

# Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



HAPS | Kerkstraat 27 - 27 a

vraagprijs € 695.000 k.k.

# Omschrijving

Royaal vrijstaand woonhuis met voormalige bedrijfsruimte (bakkerij), garages, bijgebouw met binnenzwembad en sanitair en een leuke tuin met veranda, berging en veel privacy. Het pand biedt veel mogelijkheden, vooral in de combinatie wonen/werken of het creëren van een aanleunwoning. De voormalige bakkerij kan ook prima dienen als hobbywerkplaats dan wel stalling voor auto's. De woning ligt op een echte zichtlocatie en is aan de achterzijde ook ontsloten. Gunstige ligging in het centrum van Haps op enkele autominuten vanaf de A73. Nijmegen is binnen 20 autominuten bereikbaar.

Bouwjaar 1989. Gebruiksoppervlakte ca 750 m2. Perceel 1.320 m2. Energielabel B. Bestemmingsplan "Wonen".

## Indeling woonhuis:

Souterrain: provisiekelder.

Begane grond: entree; hal; ruime woonkamer; dichte keuken met mooie opstelling inclusief apparatuur; bijkeuken; toilet; werkkamer.

1e verdieping: overloop; 5 slaapkamers; nette badkamer met ligbad, wastafel en ruime inloopdouche; separaat toilet.

2e verdieping: vaste trap naar ruime zolderruimte/ hobbyruimte waar meerdere kamers mogelijk zijn.

## Indeling voormalige bedrijfsruimte:

Werkplaats; bijkeuken; toilet; douche; diverse bergingen cq garages.

## Zwembadgebouw:

Entree; toilet; doucheruimte; machineruimte; mooi binnenzwembad met rondom terras.

Aanvaarding: in overleg



# Kenmerken & specificaties



## Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1989

## Maten object

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	3273 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1320 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	749 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	133 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	132 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	-

## Details

Ligging object	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel 2015
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel 2015

## Tuin gegevens

Tuin	achtertuin
Tuin diepte	circa 1300 cm
Tuin breedte	circa 1200 cm
Positie	west



# Diversen

Erfdienstbaarheden: nee, niet uit akte gebleken.

Kettingbedingen: nee, niet uit akte gebleken.

Garantie GIW: nee.

BTW-belast: n.v.t.

Asbestverdachte materialen: visueel niet waargenomen, gezien de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet geheel worden uitgesloten.

Septictank/zinkput/gierkelder: n.v.t.

Olietank: n.v.t.

Grondonderzoek: n.v.t.

Grenzen perceel: zichtbaar.

Gas/water/elektra/riool: op alles aangesloten

OZB eigenaarsdeel per jaar: circa € 950,-- (voor geheel)

Rioolrecht eigenaarsdeel per jaar: circa € 234,-- (voor geheel)

Waterschap eigenaarsdeel per jaar: circa € 204,-- (voor geheel)

Ruilverkavelingslasten per jaar: niet van toepassing.

Baatbelasting per jaar: niet van toepassing.

Energie label: B.

Divers:

De gebruiksoppervlakte wonen kan als volgt gesplitst worden:

- Woonhuis ca 250 m<sup>2</sup>
- Aangrenzende ruimte (voormalige bakkerij) ca 500 m<sup>2</sup>

#### Ouderdomsclausule

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak met bijbehorende grond meer dan 30 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.



## WOONKAMER

Vanuit de hal kom je binnen in de woonkamer. De woonkamer is ruimtelijk, beschikt over veel lichtinval en heeft een L-opstelling. Via de schuifpui in de woonkamer is de tuin bereikbaar.







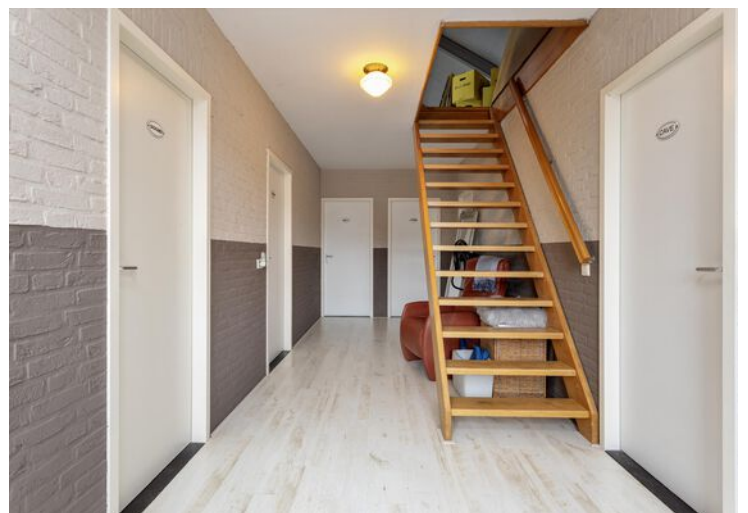
## KEUKEN / BIJKEUKEN

Naast de woonkamer is de prachtige keuken gelegen. De keuken heeft zowel een hoekopstelling als een kookeiland en is voorzien van grote diepe lades, veel kastruimte en van diverse inbouwapparatuur.

Aan de keuken grenst een praktische bijkeuken, handig voor al uw voorraad! Via de bijkeuken is het toilet te bereiken.







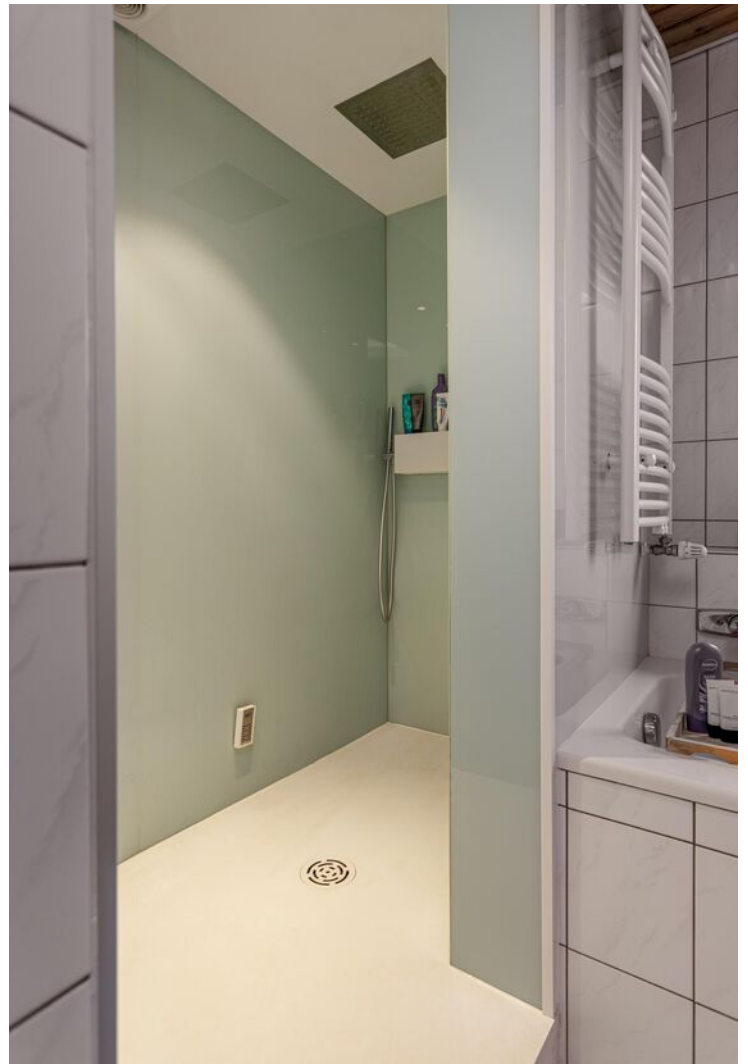


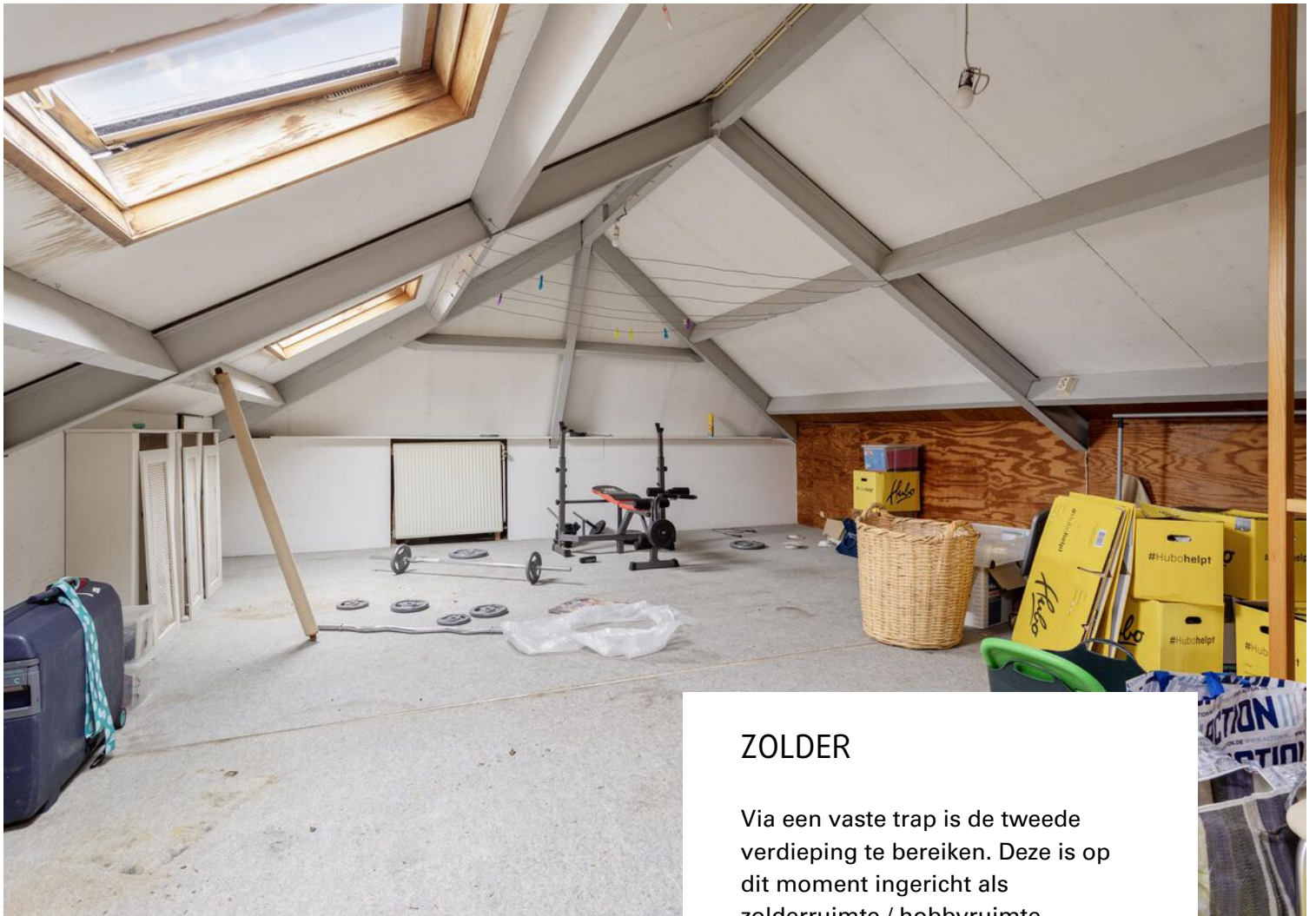
## VERDIEPING

Vanuit de hal met trapopgang en toilet bereiken we de eerste verdieping. Hier komen we aan op de overloop die toegang biedt tot vijf slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.



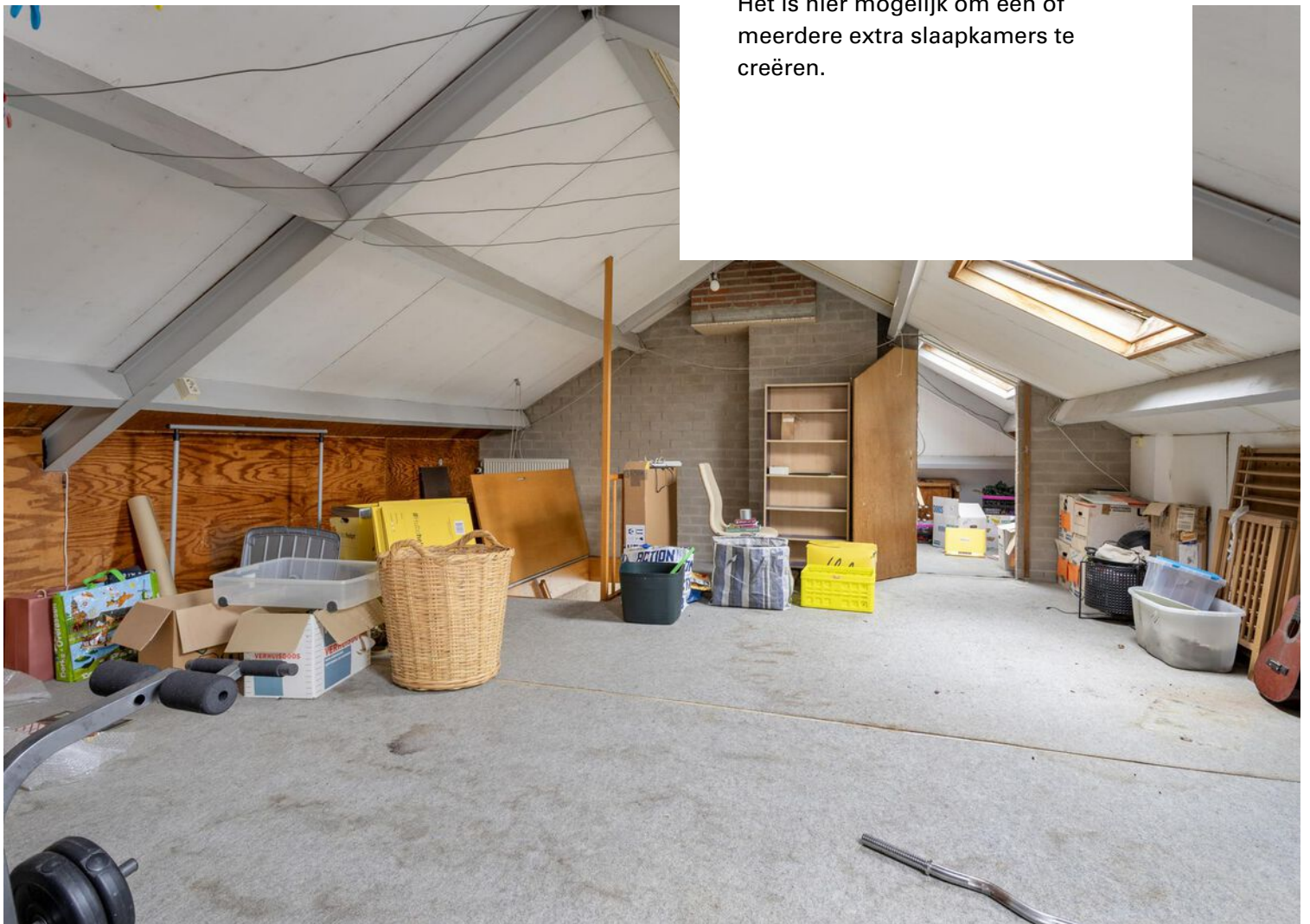






## ZOLDER

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Deze is op dit moment ingericht als zolderruimte / hobbyruimte. Het is hier mogelijk om één of meerdere extra slaapkamers te creëren.





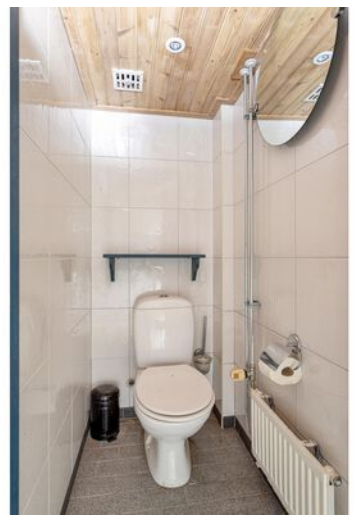
## TUIN / BINNEN ZWEMBAD

Achter de woning is een leuke tuin met veranda en berging gelegen. Erg fijn is dat de tuin over veel privacy beschikt.

Vanuit de tuin heb je toegang tot het zwembadgebouw. Hier vind je een mooi binnen zwembad met rondom terras en een doucheruimte.











## VOORMALIGE BEDRIJFSRUIMTE

De voormalige bedrijfsruimte bij de woning is voorheen van een bakkerij geweest. Deze ruimte zou prima kunnen dienen als hobbywerkplaats dan wel voor de stalling van auto's. Maar ook de combinatie wonen/werken of het creëren van een aanleunwoning behoort tot de mogelijkheden.

De voormalige bedrijfsruimte is voorzien van een bijkeuken, toilet, douche, diverse bergingen cq garages.











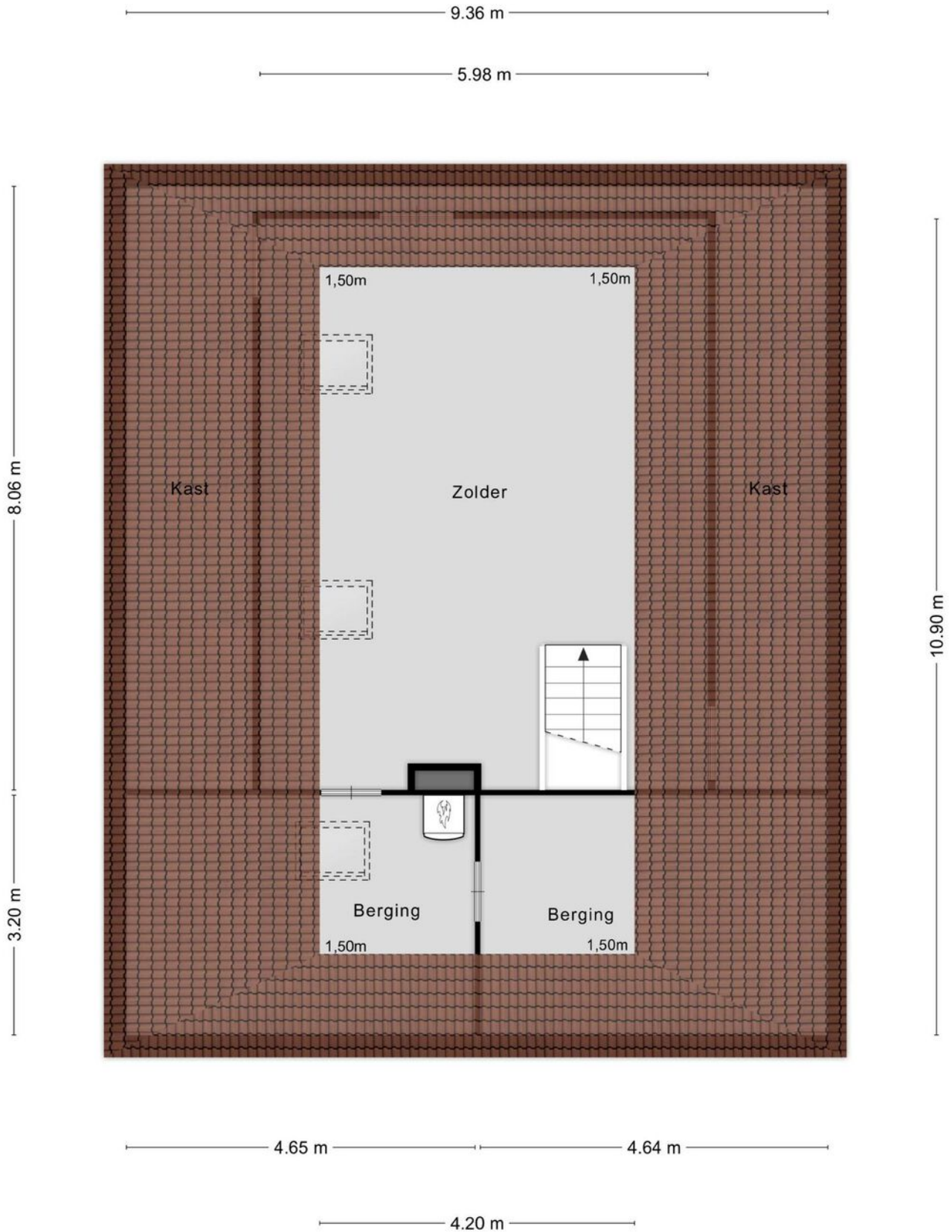
# Plattegrond



# Plattegrond

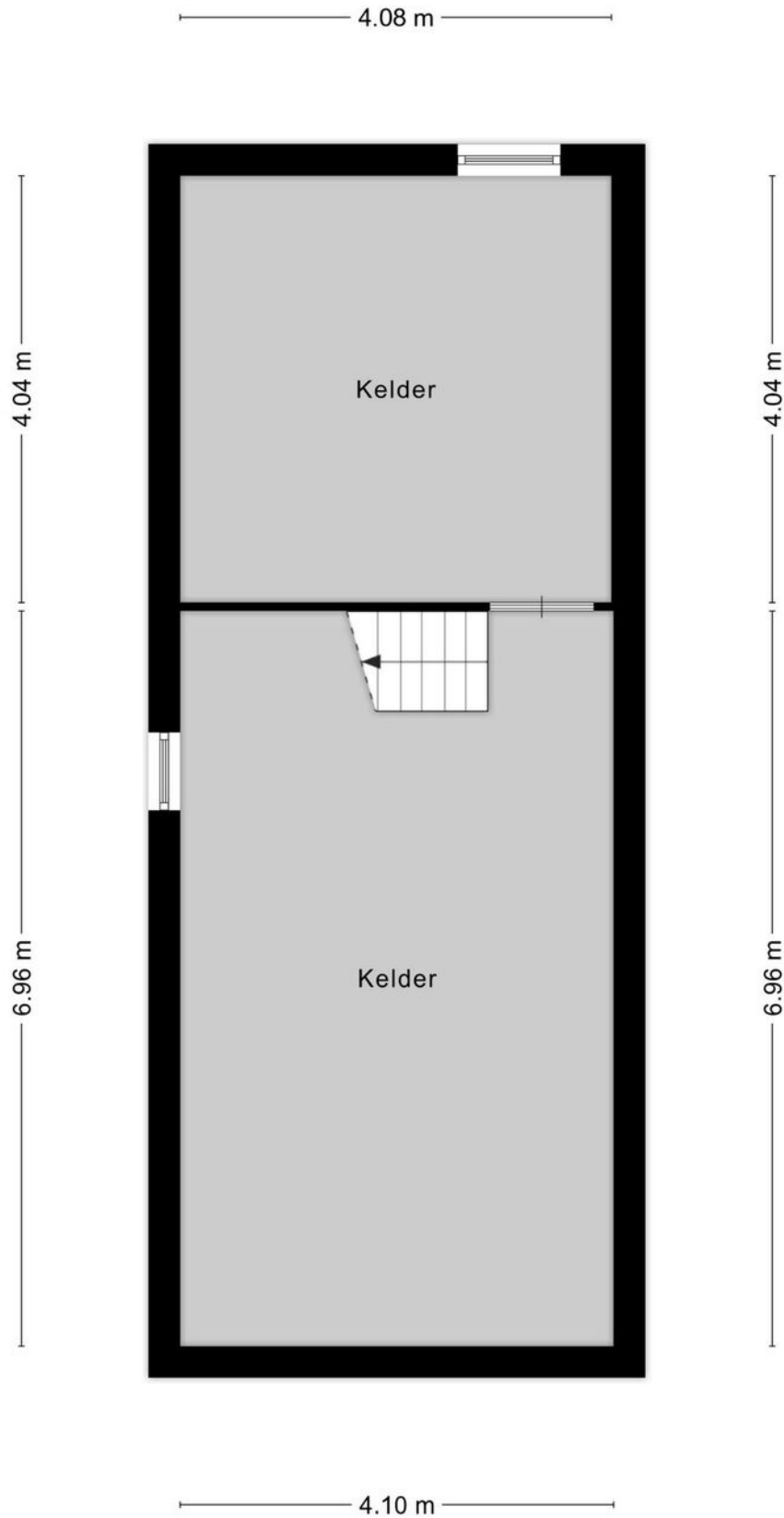


# Plattegrond

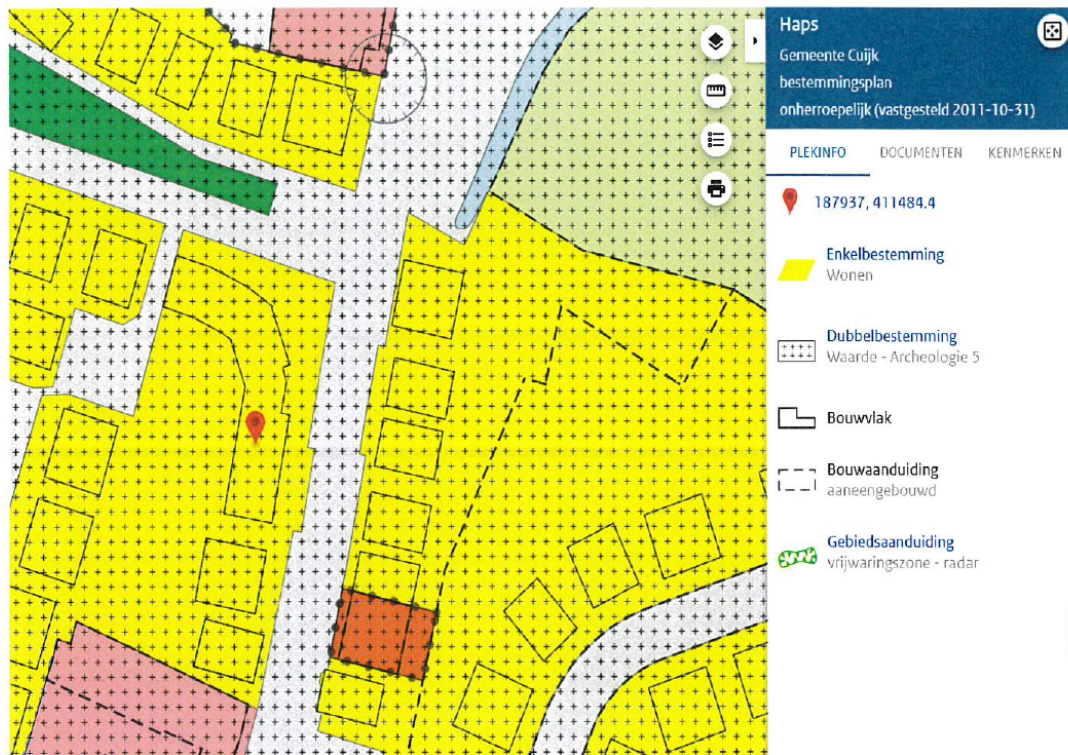




# Plattegrond



# Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Haps, Kerkstraat 27

## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en aan het wonen verbonden activiteiten, waaronder het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is ook detailhandel op de begane grond toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag één vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' moeten twee hoofdgebouwen aan elkaar worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' moeten minimaal drie hoofdgebouwen aan elkaar worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' moeten minimaal twee hoofdgebouwen op elkaar worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mogen vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn ook maatschappelijke activiteiten toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag op de begane grond niet worden bebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is ook de opslag van niet-explosieve materialen toegestaan behorend bij bedrijfsactiviteiten vallend in maximaal categorie 2, zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijf' van de regels;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing nagestreefd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de bouwwerken als rijksmonument aangewezen en beschermd zoals bedoeld in de Monumentenwet;

en daaraan ondergeschikt het gebruik voor:

- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

### 15.2 Bouwregels

## 15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw geldt:

- a. het moet binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moet minimaal 3,00 m zijn, voor zover het de niet-aangebouwde gevel betreft;
- c. de voorgevel mag maximaal 3,00 m achter de voorste bouwgrens worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 6,00 m zijn, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' waar de weergegeven goothoogte geldend is;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10,00 m zijn, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' waar de weergegeven goothoogte geldend is;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' gelden afwijkende bouwregels:
  1. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de inhoud van de woningen moet minimaal 250 m<sup>3</sup> en mag maximaal 550 m<sup>3</sup> zijn;
  3. de goothoogte moet minimaal 2,50 m zijn en mag maximaal 6,00 m zijn;
  4. de bouwhoogte mag maximaal 11,00 m zijn;
  5. de afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3,00 m zijn, voor zover het de niet-aaneengebouwde gevel betreft;
  6. de breedte van een hoofdgebouw moet minimaal 4,50 m en mag maximaal 15,00 m zijn;
  7. ieder hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kapconstructie met hellende dakvlakken;
  8. geen vermeerdering van het aantal woningen per bouwvlak is toegestaan, met als peildatum de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar maximaal het weergegeven aantal woningen mag worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gelden afwijkende bouwregels:
  1. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de inhoud van de woningen moet minimaal 250 m<sup>3</sup> en mag maximaal 650 m<sup>3</sup> zijn;
  3. de goothoogte moet minimaal 2,50 m zijn en mag maximaal 6,00 m zijn;
  4. de bouwhoogte mag maximaal 11,00 m zijn;
  5. de afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3,00 m zijn;
  6. de breedte van een hoofdgebouw moet minimaal 4,50 m en mag maximaal 15,00 m zijn;
  7. ieder hoofdgebouw dient zoveel mogelijk te zijn voorzien van een kapconstructie met hellende dakvlakken;
  8. geen vermeerdering van het aantal woningen per bouwvlak is toegestaan, met als peildatum de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar maximaal het weergegeven aantal woningen mag worden gebouwd.

Voor het bouwen van een erker op het voorerf geldt:

- h. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied moet minimaal 3,00 m blijven;
- i. de breedte mag maximaal 40% van de breedte van de voorgevel zijn;

- j. de diepte mag maximaal 1/3 van de breedte zijn, met een maximum van 1,00 m;
- k. de bouwhoogte moet minimaal de kozijnhoogte van de entreepui zijn en mag maximaal de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag zijn, onder voorwaarde dat:
- l. de bouwhoogte minimaal 0,50 meter onder de goothoogte van de woning blijft;

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- m. het bebouwingspercentage op het achtererf, exclusief het oorspronkelijke hoofdgebouw, mag maximaal 50% zijn;
- n. het moet op het achtererf worden gebouwd;
- o. de afstand tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 3,00 m zijn;
- p. de afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken moet minimaal 3,00 meter zijn;
- q. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,00 m zijn;
- r. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- s. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3,00 m zijn;
- t. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5,00 m zijn;
- u. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag maximaal 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- v. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 45 m<sup>2</sup> zijn;
- w. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 60 m<sup>2</sup> zijn;
- x. de gezamenlijke oppervlakte mag meer dan 60 m<sup>2</sup> zijn, onder voorwaarde dat:
  1. de oppervlakte van het achtererf groter is dan 120 m<sup>2</sup>;
  2. maximaal 10% van het meerdere van 120 m<sup>2</sup> mag worden toegevoegd aan de norm van 60 m<sup>2</sup>;
  3. de toegevoegde oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag zijn.

### 15.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het voor erf geldt:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,00 m zijn;

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde gelegen op het achter erf geldt:

- b. de bouwhoogte mag maximaal 3,00 m zijn, met uitzondering van:
  1. de bouwdiepte van een zwembad of vijver mag maximaal 2,50 m zijn;
  2. de bouwhoogte van een zwembad, vijver, whirlpool of jacuzzi mag maximaal 1,50 m zijn;
  3. de bouwhoogte van tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidingsen en een paardenbak mag maximaal 2,00 m zijn.

Voor het bouwen van een bouwwerk geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt:

- c. de bouwhoogte mag maximaal 8,00 m zijn.

### 15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels, nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. de situering van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat:

- e. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan;
- f. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van één of meerdere van de onderstaande gronden:
  - 1. de woonsituatie;
  - 2. de sociale veiligheid;
  - 3. het stedenbouwkundige beeld;
  - 4. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 5. de verkeersveiligheid;
  - 6. de milieusituatie;
  - 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 15.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.1 onder d en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt verhoogd tot maximaal 8,00 m, onder voorwaarde dat:
  - 1. de afstand tot enige woning minimaal 6,00 m moet zijn;
  - 2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 11,00 m mag zijn;
  - 3. de goothoogte van een aangebouwde woning evenzoveel wordt vergroot;
- b. lid 15.2.1 onder v en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 75 m<sup>2</sup> mag zijn, onder voorwaarde dat:
  - 1. een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van minimaal 25 m<sup>2</sup> overblijft.

Een afwijking wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- c. de woonsituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het stedenbouwkundige beeld;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;

- h. de milieusituatie;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 15.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. een zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte in een bijbehorend bouwwerk;
- b. detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
- c. horeca-activiteiten.

### 15.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.1 onder a en toestaan dat een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, dat geheel of gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' ligt, wordt gebruikt zoals bepaald in lid 15.1 onder a, onder voorwaarde dat:
  - 1. is voldaan aan het overig bepaalde in lid 15.2.1 onder k t/m v;
  - 2. in aanvulling op de bedoelde bepalingen onder 1. dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3,00 m moet zijn, of zoveel minder als de afstand van de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens
  - 3. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 3,00 m is.

Een afwijking wordt alleen verleend als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- b. een goede woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het stedenbouwkundige beeld;
- e. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 15.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen of te laten slopen.

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen toelaatbaar, onder voorwaarde dat:

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- d. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- e. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- f. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- g. het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij een ter zake deskundige instantie of de gemeentelijke monumentencommissie als er onduidelijkheid bestaat over de karakteristieke hoofdvorm.

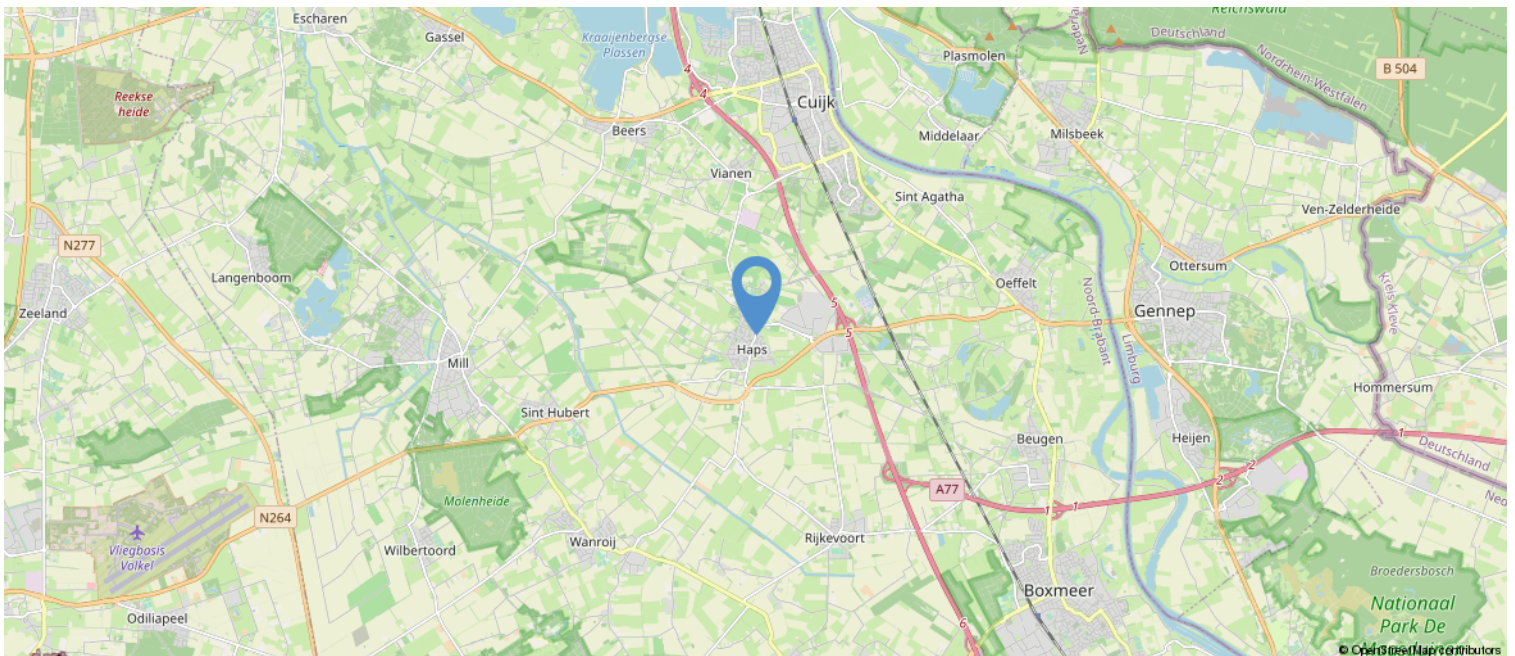
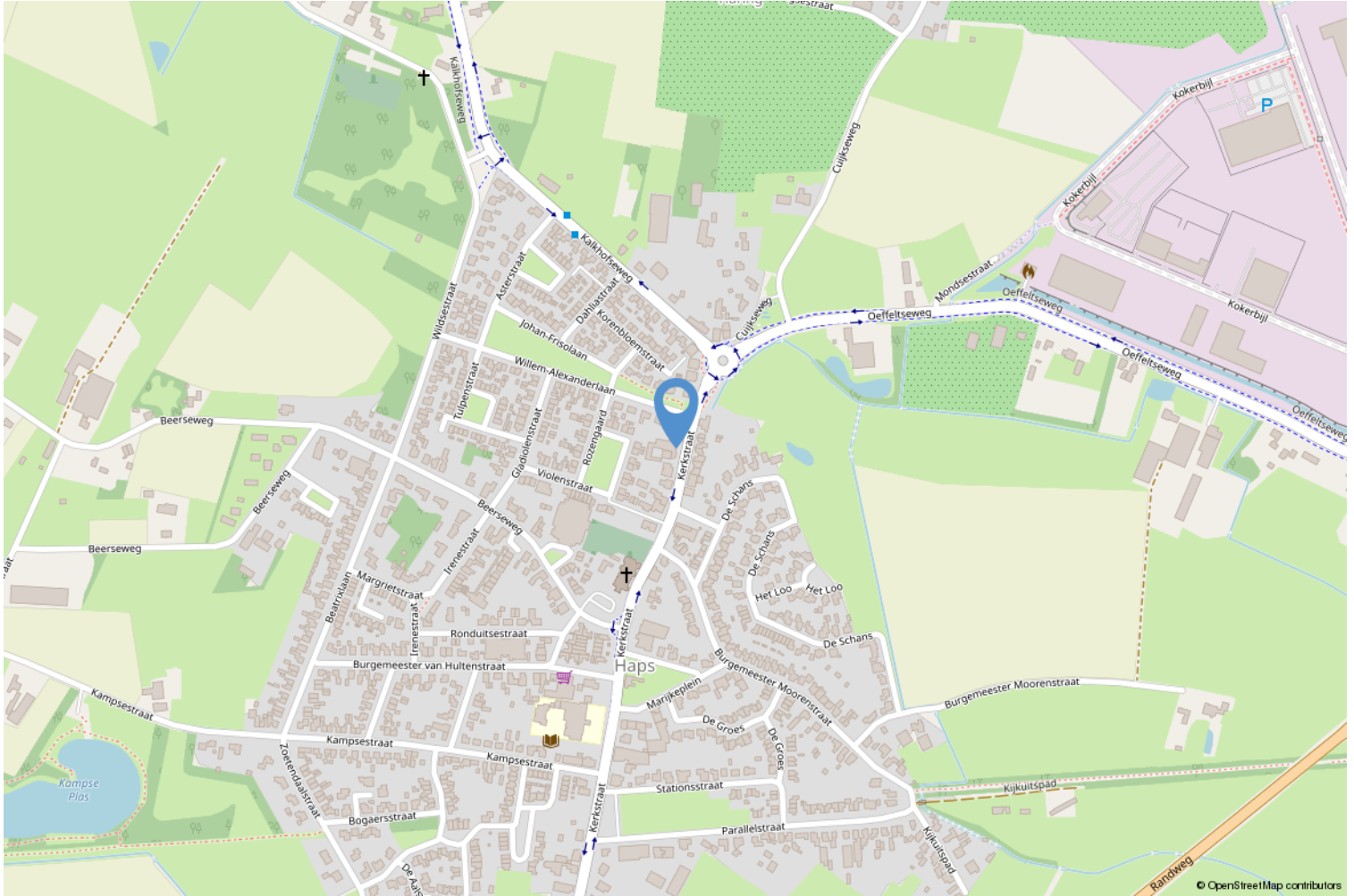
## 15.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'karakteristiek' en/of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, in het geval dat:
  - 1. de bescherming van de betreffende karakteristieke bebouwing niet langer noodzakelijk is, omdat de bebouwing bij een calamiteit verloren is gegaan;
  - 2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' en/of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aan gronden wordt toegevoegd, onder voorwaarde dat:
  - 1. door een ter zake deskundige instantie of de gemeentelijke monumentencommissie is vastgesteld dat een object karakteristiek is vanwege cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en ensemblewaarden, herkenbaarheid/gaafheid en zeldzaamheid.



# Locatie op de kaart



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat27



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Cuijk	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2511 + 3552	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 8 februari 2023  
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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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			
- zonwering buitenkant rolluiken				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 ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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 erfrens) 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 (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



MAKELAARS • TAXATEURS

