



**Koningin Julianalaan 5**  
6571 AR Berg En Dal



# Ons team

Soeteman Makelaars

Berg en Dalseweg 71  
6522 BB Nijmegen  
Nederland

024-360 40 90  
info@soeteman.nl



**Hans Moerbeek**  
Register Makelaar, Register taxateur

✉ hans@soeteman.nl

☎ 06-51451854



**Bob Jacobs**  
Register Makelaar, Register taxateur

✉ bob@soeteman.nl

☎ 06-57640624



**Susanne Kersten**  
Office manager, A-rmt

✉ susanne@soeteman.nl

☎ 024-3604090

# Onze dienstverlening



## Aankoop

Een huis kopen is niet eenvoudig. Marktprijzen, rechten, wetten, regels, bouwkunde: wij hebben dit perfect in de vingers om jou naar je nieuwe huis te loodsen. Flexibel, transparant en met jouw belang voorop. Want een huis kopen doe je maar een paar keer in je leven. Dat moet foutloos en ontspannen gebeuren



## Verkoop

Je kunt je huis maar één keer goed verkopen. Wij zijn jouw steun en toeverlaat in deze intensieve periode. Door slim te onderhandelen en met open en duidelijke communicatie zorgen zij ervoor dat jij weloverwogen de juiste beslissingen kunt nemen.



## Taxatie

Heb je net een huis gekocht? Wil je jouw hypotheek verhogen of oversluiten? Wij zijn zeer ervaren op het gebied van gevalideerde (NWWI-) taxatierapporten. Snel, deskundig en onafhankelijk.



## Inhoud

02	Ons team
03	Dienstverlening
04	Inhoudsopgave
06	De woning
15	Virtual tour
16	Plattegronden
20	Lijst van zaken
22	Vragenlijst
36	Kadaster
37	Klanttevredenheid
38	Aankoop
39	Verkoop
40	Taxatie
41	Disclaimer





## Specificaties

Vraagprijs:	€ 965.000 k.k.
Soort woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1950
Woonoppervlakte:	182 m <sup>2</sup>
Inhoud:	760 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen	2
Wijk:	-
Energielabel:	A



# De woning

Wonen in het bos, met de stad om de hoek.

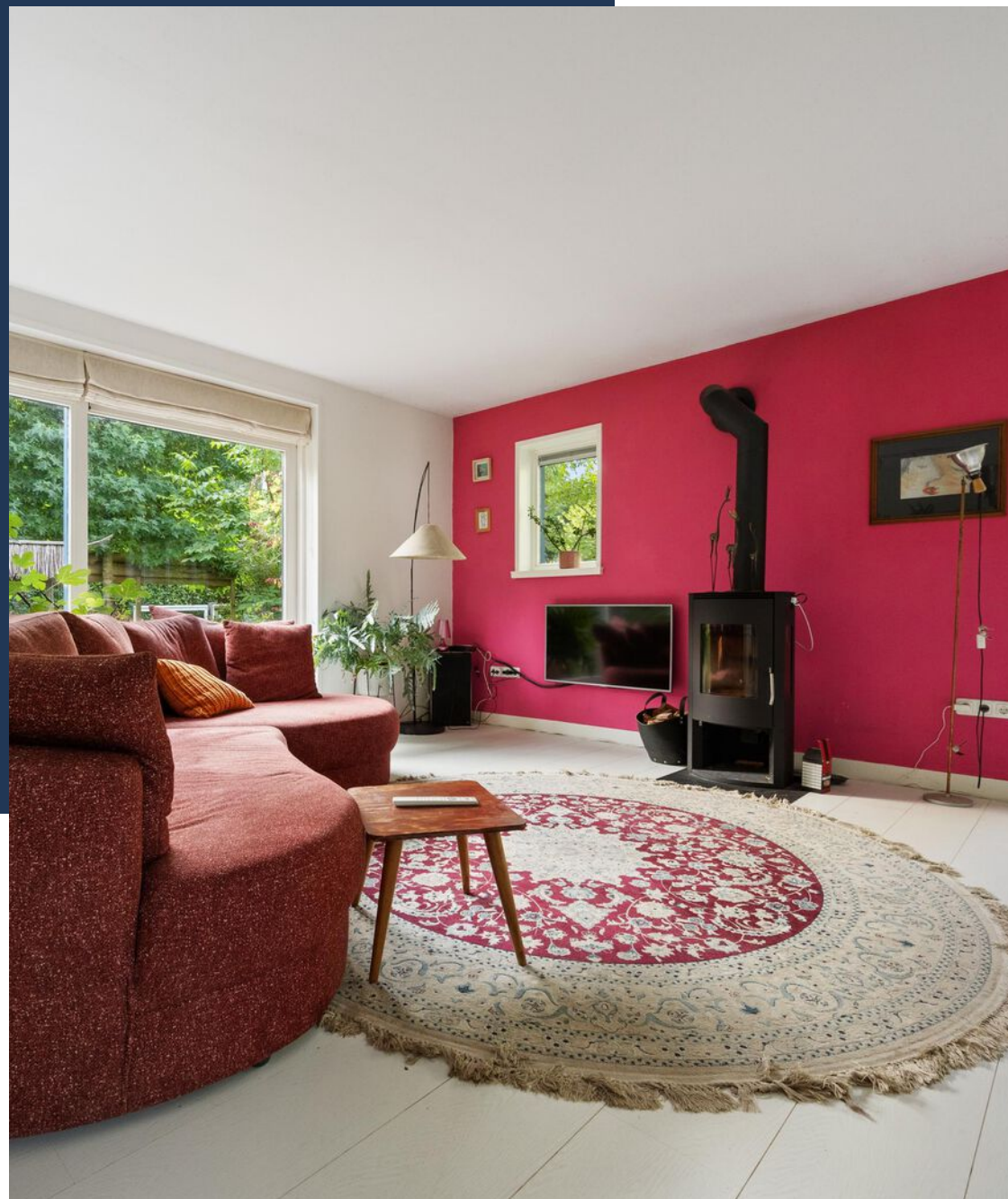
Aan de Koningin Julianalaan 5 staat deze energiezuinige vrijstaande semi-bungalow, op een prachtige locatie tussen de Kwakkenberg en Berg en Dal. Hier geniet u van rust, ruimte en groen, terwijl Nijmegen met al haar voorzieningen binnen enkele minuten fietsen bereikbaar is. De woning biedt verrassend veel ruimte op de begane grond (ca. 136 m<sup>2</sup>) met onder meer een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een keuken, een bijkeuken, twee slaapkamers en een badkamer.

Daarmee is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de extra verdieping (ca. 46 m<sup>2</sup> met een hoogte van ca. 2,20 m) veel potentie heeft voor bijvoorbeeld hobby-, slaap of werkruimte. Tevens beschikt de woning over een kelder en een grote garage van ca. 5,5 x 5,5 meter.

Het perceel van ruim 700 m<sup>2</sup> is royaal en prachtig gelegen in het bos. Vanuit de tuin en woonkamer kijkt u uit op het groen en ervaart u optimale rust en privacy. Dit maakt het huis ideaal voor wie vrij wil wonen met natuur om zich heen, maar ook waarde hecht aan de nabijheid van de stad.

Indeling begane grond (ca. 136 m<sup>2</sup>): entree/hal toilet met fontein / woonkamer met veel lichtinval, haard en openslaande deuren naar de tuin / open keuken met inbouwapparatuur / bijkeuken / hal / twee slaapkamers met openslaande deuren naar tuin / ruime badkamer met ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet.

soeteman























## Verdieping

Ca. 46 m<sup>2</sup>, hoogte ca. 2,20 m: multifunctionele ruimte, geschikt voor extra kamers, werk- of hobbyruimte.





# Kelder

Praktische (wijn)kelder/bergruimte





# Garage

Royale garage, formaat van ca. 5,5 x 5,5 m, ideaal voor auto, fietsen en opslag.





# Tuin

Bostuin rondom de woning met veel privacy en directe aansluiting op de groene omgeving.





## Wil je binnen kijken?

Scan de QR-code en ervaar een virtuele bezichtiging.





# Plattegrond

## Begane grond

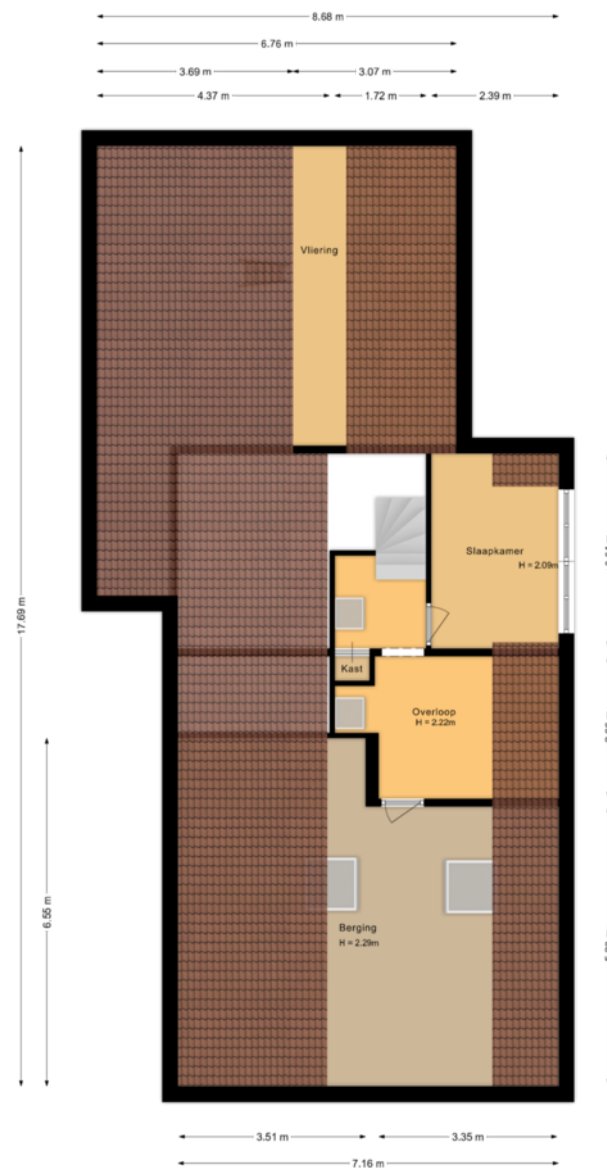


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



# Plattegrond

## Verdieping

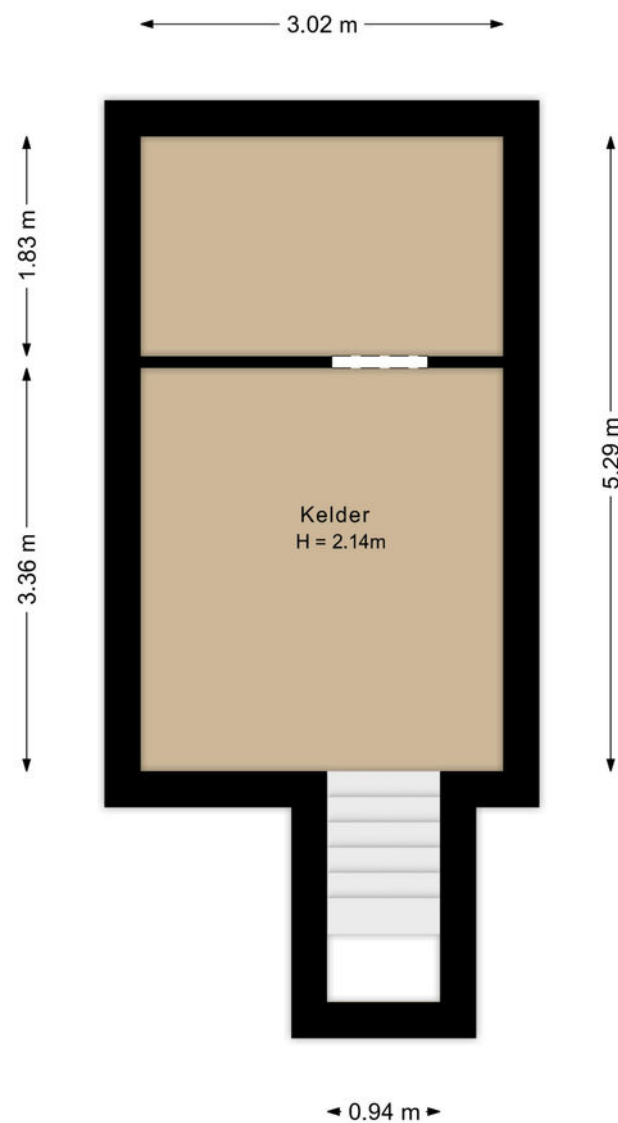


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



# Plattegrond

## Kelder

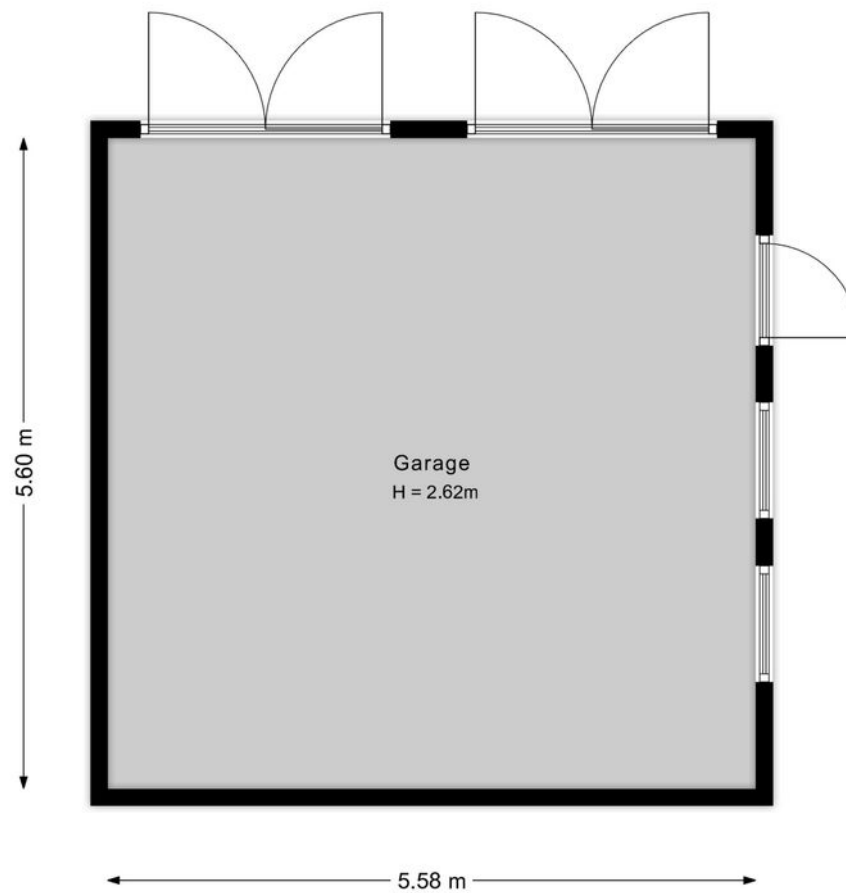


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



# Plattegrond

## Garage



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken garage	X		
- Legplanken kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kluizen Kelder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Planken		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
afdak in achtertuin	X		
Poort	X		



# 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?

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.)

Niet bekend

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.)

Niet bekend

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?

Niet bekend

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?

een akte van 1927 schrijft voor dat er geen fabrieken, arbeiderswoningen danslokalen of herbergen mogen worden gesticht. Verdere detail informatie in eigendomsbewijs artikel 4.

## Bijzonderheden 1 G.



# Vragenlijst

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
--	-----

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?

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?
--

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/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
--	-----

# Vragenlijst

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.

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) Als woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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? Ja

Zo ja, waar? bij de aanhechting van de dakkapel en een zetscheur bij de badkamer



# Vragenlijst

## 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?	Knauf Supafil
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?	Het achterhuis is zeer beperkt geïsoleerd met een folie. hierdoor is spouwmuurisolatie niet mogelijk

## 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:	afdak in de tuim 2018 Dakkapel 1992
Overige daken:	Dakpannen vermoedelijk 1992

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Bij de dakkapel, dit is opgelost. Bij de veluxramen , dit is opgelost.

## 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?	Aanhechting van de dakkapel en lekkages bij zware regenbuien via de dakramen

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	

# Vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het platte dak van de dakkapel 5 cm piepschuim Schuindak 10cm dikke dakplaten - PIR?
--	---

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
--	-----

Overige daken:	Ja
----------------	----

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	het afdak in de tuin.
--	-----------------------

## Dak(en) 3 F.

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)	Grotendeels hardhout, Dakkapel onbekend
---	--

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Noord oost en zuid 2023, West moet nog vorige beurt ongeveer 2018
--	--

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
--	-----

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? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Diverse soorten Afhankelijk van de plaatsing Noordgevel openslaande deuren HR ++ Oostgevel HR Zuidgevel onbekend in ieder geval HR++
---	---

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
--	-----



# Vragenlijst

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Voordeur aan de oostzijde en zijdeur aan de westzijden zijn gedecoreerd enkelglas in een bijzondere vorm, waarschijnlijk uit de originele bouw in 1952.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (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?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

de zetscheur in de aanbouw.

## 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.)

Ja

Zo ja, waar?

door lekkage aan de dakkapel doorslag gehad. Tegels badkamer klinken hol, Stukwerk in de woonkamer liet op enkele plekken los (zuidmuur)

## 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?

Ja

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

1992 met polystyreenplaten 7cm

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

Nee

# Vragenlijst

Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
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?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
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?	
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 combiketel
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):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	HReco 36/30
Installatiedatum van de installatie(s):	2018
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	19-01-2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	MW CV-service uit Ewijk

## 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?	



# Vragenlijst

## 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? Nee  
Elektrisch:

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de oudbouw: bijkeuken, keuken woonkamer hal en WC  
In de Nieuwbouw voorbereiding voor de badkamer  
Nieuwbouw alles radiatoren

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: 14

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. 300Wp totaal 3920Wp

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

# Vragenlijst

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	JA Solar JAM6 300 Full Black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Solar edge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2018
Installateur:	Solar NRG
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	01-10-23 tot 1-10-24
Aantal kWh:	2133kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Geen idee
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
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?	Juni 2025
--	-----------

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Mei 2025
---	----------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

## 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?	Zonne opwekking is geïnstalleerd 400 V aansluiting naar Garage gebracht en een stoppenkast in de garage geplaatst
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?	



# Vragenlijst

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

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)

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Gelijk met de CV aangeleg 2018

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2020

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Gebruikssporen van lang gebruik

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

1992

## 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?

Niet bekend

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?

2018

# Vragenlijst

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2018

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) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2018 en functioneert prima

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1952 met een renovatie in 1992 en gemoderniseerd in 2018

## 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? Niet bekend

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? Ja

## Diversen 9 G.

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

## Diversen 9 H.



# Vragenlijst

Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	

## Diversen g I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t

## Diversen g J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Muizen tussen de verdiepingsvloer en het plafond. Is weg gegaan en ik heb gaten dichtgestopt.

## Diversen g K.

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?

## Diversen g L.

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)	Niet bekend
--	-------------

Zo ja, waar?

## Diversen g M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Openslaande deuren in de slaapkamers Raam aan de zuidgevel vervangen voor openslaande deuren.
Zo ja, in welk jaartal?	2016 Noordgevel 2018 Zuiggevel
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	2018 Siebers aannemerij 2016 PGJ van Heumen

## Diversen g N.

# Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

alle veranderingen in de gevel (openslaande deuren) zover bekend en geïnformeerd niet nodig

## 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?

Label A

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

Peiljaar?

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 D.

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

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):



# Vragenlijst

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

Aantal:

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

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.

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?

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

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.)

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

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

# KADASTRALE KAART

Gemeente: Groesbeek, Groesbeek

Sectie: K, K

Huisnummer: 5

Perceelnummer 747,748

Perceeloppervlakte 716 m<sup>2</sup>





## Klanttevredenheid

Meer reviews lezen?  
Scan en ontdek!



“

Nette, professionele en vooral prettige samenwerking, aanbevelenswaardig. Goede kennis van de markt en meedenkend.

- een Funda gebruiker

“

In deze woningmarkt is een makelaar met kennis van zaken en die zich niet laat leiden door de gekte belangrijk. Dit heb ik gevonden bij Soeteman Makelaars, ze denken mee en geven je de ruimte om met hun informatie en advies een eigen keuze te maken.

- een Funda gebruiker

“

Steeds een zeer prettig en deskundig contact gehad met zowel de makelaars als hun assistente. Heldere strategie met goed resultaat in deze markt.

- een Funda gebruiker



# Aankoop



## Wil je een huis kopen? Dan is dit ons stappenplan!



### Adviesgesprek

Een huis kopen is niet eenvoudig. Marktprijzen, rechten, wetten, regels, bouwkunde: de makelaars van Soeteman hebben dit perfect in de vingers om jou naar je nieuwe huis te loodsen. Flexibel, transparant en met jouw belang voorop. Want een huis kopen doe je maar een paar keer in je leven. Dat moet foutloos en ontspannen gebeuren. Aankoopmakelaar Soeteman helpt je. Soeteman is er voor jou als je een huis wilt kopen. Wij weten precies waar we op moeten letten bij de aankoop van een huis. Omdat we dit al 50 jaar dagelijks doen, maar ook omdat we heel goed luisteren naar jouw wensen en overwegingen. Zakelijk onderhandelen is een kunst. Wij zoeken alles voor je uit en zorgen dat je jouw droomhuis zorgeloos koopt!



### Bezichtigen



### Onderhandelen



### Afhandelen

#### Zo gaan we te werk

Wij maken een zoekprofiel en zoeken naar huizen die bij jouw wensen passen. Hebben we het perfecte huis gevonden, dan gaan we samen bezichtigen. Jij voelt het beste aan of dit ook echt jouw nieuwe thuis kan worden. Wij kijken kritisch en met een zakelijk oog naar de potentie en de minpunten van het huis. Zijn er geen verborgen gebreken? Als je na bezichtiging nog steeds overtuigd bent, doen we uitgebreid onderzoek en gaan we onderhandelen. Op het scherpst van de snede natuurlijk en net zo lang tot we een goede prijs zijn overeengekomen. Ook de afhandeling van de koop, zoals het ondertekenen van de koopovereenkomst, doen we samen. En heb je jouw droomhuis kunnen kopen? Dan komen we na de verhuizing nog even langs om te checken of alles goed is verlopen.



# Verkoop



## Wil je een huis verkopen? Dan is dit ons stappenplan!



### Kennismaken & huis bekijken

Je kunt je huis maar 1 keer goed verkopen. NVM-makelaars Hans en Bob zijn een slimme keuze! Zij zijn jouw steun en toeverlaat in deze intensieve periode. Door slim te onderhandelen en met open en duidelijke communicatie zorgen zij ervoor dat jij weloverwogen de juiste beslissingen kunt nemen. Precies zoals jij dat wilt! En het belangrijkste? Die goede prijs natuurlijk. Maar we zorgen ook voor een vlotte afhandeling. Soeteman helpt je. De meeste huizenverkopers schakelen een verkoopmakelaar in. Want bij zo'n belangrijke en spannende stap wil je zeker weten dat je goed en deskundig geadviseerd wordt. Onze taak? De verbinding maken tussen koper en verkoper. Dat doen we door goed naar jouw wensen te luisteren. Op een enthousiaste manier en met oprechte aandacht en respect voor alle partijen. Maar natuurlijk staat



### Advies & verkoopstrategie



### Bezichtigen & onderhandelen

jouw belang bij ons voorop! We nemen je stap voor stap mee in het proces. Of het nou gaat om een huis van 2 ton of 2 miljoen: wij halen voor jou het onderste uit de kan! Allereerst maken we kennis met jou en je huis. We kennen de lokale markt door en door en dus geven we je een deskundig advies over de verkoopprijs en strategie. Over bezichtigingen en onderhandelingen hoef jij je geen zorgen te maken. Dat doen wij voor jou! Enthousiast, flexibel en dienstbaar. Hebben we de perfecte koper gevonden? Dan onderhandelen we op het scherpst van de snede en zorgen we voor een getekende koopovereenkomst. Huis verkocht? Dan komen we altijd nog even langs om te checken of alles goed is verlopen. Wil jij je huis verkopen in de omgeving van Nijmegen? Dan komen we graag bij je langs om jou te leren kennen en je huis te bekijken. Vraag een gratis waardebeoordeling aan!



### Verkopen & afhandelen

# Taxatie



## Heb jij een taxatierapport nodig?

Heb je net een huis gekocht? Wil je jouw hypotheek verhogen of oversluiten? Of ben je als hypotheekadviseur op zoek naar een ervaren partner die taxaties voor je uitvoert? Wij zijn zeer ervaren op het gebied van gevalideerde (NWWI-) taxatierapporten. Snel, deskundig en onafhankelijk. Wij helpen je graag met alle woningtaxaties. Een taxateur van Soeteman helpt je verder. Je hebt een betrouwbare taxatie nodig van jouw (nieuwe) huis. Wij zorgen ervoor dat je snel precies weet waar je aan toe bent.

Door onze jarenlange ervaring als taxateurs op de woningmarkt en onze grondige aanpak kunnen we jou altijd van een gedegen, goed onderbouwd waardeoordeel voorzien. Een taxatie heb je vaak nodig voor een hypotheek, maar ook voor echtscheidingen, rechtszaken en overige geschillen kunt je hiervoor bij ons terecht. Soeteman is flexibel, ervaren en snel: fijn als je jouw taxatierapport meteen nodig hebt.

**Gecertificeerde en geregistreerde taxateurs**

**Wil jij een taxatierapport?**

Scan hier!



# Disclaimer

Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld.

Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

Onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

Deze woning is gemeten volgens de meetinstructie, NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief.

Indien de exacte maatvoering voor koper van belang is, raadt verkoper aan de maten zelf te (laten) meten.

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

Indien koper een succesvol beroep kan doen op vermindering van de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het bedrag het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit bedrag zal via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom aan verkoper worden overgemaakt.



Als u bij Soeteman Makelaars een huis koopt dat ouder is dan 18 jaar dan zal de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 18 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6:3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij het sluiten van een overeenkomst zal door koper een waarborgsom gestort worden of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld worden. De koper heeft de keuze van de notaris. Indien de kosten die de notaris bij verkoper in rekening brengt voor onder andere het (hypotheek)royement de € 225,- incl. BTW te boven gaan, zijn deze extra kosten voor rekening van koper. Indien koper kiest voor een notaris welke zijn vestigingsplaats op meer dan 15 kilometer reisafstand per auto van het te

transporteren object bevindt, zullen de door verkoper eventueel extra te maken kosten (van bijvoorbeeld een volmacht) voor rekening van de koper komen.









Soeteman Makelaars - Berg en Dalseweg 71 - 6522 BB Nijmegen - 024-360 40 90 - [Soeteman.nl](https://www.soeteman.nl)