

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



BEUGEN | Klaverkamp 17

vraagprijs € 425.000 k.k.

Omschrijving

Op een rustige locatie in een verzorgde woonwijk staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1980 met een fijne achtertuin, ruime overkapping en energielabel A. Met 114 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en zonnepanelen is dit een comfortabele gezinswoning met lage energielasten.

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met toegang tot de keuken, toilet en de trapopgang. De woonkamer van 26 m² heeft openslaande deuren naar de achtertuin en geniet daardoor van veel lichtinval. Buitenzonwering zorgt voor een aangenaam binnenklimaat op warme dagen. De keuken is praktisch ingedeeld en sluit aan op de woonruimte. Vanuit de hal bij de achterdeur is ook de inpandige berging bereikbaar, handig voor dagelijkse opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

Zolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier is de Nefit cv-ketel (2020) ondergebracht.

Tuin en buitenruimte

De verzorgde achtertuin van 103 m² ligt op het noordwesten en biedt meerdere zitmogelijkheden. Direct achter de woning bevindt zich een ruime houten overkapping van ca. 22 m², ideaal voor buitenleven ook bij wisselend weer. De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra. De oprit aan de voorzijde biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.

Duurzaamheid

De woning heeft energielabel A en is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels HR++ glas. De zonnepanelen (5.040 Wp) leveren een aanzienlijke bijdrage aan de energiekosten. De Nefit combiketel dateert uit 2020.

Omgeving

Beugen is een rustig dorp in de gemeente Land van Cuijk met een open en groene omgeving. Winkels en scholen zijn op korte afstand. Via de A77 zijn Boxmeer en de Duitse grens snel bereikbaar.

Kenmerken

- Bouwjaar 1980, twee-onder-een-kap
- Woonoppervlakte ca. 114 m², perceel 247 m²
- Energielabel A, geldig tot september 2035
- Zonnepanelen 5.040 Wp
- Nefit cv-ketel 2020
- Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels HR++ glas
- 3 slaapkamers, badkamer met ligbad en douche
- Overkapping ca. 22 m², achtertuin 103 m²
- Vrijstaande berging met elektra
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Buitenzonwering, mechanische ventilatie

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1980

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	442 m ³
Perceel oppervlakte	247 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Verwarming	c.v.-ketel 2020, elektrische verwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Tuin gegevens

Tuin	achtertuint, voortuin
Tuin diepte	circa 10,5 meter
Tuin breedte	circa 9,8 meter
Positie	noordwest



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken.

Garantie GIW: nee.

Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen, 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.

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, de riolering en de afwezigheid van ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.).

Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Bouwkundige en juridische (kwaliteits)gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 BW bedoeld normaal en bijzonder gebruik alsmede het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond.

NVM Vragenlijst B

De door verkoper ingevulde vragenlijst die koper bij de bezichtiging ontvangen heeft (via het Move bezichtigingsdossier) geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

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.





SFEERVOLLE LEEFKEUKEN

Via de hal kom je de woning binnen in de lichte en moderne woonkeuken.

De eetbar is de ideale plek om de dag te beginnen met een kop koffie.

Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag door van prettige lichtinval en het uitzicht op de buurt.







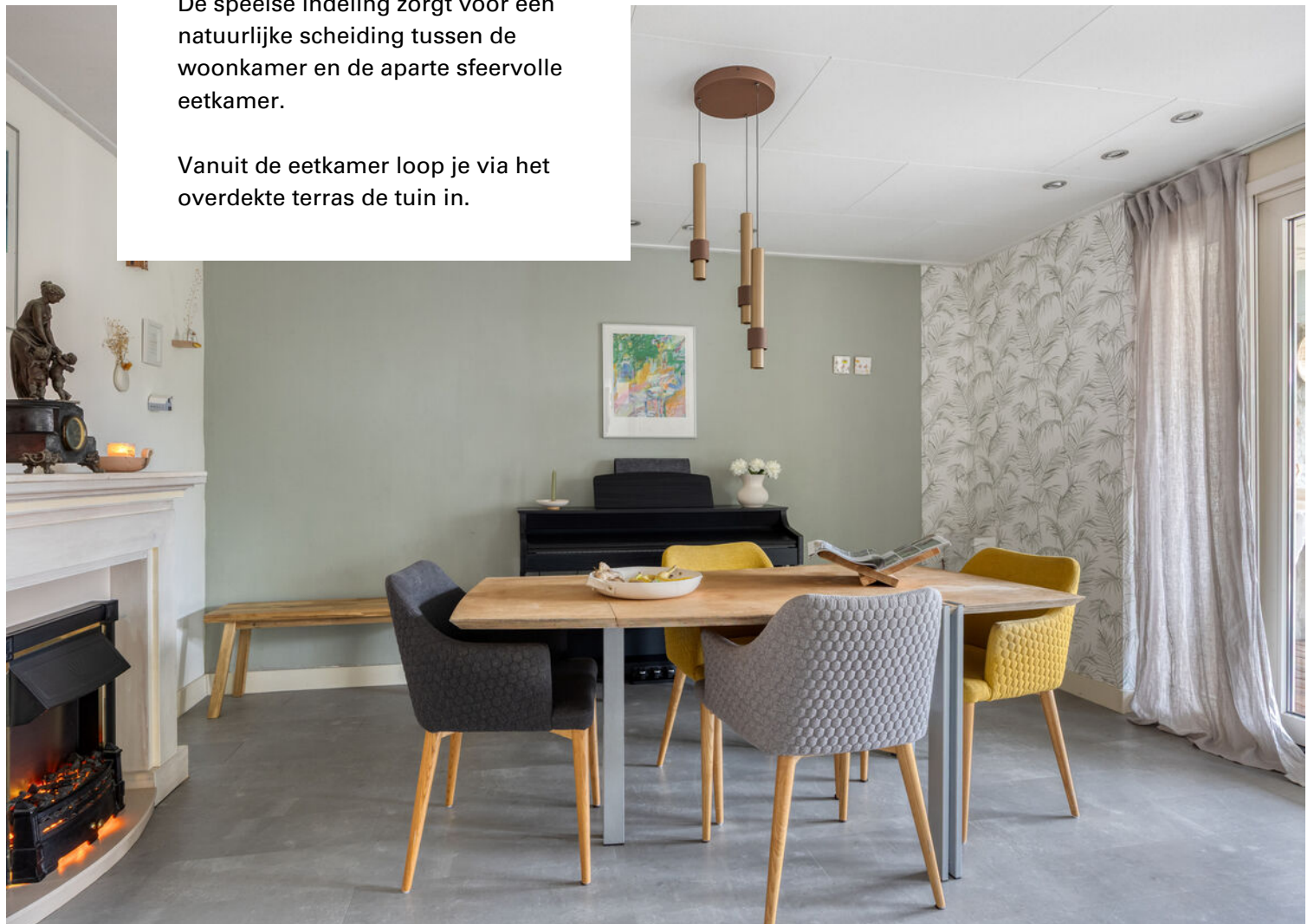


WOONGEDEELTE

De living is tuingericht en biedt door de diverse raampartijen een directe verbinding met de tuin.

De speelse indeling zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen de woonkamer en de aparte sfeervolle eetkamer.

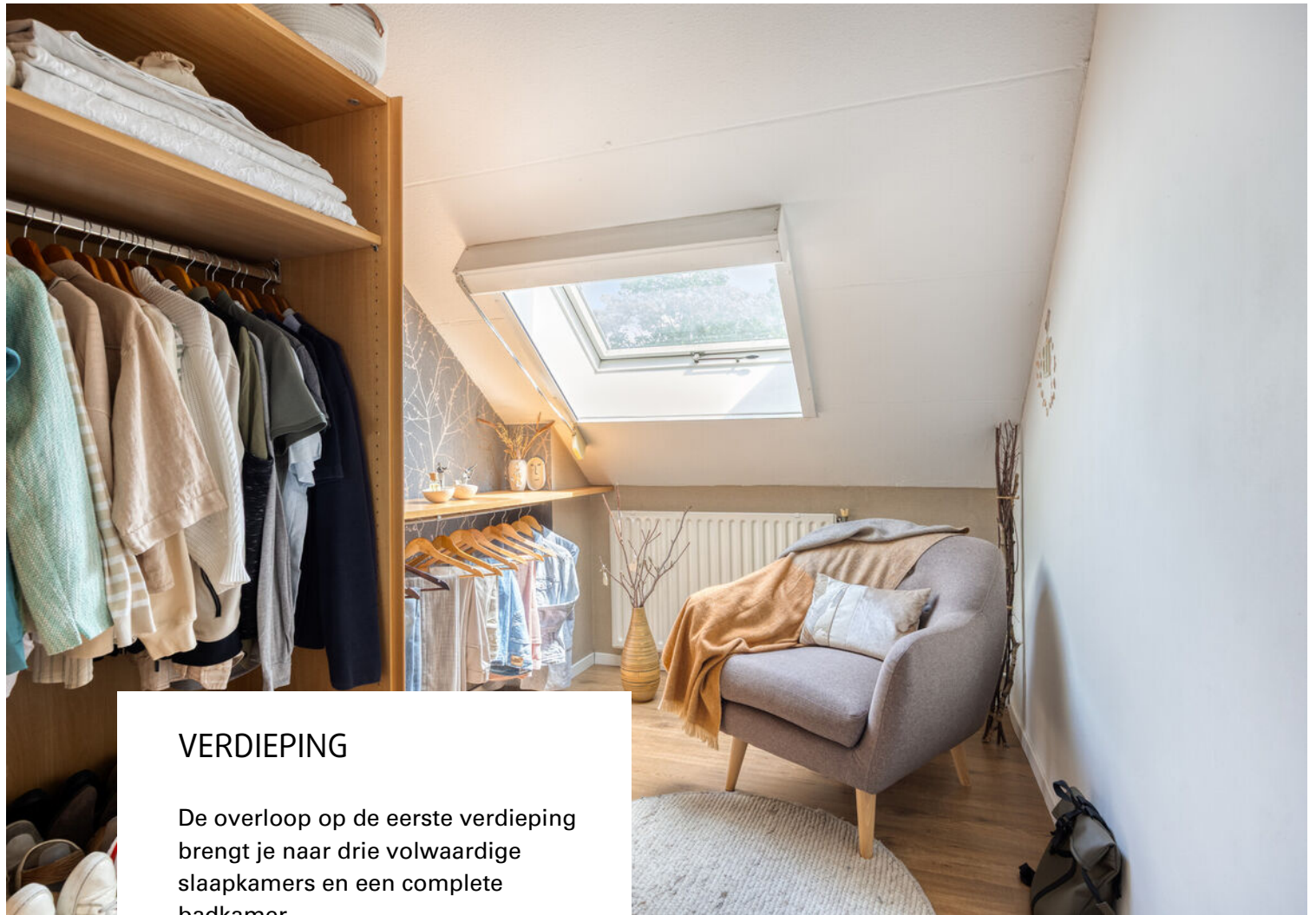
Vanuit de eetkamer loop je via het overdekte terras de tuin in.











VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping brengt je naar drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer.

Dankzij de charmante schuine zijden en grote (dak)ramen geniet je hier van veel lichtinval en een knusse sfeer.





BADKAMER

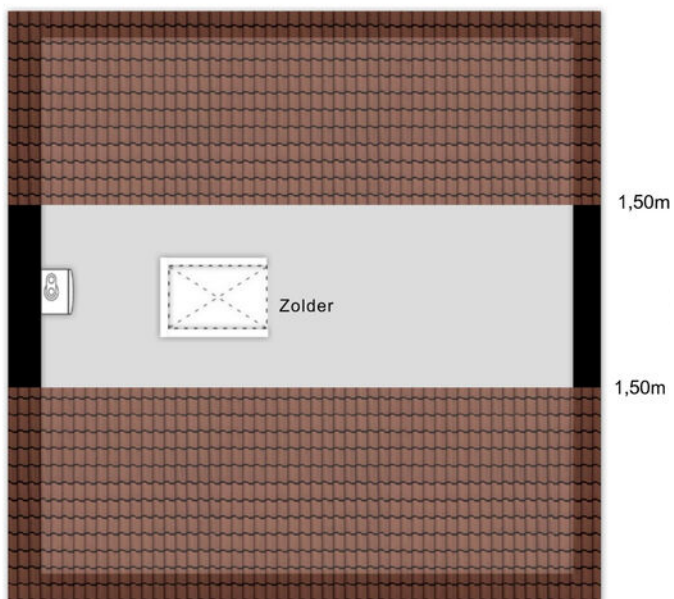
De woning beschikt over een compleet uitgeruste badkamer met lichte wanden en een contrasterende donkergrijze vloer.

De ruimte is slim ingedeeld met een hoekbad, een wastafelmeubel, douche en toilet.

Het dakraam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

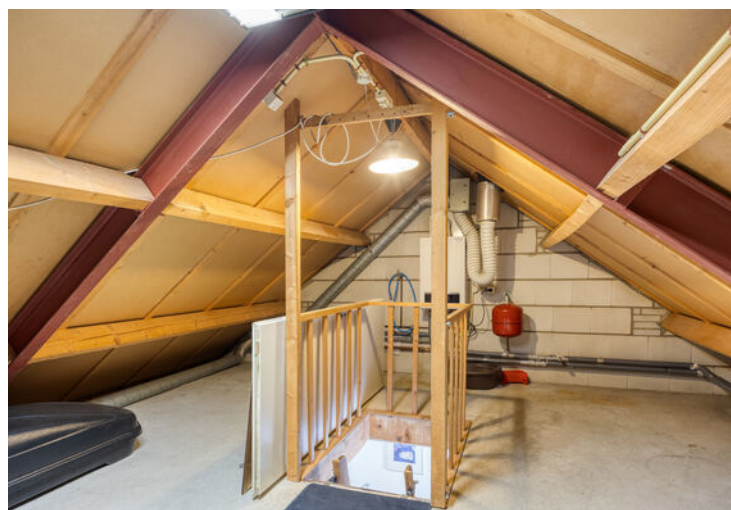






5.65 m

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



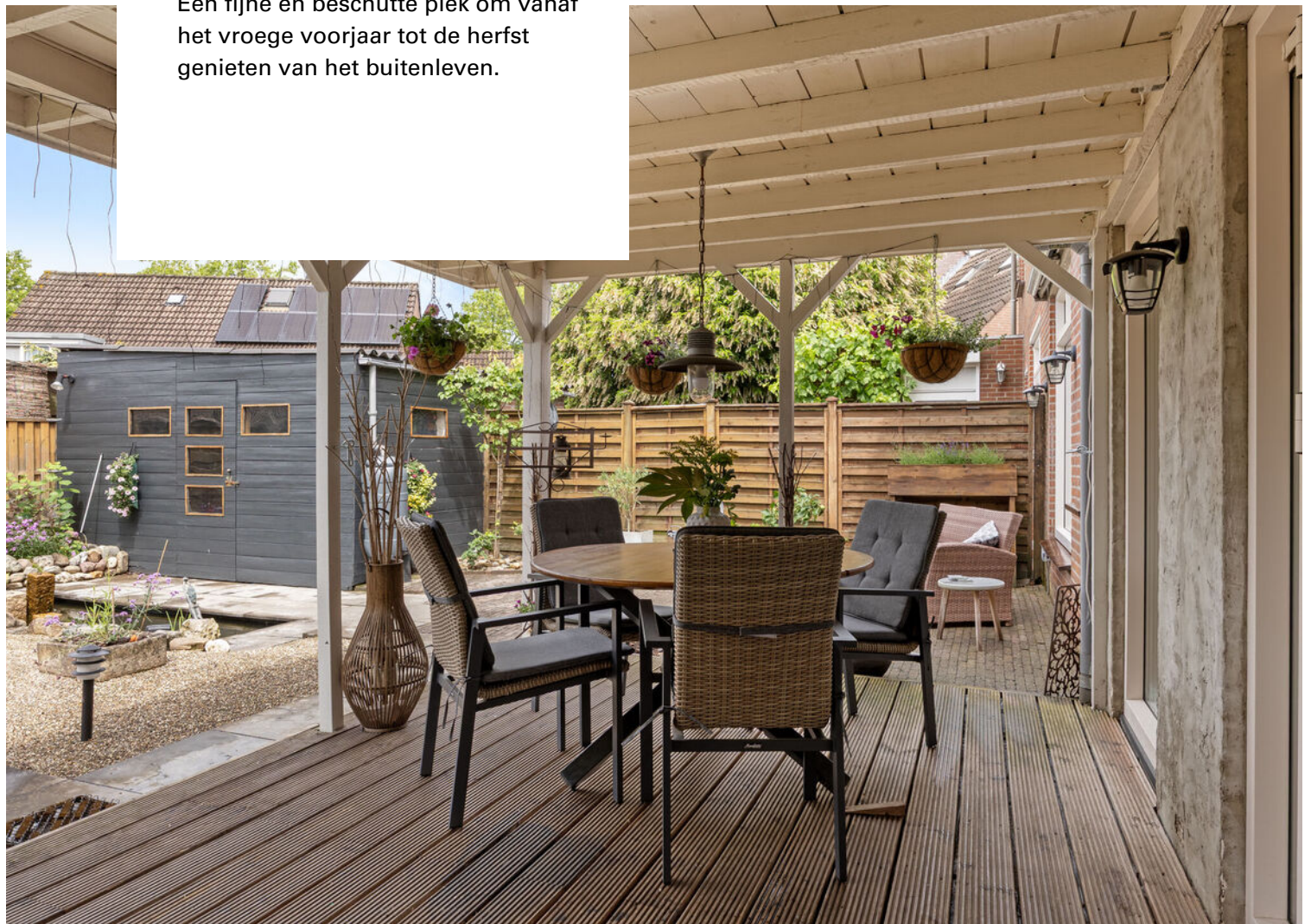




BUITEN

De eetkamer sluit via openslaande deuren direct aan op het gezellige overdekte terras.

Een fijne en beschutte plek om vanaf het vroege voorjaar tot de herfst genieten van het buitenleven.





TUIN

De gezellige tuin is voorzien van meerdere terrassen. Hierdoor creëer je gemakkelijk een fijne plek voor zowel een gezellige loungehoek als voor een eettafel.

De tuin is voorzien van fraaie bestrating en groene borders.





LOCATIE EN OMGEVING

Deze fijne gezinswoning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt midden in het dorp, met een speelveld voor de deur. De basisschool en sportvoorzieningen bevinden zich op enkele minuten lopen/fietsen.

Dankzij de ligging vlakbij de uitvalswegen ben je in een mum van tijd onderweg naar je werk; binnen enkele minuten rijdt je de A73/A77 op, waardoor steden als Nijmegen, Venlo en Duitsland snel bereikbaar zijn.



Plattegrond

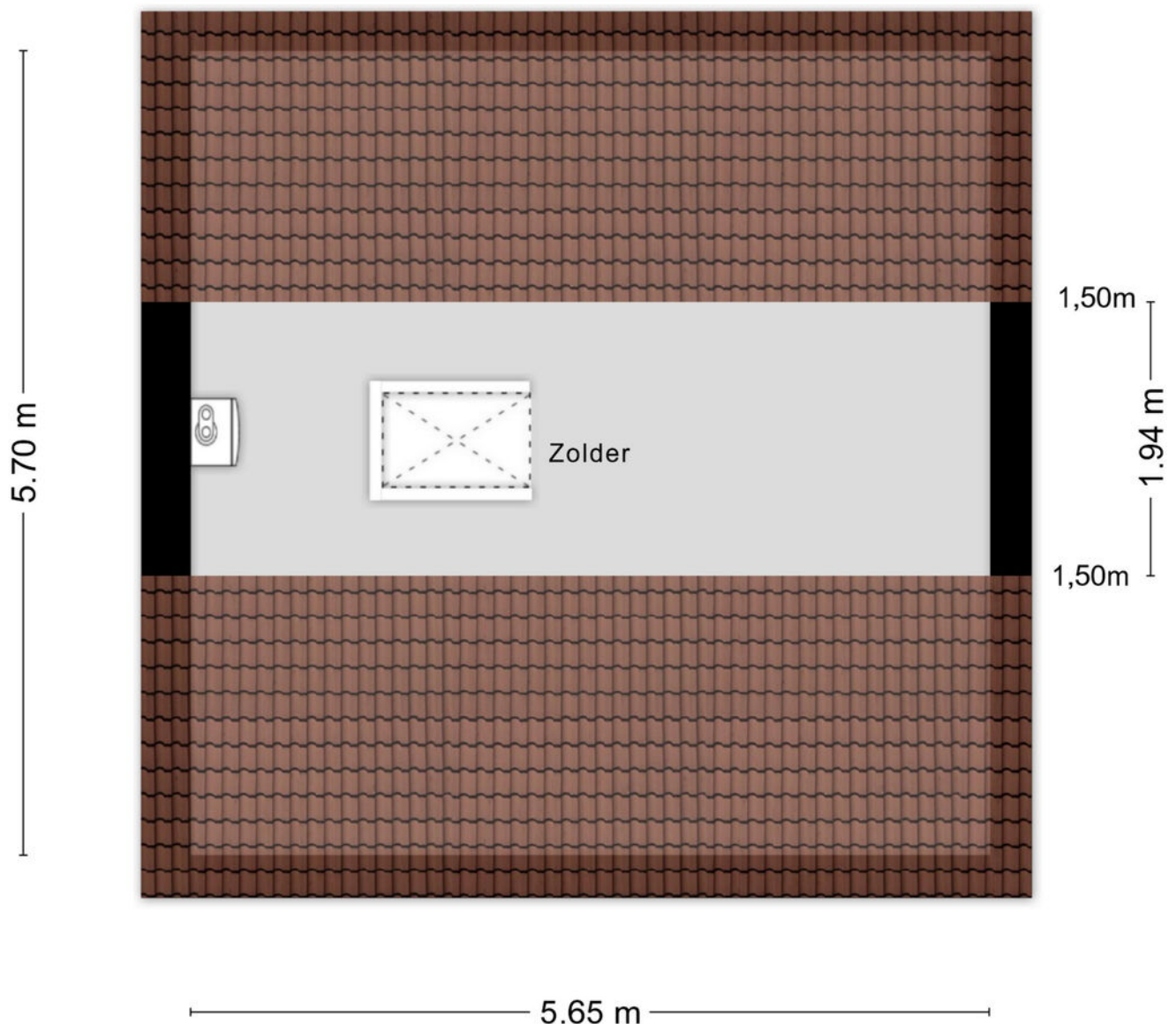


Plattegrond



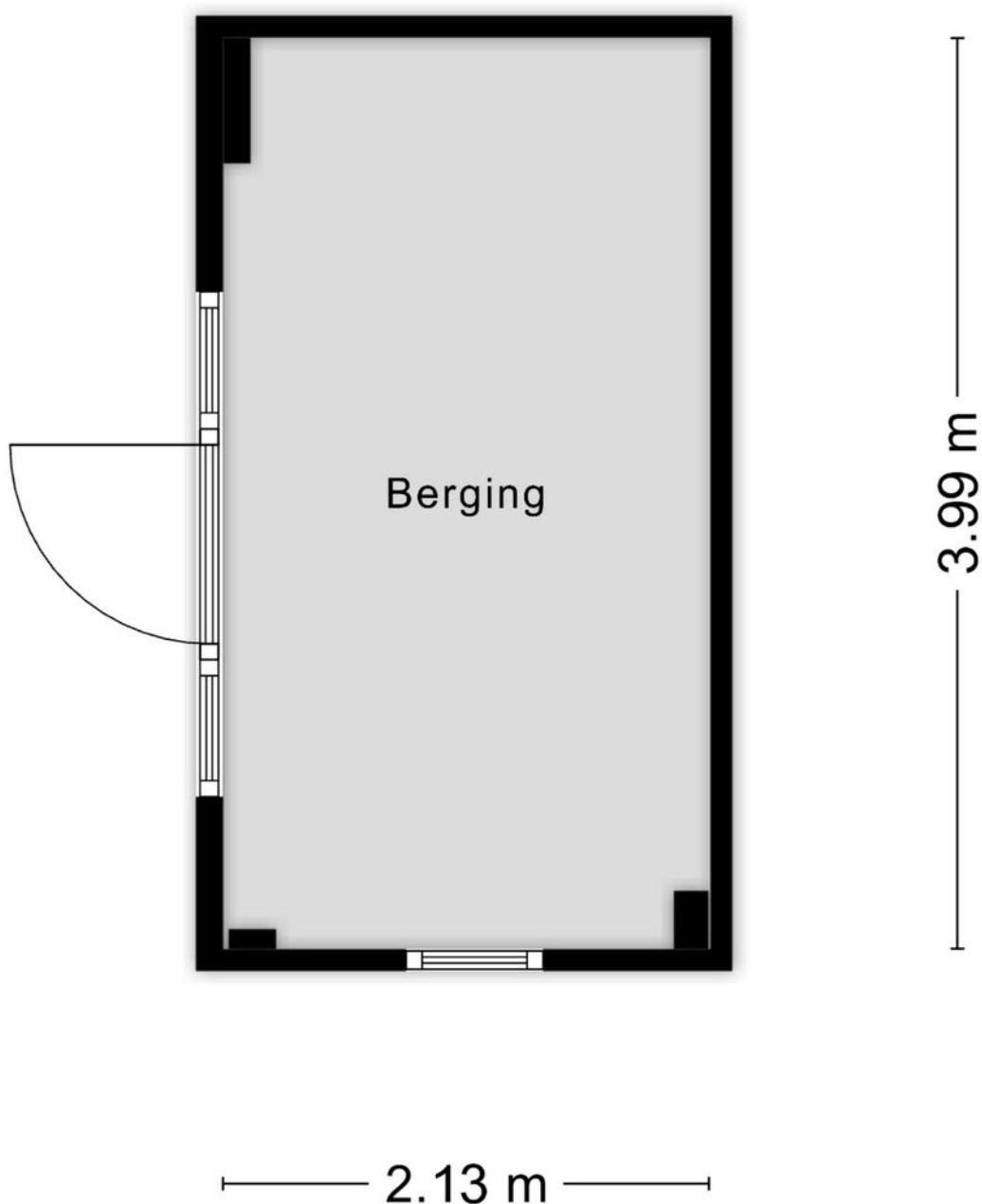
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



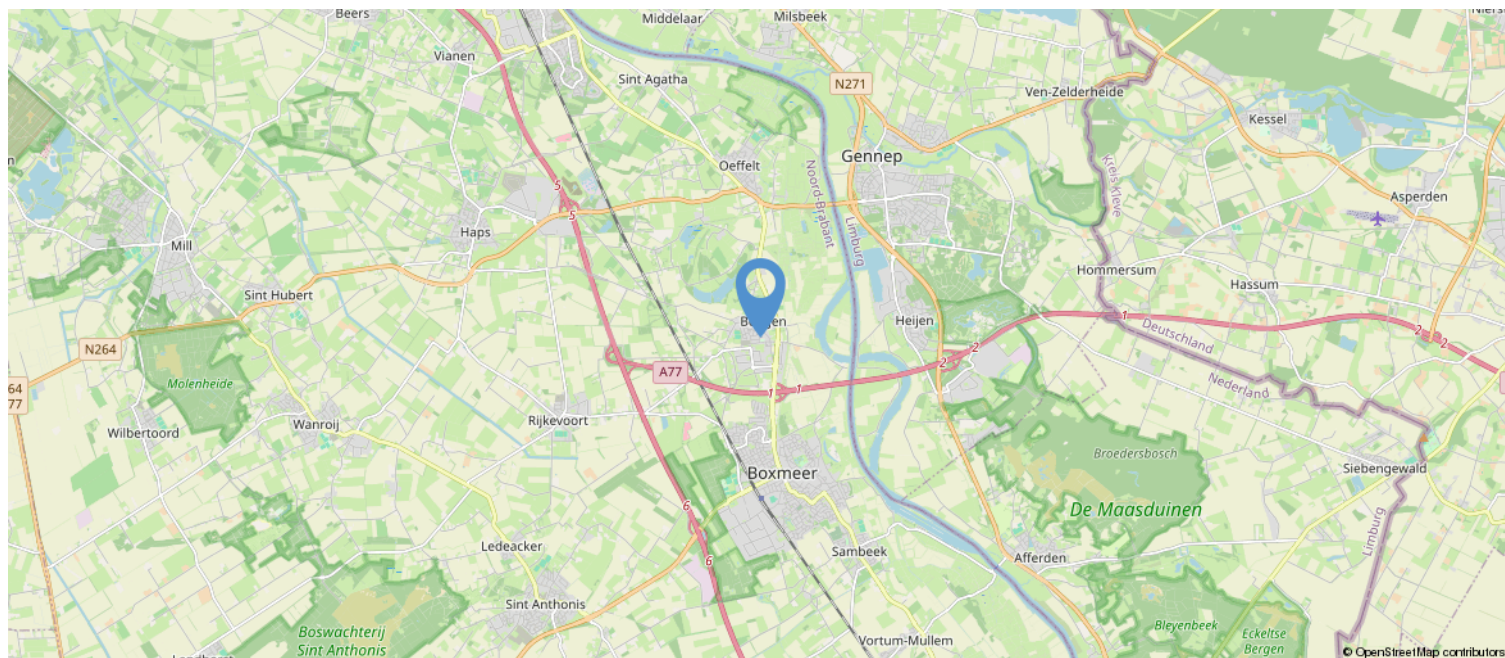
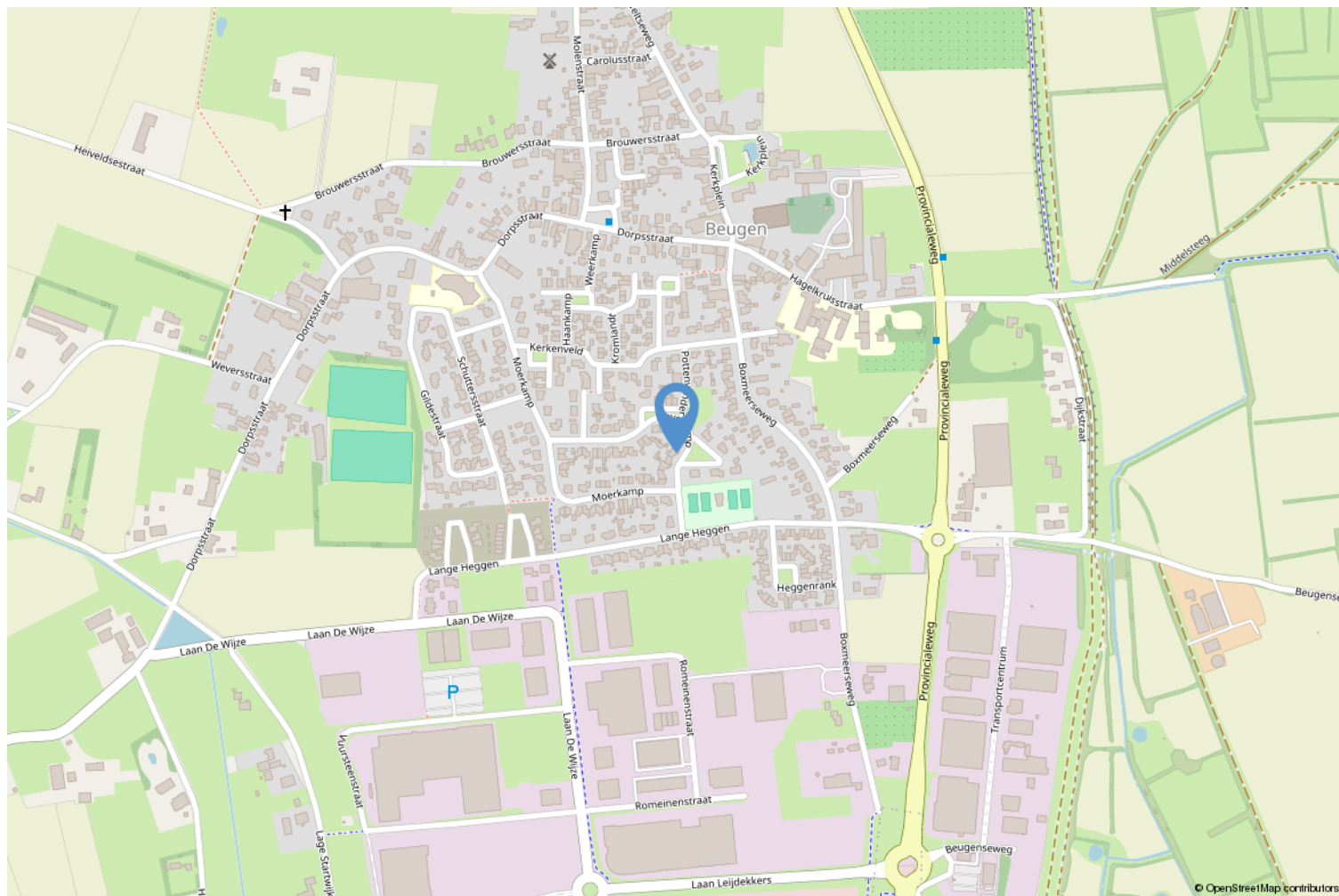
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer

Sectie F

Perceel 3416

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Zie bijlage				X
- nvt				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- zie bijlage				X
- nvt				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- nvt				X
- nvt				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- nvt				X
- nvt				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Schouw + elektrische kachel			X	
- 2-zitsbank woonkamer + fauteuil kledingkamer			X	
- Kapstok hal	X			
- Ikeabankje badkamer	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
- nvt				X
- nvt				X
Keukenaccessoires, te weten				
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
Woning - Sanitair/sauna				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
nvt				X
nvt				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- nvt				X
- nvt				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
- nvt				X
- nvt				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			

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
nvt				X
nvt				X
nvt				X
nvt				X
nvt				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- nvt				X
- nvt				X
- nvt				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- nvt				X
- nvt				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuintafel + 4 stapelbare tuinstoelen			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Heater + regenton			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
nvt				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
nvt				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- nvt				X
- nvt				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
nvt	Nee			
nvt	Nee			
nvt	Nee			
nvt	Nee			

Aanvulling Lijst van Zaken - Beugen, Klaverkamp 17

Lijst van zaken							
Interieur				n.v.t	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen
	Verlichting						
		Overstek voordeur	Plafondlamp		X		
		Hal	Plafondlamp			X	
		Toilet	Plafondlamp			X	
		Keuken	Hanglamp boven kookeiland				X
			Plafondlamp			X	
		Woonkamer	Inbouwspotjes		X		
			Opbouwspotjes		X		
			Schemerlampen			X	
		Vorraadkast	Muurlamp		X		
		Tuinkamer	Inbouwspotjes		X		
			Hanglamp boven de tafel			X	
		Hal berging	Opbouwspotjes		X		
		Wasruimte	TL-verlichting		X		
		Veranda	Wandlampen		X		
			Hanglamp boven de tafel		X		
		Tuin	Buitenverlichting		X		
		Schuurtje	TL-verlichting		X		
		Overloop	Plafondlamp		X		
		Kantoor	Plafondlamp			X	
		Slaapkamer	Hanglamp boven bed			X	
			Bedlampjes				X
		Kledingkamer	Plafondlamp			X	
		Badkamer	Inbouwspotjes		X		
		Zolder	TL verlichting + hanglamp		X		
	(Losse) kasten, legplanken, te weten:						
		Woonkamer	Dressoir			X	
			Servieskast			X	
			Audiomeubel			X	
		Wasruimte	Opbergkasten (2x) + schap				X
		Kledingkamer	Kledingskast incl. toebehoren				X
	(Voorzet) openhaard met toebehoren						
		(Gas)kachels		X			

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

