



GRAVE
van Steenhuijslaan 9

Kenmerken



Woonoppervlakte	328 m ²
Perceeloppervlakte	1874 m ²
Inhoud	1194 m ³
Aantal slaapkamers	7
Bouwjaar	1965
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 850.000 k.k.



Diederik Sloot

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

- ✓ Vrijstaande villa op een prachtig perceel in de stijl van de Bossche School
- ✓ Energielabel A, goed geïsoleerd en 75 zonnepanelen
- ✓ Geschikt voor praktijk of kantoor aan huis
- ✓ 10 minuten lopen van het centrum van Grave en op korte afstand van Nijmegen
- ✓ Oplevering in overleg



Omschrijving van de woning

Zowel op locatie als via een live videoverbinding te bezichtigen!

Op prachtige plek in Grave gelegen **VRIJSTAANDE, STIJLVOLLE EN ZEER ROYALE VILLA MET FANTASTISCHE VRIJE LIGGING**, dubbele vrijstaande garage en op een perceel van maar liefst 1.874 m². De villa is vanaf 2007 met gevoel voor stijl gerenoveerd, geïsoleerd en voorzien van alle moderne gemakken (o.a. 75 zonnepanelen). De woning is voorzien van sfeervolle woonkamer en woonkeuken, welke beide gericht zijn op de royale tuin. Doordat er op de begane grond een extra werkkamer/kantoor met eigen entree is gesitueerd, is de woning ook zeer geschikt om wonen en werken te combineren. Met 6 slaapkamers verdeeld over de 1ste en 2de verdieping en 2 moderne, luxe afgewerkte badkamers heeft u alle ruimte voor u en uw gezin.

De door een tuinarchitect ontworpen tuin heeft door haar ligging ten opzichte van de burens, veel privacy en is een heerlijk plek om rustig te kunnen genieten. Als je komt aanrijden vallen de prachtige grote bomen, de royale oprit en de vrij ligging gelijk op. De royale oprit, met ruimte voor meerdere auto's leidt u naar de achterop het perceel gelegen vrijstaande dubbele garage van ca. 42 m².

Deze voormalige huisartsenpraktijk is ontworpen door architect Poederooyen in de stijl van de Bossche School. Dat zie je onder meer terug in de evenwichtige maatvoering, de rechte lijnen, robuuste materialen en de mooie verbinding van binnen met buiten.



Grave ligt op korte afstand van de plaatsen Wijchen, Nijmegen en Cuijk en is goed ontsloten via de snelwegen A-50, A-73 en A15.

De verkopers aan het woord: "Wij genieten zo van dit huis vanwege het groen, met veel privacy, de ruimte en het comfort. Het is een beetje 'buitenstate wonen' maar toch tussen de mensen, aan de rand van een woonwijk, op loopafstand van het gezellige centrum en voorzieningen,".

Bent u op zoek naar vrijheid, ruimte, gemak en eventueel werken aan huis, dan moet u absoluut bij deze unieke villa komen kijken!! Laat u verrassen door deze woning en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling:

Kelder:

Zeer royale bergkelder, bestaande uit 3 delen. In het eerste deel bevindt zich de uitgebreide meterkast, het 2de deel is in gebruik als provisie-/bergruimte en het derde deel is in gebruik als stookruimte. Hier is de opstelplaats voor de CV-ketel (Nefit, 2007) en de boiler (Nefit). Het eerste deel heeft een vast raam met daglicht, de 2 laatste delen zijn voorzien van klappramen.

Begane grond:

Ruime overdekte entree/hal met leistenen vloer, trapopgang via wenteltrappen naar de kelder en de 1ste verdieping, garderobe nis en toiletruimte voorzien van wandcloset, fontein, designradiator, marmeren tegels en spotjes. Vanuit de centrale hal gezien, ligt aan de linkerzijde van de woning de woonkamer en de woonkeuken en aan de rechterzijde de werkkamer/kantoor, bijkeuken en de separate entree.

Sfeervolle en lichte woonkamer door de grote raampartij en de schuifpui met naar het deels overdekte terras, gashaard, parketvloer en kamer en suite deuren naar de woonkeuken.

De royale tuingerichte woonkeuken is een heerlijke lichte woonruimte, waar je de connectie met de tuin voelt door de erker met de openslaande deuren en de schuifpui die toegang geeft tot het overdekte terras. De keuken is voorzien van kookeiland met spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, rvs werkblad en spotjes. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse kasten (o.a. 2 apothekerskasten), parketvloer, oven, magnetron en koel-vriescombinatie. Alle apparatuur is van Siemens en de vaatwasser (2017) is van Bosch.



Via de centrale entree kom je in de tussenhall, welke toegang geeft tot de werkkamer/kantoor, de bijkeuken en de vaste kast met wasmachine en droger aansluiting. Doordat deze hal en de 2 andere ruimtes tevens bereikbaar zijn via een eigen buitendeur (via de oprit), zijn deze ruimtes ook ideaal te gebruiken als praktijk of kantoor aan huis. De werkplek/kantoor is multifunctioneel te gebruiken als kantoor, praktijk of chill room voor de kinderen en is voorzien van parketvloer. Praktische bijkeuken met pantryblok met spoelbak en koud en warm water, vaste bergkast en tegelvloer. De vaste kast in de hal is voorzien van wasmachine en droger aansluiting en fontein.

1ste Verdieping:

Zeer royale overloop met 4 ruime slaapkamers, 2 luxe badkamers en separate toiletruimte. De overloop geeft toegang tot het aan de voorzijde gelegen balkon en via wenteltrap naar de 2de verdieping. Tevens zijn er 3 vaste diepe kasten en een separate toiletruimte, welke is voorzien van wandcloset, marmeren tegels en spotjes.

De master bedroom (ca. 17 m²) is voorzien van overdekt balkon, van waar je een prachtig uitzicht hebt op de tuin, grote inloop kledingkast en luxe privé badkamer. De badkamer is voorzien van riante inloopdouche met glazendeuren, dubbel wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming met marmeren tegels, designradiator en spotjes. De andere 3 slaapkamers zijn ca. 13, 13 en 14 m², waarvan 2 slaapkamers zijn voorzien van wastafel met koud en warm water. De 2de badkamer is zeer luxe en van alle gemakken voorzien, o.a. een op maat gemaakte sauna, royaal bubbelbad (Cleopatra), dubbel wastafelmeubel, inloopdouche met massagedouche en glazen deur, elektrische vloerverwarming met marmeren tegels, designradiator en spotjes. Op de gehele 1ste verdieping ligt een parketvloer en is voorzien van rolluiken, hordeuren en horren voor de ramen.



2de Verdieping:

Royale overloop met dakraam, parketvloer en 2 ruime (slaap)kamers. De grootste ruimte is maar liefst ca. 40 m² en is multifunctioneel te gebruiken als slaapkamer, chill room, bergruimte etc.. en is voorzien van 3 dakramen en laminaat vloer. De andere slaapkamer is ca. 12 m² en is voorzien van 2 dakramen en parketvloer.

Garage:

Vrijstaande stenen garage van ca. 42 m² en voorzien van dubbele elektrische garagedeuren, loopdeur naar de achtertuin, wateraansluiting, raam en opstelplaats voor de pomp van de sproei installatie.

Tuin:

De door een tuinarchitect ontworpen, onderhoudsvriendelijk tuin heeft door haar ligging ten opzichte van de burens, veel privacy en is een heerlijk plek om rustig te kunnen genieten. Als je komt aanrijden vallen de prachtige grote bomen, de royale oprit en de vrij ligging gelijk op.

De oprit met ruimte voor meerdere auto's leidt u naar de achterop het perceel gelegen vrijstaande dubbele garage. In de achtertuin staan prachtige grote bomen en kunt u op meerdere terrassen genieten van de vrijheid en het groen. Aan de zijkant van de woning is een aluminium overkapping met spotjes tegen de woning aangebouwd en in is via de schuifpui van de woonkeuken te bereiken. Daarnaast is er een automatische beregeningsinstallatie, tuinverlichting, elektrapunten en zijn de achter- en zijtuin via drie poorten toegankelijk.

Grave:

Een vestingstadje met ca. 13.000 inwoners en ligt in het meest noordelijke deel van Land van Cuijk, in Noordoost-Brabant. Grave is een historisch vestingstadje aan de Maas met een levendige binnenstad, sfeervolle straatjes, gezellige winkeltjes, een jachthaven aan het centrum, diverse basisscholen, voortgezet onderwijs, uitgebreid verenigingsleven, sportverenigingen, sporthal, recreatie bad, etc....



Rondom Grave is volop natuurschoon en zijn er de pittoreske kerkdorpen Velp, Escharen en Gassel. U wandelt en fietst zo naar een landelijke, rustige omgeving met weilanden, bossen en landgoederen of u kunt genieten van de watersport mogelijkheden van de Maas. Grave ligt op korte afstand van de plaatsen Wijchen, Nijmegen en Cuijk en is goed ontsloten via de snelwegen A-50, A-73 en A15.

Algemeen:

Bouwjaar: 1965, Inhoud: woning ca. 1.194m³, Woonoppervlakte: ca. 328 m², oppervlakte kelder ca. 33 m², oppervlakte garage ca. 42 m², Gebouw gebonden buitenruimte ca. 31 m², Totale gebruiksoppervlakte ca. 434 m², Perceeloppervlakte: 1.874 m²;

Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa op een prachtig perceel in de stijl van de Bossche School;
- Riante tuin met zeer veel privacy, automatische sproei-installatie en aluminium overkapping. Een heerlijk plek om rustig te kunnen genieten;
- Geschikt voor praktijk of kantoor aan huis;
- 6 slaapkamers en 2 twee luxe badkamers;
- Vrijstaande garage voor twee auto's met op afstand bedienbare deuren;
- Veel bergruimte op zolder en in grote kelder;
- Energielabel A, goed geïsoleerd en 75 zonnepanelen;
- Alarminstallatie voor inbraak en brand (borgcertificaat);
- Rolluiken op bovenverdieping, overal hordeuren en -ramen;
- Vrijwel alle ruimtes voorzien van ethernet- en CAI-aansluitingen;
- Dak, goten en regenpijpen vervangen in 2015;
- 10 minuten lopen van het centrum van Grave en op korte afstand van Nijmegen;
- Oplevering in overleg;











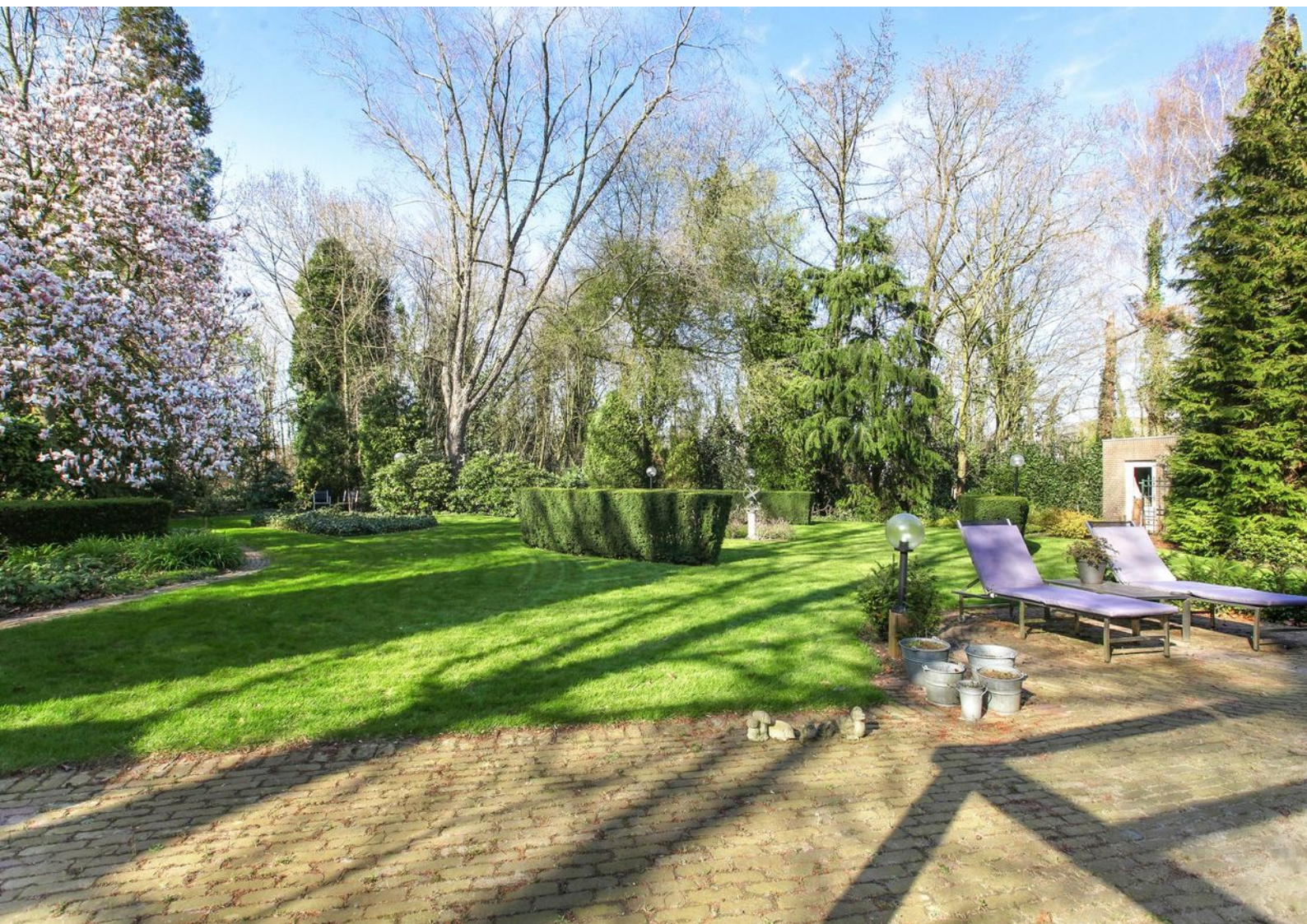








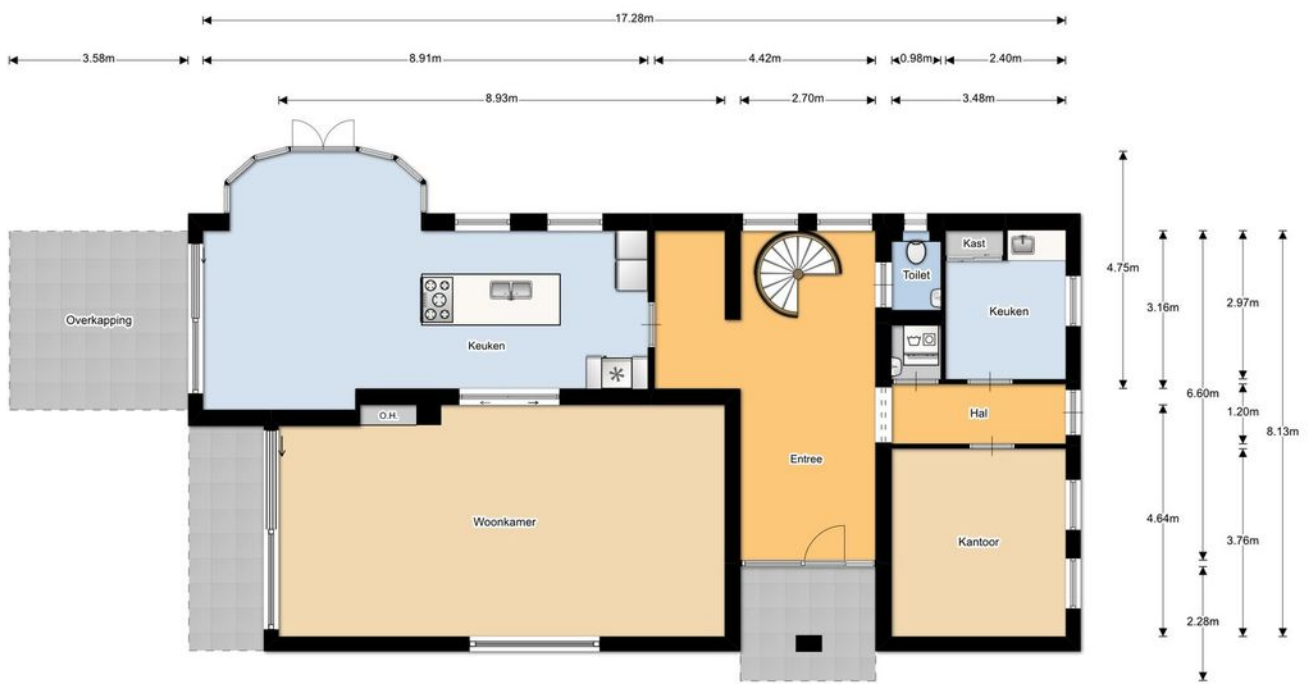






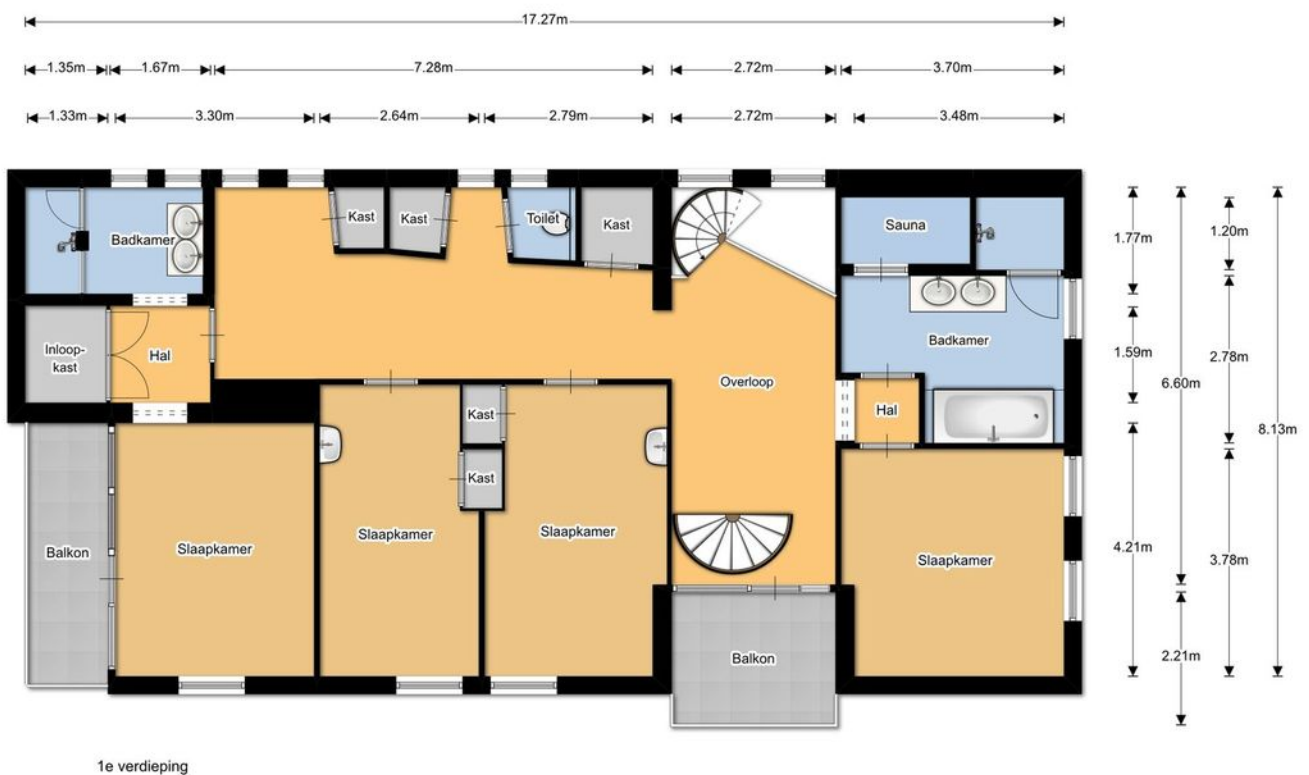


Plattegronden



Begane grond

Plattegronden

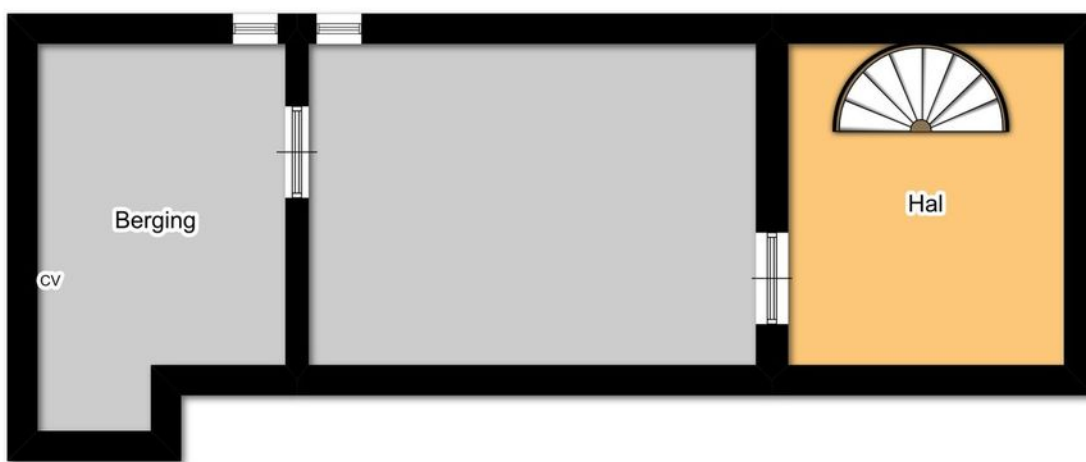
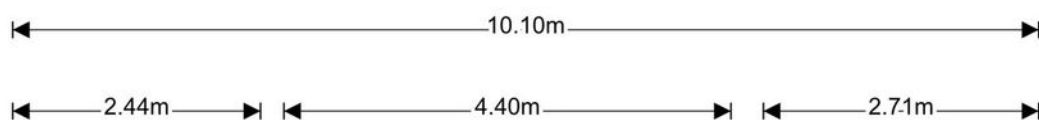


Plattegronden



2e verdieping

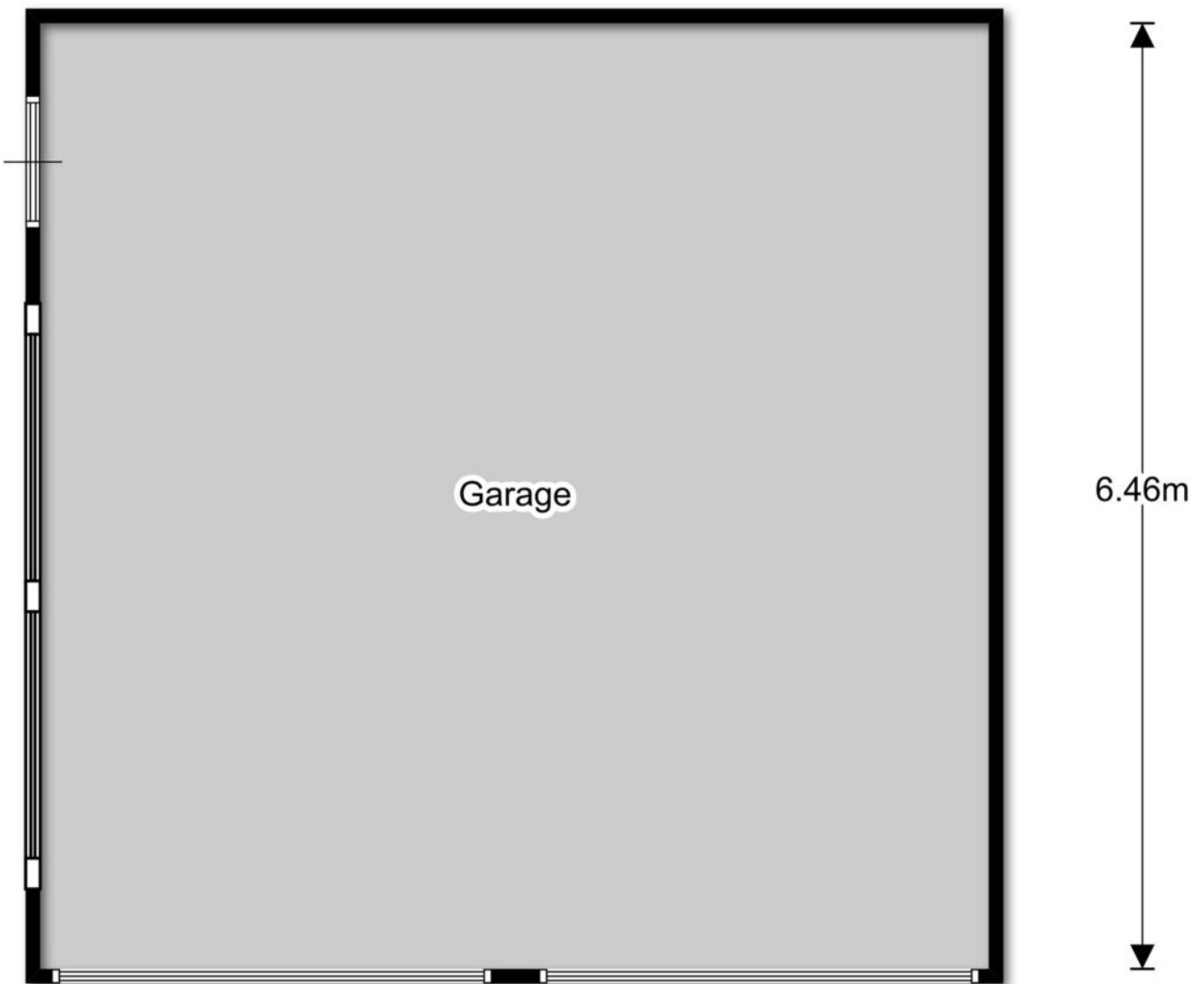
Plattegronden



Kelder

Plattegronden

6.48m



Garage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: van Steenhuijslaa9



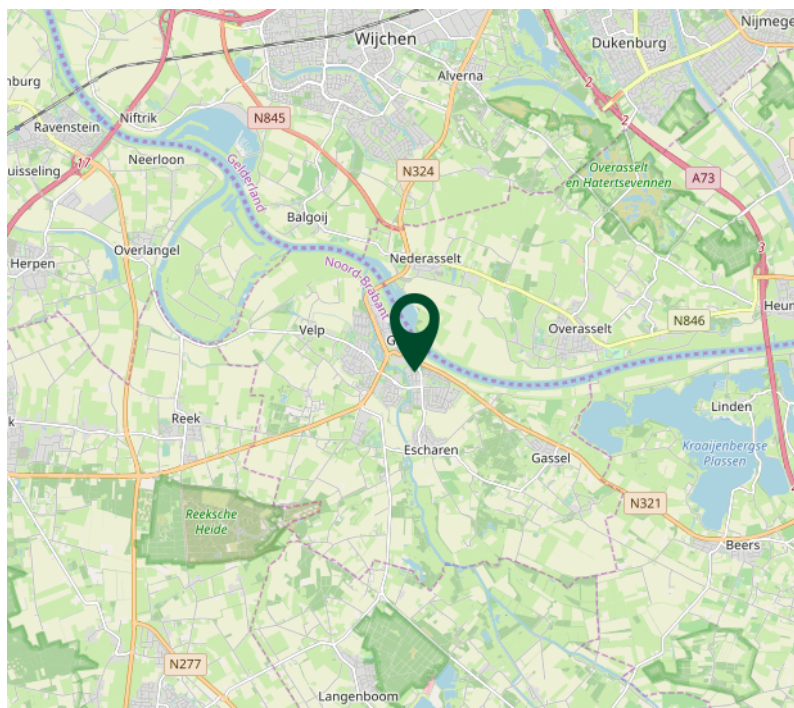
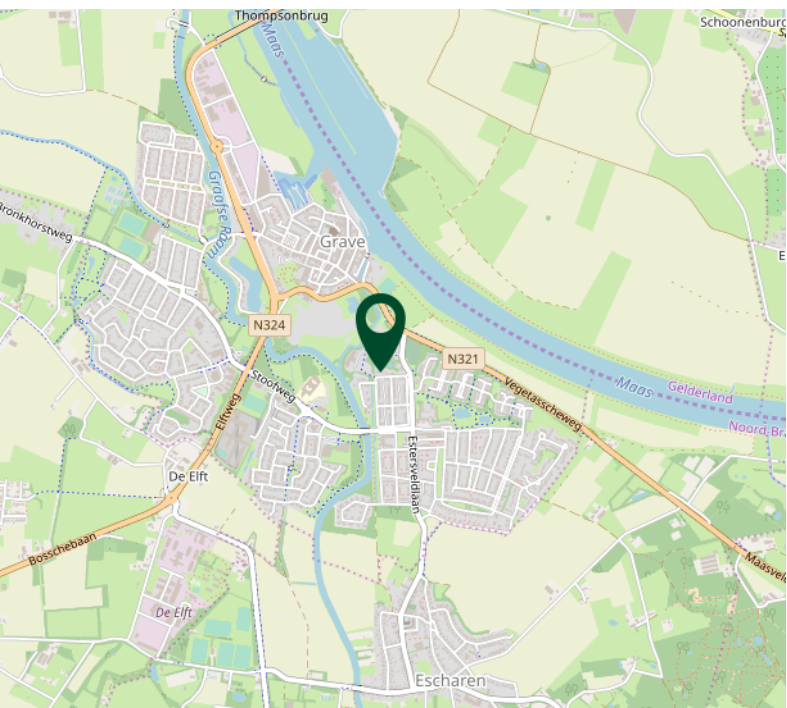
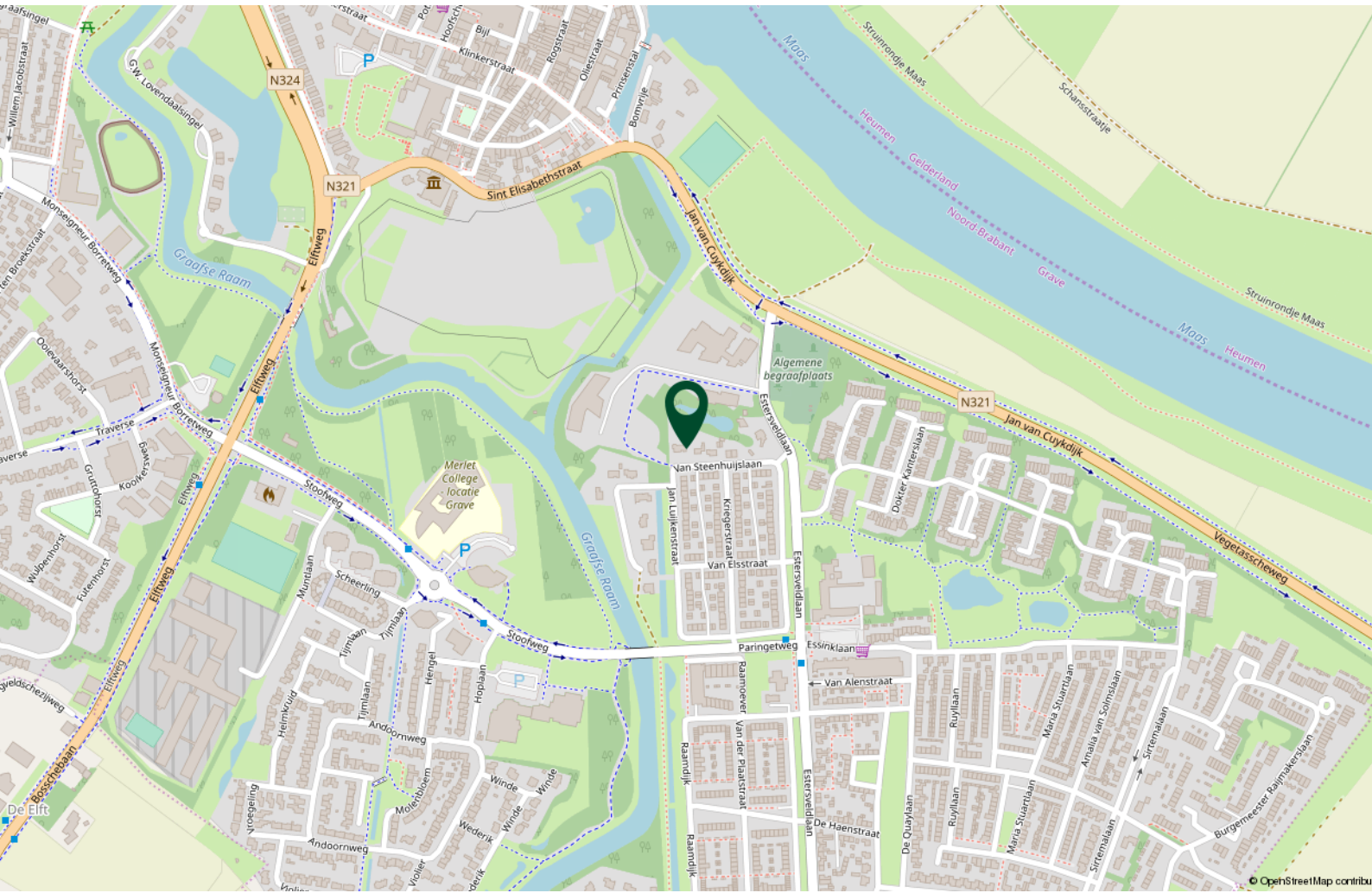
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Grave
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	E
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	711
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2020
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 Grave

De gemeente bestaat naast de gelijknamige historische vestingstad en hoofdplaats Grave uit de kernen Velp, Escharen en Gassel. De geschiedenis van Grave gaat ver terug in de tijd; al in het jaar 1233 verwierf Grave stadsrechten. De gemeente Grave werd gevormd uit de voormalige heerlijkheid Grave in de tijd van Napoleon en viel samen met de vestingstad Grave en directe omgeving ervan.

In een samenwerking met de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis om de aantrekkelijke pluspunten van de regio te benadrukken is het Land van Cuijk gevormd. In deze streek komt al het goede van de Brabantse en Limburse culturen samen. De samenwerking zorgt voor een gezonde aanwas van toerisme en is zodoende goed voor inwoners en ondernemers.

De gemeente heeft ca. 12.500 inwoners en ligt op 20 minuten van de oudste stad van Nederland; Nijmegen. Via de N324, de N321 en de A73 is de gemeente uitstekend bereikbaar. Daarnaast zijn uiteraard bus- en trein beschikbaar. Op een halfuurtje rijden ligt de internationale luchthaven Weeze.

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 rechtscollega, 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 Garantiemakelaars 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. Garantiemakelaars 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
automatische beregening	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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?

Ja

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:

toestemming om overhangende bomen te kappen (perceel esterveldlaan) tbv plaatsen afscheiding

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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

aan de voorzijde is de erfgrrens volgens kadaster een rechte lijn, maar de feitelijke afscheiding vertoont een paar extra m2 omdat die afscheiding meeloopt met het voetpad en fietspad. Is al > 25 jaar zo.

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.

NVM vragenlijst

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

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.)

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 dorpsgezicht? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? Nee

Is er sprake van een beeldbepalend object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

NVM vragenlijst

Is er sprake van ruilverkaveling? Nee

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?

Zo ja, hoeveel?

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

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?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 R.

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

Bijzonderheden 1 S.

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

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?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Ja

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:

Overige daken:

oorspronkelijk 1965. Nieuwe pannen, zonnepanelen, goten en regenpijpen 2015

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

hersteld met renovatie 2015

Dak(en) 3 C.

NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

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?

2016 deel, daarvoor ander deel ca 2012

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

NVM vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

NVM vragenlijst

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.

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?

Nee

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

NVM vragenlijst

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

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig? Ja

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? 2007

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2020

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?

NVM vragenlijst

Installaties 7 F.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 G.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? open haard wordt niet gebruikt

Installaties 7 H.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

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

NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

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? 1965

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

NVM vragenlijst

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Zo ja, waar?

geen idee

Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

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? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)

Nee

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.

NVM vragenlijst

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

Diversen 9 J.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Ontsluiting zolder: vaste trap, dakisolatie, dakramen, vloerplaten (waren balken), radiatoren, ethernet/CAI, schilderwerk
1 oorspronkelijke slaapkamer bij doucheruimte betrokken en verbouwd tot grote badkamer met sauna, bubbelbad etc. Eertse badkamer grondig verbouwd enm gerenoveerd, evenals 2 toiletten.
Diverse kleinere aanpassingen. Keuken 2007 (installatie kookeiland)

Zo ja, in welk jaartal?

zolder & keuken 2007, badkamers 2009

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2007: Progomm, 2009: baderie Voss, Nijnsel

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?

A

Vaste lasten 10 A.

NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 1154

Belastingjaar 2020

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 689000

Peiljaar? 01-01-2019

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 436

Belastingjaar? 2019

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 201

Belastingjaar? 2020

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 144

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?

NVM vragenlijst

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? Nee

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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 overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.? Nee

Zo ja, welke?

Extra:

Nadere informatie (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten): 75 st zonnepanelen TSMC 150wo, gemonteerd op dakplaten. Goodwe omvormer GW10-k



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
Website: 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.