Smedema NVM

MAKELAARS • TAXATEURS



Siebengewald| Augustinusweg 22 B Vraagprijs € 939.000 k.k.

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

Omschrijving

Exclusief wonen met ruimte, luxe en een fenomenaal vrij uitzicht!
Een prachtige vrijstaande notariswoning op een royaal perceel van maar liefst 2.516 m², met een hoogwaardige afwerking, een schitterend aangelegde tuin en een fantastisch vrij uitzicht over de landerijen richting Duitsland!
Aan de rand van het landelijke Siebengewald staat deze bijzonder fraaie, in 2011 gebouwde notariswoning. Een woning die direct indruk maakt door haar stijlvolle architectuur, uitstekende bouwkwaliteit en hoge afwerkingsniveau. Hier geniet u van rust, ruimte, privacy en optimaal wooncomfort, met als absolute blikvanger het weidse uitzicht aan de achterzijde. De woning beschikt over maar liefst 237 m² woonoppervlakte, een royale living, drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een prachtig overdekt terras. Daarnaast bevindt zich op het perceel een hoogwaardig vrijstaand bijgebouw, momenteel ingericht als kantoor/werkruimte, dat tal van gebruiksmogelijkheden biedt. Denk bijvoorbeeld aan werken aan huis, een praktijkruimte of – na aanpassing – een mantelzorgwoning. Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin met vijverpartij, uitgestrekt gazon en diverse terrassen vormt een prachtig geheel met het omliggende landschap.
Een bijzonder compleet en comfortabel woonobject voor wie hoge eisen stelt aan kwaliteit, ruimte en een landelijke woonomgeving!

Begane grond:
Via de representatieve entree komt u in de royale ontvangsthal met fraaie vide en trapopgang naar de verdieping. De hal geeft toegang tot de luxe toiletruimte, voorzien van een wandcloset, fonteintje en urinoir. De bijzonder sfeervolle en royale living kenmerkt zich door de fraaie vloerafwerking, de aangename lichtinval en de stijlvolle gashaard die voor extra warmte en gezelligheid zorgt. De diverse openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Middels "en suite"-deuren bereikt u vanuit de woonkamer de aangrenzende werkkamer. Vanuit de woonkamer heeft u een schitterend uitzicht op de fraai aangelegde tuin en de daarachter gelegen landerijen. Een uitzicht dat ieder seizoen weer anders is en nooit verveelt!
De open keuken sluit mooi aan op de living en beschikt over een fraaie keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek waar koken, eten en gezellig samenzijn centraal staan.
Het royale overdekte terras vormt een verlengstuk van de woonkamer. Hier kunt u beschut genieten van het buitenleven en het fantastische uitzicht, ook wanneer het weer wat minder is.
De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, waarbij de verschillende vertrekken afzonderlijk regelbaar zijn middels eigen thermostaten.

Eerste verdieping:
Via de fraaie trapopgang bereikt u de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de luxe badkamer.
De slaapkamers zijn comfortabel van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamer of aanvullende werkruimte. De ouderslaapkamer is afgewerkt met fraaie inbouwkasten welke op maat zijn gemaakt.
De stijlvolle badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.
Ook de gehele eerste verdieping beschikt over vloerverwarming, met afzonderlijke temperatuurregeling per vertrek. Dit zorgt voor een bijzonder aangenaam wooncomfort.

Tweede verdieping:
Hier bevindt zich de ruime zolderberging (bereikbaar via vlizotrap).

Bijgebouw:
Een absolute meerwaarde van dit object is het bijzonder fraai uitgevoerde vrijstaande bijgebouw. Dit gebouw is met dezelfde aandacht voor kwaliteit en afwerking gerealiseerd als de woning zelf. Momenteel is het bijgebouw in gebruik als kantoor/werkruimte en beschikt het over een representatieve werkruimte, pantry, eigen toiletruimte en een afzonderlijke berging. Via een losse trap is bovendien een praktische bergzolder bereikbaar. Het gebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, waardoor het uitstekend geschikt is voor comfortabel gebruik gedurende het gehele jaar. Bijzonder interessant is de mogelijkheid om het bijgebouw relatief eenvoudig aan te passen voor mantelzorg bewoning. De benodigde leidingvoorzieningen zijn reeds aanwezig, waardoor de technische voorbereidingen hiervoor grotendeels zijn getroffen. Ook voor ondernemers, thuiswerkers of mensen met een aan huis gebonden beroep biedt dit bijgebouw uitstekende mogelijkheden. Werken en wonen op één locatie, maar toch volledig gescheiden!

Tuin:
De rondom gelegen tuin is met veel zorg en gevoel voor sfeer aangelegd en vormt een waar buitenparadijs.
Het uitgestrekte gazon, de fraaie vijverpartij, de verzorgde beplanting en de terrassen zorgen voor een prachtige parkachtige uitstraling. Het gazon wordt onderhouden door een robotmaaier en dankzij het aanwezige sproeinetwerk kan de tuin eenvoudig worden beregend. Aan de achterzijde geniet u van een uitzonderlijk mooi, vrij en weids uitzicht over de landerijen richting Duitsland. Hier ervaart u iedere dag opnieuw de rust en vrijheid van het landelijke wonen. Verder beschikt de tuin over een houten tuinberging en zijn er reeds voorbereidingen getroffen voor het eventueel realiseren van een sauna en buitendouche. Daarmee zijn ook de mogelijkheden voor een eigen wellnessplek aanwezig! Of u nu wilt ontspannen op het terras, uitgebreid wilt genieten met familie en vrienden of gewoon wilt genieten van de rust en natuur: deze tuin biedt het allemaal.

Comfort, duurzaamheid en kwaliteit:
Bij de bouw van deze woning is duidelijk gekozen voor kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort. Niet alleen de uitstraling, maar ook de technische voorzieningen zijn van een hoog niveau. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming, waarbij de vertrekken individueel regelbaar zijn. Verder beschikt de woning over balansventilatie, HR++-beglazing en maar liefst 14 zonnepanelen. Ook aan praktische details is gedacht. Zo zijn de ramen voorzien van vliegenhorren en beschikt de woning rondom over fraaie, daadwerkelijk afsluitbare luiken. Deze geven de woning niet alleen haar karakteristieke en stijlvolle uitstraling, maar zijn ook functioneel.





SIEBENGEWALD | Augustinusweg 22 B

Ligging – landelijk wonen met uitstekende bereikbaarheid:
De woning ligt op een prachtige locatie aan de rand van Siebengewald, waar het Limburgse landschap en de nabijgelegen Duitse grens zorgen voor een heerlijk gevoel van vrijheid. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen en de omliggende plaatsen goed bereikbaar. Ook de steden Nijmegen en Venlo liggen op circa 25 tot 30 autominuten afstand.
Hier woont u heerlijk rustig en landelijk, zonder afgelegen te zijn!

Bijzonderheden:
- Prachtige vrijstaande notariswoning, gebouwd in 2011.
- Royale woonoppervlakte van circa 237 m^2 en inhoud van circa 988 m^3.
- Schitterend perceel van maar liefst 2.516 m^2.
- Hoge bouwkwaliteit en bijzonder fraai afwerkingsniveau.
- Fenomenaal vrij uitzicht over de landerijen richting Duitsland.
- Volledig geïsoleerd, energielabel A en voorzien van 14 zonnepanelen.
- Prachtig aangelegde, parkachtige tuin met vijverpartij en royaal gazon.
- Hoogwaardig, volledig geïsoleerd vrijstaand bijgebouw met kantoor/werkruimte, pantry, toilet, berging en bergzolder.
- Uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis of mantelzorgbewoning, onder voorbehoud van de benodigde toestemming.
- Rustige landelijke ligging nabij natuurgebieden en de Duitse grens.

Aanvaarding in overleg





Kenmerken & specificaties



Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2011
Maten object	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	988 m^3
Perceel oppervlakte	2516 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	237 m^2
Overige inpandige ruimte	28 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	33 m^2
Externe bergruimte	9 m^2
Details	
Verwarming	cv ketel 2011, vloerverwarming geheel, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd
Warmwater	Cv ketel
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte	circa 54 m
Tuin breedte	circa 35 m
Positie	Noordoost



Diversen

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

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 15 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).

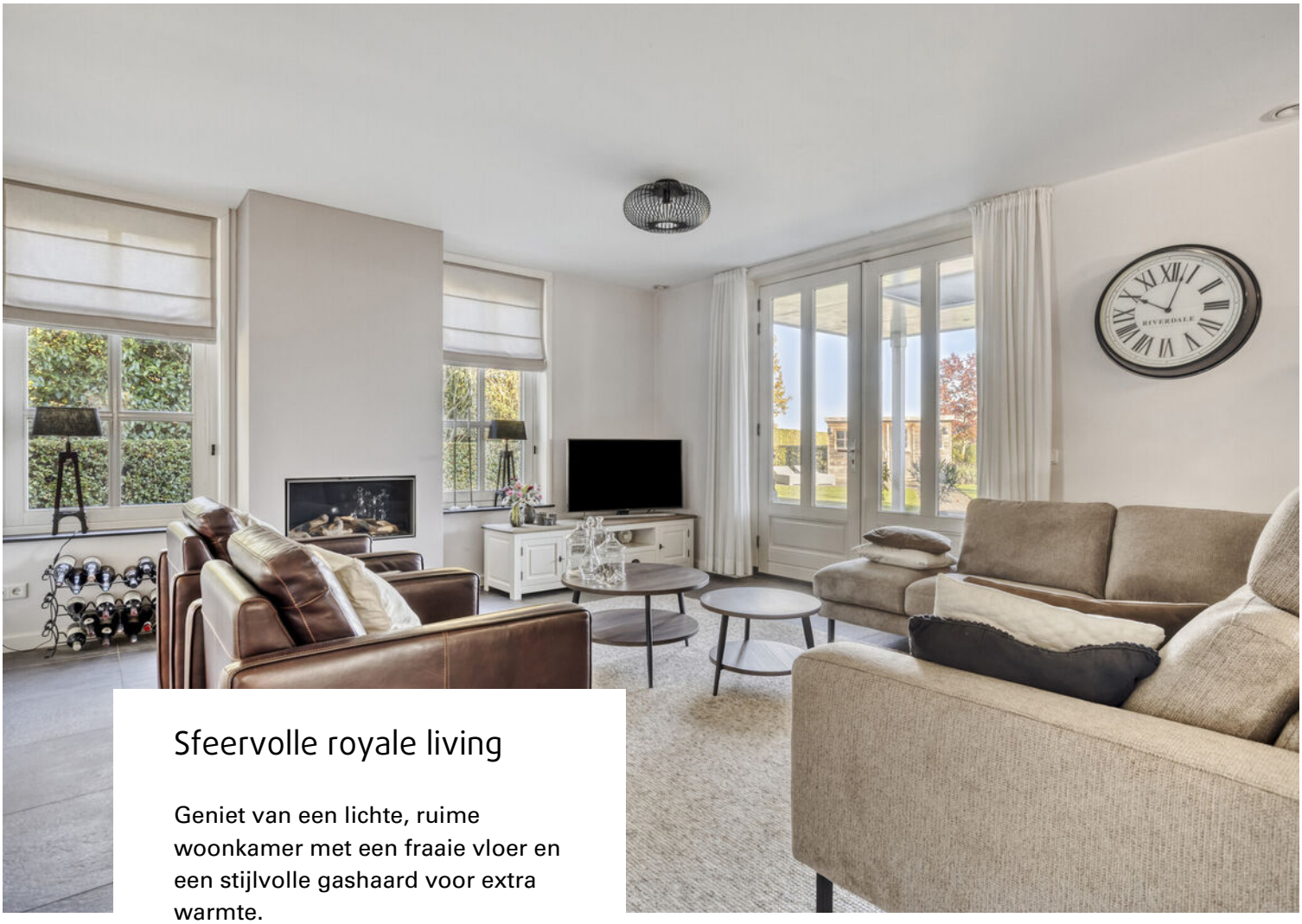
De in de brochure en op internet vermelde gegevens met betrekking tot inhoud, afmetingen, woonoppervlakte en overige oppervlakten mogen uitsluitend als indicaties worden gezien. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor enige aansprakelijkheid hieromtrent. Koper is in de gelegenheid gesteld zelf 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.


2.87 m
5.29 m
3.46 m
4.26 m
3.10 m
1.13 m
4.25 m
9.72 m
3.12 m
1.42 m
1.62 m
Werkkamer
K
K
K
K
Hal
Woonkamer
Overkapping
Keuken
Bijkeuken
Kast
Kast
3.15 m
4.91 m
2.20 m
0.75 m
8.26 m
3.06 m
4.00 m
11.72 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Sfeervolle royale living

Geniet van een lichte, ruime woonkamer met een fraaie vloer en een stijlvolle gashaard voor extra warmte.

Dankzij de diverse openslaande tuindeuren lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over en heeft u een schitterend, wisselend uitzicht over de fraai aangelegde tuin en de achterliggende landerijen.









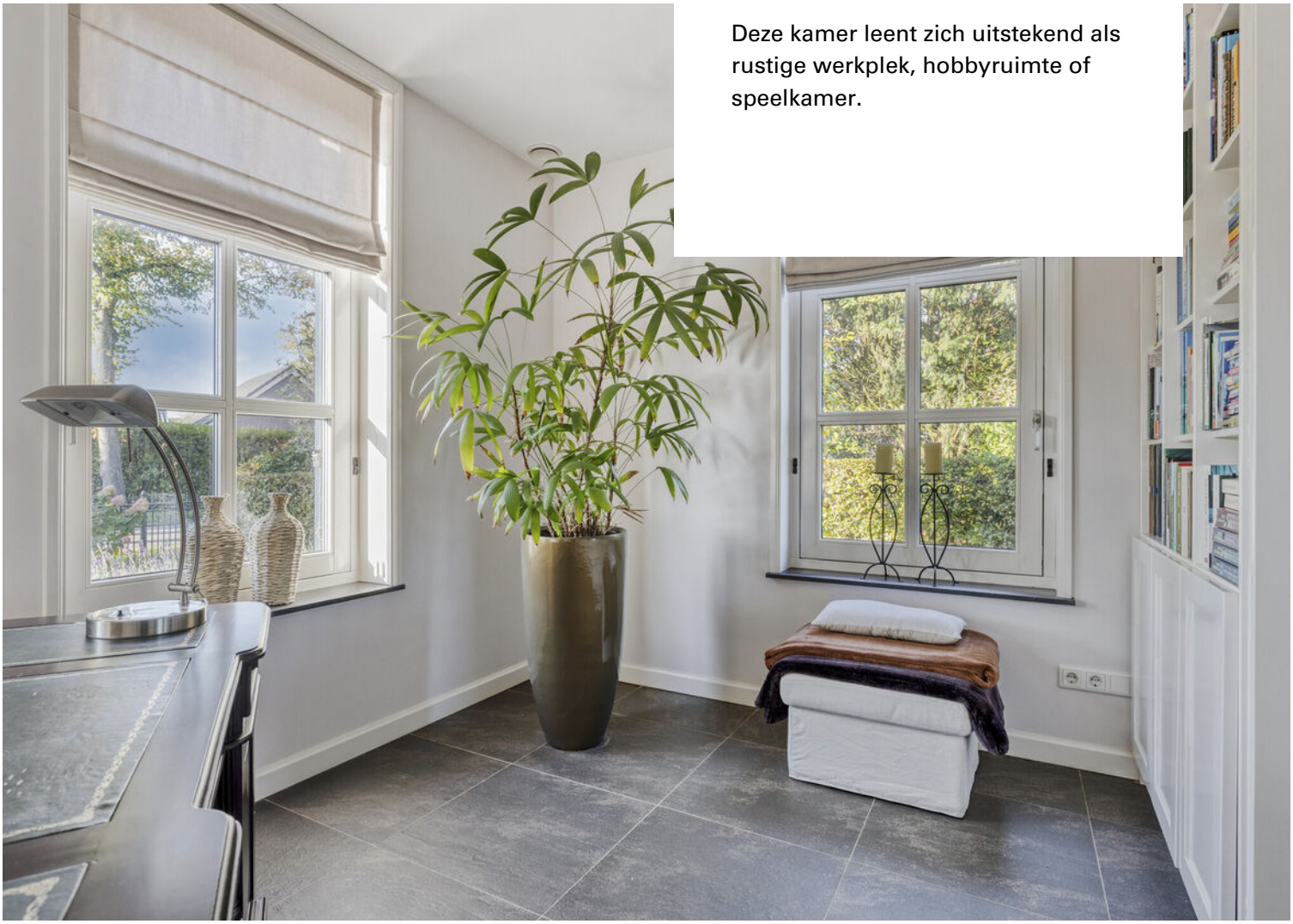




Werkkamer met vrij uitzicht

Via stijlvolle en-suitedeuren bereikt u vanuit de woonkamer een heerlijk lichte en multifunctionele ruimte met veel natuurlijk daglicht.

Deze kamer leent zich uitstekend als rustige werkplek, hobbyruimte of speelkamer.













Open Keuken

De open keuken sluit naadloos aan op de royale living en vormt een heerlijke, centrale plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen met familie of vrienden.

De fraaie en tijdloze keukeninrichting biedt volop werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met diverse moderne inbouwapparatuur, waardoor u hier tijdens het koken van alle denkbare gemakken bent voorzien.
















7.87 m
1.72 m
4.65 m
1.69 m
6.14 m
1.50m
1.50m
Kast
Kast
Slaapkamer
Kast
Kast
Overloop
Slaapkamer
Berging
Badkamer
Slaapkamer
13.30 m
3.06 m
2.31 m
3.20 m
2.04 m
1.06 m
1.06 m
5.49 m
4.37 m
4.34 m
4.36 m
4.23 m
2.52 m
0.99 m
3.46 m
3.97 m
0.86 m
3.21 m
3.48 m
8.26 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Eerste verdieping

Via de fraaie trapopgang bereikt u de lichte overloop, die toegang biedt tot drie comfortabele slaapkamers en de luxe badkamer.

Dankzij de royale afmetingen bieden de kamers volop mogelijkheden voor een gezin, een fijne logeerkamer of een extra werkplek aan huis.











Luxe badkamer

De stijlvolle badkamer is compleet ingericht en voorzien van een heerlijk ligbad, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet.

De gehele verdieping over vloerverwarming met een afzonderlijke temperatuurregeling per ruimte, wat zorgt voor een bijzonder aangenaam wooncomfort.













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













Multifunctioneel vrijstaand bijgebouw

Het hoogwaardige, volledig geïsoleerde vrijstaande bijgebouw is met dezelfde kwaliteit afgewerkt als de woning en geheel voorzien van vloerverwarming.

Met een representatieve kantoorruimte, pantry, eigen toilet, berging en bergzolder is dit een ideale plek voor een aan huis gebonden beroep of thuiswerkers.

Dankzij de reeds aanwezige leidingvoorzieningen is de ruimte bovendien eenvoudig geschikt te maken voor mantelzorg.















Royale tuin rondom

De rondom gelegen, parkachtige tuin is een waar buitenparadijs met een groot gazon, vijverpartij, diverse terrassen en een uitzonderlijk vrij uitzicht over de landerijen richting Duitsland.

Dankzij een robotmaaier en sproei-installatie blijft de tuin moeiteloos in topconditie. Daarnaast is er een houten berging aanwezig en zijn de aansluitingen voor een eigen sauna en buitendouche al voorbereid.





















Prachtige landelijke liggin

De woning ligt op een schitterende locatie aan de rand van het dorp, direct grenzend aan het open buitengebied.

Hier komen het glooiende Limburgse landschap en de nabijgelegen Duitse grens samen, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust, ruimte en vrijheid.













Goede bereikbaarheid

De omgeving biedt volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen, fietsen en recreëren in de natuur.

Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen en omliggende plaatsen goed bereikbaar, en rijdt u in circa 25 tot 30 autominuten naar zowel Nijmegen als Venlo.



Begane grond woonhuis



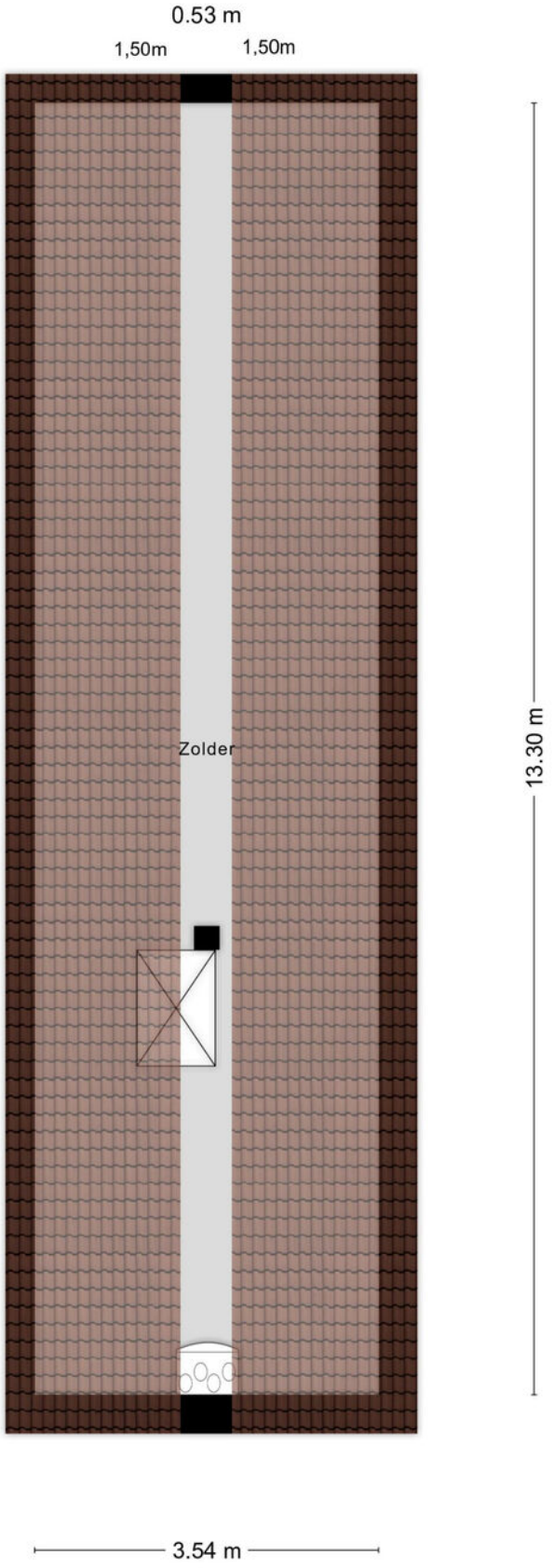
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping woonhuis



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

Zolder woonhuis



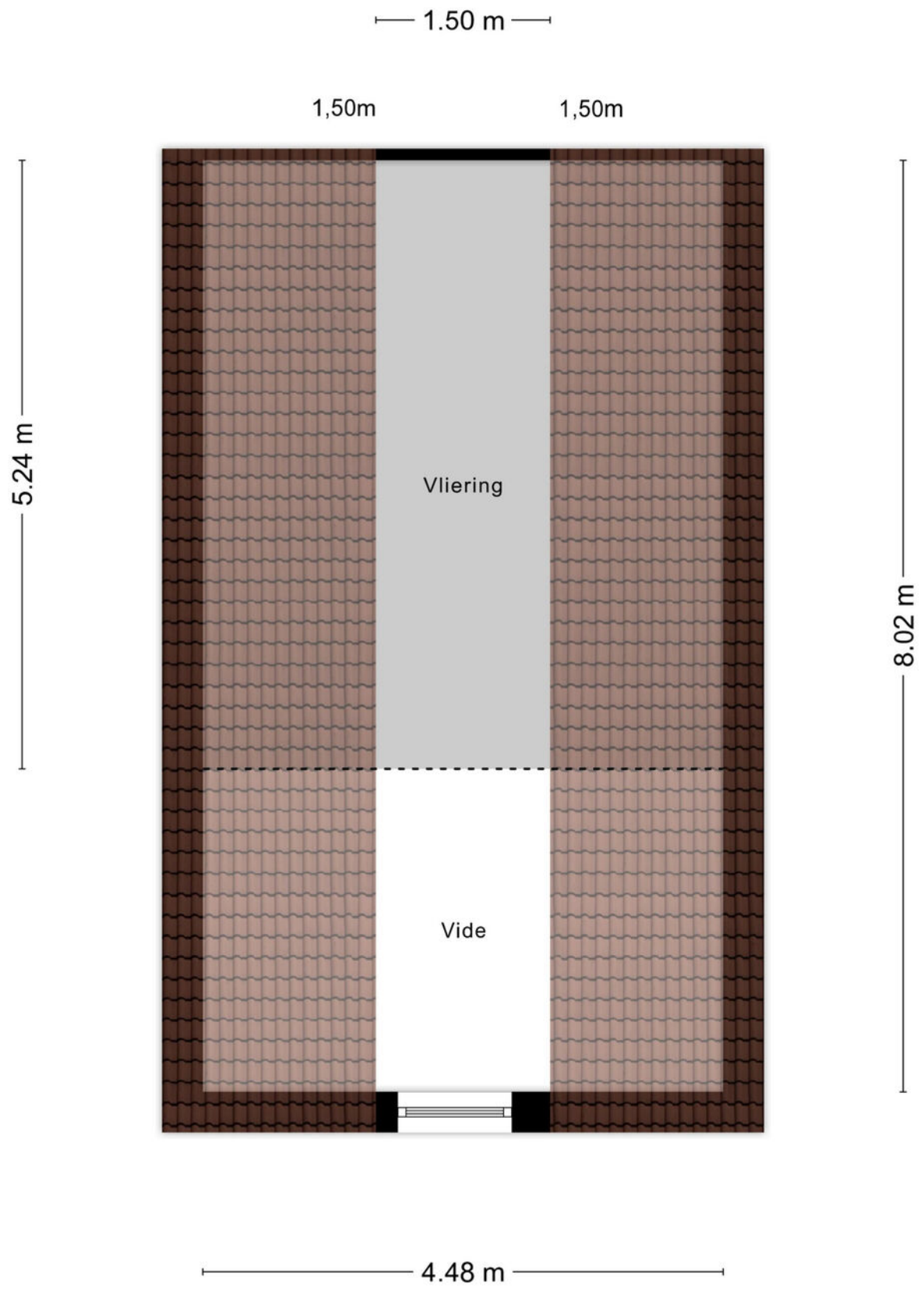
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond bijgebouw



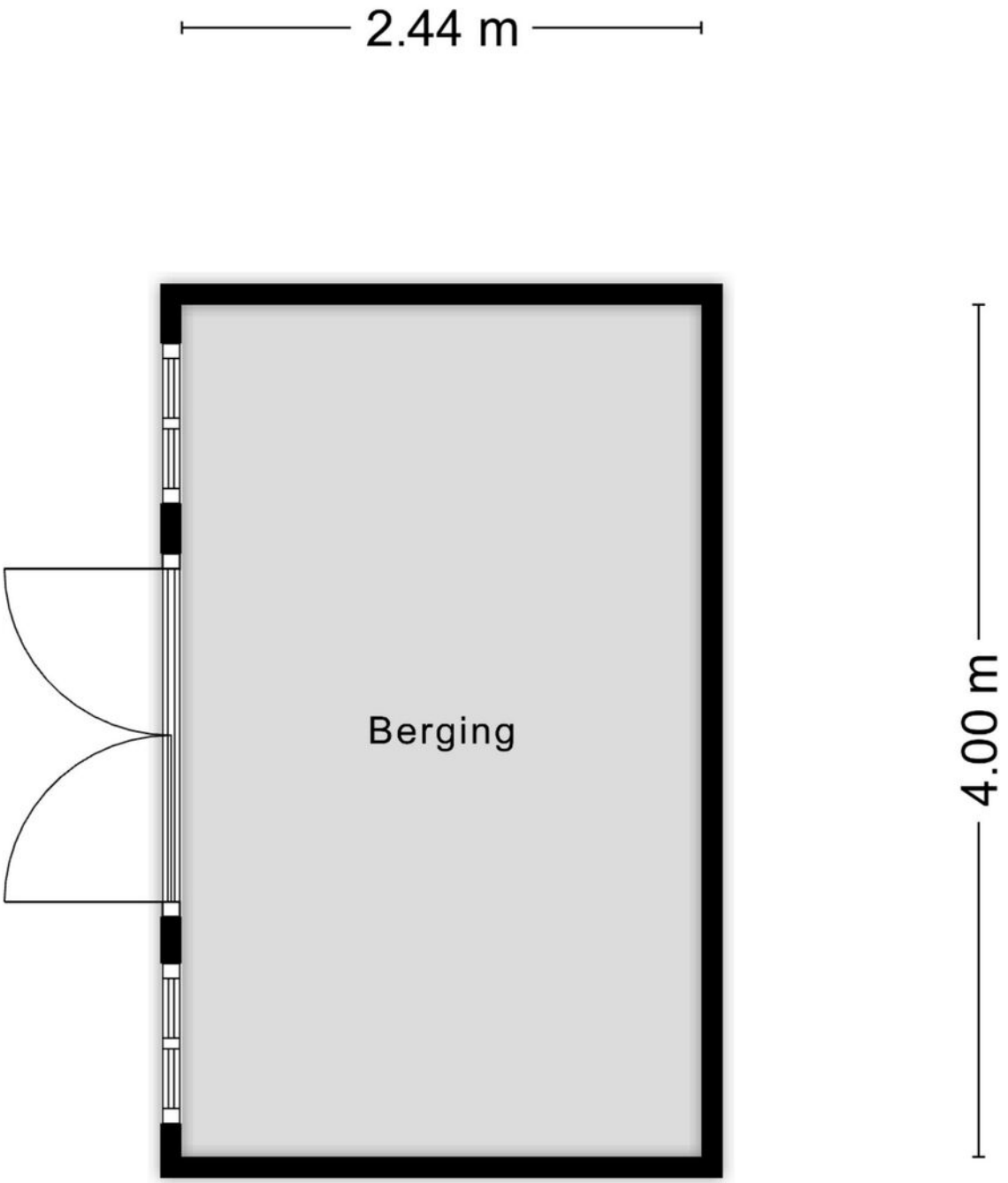
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering bijgebouw



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

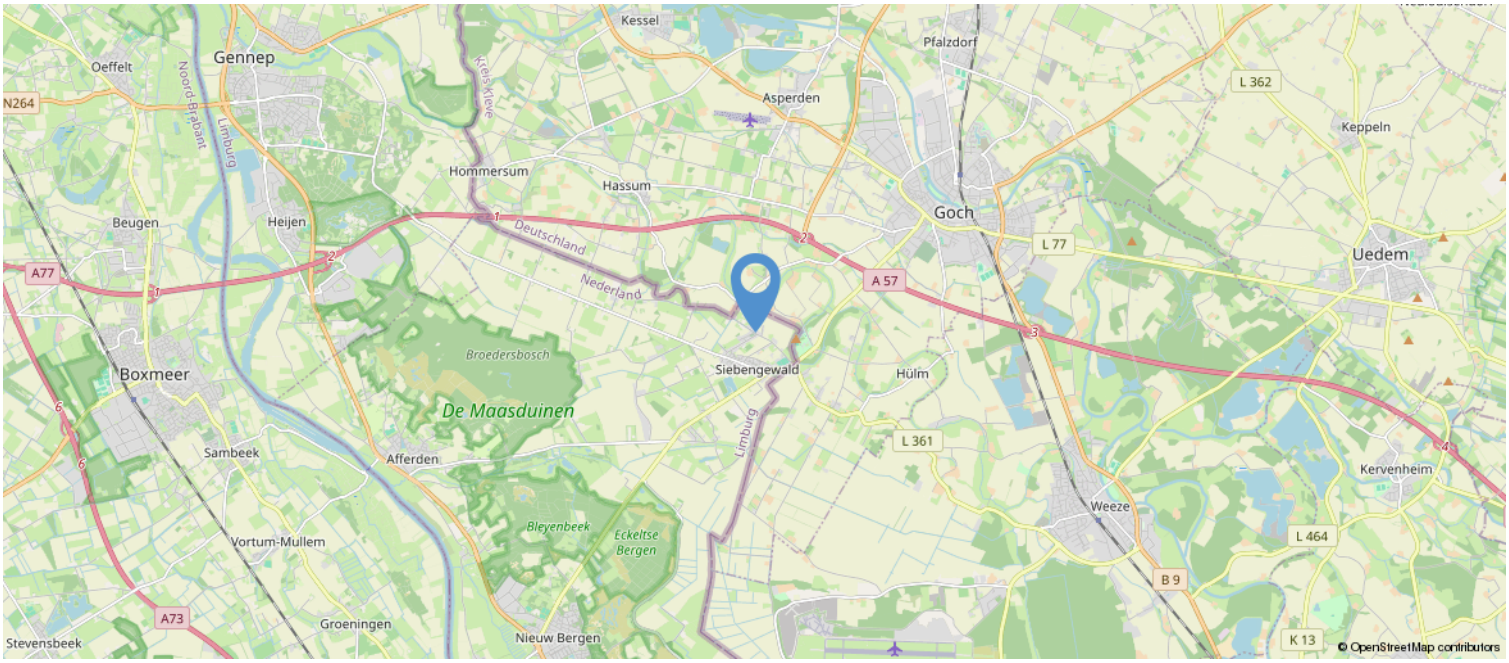
Plattegrond berging



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

Locatie
op de kaart

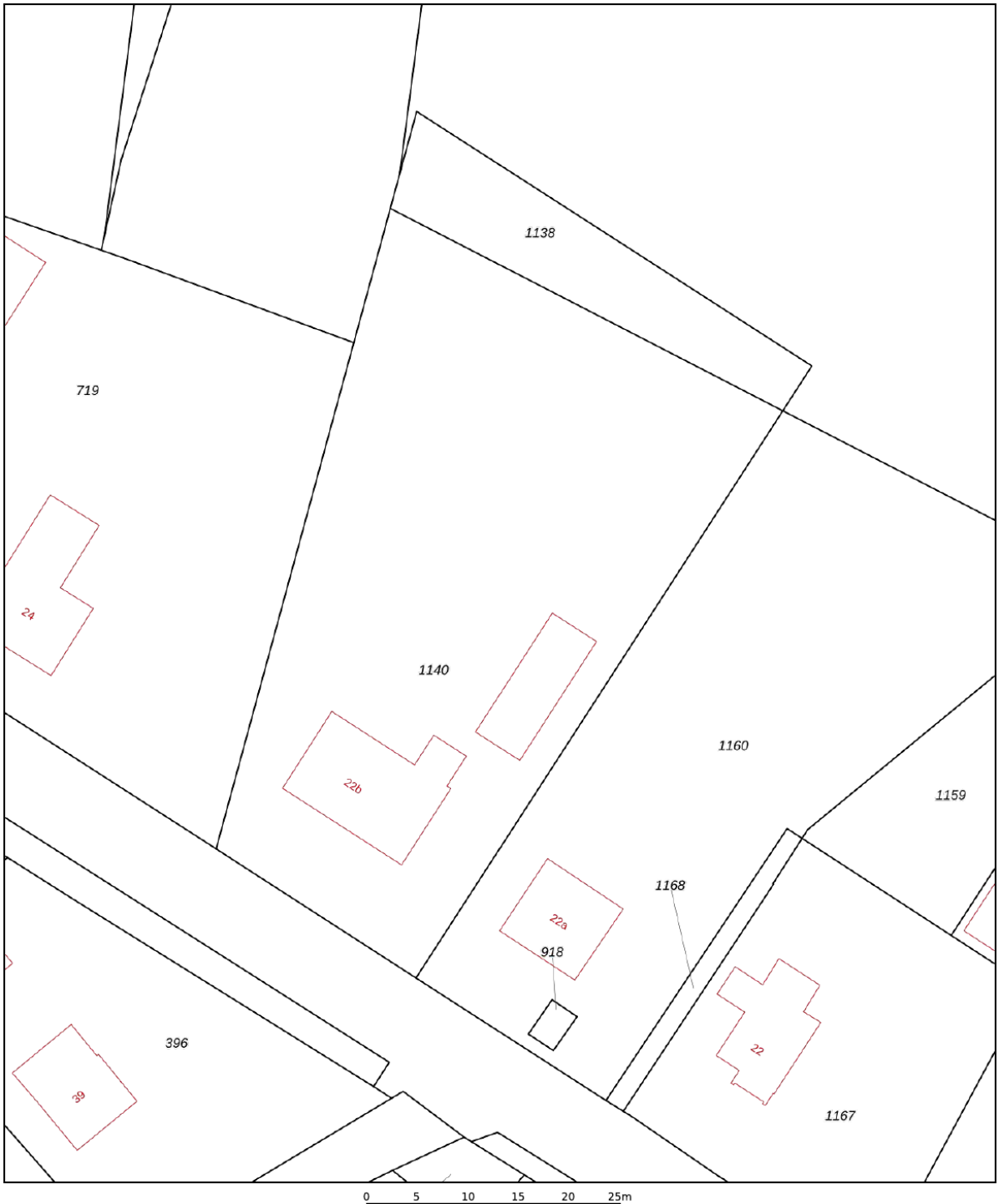




Kadastrale kaart

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 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
Sectie	R
Perceel	1140

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			
lamp eetkamer, zithoek voor en slaapkamer boven gaan mee, de rest blijft achter		x		
schappen in berging en tuinhuis	x			
kledingkast op de logeerkamer	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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangsysteem				x
kapstok achteringang	x			

Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
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			
Badkamer spiegel, vergrootspiegel, handdoekhouders	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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
luiken woonhuis	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
6X bloempot met conifeer	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x			
alle buitenverlichting in tuin als aan gebouwen	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
robotmaaier	x			
marmeren tuintafel met stoelen, bankje en kussens	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