

Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



GENNEP | Picardie 80

vraagprijs € 625.000 k.k.

Omschrijving

GENNEP, PICARDIE 80

* Vrijstaand wonen in Zweedse stijl met werkplaats, garage en serre op ruim 850 m² *

In Gennep staat deze vrijstaande woning in Zweedse stijl, in 1997 gebouwd in HSB met stenen buitengevels. De woning is goed geïsoleerd en heeft energielabel A. Met circa 125 m² woonoppervlak lijkt het woongedeelte bescheiden, maar de woning biedt aanzienlijk meer. Daar komt 221 m² overige inpandige ruimte bij, waaronder een volledige onderkeldering en een inpandige garage. Dat maakt deze woning bijzonder voor wie ruimte zoekt voor een hobby, werkplaats of stalling.

Ligging en perceel

De woning staat aan een rustige weg op een perceel van circa 878 m². Op eigen terrein is er een carport en een oprit met plaats voor meerdere auto's.

Entree en hal

Vanuit de carport stapt u de hal in, met het toilet en de trap naar boven.

Woonkamer en keuken

De woonkamer heeft een eikenhouten vloer en een pelletkachel. Dankzij de ramen in meerdere gevels komt er van verschillende kanten daglicht binnen. De keuken sluit open aan op de woonkamer en is voorzien van inbouwapparatuur. Hij is origineel en goed onderhouden; wie een eigen stijl voor ogen heeft, kan hier naar smaak vernieuwen. Naast de keuken ligt de bijkeuken.

Serre

Via dubbele deuren vanuit de woonkamer, of via een deur vanuit de bijkeuken, komt u in de serre. Door de glazen kap en de ramen rondom zit u hier midden in het groen. De serre heeft een tegelvloer en een houtkachel en is eenvoudig afgewerkt, zodat u hem zelf kunt inrichten en afwerken.

Eerste verdieping

Op de verdieping liggen drie slaapkamers en de badkamer met ligbad en douche. Ook de badkamer is origineel en goed onderhouden. Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder, waar ook de omvormer van de zonnepanelen hangt.

Kelder

De woning is volledig onderkelderd en de kelder heeft een eigen hellingbaan aan de achterzijde. Zo rijdt u er eenvoudig in en uit. Nu wordt de ruimte gebruikt als werkplaats en stalling. Voor een koper met een hobby is dit een ruimte met veel gebruiksmogelijkheden.

Omschrijving

Garage en carport

De inpandige garage ligt aan de woning, met daarvoor de carport en de oprit.

Locatie en voorzieningen

Gennep heeft winkels, horeca, scholen en sportverenigingen op korte afstand. Het buitengebied rond de Maas en de Maasduinen ligt dichtbij, en via de N271 bent u snel richting Nijmegen, Boxmeer en Venlo.

Pluspunten

- Bouwjaar 1997
- Energielabel A
- Vrijstaande woning in Zweedse stijl (HSB) met stenen buitengevels
- Goed geïsoleerd
- 6 zonnepanelen (2013)
- Pelletkachel in de woonkamer en houtkachel in de serre
- Combiketel (Intergas) uit 2020
- Volledig onderkelderde, met eigen hellingbaan aan de achterzijde
- Kelder in gebruik als werkplaats en stalling
- 221 m² overige inpandige ruimte, waaronder kelder en garage
- Inpandige garage, carport en oprit voor meerdere auto's
- Serre met glazen kap
- 3 slaapkamers
- Perceel van circa 878 m²



Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1997

Maten object

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	1283 m ³
Perceel oppervlakte	878 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	125 m ²
Overige inpandige ruimte	221 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	52 m ²
Externe bergruimte	-

Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel 2020
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Tuin diepte	circa 22,9 meter
Tuin breedte	circa 18,4 meter
Positie	noord



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken.

Grenzen perceel : zichtbaar, maar erfgrens achterzijde is met piketpaaltjes aangegeven (zie ook schets kadastrale kaart).

Gas/water/elektra/riool : op alles aangesloten.

Overig:

- De verkoper kocht dit perceel om het achterste deel aan de eigen tuin toe te voegen. Dat deel is afgesplitst, waarna de woning met circa 878 m² grond opnieuw te koop komt. Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond. De vragenlijst van de huidige bewoners geeft het beste beeld van de staat en verstrekken wij bij de eerste bezichtiging. Deze vragenlijst is geen contractstuk.
- 6 zonnepanelen.
- Hoge isolatiewaardes door Zweedse stijl.
- Geheel onderkelderde.
- Tuin heeft gedeeltelijk agrarische bestemming (ca 324 m²), maar kan gewoon als tuin gebruikt worden.

Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 25 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.



SFEERVOLLE VRIJSTAANDE WONING

Deze karaktervolle vrijstaande woning in Zweedse stijl ademt sfeer en warmte uit.

Achter de charmante gevel schuilt verrassend veel functionele ruimte.

De woning is volledig onderkelderd, wat perfect is voor een hobbyruimte, thuishkantoor of extra opslag.

Een heerlijk, uniek gezinshuis dat direct aanvoelt als thuis!



LICHT & WARMTE

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een karakteristieke eikenhouten vloer en een gezellige pelletkachel.

Dankzij de raampartijen in meerdere gevels geniet u hier de hele dag door van een prachtige, natuurlijke lichtinval.



GEZELLIGE EETHOEK

Direct naast de open keuken bevindt zich de sfeervolle eethoek, een gezellige plek waar plaats is voor een grote tafel.

Vanuit de eethoek loop je bovendien zo de lichte serre in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.







PRAKTISCH COMFORT MET DE BIJKEUKEN

De bijkeuken is een ideale extra ruimte, direct naast de keuken. Hier geniet je van extra opbergruimte en een opgeruimd werkblad.

Daarnaast biedt deze ruimte de ideale plek voor de wasmachine en droger, waardoor deze prettig uit het zicht en buiten gehoorafstand van het woongedeelte staan.





SFEERVOLLE SERRE

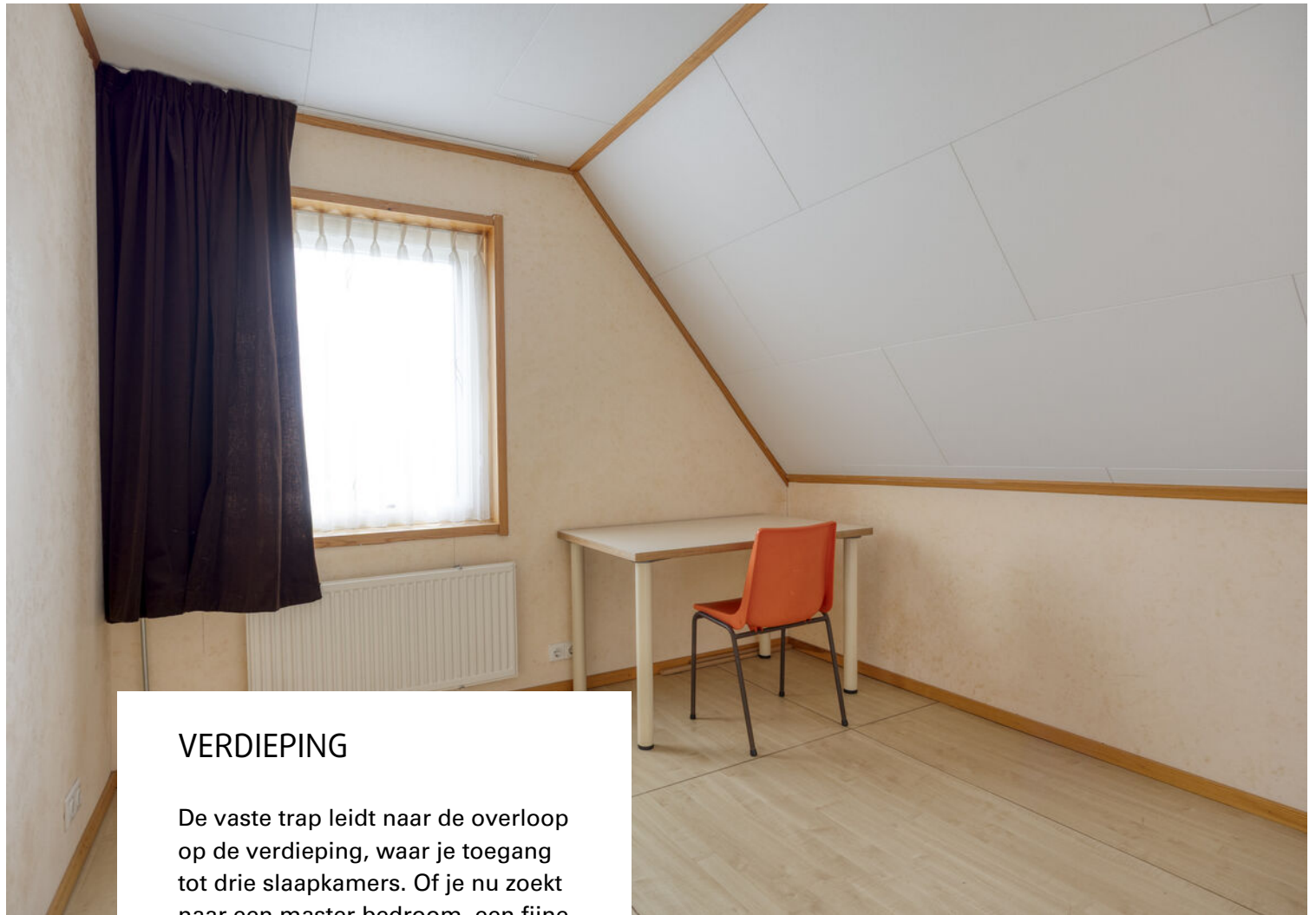
De lichte serre is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer én vanuit de bijkeuken.

Door het glazen dak en de grote raampartijen zit je hier midden in de natuur.

De ruimte beschikt over een tegelvloer en een sfeervolle houtkachel. De afwerking is nu nog eenvoudig; de perfecte kans om deze helemaal naar eigen wens in te richten!







VERDIEPING

De vaste trap leidt naar de overloop op de verdieping, waar je toegang tot drie slaapkamers. Of je nu zoekt naar een master bedroom, een fijne kinderkamer of een rustige thuiswerkplek; de ruimtes zijn veelzijdig inzetbaar.

De is compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche en een wasmeubel.

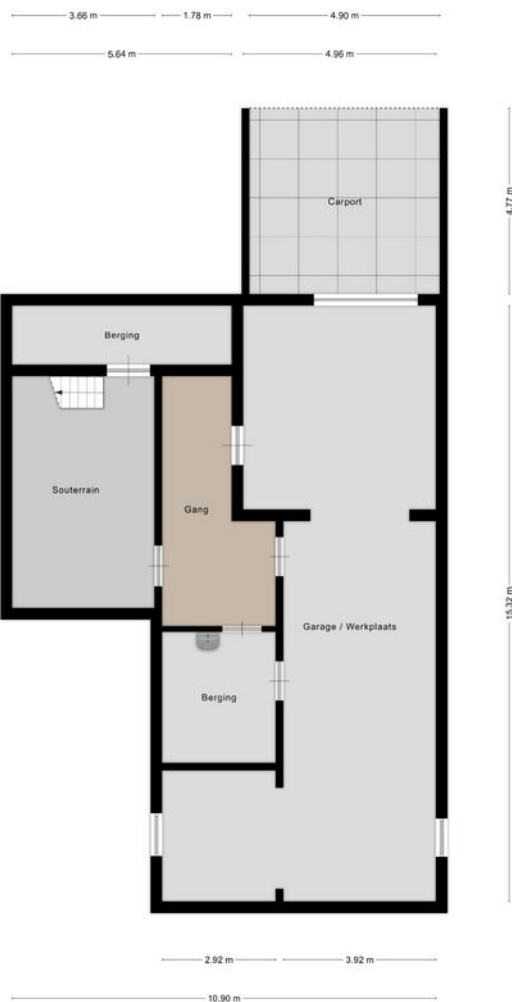




GEHEEL ONDERKELDERD

Dankzij de hellingbaan rijdt je je auto moeiteloos en veilig naar binnen. De ondergrondse garage biedt hiermee een veilige, vorstvrije en inpanidige parkeergelegenheid voor één of meerdere voertuigen.

Dankzij de flexibele indeling richt je de kelder in als werkplaats of creatieve hobbyruimte. Daarnaast is de kelder uitstekend geschikt als veilige stalling voor fietsen, motoren of seizoensgebonden spullen. Een ideale, zeer royale en multifunctionele ruimte.













BUITEN

Zoek je rust, privacy en volop ruimte? Deze charmante woning ligt op een centrale locatie in een groene omgeving. Met een royale tuin geniet je hier dagelijks van het buitenleven, terwijl alle voorzieningen toch binnen handbereik zijn.

Een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen op een royale, rustige plek.







OMGEVING EN LOCATIE

Zoek je een fijne balans tussen dynamiek en rust? Deze woning biedt het allemaal.

Geniet van de gezelligheid en voorzieningen van het nabijgelegen centrum en profiteer van een uitstekende bereikbaarheid dankzij de snelwegen A77 en A73 dichtbij.

Tegelijkertijd woon je op steenworp afstand van de natuur, waar u volledig kunt onthaasten. Een unieke kans op een mooie locatie.



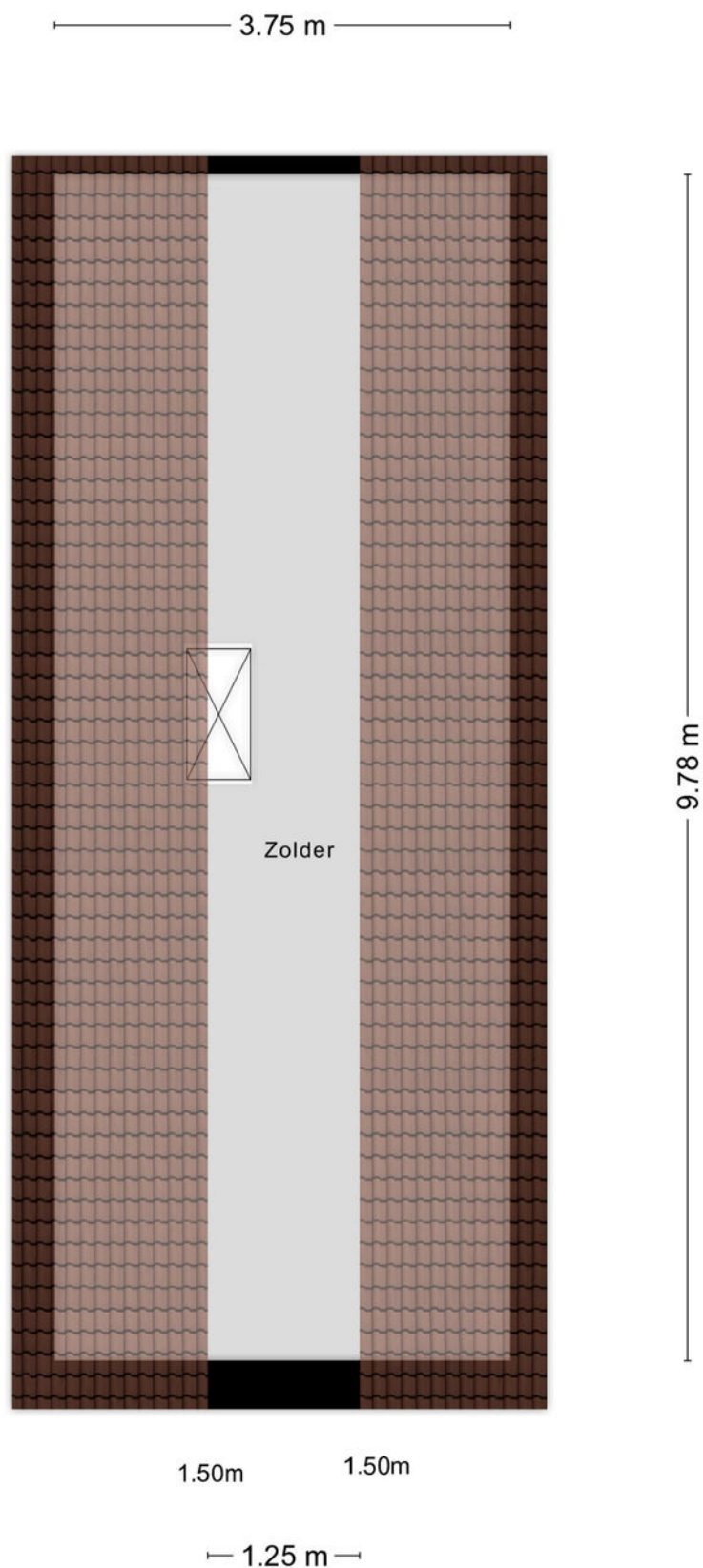
Plattegrond begane gr.



Plattegrond verdieping



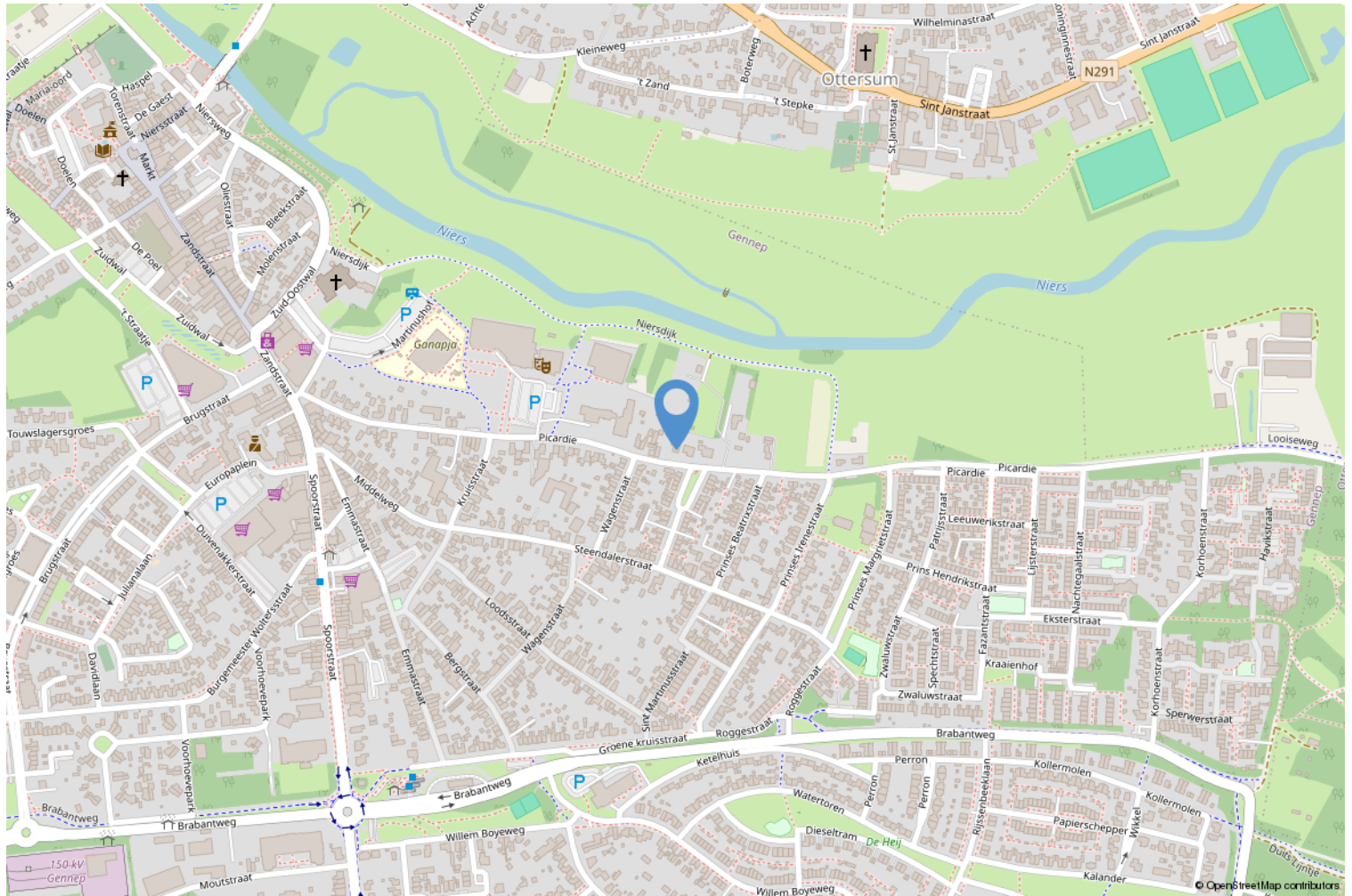
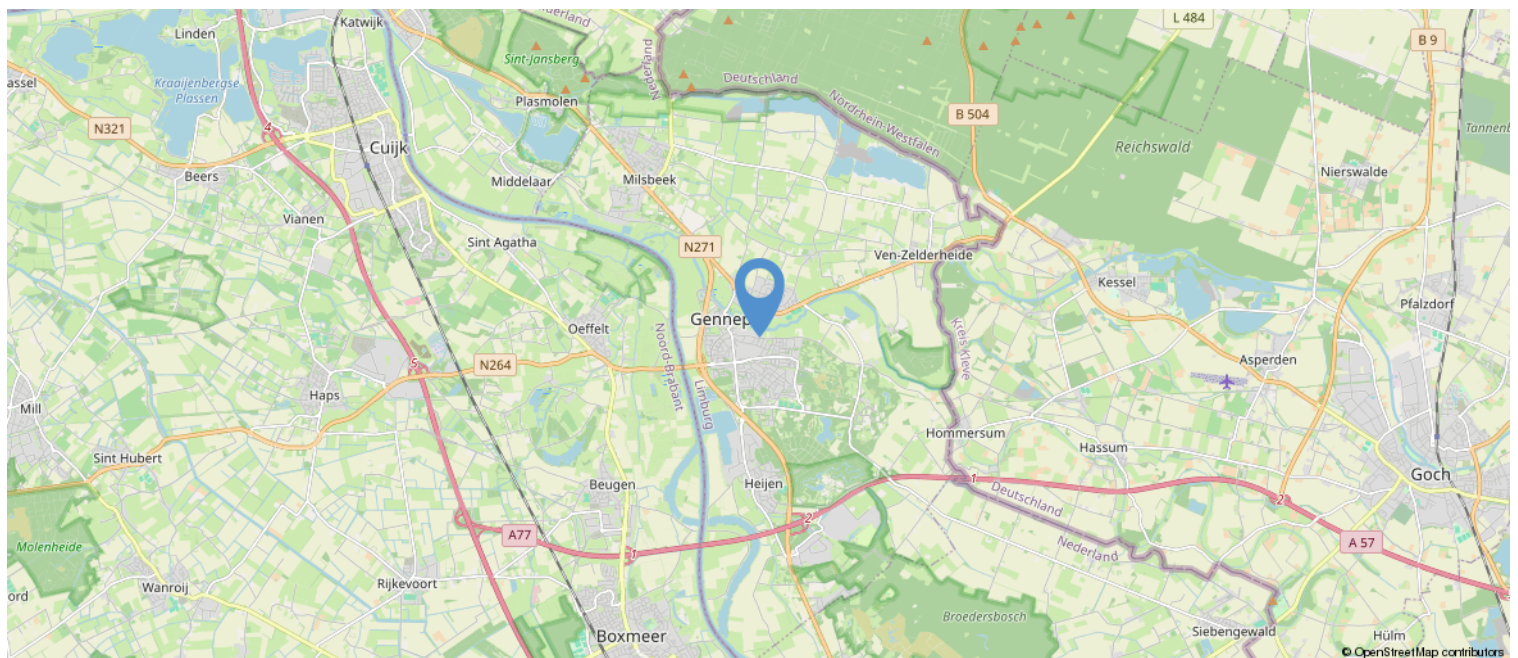
Plattegrond zolder



Plattegrond kelder



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Gennep
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1971
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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 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

