


Kasteellaan 29

Druten



 Levensloopbestendige, vrijstaande woning met eigen oprit, inpandige garage en verzorgde tuin

Kenmerken



Vraagprijs
€ 595.000 k.k.



Woonoppervlakte
205 m²



Perceeloppervlakte
569 m²



Bouwjaar
1970

| | | | |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Soort object | Woonhuis | Inhoud | 841 m ³ |
| Soort woning | Eengezinswoning | Aantal kamers | 8 |
| Type woning | Vrijstaande woning | Aantal slaapkamers | 5 |
| Locatie | Aan rustige weg, in woonwijk | Afmetingen tuin | 1300 cm lang x 1100 cm breed |
| Bouwworm | Bestaande bouw | Berging | Inpandig |
| Energielabel | C | | |



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



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



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

UNIEKE KANS!

Zo mag deze LEVENSLLOOPBESTENDIGE vrijstaande woning met eigen oprit en een heerlijke verzorgde tuin zeker genoemd worden. Doordat alle voorzieningen op de begane grond zijn, is het een ideale woning voor degene die graag gelijkvloers wil wonen. De eerste verdieping beschikt daarbij over maar liefst vijf slaapkamers en een extra badkamer, wat de woning voor een brede doelgroep erg geschikt maakt.

Dit woonhuis is gelegen in een rustige straat, op een populaire locatie in Druten. Onder andere diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden bevinden zich op loopafstand. Ook een middelbare school, meerdere basisscholen en diverse sportverenigingen zijn binnen handbereik. Druten bevindt zich in het mooie rivierenlandschap van het Land van Maas en Waal. Nijmegen en Tiel zijn met de auto in circa 20 minuten te bereiken. Bovendien biedt het openbaar vervoer een prima busverbinding met verschillende dorpen en steden in de omgeving.

- Bouwjaar: 1970
- Woonoppervlak: 205 m²
- Overige inpandige ruimte: 33 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
- Inhoud: 841 m³
- Perceeloppervlak: 569 m²
- Energielabel: C

Indeling

Begane grond:

Hal compleet met meterkast en een toiletruimte met toilet, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie. Aan de voorzijde bevindt zich de prettige keukenruimte. Deze geeft toegang tot een kleine kelder en is uitgerust met een basis keuken met inbouwapparatuur en een handig doorgeefluik richting de woonkamer. Wij kunnen ons voorstellen dat de keuken en woonkamer één geheel gaan vormen. Het middelpunt van het huis wordt gevormd door de riante woonkamer, voorzien van airconditioning en waarbij de open haard een warme sfeer creëert. Via de schuifpui stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de hal bereik je tevens het kantoor, dat perfect geschikt is als thuiswerkplek of als extra kamer. Deze ruimte biedt eveneens toegang tot zowel de woonkamer via een schuifpui, als tot de achtertuin, waardoor het een veelzijdige en praktische toevoeging aan het huis vormt.

De woning is in 2012 royaal uitgebouwd, een absolute meerwaarde voor het woonhuis. Via de woonkamer betreed je een extra hal, die is voorzien van een lichtkoepel en toegang biedt tot de badkamer, slaapkamer, bijkeuken en achtertuin. De slaapkamer (circa 27 m²) is uitgerust met airconditioning en een



schuifpui naar de achtertuin. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. In de praktische bijkeuken vind je de aansluitingen voor de wasapparatuur, een lichtkoepel en een extra wastafel. De inpandige garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en de keuken en voorzien van een elektrische roldeur en aparte loopdeur.

Ook als u denkt aan bijvoorbeeld mantelzorg dan denken we graag met u mee!

Eerste verdieping:

Bij het betreden van de eerste verdieping, wordt meteen de ruimte opgemerkt die wordt geboden door het platte dak, waardoor er geen schuine delen in de slaapkamers zijn. Hier bevindt zich een lichtkoepel die zorgt voor natuurlijk licht, evenals een technische ruimte (Nefit Topline HRC 45/6, eigendom), een tweede badkamer en maar liefst vijf slaapkamers.

Drie van deze slaapkamers beschikken over praktische ingebouwde kasten, één slaapkamer geeft toegang tot het balkon en een andere slaapkamer is voorzien van een vaste wastafel. De badkamer is volledig uitgerust met een douchecabine met massagestralen, een wastafelmeubel, een toilet en een groot raam.

Tuin

De tuin, gelegen op het zuiden en westen, is prachtig aangelegd en goed onderhouden. Verscheidene terrassen bieden de mogelijkheid om op elk moment van de dag een aangenaam plekje te vinden, zowel in de zon als in de schaduw. De toevoeging van pergola's, beplant met diverse struiken en rozen, geeft de achtertuin een charmante en complete uitstraling. Er is een praktische stenen inpandige schuur voor de opslag van o.a. tuingeredschap. Voor een totaalbeeld zijn tevens enkele zomerse tuinfoto's toegevoegd.

Verder

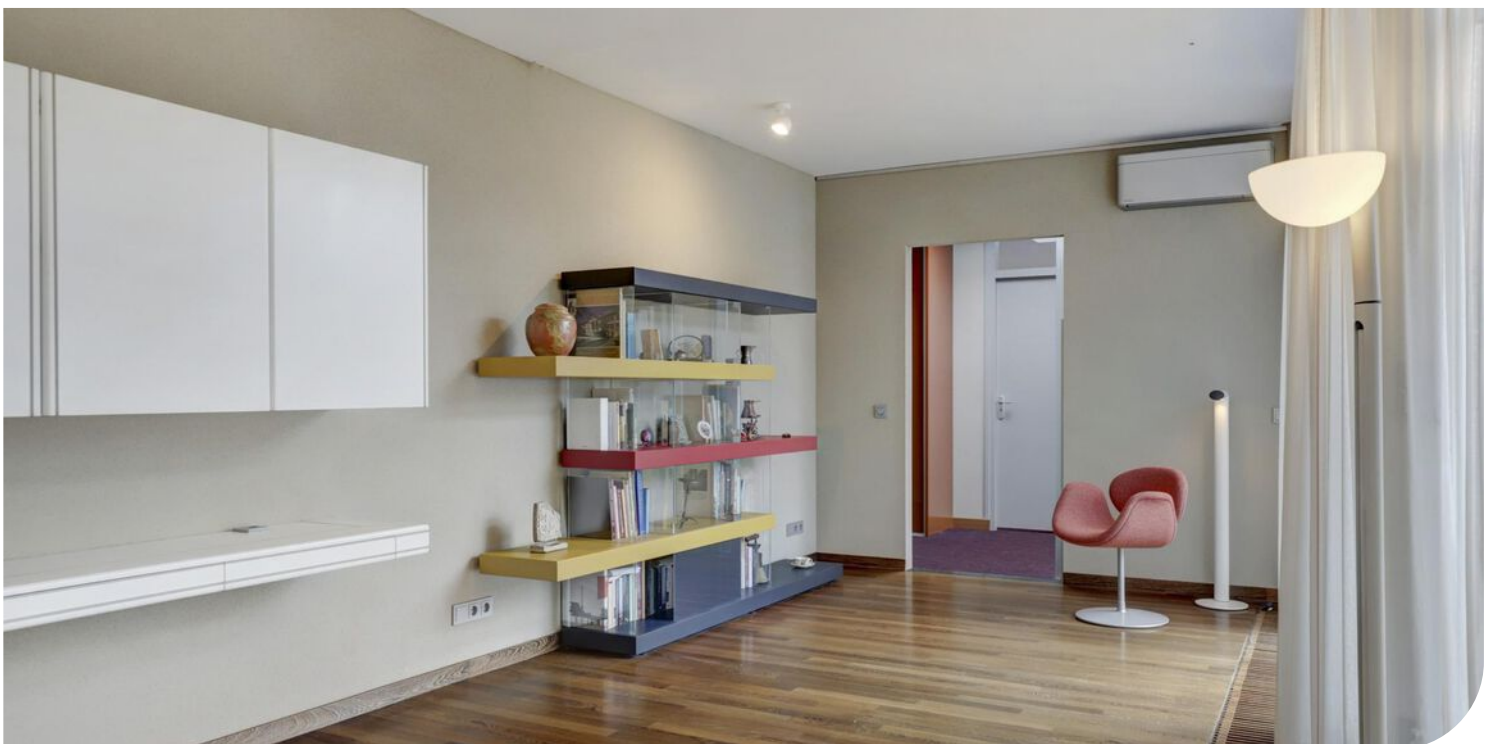
- De woonkamer en slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van airconditioning;
 - De woning is grotendeels voorzien van HR en HR++ beglazing;
 - Het woonhuis beschikt over zowel houten, aluminium als kunststof kozijnen;
 - De platte daken zijn van 1999 en 2012 (EPDM);
 - Gevel- en vloerisolatie aanwezig;
- "ouderdomsclausule" zijn een onderdeel van de koopovereenkomst. Mede hierdoor is ook de NVM Vragenlijst in de verkoopbrochure slechts gedeeltelijk ingevuld.
- Een heerlijk woonhuis met diverse mogelijkheden! We







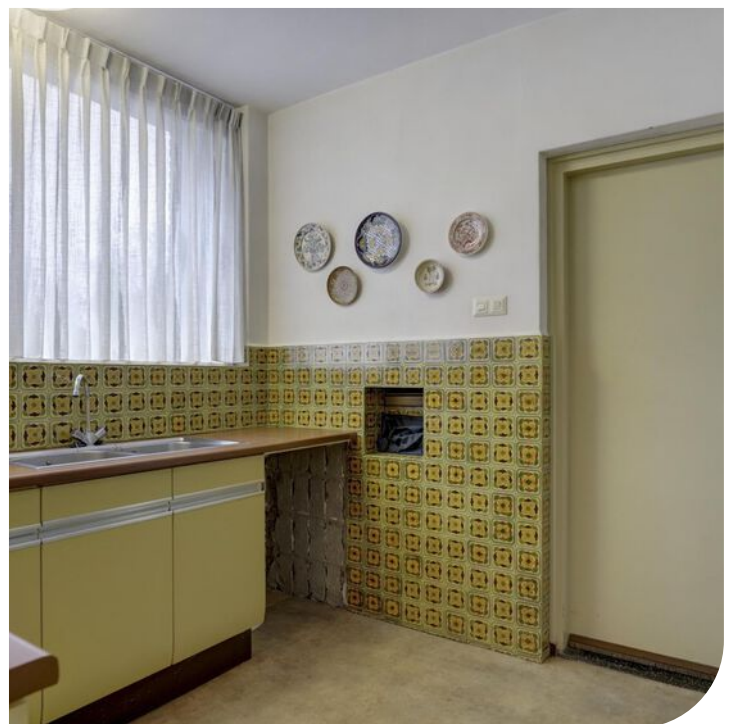
Riante woonkamer
waarbij de open haard
een warme sfeer
creëert

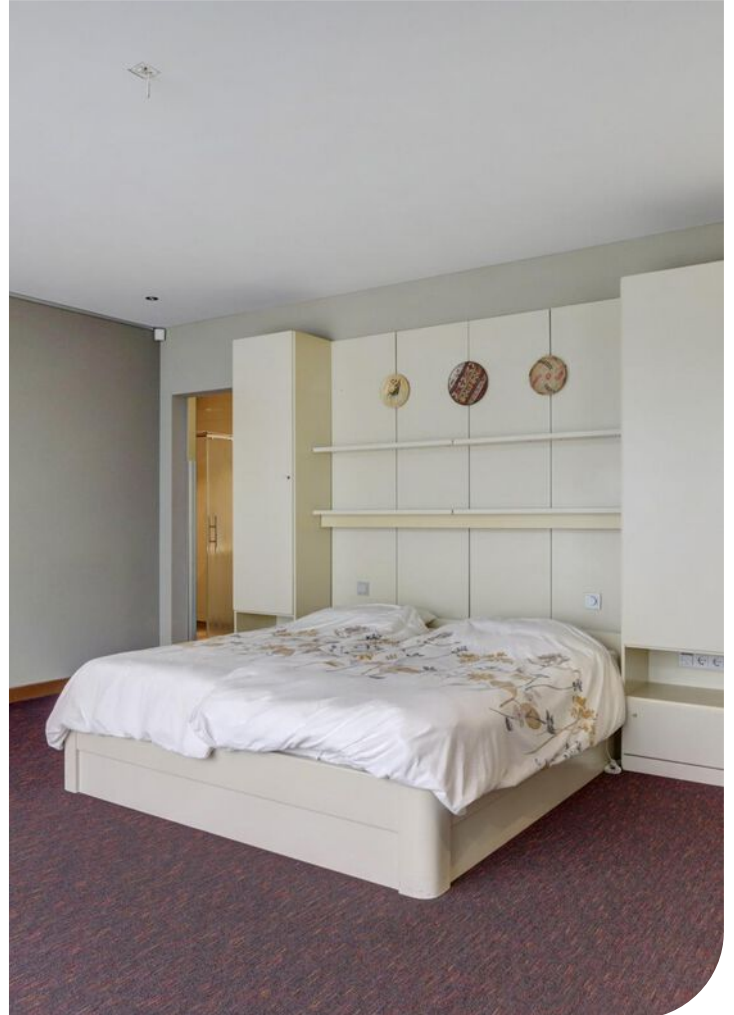




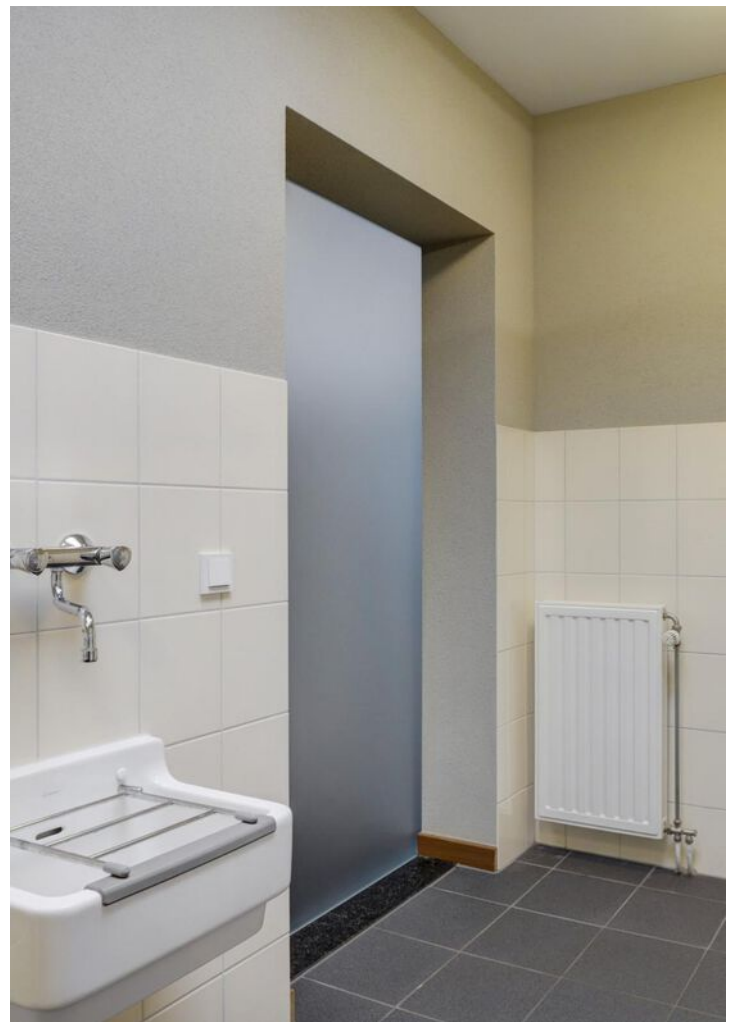
De woonkamer en slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van airconditioning











Praktische bijkeuken met lichtkoepel en extra wastafel en de garage met roldeur en aparte loopdeur



























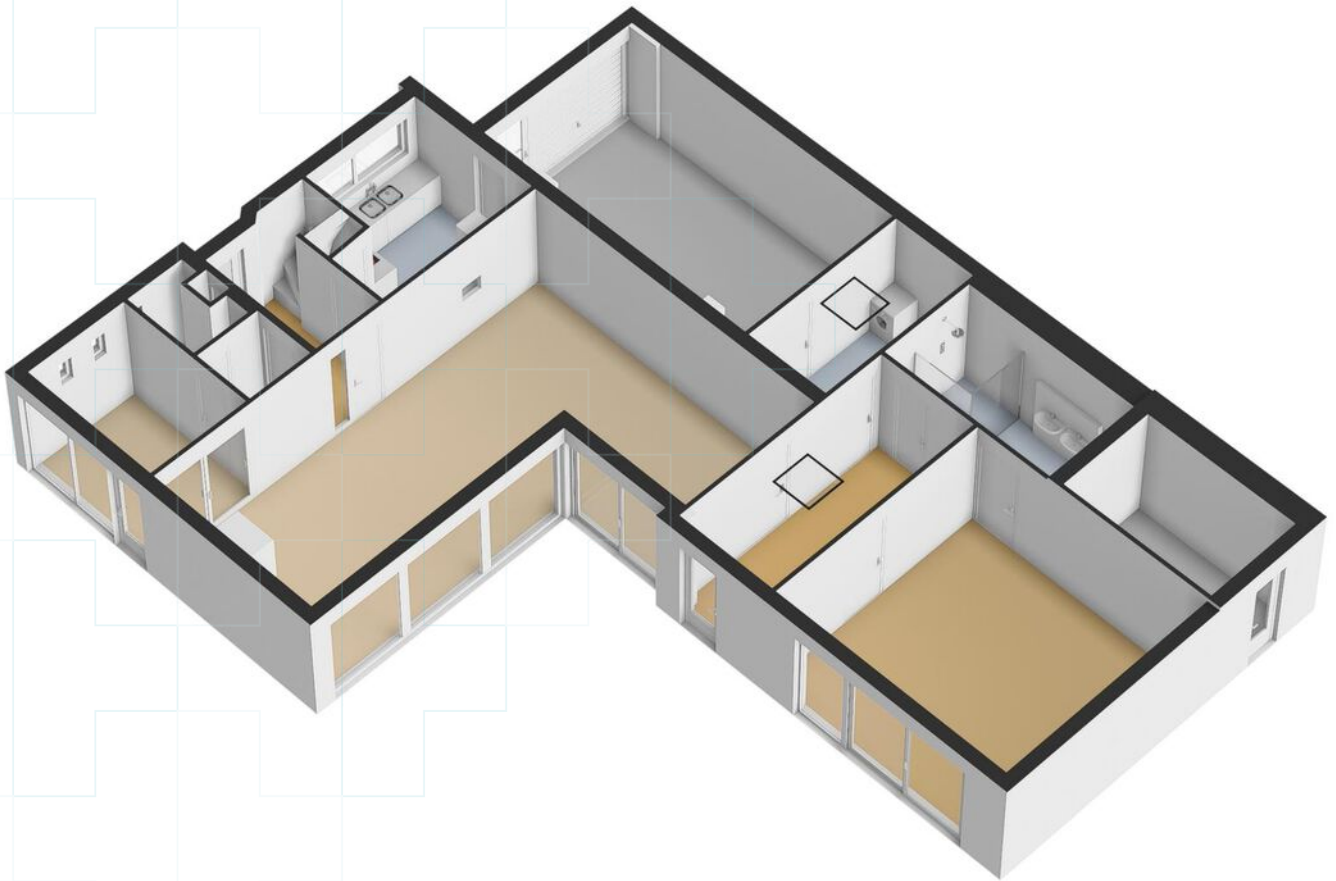


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

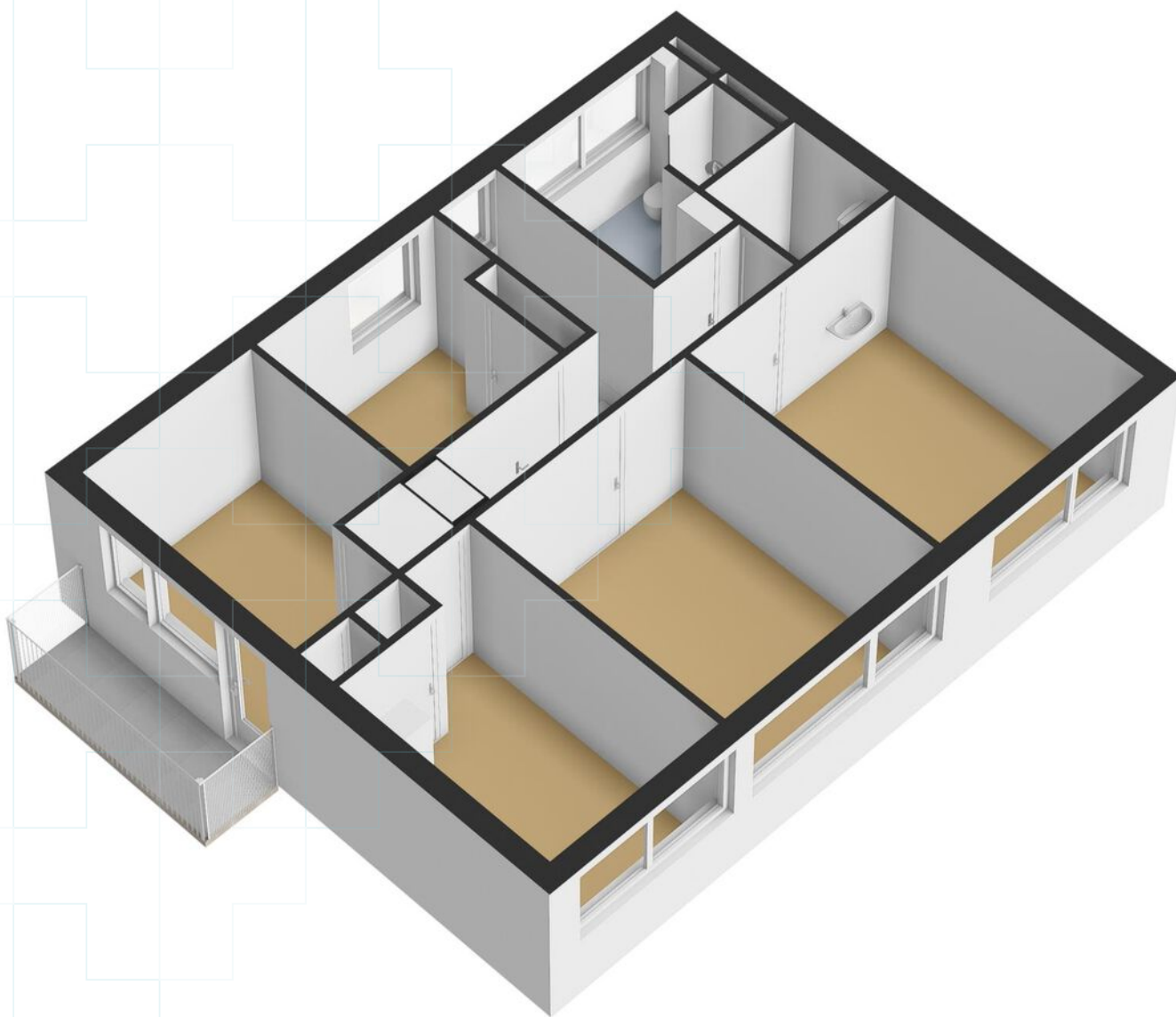


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|--------------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Druen | |
| — | Huisnummer | Sectie C | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 716 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 december 2023
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.

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten inrichting woonkamer slaapkamer en tweede gang



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



- lamellen



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking



- parketvloer



- houten vloer(delen)



- plavuizen



Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- (gas)fornuis



- afzuigkap



- oven



- koelkast



- koel-vriescombinatie



Woning - Sanitair/sauna

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

| | | | |
|--|---|--|--|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| - fontein | ● | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | ● | | |
| - stoomdouche (cabine) | ● | | |
| - wastafel | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |
| - planchet | ● | | |
| - toiletkast | ● | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Airconditioning | ● | | |
| Screens | ● | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | ● | | |
| - boiler | ● | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ● | | |

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | onbekend |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | onbekend, gecheckt door keurder energielabel |
| Gevels 2 D. | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | |
| Dak(en) 3 A. | |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | EPDM 1999 |
| Overige daken: | nieuwbouw 2012 |
| Dak(en) 3 B. | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| Zo ja, waar? | In de gang bij lichtkoker, gerepareerd nu droog. |
| Dak(en) 3 C. | |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | |
| Zo ja, waar? | niet zelf bewoond. |
| Dak(en) 3 D. | |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | oudbouw 1999 EPDM factuur aanwezig. |
| Dak(en) 3 E. | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | Ja |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | Ja |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Nieuwbouw 2012. Zie bestek verbouwing |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken: | |

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Oudbouw: Isolatie onbekend. Bij aanbrengen EPDM staat op de factuur dat de EPDM over de oude isolatie aangebracht is. Verdere informatie over isolatie dak oudbouw onbekend

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout, aluminium en kunststof

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

zie factuur.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kuypers uit Druten, factuur aanwezig

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR en HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Zie energielabel.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren,
plafonds en/of wanden?

Zo ja, waar?

Niet zelf bewoond.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of
wanden?

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond.

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan
vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of
loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond.

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve,
doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk
isolatiemateriaal?

Onbekend wel zichtbaar
aanwezig in oudbouw, te zien
via luik in de studeerkamer.
nieuwbouw zie bestek.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

niet zelf bewoond

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Nee |
| Zo nee of meestal, toelichting: | soms kwelwater. |

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

| | |
|--|-------------------|
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | niet zelf bewoond |

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

| | |
|---|---|
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | |
| 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? | niet zelf bewoond, soms kwelwater in de kruipruimte |

Installaties 7 A.

| | |
|---|--|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV HR en 2 maal airconditioning incl verwarmingsoptie. |
| 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): | Daikin 2020 |
| Type(nummer) van de installatie(s): | |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2012 slaapkamer, 2020 woonkamer. |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | CV 15-1-2024 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Toonen installatie Wijchen |

Installaties 7 B.

| | |
|--|-----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |

Installaties 7 C.

| | |
|--|--|
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | |
|--|--|

Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|---|----------------------------|
| Zo ja, welke? | |
| Installaties 7 D. | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| Installaties 7 E. | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Installaties 7 F. | |
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Ja |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | |
| warm water: | |
| overig, namelijk | Zie bestek verbouwing. |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | badkamer boven elektrisch. |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | |
| Installaties 7 G. | |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Installaties 7 H. | |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Nee |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | Nee |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. | Nee |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: | |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | |
| Functioneren alle zonnepanelen? | |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | |
| Zo ja, welke? | |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | |
| Installateur: | |

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische
installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten,
meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een
domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio,
ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

niet zelf bewoond

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2000/2012

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Zo nee, welke niet?

niet zelf bewoond/ WC in de badkamer boven is defect.

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

voor 2000

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

niet zelf bewoond.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? boilerkje in de keuken voor warm water in de keuken

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1970

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Niet bekend

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Niet bekend

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen? Verbouwing 2012

Zo ja, in welk jaartal? 2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|--|----------|
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label? | C |
| Vaste lasten 10 A. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 563 |
| Belastingjaar? | 2023 |
| Vaste lasten 10 B. | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 560000 |
| Peiljaar? | 2022 |
| Vaste lasten 10 C. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | |
| Belastingjaar? | |
| Vaste lasten 10 D. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | |
| Belastingjaar? | 2023 |
| Vaste lasten 10 E. | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 245 |
| Elektra: | 102 |
| Water: | |
| Stadsverwarming: | |
| Anders: | |
| Te weten: | |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³): | 1500 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 1711 |
| Elektriciteit laag (kWh): | 1944 |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 3655 |
| Water (m ³): | 92 |
| Stadsverwarming (GJ): | |
| Anders: | |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | |
| Vaste lasten 10 F. | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 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 en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? niet zelf bewoond.

Nadere informatie 12 A.

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

-

Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheken & Verzekeringen

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



Handig om te weten

Wanneer ben je in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

Hoe komt de koop tot stand?

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

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

Wanneer is de koop rechtsgeldig?

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

Wat is een waarborgsom?

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

Wat betekent kosten koper?

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

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

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

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

Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?

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

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

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

Belangrijk:

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

Wat onze klanten over ons zeggen

Bereikbaarheid & communicatie

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

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

Deskundig & vriendelijk

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

★★★★★ Anoniem

Prima begeleiding

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

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

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