

# Zonstraat 3

## Nijmegen



 Instaplaar  
hoekappartement met  
veel licht, twee  
slaapkamers en vrij  
uitzicht.

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.



Woonoppervlakte  
59 m<sup>2</sup>



Verdieping  
2



Bouwjaar  
1964

|                            |                            |                           |                    |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort object</b>        | Appartement                | <b>Aanvaarding</b>        | In overleg         |
| <b>Soort appartement</b>   | Portiekflat                | <b>Inhoud</b>             | 200 m <sup>3</sup> |
| <b>Bouwvorm</b>            | Bestaande bouw             | <b>Aantal kamers</b>      | 3                  |
| <b>Locatie</b>             | In woonwijk, vrij uitzicht | <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                  |
| <b>Parkeerfaciliteiten</b> | Openbaar parkeren          | <b>Externe bergruimte</b> | 5 m <sup>2</sup>   |
| <b>Energielabel</b>        | D                          |                           |                    |



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

**Oskar Engelsman**

NVM Register Makelaar & Taxateur



06- 20 68 69 39



oskar.engelsman@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Instapklaar hoekappartement met veel licht, twee slaapkamers en vrij uitzicht in het geliefde Heseveld

Ben je op zoek naar een instapklaar appartement op een centrale locatie in Nijmegen? Dan is Zonstraat 3 absoluut een bezichtiging waard. Dit verzorgde 3-kamerhoekappartement van circa 59 m<sup>2</sup> ligt op de tweede verdieping en onderscheidt zich door de fijne lichtinval, het vrije uitzicht en de nette afwerking. De keuken en badkamer zijn de afgelopen jaren vernieuwd, waardoor je de woning vrijwel direct kunt betrekken. Met twee slaapkamers, een zonnig balkon en een eigen berging is dit een ideale woning voor starters, alleenstaanden of jonge stellen.

Wonen op een centrale locatie in Heseveld

Zonstraat 3 ligt in de populaire wijk Heseveld, een geliefde woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt bevindt zich letterlijk voor de deur en ook winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op korte afstand aanwezig. Voor een wandeling of een moment van ontspanning ligt het groene stadspark om de hoek. Het bruisende stadscentrum van Nijmegen bereik je in ongeveer tien minuten fietsen en ook het Centraal Station en de uitvalswegen richting de A73 en A50 zijn uitstekend bereikbaar. Een ideale locatie voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen dichtbij.

Algemeen

- Woonoppervlakte: ca. 59 m<sup>2</sup>;
- Externe berging: ca. 5 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar: 1964;
- Energie label D (geldig tot 04-11-2030);
- Balkon op het oosten;
- Eigen berging in het souterrain;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Servicekosten € 168,- per maand;
- Aanvaarding: in overleg.

Via de centrale entree bereik je het appartement op de tweede verdieping. Doordat het een hoekappartement betreft, profiteer je van extra zijramen en daardoor van een heerlijke hoeveelheid daglicht.

De hal geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, het separate toilet, een praktische bergkast en één van de slaapkamers.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de achter- als zijgevel. Vanuit de woonkamer geniet je van een vrij uitzicht en is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.



Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de grootste slaapkamer. Deze beschikt over een praktische vaste kast en geeft direct toegang tot de moderne badkamer. De badkamer is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met een eigentijdse inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Het separate toilet bevindt zich vanuit de hal, wat extra comfort biedt wanneer je gasten ontvangt.

De keuken is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische parallelstelling, waardoor de ruimte optimaal wordt benut. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combimagnetron en gaskookplaat. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vanuit de keuken stap je het gezellige balkon op het oosten op. Hier geniet je van de ochtendzon onder het genot van een kop koffie.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en is momenteel ingericht als babykamer. Dankzij de praktische afmetingen is deze ruimte ook uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit het raam kijk je uit op de groene bomen aan de achterzijde, wat zorgt voor veel privacy en een prettig uitzicht.

#### Extra bergruimte

In het souterrain beschikt het appartement over een eigen berging voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van seizoensspullen.

#### USP's in één oogopslag

- Verzorgd 3-kamerhoekappartement met veel daglicht;
- Ideaal voor starters en jonge stellen;
- Twee slaapkamers;
- Vrij uitzicht vanuit de woonkamer;
- Keuken vernieuwd in 2021;
- Badkamer vernieuwd in 2022;
- Kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Cv-ketel zeer recent geplaatst augustus 2026;
- Balkon op het oosten;
- Eigen berging voorzien van elektra;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- Servicekosten € 168,- per maand;
- Supermarkt voor de deur;
- Op circa 10 minuten fietsen van de binnenstad en het Centraal Station.

Ben je op zoek naar een licht en instapklaar appartement op een centrale locatie in Nijmegen? Dan biedt Zonstraat 3 alles wat je nodig hebt. Met een moderne keuken en badkamer, twee slaapkamers, een zonnig balkon en alle voorzieningen binnen handbereik is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer van dit appartement!





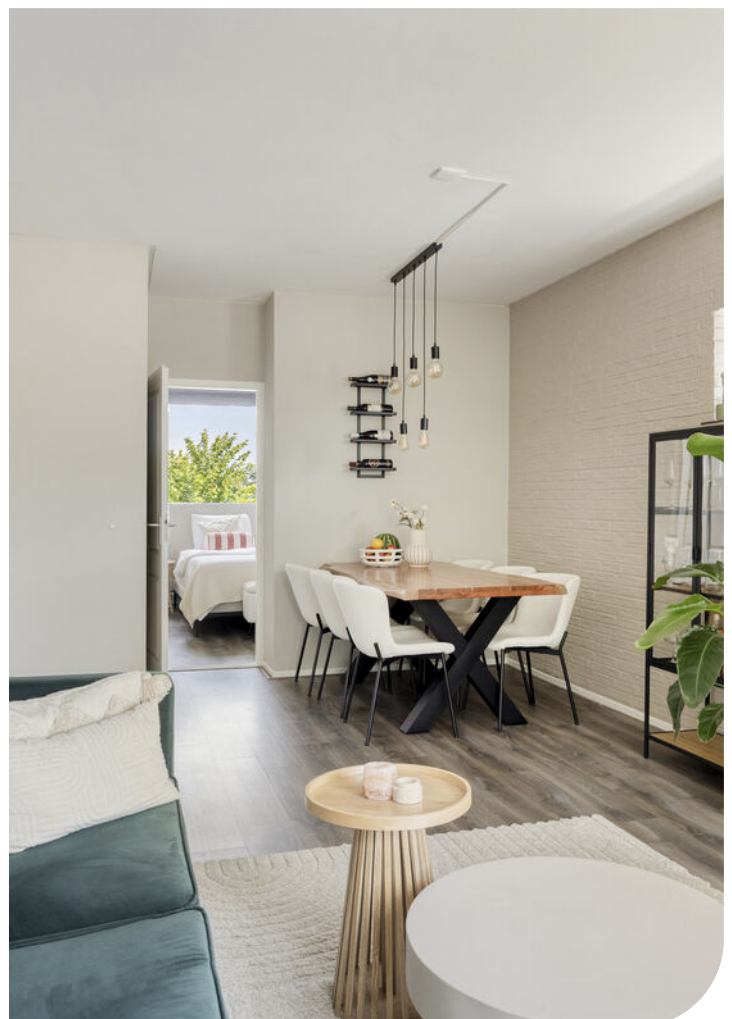


**Zonstraat 3** ligt in de populaire wijk Heseveld, een geliefde woonomgeving.

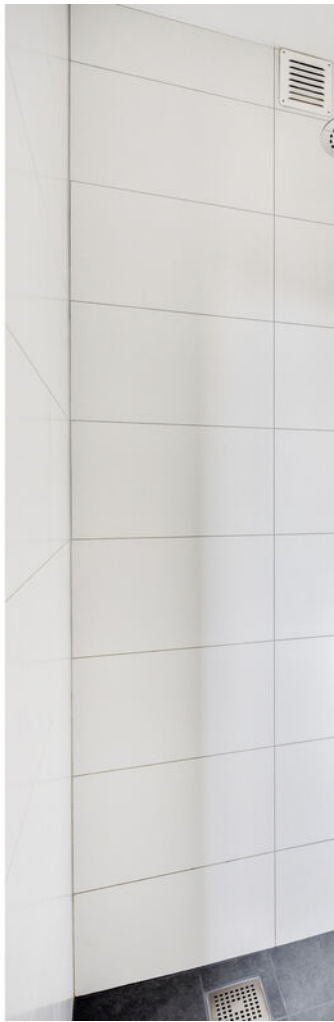




De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de achter- als zijgevel.











De supermarkt bevindt zich letterlijk voor de deur en ook winkels en scholen zijn op korte afstand aanwezig.





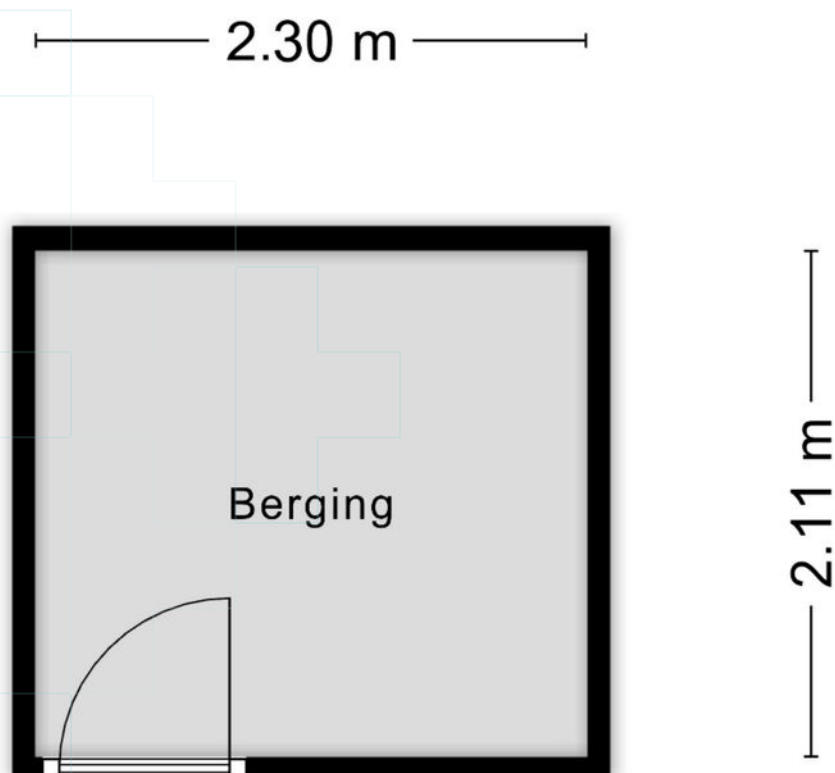


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Neerbosch

H

1874

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ●             |          |              |
| - Lamp keuken                            | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ●             |          |              |
| - Gordijnen baby kamer                   |               | ●        |              |
| - Overige gordijnen en vitrages          | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Zelfklevende spijker wc                | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | ●             |          |              |
| - afzuigkap                              | ●             |          |              |
| - magnetron                              | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ●             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | ●             |          |              |
| - vaatwasser                             | ●             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | ●        |              |
| - Kastje onder koffiezetapparaat         | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - Planken in de keuken                   | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | ●             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | ●        |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | ●             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafel                                                         | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | ●             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | ●             |          |              |
| Rookmelders                                                        | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ●             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Houten tegels en rieten wand balkon                                | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               | ●        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Witte kast in de berging                                           | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                         |               |          |              |
| CV: Moet worden overgenomen                                        |               |          |              |

# 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?

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 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 geruimd. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

Ja

# 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.)

Vaste woonplaats

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

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:

Geen idee

Overige daken:

### 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?

### Dak(en) 3 E.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                        | Antwoord                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 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) | Kunststof                            |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                        |                                      |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?                             | Is kunststof                         |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                             | Ja                                   |
| 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?                                                             | Nee                                  |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                  | De berging beneden, zit geen slot op |
| <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)                                                    | Dubbelglas  |
| 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?                                                                                                                                                     | Niet bekend |
| 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?

Niet bekend

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?

Nee

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?

Nee

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 wordt in de aankomende weken nieuw geplaatst

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):

Nog onbekend

Type(nummer) van de installatie(s):

Nog onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

Eind juli 2026

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

Eind juli 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Romeinders

### 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?

2026, rookgasafvoeren

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 J.

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | Niet        |
| 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 (technische) installaties?                                                                                                                               | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |     |

### Installaties 7 L.

|                                                        |                                                                |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Ja                                                             |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                         | In de straat tegenover het complex 2 laadpalen. geen eigen dom |
| Blijft deze achter?                                    | Ja                                                             |

### 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?               | Onbekend |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                  | Onbekend |

### 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?       | 1 jaar |

### Sanitair en riolering 8 A.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Juli 2022

### Sanitair en riolering 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair en riolering 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Mei 2021

### Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2021

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair en riolering 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?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

1964

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 B.

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

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?

Niet bekend

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Niet bekend

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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

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.)

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Diversen 9 L.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De keuken in 2021 en  
badkamer in 2022

Zo ja, in welk jaartal?

Keuken 2021 en badkamer  
2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

De keuken door Broeder  
keuken montage.  
De badkamer door  
aannemersbedrijf Laarakkers-  
wijnhoven BV

### 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?

Ja

Zo ja, welke label?

Energielabel D

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 A.

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 504  |
| Belastingjaar?                                                      | 2026 |

### Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 302000 |
| Peiljaar?             | 2025   |

### Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 490  |
| Belastingjaar?                                                | 2026 |

### Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 141  |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026 |

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: Totale kosten gas en elektra  
€190 per maand. Water gaat  
via vve

Te weten: 190

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 653

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 1158

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

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

### Vaste lasten 10 F.

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

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?

Is de canon afgekocht?

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?

Zo ja, 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 per jaar?

### Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke? Cv- installatie

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09206510

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? 1000

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Broekdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: 36

Berging:

Parkeerplaats:

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement: 36

### 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? Ja

### Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? Ja

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

Is er een reservefonds?

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

Datum:

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?<br>Jaar: | 2024-2047 |
| Periode:                                                                             | 13 jaar   |

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

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:<br>Waarvan: | 168 |
| Exploitatiekosten (servicekosten)                          |     |
| Reservering voor onderhoud                                 |     |
| Stookkosten (voorschot)                                    |     |

### 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) | - Achter de tv is een lichte beschadiging aan de beige muur(doordat de tv ervoor hangt niet zichtbaar) |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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 bidders 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.

### **Disclaimer**

We hebben deze brochure met aandacht en zorg samengesteld. De informatie, afbeeldingen, plattegronden en maatvoeringen geven een zo goed mogelijk beeld van het woningaanbod, maar zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen, druk- en zetfouten voorbehouden.

# 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://hansjanssen.nl)