

TE KOOP



Terra Nigrastraat 38, Kesteren

Vraagprijs € 735.000 k.k.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Bouwaard
eengezinswoning

Woonoppervlakte
159 m²

Perceeloppervlakte
245 m²

Inhoud
666 m³

Kadastrale aanduiding
- Gemeente Kesteren
- Sectie C
- Nummer 1413

Milieuaspecten
- Geen bijzonderheden bekend.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving

Ruim, zo goed als nieuw, nog naar eigen wens en smaak in te richten maar wel compleet gasloos en voorzien van een warmtepomp met zowel begane grond als eerste verdieping vloerverwarming en koeling, enkele kenmerken van deze royale TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING met aangebouwde GARAGE. Een luxe keuken en badkamer en een royale tuin, heerlijk gelegen op het Oosten. Ben je nu op zoek naar een huis dat je alleen nog maar af hoeft te werken met een vloer die je zelf mooi vindt en een kleurtje op de muur dat je graag wenst? Kom snel een kijkje nemen!

Een fraaie uitstraling aan de voorzijde, mooi metselwerk, een puntgevel, fraaie raampartijen met luiken en gelegen in een breed opgezette straat, enkele kenmerken van deze prachtige woning! De voordeurpartij bevindt zich aan de zijkant, kom binnen, dan gaan we verder een kijkje nemen! Een ruime hal met toegang naar de straatgerichte keuken. Lijkt het je ook leuk om zo een gezellige woonkeuken aan de voorzijde van je woning te hebben? Hier kan het! Een prachtige inbouwkeuken met fijne apparatuur zodat je de heerlijkste maaltijden kan bereiden, een mooi spoeleiland zodat er nog extra werkruimte en bergruimte is en voldoende kastruimte. Ondanks deze royale keuken is er ook nog volop ruimte voor een gezellige eettafel.

Aansluitend is er een mooi breed tussengedeelte, hier kan je een kast, piano, leuk leeshoekje of speelhoekje kwijt. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en de dubbele tuindeuren geven een fijne verbinding met de tuin. Hier aan de achterzijde kan je een fijne zithoek kwijt. Het is hier heerlijk om 's morgens de dag te starten, het zonnetje schijnt naar binnen en jij drinkt hier je eerste kopje koffie of thee op je bank, genieten toch?

De hal is verder ruimtelijk en biedt ruimte voor garderobe, toiletruimte met toilet en een meterkast. De trappartij brengt je naar de eerste verdieping.

De eerste verdieping is natuurlijk net zo royaal met een extra grote slaapkamer aan de achterzijde. Deze bevindt zich zelfs over de gehele breedte van de woning zodat je hier zowel een bed als nog een grote kastenpartij hier kwijt kan. De badkamer is in het midden gerealiseerd. Een prachtige badkamer die voorzien is van een fijn vrijstaand ligbad, een prettige inloofdouche en een mooi wastafelmeubel en mooie betegeling.



Tekst Aan de voorzijde zijn er nog eens twee mooie royale slaapkamers gerealiseerd. De slaapkamers hebben allemaal grote raampartijen voor een fijne lichtinval. De ene slaapkamer heeft een Frans balkon zodat je in de zomerdag ook heerlijk je ramen/deuren open kan zetten. In totaliteit bevinden zich op deze verdieping dan ook 3 mooie slaapkamers.

Heb je meer ruimte nodig? Geen enkel probleem. De tweede verdieping is namelijk ook nog eens extra groot en voorzien van raampartijen zodat er direct al lichtinval is. Het is nu een open ruimte, een hele grote ruimte echter kan je hier ook echt alle kanten op. Je kan hier gemakkelijk nog 2 slaapkamers realiseren én zelfs nog een bergzolder. Momenteel is het een grote open ruimte met een wasruimte. In deze wasruimte bevinden zich de witgoedaansluitingen maar ook is hier de opstelplaats van de warmtepomp en het WTW-systeem. Ben je op zoek naar een huis met 4 slaapkamers of een extra werkkamer, sport- studeerkamer? Hier is het allemaal mogelijk.

Een fijne tuin bij zo een woning is ook belangrijk. Deze tuin dient nog wel aangelegd te worden maar het betreft echt een hele grote en vierkante tuin. Met de ligging op het Oosten kan je hier heerlijk genieten. Heel fijn want als 's morgens het zonnetje op komt heb je hem hier direct in je tuin, 's middags draait hij verder maar komt hij nog vanaf de zijkant in de tuin. Aan de achterzijde loopt er nog een achterpad zodat je fijn achterom kan komen. In deze tuin kan je een heerlijk gazon en terras maken. Heb je de wens voor een veranda? Hier is het ook zeker mogelijk, ruimte genoeg!

De aangebouwde garage is in gebruik als berging. Dit is echt een mooie ruimte en biedt ook volop mogelijkheden. Natuurlijk kan je het heel fijn gebruiken voor je tuinspullen, fietsen etc. De garage heeft een grote kanteldeur zodat je ook gemakkelijk met grotere spullen de garage in kan. Aan de achterzijde is er nog een loopdeur, hier mee kom je in de tuin terecht. De oprit voor de garage biedt voldoende ruimte om twee auto's op je eigen oprit te parkeren. Verder is er nog voldoende ruimte in de straat, heel fijn, als er visite komt, kan je altijd dichtbij parkeren.

De ligging is mooi. Een ruim opgezette woonwijk, het laatste

gebouwde gedeelte van Kesteren en Casterhoven. Een mooie diversiteit aan woningen, groenpartijen die nu beginnen te groeien, waterpartijen én heel dichtbij de uitvalswegen zoals A15 en A12 als ook dichtbij alle winkels die er in het dorp zijn. Het dorp heeft een mooie hoeveelheid aan winkels, eigenlijk voor alles kan je wel in het eigen dorp terecht. Fijn is ook het mooie aanbod dat er is aan scholen, verenigingen, kerken en het eigen station. Het station biedt een treinverbinding naar Tiel en Arnhem zodat je hier echt centraal woont!

Indeling

Begane grond

Ontvangsthal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar eerste verdieping, garderoberuimte, toegang naar straatgerichte keuken met aansluitend een tuingerichte woonkamer.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een luxe badkamer.

Tweede verdieping

Grote open ruimte met mogelijkheden voor meerdere kamers, bergruimte en een wasruimte/technische ruimte met witgoedaansluitingen en opstelling warmtepomp en warmte terug winsysteem.

Algemeen

Bouwjaar 2022-2023.

Zo goed als compleet nieuw.

Voorzien van een mooi warmtepompsysteem met zowel verwarming als koeling.

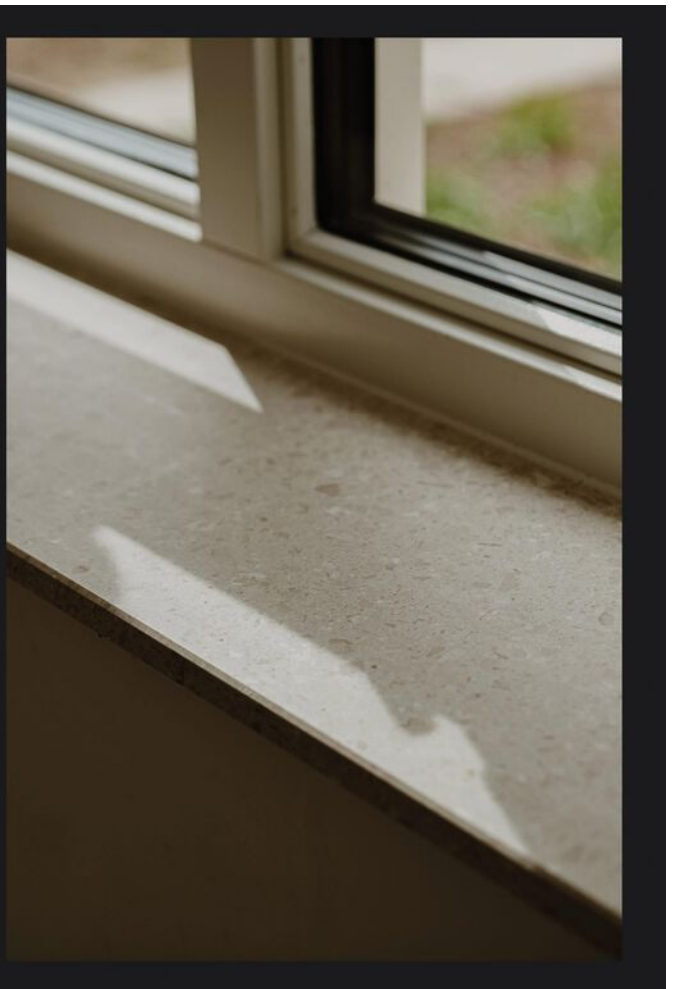
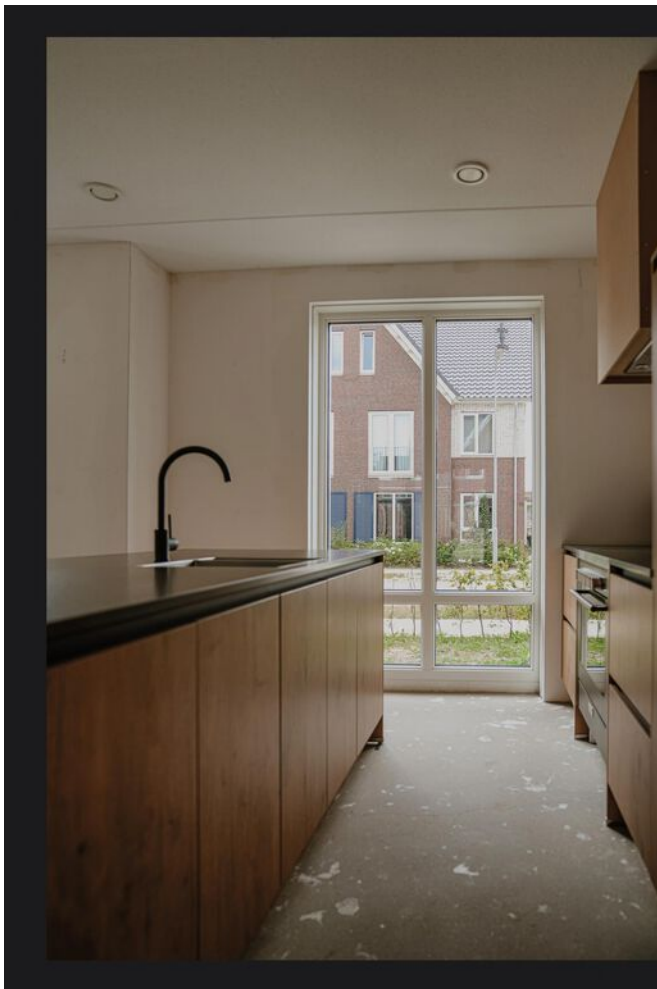
Volledig geïsoleerd, warmtepomp, triple beglazing.

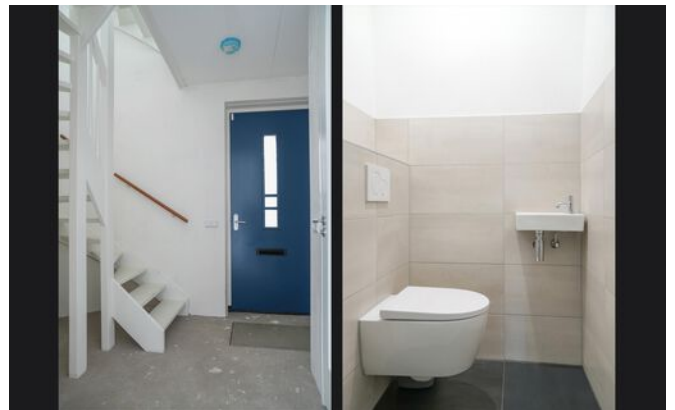
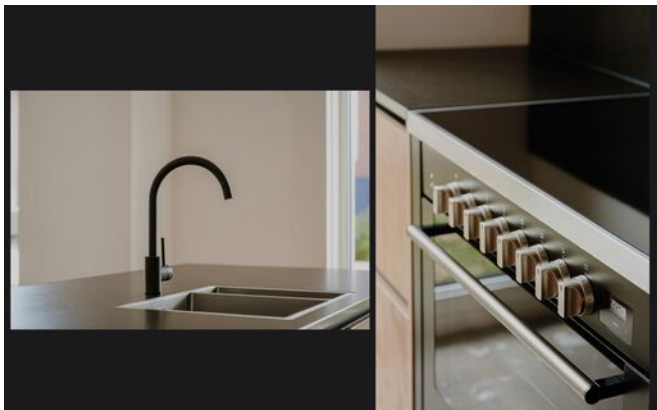
De woning heeft een A+++ energielabel, dit geeft de mogelijkheid om wel € 20.000,= extra te lenen.

Een woning met enorm veel wooncomfort.

Voorzien van allerlei gemakken.

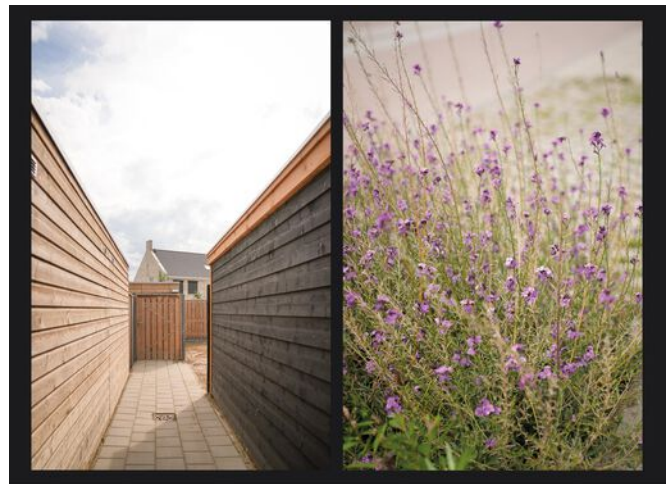
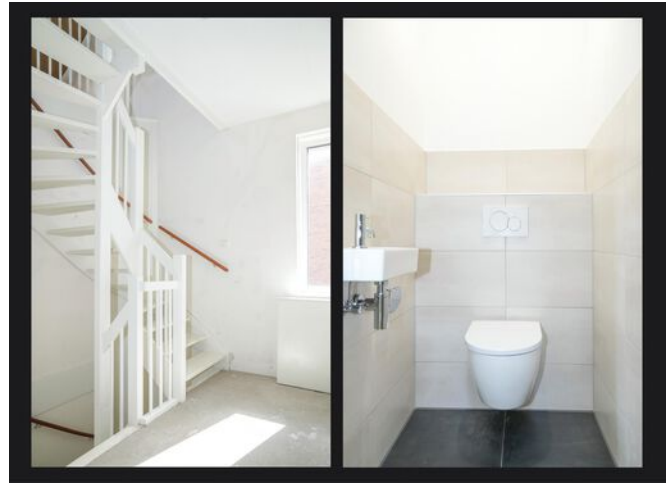
De aanvaarding is in overleg.















Plattegrond

Ontdek de..
Begane grond

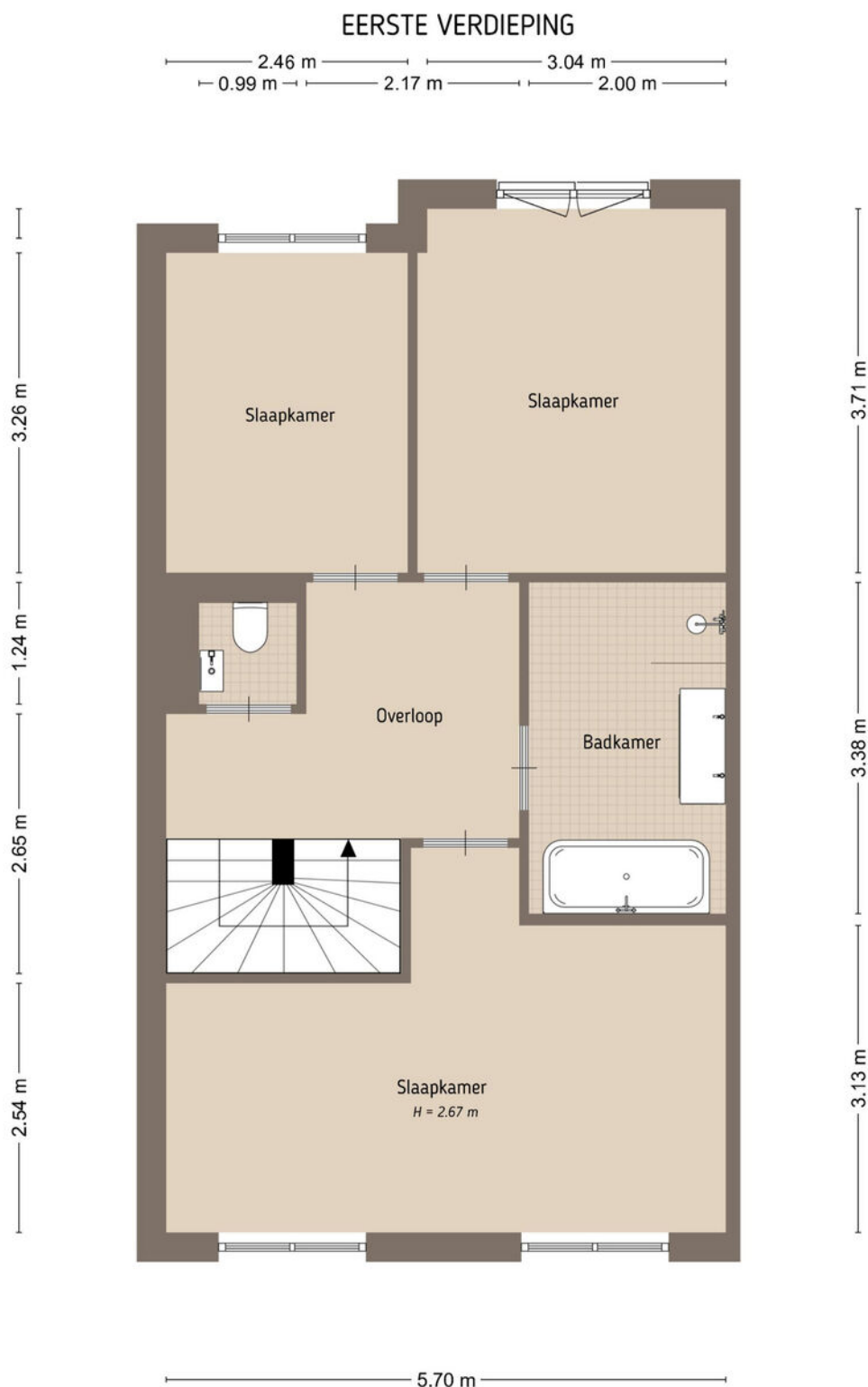


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...

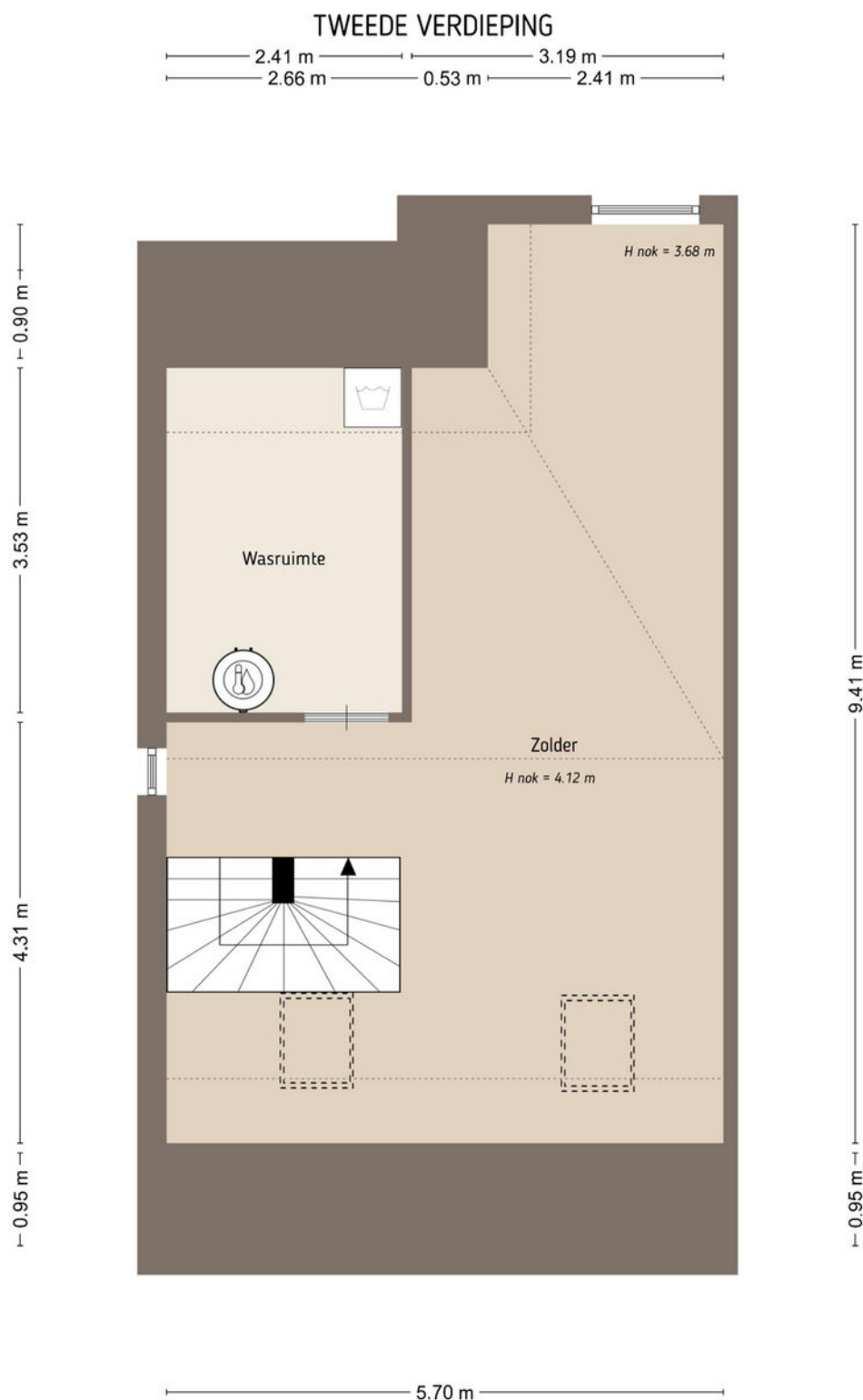
Eerste verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de Tweede verdieping



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

Ontdek de...
Situatie

SITUATIE



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie maart 2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
- Afzuigerkap	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toiletten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Badkamer geheel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

Terra Nigrastraat 38 Te Kesteren

1. Bijzonderheden

- 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 ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er 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*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen 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*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*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*) ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
 Zo ja:
 - is er een huurcontract? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, hoeveel?
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

☒ n.v.t.

☐ ja

☐ nee

☐ ja

☐ nee

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend

☒ ja

☐ nee

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken: 2 jaar

Overige daken: 2 jaar

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Is er sprake van volledige isolatie?
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?
Zo ja, toelichting:

☐ ja ☒ nee

☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2 jaar geleden

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie?

☒ ja ☐ nee

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting:

☒ ja ☐ nee

- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

☒ ja ☐ nee

- d. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

☒ ja ☐ nee

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?
Zo ja, waar?

☒ ja ☐ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar?

☐ ja ☒ nee

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog?
Zo nee of meestal, toelichting: ☐ meestal ☒ ja ☐ nee ☒ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
Zo nee of soms, toelichting: ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
Vloerverwarming
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: Itho daalderop
Leeftijd: 2 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: 05-05-2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie?
Bouwbedrijf de Grootheest
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)?
Zo ja, wat is u opgevallen? ☐ ja ☒ nee

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke? ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar?
Door het hele huis. ☒ ja ☐ nee
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☒ n.v.t. ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☒ nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
Installateur:
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
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? ☒ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
N.V.T.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
N.V.T.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? ☐ ja ☒ nee
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet? ☒ ja ☐ nee
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? 2023
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

- i. 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*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: € 672,18
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: € 575,00
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: € 208,15
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: € 208,56
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:
Elektra: € 61,50
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
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 contract op met de betreffende leverancier.* ☒ ja ☐ nee

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

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?



- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? ☒ ja ☐ nee
☐ ja ☒ nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? N.V.T

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
Garantie op de ventilatie systeem en de CV installatie van Iltho Daalderop.

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Het huis is gloednieuw en onafgemaakt wat de koper veel mogelijkheden bied om de woning op zijn eigen smaak vorm te geven en in te richten.

Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

Kadastrale kaart

Uw referentie: Terra Nigrastraat 38



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kesteren

Sectie C

Perceel 1413

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.

kadaster

Extra informatie

De 9 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 9 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de

verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als parti-culiere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.



6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Meer informatie?

Neem contact met ons op!

Kantoor Opheusden

Swaenenstate 3, 4043 KE Opheusden. Tel.: 0488-442906.

Kantoor Lienden

Oudsmidsestraat 12a, 4033 AX Lienden. Tel: 0344-602400.

E mail: info@joovanmourik.nl

Website: www.joopvanmourik.nl





WIJ WETEN VAN WONEN

De onroerend goed markt is en blijft altijd in beweging. Wetgeving verandert en het wisselen van vraag en aanbod vraagt om kennis en ervaring. Daarom is het goed om te weten dat er een makelaar is die aan uw kant staat: Joop van Mourik makelaars helpt u snel en deskundig.

Onder één dak geslaagd geadviseerd

U kunt bij Joop van Mourik geslaagd en onder één dak terecht voor zowel verkoop en aankoop als huur en verhuur. Uiteraard zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen. Ook begeleiden wij u van A tot Z bij bedrijfshallen, kantoren, bedrijfsterreinen, agrarische objecten, landbouwgronden en meer.

Maatwerk op basis van 100% aandacht

Vanaf het eerste moment krijgt u van ons alle aandacht: uw wensen en mogelijkheden brengen wij in een goed gesprek helder in kaart. Immers, iedere persoonlijke wens en situatie is uniek en dat vraagt om een specifieke en persoonlijke benadering. We nemen hier graag de tijd voor, u ook?

Ook voor financiële adviezen

Naast makelaardij zijn wij ook, als u dat wenst, uw financieel specialist. Wij adviseren u graag vrijblijvend maar altijd grondig en professioneel bij al uw financiële vragen over hypotheek en meer. Onze Erkend Financieel Adviseur begeleidt u graag verder.

Maak gerust vrijblijvend persoonlijke kennis met ons

Neem de proef op de som en nodig ons geheel gratis en vrijblijvende uit om uit te leggen hoe wij onze beloften waarmaken.

Kantoor Opheusden
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden
Tel.: 0488-442906

Kantoor Lienden
Oudsmidsestraat 12a
4033 AX Lienden
Tel.: 0344-602400

E mail: info@joopvanmourik.nl
Website: www.joopvanmourik.nl

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

TEL. 0488-442906
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Joop van Mourik Makelaars
Swaenenstate 3
4043 KE Opheusden

0488 - 44 29 06
www.joopvanmourik.nl
info@joopvanmourik.nl



WIJ WETEN VAN WONEN