



**HANS JANSSEN**

GARANTIEMAKELAARS



WIJCHEN  
de Gamert 2432

# Kenmerken



Woonoppervlakte	217 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	843 m <sup>2</sup>
Inhoud	935 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2008
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 885.000 k.k.



**Diederik Sloot**

diederik.sloot@hansjanssen.nl  
024- 6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14

- ✓ De villa wijk van Wijchen;
- ✓ Volledig geïsoleerde woning;
- ✓ Zonnepanelen aanwezig;
- ✓ Kindvriendelijke straat met basisschool en speelvoorzieningen in de wijk.



# Omschrijving van de woning

In gewilde, kindvriendelijke en ruim opgezette villawijk 'De Gamert' treft u deze royale VRIJSTAANDE VILLA met royale GARAGE (ca. 24 m<sup>2</sup>), CARPORT (ca. 40 m<sup>2</sup>), perceel van 843 m<sup>2</sup>, tuingerichte sfeervolle woonkamer met hout gestookte haard en schuifpui, eetkamer met schuifpui en moderne eetkeuken, slaapkamer met badkamer op de begane grond, op de eerste verdieping 3 slaapkamers en lichte badkamer en royale bergvliering. De keurig aangelegde tuin is voorzien van meerdere terrassen, prachtige ZWEMVIJVER en houten berging met veranda. Door de royale oprit met carport heeft u de mogelijkheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Wat wilt u nog meer? Laat u verrassen en maak een afspraak voor een bezichtiging!!

Kinderen kunnen op het nabij gelegen grasveld met speeltoestellen spelen en een basisschool ligt op loopafstand in de wijk 'Kerkeveld' gelegen op korte afstand van het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, winkelcentrum Zuiderpoort, sportgelegenheden en middelbaar onderwijs. De uitvalswegen A50 en A73 zijn binnen 5 á 10 minuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:  
Entree met overkapping, royale hal met meterkast met alarminstallatie en



glasvezel aansluiting, trapopgang naar 1ste verdieping en toiletruimte met wandcloset, fontein en in lichte kleurstelling betegeld. Royale woonkamer voorzien van een fraaie hout gestookte haard en schuifpui (met elektrisch rolluik) naar de achtertuin, de eetkamer is tevens voorzien van schuifpui (met elektrisch rolluik) naar de achtertuin en veranda en geeft toegang tot de slaapkamer en de keuken. De eetkeuken is voorzien van U-vormige opgestelde moderne Siematic keuken, ruimte voor een 6-persoons eettafel, natuurstenenaanrechtblad, spotjes, veel kasten/lades, deur naar de garage en diverse inbouwapparatuur (Siemens), o.a. een inductie kookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en koelkast. Door de slaapkamer met badkamer op de begane grond is de woning ook zeer geschikt als levensloopbestendige woning. De slaapkamer is voorzien van schuifpui (met elektrisch rolluik) naar de achtertuin, laminaatvloer en heeft direct toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien inloopdouche met glazen wand, wandcloset, wastafelmeubel met losse kast en geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

De gehele begane grond is voorzien gestucte wanden, spuitwerk plafonds en elektrische rolluiken. De woonkamer, eetkamer, keuken en entree zijn voorzien van tegelvloer met vloerverwarming,

1ste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergvliering en laminaatvloer. 3 ruime slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloer, glasvezel behang en draaikiepramen. Separate berg-/ kastenkamer met grote schuifkasten wand en opstelplaats voor de Cv-ketel (Intergas, 2008). De lichte badkamer met bad, inloopdouche met glazen wand, dubbele wastafelmeubel en geheel betegeld in een lichte kleurstelling. Separate toiletruimte met wandcloset en betegeld in een lichte kleurstelling.

Bergvliering:

Zowel boven de garage als op de 2de verdieping is een royale bergvliering aanwezig, welke bereikbaar zijn via een vlizotrap. Beide ruimtes zijn voorzien van laminaatvloer en is tevens de mechanische ventilatie box voor de badkamers geplaatst.



#### Garage:

Royale praktische garage van ca. 24 m<sup>2</sup>, welke vanuit de keuken bereikbaar is. De garage is voorzien van openslaande houtendeuren, kunststof loopdeur naar de carport, tegelvloer, vlizotrap naar de bergvliering, pomp van de vloerverwarming en opstelplaats voor de wasmachine en droger. Voor en naast de garage kun je op de oprit met meerdere auto's op eigen terrein parkeren, waarvan 1 a 2 auto's onder de aluminium carport van ca. 40 m<sup>2</sup>. De Carport is in 2012 geplaatst.

#### Tuin:

Ruime en zonnige tuin rondom de woning, voorzien van achterom aan beide zijde van de woning, diverse elektrapunten en buitenkranen. De achtertuin is voorzien van meerdere terrassen en een prachtige zwembijver. De afmeting van het zwemdeel van de zwembijver zijn ca. 8,0 m \* 4,0 m en is ca. 1,50 m diep. Het "moeras" gedeelte is 2,0 m \* 4,0 m. Aan de achterzijde van de woning zit aan de woning een veranda met terras en achter in de tuin is nog een houten veranda van ca. 9 m<sup>2</sup> met

daar aan vast een praktische houten berging van ca. 9 m<sup>2</sup>. Door de ligging van de achtertuin ten opzichte van de burens, heeft u veel privacy en is het een heerlijk plek om rustig te kunnen genieten.

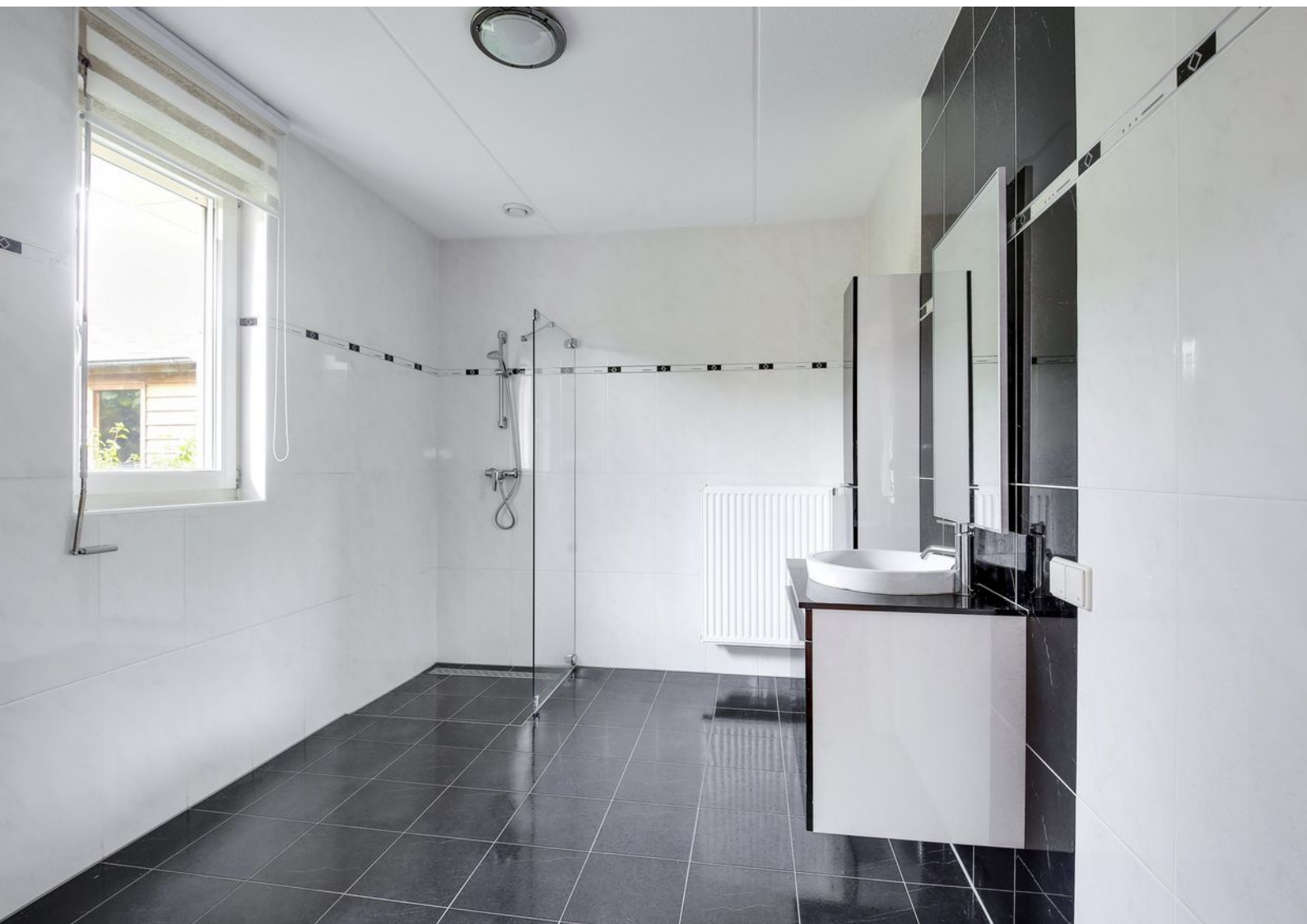
#### Algemeen:

Bouwjaar: 2008. Inhoud ca. 935 m<sup>3</sup>. Woonoppervlakte ca. 217 m<sup>2</sup> (exclusief garage ca. 24 m<sup>2</sup>). Perceeloppervlakte 843 m<sup>2</sup>.

#### Bijzonderheden:

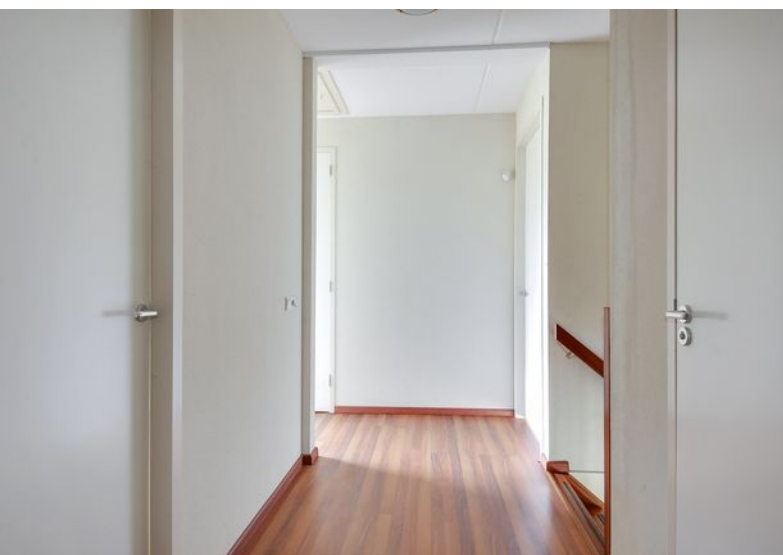
- De villa wijk van Wijchen!
- Kindvriendelijke straat met basisschool en speelvoorzieningen in de wijk;
- Volledig geïsoleerde woning. Dak- vloer- spouwisolatie en isolerende beglazing (HR++);
- Er is een glasvezel aansluiting aanwezig;
- Energielabel A;
- In december 2015 zijn 14 zonnepanelen geplaatst;
- Buitenschilderwerk ca. 2018;
- Oplevering in overleg;



















# Plattegronden

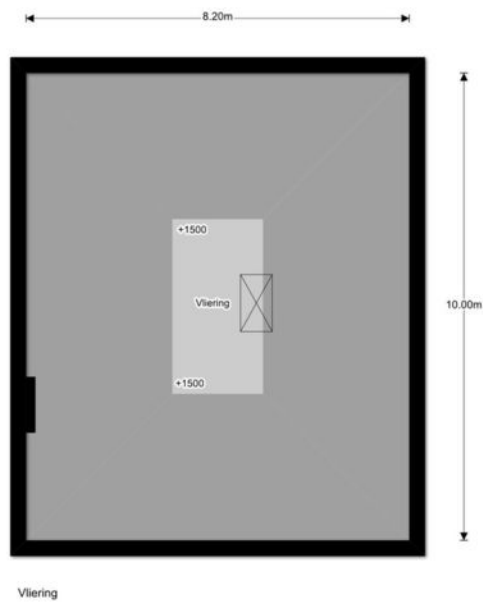


Begane grond

# Plattegronden

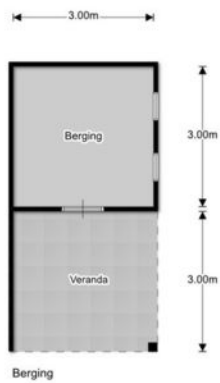


# Plattegronden





# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: de Gamert243

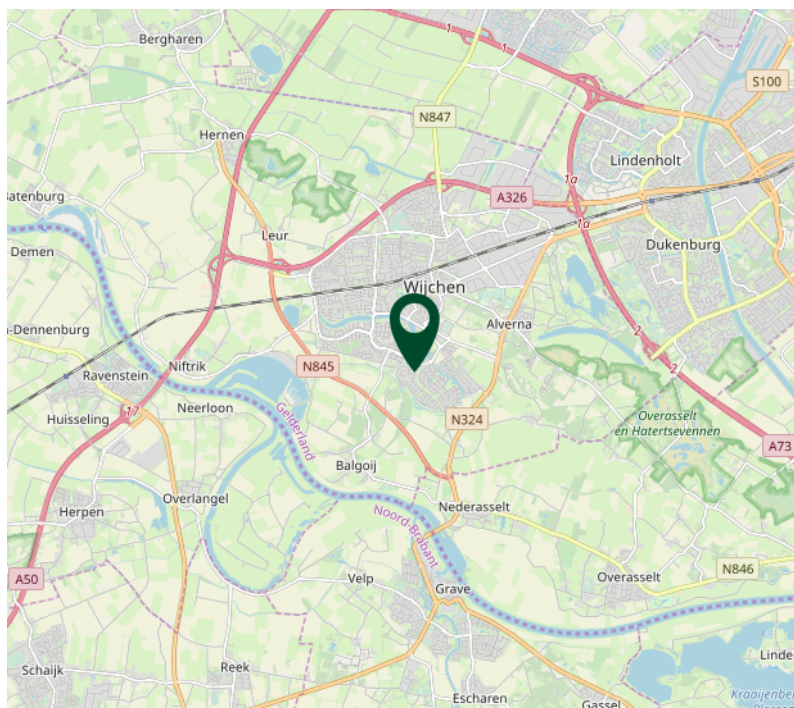
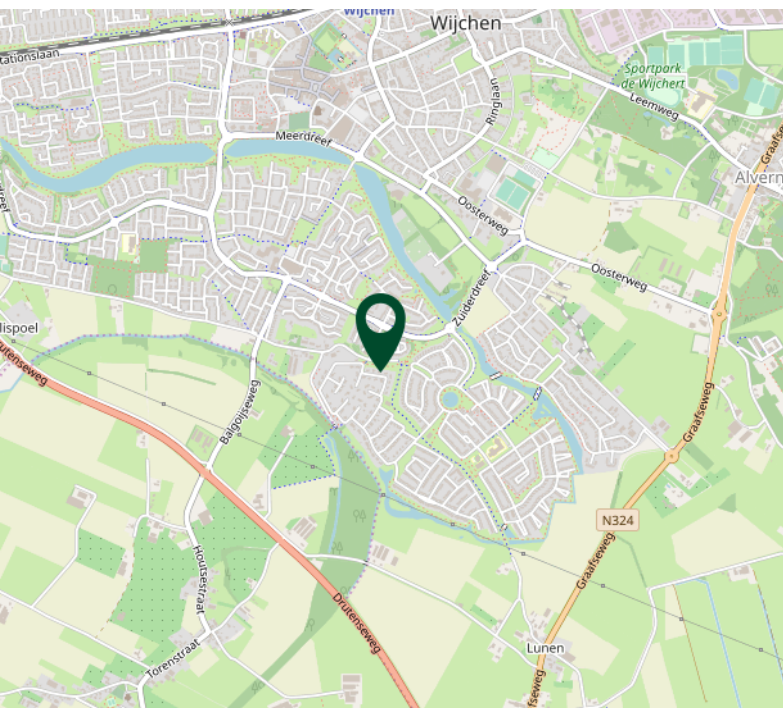
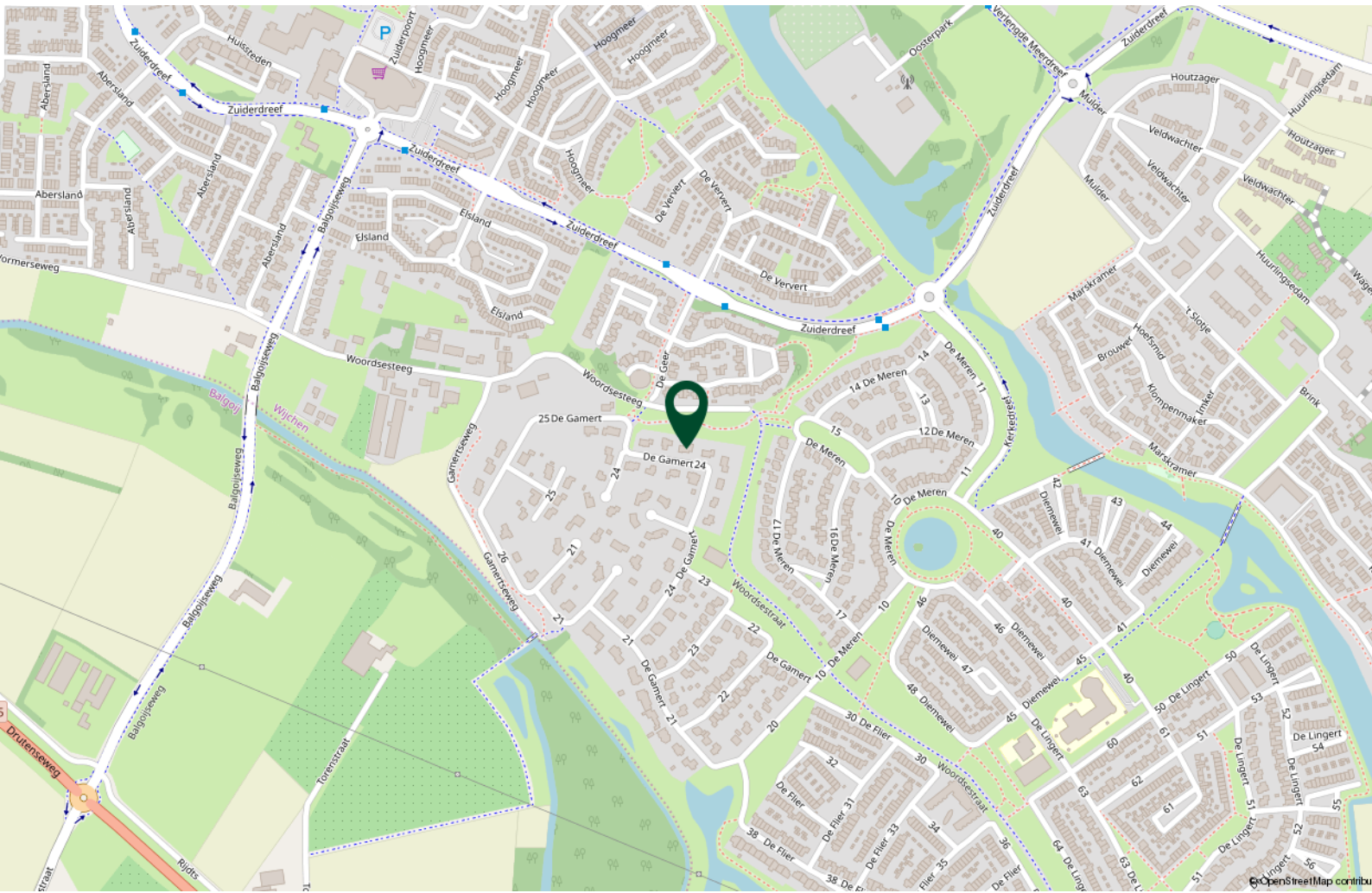


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
—	Huisnummer	Wijchen
—	Vastgestelde kadastrale grens	P
—	Voorlopige kadastrale grens	2099
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2019  
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.

# Locatie op de kaart





# Wonen in Wijchen

Het dorp Wijchen heeft een historisch en zeer gezellig centrum en is naamgever van de gemeente dat verder bestaat uit de kerndorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

In de gemeente wonen ruim 40.800 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de stadsregio Nijmegen en is gelegen in het Land van Maas en Waal.

Wijchen is veelzijdig en heeft tal van voorzieningen. Zo zijn er meerdere basisscholen en middelbare scholen, biedt het centrum een prachtige bioscoop en kan elke sportieveling zijn favoriete sport beoefenen.

Het gebied biedt tevens een grote variatie aan prachtig en uitgestrekt natuurschoon. Wandel langs de vennen, over eeuwenoude dijkjes langs de Maas en Waal of de Valendriese Heuvels. Recreatiecentrum De Berendonck biedt o.a. een golfbaan, strandpaviljoen en diverse wateractiviteiten.

Met treinen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch vanuit NS-Station Wijchen, verschillende buslijnen en een perfecte aansluiting op de A73 en A50 is de bereikbaarheid uitstekend. Ook de luchthaven Weeze (Duitsland) ligt in de buurt.

# Veelgestelde vragen

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u



melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollèga, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



### **Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?**

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

### **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

**Ja**



Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

**Ja**



Brengt u een bod uit? **Nee**

**Ja** Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.



Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

**Ja** Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**Aankoopopdracht?**  
Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

**Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:**

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

**De notaris.** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

**De hypotheek.** De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

**Laatste inspectie.** Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

**De overdracht.** U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!



|| Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



# Over Hans Janssen

**Hans Janssen Garantimakelaars is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen. Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.**

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken. Garantimakelaars is een landelijk opererend netwerk van makelaarskantoren. Met zo'n 65 makelaarskantoren zijn wij één van de grotere

makelaarsorganisaties in Nederland. Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!

# Wij bieden...

## Een goede voorbereiding biedt voordelen bij het bieden.

Bij het kopen van een woning zul je een aantal belangrijke beslissingen moeten nemen; zoals over de hypotheek. Wij helpen je graag met een deskundig financieel advies. Dat voorkomt teleurstellingen. En bovendien heb je daarmee bij de verkoper een streepje voor bij het bieden. De verkoper kan er namelijk vanuit gaan dat je in staat bent de woning te financieren. Onze hypotheekadviseur is jouw aanspreekpunt voor:

- Berekening van je maximale hypotheek;
- Bepalen welke hypotheek het beste bij je past;
- Bepalen welke maandlasten wenselijk zijn in jouw (toekomstige) situatie.

## Daarom kiest u voor Hans Janssen Garantiemakelaars:

- Vestigingen in Wijchen - Beuningen - Nijmegen
- Gediplomeerd en gecertificeerd makelaar
- Garantiemakelaar aangesloten bij de NVM
- Qualis makelaar: Specialist in de marketing en verkoop van exclusief onroerend goed
- Eerlijk en transparant
- Snelle verkoop
- Uitgebreid netwerk
- Hoge klanttevredenheid ( 8,7 verkoop/ 9,0 aankoop)
- Persoonlijk betrokken bij iedere aan- en verkoop
- Bezichtigingen ook buiten kantooruren
- Hoge gemiddelde opbrengst bij verkoop
- 24 uur per dag bereikbaar
- Optimale presentatie van jouw woning

||

Ik ben heel tevreden. Alles wordt besproken en in goed overleg uitgevoerd. Het contact is open, eerlijk en professioneel. Het is een fijne samenwerking met veel aandacht voor de koper en verkoper.



## Je droomhuis nog niet gevonden?

Door ons omvangrijke netwerk kunnen we je tippen op woningen die nog niet op de markt zijn. Ook hebben we veel nieuwbouwkopers die overwegen om de eigen woning, met het oog op de lange opleveringstermijn, te verkopen via de stille verkoop. En als jouw droomhuis dan in zicht is kunnen we je begeleiden met de aankoop en nemen we je het onderhandelingsproces uit handen.

Benieuwd wat wij voor je kunnen betekenen? Neem eens contact met ons op. We vertellen je graag over alle mogelijkheden.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat:

De achter erf afscheiding moet in stand gehouden worden. (eis bij de bouw).  
De zij erf afscheidingen zijn eigendom van mij.

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?	Nee
--	-----

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
---	-----

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
---	-----

Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee
--	-----

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
-----------------------------------	-----

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: - is er een huurcontract? Nee

- welk gedeelte is verhuurd?

- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/ procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee  
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

## Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? Woning  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)

## Bijzonderheden 1 T.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? Ja

## Gevels 2 A.



# NVM vragenlijst

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: n.v.t.

Overige daken: 2008

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde? Ja

Zo nee, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

# NVM vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Ja

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

# NVM vragenlijst

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?

Ja

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Nee

# NVM vragenlijst

## Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	Intergas 6
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	2018 contract bij de Firma Feenstra

## Installaties 7 B.

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	Nee
Zo ja, hoe vaak?	

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar?	

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

## Installaties 7 F.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

## Installaties 7 G.

# NVM vragenlijst

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezig schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2018

## Installaties 7 H.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 I.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken? Nee

Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

## Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Zo nee, welke niet?

# NVM vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair en riolering 8 D.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 E.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2008

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

# NVM vragenlijst

## Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

## Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

## Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? Nee  
(Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)

## Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.) Nee



# NVM vragenlijst

## Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of  
bijbouwingen plaatsgevonden in en/of  
om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Carpoort

Zo ja, in welk jaartal? 2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze  
uitgevoerd? Zelf

## Diversen 9 K.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen  
uitgevoerd zonder  
omgevingsvergunning (voorheen  
bouwvergunning)? Nee

## Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een  
energieprestatiecertificaat/  
energielabel? Ja

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste  
aanslag onroerende zaakbelasting? 843

Belastingjaar 2018

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 710000

Peiljaar? 2018

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste  
aanslag waterschapslasten? ?

Belastingjaar? 2018

# NVM vragenlijst

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 320

Belastingjaar? 2018

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 120

Elektra: 0

Blokverwarming:

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Nee

Zo ja, welke?

Hoe lang lopen de contracten nog?

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

# NVM vragenlijst

Heeft u, om in de straat te parkeren,  
een parkeervergunning nodig? Nee

Wat zijn de kosten voor deze  
parkeervergunning per jaar?

## Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten  
en/of garantieregelingen Ja  
overdraagbaar aan de koper zoals  
dakbedekking, CV-installatie, dubbele  
beglazing, GIW-garantie etc.?

Zo ja, welke? CV

## Extra:

Nadere informatie (Overige zaken die  
de koper naar uw mening moet weten):



Ben je na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij je graag uit om contact op te nemen met ons kantoor. Onze kantoren zijn geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur. Binnenlopen kan en mag. Maar als je een afspraak maakt zorgen we ervoor dat de makelaar voldoende tijd voor je reserveert. Eventueel ook buiten onze openingstijden!

**Hans Janssen Wijchen**  
Touwslagersbaan 89  
6602 AJ Wijchen

Telefoon: 024 - 645 45 11  
E-mailadres: [wijchen@hansjanssen.nl](mailto:wijchen@hansjanssen.nl)  
Website: [www.hansjanssenwijchen.nl](http://www.hansjanssenwijchen.nl)

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.