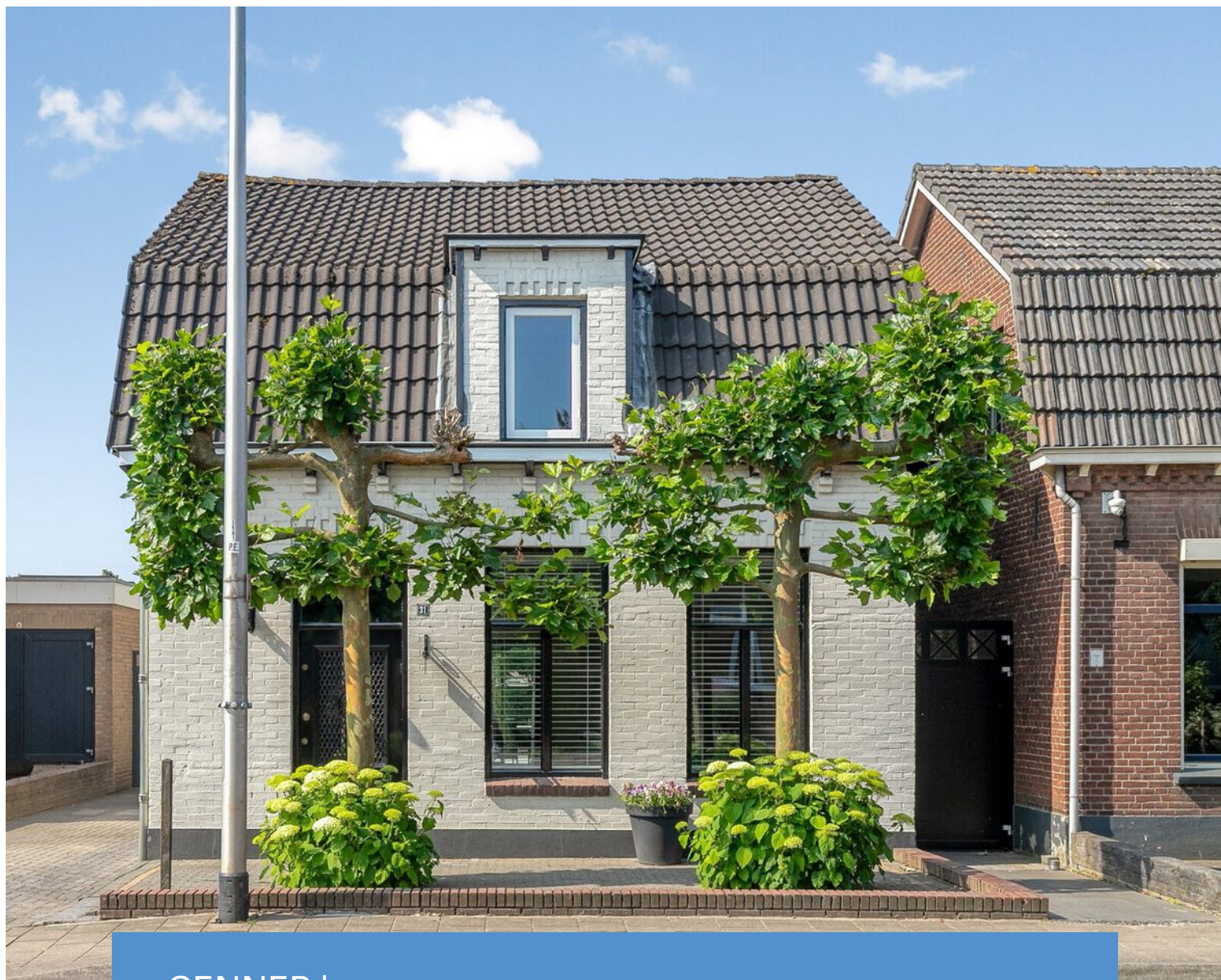


# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Ottersumseweg 31

vraagprijs € 657.500 k.k.

# Omschrijving

Karakteristiek vrijstaand woonhuis met modern comfort, bijgebouw en zonnige tuin

Op een geliefde locatie in Gennep, op loopafstand van de Niers, het gezellige centrum van Gennep en scholen, kinderdagverblijf en sportvelden in Ottersum, staat deze charmante vrijstaande woning uit 1926. De woning combineert klassieke stijlkenmerken – zoals hoge plafonds met ornamenten en balkenplafonds – met modern wooncomfort, waaronder de recent vernieuwde achterbouw (keuken met fraaie inrichting; wasruimte en toilet en vloerverwarming). Tevens is de woning voorzien van zonnepanelen en airconditioning (verwarmen en koelen). Met een woonoppervlakte van maar liefst 169 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een sfeervolle tuin met heerlijk terras en een multifunctioneel bijgebouw met overkapping, biedt deze woning verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Ook biedt de woning meer comfort en lagere energielasten dan dat het energielabel doet vermoeden. De maandelijkse energielasten zijn verrassend laag mede dankzij de recente renovatie en zonnepanelen. De huidige bewoners betalen gemiddeld EUR 199,- in de maand aan energielasten. Het laatst bekende jaarverbruik is circa 1.900Kw en 1.048m<sup>3</sup> gas.

## Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst sta je in een ruime hal met trapkast. Rechtdoor leidt de hal naar de royale woonkamer, die ruimte biedt aan zowel een grote zithoek als een riante eettafel. De sierlijsten, plafond ornamenten en open haard geven de kamer een knusse en klassieke uitstraling. Vanuit de eethoek loop je door naar de moderne, in 2023 vernieuwde keuken, die is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur en een moderne aluminium schuifpui naar de tuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra provisieruimte, toegang tot het modern uitgevoerde toilet (vrijhangend, met wastafel) en is er een ruimte voor de wasmachine en droger. Ook is er vanuit hier een achterdeur naar de tuin.

Eerste verdieping:

De verdieping telt drie zeer ruime slaapkamers (4e slaapkamer eenvoudig realiseerbaar) en tevens is er een bergruimte. De eerste slaapkamer ligt direct tegenover de trap. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, naast de praktische berging. Halverwege de verdieping is een open ruimte ingericht als thuiswerkplek.

De sfeervolle badkamer is voorzien van een klassiek balkenplafond, een vrijstaand bad op pootjes, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Helemaal achterin bevindt zich de ruime derde slaapkamer, eveneens met balkenplafond, openslaande deuren én een Frans balkon met uitzicht op de tuin.

Zolder:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

## Tuin en bijgebouw

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

# Omschrijving

## Locatie

De woning is gelegen aan een doorgaande weg op een geliefde locatie in Gennep. Het centrum van Gennep, de Niers en diverse voorzieningen in Ottersum, zoals scholen, kinderopvang en sportaccommodaties liggen op korte afstand. Nijmegen is uitstekend bereikbaar: binnen 20 autominuten sta je in het stadscentrum, en ook met de fiets of via het nabijgelegen openbaar vervoer is de verbinding zeer goed.

## Samenvattend:

- Karakteristiek, vrijstaand woonhuis uit 1926 (later gemoderniseerd)
- Woonoppervlakte: 169 m<sup>2</sup> | Perceel: 446 m<sup>2</sup> | Inhoud: 649 m<sup>3</sup>
- 3 slaapkamers, klassieke badkamer en extra werkruimte
- Ruime woonkamer met hoge plafonds en sierlijsten
- Keuken vernieuwd in 2023 met schuifpui naar de tuin
- Bijkeuken en modern toilet
- Ruim bijgebouw met overkapping (vrij in te delen)
- Elektrische vloerverwarming achterbouw, 3 airco-units, 12 zonnepanelen
- Meterkast vernieuwd in 2023 | CV-ketel uit 2016
- Energielabel D
- Centrale ligging nabij centrum, natuur en Nijmegen

Aanvaarding in overleg





# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1926

## Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	649 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	446 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	16 m <sup>2</sup>

## Details

Ligging object	beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel 2016, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	-
Warmwater	c.v.-ketel

## Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 3300 cm
Tuin breedte	circa 750 cm
Positie	zuidwest





# Diversen

Kettingbedingen: nee.

Garantie GIW: nee.

BTW-belast: n.v.t.

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

Septictank/zinkput/gierkelder: n.v.t.

Olietank: n.v.t.

Grondonderzoek: n.v.t.

Grenzen perceel: zichtbaar.

Gas/water/elektra/riool: op alles aangesloten

OZB eigenaarsdeel per jaar: circa € 456,--

Rioolrecht eigenaarsdeel per jaar: circa € 178,--

Waterschap eigenaarsdeel per jaar: circa € 128,--

Ruilverkavelingslasten per jaar: niet van toepassing.

Baatbelasting per jaar: niet van toepassing.

Energie label: D.

## Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 50 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.

- Meer informatie betreffende de gemeente is te vinden op de website van de gemeente Gennepe ([www.gennepe.nl](http://www.gennepe.nl)).

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.





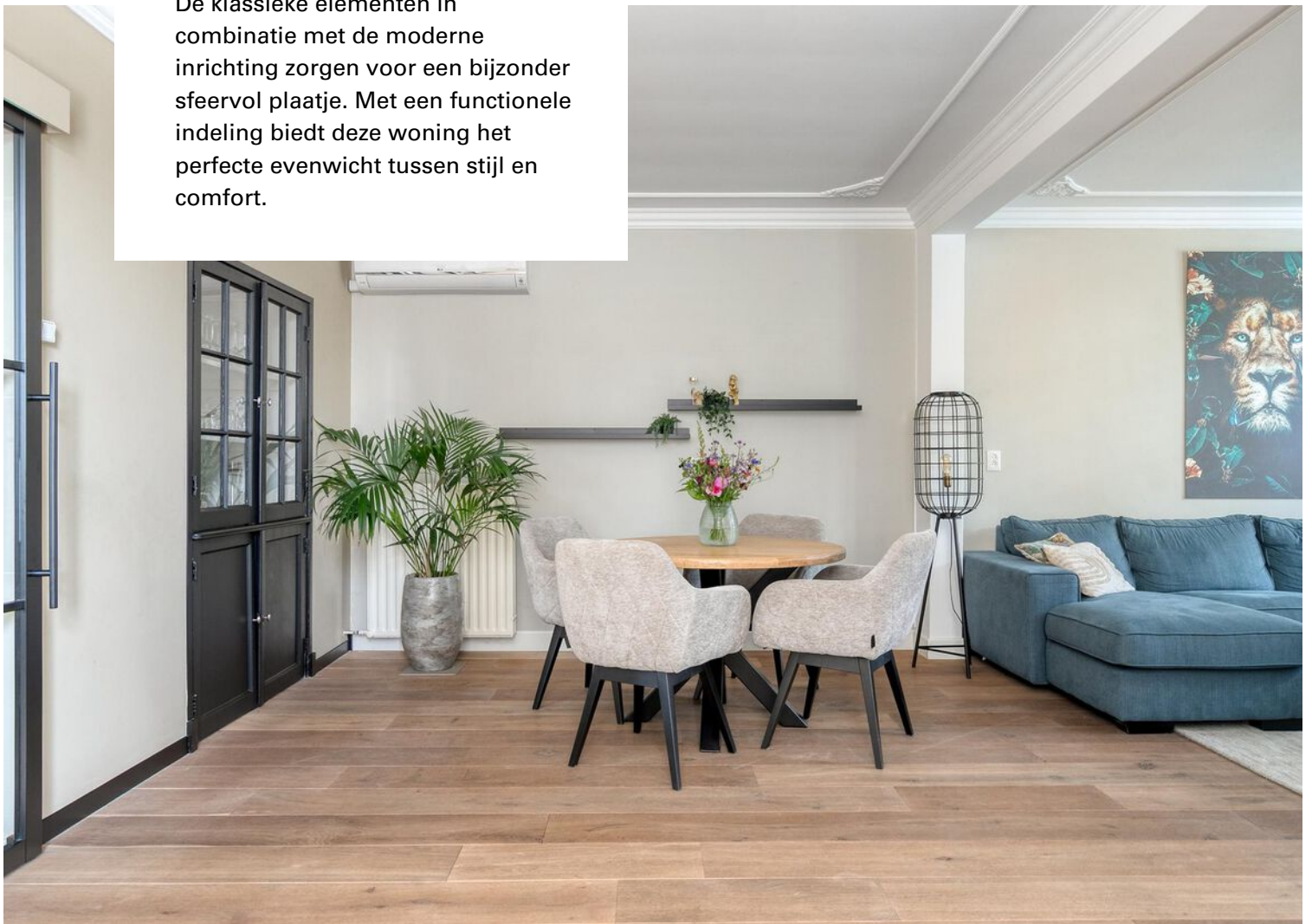




## SFEER & COMFORT

Dit sfeervolle vrijstaande woonhuis is ideaal voor zowel een gezin als een stel dat op zoek is naar ruimte en charme.

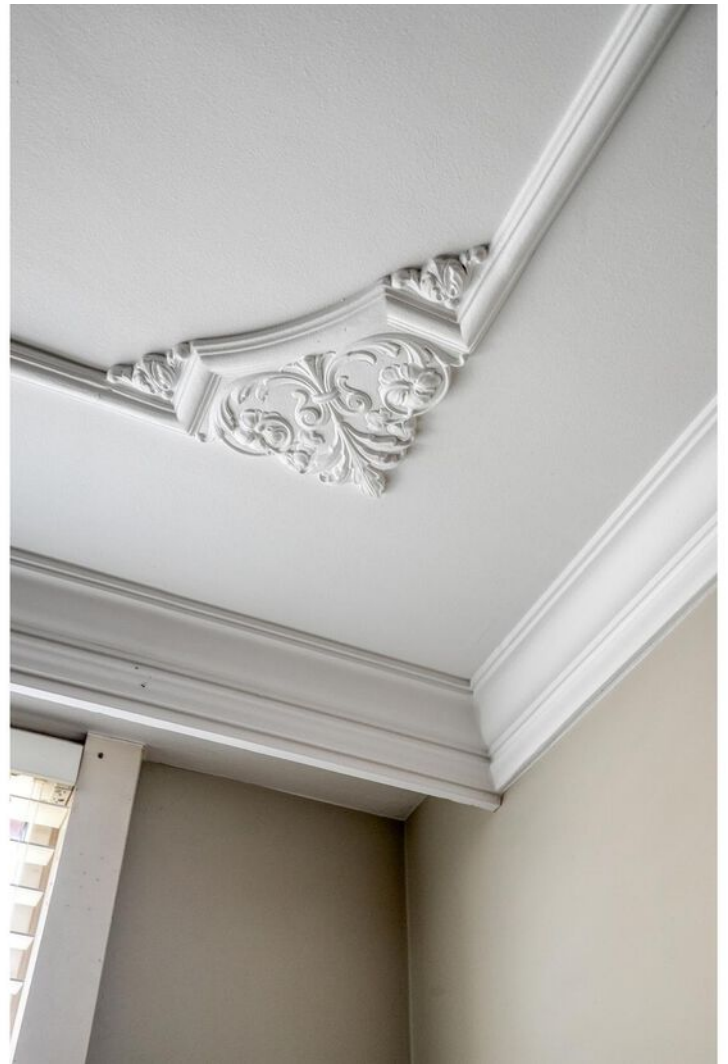
De klassieke elementen in combinatie met de moderne inrichting zorgen voor een bijzonder sfeervol plaatje. Met een functionele indeling biedt deze woning het perfecte evenwicht tussen stijl en comfort.



















## KEUKEN

De keuken is luxe en een plaatje om te zien. Deze is voorzien van grote lades en veel kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De donkere fronten staan in mooi contrast met het lichte aanrechtblad.

Vanuit de keuken is door middel van een moderne schuifpui de tuin te bereiken.



## EXTRA BERG- EN WASRUIMTE

Aan de keuken grenst een fijne extra bergruimte met was- en droogmachine aansluitingen en een modern toilet.

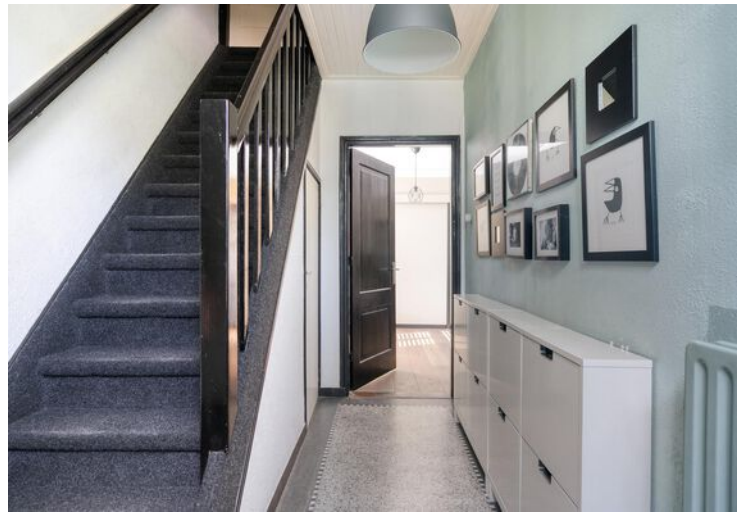
Hier bevindt zich ook een deur naar de achtertuin.







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







## SLAAPVERDIEPING

De speels vormgegeven overloop geeft toegang tot drie slaapkamers (4e slaapkamer eenvoudig realiseerbaar) en de badkamer.

Alle slaapkamers hebben speelse schuine daklijnen, veel lichtinval en een mooie vloerafwerking.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren en een Frans balkon.













## BADKAMER

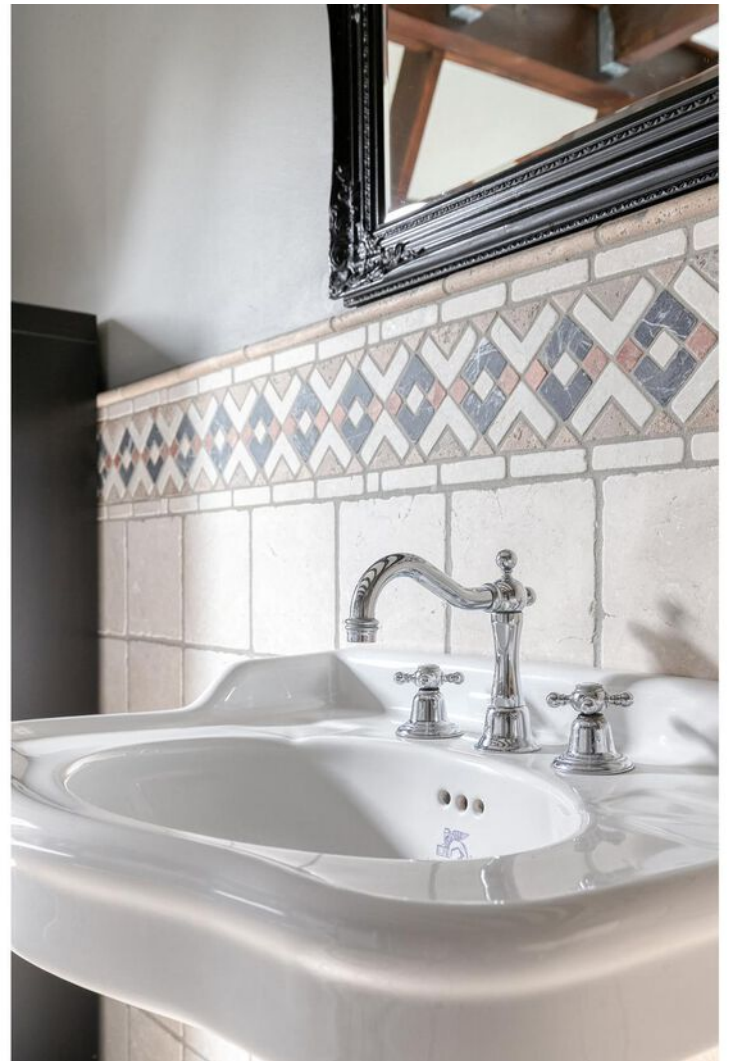
De badkamer past perfect bij de rest van de woning. Stijlvol en gebruik makend van kwaliteitsmaterialen.

De ruimte is efficiënt ingedeeld met een fraai ligbad, een douche, twee wastafels en een toilet.

Het dakraam zorgt voor ventilatie en prettige lichtinval.















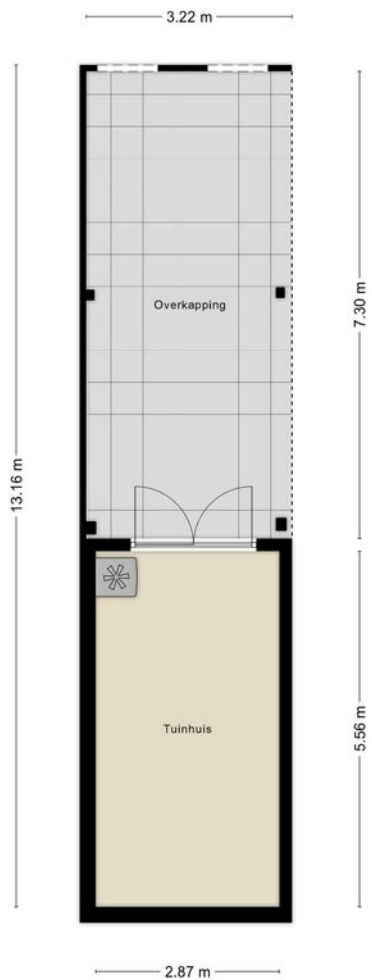
## BUITEN

De schuifpui in de keuken geeft toegang tot het zeer royale terras met doorloop naar de tuin met ligging op het zuidwesten.



Het terras leent zich perfect voor lange zomeravonden met vrienden en familie, terwijl de kinderen zich vermaken in de tuin.





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





## LOCATIE

Deze karakteristieke vrijstaande woning ligt op korte loop-/fietsafstand van het gezellige centrum van Gennep met een ruime keuze aan winkels, restaurants en terrassen. Ook zijn er diverse scholen en veel sportvoorzieningen.

Bovendien zijn uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar, waardoor je snel verbinding kunt maken met steden zoals Nijmegen en Venlo en andere voorzieningen.









# Plattegrond

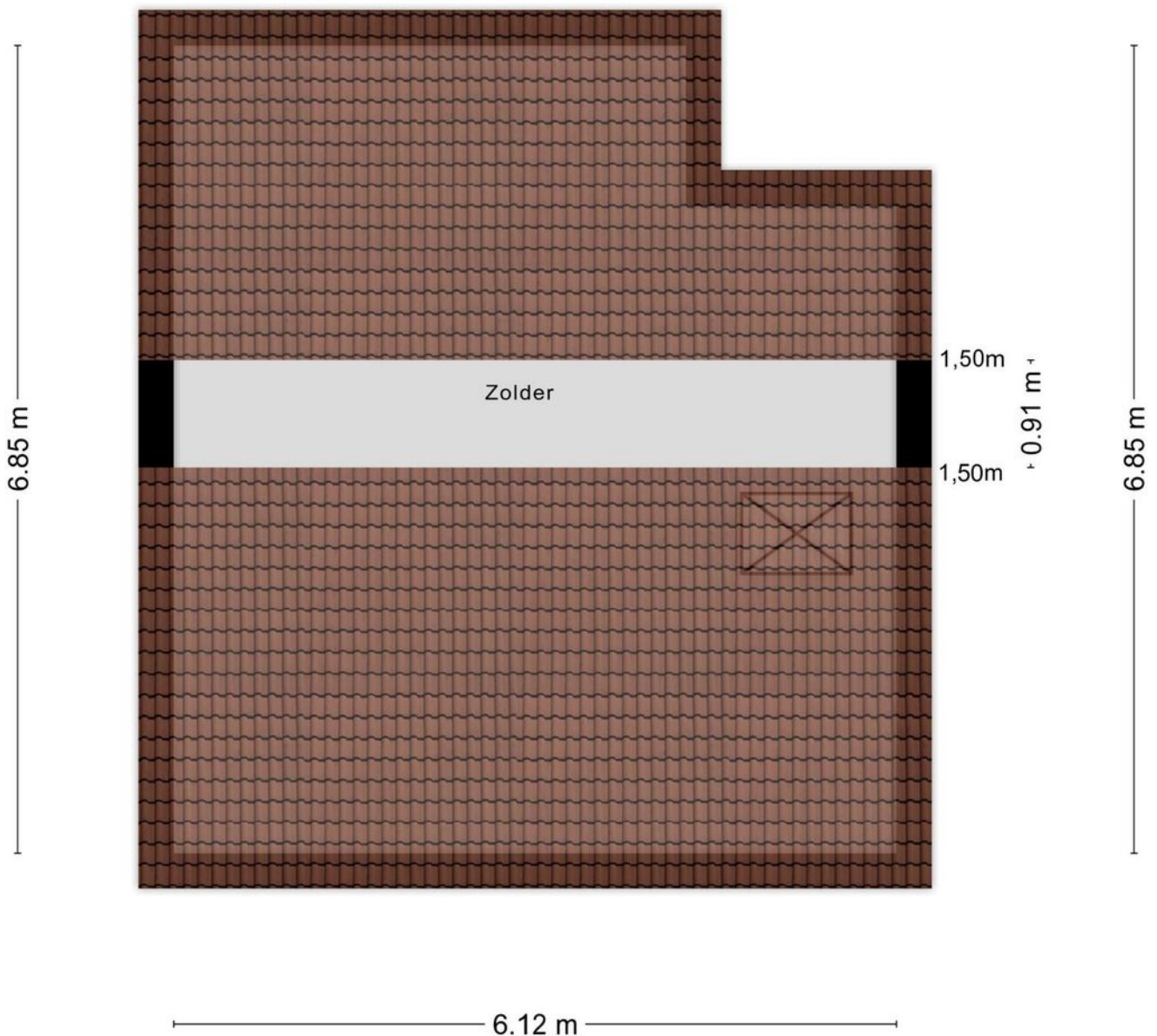


# Plattegrond





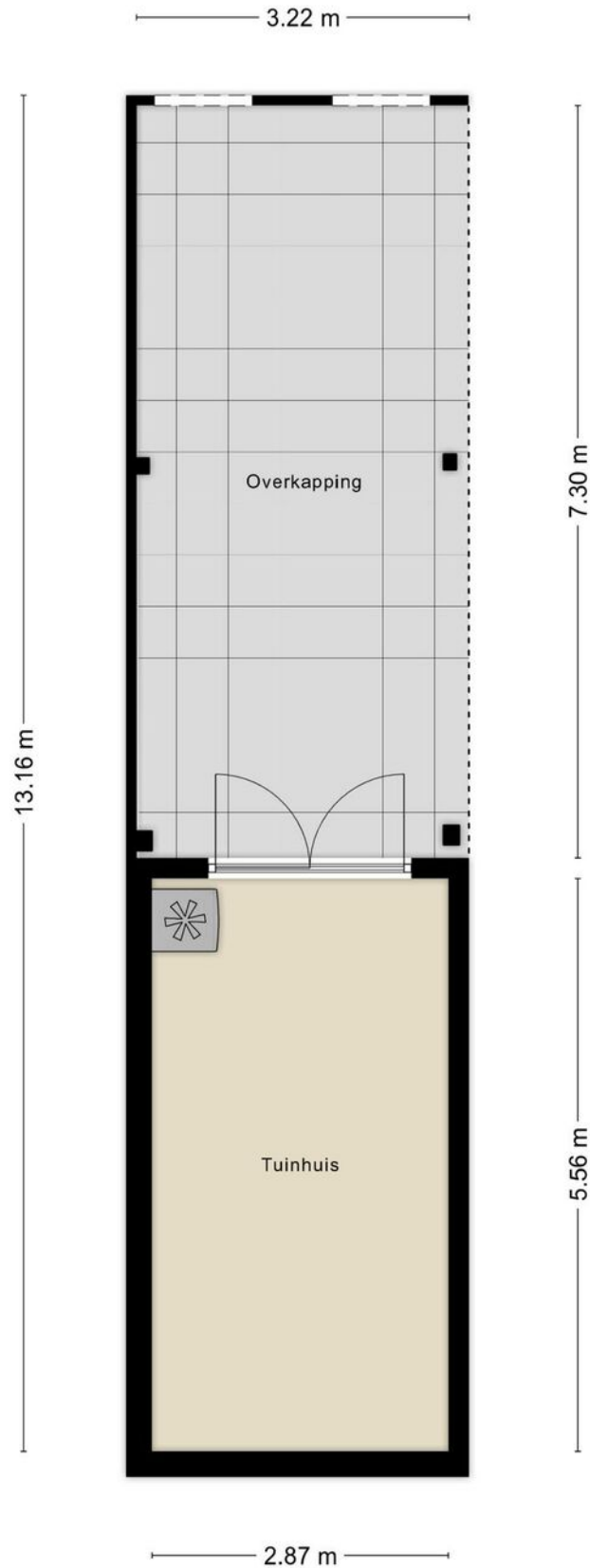
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

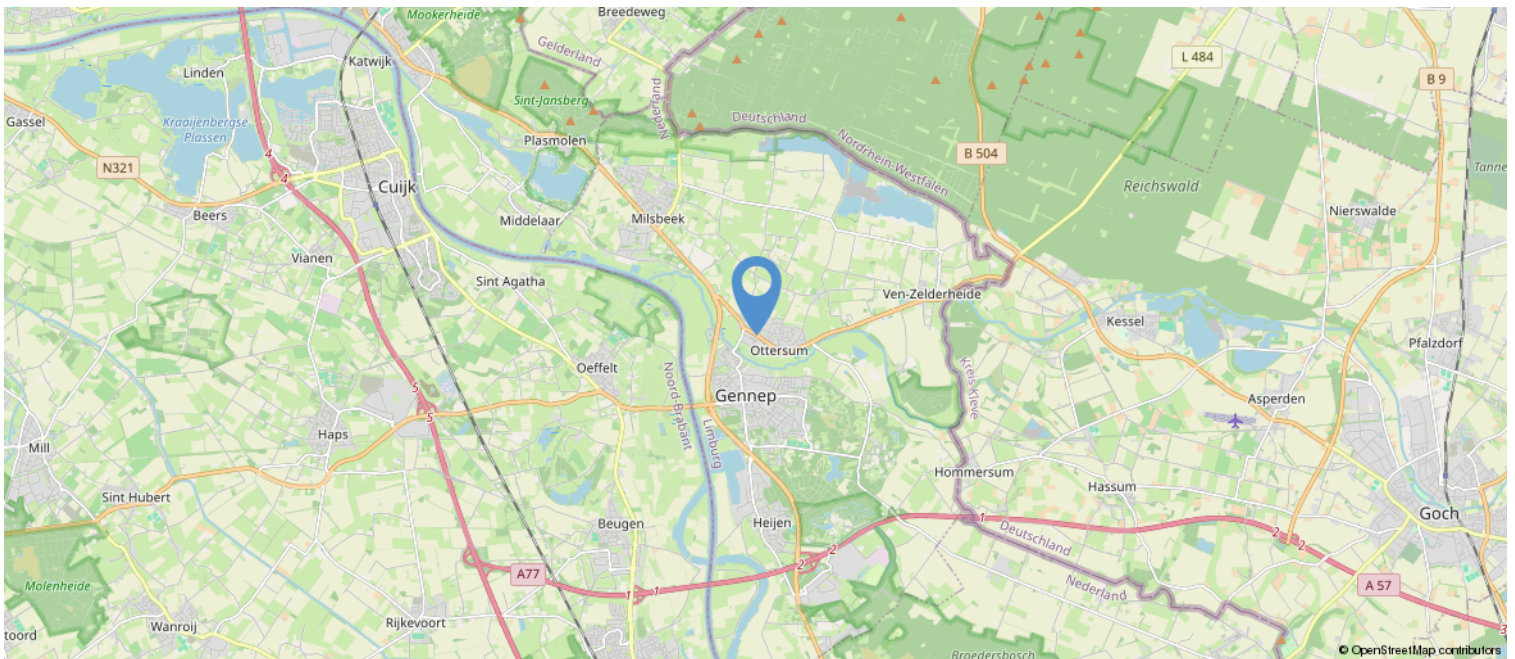
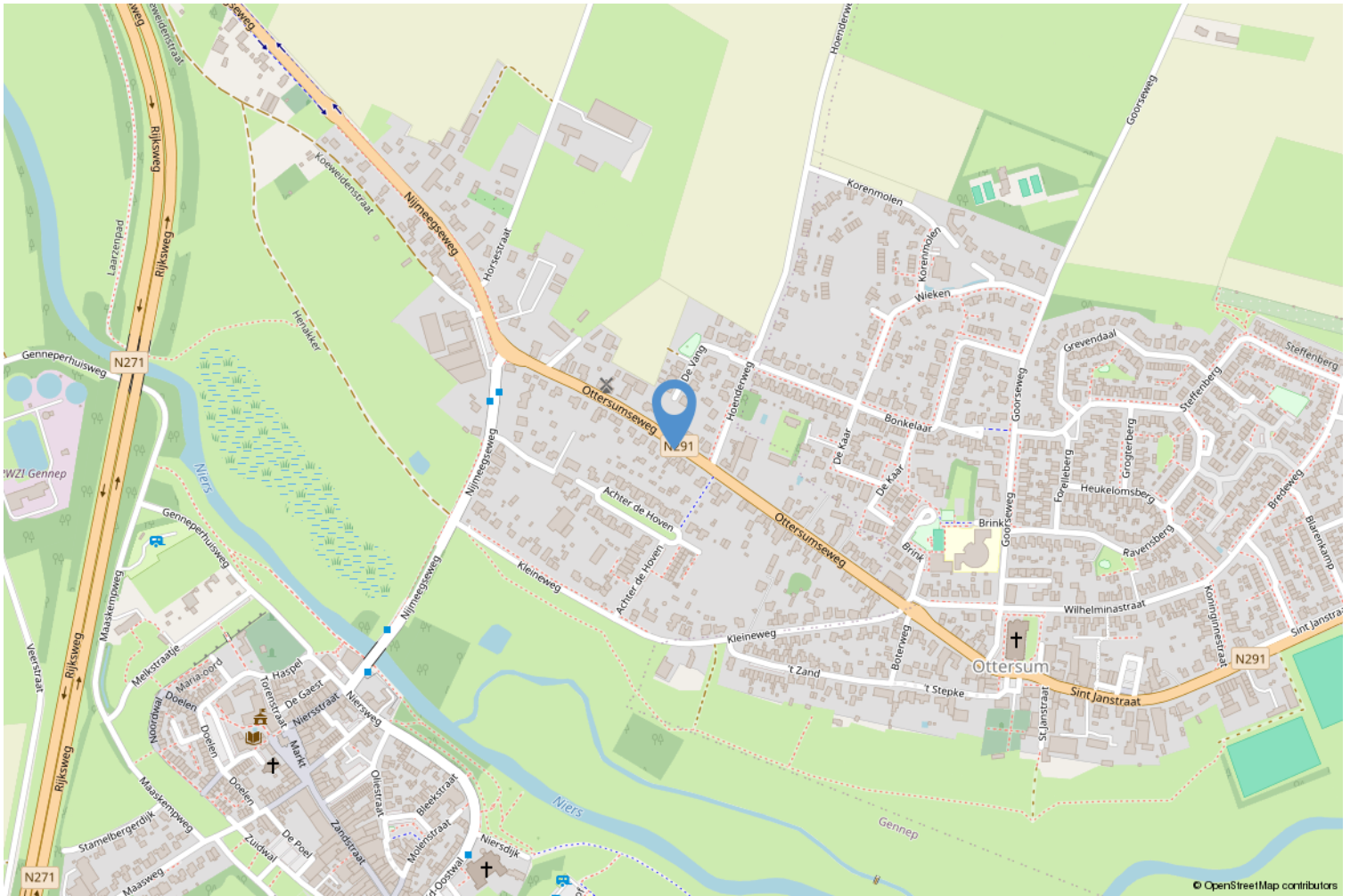


# Plattegrond





# Locatie op de kaart






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ottersumseweg31



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gennep</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 751</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2022  
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/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kastenwand / inloopkast slaapkamer			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 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>				
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/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/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ 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/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Trampoline (ingegraven)	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 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

