



De Tolboom 19, 6654 BT Afferden

Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.

BestePrijsMakelaars B.V.
Van Heemstraweg 38
6654 KE, AFFERDEN
Tel: 085-2736105
E-mail: danny@besteprijsmakelaars.nl
www.besteprijsmakelaars.nl

Omschrijving

Vrijstaand wonen met vrij uitzicht, traditionele bouwkwaliteit en luxe buitenleven in het Land van Maas en Waal.

Aan een rustige, groene straat in het charmante Afferden staat deze uitzonderlijk royale vrijstaande villa. Een woning waarin traditionele architectuur, hoogwaardige materialen en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Gebouwd in 2004, met een duidelijke knipoog naar de rijke detaillering van de jaren '30, straalt deze villa karakter, klasse en degelijkheid uit.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: aan de voorzijde geniet u van vrij uitzicht over uitgestrekte weilanden, terwijl op korte afstand de Waal en haar uiterwaarden zorgen voor rust, ruimte en natuur. Tegelijkertijd woont u hier verrassend centraal, met goede verbindingen richting de A15, A50 en A73 en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik in het nabijgelegen Druten.

Architectuur en uitstraling – traditioneel vakmanschap met karakter

Deze villa is gebouwd volgens traditionele bouwprincipes en onderscheidt zich door een rijke architectonische uitwerking. Denk aan Belgisch hardsteen accenten, handgevormde gevelstenen, verfijnde rollagen, kolommen en royale overstekken. De kap is afgewerkt met stijlvolle geglazuurde dakpannen, die het exclusieve karakter van de woning versterken.

Beeldbepalende elementen zoals de markante voorgevel, de royale entree, de erker, serre en de overdekte veranda zorgen voor een harmonieus en statig totaalbeeld. Alles is uitgevoerd met oog voor detail en een duidelijk gevoel voor kwaliteit en uitstraling.

Wonen – licht, ruimte en comfort

Met een woonoppervlak van circa 225 m², aangevuld met bijkeuken/garage van circa 20 m² en een fraai poolhouse, biedt deze villa een indrukwekkend totaalpakket. Bij binnenkomst ervaart u direct de ruimte en elegantie in de royale hal met trapopgang, garderobe en luxe toiletruimte.

Via stijlvolle zwarte taatsdeuren betreedt u de woonkamer, waar de hoogwaardige afwerking direct opvalt: een marmeren vloer, een sfeervolle gashaard en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. De verschillende leefruimtes, waaronder de zitkamer, eetkamer en woonkamer, vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over en bieden alle ruimte voor zowel dagelijks comfort als het ontvangen van gasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de serre, een heerlijke extra leefruimte met glazen schuifpui en dakvenster, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De overdekte veranda vormt een waardevol verlengstuk van het woongenot, het hele jaar door.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en wordt ondersteund door moderne technieken zoals een domoticsysteem, wat bijdraagt aan een hoog niveau van comfort en gebruiksgemak.

Koken – het hart van de woning

De royale woonkeuken vormt een belangrijk middelpunt van het huis. Deze is uitgevoerd met een exclusieve SieMatic keukenopstelling, compleet met kookeiland en apparatenwand. Hier vindt u alle gewenste luxe, waaronder een oven, stoomoven, koffieapparaat, vaatwasser, inbouwfriteuse en een 5-pits gaskookplaat met wokbrander.

Het kookeiland biedt volop ruimte om samen te komen, waardoor koken en samenzijn hier moeiteloos samengaan in een stijlvolle en praktische setting.

Slapen en baden – luxe en rust op elk niveau

De eerste verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers, allen voorzien van airconditioning en een elegante houten visgraatvloer. De master bedroom onderscheidt zich door de royale afmetingen en beschikt bovendien over een kastenwand.

De recent vernieuwde badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een dubbel wastafelmeubel, vrijhangend toilet en een royale inloopdouche met sunshower.

Op de tweede verdieping is een vijfde slaapkamer en daarnaast zijn er mogelijkheden voor extra kamers, een werkruimte of sportruimte, evenals praktische bergruimte.

Buitenleven – ontspannen in eigen tuin

De fraai aangelegde tuin vormt een oase van rust en privacy. Hier ervaart u een hoog niveau van buitenleven, met meerdere terrassen, volwassen beplanting en fraaie zichtlijnen.

Een van de grote pluspunten is het verwarmde zwembad, gecombineerd met een luxe poolhouse. Dit poolhouse beschikt over een veranda die volledig afsluitbaar is met glas en daarmee als volwaardige tuinkamer fungeert. Aanvullend zijn er voorzieningen zoals een buitendouche, toilet en hottub, waardoor comfort en ontspanning ook buiten uitstekend zijn verzorgd.

Materialen en afwerking – kwaliteit tot in detail

In de gehele woning is gekozen voor duurzame en hoogwaardige materialen. Denk aan:

- Belgisch hardsteen accenten
- handgevormde bakstenen en traditionele geveldetails
- geglazuurde dakpannen
- duurzaam houtwerk zoals meranti en red cedar
- zinken hemelwaterafvoeren en subtiel weggewerkte goten

Alles ademt vakmanschap en een verfijnde, tijdloze luxe.

Duurzaamheid en techniek

De woning is niet alleen stijlvol, maar ook toekomstbestendig uitgevoerd:

- energielabel A
- 30 zonnepanelen op woning en poolhouse
- HR++ beglazing en hoogwaardige isolatie
- HR-combiketel
- vloerverwarming
- airconditioning op alle slaapkamers
- zwembad met warmtepomp
- domoticasysteem

Wonen in Afferden – landelijk wonen met goede bereikbaarheid

Afferden is een sfeervol dorp in het Land van Maas en Waal, waar rust, ruimte en een sterke gemeenschap samenkomen. Met de Waal en haar uiterwaarden op korte afstand is natuur altijd dichtbij. Tegelijkertijd biedt de nabijheid van Druten alle gewenste voorzieningen, van winkels tot onderwijs en zorg.

De Tolboom 19 is een bijzonder complete vrijstaande villa voor wie op zoek is naar traditionele bouwkwaliteit, vrije ligging, veel leefruimte en luxe buitenleven.

Meer weten of een bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op.

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

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.025.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	846 m ³
Perceel oppervlakte	604 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	225 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	2004
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Garage	Aangebouwd steen
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zwembad, Airconditioning, Jacuzzi, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Domotica, Zonnepanelen, Openslaande deuren, Poolhouse

Locatie

De Tolboom 19
6654 BT AFFERDEN



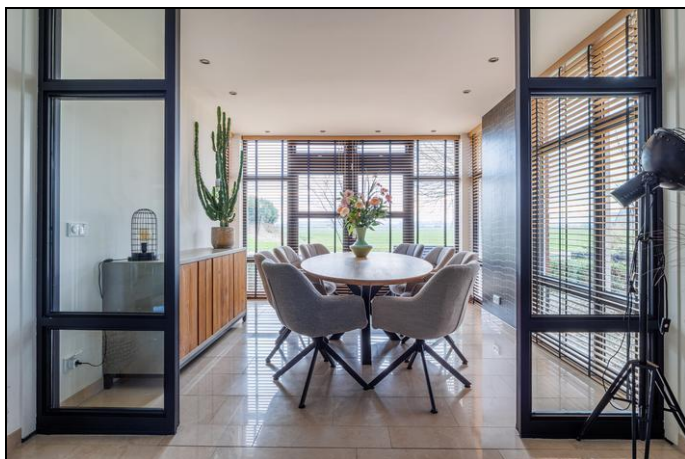
Foto's



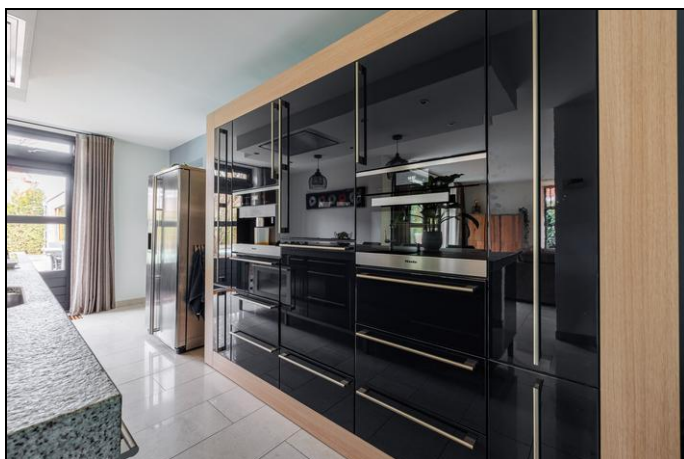
Foto's



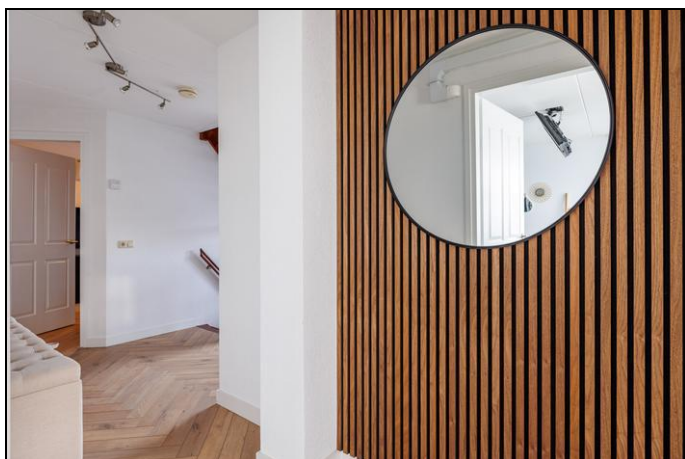
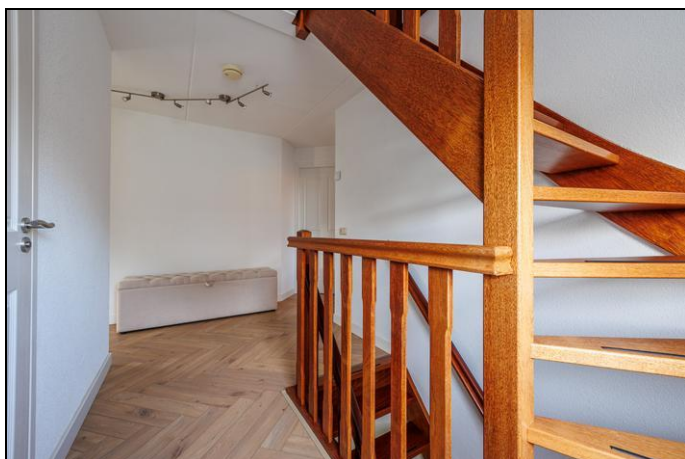
Foto's



Foto's



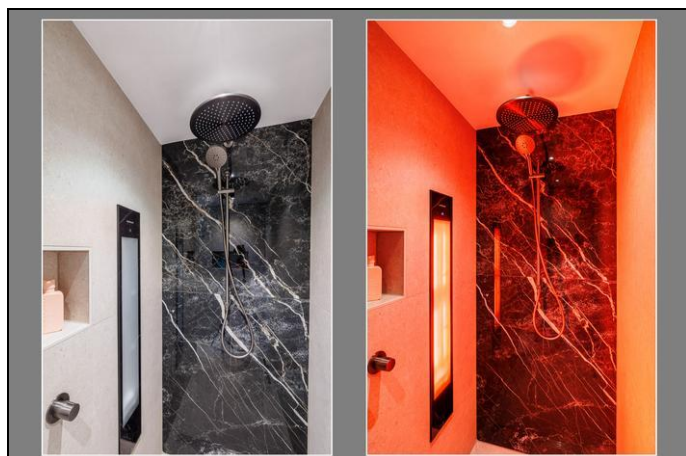
Foto's



Foto's



Foto's



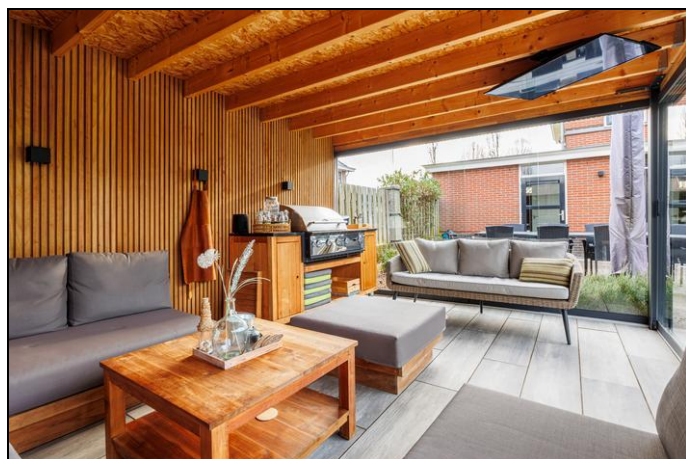
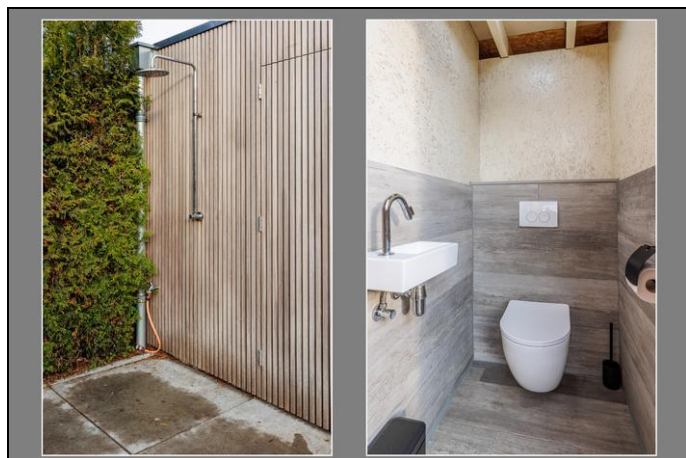
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



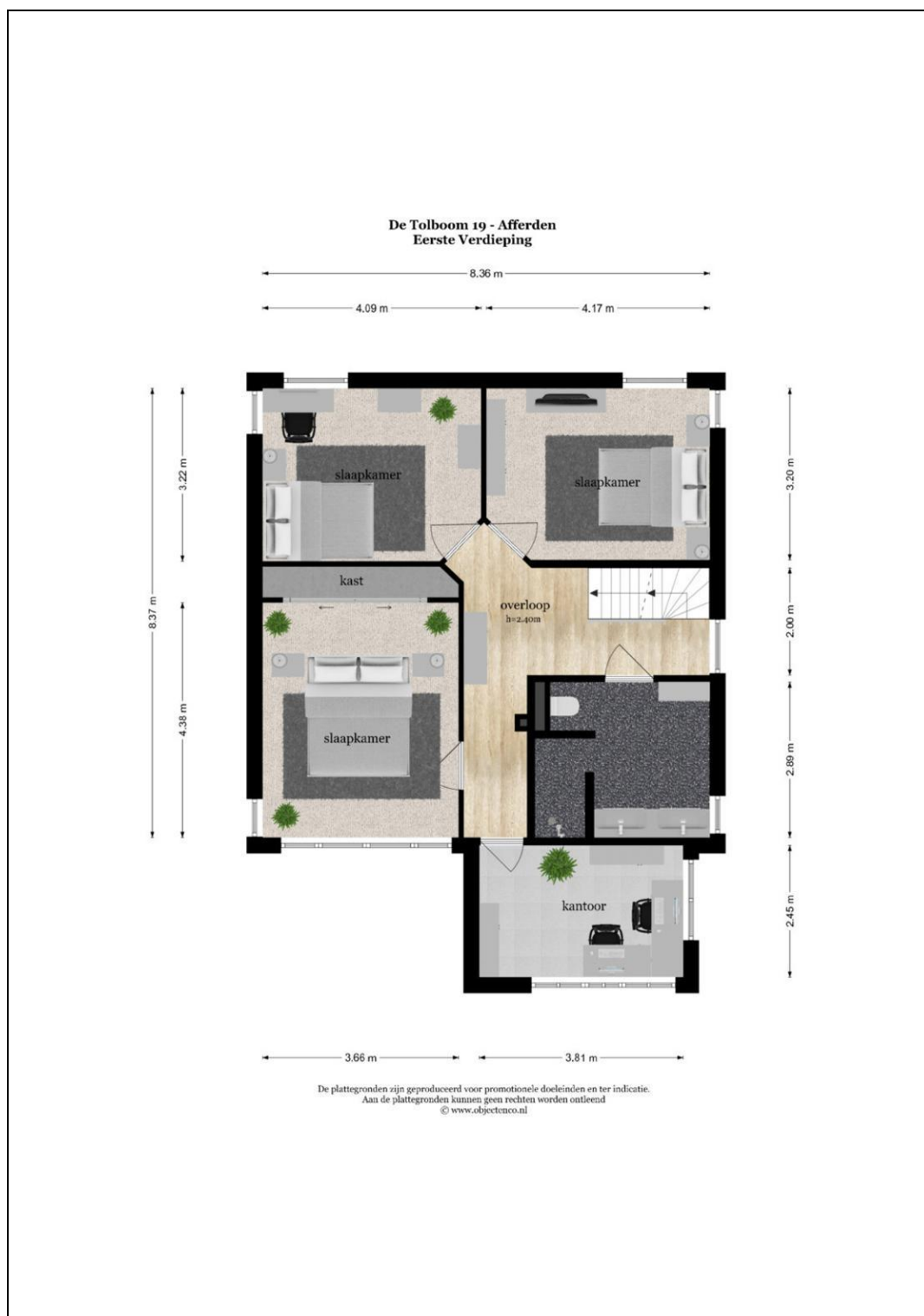
Kaart van het Kadaster



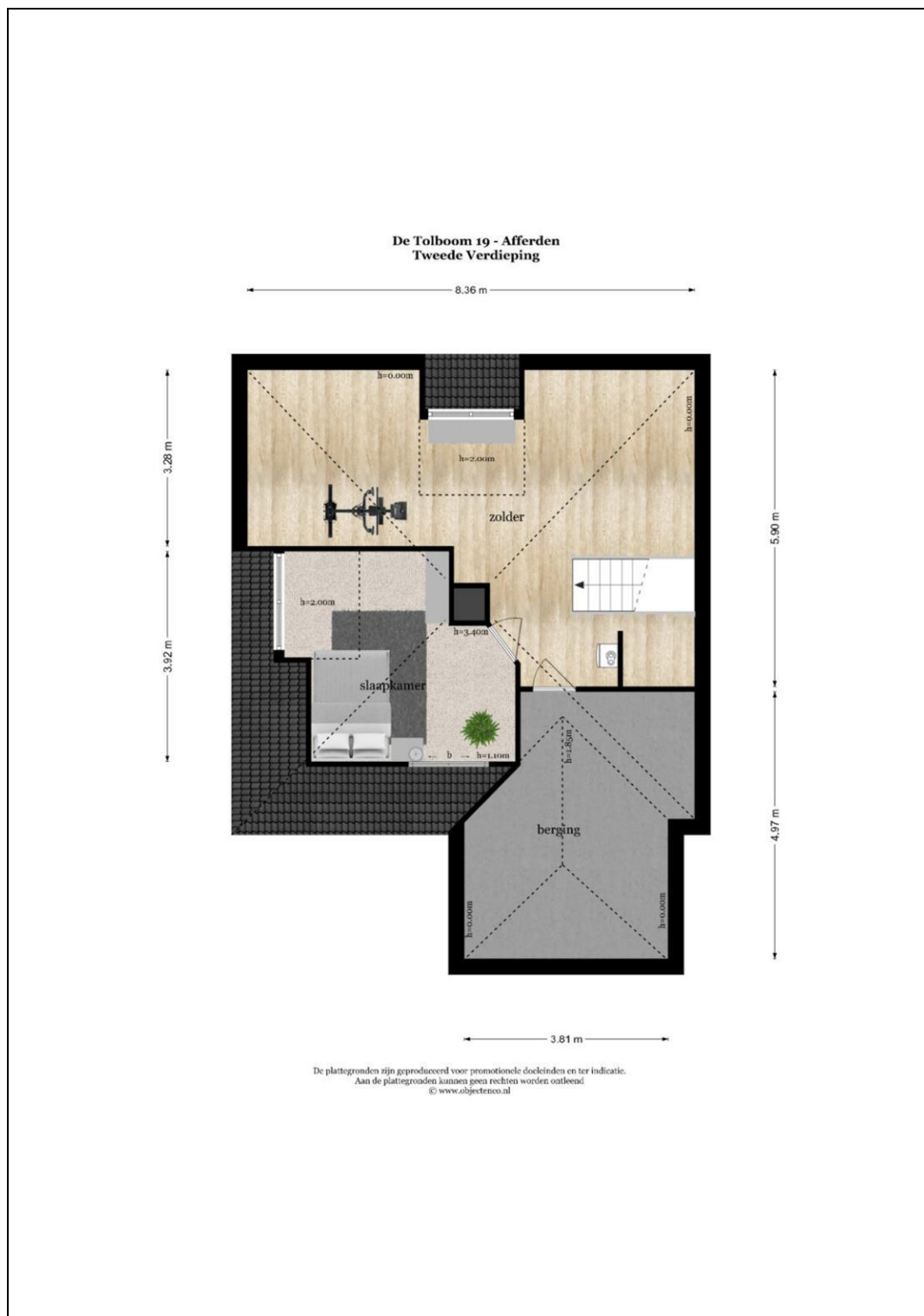
Plattegrond



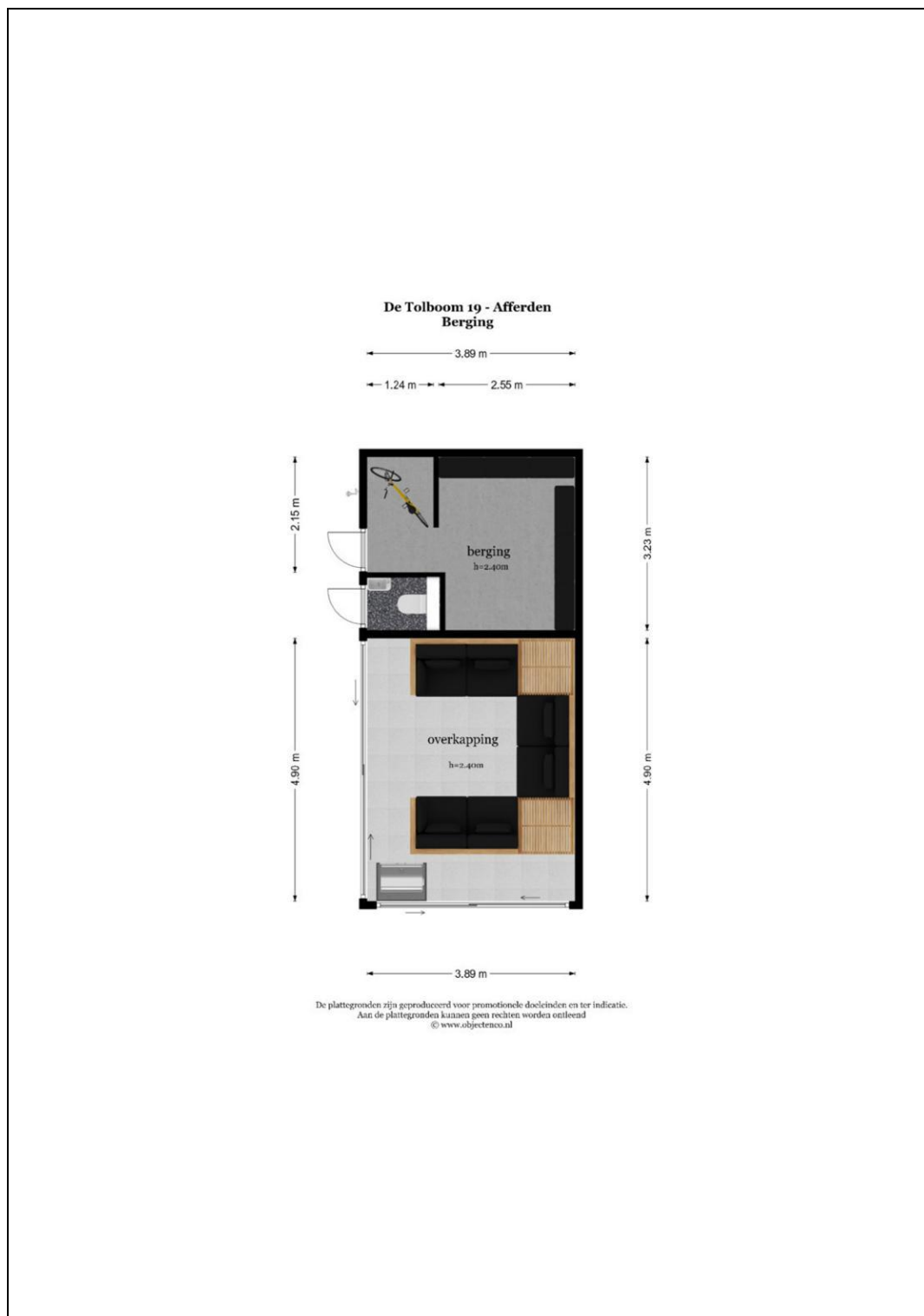
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	De Tolboom 19
Postcode / Plaats	6654 BT Afferden
Gemeente	Druten
Sectie / Perceel	D / 1461
Oppervlakte	604 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Inbouw koffiezetapparaat Miele	☒	☐	☐	☐
- Oven combi stoom-oven Miele	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Sunshower	☒	☐	☐	☐
- Badkamerkast groot met wasmanden en designradiator	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Thuisbatterij 20 kwh (zonneplan aansturing)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Bouwkundig zwembad met automatische waterzuiveringinstallatie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Alarmsysteem via Verisure, kan worden overgenomen of wij zeggen het abonnement op	☒	☐	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur: : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **n.v.t.**
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
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?

Ja / Nee

Zo ja, hoeveel?

€

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Ja / Nee

Zo ja, welke?

:

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

:

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

:

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

Nee

Zo ja, welke?

:

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

Nee

Zo ja, welke?

:

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

Nee

Zo ja, waarom?

:

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

Nee

Zo ja, waarom?

:

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

:

Zelfbewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u :
aangekaart?

:

2 Gevels

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

Nee

Zo ja, waar?

:

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

:

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels : _____
 plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? _____
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet : _____
 geïsoleerd? _____
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **22 jaar**
 Overige daken: : **22 jaar**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, **Nee**
 doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?
 Zo ja, waar? : _____

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend
 Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden: **Geïsoleerd tijdens de bouw. Onbekend welk**
 en met welk isolatiemateriaal? **isolatiemateriaal is gebruikt.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen : **Hout**
 gemaakt?
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of
 een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en : **Gehele woning in 2025 geschilderd**
 deuren voor het laatst geschilderd?

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **De Schilders uit Nijmegen**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting: : _____

- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : **HR++ isolatieglas**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
 glassponning waarin doorgaans staat vermeld
 welke type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer : **Isolatie vanuit bouw, RC=3.5m2 k/w**
 plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
 Is de kruipruimte droog? **Meestal**
 Zo nee of meestal, toelichting: : **Afhankelijke van hoogte grondwaterstand. Meestal droog.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting: : _____
- 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? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV Ketel van Nefit, airco voor koeling en verwarming 1e verdieping (op ieder kamer aparte unit) van het merk Daikin.**
 (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere 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): : **Nefit Ecomline HRC30**
 Type(nummer) van de installatie(s): : **HRC30**
 Installatiedatum van de installatie(s): : **2004**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **laatste onderhoudsdatum niet bekend.**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Megens**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
 (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? : _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja**
 Elektrisch:
 warm water: **Ja**
 overig, namelijk : **Benedenverdieping vloerverwarming met warm water.**
 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : **Elektrische vloerverwarming op de badkamer.**

- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : **Benedenverdieping vloerverwarming met warm water**
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **Badkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**
 Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. **Ja / Nee / Niet bekend**
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **30 stuk, 18 op de woning, 12 op het poolhouse**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **340 watt op de woning (18x) 355 watt op het poolhouse (12x)**
 (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **18x LG Electronics, neon full black 12x QCells Q-Peak DuoG8 355**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
 Zo ja, welke? : **SolarEdge**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : **Woning, jaar 2020 door PureSolar Poolhouse, jaar 2021 door PureSolar**
 Installateur: : **Puresolar uit Valkenswaard**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **2025, woning 4.630 watt en poolhouse 2950 watt = 7580 watt totaal**
 Aantal kWh: : **7580**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **LG Zonnepanelen 25 jaar garantie vanaf 2020. Qcell zonnepanelen 25 jaar garantie vanaf 2021. Beide systemen hebben hun eigen Solaredge omvormer en optimizerz. 25 jaar garantie op de optimizers en 12 jaar garantie op de omvormers.**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? **€**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt. Concentrisch kanaal gebruik voor gashaard.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : _____
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- 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? : **uitbreiding bij aanleg zonnepanelen en uitbreiding bij aanleg zwembad met warmtepomp.**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Ja**
 Zo ja, waar bevindt deze zich? : **Voortuin**
 Blijft deze achter? **Nader overeen te komen**
- 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 december 2025 nieuwe unit geplaatst.**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **nieuw**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**
 Zo nee, toelichting: : _____

 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Klik aan klik uit systeem, via app, smartbridge in meterkast via wifi en app.**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **Rookmelders op 220+batterij welke doorgeschakeld zijn aan elkaar vanaf bouw. Rookmelders op alleen batterij (later geplaatst) ca 1 jaar oud.**

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Badkamer geheel nieuw, december 2025.**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- 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? : _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Keuken uit 2004**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Inbouwapparatuur uit 2004, Inbouw koffie-apparaat (Miele) Stoomoven (Miele) en Vaatwasser (Bosch) ca 5 jaar oud. Aanschaf via Van Sommeren Elektro uit Afferden**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **Nee**
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : **Inbouwoven onder gasformuis werkt niet.**
- 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? : _____

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2004**

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**
 Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Aanbouw voorkant Veranda achterkant Poolhouse**
 Zo ja, in welk jaartal? : **Aanbouw voorkant, 2006 Veranda achterkant, 2016 Poolhouse, 2021**
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen **Nee**

bouwvergunning)?

Zo ja, welke? : _____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **Label A**

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 784**

Belastingjaar? : **2025**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 780000**

Peiljaar? : **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 617**

Belastingjaar? : **2025**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 512**

Belastingjaar? : **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 221**

Elektra: **€ 126**

Water: **€ 62**

Stadsverwarming: **€**

Anders: : _____

Te weten: **€**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **Gas 1879 m3**

Elektriciteit hoog (kWh): **variabele
tarieven**

Elektriciteit laag (kWh): **variabele
tarieven**

Elektriciteit totaal (kWh): **7299 (incl
verbruik van
elektrisch
auto ca 5200**

Water (m3): **501**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **5**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja / Nee**

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: : _____

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? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : _____

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**

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

Zo ja, welke? : **garantie zonnepanelen en omvormers**

12 Nadere informatie

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

BestePrijsMakelaars

Welkom bij de Beste Prijs Makelaars

Bij de Beste Prijs Makelaars vindt u altijd de Beste Prijs. Of u nu uw huis wilt **verkopen** of een huis wilt **kopen**, ons einddoel is dat alle partijen met een goed gevoel het gehele aan- en verkoopproces hebben doorlopen.

Danny Pellegrom
M. 06-16982944

Bij de Beste Prijs Makelaars krijgt u:

- Gedegen en onderbouwd prijsadvies;
- **GRATIS waardebeoordeling**
- Professionele presentatie, zowel in foto's als verkooptekst;
- Vermelding op Funda, VBO.nl, Jaap.nl, onze eigen site en Social Media;
- Actieve begeleiding en ondersteuning, ook buiten kantooruren;
- Creatieve op maat gemaakte marketing tools;
- De Beste Prijs voor uw woning!

Disclaimer

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