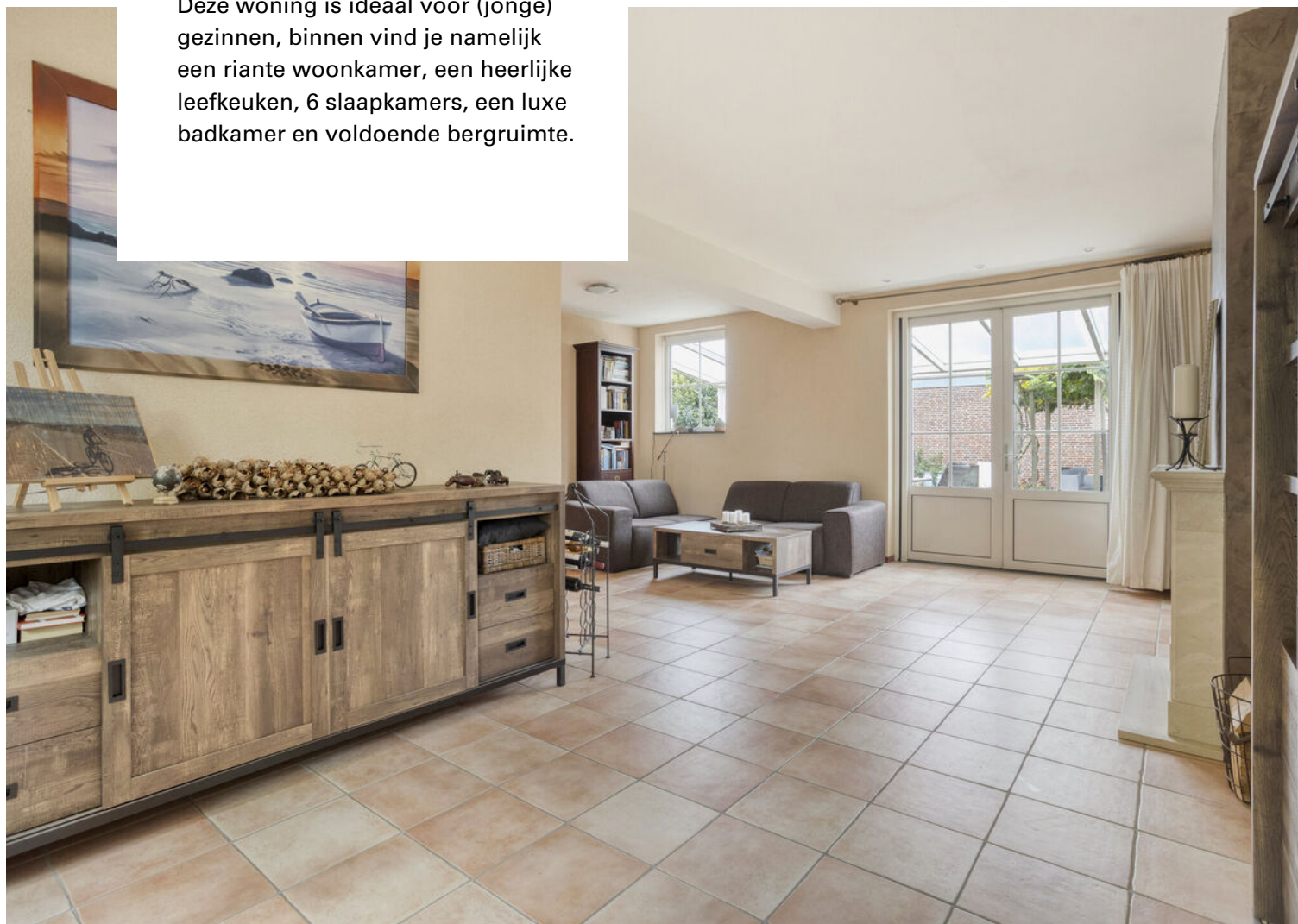




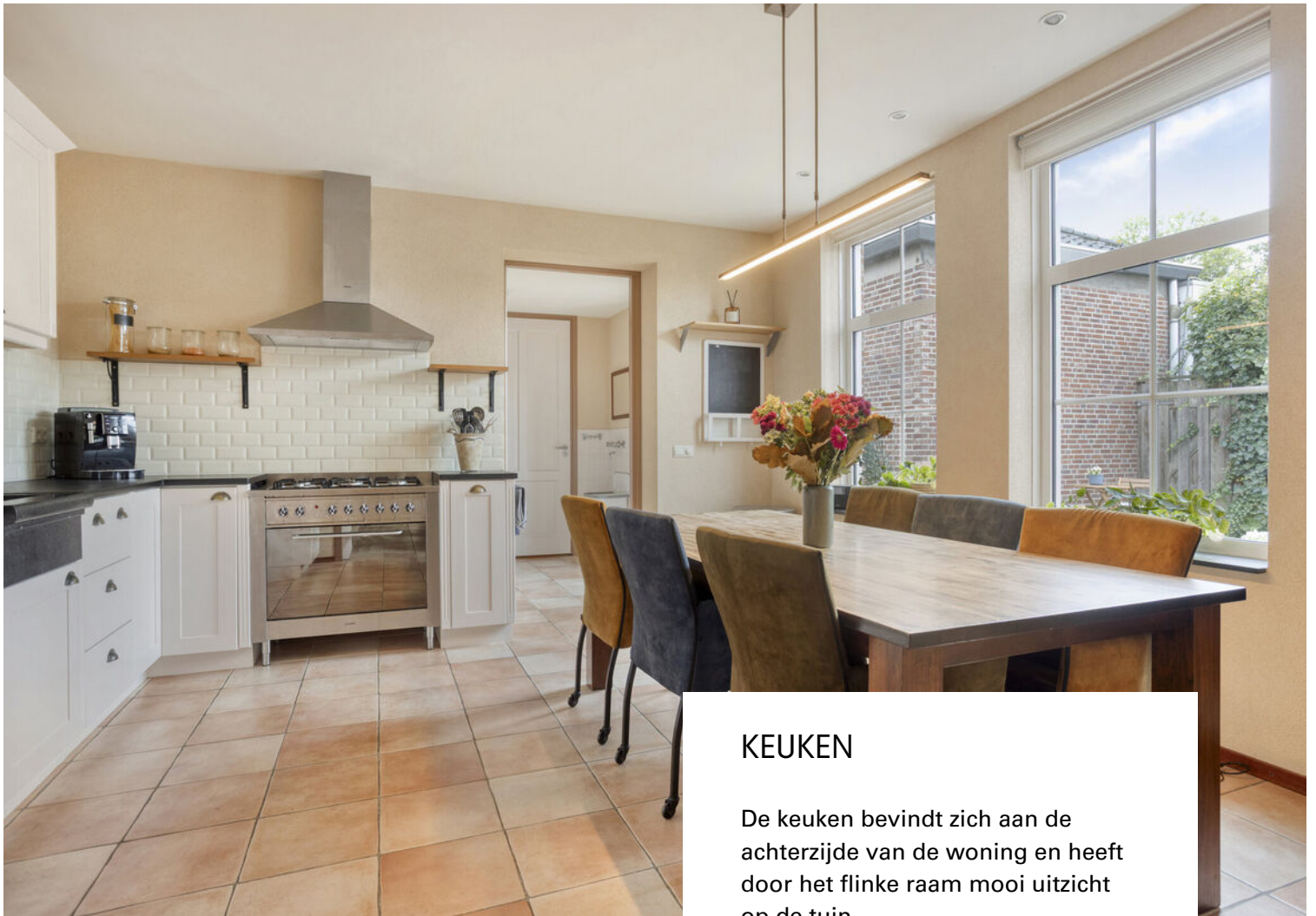
## ROYALE GEZINSWONING

Dit mooie herenhuis ligt in een rustige buurt, dichtbij het centrum van Gennep.

Deze woning is ideaal voor (jonge) gezinnen, binnen vind je namelijk een riante woonkamer, een heerlijke leefkeuken, 6 slaapkamers, een luxe badkamer en voldoende bergruimte.







## KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft door het flinke raam mooi uitzicht op de tuin.



Het keukenblok is geplaatst in een L-opstelling waardoor je over voldoende werk- en opbergruimte beschikt. Daarnaast is er nog plaats voor een gezellige grote eettafel.

## FIJNE EXTRA'S

Aan de keuken grenst een hal naar de bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra bergruimte en naar een badkamer met een douche en toilet.

In de hal bevindt zich ook de deur naar de achtertuin.







## VERDIEPINGEN

De bovenverdiepingen bieden genoeg ruimte voor het hele gezin. Op de eerste verdieping zijn de eerste vier slaapkamers en een royale badkamer te vinden.

Een vaste trap op de overloop leidt naar de tweede verdieping met nog eens twee slaapkamers.





## BADKAMER

De badkamer is geheel betegeld in een warme kleurstelling en is voorzien van een jacuzzi, een dubbele wastafel met meubel en spiegel en een fraaie inloopdouche. Vanwege het aanwezige raam is er een prettige lichtinval aanwezig.

Ideaal is dat het toilet en een wastafelmeubel zich in een aparte ruimte bevinden.











## BUITEN

De grote tuin achter het huis ligt vrij, privacy heb je er volop. Er zijn grote terrassen met ruimte genoeg voor een buiteneettafel, loungeset of ligstoelen.

Vanuit de woonkamer kom je via openslaande tuindeuren direct op het overdekte terras. Zo zit je op wat frissere dagen lekker beschermt en vind je op hete dagen juist aangename schaduw.







## LOCATIE

Een unieke plek voor een liefhebber van rust en ruimte, maar die toch graag in de nabijheid van het centrum wil wonen.

Voorzieningen zoals basis- en middelbare scholen, supermarkt, horeca en sportvoorzieningen zijn in de direct omgeving te vinden.

Met de auto rijd je in enkele minuten naar de A73/A77 richting Nijmegen / Venlo.



# Plattegrond beg. grond



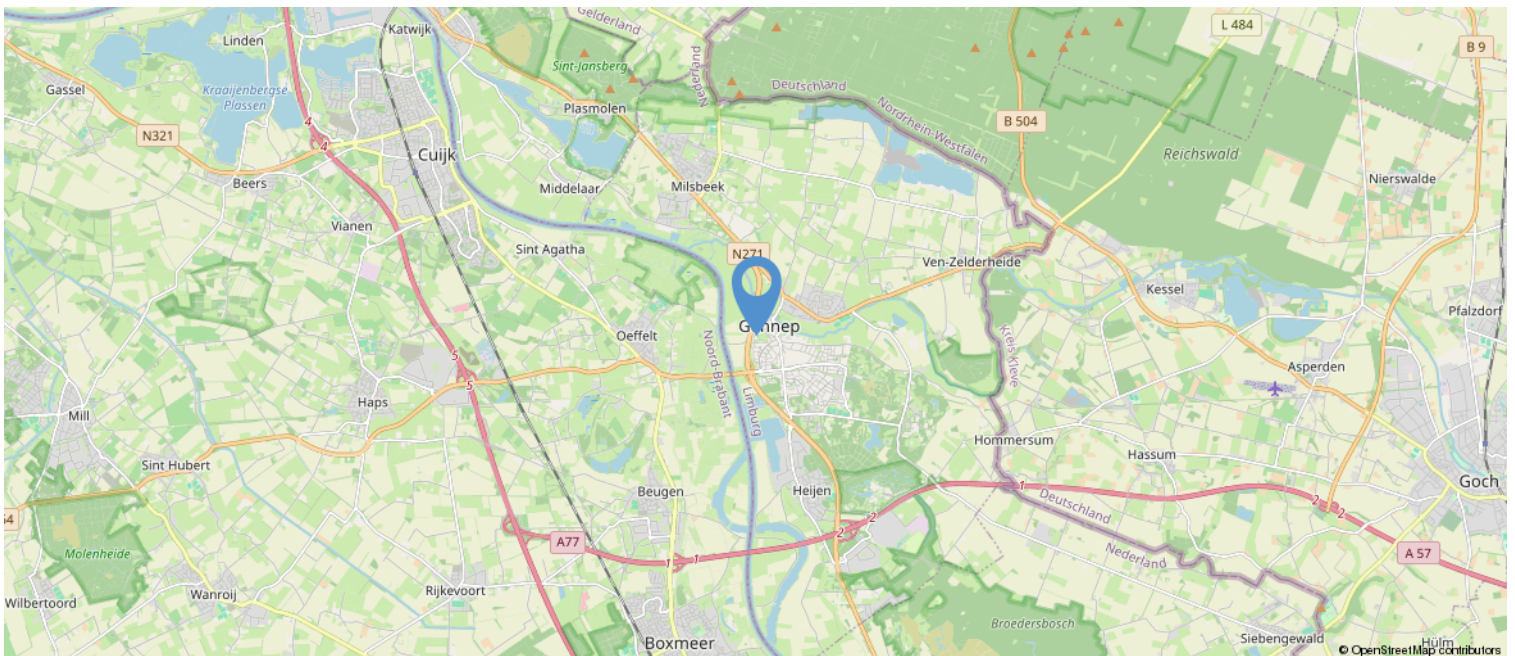
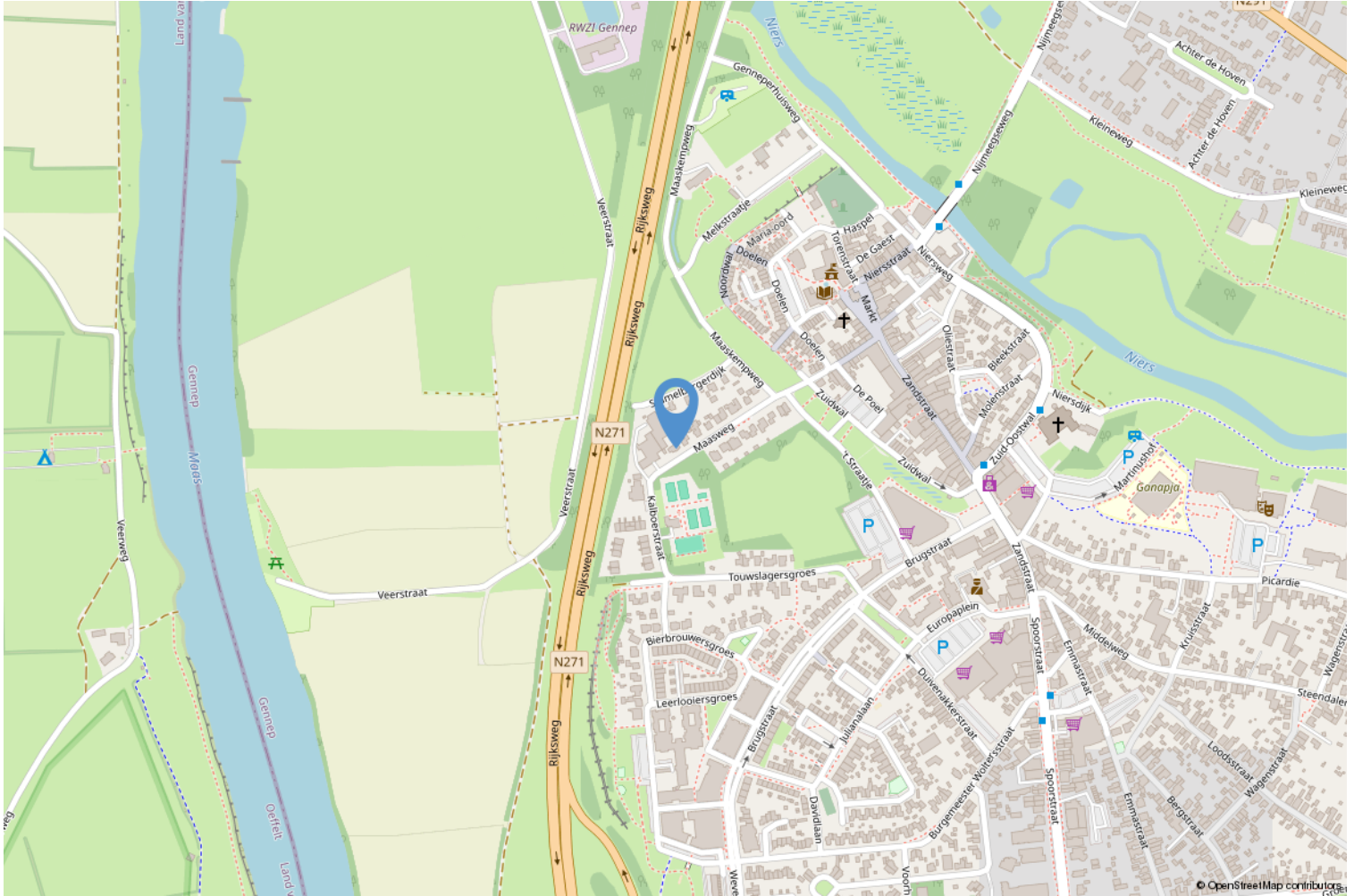
# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond 2e verd.



# Locatie op de kaart








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |                             |   |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Gennepe |   |
|   | Huisnummer                       | Sectie C                    |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2170                |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
|  | Bebouwing                        |                             |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 oktober 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 |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                     |               |          |              |     |
| (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/<br>dimmers    |               |          | X            |     |
| - losse (hang)lampen                          |               |          | X            |     |
| - Hanglamp woonkeuken gaat in principe<br>mee |               | 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   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| 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   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Sauna met toebehoren  |               |          | X            |     |
|   |               |          |              | 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/scherm)  |               |          |              | X   |
| - stoomdouche (cabine)  |               |          |              | X   |
| - wastafel  | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |     |
| - planchet  |               |          |              | X   |
| - toiletkast  | X             |          |              |     |
| - toilet  | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  |               |          |              | X   |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      |               |          |              | X   |
| Rookmelders   | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   |               |          |              | X   |
| Screens   |               |          |              | X   |
| Rolluiken   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Zonwering buiten  |               |          |              | X   |
| 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/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   | X             |          |              |     |
| (Broei)kas  |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
|                            |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)      |               |          |              | X   |
| -                          |               |          |              | X   |
| -                          |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |     |
| 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 erfgrans) 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 notariskeuze 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 gedeponeed. 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 (vloei)stoffen 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

