

# Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs



NIJMEGEN

Professor van der Heijdenstraat 37





# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 400.000 k.k.
Type woning:	appartement
Soort woning:	portiekflat
Bouwjaar:	1956
Woonoppervlakte:	84 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers:	2
Perceeloppervlakte:	0 m <sup>2</sup>
Inhoud:	283 m <sup>3</sup>
Energielabel:	C
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
VvE bijdrage:	€ 229,00 per maand





# Omschrijving van de woning

In de gewilde 'Professorenbuurt' in Nijmegen (Galgenveld) ligt dit in 2024 volledig gerenoveerde 3-kamerappartement op de tweede woonlaag, met een berging in het souterrain. Het appartement heeft veel lichtinval door de fraaie hoekligging, twee slaapkamers en een balkon aan de achterzijde, gelegen op het oosten. Het appartement is in 2024 volledig gerenoveerd en voorzien van een hoog afwerkingsniveau. Het ligt gunstig ten opzichte van de universiteit, ziekenhuizen en het stadscentrum van Nijmegen en beschikt over diverse eetgelegenheden en winkelvoorzieningen op loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met brievenbussen, intercom en trappenhuis.

Tweede woonlaag:

Entree naar het appartement met een ruime hal, voorzien van een fraaie visgraatparketvloer en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de centrale hal zijn alle ruimtes te bereiken. Via de mooie zwarte taatsdeuren komen we in de woonkamer. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van dezelfde visgraatvloer. Alle wanden zijn strak gestuct en het hele appartement is in 2021 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen. Door de hoekligging is er de hele dag veel lichtinval. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote zithoek en een eetgedeelte.

Terug in de centrale hal vinden we aan de achterzijde de moderne keuken. Deze is in 2024 volledig gerenoveerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie, die netjes is weggewerkt. Aangrenzend aan de keuken ligt het balkon, waar je heerlijk kunt genieten van de zon.

De badkamer is fraai afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond en voorzien van een inloepdouche en wastafelmeubel. Naast de badkamer bevindt zich de eerste slaapkamer, die voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed of als kantoorruimte. De grote slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze is ruim opgezet en biedt plaats aan een tweepersoonsbed en een kastenwand.

Kelder:

In het souterrain beschikt het appartement over een eigen privéberging, geschikt voor het stallen van fietsen.

Algemene informatie:

- \* Woonoppervlakte: ca. 84 m<sup>2</sup>
- \* Bouwjaar: 1956
- \* Volledig gerenoveerd in 2024
- \* Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2021)
- \* Nieuwe leidingwerk, stucwerk en vloeren
- \* Actieve, financieel gezonde en professionele Vereniging van Eigenaren
- \* VvE is actief bezig met verduurzamingsplannen
- \* Servicekosten bedragen in 2025 ca. € 229,00 per maand
- \* Nieuwe meterkast













# Plattegronden

Professor van der Heijdenstraat 37 te Nijmegen  
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Teleplan Vastgoedpresentatie





# Plattegronden

Professor van der Heijdenstraat 37 te Nijmegen  
Berging

3.25 m



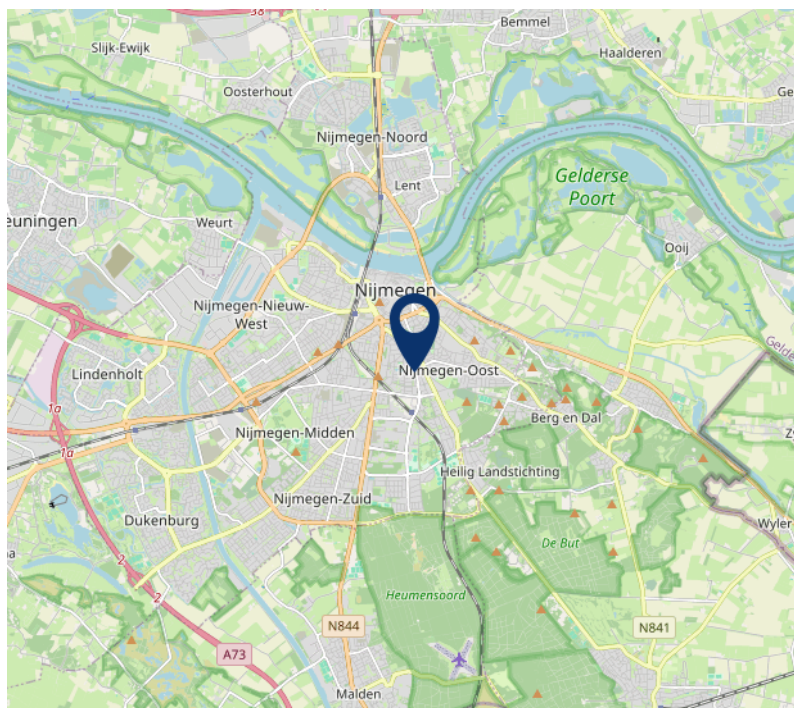
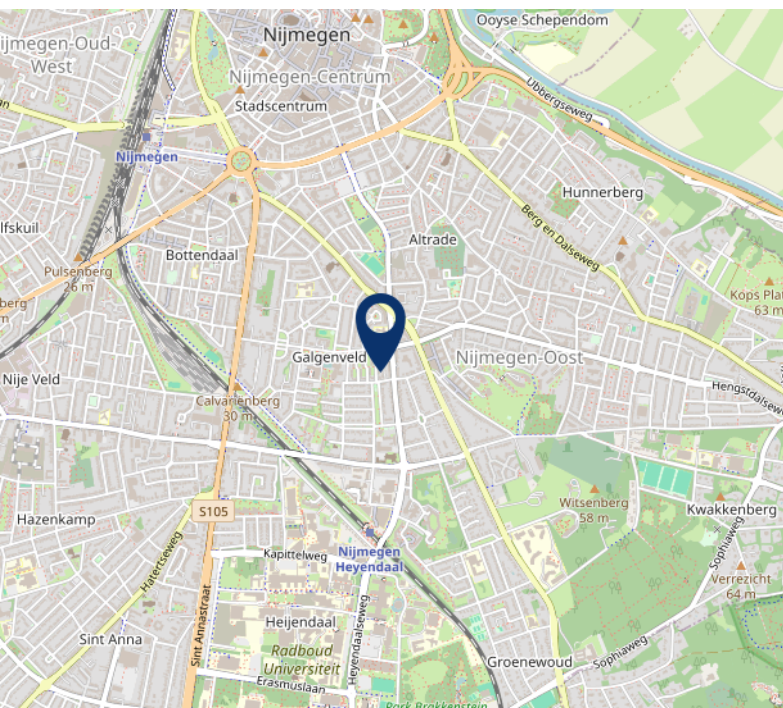
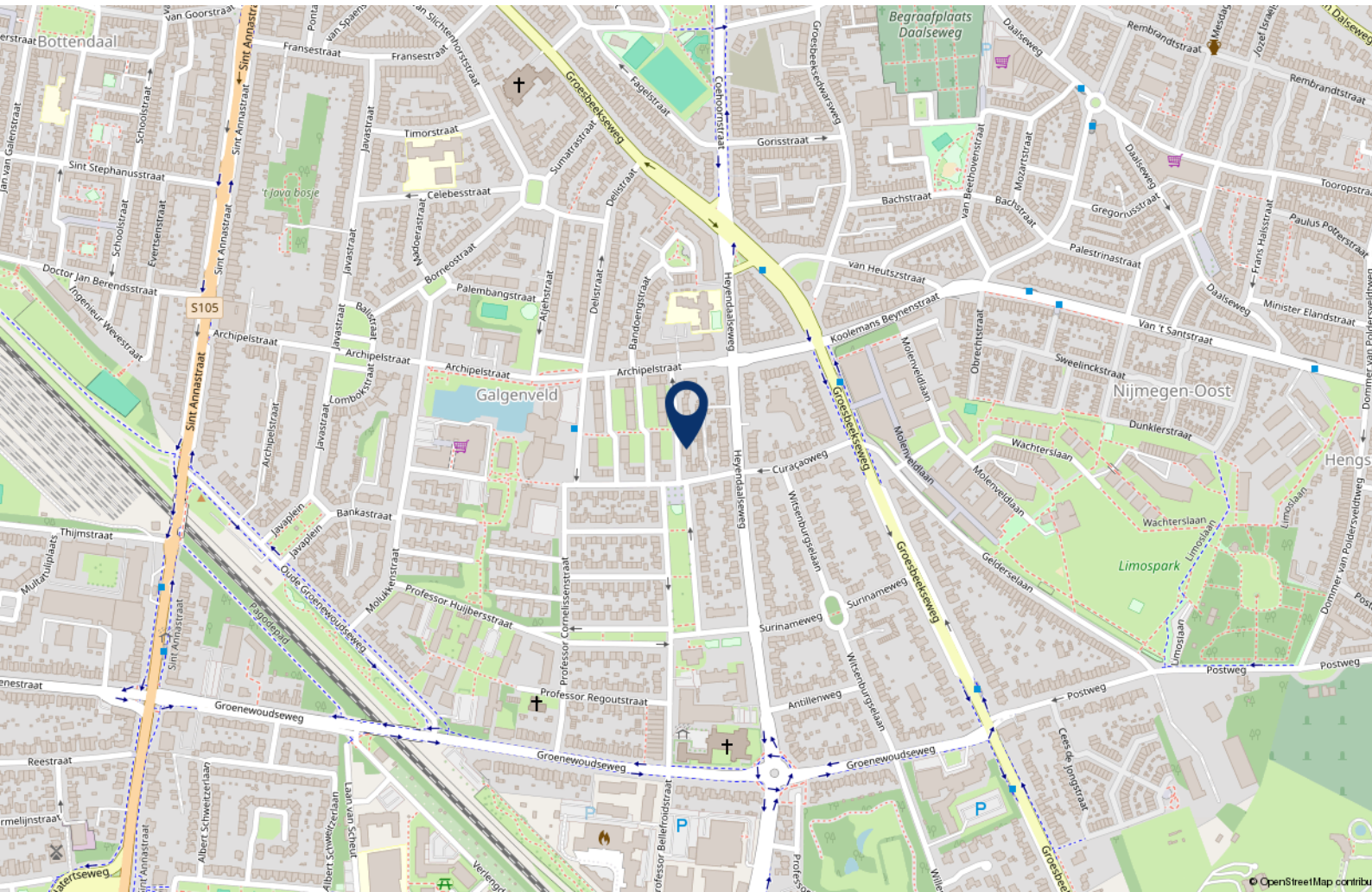
4.75 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen VastgoedKennis.nl





# Locatie op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hatert	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1304	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026  
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	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser				X
- Quooker		X		
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-		X		
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? 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.) Ja

Zo ja, welke zijn dat? De tuinen rondom het appartement zijn gemeenschappelijk, dus alle eigenaren/bewoners hebben recht op toegang.

## 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.) Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('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?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? Nee

Zo ja, hoe lang nog?





# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 I.

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

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

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

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is het appartement 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.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) Ja

## Bijzonderheden 1 N.

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





# NVM vragenlijst

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 P.

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 Q.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 T.

Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.) Als woning.

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? Ja

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 bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?





# NVM vragenlijst

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement 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?	De spouwmuren zijn niet geïsoleerd.

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Toen er nieuwe kozijnen zijn geplaatst, 2021.

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	Bij de bouw in 1956 geplaatst, daarna voor zover wij weten geen volledig nieuw dak geplaatst. Laatste dakinspectie vond in 2019 plaats.
Overige daken:	NVT.

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

## Dak(en) 3 C.

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

## Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

## Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nvt.





# NVM vragenlijst

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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)	Kunststof.
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	Nieuw geplaatst in 2021.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Koverda
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	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 in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	





# NVM vragenlijst

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	De burens hadden een lekkage probleem gehad, daardoor hebben wij kortdurend een vochtplek gehad in de logeerkamer/babykamer.
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er in het appartement (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 in het appartement 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 in het appartement 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 in het appartement sprake van vloerisolatie?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer 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 zijn er niet geïsoleerd?	Spouwmuren zijn niet geïsoleerd. Vloeren en plafonds aangrenzend aan burens.
Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee





# NVM vragenlijst

Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	
In de winter ontstaat er soms een vochtige plekken op de kelderwand die grenst aan buiten.	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV ketel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Tzerra
Installatiedatum van de installatie(s):	Ketel is uit 2018
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Jaarlijks onderhouden, laatst 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
Kemkens	
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?	





# NVM vragenlijst

## Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in het appartement? 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?

## Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? Dit onderhoud is gepland voor 2026.

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Er is een schoorsteenkanaal dat wij van binnen hebben afgesloten en dat zich nu achter een gestucte muur bevindt. In principe kan dit kanaal weer geopend worden. Het is in ieder geval in de afgelopen 15 jaar niet gebruikt.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

## 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





# NVM vragenlijst

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Tijdens de verbouwing in 2024 zijn alle opbouw contactdozen vervangen door inbouw contactdozen en schakelaars (inclusief die van de zonnewering aan de buitenkant).
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	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?	Ja
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?	2 jaar oud
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2024
Sanitair en riolering 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	





# NVM vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair en riolering 8 E.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2024

## Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2024

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair en riolering 8 I.

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?  
De Quooker kraan die nu is geïnstalleerd in onze woning gaat met ons mee. Wij zullen deze vervangen voor de Quooker kraan uit de door ons aangekochte nieuwe woning. Deze is 5 jaar oud.

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement? 1956

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee





# NVM vragenlijst

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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.

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

## Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 H.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 I.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 J.

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 K.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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?

## Diversen 9 L.





# NVM vragenlijst

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Ja Het hele appartement is gestript in 2024. Daarna zijn de muren opnieuw gestuct, er zijn nieuwe vloeren gelegd, de badkamer en het toilet zijn van nieuw tegelwerk en nieuw sanitair voorzien, er is een nieuwe keuken geplaatst en er is een nieuwe tussendeur geplaatst. De plafonds zijn opnieuw geschilderd. Ook is de meterkast vervangen en zijn alle stopcontacten en lichtknoppen vernieuwd.
Zo ja, in welk jaartal? Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Dit is allemaal in 2024 gedaan. Aannemer: BKS in Zieuwent Elektra door: ETB Veldhuis uit Bommel Loodgieter: GWI Installatietechniek uit Elst
Diversen 9 M. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Nee
Diversen 9 N. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? Zo ja, welke?	Nee
Diversen 9 O. Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja C
Vaste lasten 10 A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	781 2026
Vaste lasten 10 B. Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	365000 2026
Vaste lasten 10 C.	





# NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	476
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	780
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	110
Elektra:	40
Water:	16
Stadsverwarming:	0
Anders:	-
Te weten:	166
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	624
Elektriciteit hoog (kWh):	-
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	1696
Water (m <sup>3</sup> ):	66
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
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
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





# NVM vragenlijst

Zo ja, hoe hoog?

Zo ja, waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? 3

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? 25

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee

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

Zo ja, welke?

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09206541

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? 16

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Nee

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: 1/16

Berging: 1/16

Parkeerplaats: nvt.

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement: 1

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder? Ja

De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja

De vergadering van eigenaars 14 B.





# NVM vragenlijst

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Ja
De vergadering van eigenaars 14 C. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Zo ja, om welke besluiten gaat het?	Nee
Verzekeringen 15 A. Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
Verzekeringen 15 B. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
Verzekeringen 15 C. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A. Is er een reservefonds? Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: Datum:	Ja 50763 01-01-2025
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: Periode:	Ja 2026 2035
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan: Exploitatiekosten (servicekosten) Reservering voor onderhoud Stookkosten (voorschot)	229 0 0 0
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	Nee Onderhoud voor de rookgaskanalen staat voor dit jaar gepland en zal eenmalig worden betaald. Mogelijk valt deze betaling na de verkoopdatum, dit is nog niet bepaald.





# NVM vragenlijst

Bedrag:	0
Te voldoen per:	
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.	
Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Nadere informatie 17 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	NVT





# Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

## Onze kenmerken typeren onze werkwijze

De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website [www.kolmeijernijmegen.nl](http://www.kolmeijernijmegen.nl)





# Veelgestelde vragen

## Disclaimer

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

## Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

## Onderzoeksplicht

koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. 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. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is ebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van

het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Bij woningen die ouder zijn dan 60 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

