

# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Rijssenbeeklaan 2

vraagprijs € 475.000 k.k.

# Omschrijving

Jonge, energiezuinige hoekwoning met uitgebouwde woonkamer, zonnige tuin en volop ruimte!

Welkom aan de Rijssenbeeklaan 2! Deze moderne en prima onderhouden hoekwoning uit 2023 ligt op een fijne plek in het geliefde Pagepark. Een heerlijk huis voor wie comfortabel, ruim én energiezuinig wil wonen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas, zonnepanelen, een warmtepomp en beschikt daarom over energielabel A++. Dankzij de uitgebouwde woonkamer is er op de begane grond verrassend veel leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De royale zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, werk- of hobbykamer. Kortom: een jonge, complete en energiezuinige gezinswoning waar je zonder grote werkzaamheden zo in kunt!

## Ligging

De Rijssenbeeklaan ligt in het geliefde en jonge Pagepark, een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Het kinderdagverblijf bevindt zich aan de overzijde en ook de scholen (basis en voorgezet onderwijs), speelvoorzieningen en sportvelden zijn in de directe omgeving aanwezig. Hou je van wandelen? Op enkele minuten loopafstand bevinden zich de bossen waar ook een deel van het Pieterpad voorbij komt. Het gezellige centrum van Gennep met winkels, supermarkten, horeca en overige dagelijkse voorzieningen is eveneens op korte afstand bereikbaar. Ook openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Gennep combineert de voorzieningen van een levendig stadje met de rust en natuur van de omgeving.

## Begane grond

Entree/hal met modern toilet en praktische provisieruimte. Vanuit de hal bereik je de royale, uitgebouwde woonkamer. Door de extra ruimte en de tuindeur naar het zonneterras is hier een heerlijke leefruimte ontstaan met veel contact met de tuin.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van een fraaie, moderne keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. De combinatie van keuken, eethoek en uitgebouwde woonkamer maakt de begane grond tot een comfortabele en gezellige plek voor het hele gezin.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers. De complete badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een volwaardige vierde slaapkamer. Uiteraard is de verdieping ook prima te gebruiken als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

## Tuin

De woning beschikt over een verzorgde en zonnig gelegen achtertuin. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten, te barbecueën of kinderen te laten spelen. Direct aan de woning bevindt zich het terras, bereikbaar via de tuindeur vanuit de woonkamer. In de tuin staat tevens een praktische vrijstaande houten berging.

## Duurzaam en comfortabel

Deze woning is gebouwd met het oog op de toekomst. Dankzij de volledige isolatie, HR++ beglazing, zonnepanelen en warmtepomp is het energieverbruik beperkt en het wooncomfort hoog. Met energielabel A++ ben je hier helemaal klaar voor duurzaam wonen.

# Omschrijving

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2023
- Woonoppervlakte: ca. 112 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 399 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 188 m<sup>2</sup>
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd
- Warmtepomp en zonnepanelen
- Royale uitgebouwde woonkamer met tuindeur
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder
- Complete badkamer met ligbad én douche
- Zonnige, verzorgde achtertuin
- Vrijstaande houten berging
- Gelegen in het geliefde en kindvriendelijke Pagepark

Een jonge, ruime en bijzonder energiezuinige hoekwoning op een aantrekkelijke plek in Gennepe. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen zonder eerst te hoeven verbouwen!



# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning  | hoekwoning      |
| Bouwjaar     | 2023            |

## Maten object

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4                  |
| Aantal slaapkamers              | 3                  |
| Inhoud woning                   | 399 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 188 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 112 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte        | -                  |
| Gebouwgebonden buitenruimte     | -                  |
| Externe bergruimte              | 5 m <sup>2</sup>   |

## Details

|                |                                                                               |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging object | in woonwijk                                                                   |
| Verwarming     | vloerverwarming gedeeltelijk -<br>warmtepomp lucht                            |
| Isolatie       | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,<br>dubbel glas, volledig geïsoleerd |
| Warmwater      | warmtepomp lucht                                                              |

## Tuin gegevens

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Tuin, positie | achtertuin, noordwest |
| Tuin diepte   | circa 1000 cm         |
| Tuin breedte  | circa 700 cm          |



# Diversen

Erfdienstbaarheden: ja, diverse (standaard) bepalingen

Kettingbedingen: ja, diverse (standaard) bepalingen

Garantie GIW: nee

Asbestverdachte materialen: nee

Grenzen perceel : zichtbaar

Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten

Overig:

- Energiekosten: circa € 72,- per maand

## NVM Vragenlijst B

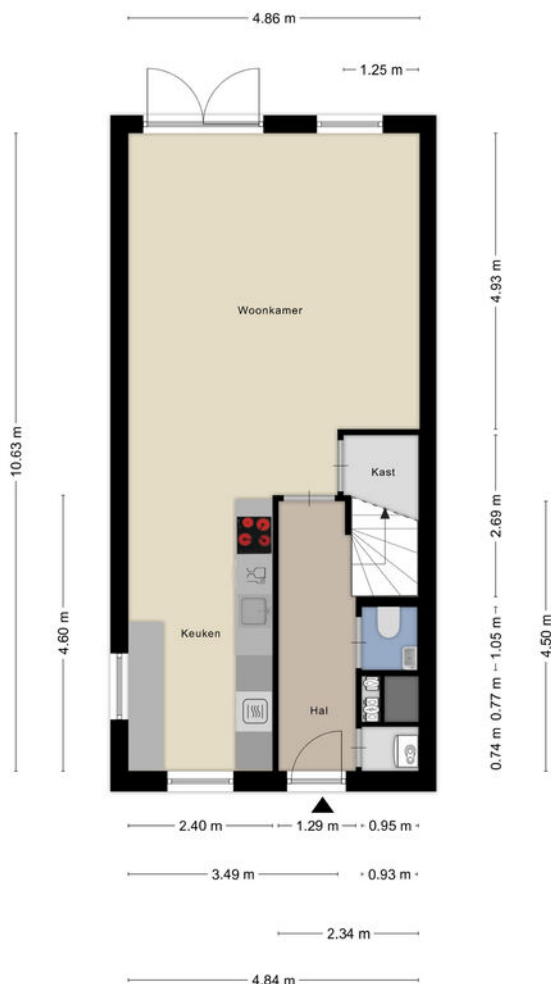
De door verkoper ingevulde vragenlijst die koper bij de bezichtiging ontvangen heeft (via het Move bezichtigingsdossier) geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de 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.



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



## WOONKAMER

Vanuit de hal bereik je de royale, uitgebouwde woonkamer. Door de extra ruimte en de tuindeur naar het zonneterras heb je hier een heerlijke leefruimte met veel contact met de achtertuin. De keurige afwerking met mooie vloerdelen en rustige kleuren zorgt voor een sfeervolle basis, waar je met veel interieurstijlen al snel echt jouw plek creëert.

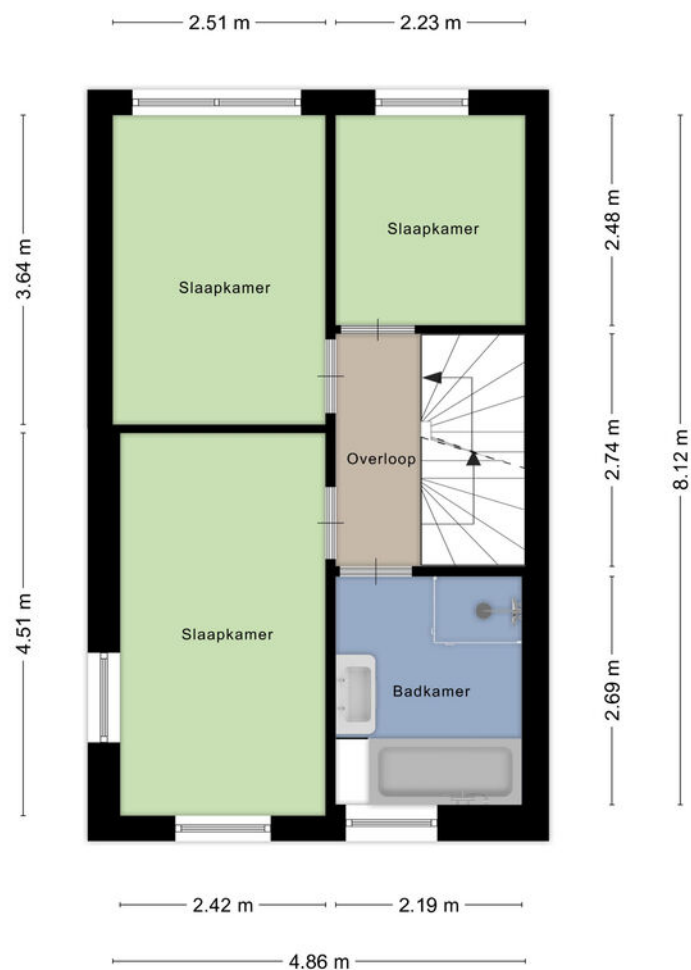




## KEUKEN

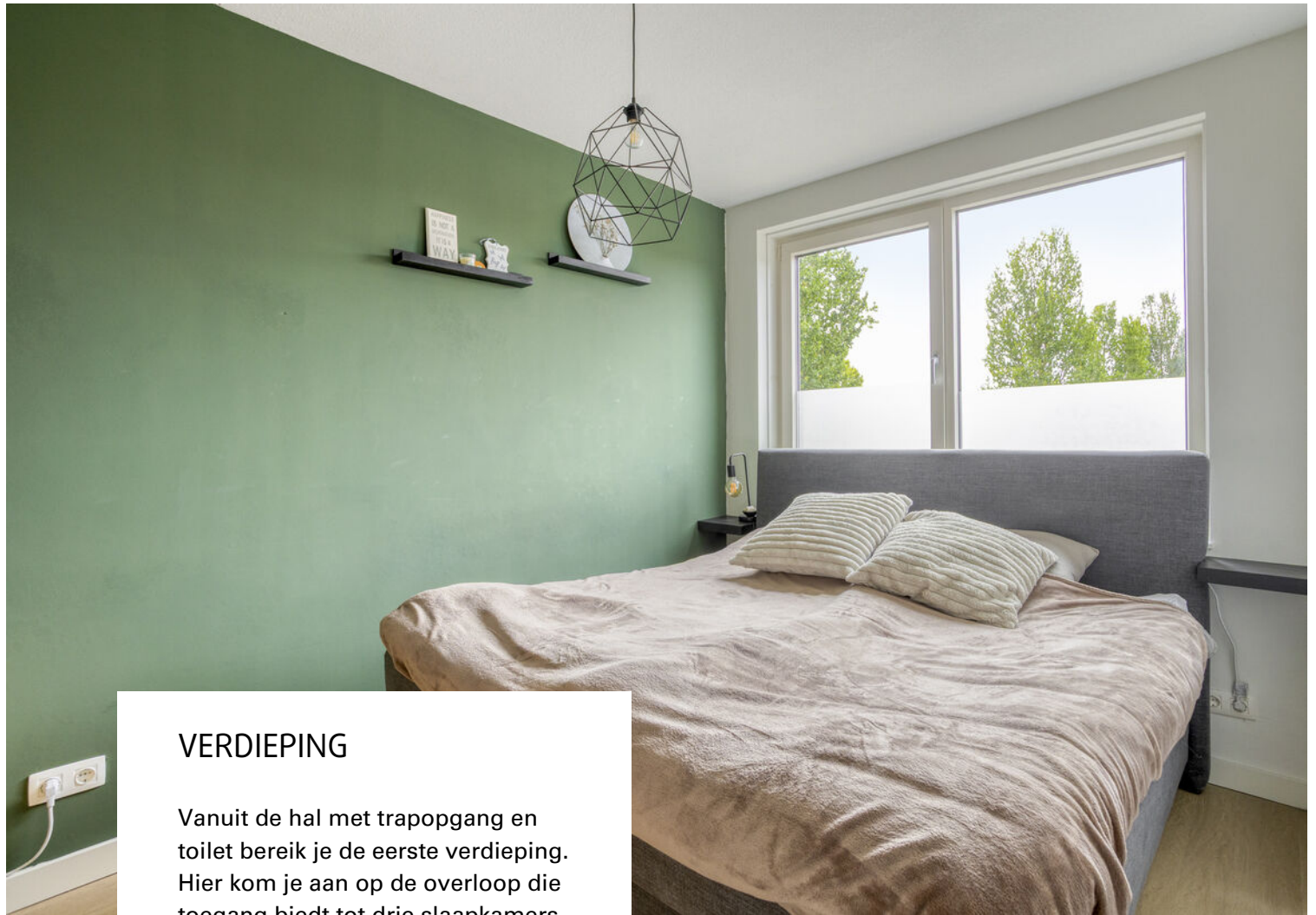
De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een fraaie en moderne opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en door de grote ramen beschik je hier over een fijne lichtinval.





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



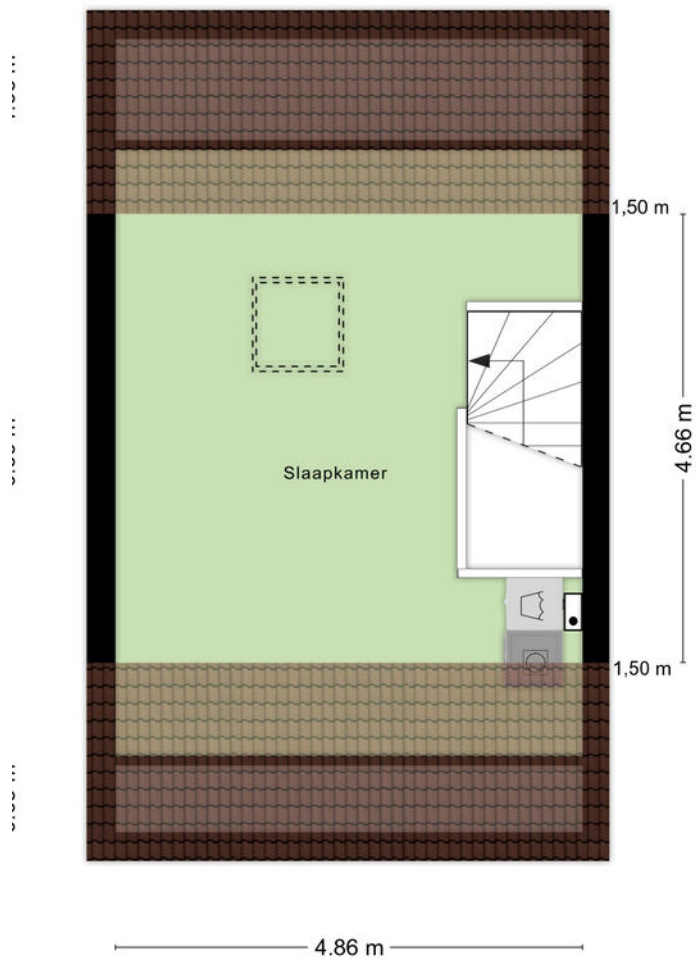


## VERDIEPING

Vanuit de hal met trapopgang en toilet bereik je de eerste verdieping. Hier kom je aan op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en beschikken over veel lichtinval. De mooie badkamer is ingedeeld met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.







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





## TUIN / LIGGING

Achter de woning ligt een onderhoudsvriendelijke, verzorgde en zonnige tuin. Hier kun je in alle rust van het buitenleven genieten. In de tuin staat tevens een praktische vrijstaande houten berging; handig voor fietsen en tuingereedschap.

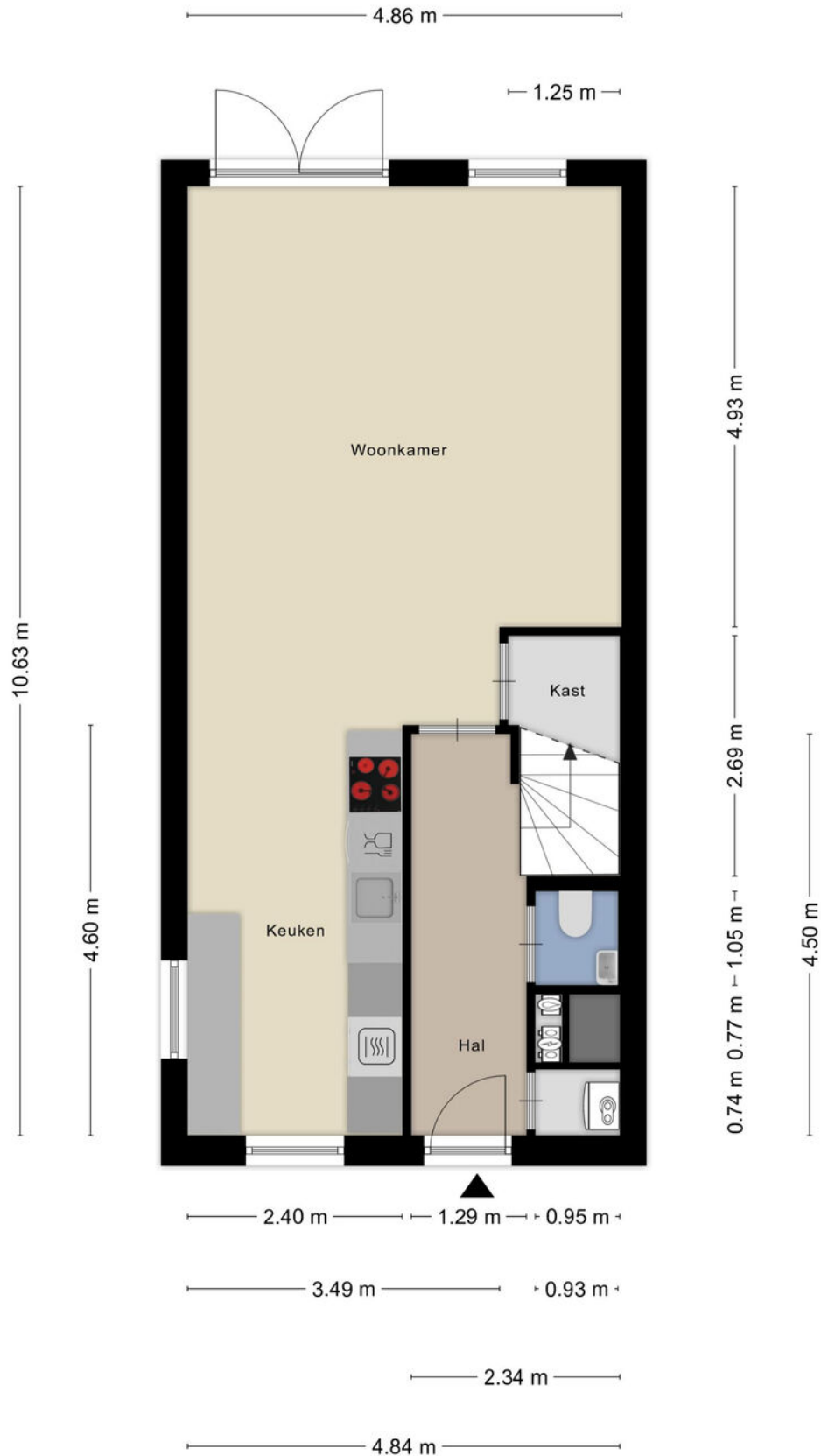
De woning is gelegen in het geliefde en jonge Pagepark in Gennep, een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Het gezellige centrum van Gennep met winkels, supermarkten, horeca en overige dagelijkse voorzieningen is op korte afstand bereikbaar.



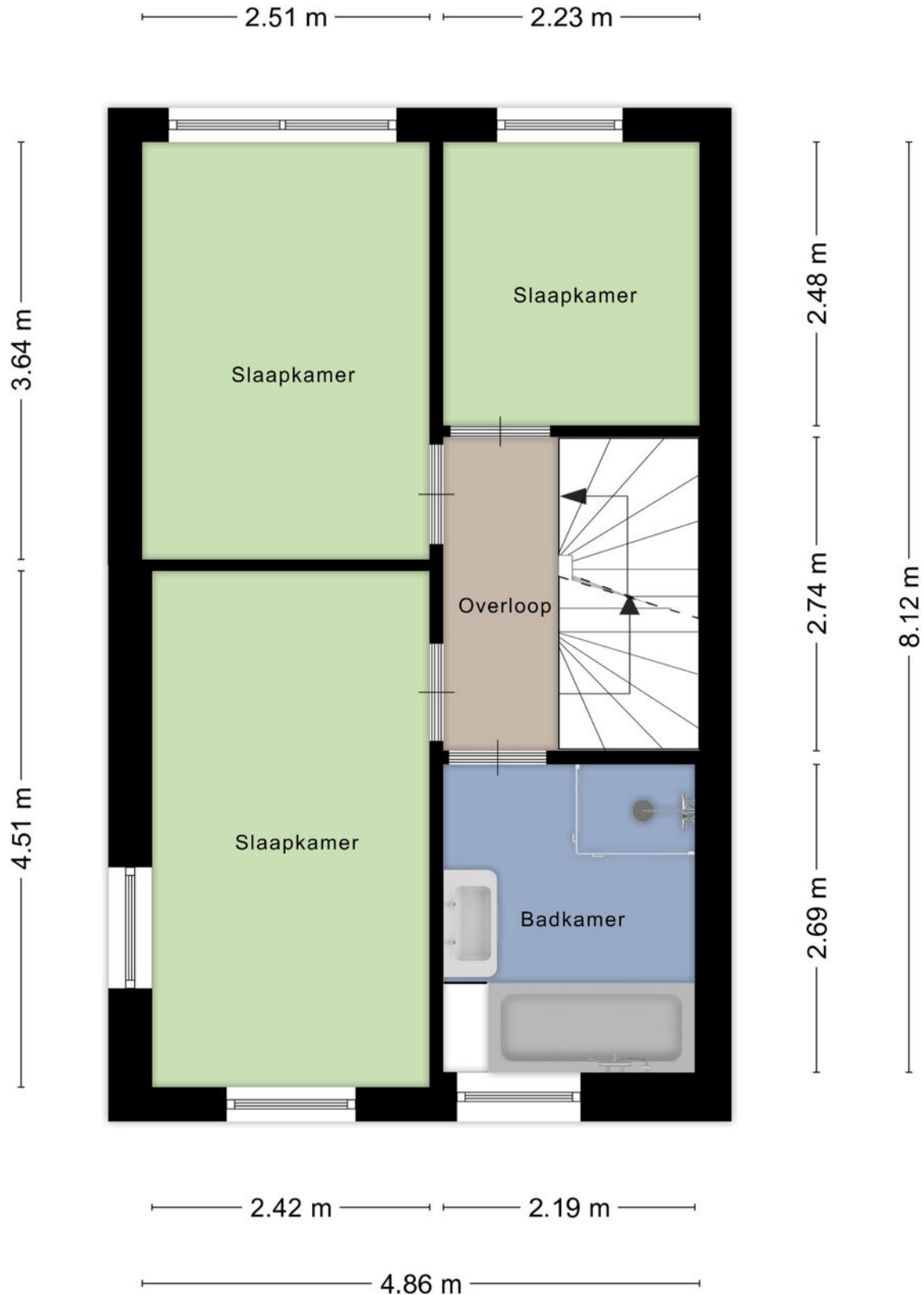




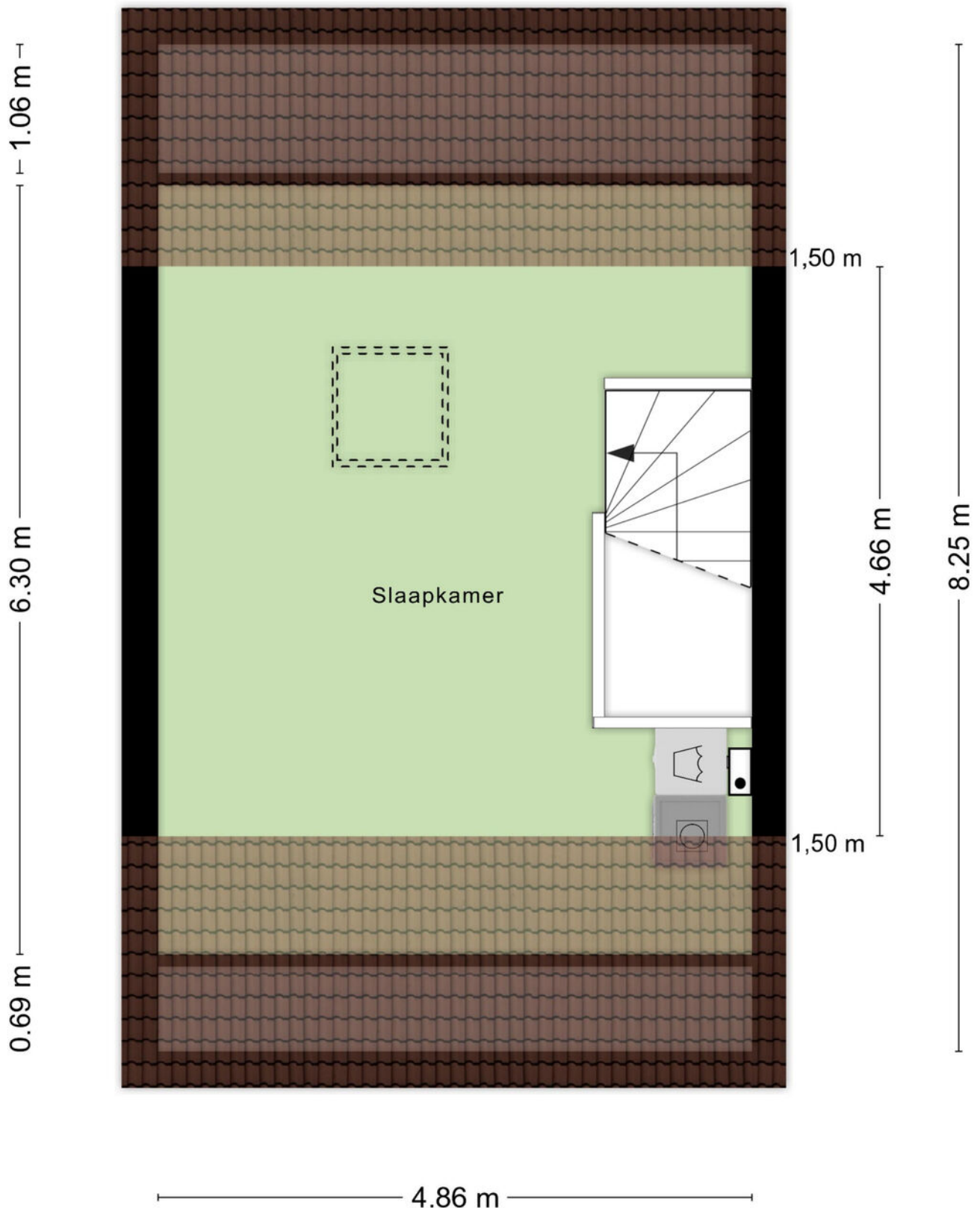
# Plattegrond begane gr.



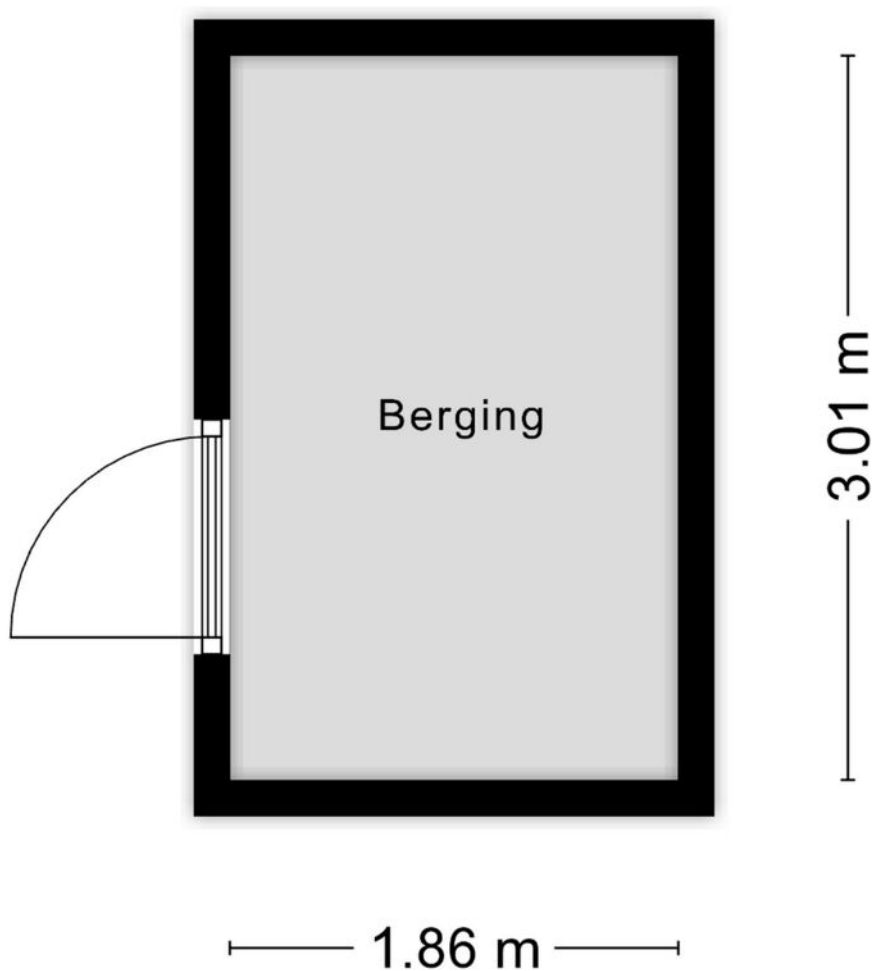
# Plattegrond verdieping



# Plattegrond zolder

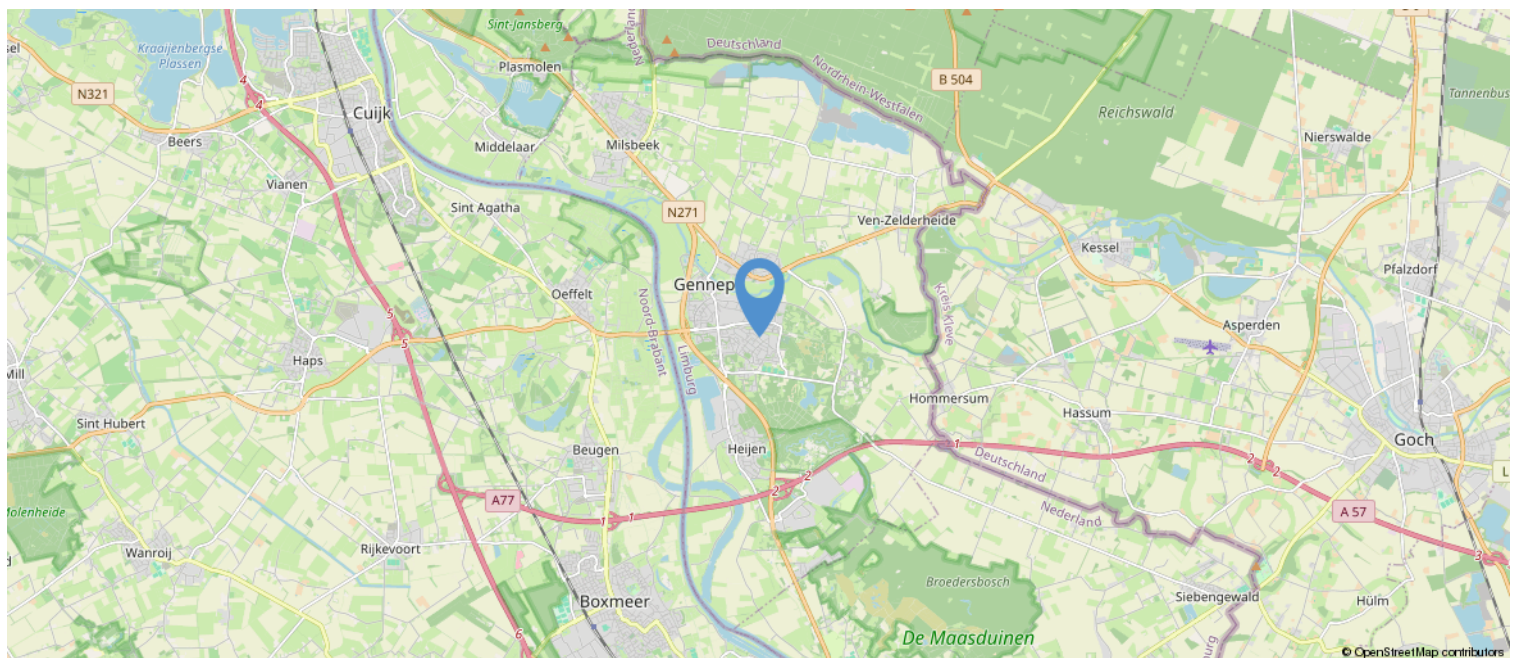
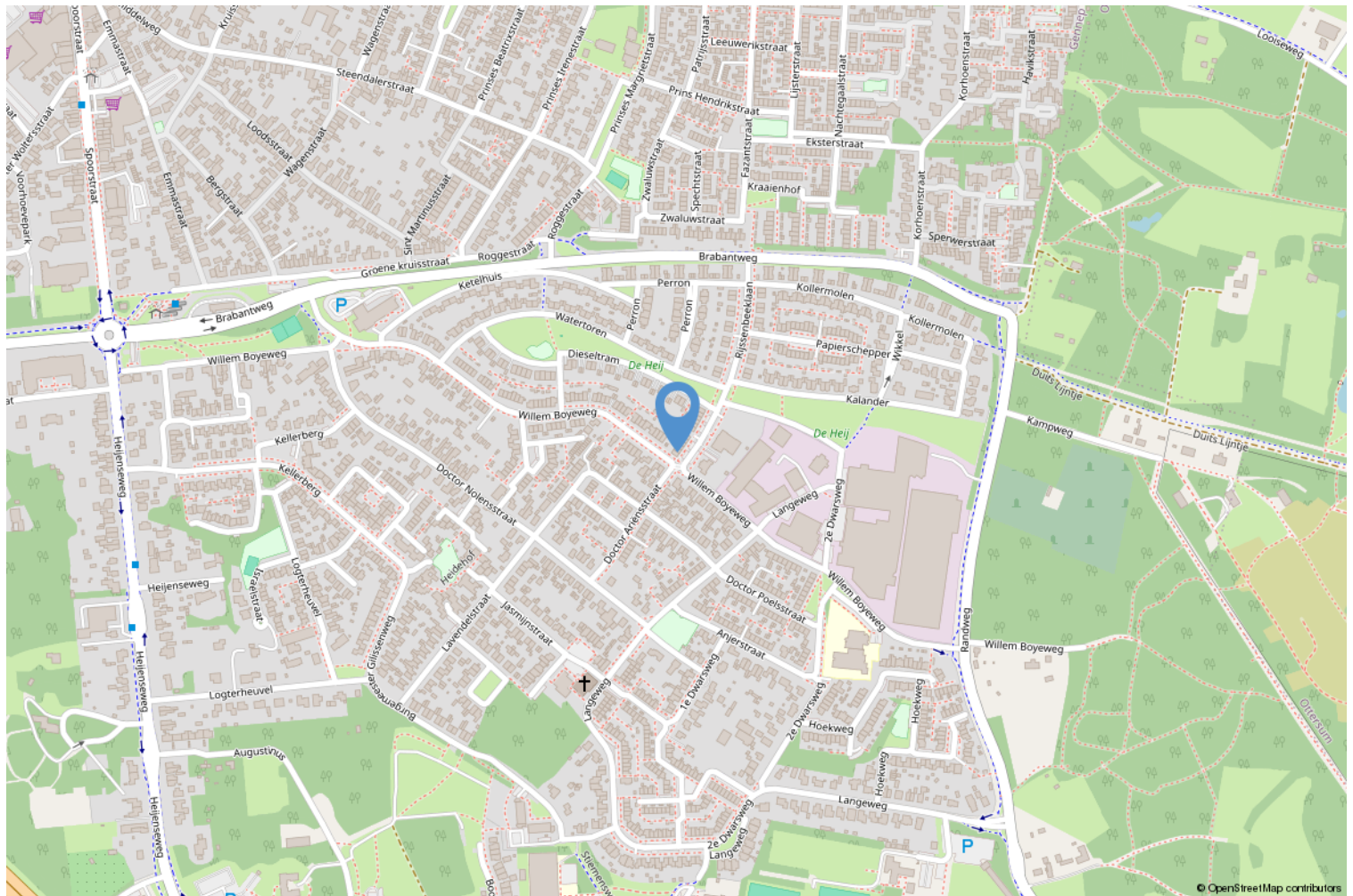


# Plattegrond berging



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 3707

**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 eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          |              | X   |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |     |
| - gordijnen                              |               | X        |              |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | 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 ophangstels            |               |          |              | 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   |
| - Warmtepomp                                                          | 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   |
| - Schutting                | 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 notariskeuze dan ook één van de eerste te bespreken punten zijn.

#### **e. Plattegrond/tekening**

De plattegrond c.q. tekening van het pand kan afwijken van de werkelijkheid, bijvoorbeeld omdat tijdens de bouw van de tekening is afgeweken of omdat er andere materialen zijn gebruikt. Daarnaast wijzen wij erop dat de plattegronden c.q. tekeningen, door het invoegen in de brochure, niet op schaal zijn. Wees hier op attent. Dit geldt overigens ook voor de kadastrale plattegrond: de schaal (meestal 1:500) staat er op vermeld, maar deze wijkt af.

#### **f. Asbesthoudende materialen en houtaantasters**

In de koopakte wordt een clausule opgenomen, inhoudende, dat de koper er mee bekend is:

- dat het tot 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van deze materialen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen dienen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen en dat koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.
- dat de verkoper of verkoopmakelaar niet kan garanderen dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is namelijk niet altijd goed te constateren).

#### **g. Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren**

Indien het pand gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren, zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kunnen aantasten.

#### **h. Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

#### **i. Ontbindende voorwaarden**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het rond krijgen van de financiering, met of zonder Nationale Hypotheekgarantie) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze nadrukkelijk zijn afgesproken tijdens de onderhandelingen.

#### **j. Waarborgsom/bankgarantie**

De eigenaar van het pand wil in de koopakte opgenomen zien dat door koper binnen twee weken na datum aankoop een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van tien procent van de koopsom bij de notaris wordt gedeponneerd. Deze waarborgsom c.q. bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

#### **k. Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

Tenzij hiervóór anders overeengekomen heeft verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

# Heeft u interesse?



## Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

