



JOHANNES VIJGHSTRAAT 76, NIJMEGEN

Vraagprijs € 399.000,- K.K.

DE MAKELAAR IN NIJMEGEN



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

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

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

CONTACT GEGEVENS

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

OPENINGSTIJDEN

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

Buiten openingstijden op afspraak.

SPECIFICATIES



Woonoppervlakte 69 m²

Gebouwgebonden buitenruimte 19 m²

Inhoud 258 m³

Bouwjaar 1906

Energielabel E

VvE-bijdrage per maand € 178,-

Bovenwoning met ruim dakterras

3-kamerappartement

OMSCHRIJVING

Johannes Vijghstraat 76

Sfeervol en goed onderhouden 3-kamerappartement met ruim dakterras in geliefd Nijmegen-Oost!

Op de bovenste verdieping van een karakteristiek pand uit 1906, gelegen in beschermd stadsbeeld (19e-eeuwse uitleg), bevindt zich dit verzorgde en charmante 3-kamerappartement. Authentieke details zoals hoge plafonds, paneeldeuren en originele deurkozijnen zijn hier prachtig bewaard gebleven en geven de woning een unieke sfeer.

De ligging is ideaal: in een rustige, groene straat en toch op korte afstand van het bruisende stadscentrum. Het Julianapark, met veel groen en een speeltuin, ligt op slechts 2 minuten loopafstand. In de directe omgeving vind je gezellige eetcafés, restaurants en een supermarkt (op ca. 3 minuten fietsen). Ook een bushalte ligt op 2 minuten lopen en het centraal station, de universiteit en ziekenhuizen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het royale dakterras.

Indeling:

Begane grond

Gezamenlijke entree in prachtige vestibule met de originele tegels en glas in lood-tochtportaal.

Appartement

Overloop, wandtoilet met fonteintje, trapopgang naar het dakterras, vaste kast met CV-installatie en wasmachine-aansluiting, toegang tot woonkamer en slaapkamers.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en is lekker licht vanwege de grote ramen. De aangrenzende halfopen keuken is modern, licht van kleur en greeploos, praktisch ingericht en goed uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

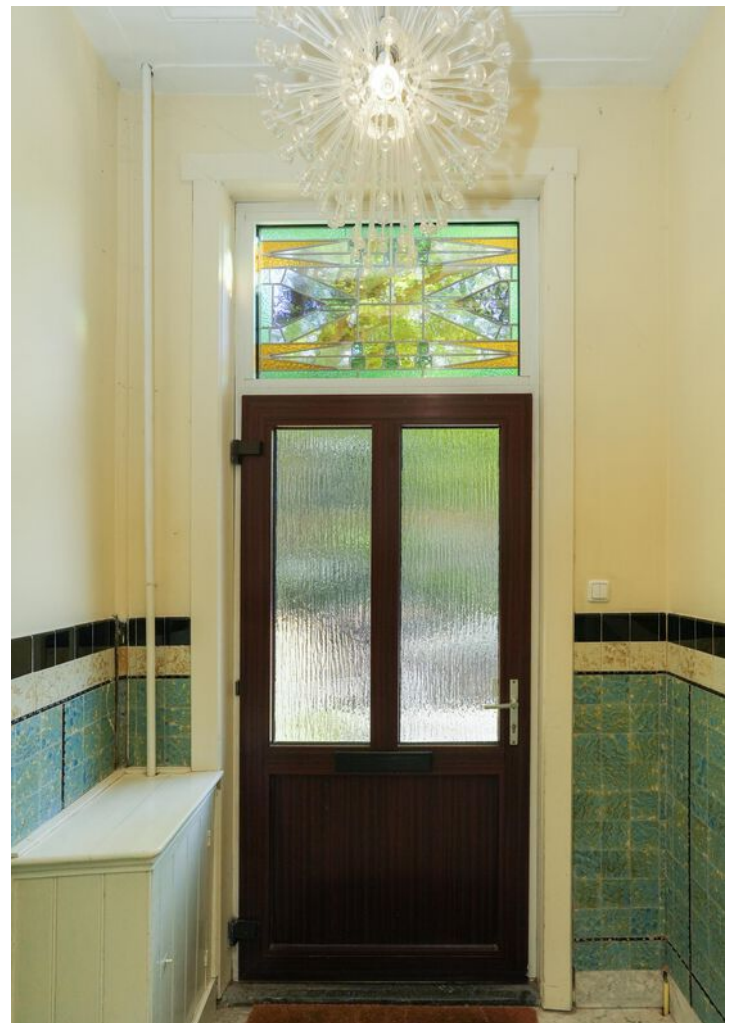
Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich de twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt direct toegang tot de badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche en wastafel. De tweede slaapkamer is tevens geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.

Dakterras

De vaste trap komt uit op het ruime, fraai omheinde dakterras. Hier geniet je van een vrij uitzicht over drie zijden, zowel over de stad als over de heuvelrug. Een unieke kans voor een fijne buitengelegenheid met prachtig uitzicht.

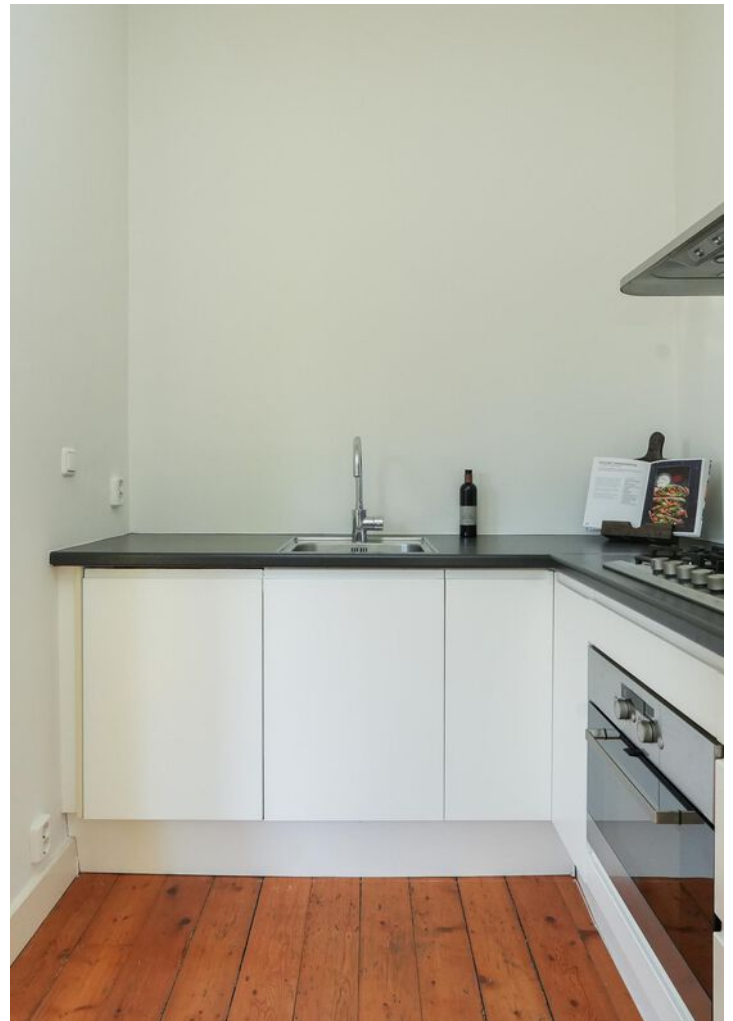
Bijzonderheden:

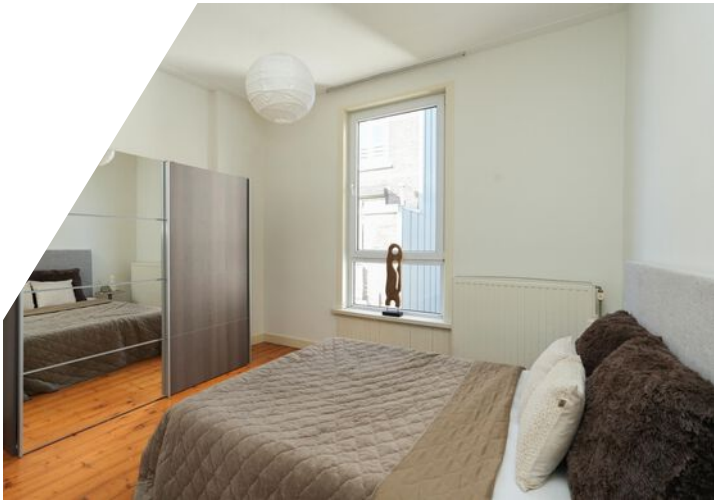
- Bouwjaar: 1906, Beschermd stadsbeeld 19e-eeuwse stadsuitleg.
- Woonoppervlak ca. 69 m² en dakterras ca. 19 m² (met vergunning d.d. 2021).
- Parkeervergunning en bezoekersvergunning mogelijk.
- Actieve financieel gezonde VvE, die bestaat uit vier appartementen, prettige samenwerking met de eigenaren, maandelijkse bijdrage is ca. € 178,-.
- Energielabel E, geldig tot 28-01-2036.
- Gerenoveerd in 2023 (€ 95.000,-) waarbij alle buitengevels (voor-, zij-, achterkant) zijn gerestaureerd.
- Verkoper heeft het appartement niet zelf bewoond, deze clausule wordt opgenomen in de koopakte, evenals de ouderdoms-causule.
- Direct beschikbaar.

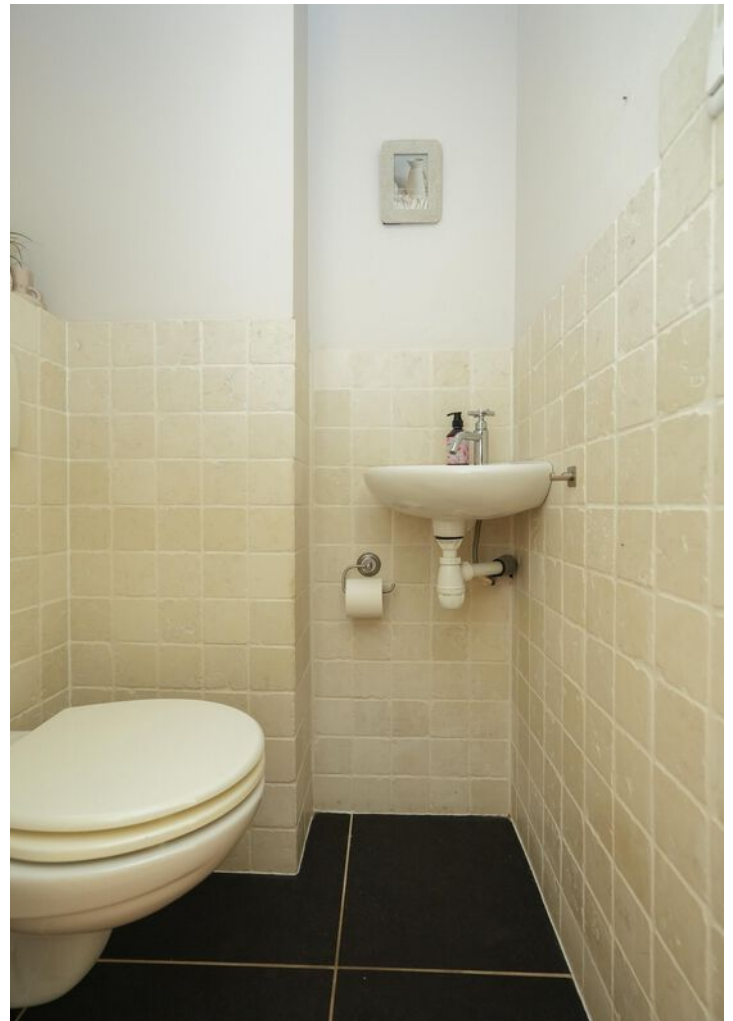


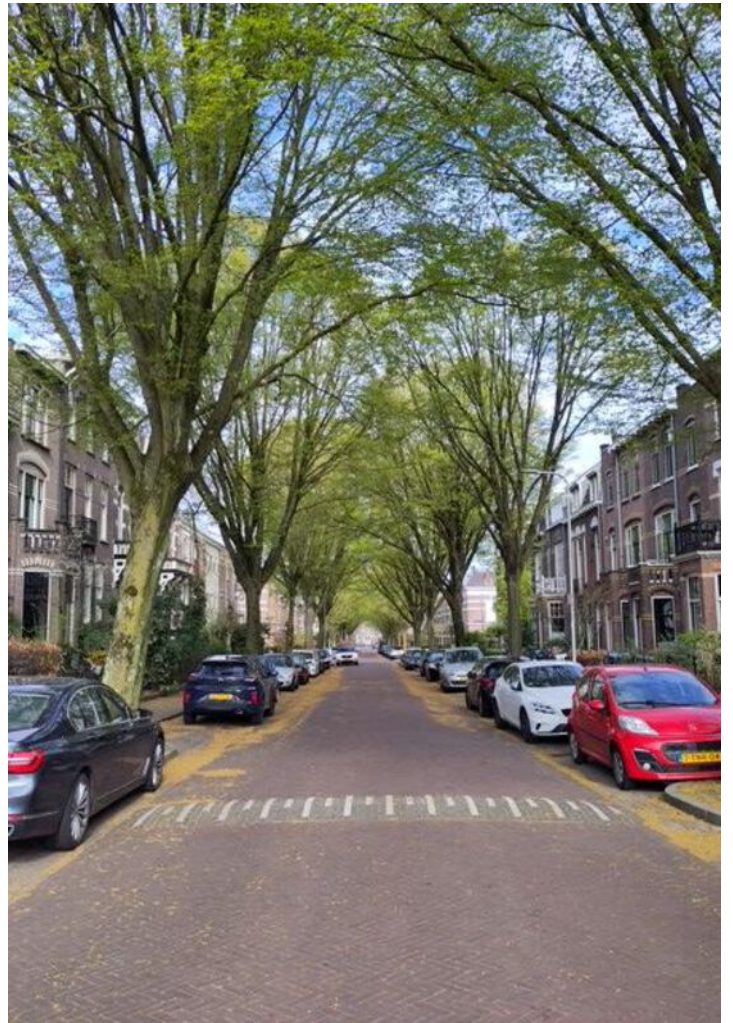














PLATTEGROND

Appartement

Johannes Vijghstraat 76 te Nijmegen
Tweede verdieping



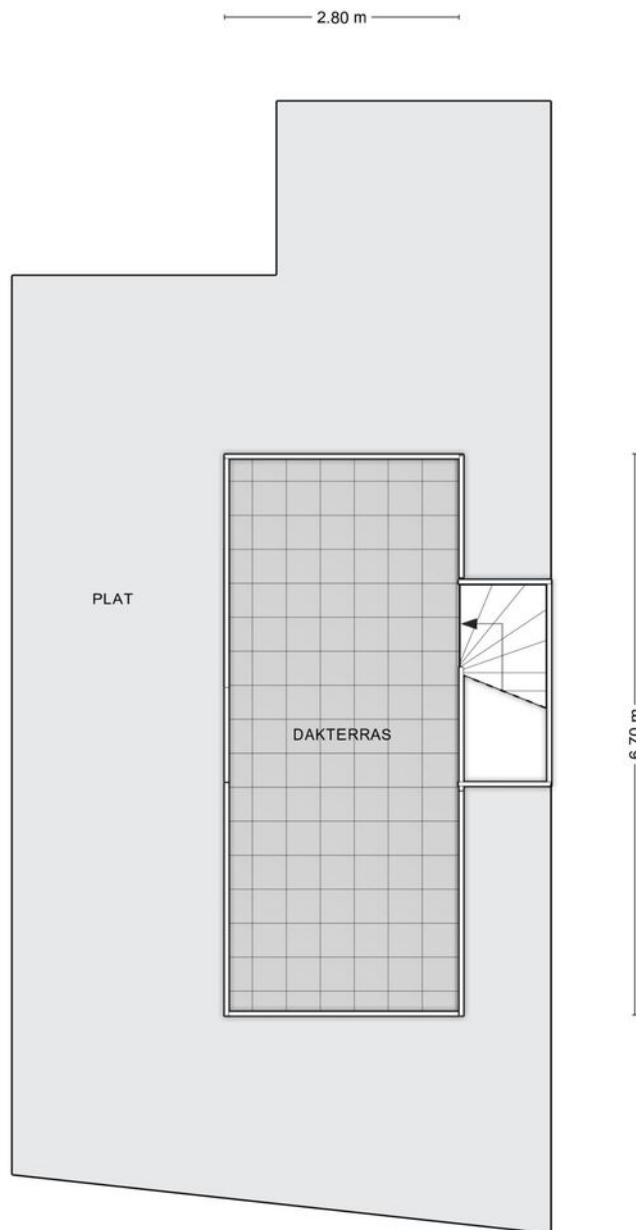
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND

Dakterras

Johannes Vijghstraat 76 te Nijmegen
Dakterras



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




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: J Vijghstraat 76

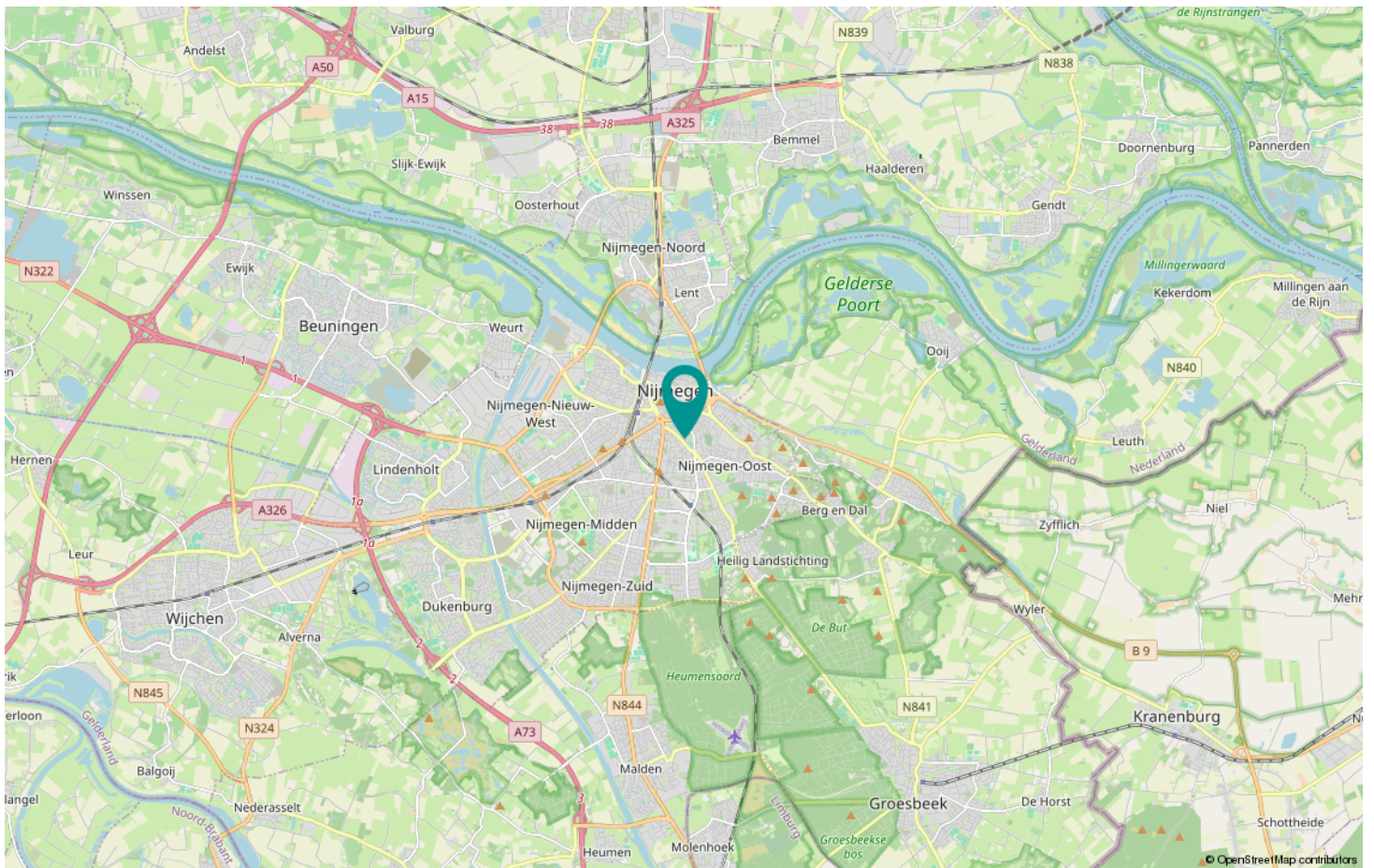
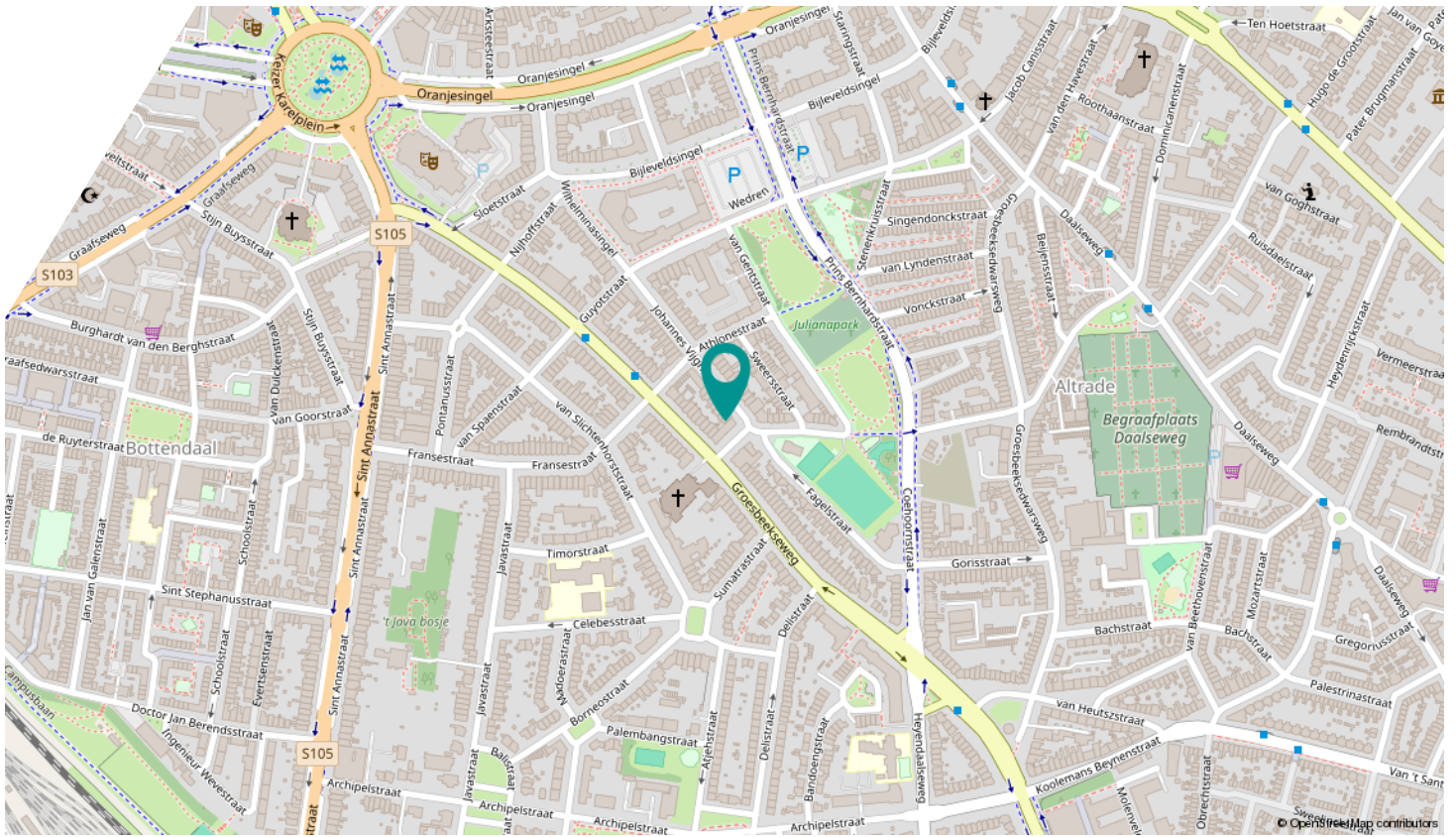


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3164</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE





Nijmegen: 'Old city, young Vibe'.

Nijmegen is de grootste stad van Oost-Nederland en ligt grotendeels op de zuidelijke oever van de rivier de Waal. In de oudste stad van Nederland weten ze als geen ander wat gezelligheid inhoudt, deze stad aan de Waal bruist volop van het leven. Of u nu van natuur, erfgoed, winkelen of een hapje en drankje houdt, Nijmegen biedt voor ieder wat wils.

In deze door groen omgeven stad is er ook op cultureel gebied van alles te doen en te bezichtigen. Zo vindt u in Nijmegen het Valkhofmuseum voor moderne kunst en Romeinse archeologie, concertzaal De Vereniging, de Stadsschouwburg, cultureel centrum LUX en het Nederlands bekendste alternatieve pop-podium Doornroosje. De stad staat ook bekend om de grote evenementen die er jaarlijks georganiseerd worden zoals de Vierdaagse, de Vierdaagsefeesten, de Zevenheuvelenloop, diverse grote (pop)concerten en festivals.

Ook de ligging aan de Waal tussen heuvels en bossen maakt de plek al twee millennia aantrekkelijk als woonplaats. Nijmegen heeft vijf NS-stations en is goed bereikbaar via de snelwegen A50, A73 en de A15 waar u via de Waalbrug zó op kunt rijden.

Altrade is onderdeel van het stadsdeel Nijmegen-Oost. Net als de andere wijken in Oost is Altrade een zeer geliefde wijk. Vrijwel alle voorzieningen liggen op loopafstand, de buurt staat bekend om de vele restaurantjes en cafés. Het noorden van Altrade behoort tot de 19de eeuwse schil. Het oostelijke deel van de wijk is een gerenoveerde arbeidersbuurt en de zuidelijke delen zijn ingevuld binnen oude veldwegen en soms planmatig van opzet. In deze oude wijk zijn er diverse bouwstijlen, het merendeel van de woningen in Altrade is wel vooroorlogs. Je vindt er onder andere de monumentale begraafplaats Daalseweg, het Julianapark en de Wedren, de start en finish van de Nijmeegse Vierdaagse.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	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		
- Lampen in woonkamer, kleine slaapkamer en WC gaan mee. rest blijft hangen				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kleerkast in de slaapkamer en een zwarte 'boekenkast' in de woonkamer	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				

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Tussendeur	X			
-				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
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- 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

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- 2 houten planken boven bad	X			
-				X
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
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie achter radiatoren	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
Dakterras vlonder	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- Dakterras hekwerk	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Ja
Zo ja, welke?	De gehele woning is gesplitst in 2007 in 4 appartementen. Er zijn splitsingstekeningen van 28 september 2007 (zijn ook in dit portaal toegevoegd). Maar kennelijk was er geen omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd voor de splitsing. Deze omgevingsvergunning is alsnog aangevraagd op 18 mei 2021 onder nummer W.Z21.103983.01. en is toegekend. (ook toegevoegd aan dit portaal)
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Er is een VVE met 4 appartementen. Er wordt gebruik gemaakt van de gemeenschappelijke trappen en gangen. Daarnaast is er recht van overpad in de voortuin.
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? Nee

('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?

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? Nee

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

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
-------	----------

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Bijzonderheden 1 N.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<hr/>	
Bijzonderheden 1 O.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<hr/>	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<hr/>	
Bijzonderheden 1 Q.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<hr/>	
Bijzonderheden 1 R.	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<hr/>	
Bijzonderheden 1 S.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
<hr/>	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 T.	
Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)	Het was de afgelopen 8 jaar verhuurd aan mijn zoon en zijn vrouw en hun dochter, maar zij zijn er per 1 maart 2026 uit. Dus nu staat het leeg.
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	<p>In 2023 is er een grote renovatie geweest ter waarde van €95.000. Hierbij zijn o.a. de volledige voorgevel, zijgevel en achtergevel van het gehele pand (nr 70, nr 72, nr 74, nr 76) hersteld. Zie bijgevoegde bestanden offerte en meer/minderwerk.</p> <p>Voor deze renovatie was er sprake van vochtdoorslag in de kleine slaapkamer, de grote slaapkamer en de woonkamer. Dit gebeurde onder de schoorstenen. Dit was één van de redenen om het pand te renoveren. Sinds de renovatie zijn alle vochtplekken verholpen.</p> <p>De offerte van deze grote renovatie, zoals die uitgevoerd is, en de betaalde rekeningen zijn toegevoegd. In de offerte staat de gedetailleerde informatie van de renovatie.</p>
Gevels 2 B.	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	<p>In 2023 is er een grote renovatie (zie bijgevoegde bestanden offerte en meer/minder werk) geweest ter waarde van €95.000 Hierbij zijn de volledige voorgevel, zijgevel en achtergevel hersteld.</p> <p>Voor deze renovatie was er sprake van scheurvorming aan de achtergevel (met name bij het raam van de kleine slaapkamer). Deze scheurvorming was één van de redenen om het pand te renoveren en dit is hersteld. De achterliggende oorzaak is hierbij ook hersteld.</p>

Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	geen van de gevels is geïsoleerd.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Alle gevels zijn gereinigd met een algen dodend middel, voor details zie bijgevoegde offerte en meer/minderwerk grote renovatie 2023

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	<p>Zou niet weten wanneer er nieuw bitumen op gelegd is. Volgens mij weten gaat het huidige bitumen nog circa 5 jaar mee.</p> <p>Bij grote renovatie in 2023:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zijn de boeidelen inclusief achterliggende regel gesloopt.- Er zijn nieuwe Oukume boeidelen gemonteerd: lengte 2500 hoogte max 300 mm hoog omkanten <p>Dit is gegrond met sigma RAL 9010 en 1 x afgelakt met sigma hoogglans RAL 9010</p> <p>De daktrim is vervangen en nieuwe kantstrook is gebrand, zie details offerte en meer/minderwerk 2023.</p>
--	---

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Overige daken:	Er zijn verder geen daken die bij het appartement horen
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	schoorsteen, is al eerder genoemd. Dit is al eerder genoemd en dit is verholpen bij de grote renovatie van 2023
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Zie hierboven bij de 1e vraag over het dak, de boeidelen en de daktrip. Zie details offerte en meer/minderwerk grote renovatie 2023.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het appartement heeft maar 1 dak. Dit is niet geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	kunststof dus is niet nodig om dit te schilderen
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	dubbel glas, type weet ik niet

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

wanden vanuit de eerder genoemde vochtplekken onder de schoorstenen. zie details bij eerdere vragen over vocht. Is verholpen bij grote renovatie 2023.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Voor de renovatie 2023 was er op de vochtplekken die eerder genoemd zijn, sprake van schimmelvorming. Dit is verholpen bij de renovatie 2023.

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

kleine kamer bij het raam. Deze scheur is verholpen bij de grote renovatie van 2023

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
-------	----------

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja

Zo ja, waar?

de houten vloer kraakt op sommige plekken.

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja of soms, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Appartement heeft een eigen cv ketel. Deze is binnen afzienbare tijd toe aan vervanging volgens informatie van de loodgieter.

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): Avanta 28c

Installatiedatum van de installatie(s): 01-07-2007

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 17-2-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Kempkens

Installaties 7 B.

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

Zo ja, wat is u opgevallen? eerder genoemd, CV ketel heeft recent (februari 2026) onderhoud gehad, daarbij is vermeld dat deze op vrij korte termijn aan vervanging toe is.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Installaties 7 I.

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

schoorsteenkanalen zijn afgesloten omdat ze meer gebruikt worden.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Sinds wij eigenaar zijn (2015) zijn de schoorstenen niet gebruikt. Daarvoor onbekend.

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?

Elektrische installatie is gesplitst in afzonderlijke installaties en meters toen het gehele pand is opgesplitst in de 4 appartementen in 2007.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

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?

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?

circa 2 jaar.

Sanitair en riolering 8 A.

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2007 vermoedelijk Toen is de woning opgesplitst in 4 afzonderlijke appartementen, douchebak ziet er niet meer mooi uit

Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair en riolering 8 E.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair en riolering 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	vermoedelijk 2007. Toen is de woning opgesplitst in 4 afzonderlijke appartementen.
Sanitair en riolering 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Oven circa 2007 Vaatwasser is vernieuwd in 2021
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Oven/magnetron heeft soms problemen.
Sanitair en riolering 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	Bouwjaar van het pand is 1906.
Diversen 9 B.	

VRAGENLIJST

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
--	-----

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
---	-----

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 H.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 I.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 J.	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 K.	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 L.	
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
-------	----------

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

E

Wat betreft glasvezel, staat op de website van kpn dat ze van plan zijn glasvezel aan te leggen

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

653

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

391000

Peiljaar?

01-01-2025 waarde peildatum

Vaste lasten 10 C.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	376
Belastingjaar?	2026 zuiveringsheffing is €228,84 (op basis van 3 personen) watersysteemheffing ingezetenen €147,39 dus totaal € 376,23 Dit is betaald door mijn zoon en zijn vrouw omdat zij de huurders zijn.
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	836
Belastingjaar?	2026 aanslag gemeentelijke belastingen, die ik als eigenaar betaald heb, betrof - Onroerendezaakbelasting eigenaar woning: €653,36 - Rioolheffing eigenaar woning: €183,37
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	92
Elektra:	26
Water:	8
Stadsverwarming:	0
Anders:	Toelichting op bovenstaande bedragen: Er wordt een voorschot aan de nutsbedrijven betaald gebaseerd op het verbruik in 2025. Er is geen sprake van stadsverwarming. De gegevens van gas, elektra en water heb ik op moeten vragen bij mijn zoon .
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	533
Elektriciteit hoog (kWh):	mij onbekend
Elektriciteit laag (kWh):	mij onbekend
Elektriciteit totaal (kWh):	1385
Water (m ³):	65

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 volwassenen en 1 peuter
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?	
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?	
Zo ja, waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	1 bewoners parkeervergunning op het appartement + een bezoekersvergunning waarmee meerdere bezoekers voor een heel laag tarief kunnen parkeren.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? 12

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke? CV installatie onderhoudscontract bij Kempens.

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

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

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09213050

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? 4

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

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

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Broekdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
Woning: VvE bestaat uit 4 appartementen. Die van ons en die op de begane grond zijn 2 x zo groot dan de 2 appartementen op de 1e verdieping.
Ons broekdeel en daarmee ons stemrecht in de VvE is daarmee 2/6.

Berging: Er is geen berging

Parkeerplaats: Er is geen parkeerplaats

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement: 1 stem (in totaal zijn er 4 stemmen)

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	Ja
De vergadering van eigenaars 14 A.	
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Ja
De vergadering van eigenaars 14 B.	
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Ja
De vergadering van eigenaars 14 C.	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	
Verzekeringen 15 A.	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
Verzekeringen 15 B.	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
Verzekeringen 15 C.	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.	
Is er een reservefonds?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	25455
Datum:	28-04-2026

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	
Periode:	

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

Dat doen we in onderling overleg in ons half jaarlijks/jaarlijks VVE overleg. Er is een goede sfeer in onze VVE en we zijn er tot nu toe altijd goed uitgekomen.

Het bovenstaand bedrag € 25.455,24 bestaan uit:
reservefonds algemeen 5.270,73
reservefonds groot onderhoud 20.184,51

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	330
Exploitatiekosten (servicekosten)	15
Reservering voor onderhoud	129
Stookkosten (voorschot)	92

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	
Bedrag:	
Te voldoen per:	

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

Nadere informatie 17 A.

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

Opmerkingen horende bij de fundering. Bij het appartement op de begane grond zit een kelder en de kruipruimte. Ik heb overlegd met de eigenaar van het appartement op de begane grond.

- voor zover wij weten zijn er nooit problemen geweest met de fundering.

- voor zover wij weten is de kelder best droog. Er is iets van vochtdoorslag aan de kant van het raam, naast en onder het raam

- voor zover wij kunnen zien zijn er geen scheuren.

We hebben bij de grote renovatie in 2023 met een medewerker van Van Milt in de kelder gestaan. Daar zei de medewerker van Van Milt dat er geen problemen met de fundering zijn omdat de kelder en kruipruimte droog zijn en we geen scheuren zagen. Helaas zijn daar toen geen aantekeningen van gemaakt.

Bij stook kosten heb ik het bedrag ingevuld, wat ik ook bij gas heb ingevuld en dat is 92 euro

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

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

Bouwkundige risico's

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

Bedenktijd

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

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

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

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

Rechtsgeldige koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Bouwtechnische keuring

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

Mededelingsplicht verkoper en onderzoeks-plicht koper

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

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

ALGEMENE INFORMATIE

verkoopvoorwaarden

Notariskeuze

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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

Waarborgsom/bankgarantie

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

Meetinstructie

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

Asbestclausule

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

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

Ouderdomsclausule

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

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

Bodemverontreiniging

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

Clausule woning niet zelf bewoond

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

FINANCIËEL ADVIES



VERBEEK FINANCIËEL ADVISEURS

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

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

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

Vrijblijvend kennismakingsgesprek.

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

ONS TEAM



FREEK VAN CAMP

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

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

CAROLA KUIPERS

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

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



JESSICA VELDHUIJZEN

Commercieel medewerker
024-2200111

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

JOY STOFFELE

Commercieel medewerker (assistent makelaar in opleiding)
024-2200111

Sinds maart 2026 ben ik onderdeel van team Verbeek. Ik hou van de afwisseling in mijn werk en het contact met mensen. Ook het creatieve proces, van fotoselectie tot het maken van de brochure en social media, spreekt mij erg aan. Het mooiste? De blijde gezichten bij de verkoop van een woning of de aankoop van een droomhuis. In mijn vrije tijd sta ik vaak langs de lijn bij het voetbal van onze twee zonen en geniet ik van reizen, lekker eten en borrelen met vrienden en familie.





VERBEEK

MAKELAARS

Mariaplein 6

6522 AV Nijmegen

024-2200111

info@verbeek-makelaars.nl

www.verbeekmakelaars.nl



De informatie in deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van het geen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat bovenstaande objectinformatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.