Smedema

NVM

MAKELAARS • TAXATEURS

GENNEP | Heijenseweg 15

vraagprijs € 765.000 k.k.

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

Omschrijving

Statig wonen met ongekende mogelijkheden op een royaal perceel van 1.130 m² en een woonoppervlakte van maar liefst 323 m2
Aan de geliefde Heijenseweg, op korte afstand van het centrum van Gennep, nabij de scholen en sportvelden én nabij de natuurgebieden, staat dit karaktervolle vrijstaande herenhuis met voormalige praktijkruimte, dubbele garage en een prachtig vrij gelegen tuin. Een bijzonder object waar ruimte, sfeer en veelzijdigheid op unieke wijze samenkomen. De woning dateert oorspronkelijk uit 1915 en beschikt over een woonoppervlakte van 323 m2 en 98 m2 overige inpandige ruimte met tal van gebruiksmogelijkheden. Dankzij de voormalige huisartsenpraktijk is het pand uitermate geschikt voor werken aan huis, mantelzorg, dubbele bewoning of een woonoplossing voor meerdere generaties onder één dak. Ook voor gezinnen die op zoek zijn naar veel leefruimte biedt deze woning ongekende mogelijkheden.

Wonen met karakter en comfort
Bij binnenkomst valt direct de statige uitstraling van de woning op. De royale centrale hal met fraaie trapopgang vormt het hart van het huis en geeft toegang tot de verschillende leefruimten. De sfeervolle woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eetgedeelte. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de groene omgeving. Aansluitend bevindt zich de tuinkamer/serre, een heerlijke plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar u het hele jaar door kunt genieten van de rust en privacy van de tuin. De gesloten keuken beschikt over een praktische inrichting en staat in verbinding met de bijkeuken en wasruimte. Vanuit hier is tevens de tuin bereikbaar.

Voormalige praktijkruimte met eigen mogelijkheden
Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de voormalige huisartsenpraktijk met eigen entree. Deze bestaat uit een ruime werkkamer met uitzicht op de tuin, twee behandelkamers, een multifunctionele ruimte en een eigen toilet. Ideaal voor een beroep aan huis, kantoorruimte, hobbyruimte of als zelfstandige woonunit.

Volop ruimte voor het hele gezin
Op de eerste verdieping bevinden zich drie zeer ruime slaapkamers waarvan twee kamers met wastafel, diverse vaste kastruimten, een separaat toilet en een complete badkamer voorzien van een dubbele wastafel, douche en ligbad.
De tweede verdieping biedt nog eens drie extra kamers met wastafel, alsmede praktische bergruimten. Hiermee beschikt de woning over maar liefst zes tot acht (slaap)kamers en is er ruimte in overvloed voor een groot gezin, thuiswerken of hobby's.

Kelder en dubbele garage
Onder de woning bevindt zich een royale kelder, verdeeld in drie praktische ruimten voor provisie, berging en technische installaties. De aangebouwde dubbele garage (2 auto's naast elkaar parkeren) beschikt over een souterrain met directe toegang tot de tuin. Een ideale ruimte voor opslag van tuinmeubilair, gereedschap of andere hobby- en opslagdoeleinden.

Buitenleven op zijn best
De fraai aangelegde tuin biedt een heerlijke combinatie van ruimte, privacy en groen. Dankzij het royale perceel van maar liefst 1.130 m² zijn er altijd zonnige en schaduwrijke plekken te vinden. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven terwijl alle voorzieningen van Gennep binnen handbereik (loopafstand) liggen.

Omschrijving

Bijzonderheden
- Vrijstaande karakteristiek herenuis met voormalige praktijkruimte
- Perceeloppervlakte: 1.130 m²
- Woonoppervlakte: 323 m2 - overige inpandige ruimte: 98 m2
- Inhoud: 1.565 m3
- Bouwjaar woning: 1915
- Praktijkruimte en garage gerealiseerd in 1968
- Uitermate geschikt voor mantelzorg, dubbele bewoning of werken aan huis
- Maar liefst 6 tot 8 slaapkamers en diverse multifunctionele ruimten
- Royale kelder en onderkelderde dubbele garage
- Fraaie, privacy rijke tuin
- Gelegen nabij natuurgebieden en op korte afstand van het centrum van Gennep
- Energielabel F met goede mogelijkheden voor verduurzaming
- Recent bouwtechnisch rapport beschikbaar
- Aanvaarding in overleg

Een bijzonder object met een uitzonderlijke combinatie van wonen, werken en levensloopbestendige mogelijkheden. Een unieke kans voor wie ruimte, karakter en flexibiliteit zoekt op een prachtige locatie in Gennep.

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties

Object gegevens

Soort woning	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1915

Maten object

Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	8
Inhoud woning	1565 m^3
Perceel oppervlakte	1130 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	323 m^2
Overige inpandige ruimte	98 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m^2
Externe bergruimte	-

Details

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

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 3500 cm
Tuin breedte	circa 2300 cm
Positie	west

Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken, wel is er een persoonlijk recht van pad ten gunste van de buren van Heijenseweg 17 Gennep (is schriftelijk vastgelegd en geldt alleen voor huidige buren)
Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken
Garantie GIW: nee
Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen, gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten
Olietank: er ligt een gesaneerde olietank in de voortuin (certificaat is aanwezig)
Grenzen perceel : zichtbaar
Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten

Overig:
- Er is door verkoper een bouwtechnische rapportage opgesteld en deze is op te vragen bij de verkoopmakelaar
- Het pand wordt thans niet meer bewoond; niet alle eventuele gebreken zijn derhalve bekend

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 100 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.

Gebruik
Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:
In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak met bijbehorende grond voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak met bijbehorende grond aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

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.

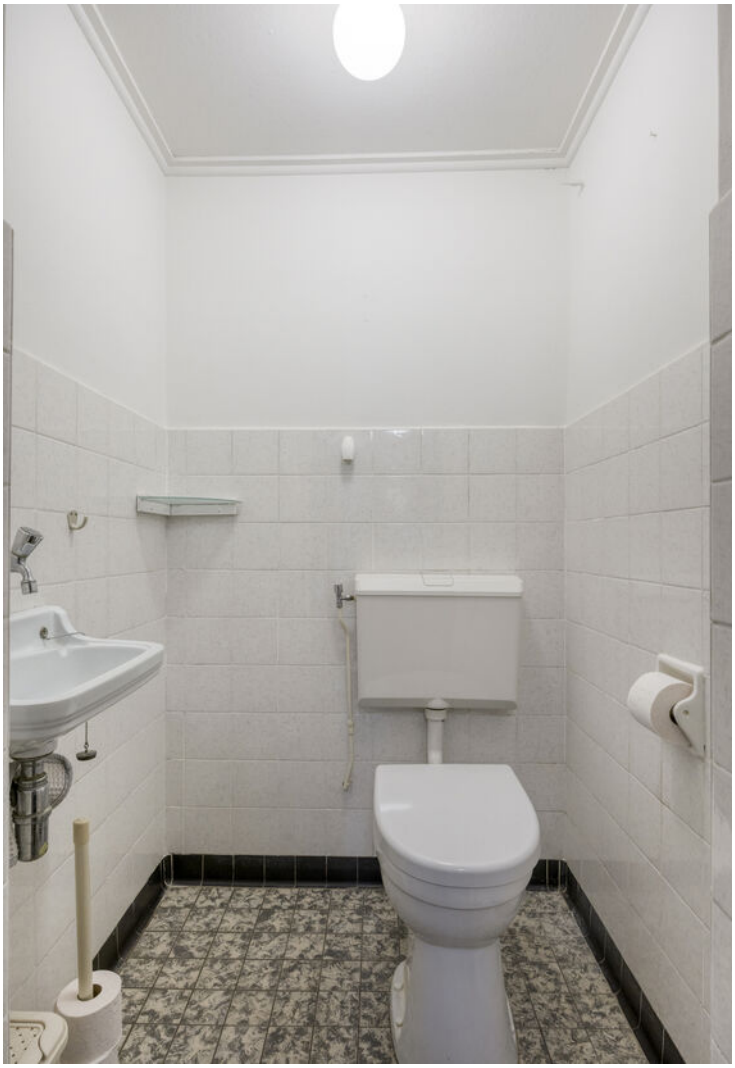
9.12 m
19.14 m
2.85 m
3.25 m
3.13 m
3.37 m
4.38 m
4.68 m
1.38 m
4.14 m
4.77 m
Tuinkamer
Bijkeuken
Serre
Garage
Multifunctionele ruimte
Keuken
Berging
Woonkamer
Multifunctionele ruimte
Hal
Werkkamer
Kast
3.51 m
3.09 m
3.12 m
2.21 m
2.85 m
5.47 m
2.94 m
3.26 m
5.96 m
3.66 m
12.25 m
1.01 m
1.11 m
1.20 m
2.54 m
2.26 m
2.54 m
0.59 m
4.44 m
2.75 m
1.15 m
1.16 m
13.85 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

WOONKAMER

Via de royale centrale hal kom je in de sfeervolle woonkamer. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en eetgedeelte. Door de grote ramen beschik je hier over een fijne lichtinval en heb je een fraai uitzicht op de groene omgeving. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich nog een tuinkamer/ serre; een heerlijke plek waar je het hele jaar door kunt genieten van de rust en privacy.

KEUKEN / BIJKEUKEN

Via de hal heb je ook toegang tot de gesloten keuken. De keuken is ruim, heeft een nette opstelling en beschikt over een praktische indeling. Vanuit de keuken is de bijkeuken met wasruimte te bereiken. De bijkeuken beschikt ook over een deur naar de achtertuin.



VOORMALIGE PRAKTIJKRUIMTE

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de voormalige huisartsenpraktijk met eigen entree. Hier vind je een ruime werkkamer met uitzicht op de tuin, twee behandelkamers, een multifunctionele ruimte en een eigen toilet. Ideaal voor een beroep aan huis, kantoorruimte, hobbyruimte of als zelfstandige woonunit.

4.52 m
Balkon
2.29 m
Slaapkamer
Kast
Gang
Overloop
Kast
Kast
Slaapkamer
Bedkamer
Kast
Slaapkamer
4.14 m
1.40 m
1.44 m
1.01 m
3.21 m
4.33 m
4.64 m
0.63 m
0.63 m
4.78 m
3.96 m
1.04 m
3.24 m
4.44 m
1.07 m
3.14 m
13.14 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING

Vanuit de hal met fraaie trapopgang en toilet bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie zeer ruime slaapkamers (waarvan één slaapkamer met balkon en twee slaapkamers met wastafel), diverse vaste kastruimten, een separaat toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel.

1.53 m
3.17 m
4.51 m
3.52 m
1,50m
1,50m
1,50m
Bergruimte
1,50m
Slaapkamer
5.04 m
Overloop
7.61 m
9.57 m
1.82 m
9.98 m
Slaapkamer
Slaapkamer
3.71 m
1,50m
1,50m
1,50m
1,50m
3.70 m
6.81 m
3.17 m
4.48 m
7.81 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie extra slaapkamers met wastafels, alsmede praktische bergruimten. Hiermee beschikt de woning over maar liefst zes tot acht (slaap)kamers en is er ruimte in overvloed voor een groot gezin, thuiswerken of hobby's.

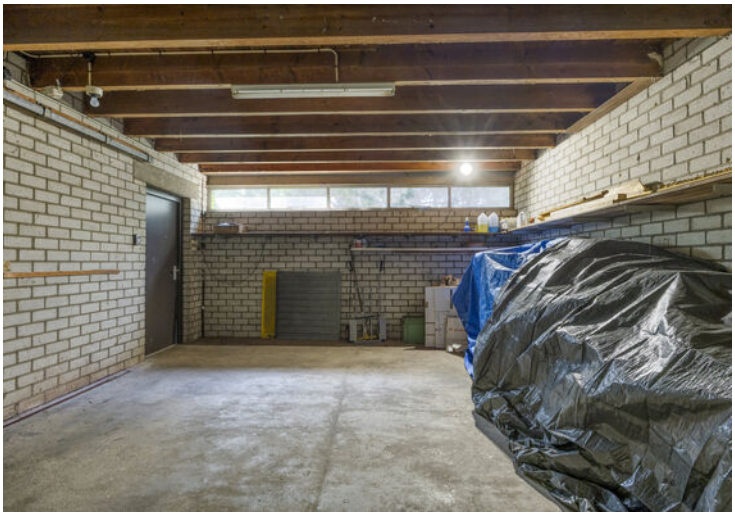
TUIN

Dit karaktervolle vrijstaande herenhuis beschikt over een prachtige vrij gelegen tuin. Hier vind je een combinatie van ruimte, privacy en veel groen. In alle rust kun je hier genieten van het buitenleven terwijl alle voorzieningen van Gennep op loopafstand zijn te bereiken. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.130 m2.

GARAGE / KELDER

De aangebouwde dubbele garage beschikt over een souterrain met directe toegang tot de tuin. Een ideale ruimte voor opslag van tuinmeubilair, gereedschap of andere hobby- en opslagdoeleinden.

Onder de woning bevindt zich een royale kelder, verdeeld in drie praktische ruimten voor provisie, berging en technische installaties.



Plattegrond begane gr.

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

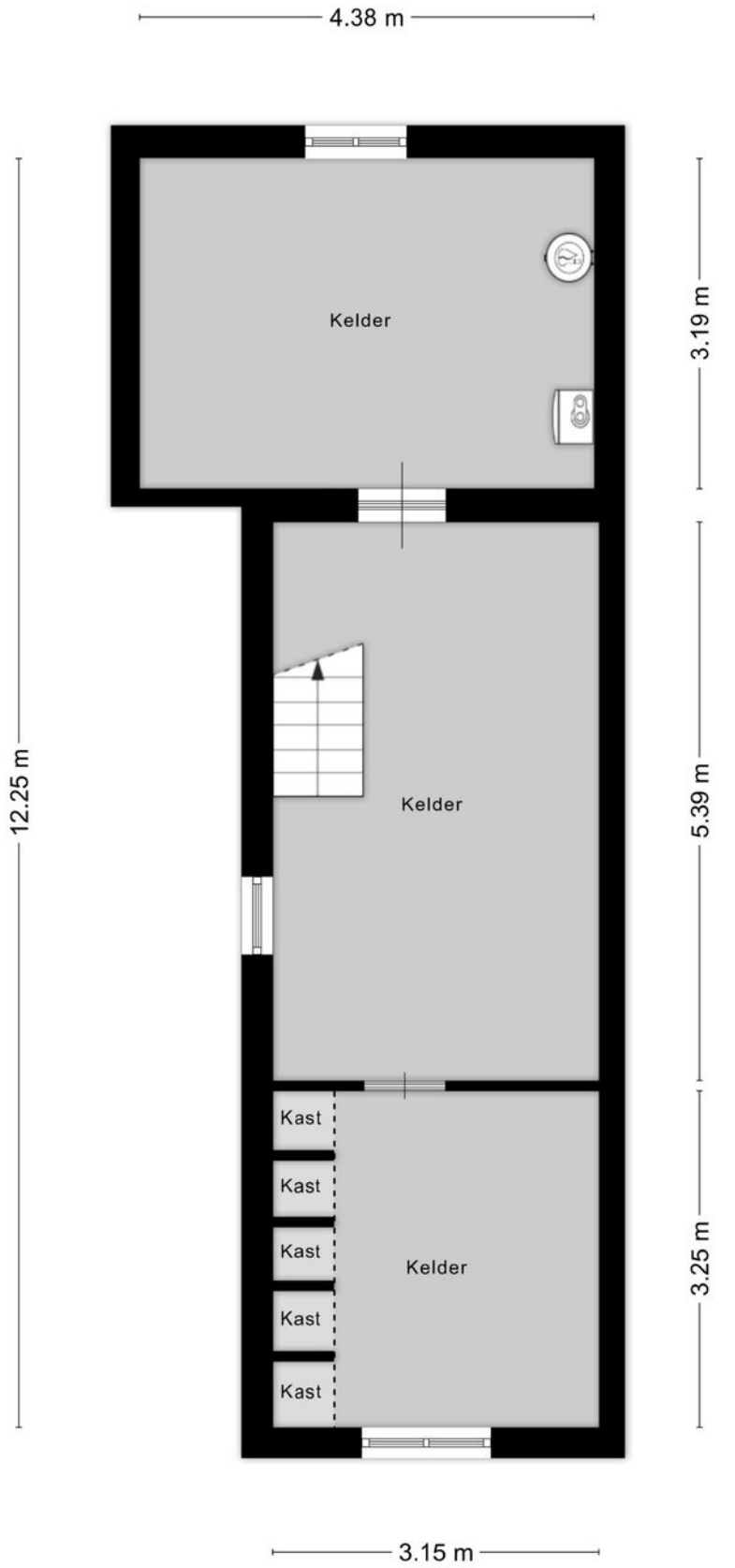
Plattegrond verdieping

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

Plattegrond zolder

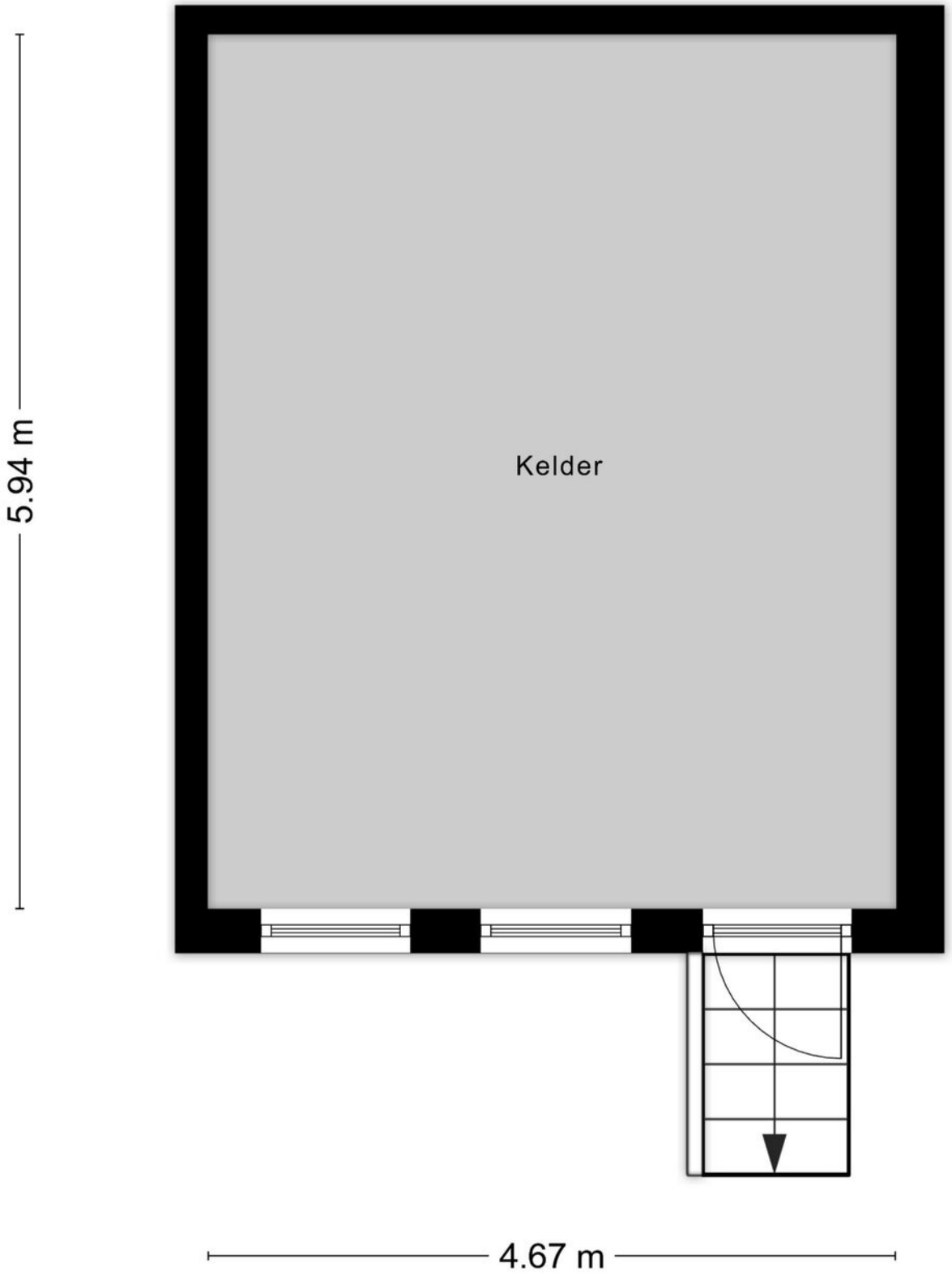
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



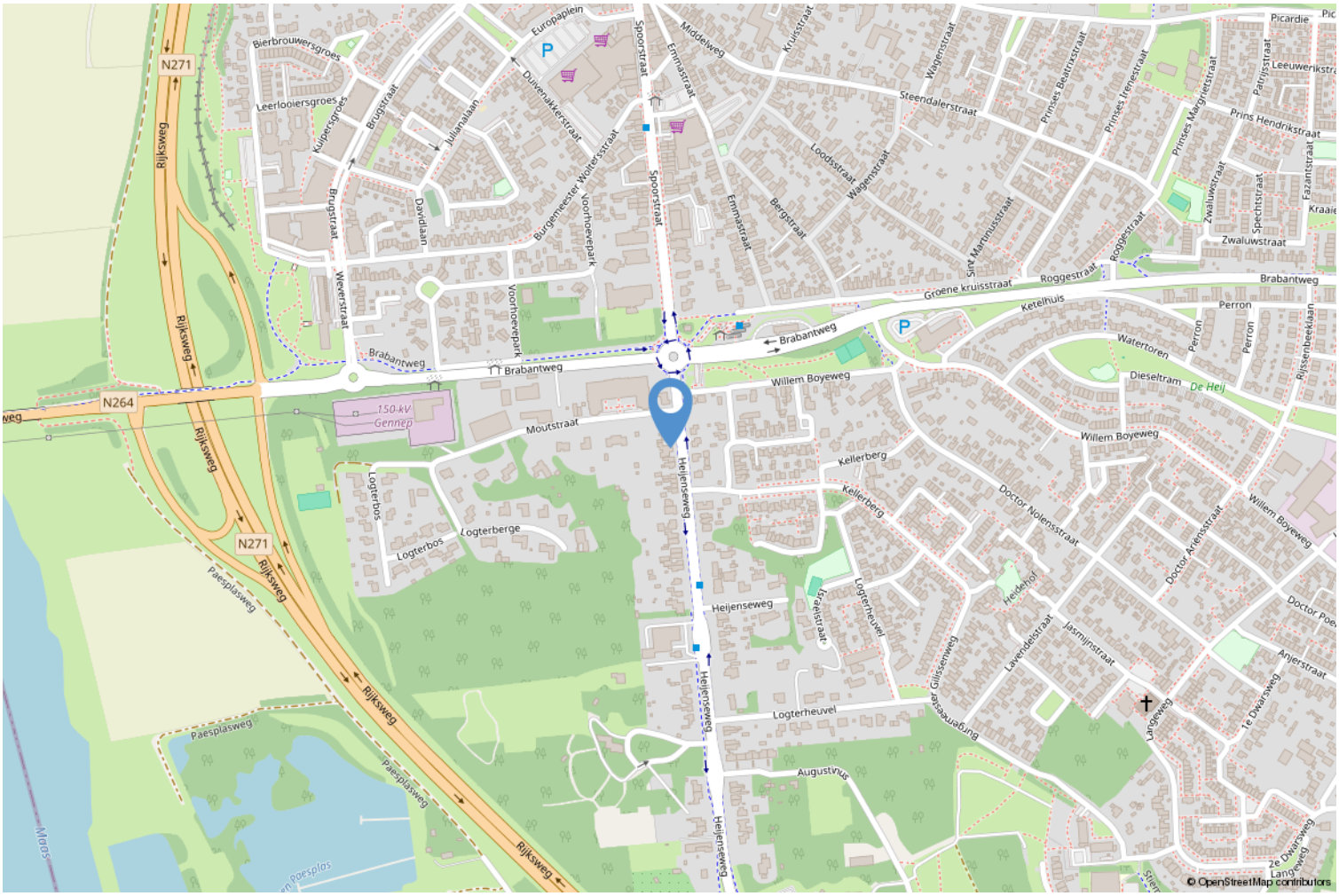
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

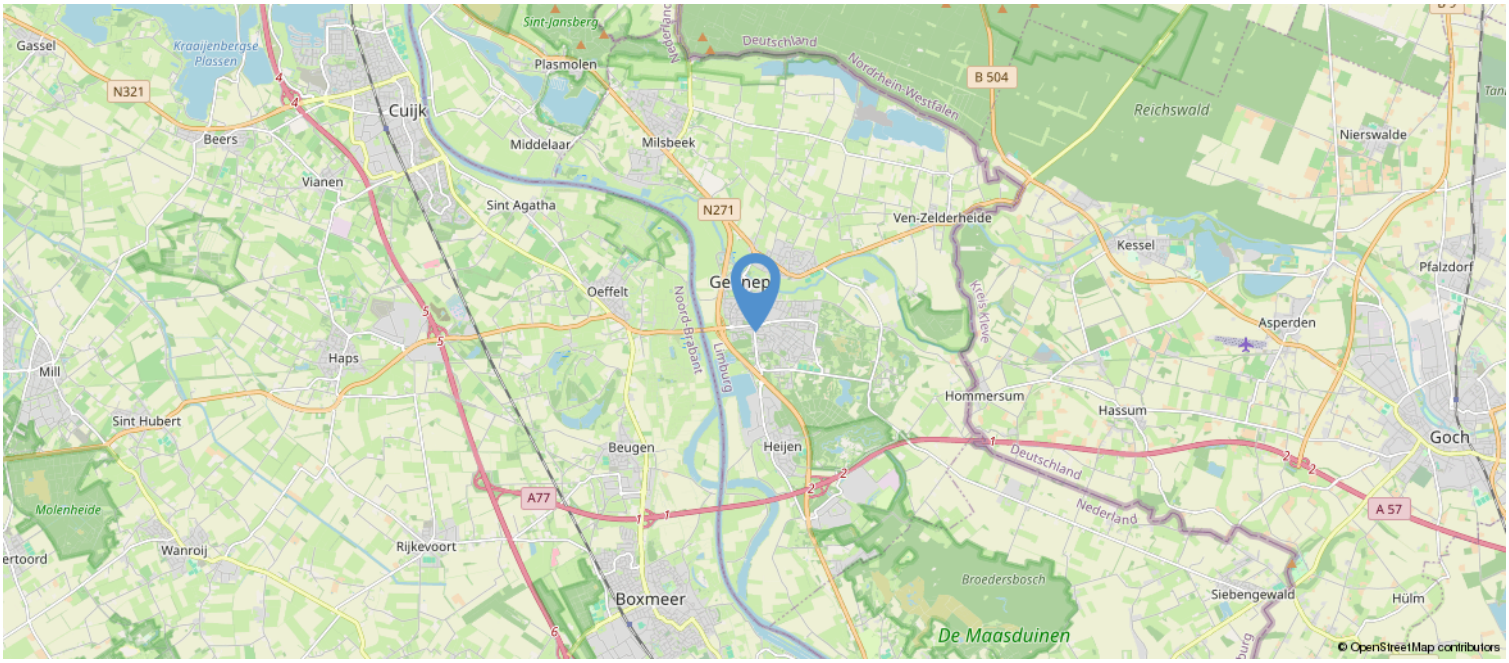
Plattegrond kelder



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 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gennep
Sectie	B
Perceel	5245

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			
- Tapijten voorkamer/woonkamer/serre	X			
- Tapijten eerste verdieping	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
- Toilet Praktijkruimte + houder + borstel +fontein	X			
- Toilet eerste verdieping + houder + borstel+fontein	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
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
- Plafond ventilator woonkamer	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Beregen installatie achtertuin inclusief pomp en voortuin	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Grasmaai robot	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