



Viaductstraat 27, 6659 CL Wamel
Vraagprijs € 485.000,- k.k.



John Bull Makelaardij
Tel: 06 - 23 00 91 14
E-mail: info@johnbullmakelaardij.nl
www.johnbullmakelaardij.nl

Instapklare uitgebouwde tweekapper | 4 slaapkamers | Energielabel A | garage | royale oprit

Bent u op zoek naar een verrassend ruime, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met energielabel A, vier slaapkamers, een royale oprit en een bijkeuken/garage met veel mogelijkheden? Dan is de Viaductstraat 27 in Wamel absoluut een bezichtiging waard!

INDELING / BEGANE GROND:

In de entree ziet u de hal met vernieuwde meterkast, trapopgang, praktische trapkast en een nette toiletruimte met modern vrij hangend toilet.

De in 2015 uitgebouwde woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de royale leefruimte, airconditioning en fraaie pvc-vloer ontstaat hier een comfortabele plek om te wonen en te genieten. De halfopen keuken is verzorgd uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en volop kastruimte.

Via de keuken bereikt u een ruime tweede entree met vaste kastenwand en aansluitingen voor witgoed. Aangrenzend bevindt zich de voormalige garage, volledig in spouw uitgevoerd en voorzien van een water aansluiting. De garage en bijkeuken kunnen zich uitstekend lenen voor hobby, werk en/of opslag.

EERSTE VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, waarvan de twee grote slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De moderne badkamer beschikt over een ruime douche, tweede vrijhangend toilet, designradiator en een stijlvol wastafelmeubel.

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping. Hier bevinden zich de cv-installatie, boiler en extra witgoed aansluitingen. Daarnaast treft u een volwaardige vierde slaapkamer aan die dankzij de lichtinval uitstekend bruikbaar is als slaap-, werk- of studeerkamer.

BUITEN:

De achtertuin biedt verrassend veel privacy en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Door de sfeervolle beplanting, beschutte zitgelegenheid en mediterrane uitstraling ervaart u hier het hele jaar door een heerlijk vakantiegevoel.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een royale eigen oprit met plaats voor meerdere auto's. De vrije ligging en het fraaie straatbeeld zorgen voor een prettige woonomgeving.

Wamel is midden in het land in de gemeente West Maas en Waal gelegen. Tiel, Oss, Nijmegen, Den Bosch, de rijkswegen A15, A50 en A2 zijn makkelijk en snel bereikbaar met de auto. In het dorp is een uitgebreid verenigingsleven, sportief gezien is er genoeg te beleven (o.a. voetbalvelden en tennisbanen). Er zijn meerdere basisscholen, kinderopvang en een kinderboerderij. Ook kun je gemakkelijk met het pontje naar Tiel.

BIJZONDERHEDEN:

- ✓ Energielabel A
- ✓ 10 zonnepanelen
- ✓ Uitbouw gerealiseerd in 2015
- ✓ Vier volwaardige slaapkamers
- ✓ Airconditioning aanwezig
- ✓ Ruime bijkeuken en garage
- ✓ Royale eigen oprit
- ✓ Privacy rijke achtertuin
- ✓ Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022 en 2026

Kortom: een verrassend ruime, uitgebouwde en energiezuinige gezinswoning waar u direct kunt intrekken en jarenlang met plezier kunt wonen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat de Viaductstraat 27 u allemaal te bieden heeft!



John Bull Makelaardij
Tel: 06 - 23 00 91 14
E-mail: info@johnbullmakelaardij.nl
www.johnbullmakelaardij.nl

Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Viaductstraat 27, 6659CL te Wamel

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? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke?~~
- 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 ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke zijn dat?~~ _____
- 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 ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

~~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?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, graag nader toelichten:~~

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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*)?
☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, welke?~~

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?
☐ ja ☒ nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?
☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, hoe lang nog?~~

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
☐ ja ☒ nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
☐ ja ☒ 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?
☐ ja ☒ nee

- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

~~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:~~

Vragenlijst over de woning

~~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.)? ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, welke is/zijn dat?~~

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, welke?~~

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

☐ ja ☒ 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)?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waarom?~~

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

Woning

Vragenlijst over de woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

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? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, waar? _____~~

- b. Zijn er ~~(gerepareerde)~~ scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? In de nokhoeken, zijkant woning

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
2013 gevelisolatie/ spuitisolatie - 2015 uitbouw geïsoleerd door vorige bewoner, materiaal onbekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
~~Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?~~

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, volgens welke methode en wanneer?~~

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: 2015 - 11 jaar ☐ niet bekend
Overige daken: 1976 – 50 jaar ☐ niet bekend

- b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, waar?~~

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dak delen? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, waar?~~

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?~~

Vragenlijst over de woning

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken: uitbouw - 2015 garage niet
Overige daken: dakkap – stro-isolatiepakket 50mm

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2021 – 160mm glaswol

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken: uitbouw ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Overige daken: dakkap ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Garage dak, voorzolder geen aanvullende glaswol isolatie, enkel originele stro-isolatie pakketten

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, toelichting:~~

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, toelichting:~~

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)?

Hout

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2022 + 2026

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? Firma van de Roest bouw (2022)

Zelf geschilderd (2026)

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

~~Zo nee, toelichting:~~

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

~~Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?~~

Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

Vragenlijst over de woning

HR+ & HR++:

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Glas in de voordeur is origineel enkel glas, de rest is geïsoleerd glas.

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

☐ ja ☒ nee

~~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?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

c. Zijn er (~~gerepareerde~~) of (~~verborgen~~) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

Uitbouw in stucplaag: achter wasmachine, bij tussendeur en boven in de keuken.

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

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

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

f. Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

2015 uitbouw woning – geen bewijs van, gedaan door vorige bewoner

2016 – PUR hardschuim – origineel woningdeel

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

~~Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?~~

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

b. Is de kruipruimte toegankelijk?

☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Is de kruipruimte droog?

☒ meestal

☐ ja

☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: af en toe kwelwater, bij hoge waterstand

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☐ soms

☐ ja

☒ nee

Zo ja of soms, toelichting?

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

☐ ja

☒ nee

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

☐ n.v.t.

☐ ja

☒ nee

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

Lage waterstand, oorzaak van gevelscheuren en stucwerk in de uitbouw

7. Installaties

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

CV-installatie met extern boiler vat

Airconditioning beneden verdieping woonkamer, en twee grote slaapkamers eerste verdieping inclusief Wifi modules

Twee buiten units airconditioning: 1x split unit voor de woonkamer en multi-split unit voor de slaapkamers boven met mogelijkheid om een derde airco op aan te sluiten.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja

☐ nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Topline HR25

Installatiedatum van de installatie(s):

Ketel geïnstalleerd in 2007 – in 2019 is de branderkamer onder garantie vervangen.

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

2019

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja

☐ nee

Zo ja, door wie? Kemkens – tijdens preventief vervanging branderkamer

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)?

☐ ja

☒ nee

Vragenlijst over de woning

~~Zo ja, wat is u opgevallen?~~

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke?~~

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, waar en welke?~~

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, waar?~~

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?~~

~~_____ ☐ elektrisch
_____ ☐ warm water
_____ ☐ overig, namelijk:~~

~~Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? _____ ☒ n.v.t.~~

~~Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? _____ ☒ n.v.t.~~

~~Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? _____ ☒ n.v.t.~~

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke?~~

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
~~Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee~~
~~Zo ja, dan overnamecontract opvragen.~~

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 10
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) 320wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? DMEGC Solar – all black

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Solaredge

Vragenlijst over de woning

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: 2020

Installateur: Zonneplan

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: 2025

Aantal kWh: 3510kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Onbekend, 10 jaar zonneplan service plan

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☒ ja ☐ nee

~~Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?~~

☒ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

~~Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?~~

€

~~i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?~~
~~nvt.~~

~~j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?~~
~~nvt.~~

~~Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?~~

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast - 2022

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☒ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

~~Zo nee, toelichting:~~

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

nvt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2015 – badkamer afzuiging

n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Vragenlijst over de woning

Hou oud is dit systeem ongeveer?

2022 – slimme thermostaat

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?
2021

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke?~~
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
2015
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
~~Zo nee, welke niet?~~
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, welke?~~
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
~~Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?~~
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?
2015
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
2015 / vaatwasser in 2018 vervangen

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
~~Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?~~
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?
☐ ja ☒ 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?
1976
- 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

Vragenlijst over de woning

verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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)

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h. Is de grond verontreinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

~~Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?~~

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, waar?~~

~~Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?~~

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

~~Zo ja, wanneer en 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)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

~~Zo ja, waar?~~

- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2015 – uitbouw woning / aansluiten garage aan woning door vorige bewoner

Vloeren en plinten eerste verdieping en zolder vernieuwd. Opslag zolder vloer opgehoogd, verlichting en zeil in
aangebracht.

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, welke?~~

- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label?

A

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 346,03
Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 432.000,00
Peiljaar: 2026
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 311,29
Belastingjaar: 2026 watersysteemheffing
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing
e.d.)? € 848,12
Belastingjaar: 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|------------------|----------|
| Gas: | € 152,00 |
| Elektra: | € 152,00 |
| Water: | € 45,00 |
| Stadsverwarming: | € |
| Anders: | € |

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	:1382
Elektriciteit hoog	kWh	:5748
Elektriciteit laag	kWh	:na.

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal	kWh	:5748
Water	m3	:350
Stadsverwarming	GJ	:na.
Anders:		:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 2 bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ 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.~~

~~☐ ja ☐ nee~~

~~Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?~~

~~Afkoopsom: _____ €~~

~~Duur: _____~~

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: Nee

~~Hoe hoog is dan de canon per jaar? _____ €~~

~~Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee~~

~~Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee~~

~~Zo ja, tot wanneer?~~

- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

~~Zo ja, hoe hoog en waarvoor? _____ €~~

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

~~Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?~~

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

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Zonneplan – 10 jaar serviceplan op opwek-installatie (nog te controleren of deze overdraagbaar is)

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Nee

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

..... ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

Vragenlijst over de woning

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam: Pascale van den Berg
Plaats: Wamel
Datum: 20-Juli-2026

Naam: Conrad Wolthuis
Plaats: Wamel
Datum: 20-Juli-2026

Handtekening:

Handtekening:

.....

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: John Bull Makelaardij
Handtekening:

.....





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wamel

Sectie F

Perceel 1545

kadaster

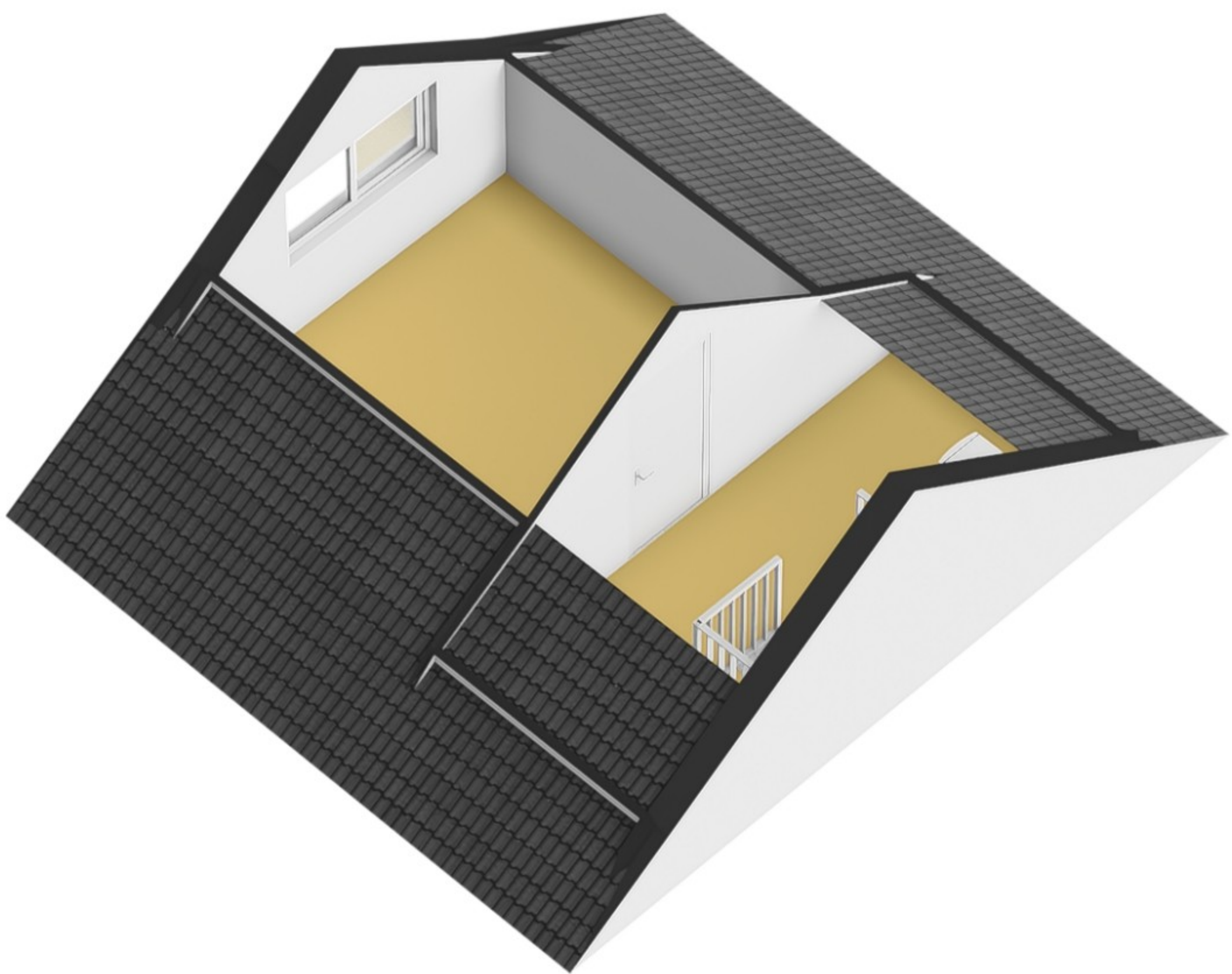


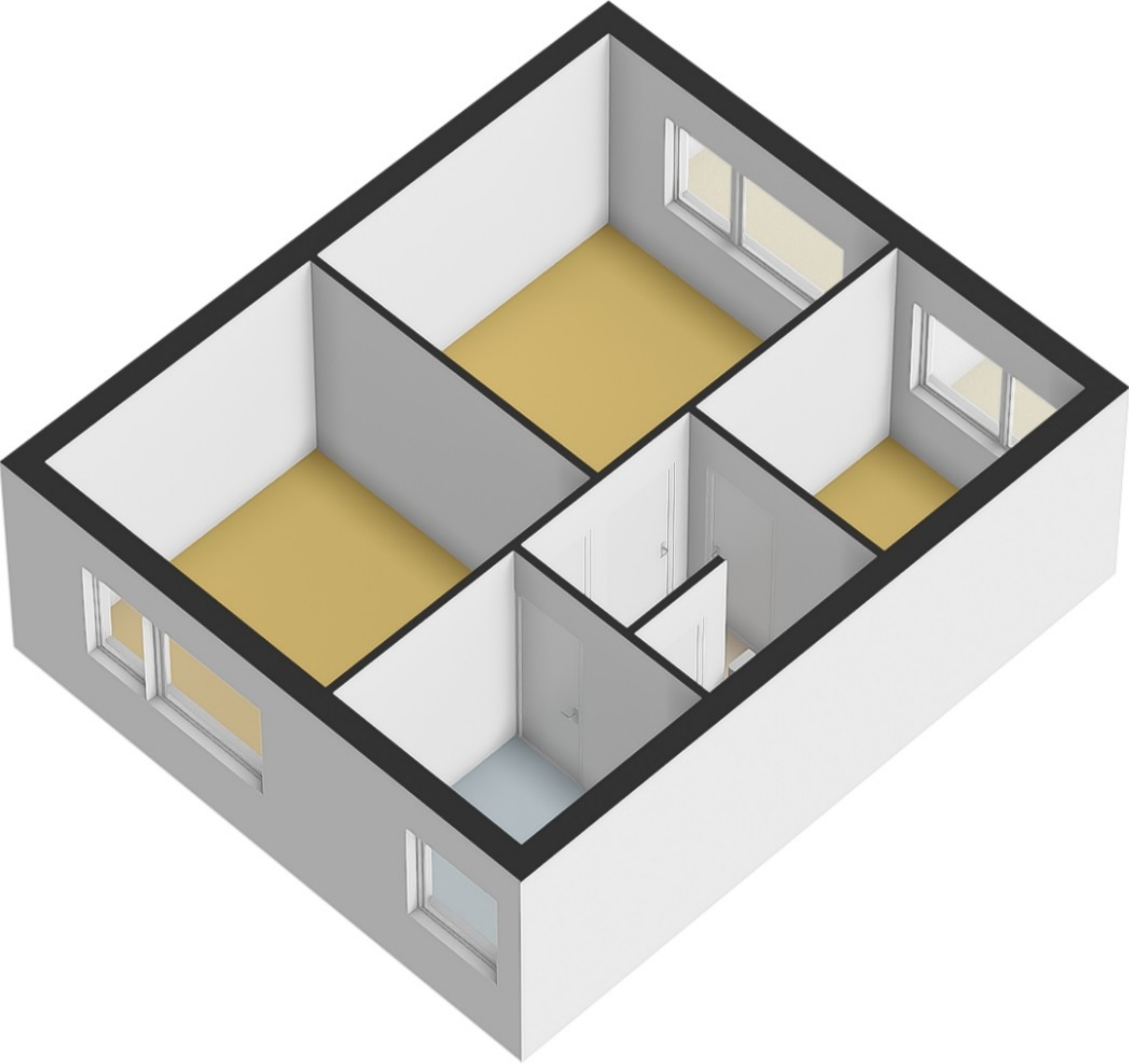
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026

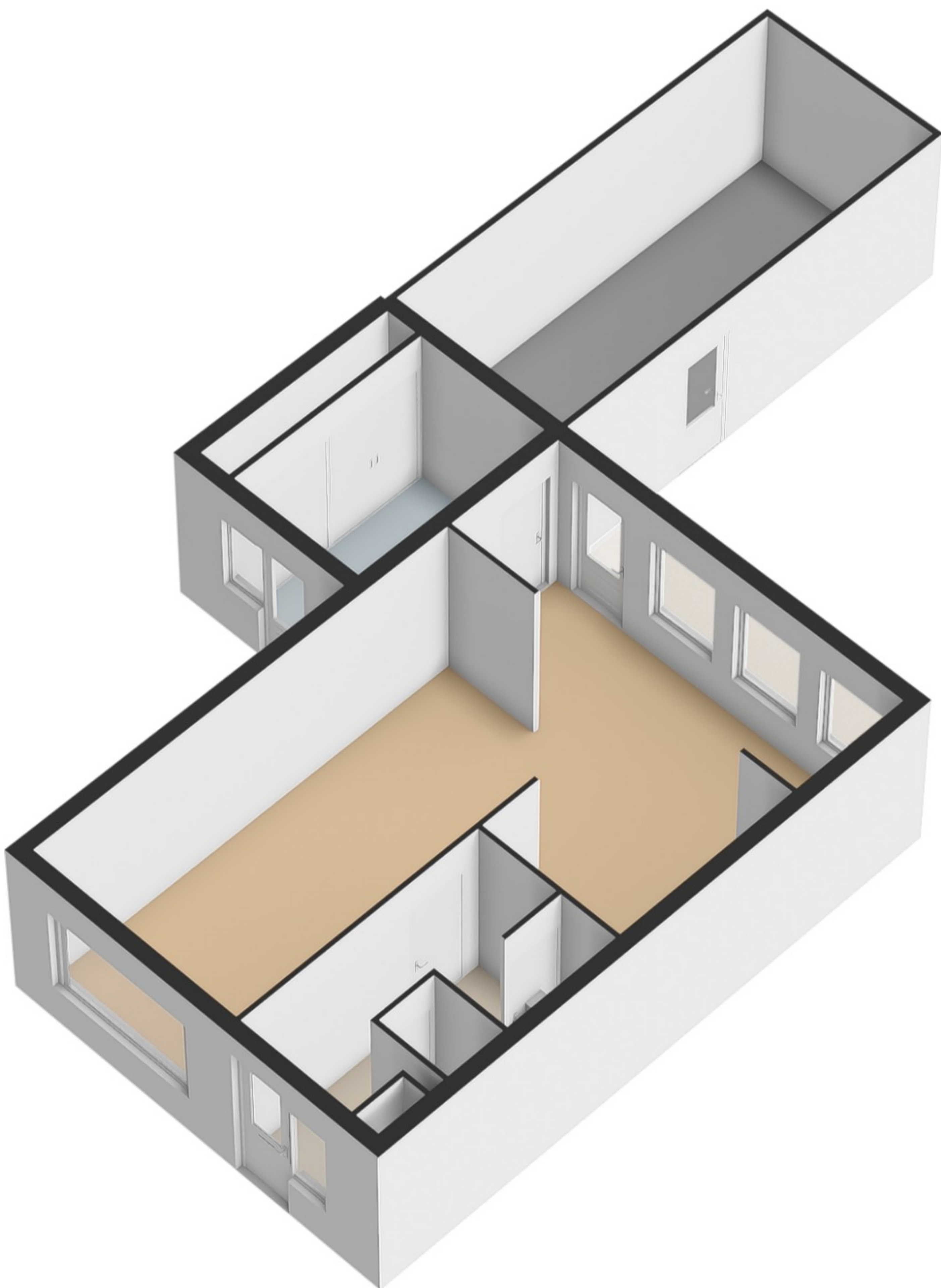
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

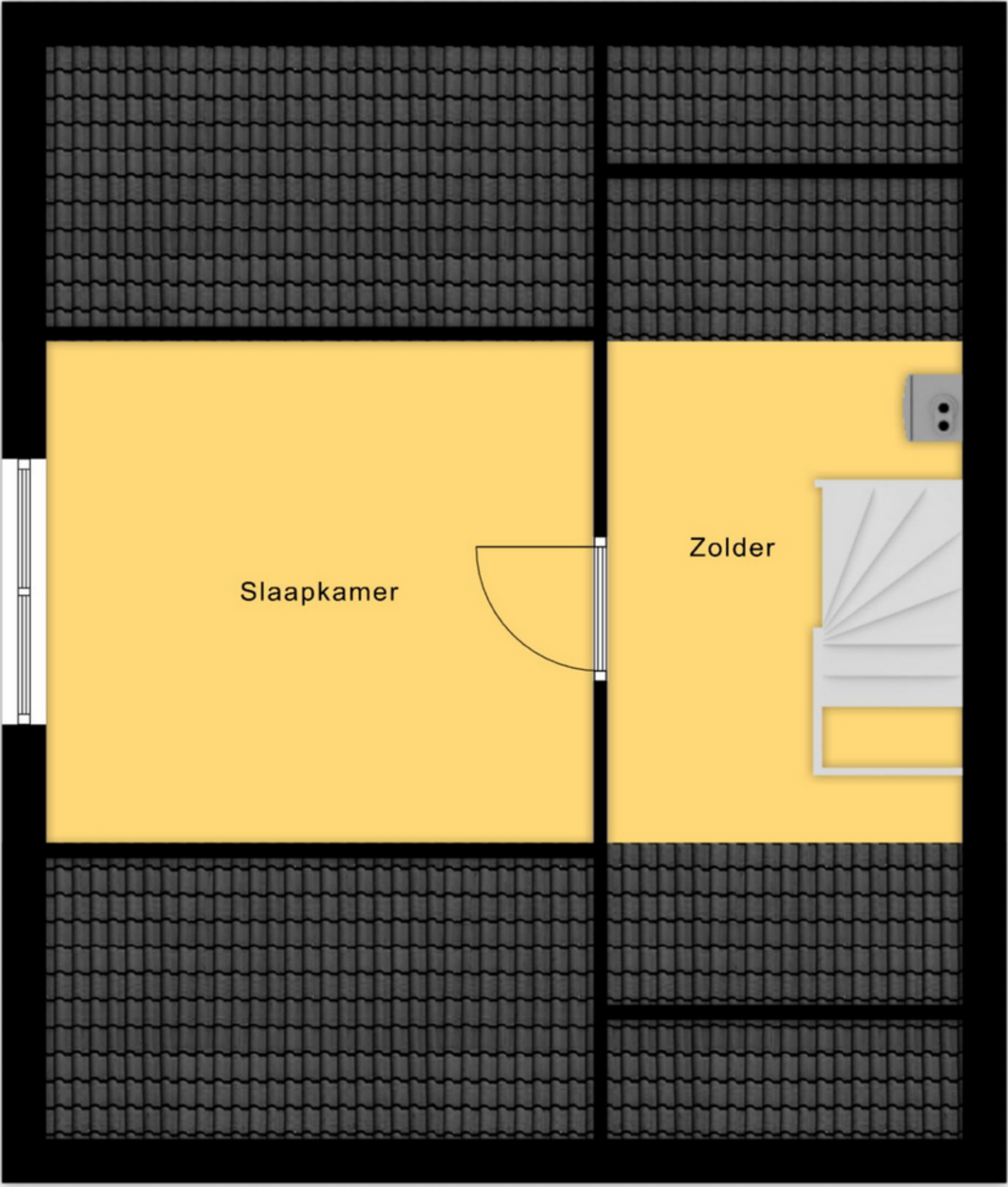
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.







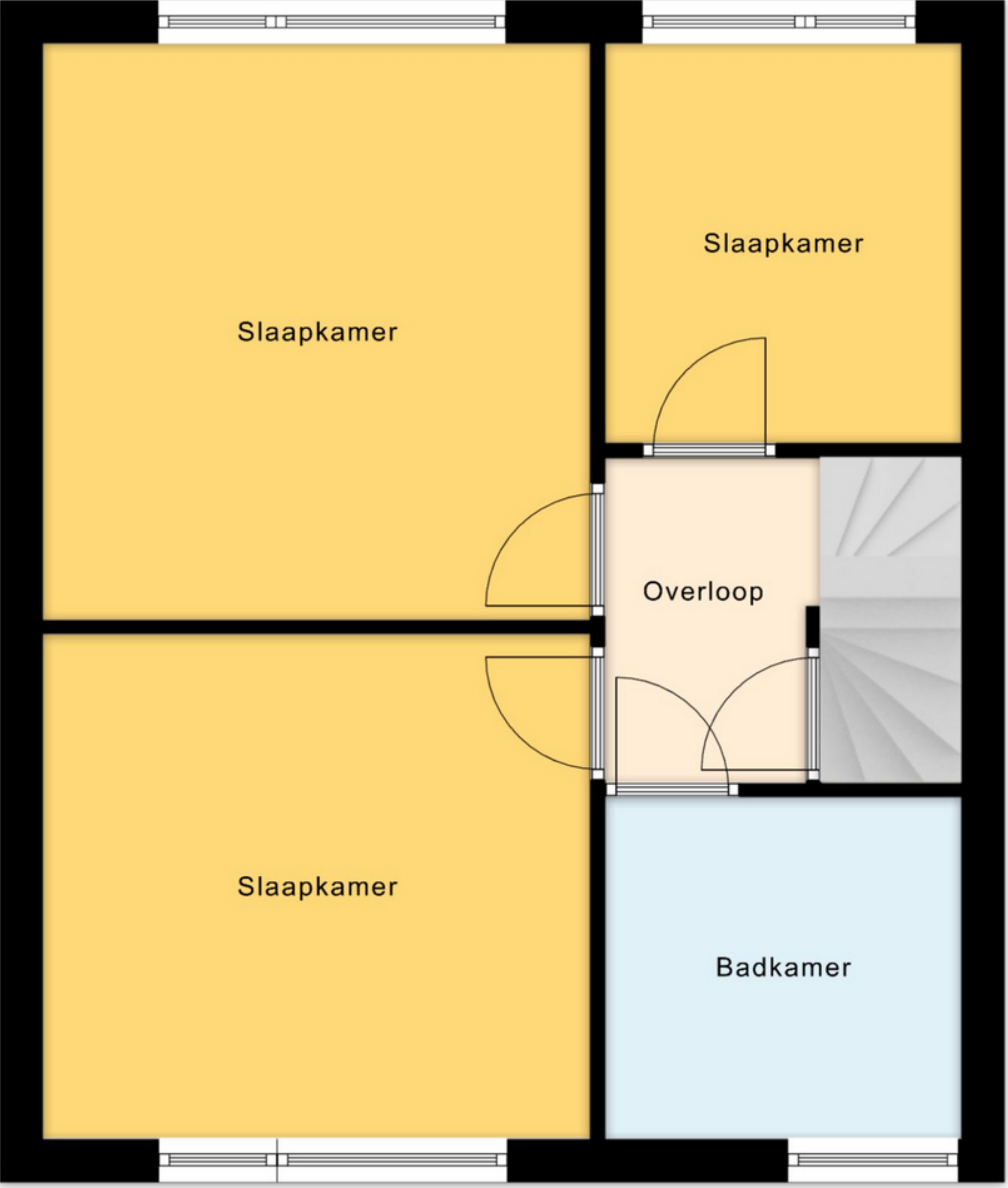




1.90 m
3.40 m
1.90 m

5.60 m

3.70 m
2.40 m



Lijst van zaken behorende bij:

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Roerende zaken buiten				
- tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- losse plantenbakken	☐	☒	☐	☐
- jacuzzi	☐	☐	☐	☒
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus (niet in de voordeur verwerkt)	☒	☐	☐	☐
- rolluiken / screens	☐	☐	☐	☒
- zonneschermb	☐	☐	☐	☒
Raambekleding en toebehoren				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- luxaflex	☒	☐	☐	☐
Vloerbedekking				
- vloerbedekking / tapijt	☒	☐	☐	☐
- massief parket	☐	☐	☐	☒
- lamelparket (opgebouwd uit meerdere lagen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- zeil	☒	☐	☐	☐
- linoleum	☐	☐	☐	☒
- kurk	☐	☐	☐	☒
Verlichting binnen				
- inbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
- dimmers	☒	☐	☐	☐
- hanglampen	☐	☐	☒	☐
- plafonnières	☒	☐	☐	☐
-				
Beveiliging				
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken behorende bij:

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Sanitair				
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel, etc.)	☒	☐	☐	☐
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, etc.)	☒	☐	☐	☐
- stoomcabine	☐	☐	☐	☒
- Badkamer kast	☐	☒	☐	☐
Keuken				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
- Kruidenrekje	☒	☐	☐	☐
Keukenapparatuur				
- oven	☒	☐	☐	☐
- combi magnetron	☐	☐	☐	☒
- magnetron	☐	☒	☐	☐
- stoomoven	☐	☐	☐	☒
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- separate vriezer	☐	☒	☐	☐
- afzuigkap (recirculatie of buitenafvoer)	☒	☐	☐	☐
- wasemkap (aangesloten op mechanische ventilatie)	☐	☐	☐	☒
- inductie-, keramische-, gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- inbouw koffieapparaat	☐	☐	☐	☒
- cooker	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening				
- boiler eigendom	☒	☐	☐	☐
- boiler huur	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler eigendom	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler huur	☐	☐	☐	☒
Verwarming				
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
- open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
- houtkachel	☐	☐	☐	☒
- gaskachel	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken behorende bij:

- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- cv ketel	☐	☐	☐	☒
- keuken	☐	☐	☐	☒
- kozijnen	☐	☐	☐	☒
- openhaard	☐	☐	☐	☒

Verdere toelichting:

Kasten in kleine slaapkamer ter overname
Kaptafel en spiegel in kleine slaapkamer ter overname
Stellingkast (blauw) in kantoor eerste verdieping ter overname
Laadpaal ter overname
Thuisbatterijen gaan mee
Servieskast woonkamer ter overname

Voor akkoord

Verkoper

Koper

Plaats en datum:

Plaats en datum:













































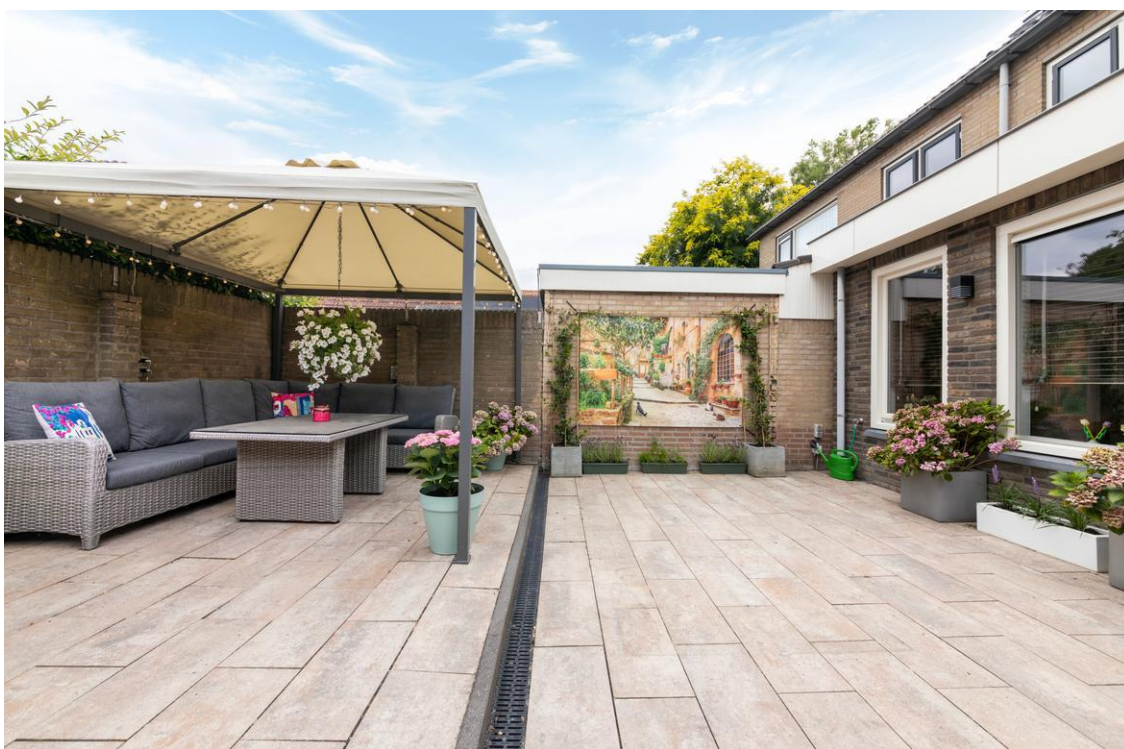
































John Bull Makelaardij
Tel: 06 - 23 00 91 14
E-mail: info@johnbullmakelaardij.nl
www.johnbullmakelaardij.nl

John Bull Makelaardij

Al bijna 30 jaar in het vak en daar plukt u de vruchten van!



Bezichtiging

We nodigen je graag uit deze woning te komen bezichtigen. Bel of mail ons om een bezichtiging in te plannen.

Je reactie

Een woning bezichtigen is spannend. Voor jou, maar ook voor de verkoper. We stellen het daarom op prijs als je jouw bevindingen uiterlijk een paar dagen na bezichtiging kenbaar maakt. Ook als je geen verdere interesse meer hebt in de woning.

Koopovereenkomst

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt zal de mondeling bereikte koopovereenkomst door ons worden vastgelegd in een koopakte. De koopakte zal opgemaakt worden overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de “Vereniging Eigen Huis”. In de koopakte zal in elk geval de, binnen 5 weken na mondeling overeenkomen, door koper te stellen standaard waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen alsmede de voor beide partijen geldende boeteclausule, eveneens ter grootte van 10% van de koopsom.

Indien de koopovereenkomst betrekking heeft op een object waarvan het bouwjaar is gelegen 25 jaar voor het jaar waarin de overeenkomst is bereikt wordt in de koopakte de “ouderdomsclausule” opgenomen. Deze clausule houdt in dat de ouderdom van het verkochte met zich mee brengt dat men als koper niet mag verwachten dat het verkochte (bv. technische installaties) aan de huidige maatstaven en voorschriften voldoet en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik voor rekening en risico van koper is.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.