

# Wordt dit uw droomhuis?



**Dorpsstraat 85**

**Bemmel**

**Modern en hedendaags comfort,  
een zee aan ruimte en dat in een  
karakteristieke en bijzonder  
sfeervolle vrijstaande Villa!**



**HermSEN Makelaars en Verzekeringen**

**Nijmegen B.V.**

Berg en Dalseweg 174 A

6522 CC, Nijmegen

024-3233200

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[hermsenmakelaarsnijmegen.nl](http://hermsenmakelaarsnijmegen.nl)



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze Villa is gelegen in het centrum van Bommel, nabij Nijmegen en Arnhem, op loopafstand van de winkels aangrenzend aan park Lingezen, de prachtige uiterwaarden en rivierenlandschap. De Villa beschikt over een grote dubbele garage, prachtige parkachtige tuin en zelfs uitzicht op een park met een echt kasteel. Het huis is heel romantisch gebouwd in Engelse landhuisstijl en is door de jaren geheel gerenoveerd. De buitengevel is uitgevoerd met handgevormde kloosterbakstenen!

Vraagprijs € 1.750.000,- k.k.







# Kenmerken

## van deze woning

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b> | Villa              |
| <b>Type woning</b>  | Vrijstaande woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1957               |

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <b>Inhoud</b>             | 1639 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 374 m <sup>2</sup>  |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 2272 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Tuin rondom         |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| <b>Energie label</b>      | B  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 10 |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 6  |

# Omschrijving van de woning

De Villa aan de Dorpsstraat 85 heeft de afgelopen jaren op het gebied van energie en comfort een mooie verbetering ondergaan waardoor het wooncomfort is verhoogd en het energieverbruik kan worden beperkt. Zo heeft de Villa in 2007 een vernieuwd dak met isolatie, fraaie dakpannen, koperen goten en hemelwaterafvoeren gekregen en is er recent spouwmuurisolatie en een warmtepomp aangelegd. Dit huis biedt werkelijk ruimte aan alle denkbare woonwensen en heeft toch vele knusse ruimtes waar je ook met minder mensen heel gezellig kunt verblijven. De karakteristieke elementen vind je eveneens overal terug. De paneeldeuren, de op maat gemaakte kasten, de stucplafonds en de openhaarden zorgen voor een warme en vertrouwde sfeer in huis. Toch is alles zo goed als nieuw en modern ingericht. Zo heb je erg veel lichtinval door de grote raampartijen met zicht op al het weelderige groen rondom het huis.

Ook de geschiedenis van deze woning maakt haar bijzonder. De woning is in het verleden bewoond geweest door een notaris, samen met zijn ouders, waarbij de indeling en mogelijkheden van de woning ruimte boden voor dubbele bewoning.

De Villa heeft twee hoofdingangen en twee huisnummers waardoor het relatief eenvoudig weer gesplitst zou kunnen worden. Het pand is geschikt voor zowel woonhuis, kantoor als praktijkruimte.

De keuken is ruim opgezet, beschikt over alle denkbare apparatuur, heeft robuuste aanrechtbladen en een hardstenenvloer uit praktisch en esthetisch oogpunt. De woning kent verder een visgraatvloer parket vloer en belgische hardstenen vloeren. De prachtige handgevormde klooster bakstenen geven de villa een indrukwekkende allure.

## Globale indeling:

Via de prachtige voordeur komt u in een hal. Aan beide zijdes zijn vetrekken gerealiseerd, te weten een zitkamer en een studeerkamer. Via de tweede hal met schouw en openhaard bereikt u de eerste verdieping via een statige trap naar de ruime wijnkelder. Via de hal komt u in een gezellige woonkamer met openhaard (allesbrander) openslaande deuren en schuifpui naar het royale terras / via een doorloop met kastenwand komt u in de eetkamer. Aansluitend de woonkeuken met moderne gashaard. De keuken heeft een kookeiland en alle denkbare Miele apparatuur waar onder een hogedruk stoomoven, oven,

combi-magnetron/oven, 2 vaatwassers, en 3 kookmodules van Atag (gaswokbrander, 2 gaspitten en 2 inductieplaten), Quooker en een Amerikaanse koelkast. Een tweede eetkamer met deur naar tuin en overdekt terras. De voormalige garage is verbouwd tot extra familie kamer/ 2de kantoor met verhoogd plafond en een extra toilet. Op de begane grond is er deels een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming (60 \* 60) en verder een fraaie eiken visgraat vloer. Het geheel kent een volledige doorloop zodat alle vertrekken gemakkelijk zijn te bereiken.

## Eerste verdieping

Riante overloop met toilet en vaste kast, luxe badkamer met inloop douche, ligbad op poten en 2 vaste wastafels (Engelse stijl) veel inbouwkasten. Deze badkamer is en-suite en komt uit in de grote ouder slaapkamer met 2 balkons. De twee andere slaapkamers kennen beide een vaste kast en een heeft een doorloop naar de bergzolder. Op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer met bad, douche en een vaste dubbele wastafel.

## Tweede verdieping

Wederom een riante overloop met dakkapel, en slaapkamer. Via de overloop is de derde badkamer alsmede de extra kamers bereikbaar. De badkamer heeft een douche, een vaste wastafel en toilet (sanibroyeur). De slaapkamer/ woonkamer heeft een frans balkon met doorloop naar een andere slaapkamer.

Kelder: Het hoofdhuis is geheel onderkelderd en heeft de beschikking over een grote provisie- en hobby kelder/ wijnkelder. De kelder kent twee toegangen en beschikt tevens over de was-aansluitingen en de 2 CV-ketels met doorstroomboiler.

Garage: zeer ruime dubbele garage met een volledige ruime zolder. Aansluitend een overdekte ruimte om voor hout droog op te slaan.

Bouwjaar: 1957

Woonoppervlakte: 341 m²

Perceel oppervlakte: 2.272 m²

Inhoud : 1630m³

4 aparte toiletten naast de badkamers!

Bijzonderheden: De ligging is werkelijk fantastisch. Prachtig uitzicht op het kasteel en groen, op loopafstand van het centrum en alle denkbare voorzieningen, op fietsafstand van Arnhem en Nijmegen.

































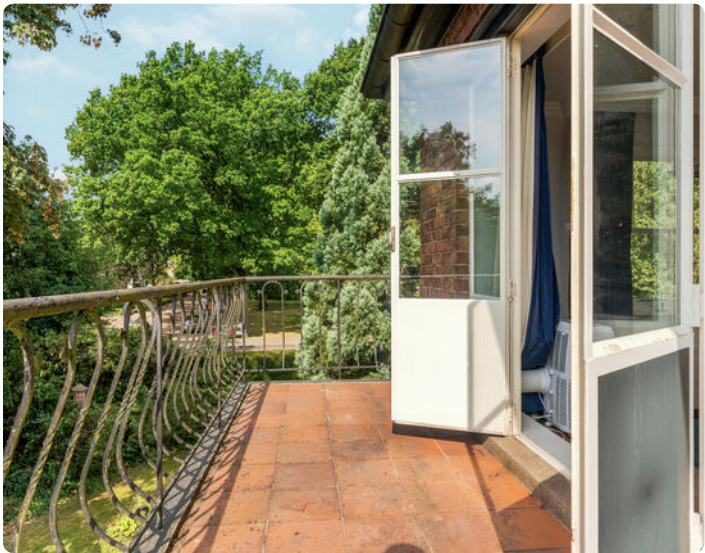
























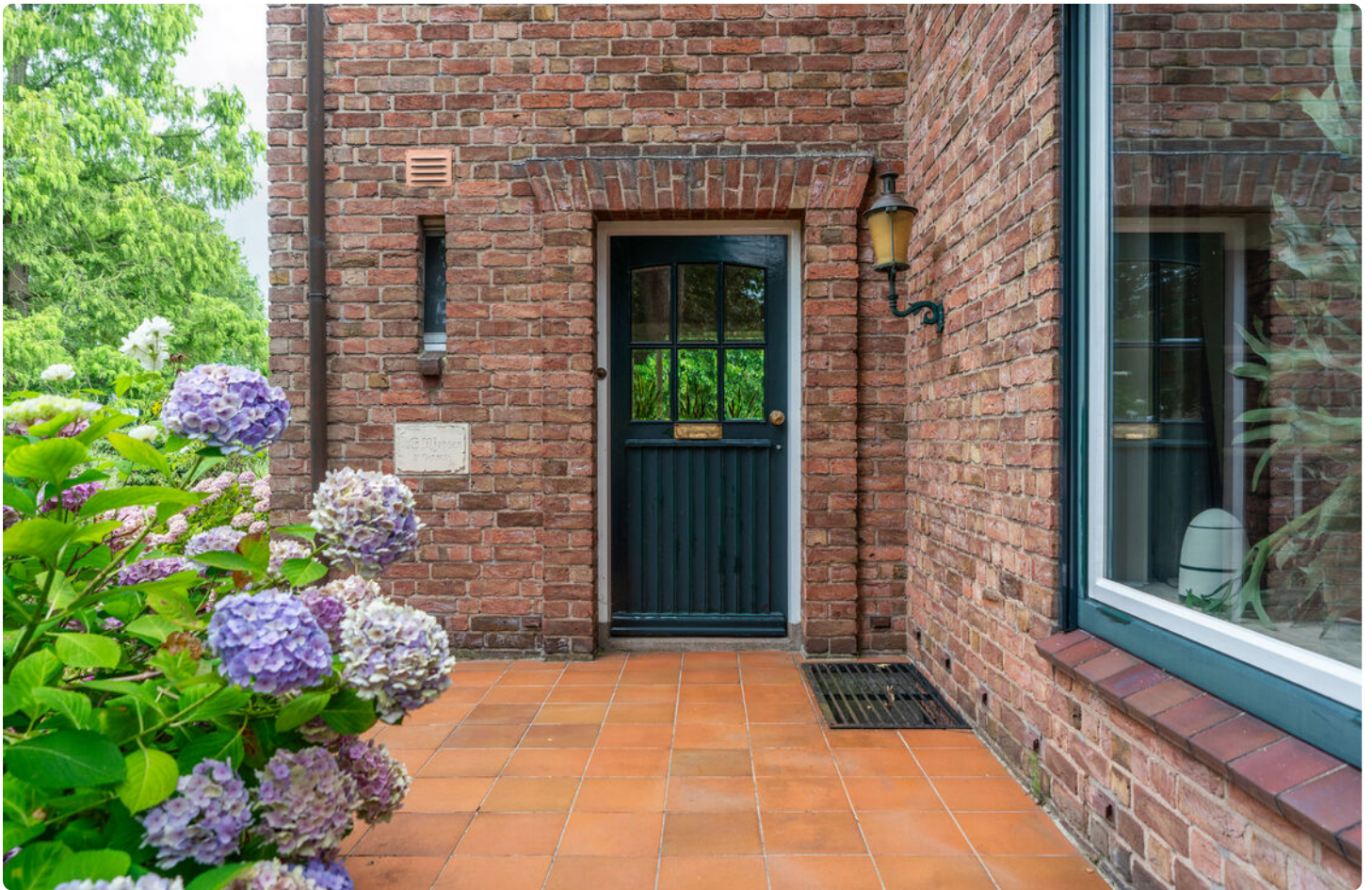






















# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

Dorpsstraat 85 te Bommel  
Garage Begane grond

7.00 m



8.00 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen: Vrijheidspresentatie

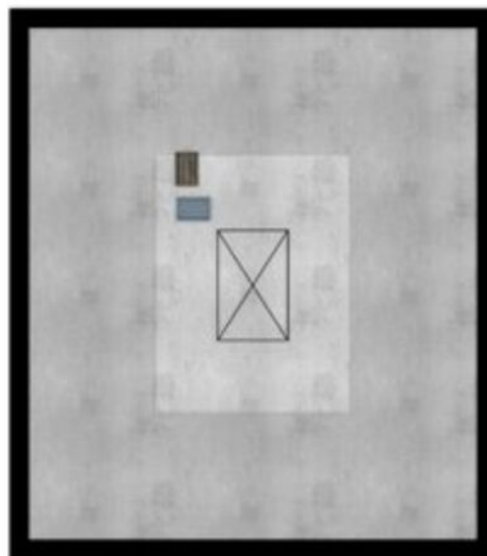




# Plattegrond

Dorpsstraat 55 te Bemmel  
Garage Verdieping

3.00 m



4.00 m

Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tussengaten Huisplanningen.nl





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat85



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                     |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Perceelnummer                    |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Huisnummer                       |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Bemmel |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | H      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 1995   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bebouwing                        |                     |        |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2020</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |        |





# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Allesbrander                             | X             |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Wandlampen                             |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Stoomoven                              | X             |          |              |
| - Bordenwarmer                           | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - Tweede vaatwasser                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - planchet                               | X             |          |              |



# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - badkamerspiegel (tweede badkamer)                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              |               | X        |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmtepomp                                                         | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten  |               |          |              |
| - Radiatorfolie                                                    | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| Regentonnen 2x                                                     | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| Overdekte houtopslag                                               | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                              | X             |          |              |
| - Terraskachel                                                     |               | X        |              |
| - Pizzaoven                                                        |               | X        |              |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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>Bijzonderheden 1 B.</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.)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, welke zijn dat?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nee      |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee      |
| Zo ja, graag nader toelichten:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Heeft u grond van derden in gebruik?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nee      |
| Zo ja, welke grond?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Bijzonderheden 1 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                    | ANTWOORD       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:<br>Duur:                                                                                                                                                                                        |                |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                                                                                                                                            | Nee            |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                                                                                                                                      | Nee            |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                                                                                                                                     |                |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:                                                                                                                |                |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                                                                                                                                           |                |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                                                                                                                                            |                |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?<br>(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?                                                                                                                                                                                                                            |                |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| 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?                                                                                                                                                                                                                |                |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?                                                                                                                                                                                    | Nee            |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                                                                                                      |                |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?                                                                                       | Nee            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                            |                |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| 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?                                                                                                                                                                                                                            |                |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?                                                                                                                                              | Nee            |
| Zo ja, waarom?                                                                                                                                                                                                                           |                |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)                                 | Nee            |
| Zo ja, waarom?                                                                                                                                                                                                                           |                |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>                                                                                                                                                                                                               |                |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)                                                                                                                                                             | eigen bewoning |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?                                                                                                                                                                                           | Nee            |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                             | ANTWOORD                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?                                                                        | Nee                                         |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?                                                                                     |                                             |
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                             |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                             |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Nee                                         |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Ja                                          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      | 2023, spouwmuurisolatie HR-isowool SKG-IKOB |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Ja                                          |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Niet bekend                                 |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        | nvt                                         |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                             |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Nee                                         |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                                             |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | 24 jaar oud (2002)                          |
| Overige daken:                                                                                                                                    | garage, >30 jaar oud                        |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                             |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                             |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Ja                                          |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     | hele dak, 2002                              |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |                                             |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Ja                                          |
| 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?                                                                    | 2002, certificaat beschikbaar               |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Ja                                          |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Ja                                          |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                 |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      | nvt                                         |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                               | ANTWOORD                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                                                                                                                                 |                                      |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?                                                                                                         | Nee                                  |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                 |                                      |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>                                                                                                                                 |                                      |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?                                                                                                                   | Nee                                  |
| Zo ja, toelichting:                                                                                                                                 |                                      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                                                                                               |                                      |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | staal                                |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                                               |                                      |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                        | gedeeltelijk 2026                    |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Nee                                  |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    |                                      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                                               |                                      |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                            | Ja                                   |
| Zo nee, toelichting:                                                                                                                                |                                      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                               |                                      |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                    | Ja                                   |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                         |                                      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                               |                                      |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                              | Ja                                   |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | onbekend                             |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Ja                                   |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                                      |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                               |                                      |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                         | Ja                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        | enkele ramen op de eerste verdieping |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                             |                                      |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                  | Nee                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                      |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                             |                                      |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                    | Nee                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                      |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                             |                                      |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                 | Nee                                  |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                        |                                      |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                             |                                      |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                         | ANTWOORD                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 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?                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?                                                                                                   | Nee                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| Is er sprake van vloerisolatie?                                                                                                                                                                                                               | Nee                                              |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                                                                                   |                                                  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                                                                                        |                                                  |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                                                                                          | Nee                                              |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                                                                                  | hele huis is onderkelderd                        |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                                                                                         | Nee                                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                                                                               | Ja                                               |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                                                                                      | Ja                                               |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                                                                               |                                                  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                                                                            | Nee                                              |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| 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?                                                                                                                                                                                       |                                                  |
| <b>Installaties 7 A.</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |
| 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 en warmtepomp                                 |
| 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):                                                                                                                                                                                                                   | Atag CV<br>Atlantic Aurea 5 R32 warmtepomp       |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                           | Atag QR serie<br>Atlantic Aurea 5 R32 warmtepomp |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                       | 5-1-2022                                         |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                       | 28-5-2025                                        |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                          | Ja                                               |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                              | GWl installatietechniek Elst                     |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                      | ANTWOORD                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Installaties 7 B.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee                                      |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                                |                                          |
| <b>Installaties 7 C.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?                                                                                                                                                                   | Nee                                      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                              |                                          |
| <b>Installaties 7 D.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?                                                                                                                                                         | Nee                                      |
| Zo ja, waar en welke?                                                                                                                                                                                      |                                          |
| <b>Installaties 7 E.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?                                                                                                                                             | Nee                                      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                               |                                          |
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                                                                      | Ja                                       |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                                                                      | Nee                                      |
| warm water:                                                                                                                                                                                                | Ja                                       |
| overig, namelijk                                                                                                                                                                                           | nvt                                      |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                                                                          |                                          |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                                                                       | keuken en studeerkamer                   |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                                                                              | geen                                     |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                                                                            | Nee                                      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                              |                                          |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                                                                   |                                          |
| 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.                                                                                                   |                                          |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                                                             | 9                                        |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                                                                     | Ja                                       |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.                                                | 500Wp                                    |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                                                            | Ja                                       |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                                                                 | Trina Solar Vertex S 385W half-cut black |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                                                               | Ja                                       |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                              | Enphase                                  |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                                             | 2021, Spara zonnepanelen                 |
| Installateur:                                                                                                                                                                                              | Spars zonnepanelen                       |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                                                     | Ja                                       |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                                                  | 2026                                     |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                                                | 2025: 3,2 megawatt<br>2026: 2,5 megawatt |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                                                   | onbekend                                 |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                            | ANTWOORD        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Ja              |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     | Nee             |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                 |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                             | juni 2026       |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | 2025            |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Ja              |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee             |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              |                 |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                 |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee             |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                 |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                 |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| 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?                                                                                                                              | onbekend        |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                                                                                                                                 | onbekend        |
| <b>Installaties 7 N.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| 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?                                                                                                                                                 |                 |
| <b>Installaties 7 O.</b>                                                                                                                                                         |                 |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                                                                                                               | Ja              |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                                                                                                                     | 2 jaar ongeveer |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>                                                                                                                                        |                 |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                                                                                              | Nee             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                                                                                                        |                 |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                                 | onbekend        |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                                                                                                        |                 |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?                                                                                         | Ja              |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ANTWOORD      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Zo nee, welke niet?                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                                                                                                                                                              | Nee           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | ongeveer 1995 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | idem          |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja            |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Ja            |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          | ongeveer 1995 |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1956          |
| <b>Diversen 9 B.</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?                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee           |
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                          | Nee           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| 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           |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                   | Nee           |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ANTWOORD |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                                  | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                           | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee      |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                       | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                                    | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                            | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja       |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                                                                                                                                                                                           | Ja       |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                        | B        |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                                                                                                                                                                                        | 2012     |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2026     |



# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                              | ANTWOORD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                                                          |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                                              | 1600000  |
| Pelljaar?                                                                                                                                          | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                                                          |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                      | 222      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                     | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                                                          |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                             | 347      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                     | 2026     |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                                          |          |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                           | 0        |
| Elektra:                                                                                                                                           | 0        |
| Water:                                                                                                                                             | 0        |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                   | 0        |
| Anders:                                                                                                                                            | nvt      |
| Te weten:                                                                                                                                          | 560      |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                                                 | 3201     |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                          | 2000     |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                          | 2846     |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                        | 4846     |
| Water (m3):                                                                                                                                        | onbekend |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                              | nvt      |
| Anders:                                                                                                                                            | nvt      |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                 | 2        |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                          |          |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(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.<br>Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. |          |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:                                                                      |          |
| Duur:                                                                                                                                              |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                                |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                          |          |
| 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?                                                                                                                       |          |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                          |          |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                                                                 | Nee      |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

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

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

geen





# Hermesen Nijmegen

## jouw Garantiemakelaar

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt.

Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.). Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!



### Adresgegevens

Berg en Dalseweg 174 A  
6522 CC, Nijmegen

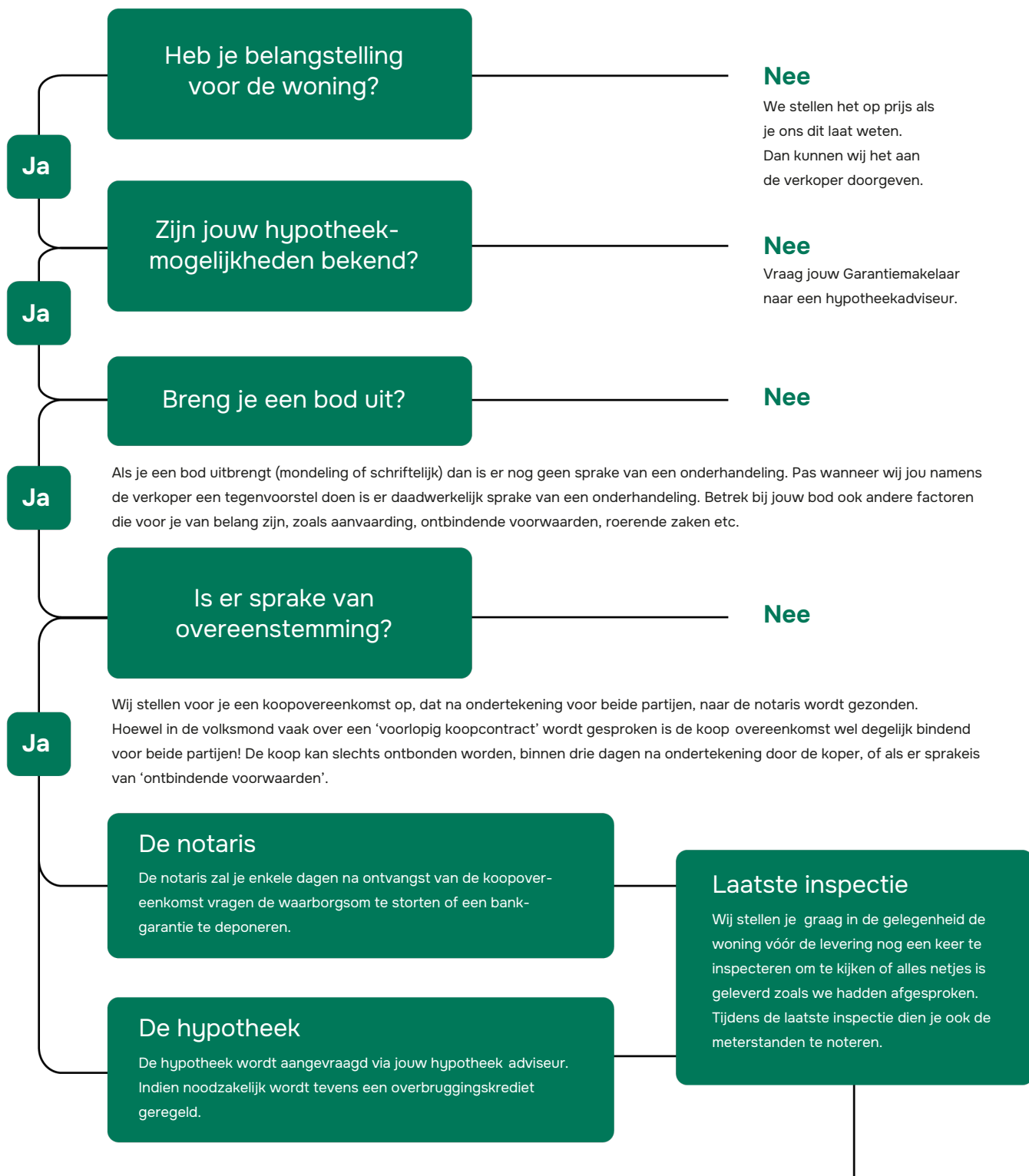
### Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200  
nijmegen@hermsenmakelaars.nl  
[hermsenmakelaarsnijmegen.nl](https://hermsenmakelaarsnijmegen.nl)



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. 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 verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

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 wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**024-3233200**

[nijmegen@hermsenmakelaars.nl](mailto:nijmegen@hermsenmakelaars.nl)

[hermsenmakelaarsnijmegen.nl](https://hermsenmakelaarsnijmegen.nl)