

# Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs



NIJMEGEN  
de Wellenkamp 1141







# Kenmerken & specificaties



|                     |  |
|---------------------|--|
| Vraagprijs:         | € 369.000 k.k.                         |
| Type woning:        | tussenwoning                           |
| Soort woning:       | eengezinswoning                        |
| Bouwjaar:           | 1982                                   |
| Woonoppervlakte:    | 123 m <sup>2</sup>                     |
| Aantal slaapkamers: | 4                                      |
| Perceeloppervlakte: | 214 m <sup>2</sup>                     |
| Inhoud:             | 418 m <sup>3</sup>                     |
| Energie label:      | A                                      |
| Isolatie:           | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming:         | c.v.-ketel                             |





# Omschrijving van de woning

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk gelegen ruime tussenwoning met maar liefst 123 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte, 4 slaapkamers en een diepe, zonnige achtertuin welke aan een waterpartij grenst. Deze nette onderhouden tussenwoning is goed geïsoleerd, beschikt over 15 zonnepanelen en heeft energielabel A. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van winkelcentrum Dukenburg met het gelijknamige bus- en treinstation, diverse sportverenigingen, het tennispark, gezondheidscentrum, scholen en ontsluitingswegen.

De Wellenkamp is een groene wijk in het oosten van de wijk Lindenholt met het Maaswaalkanaal op enkele minuten loopafstand. Het recreatiegebied de Berendonck, schaatsbaan Triavium en de klimhal liggen op korte afstand. Het stadscentrum van Nijmegen ligt op circa 15 minuten fietsen of 10 minuten met de auto.

Begane grond: entree, toiletruimte met hangend toilet en een fonteintje, sfeervolle woonkamer met een schuifpui naar de diepe achtertuin met een aangebouwde stenen schuur en een achterom, moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;

1e Verdieping: overloop, slaapkamer 1 (ca. 14 m<sup>2</sup>), slaapkamer 2 (ca. 14 m<sup>2</sup>), slaapkamer 3 (ca. 7 m<sup>2</sup>), nette afgewerkte badkamer met een ligbad-/ douchecombinatie, hangend toilet en een wastafelmeubel;

Zolder: voorzolder met de stookruimte, slaapkamer 4 (ca. 11 m<sup>2</sup>).

Algemeen: het bouwjaar van deze woning is 1981, inhoud ca. 418 m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 123 m<sup>2</sup>, volledig voorzien van dubbele beglazing (deels triple), gevelisolatie, dakisolatie, c.v.-combiketel (Vaillant 2009), 15 zonnepanelen.



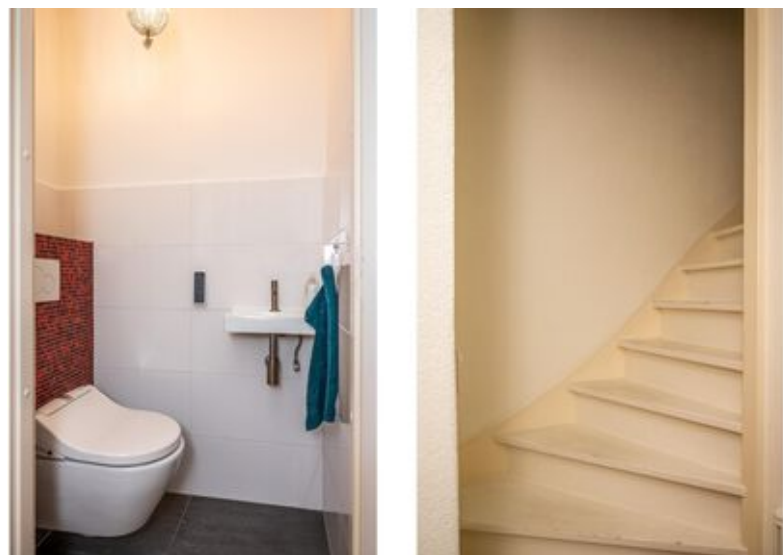










































# Plattegronden

De Wellenkamp 1141 te Nijmegen  
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Fourspring Vastgoedontwikkeling







# Plattegronden

De Wellenkamp 1141 te Nijmegen  
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Toekomst Woningwonen.nl







# Plattegronden

De Wellenkamp 1141 te Nijmegen  
Tweede Verdieping



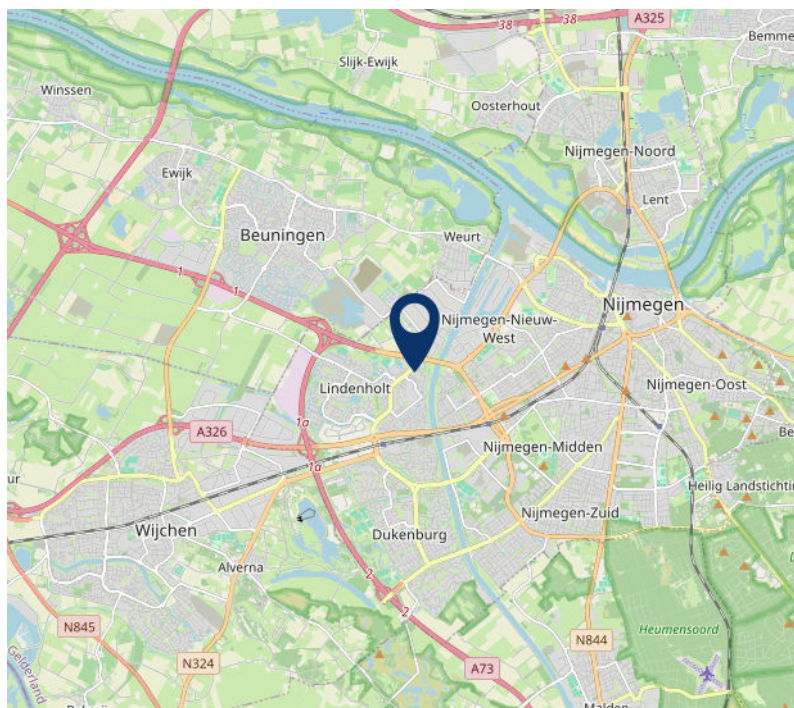
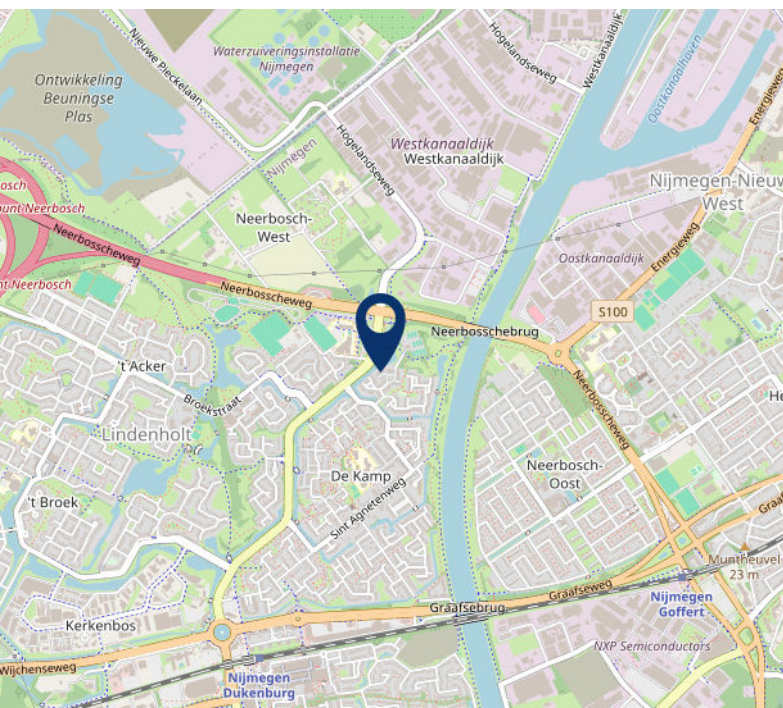
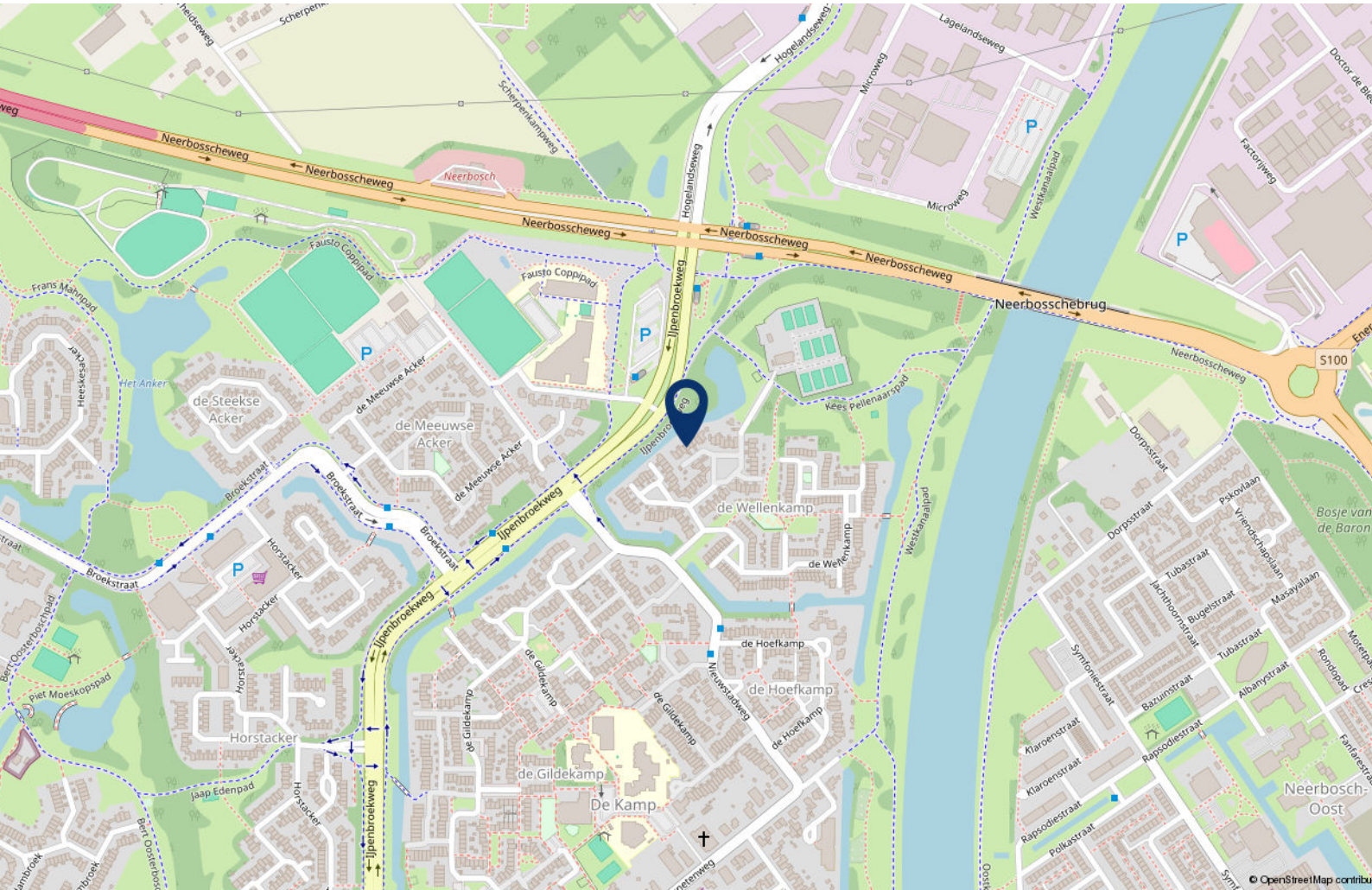
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Vastgoed Vrijgondemanager







# Locatie op de kaart







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|       |                                  |                               |  |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Neerbosch |  |
| —     | Huisnummer                       | Sectie K                      |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1658                  |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    |                               |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                               |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                               |  |
| —     | Bebouwing                        |                               |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2023. 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 |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          |              | X   |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           |               |          | X            |     |
| - gordijnen                              |               |          | X            |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         |               |          |              | X   |
| - parketvloer                            |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |     |







# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         |               |          |              | X   |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          | X            |     |
| - combi-oven/combimagnetron         |               | X        |              |     |
| - koelkast                          |               |          |              | X   |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              |               | X        |              |     |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| - Legplankjes (3x)                  | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |





# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                       |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren          |               |          |              |     |
| - toilet                                   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                          |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)                    |               |          |              | X   |
| - fontein                                  | X             |          |              |     |
| - Toiletbril                               |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b> |               |          |              |     |
| - ligbad                                   | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                        |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)                   |               |          |              | X   |
| - stoomdouche (cabine)                     |               |          |              | X   |
| - wastafel                                 | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                           | X             |          |              |     |
| - planchet                                 |               |          |              | X   |
| - toiletkast                               |               |          |              | X   |
| - toilet                                   | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                          |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)                    |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |







# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>      |               |          |              |     |
| Schotel/antenne  |               |          |              | X   |
| Brievenbus   |               |          |              | X   |
| Kluis  |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |     |
| Alarminstallatie   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                          |               |          |              | X   |
| Rookmelders  |               | X        |              |     |
| (Klok)thermostaat  |               |          |              | X   |
| Airconditioning  |               |          |              | X   |
| Screens  |               |          |              | X   |
| Rolluiken  |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten   |               |          |              | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                  | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat  |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat  |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie   | X             |          |              |     |
| - boiler   | X             |          |              |     |
| - geiser   |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b> |               |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |







# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |     |
| Beplanting                                 | X             |          |              |     |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                          |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              | X   |
| Beregeningspomp                            | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                 |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)                      |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |               |          |              |     |
| CV: Nee                                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                          |               |          |              |     |







# 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?

Ja

Zo ja, welke?

Perceel: NBH00-K-4377  
Stuk grond grenzend aan water achter in tuin aangekocht 28-11-2019.

## 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)

Ja

Zo ja, welke?

Recht van overpad voor pad achter in tuin achter de schutting. Ontsloten via poort gedeeld met burens.

## 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





# NVM vragenlijst

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? Nee

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? Nee

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/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, 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

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  
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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)  
Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  
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? Nee  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 04-03-2021. Enverifoam. Rd-waarde 1,76.  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja  
Is er sprake van volledige isolatie? Nee  
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?





# NVM vragenlijst

## 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: Net zo oud als het huis zelf.

Overige daken: Net zo oud als het huis zelf.

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Grote slaapkamer achter. Vandaar groot onderhoud aan dak in zomer 2023.

## 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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? In 2020 dakleer 1e etage voor en achter vernieuwd. In 2023 dakleer 2e etage vernieuwd. Afwatering dakramen hersteld. Nokpannen hersteld. Panlatten vernieuwd.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

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

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.







# NVM vragenlijst

|   |   |
|---|---|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Nee   |
| Zo ja, toelichting:   |   |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 A.  |   |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Benedenverdieping heeft kunststof kozijnen, schuifpui is aluminium, kozijnen andere verdiepingen zijn van hout. |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B.  |   |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  | Houten kozijnen onbekend. Kunststofkozijnen zijn eind 2022 geplaatst.   |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  |   |
| Zo ja, door wie?  |   |
| 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?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Benedenverdieping HR+++; schuifpui HR++. Andere verdiepingen dubbelglas.  |
| 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?<br>(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?  |   |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B.  |   |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |





# NVM vragenlijst

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? Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

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?

Zo nee of meestal, toelichting: In woonkamer zou luik naar kruipruimte moeten zitten onder de houten vloer.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

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?







# NVM vragenlijst

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)

cv-installatie, elektrische boiler  
keuken

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):

Vaillant

Type(nummer) van de installatie(s):

HRSolide(Plus)

Installatiedatum van de installatie(s):

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

2019

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kemkens

## 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.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja

warm water:

Nee

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Toilet benedenverdieping.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?





# NVM vragenlijst

|   |  |
|---|--|
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?   |  |
| Installaties 7 G.   |  |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | Nee  |
| Zo ja, welke?   |  |
| Installaties 7 H.   |  |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  | Ja   |
| 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:  | 15   |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  | Ja   |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 300 Wp.  |
| Functioneren alle zonnepanelen?   | Ja   |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?  | Merk: GCL-Poly (Suzhou) Energy<br>Model: GCL-M6/60H-300 NOVA<br>Type: Mono-crystalline Silicon   |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  | Ja   |
| Zo ja, welke?   | SolarEdge  |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:  | 2019   |
| Installateur:   | Zonnewinst   |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  | Ja   |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:   | 2023   |
| Aantal kWh:   | 4490kWh  |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?  | Op de installatie gelden de volgende garanties:<br>- GCL zonnepanelen – 10 jaar fabrieksgarantie;<br>- Solaredge omvormer – 12 jaar fabrieksgarantie;<br>- Solaredge optimizers – 20 jaar fabrieksgarantie;<br>- Clickfit EVO bevestigingsmateriaal voor het pannendak – 20 jaar fabrieksgarantie;<br>- Flatfix Fusion bevestigingsmateriaal voor het platte dak – 20 jaar fabrieksgarantie;<br>- Zonnewinst Installatie 2 jaar garantie.<br>Alle bovenstaande garanties ook gegarandeerd door de Stichting Garantiefonds Zonne Energie <a href="http://www.sgze.nl">www.sgze.nl</a> |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  | Nee  |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  | N.v.t  |







# NVM vragenlijst

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

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.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 4 jaar oud

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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





# NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Uit 2017

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?

Onbekend

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Oven vernieuwd in 2023.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Verlichting afzuigkap werkt niet.

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?

1982

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, asbestgolflaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?







# NVM vragenlijst

## 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?  
Zo ja, waar? Nee

## 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?

## Diversen 9 I.

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? Nee

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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?

## Diversen 9 L.





# NVM vragenlijst

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?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Niet bekend

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

566

Belastingjaar?

2023

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

329000

Peiljaar?

2023

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

442

Belastingjaar?

2023

Vaste lasten 10 D.

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

153

Belastingjaar?

2023

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

58





# NVM vragenlijst

|  |       |
|--|-------|
| Elektra:   |       |
| Water:   | 17    |
| Stadsverwarming:   |       |
| Anders:  |       |
| Te weten:  |       |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  | 583   |
| Elektriciteit hoog (kWh):  |       |
| Elektriciteit laag (kWh):  |       |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | -2182 |
| Water (m <sup>3</sup> ):   | 89    |
| Stadsverwarming (GJ):  |       |
| Anders:  |       |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 4     |
| Vaste lasten 10 F.   |       |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee   |
| Zo ja, welke?  |       |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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?   |       |
| 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   |
| 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?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)   | Nee   |







# NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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





# Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

## Onze kenmerken typeren onze werkwijze

De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website [www.kolmeijernijmegen.nl](http://www.kolmeijernijmegen.nl)





# Veelgestelde vragen

## Disclaimer

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.

## Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

## Onderzoeksplicht

koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## 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 ebleken 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 (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende 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 model koopakte 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). 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.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

