

# Veenhof 2233

## Wijchen



 Vrijstaande villa met royale garage in de geliefde en rustige wijk.

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 795.000 k.k.



Woonoppervlakte  
192 m²



Perceeloppervlakte  
780 m²



Bouwjaar  
1985

|               |                              |                    |                              |
|---------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Soort object  | Woonhuis                     | Inhoud             | 827 m³                       |
| Soort woning  | Bungalow                     | Aantal kamers      | 4                            |
| Type woning   | Vrijstaande woning           | Aantal slaapkamers | 3                            |
| Locatie       | Aan rustige weg, in woonwijk | Afmetingen tuin    | 1600 cm lang x 2200 cm breed |
| Bouwvorm      | Bestaande bouw               | Externe bergruimte | 10 m²                        |
| Energie label | C                            | Berging            | Vrijstaand hout              |



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Bent je op zoek naar een woning met uitzonderlijk veel ruimte, een unieke architectuur en volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld kantoor aan huis of levensloopbestendig wonen? Deze bijzonder vormgegeven vrijstaande villa met royale garage in de geliefde en rustige wijk 'de Veenhof' biedt door zijn verrassende indeling en riante oppervlakte enorm veel potentie. Met sfeervolle woonkamer, eetkamer, moderne keuken, 3 royale (slaap)kamers, waarvan 2 op de begane grond, 2 badkamers, zeer royale aanpandige garage/bijkeuken en een netjes aangelegde tuin op het zuiden met grote overkapping en berging, worden al uw woonwensen hier werkelijkheid.

Waarom dit uw droomhuis is:

- Levensloopbestendig & flexibel: 2 royale slaapkamers en badkamer bevinden zich direct op de begane grond.
- Werken aan huis: Een van de kamers op de begane grond is dankzij de ligging bij de entree perfect bruikbaar als representatieve kantoor- of praktijkruimte.
- Privacy & buitenleven: De zonnige achtertuin ligt op het zuiden, is netjes aangelegd en biedt maximale privacy.
- Parkeren op eigen terrein: De woning beschikt over een aanpandige garage en twee opritten met plek voor meerdere auto's.

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en gewilde woonwijk Veenhof met voldoende parkeergelegenheid en speelveldjes. Het gezellige centrum van Wijchen, NS-station, sportgelegenheden, basisscholen en diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Haterse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

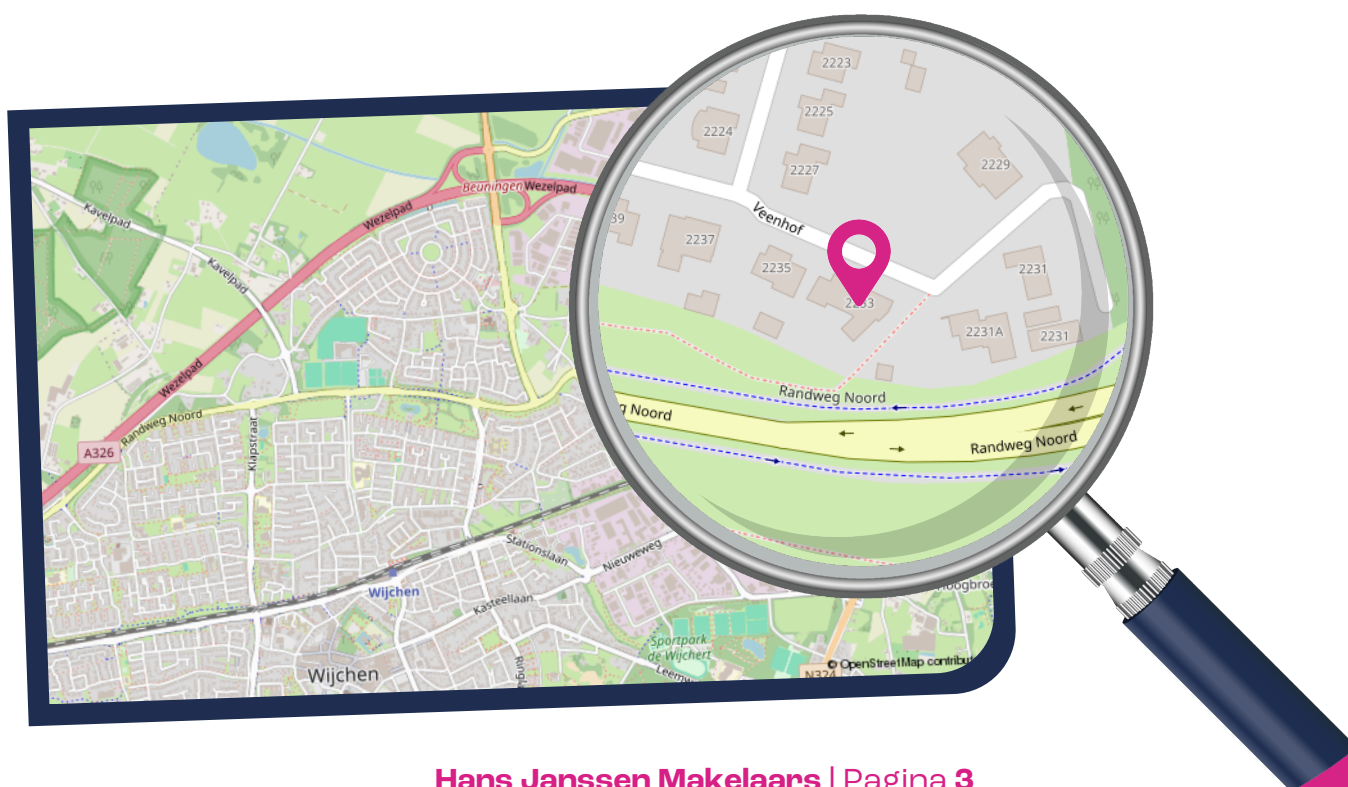
Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 192 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 31 m<sup>2</sup>
- Overkapping: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Berging ca. 10 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: ca. 780 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C (geldig tot 01-09-2036)
- Bouwjaar: 1985
- Aanvaarding: in overleg

Indeling:

Begane grond:

U betreedt de woning via de indrukwekkende, ruime



Indeling:

Begane grond:

U betreedt de woning via de indrukwekkende, ruime hal. Hier bevindt zich de toiletruimte met wandcloset, fonteinmeubeltje en spotjes, de meterkast met klikgroepen, alarmsysteem en camerasysteem, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de ruime provisie-/wijnkelder, de woon-/eetkamer en de 2 slaapkamers.

Vanuit de hal stapt u de sfeervolle en heerlijk lichte living binnen. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een speels plafond en een verrassende indeling met een verlaagd zitgedeelte rondom de gezellige gashaard. Daarnaast is er een schuifpui naar de achtertuin, PVC vloer met vloerverwarming, airco unit, spotjes en een luxe tv-/wandmeubel. Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer met hoog plafond met spotjes en ruimte om een grote eettafel te plaatsen. De aangrenzende open en moderne keuken is voorzien van een groot eiland met barretje, veel kastruimte/lades en diverse inbouwapparatuur, o.a. koel-vriescombinatie, 2pits inductiekookplaat met wok brander, afzuigkap, vaatwasser, combioven, warmhoud lade, Quooker en Miele koffieapparaat.

Vanuit de keuken is de zeer royale garage met praktische bijkeuken te bereiken. De ruimte heeft maar liefst een oppervlakte van ca. 31 m<sup>2</sup> en is voorzien van openslaande houten deuren naar de oprit, loopdeur naar de achtertuin, keukenblok met dubbele spoelbak, koelkast en aansluitingen voor de wasmachine/droger.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de master bedroom, een riante kamer met schuifpui naar de achtertuin, vaste kast, PVC-vloer, rolluiken (deel elektrisch), airco unit en een zeer ruime inloop kastenkamer met kasten die achter blijven en een raam met rolluik. Daarnaast staat de slaapkamer in directe verbinding met de ruime hoofdbadkamer, welke is uitgerust met een inloopdouche met hand- en regendouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset, mooi hoog plafond, spotjes, elektrische vloerverwarming en in lichte kleur betegeld.

De laatste kamer op de begane grond is een zeer ruime en multifunctionele kamer, welke zich uitstekend leent als werkplek, hobbyruimte, extra slaapkamer(s), praktisch aan huis of voor een andere invulling die bij je past. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, douche, speelse raampartij, spotjes en elektrische rolluiken.

Eerste verdieping:

Op de bovenverdieping bevindt zich een overloop met toegang tot de royale 3de slaapkamer. Deze bijzondere kamer voelt aan als een soort hotelkamer/gastenverblijf en beschikt over een grote schuifpui naar het kamerbrede balkon en aangrenzend de badkamer, welke is voorzien van douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er nog een separate bergruimte met daarin de opstelplaats voor de Cv-ketel (Remeha, 2016), de zonneboiler en de omvormer voor de 10 zonnepanelen. De 2 ramen aan de voorzijde van deze kamer worden in september 2026 vervangen.

#### Tuin:

De zonnige achtertuin op het zuiden biedt een prachtige afwisseling van nette bestrating en sfeervolle, volwassen beplanting. De tuin is tevens voorzien van een overkapping aan de woning met een openhaard, een royale houten en sfeervolle overkapping met houten berging achter in de tuin, meerdere terrassen, vijver, achterom via poort, buitenkraan en sproei-installatie met een eigen grondwaterpuls. Door het groen, de overkapping en de privacy is het een heerlijk plek om te genieten. De voortuin is netjes aangelegd en heeft een buitenkraan, elektrapunt en 2 opritten, zodat er met meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd kan worden.

Kortom: een uniek object met ongekend veel ruimte en flexibiliteit. Plan snel uw bezichtiging en laat u verrassen!







**De woonkamer is aan de achterzijde van de woning, met een verrassende indeling rondom de gashaard.**

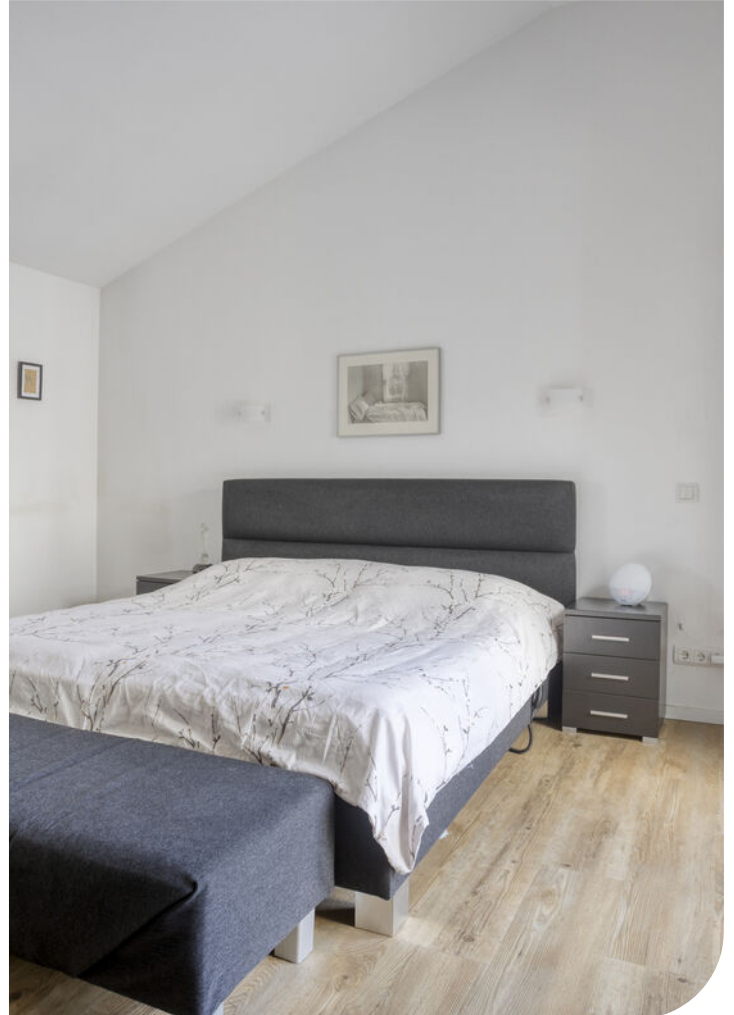




**De aangrenzende open en moderne keuken is voorzien van een groot eiland met barretje, en veel kastruimte.**











**Levensloopbestendig  
wonen:  
2 royale slaapkamers  
en badkamer zijn op de  
begane grond.**

































# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond

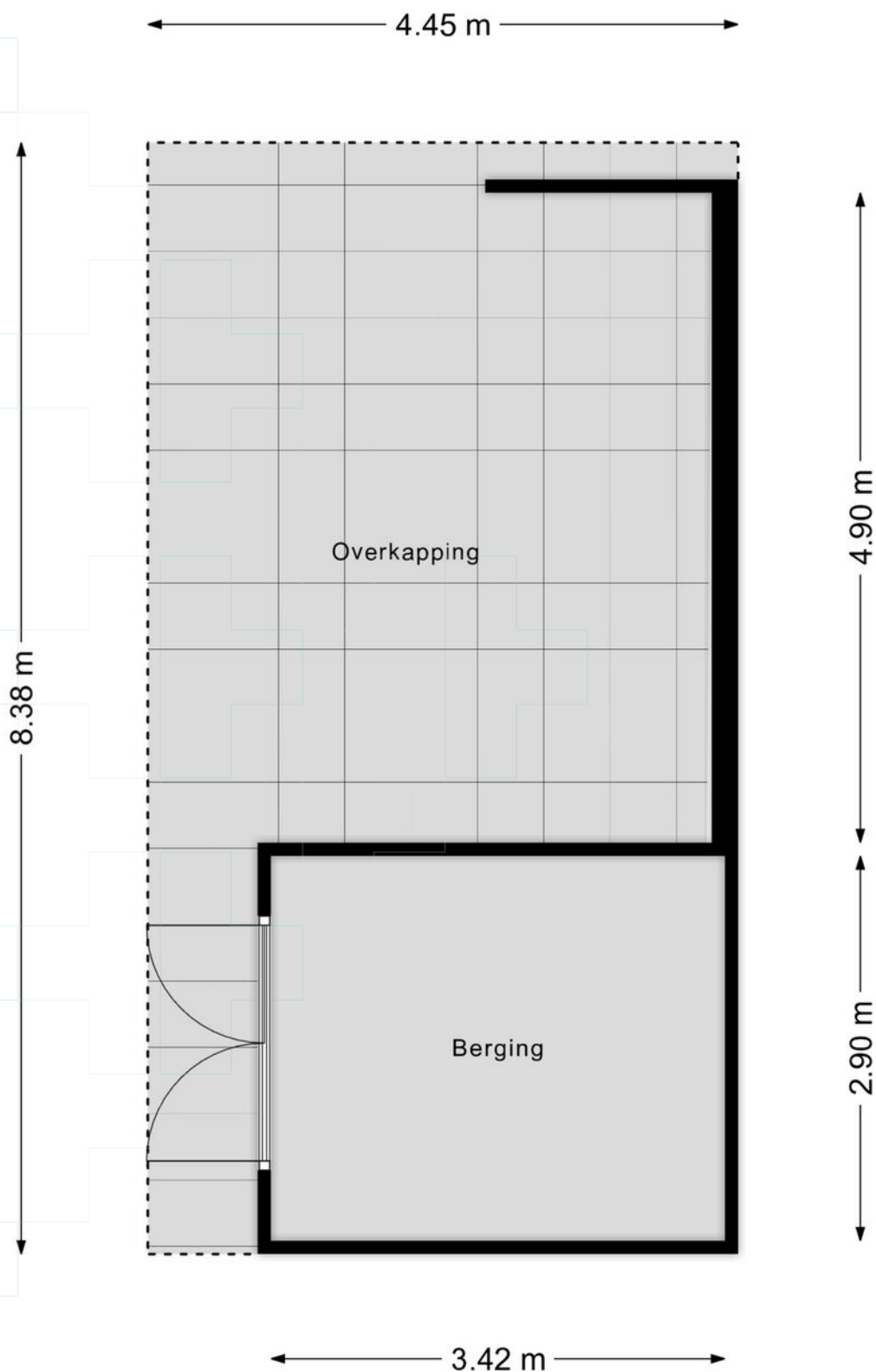
## 1ste Verdieping



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

# Plattegrond

## Overkapping/berging



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veenhof223



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

Wijchen

L

1956

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Hans Janssen Makelaars | Pagina 31

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |
| (Gas)kachels                               | ●             |          |              |
| Radiatorafwerking                          | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                      | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     |               |          | ●            |
| - losse (hang)lampen                       |               |          | ●            |
|                                            |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |
| - Kasten in woonkamer blijven achter.      | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |
| - gordijnrails                             | ●             |          |              |
| - vitrages                                 | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                             | ●             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                 | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |
| - laminaat                                 | ●             |          |              |
| - PVC vloeren blijven achter               | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Overig, te weten                           |               |          |              |
| - spiegelwanden                            | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten        |               |          |              |
| - kookplaat                                | ●             |          |              |
| - (gas)fornuis                             | ●             |          |              |
| - afzuigkap                                | ●             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                     | ●             |          |              |
| - vaatwasser                               | ●             |          |              |
| - Quooker                                  | ●             |          |              |
| - koffiezetapparaat                        | ●             |          |              |
| - Combinatie oven/stoomoven                | ●             |          |              |
| - Warmhoudplaat                            | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                |               |          |              |
| - Keukenblok / kasten / koelkast in garage | ●             |          |              |

# Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad
- douche (cabine/scherf)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Sunshower

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- Kluis
- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Rolluiken
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie
  - boiler
  - Vloer verwarmingsinstallatie

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Beplanting                                 | ●             |          |              |
| Pulsepomp                                  | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | ●             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ●             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| 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?

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)

Als mijn 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?

Binnenkort worden 2 ramen vervangen op de 1e verdieping (aan voorkant van huis)

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Niet bekend                                                                                   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      |                                                                                               |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            |                                                                                               |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Niet bekend                                                                                   |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                                                                                               |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                                               |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Ja                                                                                            |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          | Bij aankoop van huis in 2016 reiniging door ge specialiseerd bedrijf. Weet de naam niet meer. |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                                               |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Tijdens bouw van het huis 1985                                                                |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 1985                                                                                          |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                               |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                               |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                               |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                               |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                                               |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Nee                                                                                           |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                                                                                     |                                                                                               |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                                                                                                                               |                                                                                               |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                                                                                              | Niet bekend                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                                                                   |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                                                                                               |                                                                                               |
| Overige daken:                                                                                                                                    |                                                                                               |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                    |                                                                                               |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                                                                                           |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                                                                                                | Niet bekend                                                                                   |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Niet bekend                                                                                   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                      |                                                                                               |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Ik heb ja gezegd, maar weet niet door welk bedrijf. Was door de vorige bewoner vlak voor de verkoop gedaan.

### 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)

HR++

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

Op de 1e verdieping is er lekkage. Deze twee ramen worden binnenkort vervangen, (sept 2026)  
Verder geen lekkages.

### 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?

Nee

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?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

In het huis is deels vloerverwarming aanwezig.  
Woonkamer, hal en badkamer

### 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?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

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?

Ja

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja

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, zonnepanelen gecombineerd met zonneboiler, vloerverwarmingsinstallatie, Gashaard, airconditioning.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Zonneboiler/panelen - zilmet/  
hosola  
Cv - remeha  
Gashaard - view Bell topsham  
Airconditioning - carrier/tosot  
Vloerverwarming - Wilo

Type(nummer) van de installatie(s):

Weet ik niet

Installatiedatum van de installatie(s):

Cv = 2016

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

Cv/ zonnepanelen/  
vloerverwarming/ gashaard/  
airconditioning allemaal in  
voorjaar 2025!

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kemkens, DVG koeltechniek,  
Van Benthum haarden

### Installaties 7 B.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

NVT

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

in de badkamer

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

woonkamer en hal

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

nvt

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

Kamer op het noorden.

### 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:

10

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

Weet ik niet

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

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                                  | Ja                                                                                                |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                                       | Zilmet                                                                                            |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                                     | Ja                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    | P1                                                                                                |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                   | 2016 door Aalbers Wijchen                                                                         |
| Installateur:                                                                                                                                                                    | Aalbers wijchen                                                                                   |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Nee                                                                                               |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 3858 kWh tot nu 25 aug 2026                                                                       |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      | 401 kWh tot nu 25 aug 2026                                                                        |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         | Weet ik niet                                                                                      |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Nee                                                                                               |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                                                                                   |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                                                                                                   |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            | Weet ik niet, maar schoorsteen wordt niet gebruikt. Hier loopt alleen pijp van gashaard doorheen. |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        | Nooit                                                                                             |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                | Niet bekend                                                                                       |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Nee                                                                                               |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              |                                                                                                   |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                                                                               |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                                                                                               |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                                                                                                   |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                                                                                                   |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| 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?

Mechanische ventilatie aanwezig in badkamer weet niet wanneer onderhoud voor het laatst is geweest

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Weet ik niet

### 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?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

In 2025 allemaal vervangen

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Gebouwd in 2016

### 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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

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

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2016

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2016

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?

Ja, functioneert goed . In 2016 geïnstalleerd

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1985

### Diversen 9 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

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.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Antwoord                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                    | Niet bekend                      |
| <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?                                                                                                                                                                                                                                                     | Nee                              |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (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 betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee                              |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                  |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                          | Ja                               |
| Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                        | Aanbouw kamer en aanbouw garage. |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                | Weet ik niet                  |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                         | Weet ik niet                  |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                   |                               |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                 | Niet bekend                   |
| Zo ja, welke?                                                                                                          |                               |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                   |                               |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                   | Ja                            |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                   |                               |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Nee                           |
| Zo ja, welke label?                                                                                                    |                               |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |                               |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 0                             |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                          |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                               |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 770000                        |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2026                          |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                               |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 515                           |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                          |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                               |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 1352                          |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                          |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                               |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 225                           |
| Elektra:                                                                                                               | 0                             |
| Water:                                                                                                                 | 35                            |
| Stadsverwarming:                                                                                                       |                               |
| Anders:                                                                                                                |                               |
| Te weten:                                                                                                              |                               |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | Kan de afrekening niet vinden |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

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:

### 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?

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)

Alarminstallatie aanwezig  
Beveiligingsinstallatie aanwezig  
Puls aanwezig  
Deze blijven in het huis

# Wonen

## Wijchen

Wijchen is een bruisende, veelzijdige plaats met een rijke historie en een gemoedelijke sfeer. Hier woon je in een sfeervol dorp met de voorzieningen van een stad én de rust van het groene buitengebied. De gemeente telt ruim 40.800 inwoners en bestaat naast Wijchen uit de kerkdorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

Het centrum van Wijchen is een heerlijke plek om te vertoeven. Authentieke gebouwen, moderne winkels en een breed aanbod aan horecagelegenheden geven het dorp een unieke charme. Of je nu een kop koffie wilt drinken op een zonnig terras, gezellig wilt winkelen of een avondje naar de bioscoop gaat, in Wijchen kan het allemaal.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in en rondom Wijchen. De omgeving biedt prachtige fiets- en wandelroutes door bossen, langs de Maas en over historische dijken. Recreatiegebied De Berendonck is een trekpleister voor jong en oud, met een recreatieplas, een golfbaan, een strandpaviljoen en volop watersportmogelijkheden.

Wijchen ligt centraal en is uitstekend bereikbaar. NS-station Wijchen biedt snelle verbindingen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A73 of A50, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Daarnaast zorgen diverse buslijnen voor een vlotte verbinding met omliggende plaatsen. Voor internationale reizigers ligt luchthaven Weeze (Duitsland) op slechts een klein uur rijden.

Voor gezinnen is Wijchen een uitstekende plek om te wonen. Er zijn meerdere basisscholen en middelbare scholen, en voor verdere studie ligt Nijmegen, met zijn universiteit en hogescholen, om de hoek. Ook op sportief vlak heeft Wijchen veel te bieden. Van voetbal, hockey en tennis tot golfen en watersporten; iedereen vindt hier een sport die bij hem of haar past.



# Over ons

## Hans Janssen Makelaars

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

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



**Verkoop**



**Aankoop**



**Nieuwbouw**



**Huur**



**Hypotheken & Verzekeringen**



**Bedrijfsontroerend vastgoed**



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



# Handig om te weten

## Wanneer ben je in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

## Hoe komt de koop tot stand?

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

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

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

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

## Wat is een waarborgsom?

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

## Wat betekent kosten koper?

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

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.

### **Disclaimer**

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

# Wat onze klanten over ons zeggen

## Bereikbaarheid & communicatie

In contact gekomen via via. Ik ben vanaf moment 1 direct goed geholpen. Er is altijd iemand bereikbaar en er is vertrouwen in zowel mensen als kennis. Twan, de aankoopmakelaar die bij dit huis heeft geholpen, heeft echt alles uit de kast gehaald. Ik kon hem bijna dag en nacht bereiken, zelfs toen hij op vakantie was. Fijn ook dat er constant even gebeld werd zodra er een belangrijk mailtje kwam of wanneer er een beslissing gemaakt moest worden. Conclusie: mega tevreden en heel eng bedankt!!

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

## Deskundig & vriendelijk

Onze makelaar was kundig, vriendelijk, accuraat, betrouwbaar, bereikbaar en integer. Heel tevreden dus.

★★★★★ Anoniem

## Prima begeleiding

Goed bereikbaar en waardevol bij aankoop van woning vanwege kennis, 'kritisch doch rechtvaardig' instelling en daarmee een prachtig pand aangekocht waar we zelf 'overheen' hadden gekeken.

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars  
Touwslagersbaan 89  
6602 AJ Wijchen  
024 – 6 454 511  
info@hansjanssen.nl  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)