

# Aalsburg 1405

## Wijchen



 Instapklare  
tussenwoning met  
erker, uitbouw,  
dakkapel en vijf  
slaapkamers

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 495.000 k.k.



Woonoppervlakte  
140 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
139 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1972

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	491 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Type woning</b>	Tussenwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Locatie</b>	Aan rustige weg, in woonwijk	<b>Afmetingen tuin</b>	1000 cm lang x 625 cm breed
<b>Bouwvorm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	A	<b>Berging</b>	Vrijstaand steen



## Meer weten?

Neem contact op met onze makelaar

### Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



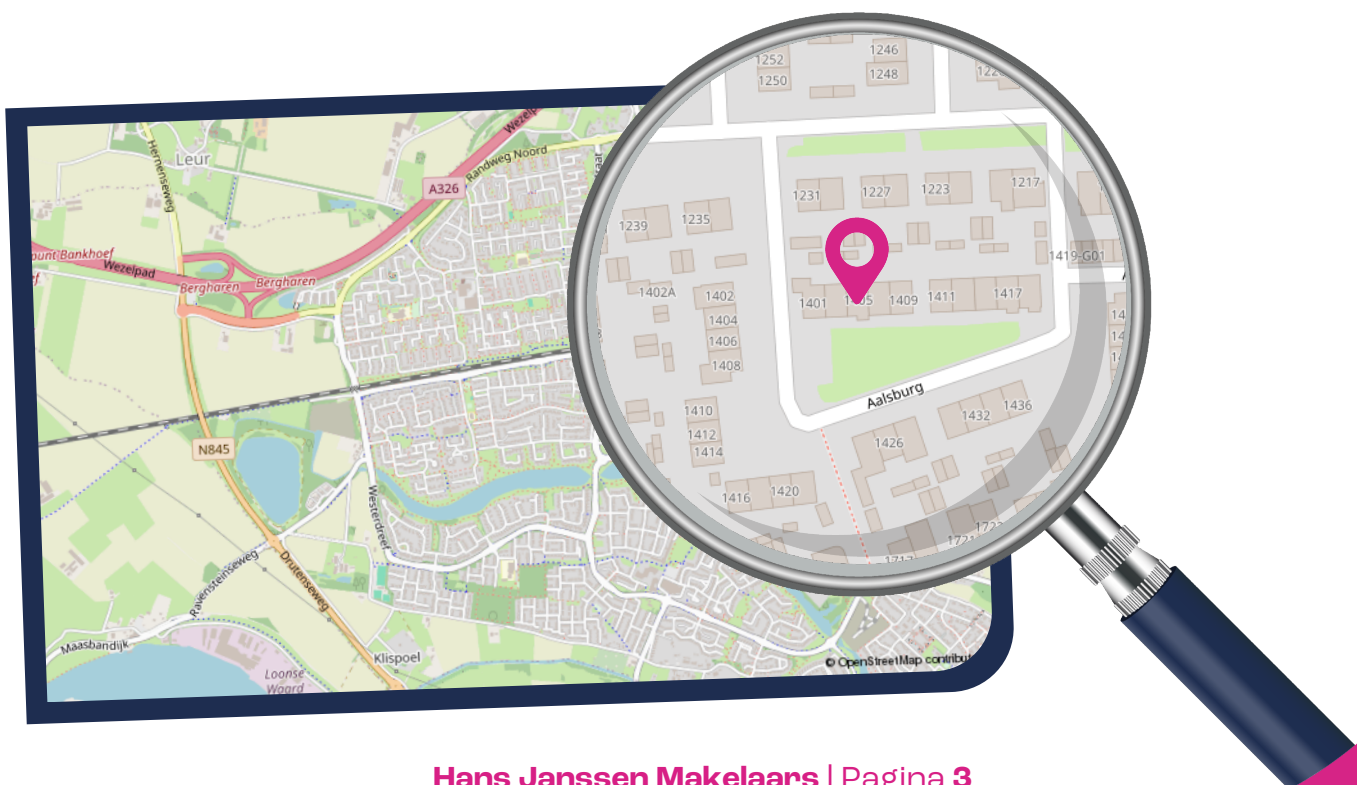
Diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Op een fijne locatie in de geliefde wijk Aalsburg staat deze ruime uitgebouwde en instapklare tussenwoning met erker, uitbouw, dakkapel en 5 slaapkamers. De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst ca. 140 m<sup>2</sup>. De indeling is praktisch en licht en de afwerking is strak en luxe: op de begane grond vind je een ruime woon-/eetkamer met aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde uitgebouwd, zodat er een heerlijke woonkeuken is ontstaan met een verzorgde en moderne keuken (2022) en openslaande deuren naar de achtertuin. De eerste verdieping telt vier slaapkamers en een luxe badkamer (2025). Op de tweede verdieping bevinden zich de overloop en een grote vijfde slaapkamer met dakkapel. De tuin is verzorgd aangelegd met stenen berging met kleine overkapping en is een heerlijke plek om te genieten. Aan de voorzijde ligt de woning aan een hofje met groen en speeltoestellen. Daarnaast zijn 9 zonnepanelen aanwezig.

Het gezellige centrum van Wijchen, het Wijchens Meer, NS-station, sportgelegenheden, basisscholen, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en zwembad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Vormers en Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Hatertse 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.

Laat je verrassen door de ruimte en de prachtige afwerking in deze woning en maak een afspraak voor een bezichtiging!



## Indeling:

### Begane grond:

Overdekte entree, verzorgde hal met vaste garderobe-/bergkast, toiletruimte met wandcloset en fontein en trap naar de eerste verdieping met PVC- trapafwerking. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De sfeervolle woon-/eetkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel en is voorzien van een gietvloer met vloerverwarming en strakke wand- en plafondbewerking. Daarnaast is er aan de voorzijde een erker met spotjes, ingebouwde zonwering en uitzicht op het hofje en een praktische trapkast met meterkast (met klikgroepen). Aan de achterzijde is er een uitbouw geplaatst over de gehele breedte van de woning, waardoor er een heerlijke woonkeuken is ontstaan met de openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is in hoekopstelling met extra kastenblok en heeft veel kastruimte/lades, koffi corner, spotjes, deur naar de achtertuin en diverse inbouwapparatuur, o.a. koelvriescombinatie, inductiekookplaat met 4 zones, afzuigkap, combioven, vaatwasser en Quooker CUBE 5-in-1.

### Eerste verdieping:

De overloop met PVC-vloer biedt toegang tot 4 slaapkamers, de prachtige badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De 4 slaapkamers zijn voorzien van PVC-vloer, kunststof kozijnen met draaikiepramen, horren en HR++ glas. Daarnaast zijn 3 slaapkamers voorzien van elektrische rolluiken. De luxe en moderne badkamer is in 2025 geplaatst en beschikt over een inlopdouche met glazenwand en hand- en regendouche, ligbad, wandcloset, wastafelmeubel, elektrische designradiator en spotjes.

### Tweede verdieping:

Ruime voorzolder met laminaatvloer, knieschot voor extra bergruimte, airco-unit en separate stook-/wasruimte met dakvenster en opstelplaats voor de Cv-ketel (Intergas, 2025), omvormer van de 9 zonnepanelen en de wasmachine/droger. De royale 5de slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel en is voorzien van laminaatvloer, verwarming en knieschotten voor extra bergruimte.

### Tuin:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het noorden en heeft een royaal terras met grote tegels, borders, buitenkraan en stenen berging van ca. 8 m<sup>2</sup> met kleine overkapping en achterom via een poort. De achtertuin is een heerlijke plek om rustig te kunnen genieten. Voor het huis ligt een gezellig hofje met speeltoestellen.

Algemeen:

Bouwjaar: 1972; Inhoud ca. 491 m<sup>3</sup>; Woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup>; Perceeloppervlakte 139 m<sup>2</sup>; Berging ca. 8 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan een mooi hofje in de kindvriendelijke en zeer gewilde wijk Aalsburg;
- Nabij het centrum van Wijchen, het NS-station, basisschool en het Wijchens meer;
- Ruime uitgebouwde tussenwoning met erker en dakkapel;
- 5 slaapkamers;
- 9 zonnepanelen (2017);
- Dak, vloer en gevels zijn na geïsoleerd;
- Energielabel A (geldig tot 24-04-2036);
- Keuken uit 2022;
- Badkamer uit 2025;
- Cv-ketel (Intergas) geplaatst in 2025;
- Meterkast in 2022 vernieuwd;
- Aanvaarding in overleg.

Ben je op zoek naar een instapklaar huis en gelegen in de gewilde wijk de Aalsburg. Dan is Aalsburg 1405 zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op voor meer informatie of plan direct een afspraak. We leiden je graag rond in deze fijne woning!







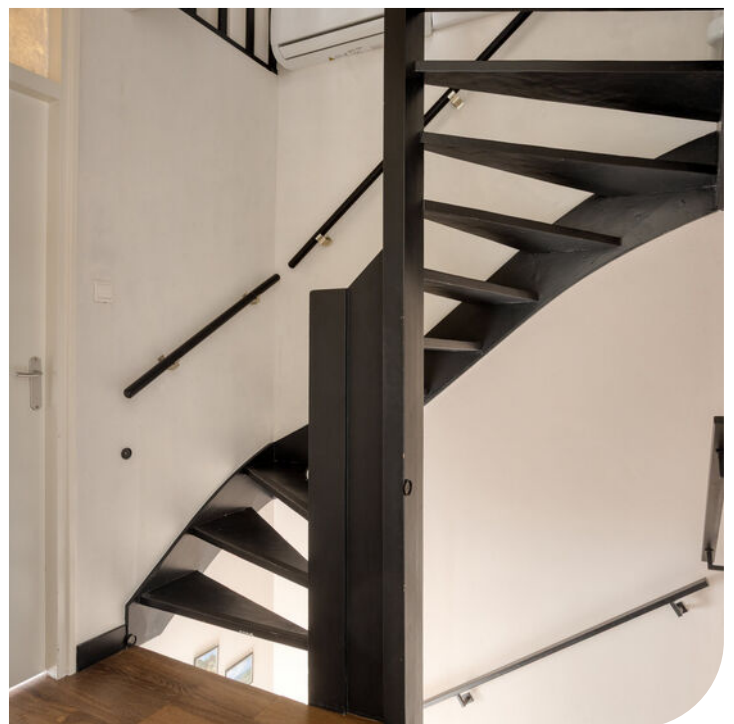
**Aan de voorzijde**  
bevindt zich een erker  
met spotjes,  
ingebouwde zonwering  
en uitzicht op het hofje





Door de uitbouw is er een heerlijke woonkeuken ontstaan met openslaande deuren naar de tuin





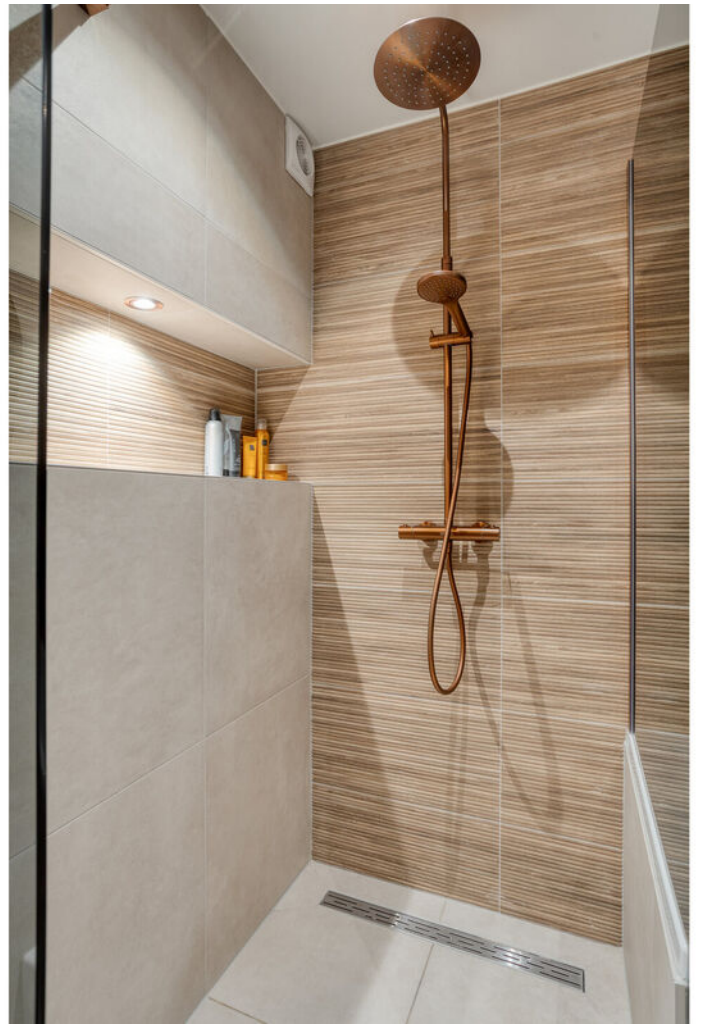






**De moderne badkamer**  
beschikt over een  
inloopdouche, ligbad,  
wandcloset en  
wastafelmeubel

















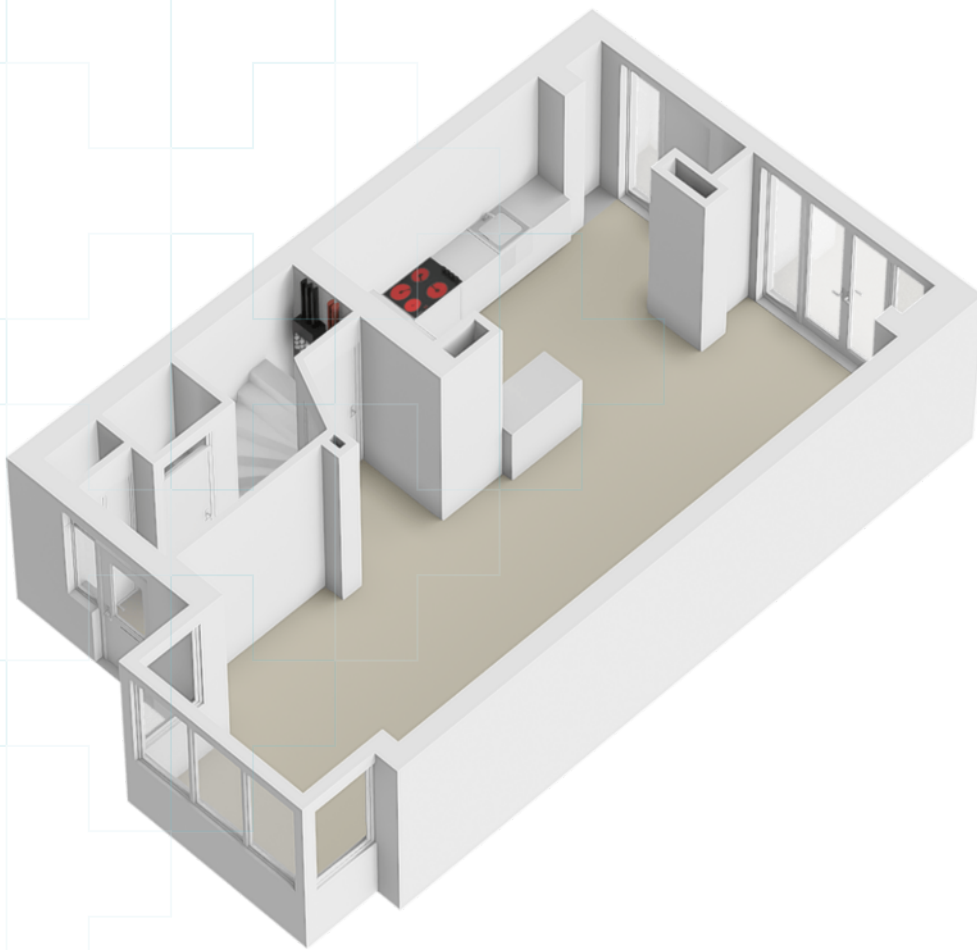
# Plattegrond

## Begane grond



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

# Plattegrond



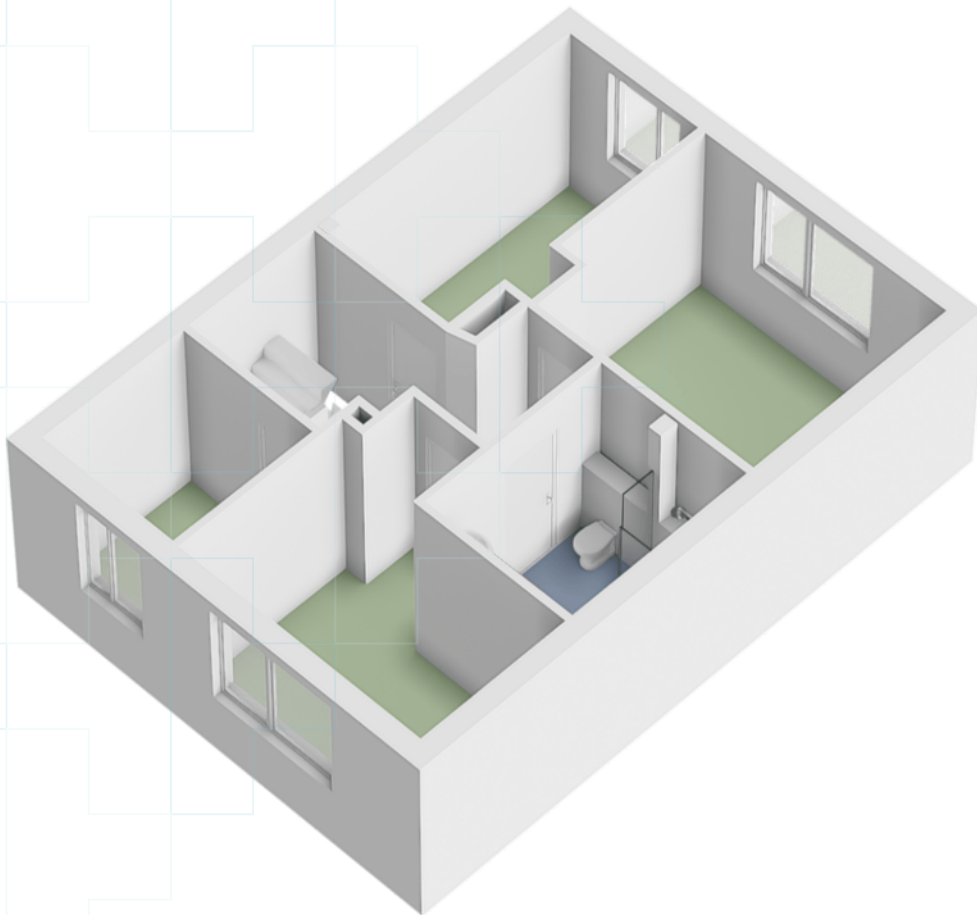
# Plattegrond

## 1ste Verdieping



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

# Plattegrond



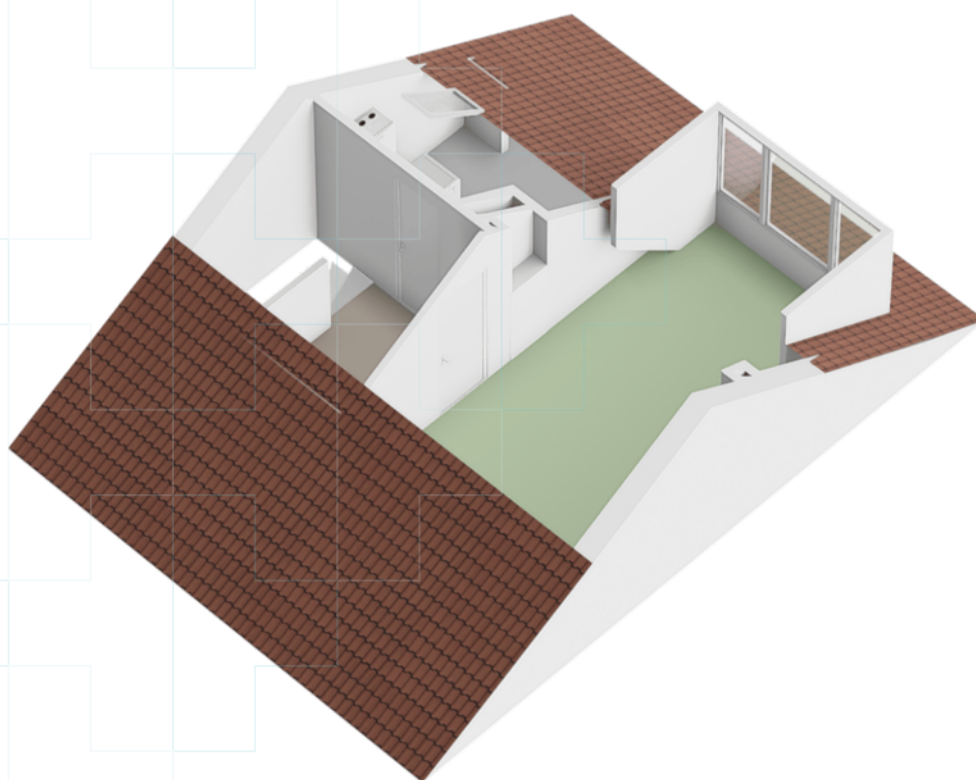
# Plattegrond

## 2de Verdieping



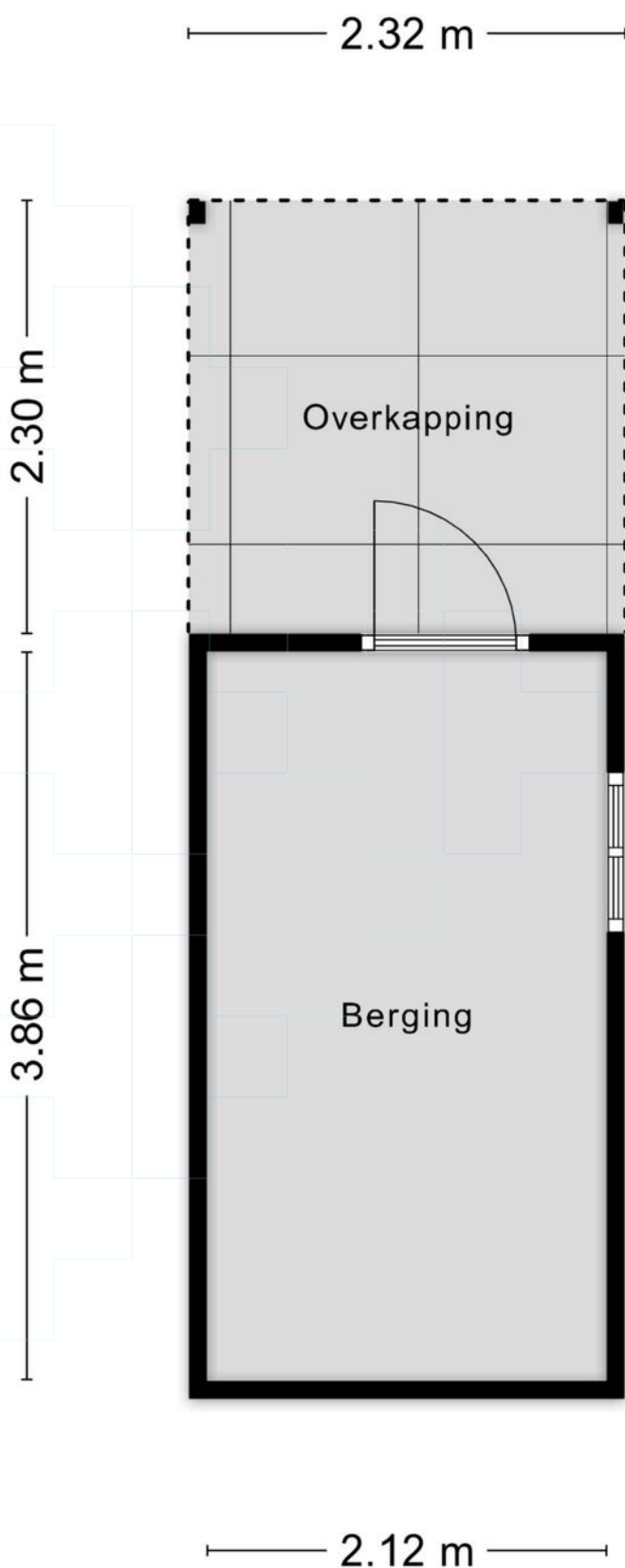
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



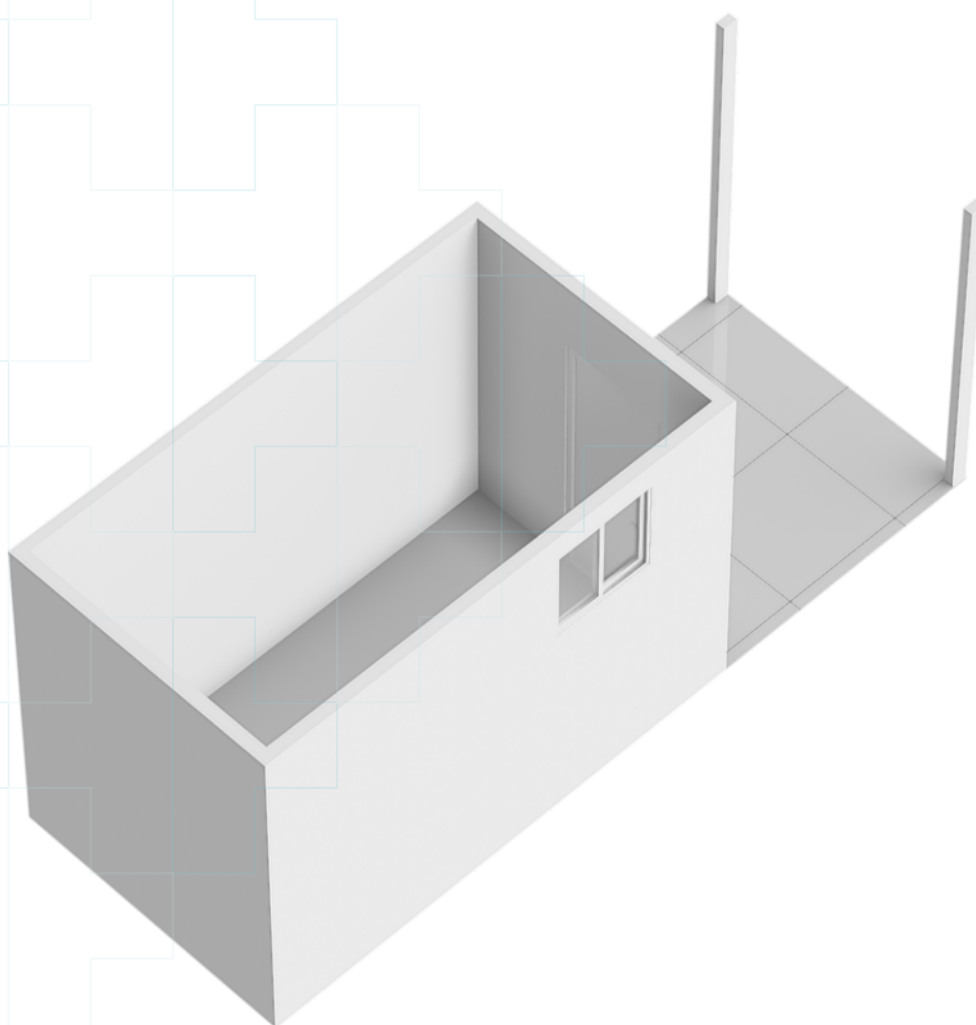
# Plattegrond

## Berging



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

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijchen</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 1400</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026  
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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Gordijn grote slaapkamer voorkant		●	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
- schilderij ophangstelsysteem		●	
- Houten wandpanelen/spiegel grote slaapkamer	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		●	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

Ja

# 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?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

berging in 2024

Overige daken:

Geen idee

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

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

Dak berging in 2024

### 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:

Ja

Overige daken:

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

Glaswol

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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 en kunststof

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2024

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

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Ja

Zo ja, waar?

Slaapkamer

### 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?

Weet ik niet, glaswol

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?

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:

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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

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 HRE36/30a

Installatiedatum van de installatie(s): 15 februari 2025

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 08 maart 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schook installatie

### 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

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Installaties 7 F.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Gehele benedenverdieping
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
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:	9
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.	
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017 en dat weet ik niet
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	Weet ik niet
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>	

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Weet ik niet

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

2022 stoppenkast

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

In december 2025 geplaatst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Half jaar

### Installaties 7 N.

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

6 jaar

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

3 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Half jaar
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet?	Ja
<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.? Zo ja, welke?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Nee
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2022
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Ja
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja Ja 2022
<b>Diversen 9 A.</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1972

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

### 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?

N.v.t

### Diversen 9 J.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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 betonelementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Aan de voor en achterkant is er uitgebouwd en een dakkapel

Zo ja, in welk jaartal?

Vorige bewoner

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Vorige bewoner

### Diversen 9 N.

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

Niet bekend

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

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

Nee

Zo ja, welke label?

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 B.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Wat is de WOZ-waarde?

450000

Peiljaar?

2025

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 D.

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

Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

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

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

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

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

4

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

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

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
<b>Garanties 11 A.</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Nadere informatie 12 A.</b>	
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 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 bieders 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)