

# de Geerkamp 1421

## Nijmegen



**Fijne hoekwoning met  
omgebouwde garage  
en carport gelegen op  
een flink perceel van  
356 m<sup>2</sup>**

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 399.000 k.k.



Woonoppervlakte  
113 m²



Perceeloppervlakte  
356 m²



Bouwjaar  
1979

|                      |                              |                           |                              |
|----------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Soort object</b>  | Woonhuis                     | <b>Inhoud</b>             | 441 m³                       |
| <b>Soort woning</b>  | Eengezinswoning              | <b>Aantal kamers</b>      | 4                            |
| <b>Type woning</b>   | Hoekwoning                   | <b>Aantal slaapkamers</b> | 2                            |
| <b>Locatie</b>       | Aan rustige weg, in woonwijk | <b>Afmetingen tuin</b>    | 1000 cm lang x 1500 cm breed |
| <b>Bouwvorm</b>      | Bestaande bouw               | <b>Externe bergruimte</b> | 33 m²                        |
| <b>Energie label</b> | C                            | <b>Berging</b>            | Vrijstaand steen             |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Mark van Welie**

NVM Register Makelaar & Taxateur



024 - 3 244 244 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl



# Omschrijving

Op zoek naar een woning op een groot perceel van 356 m2 met een mogelijkheid voor een fijne werkplek aan huis? Dan is dit jouw kans!

Deze fijne hoekwoning ligt in een rustige en groene woonomgeving in de gewilde wijk De Geerkamp. De wijk is ruim opgezet, met veel water en groenstroken, en biedt alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je kinderdagverblijven, twee basisscholen en het voortgezet onderwijs. Ook de medische voorzieningen zijn aanwezig. Daarnaast zijn er volop sportverenigingen en recreatiemogelijkheden in de buurt. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt op loopafstand of in het nabijgelegen winkelcentrum Dukenburg. Bovendien ben je binnen no time in het bruisende centrum van Nijmegen, terwijl ook uitvalswegen en het treinstation Dukenburg op steenworp afstand liggen.

## Algemeen

- Bouwjaar: 1979
- Woonoppervlak: 113 m2
- Externe bergruimte: 33 m2
- Perceeloppervlak: 356 m2
- Inhoud: 441 m3
- Energielabel: C

Benieuwd geworden? Laten we gauw binnen verder kijken!

## Indeling

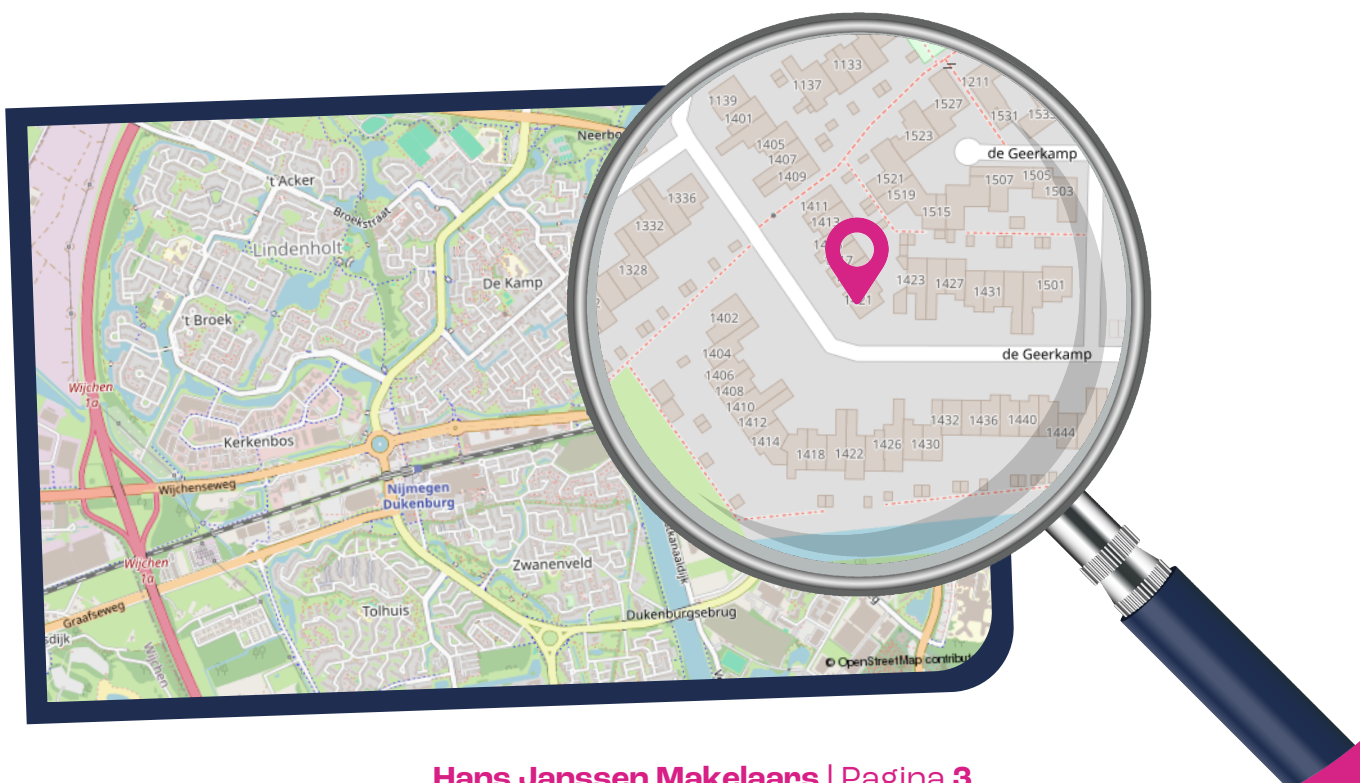
### Begane grond

Je komt binnen in de entree met de meterkast, een toilet met fontein en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de sfeervolle woonkamer, waar de open haard direct zorgt voor een warme en gezellige sfeer. De woon- en eetkamer zijn voorzien van een eikenhouten vloer, wat het geheel een karaktervolle uitstraling geeft. Vanuit de woonkamer is er tevens een deur naar de achtertuin, zodat binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Leuk detail is de "pianohoek" in de woonkamer. Dit zou zomaar een fijne leeshoek kunnen zijn of een speelhoek voor een kind.

Aangrenzend aan de woonkamer ligt de keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig. De vlizotrap biedt toegang tot de vliering. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Eenmaal op de eerste verdieping aangekomen bevinden zich hier twee fijne slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een



bad-douchecombinatie, een wastafelmeubel, toilet, de aansluiting voor de wasmachine en een dakraam. Er is veel bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

#### Tuin

De tuin aan de achter- en zijkant van de woning is verzorgd aangelegd en door tuinarchitecten ontworpen. Er is een kleine overkapping met voldoende plek voor twee stoelen waar je heerlijk beschut kan genieten van het buitenleven. De tuin is verder heerlijk om in te verblijven en biedt volop privacy. Op diverse plekken in de tuin zijn punten aanwezig om besproeiing mogelijk te maken.

Er is een berging én een garage aanwezig. De garage is omgebouwd tot kantoor, wat ideaal kan functioneren als extra werkkamer of een praktijk aan huis. De garage is immers in spouw gebouwd. Aansluitend aan de garage bevindt zich een carport met parkeergelegenheid voor één auto op eigen grond. Voor een totaalbeeld zijn ook enkele foto's toegevoegd welke zijn genomen in de zomer. In het tuinhuis is verwarming aanwezig zodat hier het gehele jaar gebruik van kan worden gemaakt.

#### Highlights:

- Een hoekwoning in de gewilde wijk De Geerkamp
- Een omgebouwde garage die kan functioneren als extra werkplek of praktijk aan huis
- Alle voorzieningen binnen handbereik
- Flink perceel van maar liefst 356 m<sup>2</sup>
- De open haard is voorzien van "koudvuur"; dit is een elektrische sfeerhaard die eruitziet als een traditionele haard, maar geen echt vuur gebruikt. Dit maakt het veilig, milieuvriendelijk en onderhoudsarm.

Gezien de aard van de verkoop wordt een niet-zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen. Aanvaarding in overleg, kan snel.

Nieuwsgierig geworden? Bel dan snel naar ons kantoor om een bezichtiging in te plannen!











**Sfeervolle woonkamer,**  
waar de open haard  
direct zorgt voor een  
warme en gezellige  
sfeer

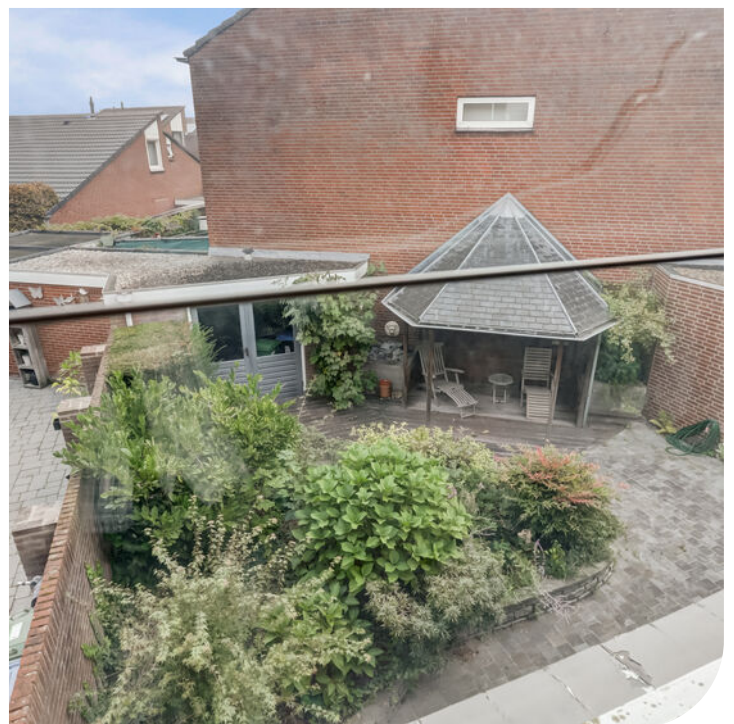






Op eerste verdieping  
bevinden zich twee fijne  
slaapkamers en de  
badkamer met tweede  
toilet

















**De omgebouwde  
garage kan fungeren  
als extra werkplek of  
praktijk aan huis**





























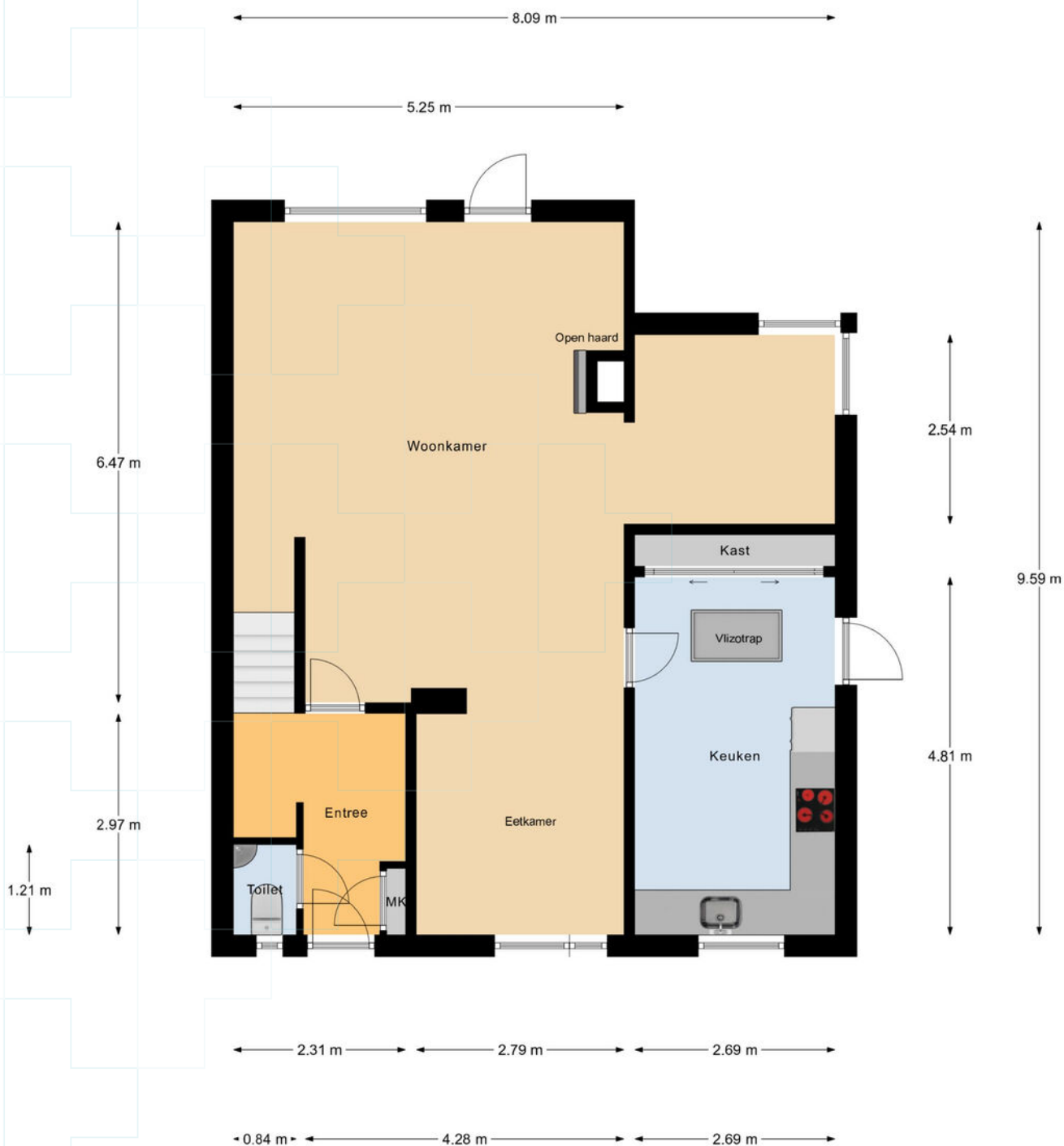








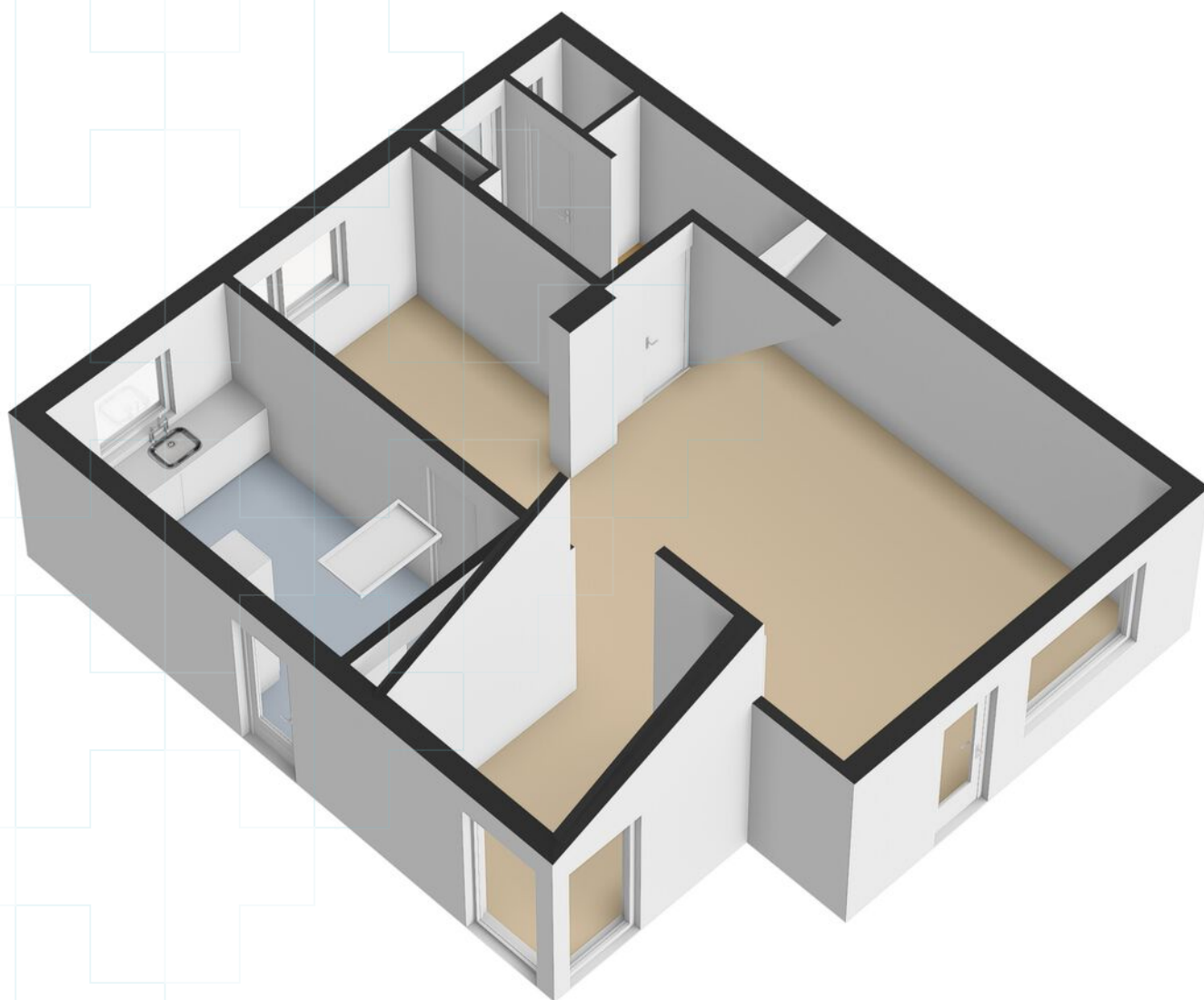
# Plattegrond



Begane Grond

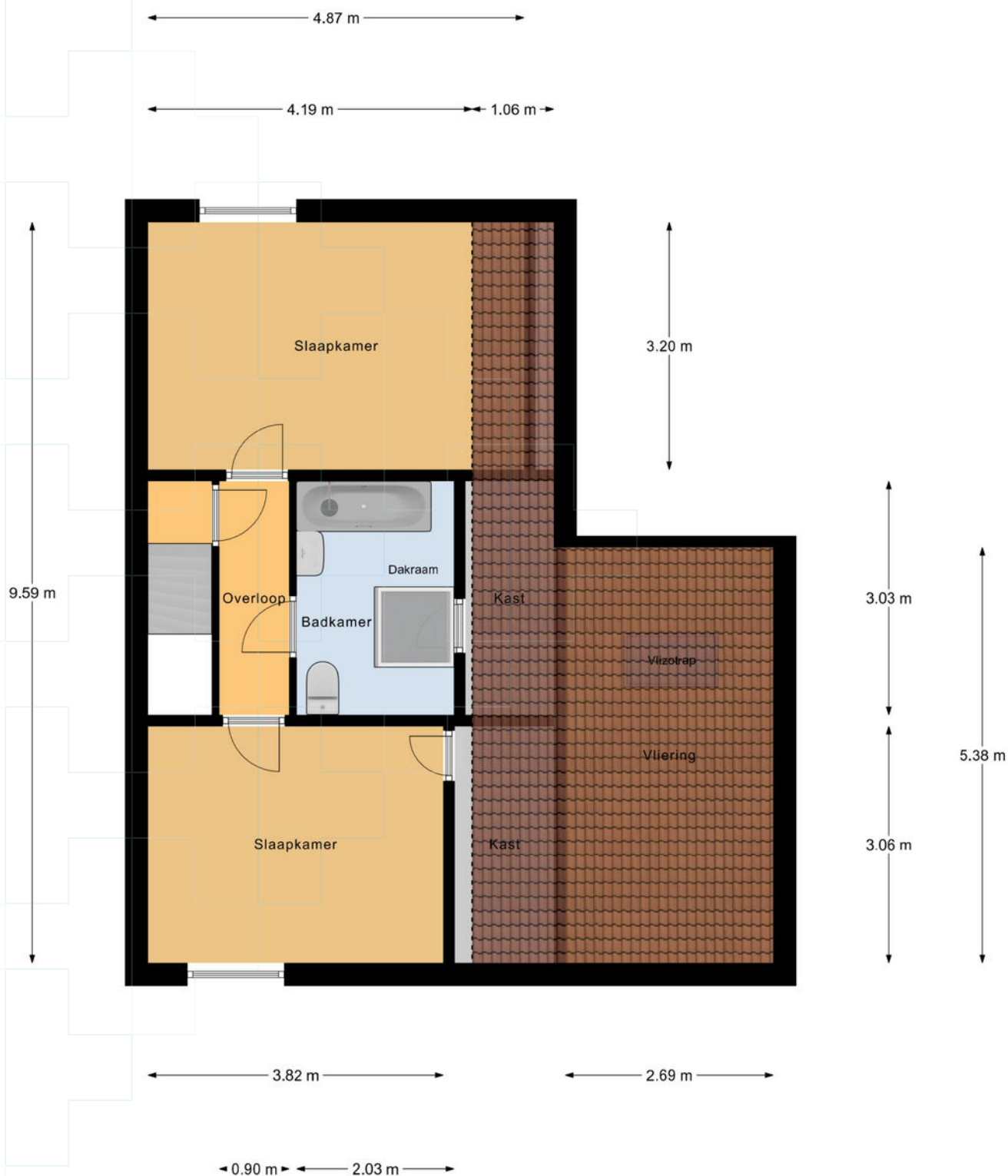


# Plattegrond





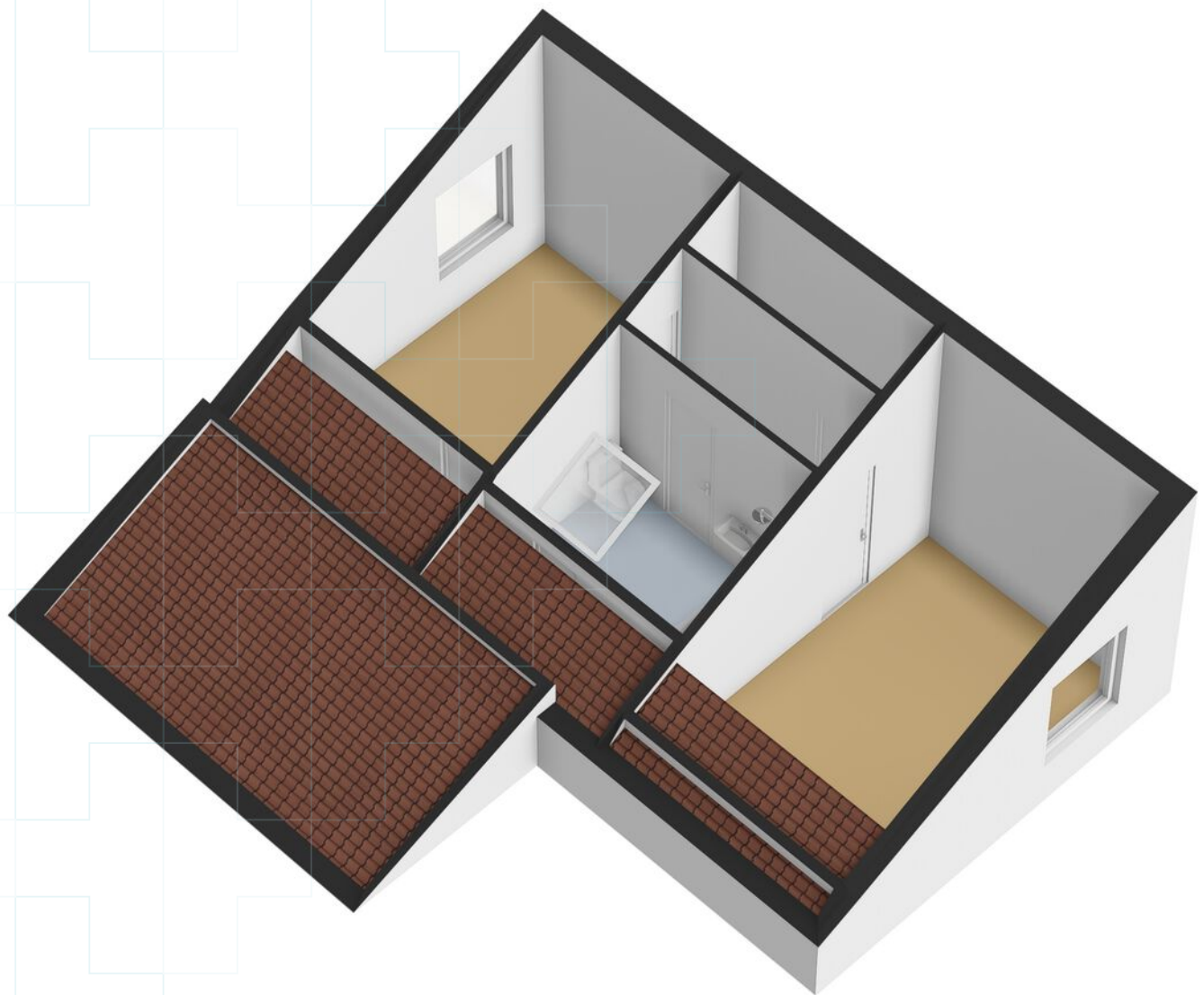
# Plattegrond



1e Verdieping

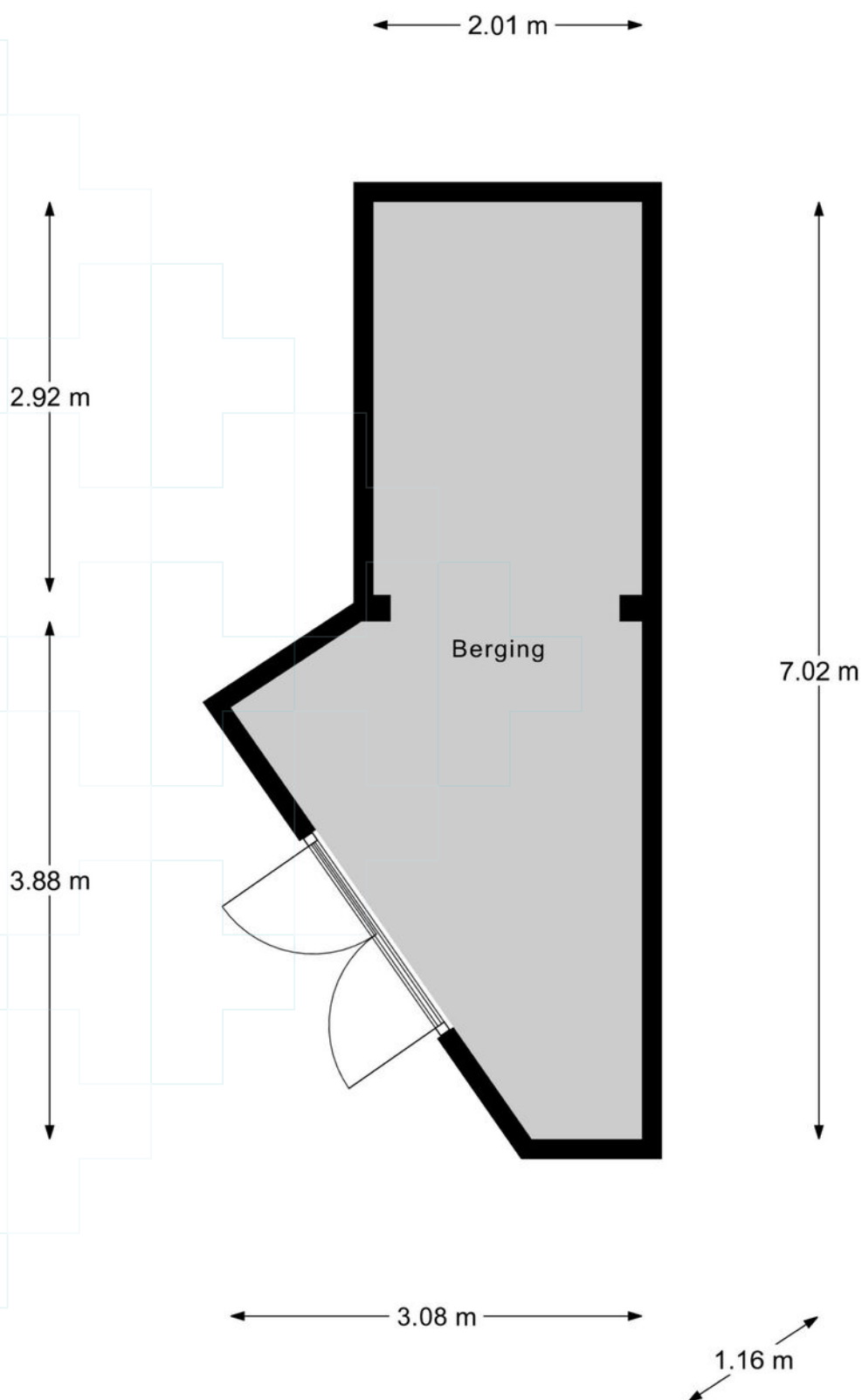


# Plattegrond



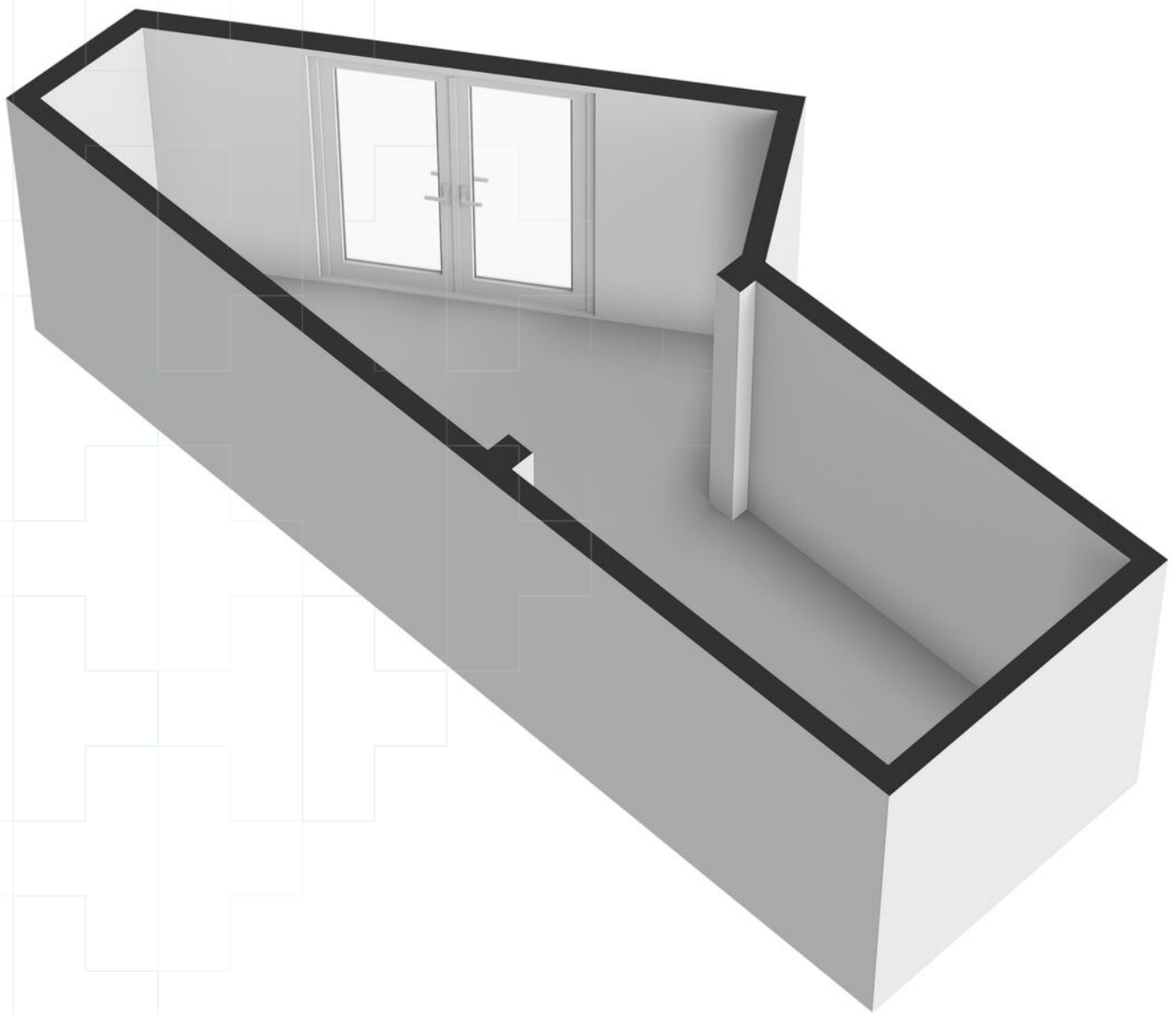


# Plattegrond



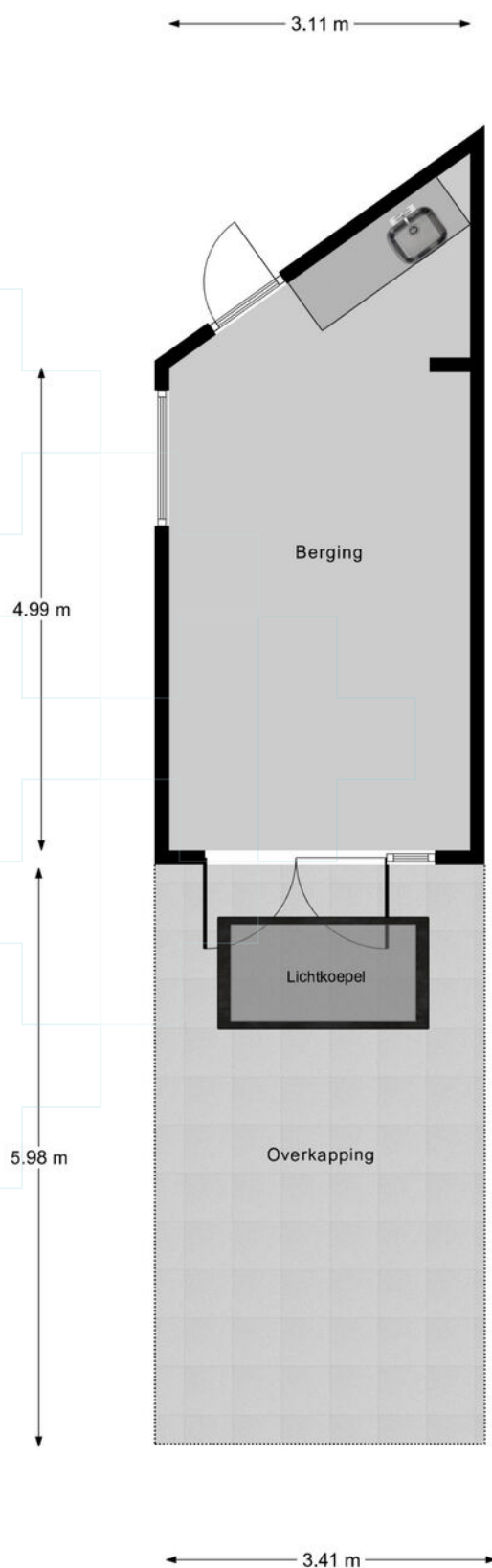


# Plattegrond





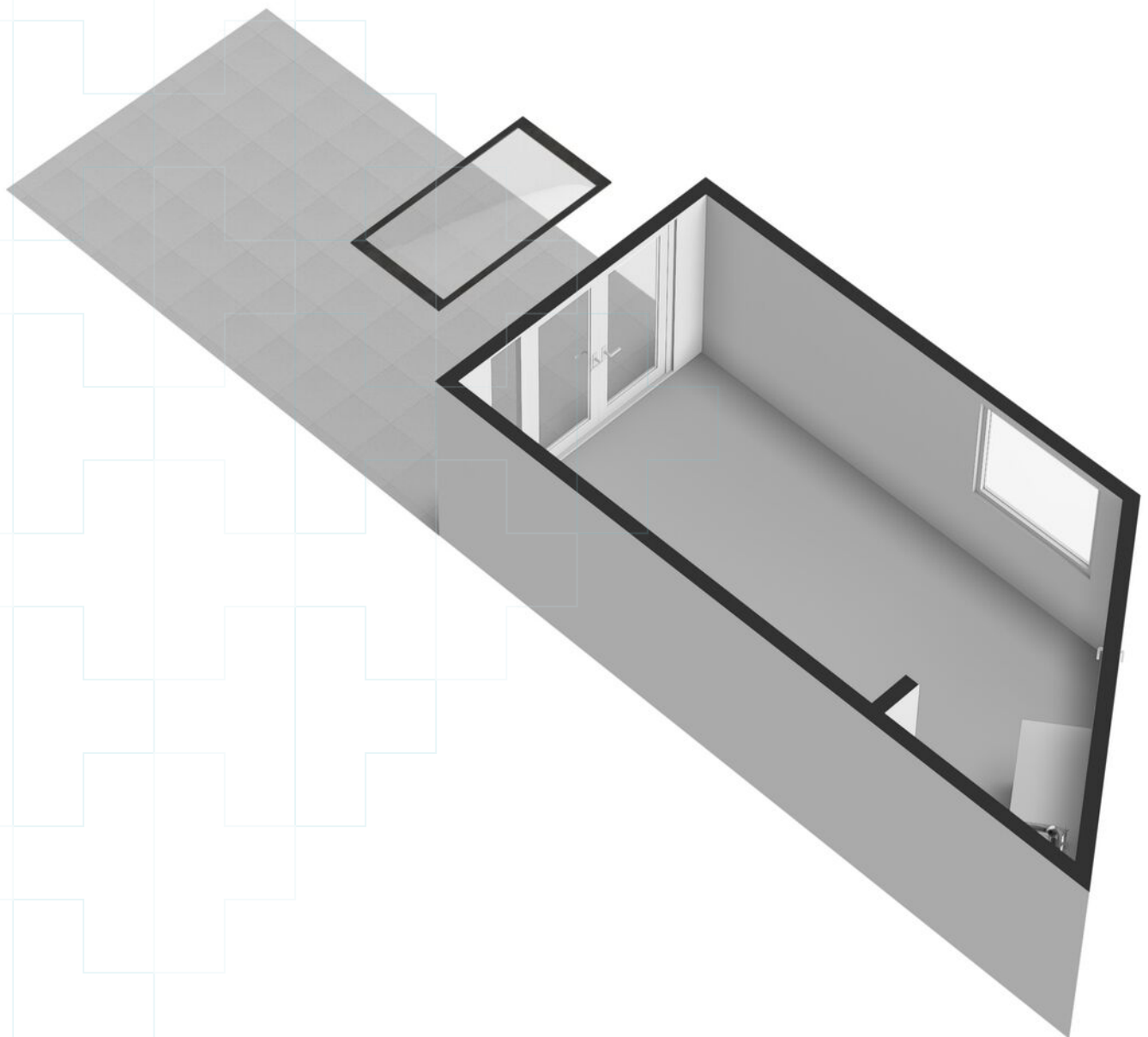
# Plattegrond



Berging 2

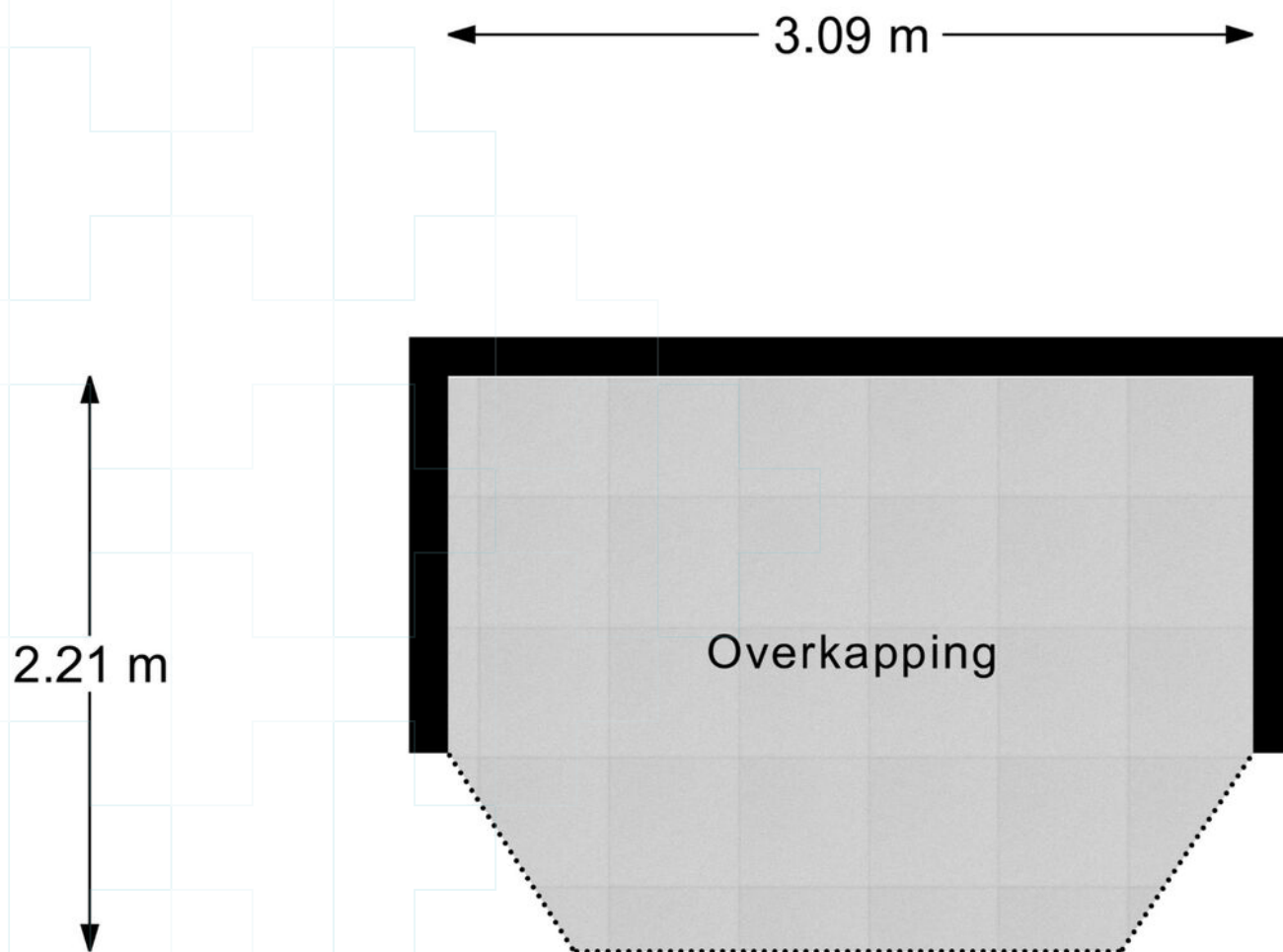


# Plattegrond





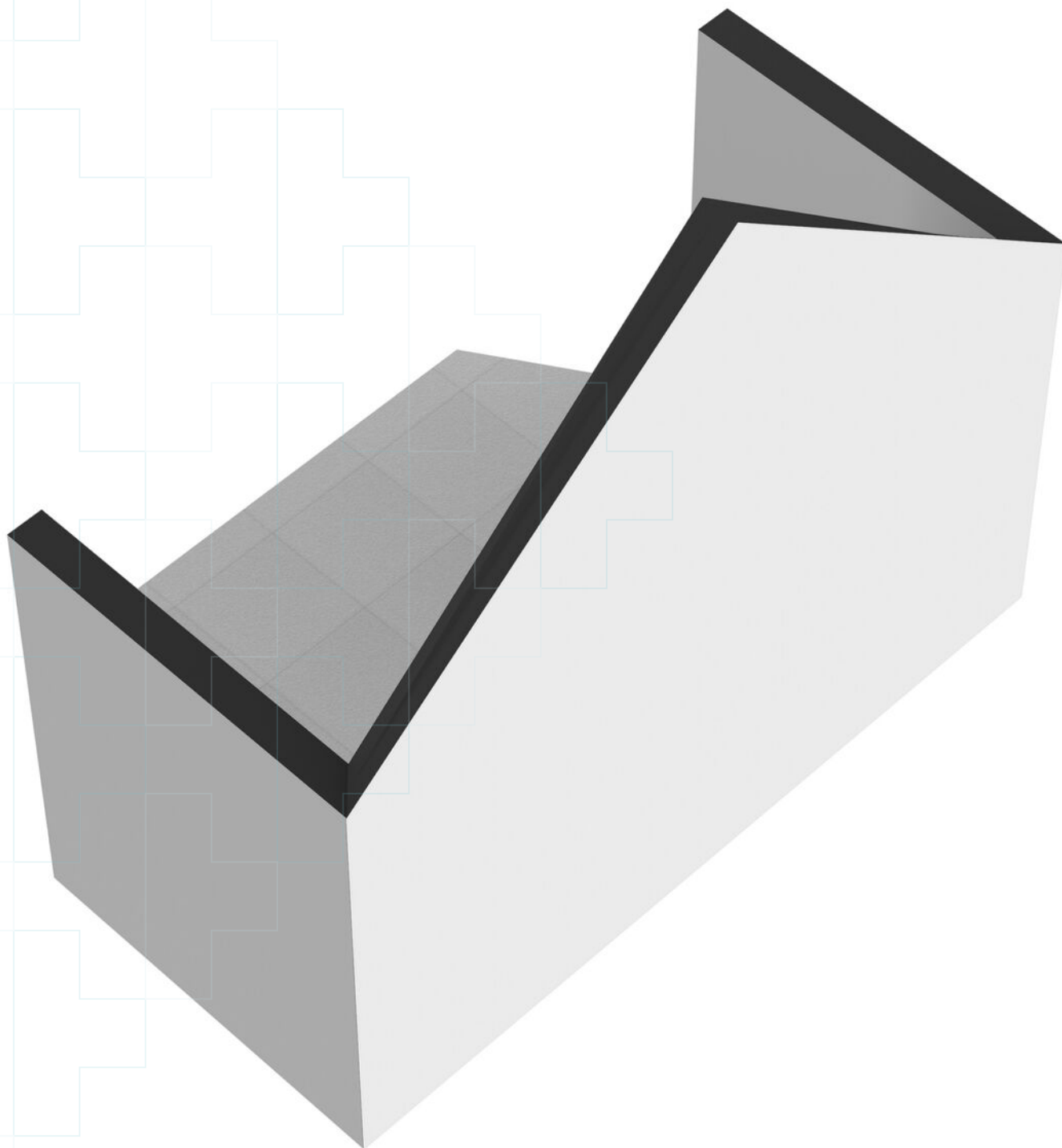
# Plattegrond



Overkapping



# 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 Neerbosch

Sectie K

Perceel 871

**kadaster**



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.



# Lijst van zaken

|                                                                                                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                                                                               |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                                                      | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                                   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                                   | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                  | ●             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                                    |               | ●        |              |
| - De lamp met gouden blaadjes die boven de glazen tafel hangt, kan overgenomen worden. De andere losse lampen gaan mee. |               |          | ●            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                                                     |               |          |              |
| - speciaal op maat gemaakte kledingkast in slaapkamer                                                                   | ●             |          |              |
| - Badkamer planken in kast                                                                                              | ●             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                                                |               |          |              |
| - gordijnrails                                                                                                          | ●             |          |              |
| - gordijnen                                                                                                             |               |          | ●            |
| - overgordijnen                                                                                                         |               |          | ●            |
| - vitrages                                                                                                              | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                                                                                                          | ●             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                                                |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                                                                        | ●             |          |              |
| - parketvloer                                                                                                           | ●             |          |              |
| Overig, te weten                                                                                                        |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                                                                              | ●             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                                                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                            | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                                     |               |          |              |
| - kookplaat                                                                                                             | ●             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                                                          | ●             |          |              |
| - afzuigkap                                                                                                             | ●             |          |              |
| - magnetron                                                                                                             |               | ●        |              |
| - oven                                                                                                                  | ●             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                                                                  | ●             |          |              |
| - vaatwasser                                                                                                            | ●             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                                                                     |               |          | ●            |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten                                         |               |          |              |
| - Ingebouwde keukenkast en kruidenrek aan binnenkant van keukenkast | ●             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet                                                            | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | ●             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             | ●             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - ligbad                                                            | ●             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                            | ●             |          |              |
| - wastafel                                                          | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | ●             |          |              |
| - planchet                                                          | ●             |          |              |
| - toiletkast                                                        | ●             |          |              |
| - toilet                                                            | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | ●             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             | ●             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>  |               |          |              |
| Brievenbus                                                          | ●             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | ●             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | ●             |          |              |
| Rookmelders                                                         | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | ●             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | ●             |          |              |
| Planten/rozen bogen                                                 | ●             |          |              |
| standbeelden in tuin                                                |               |          | ●            |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                               |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | ●             |          |              |
| - elektrische kachel in garage/kantoor                              | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | ●             |          |              |
| Beplanting                                                          | ●             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>        |               |          |              |
| Buitenverlichting                             | ●             |          |              |
| verlichting in theehuis                       | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                       |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                        | ●             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging           |               |          | ●            |
| Theehuis                                      | ●             |          |              |
| Tuinslang + sierlijke aansluitingen en kranen | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                          |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                        |               |          |              |
| - (sier)hek                                   | ●             |          |              |
| - Verwarming in theehuis                      | ●             |          |              |
| - Luxe tuin ligstoelen                        |               |          | ●            |

# 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?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

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

### 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)

Het betreft een woonhuis. Op dit moment is de woning onbewoond omdat het klaar gemaakt word voor de verkoop en ik zelf in Den Haag werk en woon. Mijn vader is eerder dit jaar overleden. We zijn bezig met de zaken rondom zijn overlijden af te ronden en daarbij hoort de verkoop van zijn voormalige huis.

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.



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Niet bekend

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

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

Het is niet bekend bij mij.

### 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:

1979 maar er zijn over de jaren tegels vernieuwd. Dat heeft mijn vader gedaan in ongeveer 2000. Garage/kantoor dak ongeveer 1987. Schuurdak in ongeveer 1998.

Overige daken:

Theehuis dak 2004.

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### 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?

Een paar tegels zoals hierboven vernoemd.

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

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

Het is niet bekend.

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?

Het is niet bekend.

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Dat kan ik niet met zekerheid zeggen. Het is jaren geleden. Ik weet dat de deuren en kozijnen zeker eind jaren negentig geschilderd zijn geweest. Ik kan niet zeggen welk jaar dat was en ook niet of er sindsdien opnieuw geschilderd is. Mijn vader had potjes verf bewaard, dus het zou best kunnen. Maar het is hoe dan ook zeker 15 jaar geleden voor de deuren en ik vermoed de kozijnen nog langer geleden.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Nee



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, toelichting:

Op de kleine slaapkamer boven kan het raam niet goed dicht. De voordeur moet heel stevig dichtgetrokken worden want hij gaat snel vanzelf open. Voor de rest werkt alles goed bij mijn weten. Ik krijg de overige deuren en ramen gewoon open en dicht zonder problemen.

### 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)

Dubbel glas.  
Ik zet hier even bij dat ik bij de vraag hieronder over isolerende beglazing in de gehele woning, ja heb ingevuld. Voor zover ik weet is dat wel het geval. Het is mij nooit precies vertelt. Ik hou dus een slag om de arm.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### 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?

In de woonkamer beneden bij het achterraam wat op de tuin uitkijkt en boven de verwarming zit.

### 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?

In de kleine voorkamer boven. Dat is nog zichtbaar.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Zoals hierboven, in de kleine voorkamer boven. Dat is nog zichtbaar.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### 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



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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-installatie.

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 (het is de 28C of 35C; beide types staan op de handleiding)

Installatiedatum van de installatie(s):

Niet bekend. Maar de onderhoudsman zei dat de ketel meer dan 10 jaar oud is. Het is ook zeer zeker niet de eerste ketel van het huis. Hij is vernieuwd geweest, maar zeker niet na 2014.

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

Er is in voorjaar 2025 een officieel iemand van Firma Feenstra langs geweest voor onderhoud van de cv installatie.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Firma Feenstra

### 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)

Ja

Zo ja, wat is u opgevallen?

Er is verteld dat de CV installatie enorm verouderd is en vernieuwd moet worden. Hij werkt goed, maar hij is eigenlijk te oud.

### 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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

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?

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?



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Niet bekend.

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet bekend, maar zeker tussen 2015 en 2021.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

### Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Mijn vader heeft zelf extra schakelaars en stopcontacten geïnstalleerd tussen 2000 en 2016. De meterkast is vernieuwd in de afgelopen jaren, maar ik weet niet precies wanneer.

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

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Onbekend.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Onbekend.

### Installaties 7 N.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

De toilet beneden lekt momenteel wat aan de onderkant. Die gaan we opnieuw kitten voordat het huis verkocht word. Op moment van verkoop zal dit dus niet meer beschadigt zijn.

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Ongeveer 50 jaar. Het raam in de badkamer is ongeveer 30 jaar. Wel zijn er losse onderdelen in de badkamer zoals de wastafel, toiletbril, medicijn kast e.d. over de jaren vernieuwd. Die zijn dus tussen de 10 en 2 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?

Ongeveer 1987.

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

De inductie kookplaat dateert uit ongeveer 2016. De andere inbouwapparatuur dateert uit ongeveer 1987.

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?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1979.

### 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)

Niet bekend

### Diversen 9 F.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                     | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                                 | Nee      |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                      | N.v.t    |
| <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       |



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De garage/kantoor. De schuur is vergroot en verbouwd, het theehuis, de carport en de openhaard in het huis tot twee maal toe (een keer als constructie en de tweede keer een upgrade naar koud vuur).

Zo ja, in welk jaartal?

Het theehuis in ongeveer 2004. De openhaard in ongeveer 1987 en koud vuur in 2000. De schuurverbouwing in ongeveer 1998. De carport begin 2000. De garage/kantoor 1987.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Mijn vader was getalenteerd op dit gebied en heeft zelf alles verbouwd volgens officiële regels en constructies en bouwtekeningen die door architecten zijn opgesteld.

### 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?

Niet bekend

### 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?

Belastingjaar?

In Nijmegen is de onroerendezaakbelasting niet gesplitst. Het bestaat uit de OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing. Over 2025 heb ik een aanslag gehad van 906,37 Euro.

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

367000

Peiljaar?

2024

### Vaste lasten 10 C.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

292

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 D.

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

Belastingjaar?

Zie hierboven

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

16

Stadsverwarming:

Anders:

Ik betaal maandelijks 92,69 Euro belasting aan Gemeente Nijmegen. Dit is een voorschot. Ook betaal ik maandelijks 66 Euro aan energiekosten aan Vattenfall. Dit is gas en electriciteit tesamen. Ook betaal ik waterschapsbelasting (Rivierenland) in 8 termijnen per jaar. Ieder termijn bedraagt: 36,54 Euro.

Te weten:

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

Electriciteit hoog (kWh):

Electriciteit laag (kWh):

Electriciteit totaal (kWh):

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

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

1

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (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:

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.



# Vragenlijst

## Vraag

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

## Antwoord

- Er zijn tekeningen van het ontwerp van de tuin aanwezig en ik heb fotos van de bouw van het huis.

- In de tuin zijn er sproeiers aanwezig door het hele plantsoen. Daar is een speciale tuinslang voor die ik heb opgegeven bij het kopje over de tuin. Deze slang kan "verschuilt" door/langs de planten heen gelegd worden. Dat heeft mijn vader destijds zo ontworpen.

- Ik heb alles zoveel mogelijk en zo goed mogelijk ingevuld. Nogmaals, mijn vader heeft nauwelijks documentatie achtergelaten en zelf heb ik er als heel klein kind gewoond. Ik ben door het huis heengelopen en heb zo goed mogelijk gekeken, maar er kunnen details zijn die ik over het hoofd heb gezien. Bijv. de installatie in de garage/kantoor. Ik twijfel nu of dat toch een gaskachel is. Ondanks dat ik heb opgegeven, elektrisch, maar dit kan bij een bezoek door kijkers gezien worden.

- In dit kader wordt ook met de niet-zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule gewerkt.

# 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)