



WILLEM SCHIFFSTRAAT 11

NIJMEGEN



Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.





WELKOM BIJ HERMSEN

Geachte heer, mevrouw,

Het bezichtigen van een woning is voor velen geen alledaagse bezigheid. Onze ervaring leert dat achteraf veel vragen naar boven komen. Daarom hebben wij deze brochure voor u samengesteld. Zo kunt u thuis nog eens rustig nalezen wat u allemaal hebt gezien en gehoord. Mocht u ondanks deze aanvullende informatie nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, deels aan de hand van gegevens die de verkoper ons heeft verstrekt. Het kan voorkomen dat wat op papier staat, afwijkt van de realiteit (denk aan verouderde tekeningen e.d.).

Wij zullen dit zo goed mogelijk toelichten, echter, er kunnen er geen rechten ontleend worden aan deze informatie.

Wij zijn u graag van dienst!

Met vriendelijke groet,

Hermesen Garantiemakelaars o.g.
Berg en Dalseweg 174a
Telefoon 024- 32 33 200
info@hermsenmakelaars.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Ruim vrijstaand woonhuis, rustig gelegen aan verkeersluw pleintje op loopafstand van de Universiteit. Het huis wordt nog steeds door de eerste bewoners bewoond en is door de jaren goed bij gehouden maar wel enigszins gedateerd.

De woning is lekker ruim, telt drie badkamers en vijf slaapkamers. In de tuin is een serre gebouwd alsmede een ruime garage die ook onderkelderd is. Dit huis kan al uw woonwensen vervullen.

Indeling:

Entree / vestibule / hal / toilet / wijnkelder / studeerkamer / woonkamer met open haard en deuren naar tuin / serre / aluminium schuifpui / eetkeuken / de voormalige inpandige garage is omgebouwd tot slaapkamer en badkamer met douche + vaste wastafel + toilet / bordestrap naar ...

Verdieping

drie slaapkamers, voorheen 4 waarvan 2 met balkon / 2 badkamers, 1 met douche + bad + vaste wastafel + 3e toilet en 1 met douche en wastafel.

Bijzonderheden:

De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, dakisolatie en 12 zonnepanelen;

Woonoppervlakte: ca. 209 m²; Inhoud: ca. 865 m³; Perceel: ca. 562 m²;

Bouwjaar 1966, renovatie in 1996 (keuken, extra kamer, aparte garage met kelder gebouwd), ca. 2005 is de extra kamer verbouwd tot kamer met badkamer beneden.



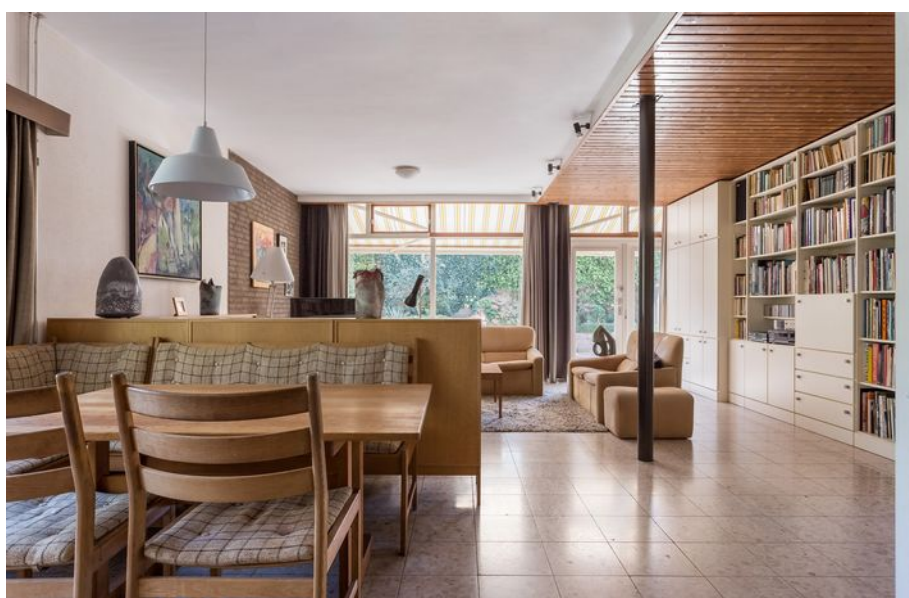


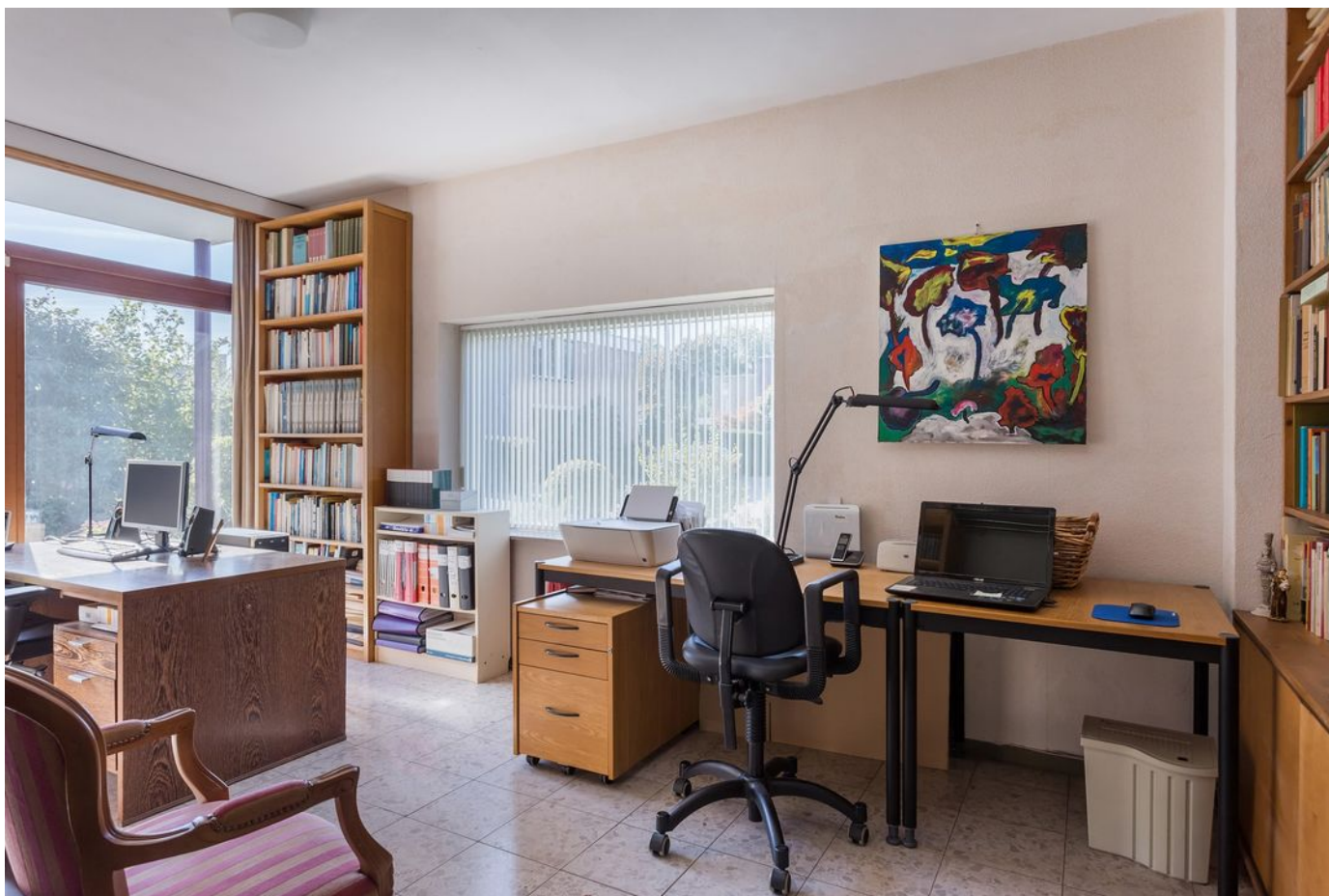
KENMERKEN

Aanvaarding:	in overleg
Soort woning:	eengezinswoning
Type woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	5
Bouwjaar/-periode:	1967
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Permanente bewoning:	ja
Ligging object:	aan rustige weg
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

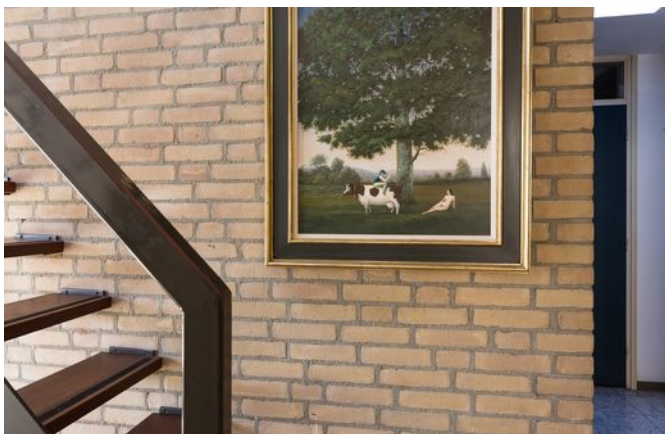
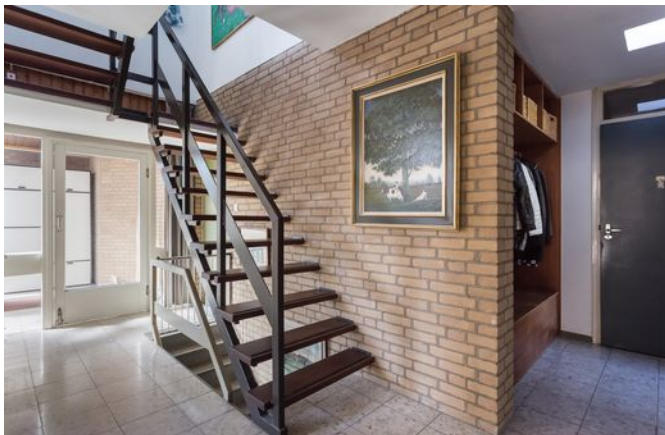
Inhoud:	865 m ³
Perceeloppervlakte:	562 m ²
Woonoppervlakte:	209 m ²
Woonlagen:	3
Overige inpandige ruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	28 m ²
Tuin:	tuin rondom
Tuindiepte:	
Tuinbreedte:	
Ligging:	





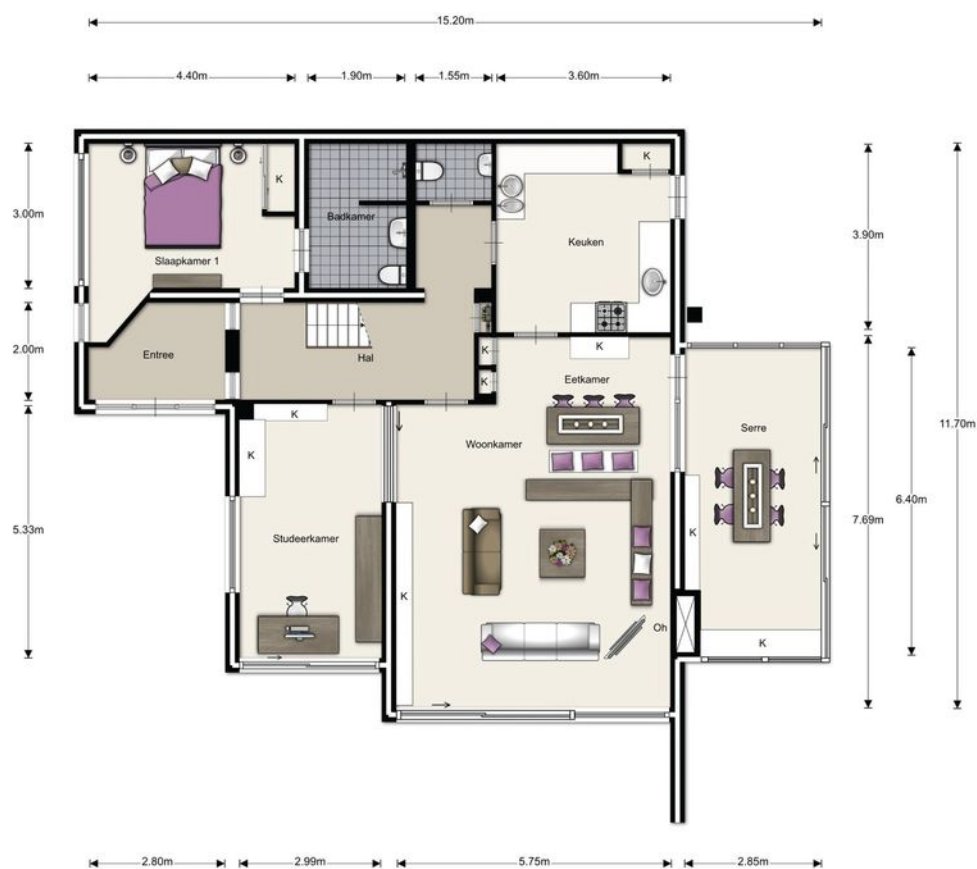








PLATTEGROND



Begane grond, Willem Schiffstraat 11 te Nijmegen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

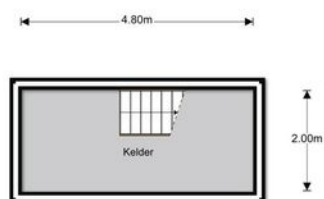
PLATTEGROND



1^e Verdieping, Willem Schiffstraat 11 te Nijmegen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

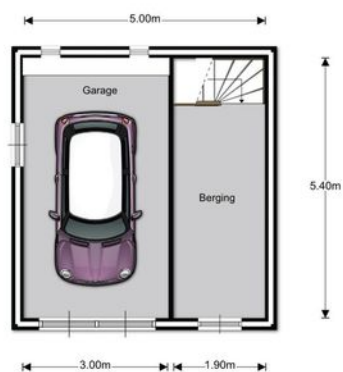
PLATTEGROND



Kelder, Willem Schiffstraat 11 te Nijmegen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

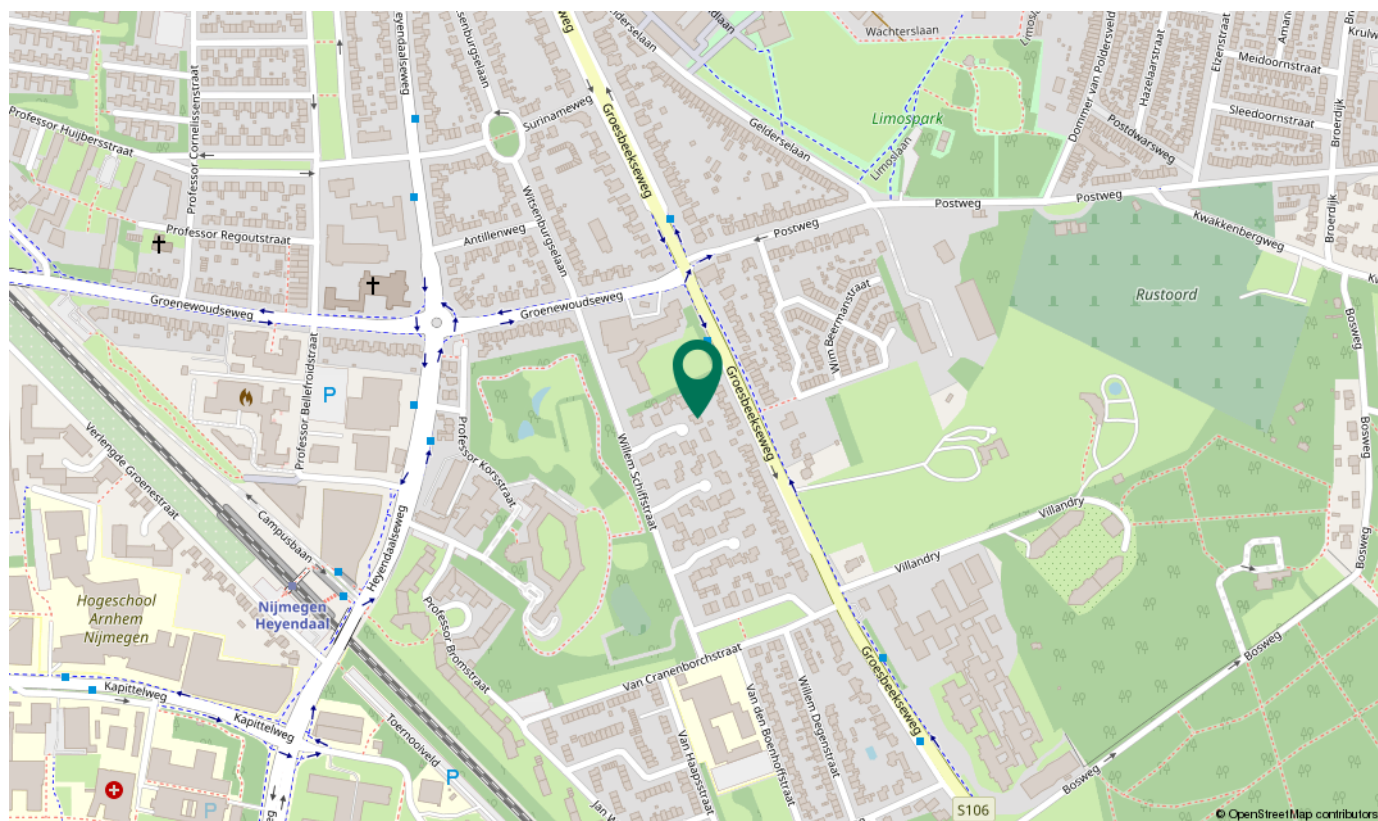
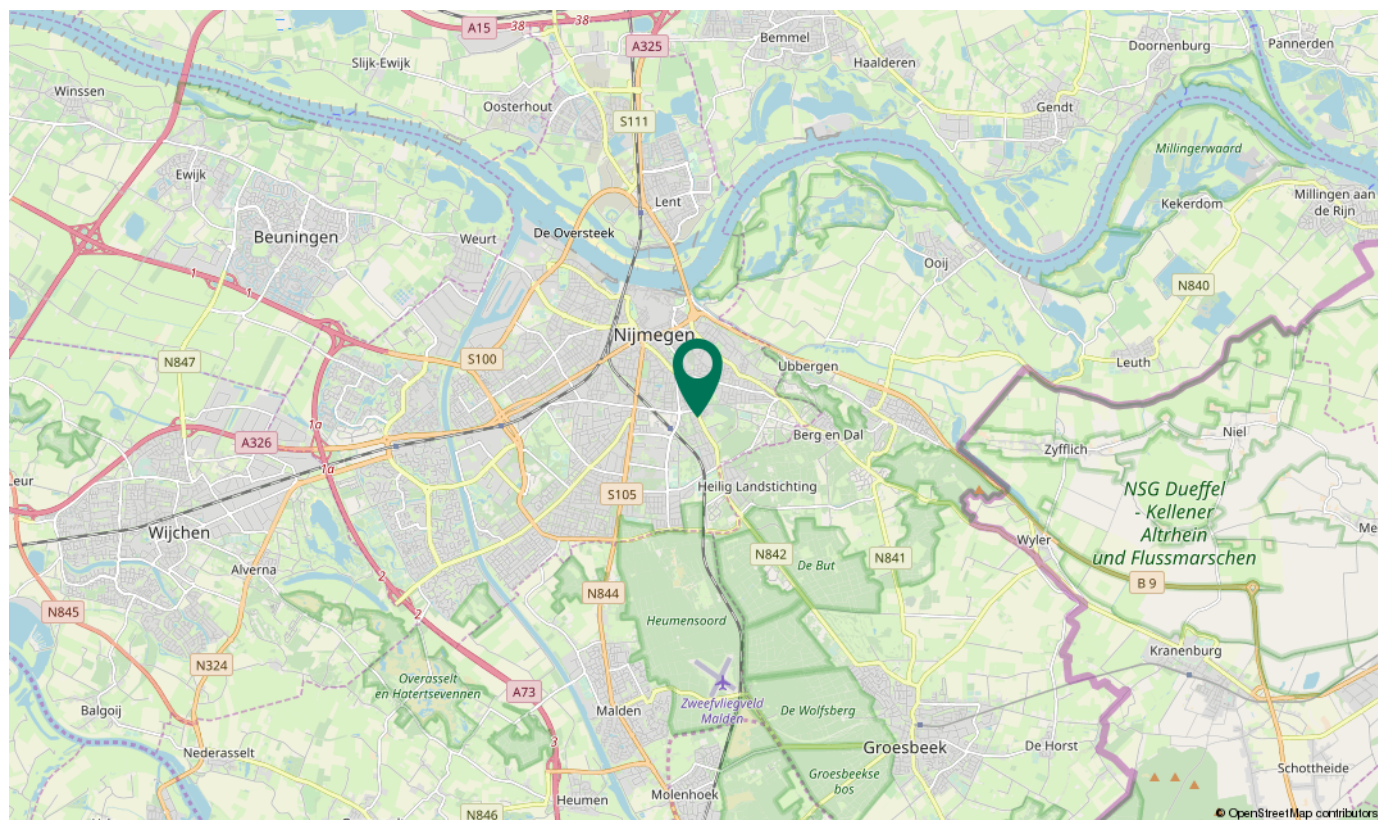
PLATTEGROND



Begane grond, Willem Schiffstraat 11 te Nijmegen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

LOCATIE



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Willem Schiffstra11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente HATERT
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3796
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 september 2018		
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	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Woning				
Brievenbus				X
Rookmelders				X
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie				X
Zonwering binnen	X			
Vlaggenmast				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening overige				
Warmwatervoorziening	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat				X
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie				X
Voorzetramen radiatorfolie				
Radiatoren	X			
Keukenapparatuur				
Alle inouwapaparatuur	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Lepelrek en rolhouder keukenpapier		X		
Losse apparaten en tafel		X		
Verlichting				
Losse hanglampen			X	
Plafondlampen als bollen	X			
Opbouwsportjes	X			
Vaste lampen grotendeels:	X			
Losse kasten legplanken				
Kledingkast in atelierkamer	X			
Losse kasten		X		
Toilet accessoires				
Toilet met toebehoren	X			
Badkamer accessoires				
Alles wat vast zit	X			
Plafondlamp		X		
Overige zaken				
Facetspiegels vast aan wand			X	
Lampjes aan beide zijden spiegel slaapkamer (nis)			X	
Lampjes aan beide zijden spiegel in douche			X	
Zonnepanelen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Spotjes-plafondlamp in slaapkamer beneden	X			
Spiegels die aan wand vast zitten	X			
Luxaflex (verticaal)	X			
Algemeen				
Gordijnen bij grote pui in woonkamer		X		
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangsysteem	X			
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires				X
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat				X
Opmerkingen				

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

NVT

Plafonnière in woonkamer - blijft achter

Plafonnières in gang en keuken - gaan mee

Wandlampjes in de gang - blijft achter

Wasmachine en droger - gaan mee

Schutting met deur achter in de tuin - blijft
achter

Alle schilderijen en kunstwerken, ook die in
de tuin - gaan mee

Alle meubilair in de woonkamer - gaat mee

Groot bureau in studeerkamer - ter
overname

Andere meubelstukken (bankjes en stoelen)
zijn nog niet helemaal duidelijk wat
verkopers laten staan

Tuinmeubels gaan zeer waarschijnlijk mee.
Maar overleg hierover is mogelijk

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

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** → Vraag uw Garantimakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit? **Nee**

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

MEEST GESTELDE VRAGEN

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 verkopende 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. 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.

EXTRA INFORMATIE

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 verrekend.

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.



Interesse in deze woning?

Hermesen Garantiemakelaars

Berg en Dalseweg 174a

6522 CC Nijmegen

T. 024-3233200

E: info@hermsenmakelaars.nl

W: www.hermesenmakelaarsnijmegen.nl