Smedema

NVM

MAKELAARS • TAXATEURS



BERGEN L | Aijenseweg 24

vraagprijs € 649.000 k.k.

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

Omschrijving

Wonen op een unieke plek aan de Maas
Op deze schitterende locatie in het Noord-Limburgse Aijen, gemeente Bergen, ervaar je elke dag de schoonheid van het Maaslandschap. In deze vrijstaande, karaktervolle woonboerderij (bouwjaar 1926, energielabel A) geniet je van rust, ruimte en een uitzicht dat met de seizoenen mee verandert. De prachtig aangelegde tuin loopt vrijwel naadloos over in de groene uiterwaarden, met volop privacy én directe verbinding met de natuur.

Ideaal voor wonen, werken en genieten
Met een woonoppervlakte van maar liefst 254 m² en een overig inpandige ruimte van 184 m² biedt deze woning talloze mogelijkheden: van comfortabel gezinswonen tot werken aan huis, of het realiseren van een mantelzorgwoning in de werkplaats en bergingen. De ruime werkplaats, dubbele carport met berging, doucheruimte en buitenkeuken maken het geheel compleet.

Binnen
Op de begane grond vind je een sfeervolle woonkamer, aangrenzende werkkamer met openslaande deuren, luxe badkamer, complete woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, bijkeuken en de royale werkplaats/garage. Op de eerste verdieping zijn vier ruime slaapkamers, een toilet en een grote bergzolder. De achterste slaapkamer met pantry en openslaande deuren biedt een fenomenaal uitzicht over de Maas.

Duurzaam en toekomstbestendig
Deze woning is bijzonder energiezuinig dankzij 39 zonnepanelen, aardwarmte, een warmtepompboiler met 55 heat pipes, wand- en vloerverwarming en een vernieuwde meterkast.

Perfecte ligging
Je woont hier midden in de natuur, vlak bij Nationaal Park De Maasduinen, en toch dichtbij voorzieningen: winkels, basisschool en horeca in Nieuw-Bergen, Vierlingsbeek via het pontje, en binnen 15 minuten zit je op de A73 of A77.

Kenmerken:
- Perceel: 1.035 m²
- Inhoud: 1.625 m³
- Energielabel: A
- Schitterende ligging aan de Maas
- Luxe, gemoderniseerde afwerking
- Ruimte voor werken aan huis of mantelzorg

Kortom: Een zeldzaam complete woning op een unieke plek, waar natuur, comfort en duurzaamheid samenkomen.

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens	
Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1926
Maten object	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	1625 m^3
Perceel oppervlakte	1035 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	254 m^2
Overige inpandige ruimte	184 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	47 m^2
Externe bergruimte	5 m^2
Details	
Ligging object	aan rustige weg, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel 2025, vloerverwarming gedeeltelijk, aardwarmte
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	zonneboiler
Tuin gegevens	
Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 2500 cm
Tuin breedte	circa 1800 cm
Positie	west



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken
Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken

Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen en niet bekend bij verkoper, gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet geheel worden uitgesloten

Grenzen perceel: zichtbaar (m.u.v. linker perceelgrens: carport staat circa 40-45 cm op perceel buurman; dit is bekend bij buurman en er zijn afspraken over gemaakt)

Gas/water/elektra/riool: op alles aangesloten

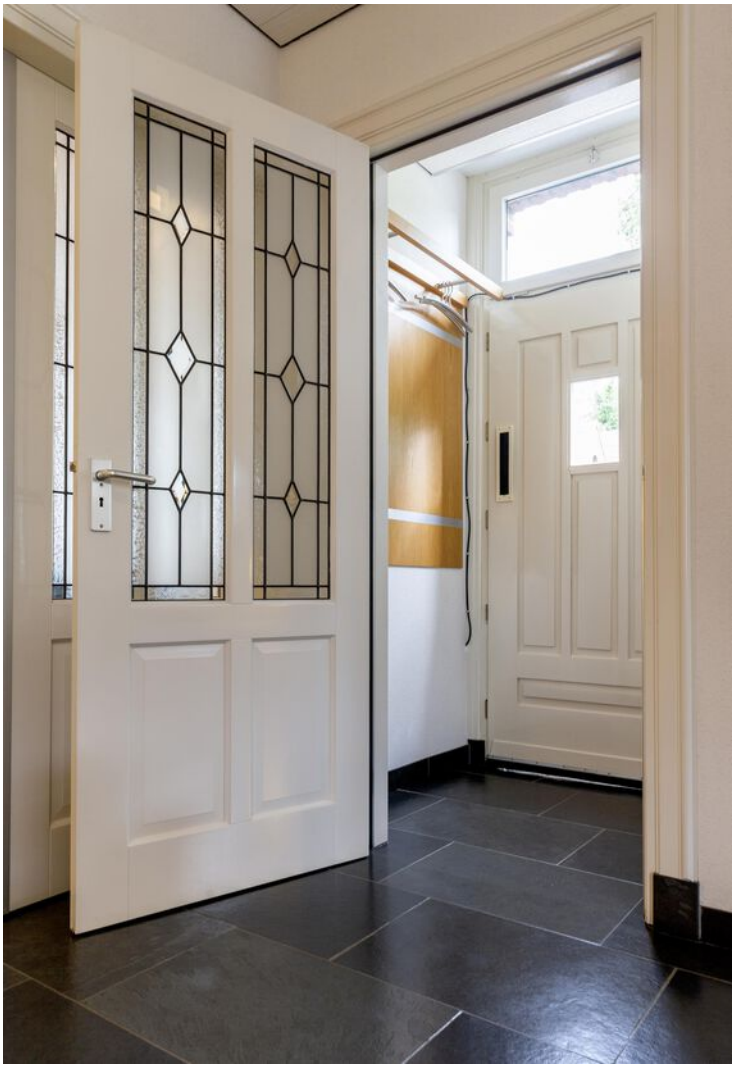
Divers:
- behoudens de aangehechte lijst van zaken, zijn er diverse andere goederen ter overname; hier is een lijst van opgesteld

Ouderdomsclausule
Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 40 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.

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.


21.53 m
6.51 m
1.13 m
6.00 m
3.22 m
3.24 m
5.47 m
5.64 m
9.27 m
4.71 m
Overkapping
Overkapping
Kast
Douche
Carport
Berging
Berging
Berging
Berging
Werkplaats
Berging
Berging
Keuken
Overkapping
Hal
Kast
Entkoven
Berging
Hal
Kast
Kast
Kast
Bijkeuken
Badkamer
Werkkamer
Kelder
Kelder
3.68 m
1.19 m
3.69 m
5.68 m
3.17 m
1.13 m
3.35 m
1.14 m
1.57 m
4.51 m

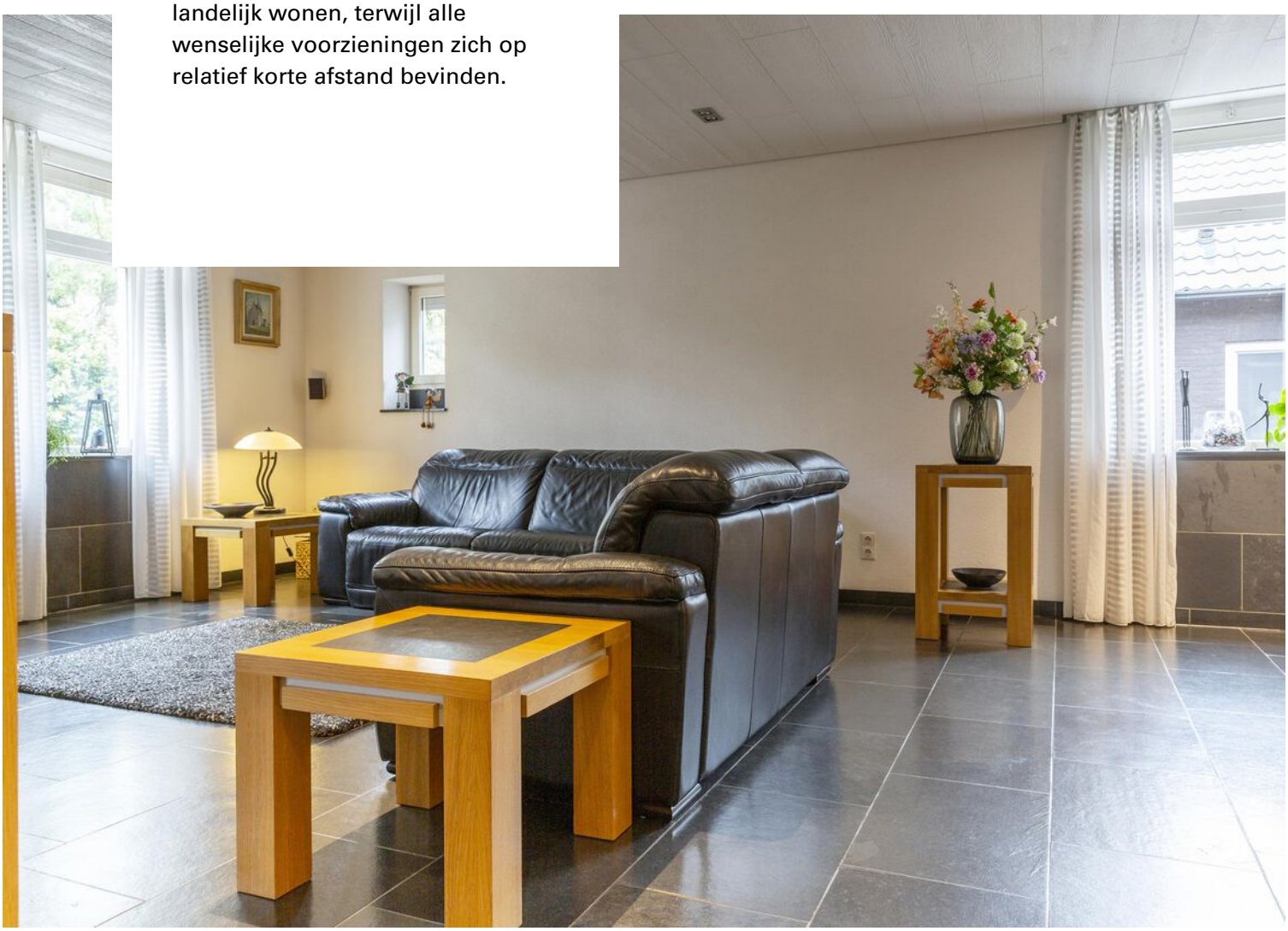






LANDELIJK WONEN

Deze woonboerderij aan de Aijenseweg 24 in Bergen L ligt op een unieke plek: een geweldige combinatie van heerlijk rustig, landelijk wonen, terwijl alle wenselijke voorzieningen zich op relatief korte afstand bevinden.





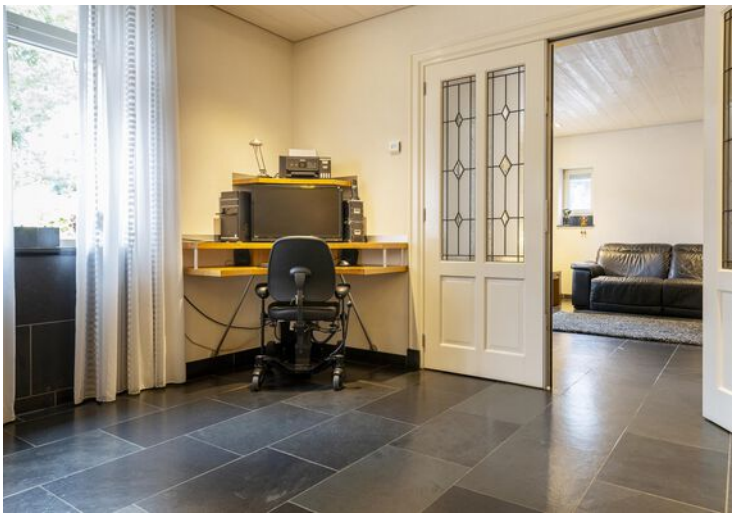
WOONBOERDERIJ

Dit huis heeft veel te bieden: Naast vier slaapkamers biedt deze woning ook nog voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis of de mogelijkheid voor een speel- of studeerkamer.

Een gezin of ieder die op zoek is naar extra ruimte zal zich hier volledig op zijn plek voelen.

De werkplaats en bergingen zijn ook geschikt als je hier met meerdere generaties wil wonen of als mantelzorg woning.





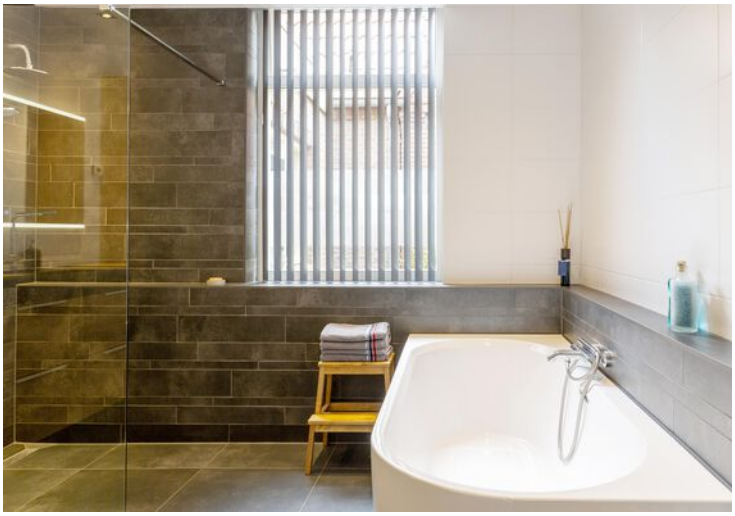


BADKAMER BEGANE GROND

Op de begane grond bevindt zich deze moderne badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, een fraaie inloopdouche en een dubbele wastafel met wandmeubel, spiegel en verlichting.

Het grote raam zorgt voor ventilatie en prettige lichtinval.







WOONKEUKEN



Naast de woonkamer is de keuken met een praktische opstelling waardoor je geniet van veel kast- en werkruimte.
De keuken is uitgevoerd met houten fronten en een donker natuurstenen aanrechtblad in combinatie met moderne apparatuur.

In deze keuken is ruim voldoende plaats voor een grote eettafel. Door de raampartijen heb je uitzicht over de omgeving.







BIJKEUKEN

Vanuit de keuken kom je door een hal met berging en toiletruimte in de royale bijkeuken.

In de bijkeuken vind je de witgoedopstelling en veel praktische kastruimte. Er is een deur naar buiten (aan de voorzijde).





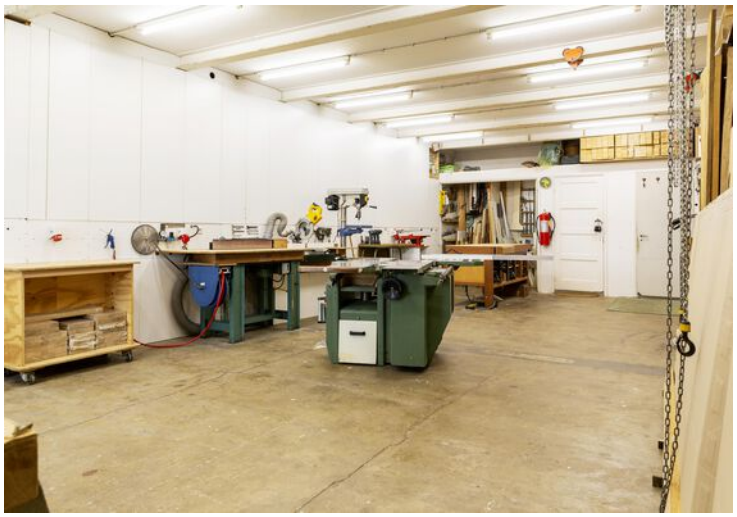


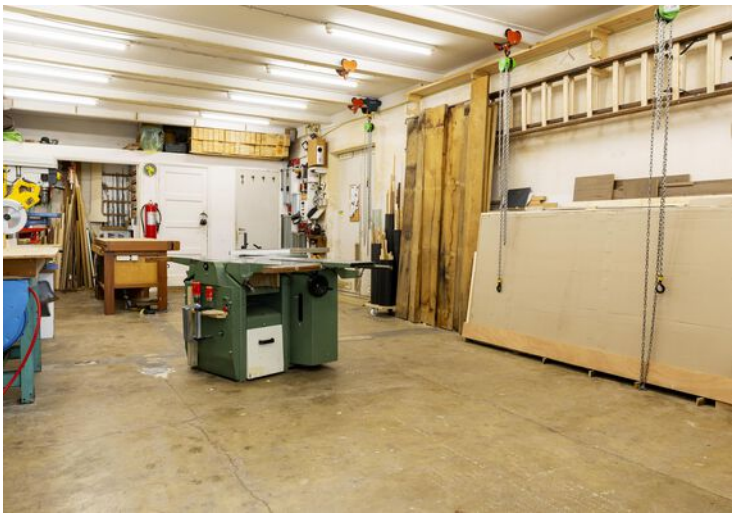


MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN

Vanuit de tuin, maar ook via de oprit is zijn de werkplaats en bergingen te bereiken. Deze bieden veel mogelijkheden zoals opslag, het stallen van een auto of motor of hobbyen aan huis.

Kortom een heerlijke plek met veel mogelijkheden.










6.52 m
5.79 m
4.87 m
1.50m
1.50m
Slaapkamer
Zolder
Kast
Kast
Slaapkamer
Overloop
Slaapkamer
Slaapkamer
1.50m
1.50m
21.82 m
14.22 m
6.98 m
7.17 m
3.24 m
3.84 m
3.29 m
6.07 m
3.36 m
3.77 m
5.14 m
9.06 m
3.74 m
1.84 m
0.99 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl










Week planner





VERDIEPING

De etage biedt plaats aan vier verrassend ruime slaapkamers. Alle slaapkamers hebben speelse schuine daklijnen, veel lichtinval en een nette vloerafwerking.

De royale slaapkamer aan de achterzijde is voozien van een eigen keukenblokje en heeft openslaande deuren met een fantastisch uitzicht op de Maas, iets wat nooit verveelt!









BUITEN

Het geheel is goed onderhouden en wordt omgeven door een prachtige tuin in harmonie met de woning.

De fraai aangelegde tuin achter het huis heeft een vijver en diverse zonneterrassen waar je van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar kunt genieten van de zon en de schaduw.

Vanaf de terrassen kun je genieten van het uitzicht dat deze mooie locatie te bieden heeft. Rust en privacy zijn hier gegarandeerd.

























OMGEVING

De omgeving is bosrijk: Het dorp Bergen L grenst aan Nationaal Park Maasduinen. Binnen enkele minuten fiets je de groene omgeving in van omliggende natuur- en bosgebieden. Voor gezinnen met kinderen is het hier geweldig wonen.

Ook voor boodschappen, school en horeca hoef je niet ver te fietsen of rijden, want het gezellige winkelcentrum van Bergen L ligt op korte afstand.









LOCATIE

Deze sfeervolle woonboerderij is gelegen in een rustige straat. Dit gedeelte is ruim van opzet met diverse typen eengezinswoningen en veel groen.
De woonomgeving is ideaal voor jonge gezinnen, natuurliefhebbers, buitensporters en rustzoekers, maar eigenlijk gewoon voor iedereen die zorgeloos, rustig en comfortabel wil wonen.

Ondanks deze rustige en groene omgeving is de aansluiting naar de A73/A77 binnen 15 autominuten te bereiken.





Plattegrond



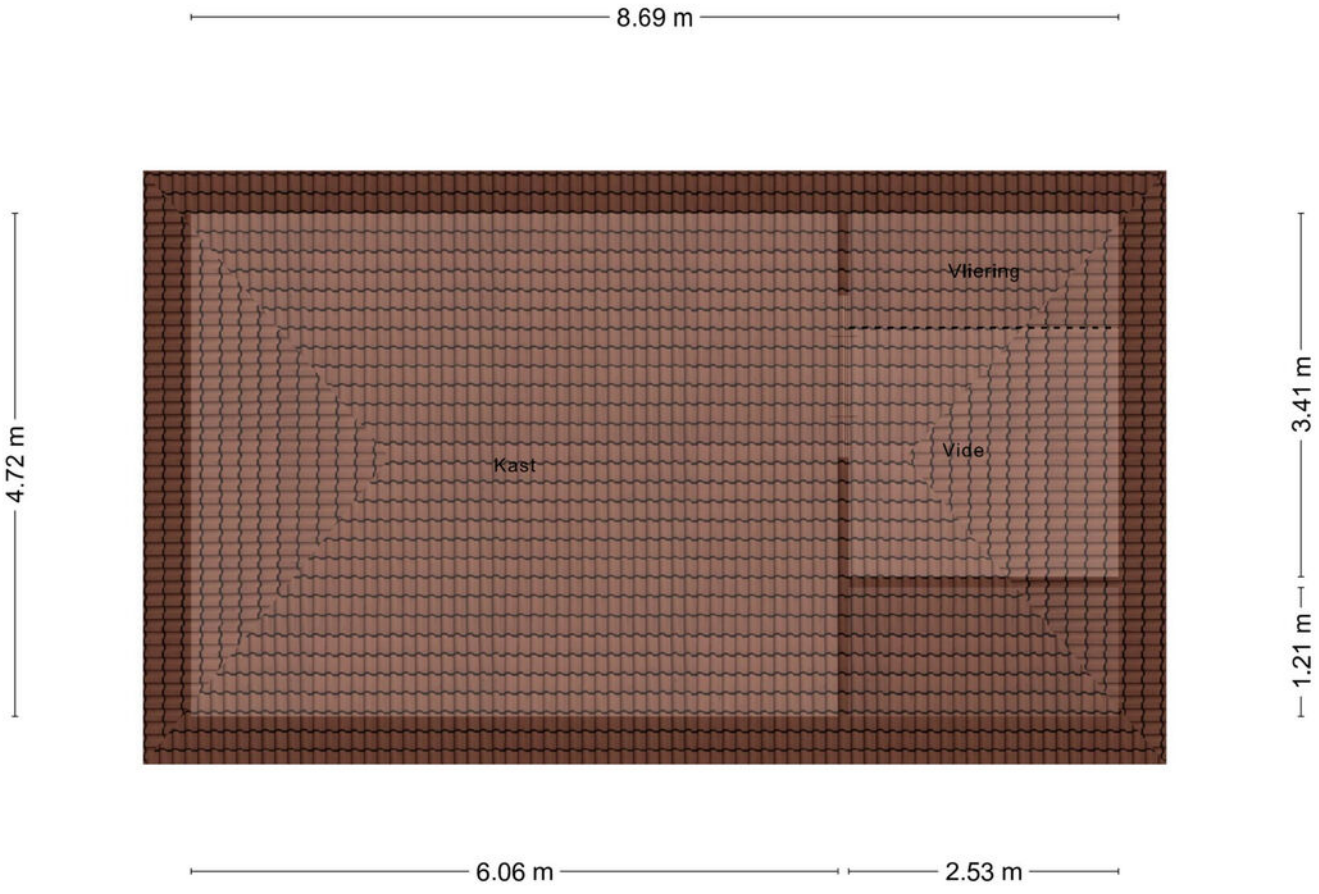
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



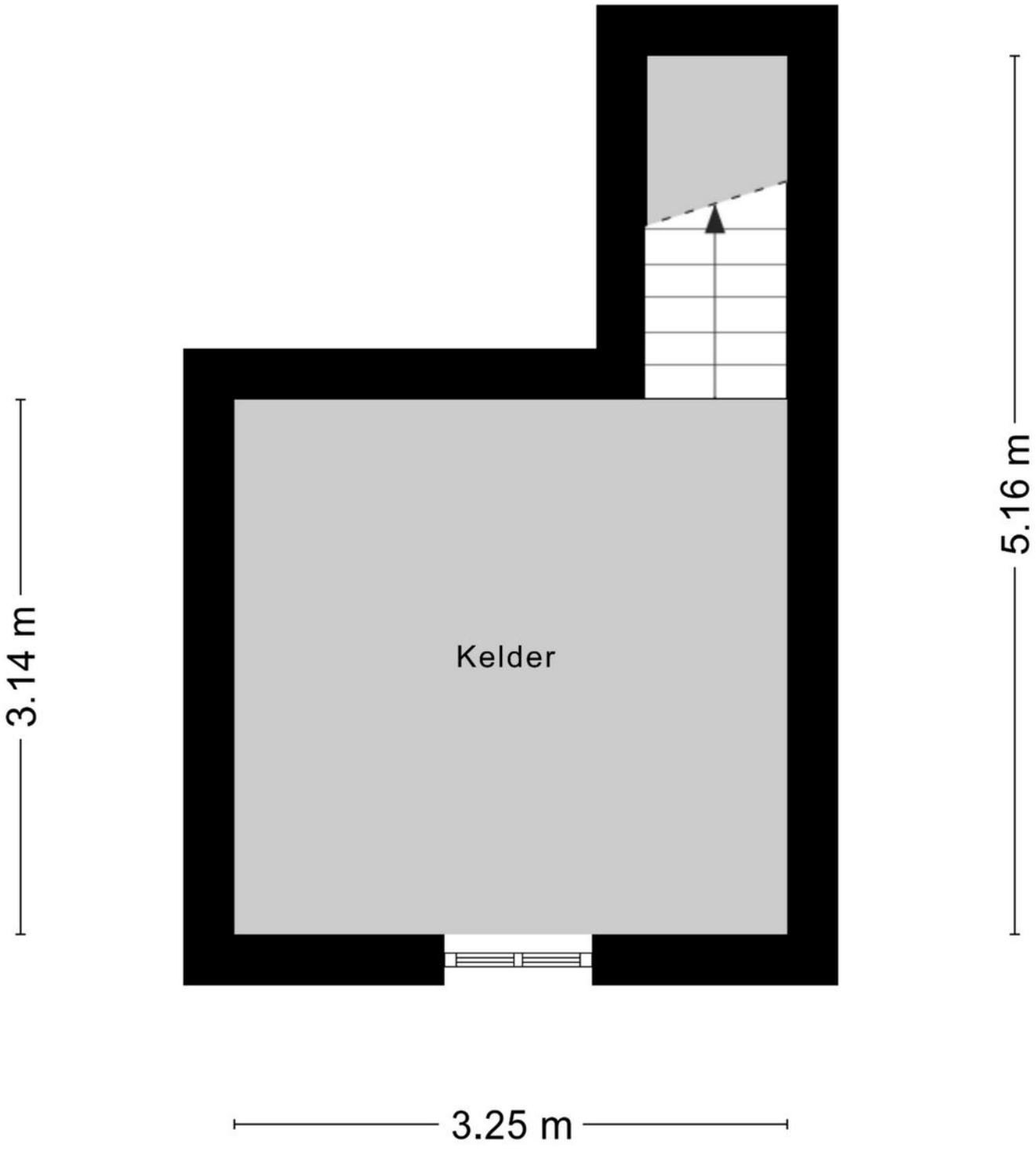
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



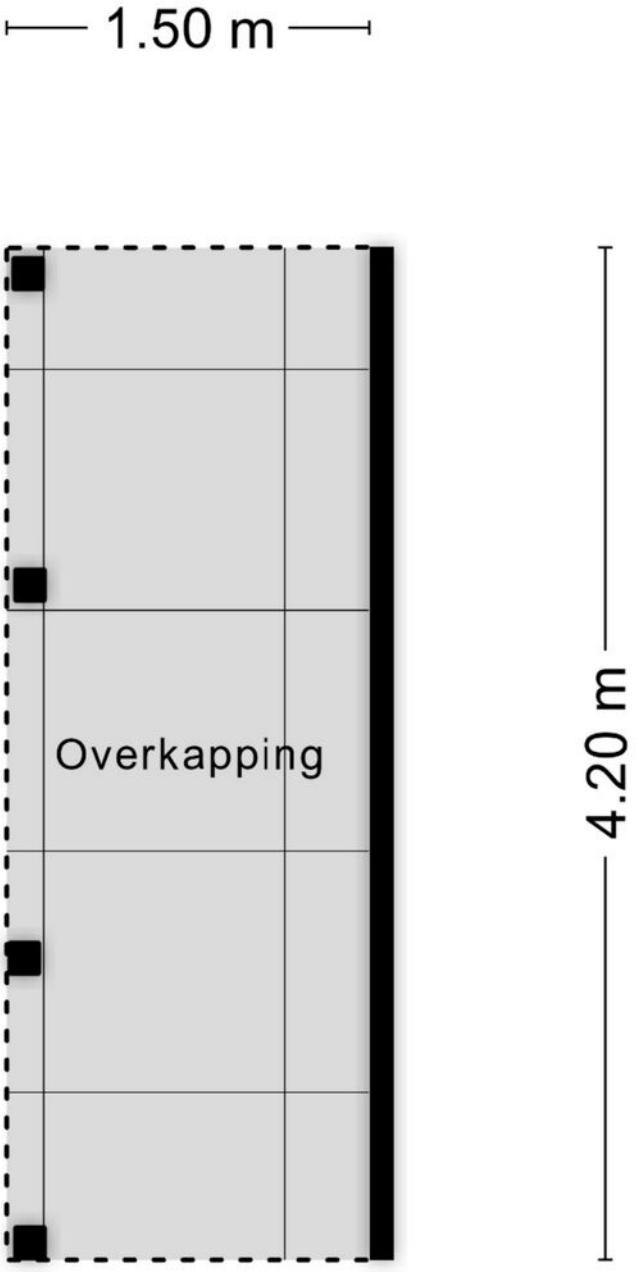
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



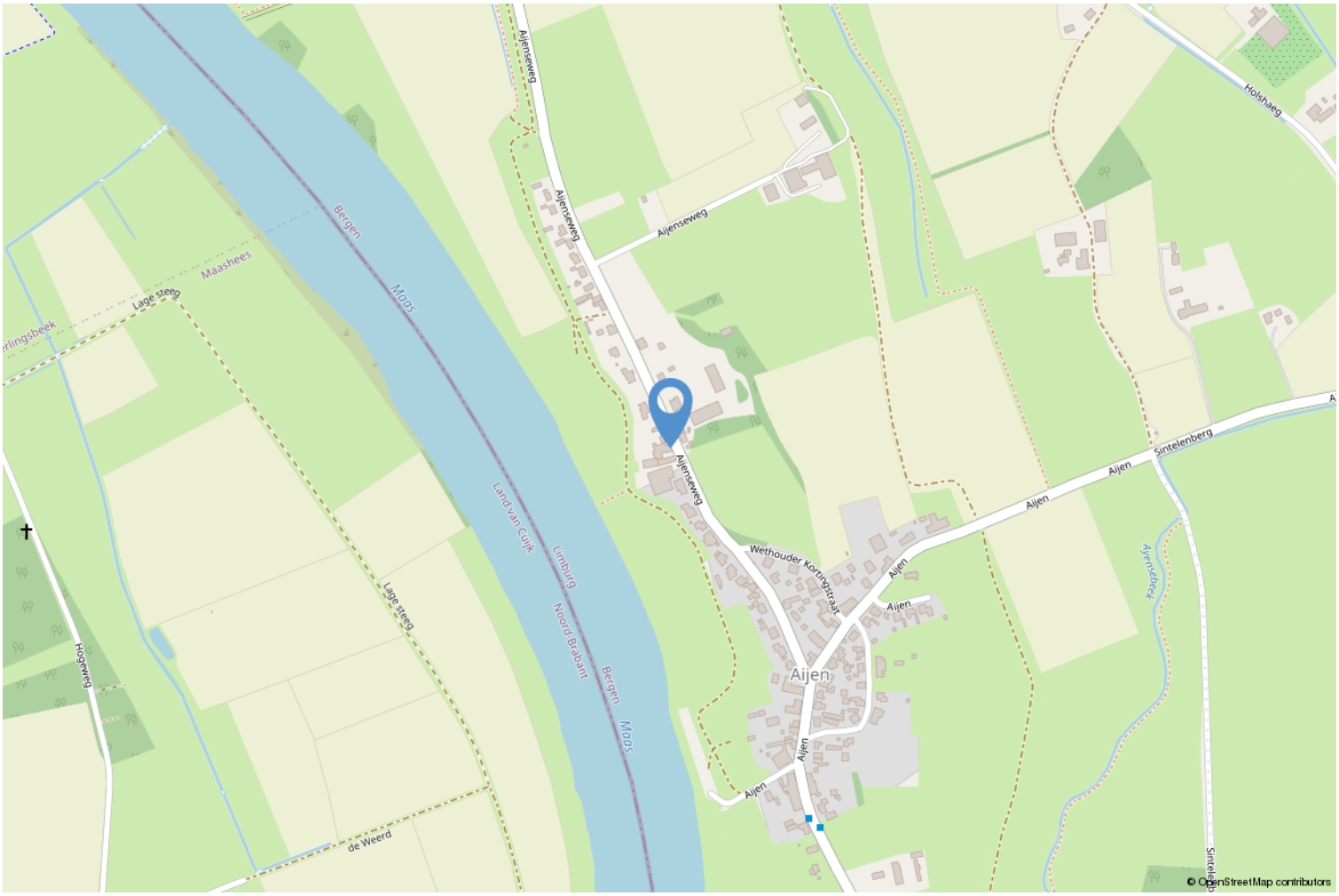
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

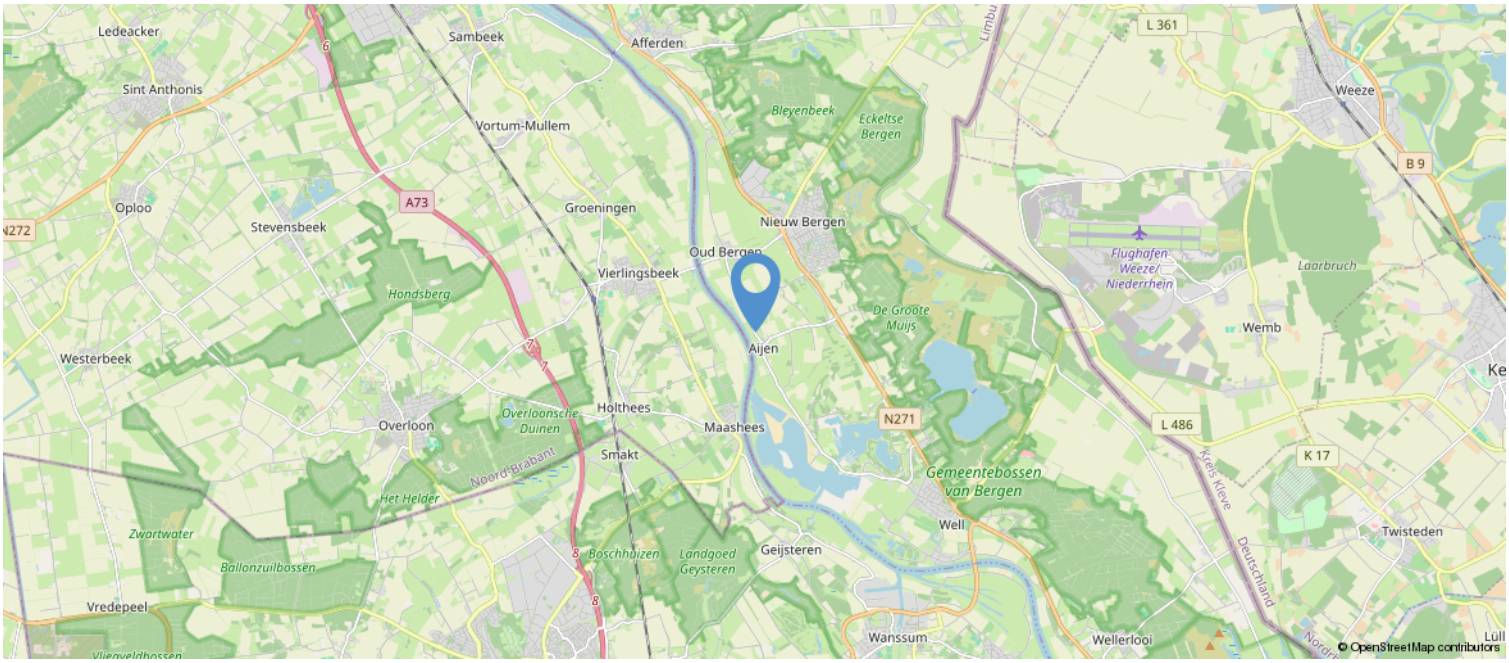
Plattegrond



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

Locatie
op de kaart

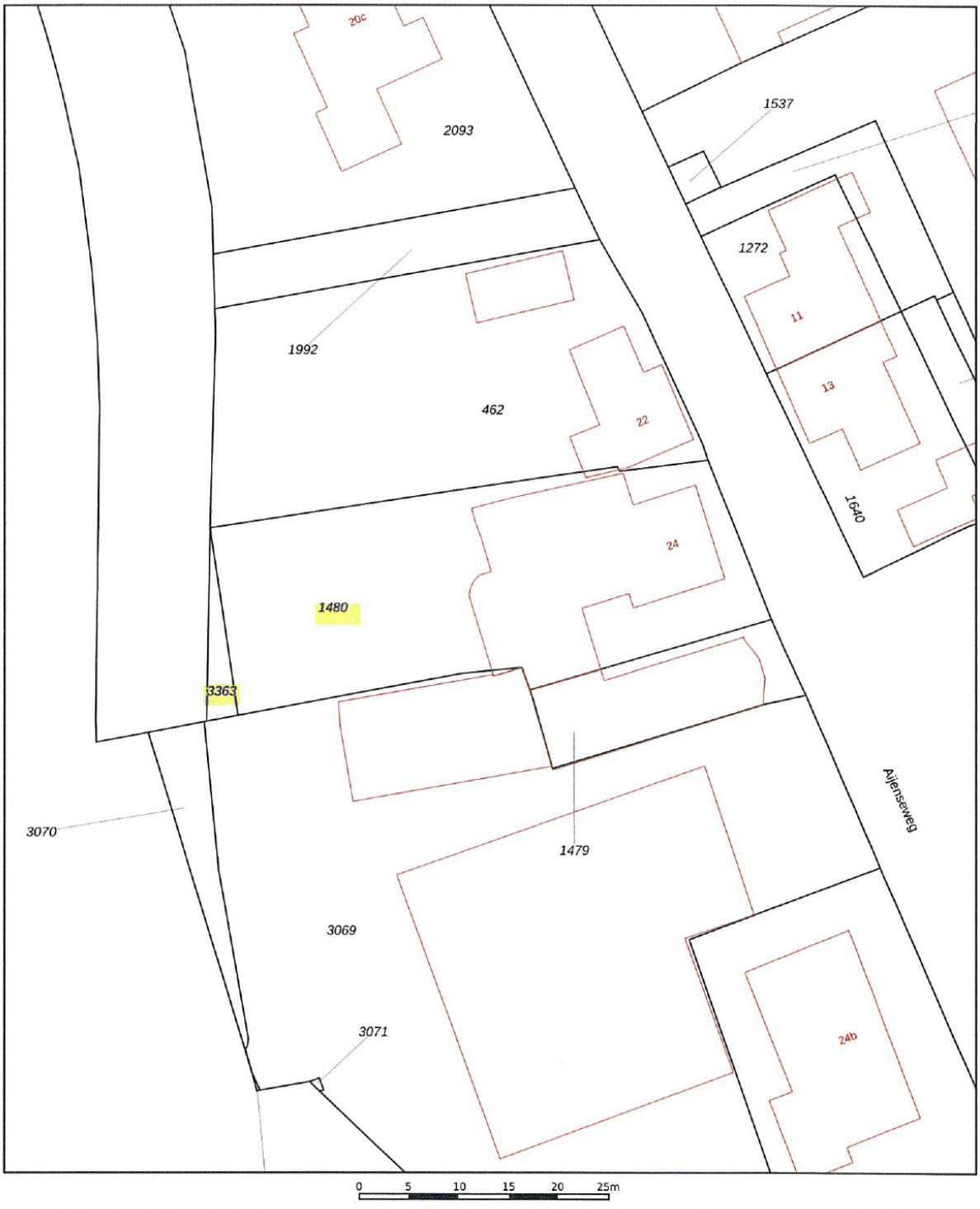




Kadastrale kaart

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 26 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
Sectie	T
Perceel	**1480 + 3363**

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				
- Kast op de slaapkamer + overloop boven	X			
- Meubilair slaapkamer kinderen			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Toiletmeubel	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Zonnescherm boven vijver	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Complete energie installatie	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Vijver met vissen en toebehoren	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