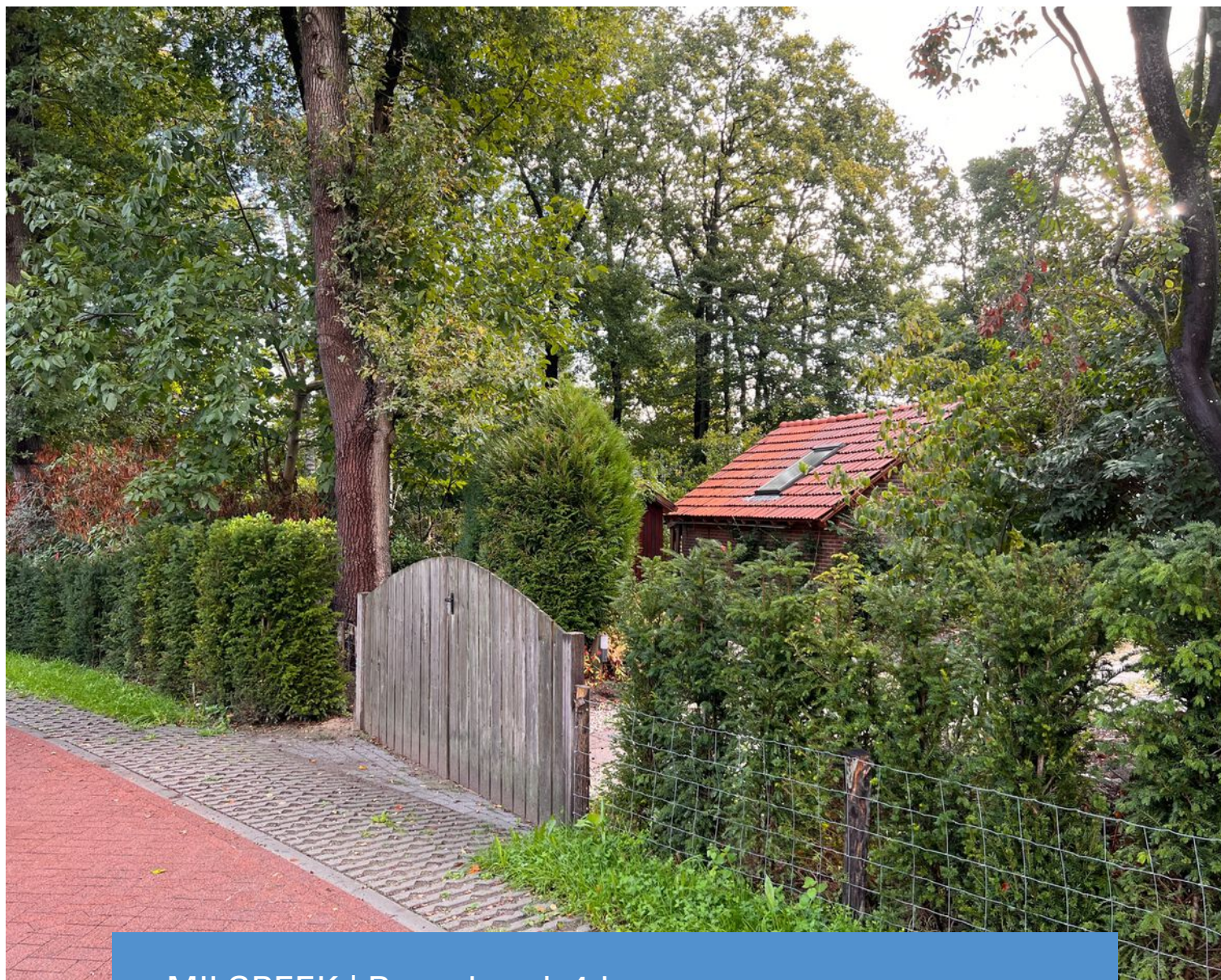


Smedema



M A K E L A A R S • T A X A T E U R S



MILSBEEK | Rozenbroek 4-b

vraagprijs € 269.000 k.k.

Omschrijving

Prachtig gelegen bouwkaavel ten behoeve van de bouw van een vrijstaand woonhuis. Gelegen op prachtige rustige locatie nabij de bossen (St Jansberg) en de Mookerplas. Nijmegen op ca. 15 autominuten. De kavel biedt de mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren met de materialen en afwerkingsniveau naar je eigen wens.

Kenmerken:

- Bestemming: Woonbestemming
- Perceelsgrootte: 753 m²
- Geheel naar eigen wens in te vullen met eigen architect en aannemer
- Kadaster is al ingemeten
- Koper is verplicht 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen
- Koper is verplicht om geen ramen aan de zijde van Langstraat 93 te maken die kunnen uitzien op de betreffende woning. Dus hoger in de zijgevel mag, maar niet met inkijk naar de burens i.v.m. privacy
- Recentelijk is er een bodemonderzoek uitgevoerd door verkoper waaruit geen nadelige bijzonderheden aan het licht zijn gekomen die het beoogde gebruik als bouwkaavel in de weg staan
- Er is al een bouwplan van een levensloopbestendige woning goedgekeurd in het vooroverleg. De artist impressions zijn te zien bij de foto's. Het bouwplan is over te nemen zonder kosten
- Koper dient de inhoud van de gesloten anterieure overeenkomst met de Gemeente Gennep te respecteren (meer info bij verkoopmakelaar)

Aanvaarding in overleg (maar kan snel)







Bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- één woning per bouwvlak;

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan twee zijden minimaal 5,5 m;
- de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m.
- bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage; indien deze aanduiding niet is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, de in dit lid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf niet van toepassing zijn. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn dan van toepassing;
- gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- In afwijking van het bepaalde onder b. zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 5 m vanaf de aangrenzende verkeersbestemming en een afstand van minimaal 5 m uit de voorste perceelsgrens worden gesitueerd;

3.2.3 Aanvullend

- In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2, voldoen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

Bestemmingsplan

	Hoofdgebouw	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
max. goothoogte	6 meter	3,3 meter
max. bouwhoogte	10 meter	5 meter
min. inhoud	250 m ³	n.v.t.
min. breedte	6 meter	n.v.t.
max. oppervlakte	n.v.t.	70 m ²
max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40%

3.2.4 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
- andere overige bouwwerken: 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b. voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel voor het toestaan van aan- en uitbouwen en overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- de oppervlakte van overkappingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
- de afstand van overkappingen tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- aan- en uitbouwen voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
- voor het overige het bepaalde in artikel 3.3.2 van toepassing is.

3.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 3.3.1 is slechts mogelijk, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

3.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
- maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

- Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor: het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 - het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
 - maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 - er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 - uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;
 - de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 - op het perceel al een woning aanwezig is;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

Bestemmingsplan

- inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

3.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 3.5.1 is slechts mogelijk, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- parken en plantsoenen;
- paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- nutsvoorzieningen;

met bijbehorende overige bouwwerken, wegen en verharding en met inachtneming van de keur van het landschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan, waarbij tevens geldt dat de voor 'Groen' aangewezen gronden niet beschouwd dienen te worden als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.2 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken zijnde maximaal:

- lichtmasten: 6m;
- andere overige bouwwerken: 3m;

4.3 Specifieke gebruiksregels

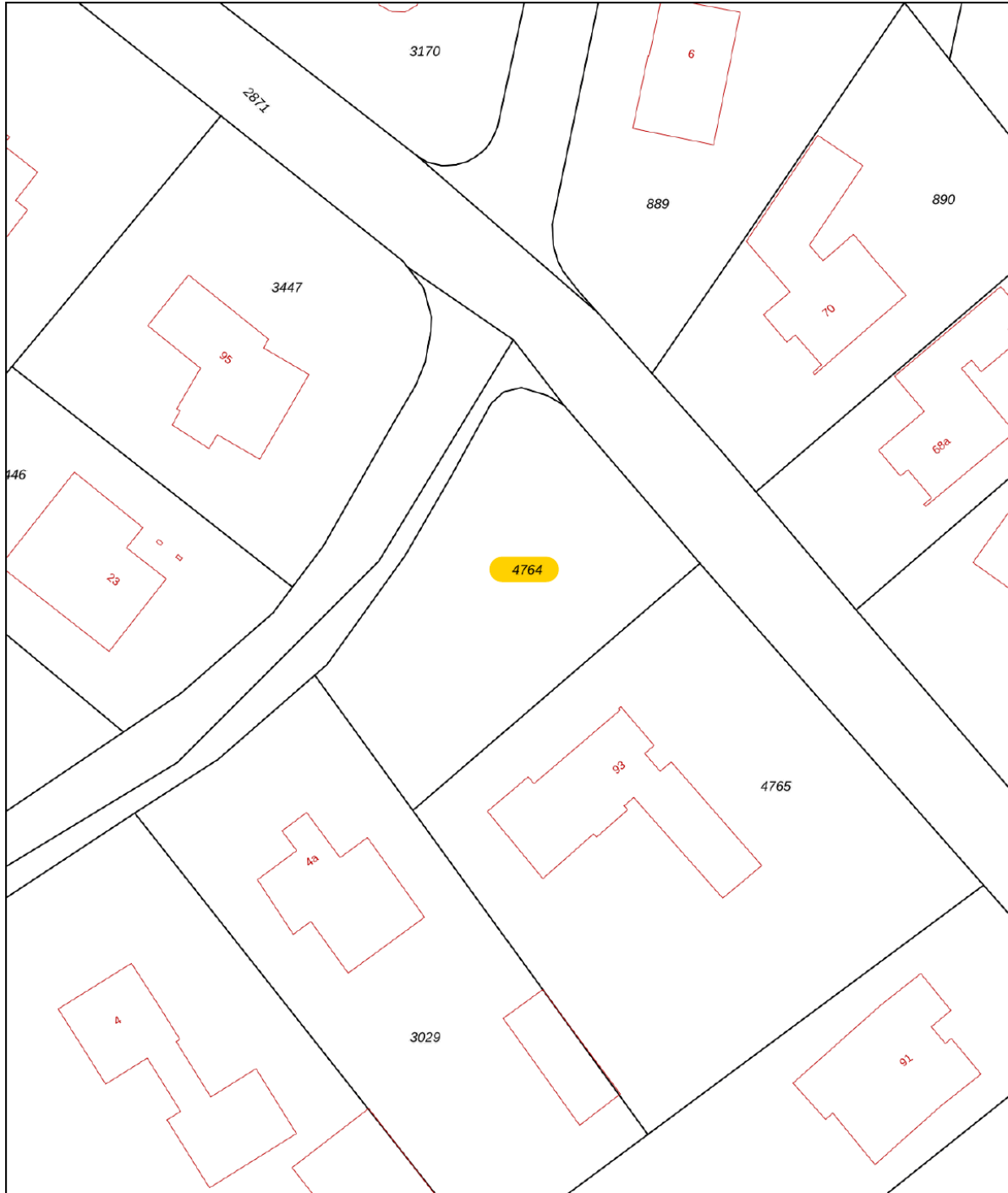
Bestemmingsplan


Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor parkeren.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langstraat 93a

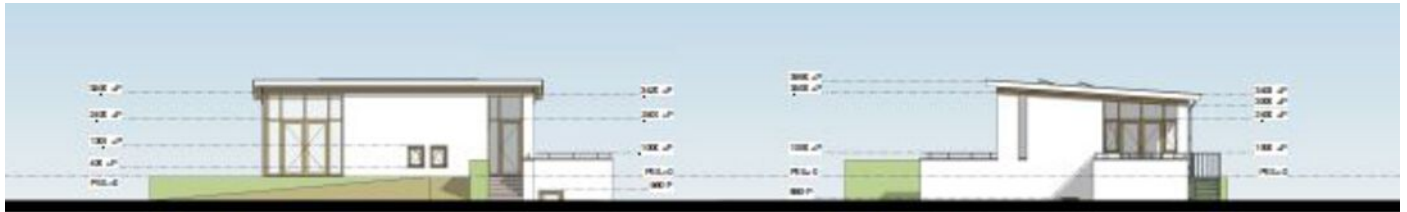


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ottersum	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4764	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

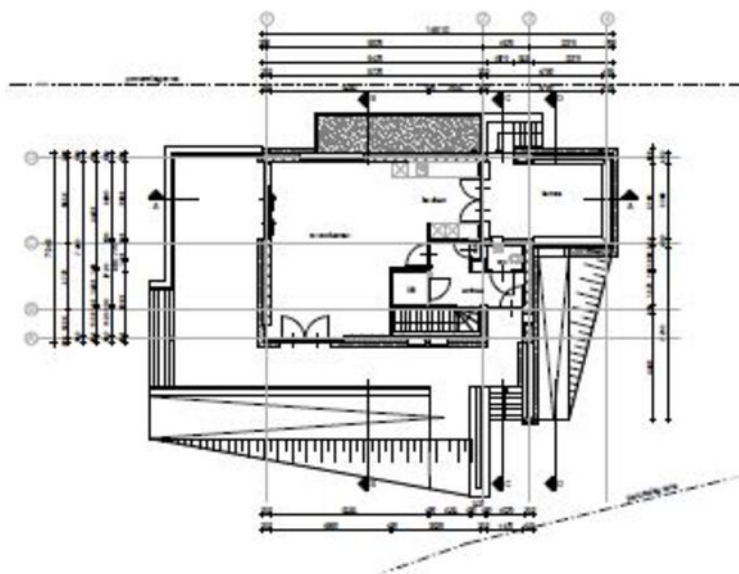
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Impressie bouwplan

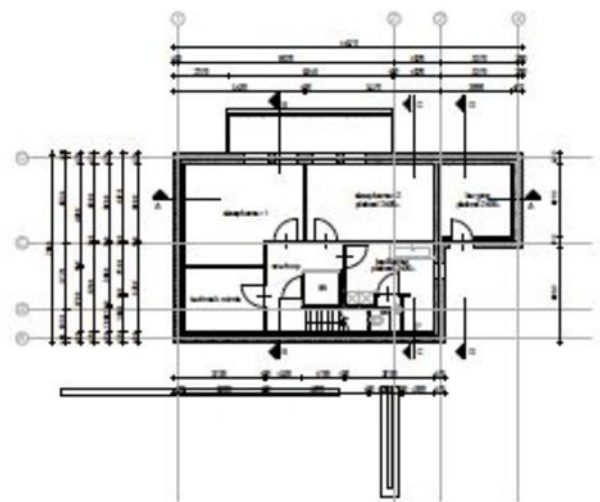


VOORGEVEL

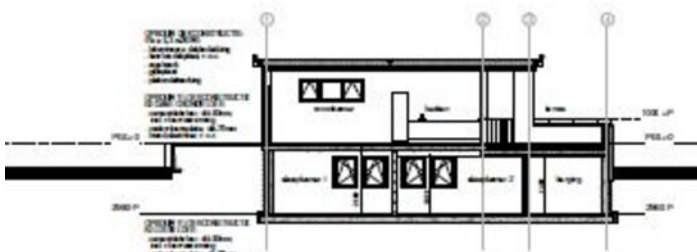
RECHTER ZUGEVEL



BEGANE GROND



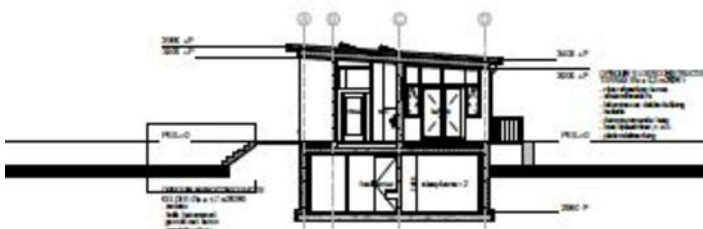
SOUTERRAIN



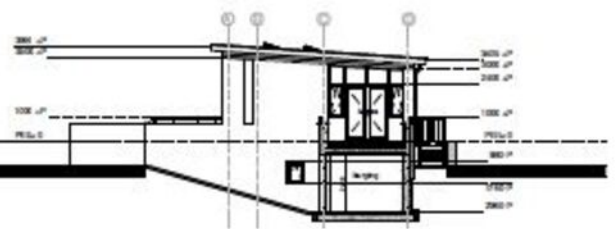
DOORSNEDE A-A



DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE C-C



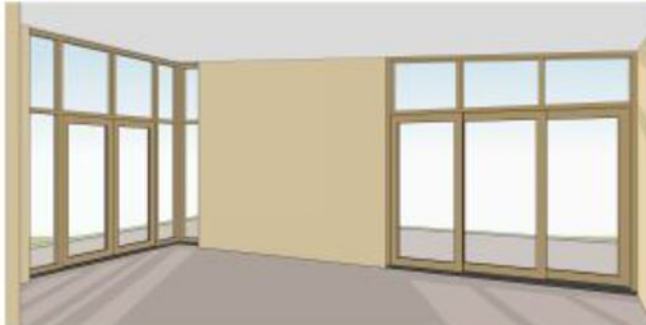
DOORSNEDE D-D

Impressie bouwplan



ACHTERGEVEL

LINKER ZIJGEVEL



MATERIAAL- EN KLEURENSTAAT

code naam	merk naam	kleur
1.1.1.1	1.1.1.1.1	1.1.1.1
1.1.1.2	1.1.1.2.1	1.1.1.2
1.1.1.3	1.1.1.3.1	1.1.1.3
1.1.1.4	1.1.1.4.1	1.1.1.4
1.1.1.5	1.1.1.5.1	1.1.1.5
1.1.1.6	1.1.1.6.1	1.1.1.6
1.1.1.7	1.1.1.7.1	1.1.1.7
1.1.1.8	1.1.1.8.1	1.1.1.8
1.1.1.9	1.1.1.9.1	1.1.1.9
1.1.1.10	1.1.1.10.1	1.1.1.10
1.1.1.11	1.1.1.11.1	1.1.1.11
1.1.1.12	1.1.1.12.1	1.1.1.12
1.1.1.13	1.1.1.13.1	1.1.1.13
1.1.1.14	1.1.1.14.1	1.1.1.14
1.1.1.15	1.1.1.15.1	1.1.1.15
1.1.1.16	1.1.1.16.1	1.1.1.16
1.1.1.17	1.1.1.17.1	1.1.1.17
1.1.1.18	1.1.1.18.1	1.1.1.18
1.1.1.19	1.1.1.19.1	1.1.1.19
1.1.1.20	1.1.1.20.1	1.1.1.20
1.1.1.21	1.1.1.21.1	1.1.1.21
1.1.1.22	1.1.1.22.1	1.1.1.22
1.1.1.23	1.1.1.23.1	1.1.1.23
1.1.1.24	1.1.1.24.1	1.1.1.24
1.1.1.25	1.1.1.25.1	1.1.1.25
1.1.1.26	1.1.1.26.1	1.1.1.26
1.1.1.27	1.1.1.27.1	1.1.1.27
1.1.1.28	1.1.1.28.1	1.1.1.28
1.1.1.29	1.1.1.29.1	1.1.1.29
1.1.1.30	1.1.1.30.1	1.1.1.30
1.1.1.31	1.1.1.31.1	1.1.1.31
1.1.1.32	1.1.1.32.1	1.1.1.32
1.1.1.33	1.1.1.33.1	1.1.1.33
1.1.1.34	1.1.1.34.1	1.1.1.34
1.1.1.35	1.1.1.35.1	1.1.1.35
1.1.1.36	1.1.1.36.1	1.1.1.36
1.1.1.37	1.1.1.37.1	1.1.1.37
1.1.1.38	1.1.1.38.1	1.1.1.38
1.1.1.39	1.1.1.39.1	1.1.1.39
1.1.1.40	1.1.1.40.1	1.1.1.40
1.1.1.41	1.1.1.41.1	1.1.1.41
1.1.1.42	1.1.1.42.1	1.1.1.42
1.1.1.43	1.1.1.43.1	1.1.1.43
1.1.1.44	1.1.1.44.1	1.1.1.44
1.1.1.45	1.1.1.45.1	1.1.1.45
1.1.1.46	1.1.1.46.1	1.1.1.46
1.1.1.47	1.1.1.47.1	1.1.1.47
1.1.1.48	1.1.1.48.1	1.1.1.48
1.1.1.49	1.1.1.49.1	1.1.1.49
1.1.1.50	1.1.1.50.1	1.1.1.50
1.1.1.51	1.1.1.51.1	1.1.1.51
1.1.1.52	1.1.1.52.1	1.1.1.52
1.1.1.53	1.1.1.53.1	1.1.1.53
1.1.1.54	1.1.1.54.1	1.1.1.54
1.1.1.55	1.1.1.55.1	1.1.1.55
1.1.1.56	1.1.1.56.1	1.1.1.56
1.1.1.57	1.1.1.57.1	1.1.1.57
1.1.1.58	1.1.1.58.1	1.1.1.58
1.1.1.59	1.1.1.59.1	1.1.1.59
1.1.1.60	1.1.1.60.1	1.1.1.60
1.1.1.61	1.1.1.61.1	1.1.1.61
1.1.1.62	1.1.1.62.1	1.1.1.62
1.1.1.63	1.1.1.63.1	1.1.1.63
1.1.1.64	1.1.1.64.1	1.1.1.64
1.1.1.65	1.1.1.65.1	1.1.1.65
1.1.1.66	1.1.1.66.1	1.1.1.66
1.1.1.67	1.1.1.67.1	1.1.1.67
1.1.1.68	1.1.1.68.1	1.1.1.68
1.1.1.69	1.1.1.69.1	1.1.1.69
1.1.1.70	1.1.1.70.1	1.1.1.70
1.1.1.71	1.1.1.71.1	1.1.1.71
1.1.1.72	1.1.1.72.1	1.1.1.72
1.1.1.73	1.1.1.73.1	1.1.1.73
1.1.1.74	1.1.1.74.1	1.1.1.74
1.1.1.75	1.1.1.75.1	1.1.1.75
1.1.1.76	1.1.1.76.1	1.1.1.76
1.1.1.77	1.1.1.77.1	1.1.1.77
1.1.1.78	1.1.1.78.1	1.1.1.78
1.1.1.79	1.1.1.79.1	1.1.1.79
1.1.1.80	1.1.1.80.1	1.1.1.80
1.1.1.81	1.1.1.81.1	1.1.1.81
1.1.1.82	1.1.1.82.1	1.1.1.82
1.1.1.83	1.1.1.83.1	1.1.1.83
1.1.1.84	1.1.1.84.1	1.1.1.84
1.1.1.85	1.1.1.85.1	1.1.1.85
1.1.1.86	1.1.1.86.1	1.1.1.86
1.1.1.87	1.1.1.87.1	1.1.1.87
1.1.1.88	1.1.1.88.1	1.1.1.88
1.1.1.89	1.1.1.89.1	1.1.1.89
1.1.1.90	1.1.1.90.1	1.1.1.90
1.1.1.91	1.1.1.91.1	1.1.1.91
1.1.1.92	1.1.1.92.1	1.1.1.92
1.1.1.93	1.1.1.93.1	1.1.1.93
1.1.1.94	1.1.1.94.1	1.1.1.94
1.1.1.95	1.1.1.95.1	1.1.1.95
1.1.1.96	1.1.1.96.1	1.1.1.96
1.1.1.97	1.1.1.97.1	1.1.1.97
1.1.1.98	1.1.1.98.1	1.1.1.98
1.1.1.99	1.1.1.99.1	1.1.1.99
1.1.1.100	1.1.1.100.1	1.1.1.100

HET MAAVELD IS INDICATIEF
ALLE MAATVOERINGEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



SITUATIE
Ligging op de kaart

novaedes
ARCHITECTEN B.V. EN INGENIEURSBUREAU

project: Nieuwbouw woning
Langestraat 53, 6506 GM Milsbeek
project: 21.014
datum: 02.01

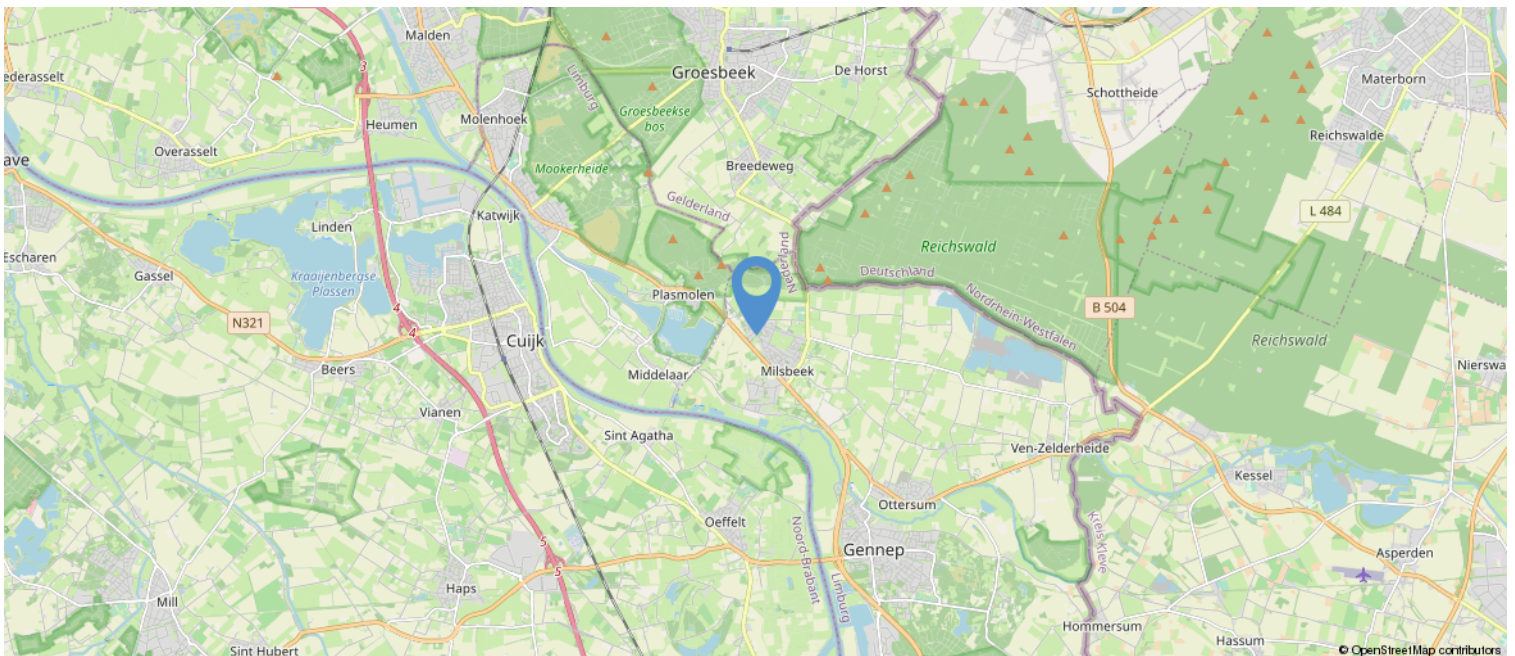
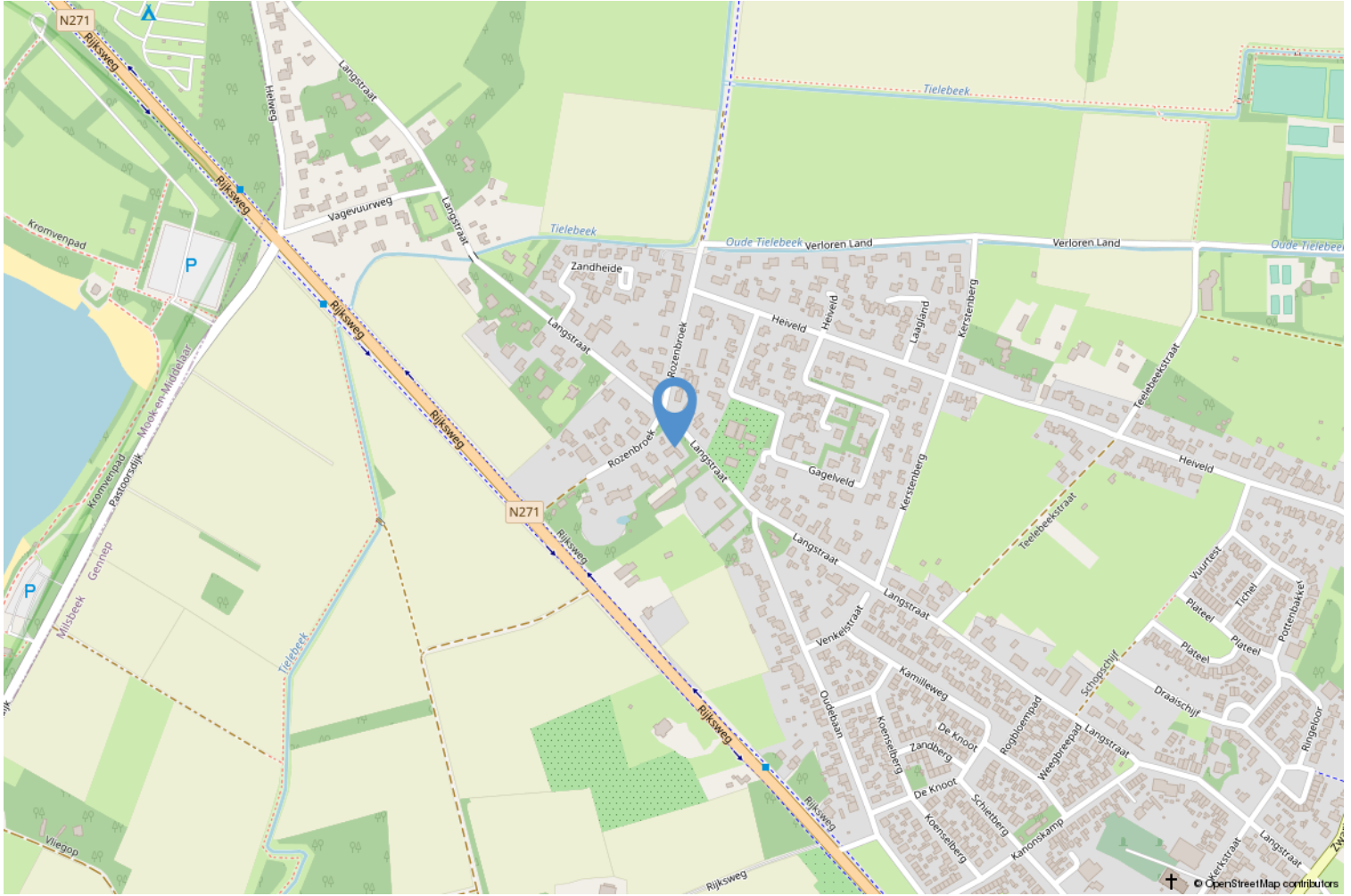
ontwerp: DEFINITIEF ONTWERP
Plattegronden, pakked, doornedruk, impressie en situatie
datum: 20.01.2022

opdrachtgever: Dhr. M. Gouvernau
Langestraat 53, 6506 GM Milsbeek
datum: 1.02.21.022

gemaakt door: g.k.v.v. 02

06-464231 020 7532666 0620 11 21 44 architect@novaedes.nl www.novaedes.nl

Locatie op de kaart



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 (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders in de objectinformatie is vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Heeft u interesse?



Smedema



MAKELAARS • TAXATEURS

