



Eusebiusbinnensingel 26, 6811 BX Arnhem

Vraagprijs € 398.500,- k.k.

Jaco Wiegersma makelaar vastgoedadviseur BV
Van Pallandtstraat 24
6814 GP, ARNHEM
Tel: 06 - 28 43 49 34
E-mail: info@jacowiegersma.nl
www.jacowiegersma.nl

Omschrijving

Zodra je via de John Frostbrug de Rijn over gaat, kom je hier letterlijk thuis in het hart van Arnhem. Want deze heerlijk lichte en ruime woning, op de bovenste verdieping van een appartementengebouw naast het Airborneplein, ligt direct aan de rand van het bruisende stadscentrum. Vanuit de grote woonkamer met openslaande deuren naar het overdekte terras kijk je uit op de markante Sint Walburgiskerk. De moderne, halfopen keuken heeft al net zo'n mooi uitzicht. Maar ook als je in huis om je heen kijkt, kun je onder de indruk zijn. Want tot en met de twee slaapkamers en de badkamer aan toe is alles hier netjes in orde!

Direct voor je deur ligt de binnenstad van Arnhem, met onder andere de iconische Eusebiuskerk en het gemeentehuis met het markante stadskasteel 'Duivelshuis'. In het centrum heb je vanzelfsprekend alle voorzieningen binnen handbereik, van winkels en restaurants tot theater en bioscoop. Wil je ontspannen in het groen? Dan wandel je zo naar het Musispark of iets verder naar Park Sonsbeek. Het betere uitwaaien doe je aan de Rijnkade langs de rivier – of je gaat tóch even de brug over naar uiterwaardenpark Meinerswijk. Kun je straks weer extra genieten op weg naar huis!

Indeling

Via de gezamenlijke entree met trappenhuis kom je op de derde en bovenste etage van het appartementencomplex. De woning ligt aan het eind van de galerij. Je komt binnen in de hal met meterkast en toilet. De woonkamer is links en beslaat de hele diepte van het appartement, met volop lichtinval aan weerszijden. Een voormalige slaapkamer is bij de woonkamer getrokken voor een nog ruimtelijker effect. Ook de glad gestuikte muren en ingebouwde plafondverlichting dragen bij aan de ruime en open uitstraling. De grote ramen en de hoge balkondeuren aan de voorzijde trekken je blik als vanzelf naar buiten. Het uitzicht op de kerk direct aan de overkant van de weg is dan ook prachtig. Heerlijk gezeten op het overdekte terras heb je ook zicht op onder andere het stadhuis met vijver en fontein aan de ene kant en het Airborneplein aan de andere kant. Aan de woonkamer grenst de halfopen keuken met hoogglans kastdeuren in stijlvol donkerblauw, dat mooi contrasteert met het lichte werkblad en roestvrijstalen details. Je beschikt hier over onder andere een kookplaat met vijf gaspitten en afzuigkap en de nodige inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven.

Aan de andere kant van het appartement liggen twee ruime slaapkamers, beide met handige inbouwkast. In de hal is nog een extra bergruimte. De badkamer is bereikbaar via de slaapkamer aan de voorzijde. Hier vind je een ruime douche met glazen schuifdeur en een wastafelmeubel met vier lades en spiegelkast. In de badkamer is ook de aansluiting voor wasmachine en droger.

Bijzonderheden

- Heerlijk licht appartement in de Arnhemse binnenstad
- Ruim overdekt terras met uitzicht op de Sint Walburgiskerk
- Eigen berging met toegang via de centrale entree naar de kelder
- Energielabel C, 27-07-2036
- Cv-ketel Vaillant ecoTEC plus 25-30/5-5 bouwjaar 2016
- 2 keer airco: Innova 2.0 bouwjaar 2021
- Keuken vernieuwd in 2020
- Badkamer vernieuwd 2020
- Actieve VVE Meerjaren onderhoudsplanung, vergaderingen en gezamenlijke opstalverzekering, professioneel beheer
- Servicekosten € 215,- per maand

Kenmerken

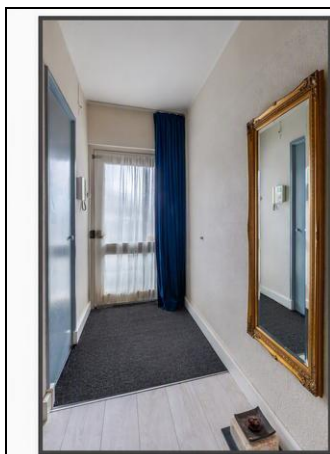
Vraagprijs	€ 398.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	355 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²
Soort appartement	Galerijflat
Bouwjaar	1958
Ligging	In centrum, in bosrijke omgeving
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Vaillant ecoTEC plus 25-30/5-5 (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Eusebiusbinnensingel 26
6811 BX ARNHEM



Foto's



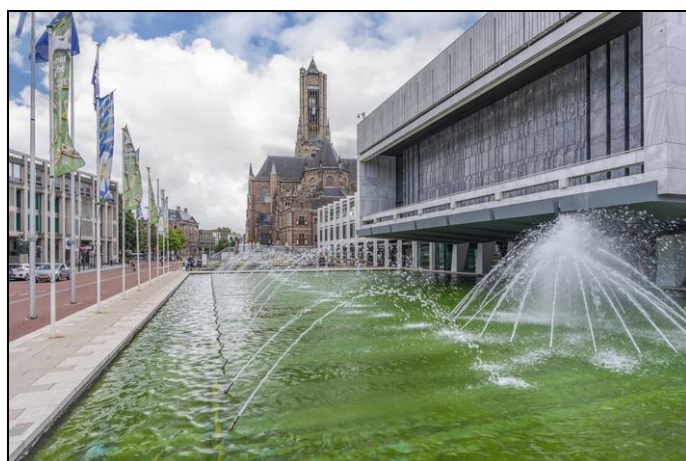
Foto's



Foto's



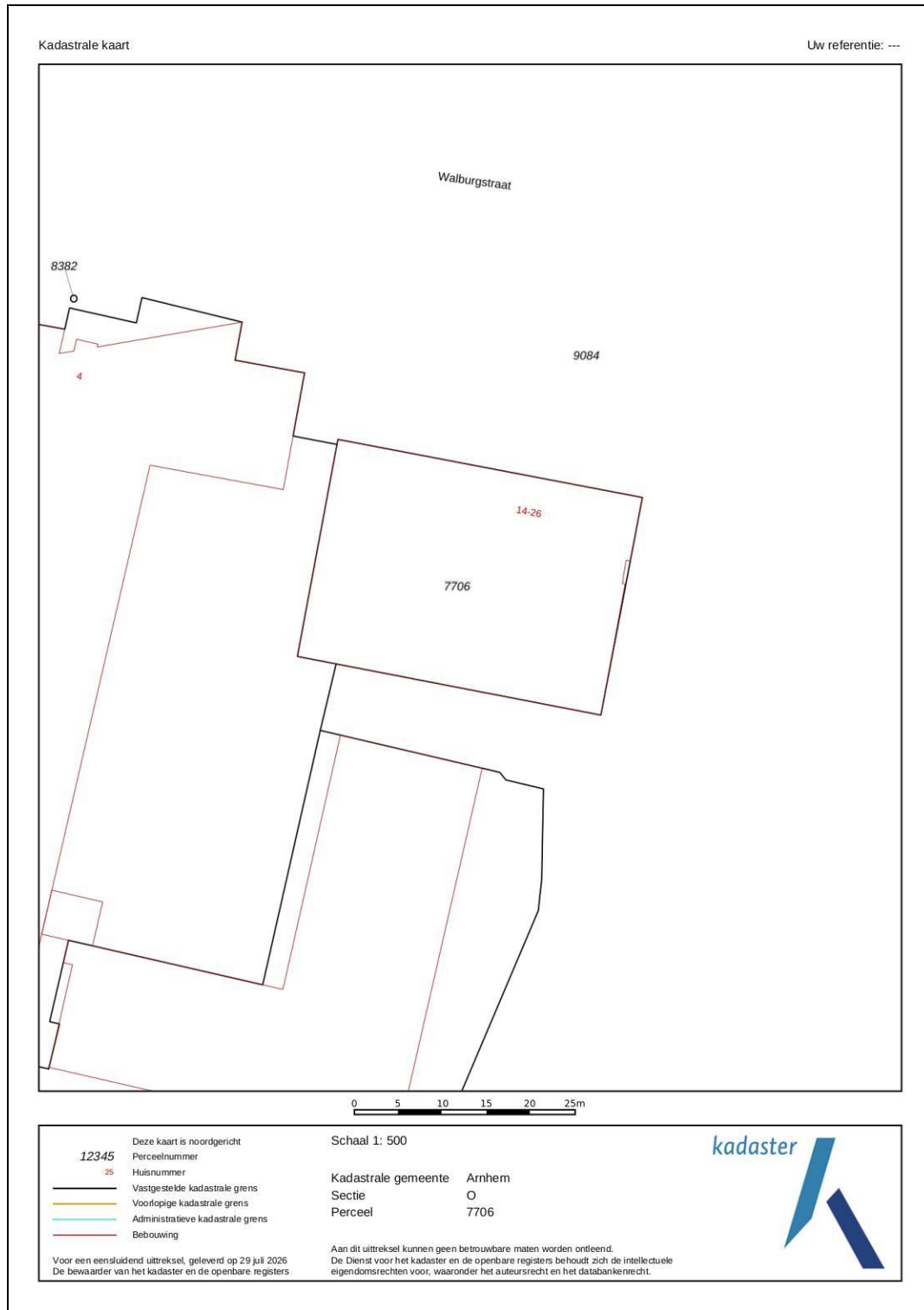
Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Eusebiusbinnensingel 26
Postcode / Plaats	6811 BX Arnhem
Gemeente	Arnhem
Sectie / Perceel	O / 7712
Indexnummer	12
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- ter info: 4 van de 9 inbouwspotjes doen het niet (waarschijnlijk 1 transformator stuk)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 4 zwevende boekenplanken	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
- Eiken eetkamer tafel	☐	☐	☒	☐
- 6 eetkamer stoelen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

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

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

Tuin

Inrichting

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

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Wij hebben een onderhoudsabonnement met Dennded Beheer en Onderhoud B.V. te Huissen voor jaarlijks onderhoud van de CV ketel.
- Misschien kan abonnement overgenomen worden.

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(‘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.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur: : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____

beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: _____
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) **Ja**

n. Is er over het appartement een geschil/procedure 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? : _____

o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

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

Zo ja, welke? : _____

q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

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

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

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Galerij muur trap naar het dak.**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **In het verleden werd met subsidie isolatie in de spouwmuur gespoten (precieze datum niet bekend). In maart/april 2018 is het VvE complex middels een quick-scan (incl. endoscopisch onderzoek, 1 ref. boring) ter plaatse geschouwd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het complex in het verleden is na-geïsoleerd met een minerale glaswol.**
- 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? : _____
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **In 2025 volledig geïsoleerd en vernieuwd . Dak 1 ((hoofddak) dak 2 (trappenhuis) Isolatiemateriaal: PIR isolatie, dik 80 mm (minimaal Rd 3,5)**
 Overige daken: : **n.v.t.**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Ja**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Niet bekend**
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**
 Overige daken: **Niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
 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? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **raamkozijnen van kunststof / balkonkozijn van hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Aantal jaren geleden. Deur ingang woning, deur berging galerij en balkonkozijn (balkonzijde) wordt in 2027 via VvE geschilderd (zie MJPO). Ook de vloer van het balkon wordt vernieuwd in 2027 via VvE.**

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Niet bekend**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
 Zo nee, toelichting: _____
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : **overal dubbel glas Keukenraam, woonkamer/studeerkamer kleine raam, badkamerraam en slaapkamerraam (kant galerij) HR++**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Aantal jaren geleden voor renovatie dak (in 2025) in slaapkamer (straatkant) aan raamkant boven hoek plafond / wand lichte vochtplekken (koude brug).**
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Nee**
 (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **In augustus 2016 > onder Laminaat V-groef wit eiken 2,25 m2 dubbele ondervloerplaten: Firstfloor Isoline+ ondervloerplaat bruin 7,2 m2 en Firstfloor Isoline ondervloerplaat 7mm groen 7,2 m2.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

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

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**
 Is de kruipruimte droog? **Ja / Nee / Meestal**
 Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting: : _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : **cv-installatie en 2x airconditioning**
 (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

- 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): : **CV: Vaillant ecoTEC plus 25-30/5-5 Airco: Innova 2.0 verticale**
 Type(nummer) van de installatie(s): : **CV: 21160100100117020001005193 Airco: type 2.0 12HP verticaal.**
 Installatiedatum van de installatie(s): : **CV: 09-02-2016 Airco: 30-03-2021**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **cv-ketel wordt jaarlijks onderhouden door Denned Beheer en onderhoud B.V. Laatste onderhoud op 26 januari 2026.**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Denned Beheer en onderhoud B.V.**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
 (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
 Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? :
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? :
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee
 Elektrisch:
 warm water: Ja / Nee
 overig, namelijk :
 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
 Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? :
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? :
 Jaar:
 Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? :
 (Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **januari 2026**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **n.v.t.**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **renovatie in 2020 (o.a. meerdere elektra leidingen / schakelaars stopcontacten keuken en badkamer, meterkast enz.)**
 Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? :
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
 Zo ja, waar bevindt deze zich? :
 Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**
 Zo nee, toelichting: :
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **2020**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **6 jaar**

- 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? Ja / Nee
 Zo nee, toelichting: _____

 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **Niet bekend**

8 Sanitair en riolering

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

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **zomer 2020**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____

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

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **zomer 2020**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **zomer 2020**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en : _____
 hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1958**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**
 Zo ja, welke en waar? : _____

- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op : _____
 het perceel gesitueerd? _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
 (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)
 Zo ja, waar? : _____
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **2 deuren dichtgemaakt / mechanische ventilatie aangebracht / Cv-ketel verplaatst van badkamer naar galerijberging**
 Zo ja, in welk jaartal? : **2020**
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Aannemersbedrijf b.v. H. Kroon te Arnhem**
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **Zie aparte rubriek "energielabel"**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 380**
 Belastingjaar? : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 364**
 Peiljaar? : **2026**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 439**
 Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing) **€ 945**

en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar?

: **2026 € 945 is het totaalbedrag per jaar (Onroerende zaakbelasting, Rioolheffing eigenaar woning, Rioolheffing gebruiker woning, Afvalstoffenheffing)**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €
- Elektra: €
- Water: € 21
- Stadsverwarming: €
- Anders: : **Greenchoice maandelijkse termijnbedrag € 229 (stroom en gas) vanaf juli 2026**
- Te weten: € 229
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2.036 m³
- Elektriciteit hoog (kWh): 1.211 kWh (2024-2025)
- Elektriciteit laag (kWh): 940 kWh (2024-2025)
- Elektriciteit totaal (kWh): 2118 kWh (2025-2026)
- Water (m³): 121 m³
- Stadsverwarming (GJ): nvt
- Anders:
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.
Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €
- Duur: : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €
- Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
Zo ja, hoe hoog? : _____
Zo ja, waarvoor? : _____
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **Niet bekend. Wij hebben 1 parkeervergunning en 1 vergunning voor bezoekers (€23 per jaar).**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 149

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**
 (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : **Misschien onderhoudscontract van CV-ketel.**

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **KvK nr. 09206531**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **huisnr. 14 (winkel) / appartementen 15 t/m 26**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : **26**
 Berging: : **nvt**
 Parkeerplaats: : **nvt**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **Ja**
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja / Nee / n.v.t.**

14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Ja**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**
 Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja / Nee**
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Nee**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Ja**
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € _____
 Datum: _____
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : **Zie documenten**
 Periode: : **Zie documenten**
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? _____
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 215**
 Waarvan:
 Exploitatiekosten (servicekosten) € _____
 Reservering voor onderhoud € _____
 Stookkosten (voorschot) € _____
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Nee**
 Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : _____

moeten deze worden betaald?

Bedrag:

€

Te voldoen per:

- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

:

- a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar:
uw mening moet weten)

M.b.t. VvE / MJOP: De ledenvergadering op 20 mei 2026 gaat akkoord met de technische begeleiding van Krouwel VvE Beheer. De ledenvergadering gaat ook akkoord met de begroting 2027 met een totaalbedrag van € 43.747,32. Deze begroting gaat in vanaf 01-01-2027 en zal worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE. M.b.t. inbouwspotjes woonkamer: 4 van de 9 spotjes doen het niet (waarschijnlijk is 1 transformator stuk), daarom alleen 2 van de 3 schakelaars te gebruiken.

Aanvullende clausules op de koopovereenkomst

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Verkoper en Koper geven hierbij uitdrukkelijk toestemming om aan de notaris en (indien gewenst) aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs ter zake de onderhavige transactie zoals een (financieel) tussenpersoon / makelaar / taxateur een afschrift van deze koopovereenkomst met bijlagen toe te zenden. Voorts geven zij hierbij uitdrukkelijk toestemming aan de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt om aan elk van de eventueel door hen ingeschakelde adviseurs ter zake onderhavige transactie een concept van de leveringsakte, (eventueel) een concept van de hypotheekakte, alsmede een kopie van de respectievelijke nota van afrekening (met bijlagen) toe te zenden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ca. 68 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

artikel Asbest

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw cq. renovatie van het verkochte het normaal was asbest cq. asbestcementhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcementhoudende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw cq. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(-houdende stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid- uit welke hoofde dan ook- die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van de asbest(-houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

artikel Notariskeuze

Indien koper een notaris verkiest buiten een straal van 20 km van het verkochte, komen de eventuele kosten t.b.v. een volmacht voor verkoper, voor rekening van de koper.

Privacy en vertrouwelijkheid

De bijgevoegde stukken worden uitsluitend verstrekt ten behoeve van uw beoordeling van de woning en het eventuele aankooptraject. In sommige documenten kunnen persoonsgegevens of informatie van derden voorkomen. Wij verzoeken u deze informatie vertrouwelijk te behandelen, niet verder te verspreiden en uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze is verstrekt. Aan de verstrekte informatie kunnen geen andere rechten worden ontleend dan voortvloeien uit de uiteindelijk te sluiten overeenkomst.