



NIJMEGEN  
Begijnenstraat 31

Vraagprijs  
€ 405.000,-

# Begijnenstraat 31



**Rob Disbergen**  
**Makelaars**

Begijnenstraat 31 6511 WN Nijmegen

024 356 62 63 | [info@robdisbergen.nl](mailto:info@robdisbergen.nl)  
[www.robdisbergen.nl](http://www.robdisbergen.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1850

Soort:  
eengezinswoning

Kamers:  
8

Inhoud:  
440 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
80 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
96 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
90 m<sup>2</sup>

Energie label:  
G

# Omschrijving

Een werkelijk uniek object met verrassende wijnkelders met veel mogelijkheden! Midden in het oude stadscentrum van Nijmegen, in een schilderachtige straat vol historische en karakteristieke panden, bevindt zich de Begijnenstraat 31.

Deze karakteristieke hoekwoning met circa 80 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak én maar liefst ca. 90 m<sup>2</sup> aan oppervlakte in de oude kelders onder de woning, biedt eindeloos veel mogelijkheden.

De combinatie tussen authentieke en moderne elementen, de rustige straat in het bruisende stadscentrum de aantrekkelijke ligging ten opzichte van de Waal en op loopafstand van het Kronenburgerpark en het station, maakt het hier aangenaam wonen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met toegang tot de keuken, woonkamer, trapopgang en het toilet met staand closet en fonteintje. In de hal bevindt zich tevens een inbouwkast meterkast is gesitueerd.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2023 compleet vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De nette doorzonwoonkamer heeft prachtige hoge ramen en originele binnenluiken, waarmee de woonkamer over zowel veel lichtinval als een fijne sfeer beschikt.

Eerste verdieping: overloop met extra zijraam, lichte, moderne badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet. De badkamer is voorzien van voldoende lichtinval via eigen dakraam.

Aan de achterzijde een slaapkamer en een tweede slaapkamer over de gehele diepte van de woning. Deze slaapkamer heeft een tussen wand waar een derde slaapplek is gecreëerd.

Tweede verdieping: via vlizotrap bereikbare bergzolder met opstelling voor de cv-installatie (Remeha, 2020, eigendom).

Onder verdieping: onder de gehele woning en de tuin bevinden zich de oude wijnkelders en bergkelders. Deze kelders zijn bereikbaar via een buitentrap en via een luik in de hal.

De kelders hebben een oppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup> en zijn perfect geschikt om extra woonruimte te creëren.

En dan is er nog, zeker voor het stadscentrum, de grote achtertuin. De tuin dient nog verder aangelegd te worden en beschikt over een eigen achterom naar de parkeerplaatsen.

Specifieke kenmerken:

Bouwjaar 1912, woonoppervlakte ca. 80 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 90 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 440 m<sup>3</sup>, perceeloppervlakte 96 m<sup>2</sup>. Energielabel G.

# Omschrijving

Bijzonderheden:

- + In het standscentrum
- + Keuken recent vernieuwd (2023)
- + Moderne badkamer
- + Dak en muurisolatie
- + Remeha combi-ketel (2020 eigendom)
- + Kelder met 115 m<sup>2</sup> aan oppervlakte voor extra woonruimte
- + As is, where is en ouderdomsclausule zijn van toepassing















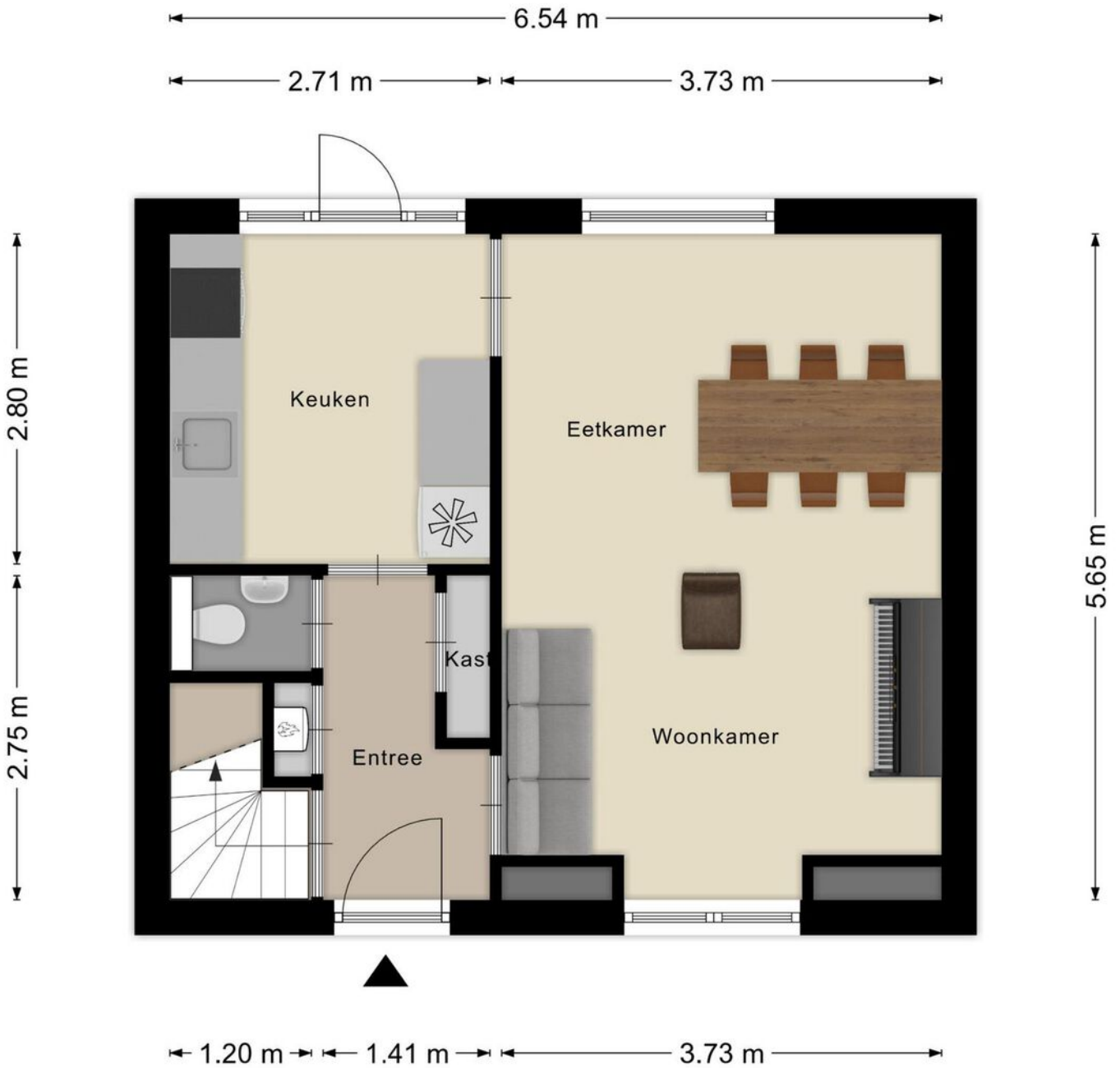






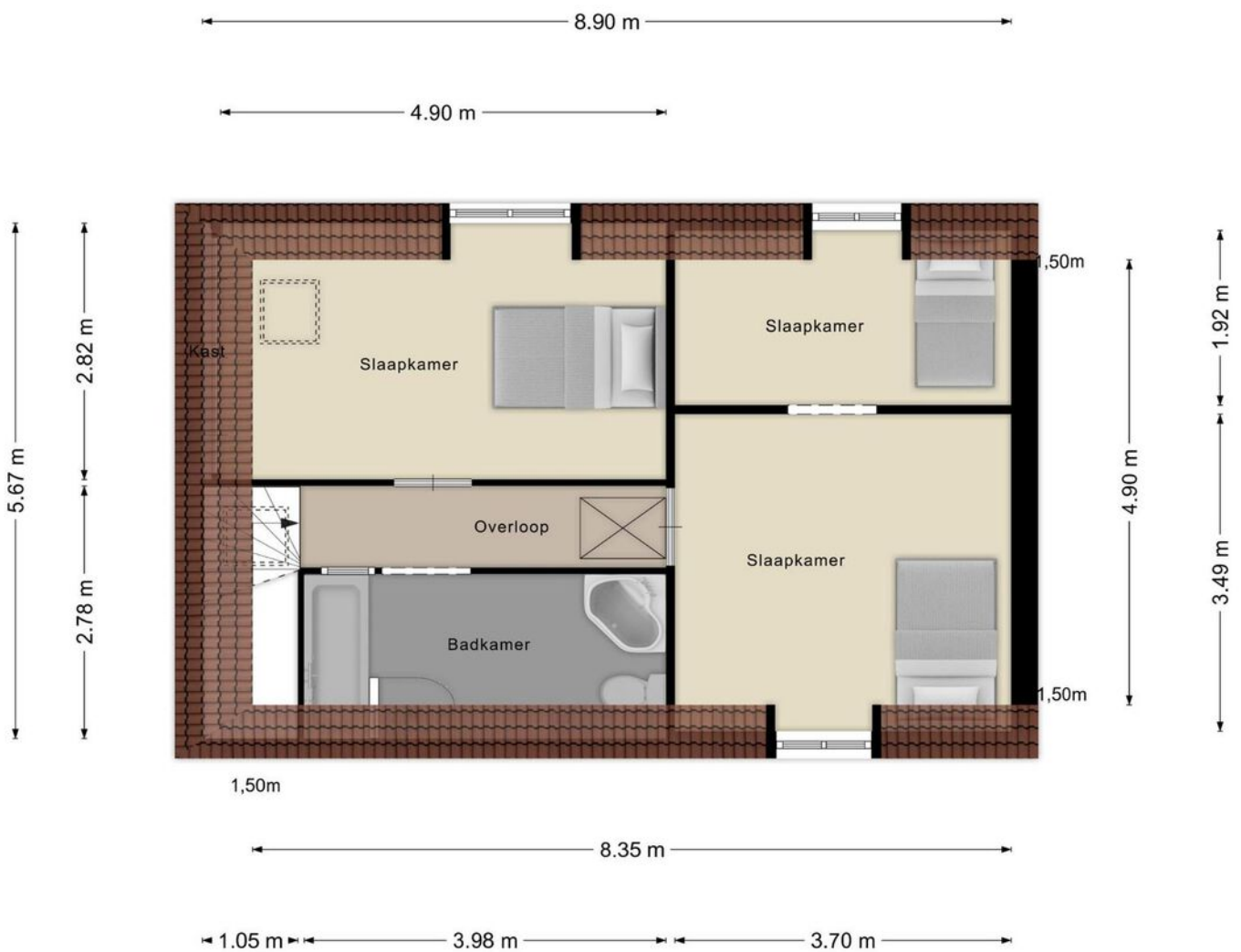


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars

# Plattegrond



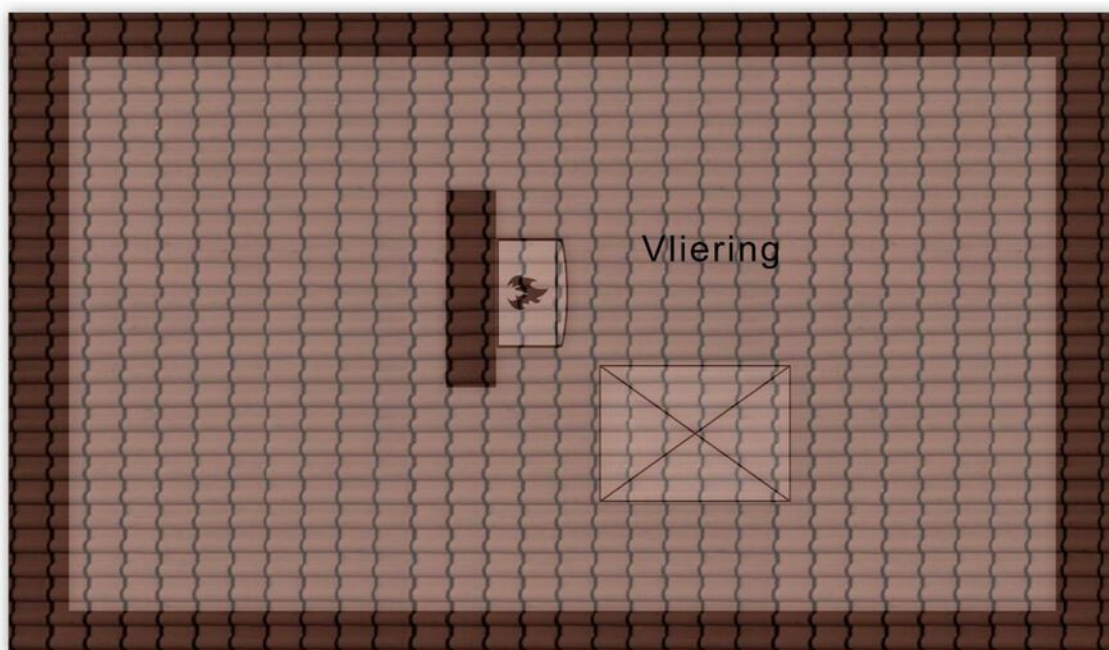
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars



# Plattegrond

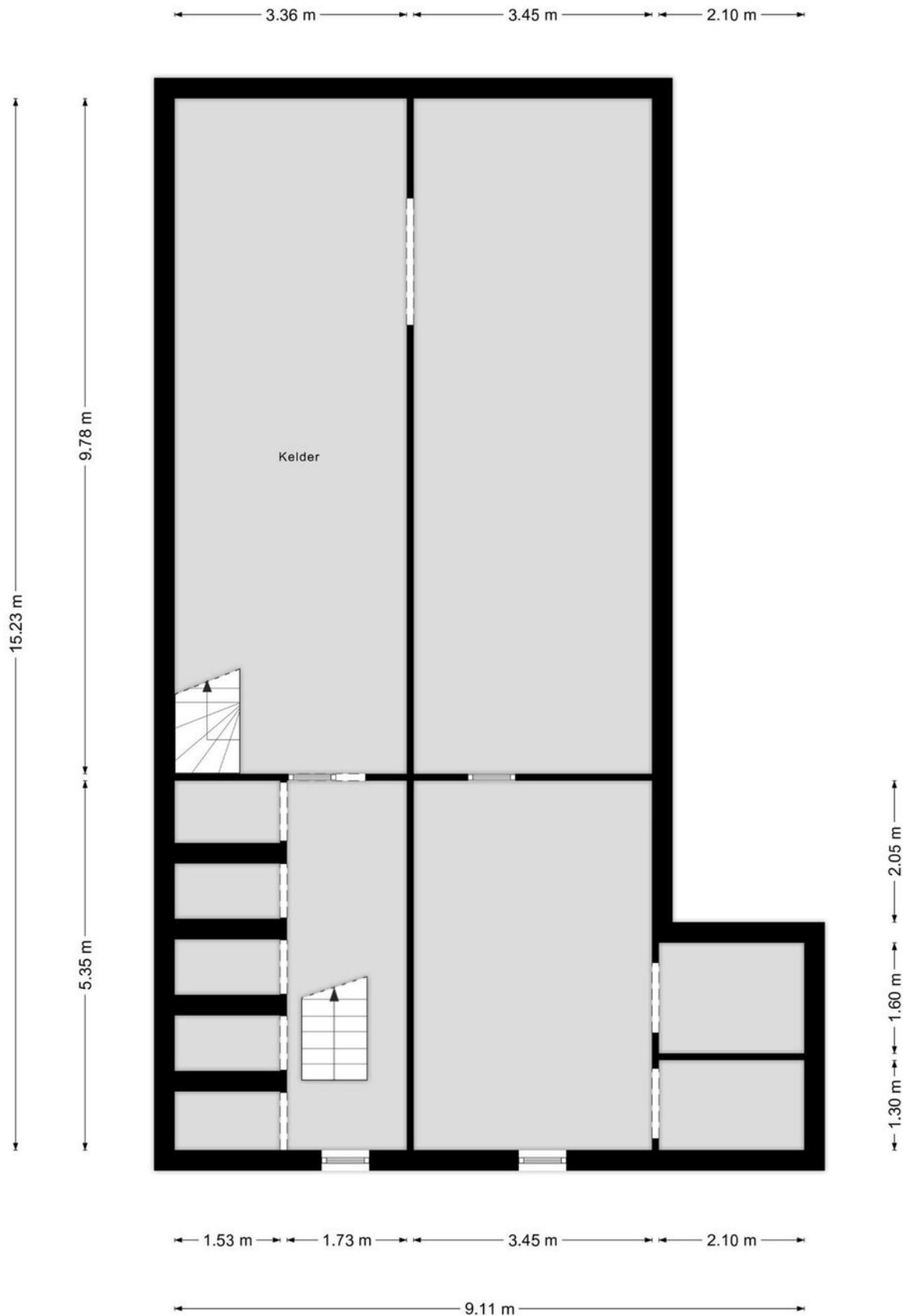
4.90 m

2.75 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

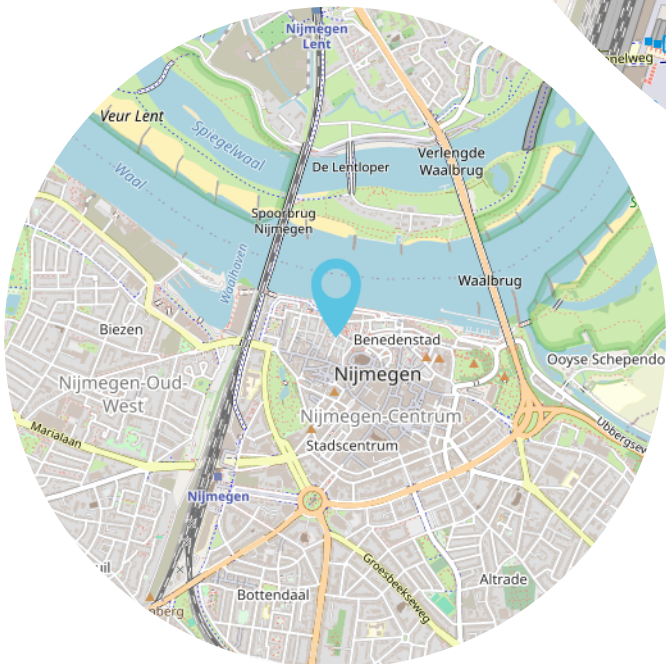


|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 8622</p> |  |
|---|---|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 2023  
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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - kledingkast slaapkamer 1               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - oven  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie  |               |          | X            |
| - vaatwasser  | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                                 |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>   |   |
| 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?  | Akte van splitsing scheiding, huis komt uit huwelijk weer volledig op mijn naam en in mijn eigendom   |
| <b>Bijzonderheden 1 B.</b>   |   |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?<br>(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?   | Nee moet wel gebeuren mbt kelderdeel onder de tuin  |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>   |   |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)                            | Ja  |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?  | Kelders onder de tuin lopen door over perceelgrenzen met burens nr 33 en schuur van oude koningstraat |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>   |   |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?   | Ja  |

# Vragenlijst

## Vraag

Zo ja, graag nader toelichten:

## Antwoord

Kelders onder de tuin lopen door over perceelgrenzen met burens nr 33 en schuur van oude koningstraat

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Niet bekend

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?

Stadsgezicht bepalend pand

## 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

Zo ja, hoe lang nog?

Is verlopen

## Bijzonderheden 1 I.



# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?                   | Ja       |
| 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?                                  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>  |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?   | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?   | Nee      |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?<br>Bedrag:   |          |
| Duur:   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>  |          |
| Is er sprake van onteigening?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>  |          |
| 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?   |          |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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/ procedures 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.

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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Nee

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/  
beschadigingen in/aan de gevels  
aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Voorgevel, deels behandeld, zuidgevel  
in verbinding met tuinmuur is behandeld  
(kelder gewelf onder tuin heeft  
scheurvorming, koop as is where is)

### 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?

Er is deels sprake van spouw (zuidkant)

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn  
er niet geïsoleerd?

Voorgevel , achtergevel niet

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en  
wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte  
daken:

Onbekend

Overige daken:

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Ja  |
| Zo ja, waar?  | Eenmalig circa 10 jaar geleden  |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Ja  |
| Zo ja, waar?  | Pannenlaten buigen licht door   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>   |   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Nee   |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   |   |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>   |   |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?<br>Platte daken:   | Nee   |
| Overige daken:  | Nee   |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?<br>Platte daken:  |   |
| Overige daken:  | Ja  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | 2010 glaswol  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee   |
| Is er sprake van volledige isolatie?<br>Platte daken:   |   |
| Overige daken:  | Nee   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  | Deel schuin dak glaswol en deel niet, wel onderliggend vloer van zolder |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                           |
|--|------------------------------------|
| <b>Dak(en) 3 F.</b>  |                                    |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  | Nee                                |
| Zo ja, toelichting:  |                                    |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>  |                                    |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | Nee                                |
| Zo ja, toelichting:  |                                    |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>  |                                    |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | Hout                               |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>  |                                    |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?   | 2023 beneden, dakkapellen onbekend |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?   | Nee                                |
| Zo ja, door wie?   |                                    |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>  |                                    |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?   | Ja                                 |
| Zo nee, toelichting:   |                                    |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>  |                                    |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?   | Nee                                |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?  | tuinpoort niet                     |

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |          |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Nee      |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+<br>++, zie de glassponning waarin<br>doorgaans staat vermeld welke type<br>glas er is geplaatst) |          |
| Is er sprake van isolerende beglazing in<br>de gehele woning?   | Nee      |
| Zo nee, welke ramen zijn niet<br>geïsoleerd?  |          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>   |          |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake<br>van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van<br>vochtdoorslag of optrekkend vocht op<br>de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van<br>schimmelvorming op de vloeren,<br>plafonds en/of wanden?  | Nee      |
| Zo ja, waar?  |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>   |          |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen)<br>scheuren en/of beschadigingen in/aan<br>vloeren, plafonds en/of wanden<br>aanwezig?                                  | Ja       |

# Vragenlijst

## Vraag

Zo ja, waar?

## Antwoord

Hal tegen voorgevel (zichtbaar) scheurvorming in keldermuren en keldergewelf

## 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?

Ja

Zo ja, waar?

krakend, ja bovenverdieping

## 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?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?



# Vragenlijst

| Vraag | Antwoord |
|-------|----------|
|-------|----------|

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Ja

Zo ja of soms, toelichting:

ja voorgevel licht vochtig, en gewelf bij tuin

## 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?

Nee

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

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

# Vragenlijst

| Vraag   | Antwoord           |
|---|--------------------|
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden) |                    |
| Merk van de installatie(s):   | Remeha Avanta 35 C |
| Type(nummer) van de installatie(s):   | 35C                |
| Installatiedatum van de installatie(s):   | 2020               |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?   | 2020               |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  | Nee                |
| Zo ja, door wie?  |                    |

## 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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

toilet beneden, hal is aan de koude kant, tocht en design radiator wat klein voor kuubs van hal;

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

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:

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nooit

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

vervanging contactdozen en schakelaars door jaren heen, leidingwerk keuken aangepast, 1e verdieping is na koop volledig opnieuw opgebouwd qua binnenwanden

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

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?

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem 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?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2010

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>  |   |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>  |   |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee   |
| Zo ja, welke?  | Ter info: in de kelder liep een afvoer voor HWA van nummer 33 , gemeente heeft aangegeven dat deze gesloten is en verwijderd kan worden |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>  |   |
| 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?                          |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?  | 2023  |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>  |   |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  | 2023  |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?  | Ja  |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?   |   |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>  |   |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Nee   |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

rond 1850 kelder, 1912 eerste gedeelte woning, en 1980 (1e verdieping?)

## 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, asbestgolfplaten e.d.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Niet bekend

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Ja

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

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?

## Diversen 9 J.

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  | Nee  |
| Zo ja, waar?   |  |
| <b>Diversen 9 K.</b>   |  |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | Niet bekend  |
| Zo ja, waar?   |  |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?   |  |
| Zo ja, wanneer?  |  |
| Zo ja, door welk bedrijf?  |  |
| <b>Diversen 9 L.</b>   |  |
| 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?   |  |
| <b>Diversen 9 M.</b>   |  |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  | Ja   |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?  | Schuur verwijderd uit achtertuin, deel kelder uitgegraven , (was puin en zand gestort) en 1e verdieping binnen wanden en binnenzijde dak opnieuw opgetrokken |
| Zo ja, in welk jaartal?  | 2010-2023  |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord   |
|--|--|
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?   |  |
| <b>Diversen 9 N.</b>   |  |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Ja   |
| Zo ja, welke?  | verwijderen schuur , toetsing voor omgevingsvergunning bleek deze niet nodig |
| <b>Diversen 9 O.</b>   |  |
| Is er sprake van glasvezel internet?   | Nee  |
| <b>Diversen 9 P.</b>   |  |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                       | Ja   |
| Zo ja, welke label?  | G  |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                    | 737  |
| Belastingjaar?   | 2023   |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |  |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 428000   |
| Peiljaar?  | 2022   |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |  |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 347  |
| Belastingjaar?   | 2023   |

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 199   |
| Belastingjaar?   | 2023, rioolheffing  |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |   |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:   |   |
| Elektra:   |   |
| Water:   |   |
| Stadsverwarming:   |   |
| Anders:  | maandbedrag vattenfall is 277,- over 2023, is gebaseerd op bewoning de helft van de tijd. Kosten zijn uiteraard afhankelijk van type contract en feitelijk verbruik |
| Te weten:  |   |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):  | 1696  |
| Elektriciteit hoog (kWh):  | 532   |
| Elektriciteit laag (kWh):  | 575   |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | 1108  |
| Water (m3):  | 85  |
| Stadsverwarming (GJ):  |   |
| Anders:  | Er is 1 bewoner, ik ben er samen met 2 kinderen de helft van de tijd, de cijfers zijn daarop gebaseerd voor verbruik  |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | 3   |

## Vaste lasten 10 F.

# Vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (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?<br>Afkoopsom:   |          |
| Duur:  |          |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>  |          |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?  |          |
| Heeft u alle canons betaald?   | N.v.t    |
| Is de canon afgekocht?   | N.v.t    |
| Zo ja, tot wanneer?  |          |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |          |
| 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?   |          |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>  |          |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | Ja       |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

bewoner en bezoekersvergunning

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

48

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**



# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**



# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**



# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**



# Vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

# Bepalingen

## **Bepalingen bij het aangaan van koop bij Rob Disbergen Makelaars**

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. 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 kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/ verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

### **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, eventuele bewapening, kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1991 zijn er mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te 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 eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien. Met betrekking tot de elektrische installatie geldt dat, tenzij anders aangegeven, deze naar de mening van de verkoper voldoet voor het huidige gebruik. Hiermee wordt geen garantie gegeven omtrent de afwezigheid van oude (stoffen) bedrading in (gedeelten van) de elektrische installatie of de leidingen. Eventuele kosten voor aanpassing van de elektrische installatie komen voor rekening van koper. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen. Verkoper en verkoopmakelaar kunnen niet garanderen, dat er geen boktor, houtworm of andere houtaantasters in het houtwerk aanwezig zijn (de aanwezigheid hiervan is n.l. niet altijd goed te constateren). Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten of hiervoor een deskundige in te schakelen.

### **Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welk aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Kopers worden geacht zelf onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid of hiervoor een deskundige in te schakelen.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules. Het enkele feit dat er tijdens de "verkoop" in brochureteksten c.q. advertentie teksten van een "achterom" of woorden van gelijke strekking gebruik is gemaakt wil niet automatisch zeggen dat het een officieel "recht" of "erfdienstbaarheid" betreft. Koper dient hier zelf onderzoek naar te verrichten.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal altijd een waarborgsom van de koper worden verlangd, groot 10% van de koopsom. Dit kan in de vorm van een geldbedrag of een bankgarantie (dit is een schriftelijke

verklaring van de bank waarin deze aangeeft dat zij bij het niet nakomen van de overeenkomst conform de koopakte garant staat voor het betalen van de vermelde boete, maximaal 10% van de koopsom plus de kosten van verhaal). Een en ander zal komen te staan op de derden rekening van de transporterende notaris. Indien een geldsom is gestort zal deze na het passeren van de koopakte bij de notaris teruggestort worden op rekening van de kopers of met de koopsom worden verrekend.

### **Notariskeuze**

Koper is verplicht om uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst kenbaar te maken welke notaris wordt gekozen voor het passeren van de leveringsakte. Indien een tijdige keuze uitblijft zal Rob Disbergen Makelaardij o.g. een voor beide partijen bindende notaris uitkiezen. Indien koper een keuze maakt voor een notaris buiten Nijmegen, zullen de kosten voor het opmaken van een volmacht t.b.v. de verkoper en de kosten voor het legaliseren van een handtekening bij een notaris in Nijmegen voor rekening van de koper komen. Indien de door de koper gekozen notaris kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (€ 150,- exclusief BTW per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.

### **Energielabel**

Verkoper dient zorg te dragen dat er een definitief energielabel wordt aangevraagd. Eigenaren zijn verplicht bij verkoop een energielabel beschikbaar te stellen aan de koper.

### **Voorbehoud van financiering**

Een overeenkomst zal, mits anders afgesproken, worden aangegaan onder voorbehoud van financiering. Het voorbehoud van financiering geldt voor de duur van vijf weken na de dag waarop de overeenkomst mondeling is aangegaan. Het voorbehoud van financiering zal gelden voor een bedrag welke nooit hoger zal liggen dan 100 % van de koopsom. De koper kan slechts ontbinden indien de mededeling goed is gedocumenteerd. Onder "goed gedocumenteerd" wordt verstaan: Twee afwijzingen van twee afzonderlijke Nederlandse geldverstrekende instellingen. In de afwijzingen dient minimaal te staan: de naam van de aanvrager(s), de reden van de afwijzing en het aangevraagde bedrag. U dient een financiering aan te vragen tegen de thans geldende voorwaarden en tarieven.

### **Onderhandelingspositie**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet op uw bod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet automatisch in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Bezichtigingen tijdens onderhandelingen**

Bezichtigingen gaan tijdens onderhandelingen gewoon door. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende 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 onderhandelingen met

de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

### **Vraagprijs**

Verkoper kan de vraagprijs verhogen. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Tijdens onderhandelingen doen partijen over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de 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.

### **Totstandkoming koopovereenkomst**

Zodra verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (Dat zijn de prijs en de opleveringsdatum), komt een overeenkomst tot stand, waarbij de in dit document genoemde bepalingen zullen gelden. Wilt u afwijken van de bepalingen in dit document, is er geen sprake van een koopovereenkomst. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. De in dit document genoemde bepalingen zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

### **Bedenktijd**

Koper heeft na de het sluiten van de overeenkomst drie dagen wettelijke bedenktijd. Komt er een koopovereenkomst tot stand na het bieden van de vraagprijs? Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u 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.

### **Systeem van verkoop**

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 verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Eerst dient hij de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De verkoper bepaalt vervolgens de te lopen procedure.

### **Opties**

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 al wel eens over de gehele inhoud van de koopovereenkomst, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Indien er geen koopsom is afgesproken en niets is besproken over de inhoud van de koopovereenkomst, zal nimmer een optie worden gegeven.

### **Aanvullende clausules**

In de koopovereenkomst kunnen aanvullende clausules worden opgenomen. Dit kan voorkomen, omdat bepaalde zaken in een standaard

koopovereenkomst van de NVM niet of niet voldoende geregeld zijn. Deze clausules zullen wij ten allen tijden opnemen, mits van toepassing.

# Heeft u interesse?



**Rob Disbergen**  
**Makelaars**

Hatertseweg 126  
6533 AS Nijmegen

024 356 62 63  
info@robdisbergen.nl  
www.robdisbergen.nl

