

Kolmeijer

Land van **Cuijk**

makelaars & taxateurs



GRAVE
Hamstraat 3



Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 639.000 k.k.
Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	herenhuis
Bouwjaar:	1680
Woonoppervlakte:	175 m ²
Aantal slaapkamers:	5
Perceeloppervlakte:	110 m ²
Inhoud:	669 m ³
Energie label:	B
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk





Omschrijving van de woning

We hebben het hier over Gemeentelijk monument "De Anker" aan de Hamstraat in hartje Grave. Een prachtig en karakteristiek herenhuis uit 1680 dat volledig in stijl is gerenoveerd en sindsdien met zorg is onderhouden. Hier woon je in een stukje historie, maar met het comfort van nu. Achter de monumentale gevel vind je een warm en sfeerful huis vol licht, hoogte en karakter – een plek waar je tot rust komt, midden in het levendige centrum van Grave.

De woning voelt verrassend ruim en rustig dankzij de dikke muren en het geïsoleerde glas. Overal vind je sfeervolle hoekjes om te ontspannen: in de woonkamer met hoge ramen, op het gezellige entresol, in de landelijke keuken met dakterras of juist op zolder met het grote privéterras. De keuken is met oog voor detail ingericht in 2021, voorzien van een natuurstenen blad, saliegroene kastjes en moderne apparatuur met geïntegreerde afzuiging. De badkamer is vergroot en vernieuwd en biedt nu een inloopdouche, ligbad en een royaal meubel (er is een aansluiting voor een tweede douche). Op de zolder is gekozen voor een ruime slaapkamer met schuifdeuren, veel licht en de mogelijkheid om eenvoudig twee kamers te creëren. De woning is voorzien van twee keukens.

De afwerking is tot in de puntjes verzorgd. Overal is gekozen voor kwaliteit en behoud van sfeer. Zo ligt er beneden een robuuste houten vloer met planken uit de havens van Antwerpen en zijn details als drijfhouten trapleuningen een knipoog naar het vestingkarakter van Grave. Zowel binnen als buiten is het schilderwerk uitstekend onderhouden en de kozijnen en beglazing zijn vernieuwd.

Het huis beschikt over twee zonnige dakterrassen: het eerste grenst aan de keuken en nodigt uit tot een praatje met de burens, terwijl het tweede terras op de bovenste verdieping volop privacy en zon biedt. Dit is het hoogste dakterras van de omliggende panden en een heerlijke plek om te ontspannen.

Kortom, een uniek en sfeerful monumentaal herenhuis dat historie en hedendaags wooncomfort perfect combineert, op een van de mooiste plekken in het historische centrum van Grave. Bovendien biedt het pand mogelijkheden voor een woon-/winkelbestemming. Op dit moment wordt het uitsluitend als woning gebruikt, maar detailhandel is hier ook mogelijk: op de begane grond kan desgewenst een winkel worden gestart.

Algemene informatie

Woonoppervlakte circa 175 m² | Bouwjaar circa 1680 | Gemeentelijk monument

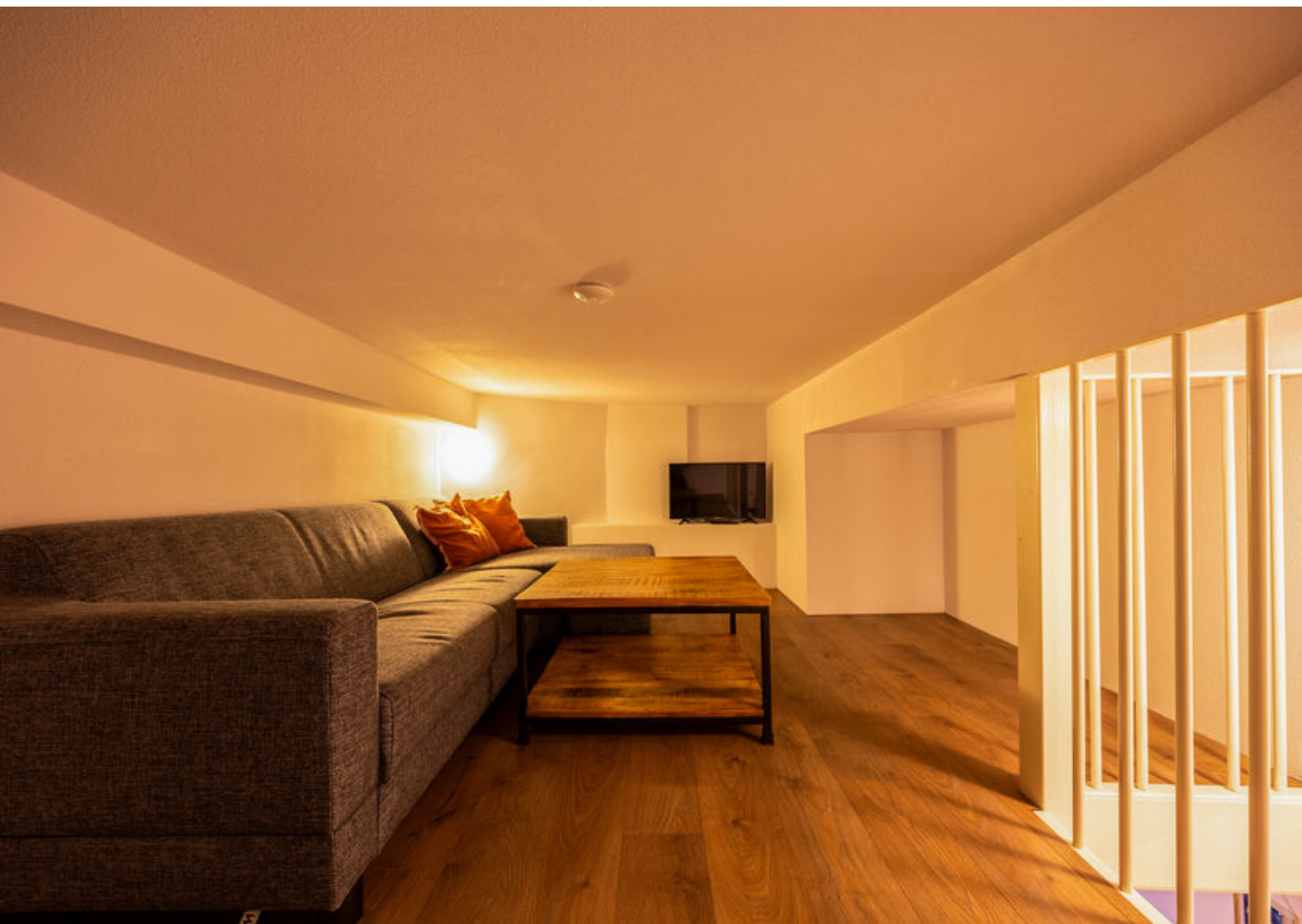
Volledig gerenoveerd en uitstekend onderhouden | Cv-ketel Remeha 2020 | Grotendeels HR++ glas

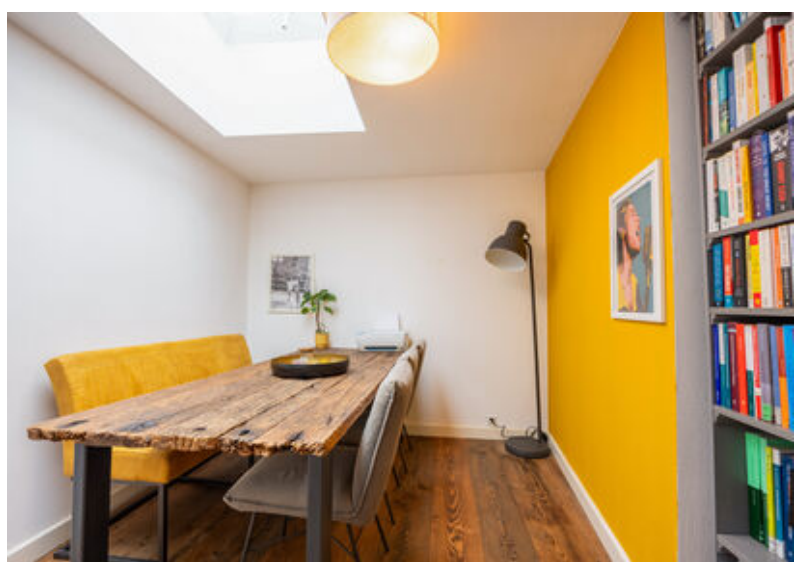
Voorzien van zonnepanelen | Energielabel B

Twee zonnige dakterrassen | Luxe keuken met natuurstenen blad



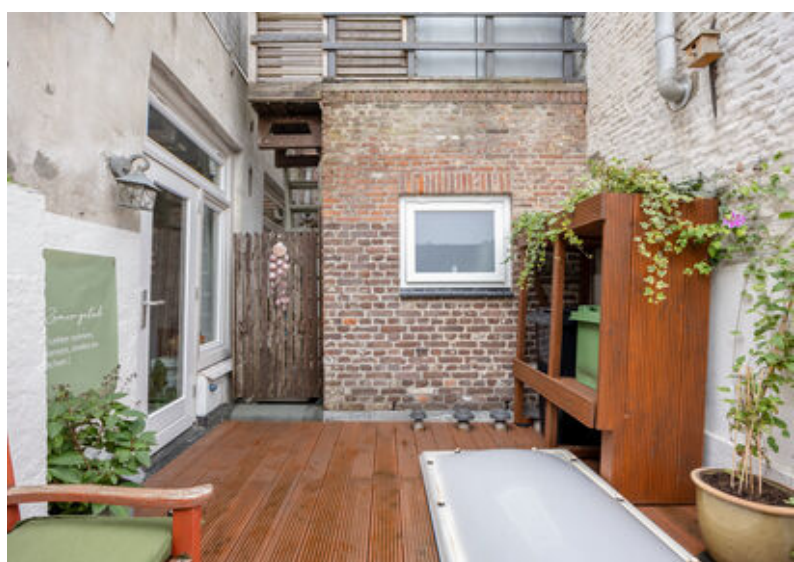


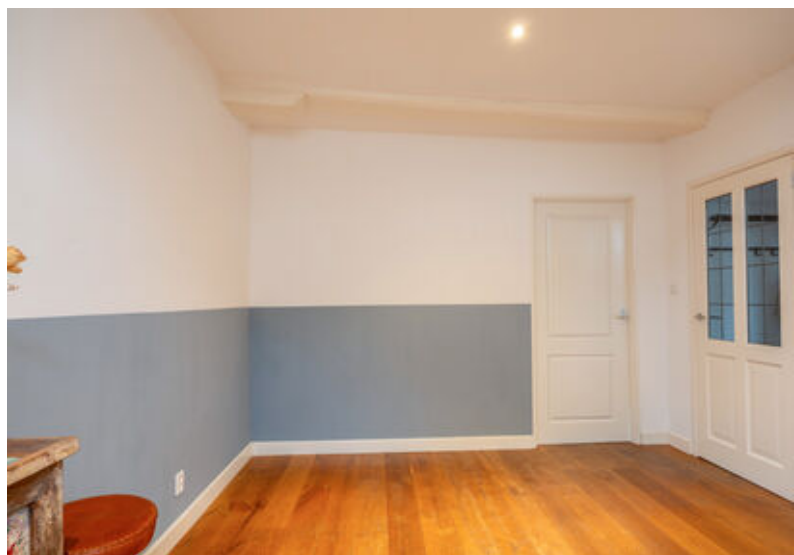


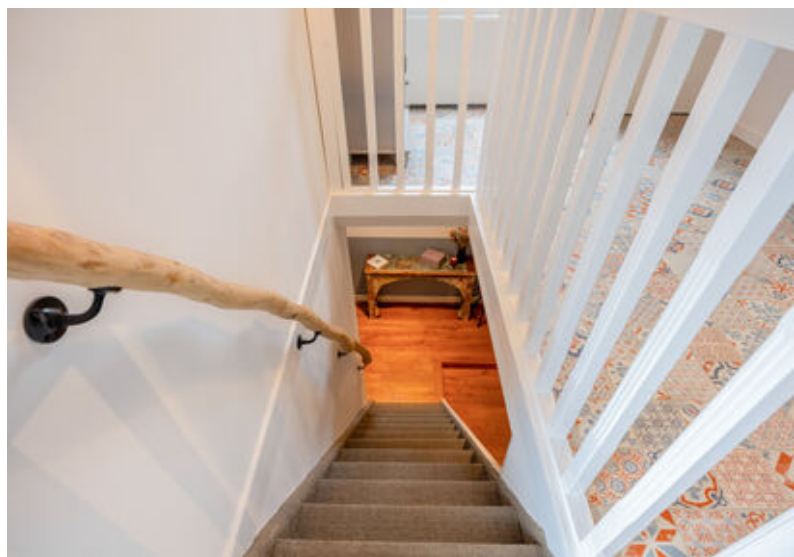






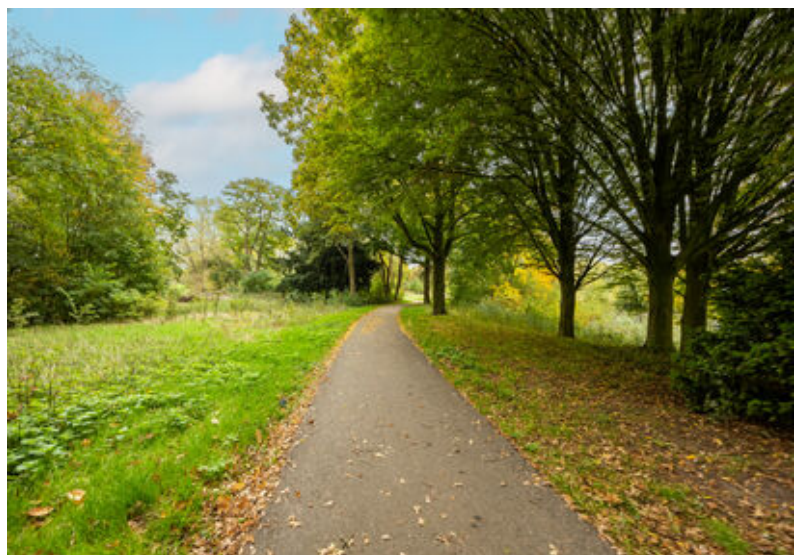
















Plattegronden



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





Plattegronden

Hamstraat 3 te Grave
Begane Grond



Alle afmetingen in meters zijn afgerond op twee decimalen.





Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Toekomstige Vestigingsmaatschappij





Plattegronden

Hamstraat 3 te Grave
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenstudio Vrijheidspresentatie





Plattegronden

Hamstraat 3 te Grave
Tussenverdieping

4.12 m



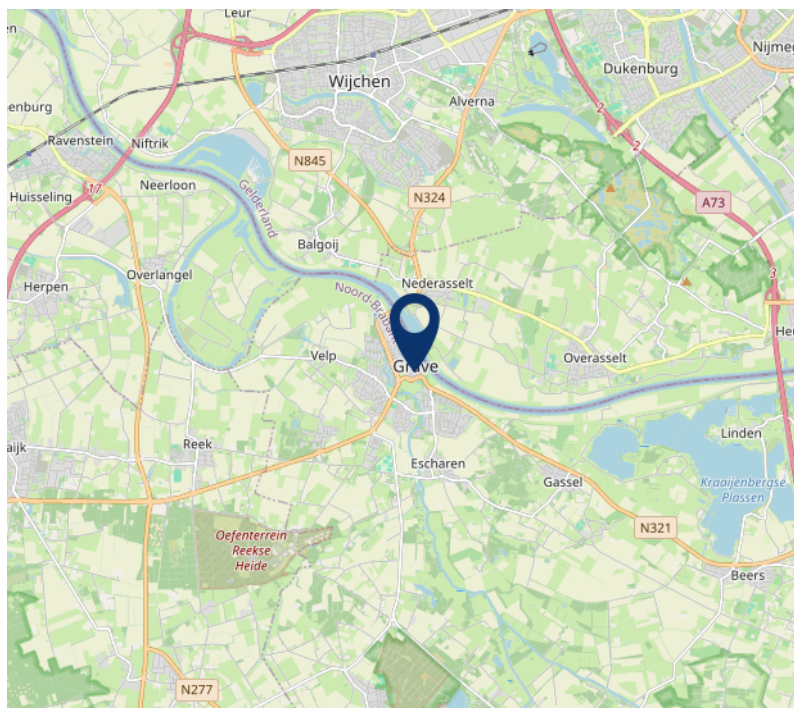
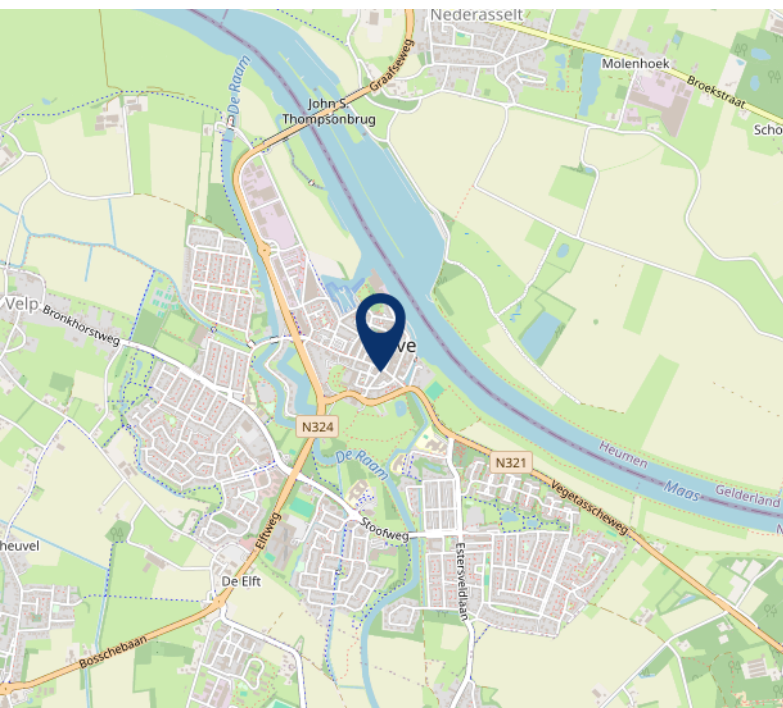
4.95 m

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





Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- plafondlamp toilet beneden, bijkeuken, woonkamer, keuken boven		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kledingkast slaapkamer			X	
- planken schoenenkast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Velux rolgordijnen	X			
- Op maat gemaakte Luxaflex Duette woonkamer (nu niet geïnstalleerd)			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- trapleuningen			X	
- spiegel badkamer		X		
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- tafelmodel koelkast bijkeuken beneden		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- plankje boven keuken		X		





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- spiegel toilet beneden	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- ombouw wasmachine	X			
- schappen wasruimte		X		





Lijst van zaken

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





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losse planten potten dakterrassen		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
buitenlamp kleine dakterras		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
containerombouw kleine dakterras	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- tafel op dakterras en antivorst buitenkraan, plantenklimrekken kleine dakterras	X			
- waterontharder			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				





NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

- Er is een erfscheiding gemaakt op het kleine dakterras door de eigenaren van het aangrenzende dakterras.

- informatie van de vorige eigenaren: in overleg met toenmalige burens het grote dakterras aan gelegd.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? 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?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Niet bekend

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.





NVM vragenlijst

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

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

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

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

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:





NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 O.

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

Ja

Zo ja, welke?

- Uit bouwkundig rapport bij de aankoop van de woning is een breuk in raamdorpel aan voorzijde rechts (vanuit woning) beschreven. Nooit overlast of schade van ervaren. In overleg niet hersteld.

- Uit bouwkundig rapport bij de aankoop van de woning is aangegeven dat balustrade/hekwerk op grote dakterras niet in optimale conditie is. Aangedragen oplossing was destijds versteviging met metaal profiel. Hiervoor is bij ons geen prioriteit geweest.

- Uit bouwkundig rapport bij de aankoop van de woning is aangegeven dat loodstroken op enkele plekken eventueel hersteld/gerepareerd zouden kunnen worden. Hiervoor is bij ons geen prioriteit geweest.

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

als wonen

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?





NVM vragenlijst

Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar?

Achtergevel en zijgevel is in 2019 hersteld. Herstelwerkzaamheden waren: reparatie voegwerk, speciale reiniging, scheurherstel middels wokkelvormige ankers en opnieuw geschilderd met de juiste gevelverf. Zijgevels rondom kleine dakterras zijn in 2025 opnieuw geschilderd.

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? achtergevel: op stoombasis in 2019 voorafgaand aan schilderwerk. Voorgevel: jaarlijks middels een osmose systeem.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

De platte daken onder de dakterrassen hebben wij na overname in 2018 geen (herstel)werkzaamheden in verricht. Dit was niet nodig. Vorige eigenaren hebben ons in 2018 verteld het platte dak van het kleine dakterras +/- 10 jaar geleden volledig hebben vernieuwd.

Overige daken:

Het gehele hoofddak, inclusief constructie en dakbeschoot is in 2019 vernieuwd.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

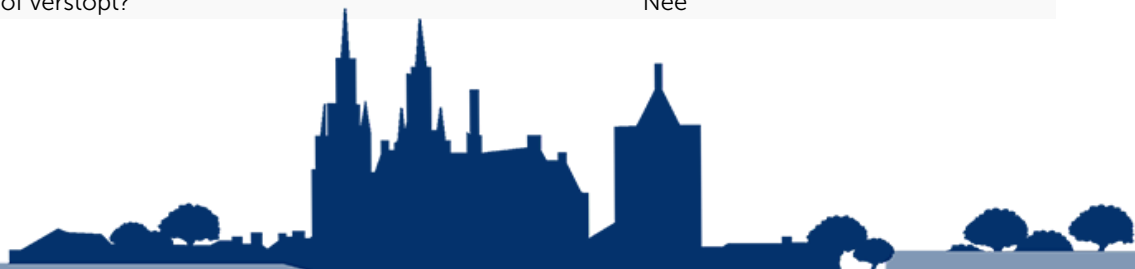
Ja





NVM vragenlijst

Zo ja, waar?	In 2018 toen we het huis hebben gekocht, was het dak in zeer slechte staat. Er was sprake van houtrot in de dakconstructie en er waren vochtplekken en sporen van een actieve lekkage(s) aangetroffen. We hebben voor de renovatie hier geen hinder van ondervonden. Na de gehele dakrenovatie hebben we geen last gehad van daklekkages.
Dak(en) 3 C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	voor de renovatie was het dak in zeer slechte staat, zowel de dakconstructie als het hoofddak. (houtrot, vochtplekken, asbest etc.)
Dak(en) 3 D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	In 2019 is het gehele hoofddak, de dakconstructie en dakbeschot vernieuwd omdat het in zeer slechte staat was, zoals hierboven beschreven. Alle zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn destijds ook vernieuwd. De dakpannen die vervangen dienden te worden zijn vervangen.
Dak(en) 3 E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	in 2019. thermische isolatie, geïsoleerde dakplaten (Unidek aero 3.5). Met een waarde die past bij het soort huis.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	nvt
Dak(en) 3 F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	





NVM vragenlijst

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?

hout

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

In 2018 is de achterdeur naar het dakterras op zolder vernieuwd.

In de zomer van 2023 zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd:

- alle buitenschilderwerk betreffende de kozijnen, ramen en deuren zijn geschilderd.
- alle ramen (muv 3 ramen keuken) vervangen door hr++ glas. De ramen die niet vervangen zijn waren dubbelglas.
- Deur naar het dakterras bij de keuken is geheel vernieuwd.
- Nieuwe kozijnen voorzijde geplaatst met aan beide zijden 1 kant een draaikiepraam.
- Houtrot is gerepareerd
- Nieuw houten kozijn geplaatst aan zijkant achterzijde.
- Nieuwe raamdorpeltegels geplaatst keukenzijde.
- contragewichten slaapkamerramen zijn gerepareerd en er zijn gaten aangebracht om raampennen te plaatsen zodat de ramen op een eenvoudige wijze op verschillende hoogtes op 'slot' gezet kunnen worden.
- de tochtwering is overal vernieuwd
- Het binnenschilderwerk is op enkele plekken uitgevoerd: kozijnen en voordeur woonkamer + achterdeur keuken.

In 2024 is het binnen schilderwerk van de overige kozijnen, ramen en buitendeur zolder uitgevoerd.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Veste Derks Schilders

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.





NVM vragenlijst

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	alle ramen (muw enkele ramen in de keuken) zijn hr++ glas. De overige ramen zijn dubbelglas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja





NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

2018: Tijdens de dakrenovatie is er een periode geweest dat er geen dak op het huis zat en toen zijn er tijdens de regenslagen lekkageplekken ontstaan bij het onderliggend plafond.

2020: Lekkage bij afvoer bad (door lekkend t-stuk van het bad waarop de douche is aangesloten)(betreft oude badkamer), wat gezorgd heeft voor vochtplekken op het plafond in de woonkamer. Lekkage is destijds gerepareerd.

Nadat de plekken zijn gedroogd, zijn deze door een vakman hersteld en zijn alle plafonds opnieuw geschilderd. We hebben hier geen last meer van gehad.

2020: Lekkend koppelstuk van een waterleiding in de kelder. Heeft gezorgd voor een natte muur in de kelder. De lekkage is gerepareerd en het gips en stucwerk is vernieuwd en hersteld.

2018: Na aankoop hebben we kalkverf op een woonkamer muur geverfd. Hierna ontstonden er vochtplekken/zoutkristalvorming op de muur. Hierna hebben vele instanties de situatie beoordeeld en meegedacht over het juiste advies. Het stucwerk hebben we verwijderd tot aan de stenenmuur. Hieruit bleek dat er meerdere lagen stuc op zat. Omdat het een oudere stenenmuur is dient er met een speciaal cementgebonden systeem gewerkt te worden (bijv. kerkoll biocalce) waarna de afwerking gedaan dient te worden met dampdoorlatende verf. Uiteindelijk hebben we ervoor gekozen om de muur 'kaal' te laten, omdat we dit ook passend vinden bij de stijl van het huis. Er is in 2024 nog een droogtest uitgevoerd en toen bleek de muur helemaal droog te zijn.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Neen

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.





NVM vragenlijst

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Zo ja, waar?	Ja Het huis heeft op sommige plekken oppervlakkige scheuren. Deze zijn niet verergerd of er hebben zich geen problemen bij voorgedaan, sinds de aankoop in 2018.
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Zo ja, waar?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Ja 2020 na de dakrenovatie hebben we de zoldervloer met thermische isolatie (glaswol) geïsoleerd. Overige vloerisolaties zijn onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja Niet bekend
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog? Zo nee of meestal, toelichting:	Ja Ja
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:	Nee
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar geïndiceerd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja





NVM vragenlijst

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?	Nee De grondwaterstand is in heel Grave de afgelopen jaren hoger geworden. De vochtigheid in de kelder nam toe bij meer neerslag. De kelder hebben we eind 2023 laten droogleggen middels een vloerdrainage systeem. Hierbij is het volgende uitgevoerd: mechanische reiniging en herstelling van de ondergrond. Creatie van afwateringssleuven naar een nieuwe gecreëerde put. Installatie van dompelpomp en afvoerleidingen op bestaande afvoer. Aanbrengen van grind in de sleuven. Aanbrengen van drainerende membranen. Waterdicht verbinden van de membranen. Het plaatsen van een betonnen dekvloer. De kelder is sindsdien helemaal droog gebleven, ondanks hoge waterstanden van de maas.
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV installatie
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Tzerra Ace 39c cw5
Installatiedatum van de installatie(s):	20-09-2020
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	31-10-2023
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	CMO installatie
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?	





NVM vragenlijst

Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Nee
overig, namelijk	nee
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Keuken en badkamer
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	9
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	360wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solarwatt. gelamineerde glas-glas zonnepanelen met enphase micro omvormers.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
Installateur:	BL zonnepanelen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	3100
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	28 jaar





NVM vragenlijst

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Er is in 2023 een nieuwe, dubbelwandige, flexibele rookgasafvoer aangelegd volgens de laatste eisen.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
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
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2018: Beide meterkasten en elektra zijn vernieuwd. 2020: Alle elektra incl. stopcontacten e.d. zolder juli 2022: alle elektra incl. stopcontacten e.d. badkamer November 2022: Alle elektra incl. stopcontacten e.d. keuken 2024: elektra kelder, enkele stopcontacten/schakelaars vernieuwd.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	niet bekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	niet bekend
Installaties 7 N.	





NVM vragenlijst

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
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?	7 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	3 jaar (Geheel vernieuwd in juli 2022)
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Lekkage afvoer oude badkamer. Zie onder kop vloeren/plafonds en wanden.
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	november 2022
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	november 2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	





NVM vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 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?

ja functioneert goed. Ong. 3 jaar oud. Is tegelijkertijd geplaatst met de nieuwe keuken in november 2022.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

+/-1680

Diversen 9 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.





NVM vragenlijst

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	De woning is in de loop der jaren op diverse onderdelen gerenoveerd (zie ook in bovenstaande koppen) - Badkamer en keuken vernieuwd incl. elektrische vloerverwarming, vloeren, wanden en extra deur tussen keuken en trappengat. - Zolderverdieping in zijn geheel vernieuwd incl. vloeren, wanden en gehele hoofddak en dakconstructie. - kelder drooggelegd en drainaige systeem aan laten leggen - In woonkamer hal gemaakt. - binnenschilderwerk - lambrisering hal - nieuwe vloer woonkamer, bijkeuken, kantoorruimte, entresol. - Geveltuintjes aangelegd - anti-vorst buitenkraan aangelegd op het grote dakterras - vlonders van dakterras grenzend aan de keuken vernieuwd (2025)
Zo ja, in welk jaartal?	Sinds aankoop in de loop der jaren





NVM vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

- DB Avanti Keukens
- Veste Derks Schilders
- van der Horst aannemers
- CVK Bouw BV
- Bouw renovatie Service
- Murprotec
- G&M badkamer
- Gemeente Land van Cuijk
- Enkele dingen zelf.

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

471

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

444000

Peiljaar?

2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

401

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

523

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

27

Elektra:

42

Water:

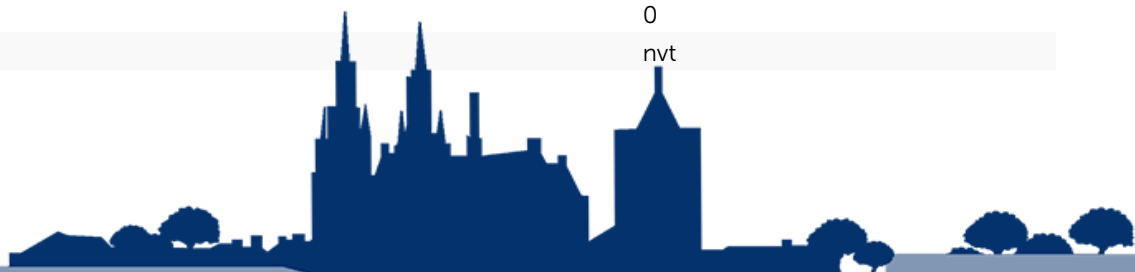
18

Stadsverwarming:

0

Anders:

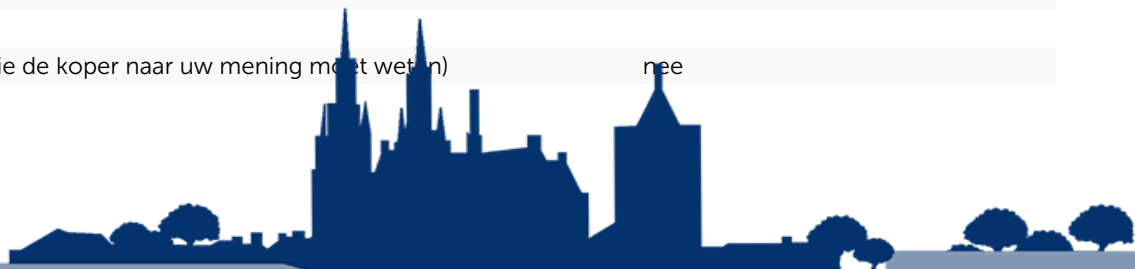
nvt





NVM vragenlijst

Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	649
Elektriciteit hoog (kWh):	826
Elektriciteit laag (kWh):	1103
Elektriciteit totaal (kWh):	1929
Water (m ³):	24
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	gaat op kenteken
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	45
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	nee





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





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 tijdens 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.