



Van Anken Makelaardij
Pontanusstraat 1
6524 HA Nijmegen
024-3223626
info@vananken.nl

Broekstraat in Oeffelt!
Welkom thuis

Woont u
binnenkort
op nummer...



1

Vraagprijs
€ 1.100.000 k.k.



Kenmerken van Broekstraat 1



Gebruiksoppervlakte woonfunctie: ca. 300 m²

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: ca. 40 m²

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte: ca. 35 m²

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: ca. 115 m²

Inhoud woonfunctie: ca. 1190 m³

Perceelsoppervlakte: 9406 m²

Bouwjaar: ca. 1973-1974

Energie label: D



Omschrijving

Uniek Landhuis, onder architectuur ('Bosche school') in 2005 volledig gemoderniseerd, gelegen op bijna 1 hectare eigen grond in het UNESCO biosfeergebied 'de Maasheggen', op steenworp afstand van het dorpje Oeffelt (met 'alle' voorzieningen) en op 20 minuten auto-afstand van Nijmegen.

Het domein omvat drie weilanden omzoomd door karakteristieke gevlochten maasheggen, een bessentuin, een door een afsluitboom te sluiten oprijlaan en een zeer ruime (ca 3000 m²) maximale privacy biedende tuin met binnenplaats, een stukje bos, meerdere terrassen, hoogstamfruitbomen, een carport en een zeer ruime schuur met ruimte voor b.v. dieren of meerdere auto's.

De tuin wordt omzoomd door een eigen op de Maasdijk aansluitende waterkering met in de poort een afsluitbare coupure. Hierdoor zijn huis, schuur, carport en tuin tegen extreem hoog Maas-water (tot 12,00m >N.A.P.) beschermd.

De woonkamer en de keuken bevinden zich, naast 3 andere vertrekken en een toilet, op de eerste verdieping. Hier is ook een groot (ca 12x3 m) op het zuidoosten gelegen terras, dat vanuit de tuin bereikbaar is met een trap, vanuit de keuken met een enkelvoudige deur en vanuit de huiskamer met drie dubbele openslaande deuren. Vanuit dit terras/ balkon heeft u een schitterend uitzicht over 'de

Oeffeltse Raam' (met o.a. bevers) en het maasheggengebied, over de Maas heen tot aan de heuvels en de bossen van het rijk van Nijmegen en het Reichswald.

Bijzondere pluspunten:

- Veel woonruimte
- Onder architectuur gebouwd
- Groot perceel met grote schuur en carport
- Mogelijkheid tot houden van meerdere dieren
- Intern geheel gemoderniseerd in 2005

INDELING:

We komen aan over de, door middel van een afsluitboom afsluitbare oprijlaan en gaan door de poort (geplaatst in de coupure) naar de binnenplaats van de tuin. Er is hier voldoende parkeer ruimte voor meerdere auto's.

Bij binnenkomst door de voordeur op de begane grond komt u in een zeer ruime hal en staat u oog in oog met een 'scheepstrap' naar de eerste verdieping.

Op de begane grond bevinden zich links en rechts van de hal, twee slaapkamers met een eigen douche en wastafel en meerdere ruime vaste kasten. Verder treffen we een rustkamer aan, een tuinkamer met openslaande tuindeuren naar terras en tuin (op zuidwesten), een houtkachel en douche. In de ruimte ernaast bevindt zich een op maat gemaakte 4-persoons Red Cedar sauna (ter overname) met Abachi interieur. Op deze verdieping



bevindt zich ook de bijkeuken met witgoedopstelling en deur naar tuin en achterterras (westen) en een wenteltrap naar de bibliotheek op de eerste verdieping. Verder zijn er op deze verdieping een toilet, een klusruimte en twee inloop-voorraad kasten. De gehele verdieping is betegeld met plavuizen, drempelvrij en heeft vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich de woonkamer, keuken, bibliotheek, studeerkamer en een thans als TV-kamer gebruikt vertrek; de laatste drie ruimtes zijn te bereiken via luxe dubbele schuifdeuren. Vanuit de bibliotheek is er toegang tot een klein balkon aan de achterzijde met een goedlopende trap naar het terras in de achtertuin.



Omschrijving

In de keuken liggen Portugese tegels (met vloerverwarming). Alle andere ruimtes hebben een doorlopende massief eikenhouten vloer. Op deze verdieping bevindt zich, door een portaaltje gescheiden, tweede toilet.

We hadden het al even over de grote trap die van beneden naar de eerste verdieping gaat. Wanneer u deze trap opkomt, zult u de ruimtelijkheid van deze verdieping optimaal ervaren, dankzij het effect van de grote raampartijen, de verbinding met buiten en de zichtlijnen. Deze verdieping is praktisch ingedeeld en er zijn drie dubbele openslaande deuren naar het terras/balkon op het zuiden te vinden. Dit terras heeft een goedlopende trap naar de tuin.

De keuken is luxe afgewerkt en voorzien van allerlei apparatuur. Ook via de keuken kunt u naar het terras om te genieten van deze mooie omgeving.

In de lichte woonkamer, opvallend opgedeeld door de bij de Bossche school passende pilaren en steunbalk, is er een afsluitbare open haard en een ingebouwde kast voor audioapparatuur. Wat een geweldig uitzicht heeft u hier aan alle kanten van het huis! Een genot om hier te vertoeven. Uiteraard is er ook op deze verdieping een toilet met separaat een fonteintje

De tweede verdieping bereikt u met - opnieuw - een 'scheepstrap' vanuit de huiskamer. Op de tweede

verdieping, met een ruime hal met separaat toilet, ligt aan de noordoost zijde van het huis een zeer lichte slaapkamer (ramen op noord, oost en zuid) met een originele vaste trap naar een entresol met dakraam. Deze kamer heeft een aansluiting voor een vaste wastafel. Verder aan de zuidzijde een kleinere slaapkamer met vaste wastafel en de grootste slaapkamer met verhoogd plafond, vaste wastafel en kastenwand. Aan de westkant ligt de luxe badkamer met een groot raam, voorzien van wastafel, groot bad, inloofdouche en design-radiator. De badkamer en het toilet hebben vloerverwarming.

In de hal bevindt zich een 'originele' vaste trap naar de zolders met veel bergruimte daglicht en cv-opstelling (nieuwe HR-ketel 2021).

ALGEMEEN:

Dit bijzondere Thuis met omliggende tuin en weilanden ligt aan de Maasdijk in het natuurgebied 'de Maasheggen'. Het wassende Maaswater deed voorheen het perceel wel eens onderlopen. Dankzij de eigen waterkering met coupure, rondom de tuin, en het aangelegde drainage-systeem, houdt u nu bij en in huis vrijwel zeker droge voeten.

Voor de zekerheid heeft de huidige eigenaar bij de verbouwing en verbetering in 2005, op de begane grond alle kasten en technische voorzieningen op 'droge hoogte' laten plaatsen. Tijdens de bezichtiging vertellen we u graag meer hierover.

Zo aan de rand van het dorp, in de bewoonde wereld en toch elke dag een ultiem gevoel van rust, dat is Thuiskomen zoals we niet zo vaak meemaken. Thuiskomen alsof u op vakantie bent! In en rondom de woning zijn overal plekjes te vinden, voor werk, hobby en recreëren. In de ochtend koffie op het terras, in de avond barbecueën onder de pergola in de achtertuin.

Omringd door volwassen bomen, bloeiende heggen, diverse fruitbomen, rozenstruiken, bessenstruiken, borders met vaste beplanting en diverse terrassen krijgt u hier een vogelrijke oase aangeboden. De woning omhult zich met een microklimaat, waardoor het weer meestentijds aangenamer aanvoelt.

In de tuin is een beregeningsinstallatie aangelegd. Het afvalwater wordt afgevoerd op een IBA-systeem, dat via de gemeente gratis wordt gereinigd.

Het grote bijgebouw, een voormalige schuur van 115 m², heeft een vaste trap naar een zolder en is multifunctioneel in te zetten. Het leent zich eventueel ook prima voor gebruik als dierenverblijf.

Met de naastgelegen carport uit 2016 is er meer dan voldoende ruimte om (meerdere) auto's droog te stallen.



Omschrijving

Ook de architectuur is bijzonder te noemen. Het pand is gebouwd volgens de principes van de Bossche school. Architectenbureau Elders heeft zich volgens het concept van Dom van der Laan gehouden aan de regels van de Gulden Snede. Zo nabij het water – de Maas ligt op 1200 m wandelafstand – rijst het pand als een schip op uit het groen. Met dit thema in het achterhoofd krijgen de details, zoals o.a. patrijspoort en het trappenhuis, en de zonneschermen een extra dimensie.

In 2006 is het pand met visie en met een hoog afwerkingsniveau verbouwd. De luxe massief houten keuken is op maat gemaakt, zo ook de schuifdeuren van de kamers op de eerste verdieping. Het dak is gedeeltelijk geïsoleerd, er is grotendeels isolerende beglazing en op de begane grond vloerisolatie aangebracht.

In 2016 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

De cv-combiketel is geplaatst in oktober 2021. Ook uit 2021 is de close-in boiler in de keuken.

Vloerverwarming vindt u grotendeels op de begane grond, de keuken, en de badkamer en het toilet op de tweede verdieping.

Op de eerste verdieping boven het grote terras/balkon en de ramen op het ZW, én op de begane grond boven het terras op het ZW, zijn er ruime elektrisch bedienbare zonneschermen.

Verkoper zou met de koper graag in overleg treden over overname van diverse op maat gemaakte boekenkasten en de sauna.



Welkom Thuis!

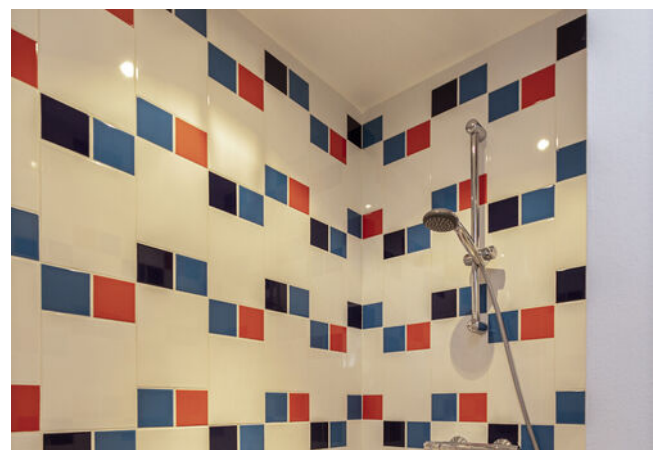




Slaapkamer met
eigen douche en
wastafel

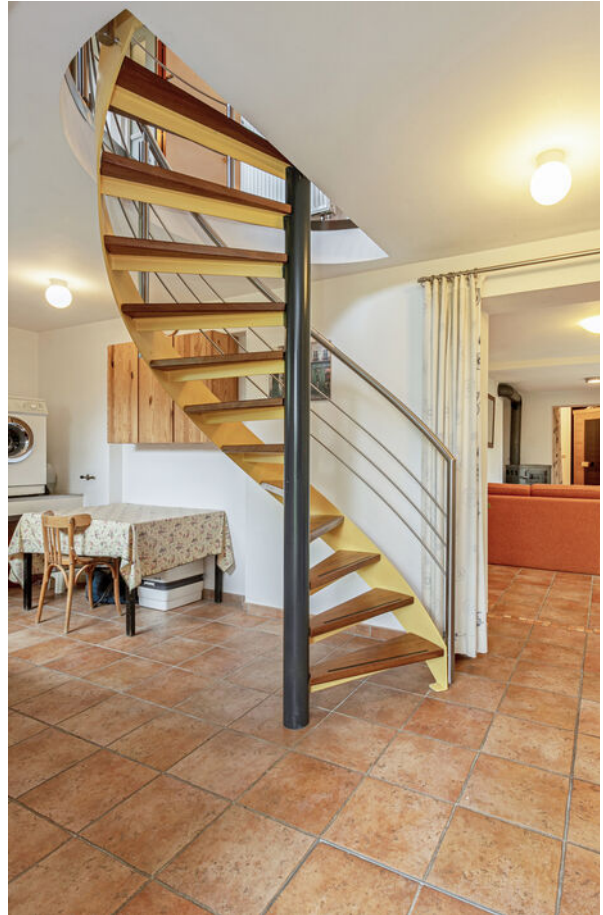


Slaapkamer met
eigen douche en
wastafel





Tuinkamer met
openslaande
deuren naar terras

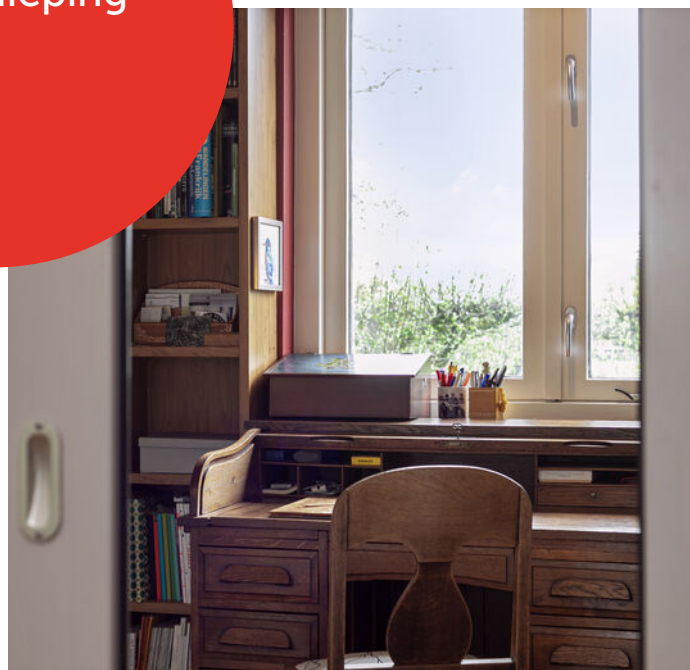


Bijkeuken met
wenteltrap naar
1e verdieping



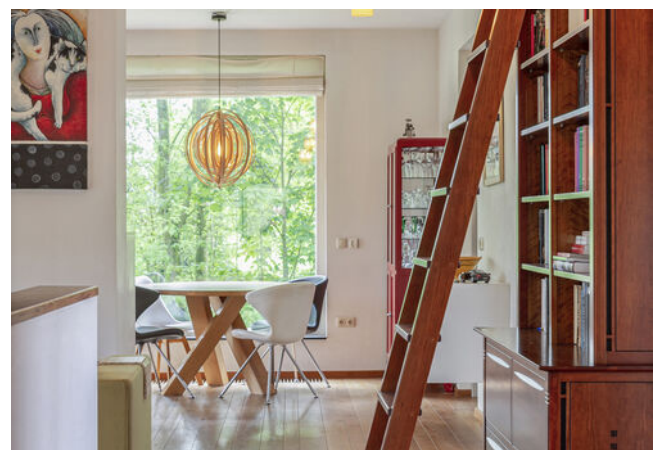


1e Verdieping





Studie- en privévertrek





Living met
haardpartij

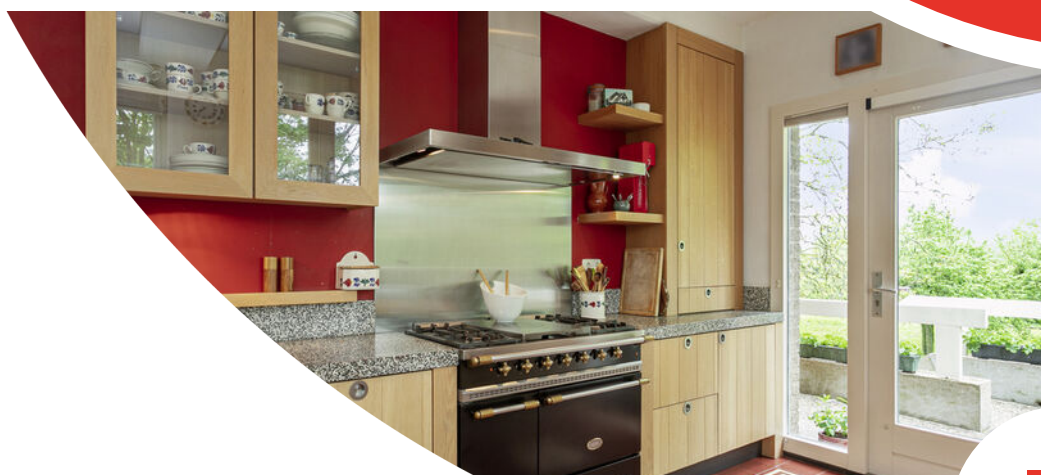


Openslaande
deuren
naar terras





Luxe afgewerkte keuken





Voorzien
van diverse
apparatuur





Slaapkamer met entresol





Oprijlaan en toegangspoort





Groot
bijgebouw
en carport



Heerlijk
buiten





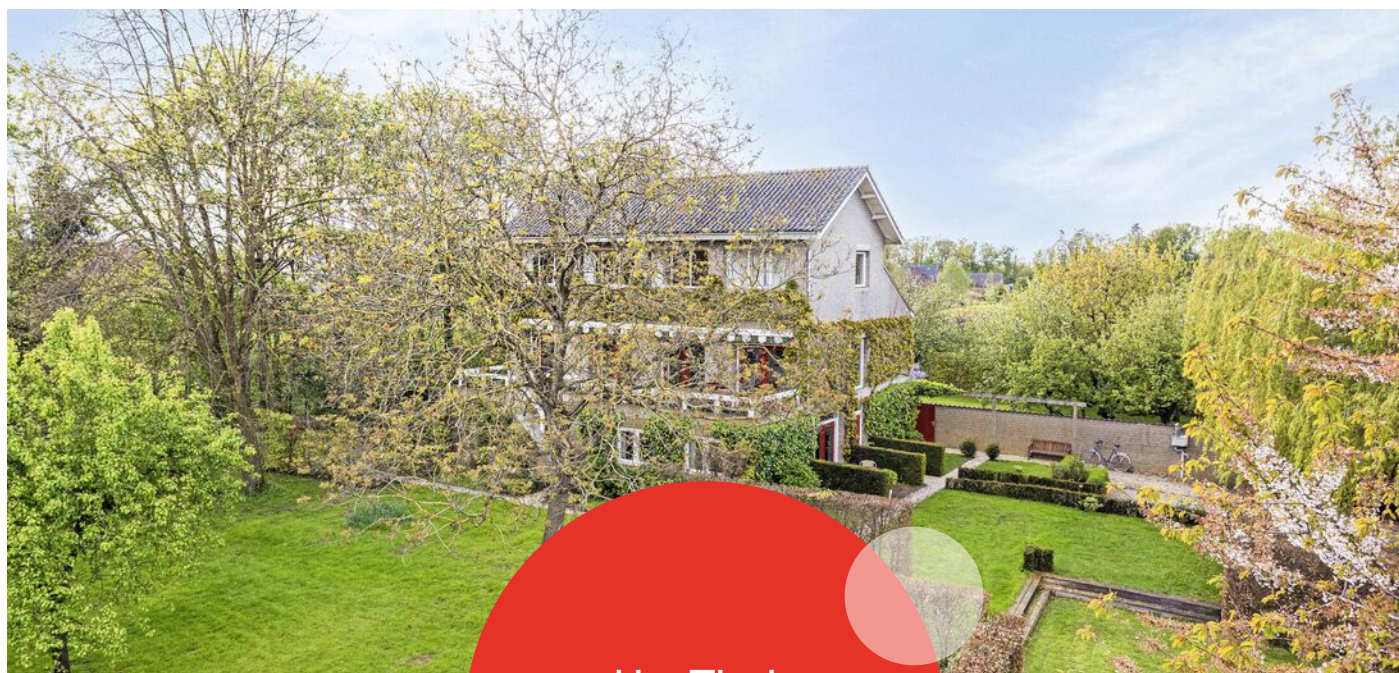
Trap naar
terras
en tuin





Terras met trap
naar tuin





Uw Thuis
van bovenaf



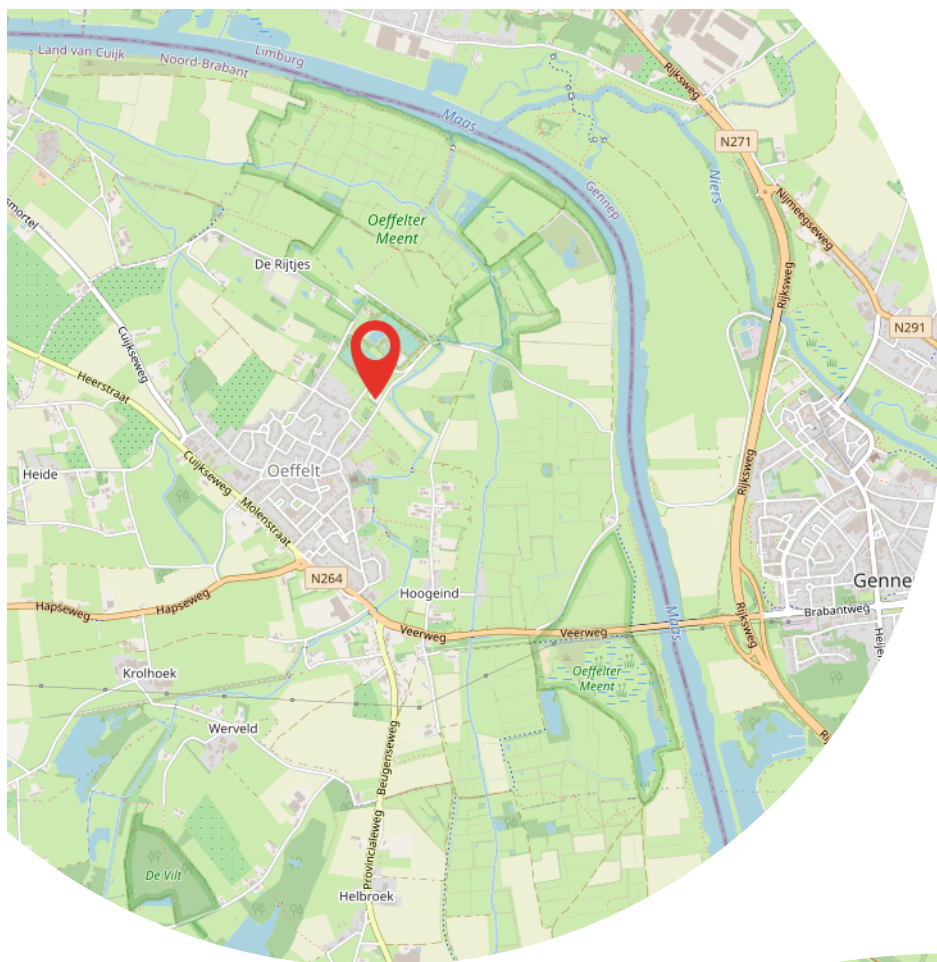


Kom thuis in Oeffelt

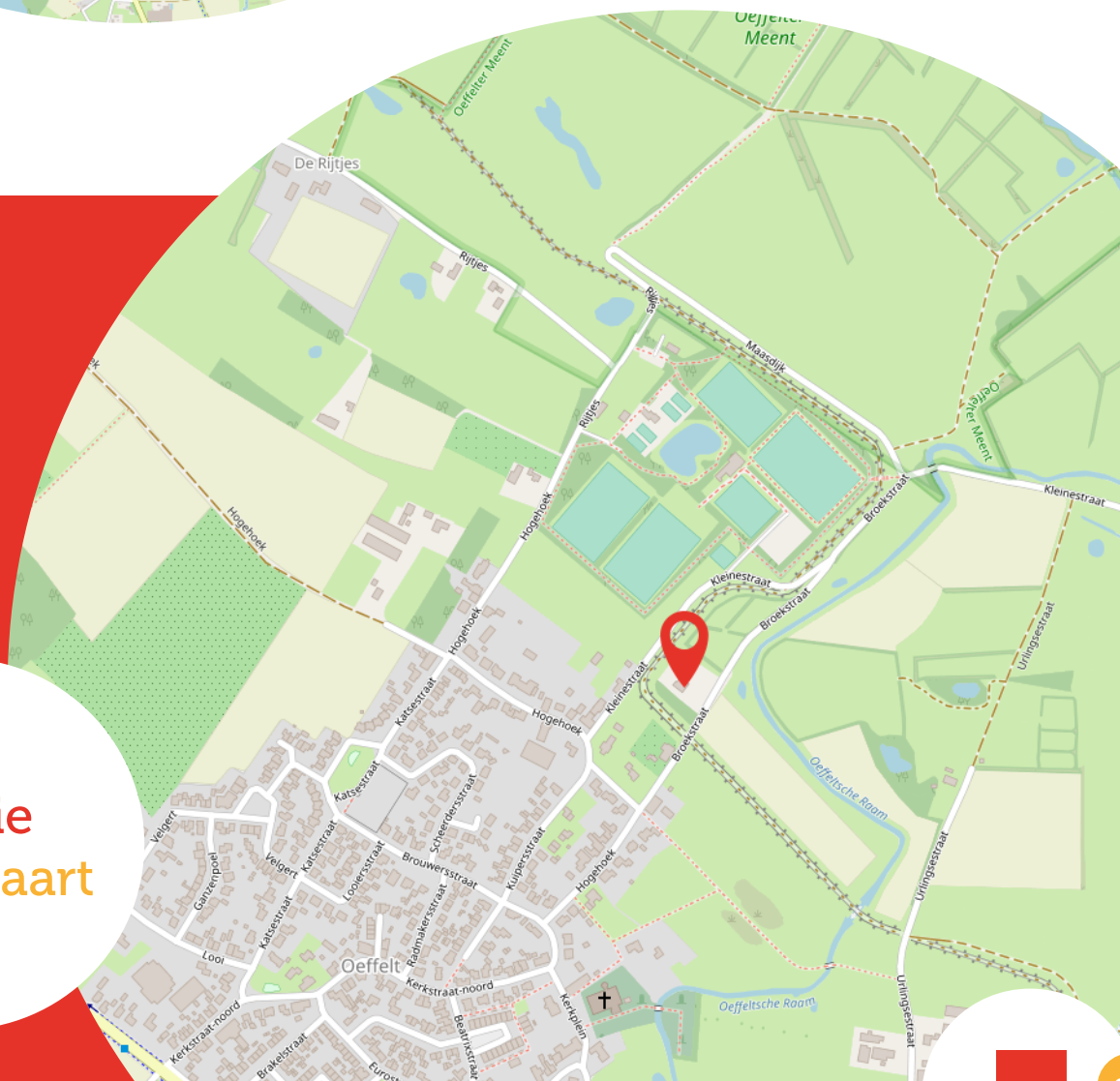
Oeffelt ligt strategisch aan de Maas. Vroeger was hier een doorwaadbare plek en daardoor zeer gewild bij verschillende machthebbers. Eeuwenlang viel het onder de autoriteit van de Heren van Gennep. De oude veerpont is vervangen door een vaste brugverbinding. De plaats waar vroeger het veer lag is nog altijd goed zichtbaar in het landschap. Nog steeds is het nabijgelegen 'Veerhuis' een rustgevend etablissement met een prachtig uitzicht. In het natuurgebied (De Meent) kunt u heerlijk wandelen.

Oeffelt ligt niet ver van Boxmeer en Cuijk (met trein-stations) en Gennep. Met de trein of via de A73 bent u in 20 minuten in Nijmegen.





Woont u
binnenkort in
deze omgeving?



Locatie
op de kaart



Plattegrond, Begane grond



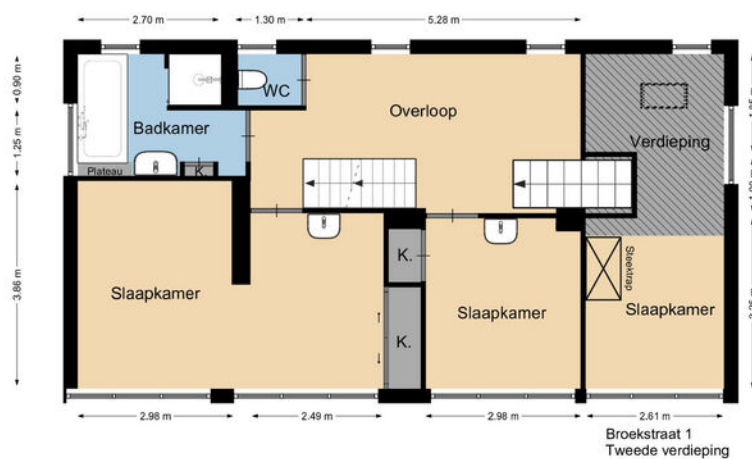


Plattegrond, 1e Verdieping



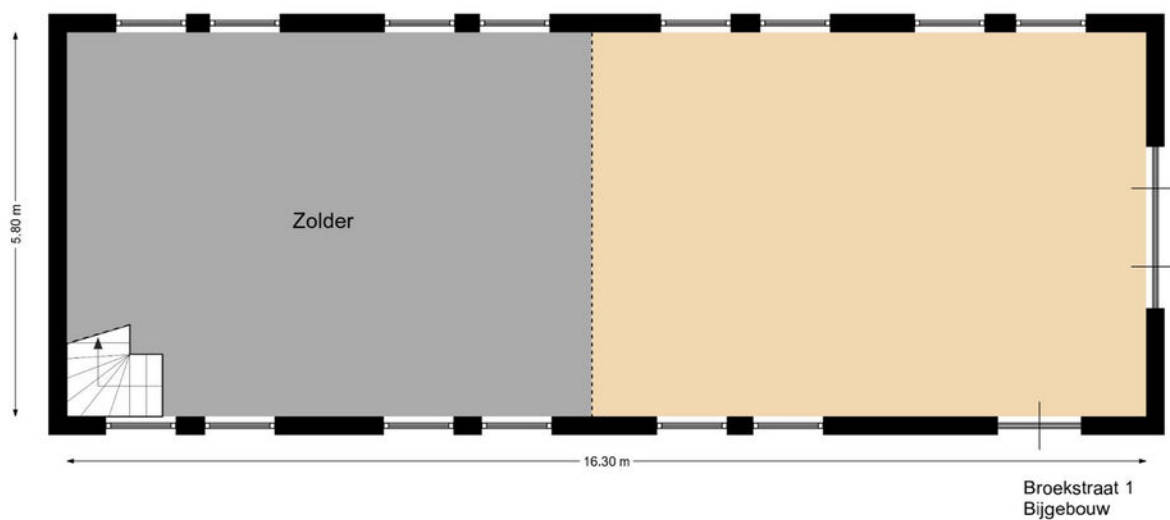


Plattegrond, 2e Verdieping





Plattegrond, Bijgebouw





Kadastrale kaart

Adres **Broekstraat 1**

Postcode / plaats **5441 XH**

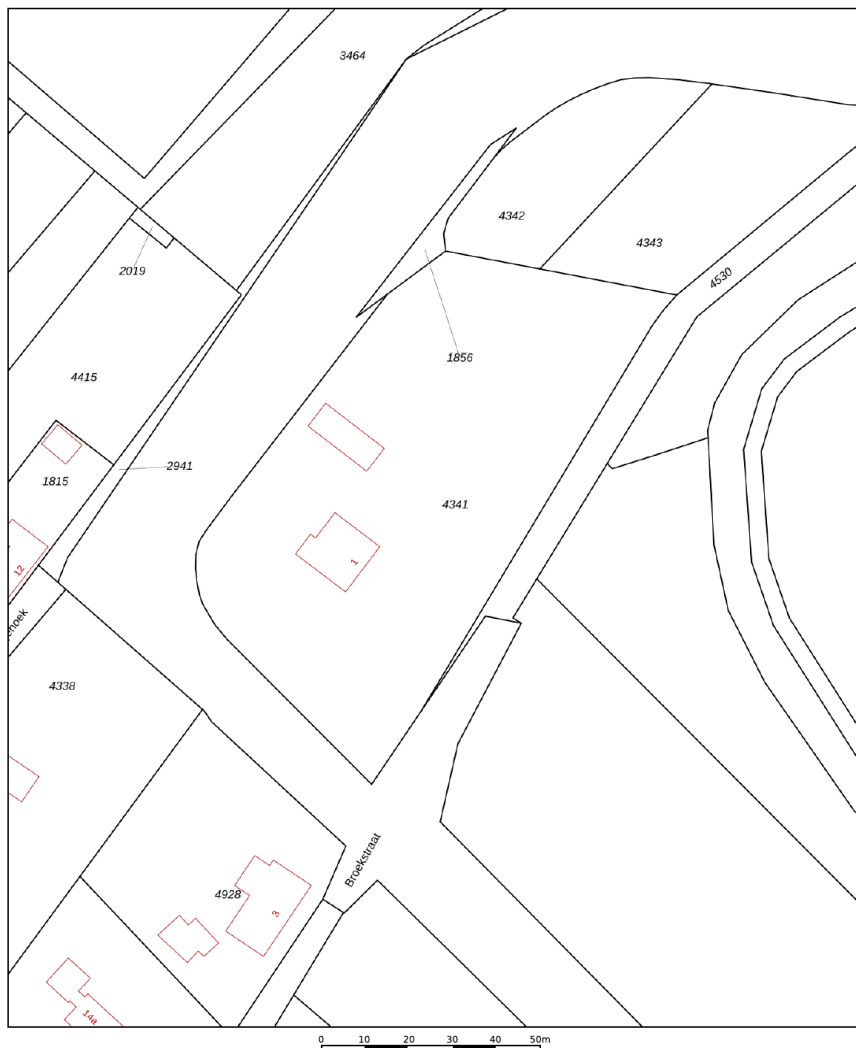
Gemeente **Boxmeer**

Sectie / perceel **Z / 4341, 4342 en 4343**

Oppervlakte **9406 m²**

Kadastrale kaart

Uw referentie: 001



12345 Perceelnummer Huisnummer 25	Deze kaart is noordgericht Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Boxmeer Sectie Z Perceel 4341	kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander			X
Houtkachel	X		
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			X
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkasten studeerkamers		X	
- Boekenkasten huiskamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			X
-			X
Vloerdecoratie, te weten			



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

- extra koelkast bijkeuken		X		
- Diepvries bijkeuken		X		
Keukenaccessoires, te weten				
- Vrieskist schuur	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- In totaal 3 toiletten met toebehoren	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- 4 douches in totaal (1 in badkamer, 1 bij de sauna en 2 bij slaapkamers onderverdieping)	X			
- Handdoekenkast badkamer	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- Close in boiler keuken	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in potten (Oleanders bv) maar plantenbakken van het terras blijven achter	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Carport	X			



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t.

Poort, slagboom	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Zandzakken, zand, schotten voor de poort, 2 pompen, schragen om objecten hoog te zetten: benodigdheden voor geval hoogwater	X			
- ringwaterleiding (irrigatie tuin) aangesloten op grondwaterpomp	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Extra informatie

Expliciet behorend bij de verkoop.

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht voor de koper. Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij aankoop. Bijvoorbeeld aspecten omtrent bouwkundige of juridische zaken. Wij adviseren u dan ook u in elk geval door een expert bij te laten staan, zoals een NVM aankoopmakelaar en/of een bouwkundige. Zo stelt u de juiste vragen. Zo bent u goed voorbereid en ingelicht op de aankoop.

Bouwkundige factoren en milieu gegevens in relatie tot conformiteit

U hebt er vast wel eens van gehoord. Zaken waar een risico aan zit. Asbest, asbest daken, chloride schade aan betonvloeren, bodemgesteldheid, olietanks, houtaantasters en ouderdom van de woning. Over allerlei zaken wordt u geïnformeerd door de verkoper en de NVM makelaar. Echter, ook hier geldt de term “wat je weet moet je vertellen, wat je zou kunnen verwachten kun je onderzoeken”. De verkoper deelt mee, de koper onderzoekt. Diverse clausules hieromtrent zullen in de koopakte worden opgenomen, om de positie van koper en verkoper te verduidelijken. Zo bestaan er onder andere een ouderdomsclausule en een asbestclausule. Vraag de NVM makelaar naar toepassingen van clausules in de op te stellen koopakte.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel de verkoopinformatie met de grootste zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid op fouten, afwijkingen of onvolledigheden bestaan. De verkoper, noch de makelaar aanvaarden in deze enige aansprakelijkheid. In de vragenlijst zult u veel informatie vinden over eventuele gebreken, echter voor volledigheid kunnen wij niet instaan. De maatvoering van de woning wordt overgenomen uit bouwtekeningen. Afwijkingen van de werkelijkheid zijn altijd mogelijk. Koper kan hier geen rechten aan onttelen.

De koopakte

Indien er overeenstemming is bereikt, stelt de NVM makelaar de koopakte op volgens het laatste model koopakte van de NVM, vastgesteld door NVM, Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond. In de koopakte worden alle gemaakte afspraken tussen verkoper en koper vastgelegd. Indien gewenst kan er een voorwaarde voor financiering worden opgenomen, voortvloeiend uit de onderhandeling. Tevens is het gebruikelijk dat de koper 10% van de koopsom (“de waarborgsom”) stort op de rekening van de notaris of een bankgarantie afgeeft van dezelfde grootte. Wij adviseren u een NVM makelaar te vragen deze koopakte te controleren, alvorens u tekent.

Schriftelijkheidsvereiste

Zolang er door partijen geen handtekening is gezet onder de koopakte, is verkoper niet verplicht mee te werken aan verkoop en levering en staat het verkoper vrij om aan een andere partij te gunnen. Uiteraard prudentie voorbehouden.



Onderhandelen?

Vragen en antwoorden.

1 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.

2 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.

3 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4 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.

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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs 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.

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

Dat mag. Eén 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. Er volgt bijvoorbeeld een inschrijvings-procedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een uiterste bod uit te brengen.

Alles helder

7 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(n) 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.

8 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 hoe de procedure bij verkoop is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Deze brochure is bedoeld om u een indicatie te geven van het object. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Van Anken Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Van Anken Makelaardij o.g. is de handelsnaam van Van Anken Makelaardij o.g. B.V.



Van Anken

Neem uw eigen NVM makelaar mee!

Een NVM makelaar kan nooit tegelijk twee partijen dienen.
Een NVM makelaar is gehouden aan de erecode van de NVM

De NVM verkoopmakelaar heeft de zorg voor de verkoper en is diens belangenbehartiger.

De NVM aankoopmakelaar heeft de zorg voor de koper en is diens belangenbehartiger.

Een aankoopmakelaar:

- Bespaart tijd, door deskundige begeleiding
- Geeft inzicht in de waarde van de aan te kopen woning
- Geeft inzicht in de waarde van de eventueel te verkopen woning
- Kan goed voor u onderhandelen
- Weet wat er gevraagd en onderzocht moet worden
- Werkt alleen voor de koper

Op zoek naar een NVM-verkoopmakelaar of NVM-aankoopmakelaar? Of wenst u meer informatie?
Bel dan gerust met een van onze medewerkers!



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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? klein stukje grond is van de gemeente, zie kadastrale kaart

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, 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

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.



Vragenlijst

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Ja
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? Rijkswaterstaat cq
Het waterschap stelt
verplichtingen t.a.v.
de dijk.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:



Vragenlijst

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

In een grondgebruik ersverklaring, eventueel direct opzegbaar, is opgenomen dat een deel (0.57 ha) van het weiland nu meetelt cf de Meststoffenwet de regeling GLB-inkomstensteun voor een boer uit Oeffelt

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? De drie weilandjes

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 de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?



Vragenlijst

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Zo ja, welke?

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.



Vragenlijst

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	achter de sauna

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Voornamelijk westgevel

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	alleen platdak carport 2018
Overige daken:	dateren van de bouw van het huis 1973-74

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
---------------------------------------	----



Vragenlijst

Zo ja, waar?

afwatering terras
rondom
afvoerpijpjes
opnieuw gekit

Dak(en) 3 C.

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?

Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Verbouwing 2006.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

schuin dak boven
studeerkame

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

regen afvoer bij
voordeur

Dak(en) 3 G.



Vragenlijst

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

dakgoot bij
hoofddak
zuidwestpunt moet
vrij gehouden van
blad. Noordwest
punt: mogelijk
gootafwerking
aangetast

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

hout behalve enkele
ramen op de 2de
verdieping: stalen
kozijnen

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf
Willems uit
Rijkevoort

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Nee

Zo nee, toelichting:

Raam
televisiekamer :
raamboompje
afgebroken

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.



Vragenlijst

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

2de verdieping, bij de stalen kozijnen

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

plafond slaapkamer en badkamer 2de verdieping, nav lekkage oude CV installatie (niet meer geschilderd na vervanging CV ketel)
in de hal bij openslaande deuren, optrekkend vocht

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



Vragenlijst

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? onder de vloerverwarming onderste verdieping

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting: er is geen kruipruimte



Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? CV installatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Remeha

Type(nummer) van de installatie(s): Remeha Calenta Ace
40L CCS , type
7649965

Installatiedatum van de installatie(s): oktober 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 12-01-2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Lelie Installateurs
Wijchen

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)



Vragenlijst

Zo ja, wat is u opgevallen?

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?

Ja

Zo ja, waar en welke?

het lekt niet maar de radiator in de WC van de onderverdieping vertoont roest aan de onderkant

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Onderverdieping:
slaapkamers, hal,
bijkeuken,
saunakamer
middenverdieping:
keuken
2de verdieping:
badkamer en WC



Vragenlijst

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.



Vragenlijst

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

06-02-2023

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

wordt vrijwel
dagelijks gebruikt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische
installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten,
meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

alle electra
vernieuwd bij de
grote verbouwing
van 2005-2006

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2006

Installaties 7 N.



Vragenlijst

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 2006

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2006

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Nee

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke?



Vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).
Regelmatig onderhoud door firma vd Werff. In geval van hoogwater is er een afsluitmogelijkheid van het systeem zodat Maaswater niet terug kan vloeien via het rioolsysteem.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2006

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2006

Fornuis dateert van 1998

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1973-74



Vragenlijst

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? Ja
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? dakbeschot
woonhuis en garage

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?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Ja

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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



Vragenlijst

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er 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 beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? volledige
verbouwing +
aanbouw dijk

Zo ja, in welk jaartal? 2006



Vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	aannemer de Wildt Cuijk
--	----------------------------

Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	

Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Label D

Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	928
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	875000
Peiljaar?	2025

Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	350
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	523
Belastingjaar?	2025



Vragenlijst

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 340

Elektra: 130

Water: 204

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2669

Elektriciteit hoog (kWh): 2220

Elektriciteit laag (kWh): 2420

Elektriciteit totaal (kWh): 4640

Water (m³): 64

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?



Vragenlijst

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.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? CV Installatie

Nadere informatie 12 A.

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

Beschadiging balkonhek.
Bij hoogwater van de Maas, door dijk en poortafsluiting geen hoogwater in huis!
Enkele staanders van de balustrade van het balkon zijn aan vervanging toe.



Van Anken
makelaardij
onroerend goed

Van Anken Makelaardij
Pontanusstraat 1
6524 HA Nijmegen
024-3223626
info@vananken.nl

Heeft u interesse in
deze woning?

Of heeft u na het lezen van
de brochure nog vragen?

Neem dan contact
met ons op!



024-3223626



Tot ziens in de
Broekstraat!

