

# Kastelein 45

## Wijchen



Gloednieuwe, royaal  
uitgebouwde hoek-  
woning in de geliefde  
wijk Huurlingsedam

# Kenmerken



Vraagprijs  
€ 580.000 k.k.



Woonoppervlakte  
140 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
226 m<sup>2</sup>



Bouwjaar  
2024

|                     |                              |                           |                             |
|---------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Soort object</b> | Woonhuis                     | <b>Inhoud</b>             | 512 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>      | Aan rustige weg, in woonwijk | <b>Afmetingen tuin</b>    | 1000 cm lang x 875 cm breed |
| <b>Bouwworm</b>     | Bestaande bouw               | <b>Externe bergruimte</b> | 7 m <sup>2</sup>            |
| <b>Energielabel</b> | A+++                         | <b>Berging</b>            | Vrijstaand hout             |



## Meer weten?

Neem contact met onze makelaar

### Diederik Sloot

Register Makelaar en Taxateur (RMT)



06 54 28 10 14 / 024 645 45 11



Diederik.sloot@hansjanssen.nl

# Omschrijving

Wil je wonen in de geliefde wijk Huurlingsedam in Wijchen met alle gemakken en luxe van een gloednieuwe woning? Met energielabel A+++ , een warmtepomp, WTW-systeem en elektrische boiler biedt deze ruim uitgebouwde eengezinswoning een zeer energiezuinige levensstijl. Dankzij de uitbouw van 2,40 m, de extra 4de slaapkamer met een groot dakkapel en de moderne keuken, badkamer en toiletruimte kunnen we wel spreken over een royaal huis met hoogwaardige afwerkingen! Dit huis is meer dan compleet en klaar om zo in te trekken.

Maak een afspraak voor een bezichtiging en voel je hier meteen thuis!

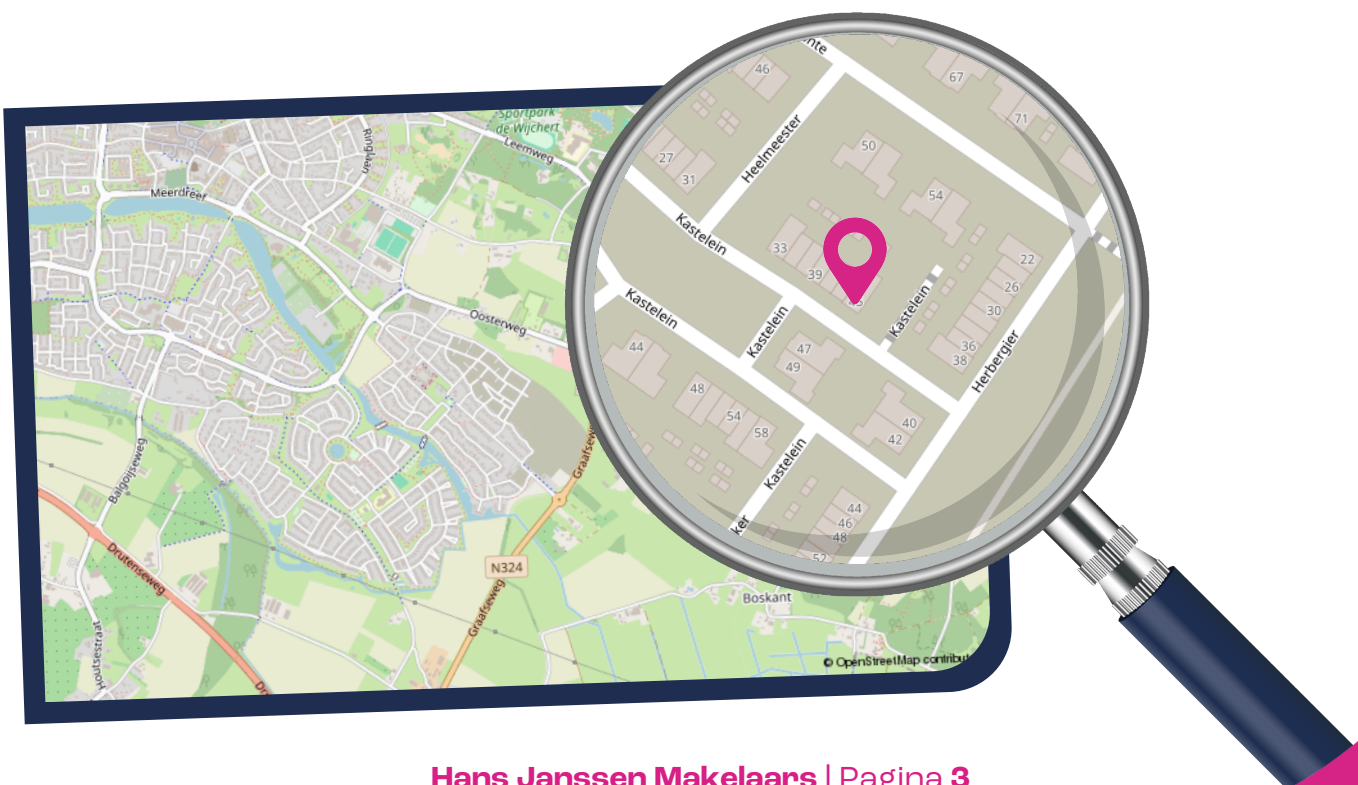
De woning is gelegen in de kindvriendelijke en zeer gewilde woonwijk "De Huurlingsedam" Het gezellige centrum van Wijchen, het Wijchens Meer, NS-station, winkelvoorzieningen, sportgelegenheden, basisscholen, diverse vormen van voortgezet onderwijs, bioscoop en een zwembad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de Maas, recreatiegebied en golfbaan De Berendonck en de Haterse vennen.

Wijchen ligt op de rand van Noord-Brabant en Gelderland, de uitvalswegen A50 en A73 zijn op ca. 5 minuten, waardoor Nijmegen (10 min), 's-Hertogenbosch (25 min) en Eindhoven (40 min) goed te bereiken zijn.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst word je meteen verwelkomd met een frisse, strak afgewerkte hal, welke is voorzien van visgraat PVC vloer, meterkast (klikgroepen en glasvezel), vaste kast met warmtepomp (Itho Daalderop, 2024) en toiletruimte met wandcloset, fontein en mooi betegeld. De lichte en sfeervolle woonkamer is zeer royaal door de uitbouw van 2,4 meter en is een heerlijke plek die uitkijkt over de achtertuin. De woonkamer is voorzien van deur naar de achtertuin, ruime trapkast, visgraat PVC vloer, strakke wanden, spuitwerkplafonds, hoge plafonds en mooie zwart/glazen tussendeur naar de hal. De fraaie keuken met L-vormige opstelling en extra kastenblok, ideaal voor bijv. het koffieapparaat bevindt zich aan de voorzijde en is helemaal van deze tijd, uitgevoerd in een warme walnoot kleurstelling (echt hout fineer), luxe composiet aanrechtblad (Dekton, extreem hittebestendig, kras- en vlekbestendig) en uitgerust met moderne inbouwapparatuur (Siemens).



O.a. 4-pits inductiekookplaat met kookveldafzuiging, grote koelkast, oven en vaatwasser.

#### 1e Verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie smaakvolle slaapkamers en een luxe badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van PVC vloer, strakke wanden, spuitwerkplafonds, houten draaikiepramen en per kamer een eigen thermosstaat. De moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche met glazenwand en hand- en regendouche, een dubbelwastafelmeubel, wandcloset, elektrische designradiator, mooi grote ronde spiegel, groot raam, vloerverwarming en geheel betegeld.

#### 2e Verdieping:

De tweede verdieping heeft een prachtige en zeer royale 4de slaapkamer met een groot dakkapel met kunststof draaikiepramen, zijraam, PVC vloer met vloerverwarming, strakke wanden en plafonds, spotjes en knieschotten voor extra bergruimte. Daarnaast is er een praktische separate berg-/wasruimte met raam en plek voor de wasmachine/droger, WTW-systeem en extra opbergruimte.

#### Tuin:

De royale achtertuin ligt op het noordoosten en biedt ruimte voor eigen invulling. Achterin bevindt zich een houten berging van ca. 7 m<sup>2</sup> met elektra. Daarnaast ligt er nog een mooi stukje tuin aan de zijkant van de woning, waarop aan de voorzijde op eigen terrein geparkeerd kan worden en tevens de mogelijkheid geeft om een carport te plaatsen.

#### Algemeen:

Bouwjaar: 2024; Woonoppervlak ca. 140 m<sup>2</sup>; Berging ca. 7 m<sup>2</sup>; Inhoud ca. 512 m<sup>3</sup>; Perceeloppervlak 226 m<sup>2</sup>.

#### Bijzonderheden:

- Gelegen in de gewilde wijk Huurlingsedam te Wijchen;
- Heerlijk instap klaar hoekhuis, een plek om je thuis te voelen!
- Zo goed als nieuw en helemaal af!
- Zeer luxe afgewerkt met o.a. uitbouw van 2,4 m en royale dakkapel op de 2e verdieping;
- Prachtige topgevel;
- Moderne en sfeervolle keuken, badkamer en toiletruimte;
- Luxe keuzes in afwerking, voorbereiding voor zonnepanelen op het dak, uitbreiding meterkast en vloerverwarming door gehele woning;
- Parkeren op eigen terrein;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel A+++ , energiezuinig met warmtepomp, WTW-systeem en boiler, HR+++ beglazing en volledig geïsoleerd;
- Aanvaarding: in overleg;



**Gelegen in een kindvriendelijke en zeer gewilde woonwijk in Wijchen**

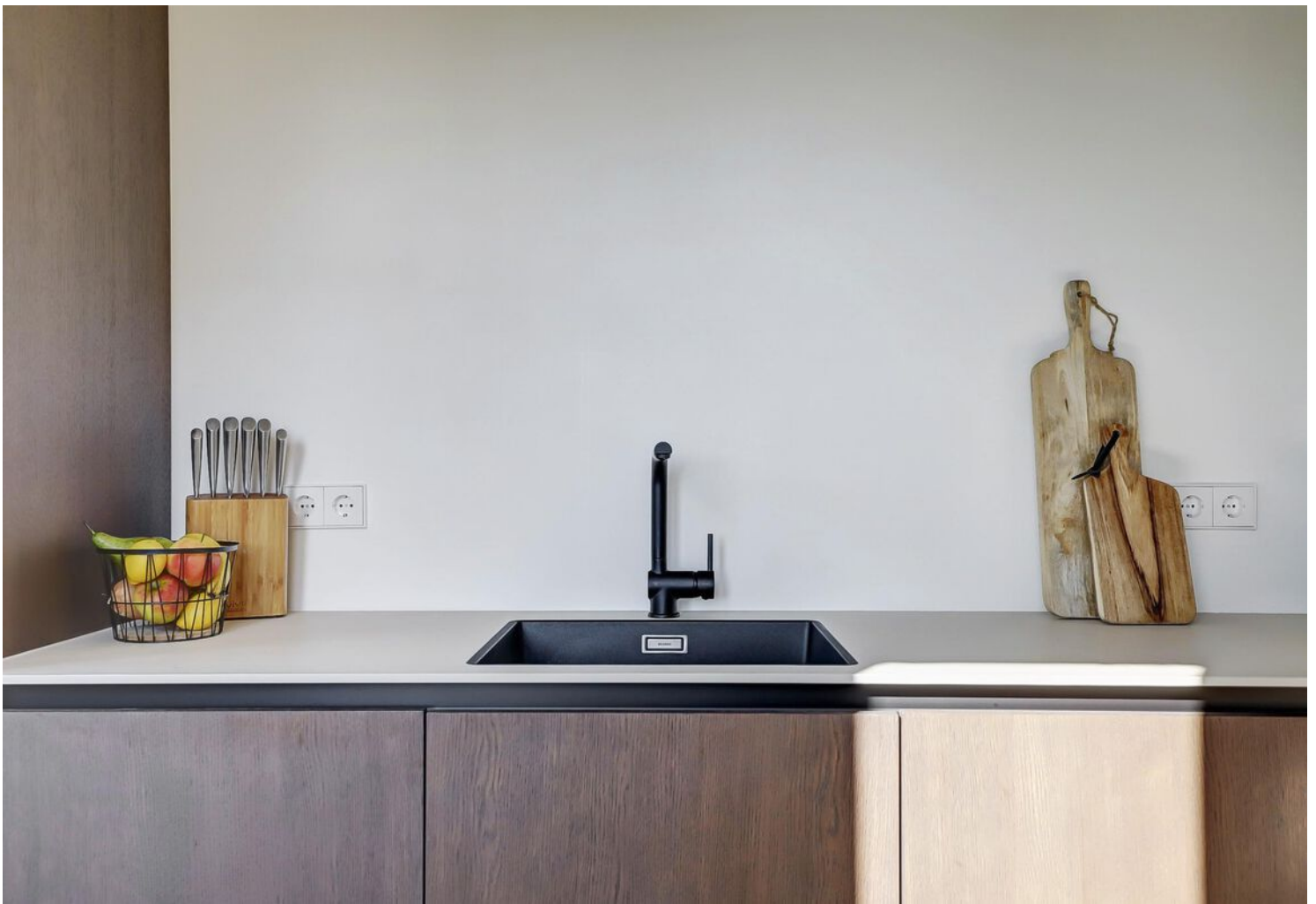




**Lichte, sfeervolle  
woonkamer met hoge  
plafonds en uitkijk over  
de achtertuin**







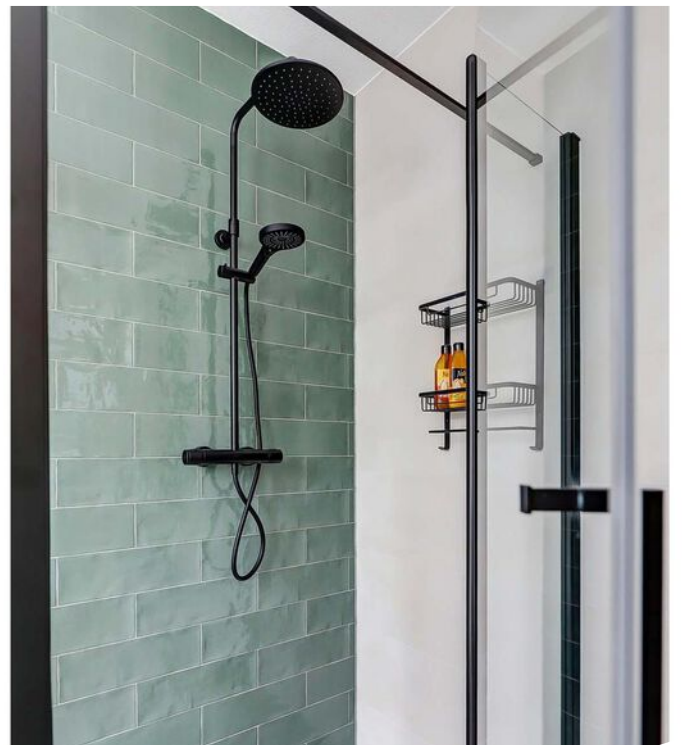






**De luxe woning**  
beschikt over 4 royale  
slaapkamers en een  
moderne badkamer







**Geniet van het comfort van een heerlijk instapklaar hoekhuis, compleet met eigen parkeerplek op terrein**



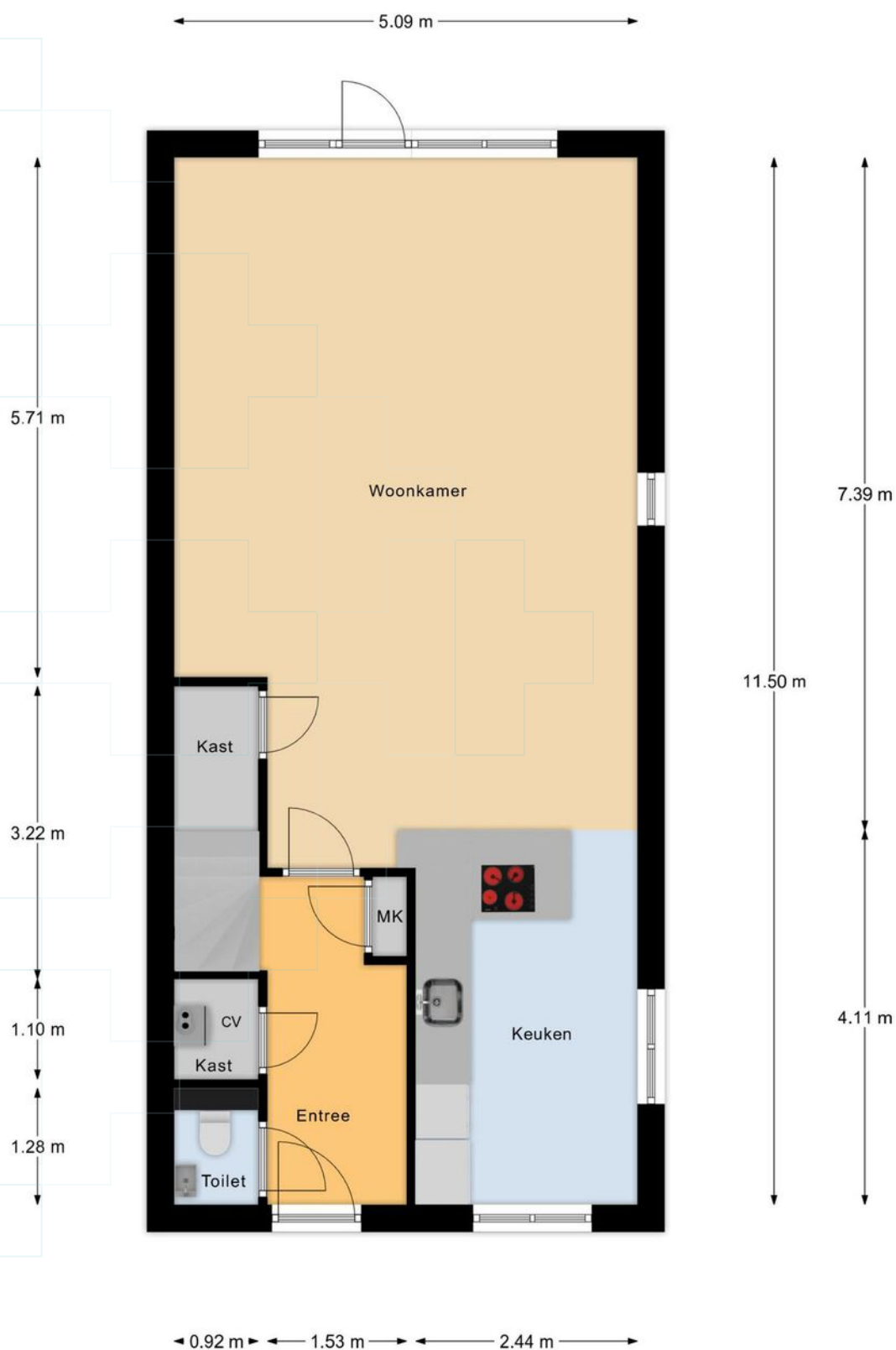






# Plattegrond

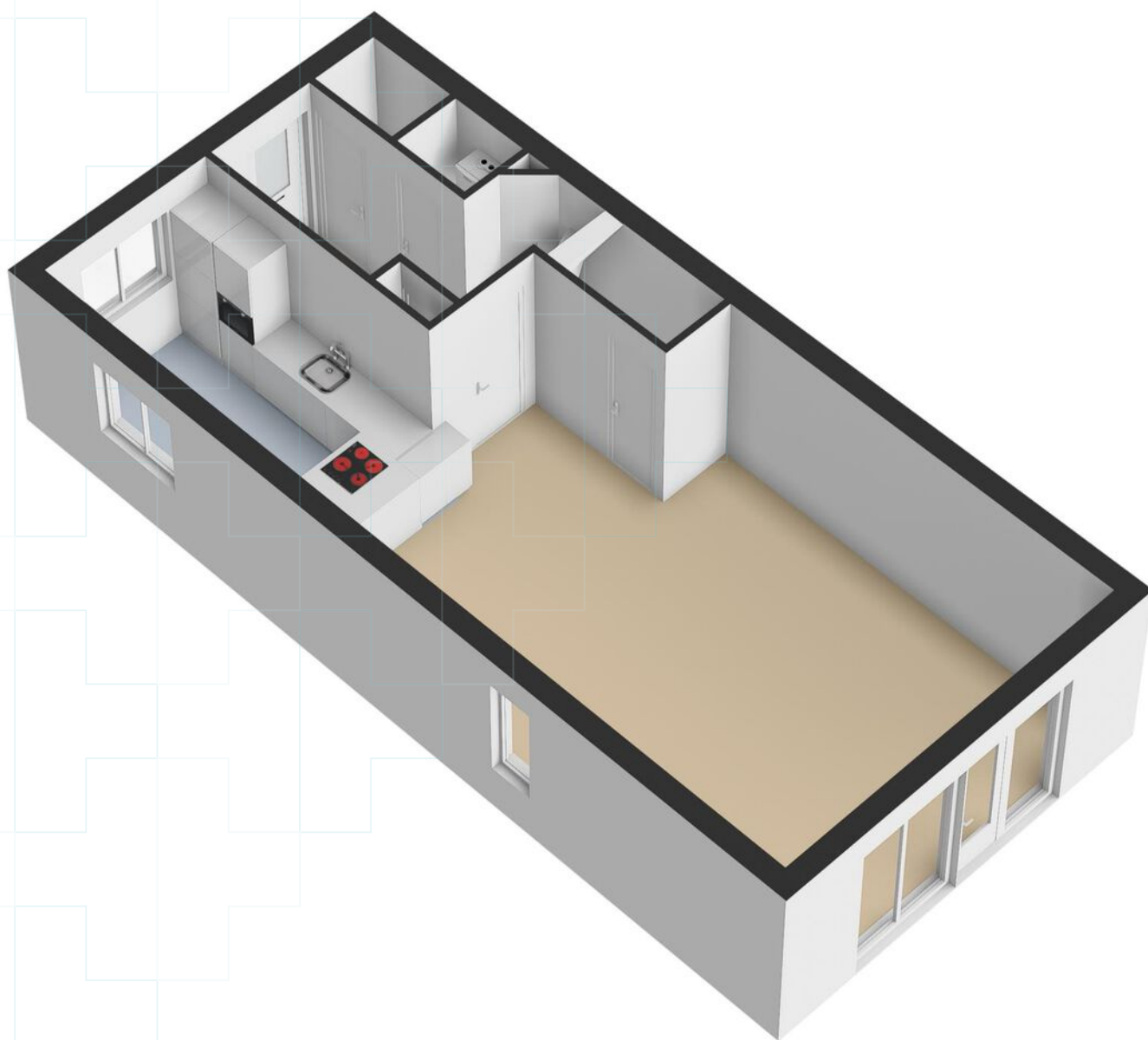
## Begane grond



Begane Grond



# Plattegrond



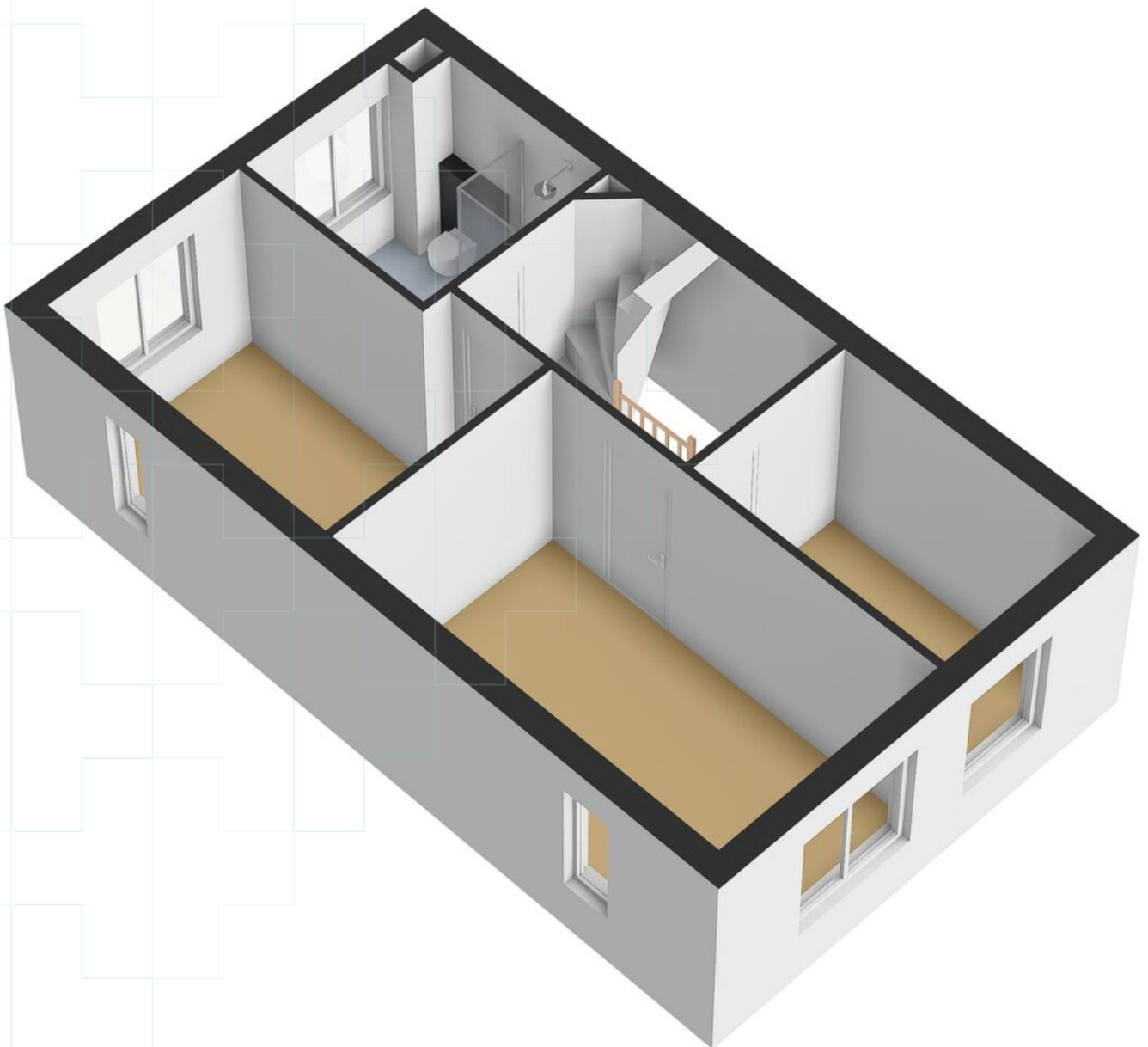
# Plattegrond

## 1ste Verdieping



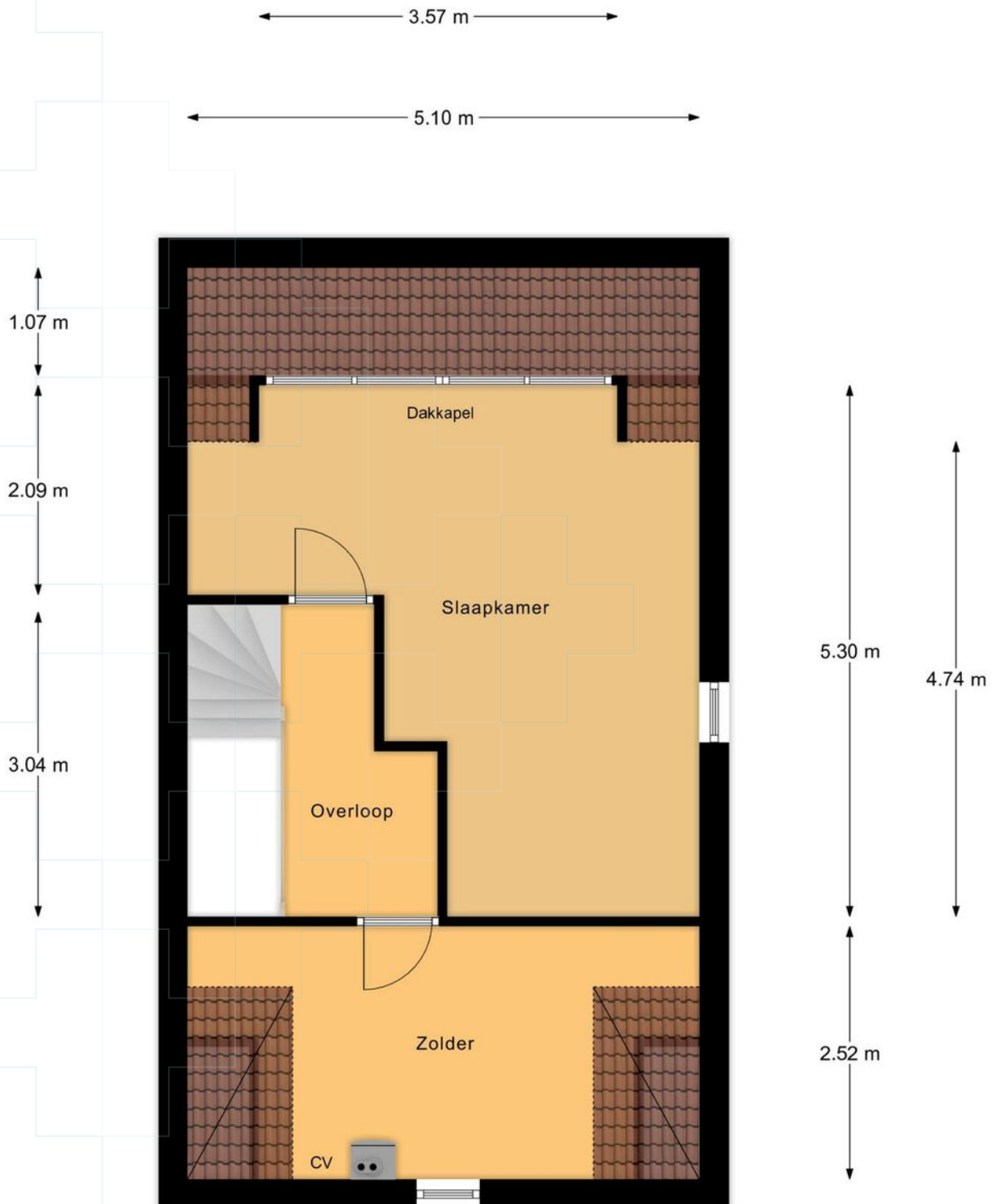
## 1e Verdieping

# Plattegrond



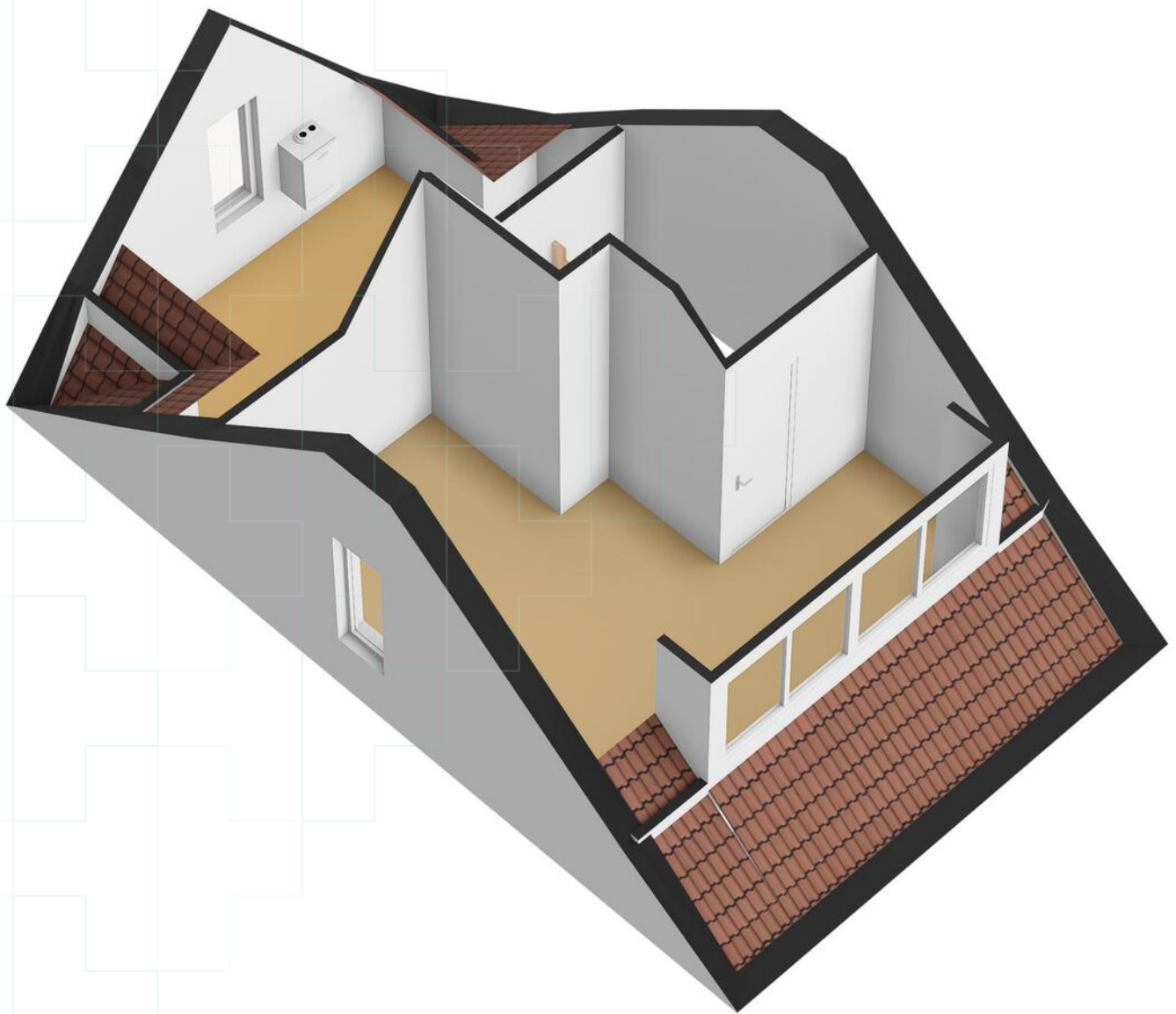
# Plattegrond

## 2de Verdieping



Zolder

# Plattegrond

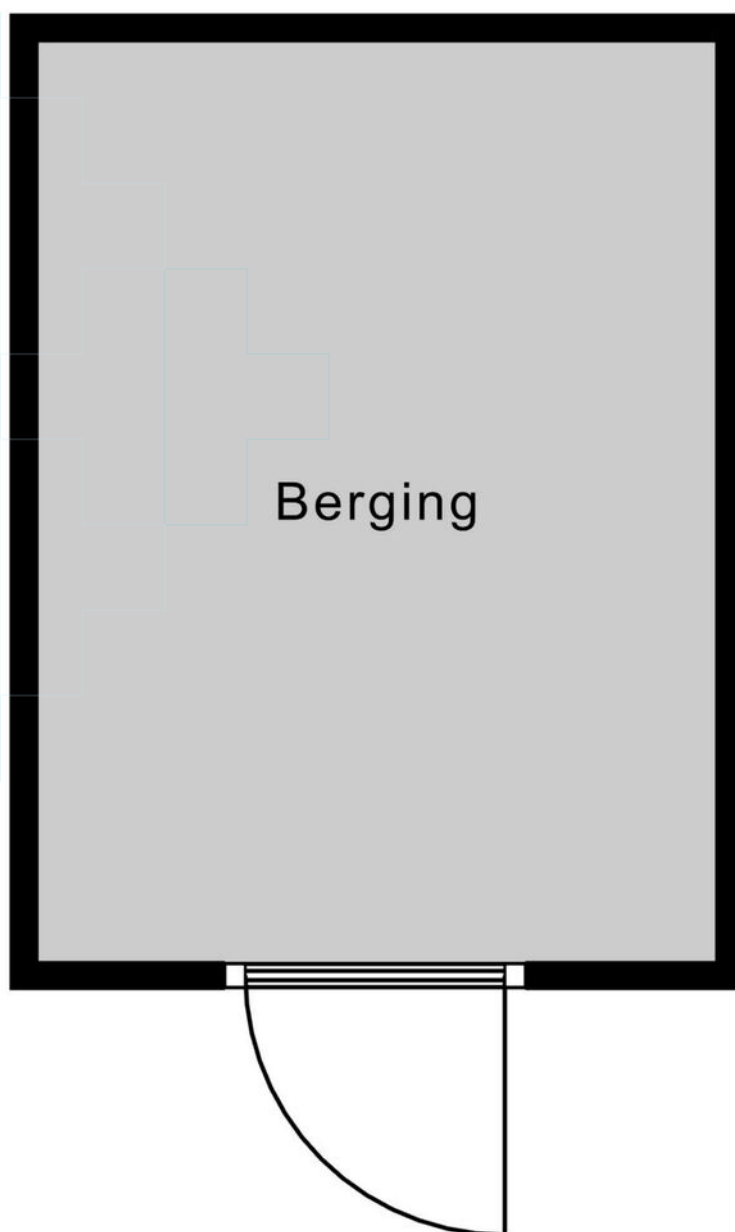


# Plattegrond

Berging

← 2.32 m →

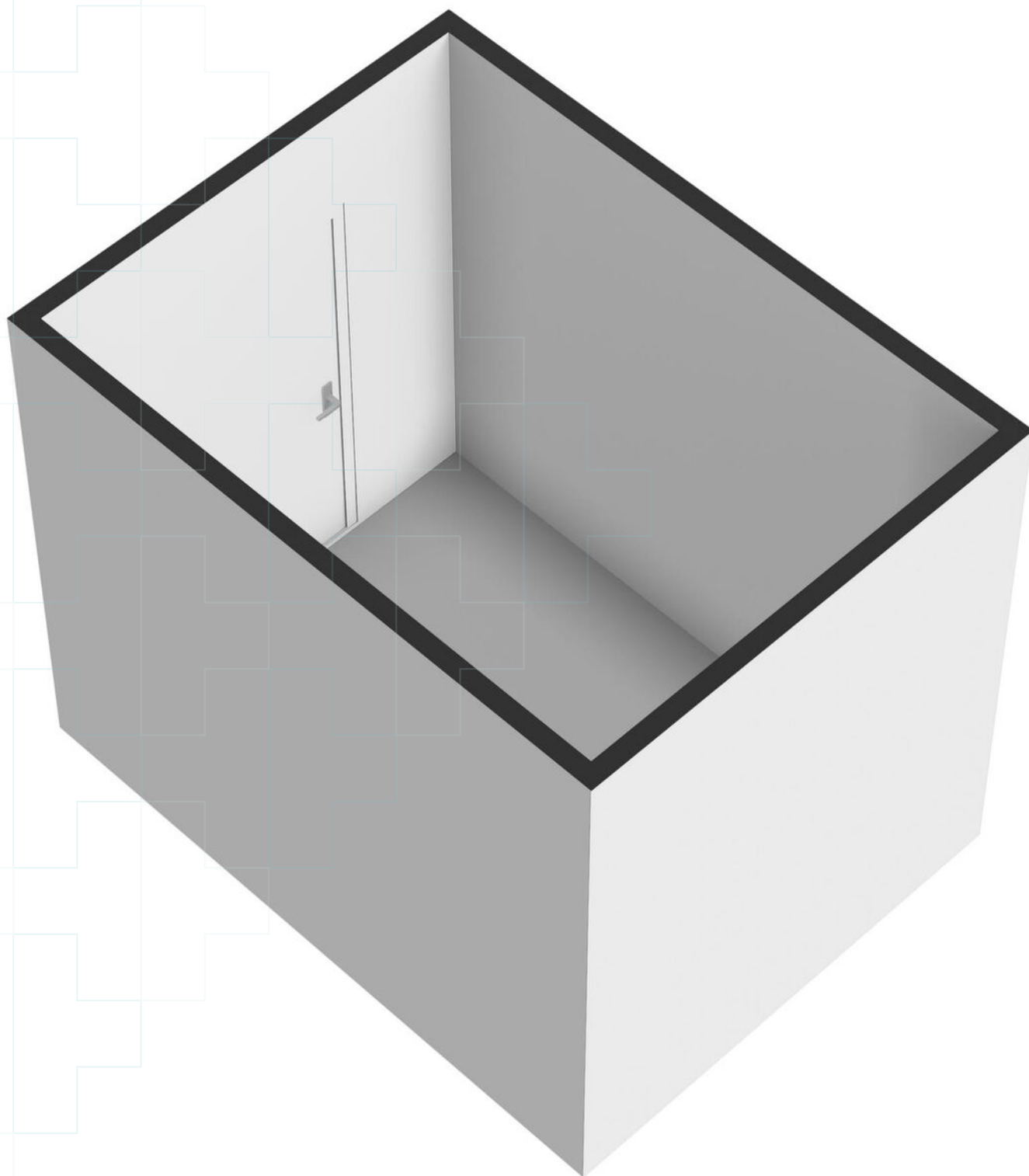
3.15 m



Berging

Berging

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



|              |                                  |                     |         |
|--------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Wijchen |
| —            | Huisnummer                       | Sectie              | P       |
| —            | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 3037    |
| —            | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
| —            | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
| —            | Bebouwing                        |                     |         |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- PVC

Overig, te weten

-

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- oven

- koelkast

- vaatwasser

- koffiezetapparaat

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

- wastafel

- wastafelmeubel

- toilet

- toiletrolhouder

# Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- toiletborstel(houder)



- Spiegel, verlicht, verwarmt



## **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing**

Brievenbus



(Voordeur)bel



Rookmelders



(Klok)thermostaat



Warmwatervoorziening, te weten

- boiler



- Warmtepomp



## **Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging



## **Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2024

Overige daken:

2024

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

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

Nee

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

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

2024; niet bekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout; dakkapel: kunststof

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2024

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Fabrikant

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin  
doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR+++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

2024

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

### Installaties 7 A.

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

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): masterwatt E-SMART BOILER 150I  
Itho Daalderop WPU 5G (warmtepomp)  
Itho Daalderop HRU ECO 300 (WTW-systeem)

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2024

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

### Installaties 7 B.

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

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord            |
|--|---------------------|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?<br>Zo ja, waar?   | Nee                 |
| <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:  | Ja                  |
| warm water:  | Ja                  |
| overig, namelijk   |                     |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?  |                     |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?   | In de gehele woning |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?  |                     |
| <b>Installaties 7 G.</b>   |                     |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?<br>Zo ja, welke?   | Nee                 |
| <b>Installaties 7 H.</b>   |                     |
| 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:<br>Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?   |                     |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(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?<br>Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?<br>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?<br>Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?<br>Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?<br>Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? |                     |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 I.

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

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

### Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

leidingen bijgevoegd &  
verplaatst, begaande grond  
met luxe uitvoering schakelaars  
& stopcontacten, leiding  
getrokken naar nok voor  
zonnepanelen, 2 grondkabels +  
1 UTP kabel getrokken van  
meterkast naar tuin langs de  
zijgevel, stopcontacten  
technische ruimte voorbereidt  
voor sterk stroom

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?

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

2024

### 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?

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.?

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?

2024

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2024

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

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

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2024

### Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

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

### Diversen 9 F.

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

### Diversen 9 G.

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

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| <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?  |  |
| <b>Diversen 9 J.</b>  |  |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Diversen 9 K.</b>  |  |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?   | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  |  |
| Zo ja, wanneer?   |  |
| Zo ja, door welk bedrijf?   |  |
| <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) | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Diversen 9 M.</b>  |  |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?   | Ja   |
| Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?   | Extra zolderkamer met dakkapel, dak voorbereid voor zonnepanelen, mantelbuis van meterkast naar buiten |
| Zo ja, in welk jaartal?   | 2024   |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  | Adrie Spanjaards B.V., dakkapeldirect.nl   |
| <b>Diversen 9 N.</b>  |  |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  | Ja   |
| Zo ja, welke?   | Alle bovengenoemden  |
| <b>Diversen 9 O.</b>  |  |
| 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? energielabel

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?  
Peiljaar?

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar?

### Vaste lasten 10 D.

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

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

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

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

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

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

### Vaste lasten 10 F.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

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

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.

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

Ja

Zo ja, welke?

garantie

### Nadere informatie 12 A.

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



# Wonen

## Wijchen

Het dorp Wijchen heeft een historisch en zeer gezellig centrum en is naamgever van de gemeente dat verder bestaat uit de kerndorpen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur en Niftrik.

In de gemeente wonen ruim 40.800 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de stadsregio Nijmegen en is gelegen in het Land van Maas en Waal.

Wijchen is veelzijdig en heeft tal van voorzieningen. Zo zijn er meerdere basisscholen en middelbare scholen, biedt het centrum een prachtige bioscoop en kan elke sportieveling zijn favoriete sport beoefenen.

Het gebied biedt tevens een grote variatie aan prachtig en uitgestrekt natuurschoon. Wandel langs de vennen, over eeuwenoude dijkjes langs de Maas en Waal of de Valendriese Heuvels.

Recreatiecentrum De Berendonck biedt o.a. een golfbaan, strandpaviljoen en diverse wateractiviteiten.

Met treinen naar Nijmegen, Arnhem, Oss en Den Bosch vanuit NS-Station Wijchen, verschillende buslijnen en een perfecte aansluiting op de A73 en A50 is de bereikbaarheid uitstekend. Ook de luchthaven Weeze (Duitsland) ligt in de buurt.



# 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!**



# Handig om te weten

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw bod. Als de makelaar je vertelt dat jouw bod wordt doorgegeven aan de verkoper, dan betekent dat dus niet dat je al in onderhandeling bent.

## Als ik de vraagprijs biedt ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, de vraagprijs is een richtprijs en een uitnodiging voor geïnteresseerde om een bod uit te brengen of om in onderhandeling te komen.

## Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als je in onderhandeling bent?

In Nederland mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen van een woning, zelfs als er al onderhandelingen lopen met een potentiële koper. Een onderhandeling betekent namelijk niet automatisch dat de koop ook daadwerkelijk tot stand komt. Totdat er een schriftelijke koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen, is de verkoop niet definitief.

Het is echter wel gebruikelijk dat een makelaar transparant is over het proces. Als er serieuze onderhandelingen gaande zijn met een geïnteresseerde partij, zal de makelaar dit vaak communiceren aan andere geïnteresseerden. Dit kan invloed hebben op de beslissing van andere potentiële kopers om een bod uit te brengen of om de woning te bezichtigen.

Daarnaast kan de verkoper, in overleg met de makelaar, besluiten om geen bezichtigingen meer te doen tijdens de onderhandelingen, als teken van goede wil naar de potentiële koper toe. Dit is echter geen verplichting en hangt af van de strategie en voorkeuren van de verkoper en de makelaar.

Het is ook mogelijk dat een makelaar een 'biedingsprocedure' hanteert, waarbij er een deadline wordt gesteld voor het uitbrengen van biedingen. In zo'n geval kunnen bezichtigingen en biedingen doorgaan tot de vastgestelde deadline, ongeacht of er al onderhandelingen met een van de bieders zijn gestart.

## Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

## Hoe komt de koop tot stand?

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

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

## Wanneer is de koop rechtsgeldig?

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

## Wat is een waarborgsom?

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

## Wat betekent kosten koper?

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

Mag de verkoopprocedure worden aangepast tijdens de verkoop?

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

### **Hoe komt de koop tot stand?**

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

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

### **Wanneer is de koop rechtsgeldig?**

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

### **Wat is een waarborgsom?**

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

### **Wat betekent kosten koper?**

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

# Wat onze klanten over ons zeggen

## Bereikbaarheid & communicatie

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

★★★★★ Anoniem, 's-Heerenhoek

## Deskundig & vriendelijk

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

★★★★★ Anoniem

## Prima begeleiding

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

★★★★★ Anoniem, Nijmegen

Hans Janssen Makelaars

Touwslagersbaan 89

6602 AJ Wijchen

024 – 6 454 511

info@hansjanssen.nl

[www.hansjanssen.nl](http://www.hansjanssen.nl)