



NIJMEGEN
van Goorstraat 83

Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.

van Goorstraat 83



Rob Disbergen
Makelaars

van Goorstraat 83 6512 EC Nijmegen

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1909

Soort:
benedenwoning

Kamers:
2

Inhoud:
335 m³

Woonoppervlakte:
71 m²

Overige inpandige ruimte:
17 m²

Energie label:
D

Omschrijving

Een huis dat meteen als thuis voelt als je binnenstapt.

Zoek je een sfeervolle benedenwoning met prachtige originele details en een rustige, zonnige achtertuin in Bottendaal? Kom deze fijne woning dan zeker bezichtigen.

Deze woning heeft een warme, authentieke uitstraling en een praktische indeling. Het heeft verrassend veel bergruimte dankzij de royale kelder. De woonkamer is licht, met grote ramen aan de voor- en achterzijde. Het heeft een aparte keuken, slaapkamer met ruime inloopkast en een nette badkamer. In de knusse, groene, achtertuin zit je heerlijk rustig buiten. Het huis ligt op een toplocatie op loopafstand van het centrum, station en het gezellige ThiemePark.

De woning ligt in de populaire wijk Bottendaal, één van de meest geliefde woonwijken van Nijmegen. In de buurt staan veel karakteristieke huizen, gezellige restaurants en cafés zoals Maxim en de Kluisenaar. Het huis ligt centraal – dicht bij het stadscentrum. Je woont hier rustig, met supermarkten, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en Nijmegen Centraal Station om de hoek. Ook de universiteit, HAN en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Begane grond

Via de entree kom je in de lange hal. Die geeft toegang tot de woonkamer, de trap naar de badkamer en de kelder. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde en voelt ruim aan door de karakteristieke hoge plafonds en de fijne lichtinval. De originele houten vloeren, raamkozijnen en de open verbinding met de eetkamer zorgen voor een gezellige en sfeervolle leefruimte.

Aan de achterzijde ligt een aparte keuken in een praktische rechte opstelling, met voldoende kastruimte, een vaatwasser-aansluiting en een deur naar de tuin.

De slaapkamer bereik je vanuit de woonkamer. Deze kijkt uit op de tuin en heeft een handige, ruime inloopkast op een verdieping lager.

Kelder

Een groot pluspunt is de grote kelder van ongeveer 17 m². Deze ruimte is ideaal voor opslag, voorraad of hobbypullen. Ook vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Met de vaste trap, bereik je de badkamer op de eerste verdieping. Deze is modern en voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. Dankzij het raam is er goede ventilatie.

Buitenruimte

De achtertuin van ongeveer 51m² ligt op het zuiden en is een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy. Hier geniet je in alle rust van het buitenleven. Onder het balkon zit je bovendien beschermt, waardoor je hier bijna altijd comfortabel zit.

Omschrijving

Kenmerken:

Woonoppervlakte: ca. 71 m²

Overige inpandige ruimte (kelder): ca. 17 m²

Inhoud woning: ca. 335 m³

Achtertuint: ca. 51 m²

Bouwjaar: 1909

Energie label: D

CV-ketel Intergas Kompakt HRE uit 2009 (eigendom)

Grotendeels voorzien van originele houten kozijnen

Schilderwerk buitenkozijnen uitgevoerd in 2023/2024

Parkeren via parkeervergunning (€12,- per jaar voor eerste vergunning)

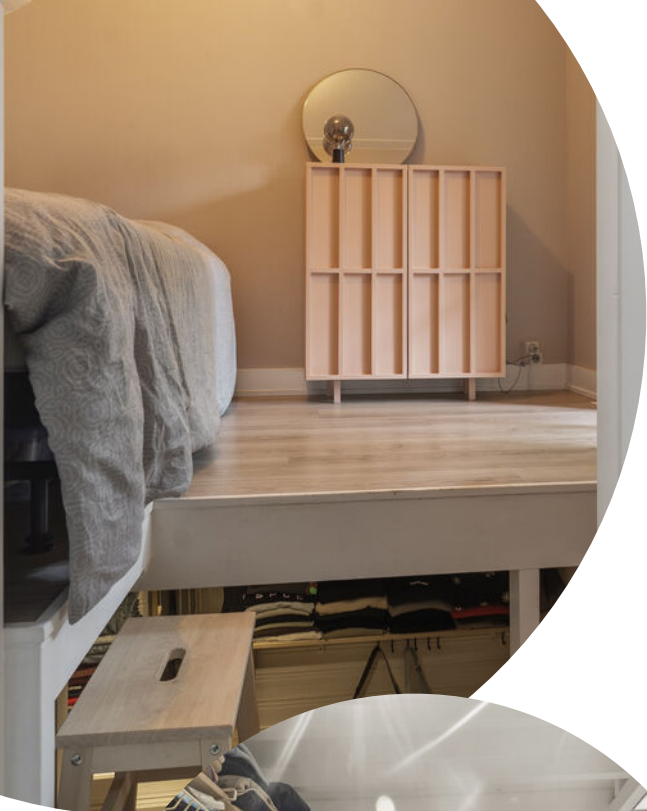
VvE bestaande uit 2 appartementsrechten (niet actief)

Bijzonderheden:

- + Karakteristieke benedenwoning met authentieke details
- + Lichte doorzonwoonkamer met hoge plafonds
- + Royale kelder van ca. 17 m²
- + Slaapkamer met praktische inloopkast
- + Beschutte stadstuin met veel privacy
- + Moderne badkamer op de eerste verdieping
- + Gelegen op toplocatie nabij centrum en station
- + Rustige woonstraat in geliefd Bottendaal
- + Niet-bewonersclausule zal worden opgenomen











Plattegrond

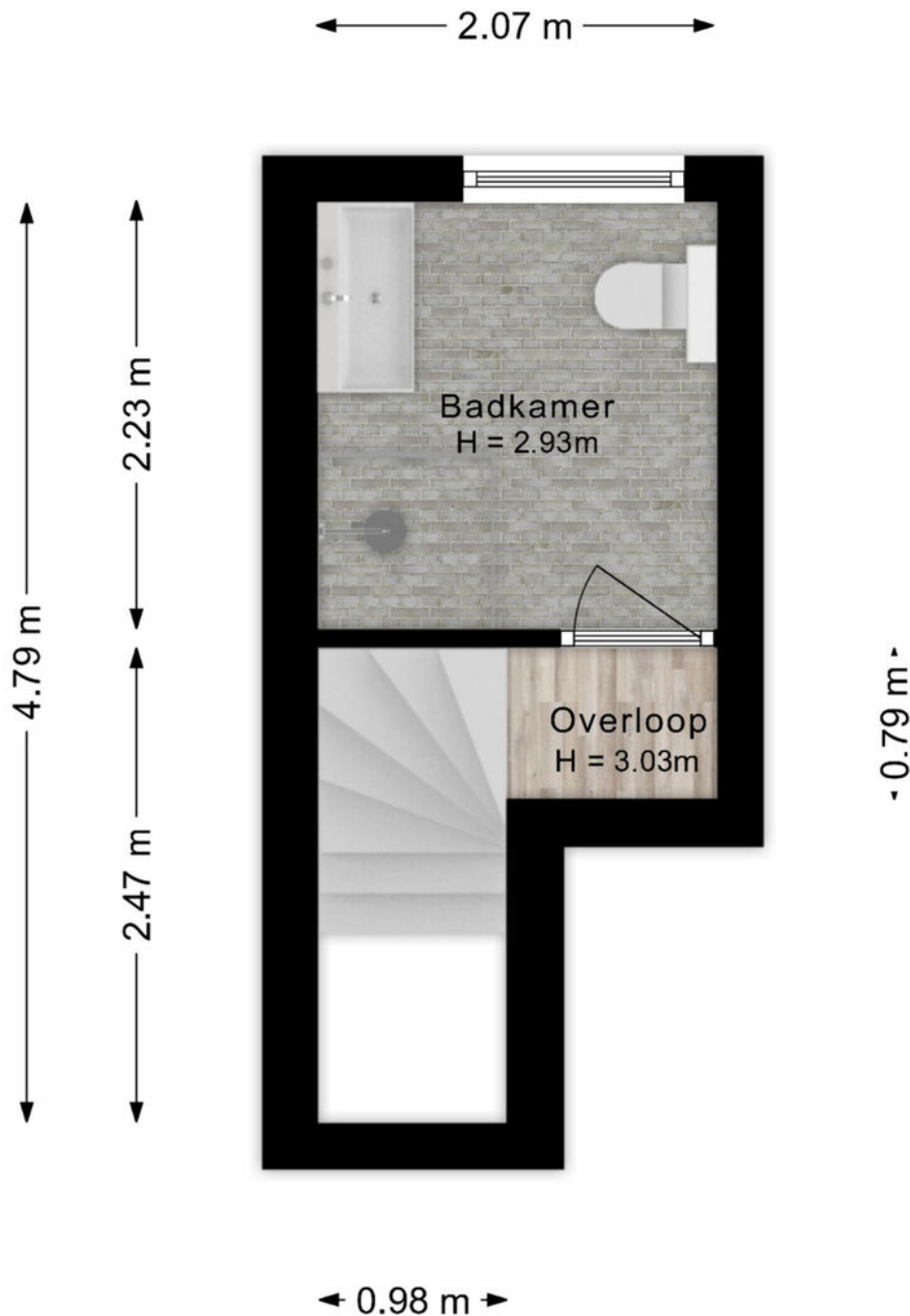
Van Goorstraat 83 Nijmegen
Begane grond



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

Plattegrond

Van Goorstraat 83 Nijmegen
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Van Goorstraat 83 Nijmegen
Kelder



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

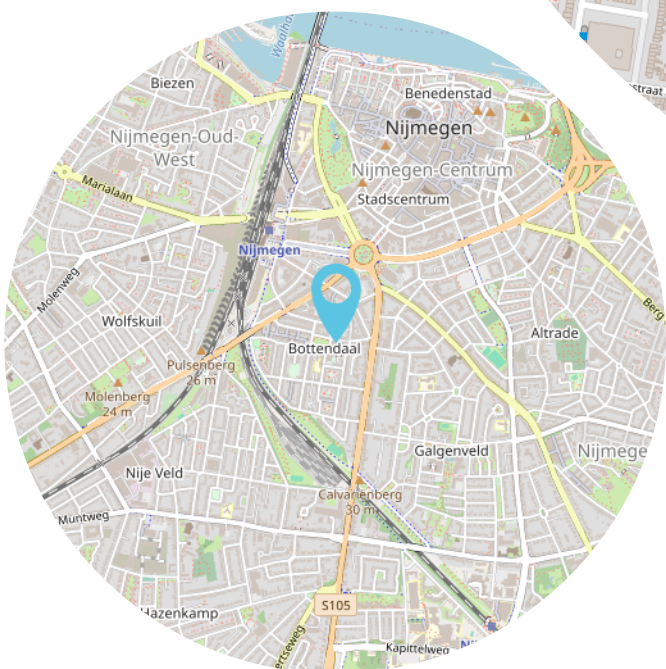
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3494</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Loss hanglamp keuken	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken tegen houten muur in kledkamer, hangende kledingstangen in kledkamer, legplank in de slaapkamer, legplank in de keuken, legplank in de gang, kapstok in de gang, stellingkast tegen langere muur kelder en legplanken tegen muur in kelder, werkbank in kelder.	X			
- Ladekast in kledkamer			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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X

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?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Niet bekend
Zo ja, welke zijn dat?	
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.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Ja
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 M.	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)	Ja
Bijzonderheden 1 N.	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 O.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.) Zo ja, waarom?	Nee
Bijzonderheden 1 T.	
Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)	We hebben hierboven aangegeven dat het pand niet verhuurd wordt, dit omdat de vervolgvragen bij 'ja' op deze vragen niet van toepassing zijn. Er zijn op dit moment huurders (directe familie) die wonen in het appartement. Echter, we hebben een opzeggingsbrief en zij vertrekken 8 juni uit het appartement.
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? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 B.	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Gevels zijn niet geïsoleerd, wij hebben het huis zoveel mogelijk in originele staat behouden omdat we van deze stijl houden.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	-
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	onbekend
Overige daken:	onbekend
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Inpakken schoorsteen Herstellen stucwerk Herstellen omgeslagen lood
Dak(en) 3 E.	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	-
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	2023/2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Nee
Zo nee, toelichting:	Deur van woonkamer naar gang werkt de klink niet naar behoren
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	In de badkamer HR++ met figuurglas kathedraal
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Alle ramen beneden (voor deur, woonkamer, slaapkamer, keuken).
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?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	De originele houten vloer is oud en kraakt op sommige plekken. Daarnaast was er een deel net voor de overgang naar de keukenvloer, waar de houten vloer iets doorzakte. Daar hebben we destijds (2018) extra versterking geplaatst.
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Deels. In 2016 is er isolatiemateriaal onder delen van de houten vloer geplaatst (zie kruipruimte)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Vloer is nog niet volledig geïsoleerd.
Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Bij echt hevige/ernstige en langdurige regenval wil het deel van de buitenmuur waar nu de wasmachine staat soms vochtig worden.
Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV installatie
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	Intergas Kompakt HRE
Installatiedatum van de installatie(s):	2009
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	19-11- 2024 onderhoud -> volgende onderhoud voor 19-11-2026 Maart 2026 gasblok vervangen
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Martijn Winnemuller van mw cv-service
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke?	Nee
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar en welke?	Nee
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar?	Nee
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in het appartement? 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?	Nee
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke?	Nee
Installaties 7 H.	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? (Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)	Nee
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	nvt
Installaties 7 J.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Slimme Meter geïnstalleerd
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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	In badkamer. Wordt echter niet gebruikt en is in ieder geval sinds 2018 niet onderhouden.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2014
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?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2014
Sanitair en riolering 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Nee
Zo nee, welke niet?	In de douchecabine is met de verbouwing (uitgevoerd door/in opdracht van vorige bewoners) van de badkamer in 2014 de vloer in de douchecabine onvoldoende aflopend gemaakt, waardoor water te langzaam wegloopt. Wij hebben een extra douchegordijn opgehangen om overlopen van het water uit de douchecabine zoveel mogelijk tegen te gaan.
Sanitair en riolering 8 D.	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair en riolering 8 E.	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Verstopping van de riolering in april 2026, direct laten verhelpen door een ontstoppingsbedrijf. De verstopping zat niet in het huis, maar buiten bij de inspectieput/erfgrens door slechte staat van de inspectieput. Wij zorgen voor de vernieuwing van deze put door een erkend bedrijf (met bewijs) voor de verkoop van de woning.
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?	Niet bekend
Sanitair en riolering 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Is er niet
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair en riolering 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	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?	1909
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	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?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Niet bekend
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)	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 H.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
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?	Niet bekend
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?	
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? Zo ja, welke?	Nee
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja D
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar?	574 aanslagbiljet 2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar?	344000 1-1-2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar?	130 2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) Belastingjaar?	161 aanslagbiljet 2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Elektra: Water: Stadsverwarming: Anders:	90 12 0 Gas en elektra is 1 bedrag. Deze bedragen zijn van toen wij de woning nog bewoonden.
Te weten:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	660
Elektriciteit hoog (kWh):	x
Elektriciteit laag (kWh):	x
Elektriciteit totaal (kWh):	1.416
Water (m ³):	84
Stadsverwarming (GJ):	x
Anders:	Bovenstaande verbruikgegevens zijn over de periode feb 2023 - feb 2024 - van toen wij er nog woonden.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog?	
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?	2 1e vergunning Kosten per jaar € 12,- 2e vergunning Kosten per half jaar € 120,-
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.) Zo ja, welke?	Nee
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.	
Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	09221031
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	2
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	Ja
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	81 - 60% 83 - 40%
Berging:	nvt
Parkeerplaats:	nvt
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.	
Aantal stemmen voor dit appartement:	50%
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.	
Is er een professionele bestuurder?	Ja
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Nee
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?	Nee
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.	
Is er een reservefonds?	Nee
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	
Datum:	
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	24-03-2020
Periode:	0-10 jaar
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	0
Waarvan:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Exploitatiekosten (servicekosten)	o
Reservering voor onderhoud	o
Stookkosten (voorschot)	o

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:

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)

Bij de verbouwing aan de van Goorstraat 81 in 2023/2024 is aangegeven dat de leefgeluiden vanuit woonkamer (lopen en in sommige gevallen ook muziek/spreken) hoorbaar zijn door de vloer/plafond heen. Hier is echter niet extra rekening mee gehouden in de verbouwing en het plaatsen van vloerisolatie/demping bij de nieuwe vloer in nummer 81.

Toen nummer 81 onlangs in de verkoop kwam, stond in de omschrijving van de woning dat dit geïsoleerd zou zijn. We hebben persoonlijk nog contact met de makelaar opgenomen dat dit niet het geval is en gevraagd de nieuwe kopers/bewoners hierop te wijzen. Ook aangegeven dat dit iets is dat binnen de VVE eventueel nog gezamenlijk opgepakt moet worden indien sprake zou zijn van overlast.

Verder goed om te weten dat er een barst in de ramen zit linksvoor aan de voorkant in de woonkamer en bij de slaapkamer en het kleine raampje bij de keuken.

Daarnaast is het ook goed om mee te nemen dat wij de afgelopen 1,5 tot 2 jaar niet in de woning hebben gewoond. Dat kan dus betekenen dat er kleine dingetjes zijn waar wij op dit moment nog geen weet van hebben (ik noem maar even iets... een hoekje van een badkamerkastje dat beschadigd zou kunnen zijn).

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 geldverstrekende 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 eerste bidder 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

