Smedema NVM

MAKELAARS • TAXATEURS



AFFERDEN L | Dorpsstraat 21

vraagprijs € 450.000 k.k.

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

Omschrijving

* Verrassend royaal vrijstaand object met maar liefst ca. 527 m² woonoppervlakte, voormalige bedrijfsruimte, volop opslag en een perceel van 1.027 m² *

Ben je op zoek naar écht veel ruimte en een pand dat tal van mogelijkheden biedt? Dan is Dorpsstraat 21 in Afferden beslist het bekijken waard. Achter de karakteristieke gevel gaat een bijzonder royaal object schuil, waar wonen, werken, hobby en opslag uitstekend gecombineerd kunnen worden. Het geheel bestaat uit een ruim vrijstaand woonhuis met een voormalige winkel en bakkerij, diverse werk- en opslagruimten, bergingen, een garage/werkplaats, dubbele carport en een leuke, beschutte tuin met veel privacy. Met een woonoppervlakte van circa 527 m², daarnaast nog circa 220 m² overige inpandige ruimte en een perceel van 1.027 m² zijn de mogelijkheden bijzonder veelzijdig. Denk bijvoorbeeld aan wonen en werken onder één dak, een winkel aan huis, een royale hobby- of werkruimte of – afhankelijk van de benodigde toestemming – het creëren van een aanleunwoning. Ook voor de auto- of motorliefhebber is dit een interessant object: de voormalige bedrijfsruimten bieden volop plaats voor stalling, sleutelen en hobby.

De woning ligt centraal in de dorpskern van Afferden, met dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. Tegelijkertijd woon je hier dicht bij de prachtige natuur van Nationaal Park De Maasduinen, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen en fietsen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A73 zijn onder andere Nijmegen en Venlo goed bereikbaar; Nijmegen ligt op circa 25 autominuten.

Een bijzonder pluspunt van dit object zijn de gebruiksmogelijkheden. Het geldende omgevingsplan laat in ieder geval de functies wonen en winkel/detailhandel toe. Daarmee is het pand bijvoorbeeld interessant voor iemand die wonen wil combineren met een winkel of een andere passende activiteit aan huis.
Belangrijk: volgens het geldende omgevingsplan is wonen op de begane grond toegestaan, mits dit plaatsvindt op minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. Voor een afwijkend of specifiek gewenst gebruik adviseren wij koper om vooraf bij de gemeente te informeren naar de mogelijkheden en eventueel benodigde toestemmingen.

Indeling woonhuis:

Souterrain: provisiekelder.
Begane grond: entree/gang, dichte woonkeuken met nette keukenopstelling voorzien van apparatuur, voormalige winkelruimte, royale woonkamer, werkkamer, berging, bijkeuken met witgoedaansluitingen en twee toiletten. Daarnaast bevindt zich hier een ruime garage/werkplaats met bergzolder. Een ideale ruimte voor de hobbyist, ondernemer of liefhebber van auto's en motoren.
Eerste verdieping: overloop, maar liefst vijf slaapkamers en een nette badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Tevens is er een ruime bergzolder aanwezig.

Omschrijving

Voormalige bedrijfsruimte:

De voormalige bedrijfsruimte, waarin in het verleden onder andere een bakkerij was gevestigd, beschikt over een eigen entree, bijkeuken, hobbyruimte, diverse bergingen, garage en toilet. Deze ruimtes geven het object zijn bijzondere karakter en maken het geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Van hobby en opslag tot werkplaats of bedrijfsruimte: hier is ruimte in overvloed.

Ook buiten heeft het object veel te bieden. Op het royale perceel van 1.027 m² bevindt zich een leuke tuin met veel privacy. Daarnaast is er een dubbele carport aanwezig en beschikt het geheel over uitstekende mogelijkheden voor parkeren en stalling op eigen terrein.

Algemeen
- Bouwjaar: omstreeks eind 19e eeuw
- Omstreeks 1980 verbouwd
- Woonoppervlakte: ca. 527 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 220 m²
- Perceeloppervlakte: 1.027 m²
- Energielabel D
- Omgevingsplan/bestemming: Detail
- Combinatie van wonen en winkel/detailhandel mogelijk binnen de regels van het omgevingsplan
- Vijf slaapkamers
- Zeer royale woon-, werk- en hobbyruimten
- Garage/werkplaats en diverse bergingen
- Dubbele carport
- Tuin met veel privacy
- Nabij Nationaal Park De Maasduinen en de A73
- Aanvaarding: in overleg

Aanvaarding in overleg





Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	-1906

Maten object

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	2775 m^3
Perceel oppervlakte	1027 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	527 m^2
Overige inpandige ruimte	220 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	57 m^2

Details

Ligging object	aan rustige weg, in centrum
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 10 meter
Tuin breedte	circa 30 meter
Positie	noordoost



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.
Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken.
Asbestverdachte materialen: ja, het dakbeschot; gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van meerdere asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten.
Grenzen perceel : zichtbaar.

Overig:
- Verwarming woonhuis via CV-installatie + airco in ouderslaapkamer.
- Hetelucht-systeem (Lennox) t.b.v. bedrijfsgedeelte functioneert niet.
- Er ligt vloerverwarming in de woonkamer.

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

Ouderdomsclausule
Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, de riolering en de afwezigheid van ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.).
Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Bouwkundige en juridische (kwaliteits)gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 BW bedoeld normaal en bijzonder gebruik alsmede het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond.

Bestemmingsplaninformatie
Van de plankaart en voorschriften is een kopie beschikbaar; deze ontvangt u op verzoek.

Overdrachtsbelasting
Het tarief voor de overdrachtsbelasting van woonhuizen bedraagt normaliter gesproken 2% over de waarde. Wanneer er een deel 'bedrijfsruimte' wordt verkocht, kan het zijn dat over een gedeelte 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde van dat deel.

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.



WOONGEDEELTE BEGANE GROND

Dit karakteristieke winkelwoonhuis combineert een representatieve commerciële ruimte met een verrassend ruim en comfortabel woongedeelte.

Grenzend aan de winkelruimte bevindt zich het complete en sfeervolle woongedeelte, dat verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping is gesitueerd.

Dankzij deze indeling geniet je hier van optimaal comfort en privacy.







LEEFRUIMTE

De leefkeuken vormt een sfeervolle verbinding tussen de dynamiek van de winkel en de rust van het privéleven. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt veel bergruimte in de boven- en onderkasten.
Daarnaast biedt de royale opzet alle ruimte voor een grote eettafel.

De centraal gelegen keuken biedt directe toegang tot zowel de woonkamer, een rustige werkkamer als de praktische kelder.











WOONKAMER

Direct aan de leefkeuken grenst de gezellige woonkamer met een warme uitstraling en optimale lichtinval.

De leefruimte is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, met vrij zicht op de straat.

De plavuizen vloer en ingebouwde gashaard zorgen voor een warme sfeer.











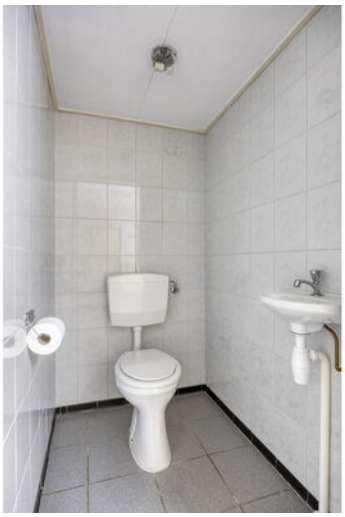
BERGRUIMTE EN BIJKEUKEN

De functioneel ingerichte bijkeuken heeft een opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger en er is een keukenblokje. Daarnaast beschikt de ruimte over twee aparte, nette toiletten.

Aan de bijkeuken grenst aan een zijde een afgesloten berging (met doorgang naar de keuken) en is er aan de andere zijde directe toegang tot de garage / werkplaats met bijbehorende zolderberging.

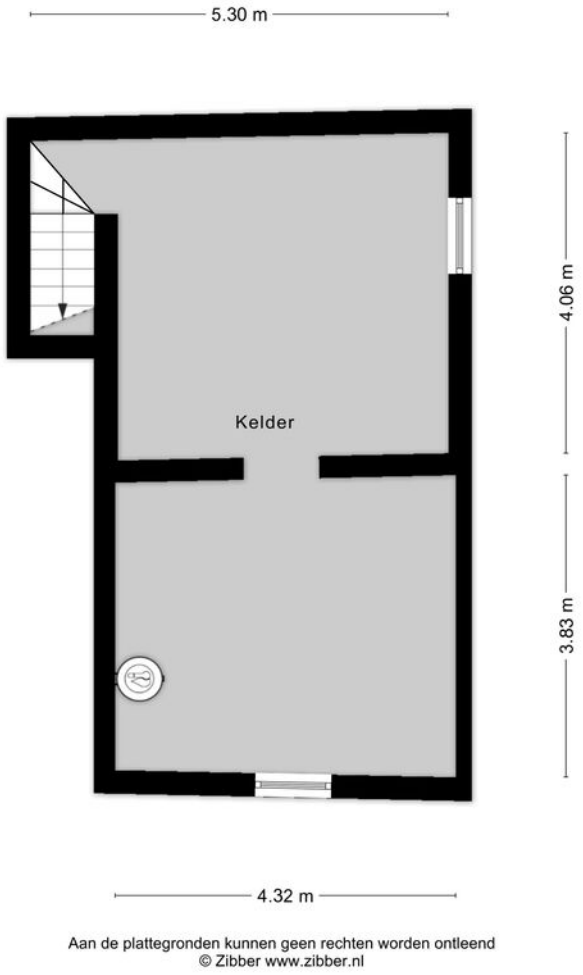












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER

Het woongedeelte beschikt over een praktische en royale kelder. Deze grenst direct aan de keuken en is comfortabel toegankelijk via een veilige, vaste trap.

Dankzij het aanwezige kelderraam geniet de ruimte van natuurlijk daglicht en is er de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.





WOONGEDEELTE BOVEN

Op de royale eerste verdieping vind je maar liefst vijf slaapkamers, ideaal voor een groot gezin of thuiswerkplekken.

Daarnaast bevindt zich hier een complete, comfortabele badkamer.








de
war
bakk









BADKAMER

De badkamer is geheel betegeld, waarbij de schuine wand zorgt voor een knusse uitstraling.

De ruimte is compleet ingericht met een heerlijk ligbad, een aparte douchecabine, een hangend toilet en een praktisch wastafelmeubel.









WINKEL-/BEDRIJFSGEDEELTE

Dit unieke pand biedt volop mogelijkheden voor ondernemers die een commerciële ruimte met een woonhuis willen combineren.

Het object beschikt over een lichte, sfeervolle verkoopruimte met eigen ingang aan de voorzijde en een royale en volledig uitgeruste keuken, een praktische bedrijfsruimte en veel bergruimte aan de achterzijde.







KEUKEN-/WERKRUIMTE

Aan de rechterzijde van het winkelgedeelte bevindt zich de voormalige bakkerij. Daarnaast beschikt het object over een ruime, functionele hobbyruimte en garage.










BECKER




bol.com





GARAGE EN HOBBYRUIMTE

Een absolute meerwaarde is de combinatie van een royale garage en een separate hobbyruimte.

De ruimtes zijn perfect geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Ideaal als werkplaats, atelier of grote knutselruimte, maar ook voor het verzamelen van voertuigen, materialen of inventaris of voor een praktijk of studio aan huis.











BUITEN

Dit karakteristieke object, gelegen in het hart van het dorp, combineert de nostalgische sfeer van een ambachtelijke dorpsbakkerij met het comfort van een royale inpandige woning.

Achter het pand bevindt zich een royale tuin. Dankzij de volwassen beplanting en hagen geniet je hier van optimale privacy en rust.



















LOCATIE EN OMGEVING

Deze locatie biedt je het beste van twee werelden: de gezelligheid van een karakteristiek dorp, met de natuur letterlijk om de hoek waar je directe toegang hebt tot kilometerslange, gemarkeerde wandel- en fietsroutes.

De veerpont biedt een praktische verbinding met dorpen aan de overkant.

Geniet van rust en ruimte, zonder in te leveren op bereikbaarheid: Binnen enkele minuten rijd je de snelwegen A77 en A73 op, waardoor steden zoals Venlo en Nijmegen snel en eenvoudig bereikbaar zijn.





Plattegrond beg. grond

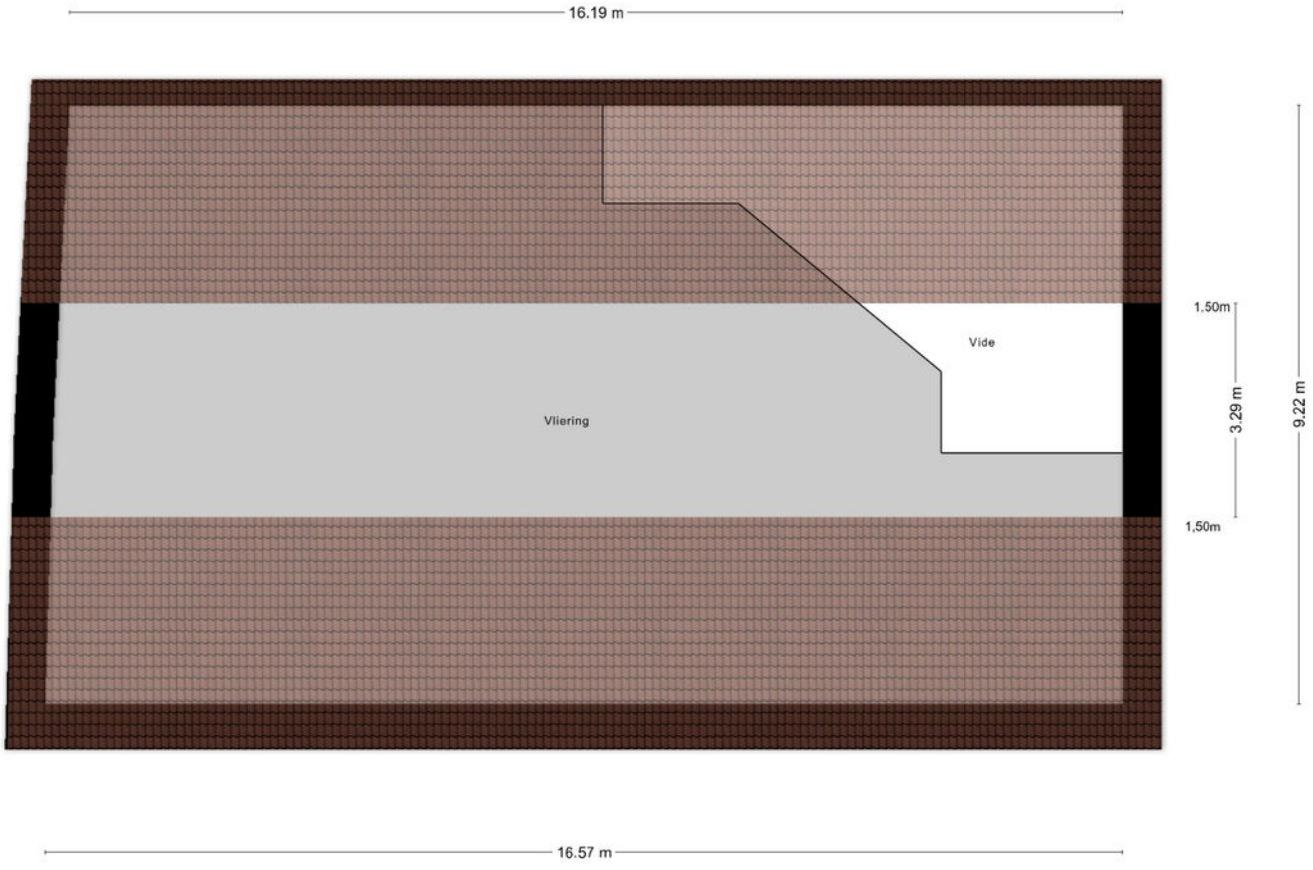


Plattegrond verdieping



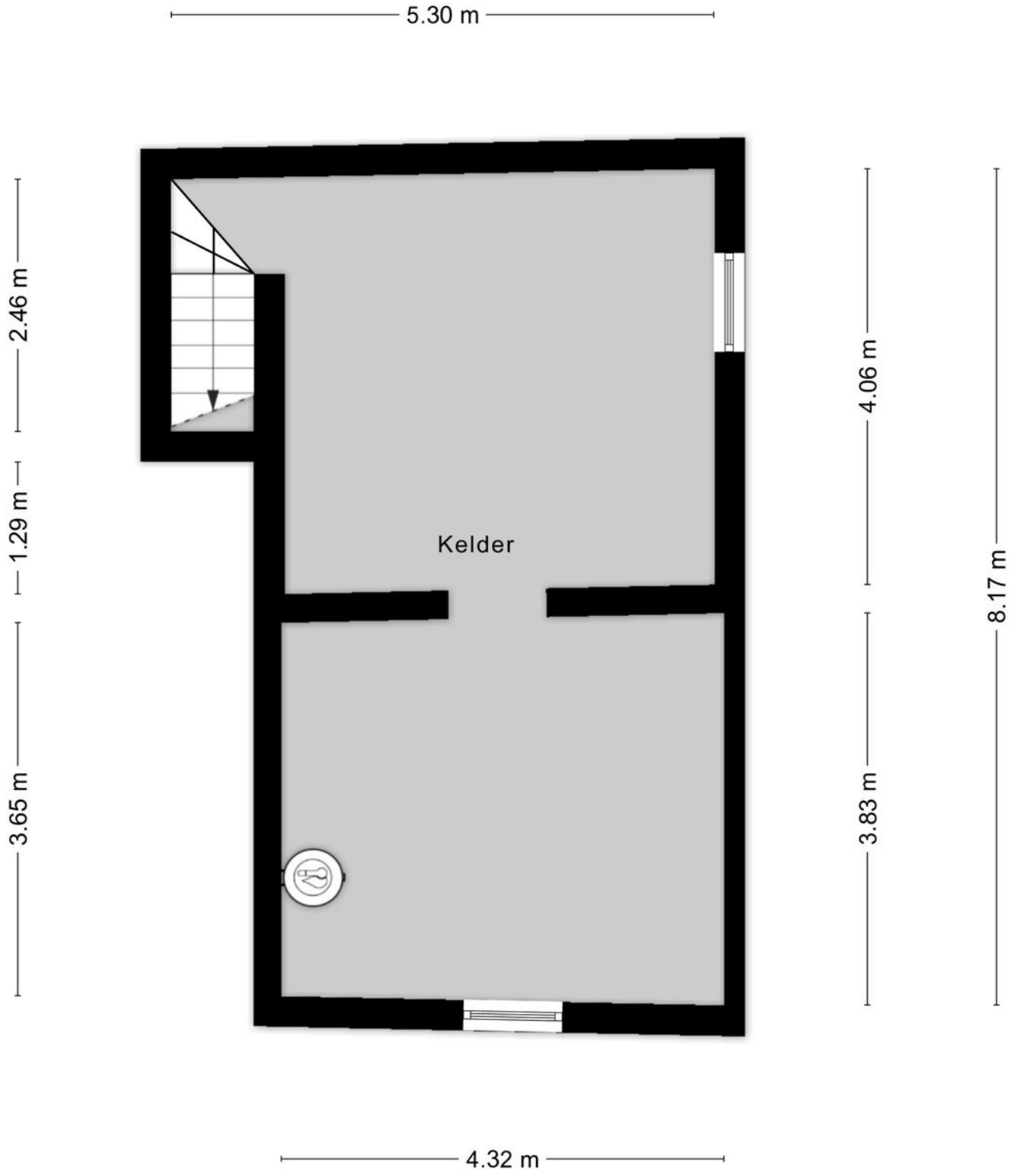
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vliering



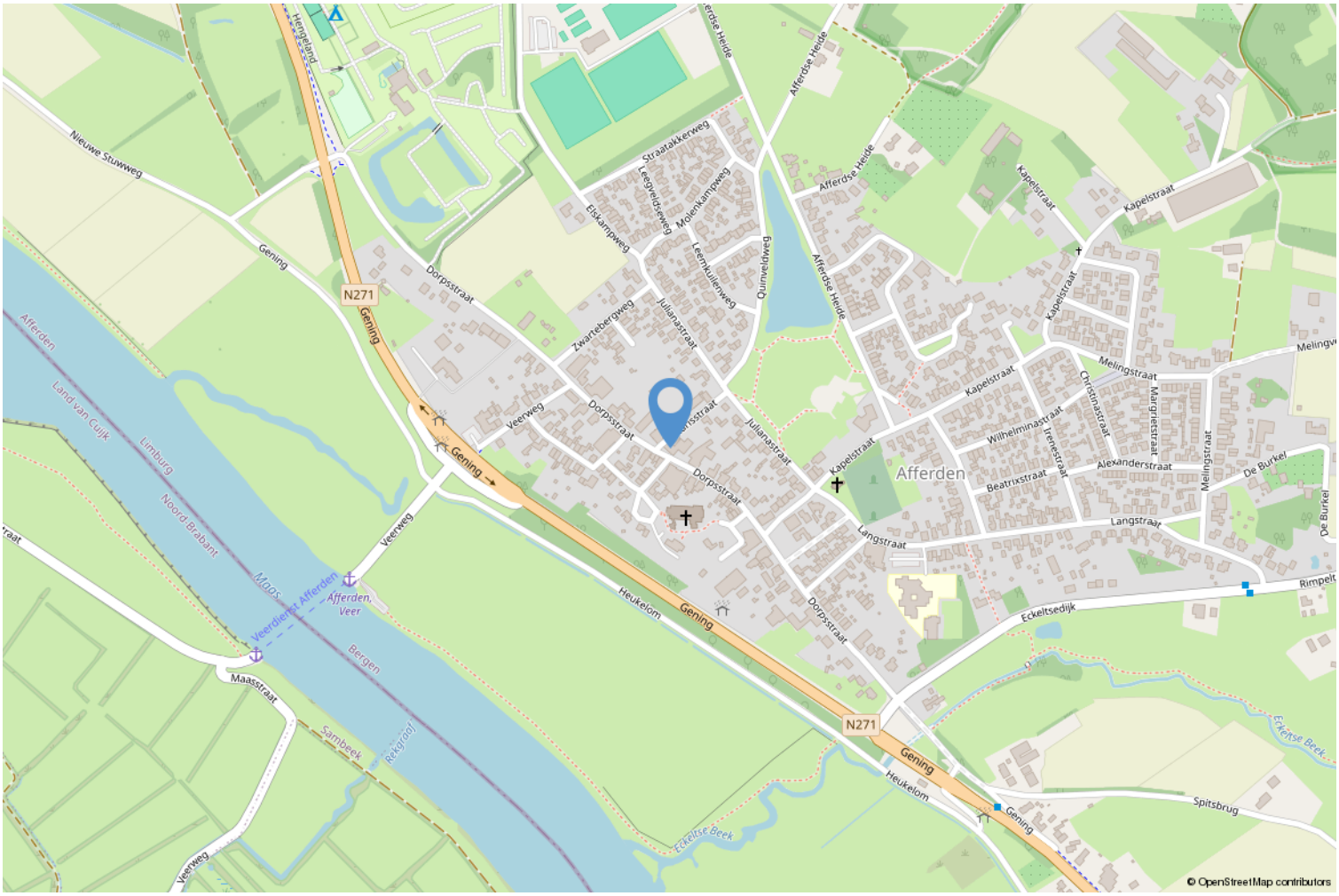
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

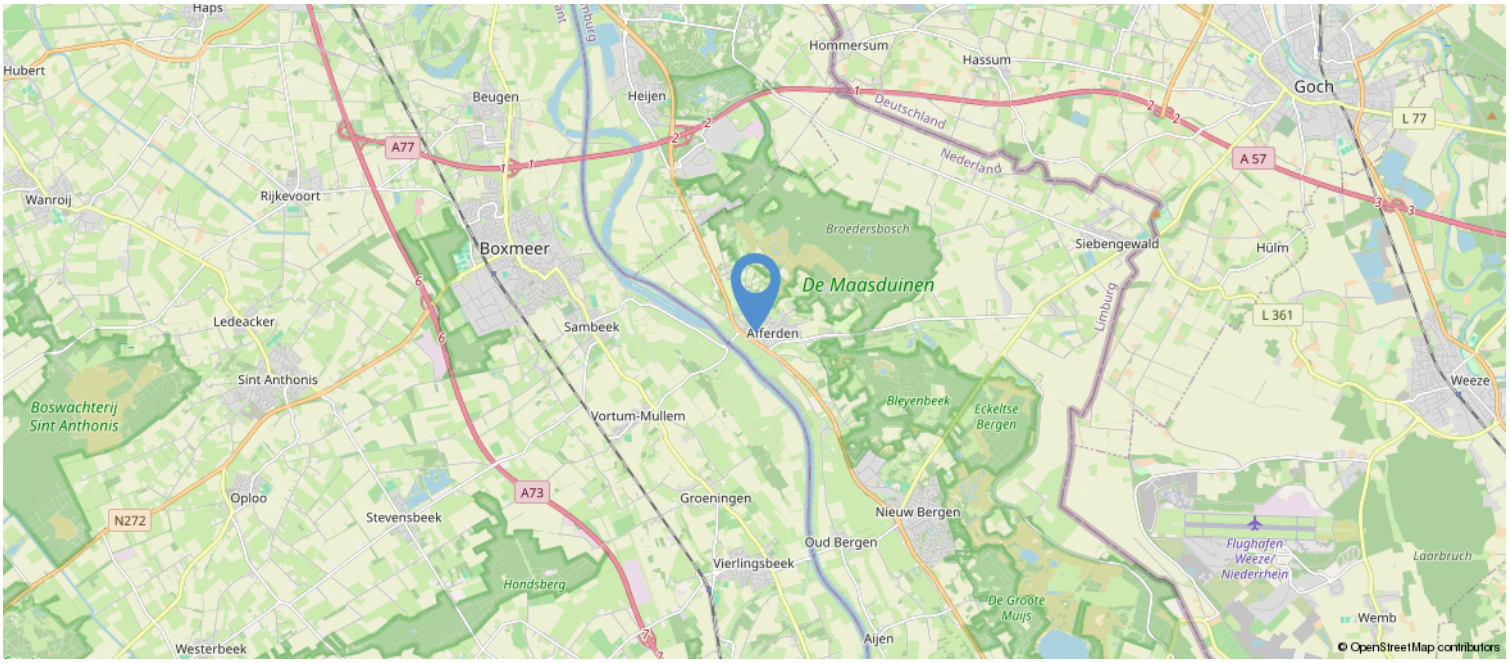
Plattegrond kelder



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

Locatie
op de kaart

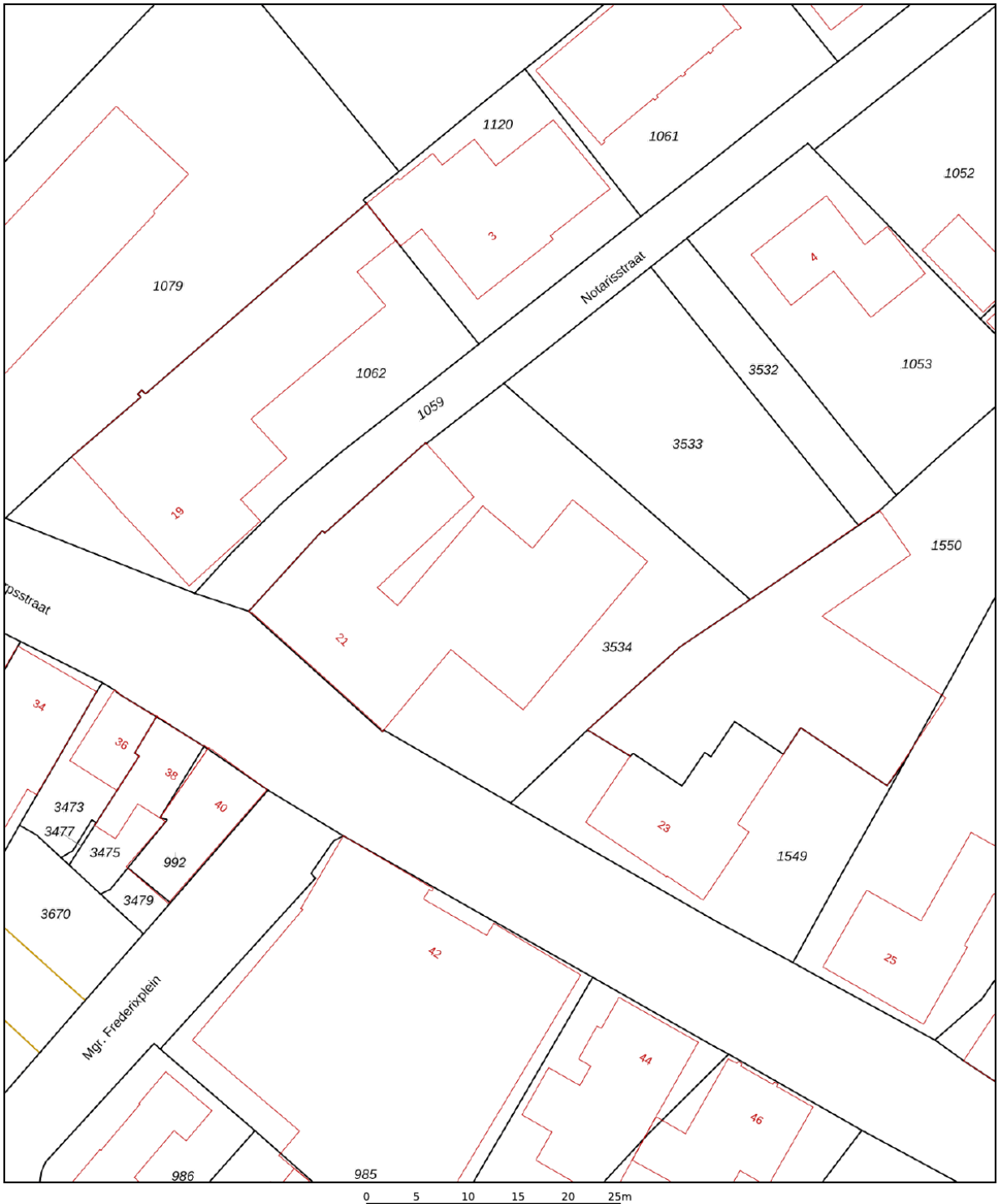




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
Sectie	T
Perceel	3534

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.

kadaster

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			
-				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