Wordt dit
jouw droomhuis?



Graafseweg 89

Nijmegen

Sfeervolle benedenwoning met moderne keuken en badkamer aan de Graafseweg 89 in Nijmegen

HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

Hermsen Makelaars en Verzekeringen Nijmegen B.V.
Berg en dalseweg 174 A
6522 CC, Nijmegen

024-3233200
nijmegen@hermsenmakelaars.nl
hermsenmakelaarsnijmegen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Op een fijne locatie aan de Graafseweg 89 in Nijmegen ligt deze praktische benedenwoning, verdeeld over twee woonlagen. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne open keuken uit 2023, een comfortabele slaapkamer en een eveneens in 2023 vernieuwde badkamer. Daarnaast is er toegang tot de tuin en beschikt de woning over extra bergruimte.

Vraagprijs € 365.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1888
Inhoud	225 m³
Woonoppervlakte	56 m²
Tuin	Voortuin, achtertuin
Tuin oppervlakte	12 m²
Energielabel	A
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1

Omschrijving van de woning

Karakteristieke, modern afgewerkte benedenwoning met energielabel A, sfeervolle erker en eigen voor- en achtertuin nabij het centrum van Nijmegen

Op een aantrekkelijke, centrale locatie aan de Graafseweg 89 in Nijmegen bevindt zich deze karakteristieke en in 2023 grotendeels gemoderniseerde benedenwoning, verdeeld over twee woonlagen. De woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort, een luxe afwerking en een energiezuinig karakter.

Met een sfeervolle erker, moderne open keuken, stijlvolle badkamer, twee luxe toiletten met geïntegreerde bidetfunctie, diverse praktische opbergmogelijkheden én een eigen voor- en achtertuin biedt deze woning een bijzonder aantrekkelijke combinatie van comfort en stads wonen.

Begane grond

Via de gezamenlijke entree bereik je de eigen woningentree, die toegang biedt tot de sfeervolle woonkamer.
De karakteristieke erker aan de voorzijde is een echte blikvanger en vormt een waardevolle toevoeging aan de woning. De royale raampartijen aan drie zijden zorgen voor een aangename lichtinval, extra leefruimte en een charmante, authentieke uitstraling. De ingebouwde wandplanken bieden bovendien ruimte voor decoratie en persoonlijke accessoires.
De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken, waardoor een ruimtelijk en uitnodigend geheel ontstaat.

Moderne open keuken

De in 2023 vernieuwde keuken is uitgevoerd met hoogglans witte fronten, een donker werkblad en een stijlvolle bijpassende achterwand met marmerlook.
De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van het merk Bosch, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasser, oven en magnetron.
Een bijzonder praktisch detail is de diepe, uitschuifbare apothekerskast, die volop ruimte biedt voor het overzichtelijk opbergen van voorraad en keukenbenodigdheden. De geïntegreerde onderbouwverlichting zorgt voor een optimale verlichting van het werkblad en draagt bij aan de luxe uitstraling van de keuken.

Daarnaast beschikt de woning over een afzonderlijke, achter een deur weggewerkte ruimte met witgoedaansluiting.

Luxe toiletruimte
De toiletruimte op de begane grond is in 2023 volledig vernieuwd en met oog voor detail afgewerkt. De ruimte beschikt over een modern hangtoilet met geïntegreerde bidetfunctie, een natuursteenlook opzetwaskom, een hoge matzwarte wastafelkraan, een zwart wastafelmeubel met opbergruimte en een zwarte designradiator. De grote beige natuursteenlook wandtegels, doorlopend tot aan het plafond, vormen samen met de bijpassende zwarte accessoires een stijlvol en luxueus geheel. Het eveneens in 2023 vernieuwde raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en biedt de mogelijkheid tot ventilatie.

Souterrain

Via de trap vanuit de woonkamer bereik je het souterrain, waar zich een hal, een comfortabele slaapkamer en een luxe badkamer bevinden.
De afzonderlijke slaapverdieping zorgt voor een prettige scheiding tussen wonen en slapen.
De ruimte onder de trap is praktisch benut als extra bergruimte en biedt plaats aan bijvoorbeeld koffers, seizoensgebonden spullen of een inklapbaar logeerbed.

Luxe badkamer

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, stijlvolle combinatie van grote wandtegels en matzwarte details. De badkamer beschikt over een luxe matzwarte regendouche, een fraai afgewerkte ingebouwde nis voor verzorgingsproducten, een zwarte douchegoot, een wastafel met bijpassend meubel, een zwarte designradiator en een tweede hangtoilet met geïntegreerde bidetfunctie. De hoogwaardige uitstraling en zorgvuldig op elkaar afgestemde materialen creëren een comfortabele, hotelachtige sfeer.

Achtertuin
Aan de achterzijde beschikt de woning over een knusse, sfeervolle buitenruimte van circa 4 m². De wanden van de achtertuin zijn in 2023 volledig gestuukt en geschilderd, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling.
De achtertuin biedt ruimte voor een gezellige zithoek en is voorzien van een terrasheater, waardoor het ook op koelere dagen aangenaam vertoeven is. Met zicht op de open lucht is dit een fijne plek om buiten te genieten van een kop koffie of om na een drukke dag te ontspannen.

Daarnaast bevindt zich hier een praktische berging met de in 2023 vernieuwde cv-ketel.

Voortuin
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de eigen voortuin, op korte afstand van het bruisende centrum van Nijmegen.
Een eigen buitenruimte aan de voorzijde is op een dergelijke centrale locatie een aantrekkelijke toevoeging. De voortuin biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen, het plaatsen van afvalcontainers en het creëren van een groene, sfeervolle entree. De voortuin is ca. 8 m².

De buitenruimte biedt bovendien mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak in te richten.

Meterkast en extra opbergruimte
De buiten de eigen woningentree gelegen meterkastruimte is in 2023 volledig vernieuwd en multifunctioneel ingericht. Naast de meterkast beschikt deze ruimte over een schoenenkast en aanvullende opbergmogelijkheden, waardoor de beschikbare ruimte binnen de woning optimaal kan worden benut.

Modernisering in 2023
In 2023 is de woning op diverse onderdelen ingrijpend gemoderniseerd. Hierbij is niet alleen aandacht besteed aan de uitstraling, maar ook aan comfort en praktisch gebruik.

De werkzaamheden omvatten onder andere:
- Vernieuwing van de keuken, inclusief inbouwapparatuur en apothekerskast;
- Volledige vernieuwing van de badkamer;
- Volledige vernieuwing van de toiletruimte op de begane grond;
- Plaatsing van twee toiletten met geïntegreerde bidetfunctie;
- Vernieuwing van de meterkast, inclusief schoenenkast;
- Vernieuwing van de cv-ketel;
- Nieuwe laminaatvloeren en vloerbedekking;
- Schilderwerk door de gehele woning;
- Stuc- en schilderwerk van de achtertuin;
- Vernieuwing van het raam in de toiletruimte.





Omgeving

De woning is gelegen op een uitstekende, centrale locatie nabij het bruisende stadscentrum van Nijmegen. Winkels, supermarkten, gezellige restaurants, terrassen en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Ook het centraal station van Nijmegen ligt op korte afstand, waardoor de woning bijzonder gunstig is gelegen voor wie regelmatig met het openbaar vervoer reist.
Hier profiteer je van alle voordelen van het stadsleven, gecombineerd met het comfort van een eigen woning met twee woonlagen en twee buitenruimtes.

Bijzonderheden
* Karakteristieke benedenwoning verdeeld over twee woonlagen;
* Energielabel A;
* Sfeervolle erker met raampartijen aan drie zijden;
* Grotendeels gemoderniseerd in 2023;
* Moderne open keuken met uitgebreide inbouwapparatuur van het merk Bosch;
* Diepe apothekerskast en geïntegreerde keukenverlichting;
* Luxe badkamer met matzwarte regendouche en ingebouwde nis;
* Twee hangtoiletten met geïntegreerde bidetfunctie;
* Twee zwarte designradiatoren in de sanitaire ruimtes;
* Afzonderlijke ruimte met witgoedaansluiting;
* Eigen voortuin;
* Sfeervolle achtertuin van circa 4 m² met terrasheater;
* Cv-ketel vernieuwd in 2023;
* Multifunctionele meterkastruimte met extra opbergmogelijkheden;
* Extra bergruimte onder de trap;
* Centrale ligging nabij de binnenstad en het centraal station van Nijmegen;
** Let op, VvE slapend. Moet nog actief worden gemaakt door de nieuwe bewoners.

Ben je op zoek naar een karakteristieke, energiezuinige en modern afgewerkte woning met alle stadse voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze bijzondere benedenwoning zeker een bezichtiging waard!

Kozijnen en vergunningen

Voor de huidige kozijnen is destijds geen vergunning verkregen. Inmiddels is voor de vervanging van de kozijnen een vergunning aangevraagd en verleend. Voor het raam in het souterrain loopt de vergunningsprocedure nog.

Voor de vervanging van de kozijnen is reeds een overeenkomst gesloten met een uitvoerende partij. Koper dient deze overeenkomst over te nemen. De totale overeengekomen kosten bedragen € 10.250,-, inclusief de vervanging van het raam in het souterrain.






















*visual



























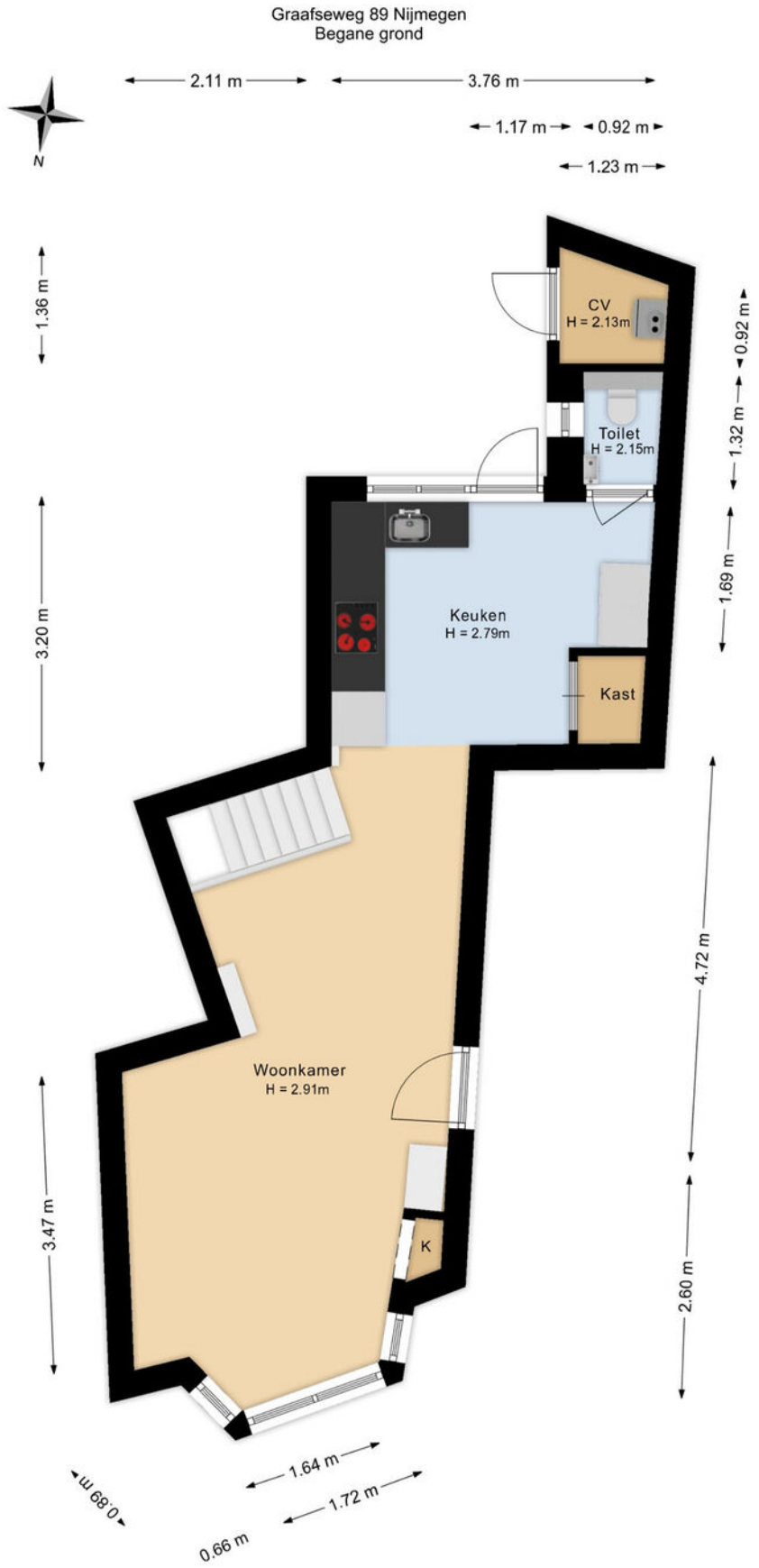



PLUS




87

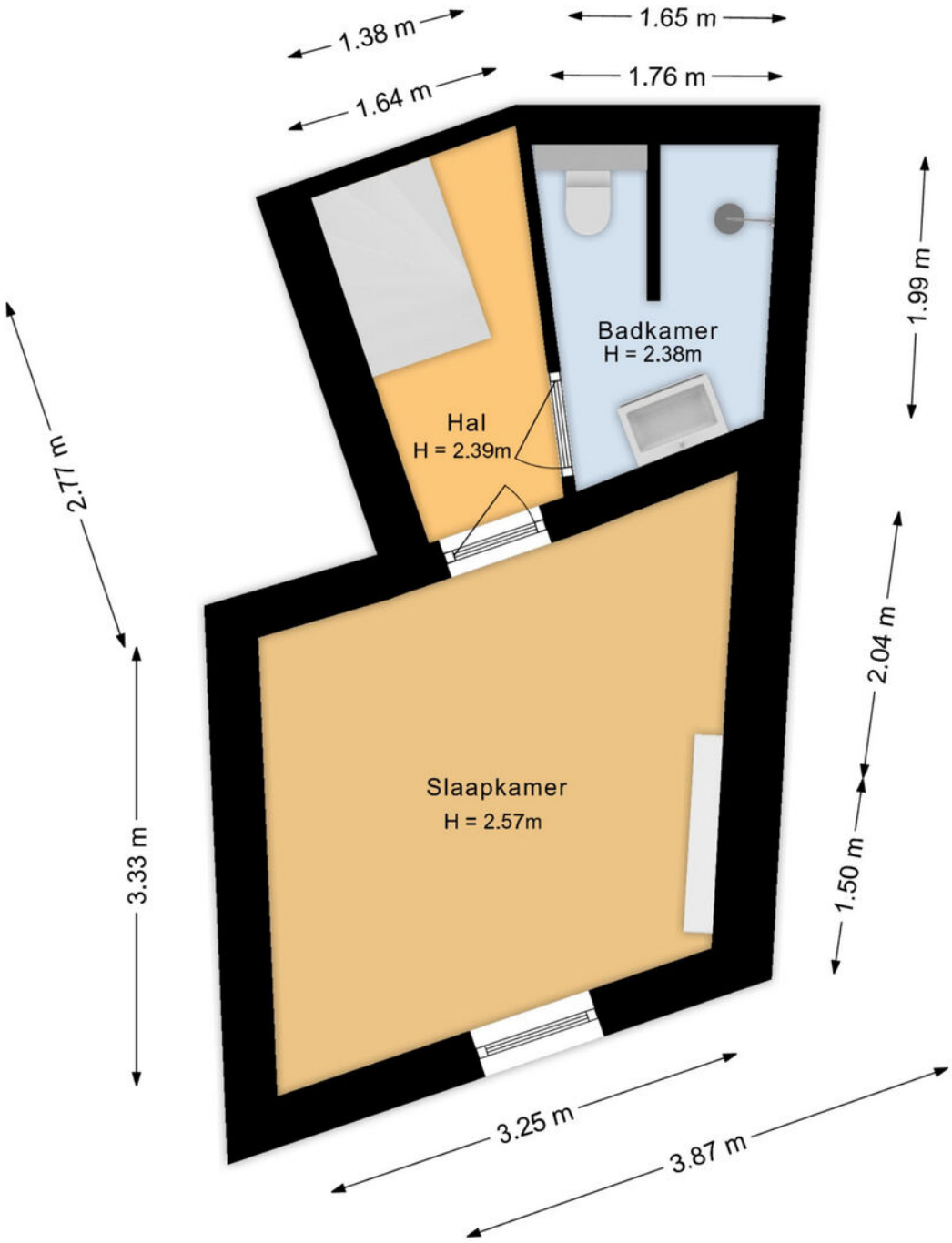
Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Graafseweg 89 Nijmegen
Souterrain

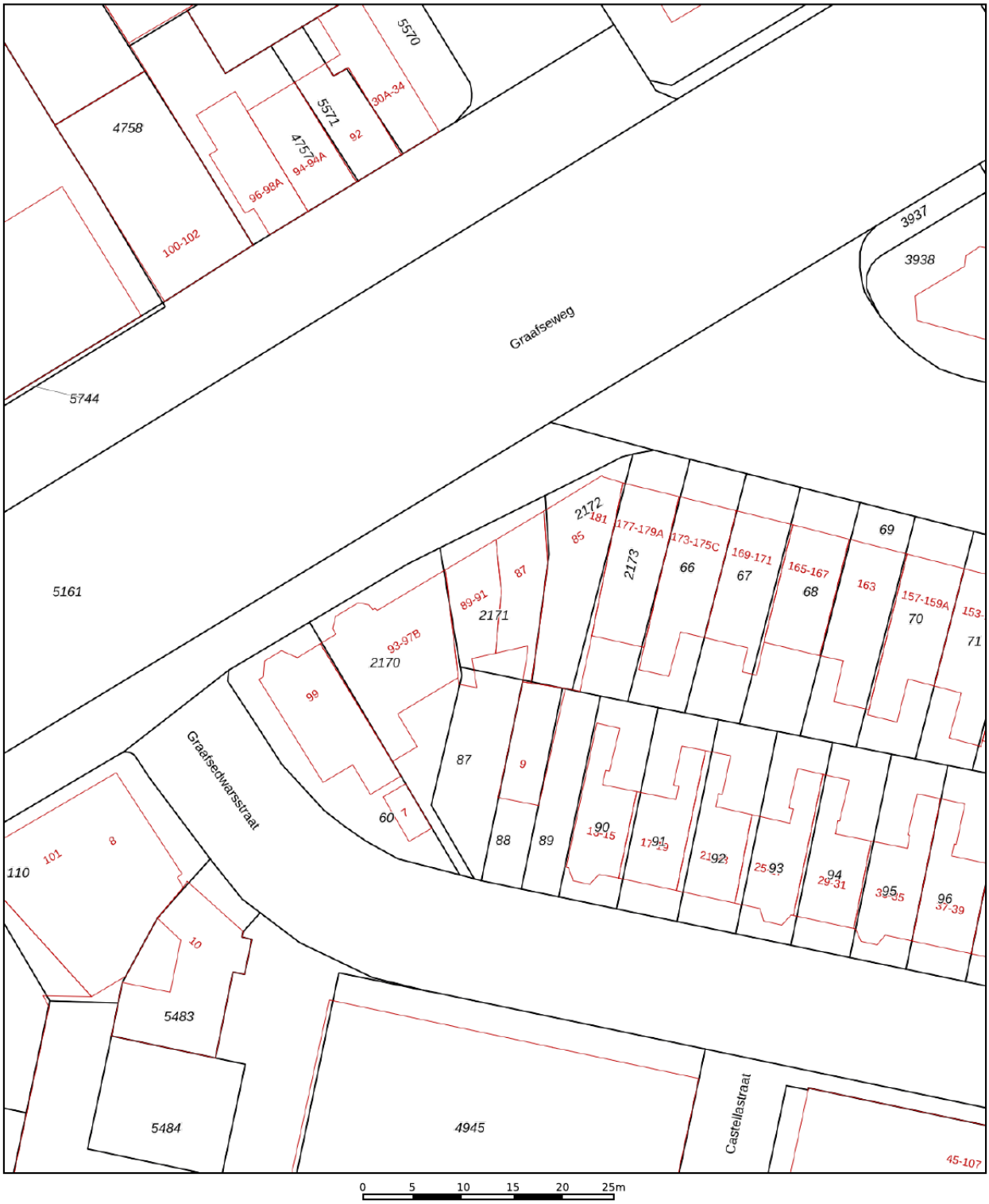


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



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	M
Perceel	2171

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 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

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Kledingkast slaapkamer	x		
Opgehangen kasten woonkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Heater tuin			x
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Buitenverlichting	x		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Bijzonderheden	
1 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?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
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
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:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is het appartement 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?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, welke?	
1 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?	
1 n	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 o	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 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?	
1 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?	
1 r	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 t	
Hoe gebruikt u het appartement nu?	Bewoning
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?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	
2 a	
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
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?	
2 d	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Niet bekend

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekene
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 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?	
3 d	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 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:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	X
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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?	Hardhout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas?	De erker en souterrain worden HR++, het raam in de keuken is niet bekend

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ramen in de keuken zijn niet bekend
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Onder de trap op de wand
5 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?	
5 d	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 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?	
5 f	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Niet bekend
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
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?	
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 het appartement?	WTW
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Niet bekend
Type(nummer) van de installatie(s):	Niet bekend
Installatiedatum van de installatie(s):	Niet bekend
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	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?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet bekend
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet bekend
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2023, schakelaars, stopcontacten en meterkast
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
7 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?	2024
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet bekend
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2023
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2023
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2023
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	1888
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
9 c	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Niet bekend
9 f	
Heeft u elders lekkages gehad?	
9 g	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 h	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t.
9 i	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 j	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 k	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
9 l	
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	In 2023 is de bestaande toiletruimte aangepast. Het toilet is iets naar voren verplaatst. De achterliggende, reeds bestaande ruimte is toegankelijk gemaakt als berging door het plaatsen van een buitendeur. Er is geen extra vloeroppervlakte aangebouwd. De werkzaamheden zijn in eigen beheer uitgevoerd.
Zo ja, in welk jaartal?	2023
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Door eigen beheer
9 m	
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Zo ja, welke?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Niet bekend
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	489
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	293000
Peiljaar?	2026
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	111
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	137
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	55
Elektra:	35
Water:	10
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	237
Elektriciteit hoog (kWh):	142
Elektriciteit laag (kWh):	135
Elektriciteit totaal (kWh):	277
Water (m3):	50
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 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?	
10 h	
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?	
Zo ja, waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	1 bezoekersvergunning en 1 bewonersvergunning
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	48
Garanties	

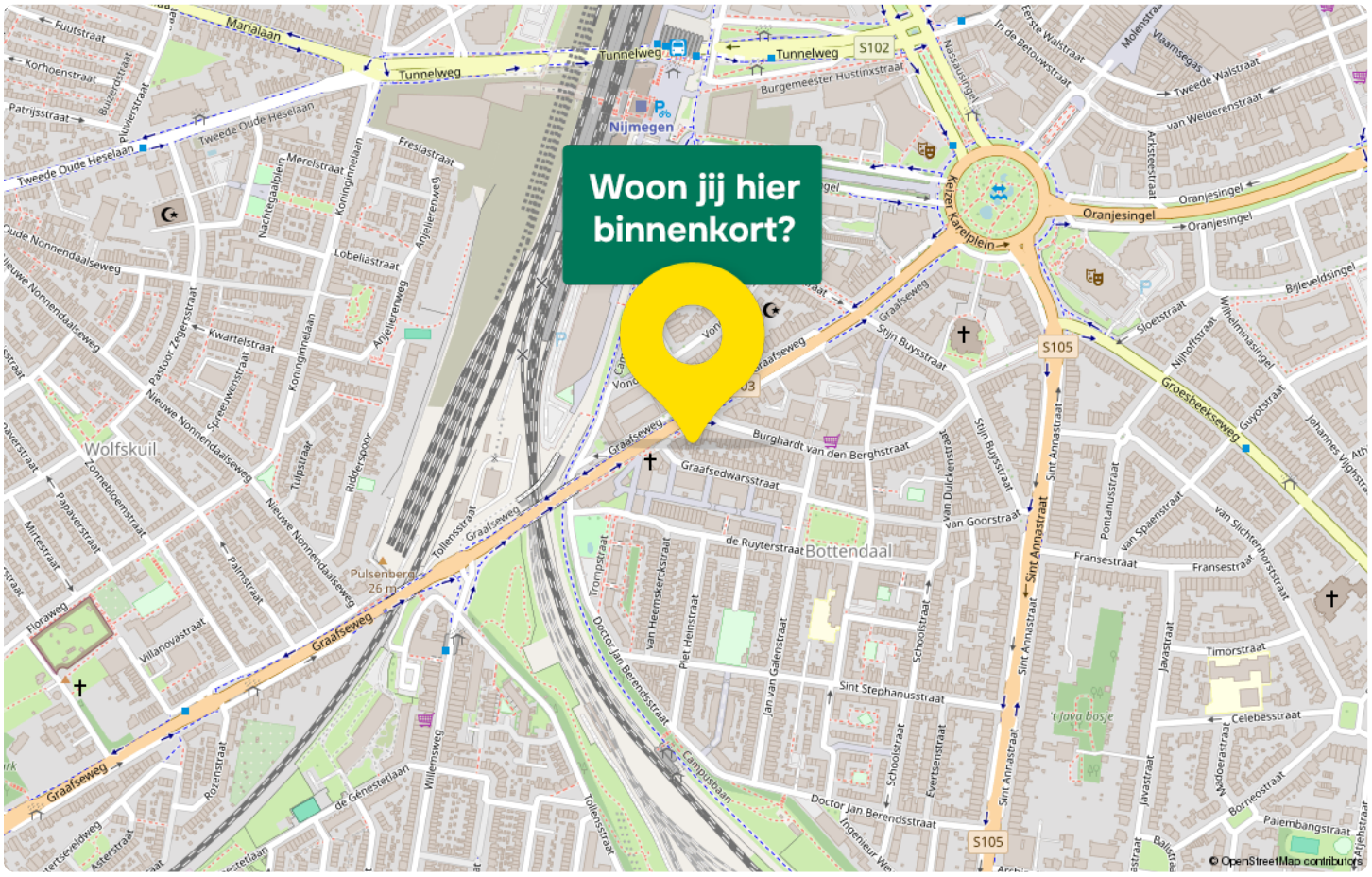
Vragenlijst

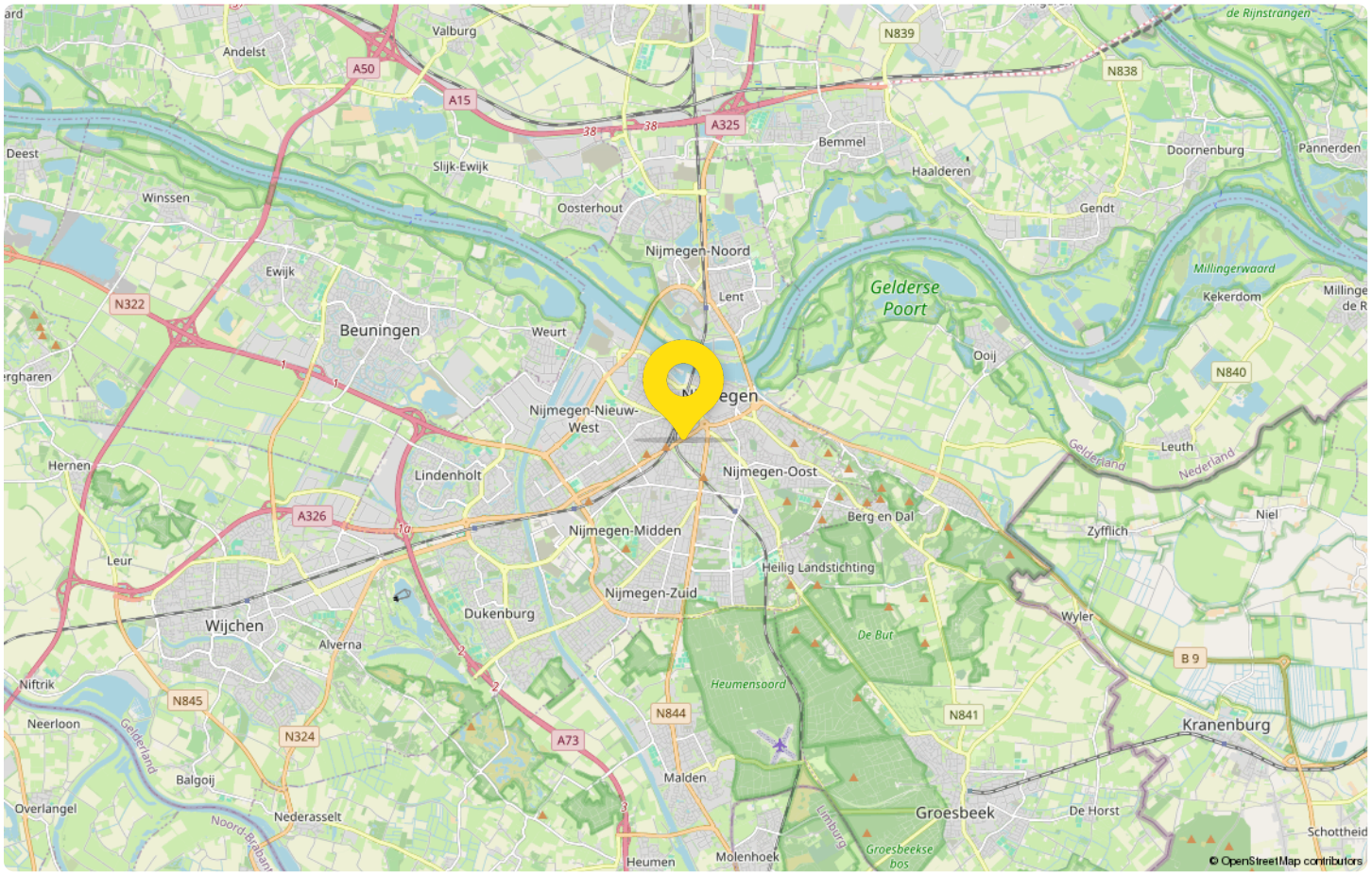
VRAAG	ANTWOORD
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
De VvE en onderlinge verhoudingen	
12 a	
Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	51928396, 51928086
12 b	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	Aantal: 2 hoofd appartementen nrs: 91 en 89, waarvan nr 89 is verdeeld in 2 onder appartementsrechten te weten: nr 89 en 87. Ieder bezit 25%
12 c	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	Ja
12 d	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	25
Berging:	
Parkeerplaats:	
12 e	
Aantal stemmen voor dit appartement:	25%
De bestuurder(s) ('het bestuur')	
13 a	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
13 b	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	N.v.t.
De vergadering van eigenaars	
14 a	
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Nee
14 b	
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Ja
14 c	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	
Verzekeringen	
15 a	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
15 b	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Nee
15 c	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE	
16 a	
Is er een reservefonds?	Nee
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	
Datum:	
16 b	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	
Periode:	
16 c	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	Niet bekend
16 d	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	0
Exploitatiekosten (servicekosten)	0
Reservering voor onderhoud	0
Stookkosten (voorschot)	0
16 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:	
16 f	
Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Nadere Informatie	
17 a	
Overige zaken	

Locatie op de kaart







Hermsen Nijmegen
jouw Garantiemakelaar

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

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

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

Wij zijn u graag van dienst!



HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Berg en dalseweg 174 A

6522 CC, Nijmegen

Wij zijn bereikbaar via:

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

hermsenmakelaarsnijmegen.nl

HYPOTHEEK & VERZEKERINGEN

Je droomhuis gevonden?
Wij regelen de rest.

Een huis kopen is al spannend genoeg. Daarom kun je bij Hermsen niet alleen terecht voor de woning, maar ook voor je hypotheek en de verzekeringen die daarbij horen. Persoonlijk, duidelijk en van A tot Z geregeld.

Alles onder één dak

1. **Financiële mogelijkheden**
   We brengen helder in kaart wat je kunt lenen en welke maandlast bij je past.

2. **Hypotheekadvies op maat**
   We vergelijken hypotheekvormen, rente, voorwaarden en passende geldverstrekkers.

3. **Aanvraag van A tot Z**
   Wij verzorgen de complete hypotheekaanvraag en onderhouden het contact met de geldverstrekker.

4. **Bijbehorende verzekeringen**
   Ook de verzekeringen rondom je woning en hypotheek nemen we direct met je door.



Arnoud Pol

ÉÉN HELDERE ALL-IN PRIJS

€2.750,-

Hypotheekadvies + volledige bemiddeling
+ advies over de bijbehorende verzekeringen

Van eerste berekening tot definitief akkoord.

Weten wat er voor jou mogelijk is?

Plan een vrijblijvend eerste gesprek. We denken graag met je mee.

026 - 325 1159 **huissen@hermsenverzekeringen.nl** **Vierakkerstraat 19, Huissen**

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

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

Gefeliciteerd!

Veelgestelde vragen

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

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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

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

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Aantekeningen



Interesse
in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

024-3233200

nijmegen@hermsenmakelaars.nl

hermsenmakelaarsnijmegen.nl

HERMSEN GARANTIEMAKELAARS

Hermsen Makelaars en Verzekeringen Nijmegen B.V.
Berg en dalseweg 174 A
6522 CC, Nijmegen

024-3233200
nijmegen@hermsenmakelaars.nl
hermsenmakelaarsnijmegen.nl

NVM