

# Huurlingsedam 40

## Wijchen



 Een zeer ruime, perfect  
onderhouden en  
duurzame woning!

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 815.000 k.k.



Woonoppervlakte  
205 m²



Perceeloppervlakte  
395 m²



Bouwjaar  
2015

|               |                              |                    |                              |
|---------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Soort object  | Woonhuis                     | Inhoud             | 756 m³                       |
| Soort woning  | Eengezinswoning              | Aantal kamers      | 6                            |
| Type woning   | 2-onder-1-kapwoning          | Aantal slaapkamers | 5                            |
| Locatie       | Aan rustige weg, in woonwijk | Afmetingen tuin    | 1850 cm lang x 1050 cm breed |
| Bouwvorm      | Bestaande bouw               | Externe bergruimte | 8 m²                         |
| Energie label | A+                           | Berging            | Vrijstaand hout              |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Diederik Sloot**

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

In de zeer gewilde en kindvriendelijke nieuwbouwwijk 'Huurlingsedam' staat deze zeer ruime, aantrekkelijke, perfect onderhouden en duurzame 2-ONDER-1-KAPWONING met GARAGE, royale TUINKAMER van ca. 23 m2 met extra bergruimte van ca. 8 m2 en gelegen op een perceel van 395 m2. De woning heeft een tuingerichte sfeervolle woon-/eetkamer, moderne keuken met kookeiland en praktische bijkeuken op de begane grond, 3 slaapkamers en lichte badkamer op de 1ste verdieping, 2 slaapkamers op de 2de verdieping en kleine bergzolder. De fraaie en zonnige tuin is voorzien van een zeer royaal terras en een prachtige in 2025 geplaatste tuinkamer met berging. Op de royale oprit aan de voorzijde heeft u de mogelijkheid om met 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

Wat wilt u nog meer? Half vrijstaand wonen met veel woonruimte, garage, oprit, prachtige tuin met overkapping en dan ook nog gelegen in de Huurlingsedam. Laat u verrassen en maak een afspraak voor een bezichtiging!!

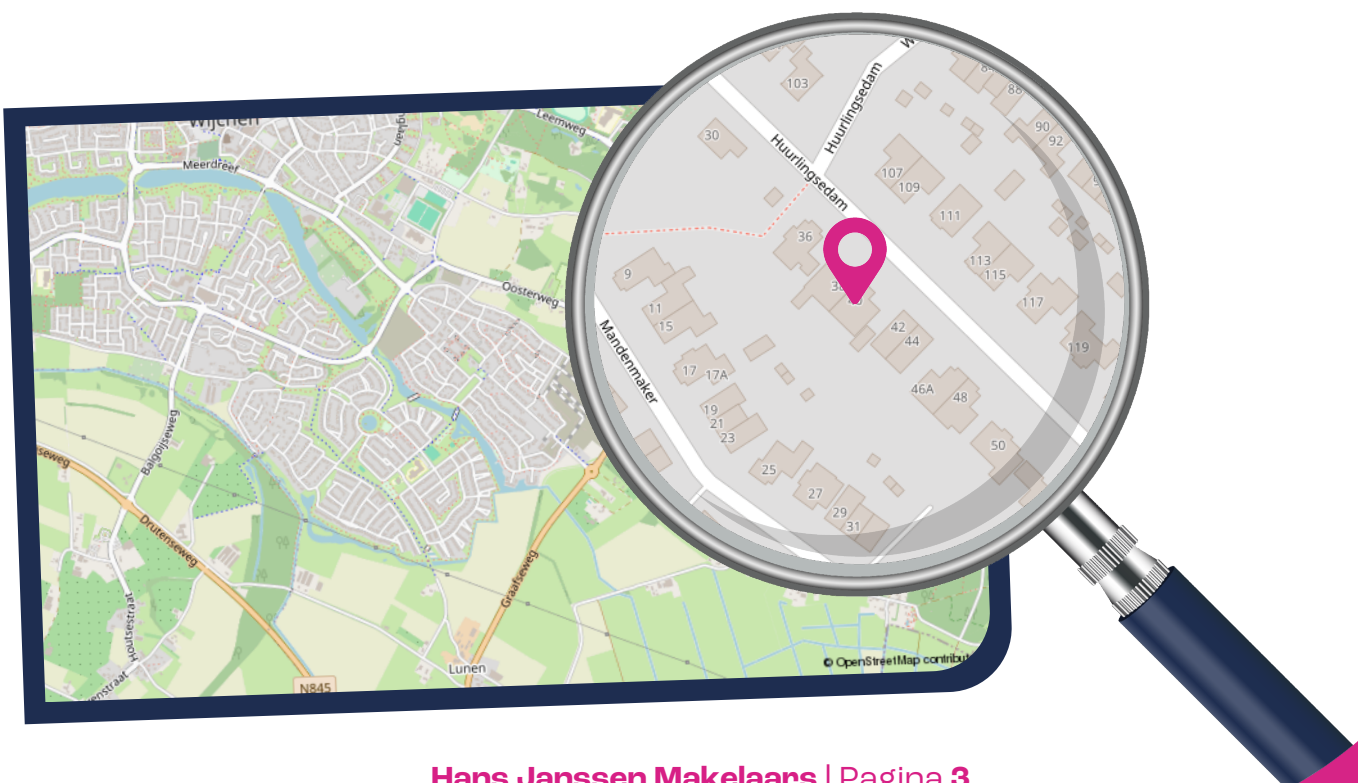
De woning is gelegen op korte afstand van o.a. het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, winkelcentrum Zuiderpoort, sportgelegenheden, golfbaan De Berendonck, middelbaar onderwijs en het zwembad. De basisschool en het kinderdagverblijf liggen op loopafstand in de wijk.

In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas en recreatiegebied De Berendonck en de Haterse vennen. Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 op ca. 5 á 10 minuten, waardoor Nijmegen (11 km), 's-Hertogenbosch (30 min) en Eindhoven (40 min) goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit en kleine overkapping kom je binnen in de ruime hal en word je meteen verwelkomd door de verzorgde en strak afgewerkte hal. De hal is voorzien van nette vloertegels, meterkast (klikgroepen en glasvezel), toiletruimte met wandcloset, fontein en mooi betegeld, garderobe, deur naar de garage en trapopgang naar de 1ste verdieping. De lichte en sfeervolle woonkamer is aan de achterzijde gelegen en kijkt prachtig uit op de achtertuin en is voorzien van een eiken vloer, hoge plafonds, gashaard, trapkast voor extra bergruimte en openslaande deuren naar de achtertuin. De fraaie keuken is aan de voorzijde gelegen en heeft een kookeiland met barretje, veel lades en kastruimte, tegelvloer en uitgerust met moderne inbouwapparatuur, o.a. 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, 2 combiovens, koelkast, vrieskast en vaatwasser.



De praktische bijkeuken is bereikbaar vanuit de garage en heeft een deur naar de achtertuin. De ruimte is verder voorzien van een tegelvloer, aansluitingen voor de wasmachine en droger, keukenblok met bovenkastjes en aanrecht met wasbak (warm water via close-in-boiler) en verwarming.

#### 1ste Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie smaakvolle slaapkamers en een lichte badkamer. De 3 slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer, en houten draaikiepramen met horren. Daarnaast heeft 1 slaapkamer een ruime inloopkast/bergruimte en is de master bedroom zo royaal, dat je hier perfect een inloopkastruimte kunt creëren (achter de huidige kledingkast is namelijk nog extra ruimte). De moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, wandcloset, designradiator, grote spiegel en is geheel betegeld in lichte kleurstelling.

#### 2de Verdieping:

Overloop met laminaatvloer en grote dakkapel (In 2022 aan de buitenzijde afgewerkt met Trespa) met elektrisch rolluik, waardoor er veel licht binnenkomt. In 2021 is deze verdieping verbouwd en zijn er 2 slaapkamers en een bergzolder gerealiseerd. De 2 slaapkamers hebben een laminaatvloer, strakke wanden en plafonds en inbouwspotjes. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel (2021) met kunststof draaikiepramen en horren en knieschotten voor extra bergruimte. De slaapkamer aan de achter zijde heeft een dakvenster, knieschotten voor extra opbergruimte, een vlizotrap, welke toegang geeft tot de bergzolder en de opstelplaats voor de Cv-ketel (Intergas, 2015) en de mechanische ventilatie box, achter een muurtje.

#### Zolder

De bergzolder is via een vlizotrap te bereiken en is ideaal voor het opslaan van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

#### Garage:

De garage heeft een oppervlakte van ca. 16 m2 en heeft openslaande deuren naar de oprit, een deur naar de bijkeuken en de hal/entree, tegelvloer en verwarming.

#### Tuin:

De royale en zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten is voorzien van achterom via poort, zeer groot terras met grote tegels (Geoceramica, 2025) en elektrisch zonnescerm, buitenkraan, elektrapunten. In 2025 is de grasmat vernieuwd en is niet te vergeten de prachtige houten en geïsoleerde (wanden en dak) tuinkamer van ca. 23 m2 met glazen schuifpuien, elektrapunten, verlichting, wateraansluiting, afvoer en netwerk aansluiting gerealiseerd. In de berging met een oppervlakte van ca. 8 m2 en elektra bevindt zich de pomp van de beregeningsinstallatie. Kortom: een tuin om heerlijk te kunnen genieten van het buitenleven! Aan de voorzijde bevindt zich naast de tuin met druppelslangen, de oprit met kleine overkapping boven de entree, elektrapunt en kan je met 2 auto's op eigen terrein parkeren.

#### Algemeen:

Bouwjaar: 2015. Inhoud ca. 756 m3. Woonoppervlakte ca. 205 m2 (incl. garage van ca. 16 m2). Zolderberging ca. 2 m2. Berging ca. 8 m2. Perceeloppervlakte 395 m2.

#### Bijzonderheden:

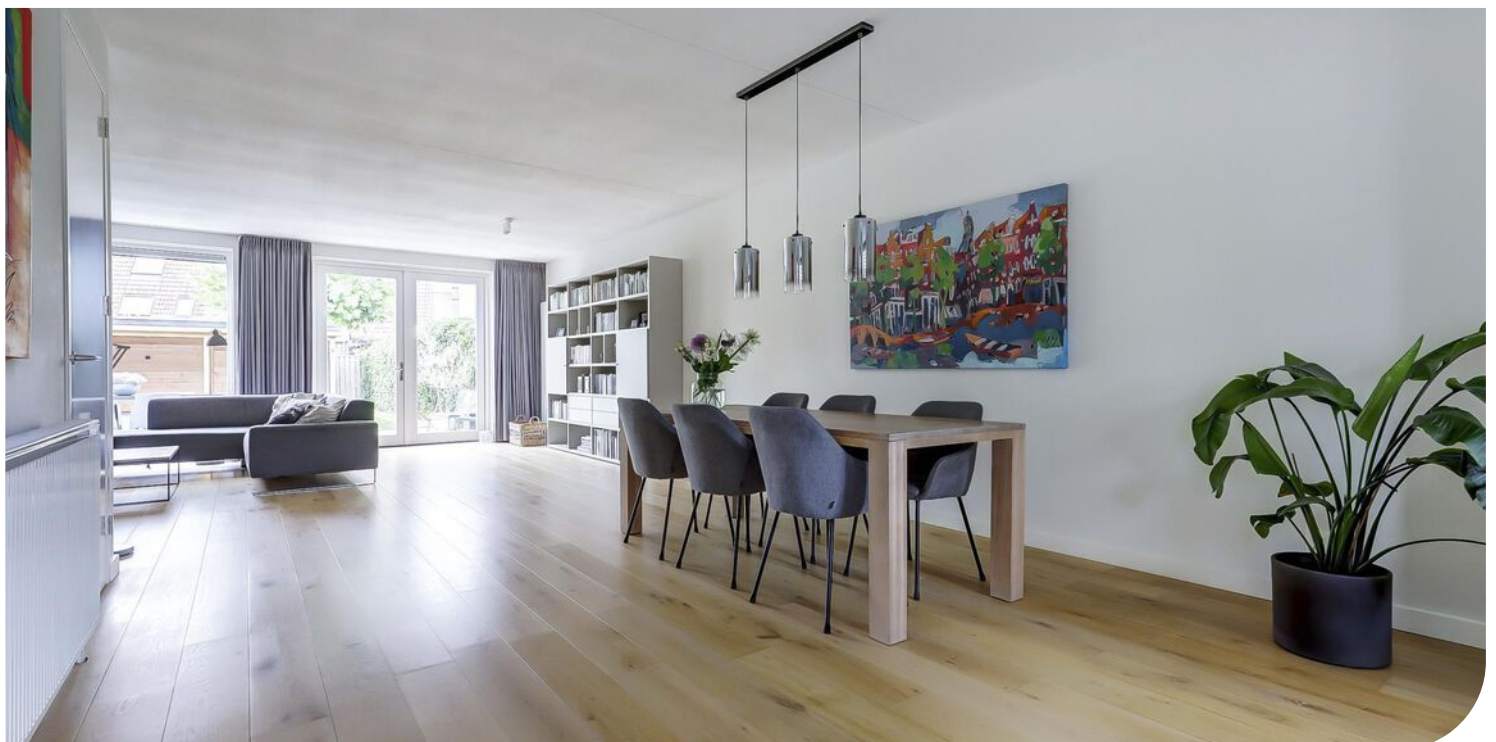
- Zeer aantrekkelijke, perfect onderhouden half vrijstaande woning met garage en gelegen in de gewilde nieuwbouwwijk 'Huurlingsedam';
- Kindvriendelijke straat met basisschool en speelvoorzieningen in de wijk;
- Heerlijke zonnige achtertuin op het zuidwesten met royaal terras;
- Royale overkapping/tuinkamer en berging geplaatst in 2025;
- Zeer duurzame en volledig geïsoleerde woning. Dakvloer- spouwisolatie en isolerende beglazing.
- Energielabel A+;
- In 2021 is de 2de verdieping verbouwd en zijn er 2 slaapkamers en een bergzolder gerealiseerd;
- In 2023 is de tegelvloer in de keuken en de hal vernieuwd, is de eiken vloer in de woon-/eetkamer geschuurd en gelakt en zijn de frontjes van de keuken vervangen;
- 13 zonnepanelen uit 2022;
- in 2023 t/m 2025 zijn de buitenkozijnen geschilderd;
- Glasvezel aansluiting aanwezig;
- Beregeningsinstallatie
- Oplevering in overleg.

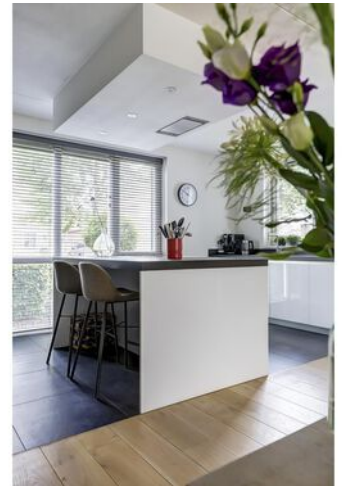




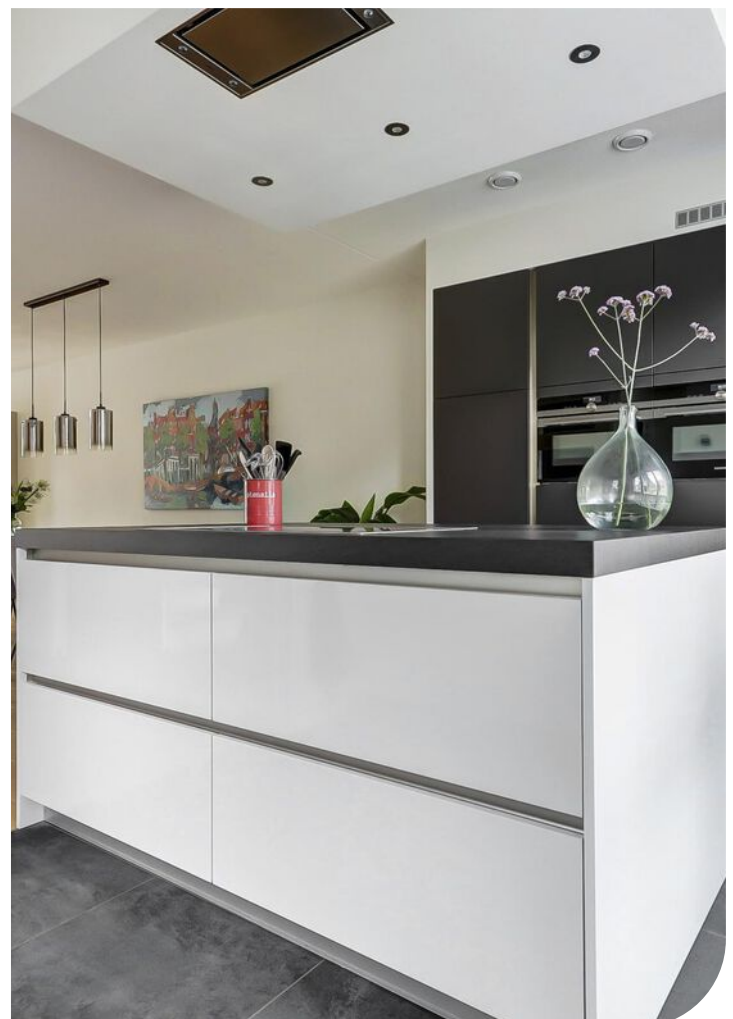


**De lichte en sfeervolle woonkamer heeft openslaande deuren naar de achtertuin**





**De open keuken is van  
alle gemakken  
voorzien!**









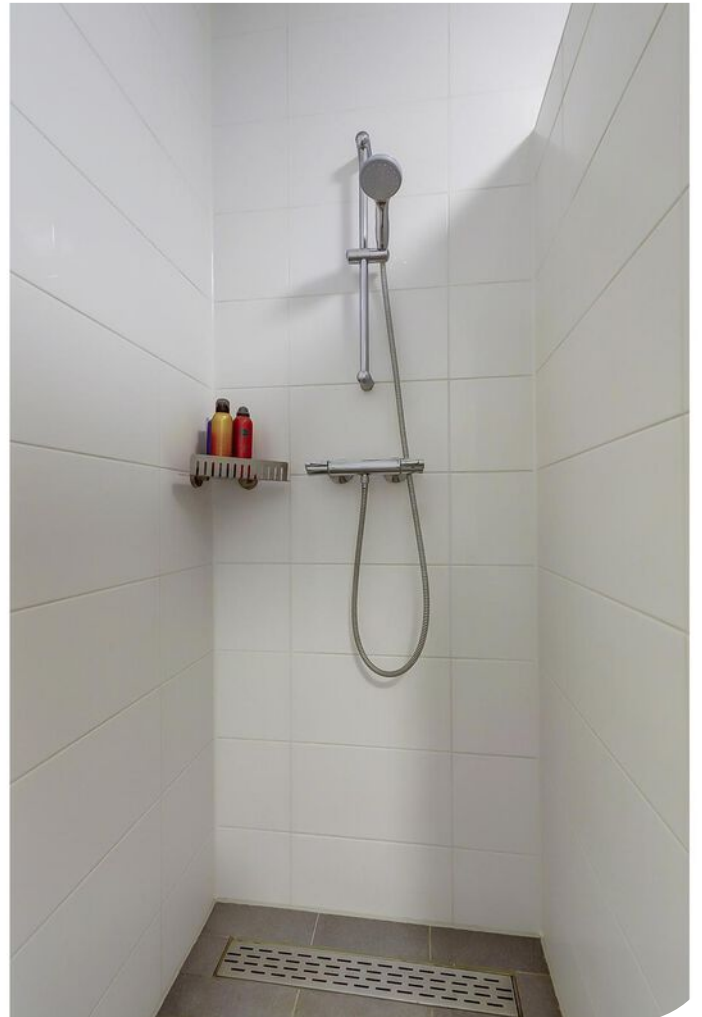


**De woning is gelegen op korte afstand van o.a. het gezellige centrum van Wijchen**



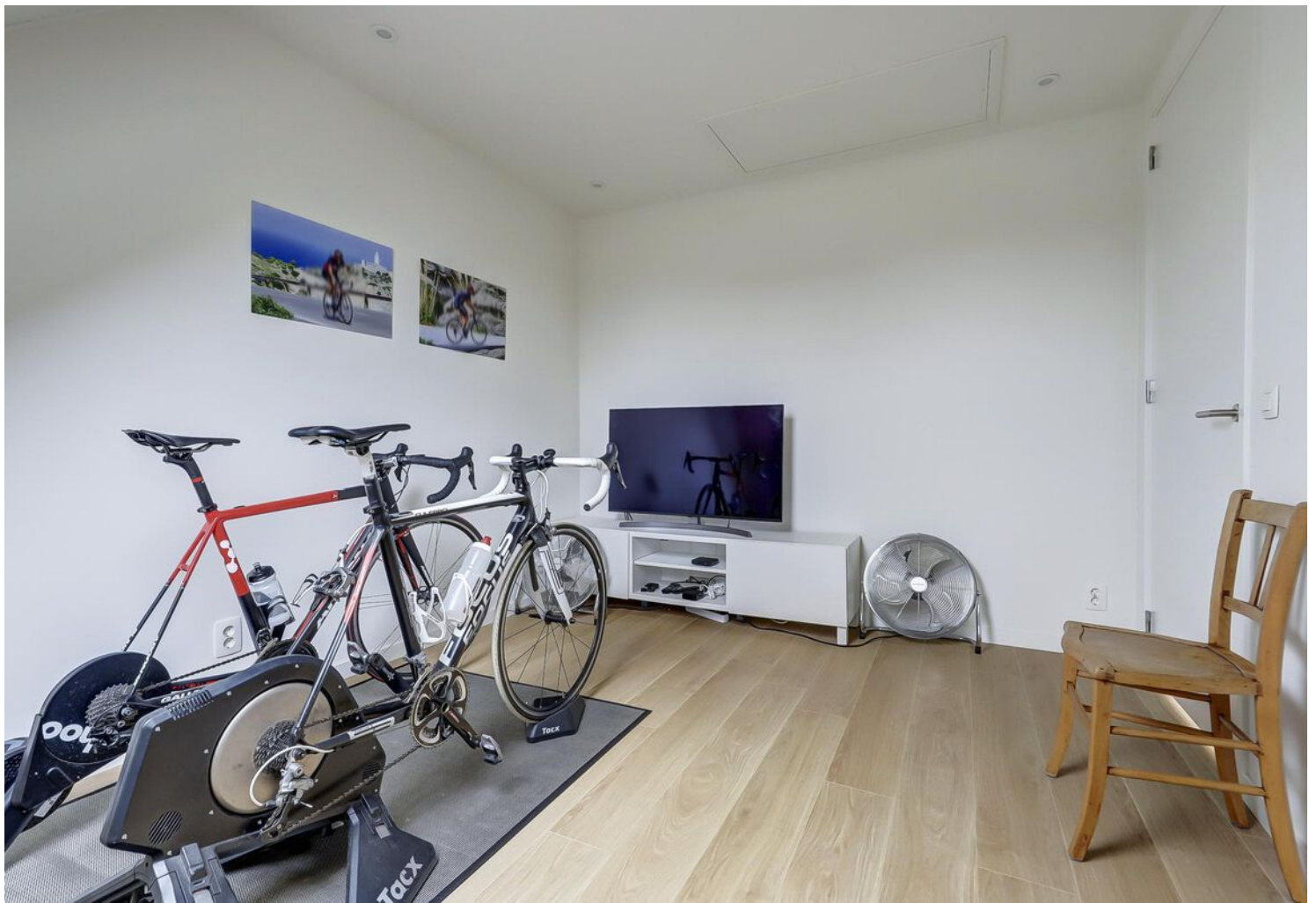


















**De tuinkamer is  
voorzien van een  
glazenpui.**









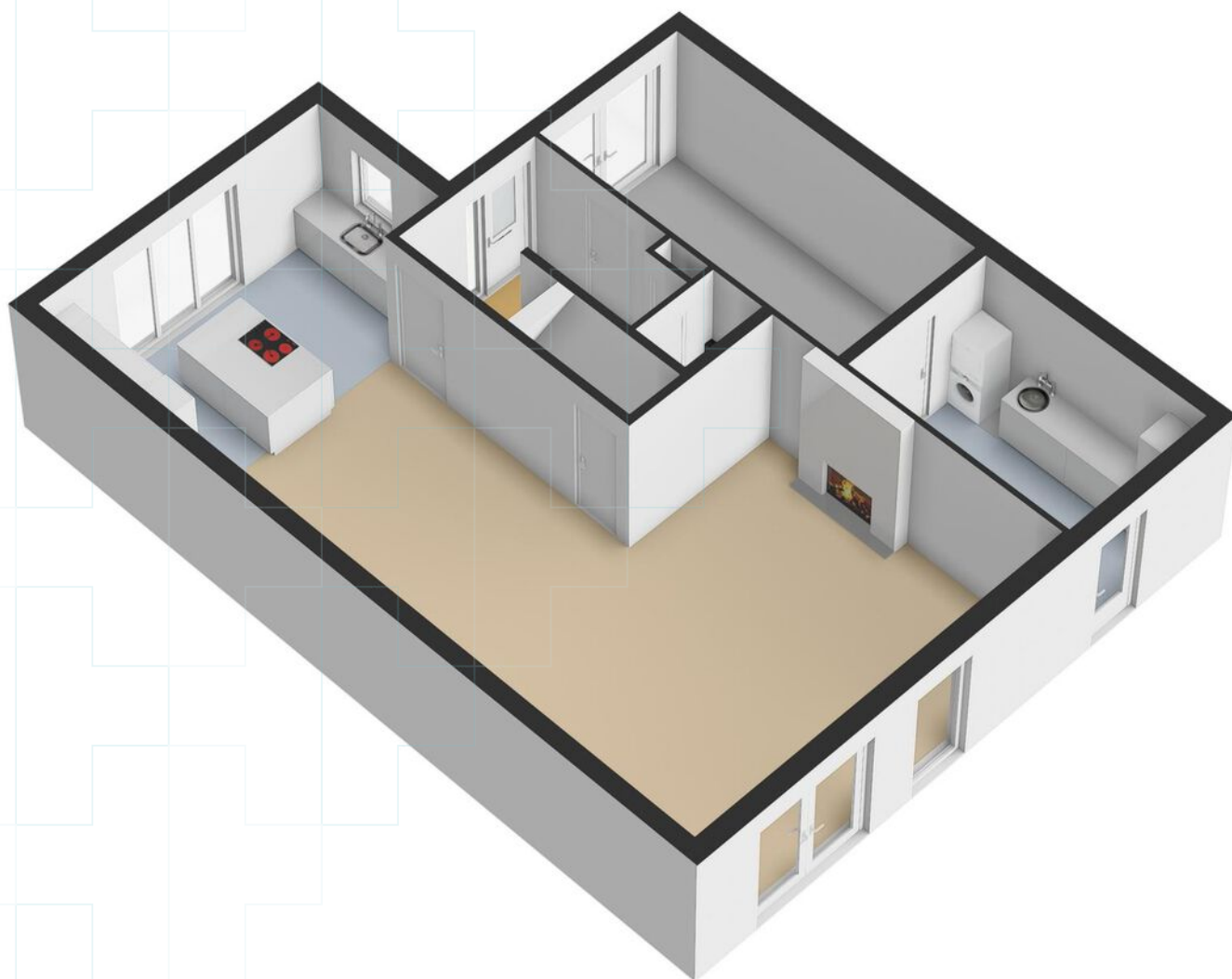
# Plattegrond

## Begane grond



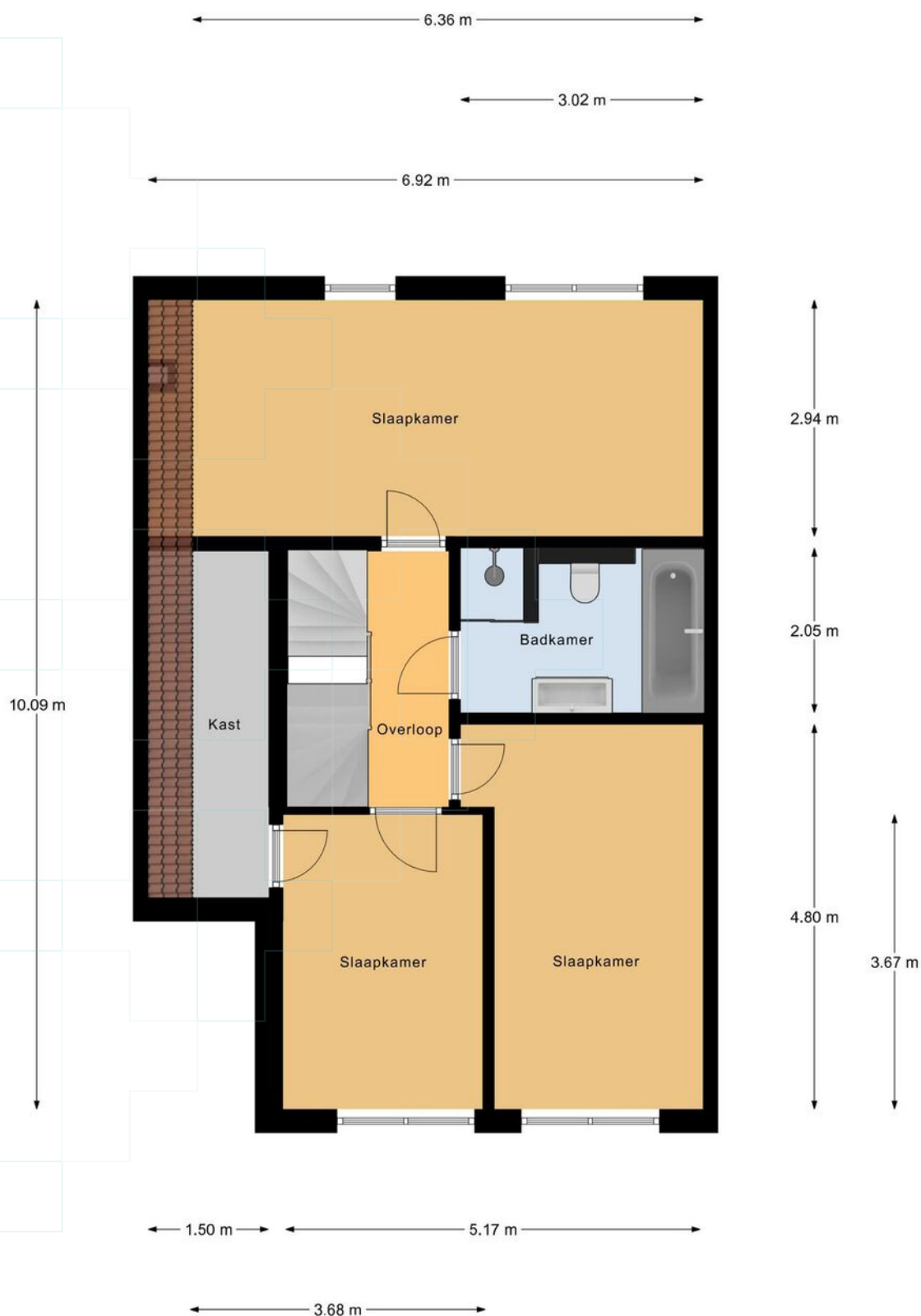
Begane Grond

# Plattegrond



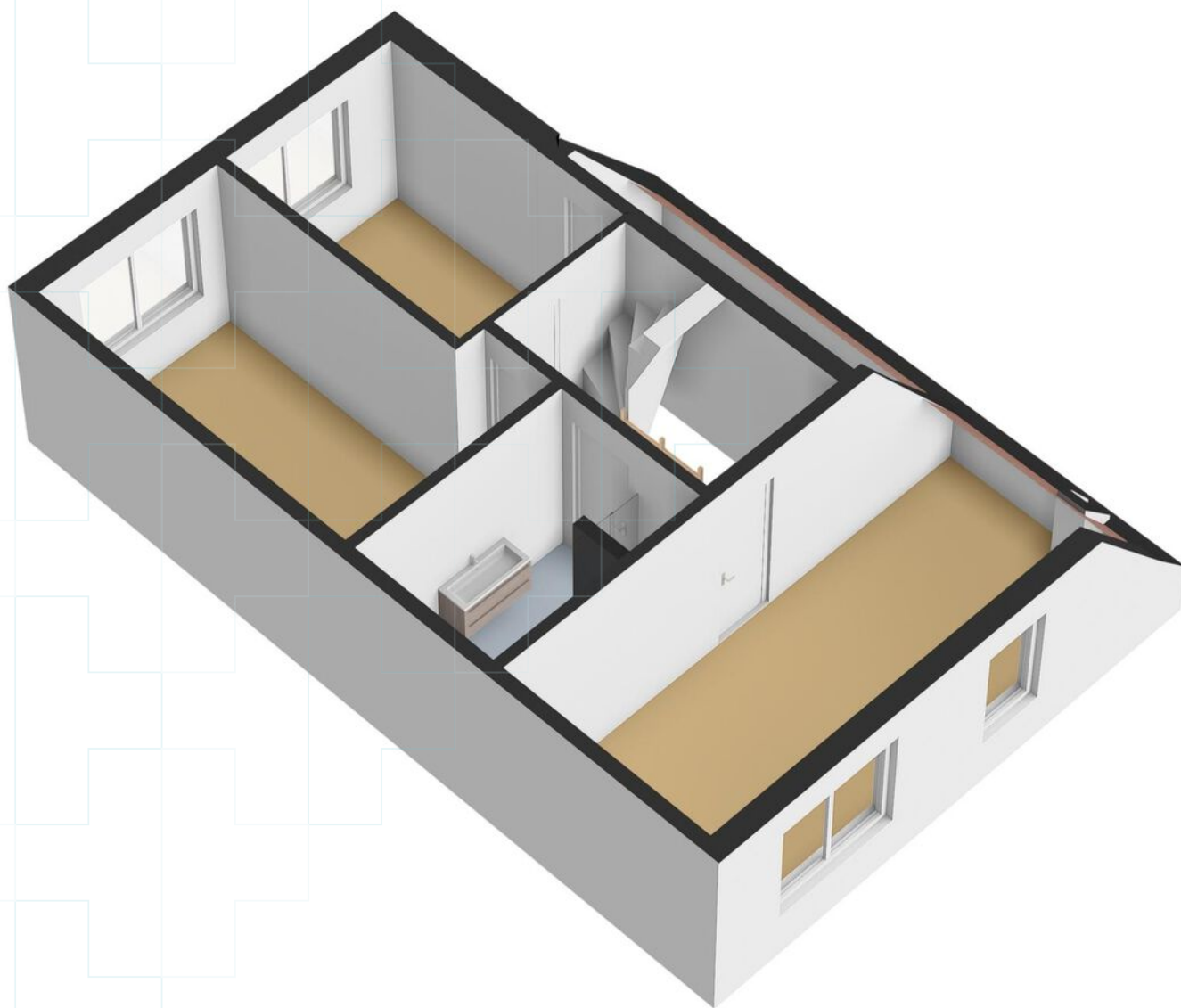
# Plattegrond

## 1ste Verdieping



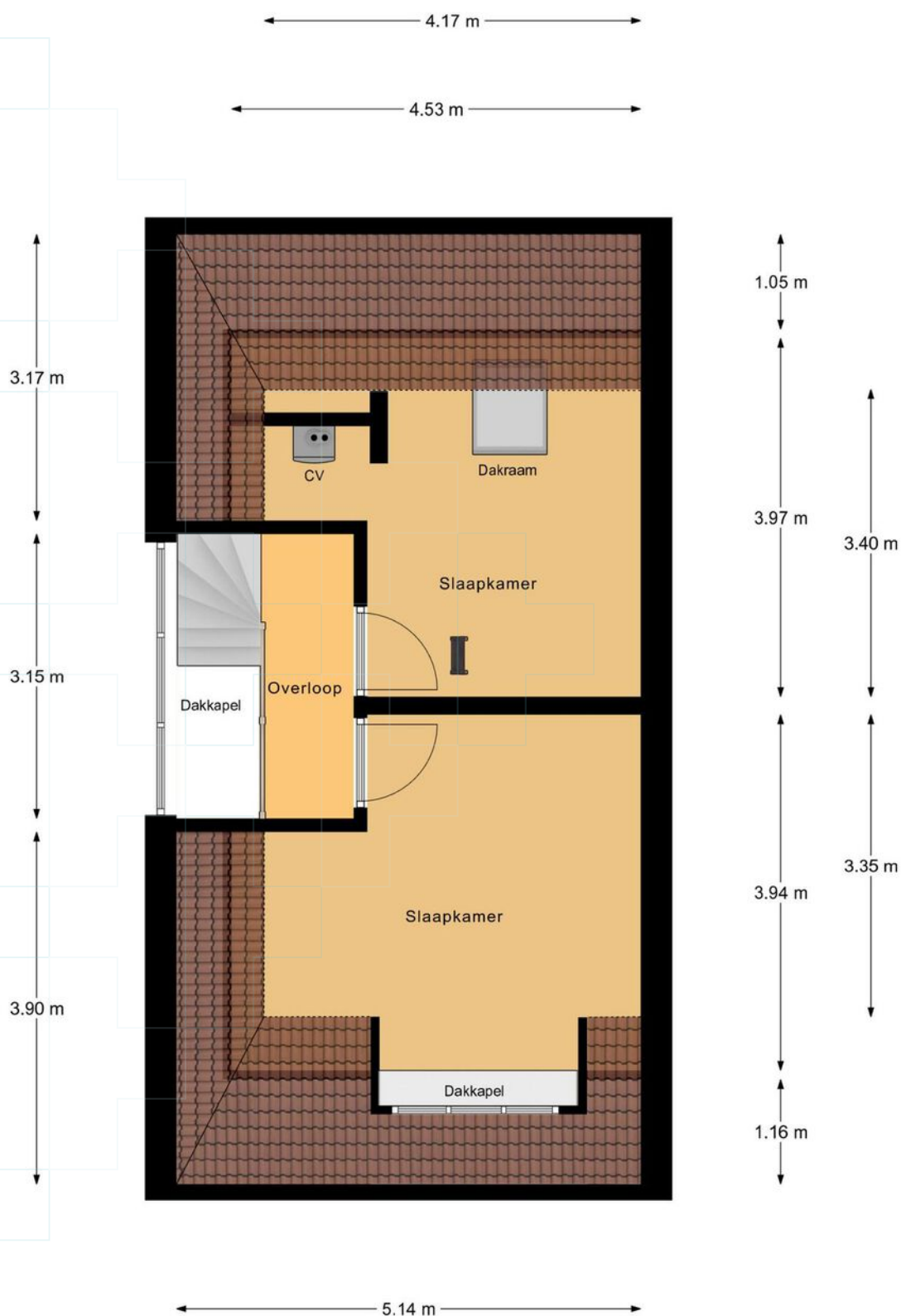
1e Verdieping

# Plattegrond



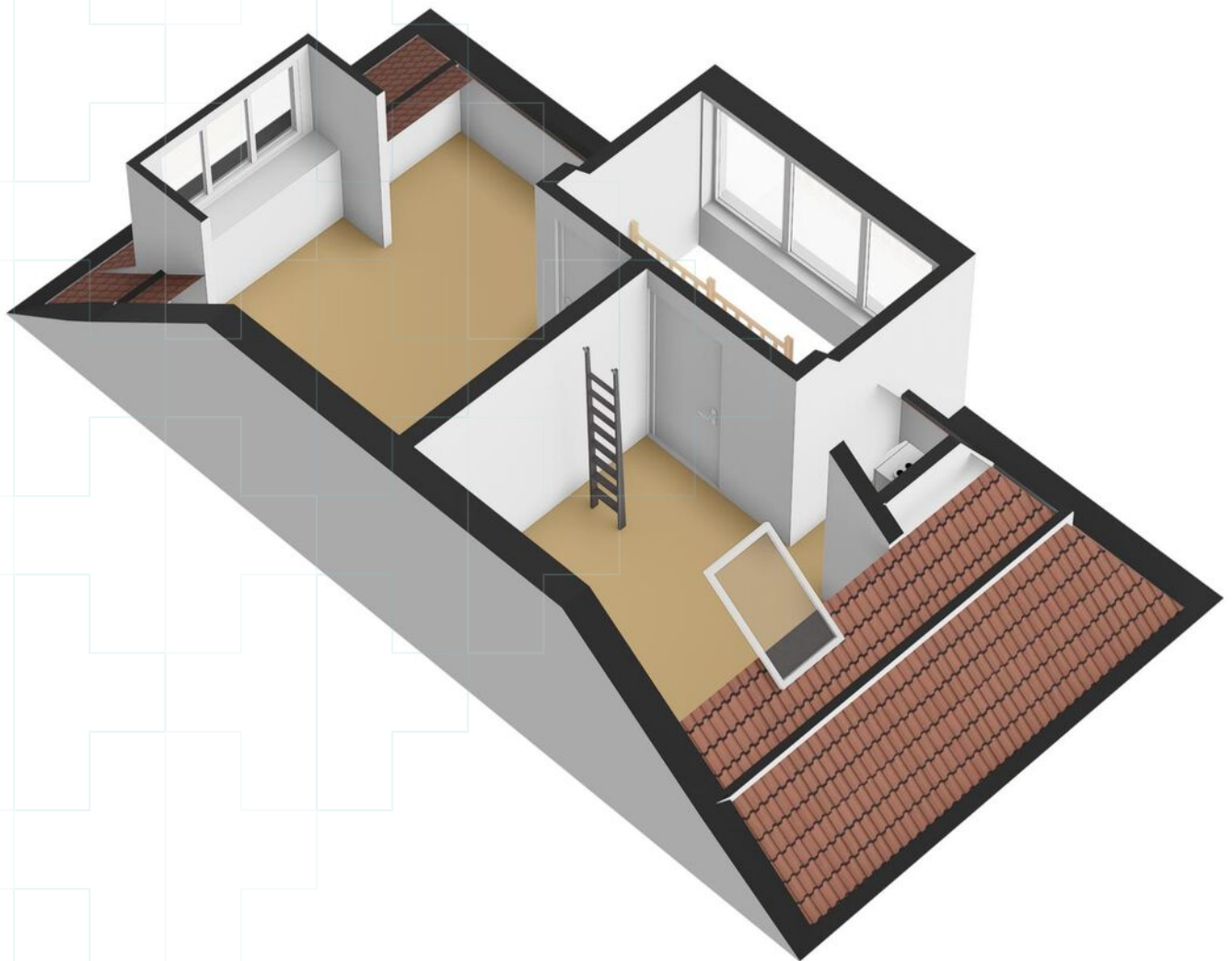
# Plattegrond

## 2de Verdieping



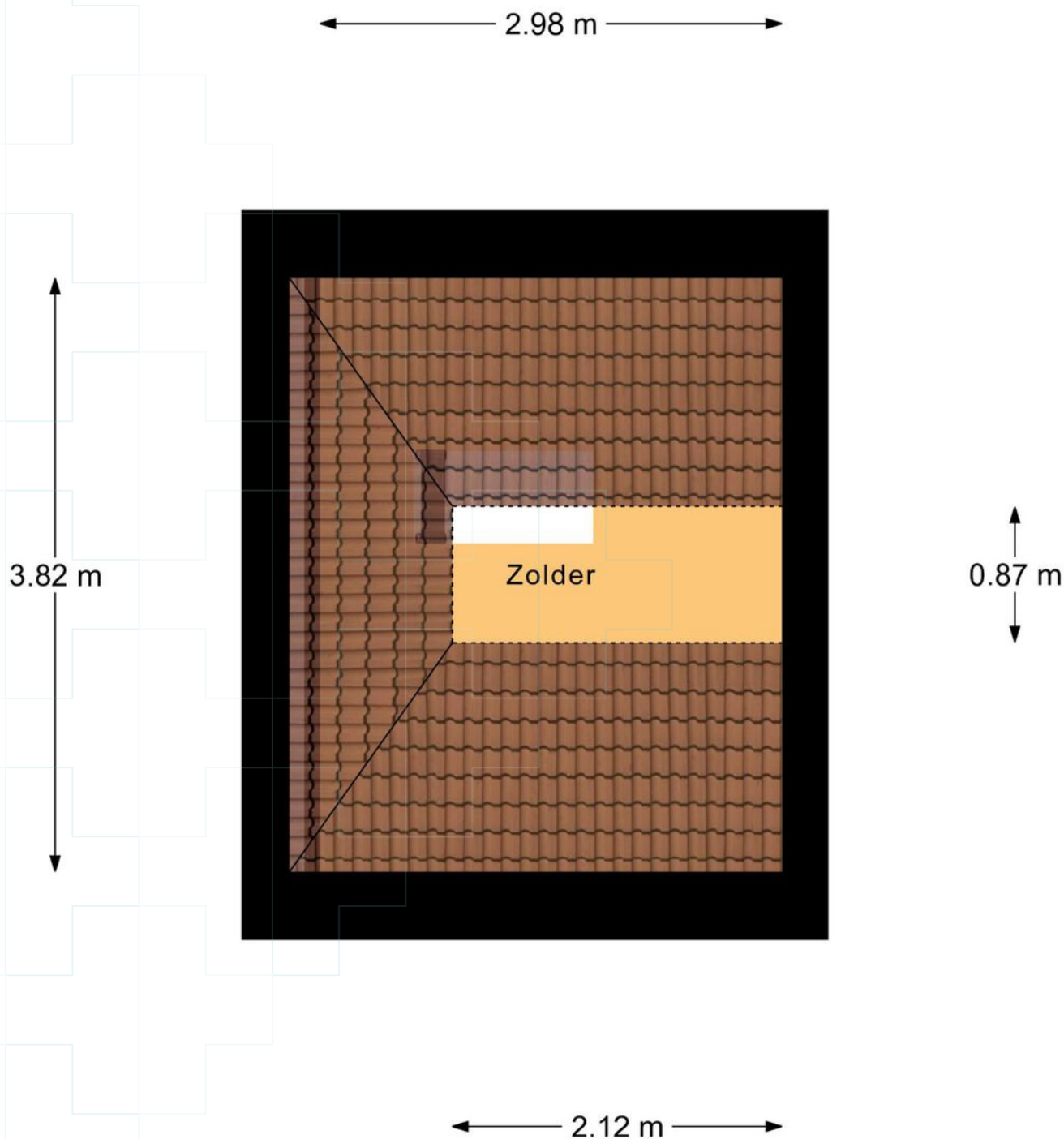
2e Verdieping

# Plattegrond



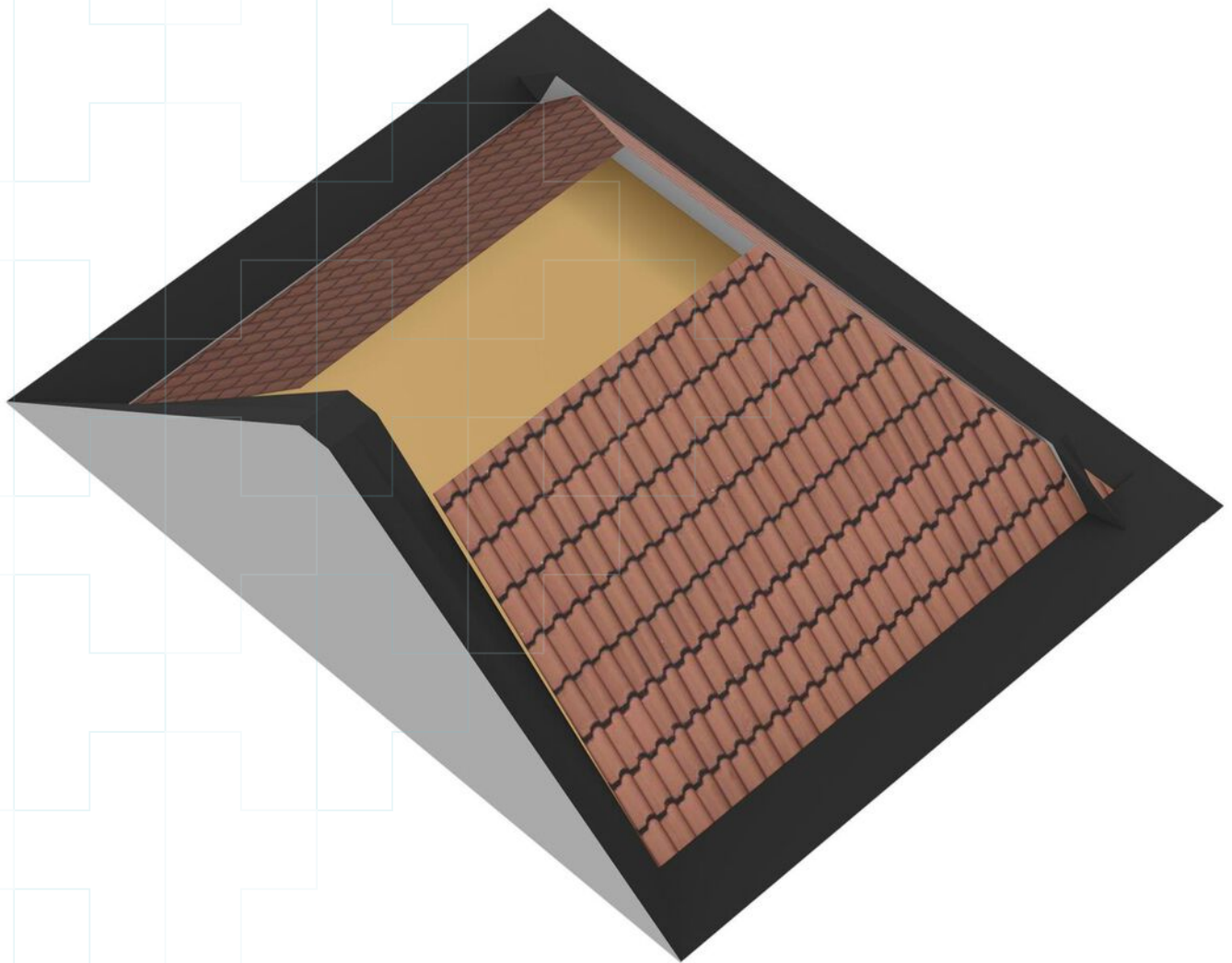
# Plattegrond

Zolder



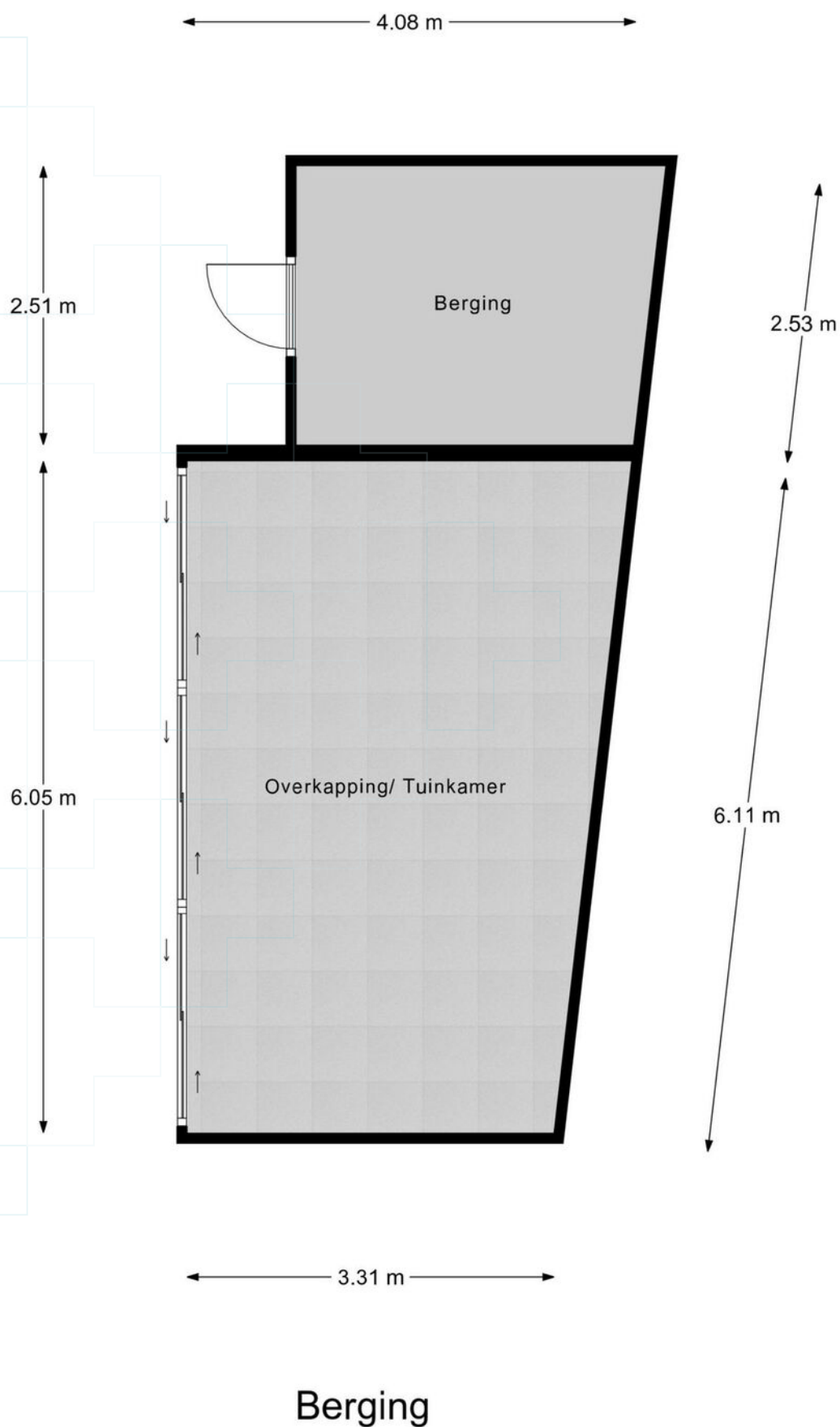
Zolder

# Plattegrond

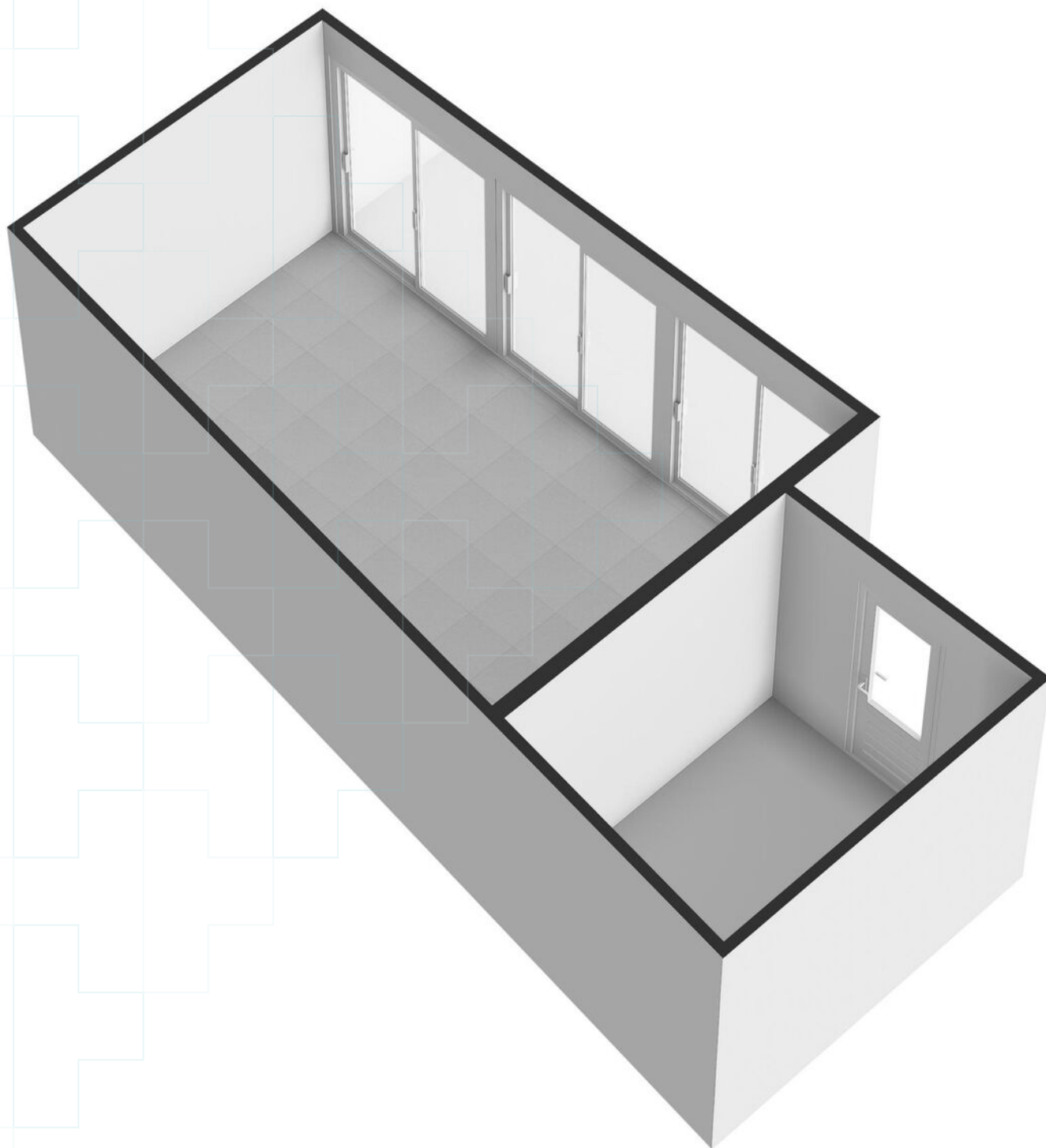


# Plattegrond

## Tuinkamer



# 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 Wijchen

Sectie P

Perceel 2185

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 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>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | ●             |          |              |
| Designradiator(en)                       | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | ●        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ●        |              |
| - verlichting tuinhuis                   | ●             |          |              |
| - buitenverlichting woonhuis             | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - losse kasten                           |               | ●        |              |
| - legplanken trapkast                    | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ●             |          |              |
| - gordijnen                              | ●             |          |              |
| - overgordijnen                          | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ●             |          |              |
| - jaloezieën                             | ●             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | ●             |          |              |
| - gordijnen ouderslaapkamer              |               | ●        |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | ●             |          |              |
| - laminaat                               | ●             |          |              |
| - plavuizen                              | ●             |          |              |
| - tapijttegels vliering                  | ●             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | ●             |          |              |
| - afzuigkap                              | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ●             |          |              |
| - koelkast                               | ●             |          |              |
| - vriezer                                | ●             |          |              |
| - vaatwasser                             | ●             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | ●        |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - losse koelkast                                                   |               | ●        |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - keukenblok bijkeuken en boiler                                   | ●             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | ●             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | ●             |          |              |
| - fontein                                                          | ●             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | ●             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ●             |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | ●             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | ●             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | ●             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ●             |          |              |
| Rookmelders                                                        | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | ●             |          |              |
| Rolluiken                                                          | ●             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ●             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | ●        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | ●        |              |
| Zonnepanelen                                                       | ●             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | ●            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | ●             |          |              |
| - boiler                                                           | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ●             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Bepanting                                        | ●             |          |              |
| 4 nieuw aangeplante beuken achter tuinkamer      |               | ●        |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>           |               |          |              |
| Buitenverlichting                                | ●             |          |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                          |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                           | ●             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging              |               | ●        |              |
|                                                  |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                             |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                           |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                            | ●             |          |              |
| - beregeningsinstallatie, pomp en druppelslangen | ●             |          |              |
|                                                  |               |          |              |

# 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.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2015

Overige daken:

Dak tuinkamer en berging 2025

### 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?

Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

in 2015 tijdens de bouw en in 2025 is het dak van de tuinkamer en berging geïsoleerd.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

-

# 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?

2023, 2024 en 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

### 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.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Ja

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

tijdens de bouw in 2015

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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?

Nee

Zo nee of meestal, toelichting:

Klein laagje water

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

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

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV installatie en een warm waterboiler in de bijkeuken

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):

Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

Intergas Kombi Compact  
HReco 36 CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

2015

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

12 juni 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Toonen Installatietechniek BV

### Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### 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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

13

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

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

10 zonnepanelen hebben een capaciteit van 370 Wp en 3 hebben een capaciteit van 405 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

10 panelen zijn van JASolar en 3 panelen zijn van Longi.

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

Ja

Zo ja, welke?

Solar Edge

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

17 september 2022 door Solar2Led

Installateur:

Solar2Led

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2023: 4,77 MWh  
2024: 4,3 MWh

Aantal kWh:

2023: 4.770 KWh  
2024: 4.350 KWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

tot 17 september 2034 op de zonnepanelen

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

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

-

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

-

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

voorzijde van het huis

Blijft deze achter?

3

### 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?

-

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2015

### Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                      | Antwoord                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?                                         | Ja                                                                                                                                                 |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                               | 2015 en 2021                                                                                                                                       |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?        | Nee                                                                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                                                                                                                    |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | 2015                                                                                                                                               |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja                                                                                                                                                 |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |                                                                                                                                                    |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja                                                                                                                                                 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee                                                                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                                                                                                                    |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| 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?                          |                                                                                                                                                    |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | 2015 en in september 2023 zijn de witte frontjes vervangen door De Haar Keukens in Niftrik                                                         |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                  |                                                                                                                                                    |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | 2015                                                                                                                                               |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Nee                                                                                                                                                |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             | Alle apparatuur functioneert prima. Van de 5 pits inductieplaat, kan 1 zone niet gebruikt worden. Blijven er nog 4 uitstekend werkende zones over. |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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? 2015

### Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

### Diversen 9 F.

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

### Diversen 9 G.

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

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

### Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

in 2021 is de zolder verbouwd. Er is een dakkapel aan de voorzijde geplaatst en er zijn 2 slaapkamers en een vloering gerealiseerd. In oktober 2022 is al het hout van de dakkapel aan de zijkant van de woning vervangen door Trespa. In 2023 is de tegelvloer in de hal en keuken vervangen. Daarnaast zijn ook de eikenhouten vloerdelen in de woonkamer opgeschuurd en mat afgelakt. In 2025 is de gehele achtertuin verbouwd. Er is een volledig geïsoleerde tuinkamer met berging gerealiseerd. De tuinkamer is voorzien van stroom, netwerkkabel en water aan- en afvoer. Daarnaast is de bestrating vernieuwd met Geoceramica tegels en er zijn nieuwe graszoden gelegd.

Zo ja, in welk jaartal?

2021, 2023 en 2025

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

De dakkapel aan de voorzijde is door Dakkapeldirect aangebracht en de dakkapel aan de zijkant is verbouwd door RNG dakkapel. De tegelvloer is door Keuken en Bad uit Wijchen gelegd en de eiken vloerdelen zijn door Proper Parket Schuren uit Arnhem geschuurd en gelakt. De overige werkzaamheden zijn in eigen beheer gedaan.

### Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A+

### Vaste lasten 10 A.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 756                                                                |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025                                                               |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                                                                    |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 720000                                                             |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2024                                                               |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                                                                    |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 613                                                                |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025                                                               |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                                                                    |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 542                                                                |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025 (betreft afvalstoffenheffing en rioolheffing)                 |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                                                                    |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 0                                                                  |
| Elektra:                                                                                                               | 0                                                                  |
| Water:                                                                                                                 | 28                                                                 |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0                                                                  |
| Anders:                                                                                                                | Voor gas en elektra samen betalen we € 134,81 als voorschotbedrag. |
| Te weten:                                                                                                              | 135                                                                |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):                                                     | 1100                                                               |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 2227                                                               |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 386                                                                |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 2613                                                               |
| Water (m3):                                                                                                            | 154                                                                |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  | 0                                                                  |
| Anders:                                                                                                                | -                                                                  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 4                                                                  |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                              |                                                                    |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                               | Nee                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                                                          |                                                                    |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

-

# 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 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.

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.

# 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)