

Tolhuis 2524

Nijmegen



**Luxe, instapklare
gezinswoning in
kindvriendelijke
woonomgeving en
rustige straat**

Kenmerken



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



Woonoppervlakte
124 m²



Perceeloppervlakte
206 m²



Bouwjaar
1986

Soort object	Woonhuis	Inhoud	440 m³
Soort woning	Eengezinswoning	Aantal kamers	5
Type woning	Hoekwoning	Aantal slaapkamers	2
Locatie	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk	Afmetingen tuin	725 cm lang x 890 cm breed
Bouwvorm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	5 m²
Energie label	A	Berging	Aangebouwd steen



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Fleur Hammingh

NVM Makelaar



024 - 3 244 244 / 06 - 39 83 83 98



fleur.hammingh@hansjanssen.nl

Omschrijving

Op zoek naar een luxe, instapklare woning in een kindvriendelijke woonomgeving? Dan is Tolhuis 2524 precies wat je zoekt. Deze zeer goed onderhouden eengezinswoning ligt aan een rustige straat in de wijk Dukenburg, omgeven door groen en alle voorzieningen die je dagelijks nodig hebt.

De woning is rustig gelegen aan de rand van een kindvriendelijke wijk, met veel groen in de directe omgeving. Aan de achterzijde grenst de woning bovendien aan een beschermd natuurgebied, een unieke plek voor wie van rust, natuur en privacy houdt.

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Op korte afstand ligt winkelcentrum Dukenburg, met diverse supermarkten, winkels, horecagelegenheden en een gezondheidscentrum. In de wijk zelf zijn meerdere scholen en speelplekken te vinden. De bereikbaarheid is uitstekend: via de N326 rijd je binnen enkele minuten naar het centrum van Nijmegen of de A73 richting Arnhem, Venlo en andere bestemmingen.

Kenmerken:

- Woonoppervlak: ca. 124 m²
- Perceeloppervlak: 206 m²
- Bouwjaar: ca. 1986
- Slaapkamers: 2 slaapkamers (mogelijkheid tot een derde slaapkamer)
- Energielabel: A

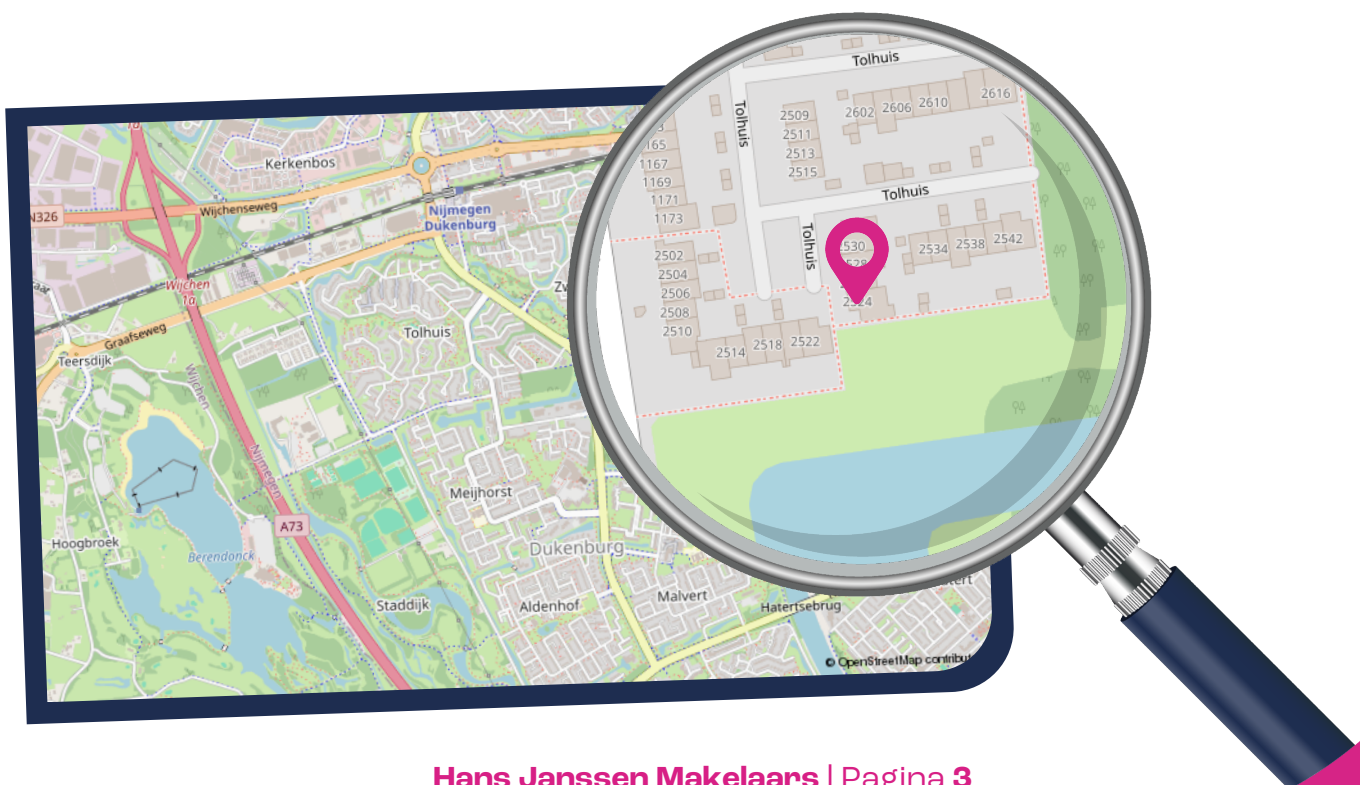
Indeling

Begane grond:

Je komt de woning binnen in een lichte, verzorgde hal met toegang tot het moderne, zwevende toilet (2015), de meterkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal stap je direct de open keuken in, die in 2025 grotendeels vernieuwd is. De keuken is uitgerust met een stijlvol kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-afzuigstelsel, Quooker, spoelbak (2025), koel-/vriescombinatie, oven en vaatwasser (de laatste twee zijn uit 2015). Een perfecte ruimte voor kookliefhebbers!

De ruime, lichte woonkamer sluit naadloos aan op de keuken en is voorzien van een elektrische sfeerhaard (2021) met afstandsbediening, drie warmtestanden en instelbare vlamkleuren. De PVC-vloer in visgraatmotief loopt mooi door onder de haard en is over de gehele begane grond gelegd, met uitzondering van het toilet en de berging.



Via stijlvolle stalen deuren (geplaatst in 2021) kom je in de aangrenzende eetkamer. Deze is voorzien van een lichtkoepel die zorgt voor een prettige lichtinval, een praktische pantry met keukenblad en ingebouwde koelkast, én een handige inbouwkast voor extra bergruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. De grootste slaapkamer is voorzien van een ruime inloopkast, perfect voor het netjes opbergen van kleding en accessoires.

Deze slaapkamer biedt bovendien directe toegang tot het dakterras. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig, ideaal voor het plaatsen van de wasmachine en droger.

De badkamer (vernieuwd in 2015) is modern uitgevoerd en beschikt over een comfortabele regendouche, een brede wastafel met geïntegreerde kranen en een zwevend toilet. Een verzorgde en eigentijdse ruimte met alle gemakken.

Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een onderhoudsvriendelijke voortuin met een eigen parkeerplek voor de auto en toegang tot de berging. De berging aan de voorzijde is voorzien van nieuwe kunststofdeuren, geplaatst in 2022.

De ruime, eveneens onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het oosten en beschikt over een achterom, ideaal voor het eenvoudig bereiken van de tuin met bijvoorbeeld fietsen.

Bijzonderheden:

- + Instapklare en goed onderhouden eengezinswoning;
- + Rustige straat met veel groen in de directe omgeving;
- + Achterzijde grenst aan een beschermd natuurgebied;
- + Nabij winkelcentrum Dukenburg, scholen en openbaar vervoer;
- + Moderne open keuken met kookeiland;
- + Nieuwe binnendeuren geplaatst in 2015;
- + Elektra en wandcontactdozen volledig vernieuwd in 2015;
- + Mechanische ventilatiebox uit 2015;
- + Verwarming via 3 airco-units met wifi-module geplaatst in 2024;
- + Elektrische rolluiken (m.u.v. kinderslaapkamer);
- + Oorspronkelijk 3 slaapkamers, nu 2 slaapkamers met extra inloopkamer en aparte wasruimte;
- + 6 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- + Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- + Vraag gerust naar de inhoud van bijzondere voorwaarden/clausules zoals: ouderdomsclausule en asbestclausule welke van toepassing zijn op deze verkoop;
- + Aanvaarding in overleg.

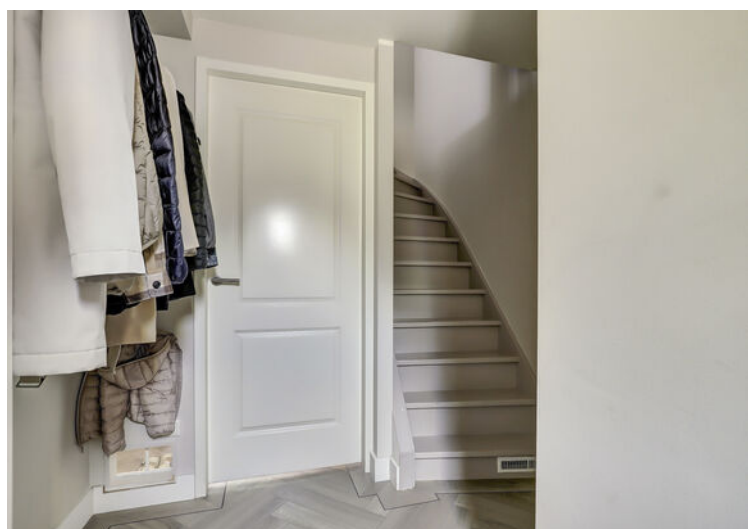
Enthousiast geworden?

Tolhuis 2524 is een instapklare woning op een fijne, groene locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Een ideale kans voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en een goed onderhouden thuis.

Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging, we laten je deze woning graag zien!





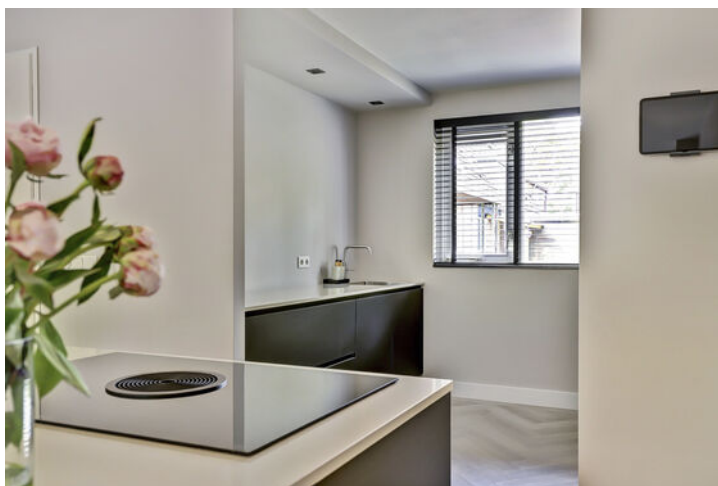


De achterzijde van de woning grenst aan een beschermd natuurgebied. Een unieke plek





**De open, stijlvolle
keuken is uitgerust
met een kookeiland en
hoogwaarde inbouw-
apparatuur**









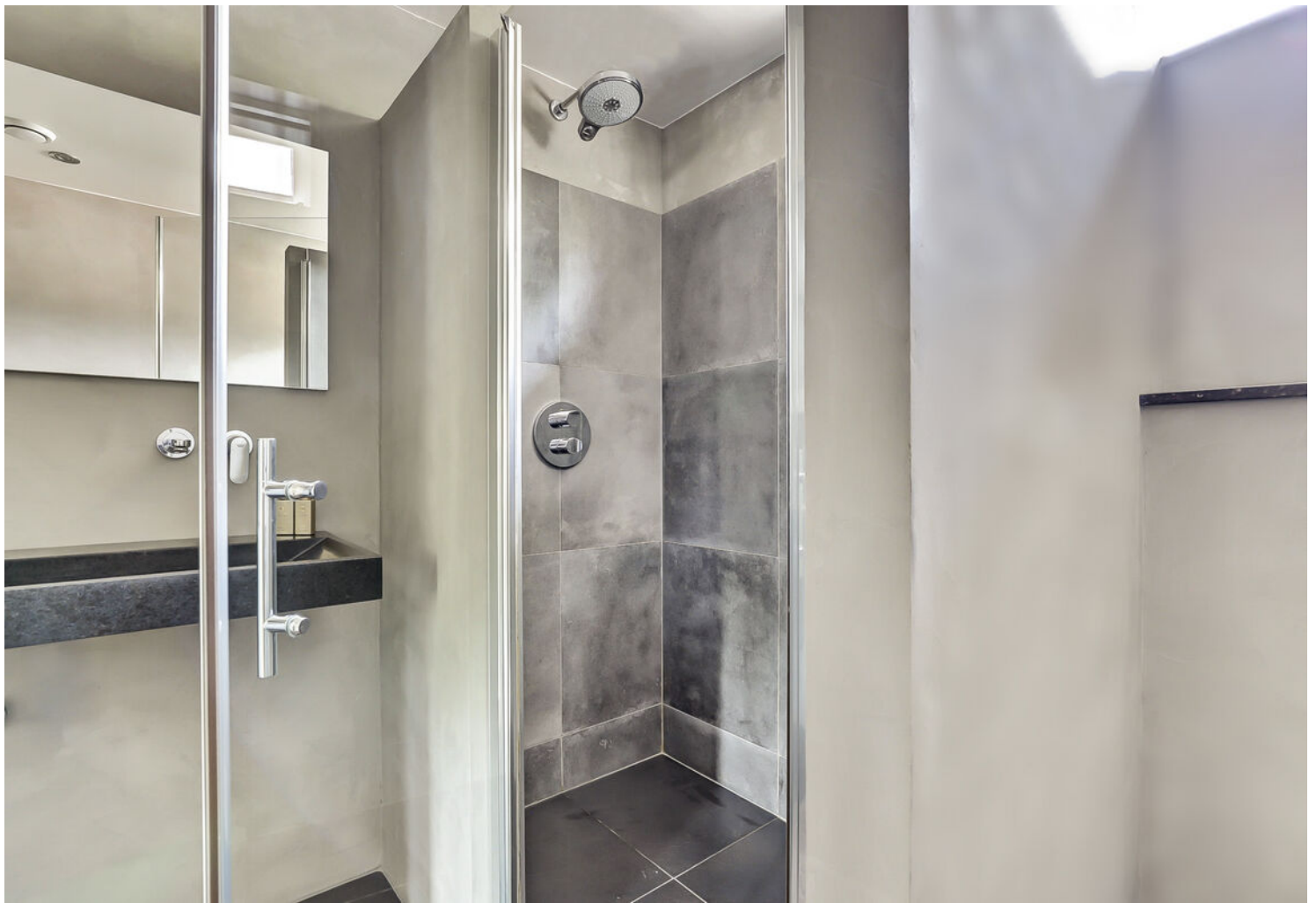


**De slaapkamers zijn
royaal en er is een
mogelijkheid voor een
derde slaapkamer**























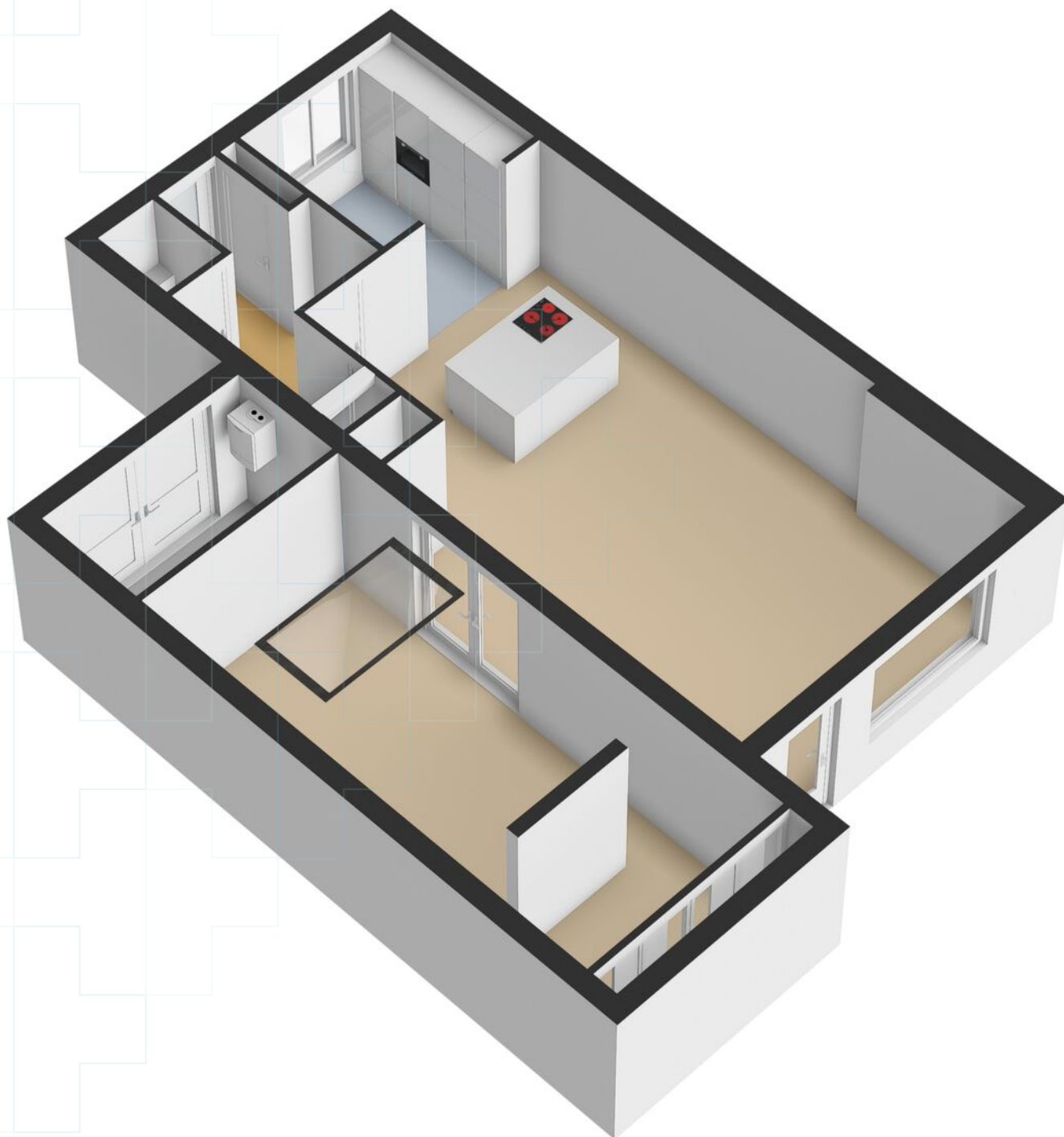


Plattegrond

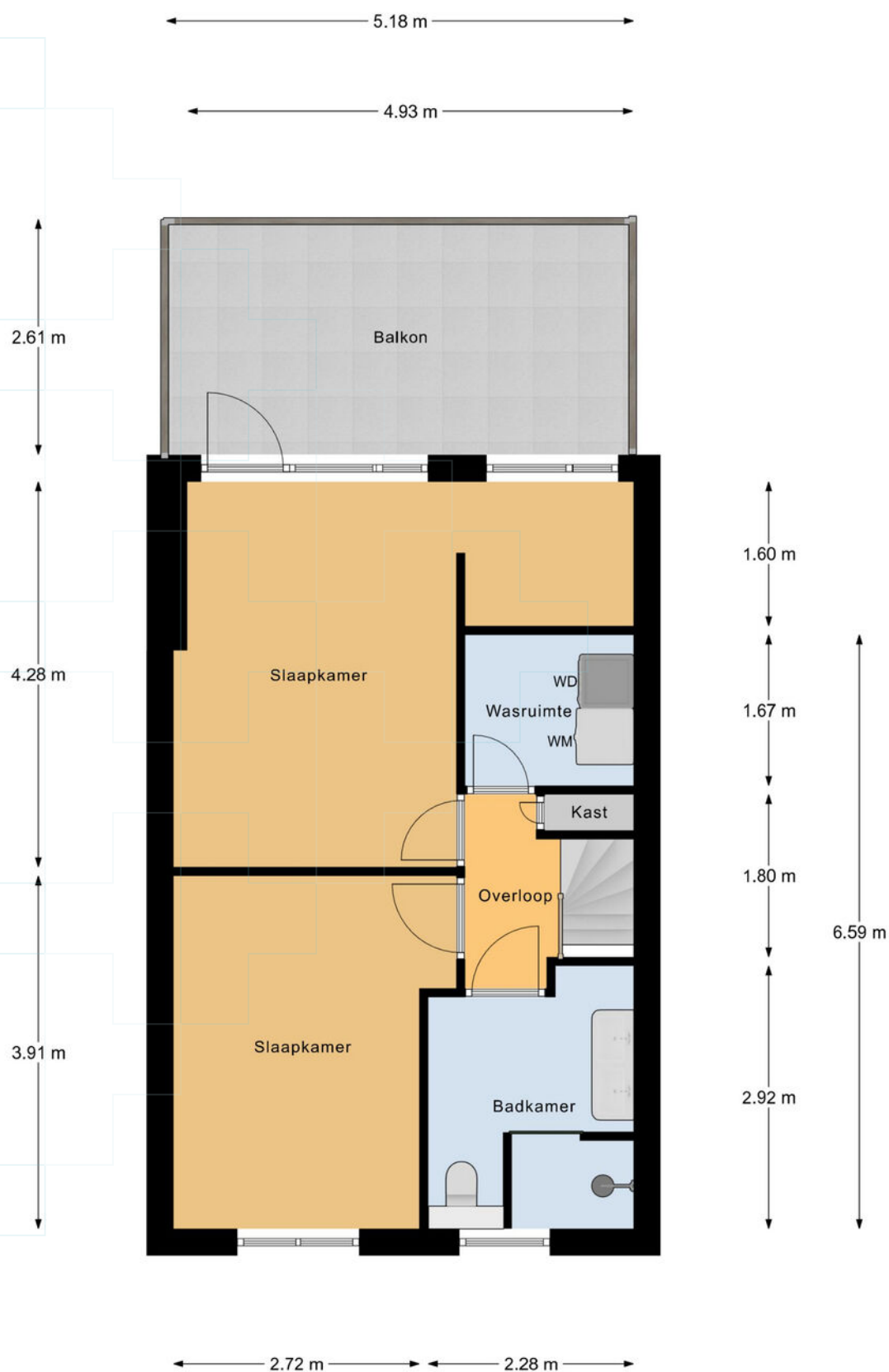


Begane Grond

Plattegrond

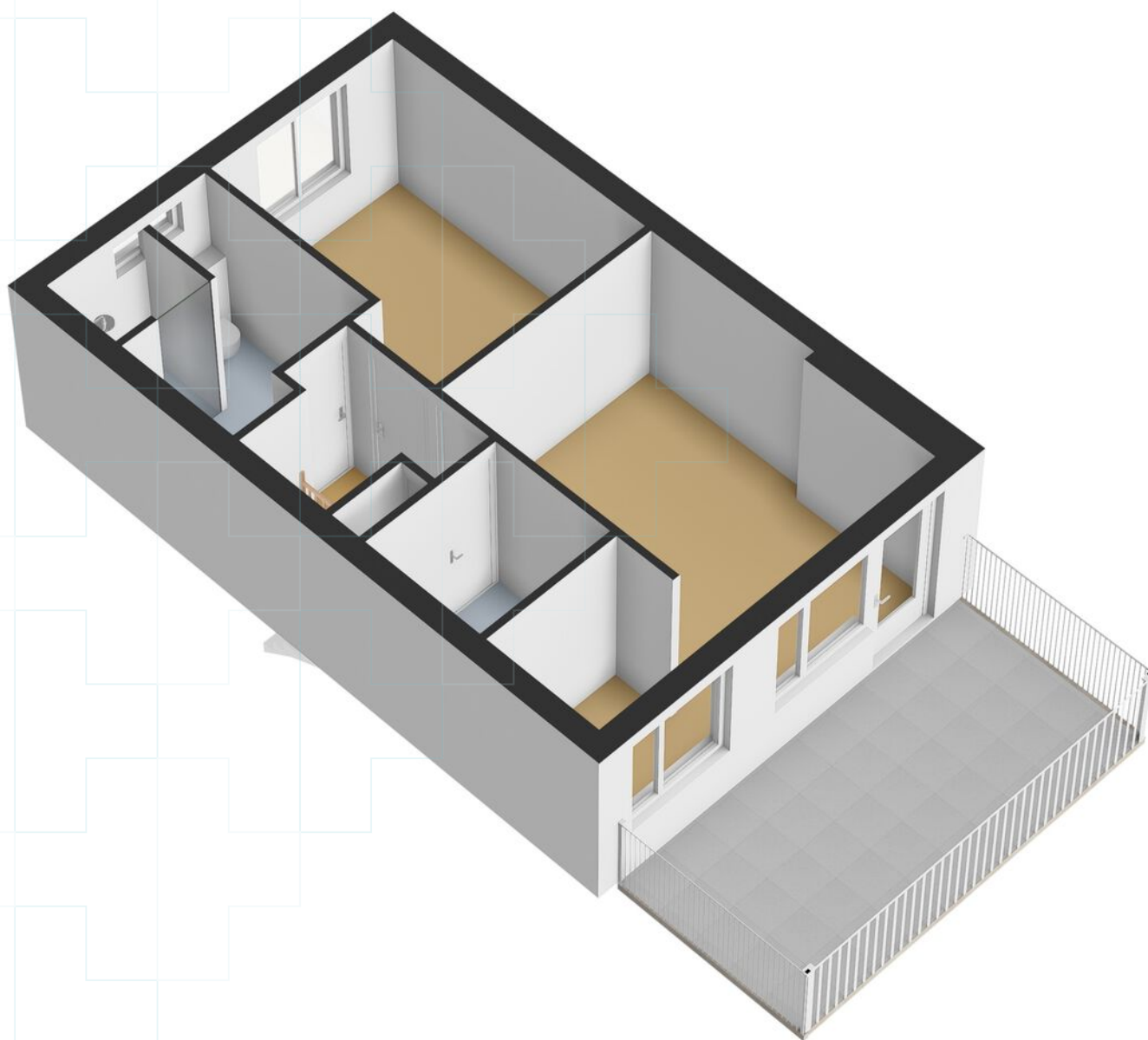


Plattegrond



1e Verdieping

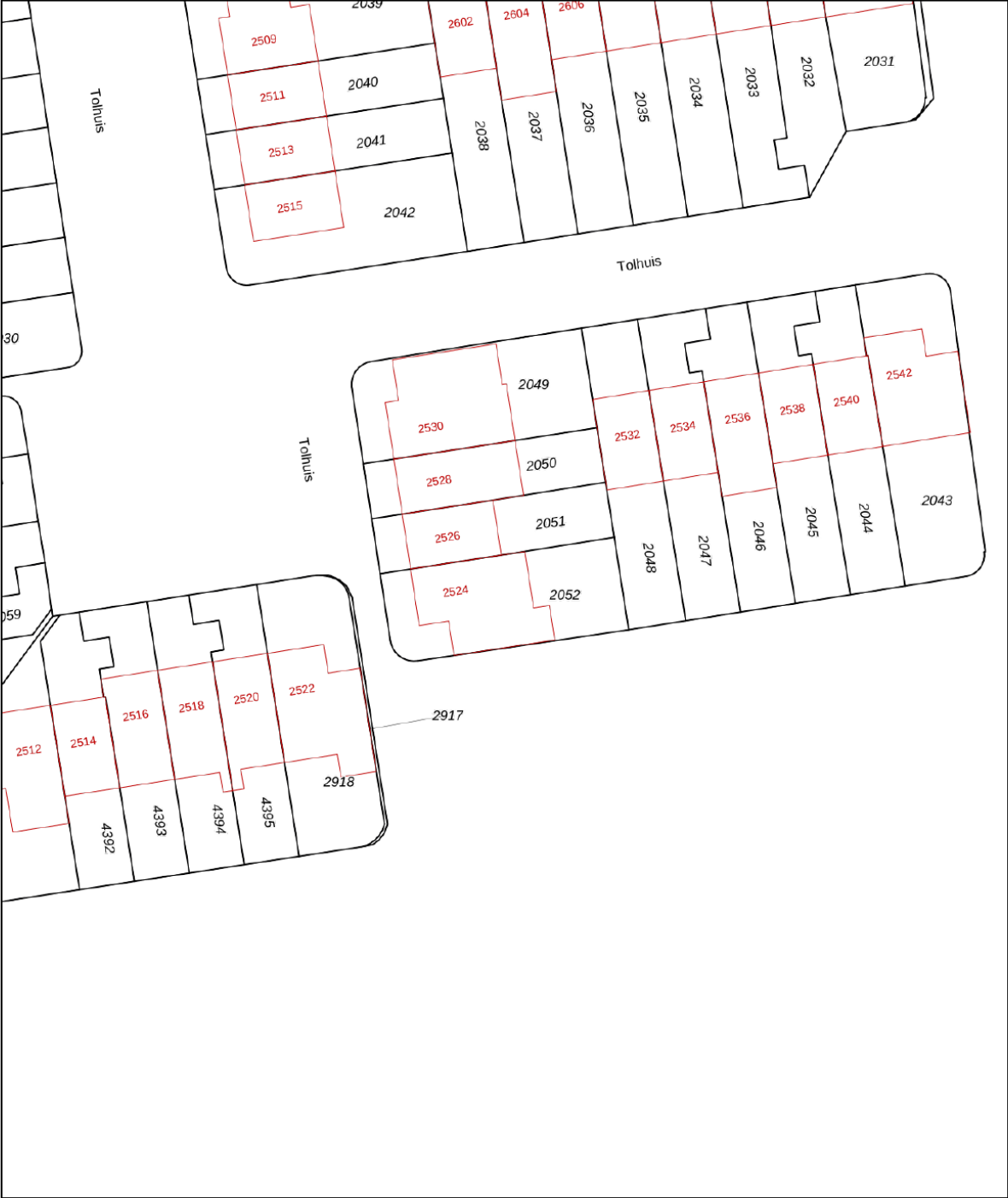
Plattegrond



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
Sectie
Perceel

Hatert
N
2052

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025
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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Slaapkamer ouders blijft hangen. Slaapkamer kinderen ter overname, deze gordijnen zijn (8 weken) oud.			●
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- PVC beneden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- (2x) drankenkoeling metro eethoek			●
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet		●	
- toilet	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis		●	
(Voordeur)bel			●
Rookmelders	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
3 camera's (2 voor, 1 achter) merk: Comelit			●
2 sonos speakers in woonkamer			●
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Losse tuinbergingen			●
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

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

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Pad achter de woning wordt gedeeld met de buurvrouw.

Bijzonderheden 1 C.

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

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

kunststof rabatdelen worden jaarlijks schoongemaakt door de glazenwasser (onderhoud)

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte daken op de garage en uitbouw zijn in 2015 volledig vervangen en geïsoleerd. Bestaande platte dak niet bekend.

Overige daken:

nvt

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In de garage, deze is in 2015 compleet vervangen en geïsoleerd.

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 daken op de garage en uitbouw zijn in 2015 volledig vervangen en geïsoleerd.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

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?

-

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Houten kozijnen.
De garagedeur is in 2022
vervangen, hier is een kunststof
deur geplaatst.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2024 met uitzondering van de
voordeur, deze waren wij
voornemens te vervangen.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Bremer Schilderwerken

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

Dubbelglas HR+++

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.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

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?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

Vroeger waren hier weilanden, bij veel regenval kan de kruipruimte vochtig zijn.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

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)

Airconditioning en Heluto
heteluchtverwarming

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):

Heluto (heteluchtverwarming)
Mitsubishi (airconditioning)

Type(nummer) van de installatie(s):

-

Installatiedatum van de installatie(s):

Heluto (heteluchtverwarming)
2015
Airconditioning 2024

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

2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Airco 024 (airconditioning)
Lelie installateurs
(heteluchtverwarming)

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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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 de woning?

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 de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

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:

6

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

435w

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

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

JA Solar 435W Full-Black Glas-Glas

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Voltalux 2023
Installateur:	Voltalux
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Verwachte opbrengsten per jaar 2412 kWh.
Aantal kWh:	Verwachte opbrengsten per jaar 2412 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	niet bekend
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
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.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2015 alle leidingwerk(elektra) en gedeelte meterkast vernieuwd, alle stopcontacten en schakelaars vervangen
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2015

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2015

Installaties 7 N.

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?

1 toilet is gescheurd, geen lekkage. ondervind je geen hinder van

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

10 jaar oud

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?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

2025

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

gedeeltelijk 2015 gedeeltelijk 2024/2025

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)

Ja

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

quooker is van 2024

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1986

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.)

Nee

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?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? aanbouw woonkamer + uitbouw garage

Zo ja, in welk jaartal? niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	niet bekend
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
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?	volgt nog
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	588
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	327000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	471
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	734
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	46
Elektra:	80
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	-
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	322m3
Elektriciteit hoog (kWh):	2611

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Elektriciteit laag (kWh):	3415
Elektriciteit totaal (kWh):	6026
Water (m3):	134
Stadsverwarming (GJ):	-
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
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?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Nadere informatie 12 A.

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

-

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