Smedema

NVM

MAKELAARS • TAXATEURS

GENNEP Burg.Woltersstraat 1

vraagprijs € 650.000 k.k.

Europaplein 6, 6591 AV Gennep | 0485 51 24 95 | www.smedema.nl | info@smedema.nl

Omschrijving

Karakteristiek wonen met volop mogelijkheden: riante hoekwoning met representatieve bedrijfsruimte op een zichtlocatie
Bent u op zoek naar een karakteristieke woning met de charme van vroeger, gecombineerd met verrassend veel leefruimte én een bedrijfsruimte met tal van gebruiksmogelijkheden? Ontdek dit unieke, statige hoekpand op een fraaie zichtlocatie in het hart van Gennep. Een bijzonder object waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen.

De woning (bovenwoning) – Burgemeester Woltersstraat 1, Gennep
Via de entree bereikt u middels een portaal met bergruimte en trapopgang de royale bovenwoning. De woning is tevens per lift bereikbaar. Vanuit de lange gang zijn alle vertrekken toegankelijk. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie vloerafwerking en biedt volop licht en leefruimte. Aangrenzend bevindt zich een praktische werkhoek. De riante woonkeuken beschikt over een fraaie keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur. Via een multifunctionele ruimte (werk- of terraskamer) bereikt u zowel de lift als het fraaie dakterras. Het royale dakterras biedt veel privacy en diverse zonnige zitplekken. Hier kunt u optimaal genieten en ontspannen, onder andere in de aanwezige jacuzzi. Op deze verdieping bevinden zich tevens drie slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde, waarvan één met wasmachineaansluiting. De ruime masterbedroom aan de achterzijde biedt eveneens directe toegang tot het dakterras. De luxe badkamer is uitgerust met een fraaie inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Via het trapportaal bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer en een zeer royale zolderberging waar eventueel meerdere kamers gerealiseerd kunnen worden. Op de begane grond bevinden zich via de zij-entree de garage met toilet, een fietsenberging en de lift naar de bovenwoning.

Algemeen woning:
-Woonoppervlakte: ca. 203 m²
-Gedeeltelijk geïsoleerd
-Goed onderhouden
-Energielabel C

Omschrijving

Bedrijfsruimte – Spoorstraat 121, Gennep
Op de begane grond bevindt zich een representatieve bedrijfsruimte van circa 153 m² VVO op een uitstekende zichtlocatie. De huidige huurder heeft de huur opgezegd, waardoor de ruimte beschikbaar komt voor een nieuwe invulling. Dit biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor zowel ondernemers als beleggers. Start hier uw eigen winkel, kantoor of praktijkruimte op een prominente locatie in het centrum van Gennep, of benut de ruimte als beleggingsobject door deze opnieuw te verhuren. Dankzij de centrale ligging en goede zichtbaarheid is de verhuurbaarheid van deze ruimte uitstekend. De bestemming van de bedrijfsruimte is ruim. Naast gebruik als kantoor behoren onder andere detailhandel en maatschappelijke dienstverlening tot de mogelijkheden. Tevens biedt de bestemming perspectief voor een eventuele woonfunctie, uiteraard binnen de geldende planologische kaders.

Algemeen bedrijfsruimte:
-Oppervlakte: ca. 153 m² VVO
-Beschikbaar na beëindiging huidige huurovereenkomst
-Gedeeltelijk geïsoleerd
-Goed onderhouden
-Energielabel C

Omgeving:
Gelegen op een gewilde zichtlocatie in het gezellige centrum van Gennep, met winkels, horeca en overige voorzieningen op loopafstand. De combinatie van een centrale ligging, uitstekende bereikbaarheid en representatieve uitstraling maakt dit object bijzonder aantrekkelijk voor zowel wonen als ondernemen.

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties

Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1906-1930

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	910 m^3
Perceel oppervlakte	325 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	203 m^2
Overige inpandige ruimte	53 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	60 m^2
Externe bergruimte	30 m^2

Details

Ligging object	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel 2008
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel

Tuin gegevens

Tuin	zonneterras

Diversen

Erfdienstbaarheden: ja, o.a. recht van pad (inrit) t.g.v. Spoorstraat 119 (naast gelegen pand) en het hebben van een dakterras van onderhavige bovenwoning deels boven de garage van nr. 119
Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken
Grenzen perceel : zichtbaar
Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten

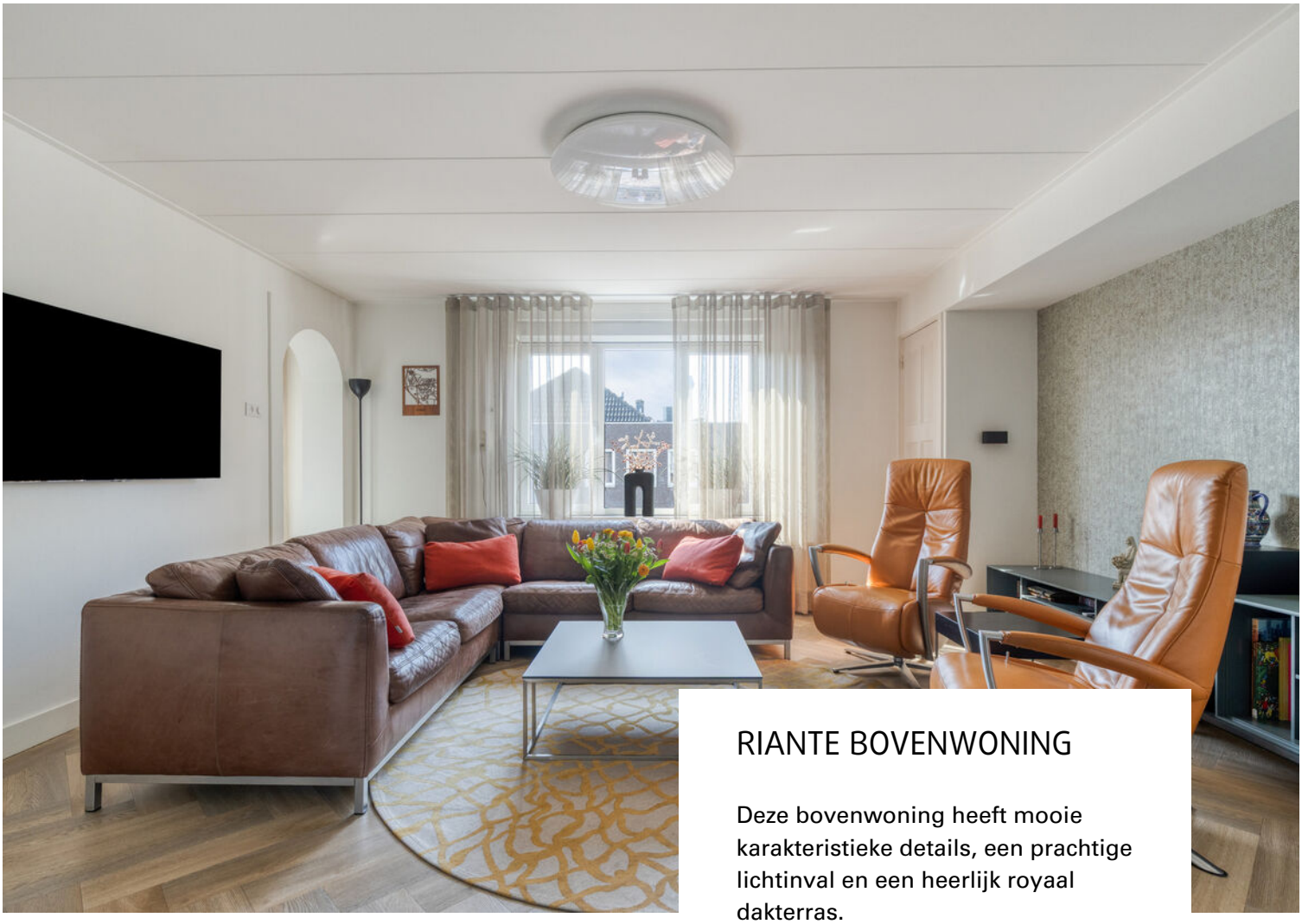
Overig:
- Overdrachtsbelasting woongedeelte bedraagt in beginsel 2%
- Overdrachtsbelasting bedrijfsgedeelte bedraagt 10,4%
- De ondergrondse olietank is gesaneerd met kiwa-certificaat

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.

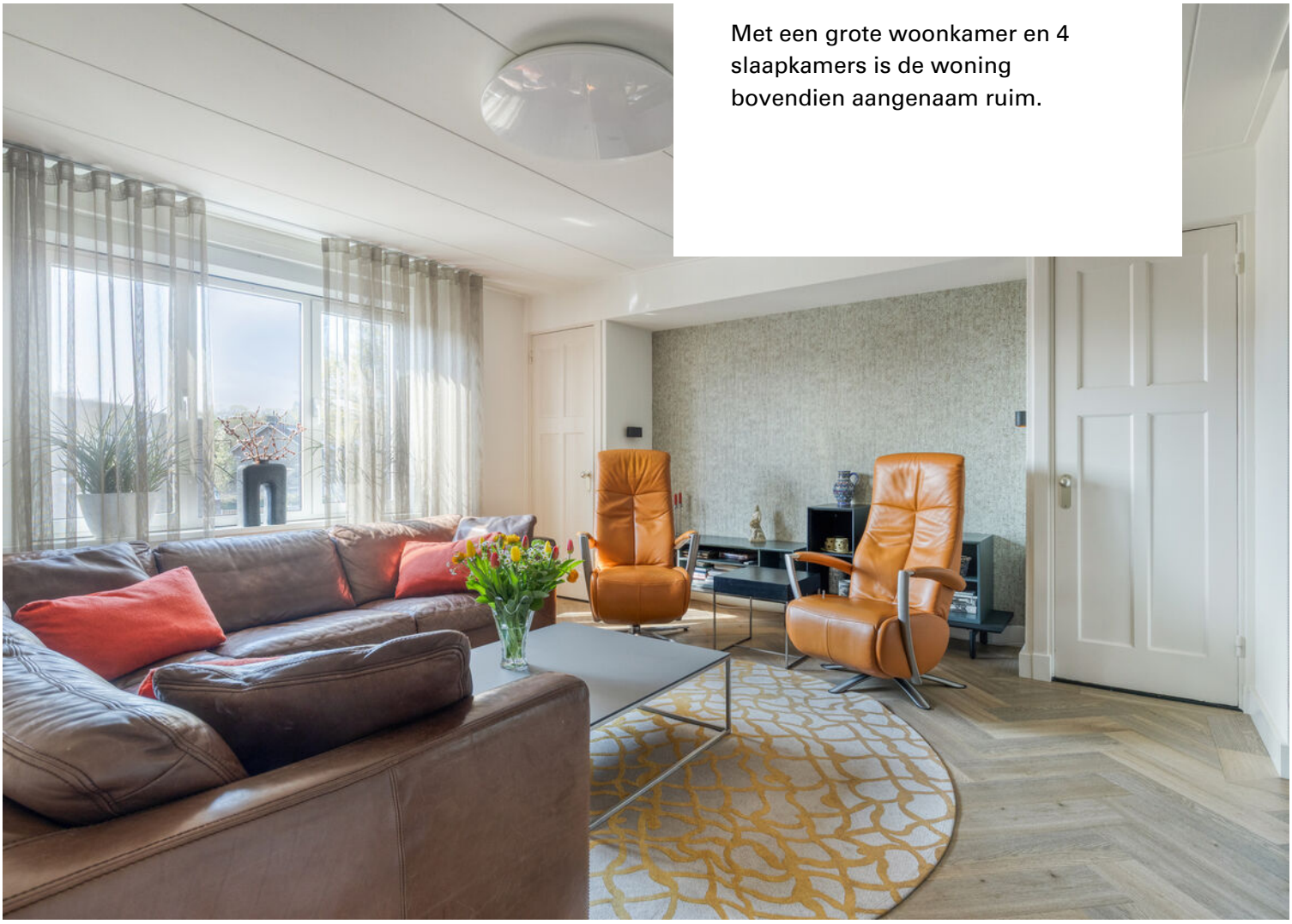
2,18 m
2,14 m
16,29 m
10,33 m
1,05 m
0,86 m
2,23 m
3,20 m
Terras
Slaapkamer
Badkamer
Slaapkamer
Keuken
Kast
Kast
Overloop
Slaapkamer
Lift
Werkkamer
Kast
Woonkamer
Kast
Study
Kast
6,94 m
5,47 m
4,02 m
7,56 m
0,89 m
3,20 m
2,83 m
4,98 m
3,31 m
0,83 m
1,01 m
3,83 m
2,32 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zillker www.zillker.nl



RIANTE BOVENWONING

Deze bovenwoning heeft mooie karakteristieke details, een prachtige lichtinval en een heerlijk royaal dakterras.

Met een grote woonkamer en 4 slaapkamers is de woning bovendien aangenaam ruim.



KEUKEN EN EETGEDEELTE

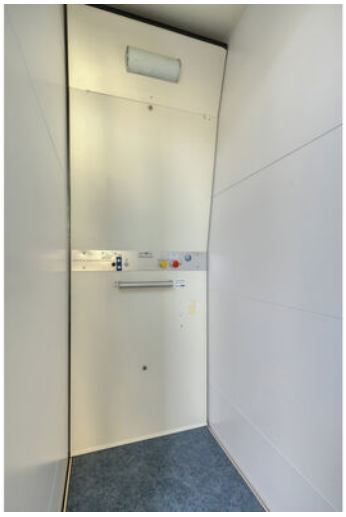
De luxe keuken is voorzien van grote diepe lades, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Naast de keuken is plaats voor een grote eettafel. Vanuit hier heb je uitzicht op en toegang tot het gezellige dakterras.

LIFT NAAR BOVENWONING

Dit is een perfecte woning voor iemand die op zoek is naar veel woonruimte en comfort. Zo is de woning uniek, omdat deze beschikt over een lift die naar het woongedeelte gaat. Ideaal dus voor senioren en mindervalide mensen.

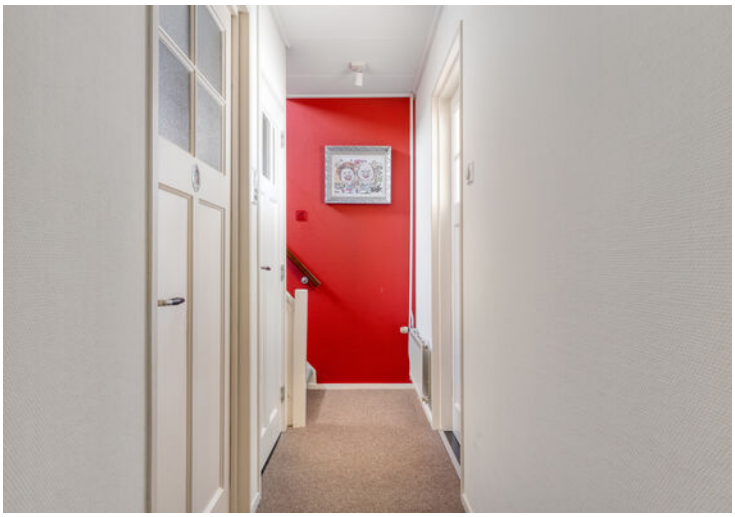
Direct grenzend aan de woonkamer én het dakterras bevindt zich deze gezellige multifunctionele ruimte.

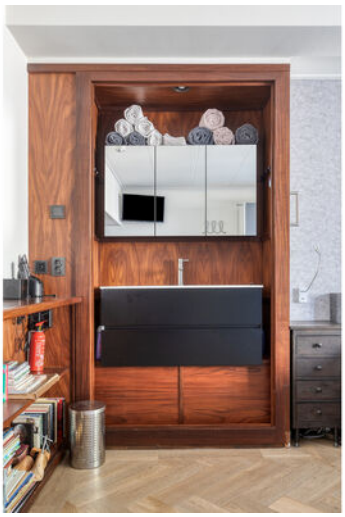


SPEELSE INDELING

Direct grenzend aan het woongedeelte is een extra ruimte ingericht als study. Een leuke werkplek met uitzicht op de omgeving.

Verder biedt de speels vormgegeven overloop plaats aan een drietal verrassend ruime slaapkamers en de badkamer.



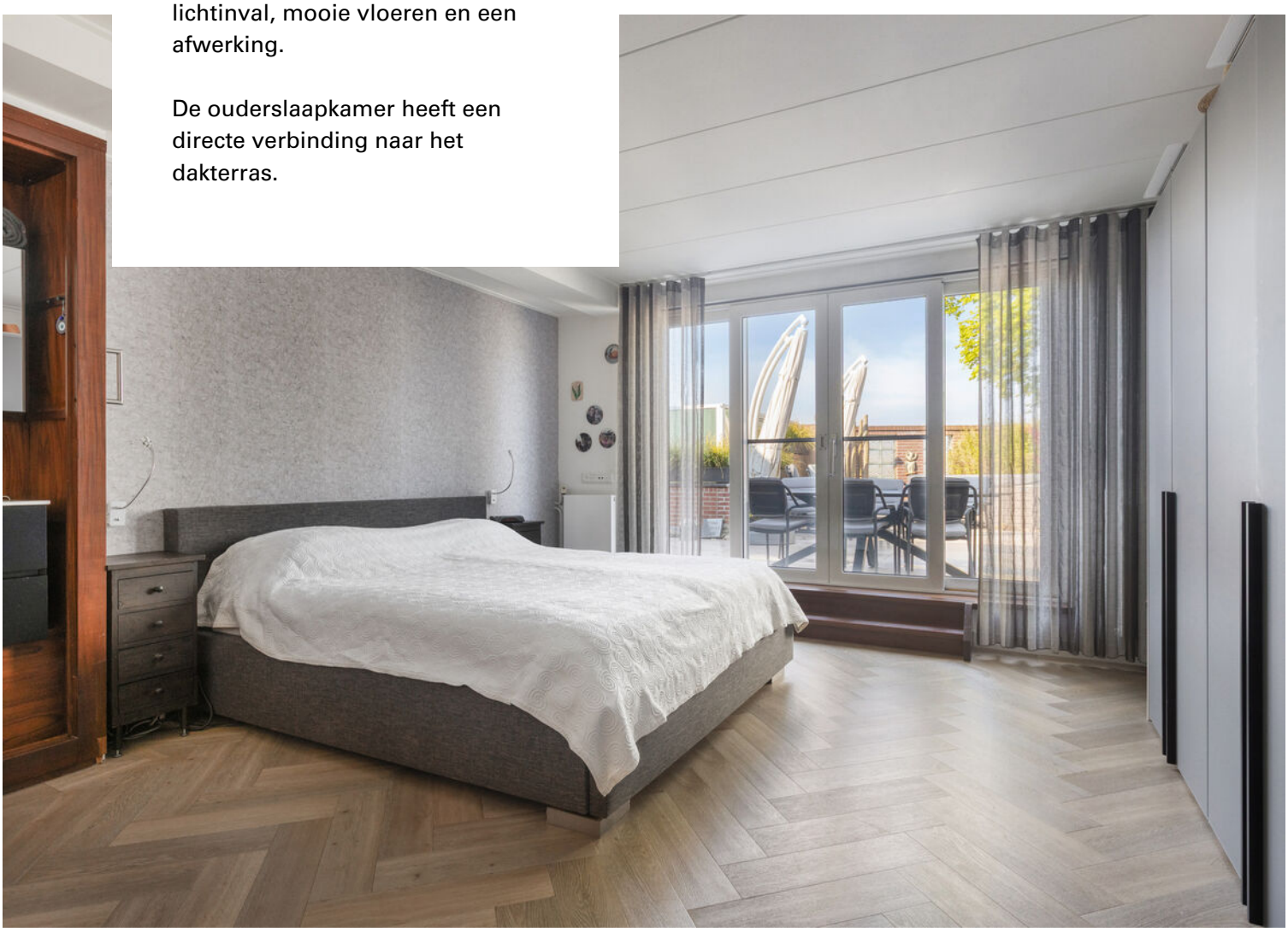


SLAAPGEDEELTE

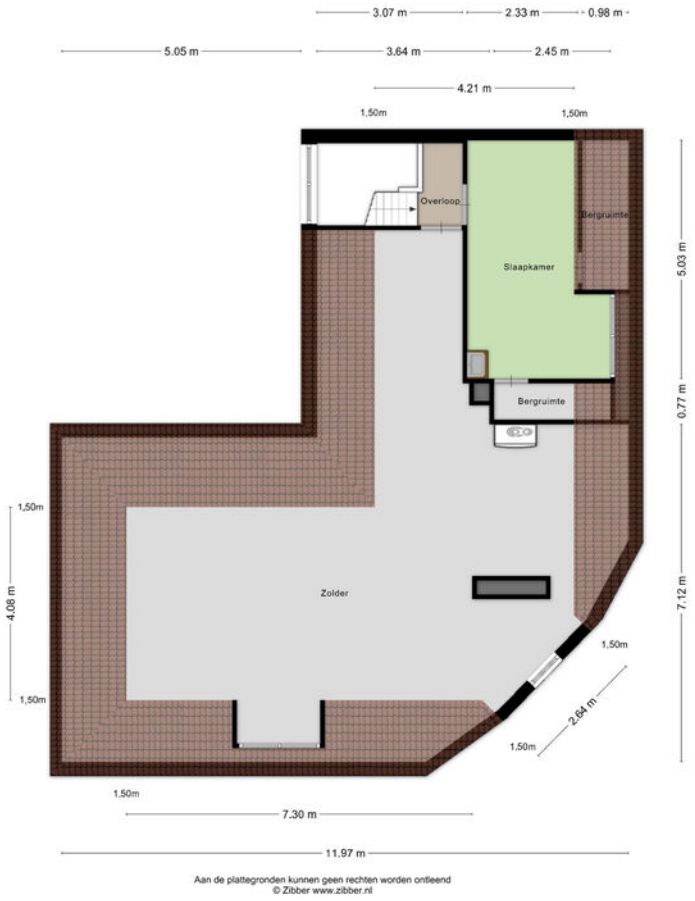
De verdieping biedt genoeg ruimte voor het hele gezin.

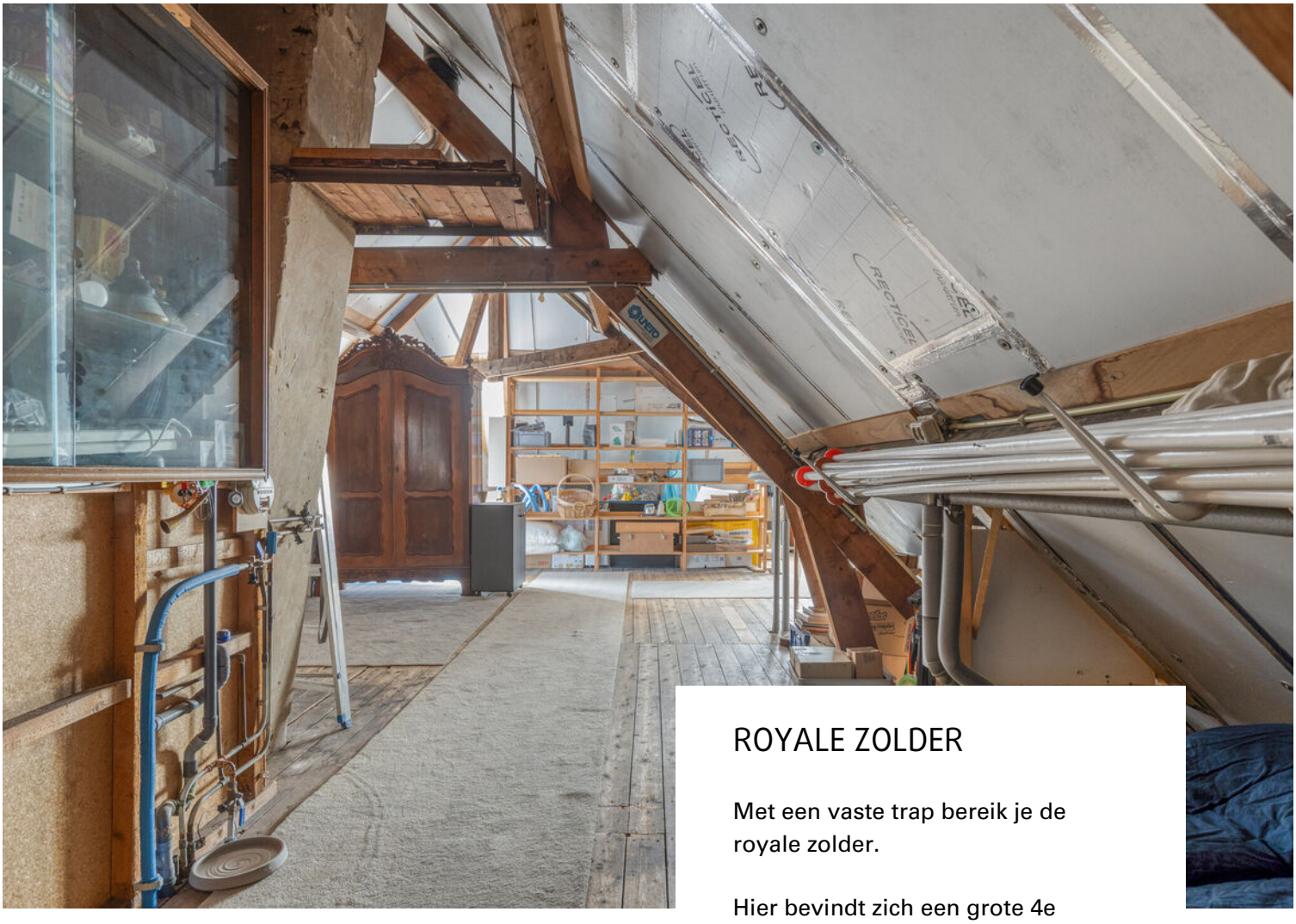
Alle slaapkamers hebben veel lichtinval, mooie vloeren en een afwerking.

De ouderslaapkamer heeft een directe verbinding naar het dakterras.



KUSSE?
KUSSE?


3.07 m
2.33 m
0.98 m
5.05 m
3.64 m
2.45 m
4.21 m
1,50m
1,50m
Overloop
Bergruimte
Slaapkamer
Bergruimte
5.03 m
0.77 m
7.12 m
1,50m
4.08 m
1,50m
Zolder
1.50m
2.64 m
1.50m
1.50m
7.30 m
11.97 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



ROYALE ZOLDER

Met een vaste trap bereik je de royale zolder.

Hier bevindt zich een grote 4e slaapkamer, maar er is ook de mogelijkheid om nog meer kamers, een werkplek, speelhoek en/of sportruimte in te richten.

BERGRUIMTE

Bij het bereiken van de tweede verdieping zul je verrast worden door de ruimte die deze verdieping te bieden heeft.

De dakramen geven de ruimte een prettige lichtinval.

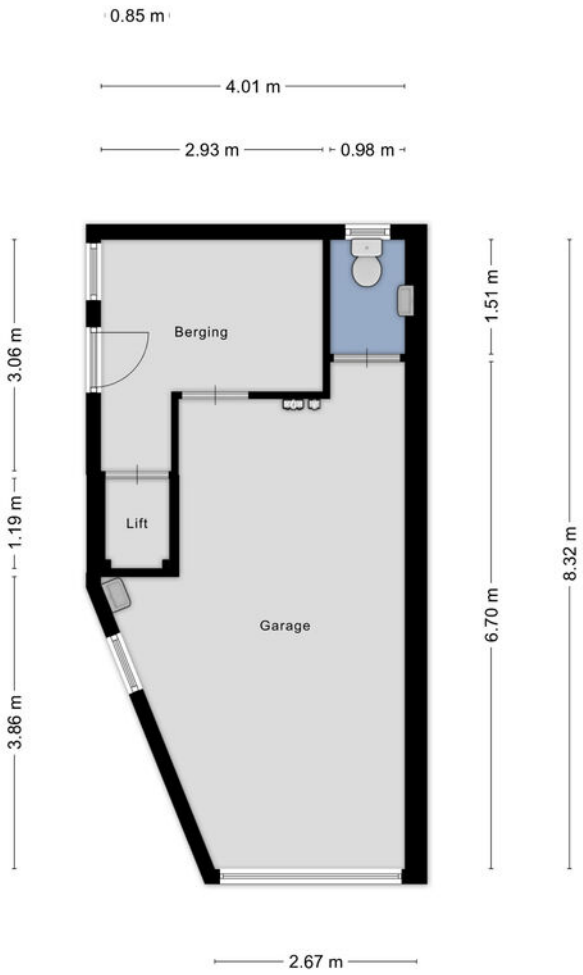
BUITENRUIMTE / DAKTERRAS

Vanuit de woonkamer en de ouderslaapkamer stap je het dakterras op, een fraai verlengstuk van de woning.

Het terras is van een flink formaat, zodat je met gemak een tuinset en loungebedden kunt plaatsen.

Het geheel is fraai betegeld en er zijn sfeervolle plantenbakken geplaatst.

De jacuzzi en buitendouche zorgen voor verfrissing op warme dagen.



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

VELDSINK
ADVIES
asn bank
PLEASURE

8.27 m
4.02 m
2.88 m
1.79 m
5.75 m
3.24 m
4.49 m
0.98 m
3.48 m
4.61 m
2.15 m
2.17 m
11.55 m
4.89 m
2.76 m
Bijkeuken
Kast
Kast
K
Werkkamer
Werkkamer
Werkkamer
Werkkamer
Werkkamer
Werkkamer
Hal
3.48 m
4.77 m
5.67 m
2.81 m
1.77 m
14.90 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VELDSINK
ADVIES
VELDSINK
ADVIES

VELDSINK
ADVIES

Omdat
door een
vertrouwd
gevoel

Omringd
door een
vertrouwd
gevoel.
VELOSINK
ADVIES

KANTOOR BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich een representatieve bedrijfsruimte van ca. 153 m² VVO op een uitstekende zichtlocatie. De huidige huurder heeft de huur opgezegd, waardoor de ruimte beschikbaar komt voor een nieuwe invulling. Dit biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor zowel ondernemers als beleggers. Start hier uw eigen winkel, kantoor of praktijkruimte op een prominente locatie in het centrum van Gennep, of benut de ruimte als beleggingsobject door deze opnieuw te verhuren. Deze ruimte mag verder ook gebruikt worden als winkel- of woonruimte.

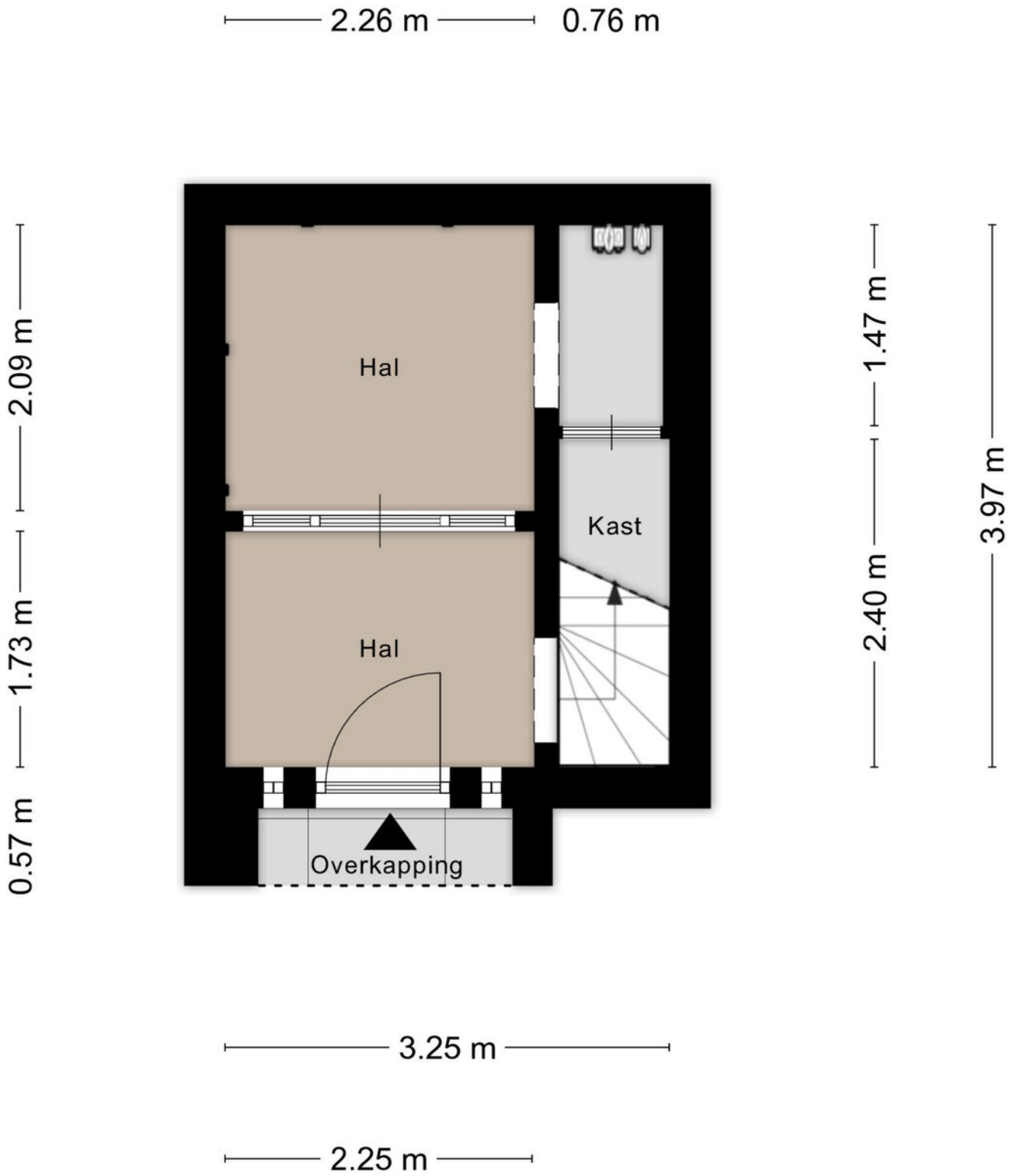
LOCATIE & BEREIKBAARHEID

Een perfecte mix van een karakteristieke (boven) woning met de voorzieningen van nu, op een strategische plek voor mensen, die dichtbij het centrum willen wonen.

In de directe omgeving ben je omringd door alle benodigde voorzieningen zoals winkels, scholen, een busstation, etc. Deze voorzieningen bevinden zich allemaal op loopafstand.

Met de auto rijd je in enkele minuten naar de Rijksweg of de A73/A77 richting Nijmegen / Venlo.

Plattegrond beg. grond



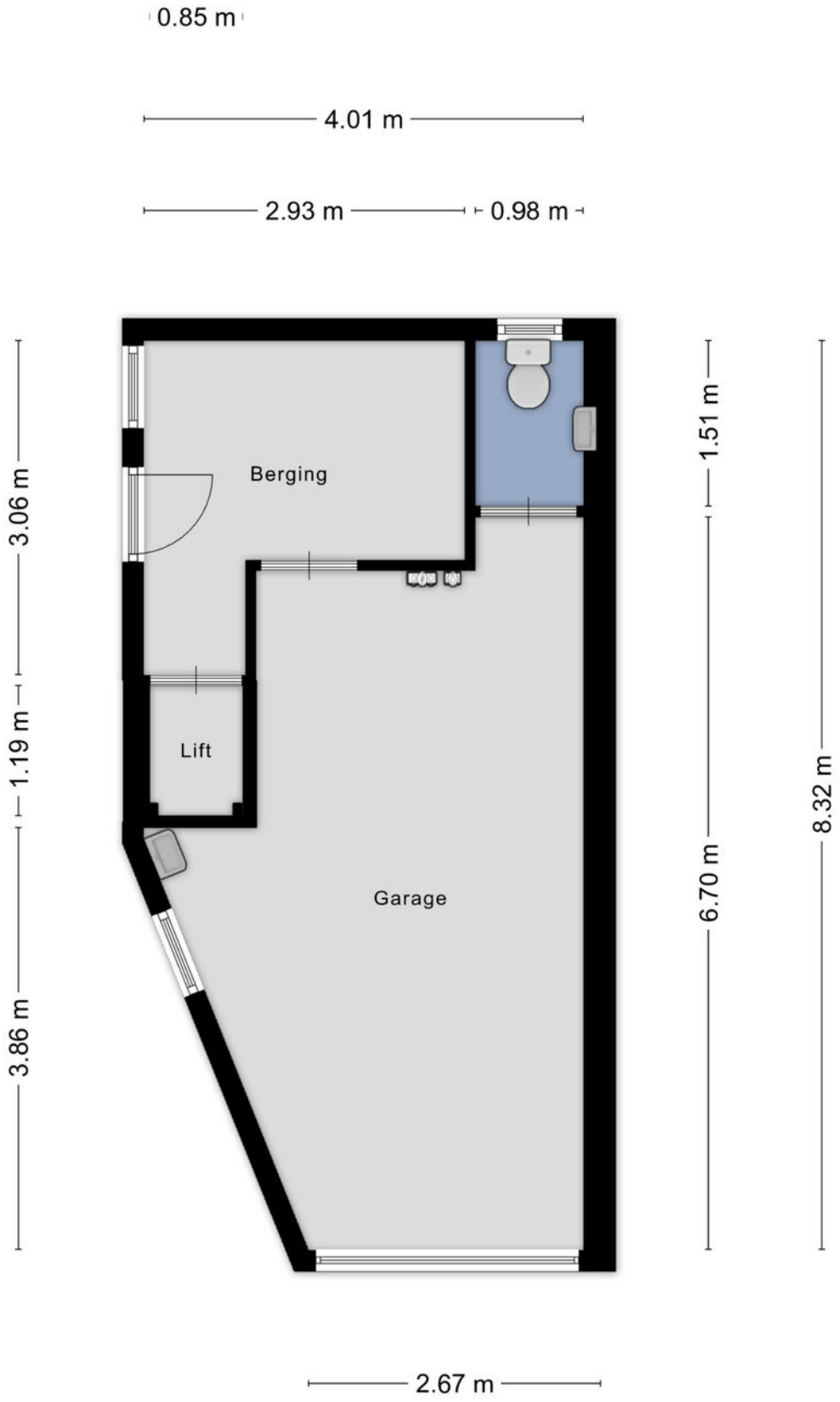
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping

Plattegrond zolder

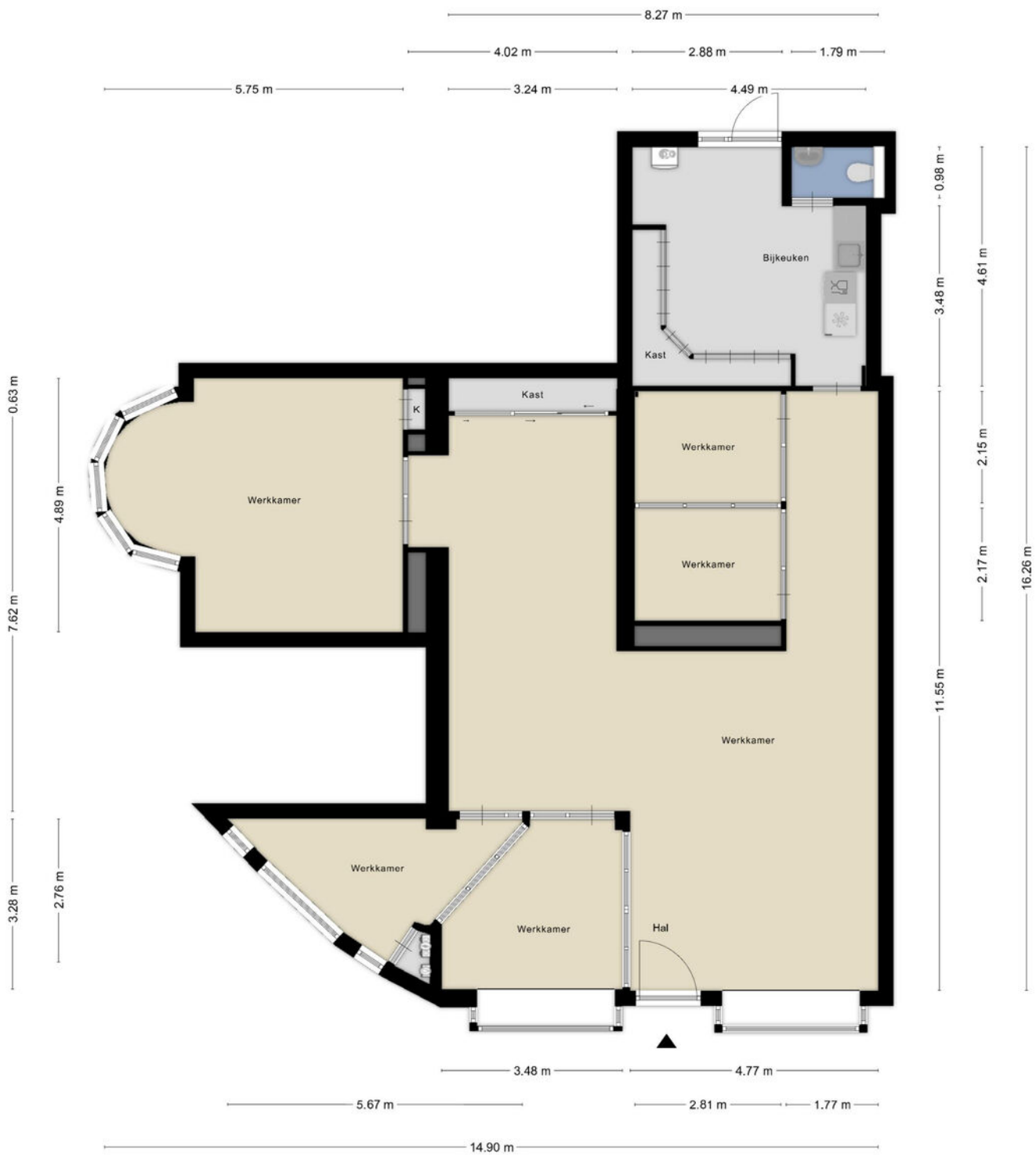
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



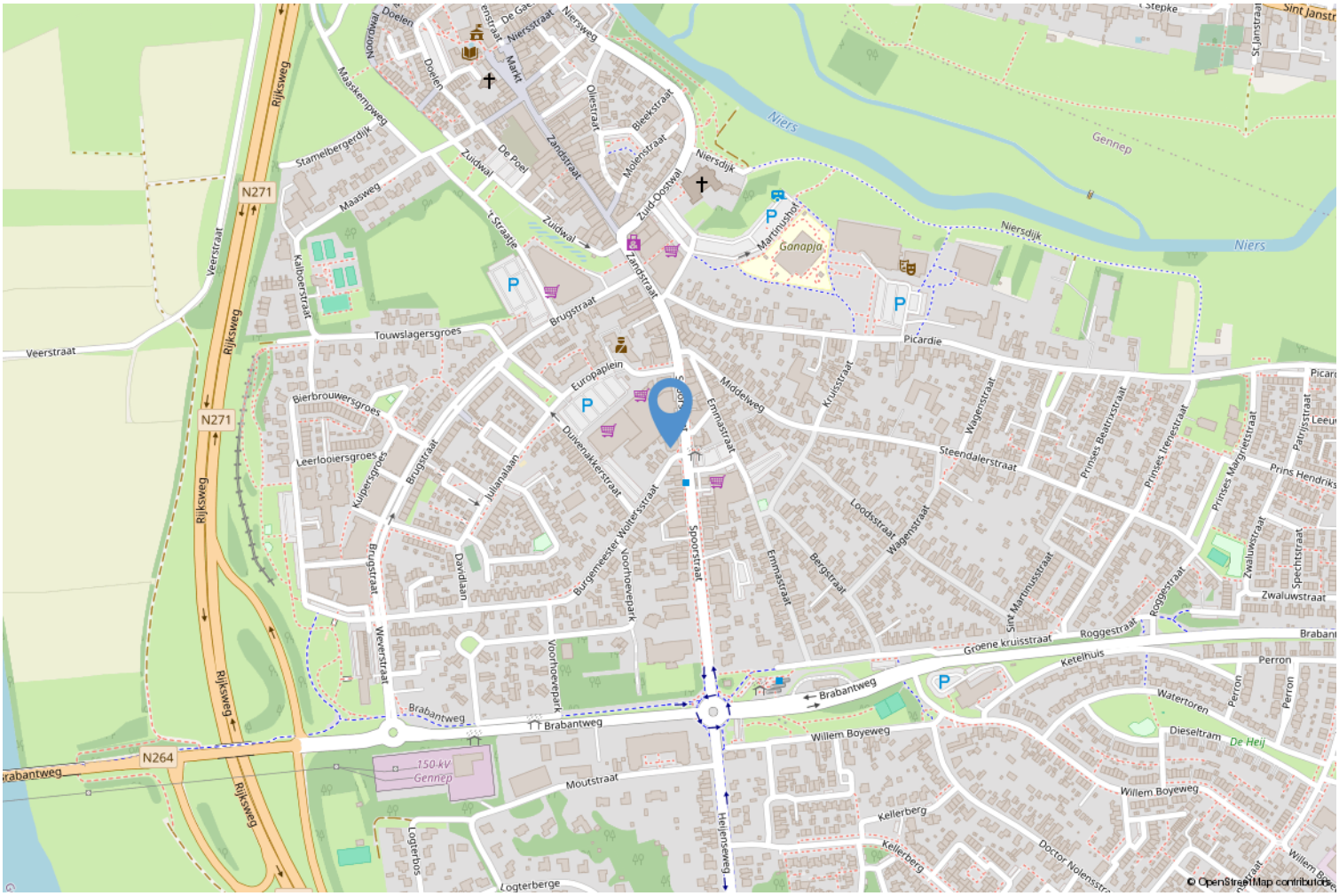
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

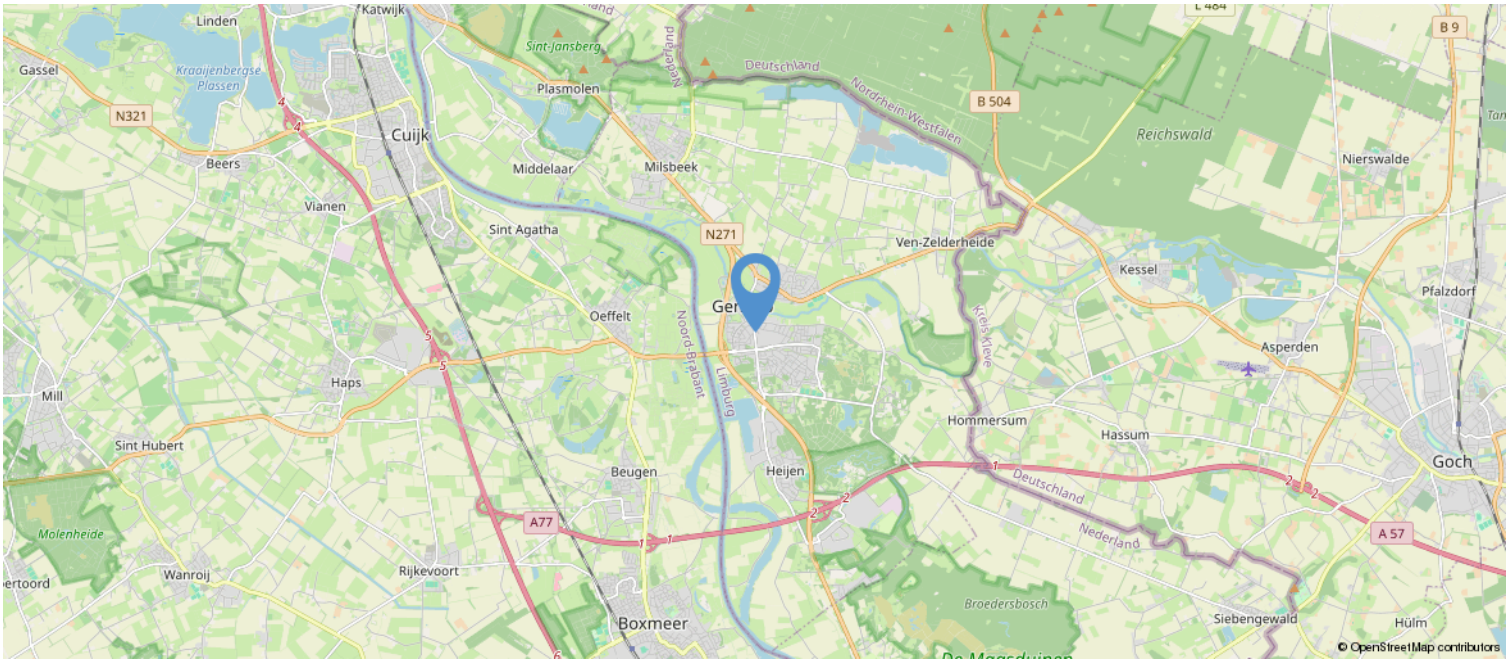
Plattegrond kantoor



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

Locatie
op de kaart

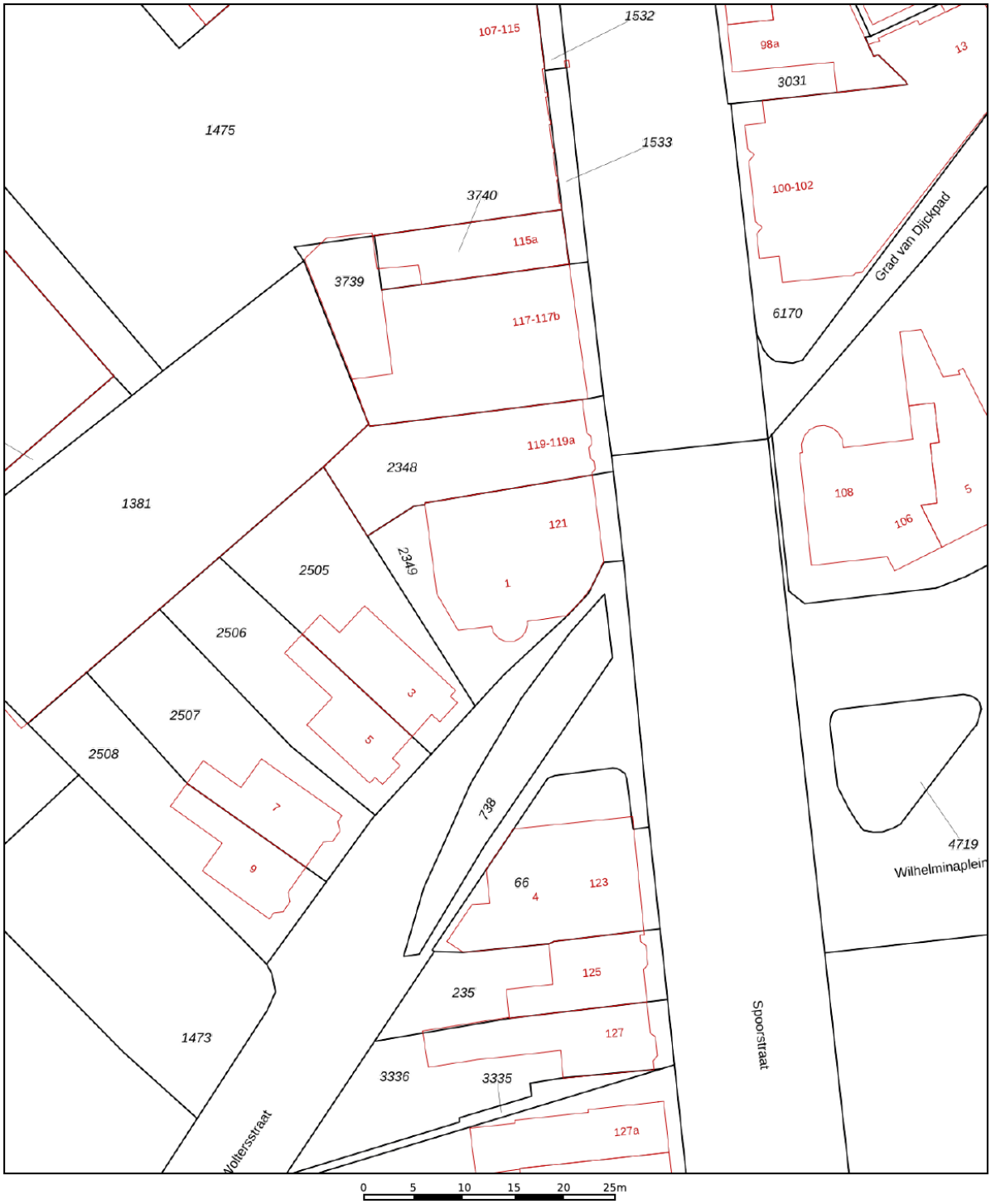




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gennep
Sectie	D
Perceel	2349

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 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				
-				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 ophangsysteem	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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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			
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/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				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 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 gedeponeerd. 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 (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?

Smedema NVM

MAKELAARS • TAXATEURS

funda

Europaplein 6, 6591 AV Gennep | 0485 51 24 95 | www.smedema.nl | info@smedema.nl