

Vordingstraat 34 A

Ewijk



 Riant landhuis met
mogelijkheid voor
kantoor aan huis of
mantelzorgwoning.

Kenmerken



Vraagprijs
€ 1.150.000 k.k.



Woonoppervlakte
367 m²



Perceeloppervlakte
1900 m²



Bouwjaar
1994

Soort object	Woonhuis	Inhoud	1527 m ³
Soort woning	Landhuis	Aantal kamers	5
Type woning	Vrijstaande woning	Aantal slaapkamers	4
Locatie	Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen	Afmetingen tuin	2000 cm lang x 4500 cm breed
Bouwworm	Bestaande bouw	Externe bergruimte	82 m ²
Energie label	A	Berging	Vrijstaand hout



Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

Mark van Welie

Makelaar RMT



024 - 6 77 77 76 / 06 - 41 67 74 64



mark.van.welie@hansjanssen.nl

Omschrijving

Riant landhuis met mogelijkheid voor kantoor aan huis of mantelzorgwoning

Aan de rand van het dorp, omgeven door landerijen en een waterplas, ligt dit vrijstaande landhuis. De goed onderhouden witte woning steekt schitterend af tegen de groene omgeving. De sierlijke, strak aangelegde voortuin verwelkomt iedereen in stijl. Het royale perceel herbergt eveneens een bijzondere zijden achtertuin met diverse terrassen en een fraaie waterpartij. De tuinkamer, met verlichting en verwarming, is een fijne plek om alle seizoenen te beleven of te chillen met vrienden. Ook in het landhuis zelf ademt het buitenleven door elk vertrek door de vele ramen en de open inrichting. In de living, waar ook de eetkamer en serre gesitueerd zijn, vangt de gashaard alle blikken. De fraaie vormgeving van de haard creëert meerdere gezellige plekken, terwijl de royale ruimte zijn open karakter behoudt. Ook diverse details zoals de riante entree met vide en de elegante trap laten zien dat dit woonhuis weldoordacht en met gebruik van goede materialen is ingericht. Kortom een huis met een strak palet met een open karakter. Juist door het open karakter kunt u deze woning naar wens transformeren in een huis met nog meer landelijke allure.

Goede basis voor familiehuis

Door de ruimte in het huis en in de vrijstaande schuur/garage biedt het een zee aan mogelijkheden. Een praktijk of kantoor aan huis, een mantelzorgwoning, gastenverblijf of het stallen van oldtimers. Daarnaast heeft de woning Energielabel A. Het huis is prima geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en een hybride verwarmingssysteem. Op de verdieping beschikt u over vier slaapkamers (voorheen vijf) en naar wens tovert u de waterpartij om in een zwembad. Al met al een woning met een goede basis voor een fijn familiehuis.

Dorp nabij Nijmegen in het Land van Maas en Waal

Wonen in het groene land van Maas en Waal in een dorp met tal van voorzieningen. Diverse voorzieningen waaronder winkels, horeca, een basisschool en een rijk verenigingsleven zijn in Ewijk beschikbaar. Met de A50 en A73 in de buurt zijn vele delen van het land binnen een uur bereikbaar. Het dorp Ewijk ligt vlakbij de grotere plaatsen Beuningen en Wijchen die op hun beurt weer grenzen aan de universiteitsstad Nijmegen.



Begane grond

Hal

Royale entree met (hoge) ramen die voor veel lichtinval zorgen. De fraaie trapopgang met balustrade, de vide en de marmerenvloer met vloerverwarming zorgen voor een warm welkom. De hal geeft, via de bijkeuken, toegang tot de inpandige garage.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De openslaande deuren vanuit de hal bieden toegang tot de woonkamer van ruim 90 m² met serre en eetkamer. Het open gevoel van de hal zet ook in de living door de vele ramen de toon. De gashaard breekt de ruimte op een prachtige manier waardoor er een tweede woongedeelte ontstaat. Zo vindt ieder hier zijn eigen fijne plek. De serre met openslaande deuren biedt een fraai zicht op de tuin. Ook de eetkamer heeft openslaande deuren die toegang geven tot de tuin.

Keuken

Halfopen keuken met groot raam met zicht op de tuin. De U-vormige keukenopstelling is voorzien van inbouwapparatuur. Er is ruimte voor een fijne zit om gezellig te kletsen of even snel te eten. Indien gewenst kan de muur tussen de keuken en de eetkamer worden weggehaald (geen dragende muur).

Bijkeuken

Praktische ruimte met extra keukenopstelling, direct naast de keuken. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen. Ook is er een extra buitendeur. Daarnaast is er een toegang tot de inpandige garage en een toegang tot de kelder. Inpandige garage De garage (36 m²) is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, een vaste kastenwand en een extra deur naar de tuin. Ook is er een tweede trapopgang naar de verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met vide en fraaie dakkapel waardoor het licht mooi binnenvalt aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

Met hoekbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Vier slaapkamers

De master bedroom, met balkon, is voorzien van een royale inloopkast. Hier bevindt zich ook de extra, eigen toegang tot de badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben een dakkapel met zicht op de tuin. De grote slaapkamer boven de garage is thans in gebruik als royale werkkamer met eigen opgang vanuit de garage. Tevens geeft deze werkkamer toegang tot de zolder. Voorheen waren er op de verdieping vijf slaapkamers gesitueerd.

Zolder

Grote bergzolder met cv-opstelling en hybride warmtepomp.

Buiten

Een sierhekwerk met elektrische poort scheidt de woning van de straat. De ruime oprit met stijlvolle ronding biedt parkeerplaats aan meerdere auto's. De oprit loopt door tot de inpandige garage en de vrijstaande schuur/garage. De platanen aan de voorzijde verbinden de strak aangelegde perken in de voortuin tot een mooi geheel.

Tuin

De achtertuin kent een bijzondere verdeling. De borders, hagen en diverse terrassen zijn zo aangelegd dat er mooie zichtlijnen ontstaan. De waterpartij van cortenstaal met lotusbloem is een ontwerp van het kunstenaarsechtpaar Adelheid en Huub Kortekaas. Deze waterpartij kan omgevormd worden tot een (natuur)zwemvijver. Er is een ingebouwde trap en de diepte is circa 1.20m. In de tuin zijn diverse watertappunten, welke zijn aangesloten op een eigen grondwaterpunt met hydrofoor. Bij de openslaande deuren van de eetkamer bevindt zich een terras met zonnenscherm. In de tuin is een royaal terras gesitueerd met dakplatanen als parasol voor zomerse dagen.

Tuinkamer

De tuinkamer is voorzien van verlichting, verwarming, water- en TV-aansluiting. Een fijne plek om alle seizoenen van dichtbij te beleven. Een fraaie poort, vormgegeven door kunstenaarsduo Hans Pulles en Simone Hooymans, vormt een afscheiding tussen de tuin en de vrijstaande schuur/ dubbele garage.

Unique buying reasons (UBR)

- Prima geïsoleerde woning, voorzien van zonnepanelen, hybride verwarmingssysteem en Energielabel A;
- Een heerlijk ruime woning met vrijstaande schuur/garage (73 m² + zolder) en mogelijkheid voor een praktijk of kantoor aan huis, stallen van oldtimers of voor een mantelzorgwoning of gastenverblijf;
- Prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen, tuinkamer en een fraaie waterpartij (of zwembijver);
- Gelegen aan de rand van het dorp, in landelijke sfeer, en met studentenstad Nijmegen op 8 kilometer afstand gelegen.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Landhuis
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1994
Ligging	Aan de rand van het dorp Ewijk, met de dorpskern op fietsafstand. Wijchen en Nijmegen liggen op z'n 8 kilometer met een breed aanbod aan theater, winkels, scholen en uitgaansgelegenheden.
Bereikbaarheid	Knooppunt Ewijk is in enkele autominuten bereikbaar, via de A50 en A73 zijn vele delen van het land binnen een uur bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	367 m ²
- overige inpandige ruimte	73 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
- externe bergruimte	82 m ²
Inhoud	1.527 m ³
Perceeloppervlakte	1.900 m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2 + zolder en kelder
Bijzonderheden	Royale woning op dito perceel, aan de rand van het dorp
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Prima geïsoleerde woning, voorzien van zonnepanelen, hybride verwarmingssysteem en Energielabel A;• Een heerlijk ruime woning met vrijstaande schuur/garage (73 m² + zolder) en mogelijkheid voor een praktijk of kantoor aan huis, stallen van oldtimers of voor een mantelzorgwoning of gastenverblijf;• Prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen, tuinkamer en een fraaie waterpartij (of zwembad);• Gelegen aan de rand van het dorp, in landelijke sfeer, en met studentenstad Nijmegen op 8 kilometer afstand gelegen.

Globale gegevens

Parterre	Hal, toilet, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en inpandige garage.
Eerste verdieping	Overloop met vide, vier (voorheen 5) slaapkamers, badkamer en inloopkast.
Bergzolder	Over de gehele breedte van de woning.
Tuin	Oprit, schuur/garage, tuin met waterpartij, tuinkamer en diverse zitjes.



Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een L-vormige hoofdmassa, bestaand uit twee bouwlagen onder dwarskap en met aangebouwde serre.
Fundering	De woning is gefundeerd op palen.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en eerste verdieping zijn van beton, de tweede verdiepingsvloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een geïsoleerde spouwmuurconstructie, gedeeltelijk lichte binnenwanden.
Kap	De geïsoleerde kap is gedekt met Opnieuw Verbeterde Hollandse dakpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing, waarvan op de begane grond HR++ (vernieuwd 2020). Het buitenschildderwerk is van 2020.
Installaties en voorzieningen	Verwarming en warm water geschiedt middels een hybride warmtepomp-installatie (Daikin lucht-/water-warmtepomp gecombineerd met CV-installatie, bouwjaar 2022). Daarnaast is de woning deels voorzien van vloerverwarming (begane grondvloer en badkamer), alsmede een gashaard voor extra sfeer.
Isolatie	Het huis beschikt over gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens is het huis voorzien van dubbele beglazing, waarvan op de begane grond HR++ beglazing (in 2020 vernieuwd). De woning beschikt over 20 zonnepanelen met een opbrengst van circa 7.310 kWh op jaarbasis. Daarnaast is de woning voorzien van een alarmsysteem.
Energie label	A (geldig tot 03-08-2030)
Vrijstaand bijgebouw	De vrijstaande garage/schuur is in 1997 gebouwd en is voorzien van openslaande deuren, wateraansluiting, elektra en een oplaadpunt t.b.v. elektrische auto. Ook is er een deur naar de tuin. De constructie is opgetrokken in staal met gemetselde borstwering en gepotdekselde gevels. De wanden en kap zijn geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1994 gebouwd, de schuur/garage in 1997 en de tuinkamer in 2011, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel. In de tuin is een grondwaterpomp met hydrofoor aanwezig, waarop de grondleiding met watertappunten in de gehele tuin is aangesloten.









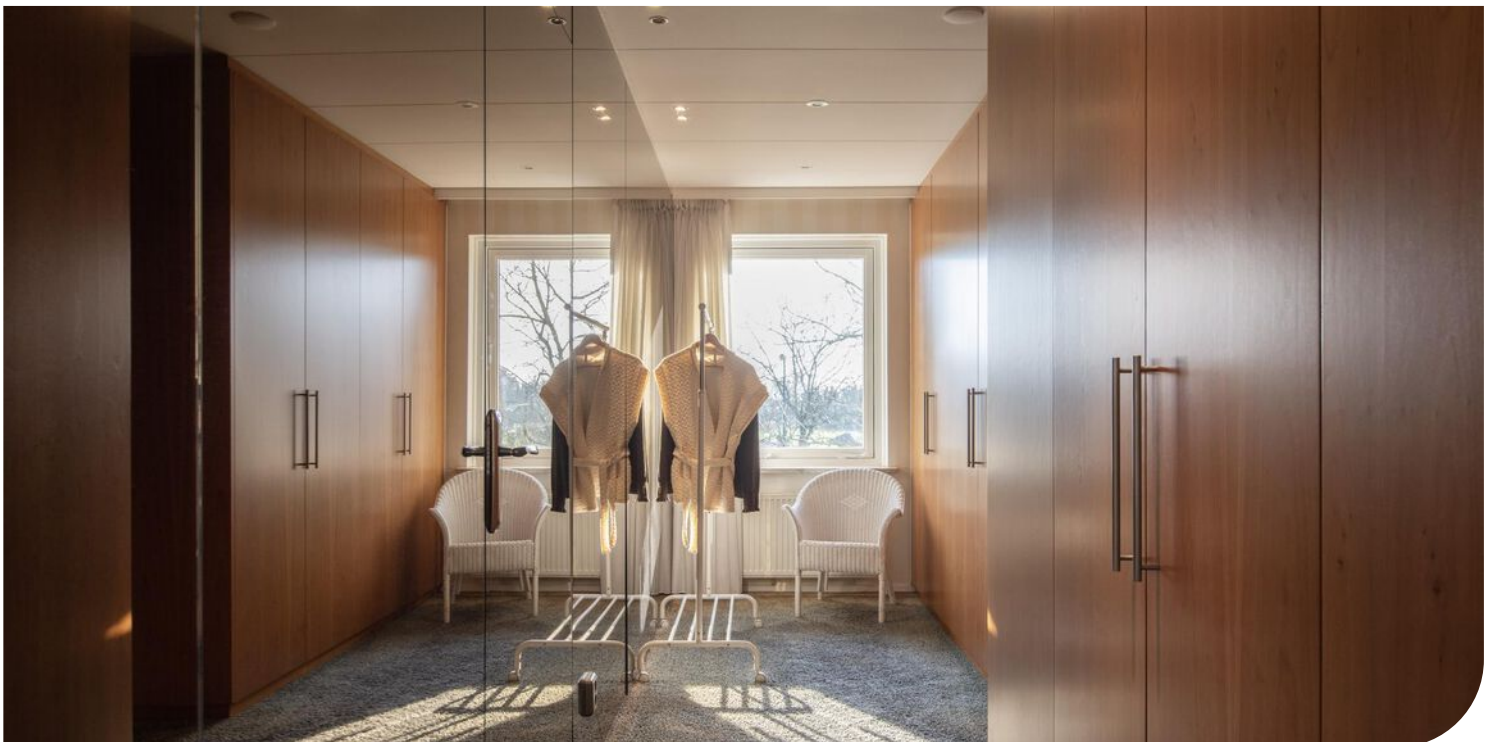




























Vordingstraat 34 A | info@hansjanssen.nl



Voorkom een addertje onder het gras!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



Plattegrond

Begane grond



Begane Grond

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

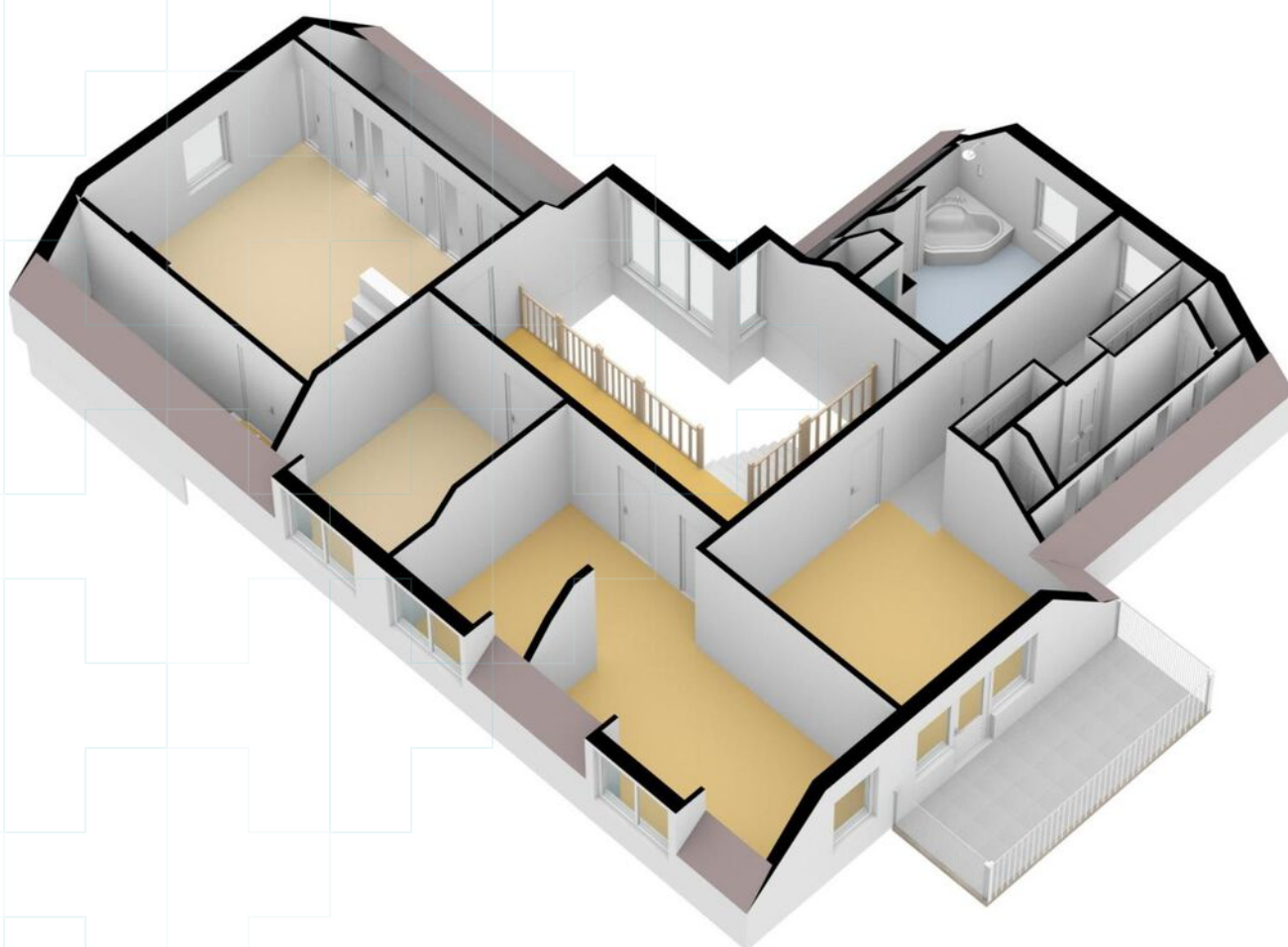
Eerste verdieping



1e Verdieping

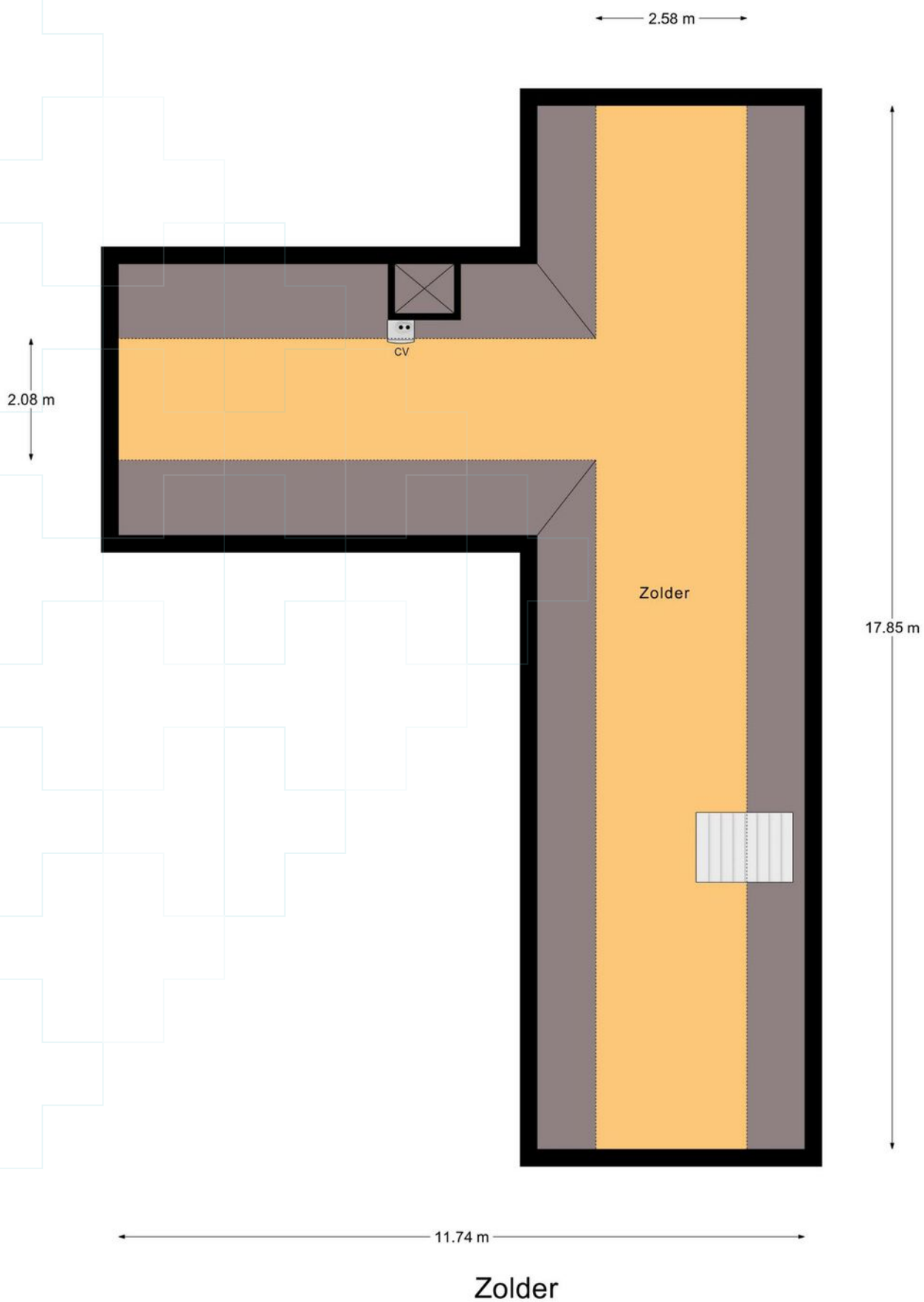
Plattegrond

Eerste verdieping



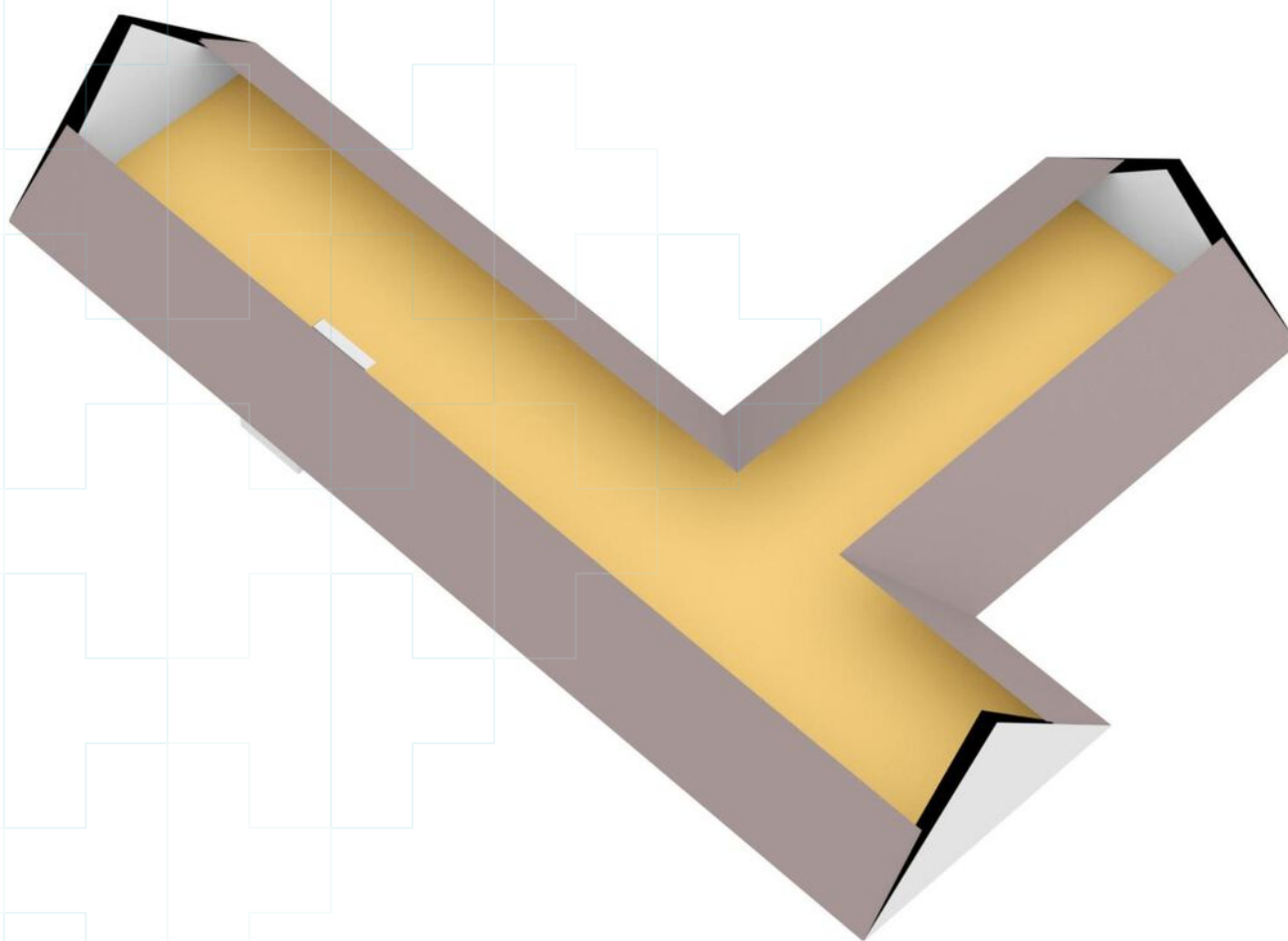
Plattegrond

Zolder



Plattegrond


Zolder



Plattegrond

Kelder

4.31 m

A vertical double-headed arrow indicating a height of 4.31 meters.

Provisiekelder

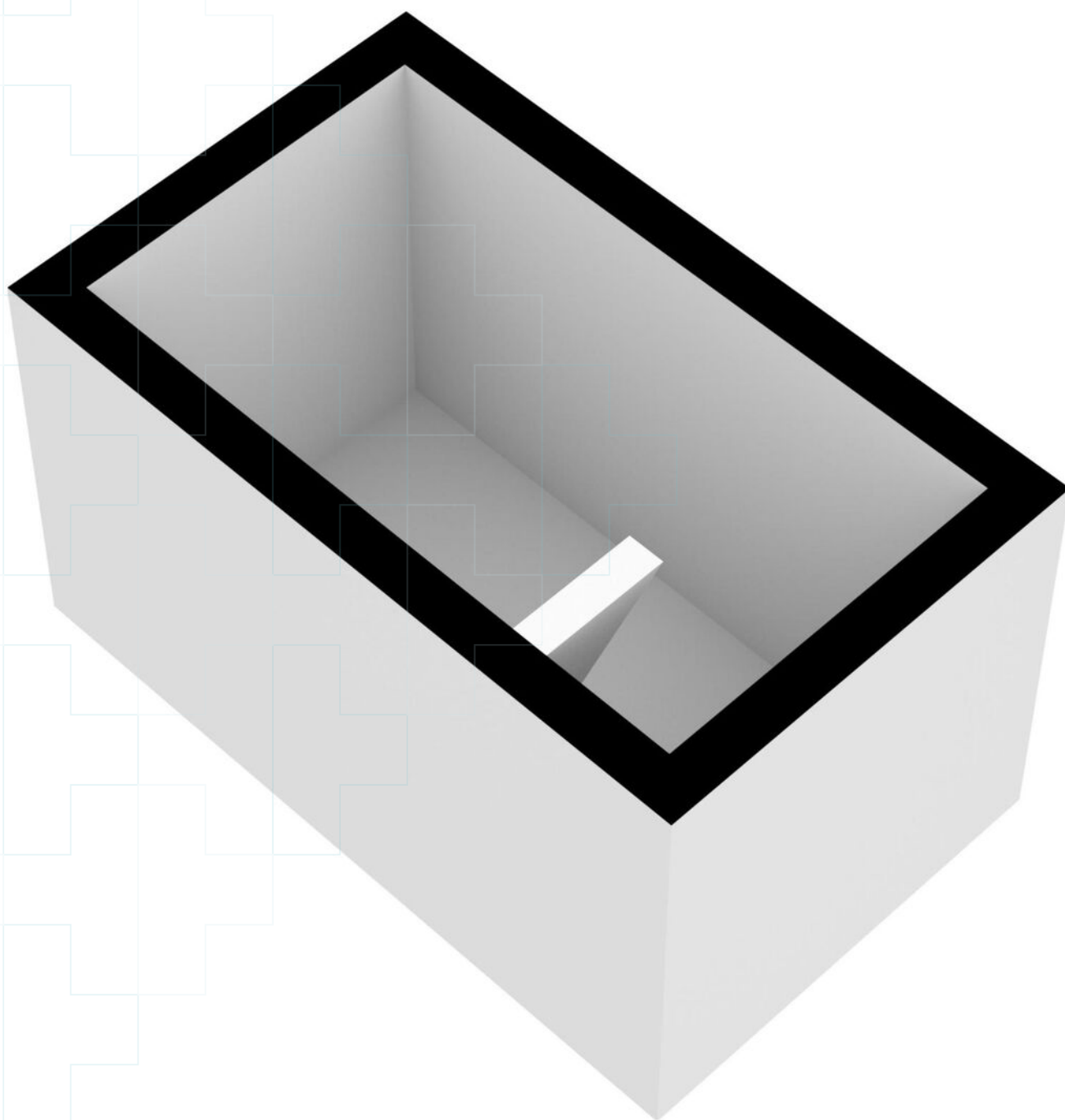
2.36 m

A horizontal double-headed arrow indicating a width of 2.36 meters.

Kelder

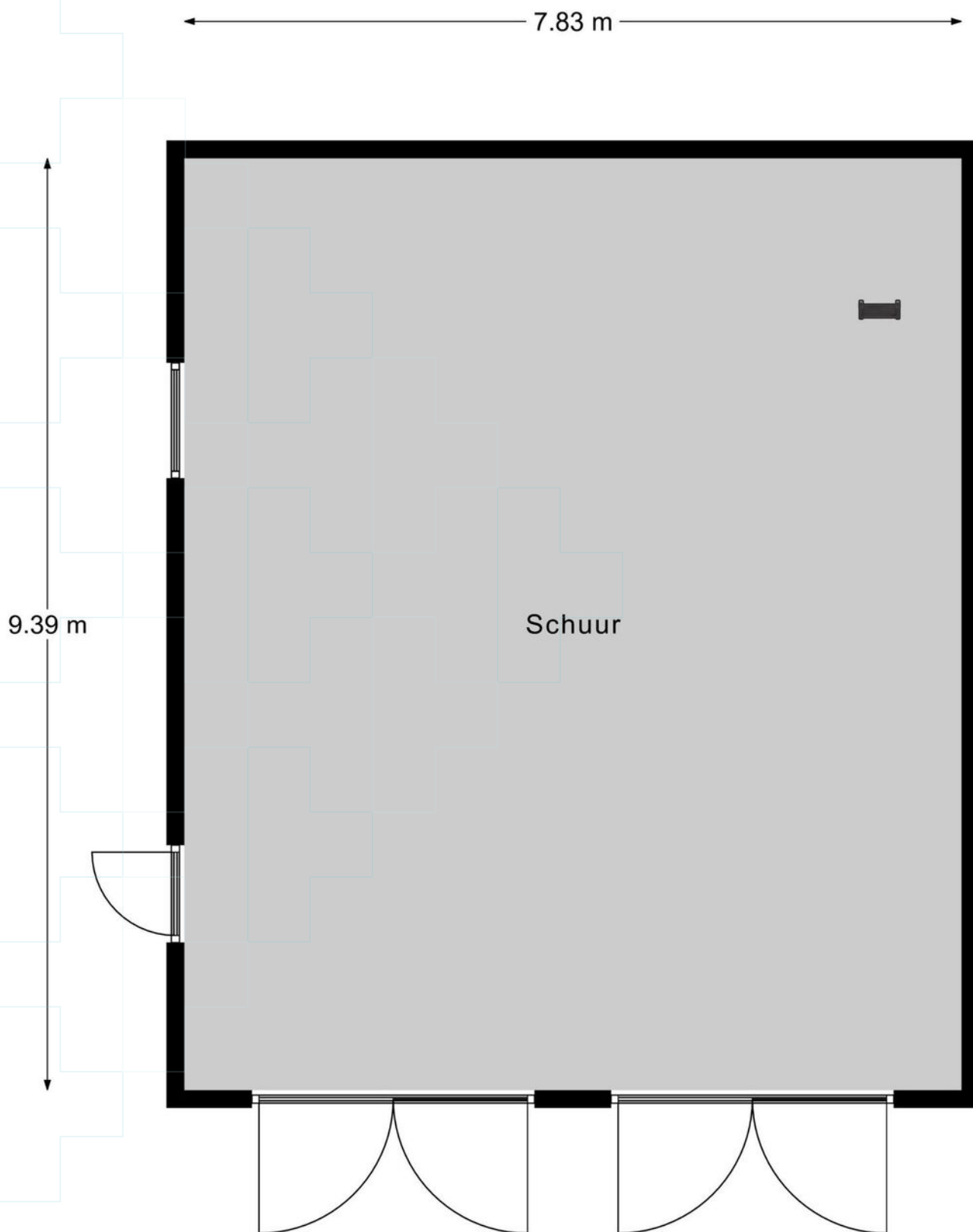
Plattegrond

Kelder



Plattegrond

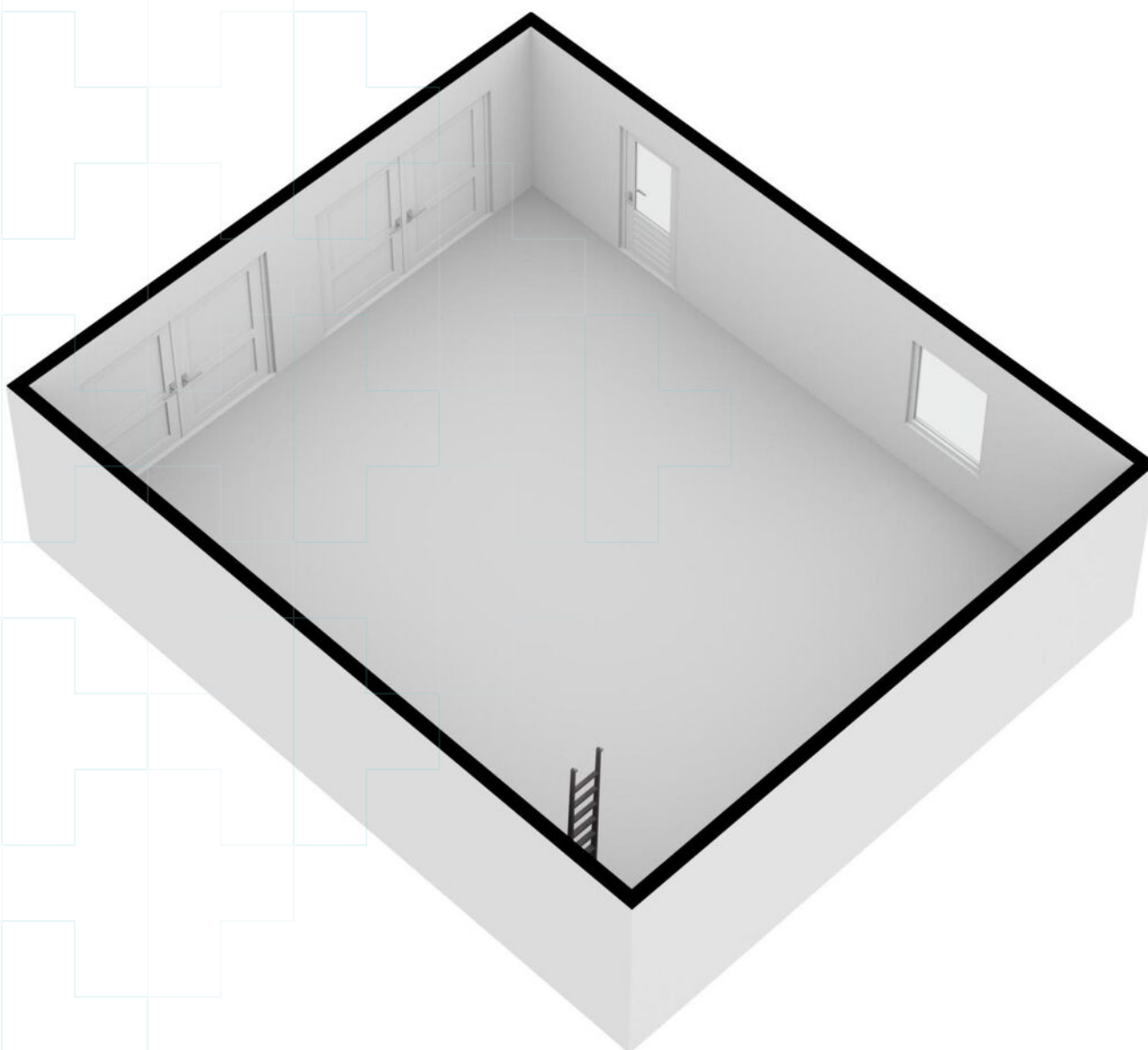
Schuur



Schuur begane Grond

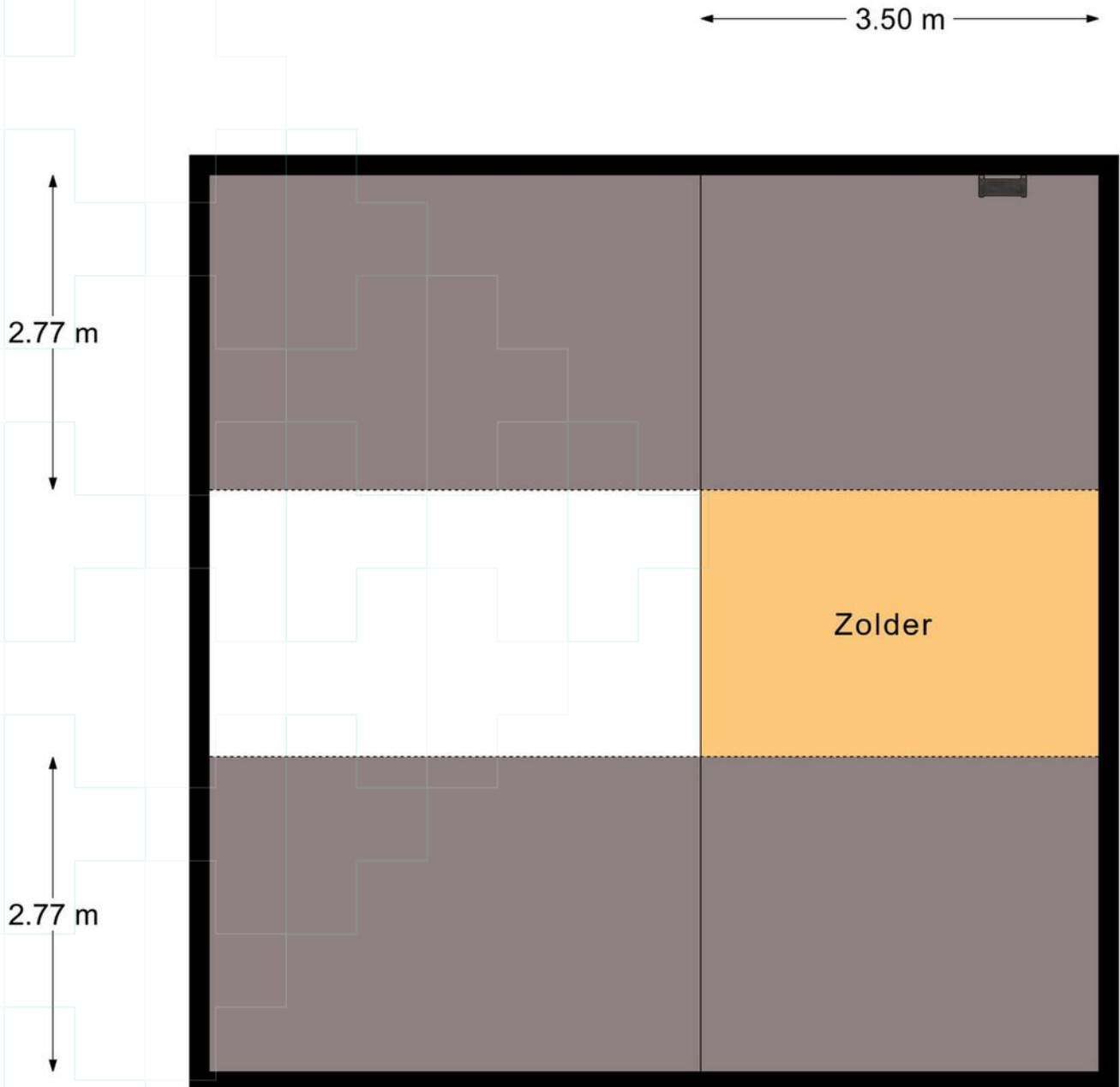
Plattegrond

Schuur



Plattegrond

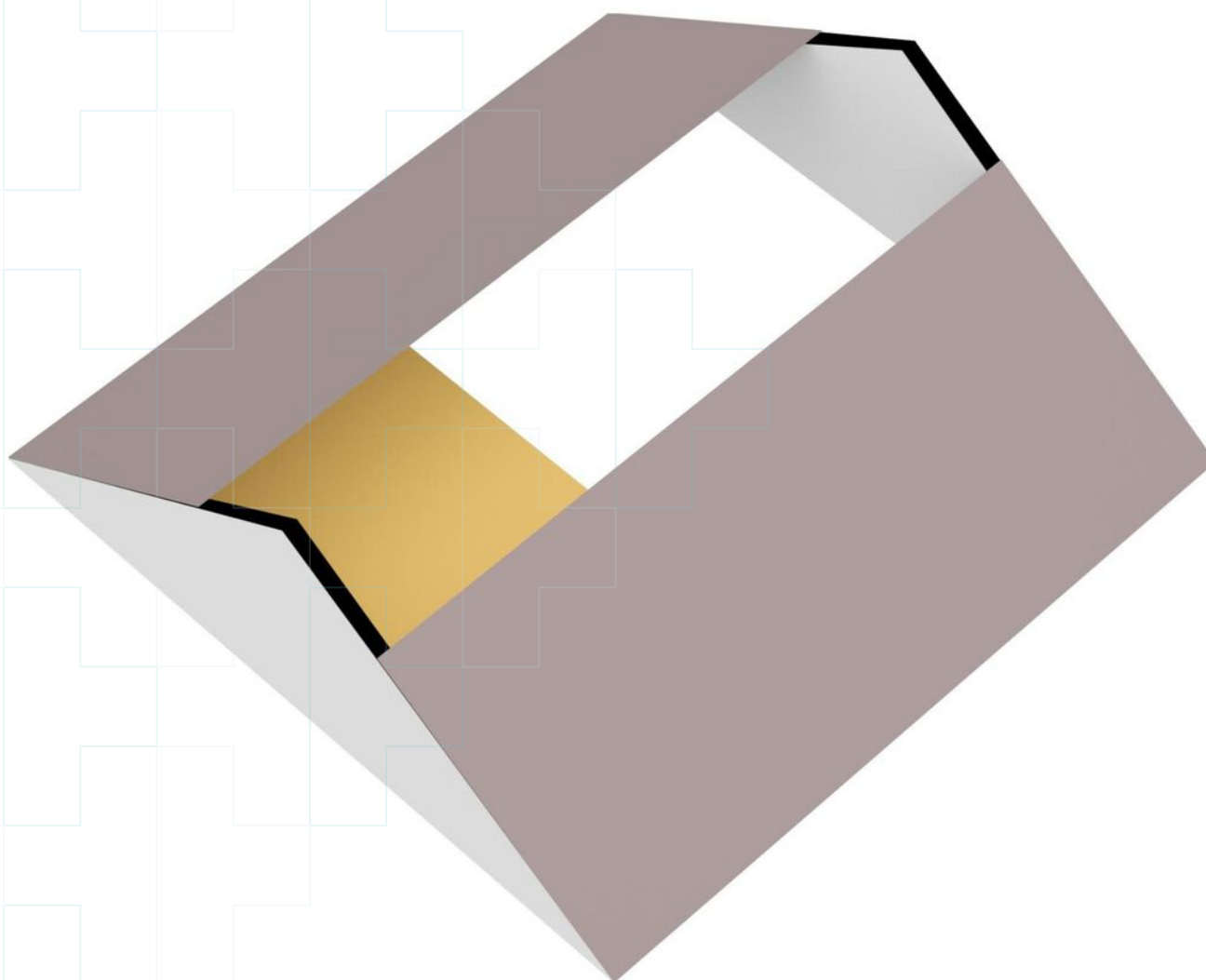
Schuur zolder



Schuur zolder

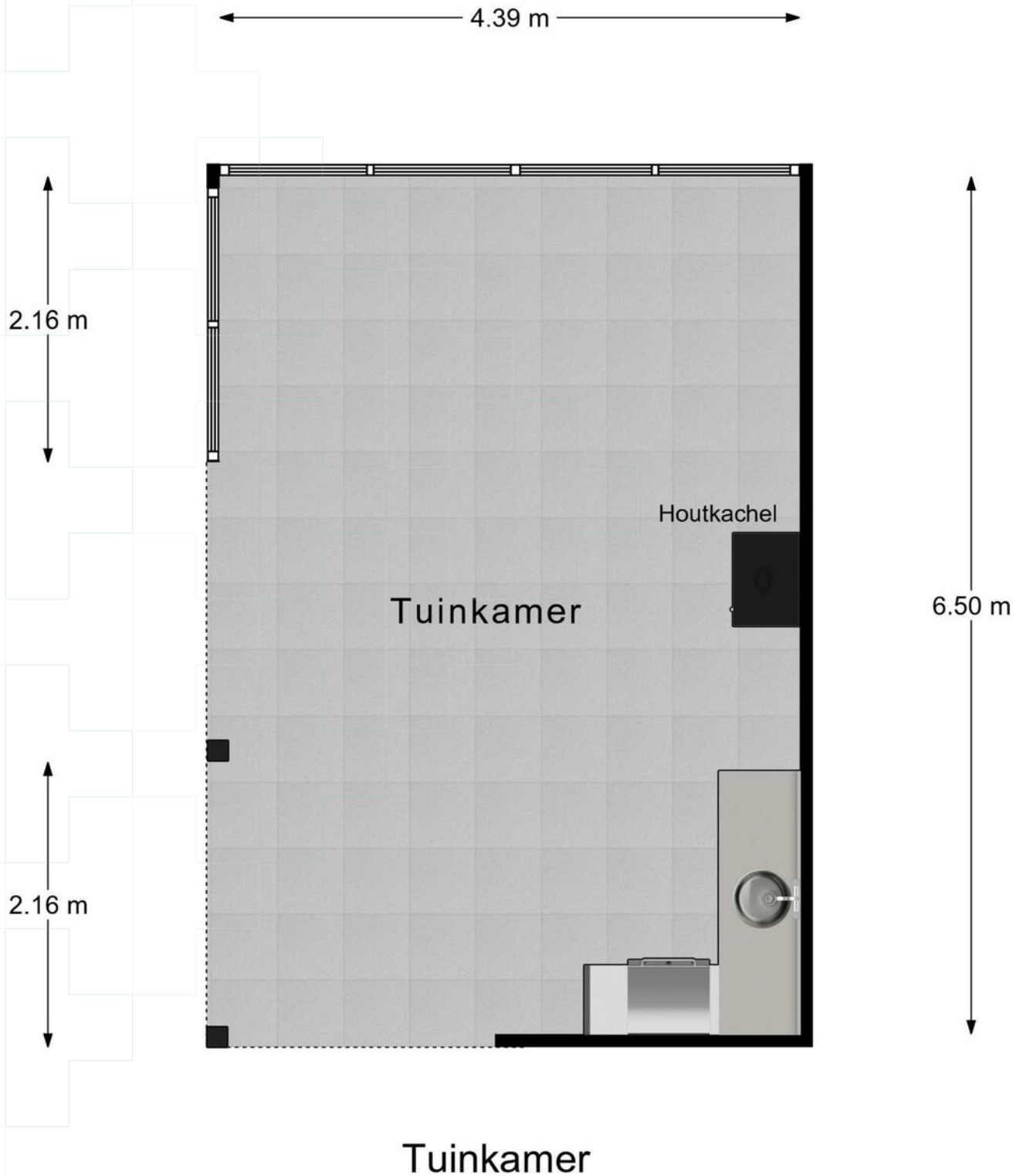
Plattegrond

Schuur zolder



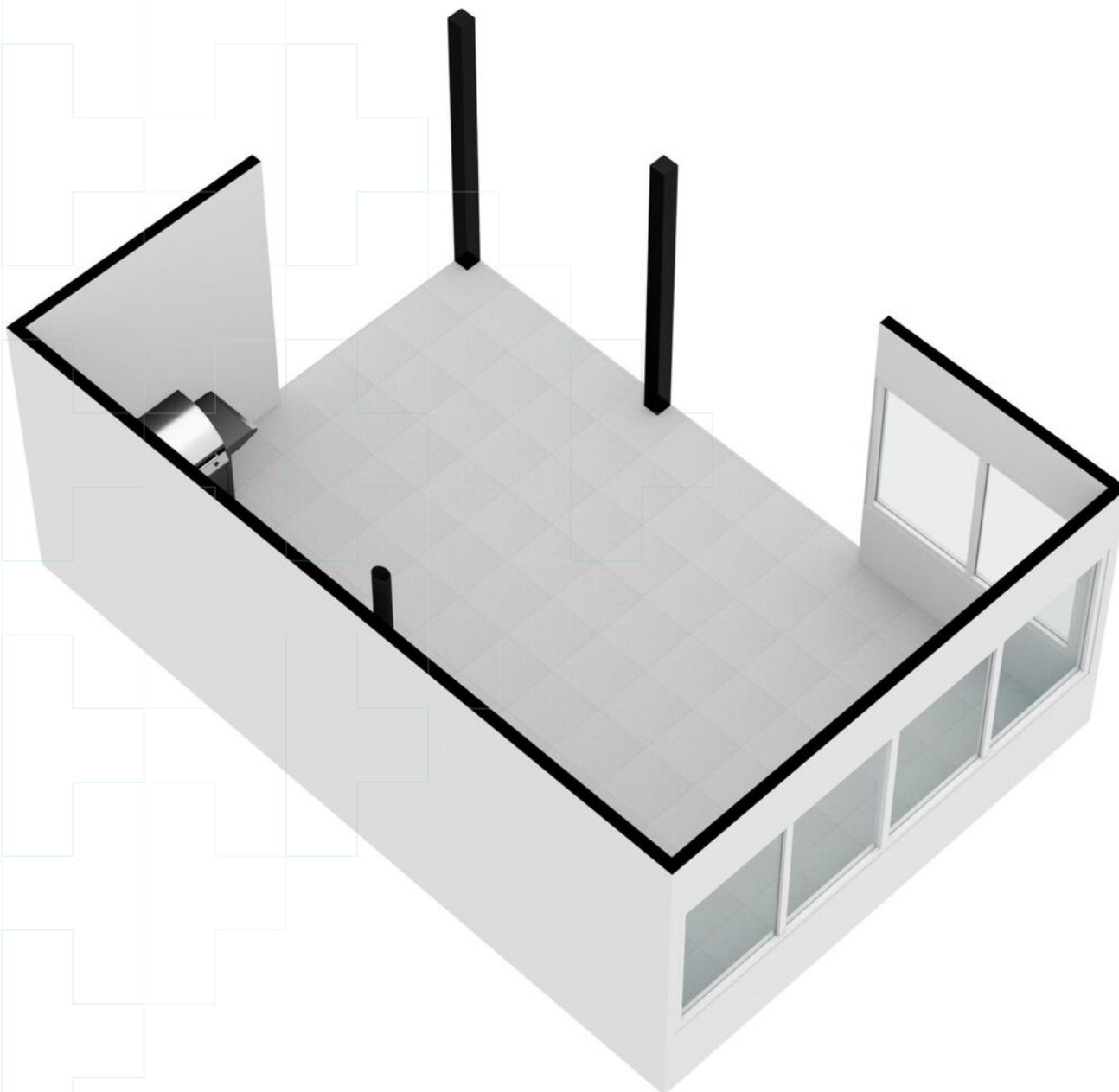
Plattegrond

Tuinkamer



Plattegrond

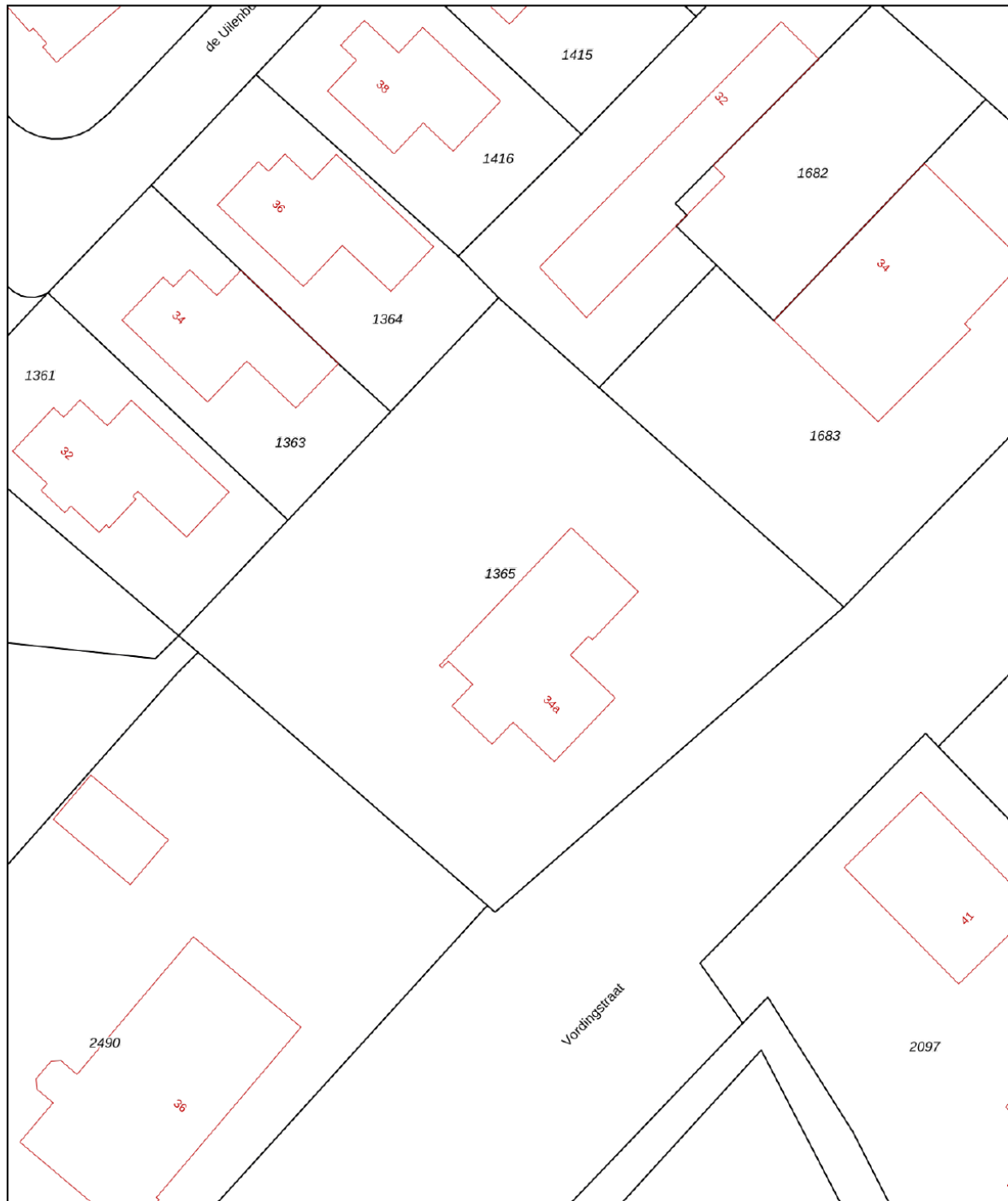
Tuinkamer



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ewijk
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Secie	E
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1365
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 april 2023
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
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifkastenwand garage,boekenkast woonkamer en garderobekasten hoofdslaapkamer	●		
- servieskast woonkamer		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- vouwgordijnen serre en woonkamer	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- plavuizen	●		
- 2 vloerkleden woonkamer	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



vaste planten en plantenbakken



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Grondwaterpomp



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Kasten/werkbank in tuinhuis/berging



tuinkamer incl. buitenkeuken, verlichting ,verwarming , koelkast



4 tuinstellen en enkele losse kunstvoorwerpen



Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



- tuingereedschap



- Trampoline + Schommel



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?

Aan de voorzijde van het woonhuis is naar alle waarschijnlijkheid een klein strookje grond van de gemeente Beuningen in gebruik. Niet noemenswaardig maar willen dit wel eerlijk melden. Is al 30 jaar zo.

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.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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
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.	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

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 bedrijfsroerendgoed 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 met kantoor.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	Nee
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Ja
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Ja
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nee De gevels zijn wel opnieuw geschilderd 2020.
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken:	1994 dakkapellen + serre. Hier liggen bitumen op.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	Nee
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	Nee
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nee
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	Ja Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2020.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kuypers Druten.

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+ op de begane grond
(2020) en normaal dubbel glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan
vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Geen bijzondere scheuren. .

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?

Van de bouw uit met tempex.

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

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?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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) Hybride warmtepomp, geïnstalleerd mei 2022

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): Daikin

Type(nummer) van de installatie(s): EHYHB08AAV32

Installatiedatum van de installatie(s): Mei 2022

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Koelberg Koudetechniek

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?

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Beg. grond, kamer, keuken, hal en toilet. Verdieping, badkamer
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:	20
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.	340 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina Solar Mono 340 Wp B/W HC
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:	november 2019
Installateur:	LUNEE Zonne-energie

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Jaar 2022.
Aantal kWh:	7310 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Jaar 2029
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	N.v.t
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	n.v.t.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	gas openhaard met eigen kanaal
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	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?	voorkant schuur
Blijft deze achter?	Ja
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

oktober 1994

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

oktober 1994

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

meeste medio 2015 tot 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1994

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?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
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?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	

Diversen 9 L.

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

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	schuur,tuinkamer
Zo ja, in welk jaartal?	Schuur 1997 Tuinmaker 2001
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Bouwbedrijf Maas en Waal

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
--------------------------------------	----

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1043
Belastingjaar?	2023

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	940000
Peiljaar?	2022

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	668
Belastingjaar?	2023

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	393
Belastingjaar?	2023

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	115
Elektra:	87
Water:	240
Stadsverwarming:	
Anders:	Electra en gas ,maandbedragen, Water, kwartaalbedrag

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	gas 2835m3
---------------------------------------------------------------------------------	------------

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):	6571 kWh
-----------------------------	----------

Water (m3):	111 m3
-------------	--------

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
----------------------------------------------------	---

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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.

Nee

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Nee

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

nvt

Wonen

Beuningen

Beuningen

Aan de uiterwaarden van de Waal, tussen landerijen en comfortabel dicht bij Nijmegen, ligt het gezellige, levendige en waterrijke dorp Beuningen. Het dorp heeft een grote aantrekkingskracht op jong en oud vanwege haar veelzijdige karakter en de mooie omgeving met veel water, groen en historie. Combineer ligging en natuur met cultuur en recreatie en je hebt een fijne plek om thuis te komen.

Beuningen is het grootste kerndorp binnen de gemeente Beuningen, dat bestaat uit de kerndorpen Ewijk, Beuningen, Weurt en Winssen. In de gemeente, die nog steeds groeit, wonen bijna 26.000 inwoners, waarvan circa 17.500 in Beuningen zelf. De gemeente strekt zich via de Van Heemstraweg uit langs de zuidelijke uiterwaarden van de Waal, ten westen van de stad Nijmegen.

Beuningen is veelzijdig: Het voorzieningenniveau is goed en divers en er is genoeg te beleven op gebied van sport en ontspanning.

De natuur in en rondom Beuningen nodigt uit voor mooie fiets- en wandeltochten. Fiets over slingerende dijken of struin door de uiterwaarden. Kronkelende dijken, verlaten eilandjes en schilderachtige buitenpolders. De natuur laat zich hier van haar beste kant zien.



Over ons

Hans Janssen Makelaars

Hans Janssen is al bijna een halve eeuw thuis in het Rijk van Nijmegen.

Hierdoor kennen wij de regionale huizenmarkt op ons duimpje en hebben we de beschikking over een omvangrijk netwerk.

Dit biedt enorme voordelen aan zowel koper als verkoper. Zo kunnen wij kopers tippen op woningen die nog niet op de markt zijn en benutten wij onze lokale marktkennis om onze onderhandelingsstrategie te versterken.

Wij hebben een jong en enthousiast team dat betrokken is bij de aan- en/of verkoop van je woning. Wij nemen graag de tijd om te luisteren naar je wensen en je in een persoonlijk gesprek te informeren wat je van ons kunt verwachten. Duidelijkheid en transparantie vinden wij hierin erg belangrijk, dus geen verrassingen achteraf!



Aankoop



Verkoop



Taxaties



Hypotheeken & Verzekeringen

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



Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daar-naast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de

financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan

wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeg-gingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en ver-kopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeg-gingen worden gedaan.

Dient de NVM makelaar met mij in onder-handeling te gaan, als ik als eerste een bezich-tiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De ver-kopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleur-stelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopen-de makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Make-laars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroeren-de - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verre-kend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn ver-plichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na

mondellinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de make-laarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze make-laar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

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
Van Heemstraweg 71
6641 AB Beuningen
024 – 6 777 776
info@hansjanssen.nl
www.hansjanssen.nl