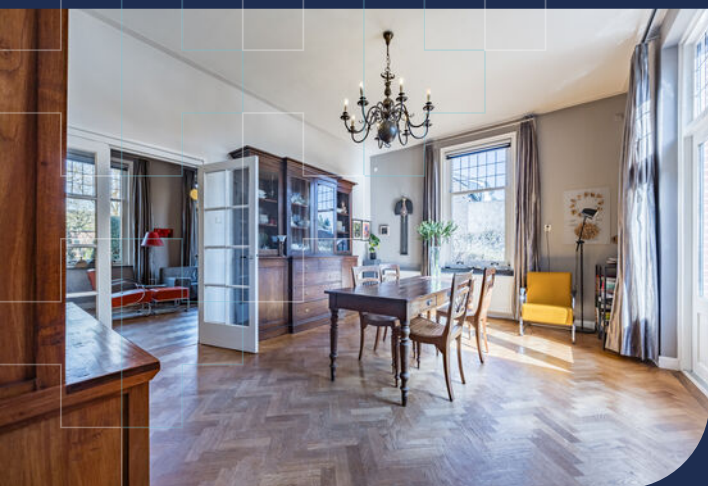


Dorpstraat 8

Gassel



 Charmante Art-Deco
woon- en werklocatie
met karakter

Kenmerken



Vraagprijs
€ 895.000 k.k.



Woonoppervlakte
285 m²



Perceeloppervlakte
1049 m²



Bouwjaar
1913

Soort object	Woonhuis	Inhoud	1272 m ³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	9
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	5
Locatie	Aan rustige weg, in centrum	Externe bergruimte	40 m ²
Bouwvorm	Bestaande bouw	Berging	Vrijstaand hout
		Energielabel	-



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Alice van de Burgt

Makelaar RM



024 - 3 244 244 / 06 - 86 88 16 60



alice.van.de.burgt@hansjanssen.nl

Omschrijving

Wie op zoek is naar een unieke woon- en werklocatie met karakter, komt in Gassel iets bijzonders tegen. Deze charmante Art Deco woning uit 1913 combineert historie en grandeur met ruimte en mogelijkheden. Met een woonoppervlakte van 285 m² en een ruim perceel van 1272 m² biedt deze woning niet alleen ruimte, maar ook een sfeer die je zelden vindt. Naast met plezier wonen kun je denken aan wonen met een praktijk aan huis, mantelzorg, een B&B of dubbele bewoning.

Dit riante gemeentelijke monument is destijds gebouwd voor de gemeentesecretaris van de toenmalige gemeente Gassel en ligt middenin het dorp, tegenover het dorpsplein.

Het huis heeft veel originele details, van unieke glas-inlood ramen en stempelbehang tot marmeren lambrisering en bijzondere plafondornamenten en wordt inclusief diverse antieke en jaren '30 meubels en lampen opgeleverd.

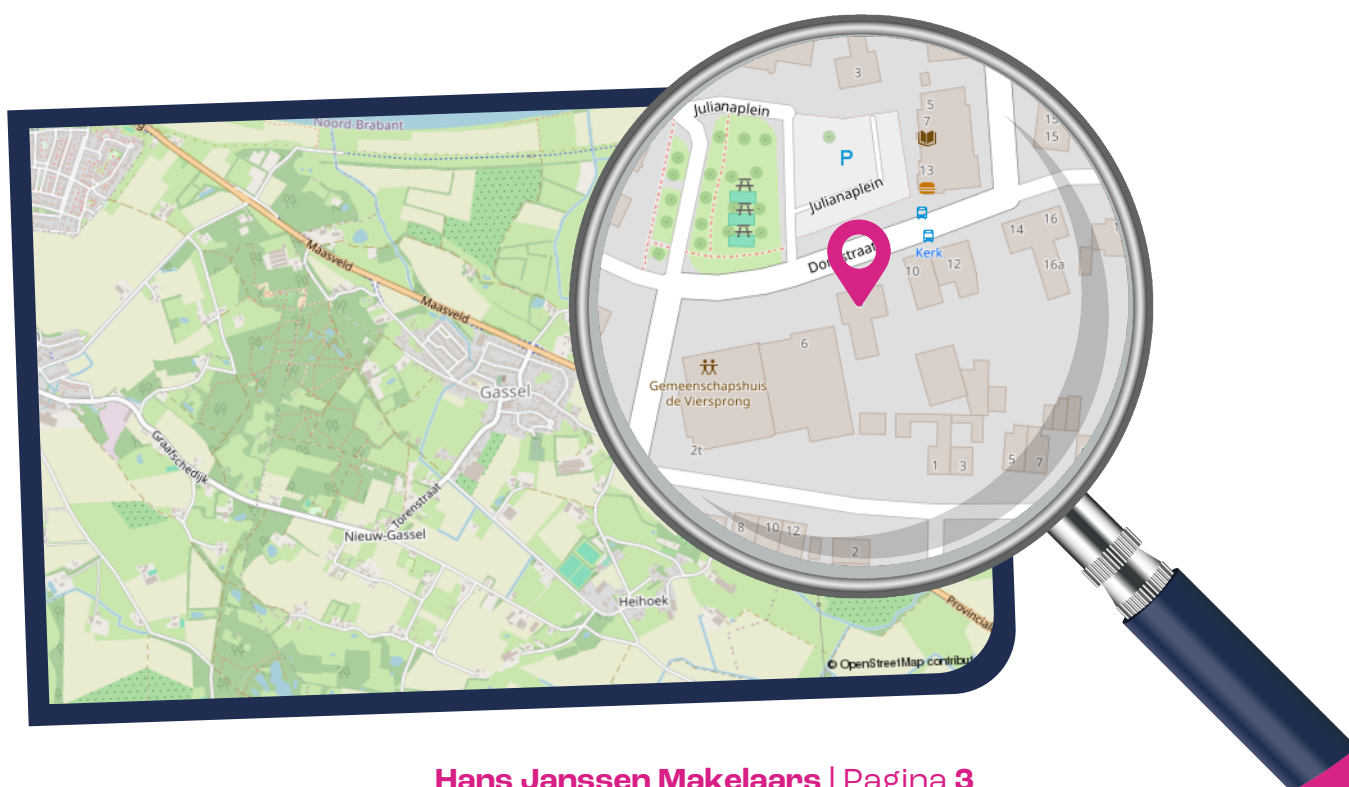
Een mooie plus is de diepe en fraai aangelegde tuin met diverse terrassen, fruitbomen, een vroegere moestuin en veel privacy. De dubbele garage met carport biedt ruimte voor auto's, hobby- of werkruimte. De ingang aan de achterzijde ligt aan de Akker, de totale diepte van het perceel ligt rond de 65 m. Voor verduurzaming zijn in 2022/2023 in totaal 21 zonnepanelen aangebracht. Het geheel -woning, tuin en bijgebouwen- is steeds goed onderhouden.

De eigenaren omschrijven hun jarenlange woonbeleving in deze bijzondere woning als volgt: "Wij bieden ons geliefde huis te koop aan, een plek waar we 21 jaar lang met veel plezier hebben gewoond, gestudeerd en gewerkt. Dit royale, sfeervolle Art Deco huis is niet zomaar een woning; het is een thuis dat ons heeft omarmd met zijn authentieke bouwelementen en unieke charme.

De hoge plafonds geven een gevoel van ruimte, terwijl elke kamer zijn eigen unieke sfeer heeft. Door de jaren heen groeide het huis met ons mee; de speelkamer veranderde in werkkamer, de slaapkamers werden leefruimtes voor onze schoolgaande kinderen, het achterhuis transformeerde tot atelier. En altijd kwamen we weer samen in de eetkeuken, rond de schouw in de woonkamer of in de omsloten tuin. Veel uren brachten we door in de moestuin, raapten walnoten van de majestueuze boom en aten we buiten met familie en vrienden.

Ideaal vonden wij de landelijke omgeving met het Gasselse bos en de Kraaijenbergse plassen én de nabijheid van voorzieningen in elke levensfase.

Nu is dit juweeltje in het gastvrije Gassel te groot voor ons geworden en hopen we dat nieuwe bewoners zich net zo thuis voelen op deze bijzondere plek als wij".



INDELING

Kelder

Kelder met stahoogte, bereikbaar vanuit de woonkeuken. Een perfecte opslagruimte voor wijn en proviand.

Begane grond

Imposante binnenkomst via de voordeur met glas-inlood naar de lange en hoge gang met marmeren plavuizen en dito lambrising.

Trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de werkkamer, de woonkeuken, de woonkamer, de eetkamer en de tussenhall. De lichte woonkamer en-suite heeft een met biezen afgewerkte parketvloer en is verdeeld in een tuingerichte eetkamer met openslaande deuren naar het terras (met markies aan de tuinzijde) en een zitkamer met gashaard en fraaie schouw aan de voorzijde.

De stijlvolle woonkeuken is op maat gemaakt, heeft een originele terrazzo vloer met ingelegd mozaïek en een keukenblad van gepolijst Belgisch hardsteen en is van alle gemakken voorzien (inductiekookplaat (2023), afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser). Van hieruit toegang tot de kelder.

De werkkamer bevindt zich na de entree meteen aan de rechterkant. Handig en praktisch als je aan huis werkt en mensen wilt ontvangen. Deze ruimte is eventueel ook als slaapkamer te gebruiken.

In de grote bijkeuken met originele schouw vind je veel bergruimte, de witgoed aansluitingen, een koel/vriescombinatie, koelkast, een extra keukenblok en de deur naar het achterhuis. De begane grond van het achterhuis is nu in gebruik als atelier maar is in feite een multi-functionele en verwarmde ruimte. Via de vaste trap naar de bovenliggende zolder kom je op een open ruimte met dakraam. Hier is de CV-ketel gesitueerd (Nefit aquapower plus HRC, 2022). De drie buitendeuren van het atelier komen uit op de achtertuin, de zijtuin en het tuinpad. De zolder is middels een trapluik af te sluiten.

Vanuit de gang en de bijkeuken kom je in een fraaie tussenhall met Portugese plavuizen en het ruime toilet met hangtoilet en wastafel.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste kast en vier slaapkamers waarvan drie meer dan 16 m² groot zijn.

De grootste slaapkamer van ca. 24 m² is verdeeld in een slaap- en een werkgedeelte. Drie van de vier slaapkamers hebben handige inbouwkasten. De kleinste slaapkamer met origineel stempelbehang en balkon met zicht op het dorpsplein is momenteel in gebruik als bibliotheekkamer.

Verder vind je op deze verdieping een inloopkledingkast en twee badkamers. De grote badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toilet. De andere badkamer heeft een inloopdouche en een wastafel.

Buiten

Diepe, zonnige en groene tuin op het zuiden met diverse terrassen, buitenkraan, vroegere moestuin en fruitbomen.

De tuin is rondom omheind en biedt veel privacy. De dubbele garage is in 1996 in spouw gebouwd en voorzien van dak- en spouwmuurisolatie. De voorbereiding voor een elektrisch laadstation is gedaan; er ligt krachtstroom in de garage. De carport is van 2023.

Het huis is in 2022/2023 met 21 zonnepanelen verduurzaamd.

Het naastgelegen gemeenschapshuis 'de Viersprong' grenst met een pad aan Dorpstraat 8. De vergaderruimte bevindt zich eveneens aan die zijde.

Bijzonderheden/overig

Traditionele bouwaard met deels houten, deels steenachtige (verdiepings)vloeren. Houten ramen en kozijnen met enkel glas (behalve de dakramen). Het plafond van de eerste verdieping van het voorhuis is voorzien van glaswoldekens. Het buitenschilderwerk is van 2024. De dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn in 2023/2024 vernieuwd.

Het is mogelijk om op het perceel een bijwoning of mantelzorgwoning te realiseren, bijvoorbeeld op de plek van de garage. Gemeente Land van Cuijk heeft in oktober 2024 de "Beleidsregel bijwoning met zelfstandige voorzieningen 2024 Land van Cuijk" vastgesteld die dit mogelijk maakt. Kijk voor de wetgeving en voorwaarden op de website van Gemeente Land van Cuijk.

Verder is de "Subsidieregeling Onderhoud Gemeentelijke Monumenten Land van Cuijk 2024", van toepassing, waarbij 50% van de onderhoudskosten kan worden aangevraagd, met een maximum van

GASSEL

Gassel is gelegen op 3 kilometer afstand van Grave in het Noorden van het Land van Cuijk. Het kerkdorp telt rond de 1200 inwoners. In Gassel is een Rooms-Katholieke basisschool. Middelbaar onderwijs is aanwezig op het Merletcollege 'Land van Cuijk' met vestigingen in Grave, Mill en Cuijk. In het centrum vind je 'Ut Turp', een dorpservicepunt met o.a. een broodcorner met vers brood en gebak, een bibliotheek, alsook een fysiotherapeut, een prikpunt en een kapster. Centraal in de ruimte is de koffiecorner, waar inwoners van Gassel binnen kunnen lopen voor een kopje koffie, een praatje en het lezen van de krant. Het stadje Grave biedt diverse supermarkten en een ruim overig winkelaanbod. Het dorp ligt aan de provinciale weg Cuijk richting Grave en Oss. Op ongeveer 5 kilometer afstand bevindt zich de aansluiting met de snelweg A73, richting Nijmegen en Venlo/ Roermond. Gassel heeft een rijk verenigingsleven en ligt in een bosrijke omgeving en op ongeveer één kilometer afstand van recreatieplas de Kraaijenbergse Plassen waar je kunt zwemmen, surfen, vissen, varen, wandelen en fietsen.







**De hoge plafonds
geven een gevoel van
ruimte, terwijl elke
kamer zijn eigen unieke
sfeer heeft**





Dit royale, sfeervolle Art-Deco huis is niet zomaar een woning, maar een thuis met unieke charme



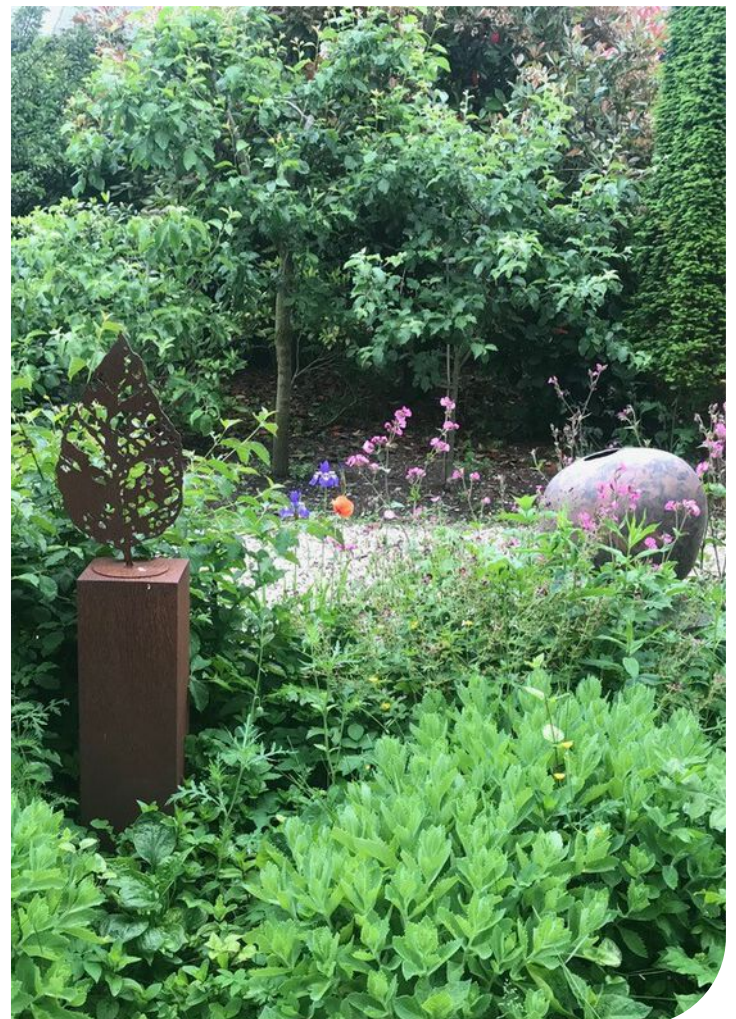








"Veel uren brachten we door in de moestuin, raapten walnoten en aten we buiten met famlie en vrienden"**"**















Dorpstraat 8 | info@hansjanssen.nl





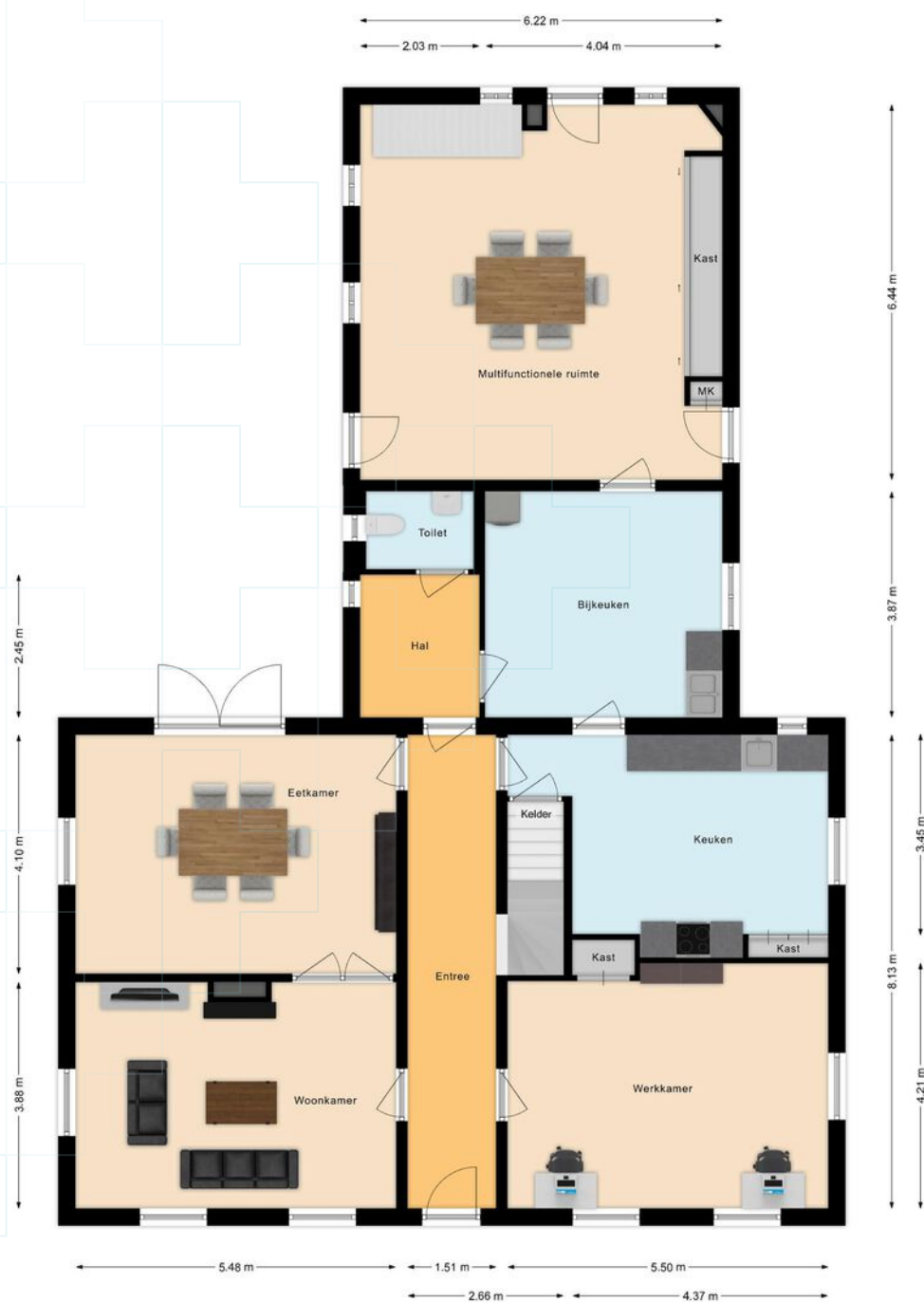
Plattegrond

Situatie



Plattegrond

Begane grond



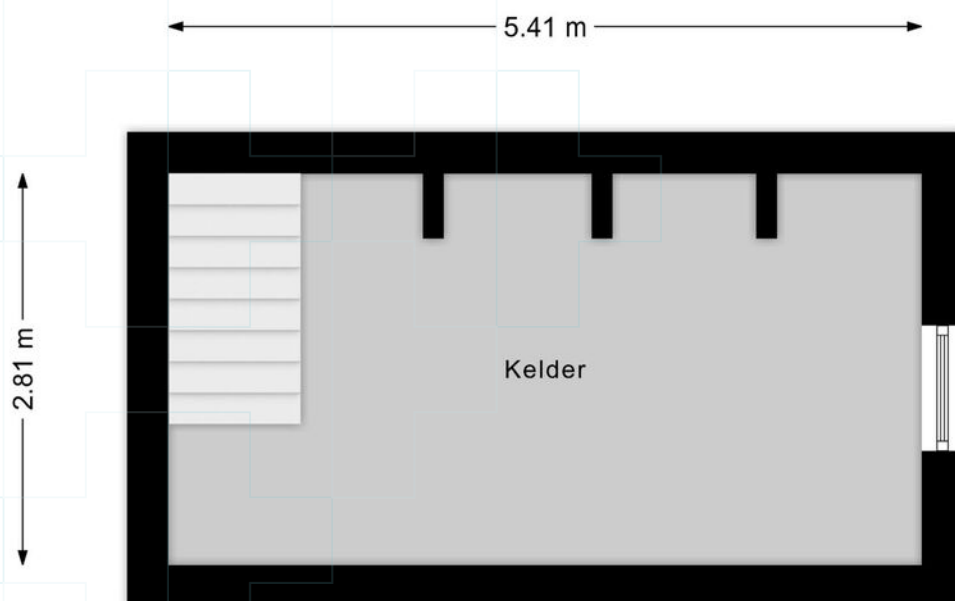
Plattegrond

Eerste verdieping



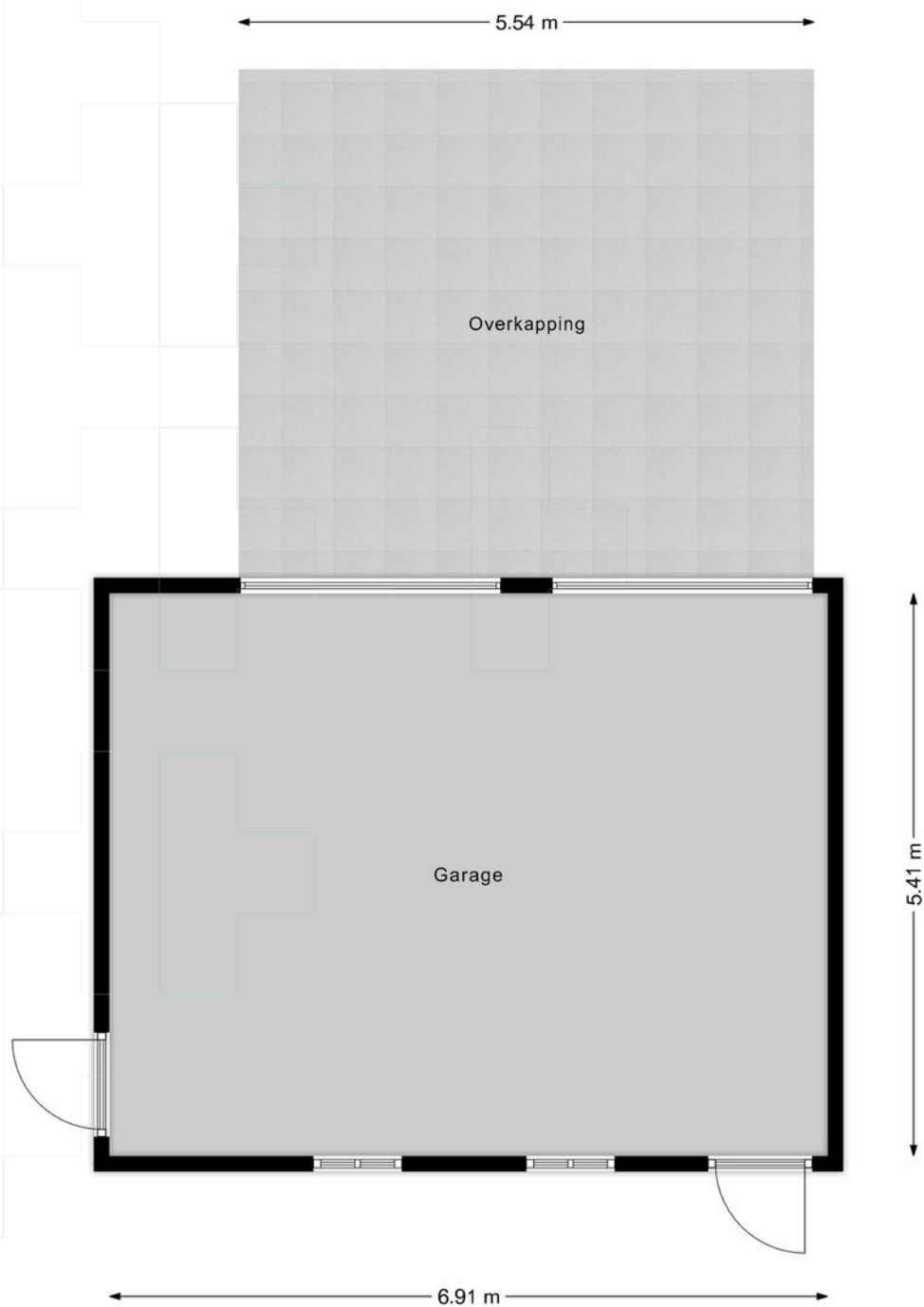
Plattegrond

Kelder



Plattegrond

Garage







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Dorpstraat 8 Gassel



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Grave
 Voorlopige kadastrale grens	Stctie	L
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	1625
 Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025
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

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Radiatorafwerking



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- Alle hanglampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 1x engelse antieke servieskast tuinkamer, 1 x glaskast tuinkamer, 1 x rode servieskast keuken, 2x ingebouwde boekkasten voorkamer, 1 x spiegeldressoir gang, 1x hang hoekkastjes toilet, 1 x antiek hoekkastje voorportaal toilet , 1 x antiek halfronde muurkast slaapkamer, 1x Davenport kapiteinskastje slaapkamer, 1x antiek Indische salontafeltje slaapkamer, 1x jaren 1930 Duits bureau, 1x medicijnkast in inloopkast, werktafel en -bank op wielen in atelier, 3 metalen opbergrekken wijnkelder,



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



- lamellen



- jaloezieën



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- parketvloer



- houten vloer(delen)



- plavuizen



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- magnetron



- oven



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
reservestenen en tuin tegels	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



hardstenen bank en betonnen sokkel



2 houten tuintafels en stoelen, 2 ligstoelen, 2 plastic tuinboxen



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



- vlaggenmast(houder)



- puls en sproei installatie



- 2 x altrexladders



Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Het gemeenschapshuis mag gebruik maken van de poort tussen Dorpstraat 8 en hen in.

Bijzonderheden 1 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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Het pad tussen het gemeenschapshuis en de Dorpstraat 8 behoort voor ca. 2/3 tot Dorpstraat 8. De poort is van Dorpsstraat 8.

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.

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)

Nee

Zo ja, welke?

Er zijn geen erfdienstbaarheden in de eigendomsakte opgenomen.

Bijzonderheden 1 G.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Ja
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:	
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?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
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.	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

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? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

gebruik als 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.

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

Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	voorgevel agv lek in dakgoot. In 2024 opgelost met nieuwe goot. De goot aan de achterzijde is in 2023 vernieuwd.
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 (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?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	geen enkele
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	geen platte daken aanwezig
Overige daken:	1991 gehele dakrenovatie.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	1 m2 dakpannen en dakbeschot gerepareerd en vervangen na stormschade

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	dak niet geïsoleerd, zolder voorhuis geïsoleerd met glaswoldekens.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	--
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Baert Loeffen, Gassel
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
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.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Alle ramen zijn van enkel glas, de meeste ruiten origineel van getrokken glas. Behalve 2 dakramen.
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	Bij het badkamerraam.
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de 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.	
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
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
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:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
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?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	1 x in 21 jaar nl in 2023 laagje water in kelder agv extreem hoge waterstand door veel regen.
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	cv ketel 2022 21 zonnepanelen en omvormer geplaatst in 2022 en 2023
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):	Nefit cv ketel Growatt PV Inverter Model 8000TL-3-X
Type(nummer) van de installatie(s):	cv ketel aquapower plus HRC Growatt PV Inverter Model 8000TL-3-X

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Installatiedatum van de installatie(s):

cv ketel 2022
21 zonnepanelen en omvormer
geplaatst in 2022 6 oktober
2022 en 2023

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

cv ketel 11 juli 2024
inverter zonneenergie 2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Das Brans, Gassel - cv ketel
Van Speijk installateur, Gassel -
zonnepanelen en inverter

Installaties 7 B.

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

Nee

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?

Nee

Zo ja, waar en welke?

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?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
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:	21
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	400 Wattpiek per paneel
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Growatt
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022/2023
Installateur:	van Speijk installatietechniek te Gassel
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	oktober 2023- oktober 2024
Aantal kWh:	verbruik was 4054 kWh negatief. We produceerden dus.
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	7 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

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

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2020
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
--	----

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

in 2023 nieuwe meterkast met 380 installatie en verbinding aangelegd tbv elektrisch opladen auto.

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?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?

2025

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?

1997 badkamer
separate douche in 2020
gerenoveerd

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

1997

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

varieert. inductiekookplaat 2023.

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?

1913

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Nee
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?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Ja
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Ja
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	oostzijde van het pand. Kiwa-certificaat staat benoemd in de eigendomsakte.
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	carport aan garage gebouwd in 2023 met zonnepanelen. De garage is in 1996 met bouwvergunning gebouwd. De garagedeuren zijn elektrisch bedienbaar te maken maar werken nu handmatig.
Zo ja, in welk jaartal?	2023
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Rob ten Haaf, Gassel
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?	Nee
Zo ja, welke label?	Betreft een Gemeentelijk Monument, energielabel niet van toepassing.
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	628
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	592000
Peiljaar?	1/1/2024

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	412
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1151
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	250
Water:	50
Stadsverwarming:	0
Anders:	€ 250 gas en electra tesamen per maand. € 50 per kwartaal Brabant Water
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1877
Elektriciteit hoog (kWh):	0
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	min 4054
Water (m ³):	weinig
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	--
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	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 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?	0

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

garantie op cv ketel,
zonnepanelen en omvormer
inductiekookplaat

Nadere informatie 12 A.

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

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken en LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

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



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Rogstraat 6

5361 GR Grave

0486 - 420 208

info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl