

Je nieuwe droomwoning?



Broekstraat 109
6546 AA Nijmegen

Broekstraat 109



Op een zeer gunstige locatie gelegen en werkelijk tot in de puntjes afgewerkte luxe **VRIJSTAANDE VILLA** met inpandige garage.

Het huis is gelegen op fraai perceel van 837 m², dat onder architectuur is aangelegd en voorzien is van een grote zonnige achtertuin met een groot terras op het zuid-westen, een ruim tuinhuis met overkapping en toilet en een vrij uitzicht aan de voorzijde. Afgewerkt met hoogwaardige materialen.



Begane grond

Entree/ruime hal met meterkast, toilet met fonteintje, bijkeuken/wasruimte voorzien van witgoedaansluitingen, een vaste kast en een deur naar de tuin, ruime L-vormige living van maar liefst 53 m² met een grote erker aan de voorzijde en aan de achterzijde voorzien van openslaande deuren naar de achtertuin, luxe open keuken met kookeiland geheel in wit hoogglans en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser (Miele), combi-magnetron (Siemens), keramische kookplaat en een granieten aanrechtblad, inpandige garage voorzien van elektrische toegangsdeur, plavuizen, elektriciteit en verwarming.



Eerste verdieping

Overloop, technische ruimte met c.v. ketel en een warmte-terugwin-module voor de ventilatie-lucht, 3 ruime slaapkamers met diverse bergruimten (vaste kasten) en waarbij 1 slaapkamer een toegang heeft naar het balkon. luxe badkamer met riant ligbad, vrijdragend toilet, douche en wastafel(meubel).

Tweede verdieping

Grote open zolderberging bereikbaar via een vlizotrap.

Bouwjaar : 2002

Vraagprijs € 650.000,= k.k.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Broekstraat 109



Tuin

een grote zonnige achtertuin met een groot terras op het zuid-westen, een ruim tuinhuis met overkapping en toilet en een vrij uitzicht aan de voorzijde.

Bouwkundig gekeurd

Van deze woning is een bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig. Dit is voor kandidaat-kopers ter inzage.

Energielabel

B

Bijzonderheden

Deze onderhoudsvriendelijke villa is gebouwd in 2002. De inhoud bedraagt plm. 640 m³ en het woonoppervlak bedraagt plm. 180 m². Alle buitenkozijnen, ramen en deuren zijn onderhoudsvrij in kunststof uitgevoerd.

Vaste lasten volgens opgave van verkoper

OZB: € 000,- per jaar
Waterschapslasten: € 000,- per jaar
Rioolrecht: € 000,- per jaar
Gas, elektra en water: € 000,- per maand

Inhoud woonfunctie: 640 m³

Inhoud tuinhuis: 60 m³

Woonoppervlakte: 179 m²

Oppervlakte tuinhuis: 27-m²

Perceelsoppervlakte: 837 m²

Isolatie

volledig geïsoleerd

Verwarming en warmwatervoorziening

c.v.-ketel, hete lucht verwarming | geiser eigendom



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

Broekstraat 109



Woonkamer



keuken en eethoek



Slaapkamers en bijkeuken



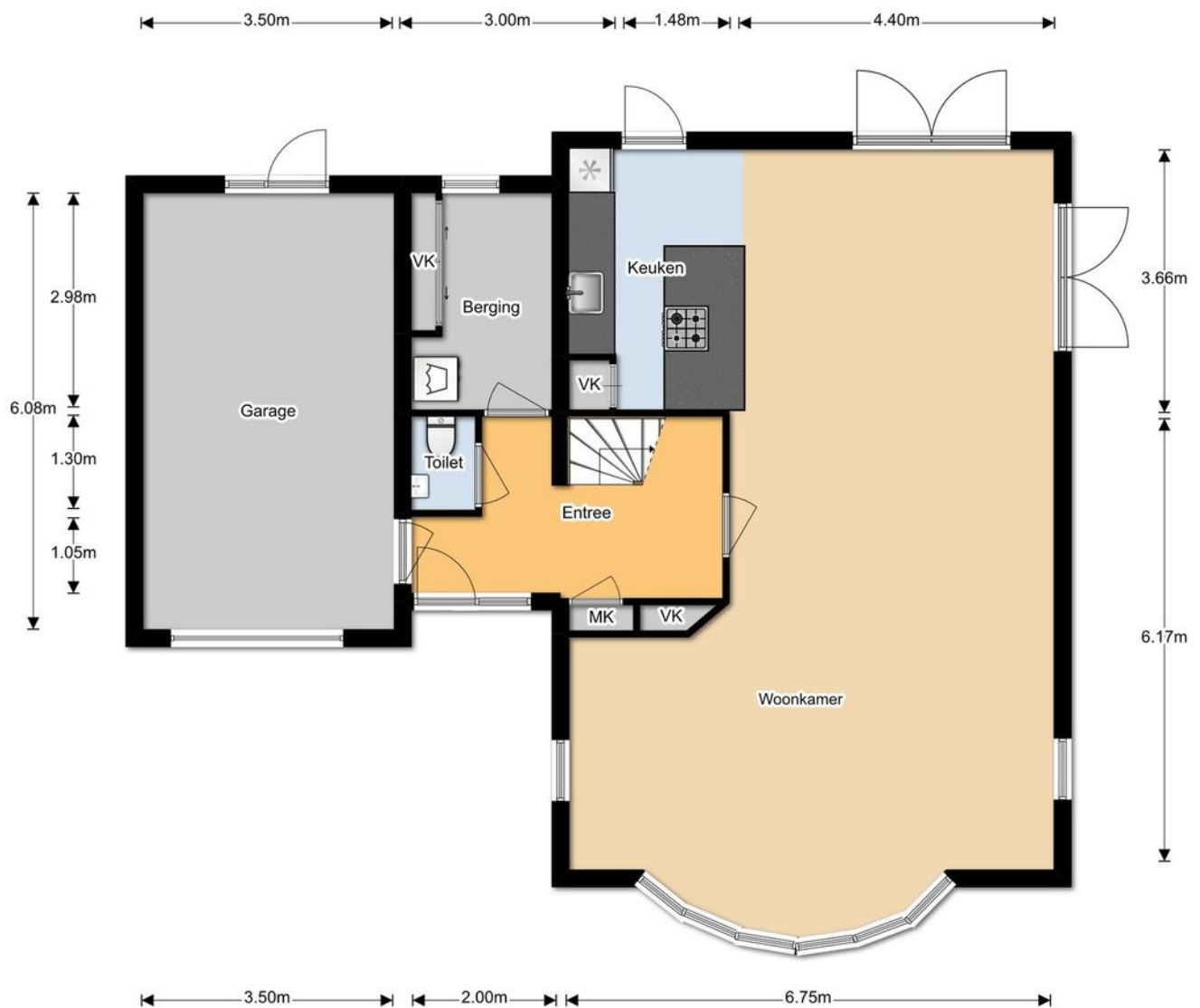
Badkamer



Achtertuin



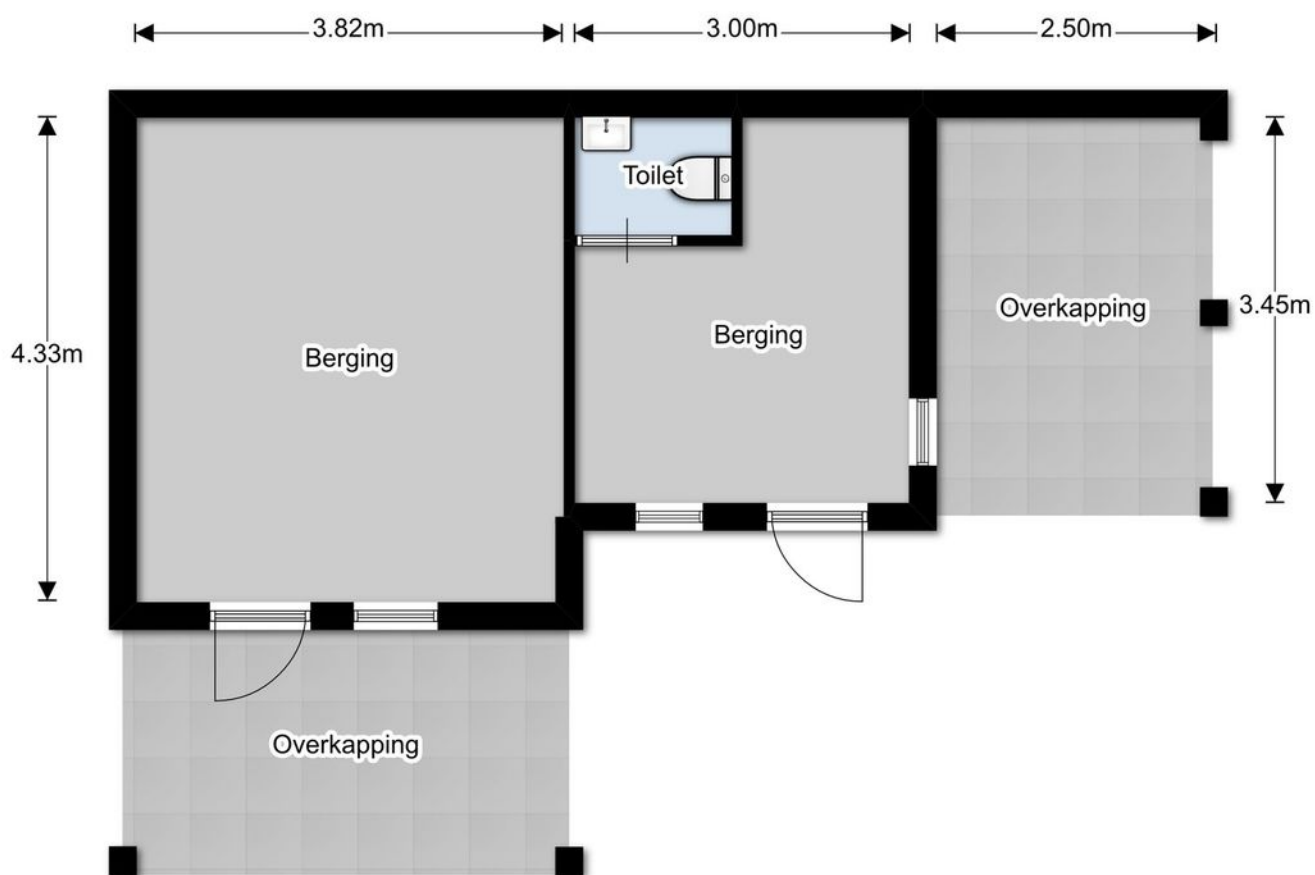
Plattegronden



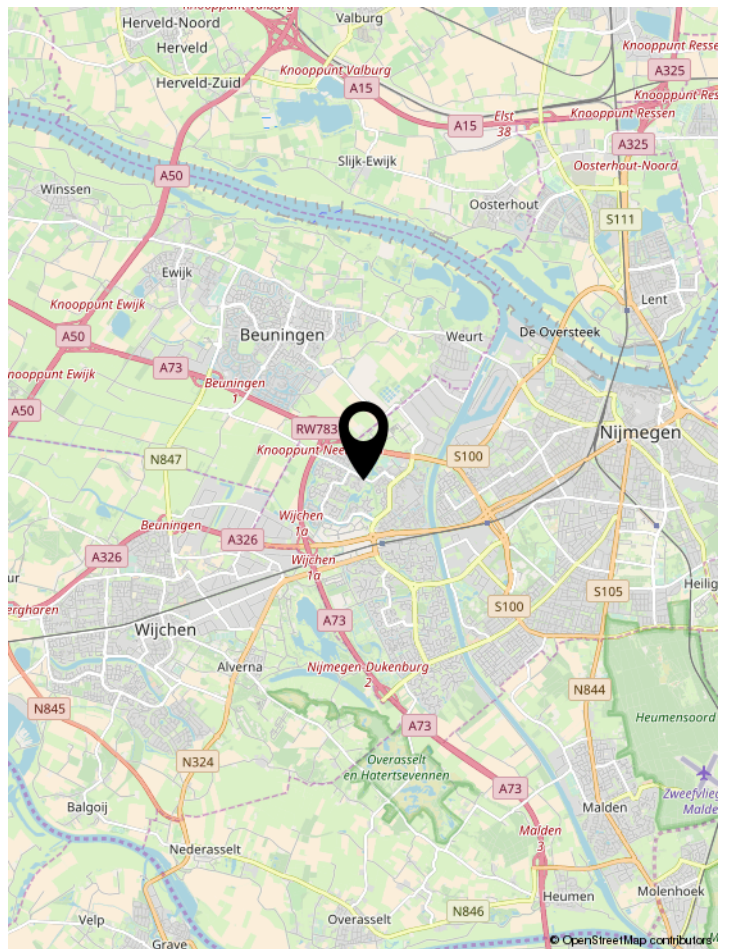
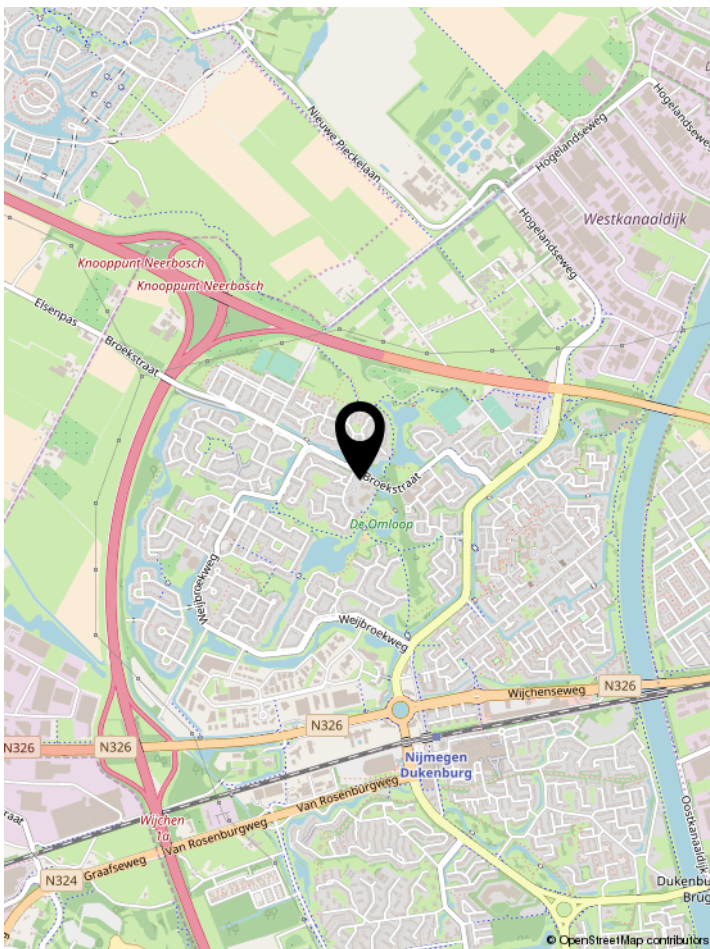
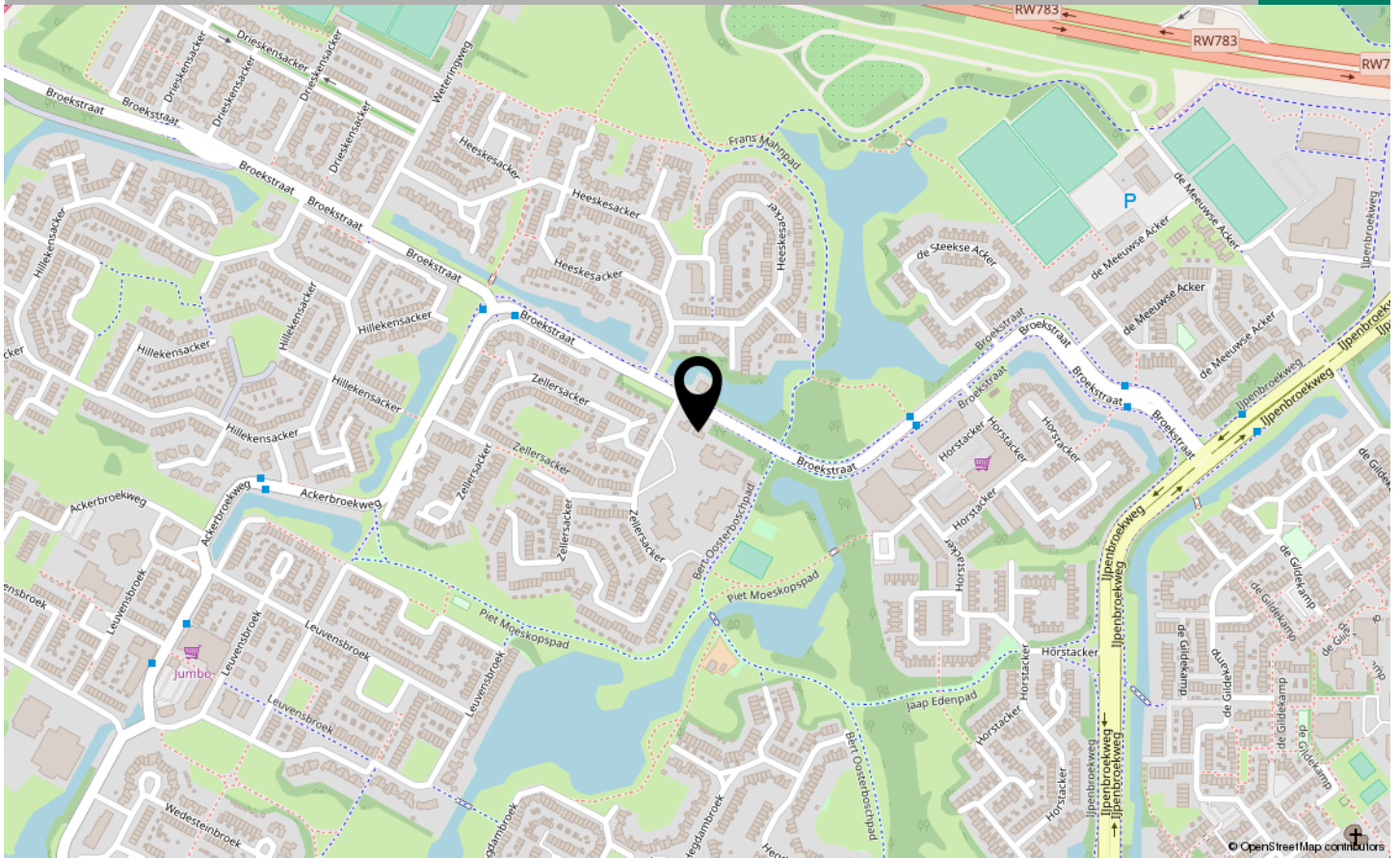
Plattegronden



Plattegronden



Locatie op de kaart



Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 4 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

NEERBOSCH
E
3074

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	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Woning				
Brievenbus	X			
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages		X		
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	X			
Warmwatervoorziening overige				
via c.v.	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Mechanische ventilatie	X			
Keukenapparatuur				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keramische kookplaat, afzuigkap	X			
vaatwasser	X			
koelkast, combioven	X			
Verlichting				
inbouwverlichting	X			
opbouwverlichting		X		
Algemeen				
Keukenblok met bovenkasten	X			
Wastafels met accessoires	X			

Deze woning kopen?

Als koper wilt u de zekerheid dat u niet te veel betaalt voor een woning. De verkoper wil de juiste verkoopprijs voor zijn woning. Belangrijke redenen om een woning grondig te onderzoeken middels een BouwTechnokeuring. Alle woningen van Claase Garantiemakelaars hebben een Bouwkundige keuring ondergaan.

Wat is de BouwTechnokeuring?

Een BouwTechnokeuring is een visuele inspectie naar de bouwkundige staat van de woning door een onafhankelijke en gespecialiseerde bouw-kundige. Van die inspectie wordt een rapport gemaakt, dat na de bezichtiging door de potentiële kopers kan worden ingezien. In dit BouwTechnorapport wordt per onderdeel van de woning, met overzichtelijke waarderingen, aangegeven in welke staat het verkeert.

Hoe verloopt een BouwTechnokeuring?

Het onderzoek van de bouwkundige verloopt volgens een standaardprocedure, waarbij dak, gevels, vloeren, wanden, trappen, plafonds en eventuele bijgebouwen visueel worden gecontroleerd. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.

Waarom een BouwTechnokeuring?

De BouwTechnokeuring biedt voor zowel de koper als de verkoper een voordeel. Met het keuringsrapport voldoen beide partijen voor een deel aan de wettelijke verplichting om alle bekende informatie op te vragen c.q. te verstrekken (de zogeheten 'onderzoeks- en informatieplicht').

Beperkingen BouwTechnokeuring

De inspectie kan alleen plaatsvinden bij bereikbare onderdelen die 'in het zicht' zijn. Er worden bijvoorbeeld geen afwerkingen verwijderd en meubels verplaatst. Ook vindt er geen beoordeling plaats op asbesthoudende materialen of de aanwezigheid van een ondergrondse tank of eventuele bodemvergiftiging. Uitgebreide informatie kunt u vinden onder 'Uitgangspunten' in het BouwTechnorapport.

Claase Garantiemakelaars neemt u uw zorgen uit handen.



Voor appartementen is sprake van een afwijkende situatie rond de BouwTechnokeuring in verband met gemeenschappelijk eigendom.

Algemene belangrijke informatie over het kopen van een woning

Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-Makelaar). In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoop-makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is".

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoop-makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn

en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven modelkoopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypotheaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van drie weken na het tot standkomen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

Bedenktijd

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktijd opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

Reactie

Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Van kijker tot koper

Ja Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets.

Ja Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

Nee

Ja Brengt u een bod uit?

Nee

Een bod uitbrengen

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, onder andere met het BouwTechnorapport. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

Ja Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie als ontbindende voorwaarde opgenomen.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd.

De Notaris

De Notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waar-borgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

Kies voor kwaliteit

Claase: kies voor kwaliteit

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitmuntende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Alle huizen bij ons in de verkoop

zijn bouwtechnisch gekeurd. Ook doen wij altijd onderzoek naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



Ons Team



Bas Claase
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98
bas@claase.nl



Peter Baakman
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44
peter@claase.nl



Marcel Kuitenbrouwer
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34
marcel@claase.nl