



DUFFELDIJK 9, KEKERDOM

€ 1.595.000,- k.k.

DE MAKELAAR IN NIJMEGEN



Allereerst danken wij u, namens onze opdrachtgever, voor de getoonde interesse in deze woning.

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen of wilt u een (vervolg)afspraken maken? Loop dan eens bij ons of uw eigen NVM makelaar binnen.

Wij stellen het zeer op prijs wanneer u binnen enkele dagen na een bezichtiging uw reactie aan ons doorgeeft, ook wanneer u geen interesse heeft. Wij kunnen de verkoper dan op de hoogte brengen van uw bevindingen.

CONTACT GEGEVENS

- 📍 Mariaplein 6
6522 AV Nijmegen
- ☎ 024-2200111
- ✉ info@verbeek-makelaars.nl
- 🌐 www.verbeekmakelaars.nl



OPENINGSTIJDEN

Maandag t/m vrijdag van 08.30 uur tot 17.00 uur.

Buiten openingstijden op afspraak.

UW MAKELAAR

Freek van Camp RMT

Directeur

Register makelaar - taxateur

Financieel adviseur

06 – 55 70 03 60

f.van.camp@verbeek-makelaars.nl





SPECIFICATIES

Woonoppervlakte	387 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	34 m ²
Inhoud	1520 m ³
Perceeloppervlakte	4200 m ²
Bouwjaar	1850
Energie label	C
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	9
Aantal badkamers	2



OMSCHRIJVING

Duffeldijk 9



In Kekerdom staat dit in neoclassicistische stijl gebouwde herenhuis. De voormalige pastorie dateert uit circa 1850 en heeft een monumentale status. Het woonhuis is in 2007 volledig gerenoveerd en wordt omringd door meerdere aanbouwen, waaronder een voormalige paardenstal en een serre. De serre is in 2024 gerenoveerd. Met tien kamers, diverse bijvertrekken en gelegen op een bijzonder royaal perceel (4200 m²), biedt dit herenhuis een combinatie van historie, rust, ruimte en natuur, een veelzijdigheid die u zelden zult tegenkomen.

De woning ligt in een bijzonder fraaie omgeving, midden in natuurgebied de Gelderse Poort. Aan de ene zijde kijkt het huis uit op de karakteristieke Sint-Laurentiuskerk en aan de andere zijde op het open, groene landschap waar wilde paarden en runderen vrij rondlopen en de ooievaars hun vaste nest bewonen. Aan de ene kant van de tuin ligt een oude boomgaard, de andere zijde van de tuin is onderdeel van het natuurgebied en bestaat uit een wilde tuin met eigen (vis)water. Deze combinatie van dorps historie en uitgestrekte riviernatuur is kenmerkend voor de omgeving. De ligging nabij de Ooijpolder en in natuurgebied de Millingerwaard maakt dit tot een ideale woonplek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven. Rust en ruimte staan hier centraal en tegelijkertijd zijn er vele voorzieningen en uitvalswegen in de buurt. Het centrum van Nijmegen is per auto in een kwartier bereikbaar.

OMSCHRIJVING

Duffeldijk 9



Indeling:

Begane grond

Entree, toegang tot de hal, twee woonkamers, twee werkkamers en een keuken/bijkeuken. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee woonkamers. De kleinere woonkamer grenst aan de serre en staat hiermee in directe verbinding via schuifdeuren. De serre heeft een deur naar de boomgaard. De grotere woonkamer is via dubbele toegangsdeuren bereikbaar en biedt veel leefruimte. Beide woonkamers beschikken over een sfeervolle schouw. De hal geeft toegang tot een kleine werkkamer en een grotere werkkamer, twee separate toiletten (beide met fonteintje), een inbouwkast, en de keuken. De keuken is voorzien van een AGA met vier ovens. Er zijn twee praktische inbouwkasten en een grote voorraadkast met daarin de trap naar de kelder. Verder heeft de keuken openslaande deuren naar een prachtige terras dat aan de zijde van het natuurgebied om het huis heen loopt. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, in dezelfde stijl uitgerust. De bijkeuken beschikt over een trapje, naar de boomgaard. Aan de bijkeuken grenst een slaapkamer, bereikbaar via enkele traptreden. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met tweede toilet, fonteintje en een douche. Door deze indeling leent dit deel van de woning zich bij uitstek voor gebruik als zelfstandige leefruimte, bijvoorbeeld voor inwoning, gastenverblijf of werken aan huis.

Eerste verdieping

Overloop met trapopgang en toegang tot vijf ruime slaapkamers, waarvan diverse zijn voorzien van riante inbouwkasten. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en is compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbele wastafel, derde toilet en een douche met dubbele kraan. De indeling maakt deze verdieping geschikt voor grotere huishoudens of multifunctioneel gebruik van de kamers (slaap-, werk- of hobbyruimte).

OMSCHRIJVING

Duffeldijk 9



Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, deze strekt zich uit over het voorhuis. Het achterhuis is voorzien van een plat dak. De zolder biedt toegang tot het dak aan de weiland zijde.

Overige ruimten

Onder de bijkeuken/slaapkamer is een paardenstal gevestigd die nu in gebruik is als schuur. Verderop in de boomgaard staat, los van het huis, een tweede, ruime schuur. De kelder is bereikbaar via de trap in de keuken.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1850: het voorhuis stamt uit 1850, het achterhuis uit 1897 en de serre uit 1907 en de paardenstal uit 1900.
- Woonoppervlakte ca. 387 m², kelder ca. 31 m² en externe berging ca. 34 m².
- Perceelgrootte ca. 4.200 m².
- Monumentale status, het is een oude pastorie.
- Ligging buitendijks, omgeven door natuur.
- Plat dak met uitzicht op het natuurgebied.
- Energielabel C, geldig tot 21-10-2035.
- Volledig gerenoveerd in 2007, de serre in 2024.
- Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, evenals de badkamer op de eerste verdieping.
- Ecohome systeem waarmee vloerverwarming per kamer geregeld kan worden.
- Vrijwel het gehele pand is voorzien van monumentenglas, enkele ramen (zoals die van de serre) zijn voorzien van HR++glas.
- Verwarming middels HR CV-ketel 2023, vloerverwarming (2022), gevelkachel (2013).
- Warm water middels warm waterboiler (2023), geiser (2013).
- Zie Vragenlijst deel B voor bijzonderheden m.b.t. perceel.



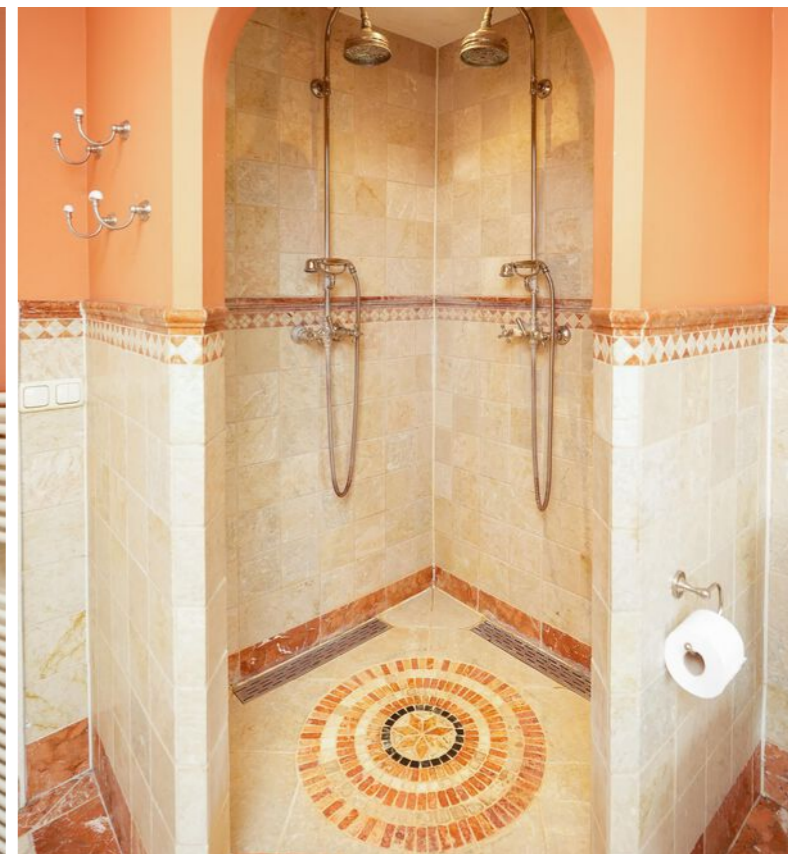
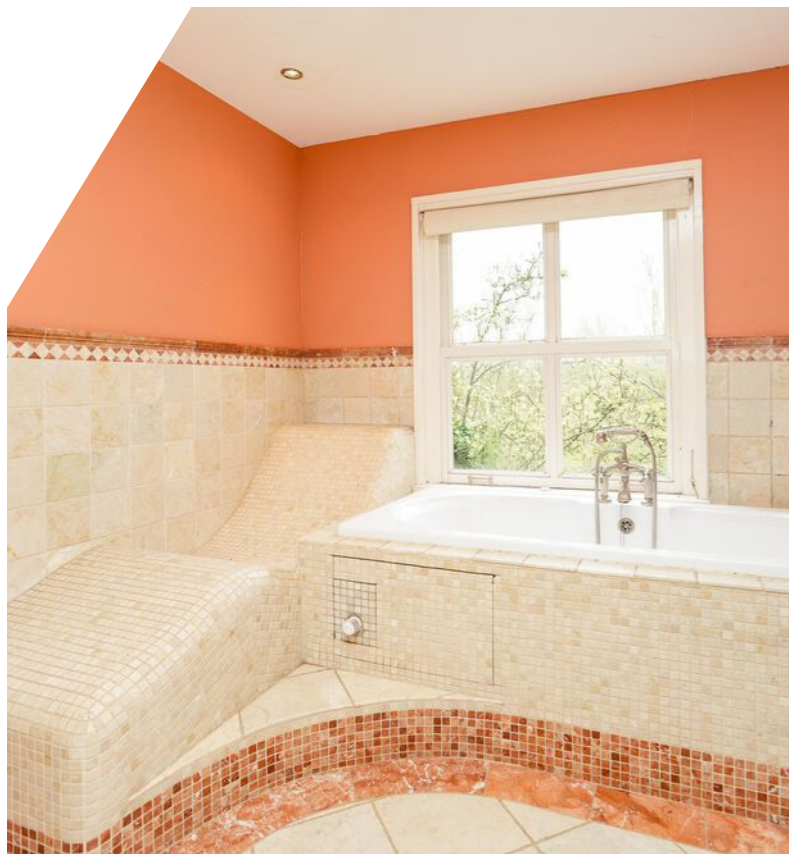




















PLATTEGROND

Begane grond



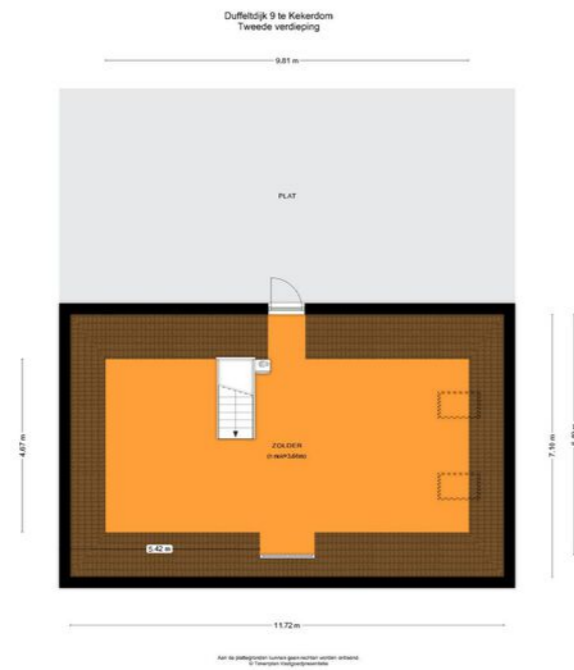
PLATTEGROND

Eerste verdieping



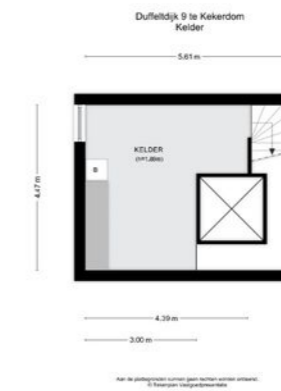
PLATTEGROND

Tweede verdieping



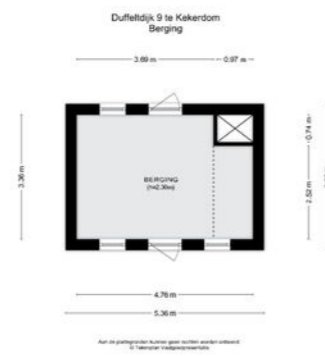
PLATTEGROND

Kelder



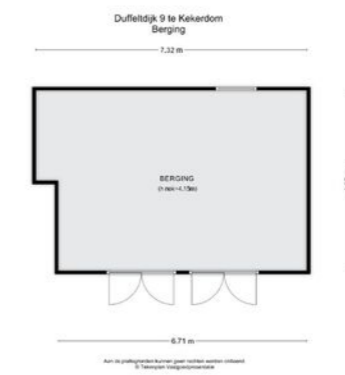
PLATTEGROND

Berging 1



PLATTEGROND

Berging 2

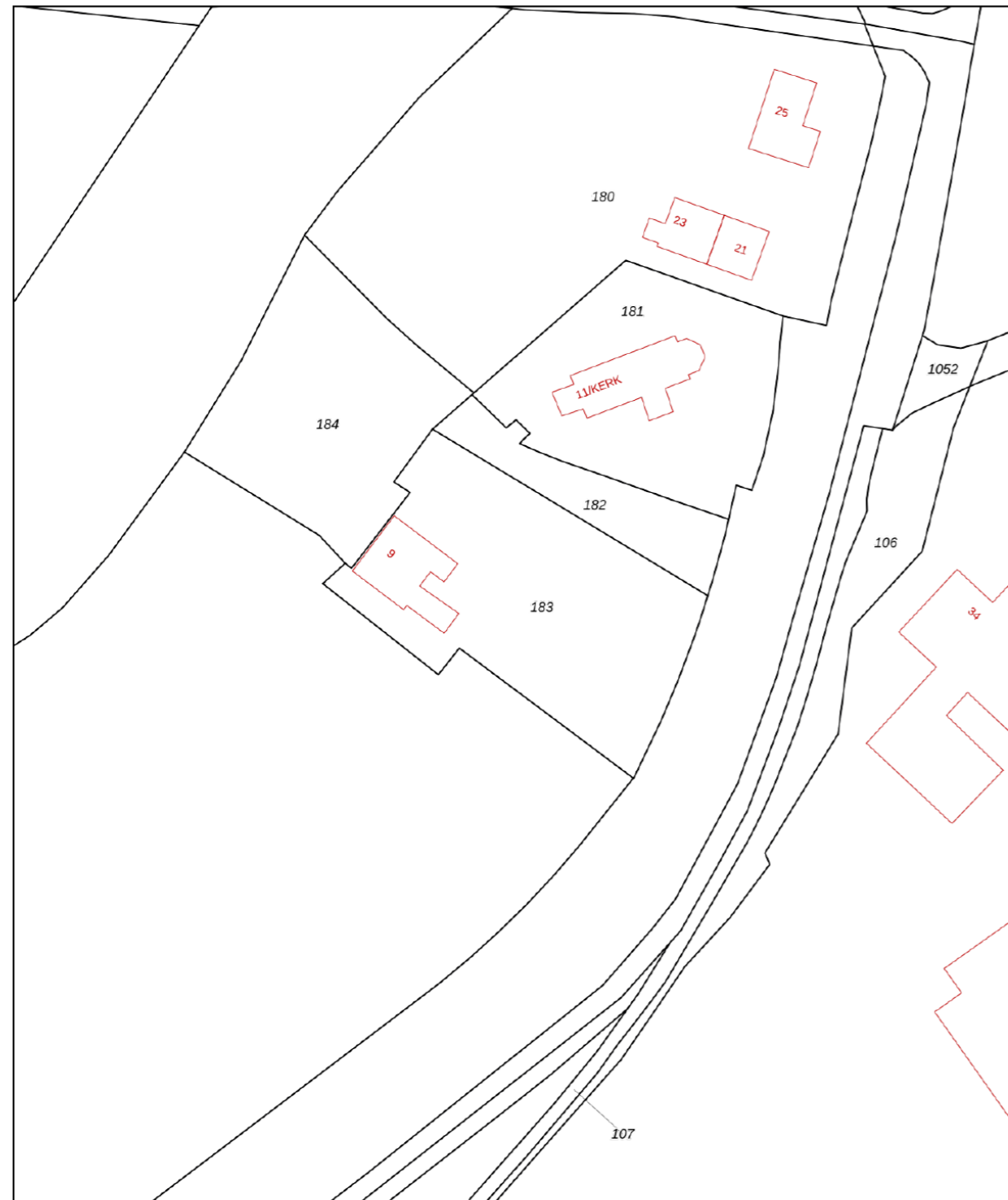


KADASTRALE KAART

LOCATIE

Kadastrale kaart

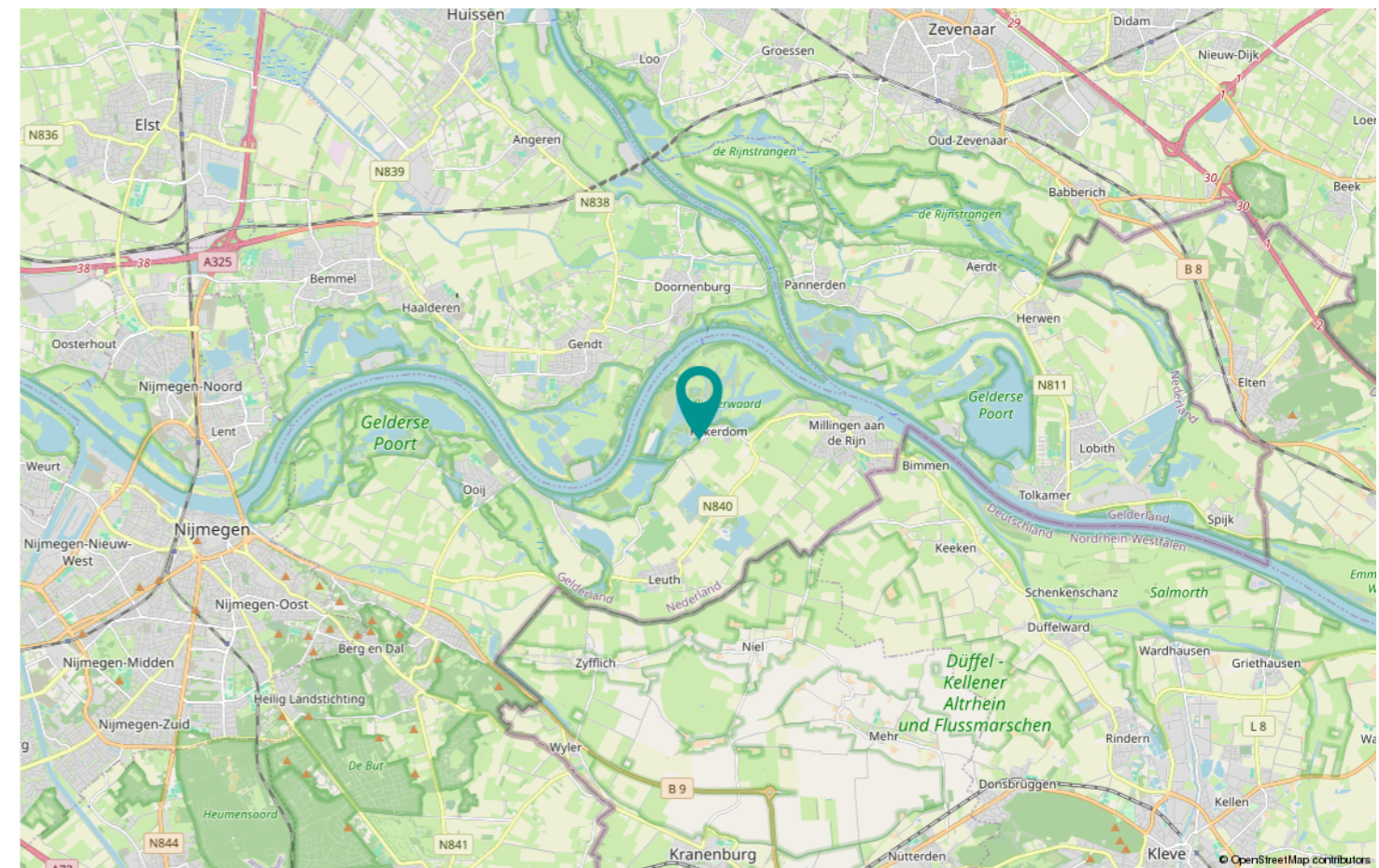
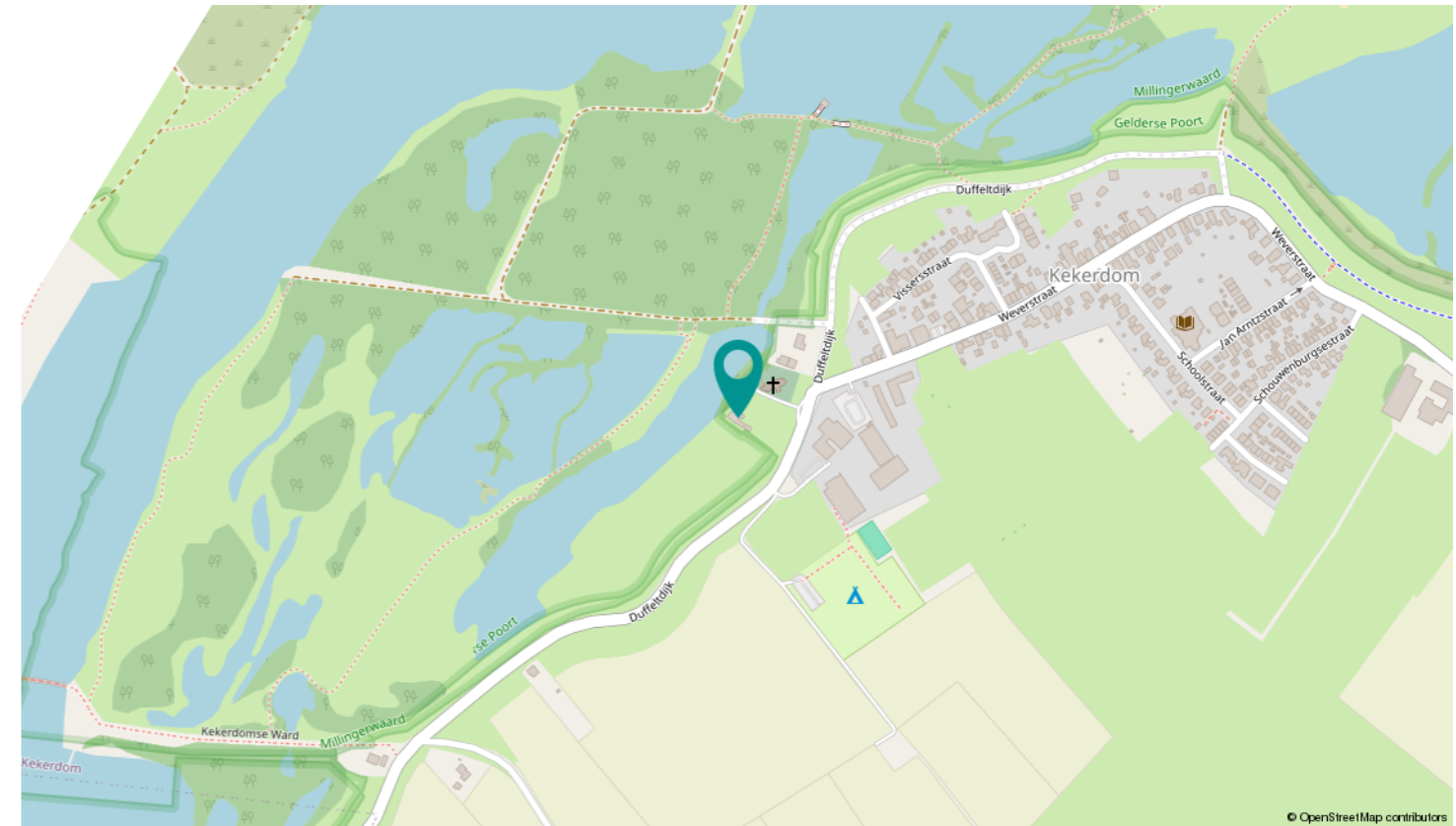
Uw referentie: Duffeltdijk 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leuth	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 183	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Duffeldijk 9, 6579 JD Keerdom

Datum:

03-12-2025

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lampen tegen muren aan gemonteerd	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- alle lossen kasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gordijnroedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

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.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Duffeltdijk 9, 6579 JD Kekerdom

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? : Bij check kadaster in juni 1999 bleek een strook grond langs het kerkpad (kadasternummer 387) niet tot ons grondgebied te behoren.

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja 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? : Notariële bruikleenovereenkomst opgesteld in 2005 met daarin afspraken over gebruik en onderhoud strook langs kerkpad en begin brug. Overeenkomst vervalt bij verkoop van het huis.

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
(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? : Hek staat langs kerkpad en niet op kadastrale grens die genoemde strook aangeeft.

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van niet bekend ja nee de burens of andersom?

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee

Zo ja, welke grond? : Zelfde strook zoals hierboven is vermeld.

Vragenlijst over de woning

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ja nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht 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/ gebruiksovereenkomst? ja nee

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? ja nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee

Vragenlijst over de woning

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

- 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 de woning 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? : Bewoning met 2 personen.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

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? : Scheur in achtermuur, tussen terrasdeur en raam slaapkamer linksachter.
Zijgevel naast serre: scheur in aanhechting voorhuis en achterhuis
- Her en der wat scheurtjes in stucwerk (in voorgevel, rechter gevel en bij raam linkergevel)
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Gewassen, gezandstraald en opnieuw gevoegd, tijdens renovatie 2006-2007

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Platte daken:
Dak achteraanbouw: Renovatie 2006-2007
Dak serre: 2023
Overige daken: : Dak hoofdgebouw, dak smalle aanbouw en schuur: Renovatie 2006-2007
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
- Zo ja, waar? : De schoorstenen zijn in februari 2026 gerenoveerd, conform het rapport van de monumentenwacht. Voorheen gaf de staat van de schoorstenen bij ernstige regenval wat waterdoorslag in de slaapkamer links achter en in de badkamer. Dit probleem is dus nu opgelost.
- 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? : Serredak ivm stormschade in 2023, andere daken tijdens renovatie 2006-2007
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee
- Overige daken: niet bekend ja nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee
- Overige daken: niet bekend ja nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Renovatie 2006-2007
Dak hoofdgebouw en dakkapellen: Kapconstructie vervangen, geïsoleerd met Isobouw Reno+ Rc 2,5 en PUR schuim. Nieuwe dakpannen. Dakkapellen: dakfolie
- Dak smalle aanbouw: Kapconstructie vervangen, geïsoleerd met Isobouw slimfix 3/3 L Rc 2,5 en PUR schuim.
- Platte dak achteraanbouw: dakisolatieplaten, dampremmende folie, dakbedekking bitumen.

Vragenlijst over de woning

Platte dak serre: vernieuwd in 2023 (ivm stormschade).
Geïsoleerd met steenwol en bitumen dakbedekking.

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Dak van de schuur is niet geïsoleerd.

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Ramen van linker gevel, serre en achtergevel in 2024. De ramen van de rechtergevel en voorgevel zijn in 2007 voor het laatst geschilderd. De gevel van het voorhuis eveneens in 2007. De luiken van het voorhuis zijn geschilderd in 2026.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? : Jan Bos schilder- en glaswerken

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee

Zo nee, toelichting: :

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

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

e Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee

Zo ja, welk type glas? : Ruysdaelglas (= monumentenglas) in praktisch het hele pand, alleen in de serre en de slaapkamer rechts achter zit er HR++ glas en in het dak van de zolder zitten 4 Velux dakramen. De serre is volledig gerenoveerd in 2024

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

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

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : In de zijwand van de bijkeuken en een klein plekje in de hoek van de garderobekast en buitenmuur.

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? : Scheuren: in de bogen in de gangen, zowel beneden als boven. Hoek slaapkamer linksachter

Her en der wat scheurtjes in stucwerk:
Beneden:
Keuken: boven hoeken terrasdeur en in muur bij kelderdeur
Plafond boven garderobekast in gang
Serre: in de muur aan de tuinkant
Huiskamer rechtsvoor: in de muur boven de deur aan de gangkant

Boven:
Slaapkamer linksachter: in de buitenmuur en in de muur naast de boog in de gang.
Badkamer: bij lampen boven wastafels en in het plafond.
Slaapkamer linksvoor: in muur bij raam boven serre.

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

Zo ja, waar? : Het stucwerk van de buitenmuur van de bijkeuken laat los.

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

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Renovatie 2006-2007, met PE folie onder de vloer, 100mm dik PS-isolatie, kantstroken tegen de bouwmuren, isolatie tussen vloeren/plafonds eerste en tweede verdieping is waarschijnlijk met steenwol gebeurd, maar misschien niet overal.

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

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? :
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
- Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
- Zo nee of meestal, toelichting: : Het huis staat buitendijks. Bij hoog water kunnen de kruipruimte/eerste kelder (onder de serre) en de tweede kelder (onder de keuken) onder water lopen. Dit gebeurt ongeveer vanaf 14.20 Lobith. Door het project 'ruimte voor de rivier' komt dit niet of nauwelijks meer voor.
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
- Zo ja of soms, toelichting: : Zie boven.
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
- Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- 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 (voor hele huis, behalve opkamer) Warmwaterboiler (voor keuken en bijkeuken). Geiser en gevelkachel (voor opkamer) Vloerverwarmingssysteem Ecohome, maakt het mogelijk om de vloerverwarming op de benedenverdieping per kamer te regelen. De vier kamers en de keuken hebben ieder een eigen thermostaat.
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee
- Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) :
- Merk van de installatie(s): : CV ketel: Vaillant Ecotec Plus Warmwaterboiler: Daalderop elektrische keukenboiler Geiser en gevelkachel (opkamer): Vaillant Turbo mag (geiser) en Dru (gevelkachel) Vloerverwarmingssysteem: Honeywell Home
- Type(nummer) van de installatie(s): : CV-ketel: 35/40CS/1-5CW5 Warmwaterboiler: 15 liter, 2200W, Ltho, artikelnummer 30520020041 Geiser en gevelkachel (opkamer): onbekend Vloerverwarmingssysteem: Honeywell Home
- Installatiedatum van de installatie(s): : CV-ketel: 13-07-2023 Warmwaterboiler: 2-5-2023 Geiser en gevelkachel (opkamer): 26-11-2013 Vloerverwarmingssysteem: 22-12-2022
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : CV-ketel: 2025 Warmwaterboiler: 2023 Geiser en gevelkachel (opkamer): 10-10-2023
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, door wie? : Frank BV
- 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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) ja nee
- Zo ja, wat is u opgevallen? : Af en toe 'ploft' de ketel door dampvorming. Dit treedt op als de waterdruk in de polder te laag is geweest. Dit is eenvoudig te verhelpen door de CV ketel het ontluchtingsprogramma te laten doorlopen.
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- Zo ja, waar en welke? : In de serre zijn er twee oude radiatorknoppen die lekken.
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- Zo ja, waar? : De waterleiding naar de buitenkraan in de tuin, is ooit bevroren en daarna afgesloten. De kraan buiten is verwijderd.
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ja nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: ja nee
- warm water: ja nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Op vrijwel de hele begane grond, behalve de gang, de bijkeuken, de opkamer met daarin de tweede badkamer en de wc's. De vloerverwarming ligt dus wel in het kantoor, de beide huiskamers, de serre, de werkkamer, de kleine kamer en de keuken. Op de eerste verdieping ligt er vloerverwarming in de badkamer.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ja nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? niet bekend ja nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : nader overeen te komen ja nee

Vragenlijst over de woning

- 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? niet bekend ja nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja nee
- 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? 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? ja nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t ja nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Er zijn drie schoorsteenkanalen, in de huiskamer links, de huiskamer rechts en in de keuken. Het schoorsteenkanaal in de kamer links is afgesloten/deels afgebroken en niet meer in gebruik. Het schoorsteenkanaal in de rechter huiskamer functioneert nog, maar is door ons al 25 jaar niet meer gebruikt. Het schoorsteenkanaal in de keuken wordt wel gebruikt. Dit is in 2023 voor het laatst geveegd.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Het schoorsteenkanaal in de keuken dagelijks, vanaf ongeveer september tot en met april/mei (i.v.m. de AGA die dan aanstaat).
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) niet bekend ja nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Ja, tijdens de renovatie 2006-2007. Alle elektriciteitsleidingen en kabels zijn toen vervangen, diverse stopcontacten ook (gegeven de meterkast met gecompartmenteerd leidingwerk, inclusief springstoppen).
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : nader overeen te komen ja nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Mechanisch ventilatiesysteem grote badkamer. Het is vernieuwd op 25-4-2024
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : zie hierboven
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d.) ja nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Geplaatst tijdens de renovatie van 2006-2007.

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
- Zo ja, welke? :
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : De badkamer is uit 2007.
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee
- Zo nee, welke niet? :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee
- Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : Gemeentelijke voorziening: een persleiding om de buitendijkse woning aan te sluiten op het gemeentelijke rioolnet, inclusief bufferput, dompelpomp en regelkast. Wordt onderhouden door gemeente.
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : Eveneens uit 2007

Vragenlijst over de woning

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : De koelkast en vriezer zijn uit 2007, de afwasmachine uit ongeveer 2018-2019
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ja nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : Het hoofdgebouw is uit 1850, de aanbouw achter uit 1897, de serre uit 1907 en de paardenstal uit 1900.
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? niet bekend ja nee
(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? :
- 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? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? niet bekend ja nee
(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)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? niet bekend ja nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? niet bekend ja nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t ja nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t ja nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t ja nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t ja nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ja nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? : Soms muizen in de woning. Woning staat in natuurgebied dus er zijn veel dieren rondom de woning (bv mollen, bevers en vossen), maar die geven normaal gesproken geen overlast.
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
(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)
- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Renovatie hele pand en bijgebouwen en renovatie serre
- Zo ja, in welk jaartal? : Renovatie hele pand en bijgebouwen: 2006-2007
Renovatie serre: 2024
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Renovatie hele pand en bijgebouwen: Program BV uit Niftrik
Renovatie serre: Jan Bos schilder en glaswerken
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
- Zo ja, welke label? : Label C

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 560,-
- Belastingjaar? : 2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 730.000,-
- Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 485,-
- Belastingjaar? : 2025
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 600,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Belastingjaar? : 2025
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 420,-
- Elektra: € 59,-
- Water: € 25,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: :
- Te weten: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 3707 m³
- Elektriciteit hoog (kWh): 2074 kWh
- Elektriciteit laag (kWh): 1869 kWh
- Elektriciteit totaal (kWh): 3943
- Water (m³): 129 m³
- Stadsverwarming (GJ): 0
- Anders:
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? :
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ja nee
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: :
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- 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? ja nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : CV installatie: Frank BV
Dubbele beglazing: Jan Bos Schilderwerken

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : De woning is een gemeentelijk monument en staat in wettelijk erkend natuurgebied. Veranderingen aan en rondom het pand zijn hierdoor vergunningsplichtig.

De woning ligt buitendijks (in het winterbed van de uiterwaarden van de waal). Een deel van de tuin is een boomgaard, het andere deel is natuurgebied met (vis)water. Afhankelijk van de waterstanden en de jaargetijden wisselt de situatie op het perceel. Zomers is de kant met het viswater soms opgedroogd, 's winters staat er weer water. Een enkele keer (bij extreem hoogwater) kan er water in de tuin komen (aan beide kanten). Het water kan dan ook in de schuur en in de paardenstal komen, maar dit gebeurt door het project 'ruimte voor de rivier' niet of nauwelijks meer.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Handtekening:	Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:	Verbeek Makelaars Nijmegen
Adresgegevens:	Mariaplein 6, 6522 AV Nijmegen
Telefoonnummer:	024-2200111
E-mailadres:	info@verbeek-makelaars.nl

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die op deze en de volgende pagina zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Indien u wenst kunnen wij u een model koopovereenkomst toesturen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965 tot 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Rechtsgeldige koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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".

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en /of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Mededelingsplicht verkoper en onderzoeks-plicht koper

De verkoper van de onroerende zaak heeft een mededelingsplicht. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Daarnaast heeft de koper een eigen onderzoeks-plicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en / of het perceel rusten (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden), milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door de koper, tenzij anders aangegeven in de omschrijving. Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien de koper een notaris kiest die meer dan 15 kilometer van de onroerende zaak gelegen is, zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

Waarborgsom/bankgarantie

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bank ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer één manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule

Wanneer u een woning of appartement koopt dat gebouwd is voor 1994 en waarbij de aanwezigheid van asbest onbekend is wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:

"In de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbest houdend materiaal dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien."

Ouderdomsclausule

Wanneer u een woning of appartement koopt dat ouder is dan 15 jaar wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper."

Bodemverontreiniging

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkaansprakelijk aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

Clausule woning niet zelf bewoond

Wanneer u een woning of appartement koopt waarbij de eigenaar de woning niet zelf heeft bewoond, wordt de volgende clausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen: "Verkoper heeft koper op het feit gewezen dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te voeren."

FINANCIËEL ADVIES



VERBEEK FINANCIËEL ADVISEURS

Verbeek Financieel Adviseurs is uw onafhankelijk adviseur op het gebied van hypotheek. Tijdens de aankoop van een nieuwe woning kunt u tegen een aantal ingewikkelde zaken aanlopen. Als toekomstige huis-eigenaar vraagt u zich waarschijnlijk af hoeveel u precies kunt lenen, wat de actuele hypotheek-rentestand is of wat u per maand kunt besteden. Verbeek Financieel Adviseurs ondersteunt u graag bij het maken van de juiste keuze als het gaat om het afsluiten van een hypotheek.

Tegenwoordig zijn er aan het financieren van een woning strenge eisen gebonden. U kunt zelf een vergelijking maken tussen de verschillende financieringsopties, maar dit levert soms ook verwarring op. Door u goed te laten voorlichten, voorkomt u de kans op onduidelijkheid en krijgt u persoonlijk advies. De financieel adviseur van Verbeek Makelaars is een officieel erkend hypotheekadviseur conform de richtlijnen van de

'Stichting Erkende Hypotheekadviseurs' en heeft een schat aan ervaring. Hij voorziet u graag van een weloverwogen advies en brengt helder in kaart welke financiële, juridische en fiscale gevolgen hierbij horen. Onze hypotheekadviseur adviseert u niet alleen over het vinden van een passende hypotheek, maar helpt u ook inzicht te verkrijgen in uw financiële situatie. Door eerst te bepalen wat u per maand kunt en wilt besteden, kan op basis daarvan de hoogte van de hypotheek en de hypotheeklasten worden bepaald.

Vrijblijvend kennismakingsgesprek.

Wilt u meer informatie? Neem contact op voor een vrijblijvend gesprek. Het eerste gesprek is altijd kosteloos. Pas na overeenstemming betaalt u een vooraf afgesproken bedrag voor onze dienstverlening. Wij "verkopen" geen hypotheek, wij informeren en adviseren. Samen met u gaan wij op zoek naar de voor u juiste hypotheek.

ONS TEAM



FREEK VAN CAMP

Directeur, NVM makelaar - Taxateur RMT, Financieel adviseur
024-2200111 / 06-55700360

Nagenoeg mijn hele leven woon en leef ik in Nijmegen. Je kan dan ook wel zeggen dat ik Nijmegen en de omgeving goed ken. Lijkt mij voor een makelaar een belangrijk gegeven! Daarnaast zijn mijn drie kinderen in Nijmegen naar school gegaan en hebben ze op diverse sportclubs gezeten. Zo heb je natuurlijk snel contact met veel mensen. En bij het uitlaten van onze hond Signe kom ik nog wel eens iemand tegen! Oprechte belangstelling voor cliënten is de kracht voor ons kantoor.

CAROLA KUIPERS

NVM Makelaar, Register Taxateur
024-2200111 / 06-20117611



In 2018 ben ik toegevoegd aan team Verbeek. Ik ben actief als makelaar en intussen ook als taxateur. Deel uitmaken van het aan- en verkopen van het thuis van anderen is echt heel leuk. Geen dag is hetzelfde, het blijft een spannend proces en ik vind het een uitdaging om dat goed te laten verlopen. Die golf van blijdschap bij kopers en verkopers, daar doe ik het voor! In mijn vrije tijd spreek ik graag af met vrienden, lekker kletsen en samen sporten. Ook trek ik er graag op uit met ons camperbusje.

JESSICA VELDHIJZEN

Commercieel medewerker
024-2200111

Sinds 2003 ben ik werkzaam bij Verbeek. Ik ben verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij ons op kantoor. Het liefst ben ik druk met alles tegelijk. Het leukste vind ik het contact met verschillende mensen. Zo help ik starters bij hun eerste woning of assisteer ik ouderen bij de beslissingen die genomen moeten worden als ze kleiner gaan wonen. Iedereen is anders en juist het aanvoelen van verschillende behoeftes maakt dit werk uitdagend. Hierin ben ik meedenkend en persoonlijk. Daar neem ik graag de tijd voor!



VERBEEK
MAKELAARS

Mariaplein 6

6522 AV Nijmegen

024-2200111

info@verbeek-makelaars.nl

www.verbeekmakelaars.nl



vastgoedcert
gecertificeerd



vastgoedcert
gecertificeerd