Smedema NVM

MAKELAARS • TAXATEURS



MILSBEEK | Distelstraat 1

Vraagprijs € 499.500 k.k.

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

Omschrijving

* Verrassend ruim en comfortabel wonen op een prachtige locatie nabij de Sint-Jansberg! *

Royaal halfvrijstaand woonhuis met souterrain, vier slaapkamers, vrijstaande garage met vliering en een heerlijk zonnige tuin met volop privacy!

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd. Zo zijn recentelijk vier airco-units geplaatst waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden, zijn er fraaie PVC-vloeren aangebracht op de eerste en tweede verdieping en zijn diverse binnendeuren vernieuwd. Ook de badkamer biedt extra luxe dankzij de aanwezige stoomdouche. De zolderverdieping is bovendien voorzien van twee fraaie nieuwe dakramen, die zorgen voor veel natuurlijk daglicht.

Ook aan duurzaamheid en comfort is gedacht. De woning is goed geïsoleerd, beschikt over zonnepanelen en is voorzien van diverse rolluiken en screens. Met energielabel B is er sprake van een energiezuinige woning.

Een ander groot pluspunt is het royale souterrain met meerdere multifunctionele ruimten. Ideaal voor thuiswerken, hobby's, een speelkamer voor de kinderen of bijvoorbeeld een fitnessruimte.

De grote, zonnige biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. Als extra luxe is hier een jacuzzi aanwezig, zodat je in alle rust kunt genieten van je eigen wellnessmoment. De vrijstaande garage met praktische vliering biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van spullen.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonstraat op korte afstand van scholen, het dorpscentrum en de prachtige natuurgebieden rondom de Sint-Jansberg. Een ideale woonomgeving voor gezinnen én natuurliefhebbers!
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Nijmegen ligt op circa 15 autominuten en is daarnaast goed bereikbaar met het openbaar vervoer en via de uitstekende fietsverbindingen.
Indeling





Omschrijving

Souterrain:
Verrassend ruim souterrain met twee royale multifunctionele ruimten die uitstekend geschikt zijn als hobbyruimte, speelkamer, werkruimte of fitnessruimte. Eén van deze ruimten beschikt bovendien over een directe toegang tot de tuin. Daarnaast is er een praktische provisiekelder aanwezig.

Begane grond:
Entree/hal met garderobe en toiletruimte. De royale, speels ingedeelde Z-vormige woonkamer biedt volop leefruimte en beschikt over een sfeervolle houtkachel. De halfopen keuken is voorzien van een mooie keukenopstelling met luxe inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluiting.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, voorzien van fraaie PVC-vloeren. De badkamer beschikt over een ligbad, luxe stoomdouche, toilet en wastafel. De aanwezige airconditioning draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop, berging met cv-opstelling, aanvullende bergruimte en een verrassend ruime vierde slaapkamer. Dankzij de twee recent geplaatste dakramen geniet deze verdieping van een prettige lichtinval. Ook hier zorgt de fraaie PVC-vloer voor een verzorgde uitstraling.

Kenmerken:
- Bouwjaar: 1976, nadien op diverse punten gemoderniseerd
- Perceeloppervlakte: 365 m²
- Woonoppervlakte: 131 m²
- Energielabel: B
- Vier slaapkamers
- Royaal souterrain met multifunctionele ruimten
- Vrijstaande garage met vliering
- Zonnepanelen en diverse rolluiken/screens
- Vier recent geplaatste airco-units voor koelen en verwarmen
- Grote, zonnige tuin met veel privacy en jacuzzi

Kortom
Een bijzonder ruime, goed onderhouden en comfortabele gezinswoning met vier slaapkamers, een multifunctioneel souterrain, een heerlijke tuin met jacuzzi en een uitstekende ligging nabij de natuur. Dankzij de vele moderniseringen, de airconditioning en de goede isolatie biedt deze woning een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid.

Aanvaarding in overleg

Kenmerken & specificaties



Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Bouwjaar	1976

Maten object

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	640 m^3
Perceel oppervlakte	365 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	131 m^2
Overige inpandige ruimte	49 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m^2
Externe bergruimte	27 m^2

Details

Ligging object	in woonwijk, nabij bosrijke omgeving
Verwarming	cv ketel 2013, vloerverwarming gedeeltelijk 2013
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	Cv ketel

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom



Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.
Kettingbedingen: ja, enkele (oudere) standaardbepalingen.
Garantie GIW: nee.
Asbestverdachte materialen: dakbeschot garage; gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van meerdere asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten.

Overig:
- Er ligt vloerverwarming in de woonkamer, keuken en aanbouw.
- Er is een puls ten behoeve van tuinbesproeiing aanwezig.
- De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.
- De woning is in 2025 voorzien van 4 airco’s (aangesloten op 2 buitenunits).
- De jacuzzi blijft achter. Deze vertoont mogelijk defectje (klein lek).

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 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.

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.



Gezellige woonkamer

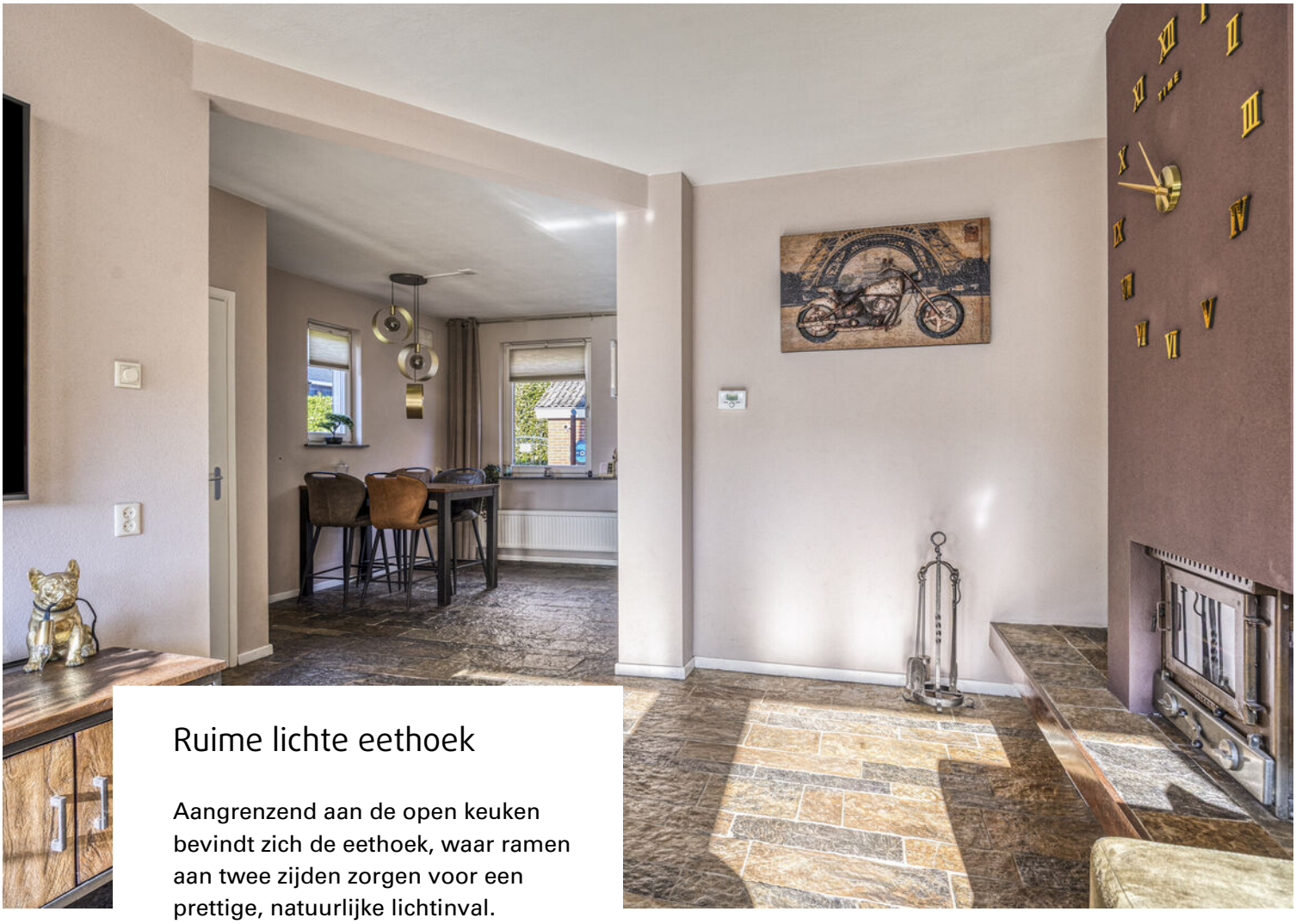
De royale, Z-vormige woonkamer biedt volop leefruimte en praktische indelingsmogelijkheden.

Dankzij de speelse opzet ontstaan er overzichtelijke zones voor een ruime zithoek en een aparte eethoek.

De sfeervolle houtkachel voegt extra warmte en wooncomfort toe aan het geheel.



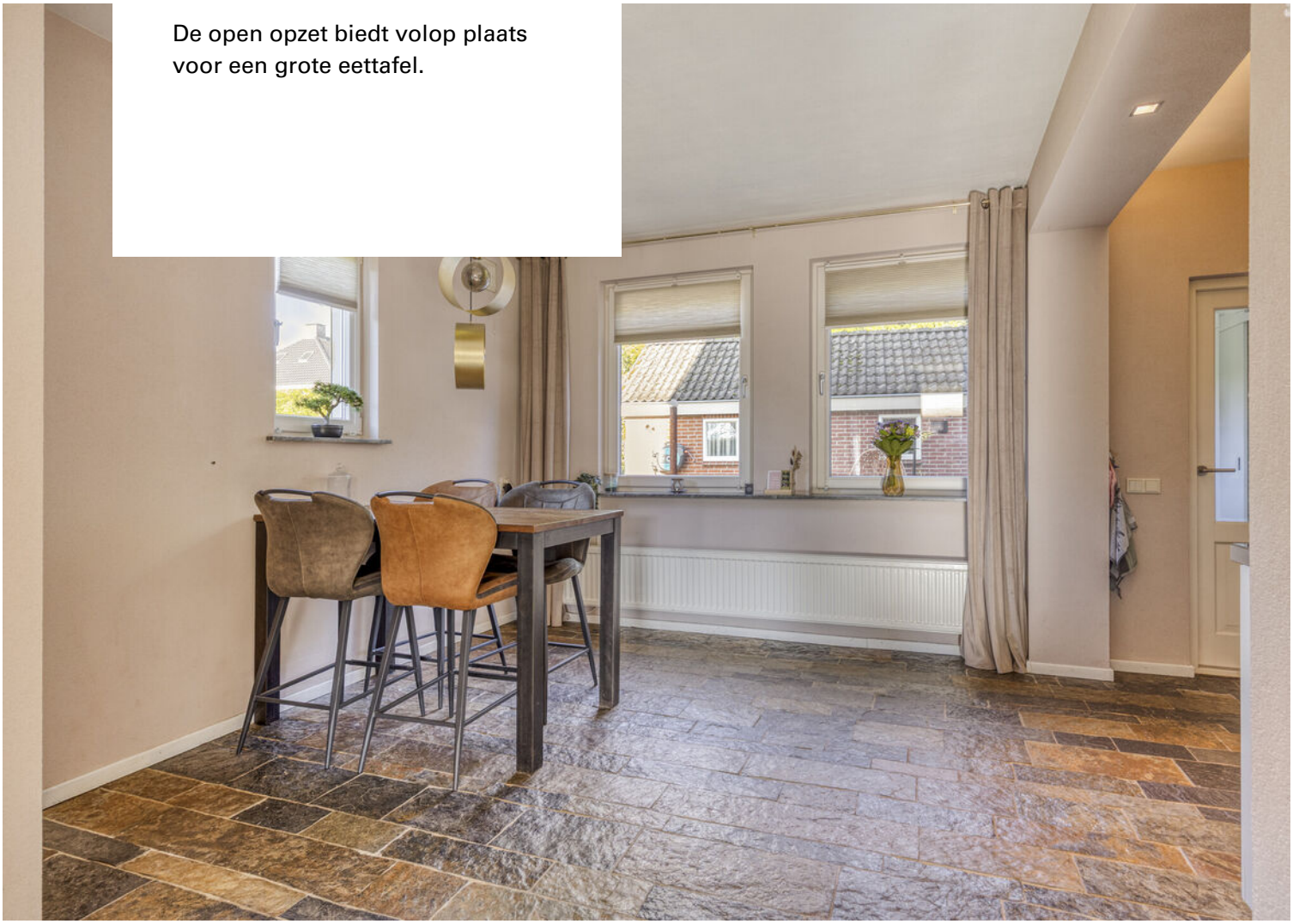




Ruime lichte eethoek

Aangrenzend aan de open keuken bevindt zich de eethoek, waar ramen aan twee zijden zorgen voor een prettige, natuurlijke lichtinval.

De open opzet biedt volop plaats voor een grote eettafel.






XII
I
II
III
IV
V
VI
VII
VIII
IX
X
XI



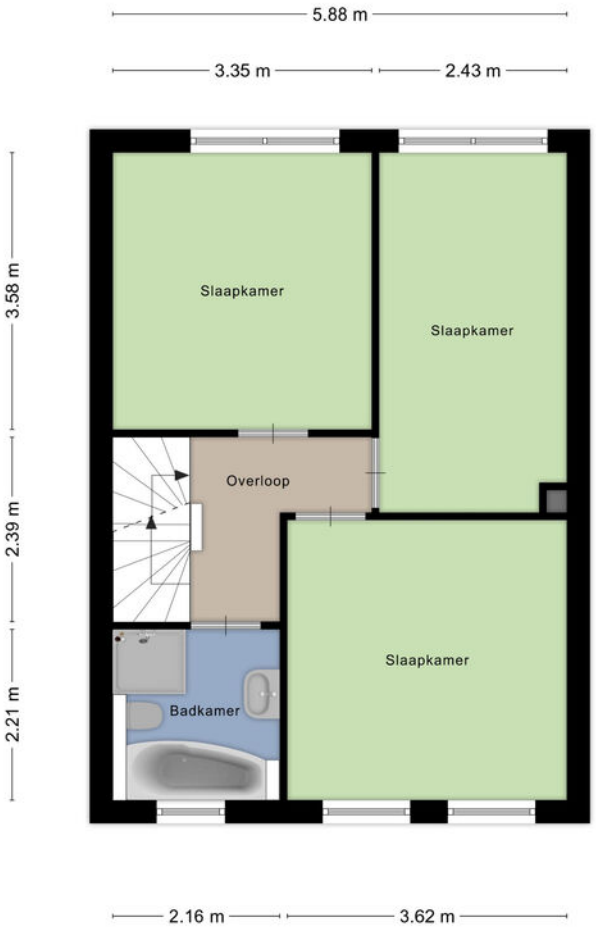
Complete keuken en bijkeuken

De halfopen keuken is uitgerust met een fraaie keukenopstelling en voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur.

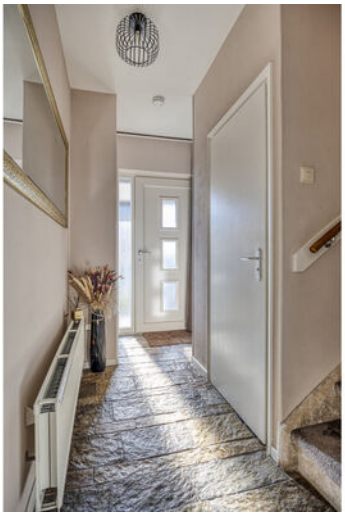
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en voorzien van de witgoedaansluitingen.







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













Comfortabele slaapkamers

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers met een verzorgde afwerking.
Alle kamers zijn voorzien van een fraaie, onderhoudsvriendelijke PVC-vloer.

Dankzij de aanwezige airconditioning geniet je hier bovendien het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat.

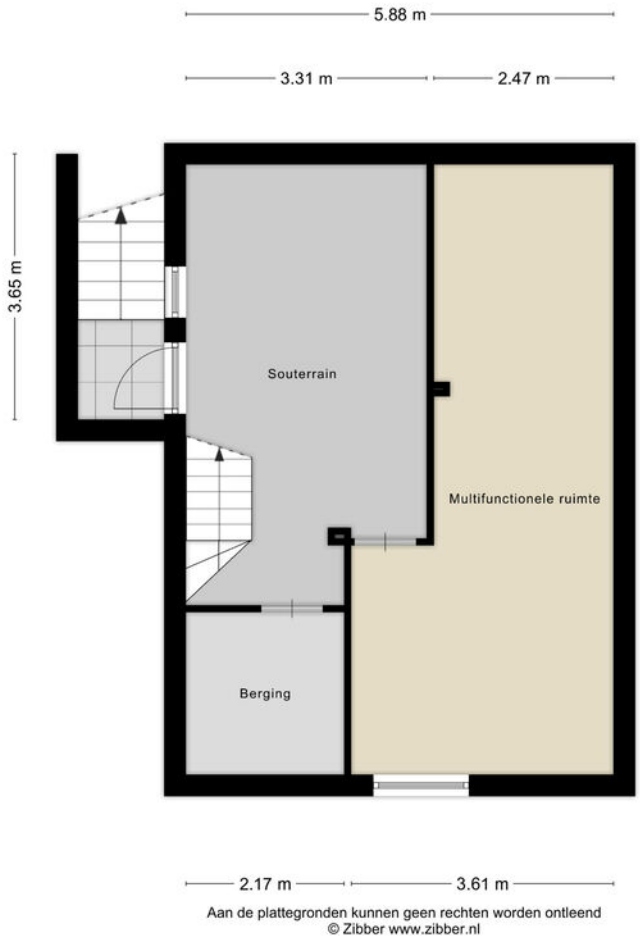












Zolderruimte met vierde slaapkamer

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met overloop, praktische bergruimte en een berging met de cv-opstelling.

Daarnaast bevindt zich hier een verrassend ruime vierde slaapkamer.

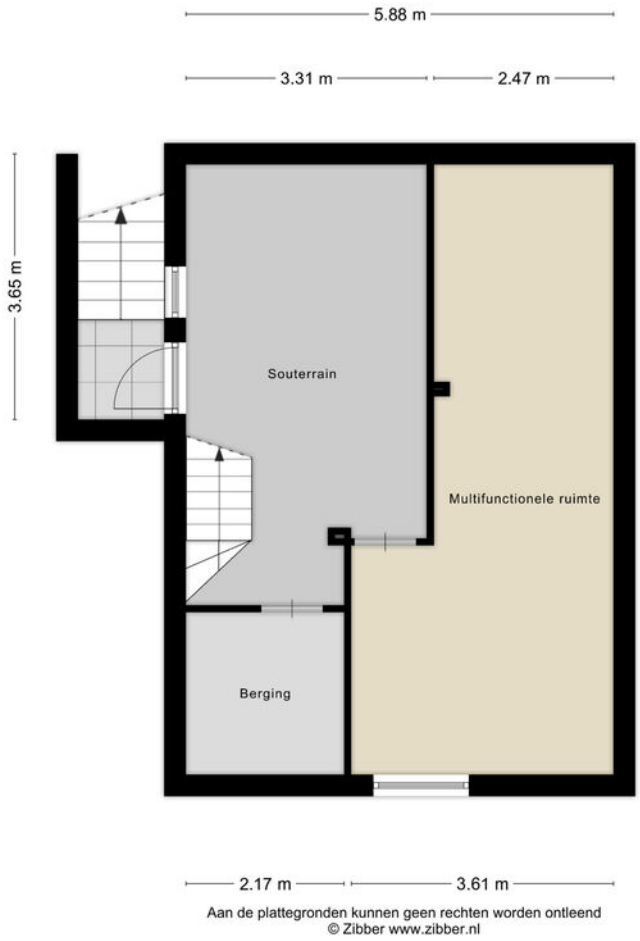
Twee recent geplaatste dakramen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de fraaie PVC-vloer het geheel een verzorgde uitstraling geeft.











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

Veelzijdig souterrain

Het souterrain biedt twee royale, multifunctionele ruimten die zich uitstekend lenen als hobby-, speel-, werk- of fitnessruimte.

Eén van de kamers beschikt bovendien over directe toegang tot de tuin, wat zorgt voor extra licht en gebruiksgemak.

Daarnaast is er een praktische provisiekelder aanwezig voor al je voorraad en bergruimte.











Zonnige tuin met veel privacy

De grote, zonnige tuin biedt volop privacy en is verzorgd aangelegd met een ruim grasveld en een betegeld terras.

Hierdoor heb je alle plek voor zowel een comfortabele loungehoek als een grote tuintafel.

De aanwezige jacuzzi vormt een luxe toevoeging.

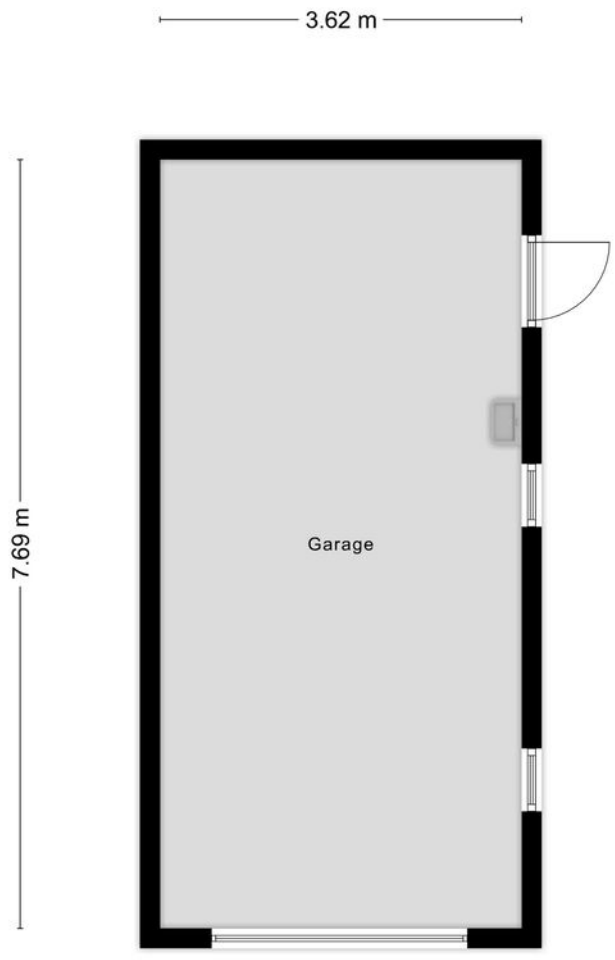












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eigen oprit/parkeerplaats met garage

De woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Aansluitend bevindt zich de vrijstaande garage met praktische vliering, die volop mogelijkheden biedt voor het stallen van een auto en fietsen.

Daarnaast zorgt de vliering voor extra bergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van seizoensspullen.



Dorps wonen vlakbij de natuur

De woning ligt op een centrale locatie in het dorp, met voorzieningen zoals een basisschool op korte afstand.

Voor ontspanning wandel of fiets je zo de omliggende natuur in.

Daarnaast biedt de locatie een goede verbinding met de omliggende dorpen en ben je binnen korte tijd in Nijmegen.





Plattegrond



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

Plattegrond



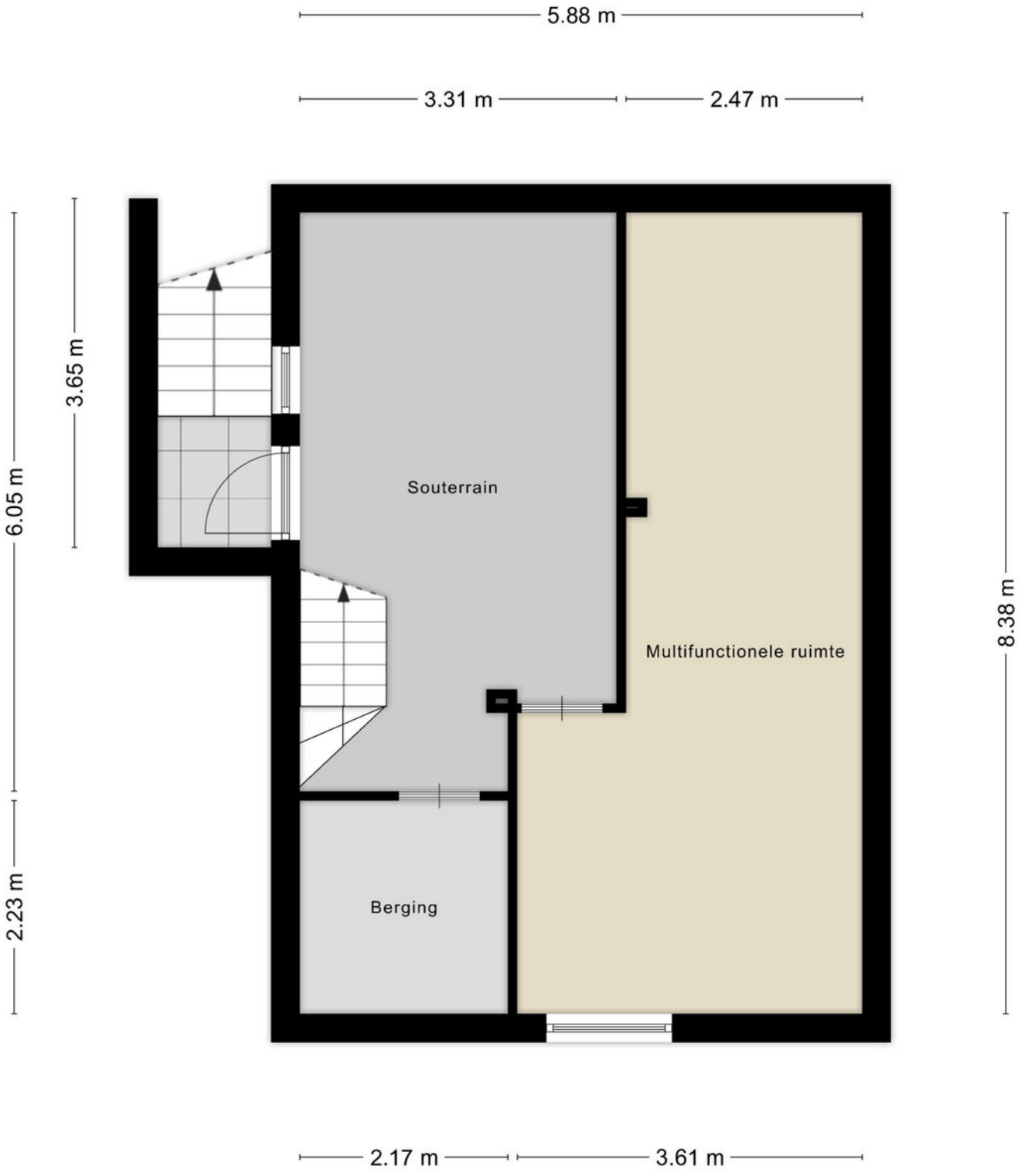
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

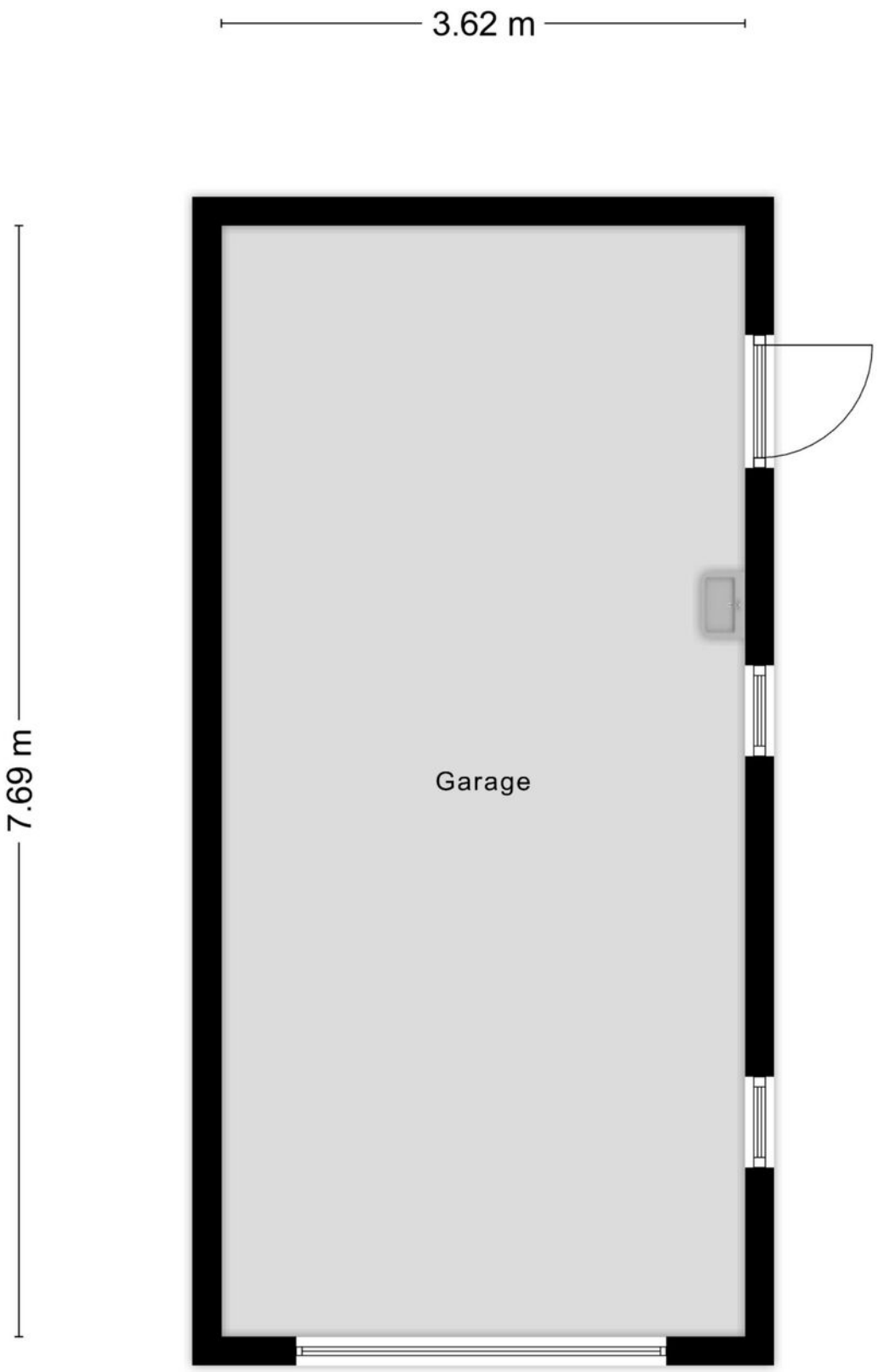
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

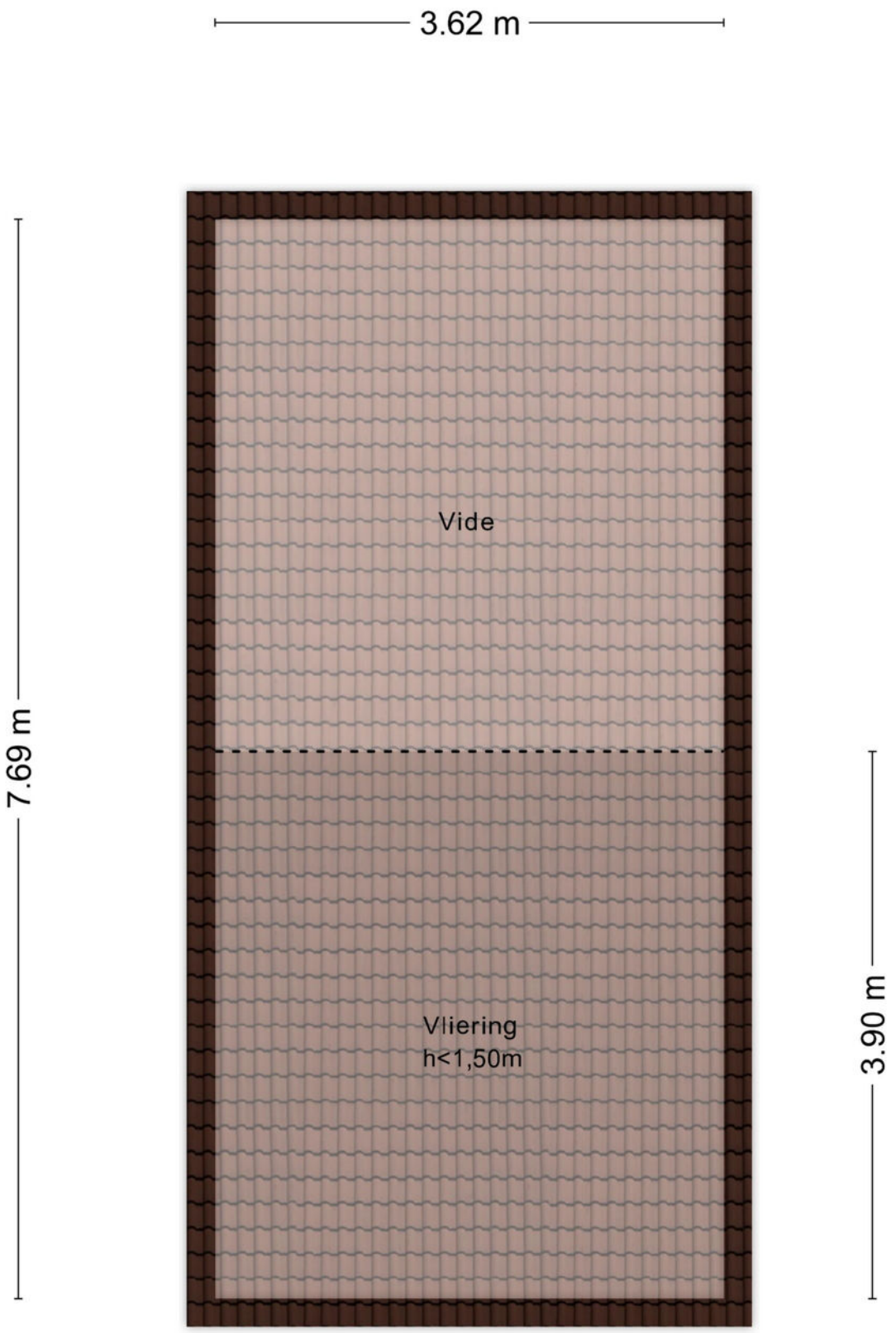
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



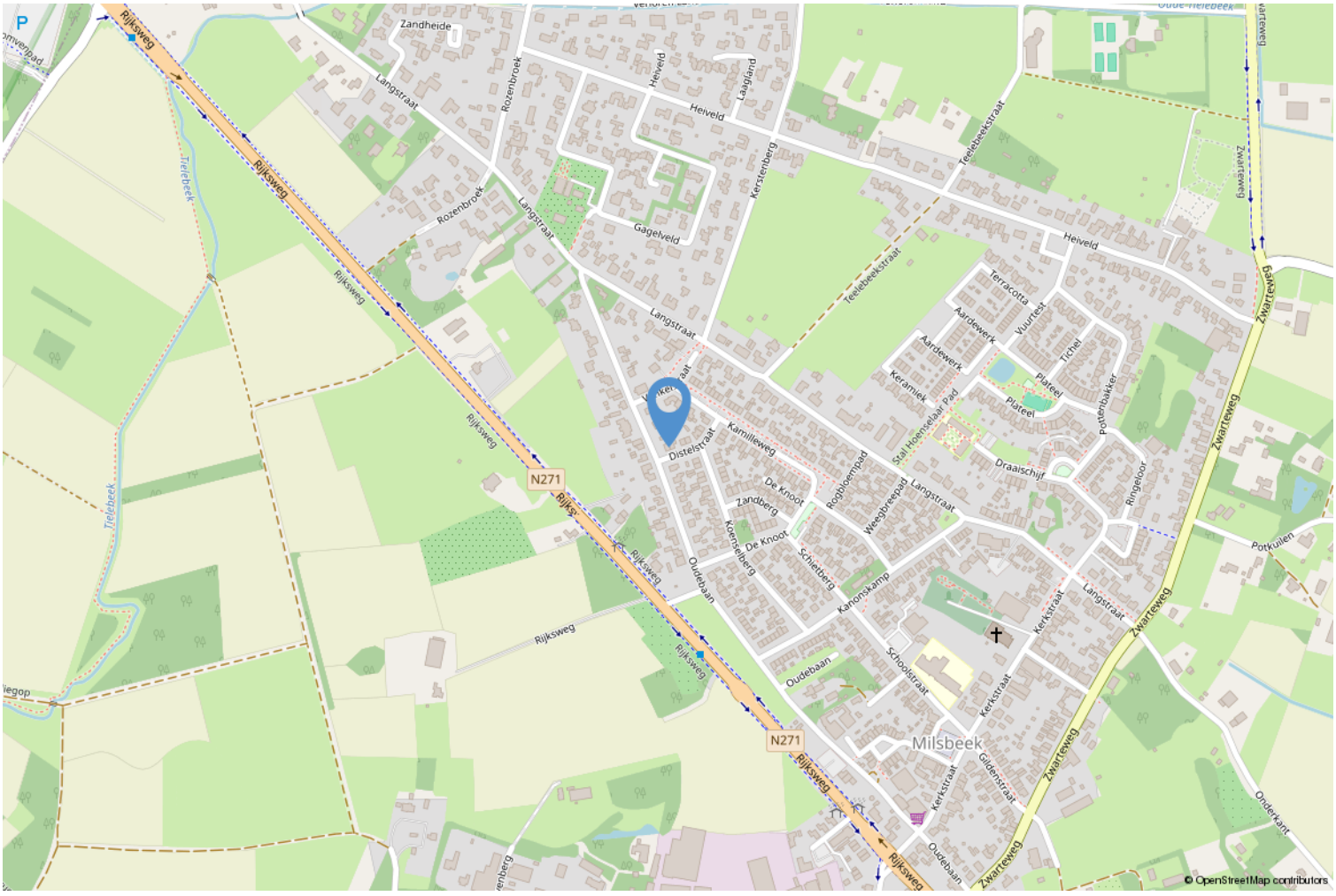
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

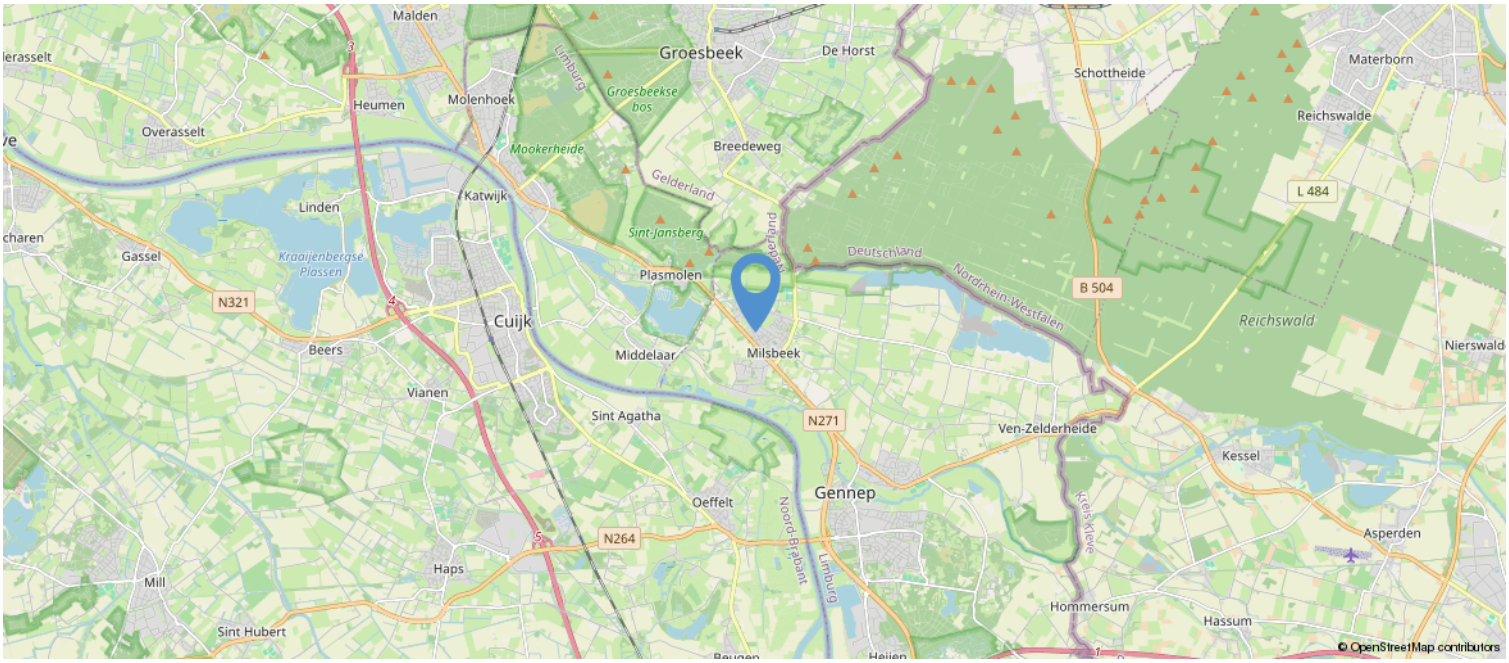
Plattegrond



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ottersum
Sectie	D
Perceel	2213

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
Camera Lamp buiten op garage		x		
Staande lamp tuin	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Overgordijnen		x		
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Pvc vloer	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vriezer		x		
Koel-vriescombinatie		x		
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool	x			
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)	x			
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				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			
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				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
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Losse plantenbakken		x		
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			

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