

Je nieuwe droomwoning?



Wolfskuilseweg 70
6542 JL Nijmegen

Wolfskuilseweg 70



In het zeer populaire stadsdeel "Oud-West" aan een parallelweg van de Wolfskuilseweg gunstig gelegen en verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning met 3 volledige woonetages. De woning is gebouwd in 2005 en verkeert écht in een fantastische staat van onderhoud. Werkelijk niets mankeert eraan. De woning is volledig instapklaar.



De woning is gelegen op loopafstand van twee basisscholen, speeltuinen en de Molenweg waar u terecht kunt voor alle dagelijkse voorzieningen en tevens op slechts 10 minuten fietsen van het Centraal Station en het centrum van Nijmegen. Via de (nieuwe) stadsbrug "De Oversteek" is de ontsluiting perfect te noemen naar de A15, A73 en A50.

Begane grond

Entree/hal met laminaatvloer, meterkast en garderobe, modern luxe toilet met fontein, riante lichte en uitgebouwde woonkamer van 43 m2 met luxe gashaard en schuifpui naar de fraai aangelegde achtertuin, luxe open keuken met ruime keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Overloop met inbouwkast, 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning en de ruime 3e slaapkamer aan de voorzijde van de woning, luxe badkamer met ligbad, wastafelmeubel, douche en toilet

Tweede verdieping

Overloop, kast met witgoed aansluitingen, ruime zolder met vaste kastenwand een eenvoudige mogelijkheid voor een extra slaapkamer. Cv opstelling. Tevens fraai dakterras/balkon aanwezig.

Bouwjaar

2005

Vraagprijs

€ 345.000 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.

Wolfskuilseweg 70



Inhoud woonfunctie: 510 m³
Inhoud berging: 22 m³
Woonoppervlakte: 154 m²
Oppervlakte berging: 10 m²
Perceelsoppervlakte: 153 m²

Isolatie

Volledig geisoleerd

Verwarming en warmwatervoorziening

Agpo combiketel uit 2005 en Warmte Terugwin Installatie

Tuin

De achtertuin is voorzien van een terras met fraaie grote tegels, kunstgras, stenen berging/overkapping en achterom.

Energielabel

A

Bijzonderheden

Voorzien van airconditioning en veel luxe afwerkdetails. Bent u op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning waar u de komende jaren weinig onderhoud hoeft te verwachten?

Maak een afspraak voor een bezichtiging en laat u verassen!

Vaste lasten volgens opgave van verkoper, volgen

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



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.

Woonkamer



Keuken



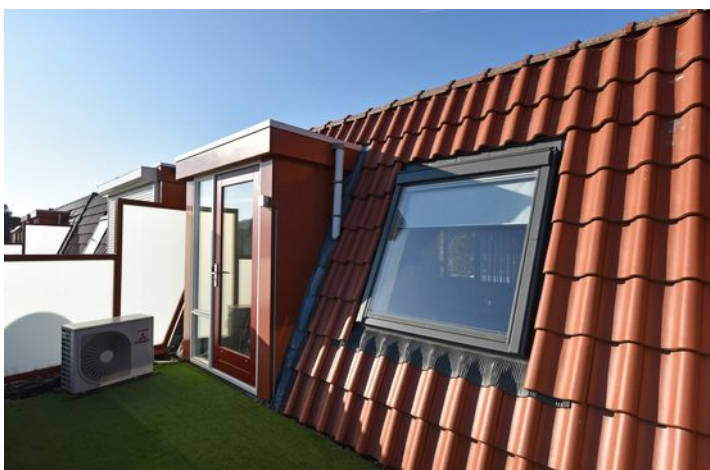
Slaapkamers



Badkamer



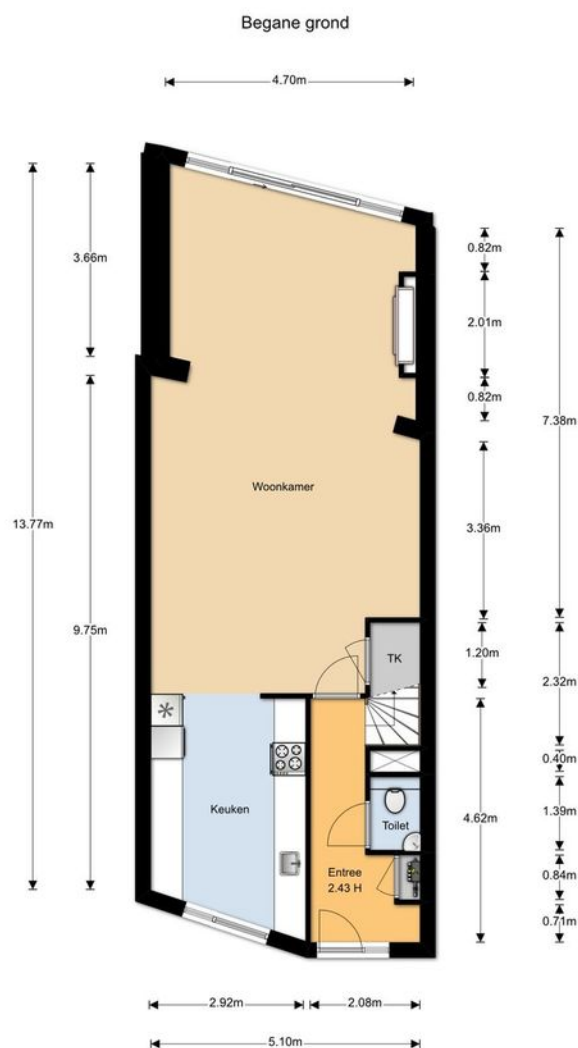
Tweede verdieping



Tuin

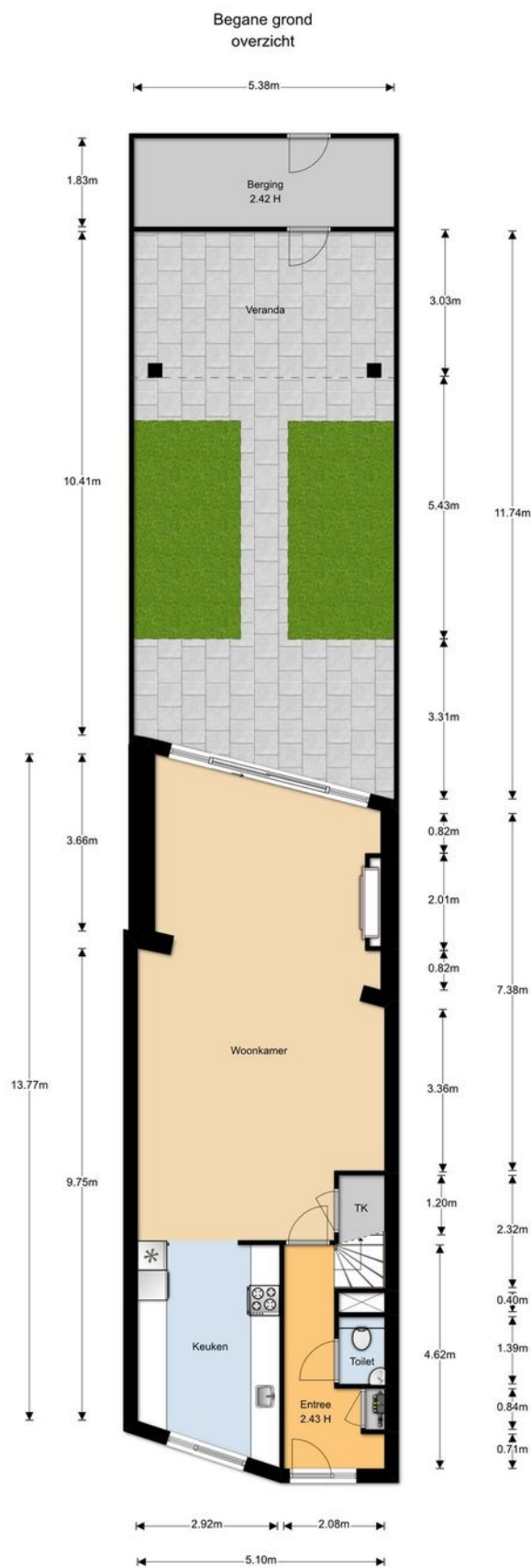


Plattegronden



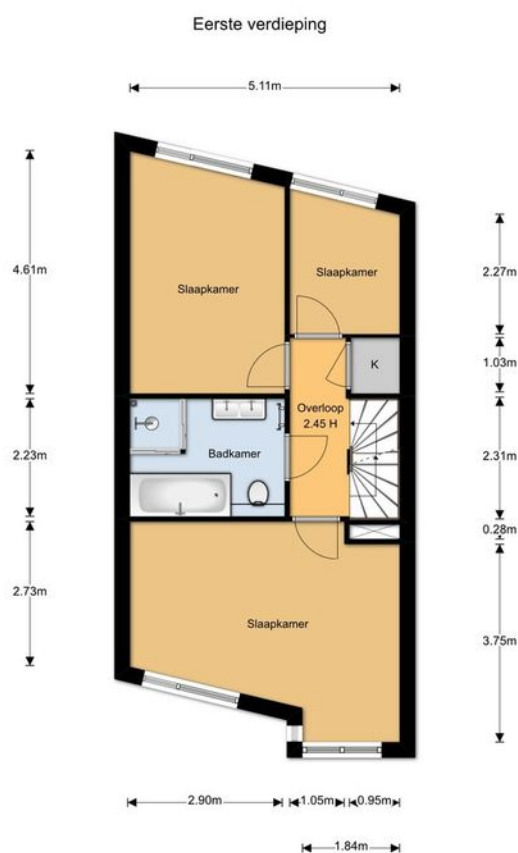
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Rossumburg & Woning Diagnose

Plattegronden



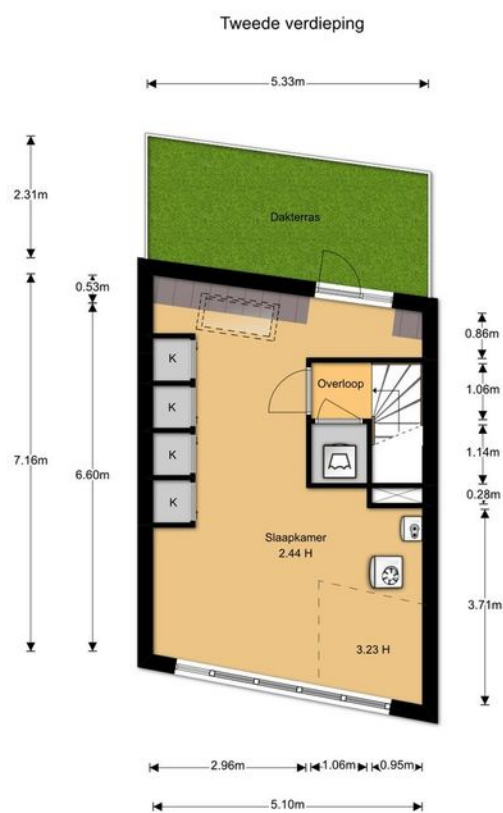
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



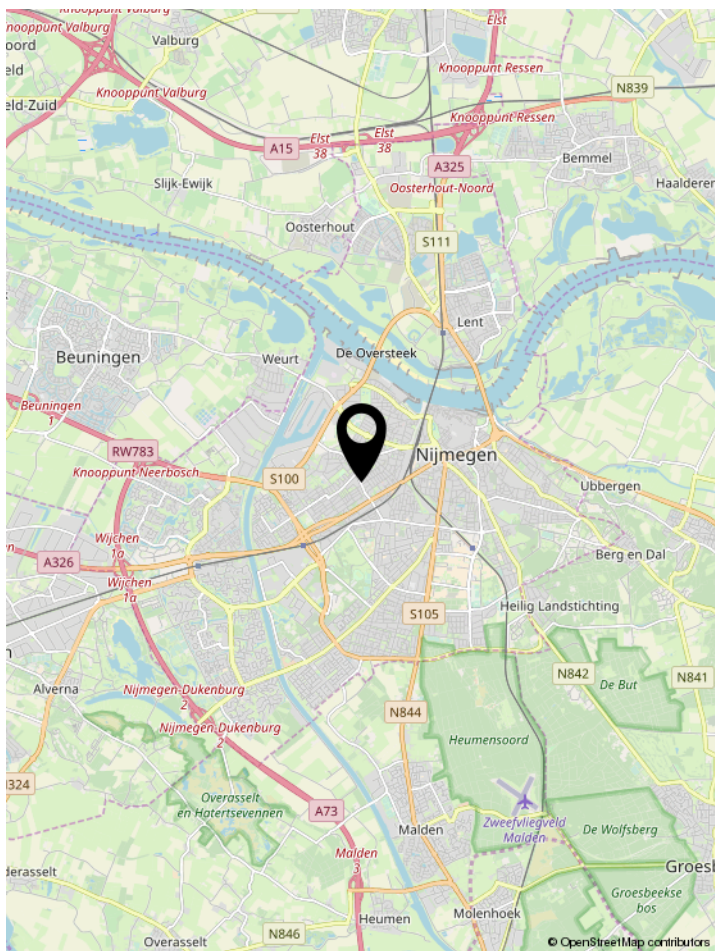
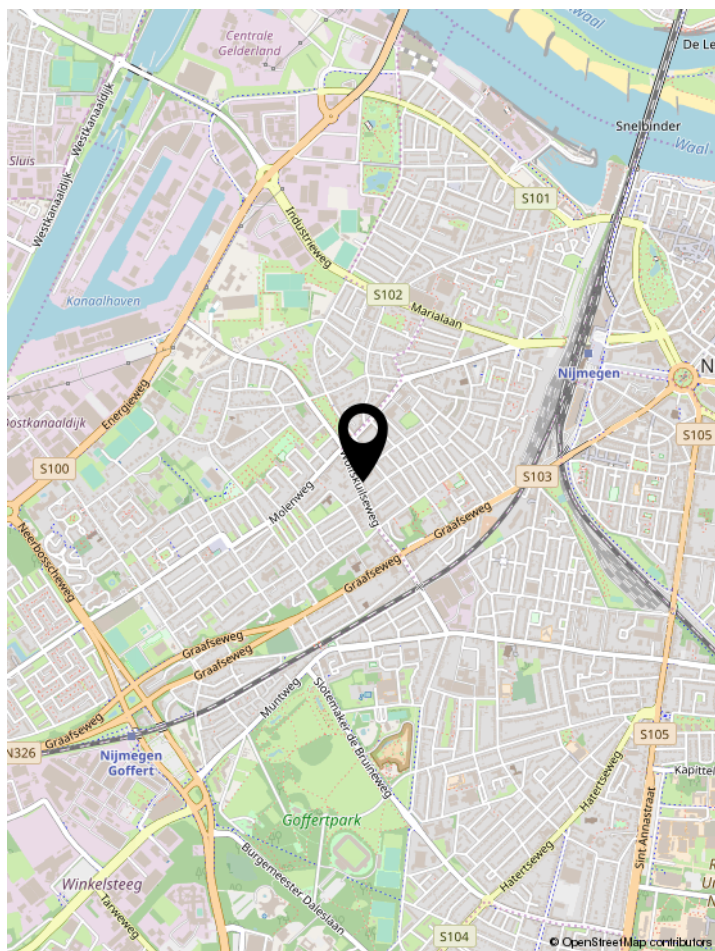
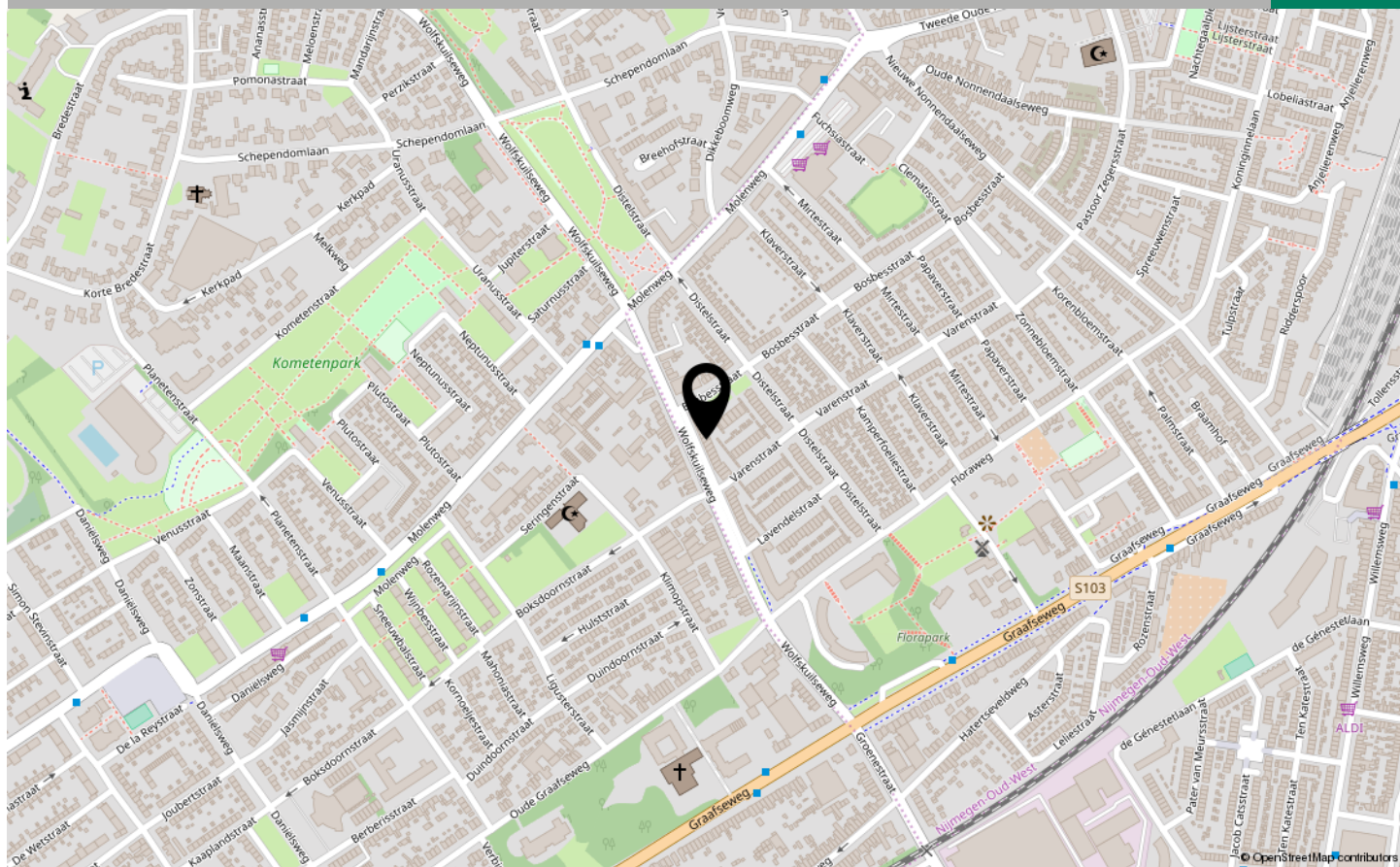
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
© Van Roemburg & Woning Diagnose

Locatie op de kaart



Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Wolfskuilseweg70



0 m 5 m 25 m

12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 oktober 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

NEERBOSCH
I
2614

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			
Woning				
Brievenbus	X			
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	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
gaskookplaat, afzuigkap	X			
vrieskast	X			
combioven, koelkast	X			
Keukenaccessoires				
barblad keuken	X			
Verlichting				
opbouwverlichting		X		
inbouwverlichting	X			
Losse kasten legplanken				
in trapkast	X			
vaste kast op zolder	X			
Algemeen				
jalousien	X			
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 hypothecaire 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