Hans Janssen Makelaars

Tuba 2

Ewijk

Geschakeld vrijstaand woonhuis met maar liefst 187 m2 woonoppervlak.

Kenmerken

Vraagprijs	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar
€ 675.000 k.k.	**187 m²**	**551 m²**	**1978**

Soort object	Woonhuis	**Inhoud**	764 m³
Soort woning	Eengezinswoning	**Aantal kamers**	5
Type woning	Halfvrijstaande woning	**Aantal slaapkamers**	4
Locatie	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk	**Afmetingen tuin**	1750 cm lang x 1500 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	**Externe bergruimte**	14 m²
Energielabel	B	**Berging**	Vrijstaand hout

Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT

024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64

mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Veel meer ruimte dan je aan de buitenzijde verwacht!

Ben je op zoek naar een woning met écht veel leefruimte, vier ruime slaapkamers en een geweldige tuin op korte afstand van het centrum van Ewijk? Dan is Tuba 2 absoluut een woning die je van binnen moet bekijken. Achter de gevel van dit geschakeld vrijstaande woonhuis gaat namelijk maar liefst 187 m² woonoppervlak schuil, aangevuld met een garage, een ruime oprit met carport en een perceel van 551 m². De woning biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of simpelweg voor wie graag royaal woont. Op onderdelen mag het huis naar eigen smaak worden gemoderniseerd, maar de ruimte, indeling en ligging vormen een uitstekende basis.

Wonen in Ewijk
Tuba 2 ligt op een fijne plek in Ewijk, op korte afstand van het dorpscentrum en met verschillende dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een basisschool, voetbalvereniging, tennisclub en supermarkt bevinden zich op loopafstand. Ook het fraaie Slot Doddendael ligt in de directe omgeving.
Wie graag buiten is, loopt of fietst bovendien zo richting de Waal, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen, fietsen en recreëren. Nijmegen bereik je in ongeveer een half uur met de fiets en Beuningen in circa vijftien minuten. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting de A50 en A73.

Doordat de woning op de hoek van de straat ligt, ervaar je hier bovendien prettig veel privacy.

Algemeen
* Bouwjaar: 1978;
* Woonoppervlak: 187 m²;
* Overige inpandige ruimte: 19 m²;
* Gebouwgebonden buitenruimte: 30 m²;
* Externe bergruimte: 14 m²;
* Perceeloppervlak: 551 m²;
* Inhoud: 764 m³;
* Energielabel: B.

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toiletruimte (2017) en de trapopgang naar de eerste verdieping. Eenmaal in de woonkamer wordt direct duidelijk hoeveel ruimte deze woning daadwerkelijk biedt. De L-vormige woonkamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor zit- en leefgedeelten. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en via de schuifpui aan de achterzijde bereik je rechtstreeks de overkapping en de tuin. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken. Ook hier is de maatvoering prettig royaal, waardoor er naast de keukenopstelling voldoende plaats is voor een eettafel. De keuken dateert uit 1995 en is voorzien van de

benodigde apparatuur. De vaatwasser en combimagnetron zijn in 2010 vernieuwd en de warmwaterboiler in het keukenkastje is vervangen in 2023.
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met hier de aansluitingen voor witgoed. Vanuit deze ruimte heb je zowel toegang tot de tuin als tot de aangebouwde stenen garage. Juist die verbinding maakt de indeling in het dagelijks gebruik bijzonder praktisch.
De garage beschikt bovendien over een eigen zolder, waardoor er naast ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen nog flink wat extra bergruimte aanwezig is.

Eerste verdieping
Ook op de eerste verdieping zet het royale karakter van de woning zich voort. Vanaf de ruime overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer (2017). De slaapkamers zijn stuk voor stuk groot genoeg voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. Dat maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor een gezin waarbij iedereen behoefte heeft aan een volwaardige eigen kamer.
De hoofdslaapkamer beschikt over een directe toegang tot de badkamer. De royale badkamer is in 2017 vernieuwd en compleet ingericht met een ingebouwd ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, vrij hangend toilet en designradiator. Een raam zorgt hier voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met bergruimte en de opstelling van de cv-installatie. Daarnaast is er een vierde slaapkamer, voorzien van een grote dakkapel welke zorgt voor aanzienlijk meer ruimte en daglicht.

Tuin
De tuin is zonder twijfel één van de sterke punten van Tuba 2. Met een diepte van ruim 17 meter beschik je over een heerlijke buitenruimte met volop groen, privacy en verschillende mogelijkheden om in de zon of juist in de schaduw te zitten. De tuin is fraai aangelegd en onderhouden en voelt door de ligging op de hoek bovendien heerlijk vrij. Direct tegen de achtergevel bevindt zich de in 2009 gerealiseerde overkapping. Hierdoor kun je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten zitten. De aanwezige lichtstraat zorgt ervoor dat er tegelijkertijd voldoende daglicht de woonkamer en keuken binnen blijft vallen. Achter in de tuin staat daarnaast een houten berging van circa 13 m², ideaal voor tuingereedschap, fietsen en andere spullen. Er is ook een zijingang aan de Directeur Trompstraat. Dit is handig i.v.m. bijvoorbeeld de aan- en afvoer van (tuin-)materialen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime eigen oprit met carport.

Duurzaamheid en techniek
Ook op het gebied van verduurzaming is in de afgelopen jaren het nodige gedaan.
- De woning beschikt over gevelisolatie en de kruipruimte is grotendeels voorzien van bodemisolatie met HR IsoPearl BI met een dikte van 20 cm en een RD-waarde van 6,06 m² K/W.
- Vrijwel de gehele woning is voorzien van dubbele beglazing. Alleen het raam van de badkamer, de deur en het raam in de berging, een raam in de garage en de ramen op de zolder van de garage vormen hierop een uitzondering.
- De volledige zuid- en oostzijde van de begane grond, waaronder de woonkamer, is in 2021 voorzien van HR ++ glas. Daarbij zijn ook de onderzijden van de betreffende kozijnen vernieuwd, is lood aangebracht conform de huidige regelgeving en zijn twee ventilatieroosters geplaatst. Ook de voordeur en het aangrenzende glas zijn uitgevoerd met sierdubbelglas (HR++).
- Daarnaast zijn er 21 zonnepanelen uit 2015 aanwezig. Deze waren in 2025 goed voor een opbrengst van circa 6.120 kWh.
- De cv-ketel betreft een Nefit Trendline II HRC30 CW5 in combinatie met een Bosch EasyControl CT200 thermostaat en is vernieuwd in 2024.

Verder
- Meterkast volledig vernieuwd in 2015 en geschikt gemaakt voor de zonnepanelen;
- Groepenkast gewijzigd naar drie fasen;
- Riolering in de kruipruimte in 2024 volledig nagekeken, waar nodig hersteld en doorgespoten;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021;
De woning is altijd keurig onderhouden!

Bijzonderheden
* Geschakeld vrijstaand woonhuis;
* Verrassend royaal met 187 m² woonoppervlak;
* Vier ruime slaapkamers;
* Geschikt voor een groot gezin of werken aan huis;
* Perceel van 551 m²;
* Achtertuin van ruim 17 meter diep;
* Aangebouwde stenen garage met extra zolderruimte;
* 21 zonnepanelen;
* Energielabel B;
* Gevelisolatie en grotendeels bodemisolatie aanwezig;
* Zuid- en oostzijde van de begane grond in 2021 voorzien van HR++ beglazing;
* Cv-ketel vernieuwd in 2024;
* Badkamer vernieuwd in 2017;
* In juni 2026 is de volledige buitenmuur opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd;
* De nok van het dak is in 2026 volledig gereinigd en de nokpannen zijn opnieuw vastgezet met zachte mortel (Flexim);
* De schoorsteen is in 2026 aan de buitenzijde gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd;
* Het lood van de schoorsteen is in 2026 behandeld, waarbij aanwezige scheurtjes zijn hersteld;
* Ruime eigen oprit met carport;
* Gelegen op een hoek met veel privacy.

Tuba 2 is zo'n woning waarvan je de hoeveelheid ruimte aan de buitenzijde simpelweg niet direct verwacht. Met 187 m² woonoppervlak, vier volwaardige slaapkamers, een grote woonkamer, woonkeuken, garage én een heerlijke diepe tuin is dit een huis waarin je jarenlang vooruit kunt. De afwerking biedt op onderdelen ruimte om het geheel naar eigen smaak te moderniseren, maar juist de royale basis, het perceel en de praktische indeling maken dit een woning met bijzonder veel mogelijkheden.

Ben je benieuwd hoeveel ruimte er werkelijk achter de gevel van Tuba 2 schuilgaat? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze verrassend royale woning graag persoonlijk ervaren.

De L-vormige woonkamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor zit- en leefgedeelten.

> De keuken dateert uit 1995 en is voorzien van de benodigde apparatuur.

> In totaal beschikt de woning over vier ruime slaapkamers, geschikt voor het hele gezin.

NEFIT
Growatt

Tuba

2

Albert Heijn
Jan Linders

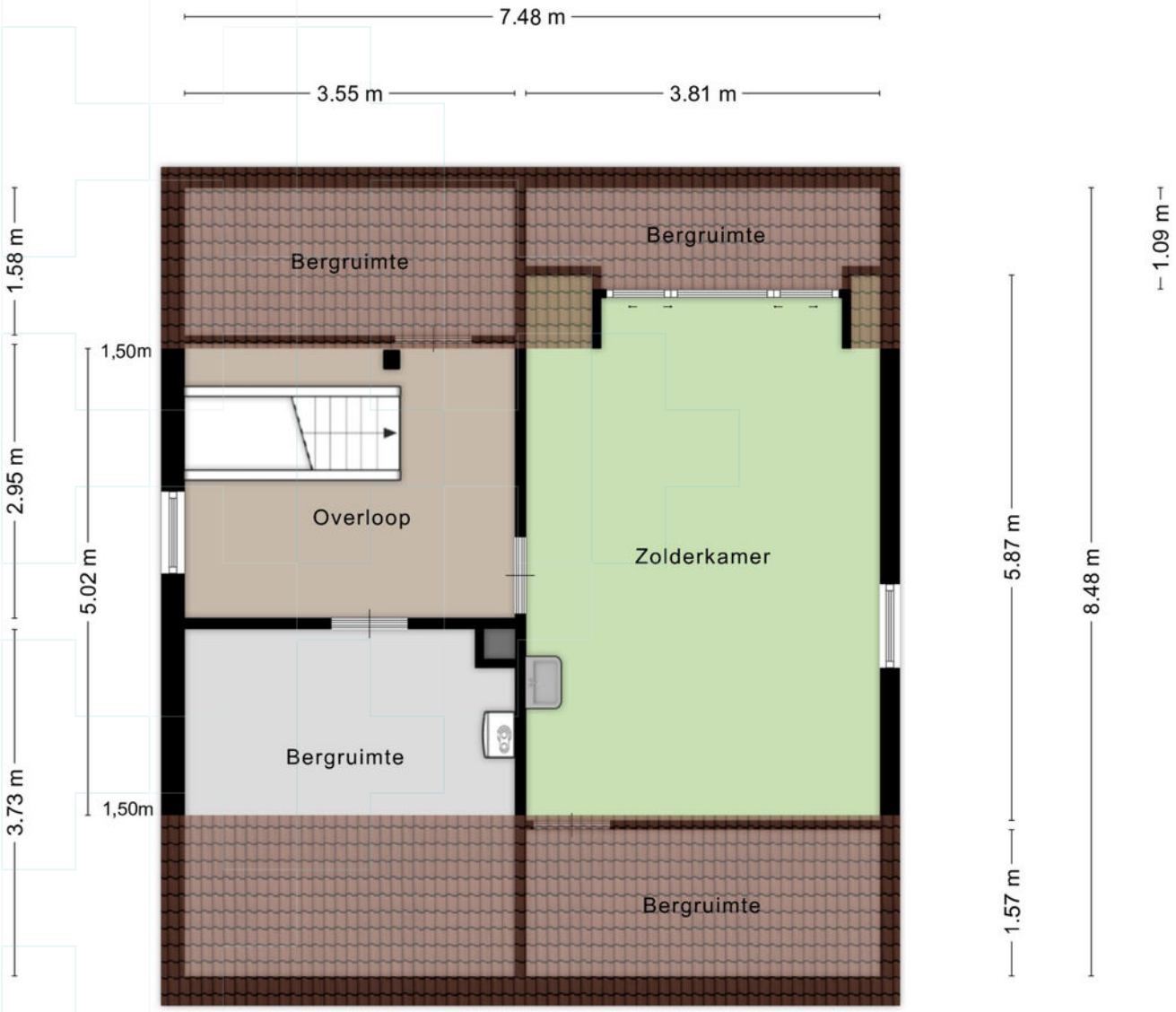
Plattegrond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

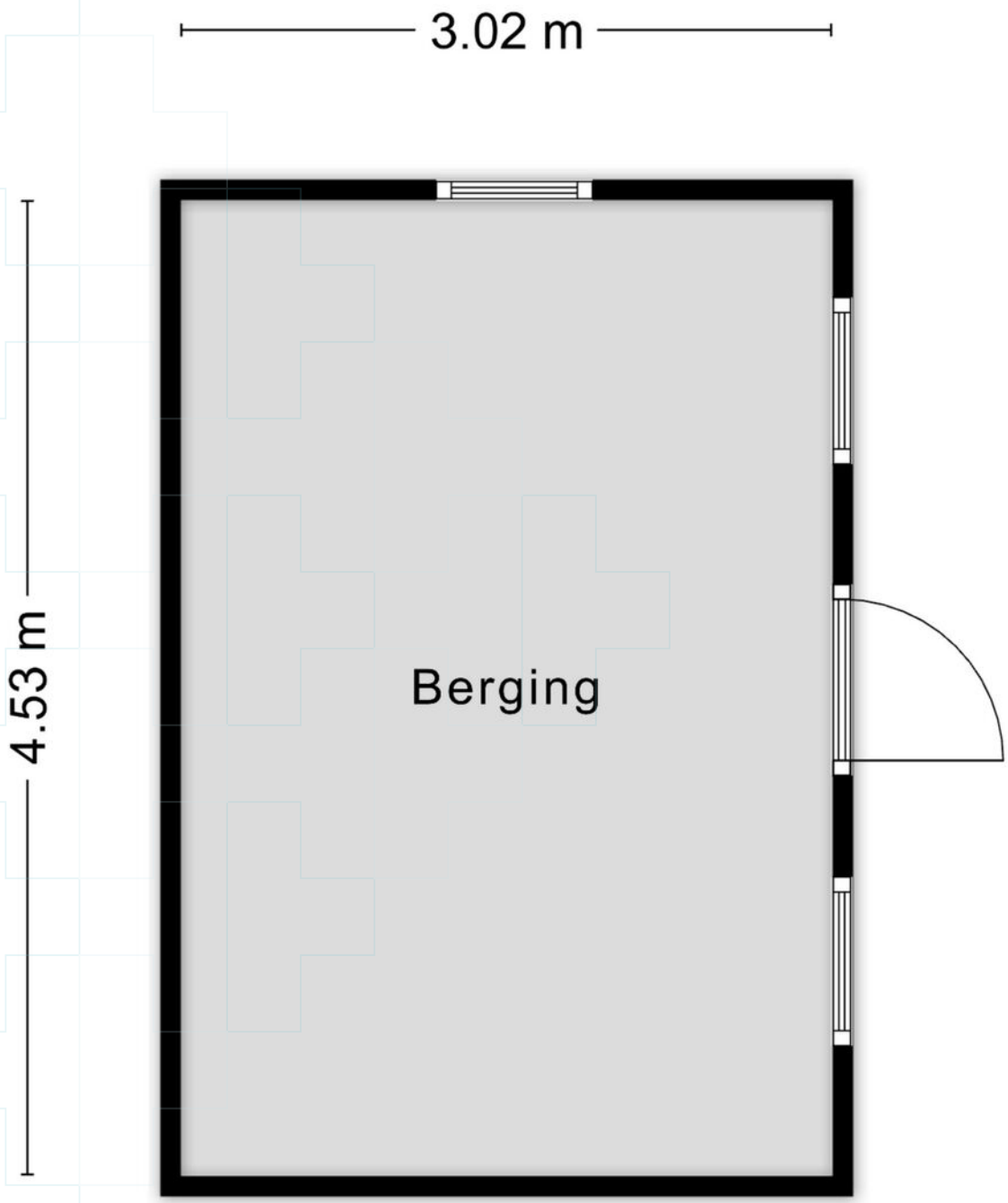
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ewijk
Sectie	E
Perceel	692

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
- Buitenverlichting: tuinlampen (1 staand en 1 hangend) terrasoverkapping (inbouwspots) tuinhuis (tl armatuur binnen en 2 hanglampjes buiten) voordeur (buitenlamp, pas op! glas zit los)	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zolder: legplanken aan muur (oost), legplank boven deur, legplanken overloop, wastafel onderkast en hoge kast, bureaublad (grijs) met 2 ladekastjes. Woonkamer: glazenplaten in boogkast. Berging: keukenkastjes en plank. Garage: plank bij gereedschapsbord, 5 metalen kasten. Zolder garage: 3 metalen kasten met houten legplanken	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- houtkachel garnituur. Trap in garage om op de zolder te komen. Traplift wordt gedemonteerd en blijft dus niet achter	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- warmwater boiler in keukenkastje	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- haakjes t.b.v. handdoeken en badjas	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- fontein met koud water in garage en buitenkraan	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie bij convectorputten en achter radiator in keuken en berging	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
regenton, robot grasmaaier. Losse plantenbakken en potten gaan gedeeltelijk mee, tafel met 6 stoelen gaan mee. Het overige			●
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- divers tuingereedschap			●

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Ja
Zo ja, welke?	In 1984 bij aankoop van het perceel E692 is tevens het perceel E842 aan ons overgedragen door de vorige eigenaar. Dit is ook kadastraal vastgelegd, waardoor we eigenaar zijn van beide percelen.
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er '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?	
Bijzonderheden 1 G.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is 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? (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?	
Bijzonderheden 1 M.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Het is niet geheel bekend of de gevels volledig geïsoleerd zijn
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	In de maand juni 2026 is de volledige buitenmuur van de woning opnieuw gevoegd en is deze gereinigd met een hogedruk waterspuit. Daarna is de buitenmuur van de gehele woning geïmpregneerd.
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	1. bitumen op platte dak van de carport is tijdens de bouw aangebracht (1978). 2. zink op platte dak van de berging en garage is in rond 1990 aangebracht 3. zink op de dakkapel is omstreeks diezelfde tijd aangebracht 4. Bitumen op de overkapping van het terras is in 2009 aangebracht
Overige daken:	Nok van het dak is in 2026 volledig gereinigd en opnieuw zijn de nokpannen vastgezet met een speciaal zacht mortel waarvan ik de naam helaas vergeten ben, maar dit is het meest gebruikte materiaal op dit moment voor het vastzetten van nokpannen
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	1. In omstreeks 1990 hadden we een lekkage in de garage a.g.v. bitumen op het platte dak. Dit hebben we toen volledig vervangen waarbij de ondergrond ook zwaar verstevigd is met houten plaatmateriaal. Daarna is het platte dak volledig voorzien van een zinken bekleding. Ook is in de spouw van de buitenmuur aanvullende glaswol gestopt omdat dit niet volledig leek te zijn. 2. Bij de schoorsteen heeft het lood een beschadiging opgelopen tijdens het reinigen door de schoorsteenveger. Dit is nog terug te zien op de overloop op de zolder. Daarna is in 2026 de volledige schoorsteen aan de buitenkant gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd en tevens is het lood behandeld met een materiaal waardoor de scheurtjes volledige zijn hersteld.

Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	1. platte dak op de dakkapel (rond 1990) is tijdens de bouw geïsoleerd met glaswol. Overige platte daken onbekend. 2. Nok van de zolderkamer is afgetimmerd met schrootjes en daarbij is gedeeltelijk het dak geïsoleerd met glaswol. 3. Tijdens de renovatie van de badkamer in 2017 is het plafond geïsoleerd met glaswol
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Bij ons is onbekend hoe de verdere isolatie van het dak is gerealiseerd. Wel constateren we bij sneeuwval dat op ons dak de sneeuw het langst blijft liggen. Tevens is er vanuit de gemeente Beuningen ooit (rond 2010) een adviseur m.b.t. duurzaamheidsmaatregelen in huis geweest en heeft onderzoek gedaan met naald en zij gaf aan dat het dak wel geïsoleerd zou zijn. Maar daarover hebben we geen bewijzen.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hardhout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Schildersbedrijf Jeurissen Ewijk

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	* Voordeur deelbaar in 2 delen, maar insteek met vergrendeling is gebroken, waardoor de deelbare deur niet meer werkt * witte knop op kantelraam in grootste slaapkamer (zuid-links) zit los * onderste raamsluiting van badkamer raam werkt niet met de zwarte slotknop * op advies van de politie (keurmerk) is een voorziening getroffen bij de garagedeur tegen inbraak m.b.v. 2 grote slotbouten. Daardoor kon het politiekeurmerk niet worden afgegeven, maar alle overige aanbevelingen (sloten op ramen bijv.) zijn indertijd uitgevoerd

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	vrijwel de gehele woning is voorzien van dubbel glas m.u.v. * het raam op de badkamer en * de deur en het raam in de berging * raam in de garage en * de ramen op de zolder van de garage. Alles voorzien van gewoon dubbel glas, Echter de gehele zuid- en oostkant van de beneden verdieping (woonkamer) is in 2021 voorzien van HR++ glas. Tevens zijn alle betreffende kozijnen aan de onderkant vernieuwd en is lood aangebracht conform huidige regelgeving. Ook zijn hierbij 2 ventilatieroosters aangebracht. De voordeur en het aangrenzende glas is voorzien van sierdubbelglas (HR++).
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	hoek (noord-oost) op de 1e verdieping in de ouderslaapkamer is licht schimmelvorming geweest. Dit is behandeld en thans vindt geen nieuwe aangroei meer plaats.
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	tegelvloer in berging vertoont een scheur
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Vloer (houten parketvloer) op de 1e verdieping is niet geheel uitgevlakt bij het aanleggen van het parket.
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Kruipruimte bodemisolatie d.m.v. HR IsoPearl BI, dikte 20 cm. RD waarde 6.06 m2 K/W
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Onbekend is of alle delen van de kruipruimte volledig geïsoleerd zijn met HT IsoPearl.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Bij hoog kwelwater komt er water in de kruipruimte zoals in 1995 en kortgeleden in 2022/2023. Dit komt dan ook in de convectorputten terecht, waarbij het water m.b.v. een dompelpomp weggezogen kan worden.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Ja
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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-ketel Nefit Trendline II HRC30 CW5 icm thermostaat Bosch Easy Control CT 200. Vernieuwd in 2024 Houtkachel, die jaarlijks is geveegd door erkend schoorsteenvegers bedrijf uit 's Hertogenbosch (Antoinette Oost, Rosmalen) Elektrische boiler (warm water) in keukenkastje
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Nefit Trendline II HRC30 CWS icm thermostaat Bosch Easy Control Elektrische warmwaterboiler: Itho Daalderop Close-in 10
Type(nummer) van de installatie(s):	Nefit Trendline II HRC30 CWS icm thermostaat Bosch Easy Control Elektrische warmwaterboiler: Itho Daalderop Close-in 10
Installatiedatum van de installatie(s):	2024 Nefit Trendline II HRC30 CWS icm thermostaat Bosch Easy Control 2023 Elektrische warmwaterboiler: Itho Daalderop Close-in 10
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV ketel: 27 mei 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Koopmans installatietechniek te Ewijk
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	21
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	één zonnepaneel = 265 Wp. Totaal 21 x 265Wp= 5565Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Canadian Solar CS6p-265m (Zwart)
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	https://server.growatt.com/
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2015, door Solar NRG Trading BV, Mercuriusplein 40, 2685 LP Poeldijk. Onder auspiciën van Vereniging Eigen Huis
Installateur:	Solar NRG Trading BV
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025:
Aantal kWh:	6120 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	0 jaren
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	25 aug. 2025
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	april 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	meterkast is volledig vernieuwd in 2015 en geschikt gemaakt voor de zonnepanelen. Ook is de meterkast conform de juist eisen aangepast, wijziging groepenkast naar 3 fasen. Demonteren kookaansluiting en beltrafo/lasdoos. Monteren 1x kookaansluiting B16 3p+N, 2x aardlekautomaat B16-0,3 en 4x automaat. Wijzigen bestaande kast: 1 x hoofdschakelaar, 1x beltrafo, 1x aardlekschakelaar 40-0,03 en 4x bestaande automaat. Kast over 3 fasen verdeeld
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2026 aangeschaft
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	1 Afsluiting van wastafel op badkamer is stuk, zit vast en kan niet naar beneden gedrukt worden. Verder geen beschadigingen.
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	9 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	Riolering in de kruipruimte is volledig nagekeken en waar nodig herstelt in 2024. Tevens is de riolering doorgespoten
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1995
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	1995. Vaatwasser en combimagnetron vernieuwd in 2010. De warmwaterboiler in het keukenkastje is in 2023 vernieuwd.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1978
Diversen 9 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?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
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
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
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?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Overkapping boven terras in 2009 Tuinhuis in ongeveer 1994 Dakkapel omstreeks 1990
Zo ja, in welk jaartal?	2009 en 1994 (?) en omstreeks 1990
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Seriebouw te Veghel. Er is informatie beschikbaar over berekeningen t.a.v belasting/ belastbaarheid (terras overkapping) Theunissen tuinhuis te Wijchen (tuinhuis) Aannemer Roelofs te Ewijk (dakkapel)
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	733
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	610000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	607
Belastingjaar?	2026

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	477
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	196
Elektra:	0
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	n.v.t.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1.267 m3
Elektriciteit hoog (kWh):	1.222 kWh
Elektriciteit laag (kWh):	1.088 kWh
Elektriciteit totaal (kWh):	2290 kWh. Terug levering 4596 kWh= Verbruik 2306- kWh
Water (m3):	92 m3
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Onderhoudscontract traplift bij Smienk Trapliften. Overigens wanneer de koper deze niet wil overnemen gaat de lift terug naar de leverancier Smienk. Bij eventuele overname moeten er nadere afspraken gemaakt worden. Onderhoudscontract CV ketel bij Koopmans installatietechniek, te Ewijk. Of dit contract overdraagbaar is, is onbekend.
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	- Bij deze verkoop wordt gewerkt met de (standaard) ouderdomsclausule en de asbestclausule.

Over ons

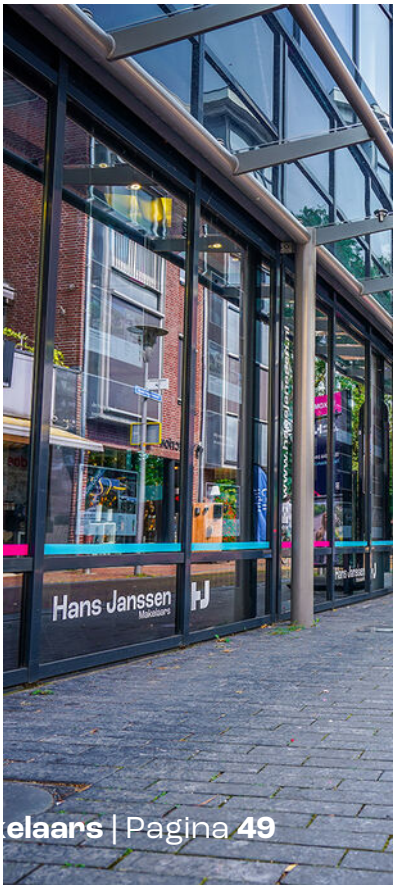
Hans Janssen Makelaars

Al meer dan 50 jaar zijn wij thuis in het Rijk van Nijmegen. Met kantoren in Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Grave kennen we de regionale huizenmarkt als geen ander. Onze diepgaande lokale kennis, gecombineerd met het grootste netwerk van kopers en verkopers in de regio, maakt ons tot de ideale partner voor jouw woonwensen.

Wat ons uniek maakt? Onze persoonlijke aanpak en de kracht van de Hans Janssen Groep. De Hans Janssen Groep bestaat behalve uit ervaren NVM-makelaars en enthousiaste nieuwbouwspecialisten, ook uit Hans Janssen Hypotheken & Verzekeringen en de LIV Wooncoach. Samen hebben we het grootste netwerk kopers en verkopers in de hele regio Nijmegen. Dat betekent een grotere kans op het huis dat je zoekt en een grotere kans op een geslaagde verkoop.

- **Verkoop**
- **Aankoop**
- **Nieuwbouw**
- **Huur**
- **Hypotheken & Verzekeringen**
- **Bedrijfsontroerend vastgoed**

> Duidelijkheid en transparantie vinden wij erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

Ja, dat mag. Soms is er zoveel belangstelling dat het moeilijk is voor een verkoper om te bepalen wie de beste koper is. De makelaar kan dan adviseren om de gekozen strategie te wijzigen. Uiteraard moet dit wel duidelijk gecommuniceerd worden.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de prijs, de leveringsdatum en eventuele andere voorwaarden. Deze afspraken worden dan vastgelegd in een koopovereenkomst.

De voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van de koopovereenkomst. Bespreek dit dus al tijdens de onderhandelingen zodat er achteraf geen onduidelijkheden ontstaan.

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

De koop van je nieuwe woning is pas rechtsgeldig als de koopovereenkomst door beide partijen, dus verkoper en koper, getekend is. Vanaf dat moment heeft de koper nog drie dagen bedenktijd. Als de drie dagen bedenktijd voorbij zijn, is de koop officieel en kan niemand meer inbreken op het koopproces.

Wat is een waarborgsom?

De waarborgsom wordt betaald nadat de koopovereenkomst is getekend en de wettelijke bedenktijd van drie dagen is verstreken. De betaling van de waarborgsom gebeurt via de notaris, die het bedrag op een derdenrekening houdt tot de overdracht van de woning plaatsvindt. Bij de overdracht wordt de waarborgsom verrekend met de koopsom die de koper nog moet betalen.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper, vaak afgekort als 'k.k.', zijn de bijkomende kosten die bovenop de koopsom van een huis komen en die voor rekening van de koper zijn.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

Belangrijk:

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.

Disclaimer

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel erg bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl

www.hansjanssen.nl