

# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



MIDDELAAR | Dorpsstraat 56

vraagprijs € 579.000 k.k.

# Omschrijving

KARAKTERVOLLE HALFVRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET MODERNE, LUXE, ROYALE GARAGE EN PRACHTIGE PRIVACYRIJKE TUIN

Aan de sfeervolle Dorpsstraat, midden in het gemoedelijke dorp Middelaar, staat deze verrassend ruime halfvrijstaande woonboerderij uit 1952. De woning is omstreeks 2013 grondig gerenoveerd en biedt vandaag de dag een perfecte combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 122 m<sup>2</sup> en aangrenzend een ruime garage c.q. berging van ca 34 m<sup>2</sup>, een fraai aangelegde tuin en een uitstekend energielabel A, is dit een woning waar je direct kunt genieten.

Bij binnenkomst ervaar je direct de warme en uitnodigende sfeer. De fraaie houten vloer, karaktervolle details en de royale leefruimtes zorgen voor een bijzonder aangenaam woongevoel. Tegelijkertijd profiteer je van alle comfort die je van een moderne woning mag verwachten.

## INDELING

### Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal, vanwaar aan de rechterzijde een sfeervolle werk- of bibliotheekkamer is gelegen. Aan de linkerkzijde bevindt zich de royale woonkamer, een heerlijke leefruimte met veel daglicht, een prachtige houten vloer, een ingebouwde gashaard én een houtkachel. Via de openslaande tuindeuren loop je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer geven fraaie en-suite deuren toegang tot de royale leefkeuken. Deze smaakvol ingerichte keuken vormt het hart van de woning en beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte. Vanuit de keuken bereik je bovendien de praktische provisiekelder.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen, een modern toilet en extra bergruimte. Vanuit hier heb je toegang tot de royale garage/berging van circa 34 m<sup>2</sup>, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, hobbyruimte of extra opslag.

### Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, alle afgewerkt met onderhoudsvriendelijke PVC-vloeren. In de luxe badkamer beschik je over een ligbad, een royale dubbele inloopdouche, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Een ruimte die luxe, comfort en ontspanning perfect combineert.

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-installatie en volop praktische bergruimte.



# Omschrijving

## Garage en tuin

De grote garage biedt tal van gebruiksmogelijkheden en vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Buiten geniet je van een prachtig aangelegde tuin met veel privacy. Diverse terrassen, groenvoorzieningen en beschutte plekken maken dit een heerlijke omgeving om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

## Wonen in Middelaar

Middelaar staat bekend om de rustige, groene woonomgeving en het sterke gemeenschapsgevoel. Hier woon je in een prettige dorpsomgeving met fraaie natuurgebieden, vlakbij de Mookerplas en met wandel- en fietsroutes binnen handbereik, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 122 m<sup>2</sup> en circa 49 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte!
- Bouwjaar 1952
- Omstreeks 2013 volledig gerenoveerd
- Energielabel A
- Voorzien van 21 zonnepanelen
- Vloerverwarming op begane grond (woonvertrekken) en badkamer
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer, gashaard en houtkachel
- Royale leefkeuken met complete inrichting
- Praktische provisiekelder
- Drie slaapkamers met mogelijkheid van 4e op de begane grond
- Luxe badkamer met ligbad, dubbele inloopdouche en toilet
- Onderhoudsvriendelijke PVC-vloeren op de verdieping
- Grote garage/berging van circa 34 m<sup>2</sup>
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy
- Gelegen in het groene en rustige dorps hart van Middelaar
- Instapklaar en uitstekend onderhouden

Een woning met karakter, ruimte, comfort én duurzaamheid. Dorpsstraat 56 biedt alles wat je zoekt voor jarenlang woonplezier in een prachtige dorps omgeving.



# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1952

## Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	608 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	360 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	122 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	49 m <sup>2</sup>

## Details

Ligging object	aan rustige weg, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel 2024
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel

## Tuin gegevens

Tuin	voortuin, zijtuin, zonneterras
Tuin diepte	circa 10 meter
Tuin breedte	circa 8 meter
Positie	zuid-oost



# Diversen

Erfdienstbaarheden: nee.

Kettingbedingen: nee.

Garantie GIW: nee.

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

Grenzen perceel : zichtbaar.

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

Overig:

- Op deel boven de keuken rust een zogenaamd opstalrecht van de buren (verdieping).
- De woning is voorzien van 21 zonnepanelen.
- De woning is in 2012 nagenoeg compleet gerenoveerd.
- Het woongedeelte van de beneden verdieping is voorzien van vloerverwarming en de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- De tuin is voorzien van een volautomatische beregeningsinstallatie. Deze haalt water uit een grondwaterput. Het toilet beneden wordt ook gevoed met grondwater.
- In de woning is een alarmsysteem aanwezig met 3 camera's buiten aangesloten op videorecorder met sensoren binnen en de mogelijkheid voor verbinding met de centrale.
- De woning is dit jaar mei (2026) geschilderd.

### Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

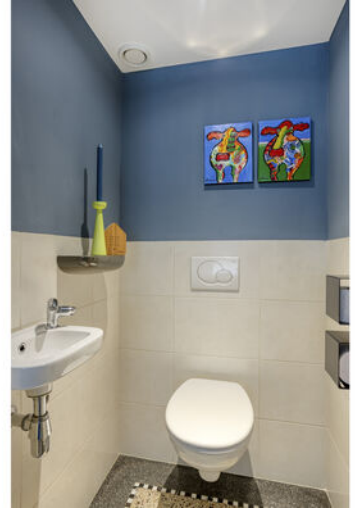
Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor 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.

### 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.





## WOONKAMER

De gezellige woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een aangename verbinding met buiten.

De combinatie van vloerverwarming, een sfeervolle houtkachel en een ingebouwde gashaard zorgt voor extra comfort en maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen en samen te komen.







## KEUKEN

Via de karakteristieke en-suite deuren bereikt u de ruime leefkeuken. Deze gezellige ruimte is van alle gemakken voorzien en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en tafelen hier moeiteloos samenkomen.

Daarnaast beschikt de keuken over verrassend veel bergruimte dankzij de toegang naar de praktische provisiekelder en de bijkeuken, ideaal voor het opbergen van voorraad en keukenspullen.







## BIJKEUKEN EN GARAGE

Vanuit de keuken kun je naar de bijkeuken waar de aansluitingen voor het witgoed te vinden zijn.

De bijkeuken staat in directe verbinding met de royale garage. Door middel van de openslaande deuren rijd je met gemak de ruimte binnen en stap je altijd droog in en uit. Aan de voorzijde van de woning kun je eenvoudig meerdere auto's plaatsen op eigen terrein.



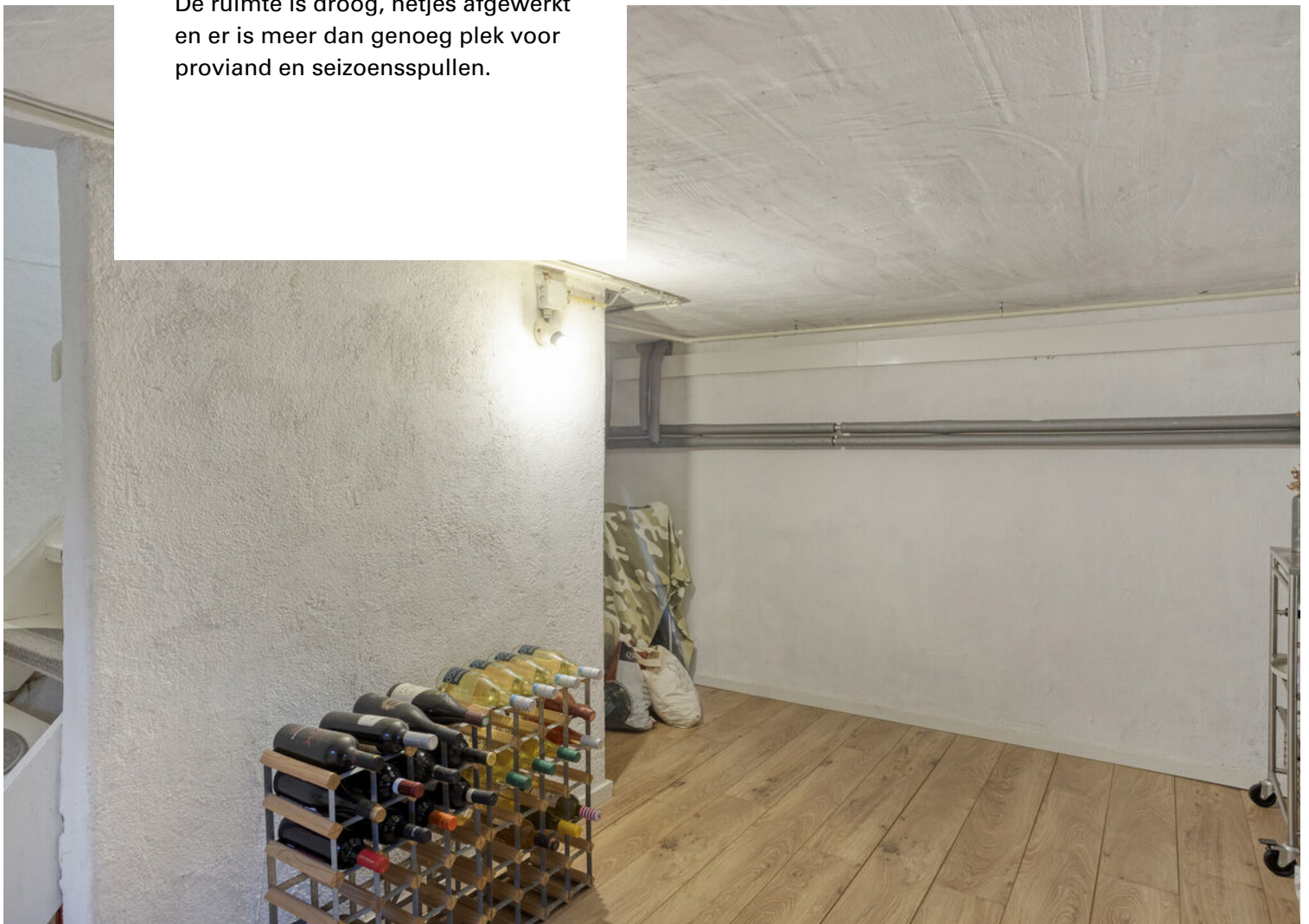




## PROVISIEKELDER

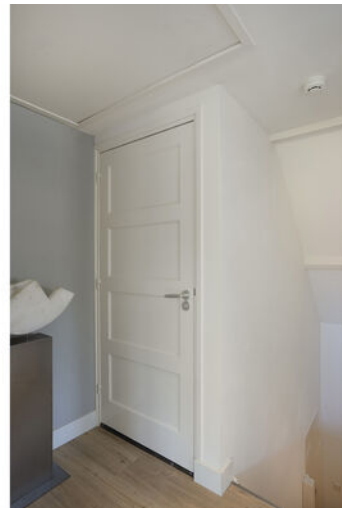
De praktische kelder direct naast de keuken biedt nog meer ruimte voor opslag.

De ruimte is droog, netjes afgewerkt en er is meer dan genoeg plek voor proviand en seizoensspullen.





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



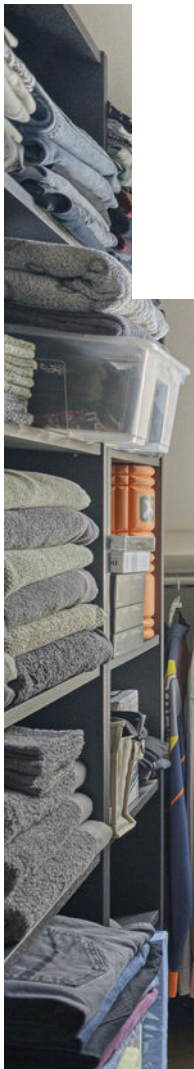


## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en voorzien van een pvc-vloer.

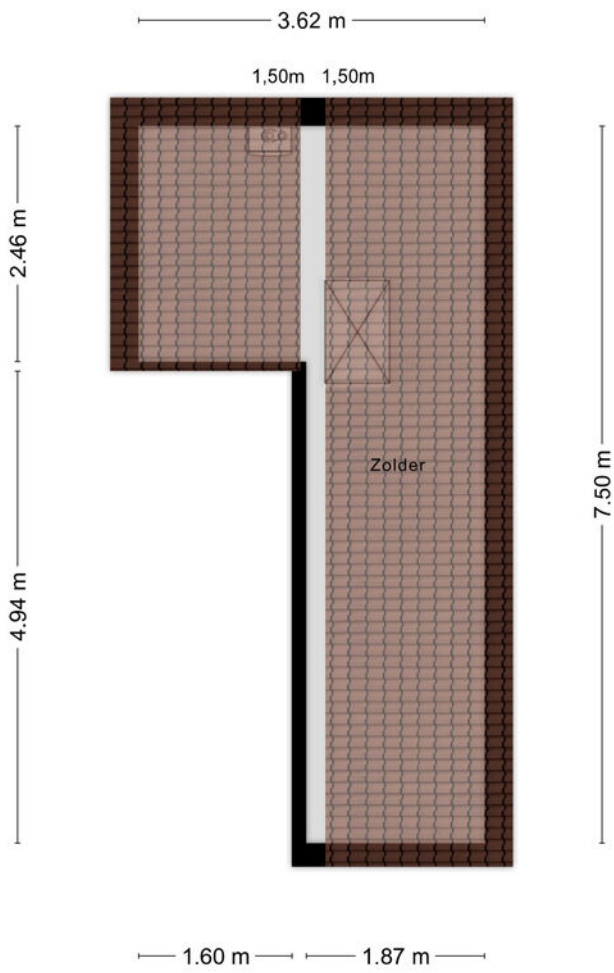
De luxe badkamer is compleet ingericht en biedt alle comfort voor het hele gezin. Hier vind je een ligbad, een royale dubbele inloopdouche, een toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder met cv bereikbaar.









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







## BUITENRUIMTE

Stap vanuit de openslaande deuren direct de tuin in!

Dankzij de gunstige zonligging (zuidoost) geniet je hier de hele dag van de zon.

Doordat de tuin volledig vrij is gelegen, ervaar je hier een gevoel van vrijheid en privacy.

Met een groot gazon, sfeervolle borders en een gezellig terras is dit een ideale plek.





## LOCATIE EN OMGEVING

Dit is een huis waar naar ons idee het 'alle dagen vakantie-gevoel' beleefd kan worden en waar menig natuurliefhebber zijn of haar hart kan ophalen.

Ondanks de groene omgeving is de bereikbaarheid erg goed en heeft Middelaar een gunstige ligging ten opzichte van omliggende plaatsen als Plasmolen (jachthaven en gezellige horeca), Cuijk (via de pont), Genneep (via de Rijksweg), Mook (met een NS station) en Nijmegen (25 minuten met de auto).





# Plattegrond

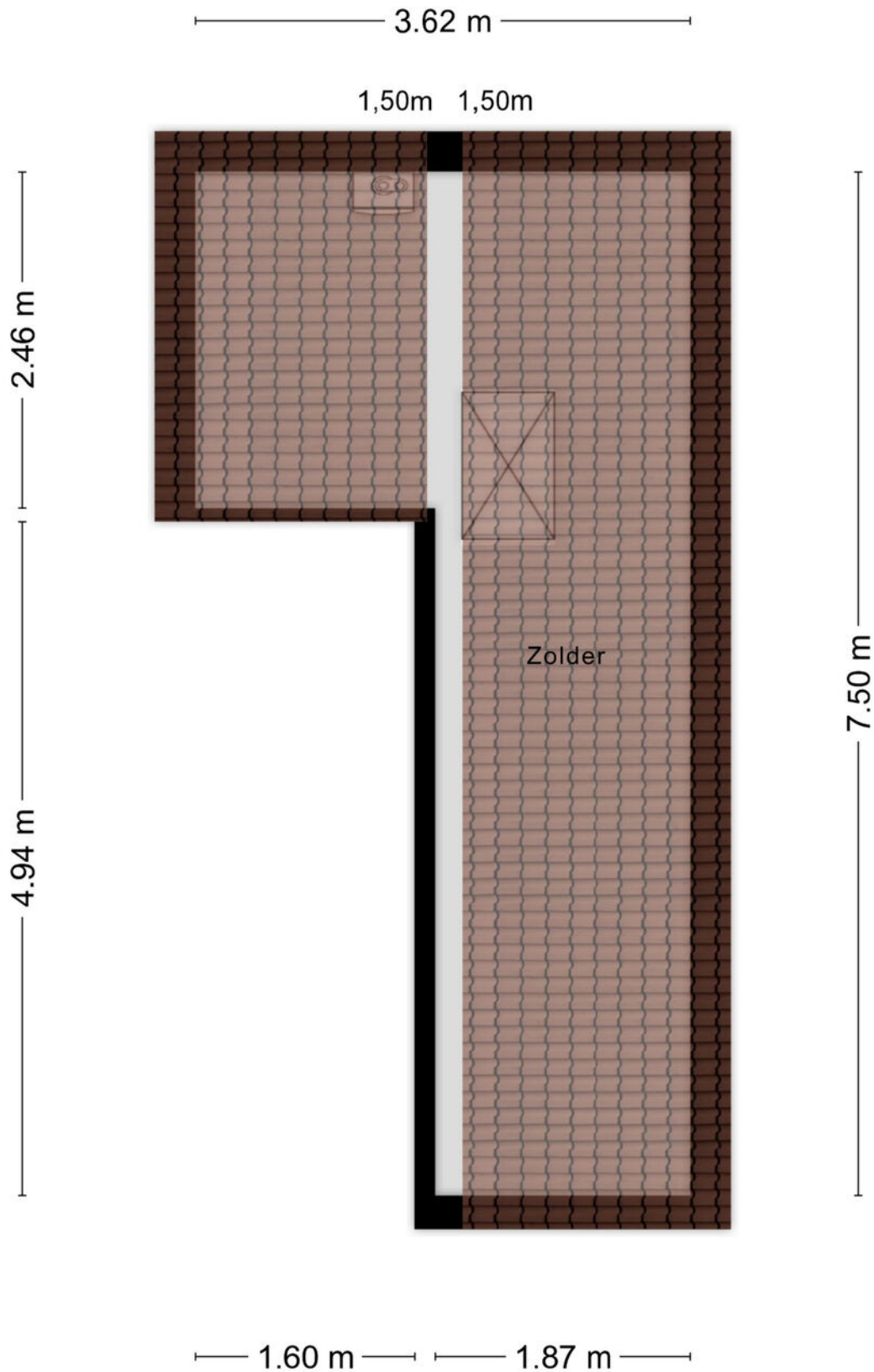


# Plattegrond

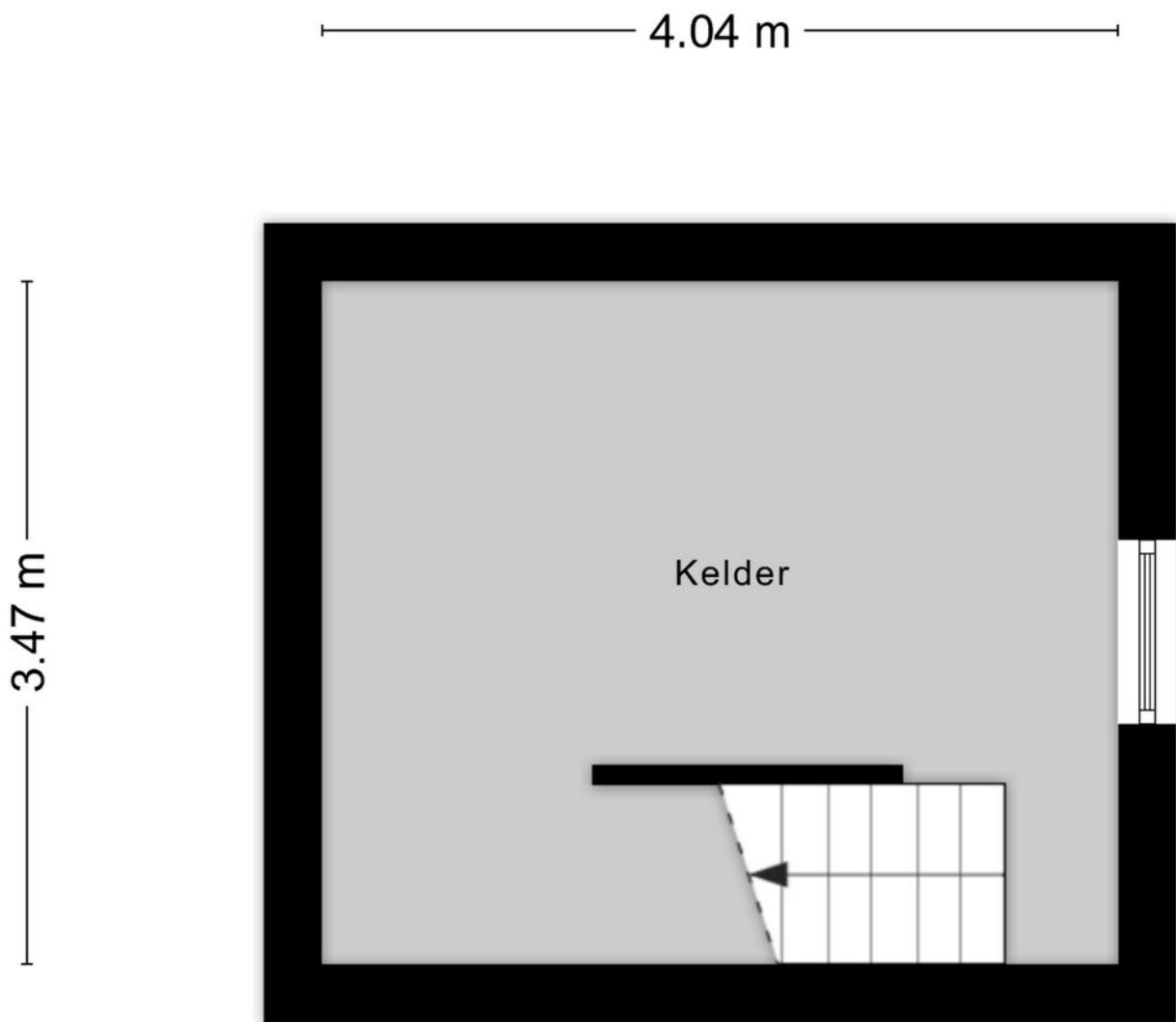


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

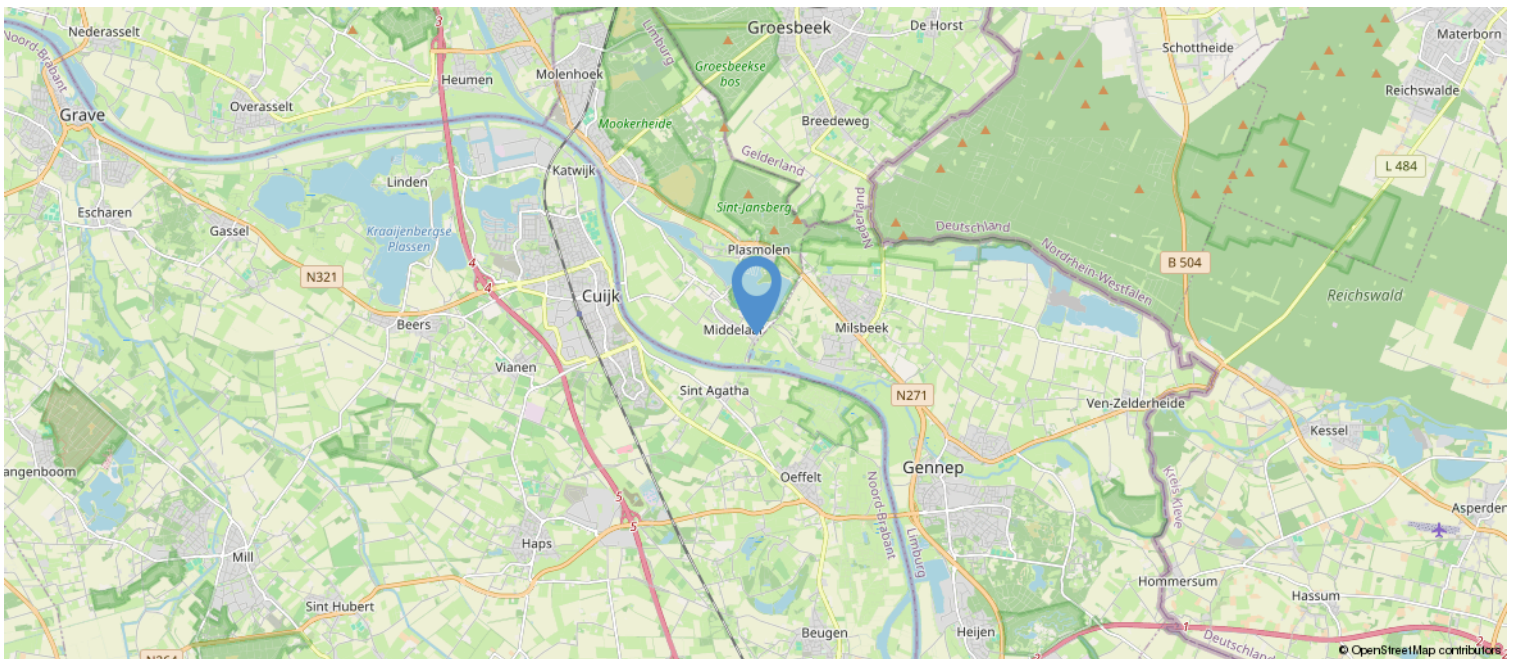
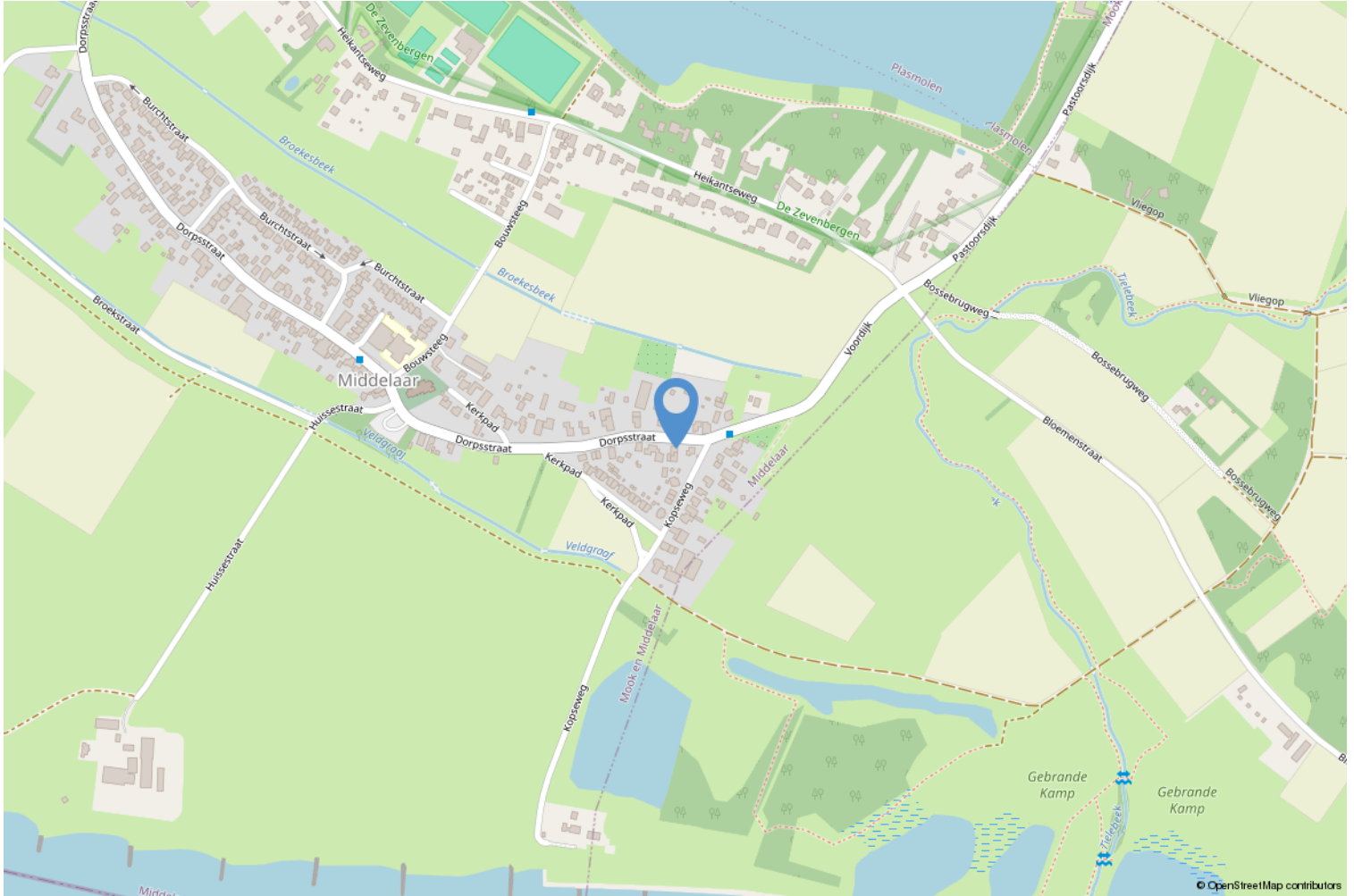


# Plattegrond



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

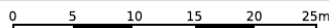
# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mook en Middelaar	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2039	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026  
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				
-				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
- Plissé gordijnen	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			
-				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 erfrens) 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

