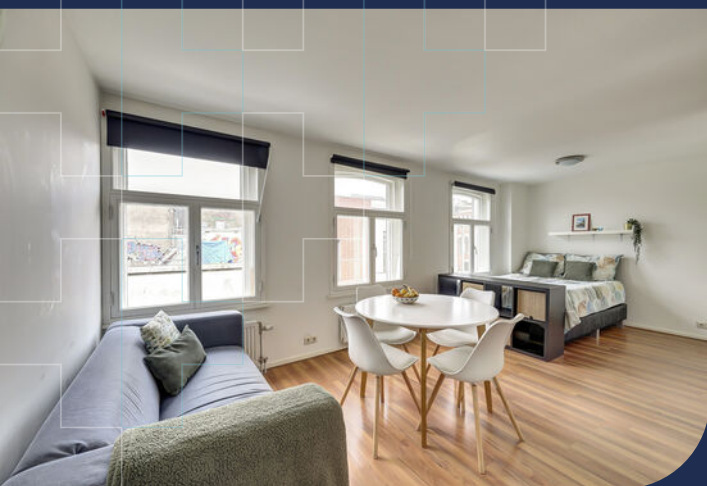


# Eerste Walstraat 3 B

## Nijmegen



Goed ingedeeld  
appartement in hartje  
Nijmegen! Gelegen aan  
de zijkant van een  
19e-eeuws gebouw

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 195.000 k.k.



Woonoppervlakte  
30 m<sup>2</sup>



Verdieping  
-



Bouwjaar  
1880

|                            |                  |                      |                   |
|----------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Soort object</b>        | Appartement      | <b>Aanvaarding</b>   | In overleg        |
| <b>Soort appartement</b>   | Portiekflat      | <b>Inhoud</b>        | 98 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwworm</b>            | Bestaande bouw   | <b>Aantal kamers</b> | 1                 |
| <b>Locatie</b>             | In centrum       |                      |                   |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b> | Betaald parkeren |                      |                   |
| <b>Energielabel</b>        | G                |                      |                   |



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Twan van Laanen

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 16 46 37 81



twan.van.laanen@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Wil je betaalbaar wonen en iedere dag genieten van de gezelligheid die de Nijmeegse binnenstad te bieden heeft? Dan is deze tot in de puntjes verzorgde studio midden in het centrum (hoek Molenstraat/Eerste Walstraat) een fantastische kans om deze woonwens te vervullen.

Dit fijne en goed ingedeelde woonappartement is gelegen aan de zijkant van een 19e-eeuwse appartementengebouw, waar direct bij binnenkomst gezamenlijke ruimte is voor het plaatsen van je fiets. Vanuit het appartement liggen alle stedelijke voorzieningen letterlijk aan je voeten en ben je snel op de nabijgelegen uitvalswegen. Binnen een mum van tijd loop je naar het centraal station of fiets je naar de Radboud Universiteit, de Hogeschool (HAN) en de Nijmeegse ziekenhuizen.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Centrale entree met bellentableau en postboxes, hal met ruimte voor het stallen van de fiets (gezamenlijk) vanwaar je met de trap via een kleine buitenplaats naar het privé appartement loopt.

Eerste verdieping:

Je komt het appartement binnen in de hal die toegang geeft tot de keurige badkamer met een douche, een wastafel en een wandcloset. Via de hal, met aan de linkerkant een ruime bergkast, loop je de woonkamer in met de open keuken. Een fijne, lichte ruimte waar bij de bevloering en afwerking van wanden en plafonds enkel tijdloze keuzes zijn gemaakt.

De keukenopstelling is neutraal en beschikt met een kookplaat (gas), een afzuigkap en een combimagnetron over alle basisgemakken. Aansluitend tref je in de woonkamer een betrokken, maar subtiel af te scheiden slaapkamer met kastruimte met plaats voor de CV ketel, de mechanische ventilatie en de wasmachineaansluiting.

In het appartement is een eigen groepenkast aanwezig. De meters zijn gesitueerd in een kast in de algemene ruimte. Voorschotten voor gas, water en elektra verlopen via de maandelijkse VvE bijdragen.



Bijzonderheden:

- + Goed ingedeeld appartement in een fraai 19e-eeuws gebouw;
- + Gezamenlijke fietsenstalling bij binnenkomst en gezamenlijk terras;
- + Aan de binnenzijde zijn hardhouten kozijnen met isolatieglas geplaatst;
- + Gezien de goede staat van onderhoud is het appartement direct te betrekken;
- + Servicekosten bedragen €224,- per maand;
- + Voorschot op de stookkosten (maandelijks) als volgt: ca. € 75,- gas, ca. € 50,- elektra en € 10,- water (betaling via de VvE);
- + De woning valt onder de opkoopbescherming van de gemeente Nijmegen. Er is een vergunningsmogelijkheid voor verhuur aan een eerste- of tweedegraads familielid (zie hiertoe de website van de gemeente Nijmegen).

In de koopakte zal de niet-zelfbewoning-clausule worden opgenomen (koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt).

Aanvaarding: in overleg, kan spoedig.



Eerste Walstraat 3



info@hansjanssen.nl





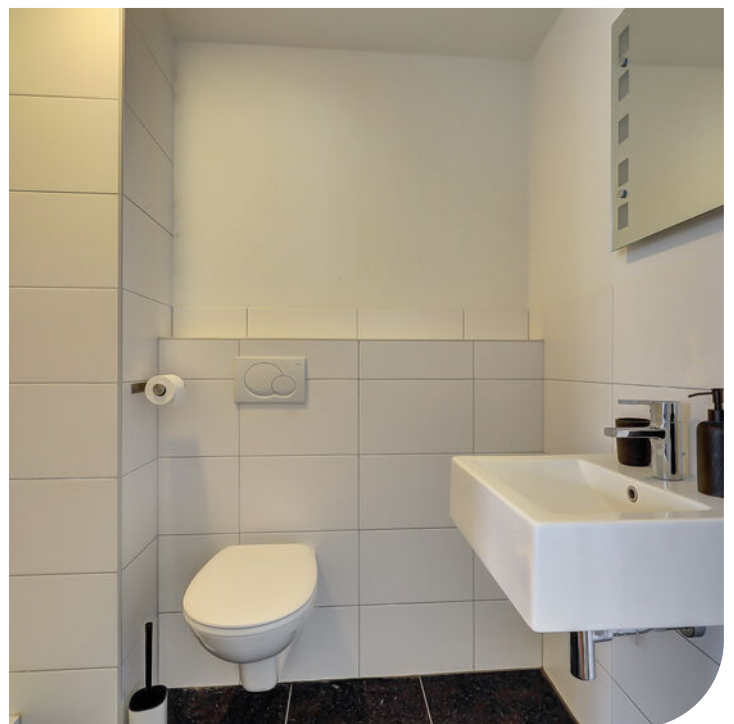
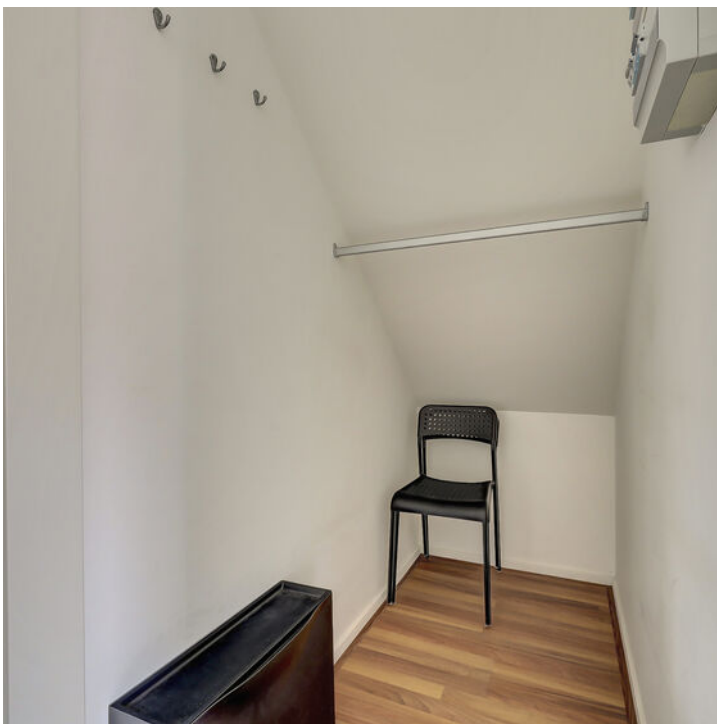
**De begane grond is voorzien van een gezamenlijke ruimte met postboxen en voor het stallen van je fiets**

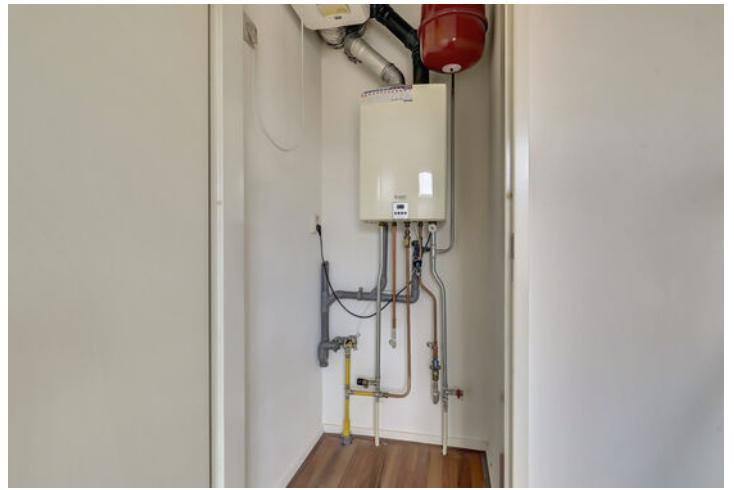




**De open keuken is voorzien van alle basisgemakken, aansluitend tref je de woonkamer**





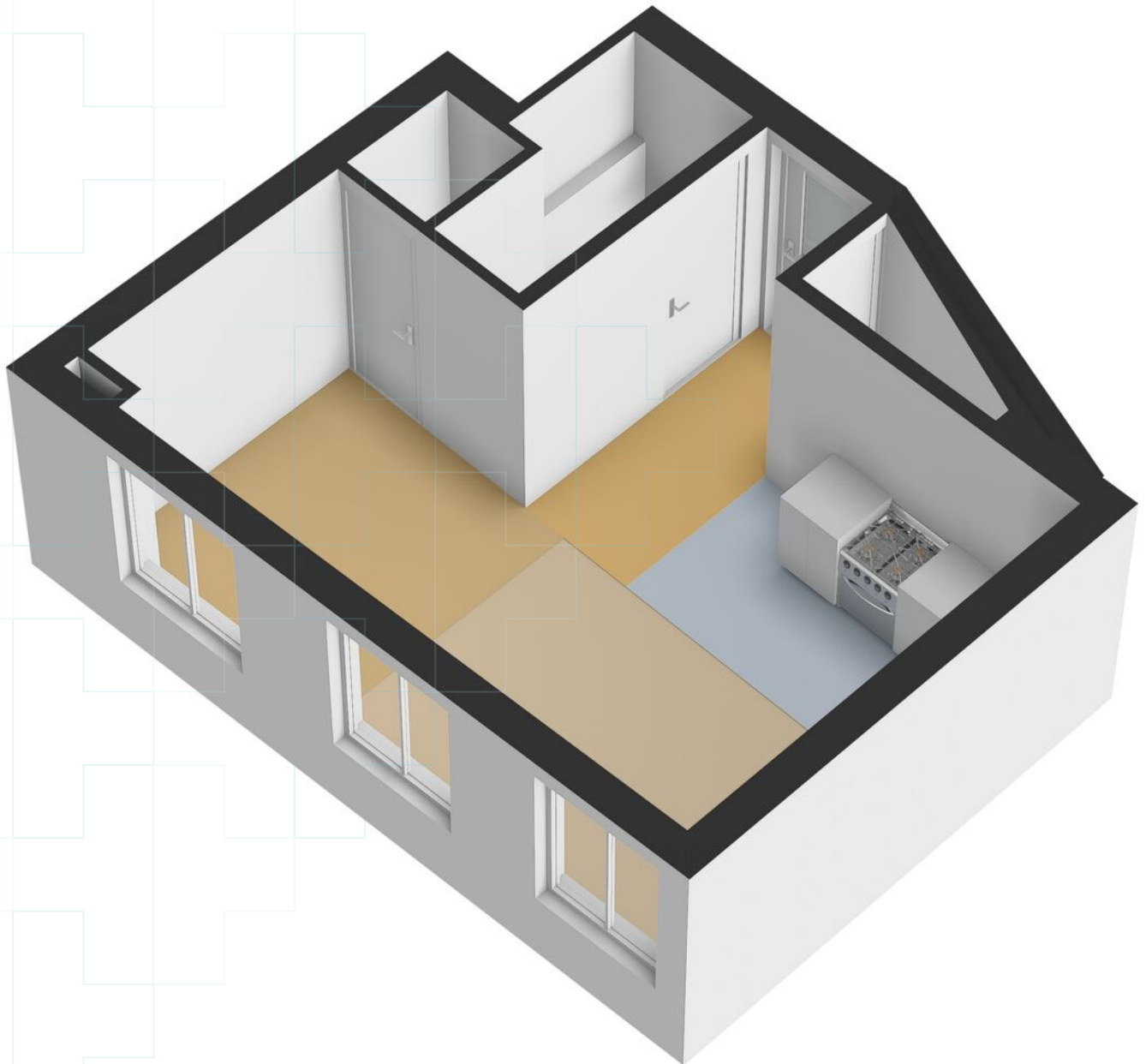


# Plattegrond



Appartement

# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |                              |   |
|---|----------------------------------|------------------------------|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Nijmegen |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie B                     |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel 435                  |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |                              |   |
|  | Bebouwing                        |                              |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 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.

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- plafondverlichting



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen



Vloerdecoratie, te weten

- laminaat



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



## Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- planchet



- toilet



- toiletrolhouder



## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



# 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?

### 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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?  
('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 het appartement?

Ja

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

zelfbewoningsplicht nog 1,8 jaar

### 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?

Ja

### 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 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? (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.

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

N.v.t

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 N.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 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?

### Bijzonderheden 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?

### Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 T.

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

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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Niet bekend

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

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?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:

2010

Overige daken:

idem

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 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?

### Dak(en) 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?

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| <b>Dak(en) 3 E.</b>  |             |
| 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?   |             |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Nee         |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:   | Niet bekend |
| Overige daken:   | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   |             |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>  |             |
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?  | Nee         |
| Zo ja, toelichting:  |             |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>  |             |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | Nee         |
| Zo ja, toelichting:  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>  |             |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout        |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>  |             |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?                             | onbekend    |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   |             |
| Zo ja, door wie?   |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>  |             |
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?  | Ja          |
| Zo nee, toelichting:   |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>  |             |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?   | Ja          |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>  |             |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?  | Ja          |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)  | Dubbel glas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?   | Ja          |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?  |             |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>  |             |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)  | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>  |             |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?   | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>  |             |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>  |             |
| Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>  |             |
| Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) | Nee         |
| Zo ja, waar?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>  |             |
| 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?   |             |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>  |             |
| Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?   | Nee         |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  |             |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

### Kelder, kruipruimte en fundering 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.

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

CV ketel

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):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2009

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

06-02-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

W&W Installaties BV

### Installaties 7 B.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

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 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?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

### Installaties 7 I.

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

niet bekend

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 J.

|   |   |
|---|---|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | n.v.t., alleen sprake van rookgasafvoer |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                         | Ja                                      |

### Installaties 7 K.

|  |     |
|--|-----|
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  |     |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?   | 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? | Ja         |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?                     | Ja         |
| Zo nee, toelichting:  |            |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?               | 06-02-2026 |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                  | 2010       |

### 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?   |     |
| Zo nee, toelichting:  |     |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?  |     |

### Installaties 7 O.

|  |          |
|--|----------|
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja       |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?       | onbekend |

### Sanitair en riolering 8 A.

|  |     |
|--|-----|
| Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
|--|-----|

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord       |
|---|----------------|
| Zo ja, welke?   |                |
| <b>Sanitair en riolering 8 B.</b>   |                |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?  | 2010           |
| <b>Sanitair en riolering 8 C.</b>   |                |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?   | Ja             |
| Zo nee, welke niet?   |                |
| <b>Sanitair en riolering 8 D.</b>   |                |
| Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?  | Ja             |
| <b>Sanitair en riolering 8 E.</b>   |                |
| Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee            |
| Zo ja, welke?   |                |
| <b>Sanitair en riolering 8 F.</b>   |                |
| 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?   |                |
| <b>Sanitair en riolering 8 G.</b>   |                |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | 2010           |
| <b>Sanitair en riolering 8 H.</b>   |                |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?   | 2010 en 2025   |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?   | Ja             |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?  |                |
| <b>Sanitair en riolering 8 I.</b>   |                |
| 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?                                |                |
| <b>Diversen 9 A.</b>  |                |
| Wat is het bouwjaar van het appartement?  | plusminus 1880 |
| <b>Diversen 9 B.</b>  |                |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

Nee

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 H.

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?

N.v.t

### Diversen 9 I.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 J.

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

212

Belastingjaar?

2025

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 163000

Peiljaar? 2024

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 59

Belastingjaar? 2025

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 377

Belastingjaar? 2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 75

Elektra: 50

Water: 10

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord    |
|--|-------------|
| 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?  |             |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |             |
| 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?   |             |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>  |             |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | Ja          |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?   | niet bekend |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?   |             |
| <b>Garanties 11 A.</b>   |             |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee         |
| Zo ja, welke?  |             |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>   |             |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?  | Ja          |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:  | 56077254    |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.</b>   |             |
| Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?  | 100         |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.</b>   |             |
| Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?   | Nee         |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.</b>   |             |
| Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:   | 7%          |
| Berging:   | n.v.t.      |
| Parkeerplaats:   | n.v.t.      |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.</b>   |             |
| Aantal stemmen voor dit appartement:   | 7           |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Ja

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

### De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 B.

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja

### De vergadering van eigenaars 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

### Verzekeringen 15 B.

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

### Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Nee

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.

Is er een reservefonds?

Ja

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:

51729

Datum:

10-02-2026

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Ja

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?

december 2025,

Jaar:

Periode:

bestrijkt 30 jaar

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: 359  
Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) 224

Reservering voor onderhoud

Stookkosten (voorschot) 75

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 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:

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? Ja

Zo nee, welke niet?

### Nadere informatie 17 A.

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

Aan de VvE worden tevens bedragen voor water (€10) en elektra (€50) betaald, waarmee het totaalbedrag op €359 komt.

# Wonen

## Nijmegen

**Nijmegen is veelzijdig, innovatief en vrijgevochten; Een stad die zich telkens weer vernieuwt; die begrijpt dat cultuur ruimte nodig heeft.** Nijmegen heeft zeker stadse allures, maar is ook overzichtelijk, gemoedelijk en persoonlijk. De aanwezigheid van de vele studenten beïnvloedt de sfeer en het culturele aanbod in de stad zichtbaar. Wonen in Nijmegen is wonen in een groen hart met veel historie en gezelligheid, met mooie parken, rivierstrandjes en een heuvelachtige en bosrijke omgeving.

Door de ontwikkelingen in Nijmegen-Noord en het Waalfront is Nijmegen veranderd van een stad aan de Waal naar een stad waar de Waal doorheen stroomt. De dijkteruglegging van de rivier de Waal heeft Nijmegen een kans geboden om een prachtig rivierpark te creëren met een stadseiland waar stad en natuur elkaar treffen met volop mogelijkheden voor recreatie en natuur.

Nijmegen Noord -waaronder ook het dorp Lent - is uniek in Nederland, niet alleen door het groene karakter, maar ook door de ligging aan de rivier, waardoor het centrum van Nijmegen op een steenworp afstand ligt. De woongebieden in Nijmegen-Noord zijn heel gevarieerd; van het groene Oosterhout tot het stedelijk wonen in een dorps karakter in Lent. In 2024 zal Hof van Holland -het centrumgebied van De Waalsprong- gereed zijn. Dit wordt een gebied waar je niet alleen je boodschappen doet, maar waar het ook prettig is om te verblijven en waar mensen elkaar ontmoeten. De totale uitbreiding van Nijmegen Noord zal nog zeker tot 2030 gaan duren.



# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

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

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



Verkoop



Aankoop



Nieuwbouw



Huur



Hypotheken & Verzekeringen



Bedrijfsontroerend vastgoed

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



# Handig om te weten

## Wanneer ben je in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

## Hoe komt de koop tot stand?

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

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

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

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

## Wat is een waarborgsom?

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

## Wat betekent kosten koper?

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

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

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

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

### **Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?**

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

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

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

### **Belangrijk:**

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

# 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  
St. Canisiussingel 19 H  
6511 TE Nijmegen  
024 - 3 244 244  
info@hansjanssen.nl

[hansjanssen.nl](https://www.hansjanssen.nl)