

# Kerkweg 5

## Malden



Een (bijna) volledig  
gerenoveerd jaren '20  
halfvrijstaand  
woonhuis met grote  
tuin vol privacy

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 795.000 k.k.



Woonoppervlakte  
177 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
875 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
1906-1930

<b>Soort object</b>	Woonhuis	<b>Inhoud</b>	699 m <sup>3</sup>
<b>Soort woning</b>	Landhuis	<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning	<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Locatie</b>	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht	<b>Afmetingen tuin</b>	2310 cm lang x 2120 cm breed
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw	<b>Externe bergruimte</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C	<b>Berging</b>	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

Ontdek de verborgen schat aan de Kerkweg 5 in Malden: een (bijna) volledig gerenoveerd jaren '20 halfvrijstaand woonhuis (2/3e deel van woonboerderij) dat klaar is om jouw nieuwe thuis te worden! Met een prachtige mediterrane woonkeuken, een grote tuin, parkeren op eigen terrein en veel privacy, biedt dit huis alles wat je zoekt. Kom en ervaar het zelf, plan nu een bezichtiging!

Deze woonomgeving is niet voor niets zo geliefd onder een brede doelgroep. Vanuit de voordeur bereik je snel de nabijgelegen uitvalswegen (o.a. snelweg A73), het gevarieerde Maldense winkelaanbod, restaurants en de verschillende basisscholen en sportverenigingen. Ook de stedelijke voorzieningen zoals het gezellige Nijmeegse stadscentrum, de ziekenhuizen, de Universiteit en de Hogeschool maar zeker ook de fraaie natuur in de omgeving zijn nooit ver weg.

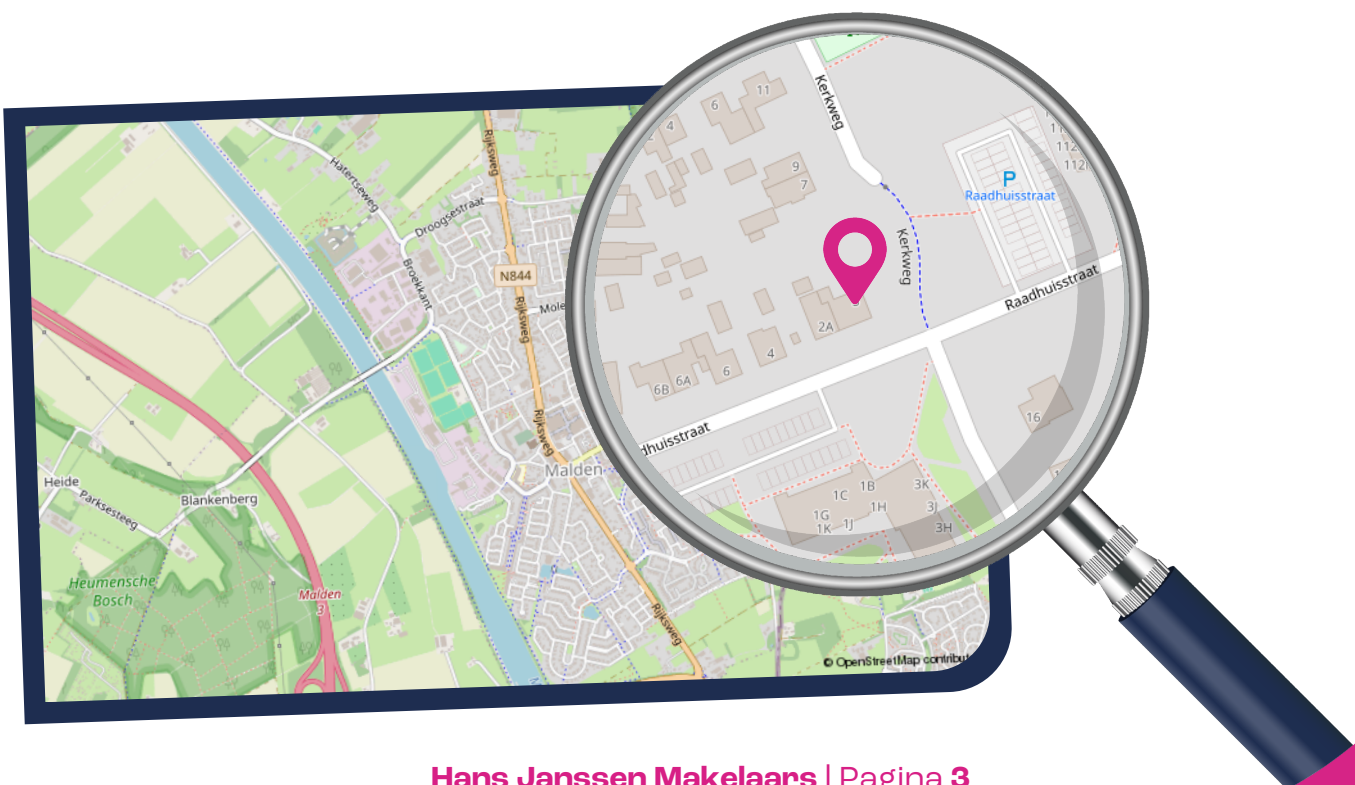
Stap binnen in deze charmante voormalige woonboerderij en laat je betoveren door de perfecte mix van historische charme en moderne luxe. Dit huis is de afgelopen negen jaar liefdevol gerenoveerd en biedt nu een unieke woonervaring waar je direct verliefd op zult worden.

Eenmaal binnen word je meteen begroet door een karakteristieke entree met granito vloer en hoge originele plafonds, die de toon zet voor de rest van de

woning. De muren zijn kaal gemaakt en opnieuw gestuct, waardoor een strakke en frisse uitstraling is ontstaan. Dankzij de dak- en muurisolatie (alleen op de begane grond) en het overal aanwezige dubbel glas geniet je hier van een comfortabel huis.

De indrukwekkende woonkeuken is het kloppende hart van deze woning. Met een mediterrane stijl, een kookeiland en moderne apparaten (o.a. SMEG oven, NOVY afzuigkap) is deze keuken een droom voor elke kookliefhebber. Door de aanbouw aan de achterzijde is er een riante kook/leefruimte ontstaan met prachtig zicht op en middels de 2 openslaande deuren toegang tot de grote, privacy-rijke tuin. De combinatie van de originele hoge plafonds, een PU-gietvloer, Portugese tegels en vloerverwarming maakt het plaatje compleet. Hier kun je de dag beginnen met een kop koffie terwijl je geniet van het uitzicht op de groene omgeving.

De begane grond biedt daarnaast (op de plek van de oude stal) een ruime, moderne badkamer en een praktische ruimte die te gebruiken is voor een praktisch, hobbyruimte en waar reeds een keukenblok met aansluiting voor vloerverwarming en gas aanwezig is (ook te bereiken via eigen ingang). Achter de originele staldeur treffen we in de badkamer een inloopdouche, wastafel, toiletruimte en een fraaie houten kastenwand aan, waar zich de wasmachine, droger en cv-ketel bevinden. En niet te vergeten de kelder voor provisie



en voorraad die via de gang te bereiken is.

Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers, waarvan drie met een vide, wat een speelse en open sfeer creëert. De aansluitingen en leidingen voor een extra badkamer zijn al aanwezig, zodat deze ruimte omgetoverd kan worden tot een badkamer. Maar ook een 5e slaapkamer is uiteraard een optie.

De grote tuin op het noordwesten biedt volop mogelijkheden om van de zon of schaduw te genieten, of je nu wilt ontspannen, tuinieren of spelen met de kinderen. Achter in de tuin staan twee ruime Franse kapschuren die met elkaar verbonden zijn middels een gezellige zit/overkapping. Door de plaatsing op een betonnen (deels geïsoleerde) plaat, elektra-, water- en rioolaansluiting bieden deze schuren veel mogelijkheden voor allerlei doeleinden.

Nog enkele extra puntjes:

- Bijna overal nog de originele kozijnen aanwezig, gerenoveerd en HR++ glas geplaatst.
- Veel fruit in tuin (bv. bramen, peren, appels, walnoten).
- Elektriciteit geheel vervangen (leidingwerk, bedrading

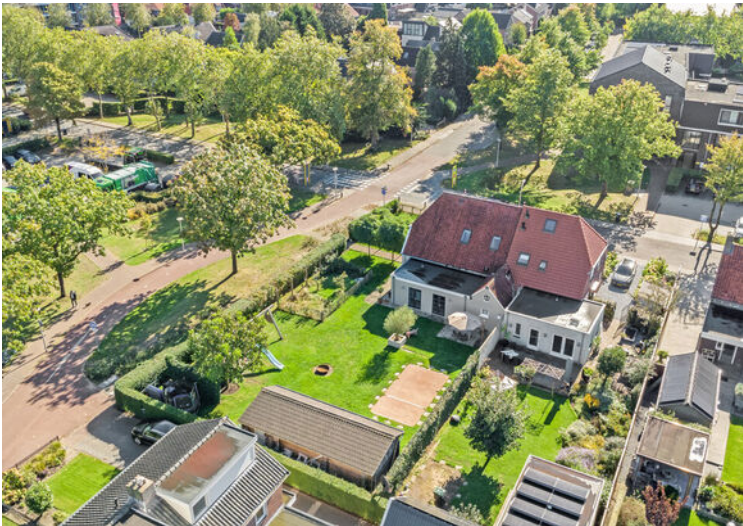
en uitgebreide groepenkast).

- Voorbereiding leidingwerk getroffen voor het aanbrengen van zonnepanelen.
- Gehele woning voorzien van grenen planken vloeren en herstelde originele paneeldeuren.
- Energielabel C.
- Neem vooral vragenlijst deel B goed door; deze is nl. door de eigenaren zeer uitgebreid ingevuld.

Dit huis is een droomplek voor mensen die op zoek zijn naar een karakteristieke woning met moderne gemakken en volop ruimte. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme van de Kerkweg 5 in Malden!







**Op korte afstand van  
de winkels,  
restaurants, diverse  
basisscholen en  
sportverenigingen**





**De woning beschikt ook over een praktische ruimte die geschikt is voor praktijk of hobby-ruimte aan huis**











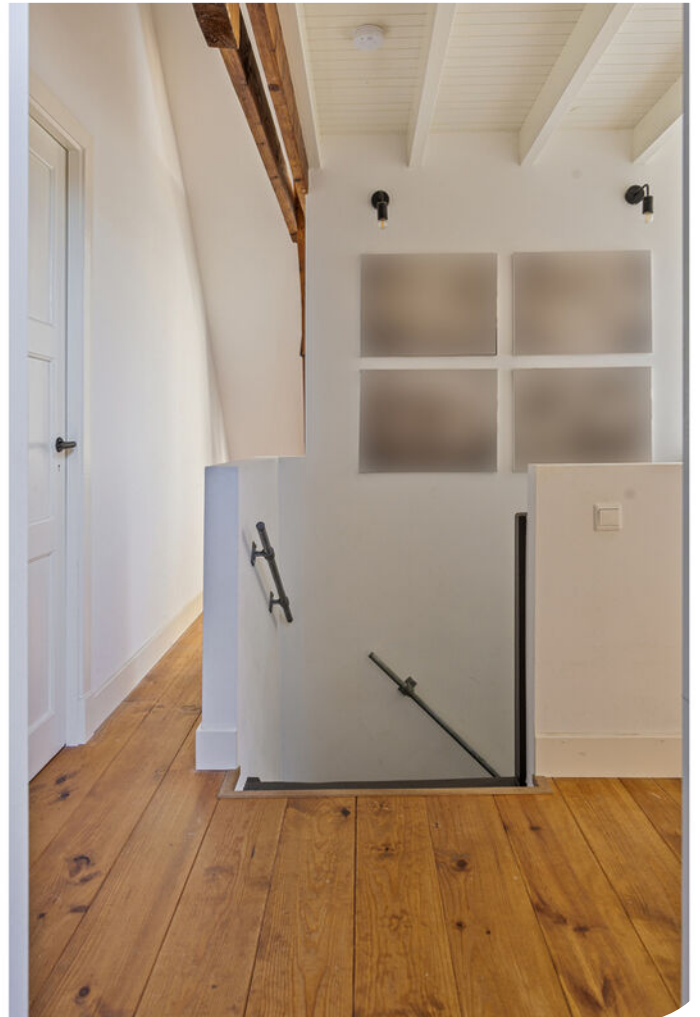


De indrukwekkende woonkeuken is het kloppend hart van de woning





























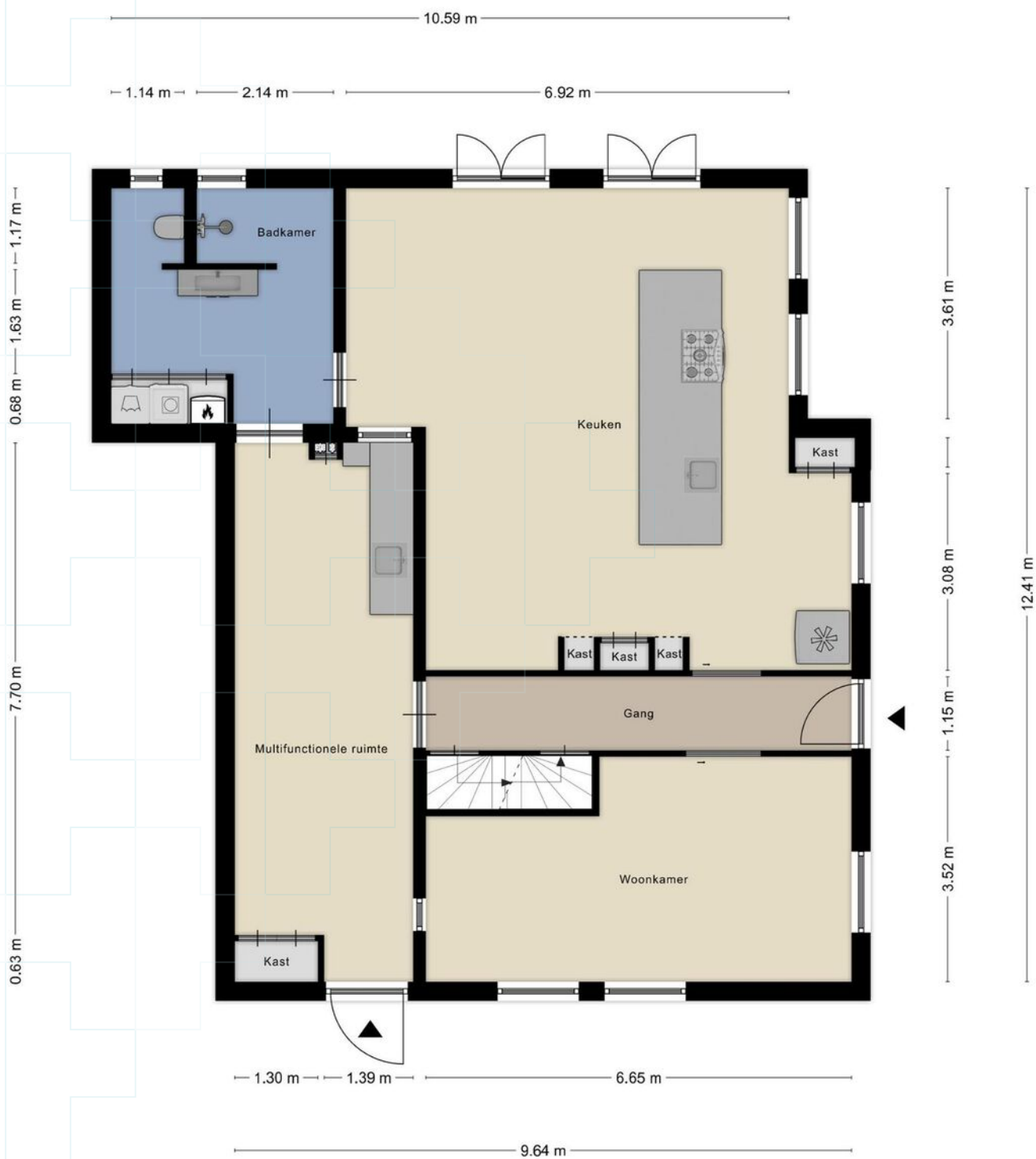








# Plattegrond



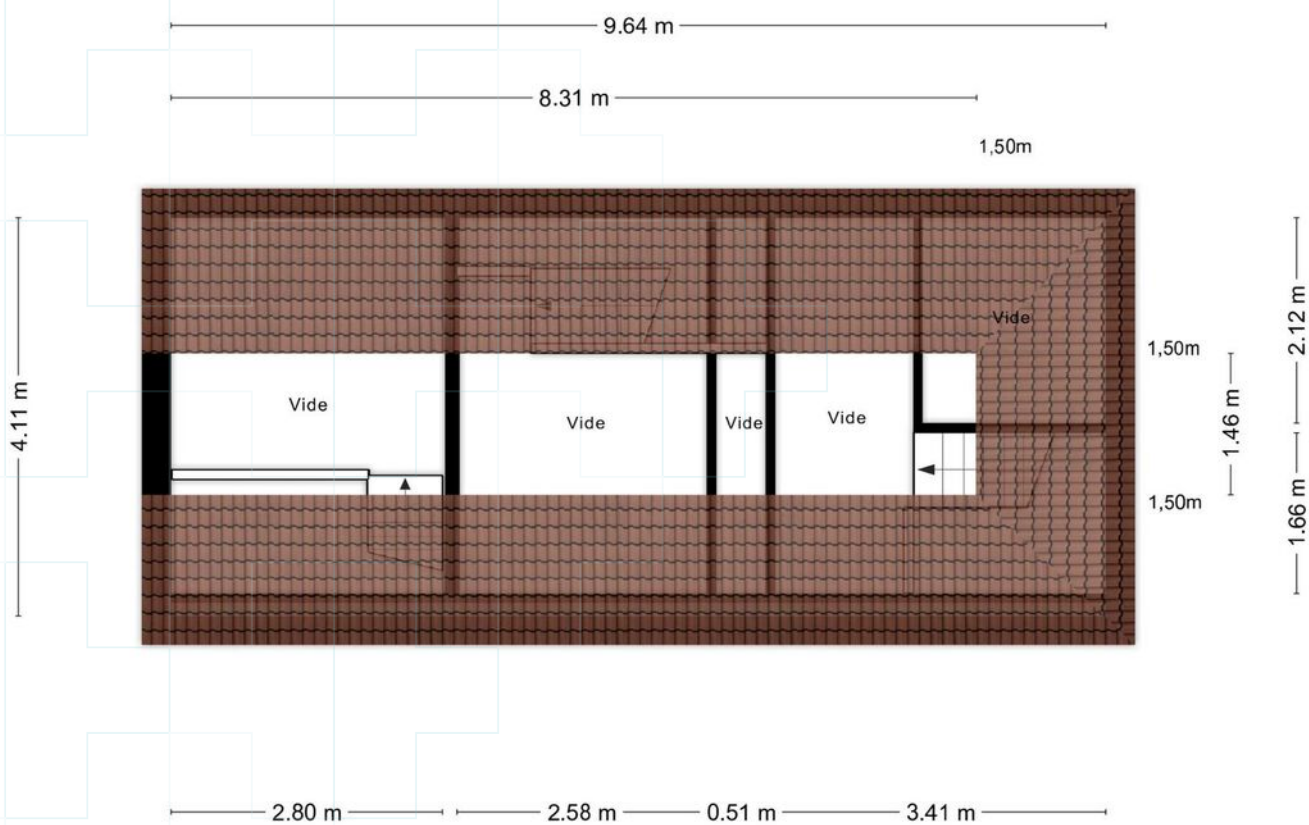
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



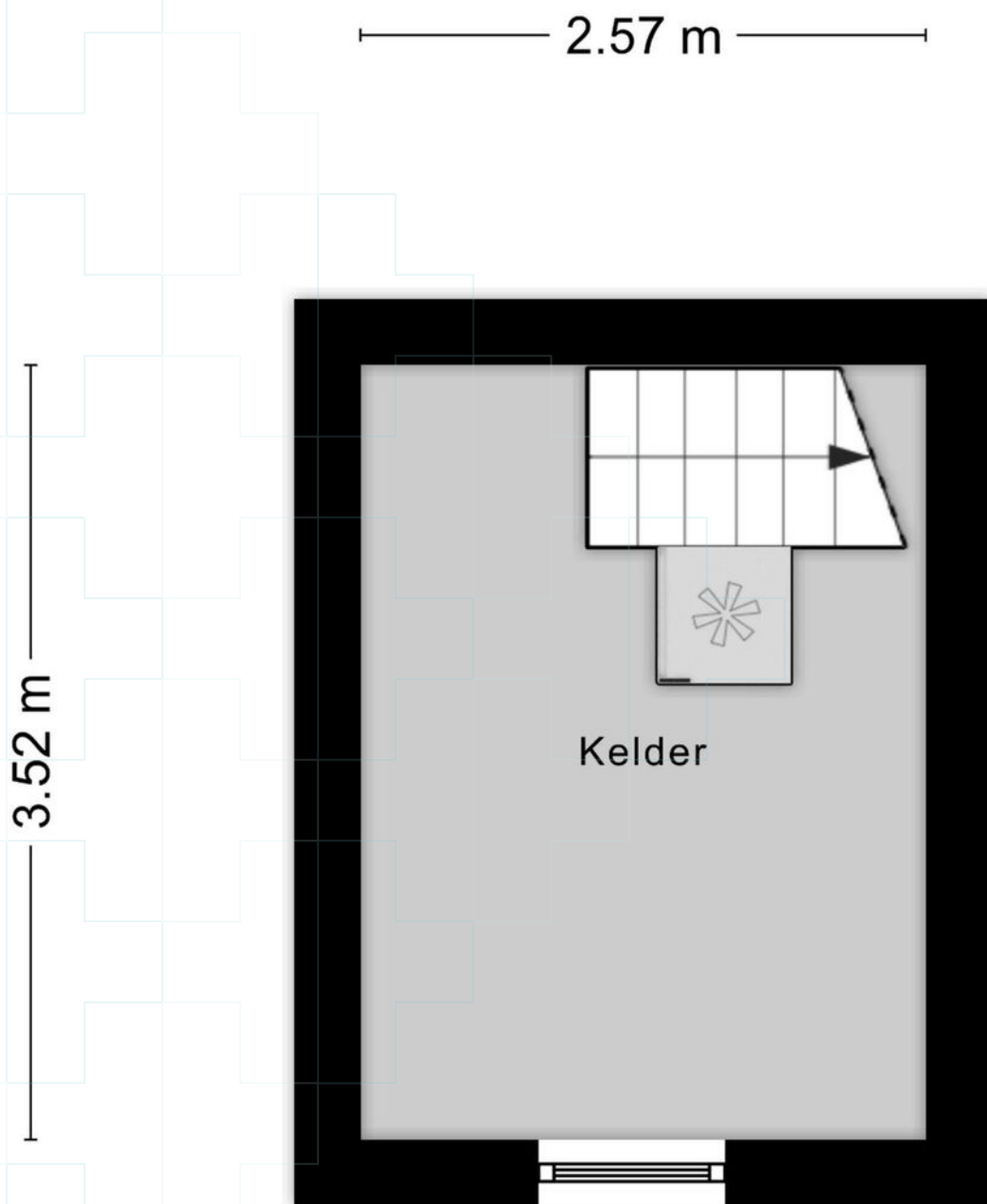
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



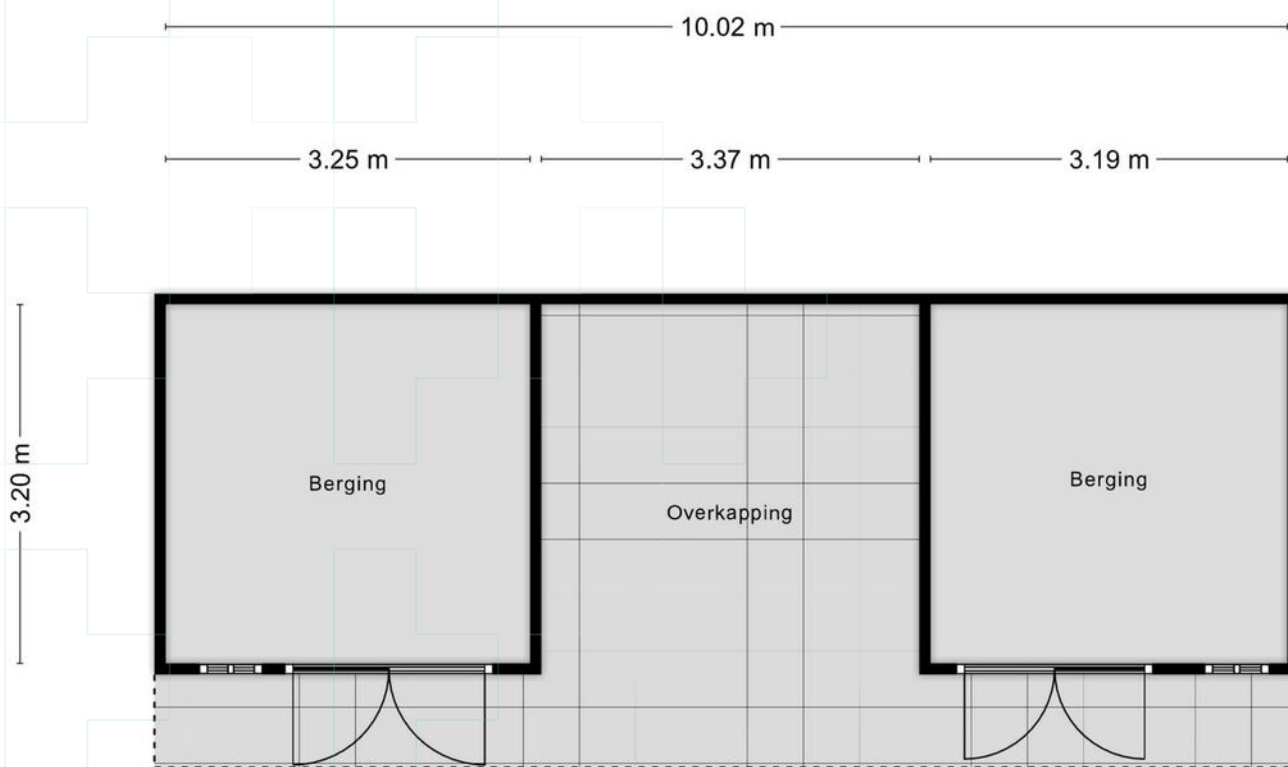
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Heumen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2500	
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 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

Designradiator(en)



Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- jaloezieën



- Velux dakraam gordijnen 4st



Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)



- plavuizen



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis



- afzuigkap



- oven



- vriezer



- koel-vriescombinatie



- vaatwasser



- koffiezetapparaat



Keukenaccessoires, te weten

- Barkrukken 3st



## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



# Lijst van zaken

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren		
- douche (cabine/scherm)	●	
- wastafel	●	
- toilet	●	
- toiletrolhouder		●
- toiletborstel(houder)		●
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>		
Brievenbus	●	
(Voordeur)bel	●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	
Rookmelders	●	
(Klok)thermostaat	●	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●
Waterslot wasautomaat		●
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	●	
- boiler	●	
<b>Tuin - Inrichting</b>		
Tuinaanleg/bestrating	●	
Beplanting	●	
Olijfbom in bak		●
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>		
Buitenverlichting		●
<b>Tuin - Bebouwing</b>		
Tuinhuis/buitenberging	●	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●
Speeltoestel/huis met glijbaan 'douglas'		●
<b>Tuin - Overig</b>		
Overige tuin, te weten		
- (sier)hek	●	
- vlaggenmast(houder)		●
- Tuinsets, planten in pot en parasol		●

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- Intex zwembad 7,5x3,5m met toebehoren incl. 'tennisbaan'



# 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.)

Niet bekend

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?

Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Niet bekend

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?

Ja

Zo ja, waar?

Boven deur aan Raadhuisstraat  
klein scheurtje in voeg

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Ja

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

Benedenverdieping  
oorspronkelijke bouw  
buitenmuren; Multipor Xella  
isolatieblokken 10cm, Rd 2,22  
(mineraal WAP).  
Uitbouw met hetzelfde  
materiaal, echter van buitenaf  
geïsoleerd en later afgestuct en  
voorzien van Sikkens coating  
2023.  
Bovenverdieping is buitenmuur  
niet geïsoleerd, is relatief ook  
klein deel.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Bovenverdieping buitenmuur  
niet. Zie hiervoor.

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Niet bekend voor 2015,  
vermoedelijk niet.

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte dak aanbouw uit 2018.

Overige daken:

Hellende daken; Onbekend,  
mogelijk origineel maar pannen  
zijn nog 100% intact.

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

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

Nee

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

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Overige daken: Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken: Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nee Plat dak aanbouw 2018 PIR platen 10mm Rd 4,54 Overig hellende daken periode 2016/2022. Knauff mineraalwol 120mm met Rd 3,4.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken: Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Ja Niet van toepassing. Alle daken zijn geïsoleerd als onderdeel van de totale woning renovatie. Alle details hiervoor te vinden.
<b>Dak(en) 3 F.</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Dak(en) 3 G.</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting:	Nee
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout. Oud amerikaans grenen origineel. 100% intact. Nieuwe kozijnen meranti hardhout (dubbele deuren naar buiten, en kelderraam).
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022/2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie?	Nee
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting:	Ja
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Wasruimte/ badkamer begane grond niet.

### 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?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

Woning is volledig gerenoveerd na aankoop in 2015.

### 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?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?	PS 100mm met Rd van 2.75.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Woonkamer niet. Granito vloer in hal niet. Berging (oude stal) niet.

### 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?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Kruipruimte is een holle ruimte onder de vloer in de woonkamer. Deze is bij de verbouwing geïnspecteerd en droog aangetroffen. Ventilatie dmv roosters in gevel. Is geïnspecteerd bij de verbouwing maar niet meer toegankelijk.

### 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?	
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)	HR CV combiketel met 40l boiler
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Nefit Trendline
Type(nummer) van de installatie(s):	HR CW6
Installatiedatum van de installatie(s):	2015
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2022
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Frank b.v./ Kemkens
<b>Installaties 7 B.</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?	
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<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	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkeuken actief. Wasruimte/ badkamer passief. Voorzieningen in berging/ oorspronkelijke stalruimte aanwezig.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Wasruimte (passief)

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

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

Rookgas van CV in 2022.  
Overige niet van toepassing.

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Niet van toepassing

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.)

Ja

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Gehele installatie na aankoop woning vanaf 2015 als onderdeel van de totale renovatie.  
Dit betreft de groepenkast, leiding-werk, bedrading en schakelmateriaal inclusief wandcontactdozen.

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?

Niet van toepassing. Het betreft uitsluitend in wasruimte / badkamer begane grond.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

1 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?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

1 jaar.

### 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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2016 en vernieuwd in 2024.

### 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.?

Ja

Zo ja, welke?

Bij aankoop woning. Daarna alles volledig vervangen tot aan gemeente riool.  
Rioolbuis loopt door tot achter in tuin bij afvoer franse kapschuur en binnen.

### 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?

Achter het huis onder terras, zit hemelwater afvoer op van scheiding wasruimte met plat dak burens.  
Zinkt vanzelf in bodem, geen onderhoud nodig.

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2018

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2018

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.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	Rond 1920.
<b>Diversen 9 B.</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
<b>Diversen 9 C.</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>Diversen 9 D.</b>	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Diversen 9 E.</b>	
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
<b>Diversen 9 F.</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>Diversen 9 G.</b>	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>Diversen 9 I.</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
<b>Diversen 9 J.</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 K.</b>	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Zo ja, waar?	Nee
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
<b>Diversen 9 L.</b>	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Zo ja, waar?	Nee
<b>Diversen 9 M.</b>	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/aankouwingen?	Ja
Zo ja, in welk jaartal?	Totale renovatie na aankoop woning in 2015. Betreft woning incl. leidingwerk en tuin.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Vanaf 2015. Niet van toepassing. In eigen beheer.
<b>Diversen 9 N.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Ja
	Uitbouw woonkeuken. Wel toestemming van en in overleg met de gemeente, is vergunningsvrij gebouwd.
<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



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke label?

'C'  
Er zijn veel hoogwaardige isolatiematerialen gebruikt ook voor (na)isolatie van buitengevels (Multipor). Omdat het gebruikte materiaal niet bekend is in het isolatieregister van het 'energielabel certificeringsbedrijf' is deze niet meegenomen in de uiteindelijke classificatie. In praktijk zou deze derhalve beter scoren dan C, mogelijk B of zelfs A. Dat is terug te zien in het werkelijke verbruik van gas.

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

514

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

430000

Peiljaar?

2023

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

498

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 D.

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

380

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

165

Elektra:

100

Water:

39

Stadsverwarming:

Anders:

Niet van toepassing.

Te weten:

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

1350

Elektriciteit hoog (kWh):

0

Elektriciteit laag (kWh):

4500

Elektriciteit totaal (kWh):

4500

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Water (m3):	2000
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
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:	
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	
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?	
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
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?	
<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)	Woning is na aankoop in 2015 volledig gerenoveerd.

# Wonen

## Heumen

### **Heumen is de perfecte woonplaats als je op zoek bent naar rust en ruimte voor je gezin.**

De afwisselende natuur in het Rijk van Nijmegen heeft je veel te bieden. De prachtige, weidse, groene omgeving van dit pittoreske dorp nodigt uit te genieten van de mooie bos- en waterrijke natuur. Door de centrale ligging ben je vlot in Malden of Nijmegen. De A73 brengt je snel naar andere delen van Gelderland, Brabant en Limburg.

De gemeente Heumen bestaat uit de dorpen Malden, Heumen, Overasselt en Nederasselt, waar Malden, net ten zuidoosten van Nijmegen, het grootst is. De grotere steden en dorpen Nijmegen, Mook en Groesbeek liggen op fietsafstand.

Heumen is een fijne woonplaats als je op zoek bent naar rust en ruimte, een plek waar kinderen veilig kunnen spelen en opgroeien. Vooral in Malden tref je uitgebreide voorzieningen aan zoals een ruime variatie in winkels, scholen, restaurantjes, een bioscoop, een bowlingbaan, (medische) zorgvoorzieningen en nog veel meer.

Op het gebied van sport en recreatie is er in en om Heumen heel wat te beleven. Er is een bloeiend verenigingsleven en de prachtige omgeving nodigt uit voor fraaie wandel- fiets en skeeltochten op bijvoorbeeld de Overasseltse en Hatertse Vennen, de Mookerplas of de Kraaijenbergse Plassen bij Cuijk.



# 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 bidders zijn gestart.

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

## Hoe komt de koop tot stand?

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

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

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

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

## Wat is een waarborgsom?

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

## Wat betekent kosten koper?

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

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  
St. Canisiussingel 19 H  
6511 TE Nijmegen  
024 - 3 244 244  
info@hansjanssen.nl  
[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)