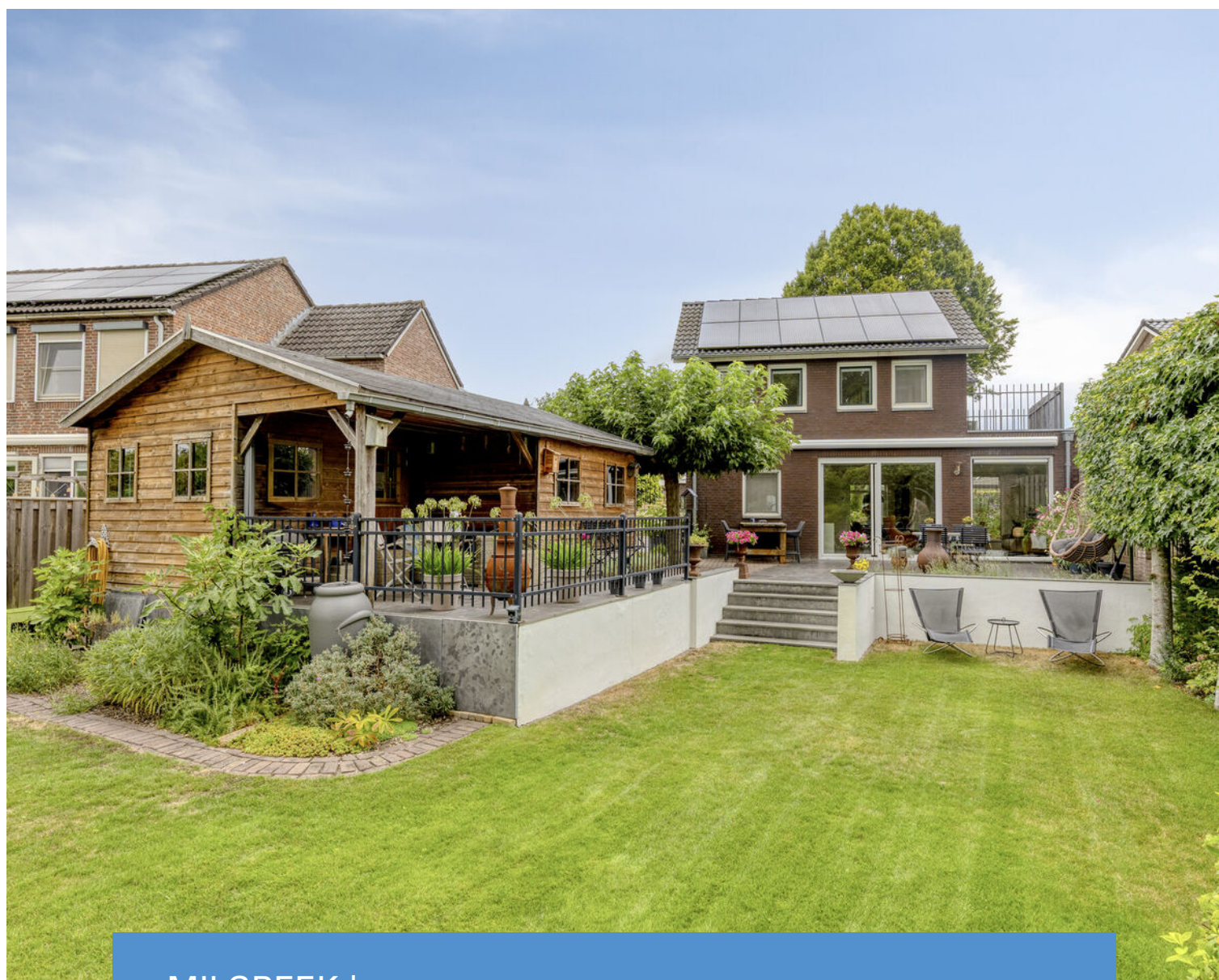


Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



MILSBEEK | Heiveld 17

vraagprijs € 675.000 k.k.

Omschrijving

Verrassend ruim en vrijstaand wonen op een prachtig perceel nabij de bossen.

Bent u op zoek naar een royaal vrijstaand woonhuis met veel leefruimte, garage, vier ruime slaapkamers en een zonnige, privacyrijke tuin? Dan is Heiveld 17 in Milsbeek absoluut een bezichtiging waard. Deze verrassend ruime woning staat op een fraai perceel van maar liefst 762 m² en is de afgelopen jaren uitgebreid, gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een comfortabel en instapklaar gezinshuis met veel licht, een heerlijke uitgebouwde tuinkamer, vier slaapkamers en volop ruimte rondom de woning. Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning helemaal bij de tijd. De woning is volledig geïsoleerd en onder meer voorzien van 12 zonnepanelen, een hybride cv-installatie met luchtwarmtepomp en airconditioning. Het energielabel is A. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuiden, biedt veel privacy en is een heerlijke plek voor zowel de zon- als tuinliefhebber.

Wonen in het groen, met Nijmegen dichtbij

Heiveld 17 ligt aan een rustige straat in het groene Milsbeek. De ligging is ideaal voor wie graag rustig woont, maar voorzieningen en steden binnen handbereik wil hebben. De prachtige natuurgebieden Sint Jansberg en het Duitse Reichswald liggen dichtbij. Hier vindt u uitgestrekte bossen en volop wandel- en fietsroutes. Basisscholen en dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand aanwezig. Ook Nijmegen is uitstekend bereikbaar: met de auto bent u er in circa 20 minuten. Daarnaast is er een goede fietsverbinding richting Nijmegen via fraaie fietspaden.

Kelder

Praktische provisiekelder, ideaal voor extra opslag.

Begane grond

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de provisiekelder, keuken en het woon-/eetgedeelte en de eerste verdieping via de recent gerenoveerde verlichte trap.

De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de technische installaties, waaronder de cv-installatie en luchtwarmtepomp. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een praktisch keukenblok met tweede koelkast, een grote kast met schuifdeuren, het toilet en een achteringang vanaf de oprit. Het hart van de woning wordt gevormd door het royale woon-/eetgedeelte met de uitgebouwde tuinkamer. Deze heerlijke leefruimte is volledig op de achtertuin gericht en kenmerkt zich door veel licht en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De tuinkamer is voorzien van vloerverwarming, een moderne hoog-rendement houtkachel, airco en een brede schuifpui naar het terras. Vanuit hier kijkt u fraai uit over de groene achtertuin. In een hoek van de tuinkamer is bovendien een praktische werk-/studiehoek gecreëerd: ideaal voor thuiswerken of studeren. De fraaie eiken vloeren geven het leefgedeelte een warme en sfeervolle uitstraling. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare raambedekking.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers (de master bedroom is voorzien van airco). De 2 achterste slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De badkamer is luxe en compleet uitgevoerd met een ligbad, royale inloopdouche, dubbele wastafel en comfortabele vloerverwarming.

De voormalige badkamer heeft een praktische nieuwe functie gekregen als wasruimte en is voorzien van een wastafel en tweede toilet.

Omschrijving

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de royale zolderberging. Hier is volop ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken.

Buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De ruime oprit biedt via een fraaie toegangspoort toegang tot de achterzijde van het perceel en is voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto. De fraai aangelegde achtertuin ligt gunstig op het zuiden en combineert zon, groen en privacy. Het aangelegde terras met zonnenscherm vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. Voor de tuinliefhebber is het ruime perceel een groot pluspunt. De tuin beschikt over een grondwaterberegeningssysteem in de voor- en achtertuin en 4 buitenkranen, waardoor het onderhoud van de tuin wordt vergemakkelijkt. Daarnaast is er een ruime houten schuur en een tuinhuis aanwezig. Daarmee is er volop ruimte voor stalling, hobby's, tuingereedschap en andere opslag. Achterin de tuin staat een tuinhuis met aansluitend een schaduwterras onder de moerbeibomen.

Duurzaam, vernieuwd en goed onderhouden

Aan de woning is in de loop der jaren veel verbeterd. Zo zijn onder andere de volgende werkzaamheden en voorzieningen gerealiseerd:

- volledig geïsoleerde woning;
- energielabel A;
- 12 zonnepanelen;
- nieuwe hybride cv-installatie met luchtwarmtepomp;
- nieuwe splitunit met twee airco's (2024);
- 3-fasenstroom in de schuur;
- 3-fasen laadpaal op de oprit;
- in 2009 nieuwe isolerende dakplaten en nieuwe dakpannen aangebracht;
- in 2009 elektra en bedrading vernieuwd;
- in 2009 verbouwing en uitbreiding aan de achterzijde gerealiseerd en badkamer vernieuwd;
- vier ruime slaapkamers;
- uitgebouwde tuinkamer met vloerverwarming;
- moderne houtkachel in de tuinkamer (ter overname);
- luxe badkamer met vloerverwarming;
- in 2009 gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
- in 2009 rioleringen vernieuwd;
- grondwaterberegening met meerdere aansluitpunten in de tuin;
- nieuwe luxe toegangspoort (2024).
- netwerkaansluitingen in study, bijkeuken, schuur en slaapkamers (2x)

Kenmerken

Woonoppervlakte: ca. 143 m²

Perceeloppervlakte: 762 m²

Inhoud: ca. 586 m³

Externe bergruimte: ca. 30 m²

Aantal slaapkamers: 4

Ruime houten garage/berging

Energielabel: A

Tuin: zonnige achtertuin op het zuiden

Aanvaarding: in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1965

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	586 m ³
Perceel oppervlakte	762 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	143 m ²
Overige in pandige ruimte	14 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	30 m ²

Details

Ligging object	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel 2023, houtkachel 2024, warmtepomp lucht, airco
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	CV-ketel

Tuin gegevens

Tuin, Positie	achtertuin, zuid
Tuin diepte x breedte	circa 36 meter x circa 15 meter



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken

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

Grenzen perceel : zichtbaar

Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten

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.

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.





EETKAMER / WOONKAMER

Het royale woon-/eetgedeelte met uitgebouwde tuinkamer vormt het hart van de woning. Deze ruimte kenmerkt zich door veel licht en heeft door de brede schuifpui naar het terras in de achtertuin een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De tuinkamer is voorzien van vloerverwarming, airco en hoogrendement houtkachel. In een hoek van de tuinkamer is een praktische werk-/studiehoek gerealiseerd; ideaal voor thuiswerken en/of studeren.







KEUKEN / BIJKEUKEN / TOILET

De half open keuken is ruim, heeft een hoekopstelling, beschikt over een groot raam en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken te bereiken. Hier vind je de technische installaties, waaronder de cv-installatie en de luchtwarmtepomp. Daarnaast beschikt de bijkeuken over een eigen keukenblok met tweede koelkast, toilet en een deur naar de oprit.









VERDIEPING

Vanuit de hal met trapopgang en toilet bereik je de eerste verdieping. Hier kom je aan op de overloop die toegang biedt tot 4 slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte welke is voorzien van een wastafel en toilet. De slaapkamers zijn ruim en beschikken door de grote ramen over een fijne lichtinval. De ouderslaapkamer is voorzien van openslaande deuren naar het balkon, airco en rolluiken.





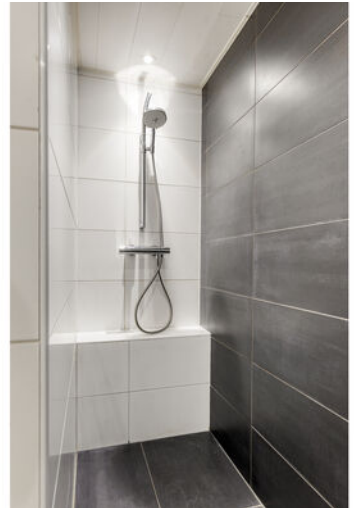






BADKAMER / WASRUIMTE / TOILET

De badkamer is luxe en is compleet ingedeeld met een ligbad, royale inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en comfortabele vloerverwarming. De voormalige badkamer heeft een praktische nieuwe functie gekregen als wasruimte en is voorzien van een wastafel en tweede toilet.





TUIN

De achtertuin is fraai aangelegd en ligt gunstig op het zuiden en combineert zon, groen en privacy. Het aangelegde terras met zonnenscherm vormt een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen. De tuin beschikt over een grondwaterberegeningssysteem met meerdere aansluitpunten, waardoor onderhoud van de tuin wordt vergemakkelijkt. Op het terras staat een royale schuur en achterin de tuin een tuinhuis met aangrenzend schaduwterras.



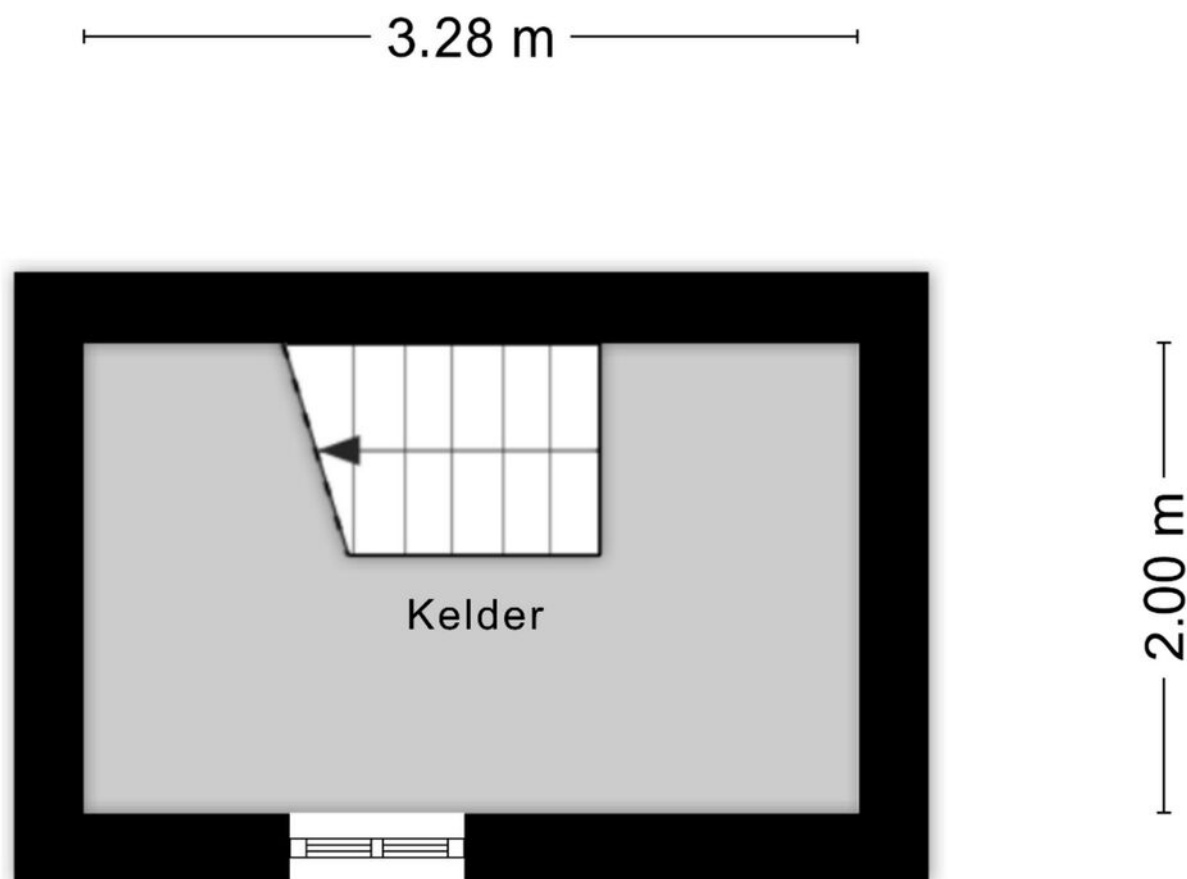








Plattegrond kelder



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

Plattegrond begane gr.



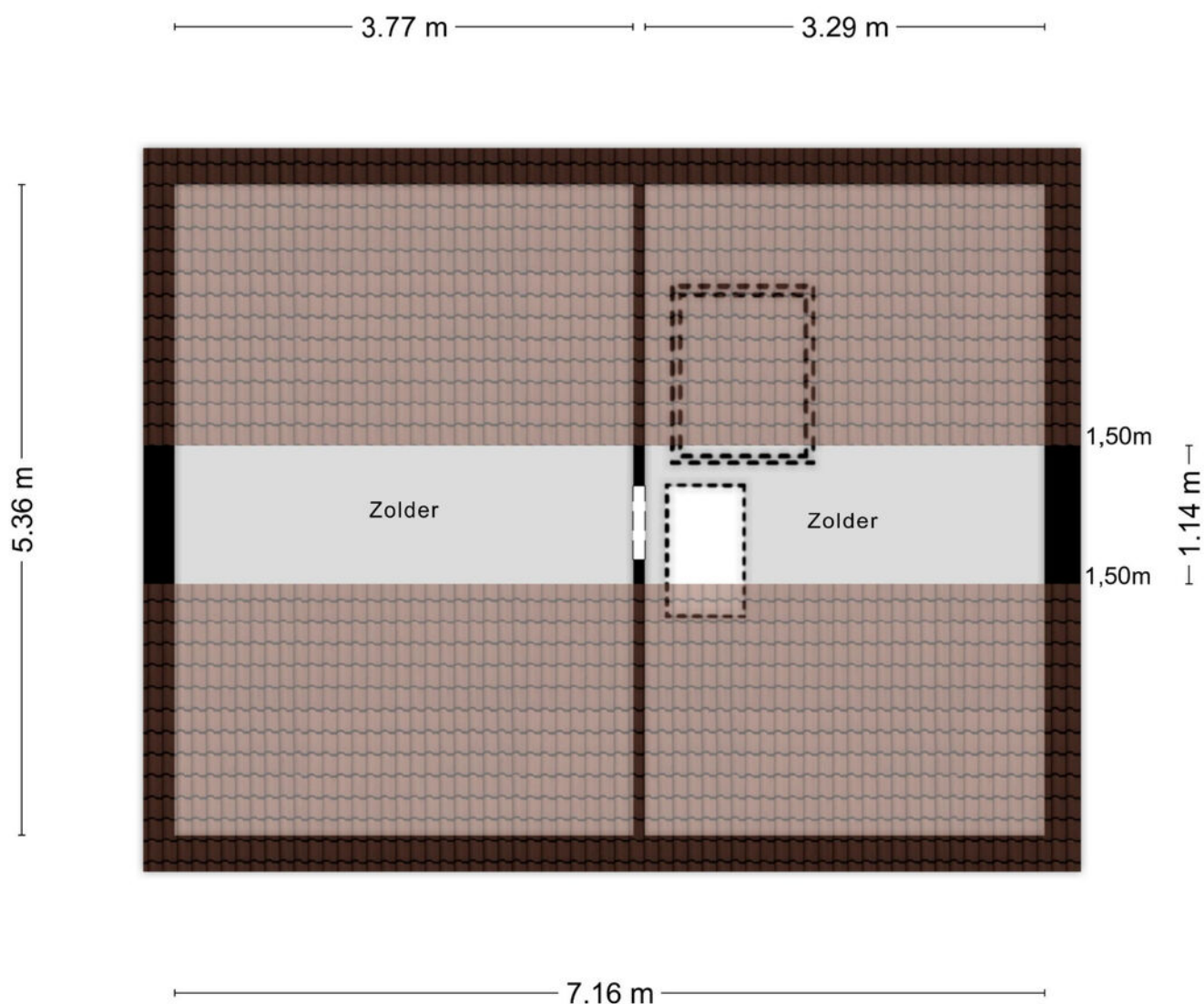
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping



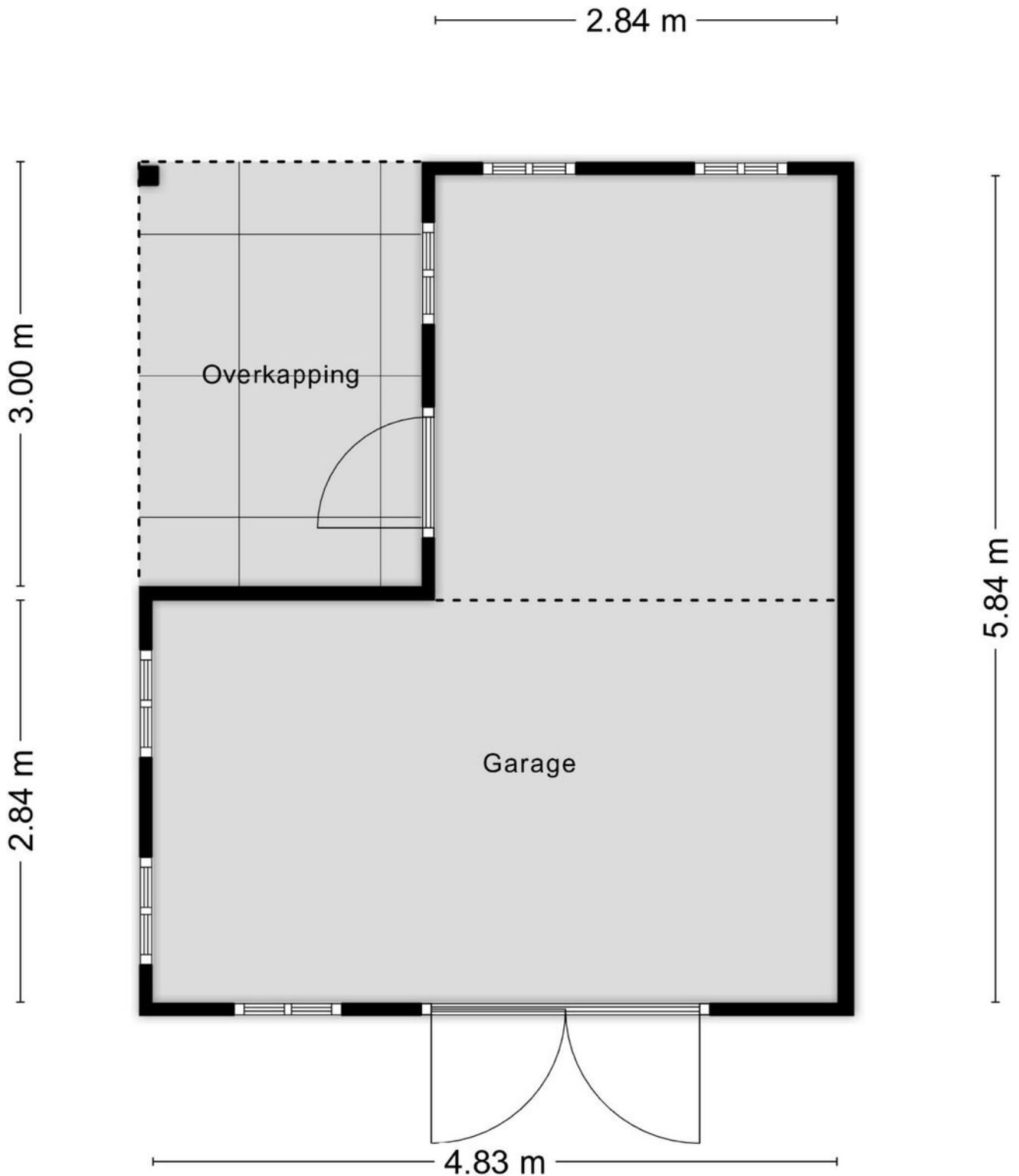
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



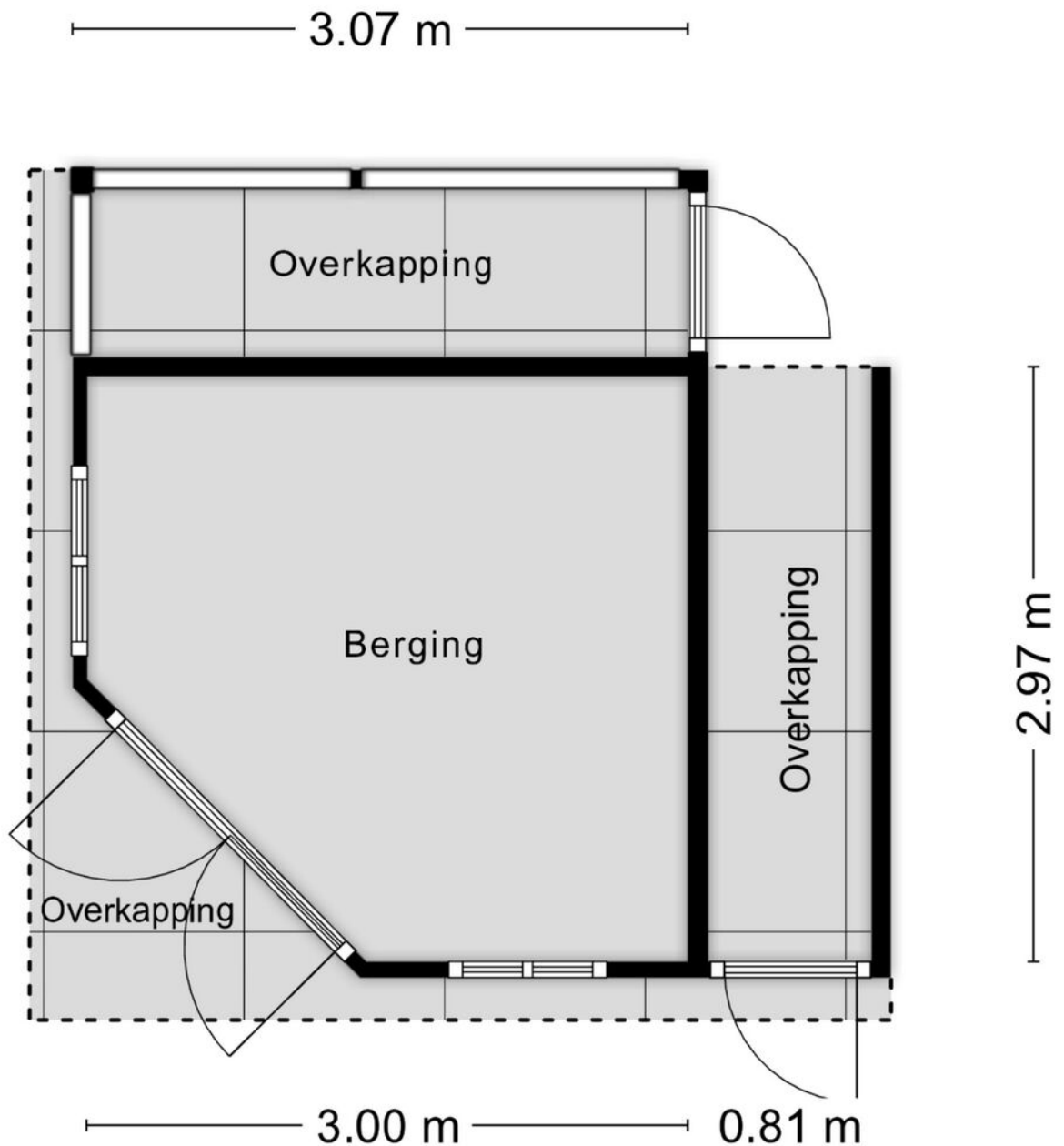
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



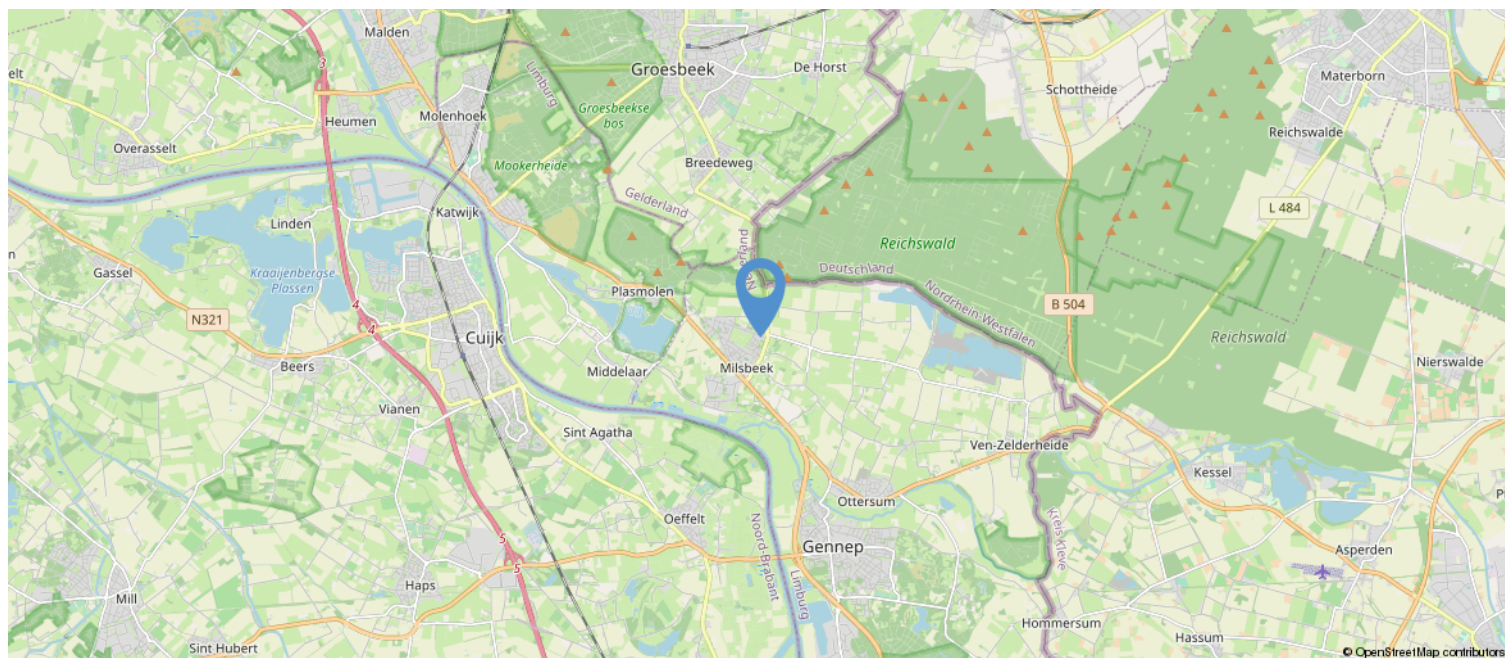
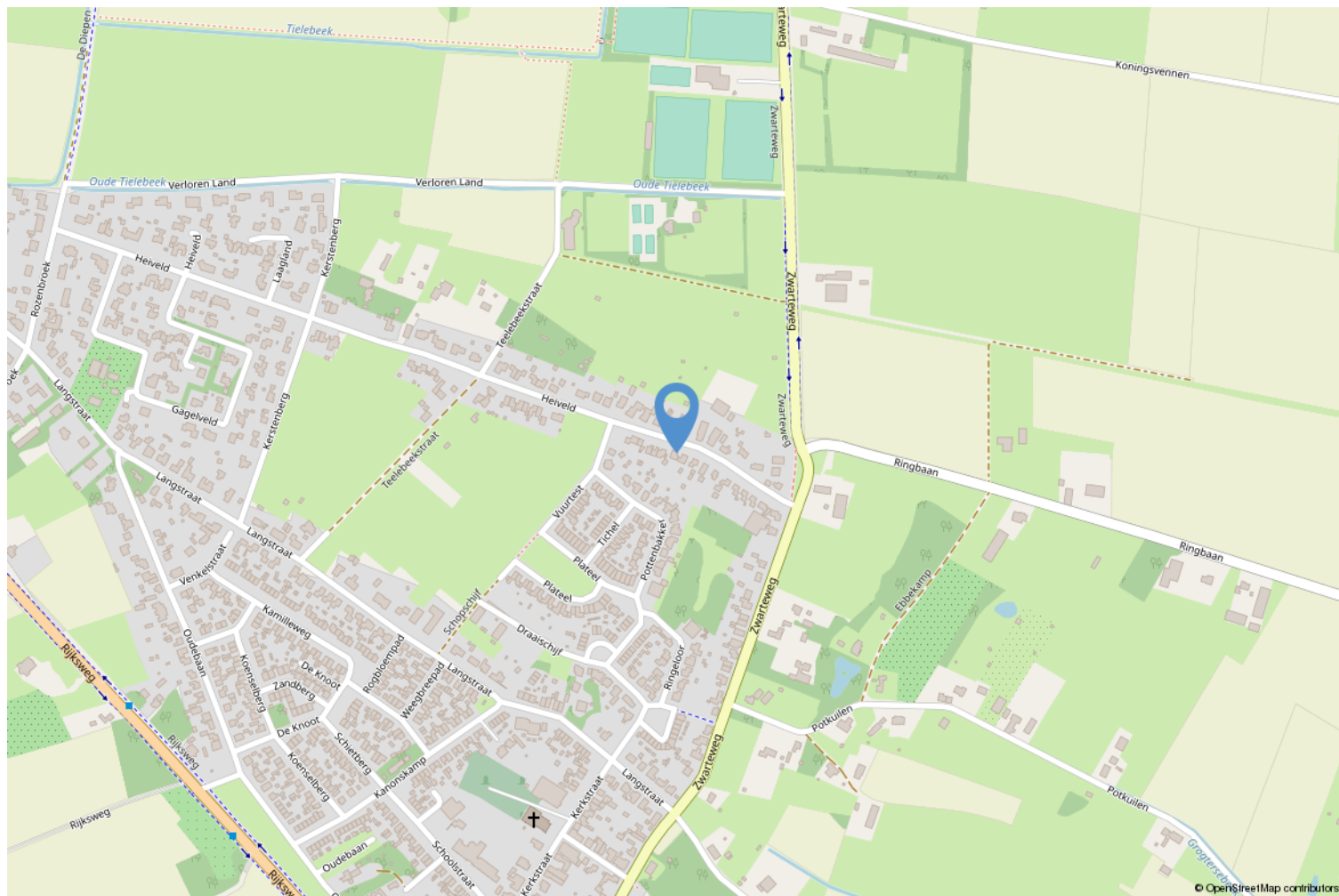
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



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

Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ottersum

Sectie D

Perceel 3797

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juli 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
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten, legplanken kelder, zolder, schuur en tuinhuis		X		
- schuifkast in bijkeuken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duettes bgg en 1-verdieping	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 ophangstels				X
- Home assistant robotica		X		
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- koelkast bijkeuken	X			
- pedaallemmers		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- alle losse keuken attributen		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				

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			
- alle overige losse badkamer attributen		X		
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			

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			
horren	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- hybride warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
Beregenings installatie en buitenkranen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Tuinmeubels		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Uitrol windscherm op terras achter/naast schuur		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek			X	
- vlaggenmast(houder)	X			
- dakpannen en nokpannen achter tuinhuis opgeslagen	X			
- overige losse attributen in tuin		X		
Overig - Contracten				
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 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

