

# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Condorstraat 21

vraagprijs € 398.000 k.k.

# Omschrijving

Verrassend ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, moderne keuken en badkamer, fraaie serre én een heerlijke tuin met veel privacy!

Op zoek naar een ruime, comfortabele én instapklare woning op een fijne plek in Gennep? Dan is deze verrassend royale tussenwoning aan de Condorstraat 21 absoluut een bezichtiging waard!

De woning is de afgelopen jaren met zorg onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo beschikt de woning over een moderne keuken, een luxe badkamer, kunststof kozijnen met rolluiken en een fraaie serre/overkapping die een heerlijke verbinding vormt tussen binnen en buiten. Bovendien zijn de woonkamer en keuken recent voorzien van vloerverwarming.

Met een woonoppervlakte van circa 108 m<sup>2</sup>, maar liefst vier slaapkamers en volop bergruimte is dit een ideale woning voor starters én jonge gezinnen.

Een ander sterk punt is de recent opnieuw aangelegde achtertuin. Hier geniet je van veel privacy en een heerlijk vrij uitzicht richting het achtergelegen groen en bos. De tuin beschikt over een achterom. Aan de voorzijde bestaat bovendien de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Rustig wonen aan de bosrand

De woning ligt aan een kindvriendelijk woonerf op een aantrekkelijke locatie aan de bosrand van Gennep. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het gezellige centrum van Gennep is gemakkelijk bereikbaar.

Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en natuur is de ligging ideaal: vanuit de woonomgeving sta je binnen korte tijd in het groen. Nijmegen is met de auto in circa 25 minuten bereikbaar.

## INDELING

### Begane grond

Entree/hal met luxe toiletruimte, meterkast en praktische provisiekast. De lichte en zonnige woonkamer biedt volop leefruimte en staat in directe verbinding met de fraaie serre/overkapping. Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van de tuin te genieten.

De open keuken is uitgevoerd met een prachtige moderne keukenopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Woonkamer en keuken beschikken over comfortabele vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. De moderne en luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een royale inloofdouche, tweede toilet en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare verdieping met overloop, stook-/wasruimte en extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een ruime vierde slaapkamer. Ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

# Omschrijving

## Buiten

De recent opnieuw aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de goede privacy, het vrije zicht richting het groen en de fraaie serre/overkapping kun je hier optimaal van het buitenleven genieten. De achtertuin is via een achterom bereikbaar en in de voortuin staat de praktische berging.

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1978
- Woonoppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 384 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 157 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- Verrassend ruime tussenwoning met circa 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Maar liefst 4 slaapkamers
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel
- Fraaie serre/overkapping
- Woonkamer en keuken recent voorzien van vloerverwarming
- Grotendeels geïsoleerd
- Kunststof kozijnen met rolluiken
- Recent opnieuw aangelegde tuin met veel privacy
- Heerlijk uitzicht richting het bos en groen
- Praktische berging en achterom
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein
- Kindvriendelijke ligging aan een rustig woonerf
- Scholen, sportvoorzieningen en winkels op korte afstand
- Nijmegen circa 25 autominuten
- Aanvaarding in overleg

Een complete woning op een heerlijke plek!

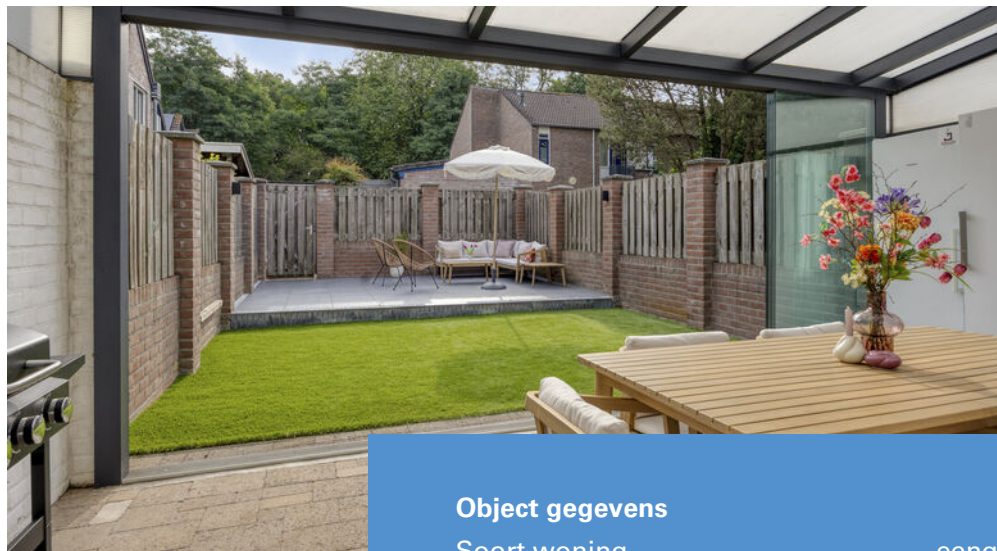
Condorstraat 21 combineert verrassend veel woonruimte met modern comfort, vier slaapkamers en een fijne, privacyrijke tuin. Tel daarbij de rustige ligging aan de bosrand en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen op en je hebt een woning waar je als starter of jong gezin jarenlang met plezier kunt wonen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en de fijne ligging van deze woning!





# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning  | tussenwoning    |
| Bouwjaar     | 1978            |

## Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5                  |
| Aantal slaapkamers              | 4                  |
| Inhoud woning                   | 384 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 157 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 108 m <sup>2</sup> |
| Overige in pandige ruimte       | 19 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte              | 5 m <sup>2</sup>   |

## Details

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ligging object | aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving |
| Verwarming     | c.v.-ketel 2026, vloerverwarming gedeeltelijk                   |
| Isolatie       | dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas                         |
| Warmwater      | c.v.-ketel                                                      |

## Tuin gegevens

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Tuin                  | achtertuin                       |
| Tuin diepte x breedte | circa 10 meter x circa 5,4 meter |
| Positie               | oost                             |



# Diversen

Erfdienstbaarheden: ja, enkele (oudere) standaardbepalingen

Kettingbedingen: ja, enkele (oudere) standaardbepalingen

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.

Overig:

- De woning is grotendeels voorzien van (deels geïntegreerde) rolluiken.
- De groepenkast (elektra) is in 2017 uitgebreid en vernieuwd.
- Bouwjaar overkapping en keuken: 2017/2018.
- Badkamer vernieuwd in 2022.
- Vloerverwarming woonkamer en keuken: 2025.

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 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.

#### 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.





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







## LICHT & RUIMTE

Ben je op zoek naar een woning die direct warm en huiselijk aanvoelt? Deze charmante woning biedt de perfect balans tussen comfort, licht en ruimte.

Met een lichte woonkamer, een open keuken, een zonnige serre en een fraai aangelegde tuin geniet je hier iedere dag van fijn leefcomfort.









## KEUKEN

De open keuken sluit naadloos aan bij de woonkamer. Tijdens het koken blijf je altijd in contact met je gezinsleden of gasten aan de eettafel.

De keuken heeft een frisse uitstraling, is functioneel ingericht en van alle gemakken voorzien.







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





## VERDIEPING EN ZOLDER

Op de eerste verdieping vind je 3 slaapkamers en op de zolder nog een 4e, ideaal voor opgroeiende kinderen, een hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek.

De moderne badkamer is hoogwaardig afgewerkt met een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.











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











## SERRE & TUIN

De serre is een heerlijk lichte plek waar je direct contact hebt met de tuin. De ruimte fungeert als een verlengstuk van de woonkamer. Dankzij de grote glaswanden geniet je hier het hele jaar van het buitenleven, zelfs als het kouder is.

De tuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne mix van groen en terras. Door de gunstige ligging vind je hier altijd wel een plekje in de zon of de schaduw. Een heerlijk beschutte plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je zomers lekker buiten kunt eten.







## WOONOMGEVING & LOCATIE

Deze woning ligt aan een rustig en kindvriendelijk woonerf, waar auto's te gast zijn.

Ook voor natuurliefhebbers is de locatie ideaal: Of je nu houdt van een hardloopprondje in de ochtend of een fietstocht door het bos, om de hoek loop of fiets je zo de natuur in.

Daarnaast vind je alle dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, winkels en sportclubs op korte afstand.

Hier vind je de perfecte balans tussen het comfort van een moderne gezinswoning en de rust van de natuur.



# Plattegrond beg. grond

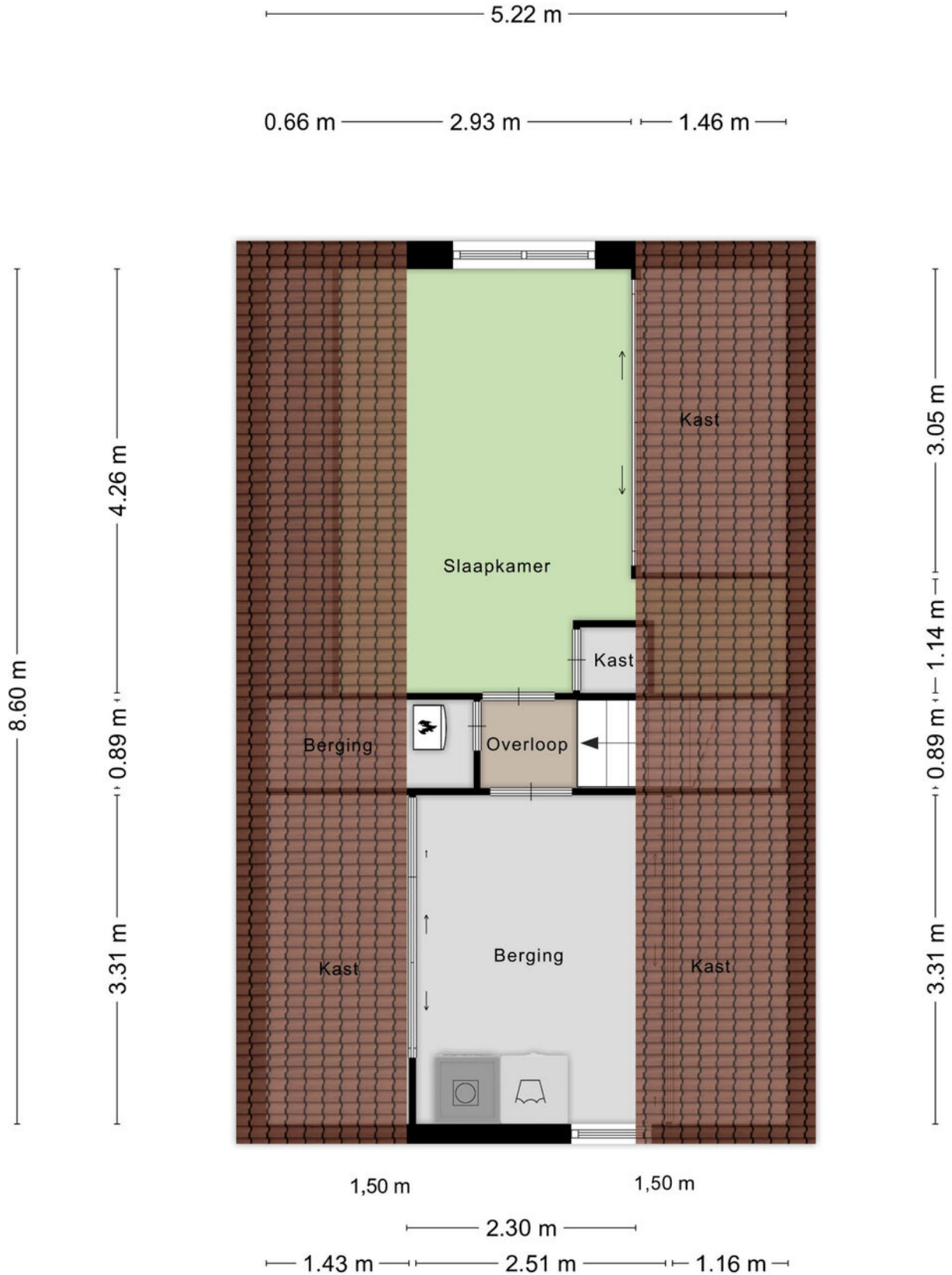




# Plattegrond verdieping

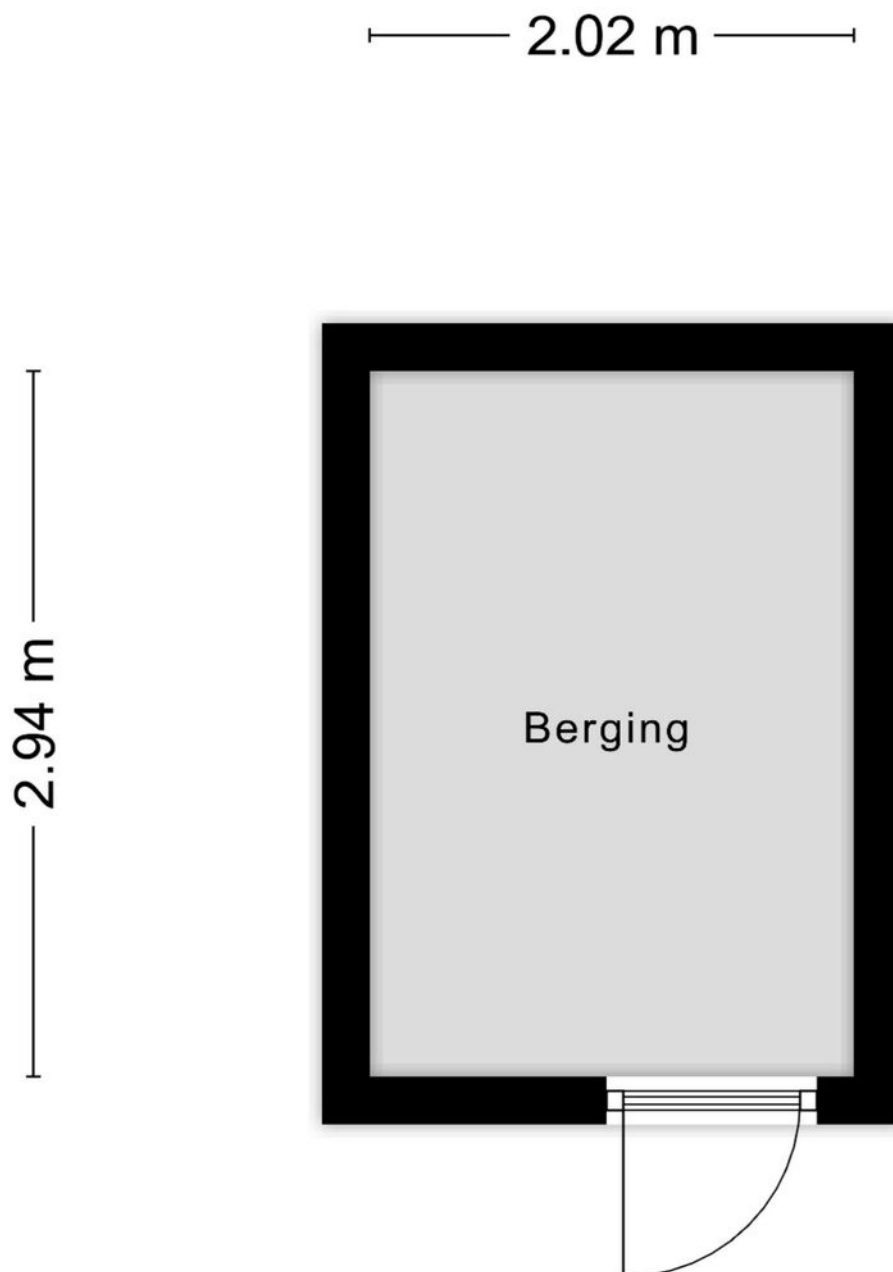


# Plattegrond zolder



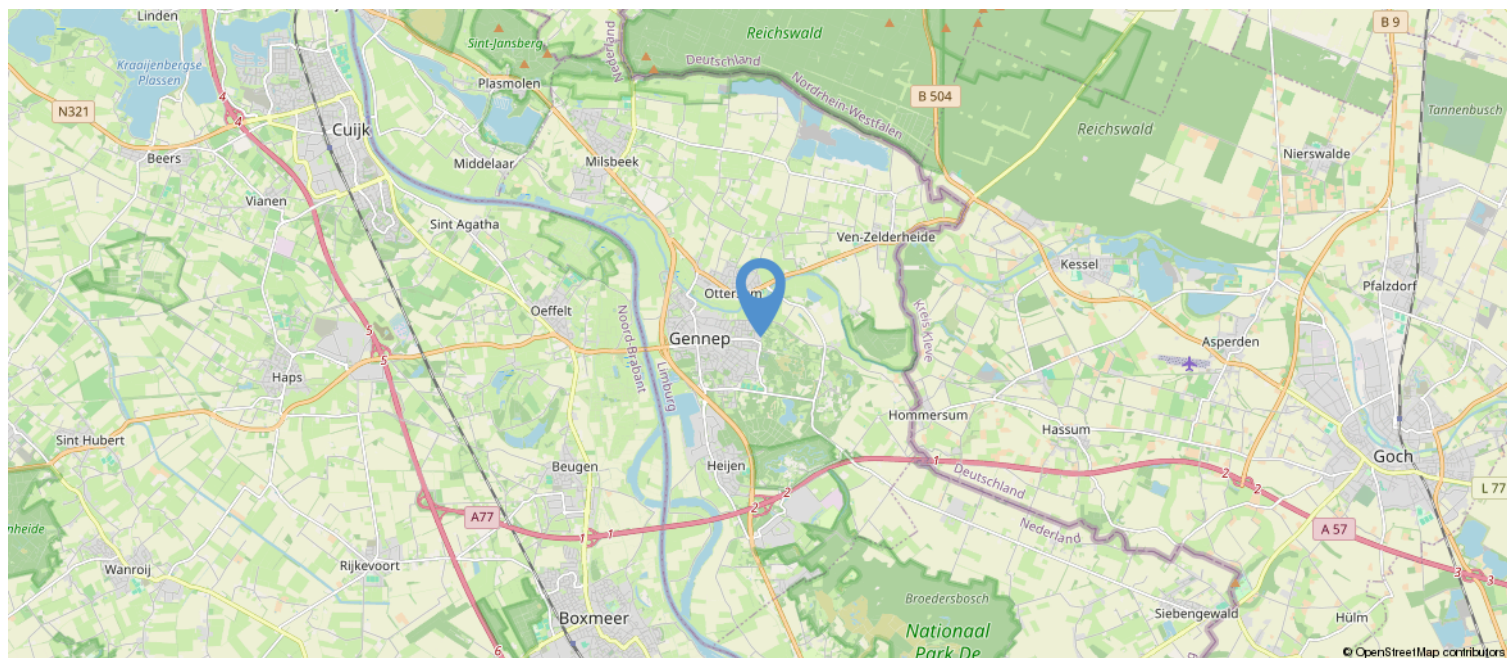
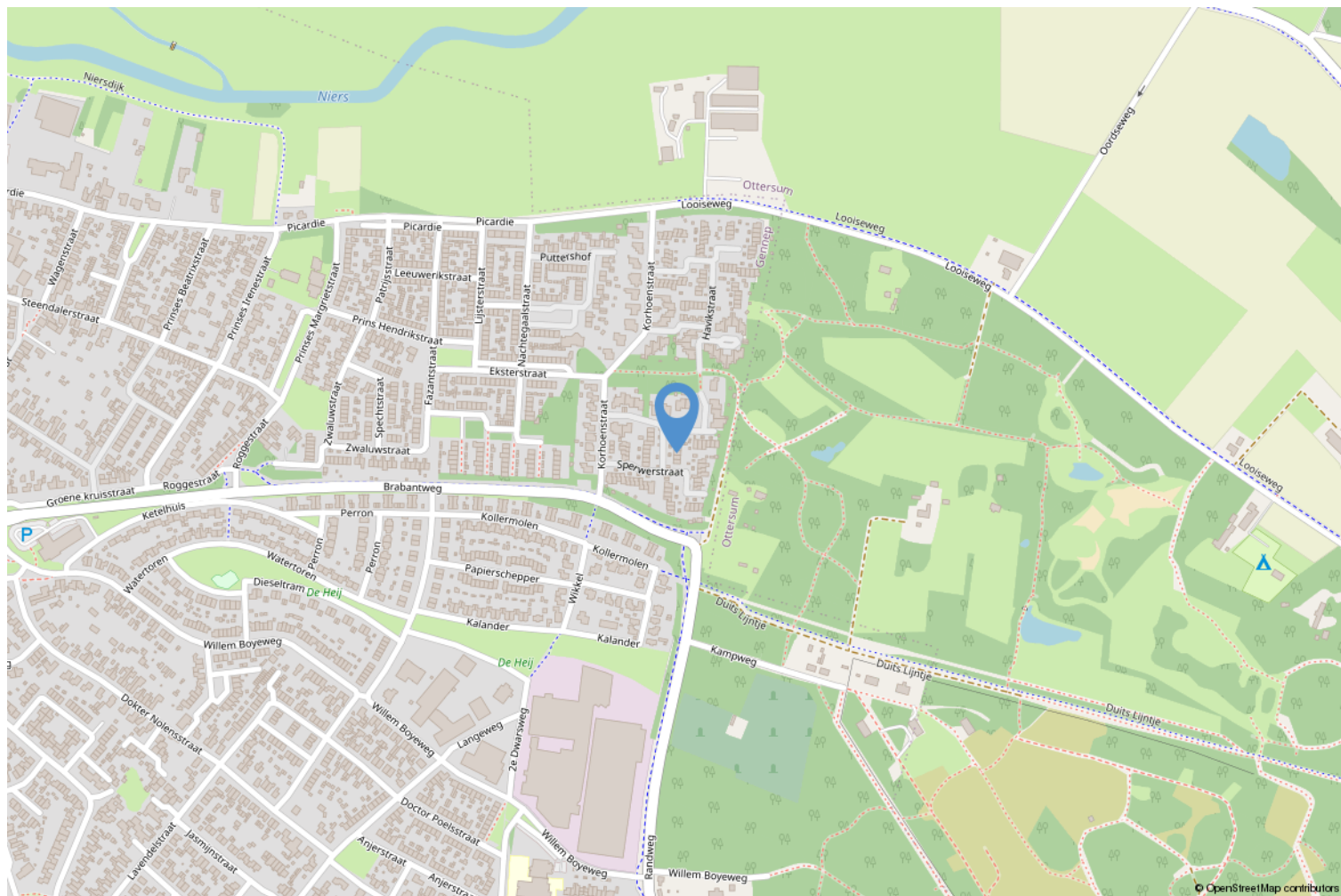


# Plattegrond berging



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: ---



**12345**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gennep

Sectie D

Perceel 1236

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# 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      |               |          |              |     |
| - Kast op grote 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   |
| - PVC vloer                              | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsysteem      |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | 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   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |               |          |              |     |
| 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/scherf)                                                | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                                  |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                              | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                        | X             |          |              |     |
| - planchet                                                              | X             |          |              |     |
| - toiletkast                                                            |               |          |              | X   |
| - toilet                                                                | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                                                       |               | X        |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                                 |               | X        |              |     |
| -                                                                       |               |          |              | X   |
| -                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                         |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                              | X             |          |              |     |
| Kluis                                                                   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                           |               | X        |              |     |
| Alarminstallatie                                                        |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      |               |          |              | X   |
| Rookmelders                                                             | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                       | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                                         |               |          |              | X   |
| Screens                                                                 |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                               | X             |          |              |     |
| 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   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |     |
| - boiler                                                              |               |          |              | X   |
| - geiser                                                              |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                                            |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | 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 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

