

VRAAGPRIJS € 455.000 K.K.

TOLHUIS 3127
NIJMEGEN

B&L Bongers & Lemmers
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 136 m²
Perceeloppervlakte	ca. 169 m²
Inhoud	ca. 480 m³
Bouwjaar	1972







OMSCHRIJVING

Instapklaar wonen in Nijmegen – Tolhuis 3127

Ben je op zoek naar een ruime, moderne en uitstekend onderhouden woning waar je zonder grote aanpassingen direct kunt gaan wonen? Dan is deze instapklare woning aan Tolhuis 3127 in Nijmegen zeker het bekijken waard.

De woning beschikt over een royaal woonoppervlak van circa 136 m², verdeeld over drie woonlagen, en biedt onder andere een ruime woonkamer, een moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, vier slaapkamers en een nette badkamer. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse punten gemoderniseerd.
Zo is de elektrische installatie geheel vernieuwd, zijn op de begane grond nieuwe kunststof kozijnen aan de achterzijde geplaatst en is de woonkamer voorzien van een fraaie PVC-vloer in eiken visgraatmotief.

Ook de achtertuin is een echte toevoeging aan het woongenot. Deze is fraai aangelegd en beschikt over een recent geplaatste veranda met infraroodverwarming. Dankzij de sfeervolle verlichting in zowel de tuin als de veranda is het hier ook in
de avonduren prettig verblijven.

Kenmerken
- Bouwjaar: 1972;
- Woonoppervlakte: circa 136 m²;
- Externe bergruimte: circa 6 m²;
- Perceeloppervlakte: 169 m²;
- Inhoud: circa 480 m³;
- Energielabel C.

Ligging en voorzieningen

De woning is gelegen in de woonwijk Tolhuis in Nijmegen, een ruim opgezette woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. Zowel winkelcentrum Meijhorst als winkelcentrum Dukenburg liggen op korte afstand en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen.
Ook praktische voorzieningen zoals een apotheek, huisarts en tandarts bevinden zich in de omgeving.
Daarnaast zijn diverse scholen in de nabije omgeving aanwezig en ligt het Canisius Wilhelmina Ziekenhuis (CWZ) op korte afstand.

Voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden. Zo bevinden voetbalvereniging Oranje Blauw, hockeyclub HCQZ en fitnesscentrum Basic-Fit zich in de omgeving. Ook voor recreatie in de natuur zijn er verschillende mogelijkheden. Recreatiegebied De Berendonck en de Hatertse Vennen zijn goed bereikbaar en bieden volop gelegenheid om te wandelen, fietsen en ontspannen. Daarnaast is de bereikbaarheid gunstig dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, waaronder de A73 en A326. Ook het centrum van Nijmegen is goed bereikbaar.
Een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

Indeling
Via de entree kom je in de hal met toegang tot de recent vernieuwde toiletruimte, voorzien van een wandcloset. Daarnaast bevindt zich in de hal een praktische trapkast die extra bergruimte biedt. De royale woonkamer kenmerkt zich door de prettige lichtinval en de moderne afwerking. Er is volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie PVC-vloer in eiken visgraatmotief. De moderne keuken is uitgevoerd in een fraaie, lichte L-vormige opstelling met een natuurstenen werkblad. De keuken beschikt over een 6-pits gaskookplaat, RVS-afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. Aan de achterzijde zorgen de nieuwe kunststof kozijnen met dubbele openslaande deuren voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de achtertuin. Op mooie dagen betrek je de tuin hierdoor eenvoudig bij de leefruimte.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De modern ingerichte badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, wandcloset en een designradiator.

Tweede verdieping
Op de tweede verdieping bevindt zich een royale vierde slaapkamer met een aansluitende bergruimte, die uitstekend als inloopkast gebruikt kan worden. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte. Voor extra comfort is deze verdieping voorzien van airconditioning.

Tuin
De fraai aangelegde achtertuin is grotendeels bestraat en voorzien van diverse groenaccenten. Er is volop ruimte om buiten te zitten en te ontspannen. De recent gebouwde veranda vormt hierbij een mooie toevoeging en biedt een beschutte plek om van het buitenleven te genieten. Tevens is er een ruime berging en een achterom. De veranda is voorzien van infraroodverwarming, waardoor je ook op koelere dagen comfortabel buiten kunt zitten.

Bijzonderheden
- Instapklaar;
- Fraaie PVC-vloer in eiken visgraatmotief op de begane grond;
- Elektrische installatie geheel vernieuwd;
- Nieuwe kunststof kozijnen met dubbele openslaande deuren aan de achterzijde van de begane grond;









































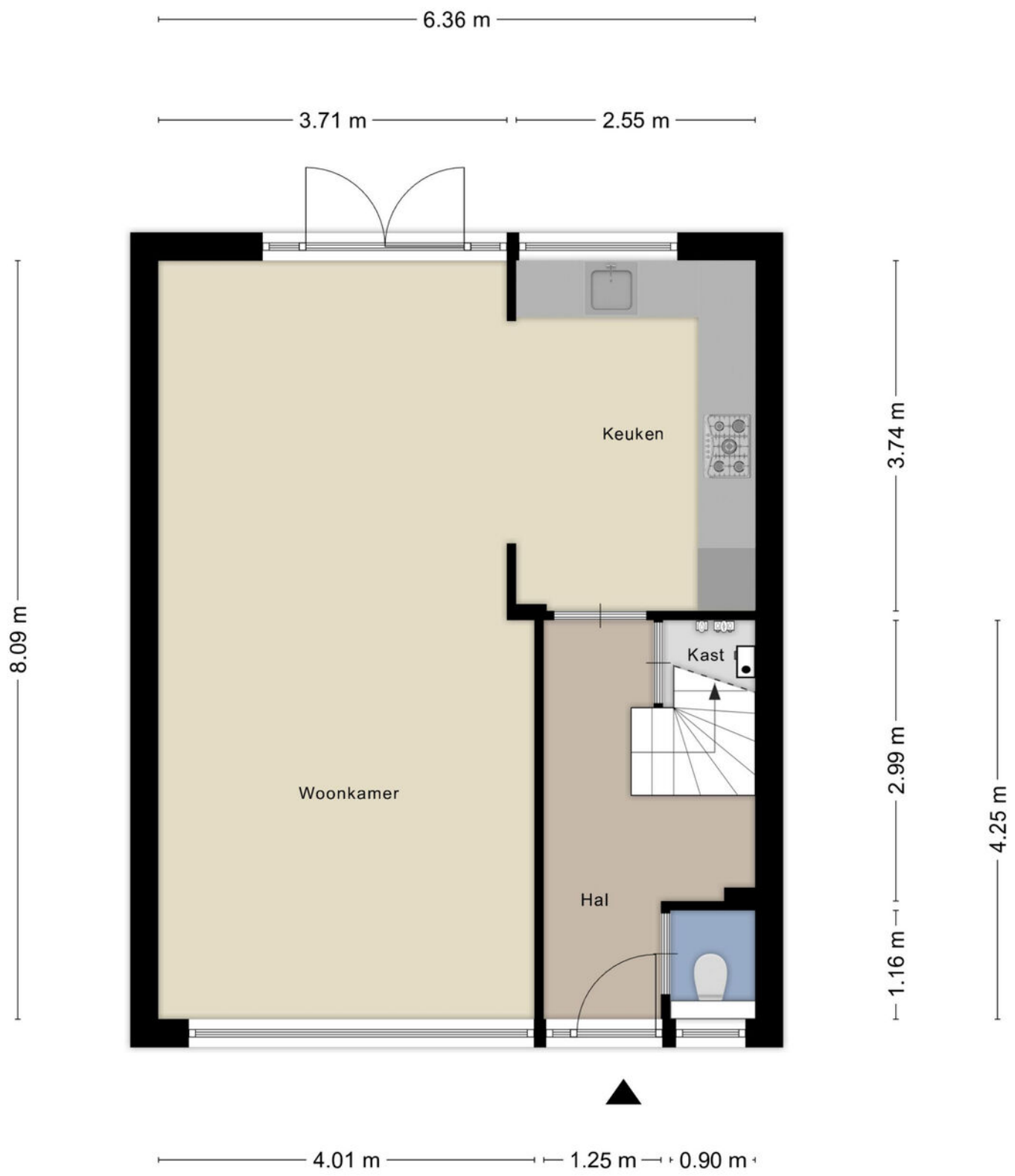








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



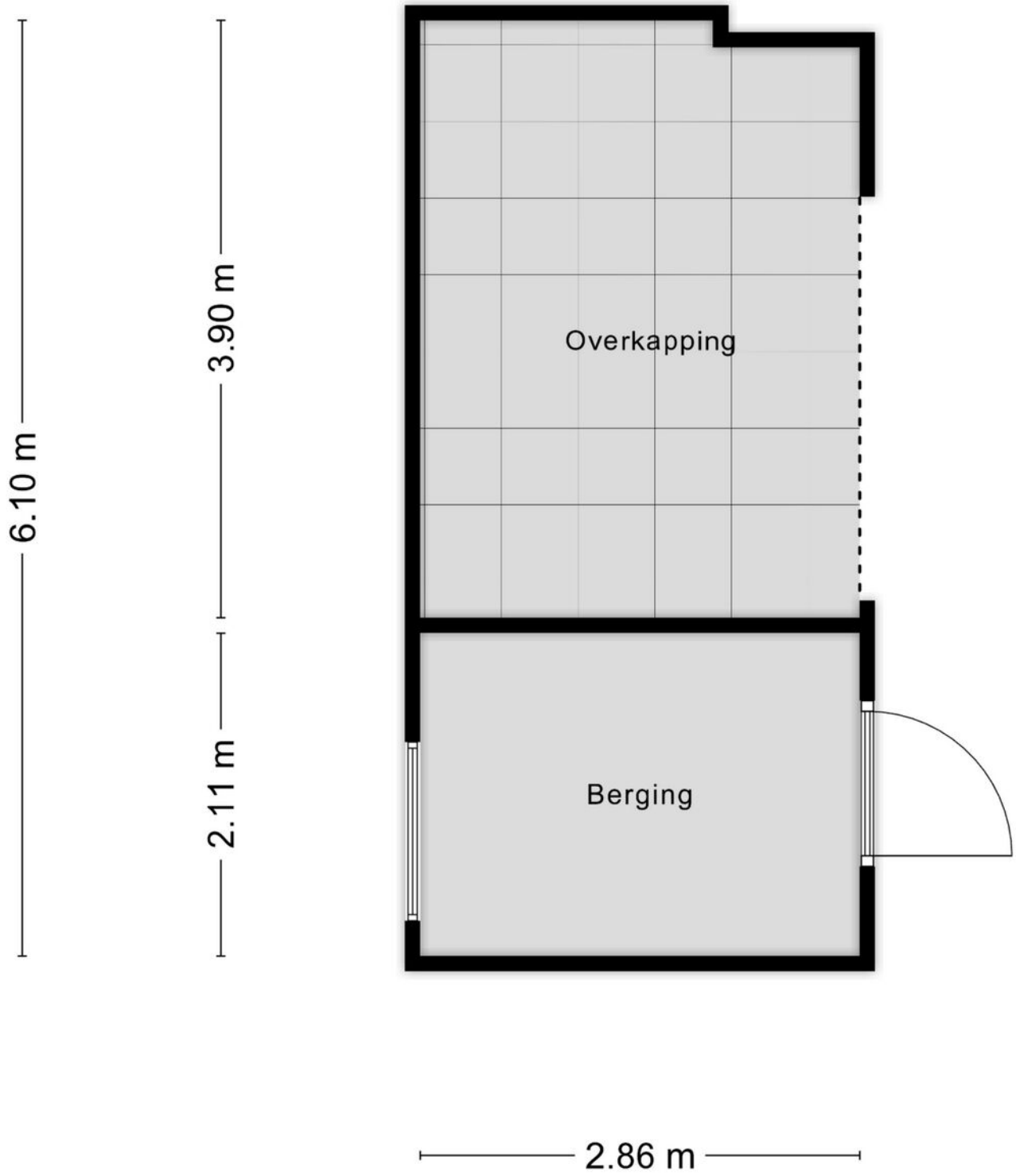
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Tolhuis 3127



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

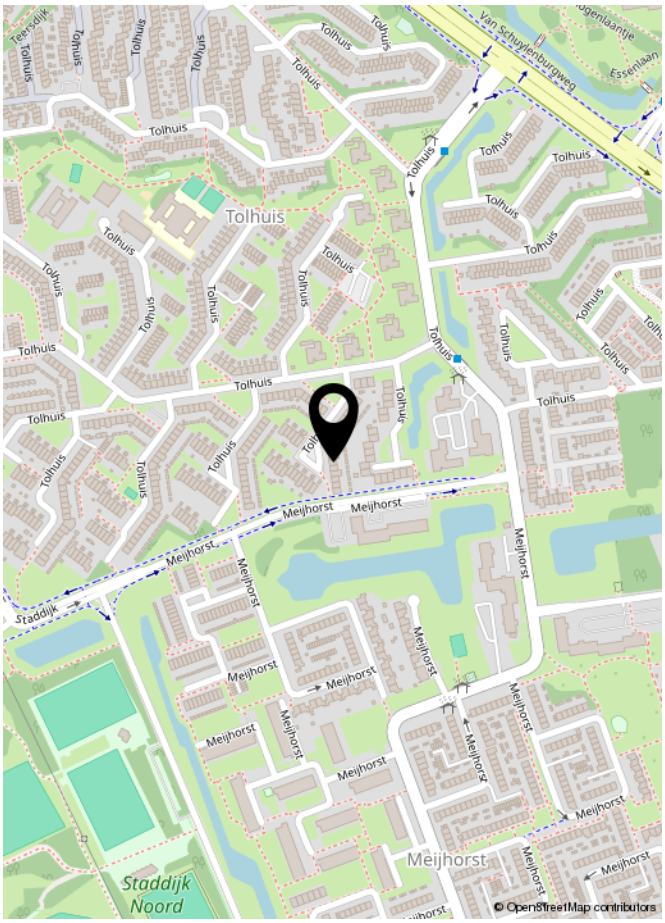
Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	N
Perceel	2147

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

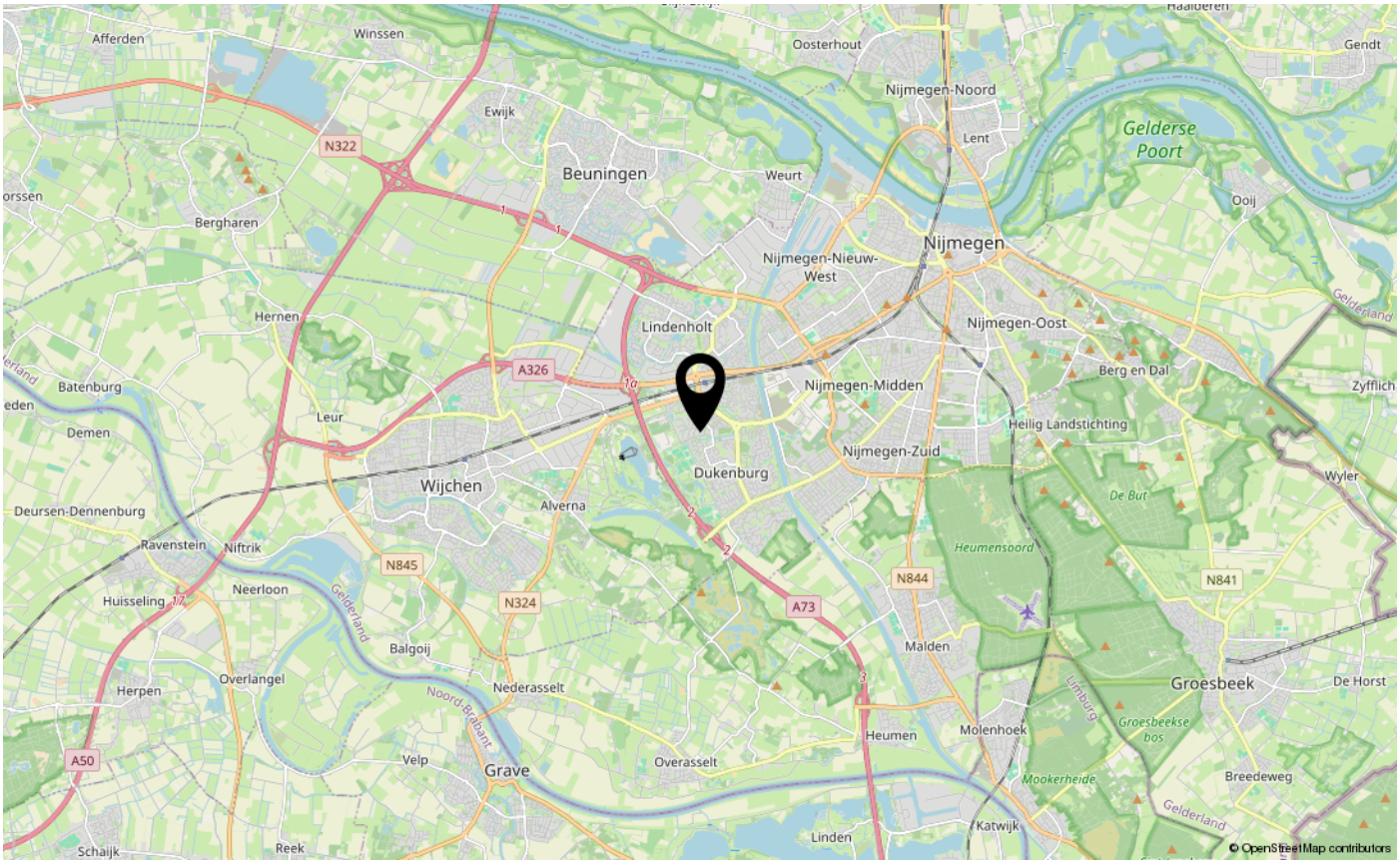
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE



Tolhuis 3127,
6573 NA Nijmegen



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
(Losse) kasten, legplanken				
1 wandkast voorkamer		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen				x
Overgordijnen		x		
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
PVC DB visgraat vloer BGG	x			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangsysteem				x

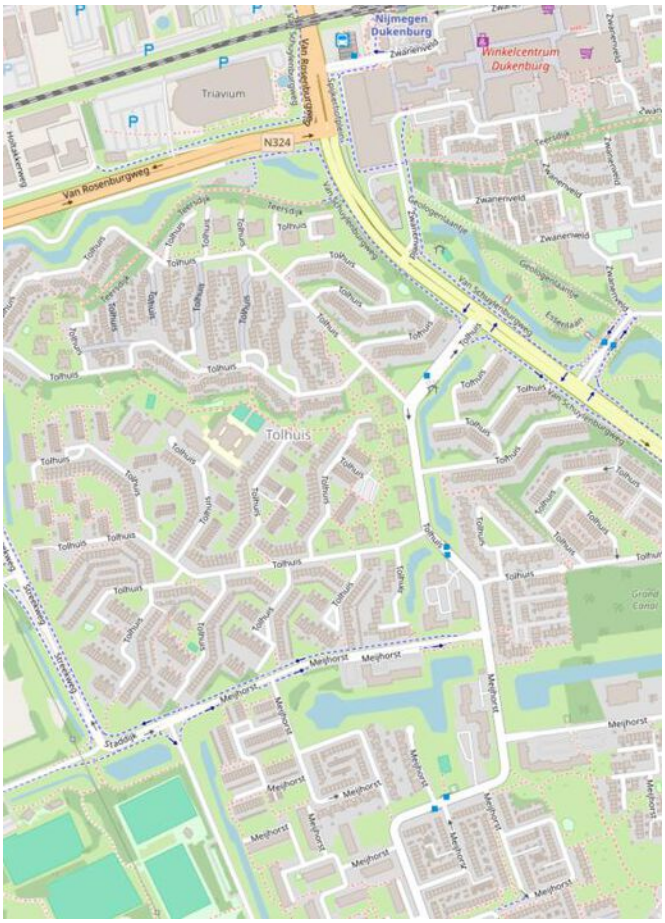
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Badkamerkast smal	x			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis	x			
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning	x			
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

WONEN IN TOLHUIS



Tolhuis – Groen wonen in Nijmegen
Welkom in Tolhuis, een sfeervolle woonwijk in stadsdeel Dukenburg, waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen. Met zo'n 3.500 inwoners heeft de wijk een prettige schaal: groot genoeg voor levendigheid, klein genoeg om persoonlijk en overzichtelijk te blijven.

Tolhuis ademt rust en groen. De wijk is ruim opgezet met brede lanen, veel bomen en diverse speelplekken. Bewoners waarderen de ontspannen sfeer en het gevoel van ruimte, terwijl voorzieningen altijd dichtbij zijn.

Voorzieningen om de hoek. In en rond Tolhuis vind je alles wat je nodig hebt: Winkelcentrum Dukenburg voor de dagelijkse boodschappen. Scholen en kinderopvang op loop- en fietsafstand. Sportfaciliteiten en recreatiegebieden voor jong en oud. Openbaar vervoer met een snelle verbinding naar Nijmegen-Centrum.

De wijk kent een mix van bewoners: jonge gezinnen, alleenstaanden en senioren wonen hier naast elkaar. Die diversiteit zorgt voor een levendige, sociale buurt waar mensen elkaar kennen en samen het beste uit hun wijk halen.

Waarom kiezen voor Tolhuis? Groen, rustig en kindvriendelijk. Voorzieningen altijd binnen handbereik. Uitstekende bereikbaarheid met fiets, auto en OV en een betrokken en diverse gemeenschap.



Buurtinformatie - Nijmegen / Tolhuis

Leeftijd



0 - 14: 15%
15 - 24: 11%
25 - 44: 29%
45 - 64: 25%
65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%
Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 48%
Huur: 52%

49%

51%

0,9 per huishouden

INFORMATIE OVER BONGERS & LEMMERS MAKELAARDIJ

U van dienst zijn en uw vertrouwen waarmaken. Dat is de belangrijkste taak van ons team. Eerst inventariseren we uw wensen, vervolgens voegen we onze deskundigheid, betrouwbaarheid en jarenlange ervaring toe. Samen maken we een plan van aanpak om uw individuele woonwensen te realiseren. Wij zijn uw partner op het gebied van aan- en verkoop van zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Het kiezen van een makelaar is een zaak van vertrouwen op de deskundigheid van die makelaar. Dat vertrouwen maken wij graag waar. Daar staan wij persoonlijk voor in omdat wij een passie hebben voor mensen en voor vastgoed.

Een woning verkopen: De onroerendgoedmarkt is door internet veel transparanter geworden. Hierdoor is het van groot belang om de verkoop van uw woning op een deskundige en professionele wijze te organiseren. Als ervaren makelaarskantoor weten we wat er op ieder moment in de woningmarkt "speelt". Met deze expertise kunnen wij in samenspraak met u de juiste verkoopstrategie voor uw woning bepalen. Bij Bongers & Lemmers Makelaardij kunt u rekenen op goed opgeleide professionals die een toegevoegde waarde bieden door juiste parate kennis, een groot netwerk en de noodzakelijke commerciële vaardigheden.

Een woning kopen: Het is op z'n minst vreemd dat mensen voor de verkoop van een woning een makelaar inschakelen maar bij het kopen van een woning niet altijd een specialist betrekken. Dit terwijl de consequenties van de aankoop van een nieuwe woning van groot belang kunnen zijn voor uw levensvreugde.

In de toekomst. Daarom is het zeker raadzaam om de nieuwe woning ook door een deskundige rationeel te laten beoordelen. Wij staan u hierin bij met onze marktkennis en onze bouwkundige expertise. Indien u ons inschakelt voor de begeleiding van de aankoop van uw nieuwe "thuis" wordt u van het begin tot eind begeleid door een vakkundige en betrouwbare makelaar.

Overige diensten: Naast aan- en verkoop kunnen wij u ook van dienst zijn bij het huren of verhuren van uw woonhuis en bij het uitvoeren van taxaties. Dit geldt tevens voor begeleiding op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. Daarnaast zijn wij specialist op het gebied van onteigeningen, bestemmingsplanwijzigingen, nieuwbouwontwikkeling en het vervaardigen van marktrapportages.

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen (NVM) en wij zijn NWWI- gecertificeerd.



VRAAG & ANTWOORD

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedings-procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM- makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

VRAAG & ANTWOORD

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

VRAAG & ANTWOORD

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?
Op www.nvm.nl kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast.
Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden.
Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op www.nvm.nl bij 'Marktinformatie op maat' of per mail via info@nvm.nl

21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?
De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of neem gerust contact op met ons of jouw eigen NVM makelaar.

Wat is jouw mening?
Op funda.nl kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

Bongers & Lemmers Makelaardij
T: 0880 555 666
E: makelaardij@bongers-lemmers.nl
W: www.bongers-lemmers.nl

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

ALGEMENE INFORMATIE

Algemene verkoopinformatie behorende bij de objectinformatie

Mededelingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper
De gegevens, die u hierbij ontvangt, zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de objectinformatie beoogt echter geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De in de brochure vermelde informatie, is verstrekt door de eigenaar/verkoper en verkregen uit waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan de verstrekte informatie kunnen géén rechten worden ontleend! Er zijn (bijna) altijd gebreken, die eigenaar en/of makelaar niet kent cq. niet weet en die voor rekening en risico van koper komen. Daarnaast wordt er in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid cq. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat belangrijk is voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het is daarom aan te bevelen om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen (bijvoorbeeld een eigen NVM Makelaar). Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Gunning en verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan.

Koopakte
Indien m.b.t. deze woning onderhandelingen optreden welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig de standaardregels, behoudens nadere afspraken, zoals deze voorkomen in de laatst uitgegeven model koopakte opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de akte zal een waarborgsom of bankgarantie (te storten bij de notaris) ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De notariskeuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving (totaal € 200,- exclusief BTW per inschrijving), zijn de kosten voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris buiten de plaats waar de onroerende zaak gelegen is, zijn de kosten, voor een eventuele volmacht t.b.v. de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Deze informatiebrochure is door ons met de meestse zorg samengesteld. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid erkennen voor de juistheid ervan. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

B&L Bongers & Lemmers
makelaardij

Kronenburgersingel 1, 6511 AL Nijmegen
0880 555 666 | makelaardij@bongers-lemmers.nl | www.makelaardij.bongers-lemmers.nl