



NIJMEGEN  
Citroenvlinderstraat 44

Vraagprijs  
€ 450.000,- k.k.

## Citroenvlinderstraat 44



**Rob Disbergen**  
**Makelaars**

Citroenvlinderstraat 44 6533 SZ Nijmegen

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



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1958

Soort:  
eengezinswoning

Kamers:  
5

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

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

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

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

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
15 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
18 m<sup>2</sup>

Energie label:  
C



# Omschrijving

Op een gunstige locatie, in de wijk Hatertse Hei, ligt deze ruime HOEKWONING met 4 slaapkamers, een ruime serre, garage, voldoende parkeergelegenheid en riante tuin met achterom.

Met een gezellige erker in de woonkamer, comfortabele houtkachel, 8 zonnepanelen, airconditioning en een praktische bergkelder, bevat deze woning alles om hier langdurig en comfortabel te kunnen wonen.

Nabij het Radboudumc, het Goffertpark, de ziekenhuizen, natuurgebied Heumensoord en op fietsafstand van het bruisende stadscentrum van Nijmegen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving meerde (XL) supermarkten, winkels, kinderopvang, bushaltes en eetgelegenheden te vinden.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met toegang tot de praktische berg kelder (ca. 9 m<sup>2</sup>), woonkamer, toilet met fonteintje, keuken en trapopgang naar de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer kenmerkt zich door de hoeveelheid licht en het ruimtelijke gevoel. De erker aan de voorzijde en de meerdere zijramen dragen hier aan bij. De houten vloer en de houtkachel maken de woonruimte erg sfeervol en de praktische inbouwkast zorgt voor extra opbergruimte.

Via de hal is de dichte keuken te bereiken. Deze is uitgerust met een 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, twee royale inbouwkasten en voldoende bergruimte.

Zowel via de woonkamer als via de keuken is de serre en daarmee de achtertuin te bereiken. De serre (aluminium) is ca. 15 m<sup>2</sup> groot en volledig afsluitbaar om zowel in het voor- als in het najaar heerlijk te kunnen vertoeven.

De woning heeft een ruime voortuin op het oosten en via de groene zijtuin op het zuiden is de groene achtertuin op het westen bereikbaar. Deze heeft een achterom en een vrijstaande stenen garage met wateraansluiting en wasbak.

Eerste verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers (twee ca. 12 m<sup>2</sup> en één van ca. 6 m<sup>2</sup>) met elk een eigen inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel en de slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot een balkon.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, radiator, wastafelmeubel en tweede closet. Op deze verdieping ligt wederom een houten vloer.

Tweede verdieping:

Voorzolder waar de Cv-ketel (huur, Intergas, 2021) is gesitueerd, alsmede een wastafel en meerdere dakramen. Via een afgesloten deur is de vierde slaapkamer te bereiken. Hier is een groot Velux dakraam geplaatst en voldoende opbergruimte achter de knieschotten. De wasmachineaansluiting is zowel op de tweede verdieping als in de serre te vinden.

# Omschrijving

## Kenmerken:

Woonoppervlakte ca. 117 m<sup>2</sup>, perceelsoppervlakte 236 m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte ca. 9 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte ca. 15 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 18 m<sup>2</sup>, warm water en verwarming via huur Cv-ketel Intergas (2021) ter overname, energielabel B, aanvaarding in overleg.

## Bijzonderheden:

- + 4 slaapkamers
- + 8 zonnepanelen, 395 Wp (2022)
- + Ruime serre
- + Groene achtertuin op het westen met achterom
- + Gunstige locatie nabij Radboudumc, ziekenhuizen, kinderopvang en (basis-)scholen
- + Hoekwoning met royale tuin garage
- + Kindvriendelijke omgeving met kinderopvang op loopafstand
- + Nabij Natuurgebied Heumensoord
- + Op fietsafstand van Nijmegen Centrum















































# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars



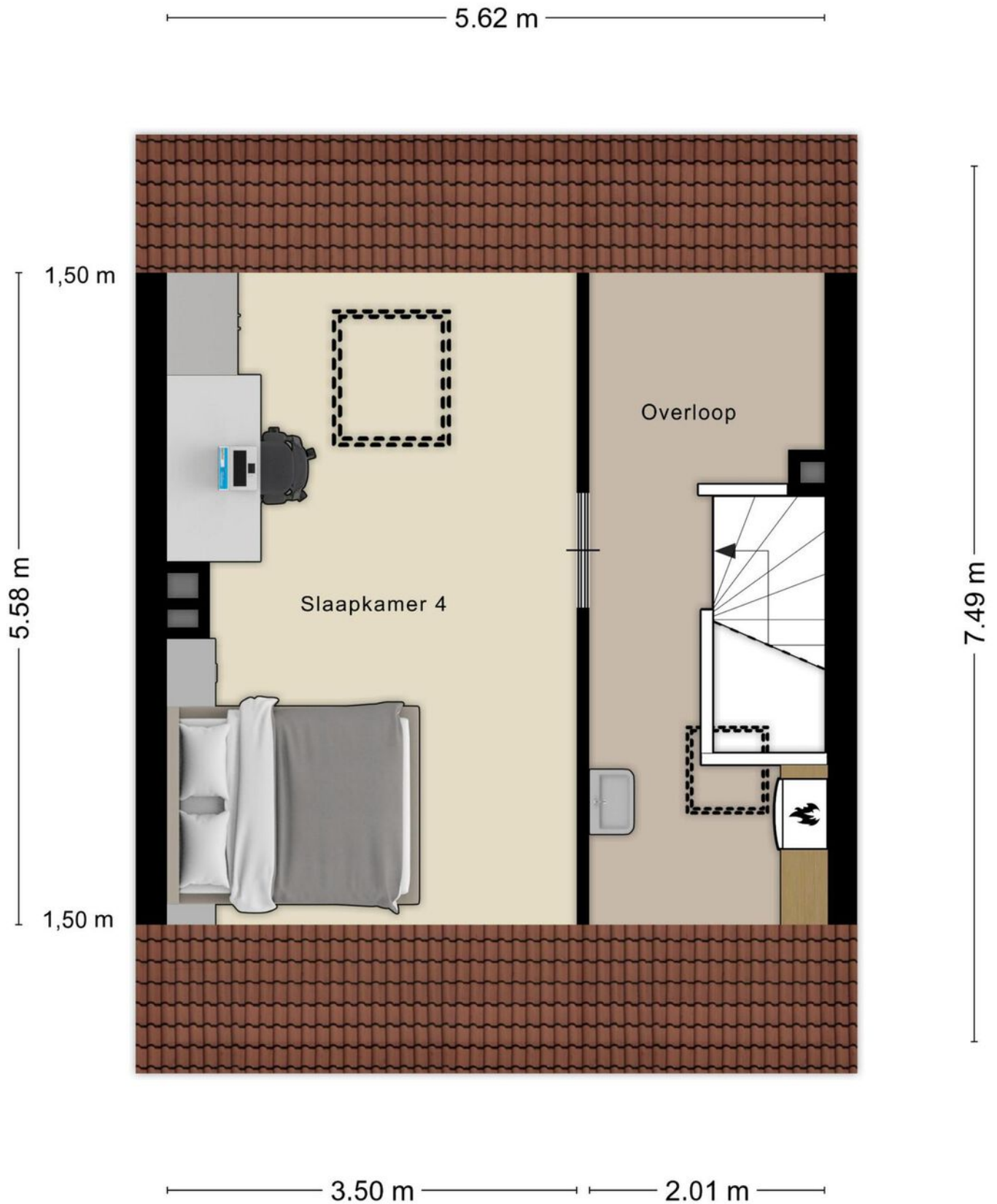
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars



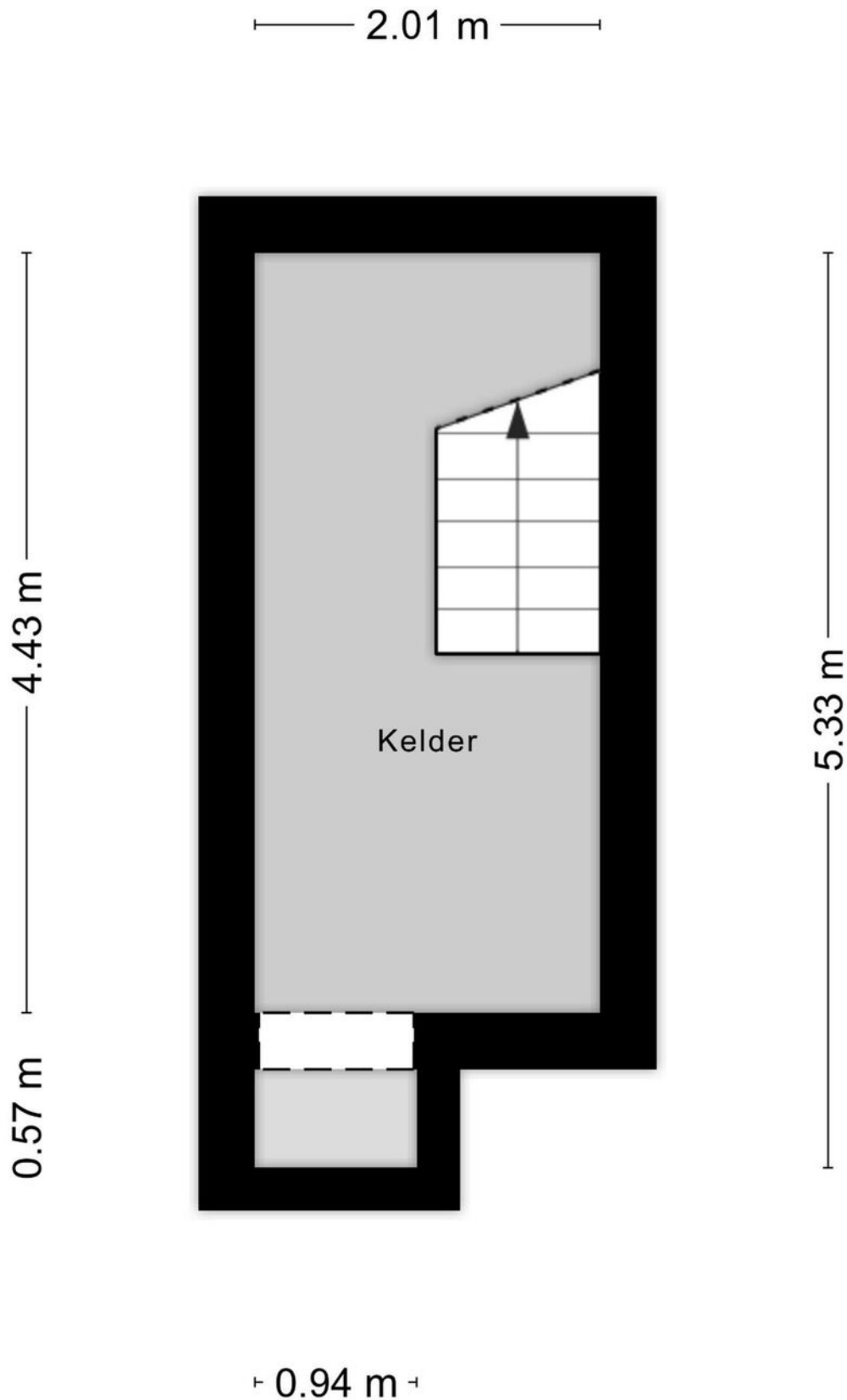
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
Rob Disbergen Makelaars



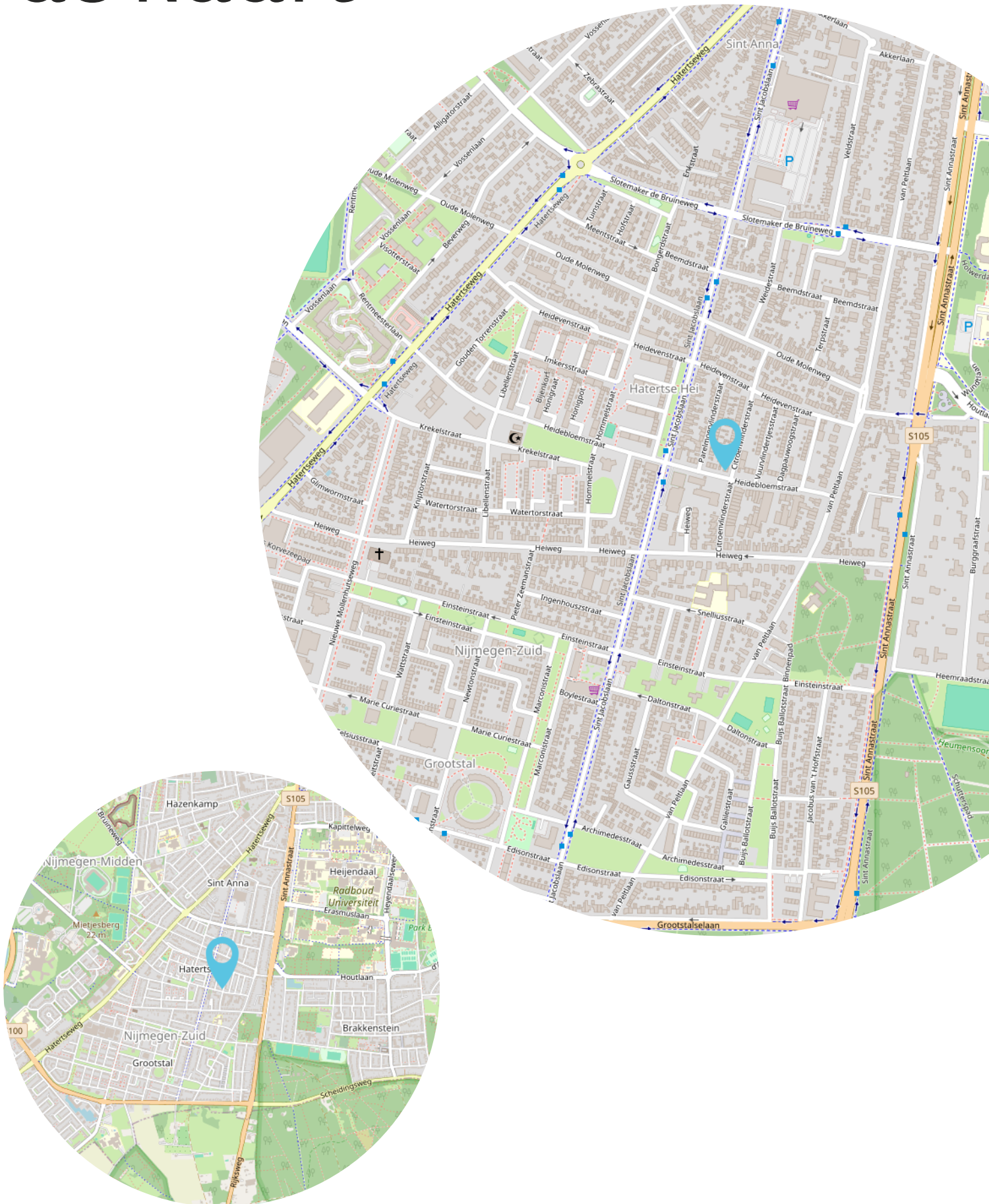
# Plattegrond







# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- WC lamp, ganglamp boven, buitenlamp voordeur, spots keukenkastjes, TL lamp garage, buitenlampen garage, lamp badkamer	X		
- Keukenlamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken zolderkamer, legplanken slaapkamerkasten, legplanken keukenkasten, legplank woonkamerkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hor in huiskamer, hor in badkamer, hor in slaapkamer voor, hor in kleine slaapkamer achter, (vaste) hor keukendeur /// gordijnrail in beide slaapkamers achter	X		
- Jaloezie woonkamer voor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Laminaat in slaapkamer voor, laminaat op zolderkamer, laminaat in gang, toilet beneden en keuken	X		
- houtenvloer in woonkamer, hal boven en 2 slaapkamers (beide achter)	X		
Overig, te weten			
- spiegel wc/badkamer, spiegel wastafels (zolder en slaapkamer voor)	X		
- Designradiator badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
rolluiken in woonkamer (4) met afstandsbediening, rolluik in slaapkamer voor (met afstandsbediening), rolluik in slaapkamer achter (met afstandsbediening) rekening en leverancier beschikbaar	X		
zonnepanelen voorzijde (4) en zonnepanelen achterzijde (4) rekeningen/leverancier beschikbaar	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV installatie gehuurd van Feenstra, ontluchtingselement, waterbesparingselement en thermostaat met afstandsbediening in eigendom (rekeningen bijgevoegd)	X		
- in aanrechtkastje (keuken) is een elektrische boiler (voor snelle toevoer warmwater) in eigendom	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie in woonkamer en slaapkamers	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder voordeur verlichting, 2 lampen bij garage met bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
wasbak in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- gietijzeren toegangspoort achter en in zij-tuin/ voortuin	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Nee

Zo ja, welke?

### 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



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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) erfdiensbaarheden (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)

Nee

Zo ja, welke?

### 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?

### 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

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
<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? 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? Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	Nee
Zo ja, hoeveel?	



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

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 erfdiensbaarheden, 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.

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.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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)

als 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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?



# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Gevels 2 C.</b>	
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?	18-10-2010, met 'korreltjes'. Isolatie Rapport beschikbaar en gedeeld met Rob Disbergen makelaar.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Gevels 2 D.</b>	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
<b>Dak(en) 3 A.</b>	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	1959.
Overige daken:	Plat dak vd garage gerenoveerd in 2010
<b>Dak(en) 3 B.</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Dak-Lekkage in garage. Dak in het geheel laten vervangen
<b>Dak(en) 3 C.</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Dak(en) 3 D.</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nieuw lood rondom de schoorsteen. Vanwege (kleine) lekkage in 2022. Door renovatiedak.
<b>Dak(en) 3 E.</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het dak werd in 2019 geïsoleerd met 12 cm isolatie glaswol. Betaald zonder factuur. Er zijn wel foto's beschikbaar van de werkzaamheden en gebruikte isolatie glaswol.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	garagedak, plat dak, is niet geïsoleerd
<b>Dak(en) 3 F.</b>	



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

groot deel kunststofkozijnen. Behalve erker en achterpui huiskamer (deze zijn van hout)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

In 2024 zijn de houten kozijnen geschilderd als onderdeel van een 3 jarig onderhoudsplan

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Binnen schilderwerk werd voor groot deel door CURA Dagbesteding Nijmegen gedaan. Huiskamer (muren, plafond en deuren en raamkozijnen); serre (muren en pui); slaapkamer voor, beide slaapkamers achter. Deze muren/plafonds waren donker, oranje, geel en groen gekleurd.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Behalve het veiligheidsslot van het kleine raampje van de erker (sleutel kwijt)

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Behalve van het klein raampje erker (sleutel kwijt)
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+ ++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Behalve kleine raam van de erker (enkel glas)
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	
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?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2010 met 'korreltjes' (EPS parels) - kruipruimte isolatie. Isolatie rapport gedeeld met Rob Disbergen makelaar.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	



# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

bij langdurige regen

## 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 installatie, Airco in huiskamer (ook te gebruiken als verwarming) en houtkachel in huiskamer

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	De CV ketel is gehuurd van Feenstra en de huurovereenkomst kan worden overgenomen door nieuwe eigenaar of afgekocht door huidige eigenaar. De informatie hieromtrent is gedeeld met Rob Disbergen makelaar.
Merk van de installatie(s):	Bekend bij Feenstra
Type(nummer) van de installatie(s):	Bekend bij Feenstra
Installatiedatum van de installatie(s):	24-09-2021
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	onderhoud op afstand, nieuwe installatie (2 jaar geleden geïnstalleerd)
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra (verhuurder CV ketel)
<b>Installaties 7 B.</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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Installaties 7 F.</b>	
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?	
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
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.	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	8 (4 aan voorzijde en 4 aan achterzijde van het huis)



# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	395 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	SolarEdge SE1000M 1000 / Solar Edge Europa (Offerte van Milieubeheer met technische specificaties zijn gedeeld met Rob Disbergen makelaar).
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enphase/Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Milieubeheer Nederland in 11-04-2022. De offerte van de zonnepanelen, waarin de technische specificaties zijn opgenomen is beschikbaar gesteld aan Rob Disbergen.
Installateur:	Milieubeheer Nederland
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	jaar 2023, opbrengst 1.963 Kwh
Aantal kWh:	1.963 Kwh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	23 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

## Installaties 7 I.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2020
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2019
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>Installaties 7 K.</b>	
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?	1 extra aansluiting gemaakt vanwege installatie zonnepanelen
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 L.</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	Nee
<b>Installaties 7 M.</b>	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	Geen mechanische ventilatie aanwezig. Behalve openen van ramen

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	nvt
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	nvt
<b>Installaties 7 N.</b>	
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:	nvt
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	nvt
<b>Installaties 7 O.</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2 jaar (rookmelder in hal beneden, rookmelder in zolderkamer en rookmelder in overloop zolder)
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Behalve; ontbreken van spiegeldeur badkamerkast.  Na aankoop van de woning in 2005 hadden wij een lekkage geconstateerd in de wasmachine afvoer in de badkamer. Waardoor water langs de muur en de huiskamer plafond liep. Deze is uiteraard goed gerepareerd en alle waterschade hersteld.



# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2010
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	Na aankoop van de woning in 2005 hadden wij een lekkage geconstateerd in de wasmachine afvoer in de badkamer. Waardoor water langs de muur en de huiskamer plafond liep. Deze is uiteraard goed gerepareerd en alle waterschade hersteld.  Sindsdien hebben wij de wasmachine in de serre geplaatst.
<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.?	Ja
Zo ja, welke?	In 2024 is een lekkage geconstateerd in de kelder. Bij het doortrekken van de badkamer toilet druppelde het langs de rioleringsbuis. Deze werd veroorzaakt doordat de aansluiting tussen de toiletfontein beneden en de grote afvoerbuis niet meer waterdicht was. Dit is verholpen door een installatiebedrijf. Factuur ter inzage aanwezig.
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

2005

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

afwasmachine in 2012

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert 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?

1959

## Diversen 9 B.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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.)

Nee

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.

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.



# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
<b>Diversen 9 I.</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	nvt
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
<b>Diversen 9 J.</b>	
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<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?	Glazen muurkast aan achtergevel
Zo ja, in welk jaartal?	2005
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Fonteyn / Apeldoorn
<b>Diversen 9 N.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Diversen 9 O.</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>Diversen 9 P.</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B. Het Energielabel rapport is gedeeld met Rob Disbergen makelaar.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	794
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	446000
Peiljaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	477
Belastingjaar?	2023
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	210
Belastingjaar?	2024
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	18
Elektra:	10
Water:	12
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	gas: 190 m <sup>3</sup> / elektriciteit: 1295 Kwh / water 36
Elektriciteit hoog (kWh):	588 Kwh



# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Elektriciteit laag (kWh):	707 Kwh
Elektriciteit totaal (kWh):	1295 Kwh
Water (m3):	36
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	met 3 personen

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	CV ketel (eerder ingevuld)
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	Ja
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	465
Duur:	2021 t/m 2026

## 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?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

## Vaste lasten 10 H.

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

CV ketel

## 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

