

# Berg en Dalseweg 184

## Nijmegen



 **Karakteristiek  
herenhuis met royale  
diepe parktuin!**



# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 1.275.000 k.k.



Woonoppervlakte  
247 m²



Perceeloppervlakte  
732 m²



Bouwjaar  
1888

|                      |                                                  |                           |                                |
|----------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Soort object</b>  | Woonhuis                                         | <b>Inhoud</b>             | 955 m³                         |
| <b>Soort woning</b>  | Herenhuis                                        | <b>Aantal kamers</b>      | 7                              |
| <b>Type woning</b>   | 2-onder-1-kapwoning                              | <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                              |
| <b>Locatie</b>       | In woonwijk, vrij uitzicht,<br>beschutte ligging | <b>Afmetingen tuin</b>    | 4500 cm lang x 900 cm<br>breed |
| <b>Bouwvorm</b>      | Bestaande bouw                                   | <b>Externe bergruimte</b> | 11 m²                          |
| <b>Energie label</b> | C                                                | <b>Berging</b>            | Vrijstaand hout                |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Jan-Henri Janssen**

Directeur RMT



024-3 24 42 44 / 06-53 51 16 22



jan.henri.janssen@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Karakteristiek herenhuis met royale diepe parktuin, oprit voor meerdere auto's en veel leefruimte op toplocatie in Nijmegen-Oost.

Aan een van de mooiste straten van het geliefde Nijmegen-Oost ligt dit bijzondere, halfvrijstaande herenhuis uit 1888 – een woning vol charme, ruimte en authentieke details. Hier woon je stijlvol en comfortabel, met vrij uitzicht over een groen plantsoen aan de voorzijde, een prachtige diepe tuin op het zuiden en een eigen oprit voor meerdere auto's – een zeldzaamheid in deze wijk!

Met een royaal perceel van 732 m<sup>2</sup>, een hoogwaardige afwerking, een luxe tuinhuis en verrassend veel leefruimte, is dit een unieke kans voor wie op zoek is naar karakter én comfort.

## Indeling

### Begane grond:

Via de statige entree met voorportaal en meterkast betreed je de hal, die toegang biedt tot het gastentoilet, een garderobekast en de sfeervolle kamer en suite. De suitekamers zijn voorzien van twee schouwen, parketvloer en suitedeuren met glas-inloodramen. Aan de achterzijde vind je de ruime eetkamer met keuken en openslaande deuren naar het terras en de tuin. De luxe Siematic keuken in U-

opstelling is van alle gemakken voorzien: 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, steamer, koelkast, afzuigkap en vaatwasser.

### Eerste verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning. De master bedroom aan de voorzijde heeft een eigen balkon, inloopkast en wastafelmeubel. De achterkamer grenst aan een dakterras met uitzicht op de tuin. De complete badkamer (gelegen op de tussenetage) beschikt over een ligbad, inloopdouche, tweede toilet, vloerverwarming, designradiator en wastafel.

### Tweede verdieping:

Overloop met bergruimten, een kamer aan de voorzijde met dakkapel en een ruime slaapkamer aan de achterzijde met eigen badkamer (douche, toilet, wastafel) en airconditioning.

### Souterrain:

Deze volwaardige verdieping biedt diverse multifunctionele ruimtes: een kantoorkamer (ca. 17 m<sup>2</sup>), een ruime wasruimte (ca. 18 m<sup>2</sup>), wijnopslag, en een in 2019 gerealiseerde tuinkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> met bar, koelkast, vaatwasser, pvc-vloer en vloerverwarming. Ideaal als gastenverblijf, hobbyruimte of thuishkantoor. Verder vind je hier een toilet, cv-opstelling en voormalige douche.



### Tuin en buitenruimte

De fraai aangelegde, diepe tuin (ca. 45 meter) op het zuiden biedt volop privacy en zon. Blickvanger is het hoogwaardig afgewerkte eikenhouten tuinhuis met overkapping. Dankzij de zijingang is de achtertuin ook buitenom goed bereikbaar.

### Een zeldzame kans in Nijmegen-Oost

Een karakteristieke woning met deze uitstraling, ruimte en voorzieningen is zeldzaam in Nijmegen-Oost. Kom kijken en ervaar zelf de sfeer, ruimte en unieke ligging. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – deze woning moet je gezien hebben!

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1888 | Woonoppervlakte: 247 m<sup>2</sup> | Perceel: 732 m<sup>2</sup>
- Eigen oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Originele details: glas-in-loodramen, paneeldeuren, suitedeuren
- CV-ketel (ca. 2018) | Alarminstallatie aanwezig
- Deels vernieuwde aluminium kozijnen (2019, achterzijde)
- Goed geïsoleerd: dak-, gevel- en dubbel glas
- Tuin op het zuiden met luxe tuinhuis (11 m<sup>2</sup>) met daarnaast overdekte open ruimte











Met een oprit voor meerdere auto's en veel leefruimte op toplocatie.



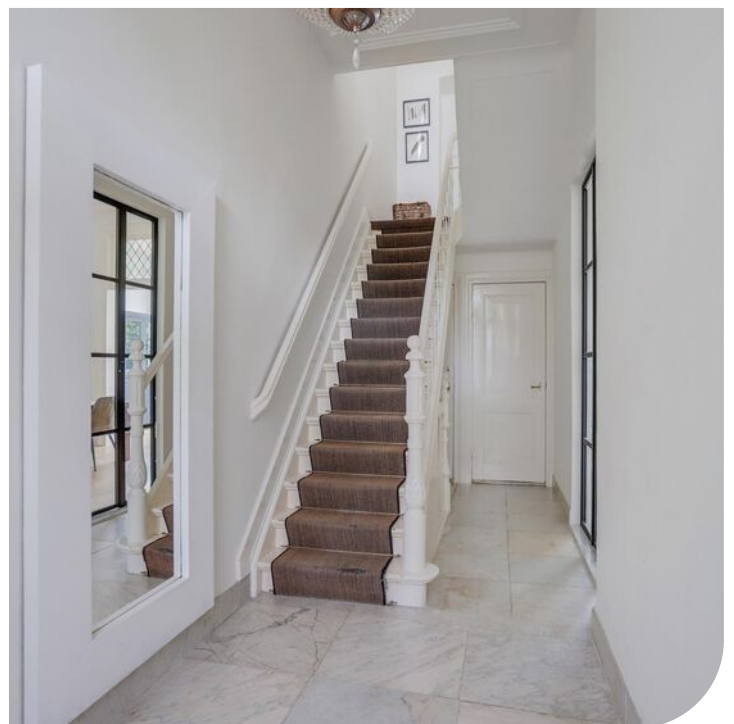




Een woning vol charme,  
ruimte en authentieke  
details.











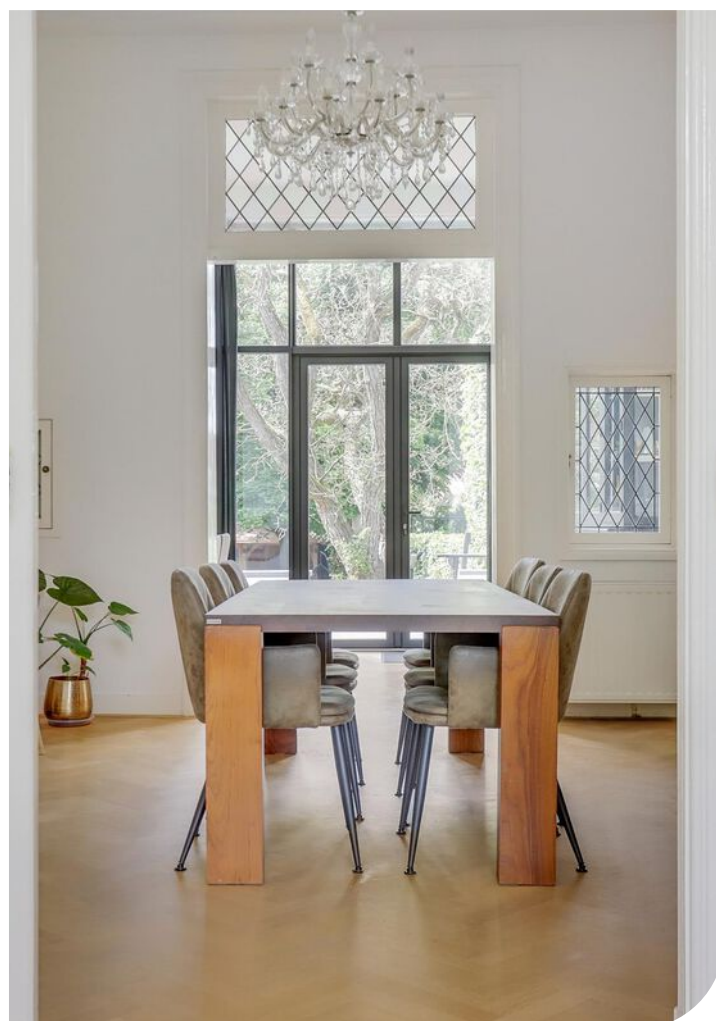




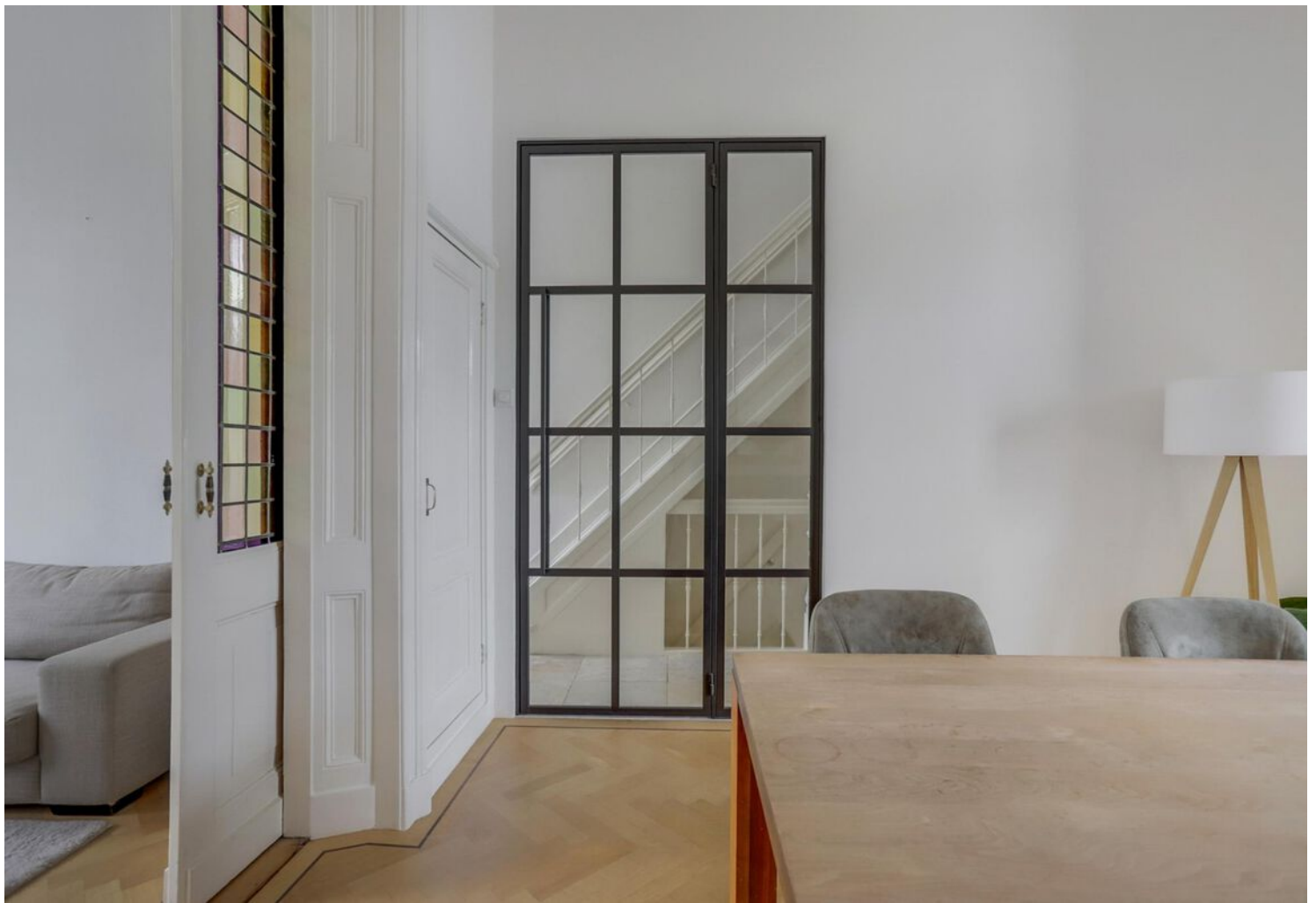




**Hier woon je stijlvol en comfortabel, met vrij uitzicht.**



















































































































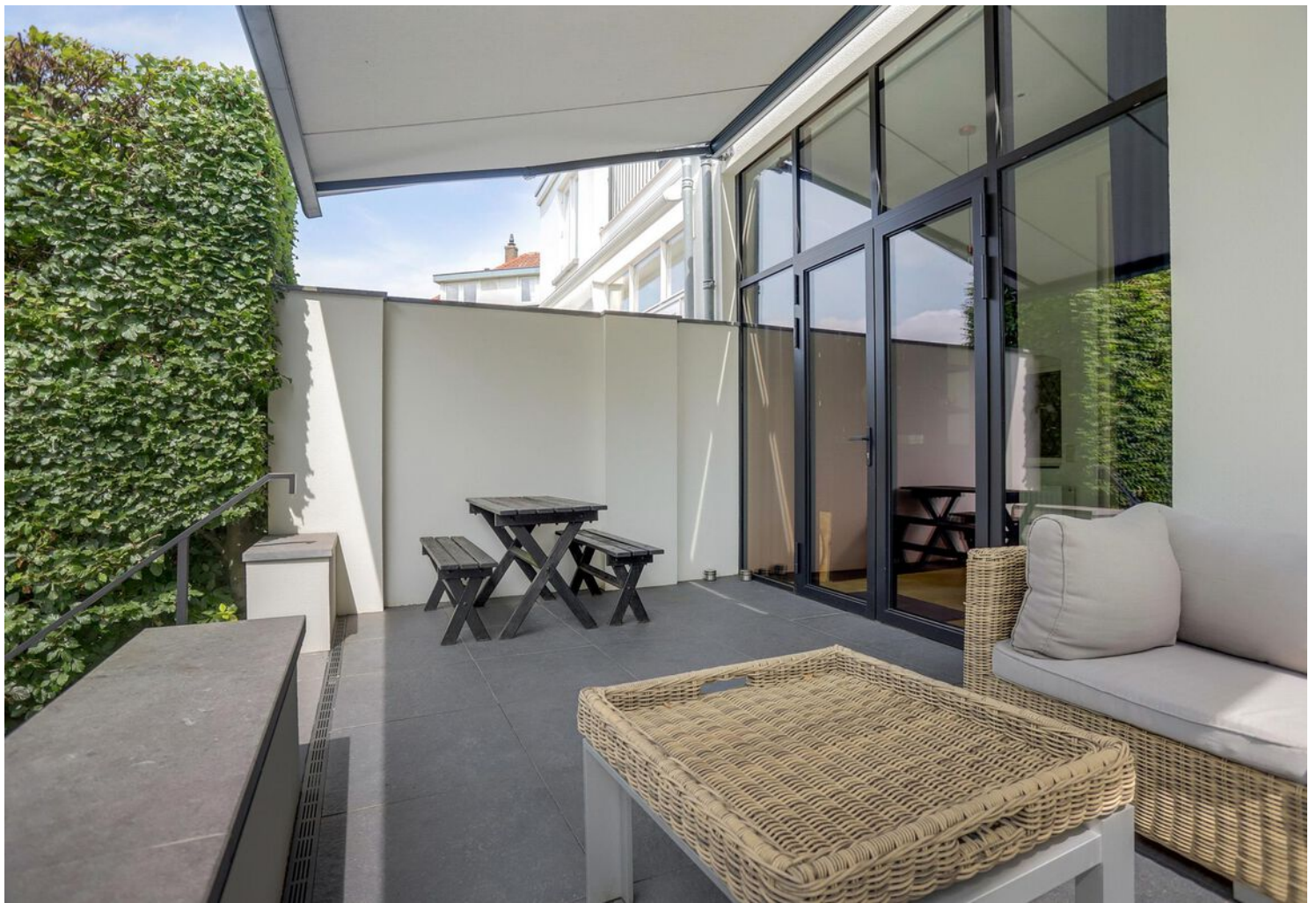
































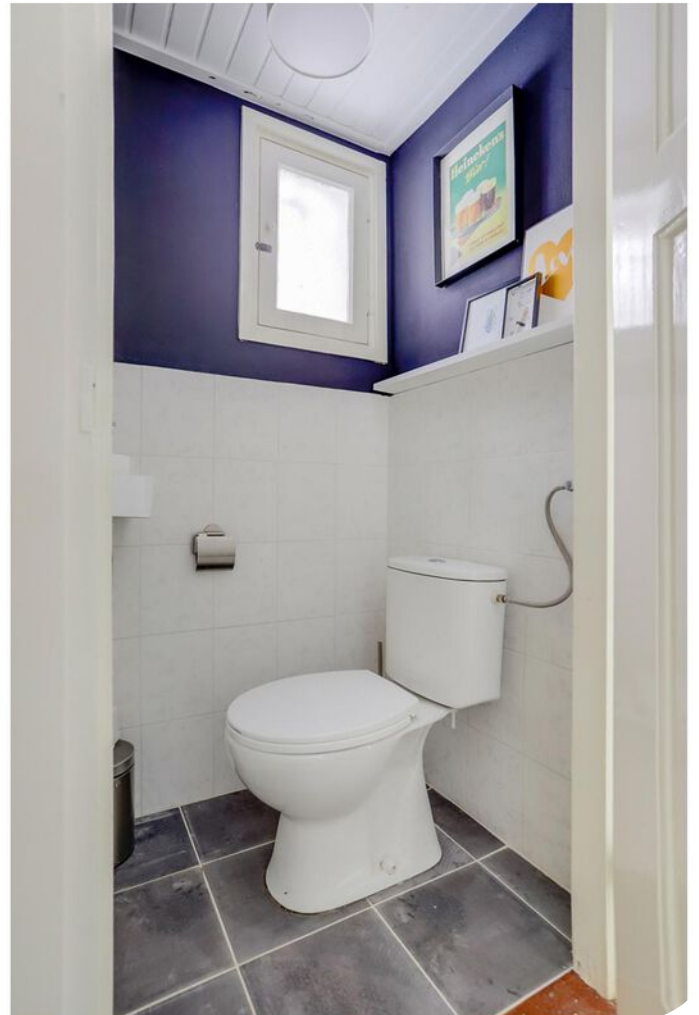




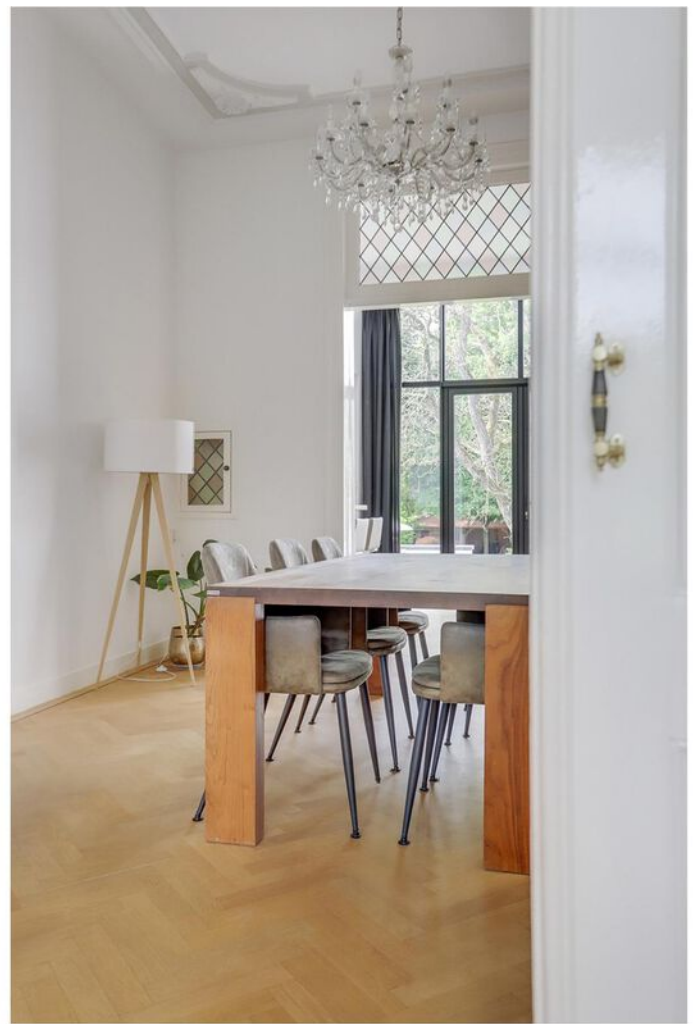






















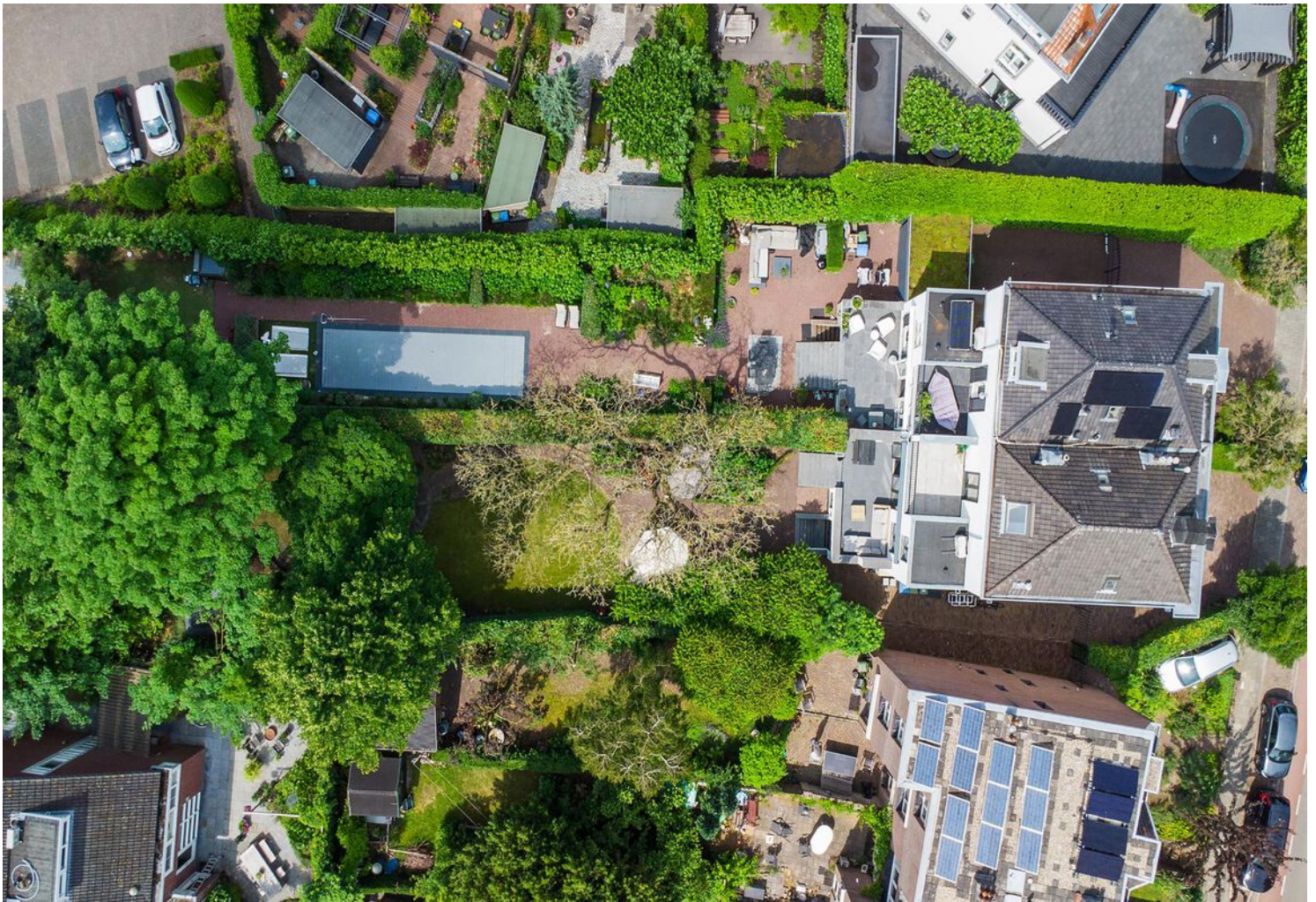






**Berg en Dalseweg 184 | [info@hansjanssen.nl](mailto:info@hansjanssen.nl)**











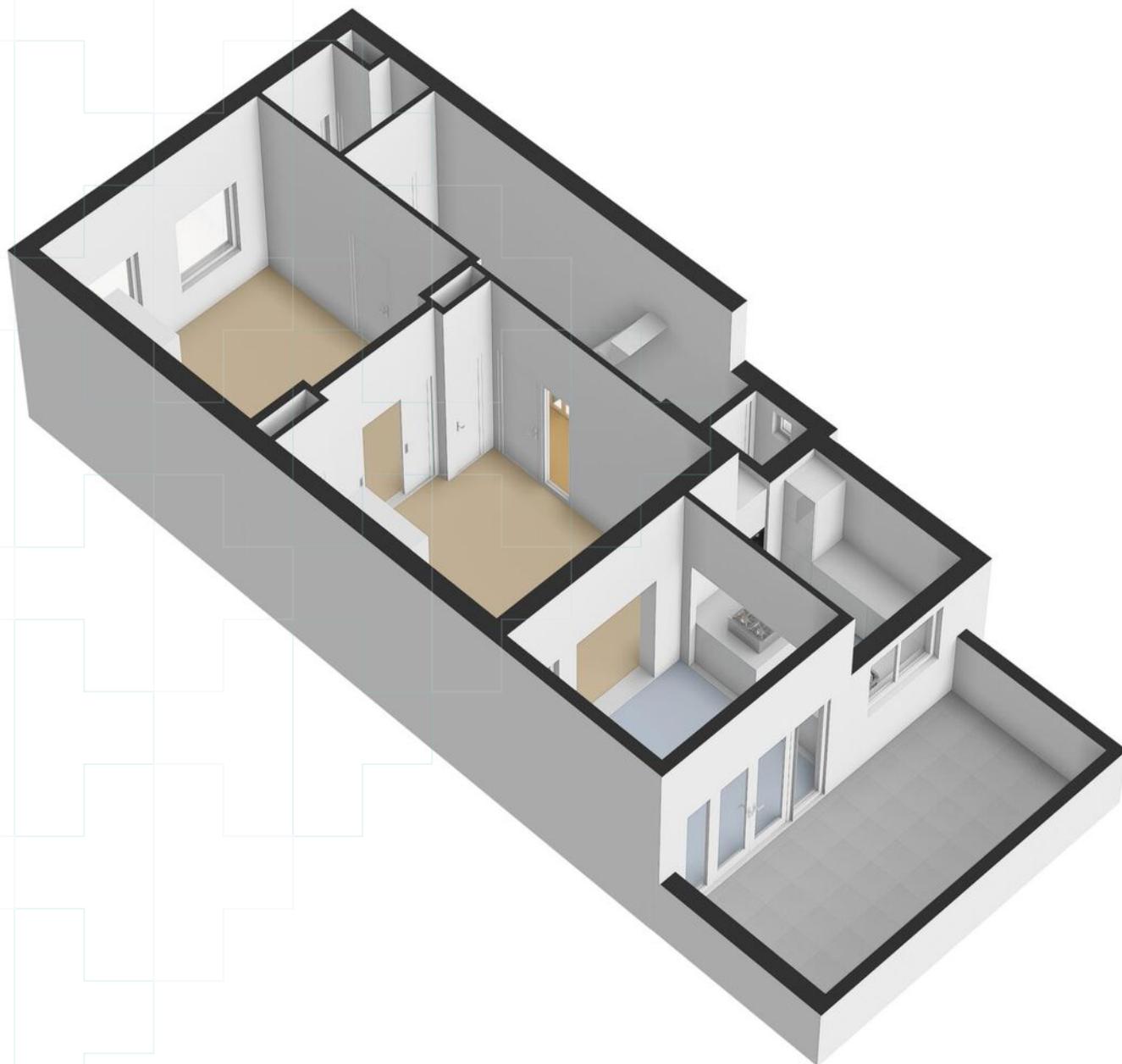
# Plattegrond



Begane Grond

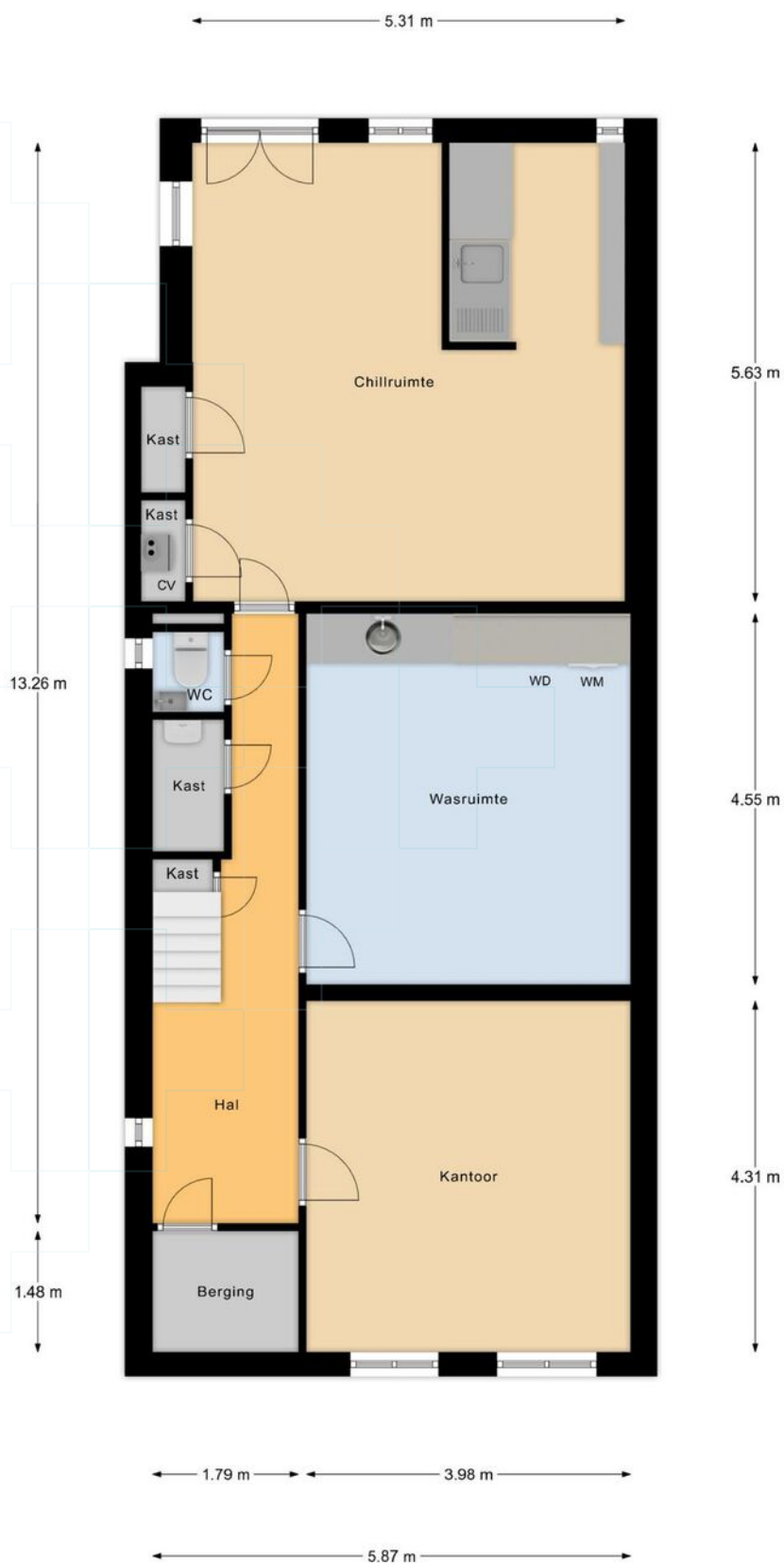


# Plattegrond





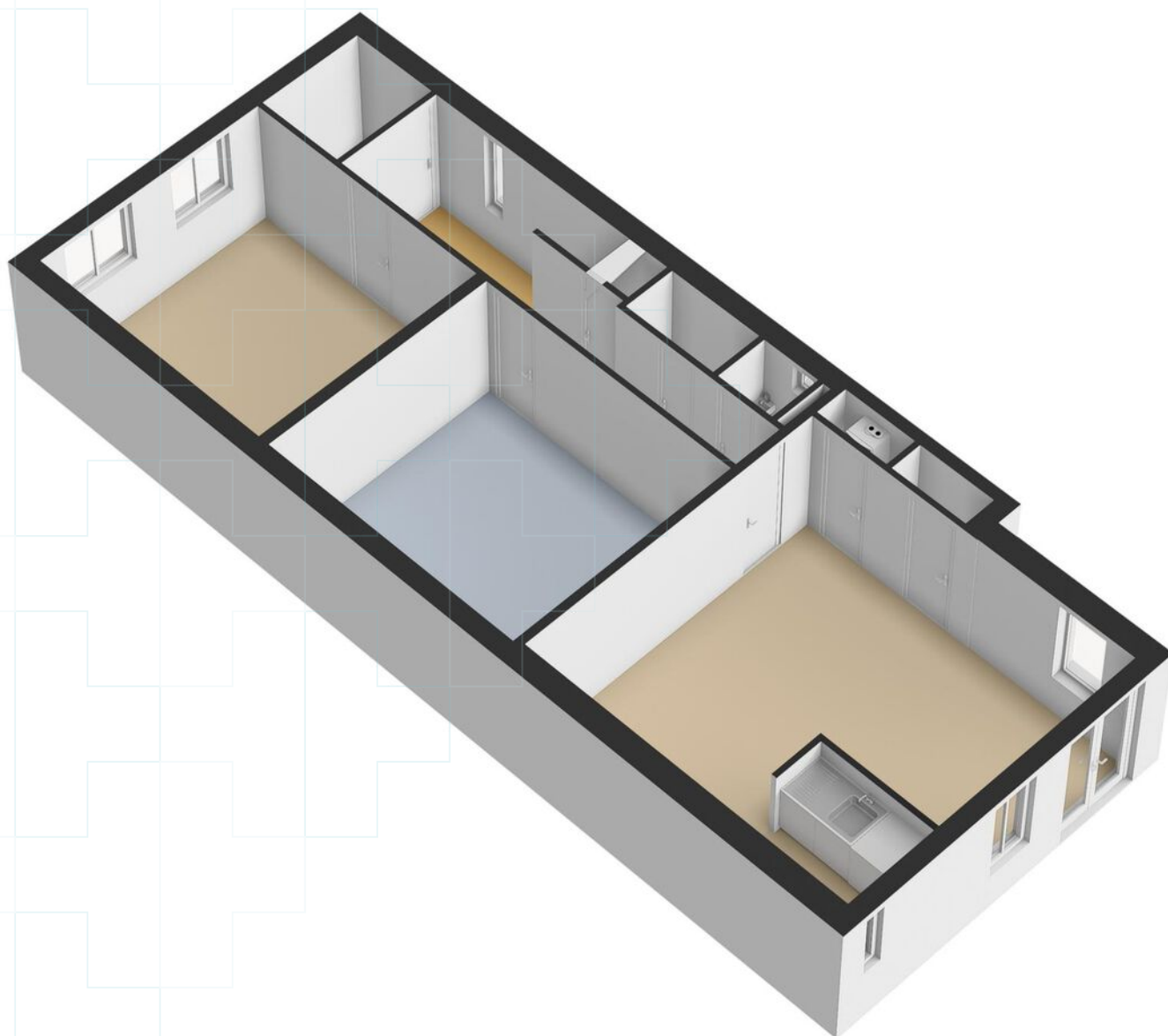
# Plattegrond



Souterrain

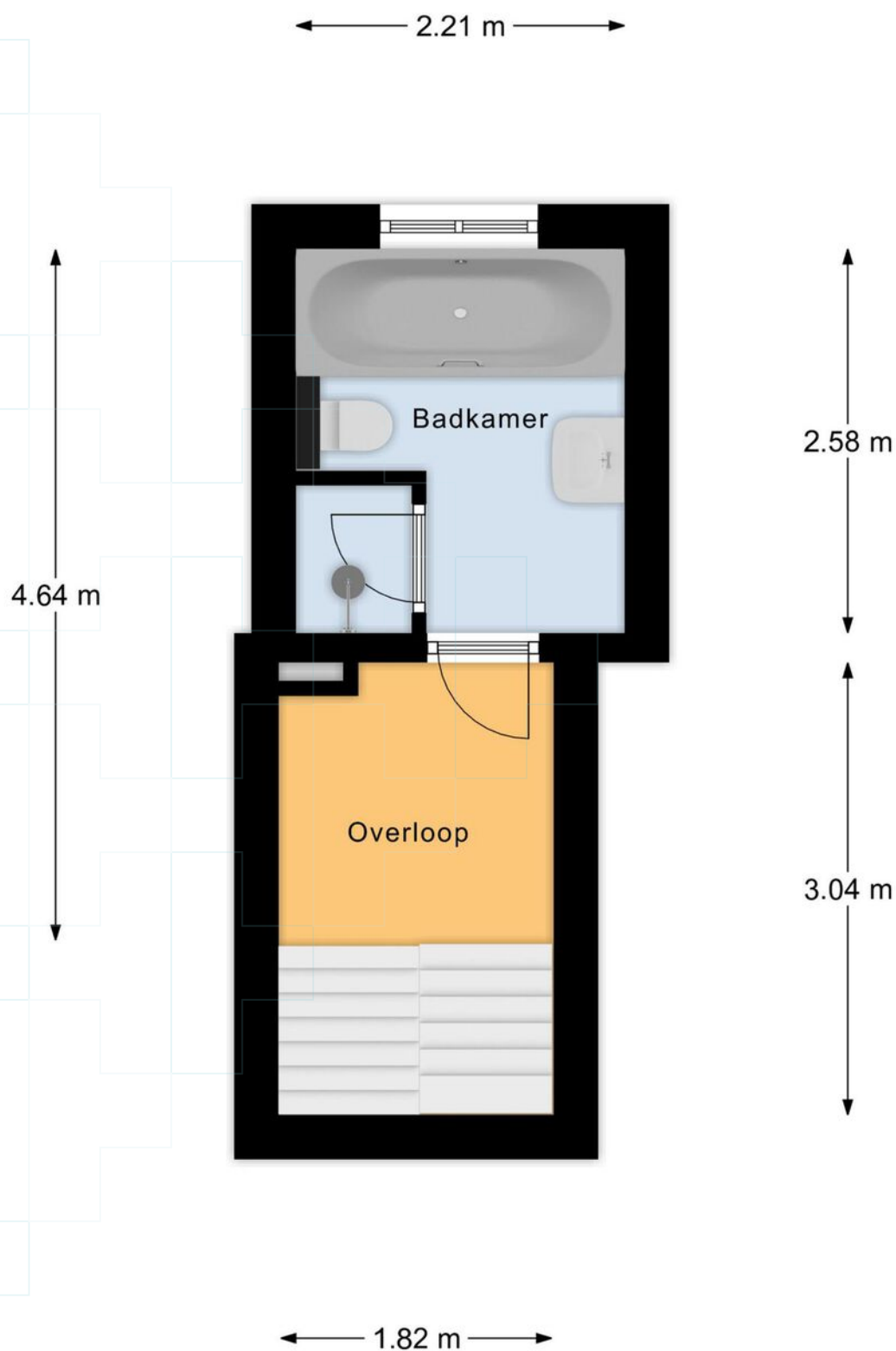


# Plattegrond





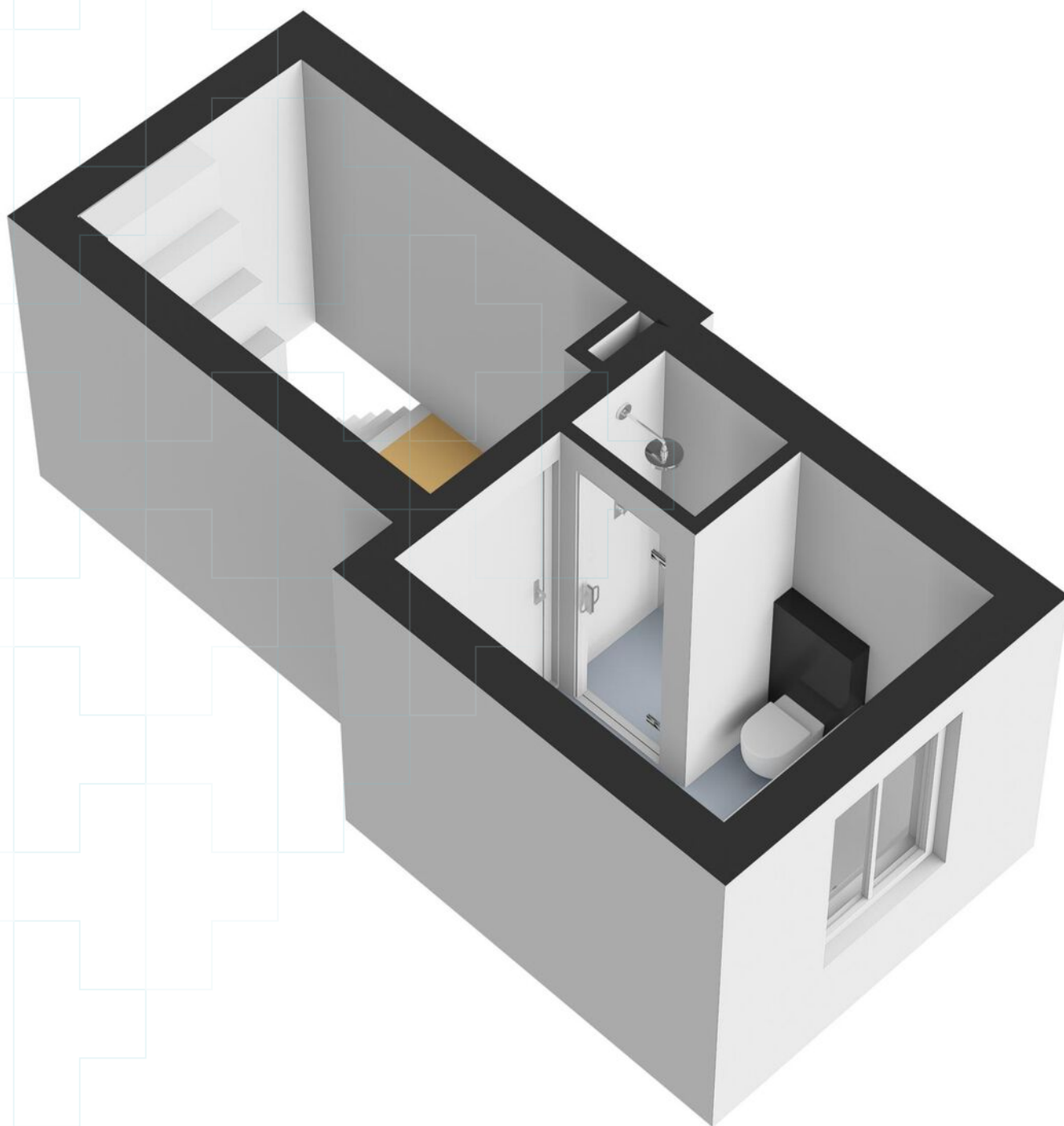
# Plattegrond



1e Verdieping



# Plattegrond





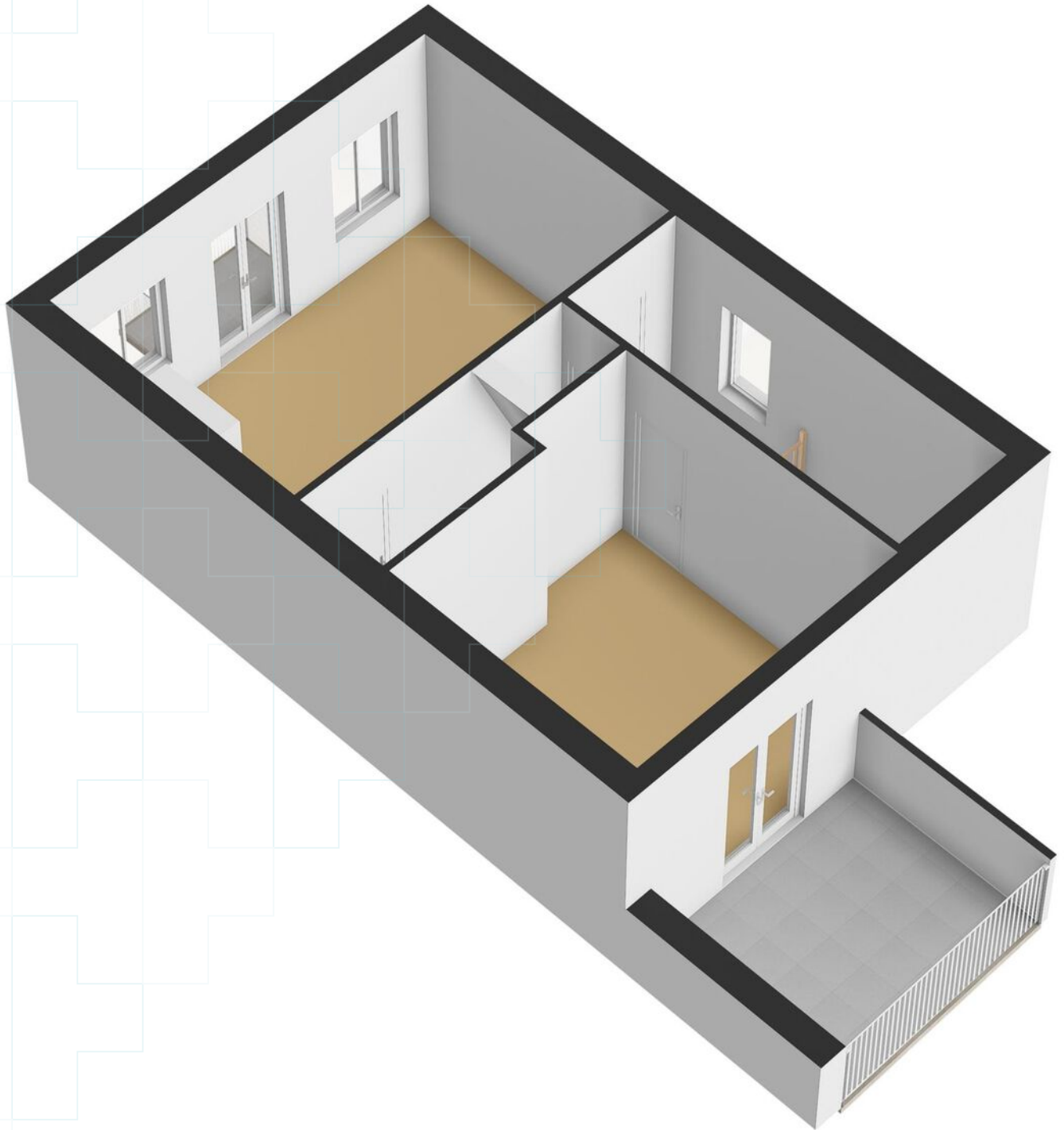
# Plattegrond



2e Verdieping

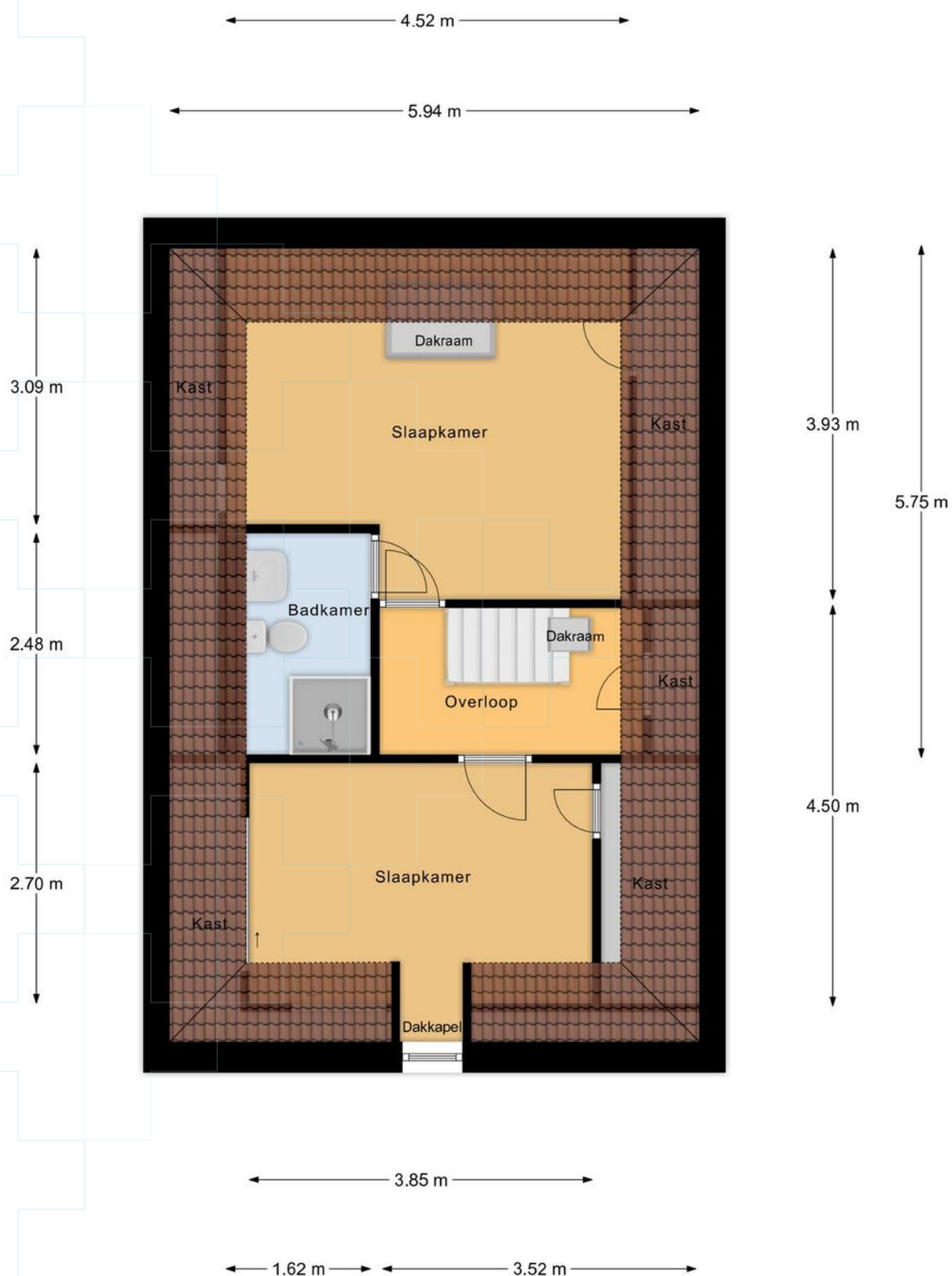


# Plattegrond





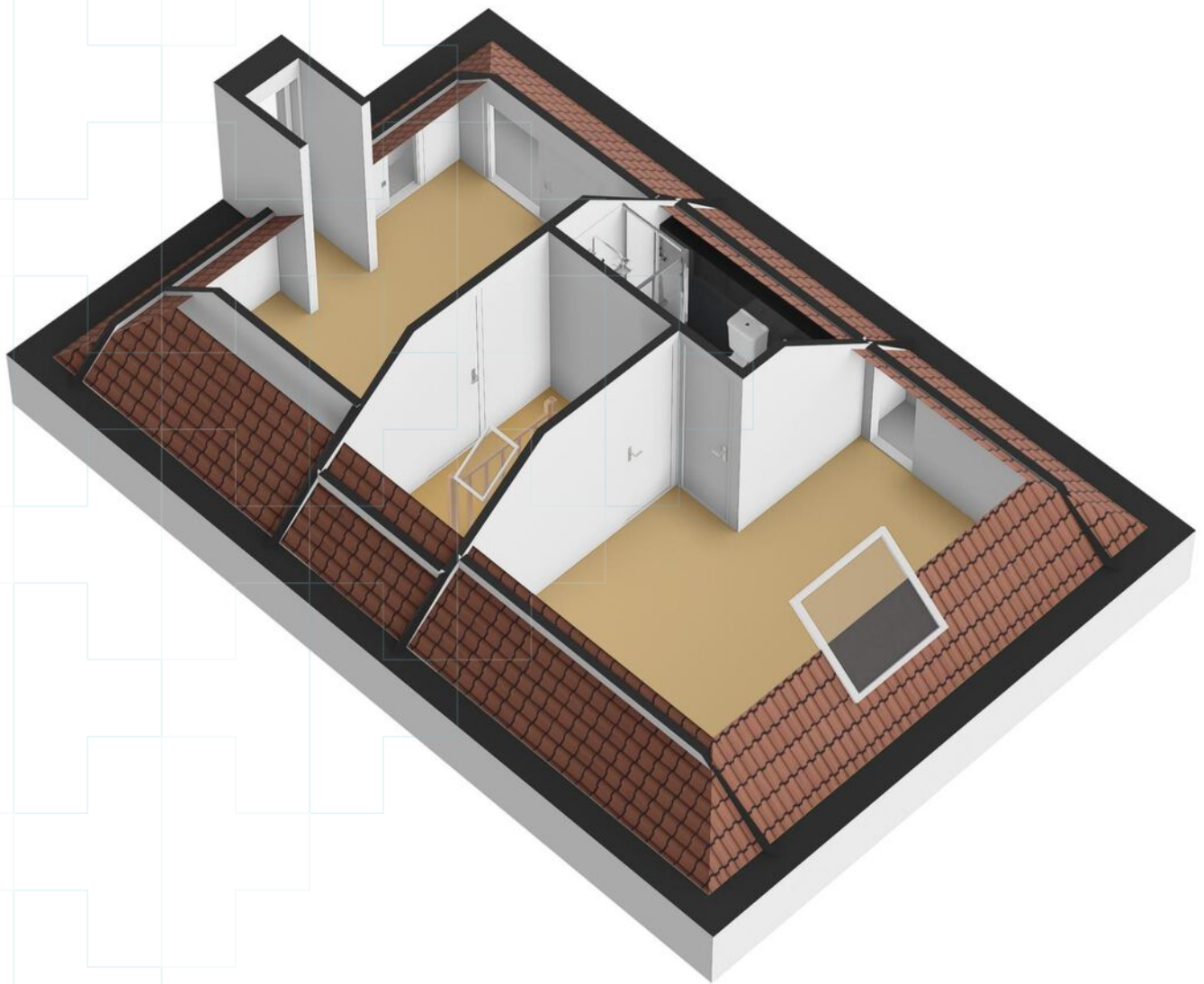
# Plattegrond



Zolder

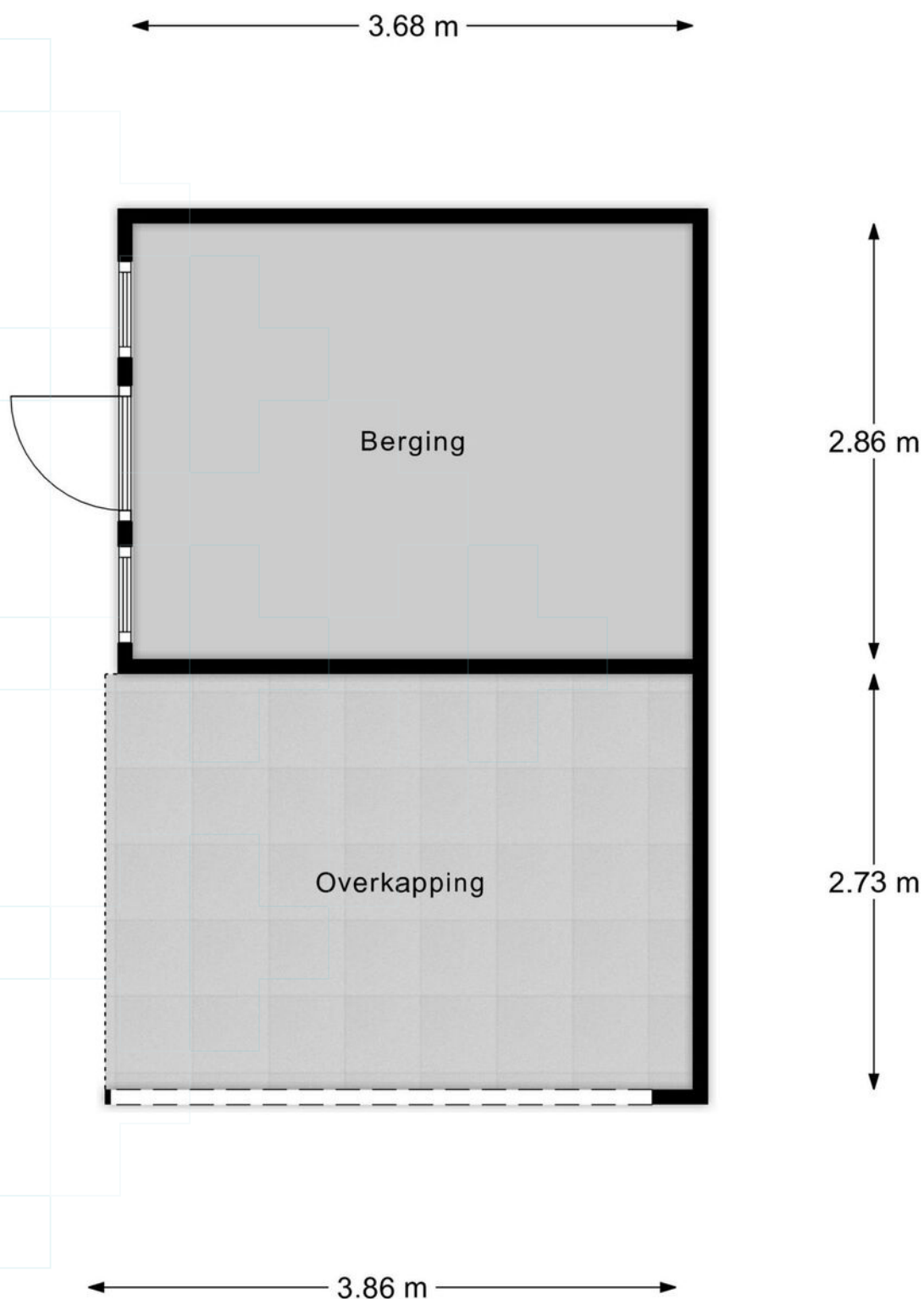


# Plattegrond





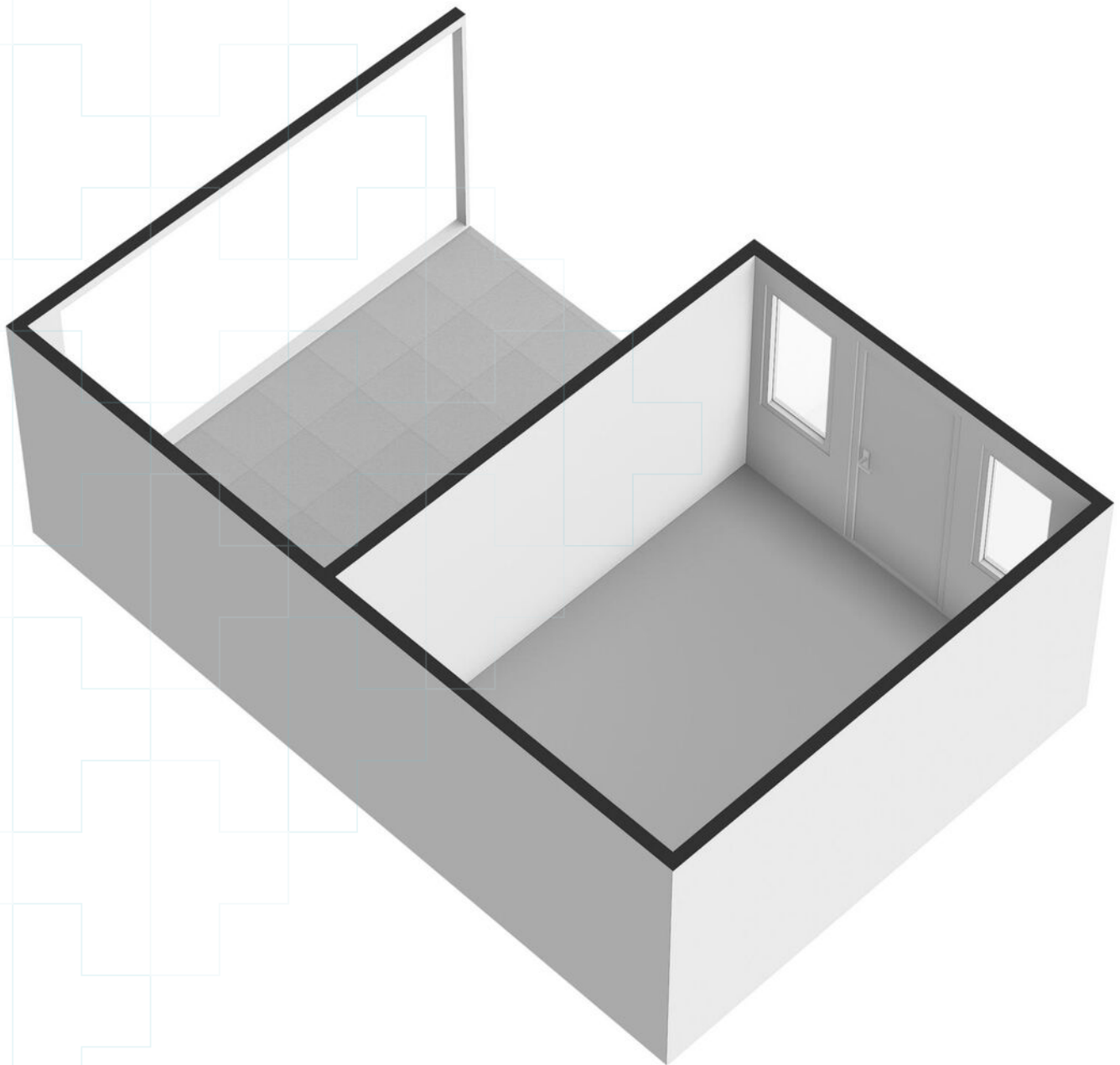
# Plattegrond



Berging



# Plattegrond





# 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 Hatert

Sectie A

Perceel 9362

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ●             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ●        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ●             |          |              |
| - gordijnen                              |               | ●        |              |
| - lamellen                               | ●             |          |              |
| - jaloezieën                             | ●             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | ●             |          |              |
| - parketvloer                            | ●             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | ●             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | ●             |          |              |
| - afzuigkap                              | ●             |          |              |
| - magnetron                              | ●             |          |              |
| - oven                                   | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ●             |          |              |
| - koelkast                               | ●             |          |              |
| - vriezer                                |               | ●        |              |
| - vaatwasser                             | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | ●             |          |              |
| - fontein                                | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                           | ●             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                          | ●             |          |              |
| - wastafel                                                         | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ●             |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | ●             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | ●             |          |              |
| Rookmelders                                                        | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | ●             |          |              |
| Airconditioning                                                    | ●             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ●             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | ●            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ●             |          |              |
| Beplanting                                                         | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | ●             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | ●             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | ●             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               |          | ●            |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | ●             |          |              |
| - Trampoline                                                       |               |          | ●            |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Wij hebben een kavelruil gedaan met de burens van 186. Dit is netjes in het kadaster vastgelegd. Dit was zodat wij met de auto door de poort kunnen naast de woning.

### 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 de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

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

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

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Gevels 2 C.

|                                                                                              |                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                   | Nee                                                                            |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                            | Ja                                                                             |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2018 volledige achterzijde van het huis met isolatie waar overheen is gestuukt |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                       | Nee                                                                            |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                         | Nee                                                                            |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                   | Zijkant                                                                        |

### Gevels 2 D.

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Zijn de gevels ooit gereinigd?           | Niet bekend |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | -           |

### Dak(en) 3 A.

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | Niet bekend |
| Overige daken:                                | 2020        |

### Dak(en) 3 B.

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja                            |
| Zo ja, waar?                          | Boven de keuken en in de bar. |

### Dak(en) 3 C.

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |     |

### Dak(en) 3 D.

|                                                                               |                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja                                                                                                                      |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                 | Platte Dak boven de keuken. Hier zat een lekkage. We hebben het opnieuw geïsoleerd en nieuw bituum dak laten aanleggen. |

### Dak(en) 3 E.

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                           | Niet bekend   |
| Overige daken:                                                                 | Ja            |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            |               |
| Overige daken:                                                                 | Ja            |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Tempex platen |



# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                               | Antwoord                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Aluminium en hout                                                                                                                            |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?                                                                        | 2023                                                                                                                                         |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                                                                                                    | Ja                                                                                                                                           |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                    | Gebr Rutten. Tegelijk met de burens op 182                                                                                                   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?                                                                                                            | 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?                                                                                                              | Ja                                                                                                                                           |
| 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) | HR++ glas. Glasopbouw volgens NEN-norm 3576 en NPR 3577 Komocert. K7476, eenmaal breukvrij gemonteerd, Veiligheidsbeglazing conform NEN 3569 |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Ja                                                                                                                                           |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                                                                                                                                              |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Ja

Zo ja, waar?

Kleine raampje boven de openslaande ramen in de badkamer. Mogelijk ook bij het zolderraampje.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Schoorsteen

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Schoorsteen op de Slaapkamer zolder

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

in de wijnkelder zijn wat kleine plekjes te vinden

### Fundering, kruipruimte en kelder 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 de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (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):

Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

Avanta 35c (CW5)

Installatiedatum van de installatie(s):

11-05-2019

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

-

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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 de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

-

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Bar in souterrain, toilet op bg

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

-

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

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

Nvt

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Voorzijde naast de trap

Blijft deze achter?

3

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem 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?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Wat kleine gebruiksschade in bad en wastafel op de badkamer

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2010

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Niet bekend

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

-

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2010 Siematic keuken



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2010 en 2022 nieuwe koelkast en vaatwasser van siemens

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Nee is oud en dient vervangen te worden.

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1888

### Diversen 9 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

Niet bekend

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

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

Ja

### Diversen 9 H.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Antwoord                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                                | Nee                                                                                               |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                   |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                      | Nee                                                                                               |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                      | Nee                                                                                               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |
| Is de woning 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?                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee                                                                                               |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                           | Ja                                                                                                |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                           | Bar is gemaakt in het souterrain, achterzijde volledig geïsoleerd en aluminium kozijnen geplaatst |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2019                                                                                              |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Meerdere bedrijven. Bruno kleindorp heeft de ruwbouw gedaan. Kozijnen zijn door Thermo uit Cujik geleverd. Fred Ariens heeft de airco's geplaatst en de isolatie en het buiten stucwerk verzorgt.

### Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

C

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1993

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

1107000

Peiljaar?

2025

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

0

Belastingjaar?

2023

### Vaste lasten 10 D.

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

491

Belastingjaar?

2025, Rioolheffing

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

247

Elektra:

141

Water:

28

Stadsverwarming:

0

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                              | Antwoord                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Anders:                                                                                                                                                                                            | -                         |
| Te weten:                                                                                                                                                                                          | 0                         |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                                                                                                 | 2158 m3 gas               |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                                                                          | -                         |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                                                                          | -                         |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 2846 kWh (jan - jun 2025) |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                        | 164 m3 per jaar in 2024   |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | -                         |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | -                         |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 4, waarvan 2 kinderen     |
|                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |                           |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee                       |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |                           |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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?<br>Afkoopsom:                                                                                                                   |                           |
| Duur:                                                                                                                                                                                              |                           |
|                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                          |                           |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                                                                    | 0                         |
| 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 en waarvoor?                                                                                                                                                                       |                           |
|                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                                                          |                           |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                                                                                                                 | Nee                       |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?                                                                                                                                 |                           |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?                                                                                                                                       |                           |
|                                                                                                                                                                                                    |                           |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                                                             |                           |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

Er is een andere lekkage geweest, te weten: in de bar tussen de beide woningen, maar die is nu opgelost.

# 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 Wijchen, Beuningen en Nijmegen 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 LIV 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.

# 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)