


# Zonnewoud 22

## Boven-Leeuwen



 Een fijne hoekwoning  
met 4 slaapkamers en  
een zonnige tuin

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 365.000 k.k.



Woonoppervlakte  
141 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
222 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1998

|                      |                 |                           |                                |
|----------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Soort object</b>  | Woonhuis        | <b>Inhoud</b>             | 498 m <sup>3</sup>             |
| <b>Soort woning</b>  | Eengezinswoning | <b>Aantal kamers</b>      | 5                              |
| <b>Type woning</b>   | Hoekwoning      | <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                              |
| <b>Locatie</b>       | In woonwijk     | <b>Afmetingen tuin</b>    | 700 cm lang x 1220 cm<br>breed |
| <b>Bouwworm</b>      | Bestaande bouw  | <b>Externe bergruimte</b> | 8 m <sup>2</sup>               |
| <b>Energie label</b> | A               | <b>Berging</b>            | Vrijstaand hout                |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

**Twan van Laanen**

Makelaar



024 - 3 244 244 / 06-16 46 37 81



twan.van.laanen@hansjanssen.nl



# Omschrijving

Droom jij van een fijne hoekwoning met een speels karakter? Dan is Zonnewoud 22 in Boven-Leeuwen jouw nieuwe thuis! Met 4 slaapkamers, een zonnige tuin en een energielabel A, biedt deze woning alle ruimte voor jouw woongenot. Perfect voor jonge gezinnen die van rust en ruimte houden. Kom snel langs voor een bezichtiging!

## Omgeving

Dit charmante dorp in de gemeente West Maas en Waal biedt een perfecte balans tussen natuur en voorzieningen. Omringd door prachtige polders, bossen en rivieren kun je hier heerlijk wandelen en fietsen. Geniet van het recreatiegebied De Gouden Ham, met jachthavens voor ontspanning en plezier. Met een karakteristieke hoofdstraat, oude boerderijen, een historisch kasteelrestant en het bruisende Kulturhus D'n Dulper, heb je alle faciliteiten voor sport, cultuur en gezelligheid binnen handbereik. En met uitstekende verbindingen naar de A15 en A50/A73, ben je snel in de grote steden.

## Bijzonderheden:

- Royale woonkamer;
- Vier ruime slaapkamers;
- Verzorgde achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- Royaal woonoppervlak van 141 m<sup>2</sup> en een perceel van 222 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A, de garantie voor een lage

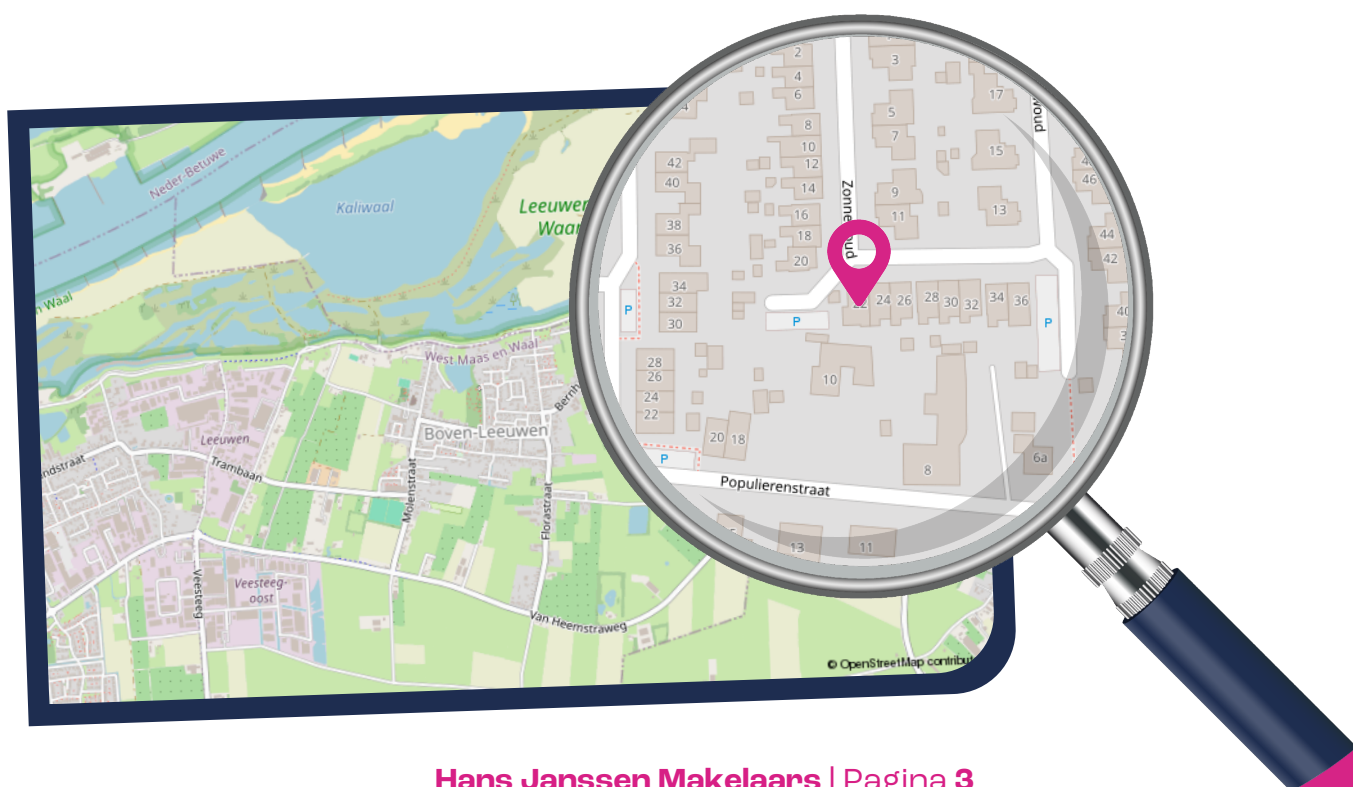
energierkening en een duurzaam thuis;

- Praktische keuken van alle gemakken voorzien;
- Complete badkamer: wastafel, toilet en bad-douchecombinatie;
- Leefpark Groenewoud op loofafstand: ideaal om te spelen, vissen en voetballen.

## De woning

Ontdek de aangename sfeer en het hedendaagse comfort van Zonnewoud 22. De woning is uitgerust met een elegante, tegelvloer, wat zorgt voor een warm welkom zodra je binnenstapt. De open keuken is praktisch en vormt een centrale plek in het huis waar je kunt koken en zicht hebt op de woon- en eetkamer.

Op de eerste zijn de eerste drie slaapkamers gelegen. De badkamer is volledig uitgerust met een ruime bad-douchecombinatie, een toilet en een wastafel. De tweede verdieping is efficiënt ingedeeld en mede dankzij het platte dak geniet je hier van extra ruimte op de vierde slaapkamer.



## Buiten

De achtertuin, met een breedte van ongeveer 12 meter, is een oase van rust en ontspanning. Onder de royale overkapping bevindt zich een comfortabele loungehoek, waar je heerlijk in de schaduw kunt zitten. Aan de voorzijde van de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor je fietsen en tuingereedschap. Ook is de achtertuin voorzien van een ingang aan de zijkant.









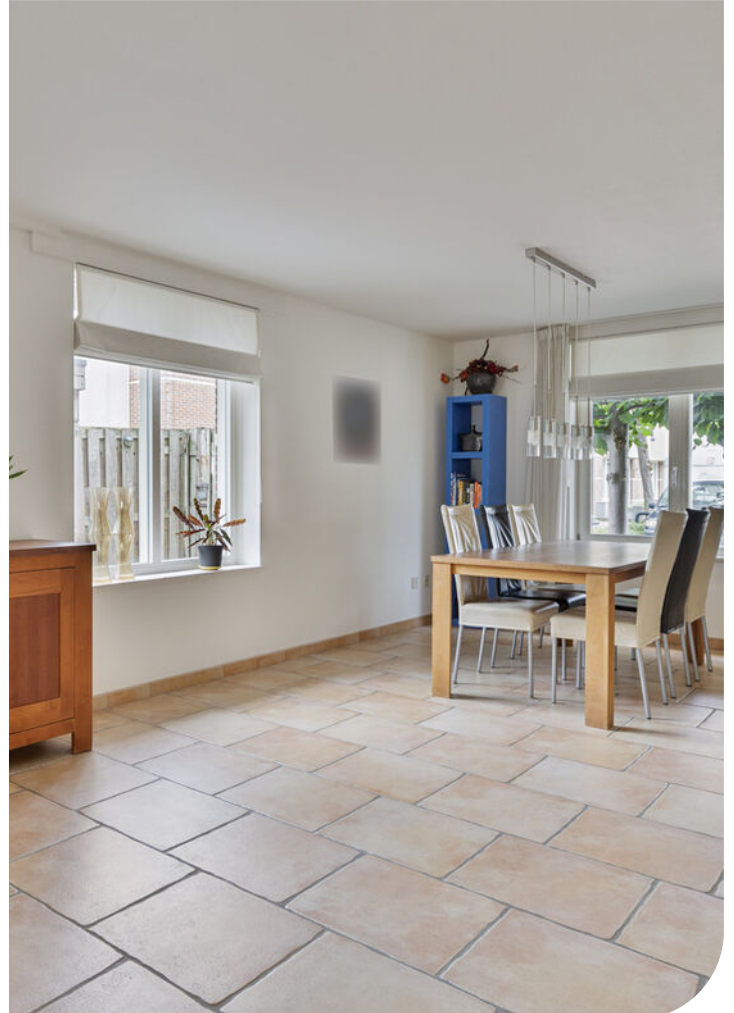
**Lichte woning met een speels karakter**

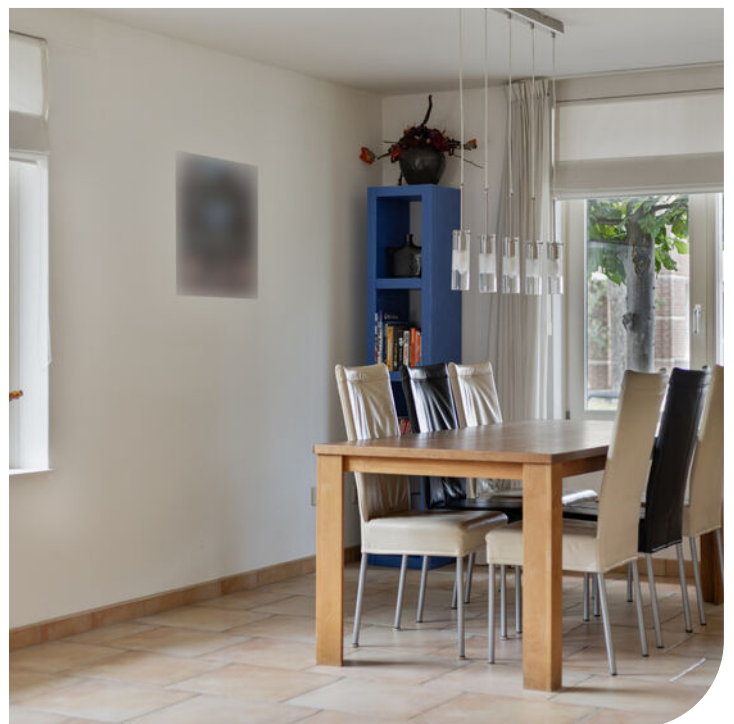




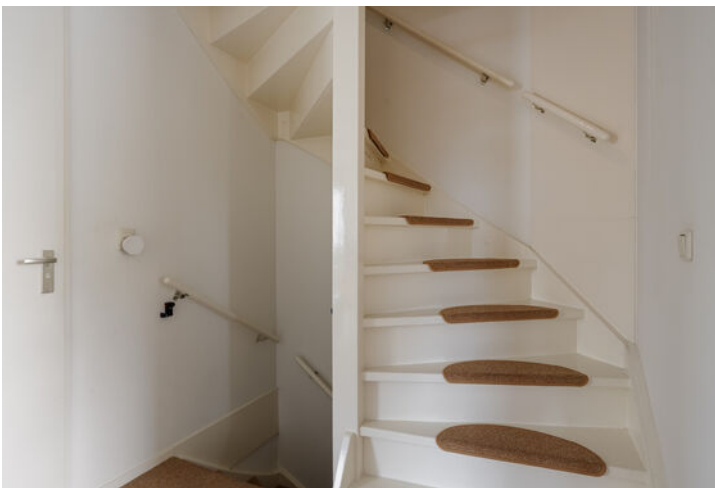


**L**eefpark Groenewoud  
op loopafstand: ideaal  
voor spelen, vissen en  
voetballen

















**B**adkamer volledig uitgerust met een ruime bad-douche combinatie









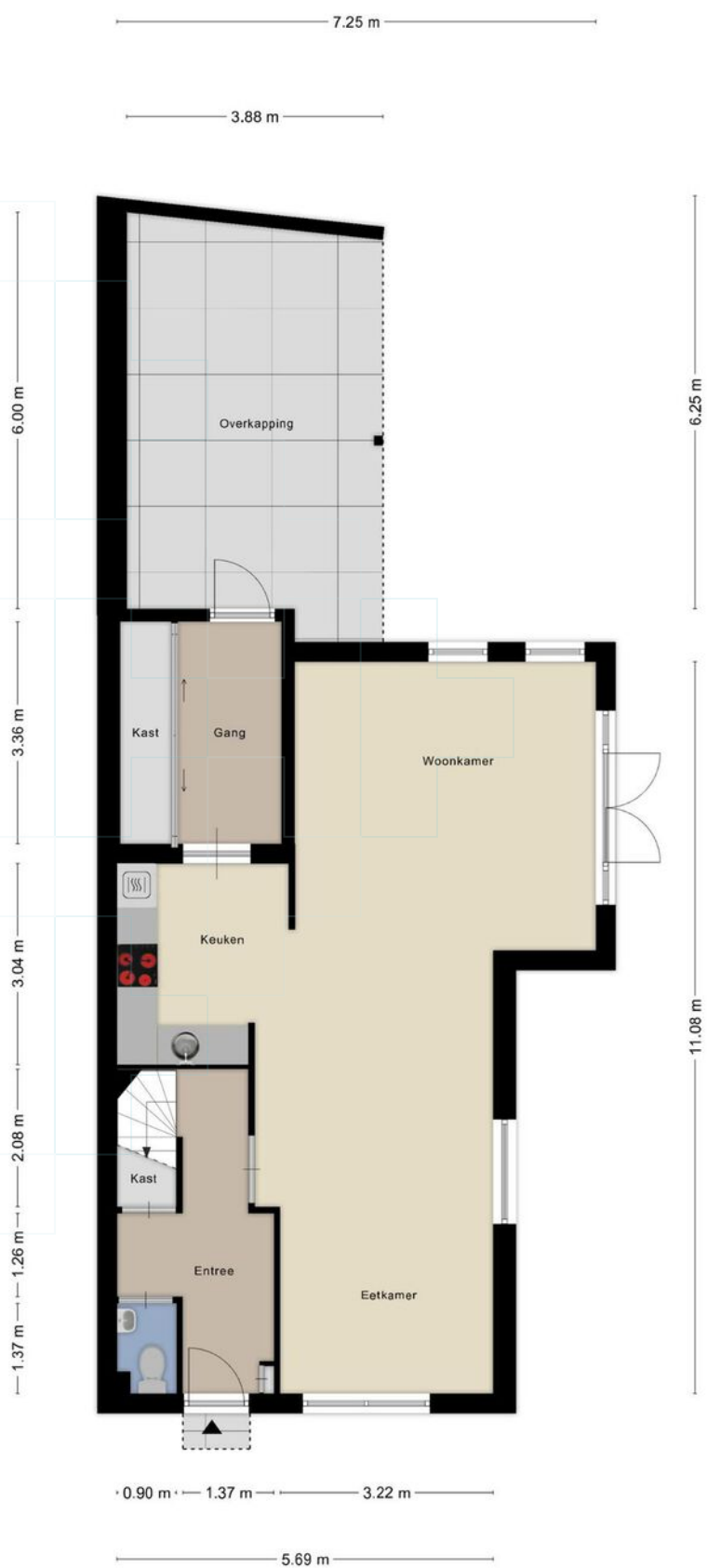








# Plattegrond



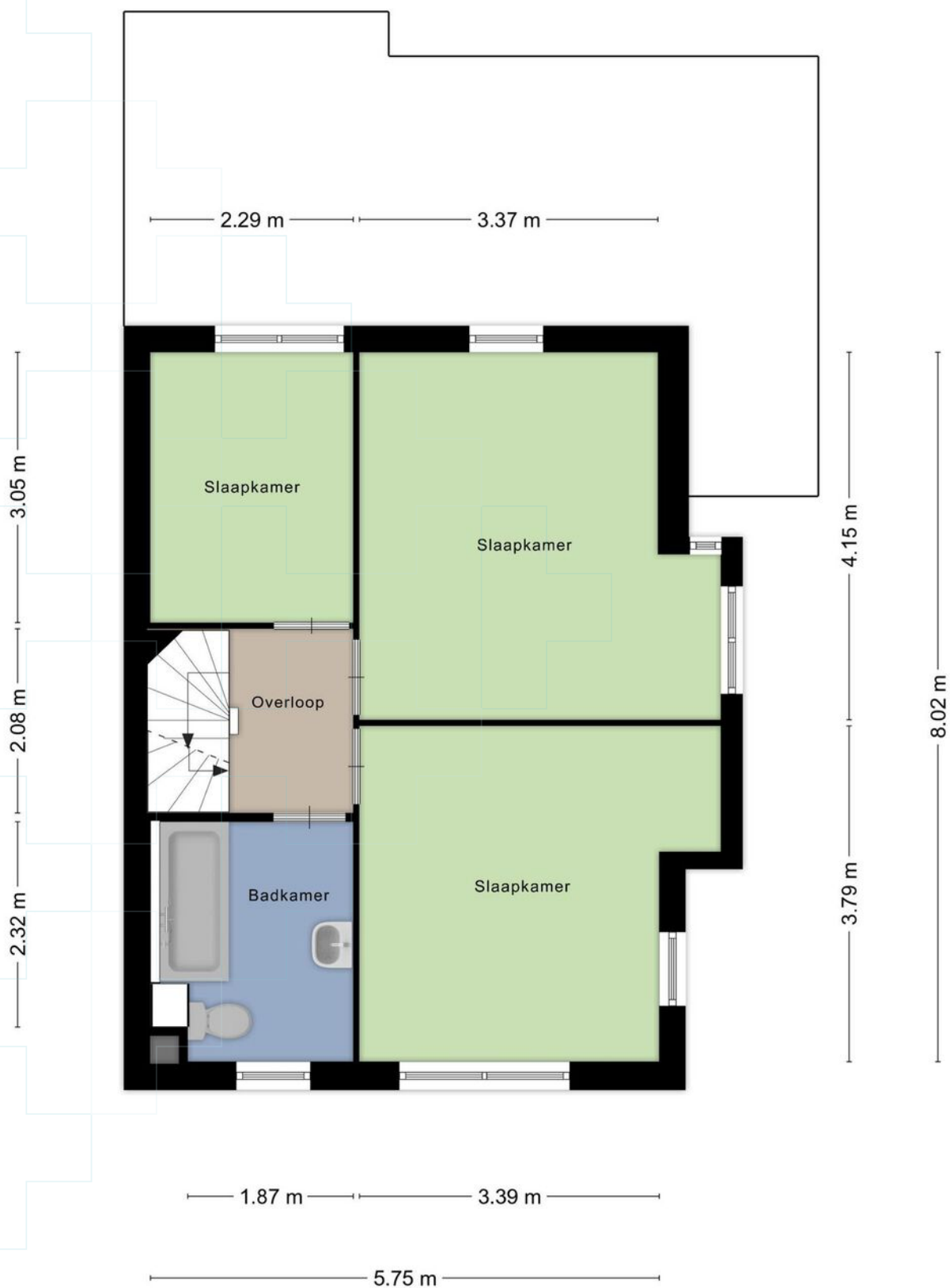
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond



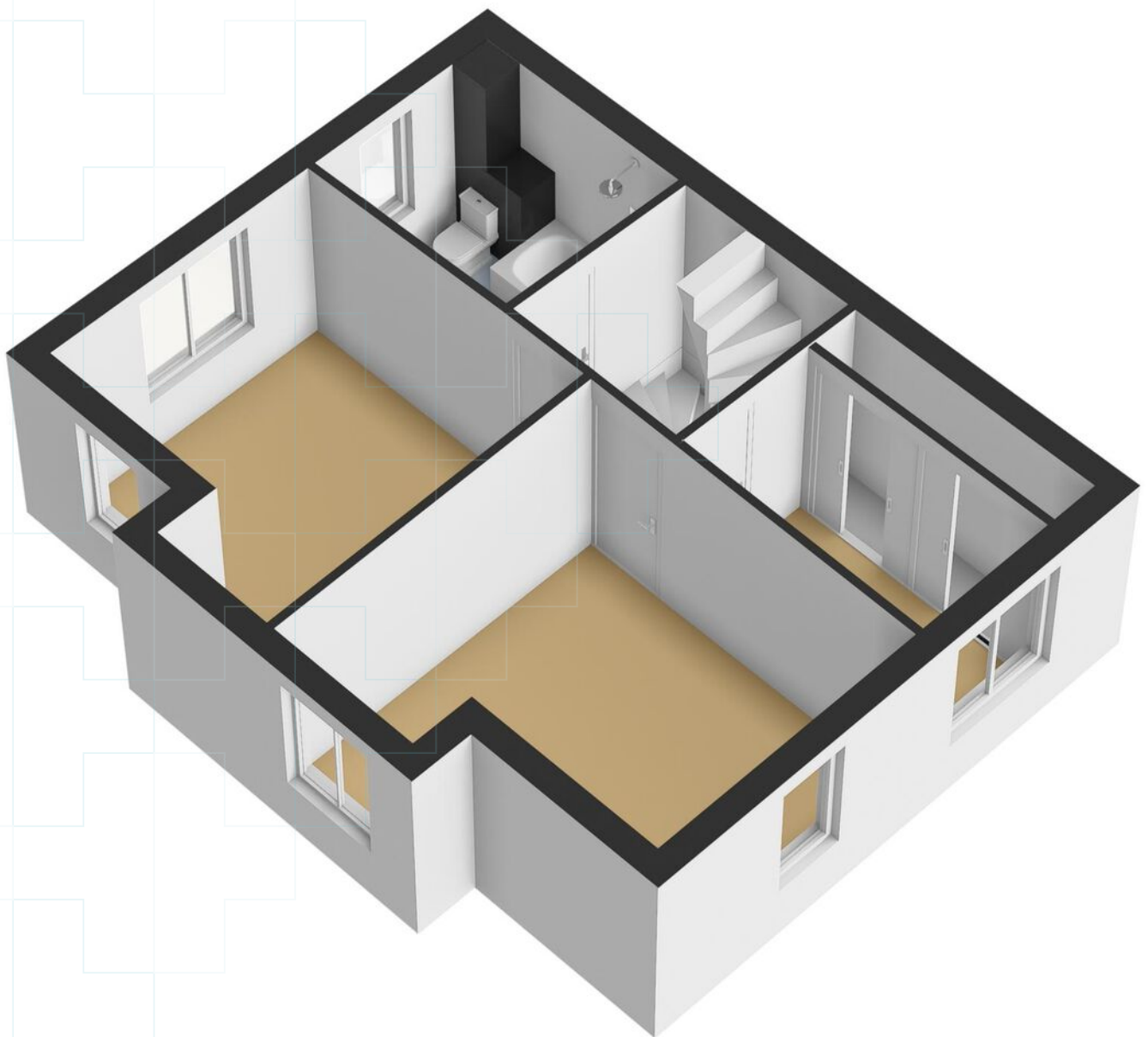
# Plattegrond



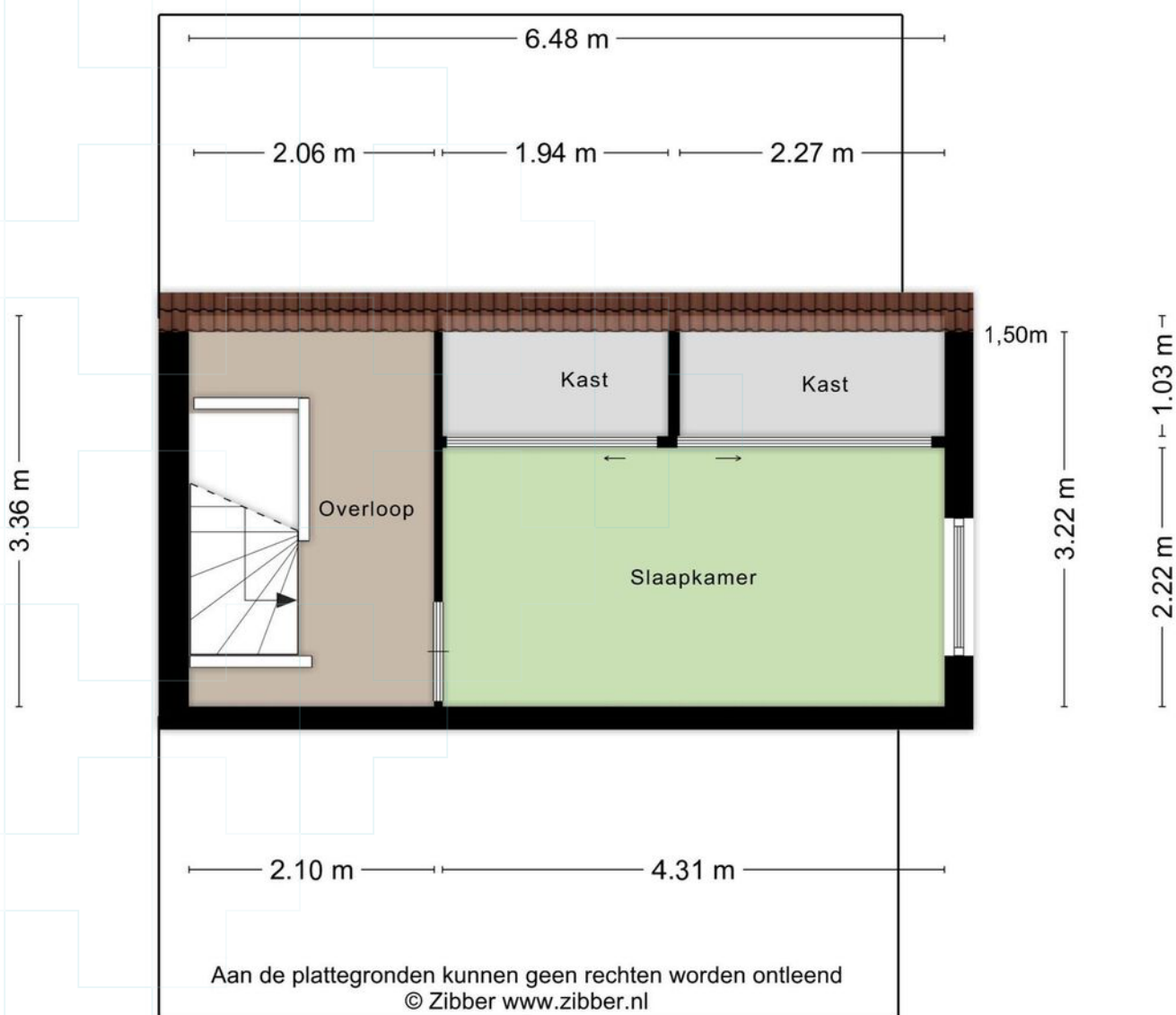
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

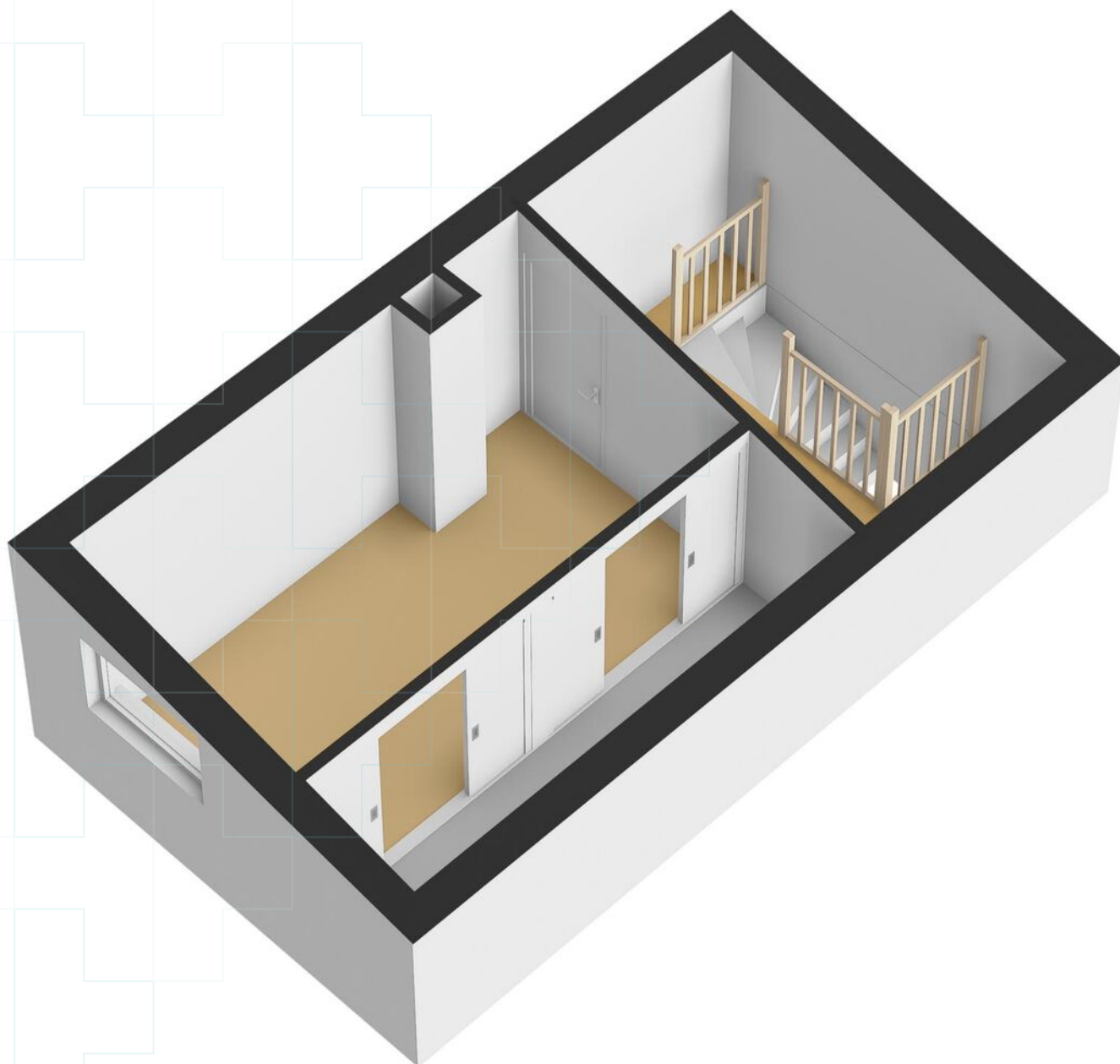


# Plattegrond

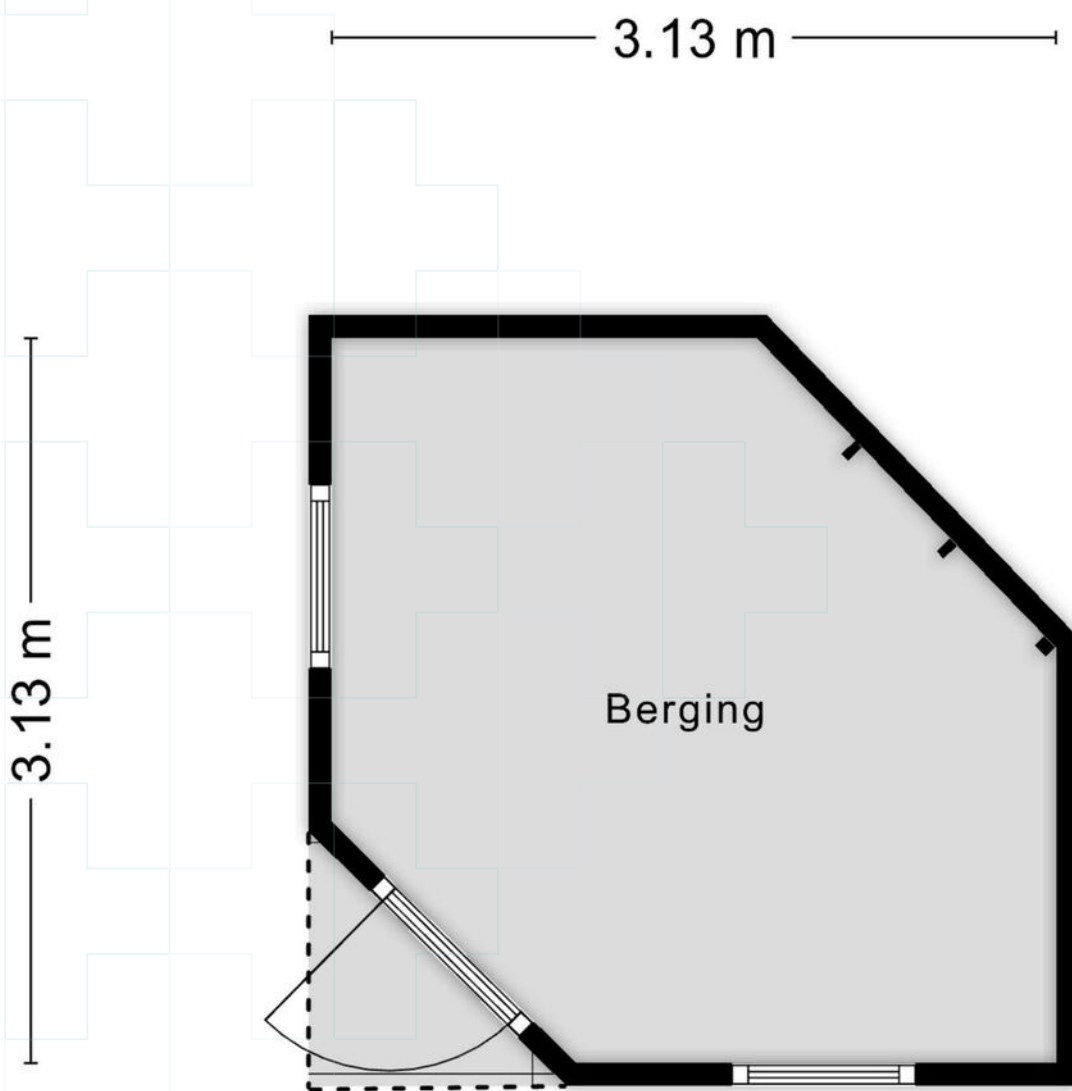




# Plattegrond



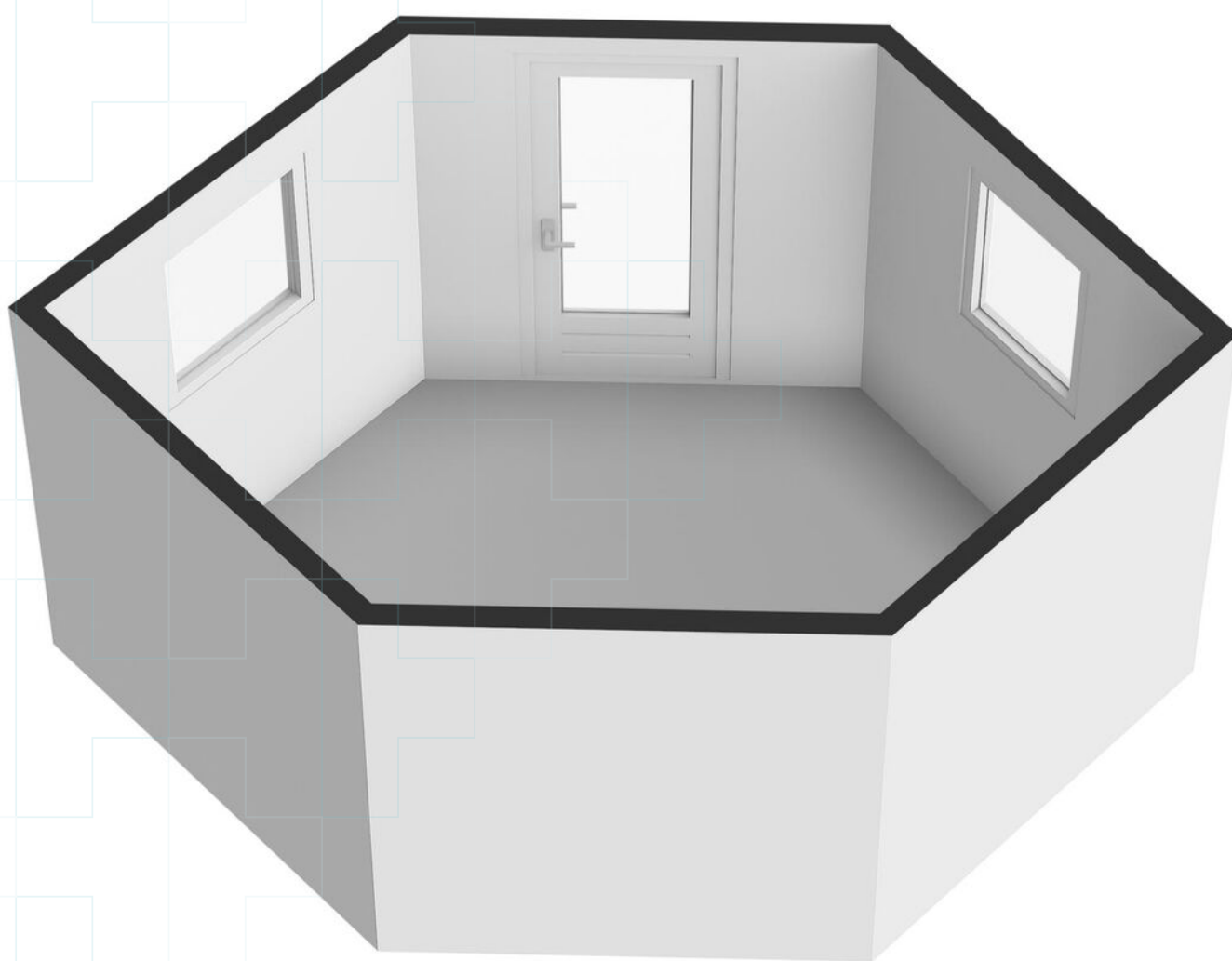
# Plattegrond



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



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                           |   |
|-------|----------------------------------|---------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500             |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Wamel |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie L                  |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 663               |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                           |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                           |   |
| —     | Bebouwing                        |                           |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2024  
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

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inbouwkast met schuifdeuren kleine slaapkamer

- Inbouwkast met schuifdeuren zolder

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- vitrages

- rolgordijnen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- laminaat

- plavuizen

Overig, te weten

- spiegelwanden

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- oven

- koelkast

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

## Woning - Sanitair/sauna

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder  | ●             |          |              |
| - fontein  | ●             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad   | ●             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | ●             |          |              |
| - wastafel   | ●             |          |              |
| - toilet   | ●             |          |              |
| - toiletrolhouder  | ●             |          |              |
| - Plank bad  |               |          | ●            |
| - Handdoek trap badkamer   |               |          | ●            |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | ●             |          |              |
| (Voordeur)bel  | ●             |          |              |
| Rookmelders  | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | ●             |          |              |
| Rolluiken  | ●             |          |              |
| Zonwering buiten   | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ●             |          |              |
| 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                                | ●             |          |              |



# 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.)

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?

Nee

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?

N.v.t

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

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?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

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?

Nee

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

Nee

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?

De gevels zijn verkleurd door het weer.

### Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Er is door eerdere bewoners een groter raam op zolder geplaatst om een slaapkamer te creëren. Hierdoor is het granol rondom het raam wat aan geheeld.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

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:

Platte daken bestaande huis 26 jaar. Het platte dak van de aanbouw is ca. 14 jaar oud.

Overige daken:

### 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?

Het platte dak op de zolder wordt medio september vervangen samen met de burens. De oude zonnepanelen worden verwijderd en de dakbedekking wordt vernieuwd.

### 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:

Niet bekend

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Overige daken:<br>Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Niet bekend  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee  |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  | Ja   |
| Overige daken:<br>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  | Ja   |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>   |  |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   |  |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>   |  |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Nee  |
| Zo ja, toelichting:   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>   |  |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Hout   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |  |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  | 2020   |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | Nee  |
| Zo ja, door wie?  |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>   |  |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?  | Ja   |
| Zo nee, toelichting:  | Alles functioneert goed, alleen één kiep- kantelraam boven op grote slaapkamer functioneert anders. Hij gaat wel gewoon open en sluit goed af. |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>   |  |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  | Ja   |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |  |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Ja   |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | HR glas  |



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?<br>Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?  | Ja  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>  |   |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)<br>Zo ja, waar?  | Ja<br><br>1 raam beneden zijkant eetkamer en 1 raam aan voorkant bij eetkamer hebben lichte condensvorming. |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?<br>Zo ja, waar?   | Nee   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?<br>Zo ja, waar?   | Nee   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>  |   |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?<br>Zo ja, waar?  | Ja<br><br>Stukje stucwerk aan wand bij trap hersteld.   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>  |   |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)<br>Zo ja, waar? | Nee   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?<br>Zo ja, waar?  | Nee   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>  |   |
| Is er sprake van vloerisolatie?<br>Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?   | Ja  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Nee   |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Is er sprake van volledige isolatie?<br>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  | Ja   |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>  |  |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?<br>Zo ja, waar?   | Nee  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>  |  |
| Is de kruipruimte toegankelijk?   | Ja   |
| Is de kruipruimte droog?  | Ja   |
| Zo nee of meestal, toelichting:   |  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>  |  |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?<br>Zo ja of soms, toelichting:   | Nee  |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>  |  |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?<br>Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?<br>Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | Nee<br>N.v.t   |
| <b>Installaties 7 A.</b>  |  |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(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?<br>Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)  | Ja   |
| Merk van de installatie(s):   | Intergas   |
| Type(nummer) van de installatie(s):   | 1811g22069   |
| Installatiedatum van de installatie(s):   | 28-11-2018   |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?   | December 2022 is er een monteur bij geweest voor aanpassen instellingen en alles nagelopen |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?<br>Zo ja, door wie?  | Ja<br>De Leeuw Installaties  |
| <b>Installaties 7 B.</b>  |  |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

De enige radiator zit op de badkamer en die was voor bijverwarming maar die wordt niet warm. Er zit vloerverwarming op de badkamer, dus niet nodig,

### 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:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Op begane grond en eerste verdieping

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:



# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?   | Nee   |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.                      | Er liggen op dit moment 20 kleine oude zonnepanelen op maar die gaan er met het vervangen van de dakbedekking af. |
| Functioneren alle zonnepanelen?  | Niet bekend   |
| 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:<br>Installateur:  |   |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?   | Nee   |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:<br>Aantal kWh:   |   |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?   |   |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?   | Nee   |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?   | N.v.t   |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?   |   |
| <b>Installaties 7 I.</b>   |   |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/<br>rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?   |   |
| <b>Installaties 7 J.</b>   |   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  |   |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  | Ja  |
| <b>Installaties 7 K.</b>   |   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Niet bekend   |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  |   |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?   | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Installaties 7 L.</b>   |   |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?   | Nee   |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?   |   |
| Blijft deze achter?  | Nee   |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Niet bekend

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

26 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)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Alleen op de zolder en ca. 5 jaar oud

### 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?

### 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?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1998

### 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



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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? N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? N.v.t

### 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? 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

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? Nee

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                  |
|--|---|
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?  | Aanbouw gemaakt door eerdere bewoners     |
| Zo ja, in welk jaartal?  | 2010                                      |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   | Bouwbedrijf Vermeulen Janssen BV Altforst |
| <b>Diversen 9 N.</b>   |   |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                 | Niet bekend                               |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Diversen 9 O.</b>   |   |
| Is er sprake van glasvezel internet?   | Ja  |
| <b>Diversen 9 P.</b>   |   |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Ja  |
| Zo ja, welke label?  | A   |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 285                                       |
| Belastingjaar?   | 2024                                      |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |   |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 360000                                    |
| Peiljaar?  | 2024                                      |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 335                                       |
| Belastingjaar?   | 2024                                      |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 600                                       |
| Belastingjaar?   | 2024                                      |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |   |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   | 100                                       |
| Elektra:   | 35  |
| Water:   | 14  |
| Stadsverwarming:   |   |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 850

Elektriciteit hoog (kWh): 600

Elektriciteit laag (kWh): 600

Elektriciteit totaal (kWh): 1200

Water (m<sup>3</sup>): 66

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1 volwassenen dagelijks en regelmatig 2 kinderen

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

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

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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)

# 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**



**Hypotheken & Verzekeringen**

**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.

Overdrachtsbelasting: Dit is een belasting die betaald moet worden bij de overdracht van onroerend goed. De overdrachtsbelasting is in Nederland 2% van de koopsom voor woningen en kopers tot 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting.

Notariskosten: De kosten voor de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (of transportakte). Ook de kosten voor het opmaken van de hypotheekakte vallen hieronder, indien er een hypotheek wordt afgesloten.

Kadasterkosten: Dit zijn de kosten voor de inschrijving van de leveringsakte en de hypotheekakte in de openbare registers van het Kadaster.

### **Zijn er eventueel nog meer kosten voor de koper?**

Taxatiekosten: Voor het verkrijgen van een hypotheek is meestal een taxatierapport van de woning vereist. De kosten voor deze taxatie zijn voor de koper.

Advies- en bemiddelingskosten hypotheek: Als je gebruik maakt van een hypotheekadviseur of -bemiddelaar, dan zijn er kosten verbonden aan het advies en de bemiddeling voor het afsluiten van een hypotheek.

Bouwkundige keuring: Als je een bouwkundige keuring laat uitvoeren om de staat van de woning te beoordelen, zijn hier ook kosten aan verbonden.

### **Belangrijk:**

Sommige van deze kosten zijn fiscaal aftrekbaar; hierbij kun je denken aan de notariskosten voor de hypotheekakte, de taxatiekosten en de advies- en bemiddelingskosten voor de hypotheek.



# Wat onze klanten over ons zeggen

## Bereikbaarheid & communicatie

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

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

## Deskundig & vriendelijk

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

★★★★★ Anoniem

## Prima begeleiding

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

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars  
Van Heemstraweg 71  
6641 AB Beuningen  
024 – 6 777 776  
info@hansjanssen.nl  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)