



NIJMEGEN  
Tolhuis 3406  
Vraagprijs  
€ 400.000,- k.k.

# Tolhuis 3406

Tolhuis 3406 6537 NV Nijmegen



**Rob Disbergen**  
**Makelaars**

024 356 62 63 | [info@robdisbergen.nl](mailto:info@robdisbergen.nl)  
[www.robdisbergen.nl](http://www.robdisbergen.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1972

Soort:  
eengezinswoning

Kamers:  
5

Inhoud:  
480 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
137 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
137 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
10 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C

# Omschrijving

In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving ligt deze ruime tussenwoning met vrij uitzicht over een groen plantsoen. Met een royale begane grond en maar liefst vier slaapkamers is dit een ideale gezinswoning. De ligging is gunstig nabij winkelcentrum Dukenburg, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebied de Berendonck.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open hoekkeuken met inbouwapparatuur, een strak afgewerkt toilet en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer en een aparte wasruimte. De zonnige achtertuin met zonwering, vrijstaande berging en achterom maakt het geheel compleet.

## Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de woonkamer. De royale woonkamer is tuingericht en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en via de openslaande deuren loop je zo de tuin in. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eethoek met voldoende ruimte voor een grote eettafel.

De open hoekkeuken ligt aan de achterzijde en is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt een prettige werkruimte en staat in directe verbinding met de eetkamer, wat zorgt voor een open en gezellige sfeer.

## Tuin:

De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren en is praktisch ingericht met zonwering, voldoende ruimte voor een lounge- en eethoek en een vrijstaande houten berging van circa 10 m<sup>2</sup>. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar voor fietsen.

## Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn licht en praktisch in te delen, ideaal als slaap-, werk- of kinderkamers. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, inloopdouche, tweede toilet en een designradiator.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die ook uitstekend geschikt is als werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor was- en droogapparatuur en extra bergruimte.

## Voorts:

Woonoppervlakte ca. 137 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 480 m<sup>3</sup>, perceel 137 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1972, energielabel C, Cv.-ketel Intergas uit 2021 (eigendom).

# Omschrijving

Pluspunten van de woning:

- + Ruime tussenwoning met vier slaapkamers
- + Lichte en royale woonkamer
- + Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- + Complete en moderne badkamer
- + Praktische tweede verdieping met extra slaapkamer en wasruimte
- + Fijne achtertuin met berging en achterom
- + Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- + Gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en recreatiegebied de Berendonck



















# Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rob Disbergen Makelaars.

# Plattegrond

Tolhuis 3406 Nijmegen  
Berging

← 2.18 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rob Disbergen Makelaars.

# Plattegrond

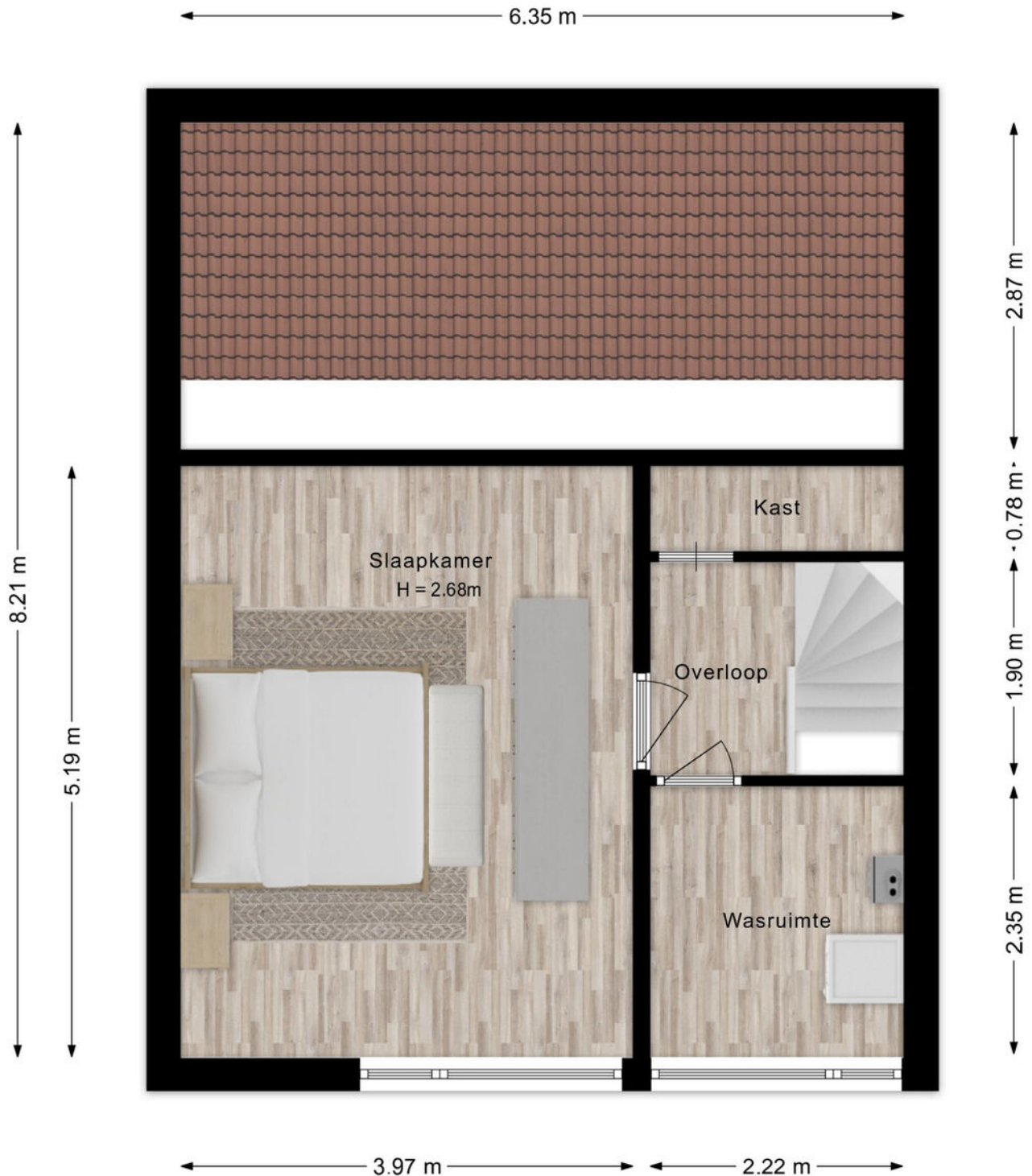
Tolhuis 3406 Nijmegen  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rob Disbergen Makelaars.

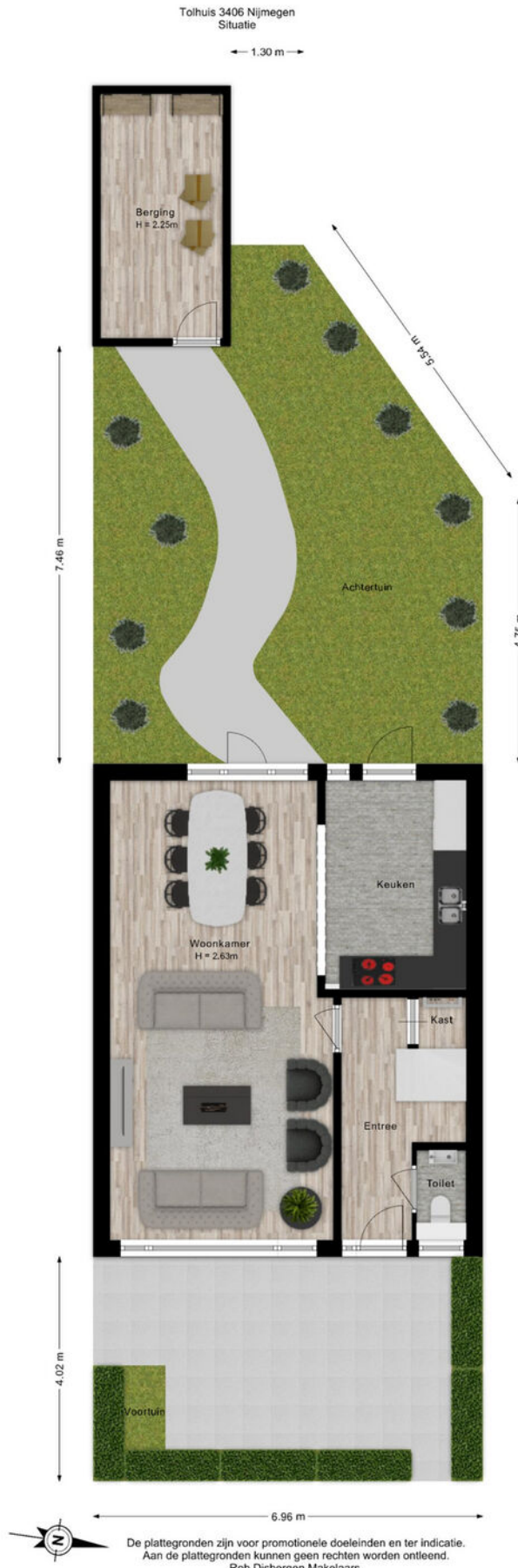
# Plattegrond

Tolhuis 3406 Nijmegen  
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rob Disbergen Makelaars.

# Plattegrond




De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Rob Disbergen Makelaars.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                            |   |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hatert |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie N                   |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 713                |   |
| —     | Vorstelijke kadastrale grens     |                            |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                            |   |
| —     | Bebouwing                        |                            |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 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.

# Locatie op de kaart



# 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/<br>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   |
| - laminaat                                 | X             |          |              |     |
| - plavuizen                                |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                           |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                            |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - schilderij ophangstelsysteem      | 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   |
| -                                   |               |          |              | 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   |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - fontein  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | 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   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Extérieur/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   |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>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   |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>  |          |
| 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?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 B.</b>  |          |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)  | Nee      |
| Zo ja, welke zijn dat?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>  |          |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(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?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>  |          |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  | Nee      |
| Zo ja, graag nader toelichten:  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 E.</b>  |          |
| Heeft u grond van derden in gebruik?  | Nee      |
| Zo ja, welke grond?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 F.</b>  |          |
| Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) | Nee      |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>  |          |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>  |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?<br>Zo ja, hoe lang nog?  | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>  |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?<br>Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?<br>Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:<br>Duur:   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>  |          |
| Is er sprake van onteigening?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>  |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?<br>Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?<br>Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:<br>Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?<br>Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?<br>Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)<br>Heeft de huurder een waarborgsom gestort?<br>Zo ja, hoeveel?<br>Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?<br>Zo ja, welke? | Nee      |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                     |
|--|--|
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>   |  |
| 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 erfdiensbaaheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee  |
| Zo ja, welke is/zijn dat?  |  |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>   |  |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  | Nee  |
| Zo ja, toelichting:  |  |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>   |  |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?   | Nee  |
| Zo ja, welke?  |  |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>   |  |
| 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?  |  |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>   |  |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  | Nee  |
| Zo ja, waarom?   |  |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>   |  |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)                               | Nee  |
| Zo ja, waarom?   |  |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>   |  |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)   | Het is onze woning waarin we dagelijks leven |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?   | Ja   |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?   |  |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?   |   |
| <b>Gevels 2 A.</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |   |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?   | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |   |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  | Nee   |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?   | Nee   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  |   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  |   |
| Is er sprake van volledige isolatie?  | Ja  |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  |   |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |   |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?  | Nee   |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  |   |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |   |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:   | Het gedeelte boven de slaapkamers achter is 1 jaar oud met garantie |
| Overige daken:  | Het gedeelte boven de 2de verdieping is ook 1 jaar oud met garantie |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Ja  |
| Zo ja, waar?  | Maar het totale dak is daarna vervangen een jaar geleden.           |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                |
|--|---|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  | Ja                                      |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?  | Alle daken zijn vervangen               |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>  |   |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:   | Ja                                      |
| 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?   | Isolatie PIR 120mm<br>Isolatie PIR 60mm |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Nee                                     |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:   | Ja                                      |
| Overige daken:   | Ja                                      |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   | -                                       |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>  |   |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  | Nee                                     |
| Zo ja, toelichting:  |   |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>  |   |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | Nee                                     |
| Zo ja, toelichting:  |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>  |   |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Kunststof                               |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>  |   |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?   | niet bekend                             |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   | Nee                                     |
| Zo ja, door wie?   |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>  |   |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?   | Ja                                      |
| Zo nee, toelichting:   |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>  |   |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?   | Ja                                      |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?  |   |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                                  |
|---|---|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |   |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Ja  |
| Zo ja, welk type glas?<br>(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 de gehele woning?  | Ja  |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?   |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>   |   |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)   | Ja  |
| Zo ja, waar?  | Alleen het kleine raampje in de badkamer. |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee                                       |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee                                       |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>   |   |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Nee                                       |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>   |   |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee                                       |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>   |   |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                       | Nee                                       |
| Zo ja, waar?  |   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                |
|--|-------------------------|
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>  |                         |
| Is er 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?   | Niet bekend             |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   |                         |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>   |                         |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  | Nee                     |
| Zo ja, waar?   |                         |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>   |                         |
| Is de kruipruimte toegankelijk?  | Ja                      |
| Is de kruipruimte droog?   | Ja                      |
| Zo nee of meestal, toelichting:  |                         |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>   |                         |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?   | Nee                     |
| Zo ja of soms, toelichting:  |                         |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>   |                         |
| 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?  | Nee                     |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?  | Nvt                     |
| <b>Installaties 7 A.</b>   |                         |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(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:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)   |                         |
| Merk van de installatie(s):  | Intergas                |
| Type(nummer) van de installatie(s):  | Kombi Kompakt HRE 36/30 |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                    |
|---|-----------------------------|
| Installatiedatum van de installatie(s):   | 2021                        |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?   | 21/04/26 (jaarlijkse check) |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  | Ja                          |
| Zo ja, door wie?  | Kemkens(essent)             |
| <b>Installaties 7 B.</b>  |                             |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(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?   |                             |
| <b>Installaties 7 C.</b>  |                             |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | Nee                         |
| Zo ja, welke?   |                             |
| <b>Installaties 7 D.</b>  |                             |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | Nee                         |
| Zo ja, waar en welke?   |                             |
| <b>Installaties 7 E.</b>  |                             |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | Nee                         |
| Zo ja, waar?  |                             |
| <b>Installaties 7 F.</b>  |                             |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?   | Nee                         |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?   |                             |
| Elektrisch:   |                             |
| warm water:   |                             |
| overig, namelijk  |                             |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?   |                             |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  |                             |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?   |                             |
| <b>Installaties 7 G.</b>  |                             |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | Nee                         |
| Zo ja, welke?   |                             |
| <b>Installaties 7 H.</b>  |                             |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?   | Nee         |
| 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:   |             |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?   |             |
| 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?  |             |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?   |             |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?   |             |
| 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?   |             |
| 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?   |             |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?   |             |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?   |             |
| <b>Installaties 7 I.</b>   |             |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?  | nvt         |
| <b>Installaties 7 J.</b>   |             |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  | nvt         |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  | Niet bekend |
| <b>Installaties 7 K.</b>   |             |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Niet bekend |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                     |
|---|------------------------------|
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?   | -                            |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  | Nee                          |
| Zo ja, welke?   |                              |
| <b>Installaties 7 L.</b>  |                              |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  | Nee                          |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?  | Parkeerplaats op loopafstand |
| Blijft deze achter?   |                              |
| <b>Installaties 7 M.</b>  |                              |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?   | Nee                          |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?   |                              |
| Zo nee, toelichting:  |                              |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?   |                              |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?  |                              |
| <b>Installaties 7 N.</b>  |                              |
| 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?  |                              |
| <b>Installaties 7 O.</b>  |                              |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  | Nee                          |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?  |                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>   |                              |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?   | Nee                          |
| Zo ja, welke?   |                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>   |                              |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?  | 5 jaar                       |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>   |                              |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  | Ja                           |
| Zo nee, welke niet?   |                              |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                   |
|--|--|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>  |  |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?   | Ja   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>  |  |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?<br>Zo ja, welke?  | Nee  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>  |  |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?<br>Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?  | Nee  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>  |  |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?  | 2021                                       |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>  |  |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  | 2021                                       |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?<br>Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?  | Ja   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>  |  |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)<br>Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?   | Nee  |
| <b>Diversen 9 A.</b>   |  |
| Wat is het bouwjaar van de woning?   | 1972                                       |
| <b>Diversen 9 B.</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.)<br>Zo ja, welke en waar? | Ja<br>Schuur dak mogelijk asbest golfplaat |
| <b>Diversen 9 C.</b>   |  |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?   | Nee  |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Diversen 9 D.</b>  |          |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>  |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?<br>(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      |
| <b>Diversen 9 F.</b>  |          |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?   | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>  |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/sanitair/ riolering)  | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>  |          |
| Is de grond verontreinigd?  | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?   |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>  |          |
| 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      |
| <b>Diversen 9 J.</b>  |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Diversen 9 K.</b>  |          |
| 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?   |          |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| <b>Diversen 9 L.</b>   |          |
| 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?   |          |
| <b>Diversen 9 M.</b>   |          |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?  |          |
| Zo ja, in welk jaartal?  |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   |          |
| <b>Diversen 9 N.</b>   |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?   | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Diversen 9 O.</b>   |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?   | Nee      |
| <b>Diversen 9 P.</b>   |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?   | Ja       |
| Zo ja, welke label?  |          |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 599      |
| Belastingjaar?   |          |
| 2026   |          |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |          |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 359000   |
| Peiljaar?  |          |
| 01-01-25   |          |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 470      |
| Belastingjaar?   |          |
| 2025   |          |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>   |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)  | 168      |
| Belastingjaar?  | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>   |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:  | 271      |
| Elektra:  | 53       |
| Water:  | 25       |
| Stadsverwarming:  | 0        |
| Anders:   | -        |
| Te weten:   | 0        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):   | 2181     |
| Elektriciteit hoog (kWh):   | 1350     |
| Elektriciteit laag (kWh):   | 909      |
| Elektriciteit totaal (kWh):   | 2129     |
| Water (m <sup>3</sup> ):  | 120      |
| Stadsverwarming (GJ):   | -        |
| Anders:   | -        |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:  | 3        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>   |          |
| 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:   |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>   |          |
| 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?   |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>   |          |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                       |
|---|--------------------------------|
| 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?  |                                |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>   |                                |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  | Nee                            |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  |                                |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?  |                                |
| <b>Garanties 11 A.</b>  |                                |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja                             |
| Zo ja, welke?   | Dak<br>Cv ketel<br>Zonnescherm |
| <b>Nadere informatie 12 A.</b>  |                                |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)   | -                              |

# Bepalingen

## **Bepalingen bij het aangaan van koop bij Rob Disbergen Makelaars**

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/ verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

### **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 gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1991 zijn er mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te 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 eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. 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. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is n.l. niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

### **Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welk aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

### **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**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke

verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

### **Notariskeuze**

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 een tijdige keuze uitblijft zal Rob Disbergen Makelaardij o.g. een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

### **Energielabel**

Verkoper dient zorg te dragen dat er een definitief energielabel wordt aangevraagd. Eigenaren zijn verplicht bij verkoop een energielabel beschikbaar te stellen aan de koper.

### **Voorbehoud van financiering**

Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom. De koper kan slechts ontbinden indien de mededeling goed is gedocumenteerd. Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan: Twee afwijzingen van twee afzonderlijke Nederlandse geldverstrekken instellingen. In de afwijzingen dient minimaal te staan: de naam van de aanvrager(s), de reden van de afwijzing en het aangevraagde bedrag. U dient een financiering aan te vragen tegen de thans geldende voorwaarden en tarieven.

### **Onderhandelingspositie**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Bezichtigingen tijdens onderhandelingen**

Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met

de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

### **Vraagprijs**

Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **Totstandkoming koopovereenkomst**

Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Bedenktijd**

Koper heeft na de het sluiten van de overeenkomst drie dagen wettelijke bedenktijd. Komt er een koopovereenkomst tot stand na het bieden van de vraagprijs? Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Systeem van verkoop**

Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure.

### **Opties**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de gehele inhoud van de koopovereenkomst, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Indien er geen koopsom is afgesproken en niets is besproken over de inhoud van de koopovereenkomst, zal nimmer een optie worden gegeven.

### **Aanvullende clausules**

In de koopovereenkomst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen. Dit kan voorkomen, omdat bepaalde zaken in een standaard

koopovereenkomst van de NVM niet of niet voldoende geregeld zijn. Deze clausules zullen wij ten allen tijden opnemen, mits van toepassing.

# Heeft u interesse?



**Rob Disbergen**  
**Makelaars**

Hatertseweg 126  
6533 AS Nijmegen

024 356 62 63  
info@robdisbergen.nl  
www.robdisbergen.nl

