



Prachtige villa op
royaal perceel

WIJCHEN
Heilige Stoel 6808

Kenmerken



Woonoppervlakte	263 m ²
Perceeloppervlakte	892 m ²
Inhoud	1250 m ³
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1977
Energie label	B
Vraagprijs	€ 625.000 k.k.



Diederik Slood

diederik.slood@hansjanssen.nl
024- 6 45 45 11 / 06- 54 28 10 14

- ✓ Royale instapklare villa op een perceel van 892 m²
- ✓ Schoorsteen renovatie 2014
- ✓ Schilderwerk regelmatig en serre 2018
- ✓ Gehele tuin voorzien van nieuwe grasmatten 2019
- ✓ Buitengevels geïmpregneerd 2013
- ✓ Aanvaarding in overleg



Omschrijving van de woning

In een van de mooiste villawijken van Wijchen bevindt zich deze ROYALE, UITGEBOUWDE EN UITSTEKEND ONDERHOUDEN VILLA op een PERCEEL VAN MAAR LIEFST 892 M², voorzien van een zeer fraaie serre, moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers, dubbele garage met vliering en keurig aangelegde tuin.

De villa is gelegen aan een doodlopende straat, in een groene en kindervriendelijke woonomgeving. Op loopafstand van winkelcentrum Achterlo en op korte afstand van het gezellige centrum van Wijchen, het NS station, sportgelegenheden, golfbaan en diverse scholen. In de directe omgeving zijn fraaie natuurgebieden te vinden, zoals het Leurse Bos, de uiterwaarden van de

Maas en recreatiegebied De Berendonck. De uitvalswegen A50 en A73 zijn binnen 3 minuten bereikbaar.

Laat u verrassen door deze woning en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling:

Souterrain:
Vanuit de hal te bereiken souterrain van ca. 82 m² en gemiddeld ca. 2.10 m hoog. De 3 ruimtes zijn voorzien van verwarming en bieden diverse gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby-, kantoor-, werk- en/of bergruimte. Een van de ruimtes beschikt over een raam (koekoek).



Begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de 1ste verdieping, meterkast en toiletruimte met wandcloset, fonteintje, verwarming en geheel betegeld in lichte kleur. Vanuit de hal is de royale woonkamer bereikbaar, welke is uitgebouwd met een prachtige lichte serre. De woonkamer heeft een knus zitgedeelte met ingebouwde boekenkast en gashaard (oorspronkelijk open haard), voor de ramen van deze zithoek zijn aan de buitenzijde met elektrische markiezen geplaatst. De serre (2001) is betegeld met een lichte marmeren tegel waaronder vloerverwarming is aangelegd. De ramen in de serre zijn allemaal te openen op draai- of kiepstand en de openslaande houten deuren geven toegang tot het terras in de achter/zijtuin. Door de vele ramen is de serre een heerlijke lichte ruimte, waar het goed vertoeven is. Tevens is vanuit de eethoek, via een schuifpui de achtertuin te bereiken. Aangrenzend aan de eethoek bevindt zich de halfopen keuken. De keuken is voorzien van composiet werkblad, nette tegelvloer, spotjes en diverse inbouwapparatuur, o.a. Amerikaanse koelkast (2019) en

combi-oven welke op maat zijn weggewerkt in een nis, vrijstaand luxe Boretti gasfornuis met royale oven, afzuigkap en vaatwasser. De praktische bijkeuken is toegankelijk via de keuken en biedt voldoende provisieruimte. De dubbele garage is vanuit de bijkeuken te bereiken en is voorzien van betonvloer, 2 elektrische segmentdeuren (2001), verwarming, stortbak, pomp voor sproei installatie (2019), witgoed aansluitingen, deur naar de achtertuin en praktische bergvide.

1ste verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergzolder en toegang tot 4 slaapkamers en moderne en luxe badkamer. De badkamer (2013) is voorzien van royale inloopdouche met regen- en handdouche en glazen wand, ligbad, wandcloset, dubbel wastafelmeubel, radiator, spotjes en elektrische vloerverwarming. Vier royale slaapkamers waarvan één slaapkamer is voorzien van vaste kastenwand en één slaapkamer toegang biedt tot het balkon.



Zolder:

Bergzolder waar zich tevens de CV-ketel (Remeha, 2018) bevindt.

Tuin:

Royale groene tuin rondom met meerdere mogelijkheden voor zitgedeeltes, tuinverlichting, elektrapunten en sproei-installatie, waarvan de pomp zich in de garage bevindt. Omdat de woning midden op het perceel gelegen is, is elk moment van de dag een plek met zon te vinden. Aan de voorzijde is op de oprit plaats voor meerdere auto's.

Algemene kenmerken:

Bouwjaar 1977; Woonoppervlakte ca. 263 m²; Inhoud ca. ... m³; Perceeloppervlakte 892 m².

Bijzonderheden:

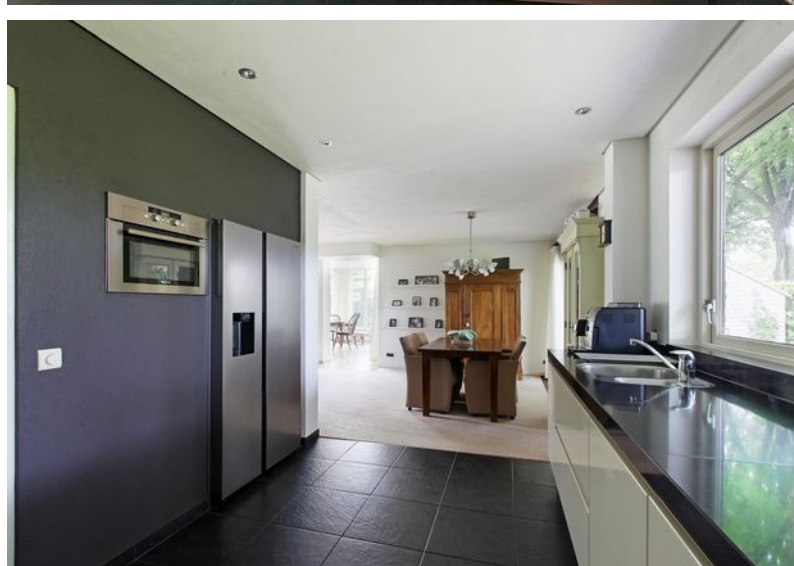
- Royale instapklare villa op een perceel van 892 m²;
- Badkamer 2013;
- Keuken 2007;
- Aanbouw serre 2001;
- Isolatieglas boven 2013;
- Hoekdelen boeiboorden vervangen 2014;

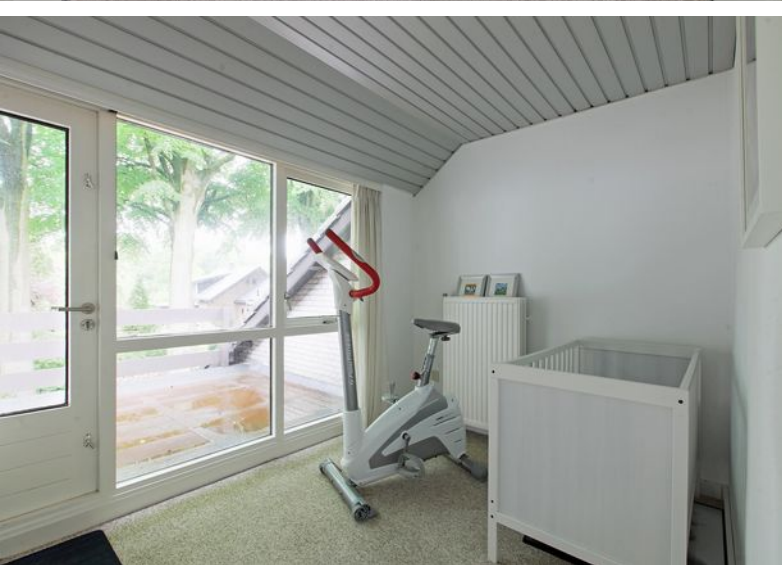
- Schoorsteen renovatie 2014
- Zinken dakgoten vervangen 2015;
- Dak: groot onderhoud heeft in 2018 plaats gevonden;
- Schilderwerk regelmatig en serre 2018;
- Gehele tuin voorzien van nieuwe grasmatten 2019;
- Buitengevels geïmpregneerd 2013;
- Aanvaarding in overleg.

















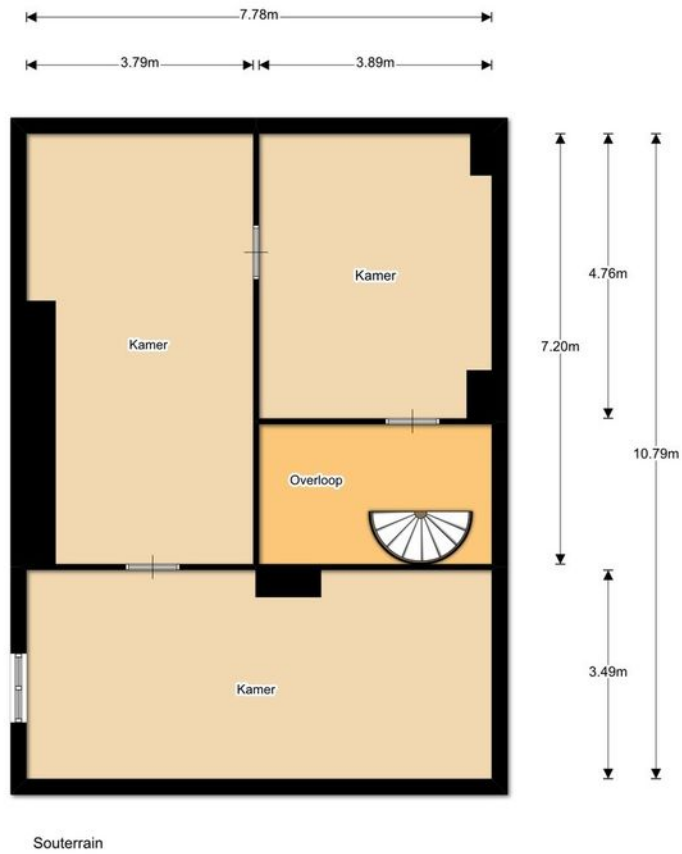








Plattegronden



Plattegronden

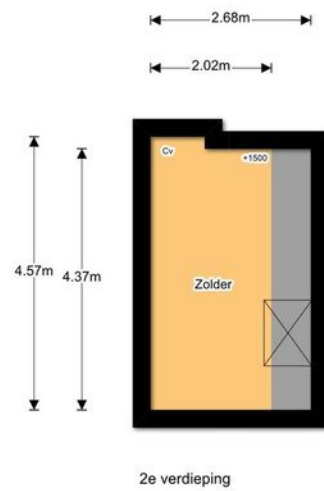


Plattegronden



1e verdieping

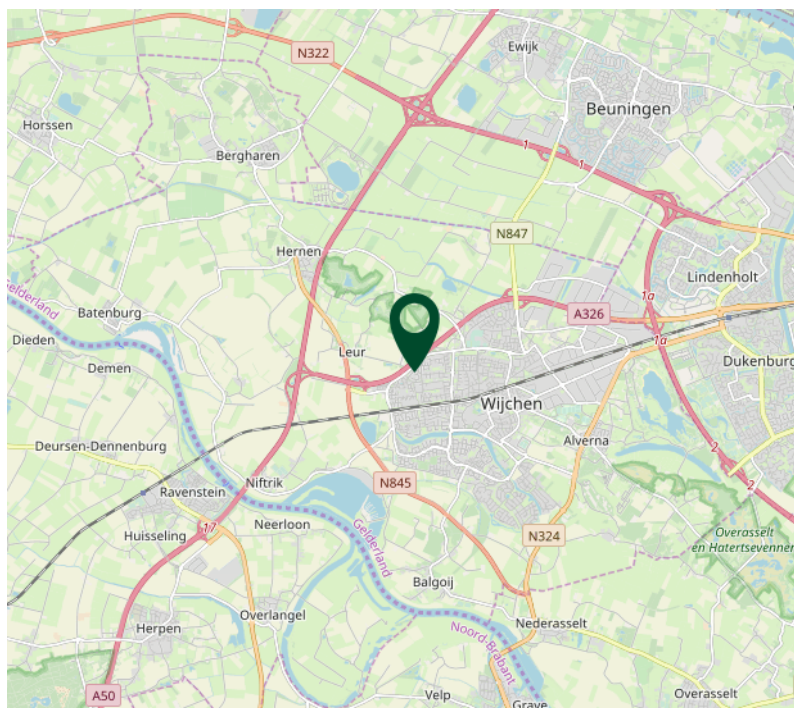
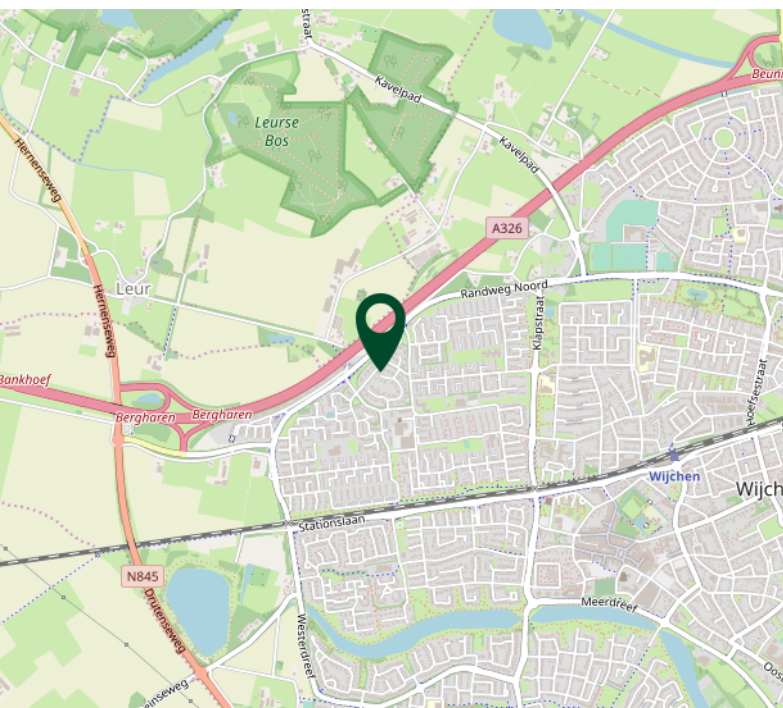
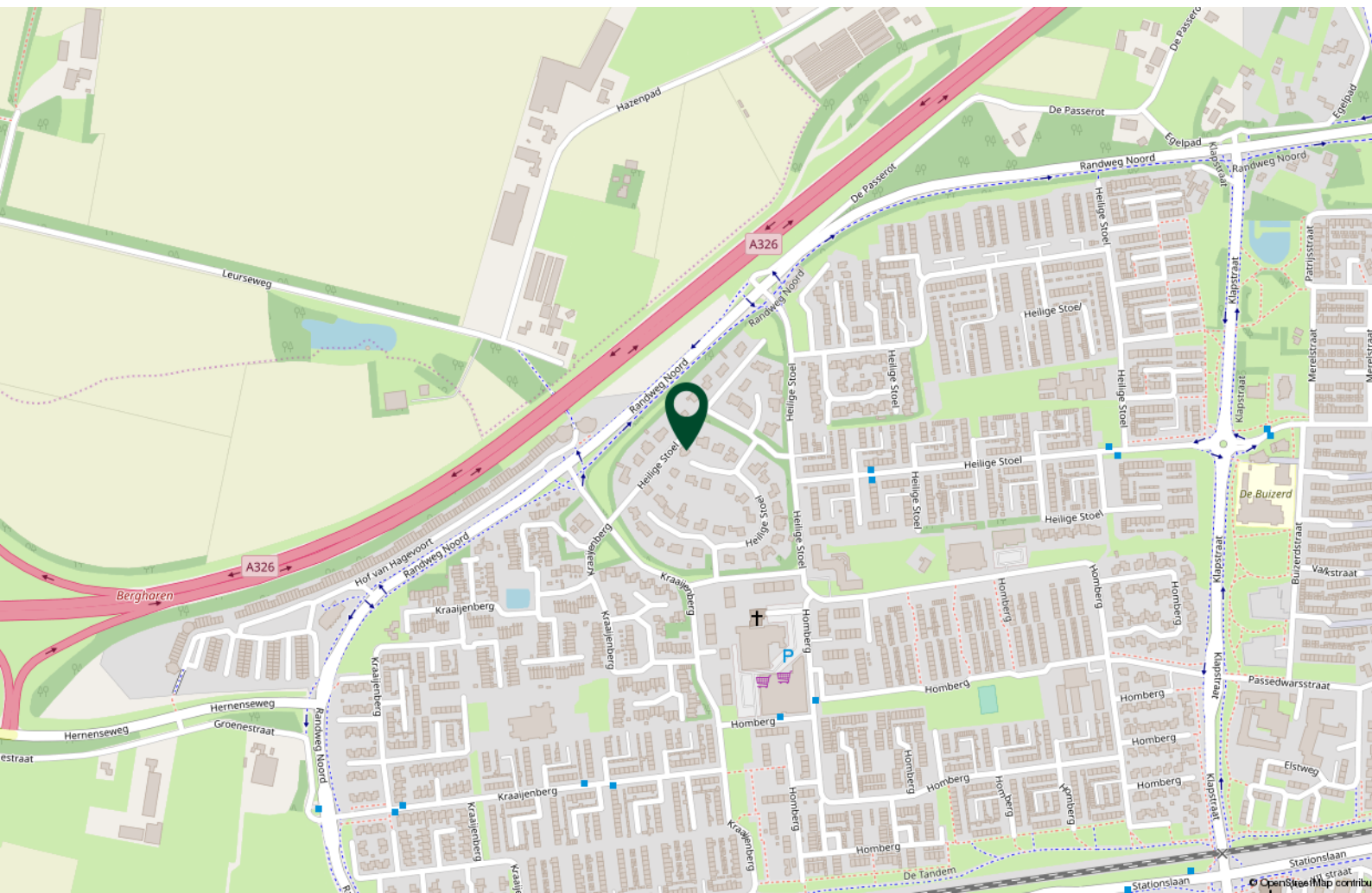
Plattegronden



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Wonen in 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.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

Hoe komt de koop tot stand?

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



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

Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

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

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

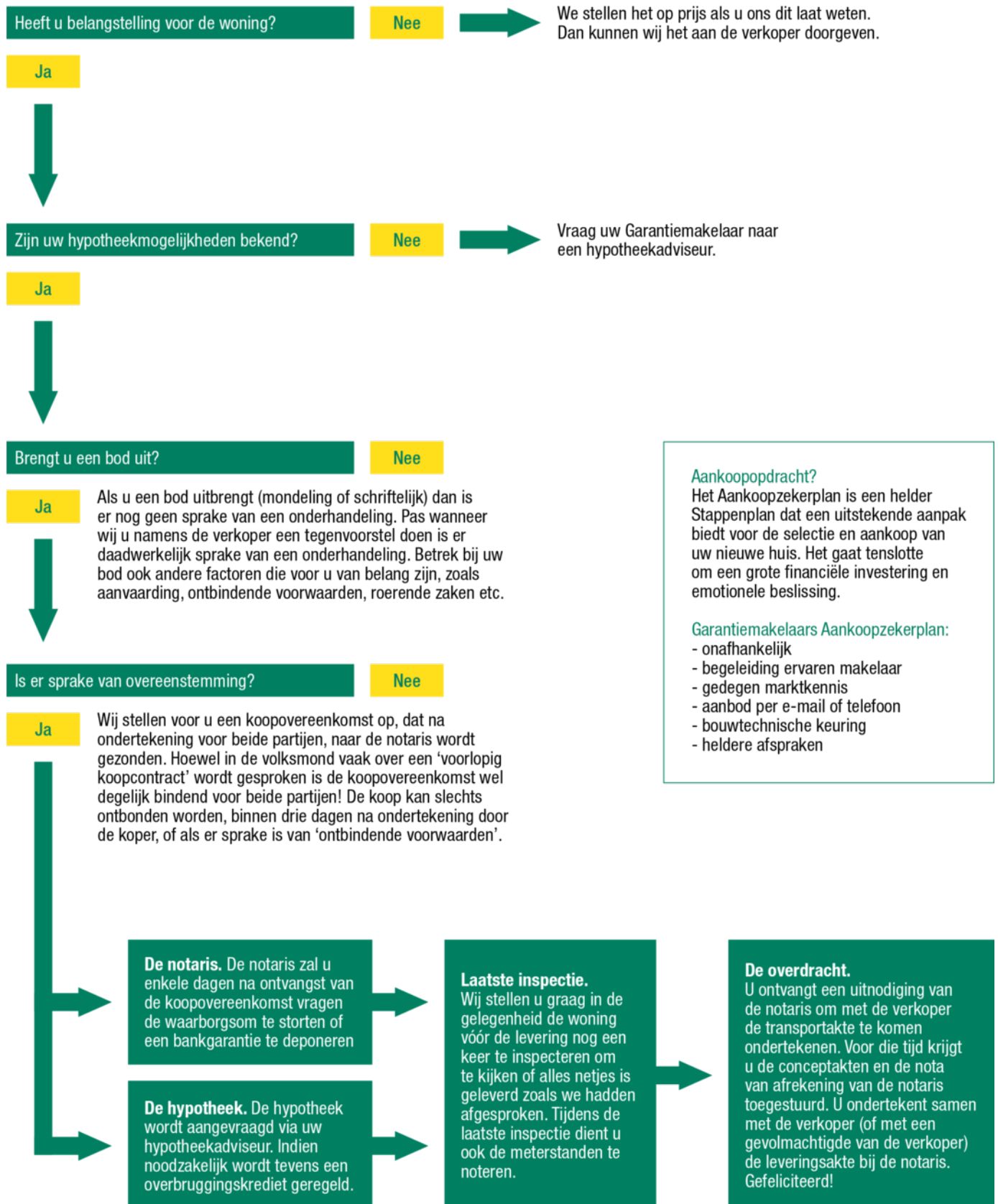
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

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

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



Van Bezichtiging tot Aankoop



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



Over Hans Janssen

Hans Janssen Garantiemakelaars 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. Garantiemakelaars is een landelijk opererend netwerk van makelaarskantoren. Met zo'n 65 makelaarskantoren zijn wij één van de grotere

makelaarsorganisaties in Nederland. 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!

Wij bieden...

Een goede voorbereiding biedt voordelen bij het bieden.

Bij het kopen van een woning zul je een aantal belangrijke beslissingen moeten nemen; zoals over de hypotheek. Wij helpen je graag met een deskundig financieel advies. Dat voorkomt teleurstellingen. En bovendien heb je daarmee bij de verkoper een streepje voor bij het bieden. De verkoper kan er namelijk vanuit gaan dat je in staat bent de woning te financieren. Onze hypotheekadviseur is jouw aanspreekpunt voor:

- Berekening van je maximale hypotheek;
- Bepalen welke hypotheek het beste bij je past;
- Bepalen welke maandlasten wenselijk zijn in jouw (toekomstige) situatie.

Daarom kiest u voor Hans Janssen Garantiemakelaars:

- Vestigingen in Wijchen - Beuningen - Nijmegen
- Gediplomeerd en gecertificeerd makelaar
- Garantiemakelaar aangesloten bij de NVM
- Qualis makelaar: Specialist in de marketing en verkoop van exclusief onroerend goed
- Eerlijk en transparant
- Snelle verkoop
- Uitgebreid netwerk
- Hoge klanttevredenheid (8,7 verkoop/ 9,0 aankoop)
- Persoonlijk betrokken bij iedere aan- en verkoop
- Bezichtigingen ook buiten kantooruren
- Hoge gemiddelde opbrengst bij verkoop
- 24 uur per dag bereikbaar
- Optimale presentatie van jouw woning

||

Ik ben heel tevreden.
Alles wordt besproken
en in goed overleg
uitgevoerd. Het contact
is open, eerlijk en
professioneel. Het is een
fijne samenwerking met
veel aandacht voor de
koper en verkoper.



Je droomhuis nog niet gevonden?

Door ons omvangrijke netwerk kunnen we je tippen op woningen die nog niet op de markt zijn. Ook hebben we veel nieuwbouwkopers die overwegen om de eigen woning, met het oog op de lange opleveringstermijn, te verkopen via de stille verkoop. En als jouw droomhuis dan in zicht is kunnen we je begeleiden met de aankoop en nemen we je het onderhandelingsproces uit handen.

Benieuwd wat wij voor je kunnen betekenen?
Neem eens contact met ons op. We vertellen je graag over alle mogelijkheden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-	X		

NVM vragenlijst

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

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend 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 volgens u 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 uw pand, 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?

NVM vragenlijst

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?	Nee
--	-----

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
---	-----

Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
---	-----

Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
-----------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 K.

NVM vragenlijst

Is er sprake van onteigening?	Nee
-------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
--	-----

Zo ja: - is er een huurcontract?	Nee
----------------------------------	-----

- welk gedeelte is verhuurd?

- 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 het pand een geschil/ procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
--	-----

(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
---	-----

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

NVM vragenlijst

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

Nee

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

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Bijzonderheden 1 S.

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

Als permanent woonverblijf

Bijzonderheden 1 T.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Ja

Gevels 2 A.

NVM vragenlijst

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 geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode?

Elke 7 tot 10 jaar heb ik zelf de de gevels (stenen delen) met water gereinigd en dan telkens met gevelimpregneer (op siliconenbasis) behandeld. De laatste keer is dat in 2013 gedaan.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:

Platdak serre is er sinds 2000 en is in goede staat (in 2018 gecontroleerd door dakbedrijf (Dakservice Landerd Schaijk); het platdakje bij de kinderkamer is er vanaf het begin (1977). In 2018 is dit dakje, omdat er een kleine lekkage was geconstateerd, opnieuw met mastiek belegd en is het het loodwerk vernieuwd.

Overige daken:

Het overige dak is in dit geval het hoofddak. Dit dak is er sinds het begin (1977) en met OVH-pannen belegd. Dit dak is in 2018 door Dakservice Landerd Schaijk met een grote onderhoudsbeurt behandeld, waarbij verschillende pannen vervangen zijn, het hele dak is gereinigd en daarna met een beschermende laag is geïmpregneerd.

NVM vragenlijst

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Bij platdakje kinderkamer, vandaar mastiek en lood vernieuwd (zie hierboven). Verder is er in de garage een kortstondige lekkage geweest toen bij het vernieuwen van de keuken er een nieuwe en grotere afvoer voor een Boretti-fornuis moest komen; ook dat is hersteld.

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?

Ja

Zo nee, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)

Ja

Zo nee, toelichting:

NVM vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Al het houtwerk aan de buitenkant is regelmatig geschilderd; in verschillende fases, het laatst het buitenhoutwerk van de serre (in 2019). Het schilderwerk wordt deels gedaan door een erkend bedrijf (John van As te Wijchen) en gedeeltelijk door mijzelf (zie volgende vraag)

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Hier is alleen last van geweest in de kelder, zie ook toelichting kelder

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

In een van de slaapkamers (met de louverkastjes) is
het stucwerk aan de bij een muur een beetje
gescheurd.

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?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Bij het begin van de bouw, na oplevering was er sprake van water doorlaten bij de zgn. kim bij de grondplaat van de kelder. Dat is toen verholpen door rond het hele huis een drainagegeul te maken. Dat geeft het water a.h.w. vrij spel en bij hoog water wordt eventueel teveel water via een pompsysteem afgevoerd. Dit systeem werkt uitstekend en vraagt alleen af en toe wat onderhoud aan de pompinstallatie. In de kelder nog nog steeds de stoffen vloerbedekking die er indertijd in is gelegd.

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

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

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

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?

Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

Rehema Calenta Ace 40L CW6 cv-ketel met E-Twist thermostaat; dit alles is in oktober 2018 geïnstalleerd door Lelie Installateurs. Met Lelie Installateurs is ook een onderhoudsovereenkomst; dit bedrijf doet al onze sanitaire- en loodgieterwerkzaamheden.

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Is pas in oktober 2018 geïnstalleerd; onderhoud wordt via een remote control applicatie (E-twist) gemonitord.

Installaties 7 B.

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?

Nee

Zo ja, hoe vaak?

Ketel wordt overigens automatisch bijgevuld indien nodig, maar is vanaf oktober 2018 tot nu toe niet gebeurd (zichtbaar via bijbehorende E-twist applicatie)

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?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

NVM vragenlijst

Installaties 7 G.

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

Elk jaar in mei - juni (abonnementsvorm)

Installaties 7 H.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 I.

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Ja

Zo ja, wanneer?

Niet voor het hele huis vernieuwd maar aangepast bij aanbouw serre (in 2000) en daarna nog aangepast i.v.m. bouw nieuwe badkamer (2014); vervangen groepenkasten in meterkast staan in de planning, maar nog niet uitgevoerd; volgens elektrobedrijf niet direct noodzakelijk maar "over enige tijd" wel (Ambrosius electriciteitsbedrijf in Ewijk)

Zo ja, welke onderdelen?

Serre gedeelte en bij vernieuwen badkamer (ook i.v.m. met nieuwe eisen en vloerverwarming)

Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken?

Nee

Zo ja, welke en welke bijzonderheden?

Buitenelektriciteit kent incidentele storingen in de buitenstopcontacten (niet in het deel waar de buitenlampen op aangesloten zijn); deze zijn overigens apart aangesloten en met één schakelaar in de garage kunnen de buitenstopcontacten aan en uit geschakeld worden. Na droge periode o.k., maar natte periode kan er een kortsluiting optreden. Buitenstopcontacten moeten per stopcontact getest worden (planning)

NVM vragenlijst

Sanitair en riolering 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
--	----

Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 E.

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	1977 (oplevering augustus 1977)
------------------------------------	---------------------------------

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Ja
--	----

NVM vragenlijst

Zo ja, welke en waar?

Nog een paar platen op de cv-zolder; gedeeltelijk al verwijderd bij vervangen cv-ketel

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 de grond voor zover bekend verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

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

Nee

Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)

Nee

Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

NVM vragenlijst

Is deze aantasting al eens behandeld?	Ja
Zo ja, wanneer?	Bij aanbouw serre is het houtwerk pro-actief geïmpregneerd door Van Stippent uit Niftrik
Zo ja, door welk bedrijf?	Van Stippent Niftrik

Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)	Nee
--	-----

Diversen 9 J.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Serre aanbouw in 2000
Zo ja, in welk jaartal?	2000
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Bouwbedrijf Attent

Diversen 9 K.

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

Diversen 9 L.

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

Vaste lasten 10 A.

NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	605,37
--	--------

Belastingjaar	2019
---------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	510000
-----------------------	--------

Peiljaar?	1-1-2018
-----------	----------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	482,64
---	--------

Belastingjaar?	2019
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	369,24
--	--------

Belastingjaar?	2019
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	180
--	-----

Elektra:	95
----------	----

Blokverwarming:	
-----------------	--

Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)	Nee
---	-----

Zo ja, welke?	
---------------	--

Hoe lang lopen de contracten nog?	
-----------------------------------	--

Vaste lasten 10 G.

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

NVM vragenlijst

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.? Ja

Zo ja, welke? CV-ketel; dakonderhoud (10 jaar garantie); Miele afwasmachine (garantie verloopt in 2020); Samsung Amerikaanse koelvriescombinatie (productgarantie vanaf januari 2019); grondwaterpomp (productgarantie vanaf mei 2018); tuingereedschap (bladblazer en grasmaaier - productgarantie vanaf medio 2018)

Extra:

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



Ben je na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij je graag uit om contact op te nemen met ons kantoor. Onze kantoren zijn geopend van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur. Binnenlopen kan en mag. Maar als je een afspraak maakt zorgen we ervoor dat de makelaar voldoende tijd voor je reserveert. Eventueel ook buiten onze openingstijden!

Hans Janssen Wijchen
Touwslagersbaan 89
6602 AJ Wijchen

Telefoon: 024 - 645 45 11
E-mailadres: wijchen@hansjanssen.nl
Website: www.hansjanssenwijchen.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.