

**TE KOOP**

# **Professor Schrijnenstraat 12**

Nijmegen



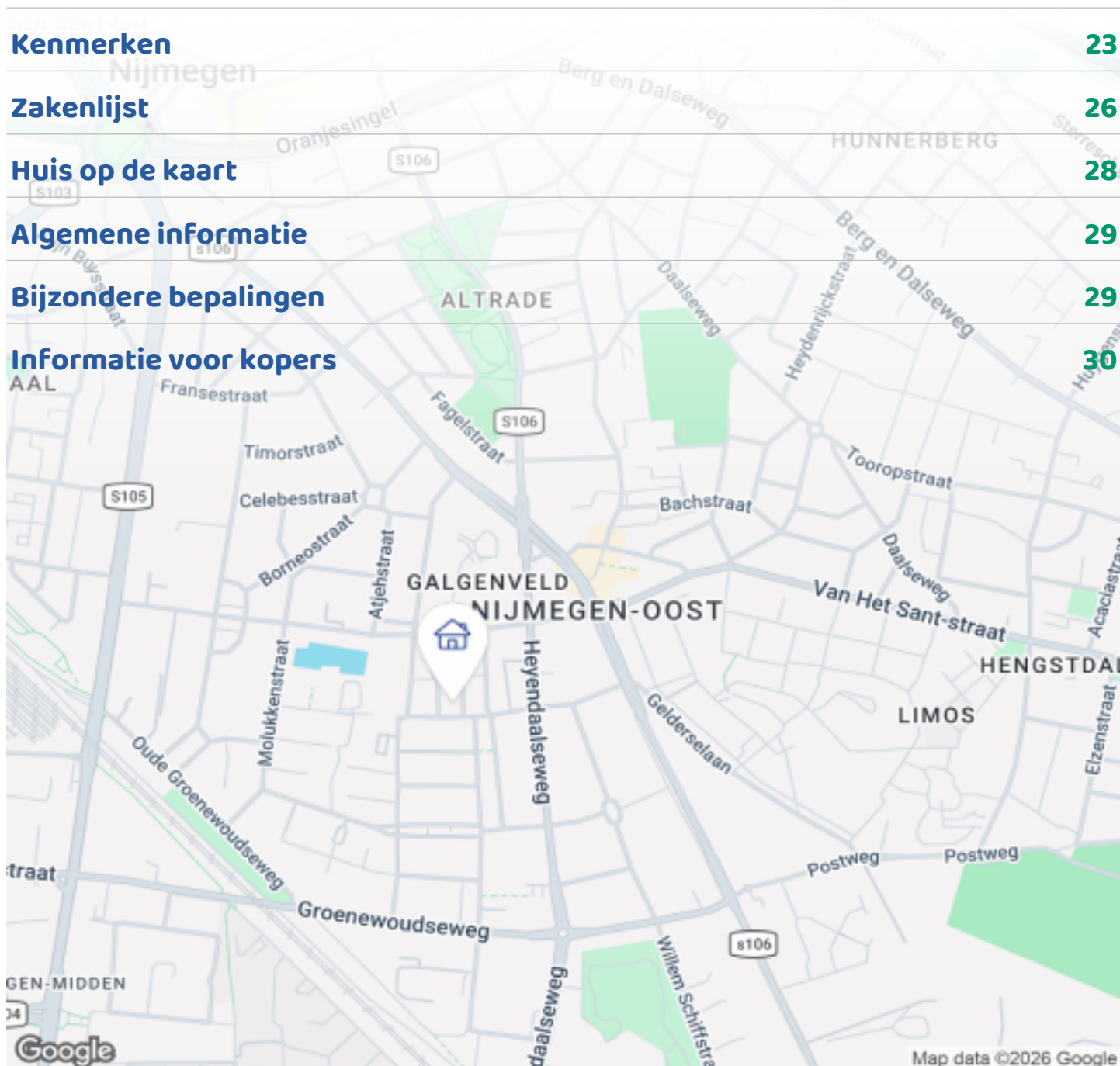
**Vraagprijs**

**€ 495.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Professor Schrijnenstraat 12, Nijmegen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Duurzame en energiezuinige tussenwoning met koele grote (over)leef kelder, in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.

## Indeling

### Begane grond:

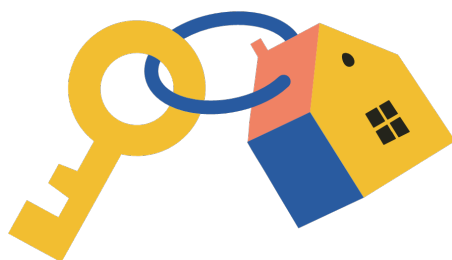
- . Ruime hal met garderobe
- . Doorzon woonkamer met toegang tot achtertuin op het noorden
- . Toilet met fonteintje
- . Keuken met toegang tot achtertuin
- . Toegang tot grote koele kelder

### Eerste verdieping:

- . Overloop
- . Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet
- . 3 slaapkamers van circa 16,6 m<sup>2</sup>, 11,6 m<sup>2</sup> en 7,9 m<sup>2</sup>

### Kelder (20 m<sup>2</sup>):

- . Veel bergruimte
- . Wasmachine aansluiting



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- . Boiler en PLC (programmeerbare logische besturing) voor automatisch aan/uitzetten van infraroodpanelen
- . Ideaal voor hete zomerse dagen.

## Tuin

- . De voortuin ligt op het zuiden.
- . De achtertuin op het noorden. Schuur (5 m<sup>2</sup>) met matglazen dak: handig voor het opkweken van planten.
- . In beide tuinen: fruitbomen (peren, druiven, appels), kleinfruit (frambozen, bessen, taybes, aardbeien), diverse kruiden.

De woning is in de periode 2014–2016 zeer goed geïsoleerd, zowel buiten als binnen en met houtvezelplaat waar dat mogelijk was.

## Bijzonderheden

- . Dubbel glas en aluminium kozijn in woonkamer zuidzijde en badkamer (2009)
- . 10 zonnepanelen (2009; 227 Wp per paneel; op een groendak (sedum, 2011)
- . Rolluiken (2009 en 2015) voor alle woon- en slaapkamerramen (electrisch bediend); tevens muggenhorren voor deze ramen en deuren
- . Keuken Systemat (2010); Inductieplaat (2016)
- . Drielaags glas en kunststofkozijnen in de ramen van de slaapkamers, woonkamer noordkant; keuken, entree en kelder (Internorm, 2011) en zeer goed geïsoleerde voordeur (Topic, 2011)
- . Gasloos sinds 2016; boiler voor wam water
- . Verwarming door infraroodpanelen (2015) in de woonkamer (2, elk gekoppeld aan een eigen bewegingsmelder), hal (1), overloop (1), de 2 kleine slaapkamers (elk 1)
- . WTW (warmte-terugwinsysteem, 2015) en CO<sub>2</sub>-meter voor frisse lucht
- . Badkamer met inloofdouche (2018)

Dankzij deze maatregelen en saldering door 10 zonnepanelen zijn de energiekosten zeer laag (gemiddeld €7 per maand).

Het gemiddelde energieverbruik over de laatste 7 jaar was 2150 kWh per jaar. De panelen leverden gemiddeld 1530 kWh per jaar.

De verwarming door infraroodpanelen is daarnaast ook gewoon prettig: het verwarmt je lichaam. De lucht blijft schoner, en droogt niet uit zoals bij conventionele verwarmingsmethoden.

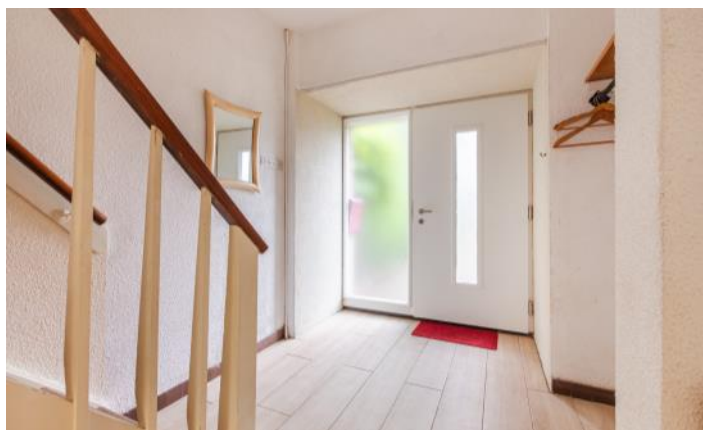
In het voor- en najaar zit je heerlijk warm en enigszins privé dankzij de leiperen aan de straatkant; tijdens hitte in de zomer is de beschaduwde noordkant met de vijver juist heerlijk koel. Regentonnen vangen het regenwater van het groendak op en brengen het via overlopen weer de tuin in: aan de voorkant stroomt het naar een kleine wadi, aan de achterkant vult het de vijver.

De eigenaresse maakte een privé website over alle maatregelen die genomen zijn met betrekking tot huis en tuin met handleidingen en foto's.

Zij leidt u graag rond en houdt op zondag 5 juli een openhuisdag.



# FOTO'S









# FOTO'S



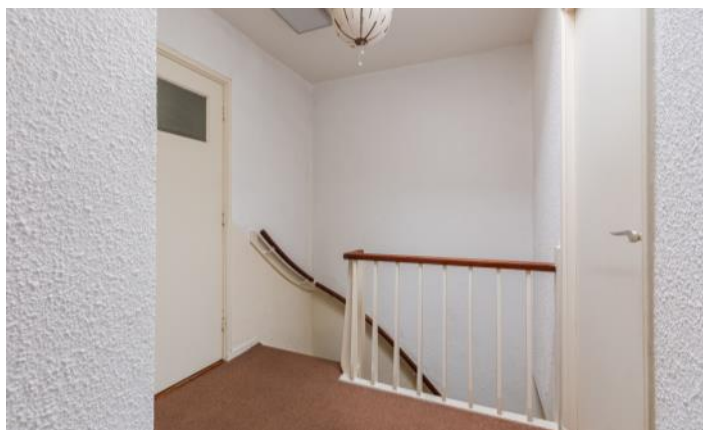
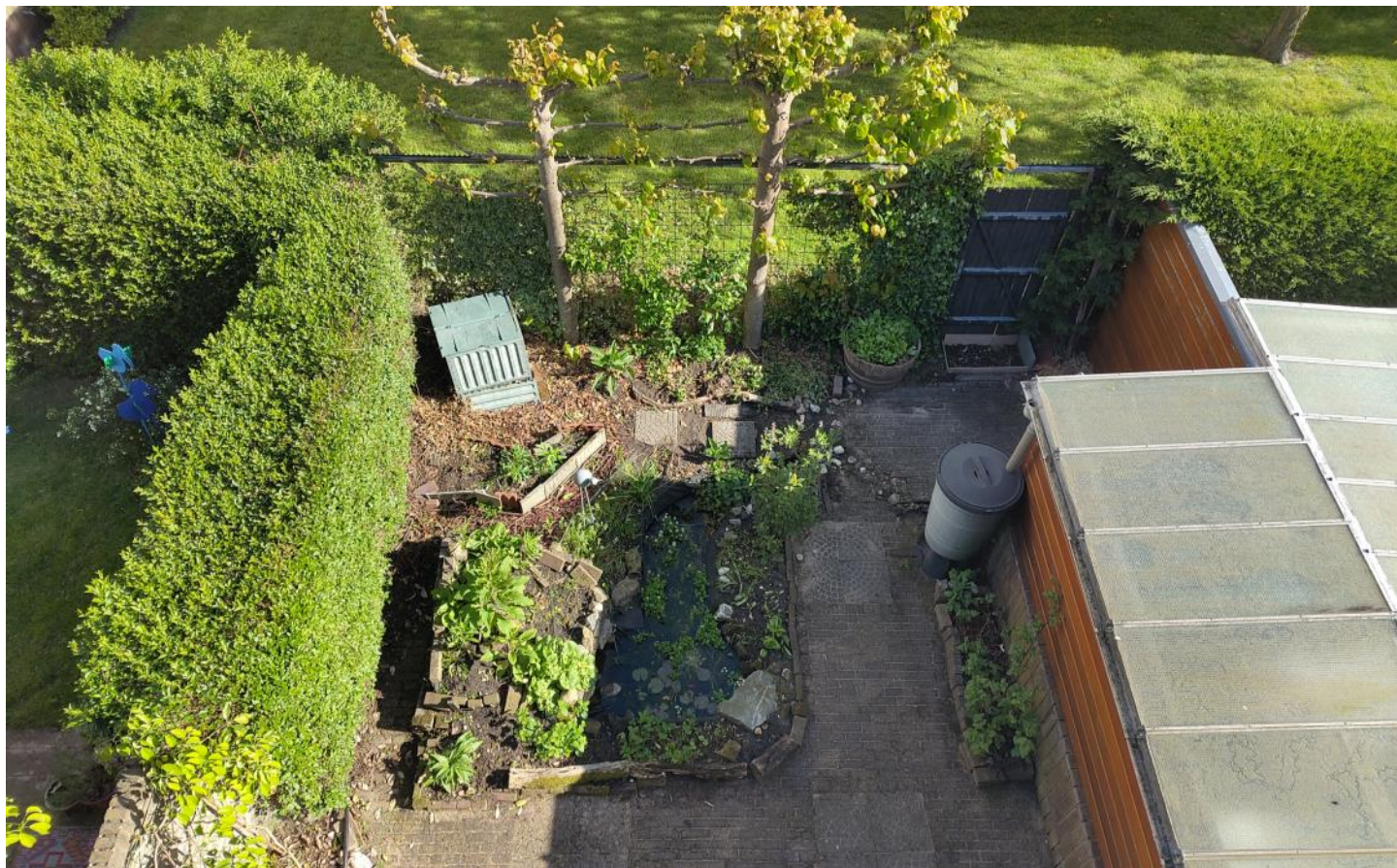
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



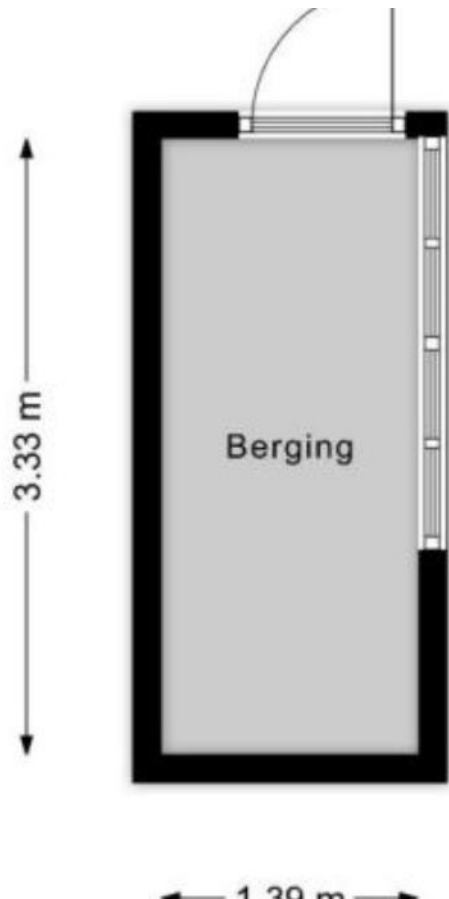
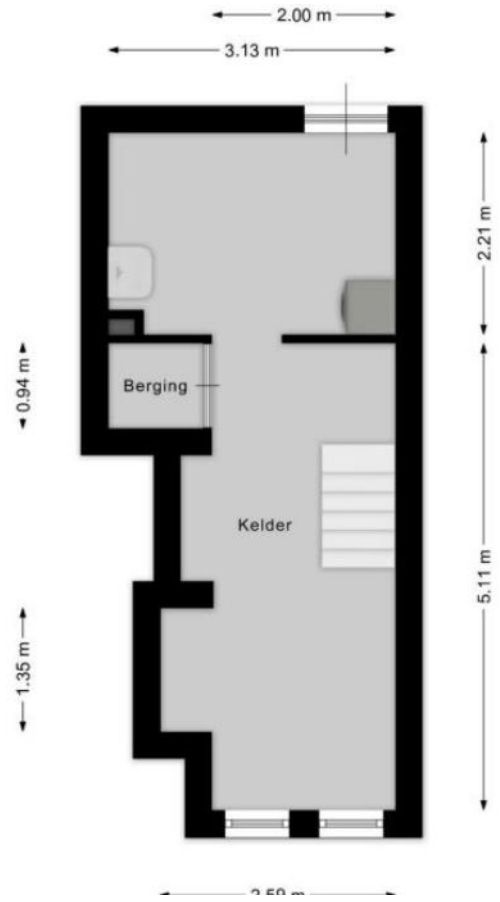
# FOTO'S



# FOTO'S





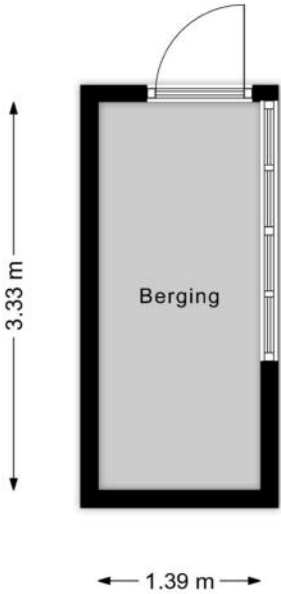




# PLATTEGRONDEN



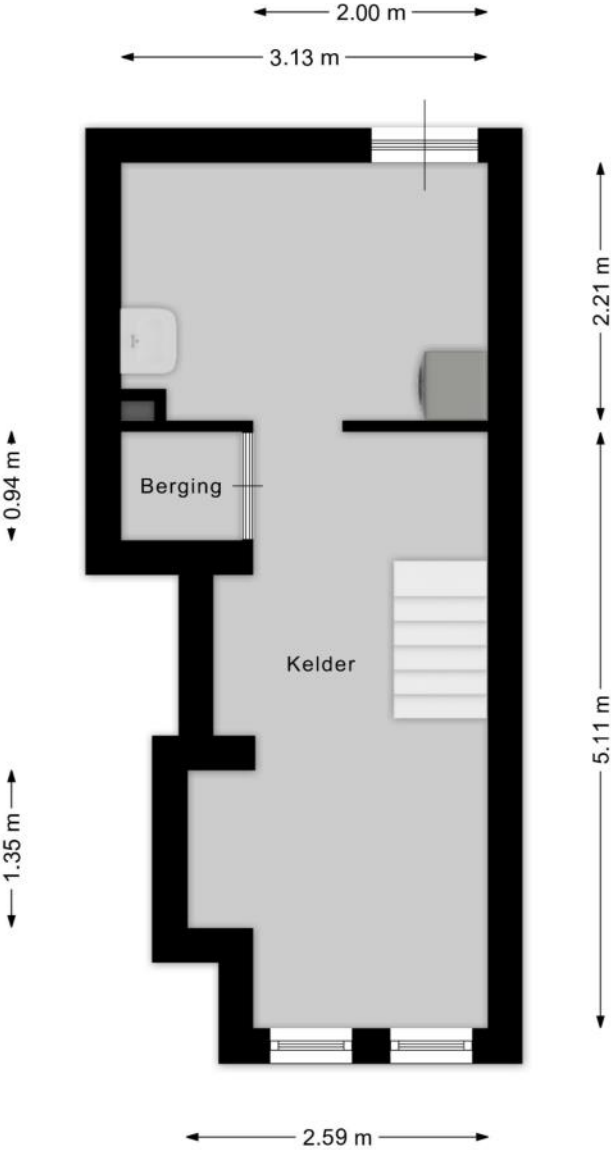
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	162 m <sup>2</sup>
Inhoud	417 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	103 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Elektrische verwarming, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	52 m <sup>2</sup> (7,3m diep en 7,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

## Kadastrale gegevens

### Hatert G 1268

Oppervlakte	162 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> In de deur van de kelder. Verder bevindt zich geen asbest in het huis. De asbest platen boven de raamkozijnen zijn in 2016 afgevoerd (zie <https://1energiezuinighuis.nl/asbest-sanering-2016/>).

Er is een opslagtank aanwezig.

> een olietank in de achtertuin, die buiten werking is gesteld en is gevuld met zand

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Ook blijven achter: WTW (Zehnder), PLC (personal Logistic Controller), 6 infraroodpanelen, CO2 meters



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1268</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>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.