



Gallencamp 44 Tiel

Vraagprijs € 339.000,- k.k.

FAMILIEBEEKHUIZEN.NL



Kenmerken van de woning

Gallencamp 44
Tiel

Plaats	Tiel
Adres	Gallencamp 44
Postcode	4003 GV
Vraagprijs	€ 339.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980

Woonoppervlakte	125 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Externe bergruimte	-
Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	492 m ³

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal verdiepingen	3

Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit 2014
Kadastrale gegevens	Tiel 1099G
Oppervlakte	205 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Ligging	west
Tuintype	achtertuin, voortuin
Achtertuin	77 m ²
Ligging tuin	achtertuin





Wordt dit jouw woning?

Gallencamp 44
Tiel





Omschrijving van de woning

Gallencamp 44
Tiel

Ruim gezinshuis op een geliefde plek

Deze uitgebouwde hoekwoning (125 m²) biedt een ruime leefruimte, vijf slaapkamers, twee bergingen, een eigen parkeerplaats en een zonnige tuin op het westen. Het is een geweldig familiehuis en staat op een rustige locatie in de wijk Drumpt, een geliefd stukje Tiel.

De eigenaren wonen hier sinds de oplevering met ontzettend veel plezier. Nu wordt het huis te groot en zijn zij toe aan het volgende hoofdstuk. Ze dragen hun woning graag over aan nieuwe bewoners die hier met hun (samengestelde) gezin met evenveel plezier gaan wonen. Misschien wel jouw gezin?

Als je van licht en ruimte houdt zit je hier goed. De schitterende leefruimte beslaat ongeveer 34 m² en is hiermee een uitblikker in dit segment. Vanuit de woonkamer bereik je de aangebouwde keuken en de heerlijke tuin met overdekt terras. Heb je vieze schoenen of is het koud? Gebruik dan de bijkeuken om naar binnen gaan. Ook de voorzijde is uitgebouwd, waardoor er een ruime hal is ontstaan. De mogelijkheid bestaat om vanaf hier een doorgang naar de bergingen te realiseren.

Op de eerste verdieping zijn drie fijne slaapkamers. De mooie badkamer is slim ingedeeld en voorzien van een royale douche, toilet en wastafelmeubel.

Op de tweede verdieping tref je een handige open

ruimte en nog twee slaapkamers. Je kunt deze ruimtes voor van alles gebruiken. Worden het slaapkamers, hobbykamers of werkkamers?

Bijzonderheden:

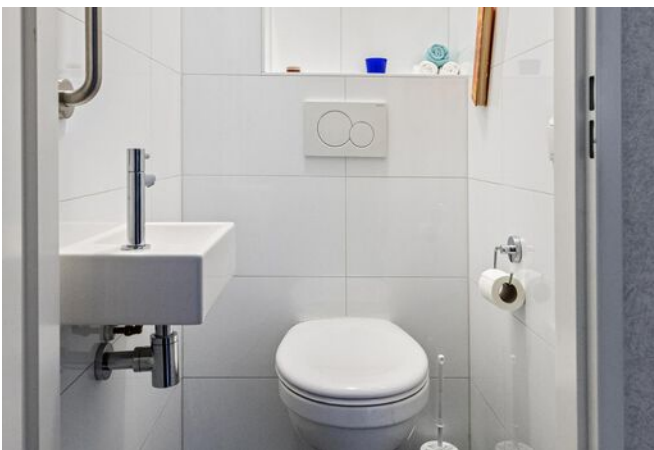
- Uitgebouwde woning
- Grote leefruimte
- Heel veel licht
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Uitgebouwde hal met gedeeltelijk vloerverwarming
- Praktische bijkeuken
- Zonnige hoek
- Keurige badkamer
- Vijf ruime slaapkamers
- Dubbele berging
- Eigen parkeergelegenheid
- Rustig gelegen
- Vier minuten vanaf de snelweg A15!



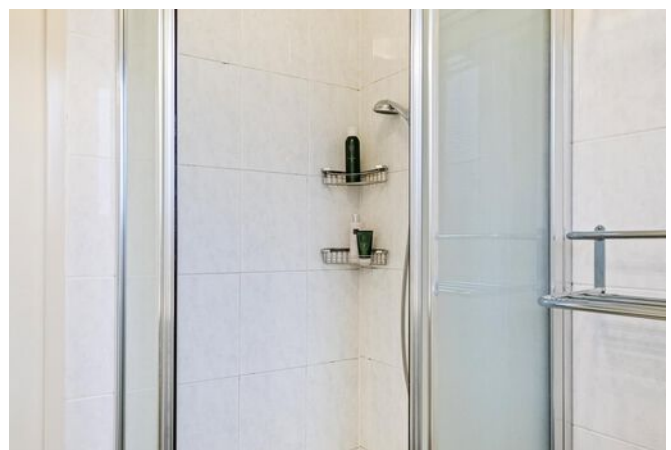
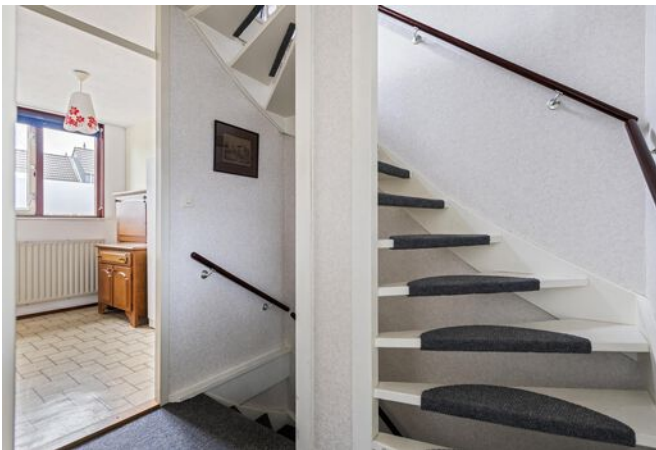
Impressie



Impressie



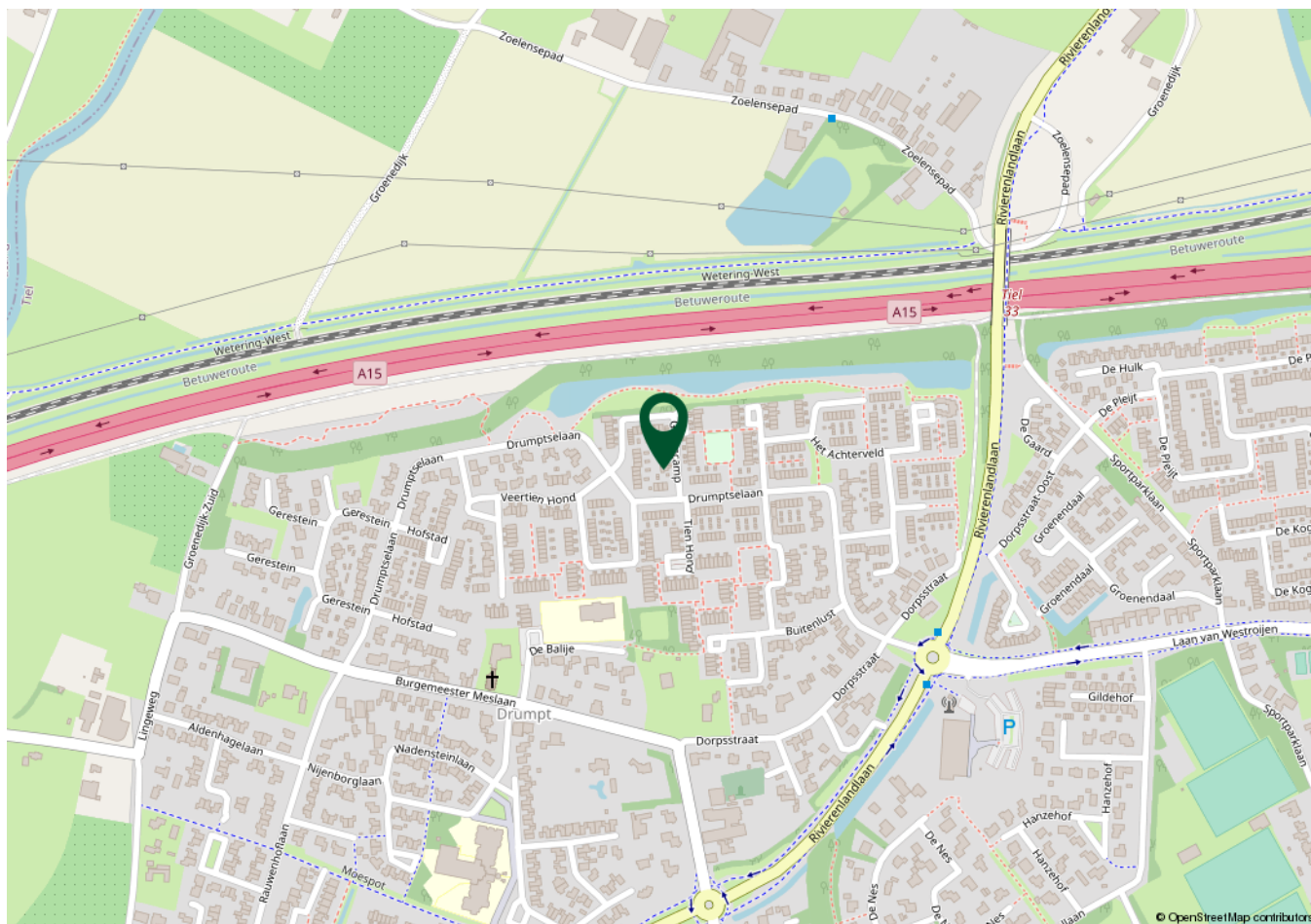
Impressie



Impressie

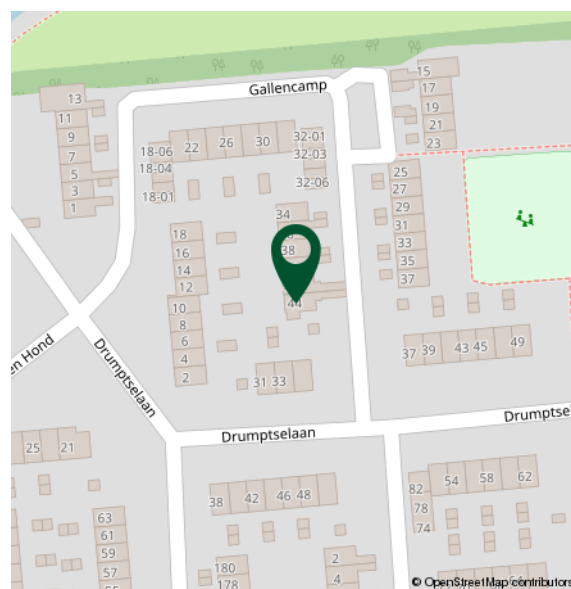


Locatie op de kaart



Wordt
dit jouw
woning?

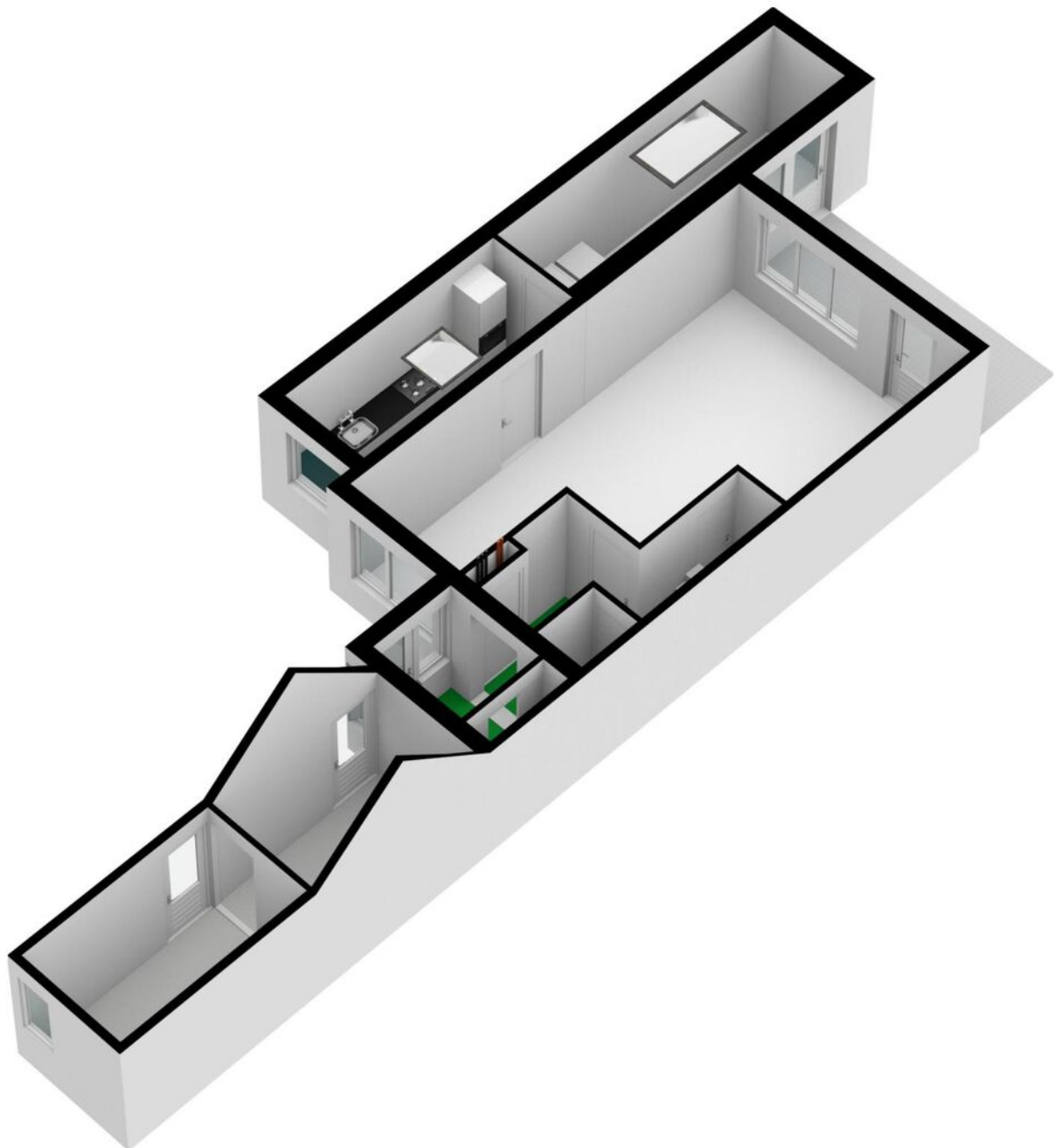
Gallencamp 44
Tiel



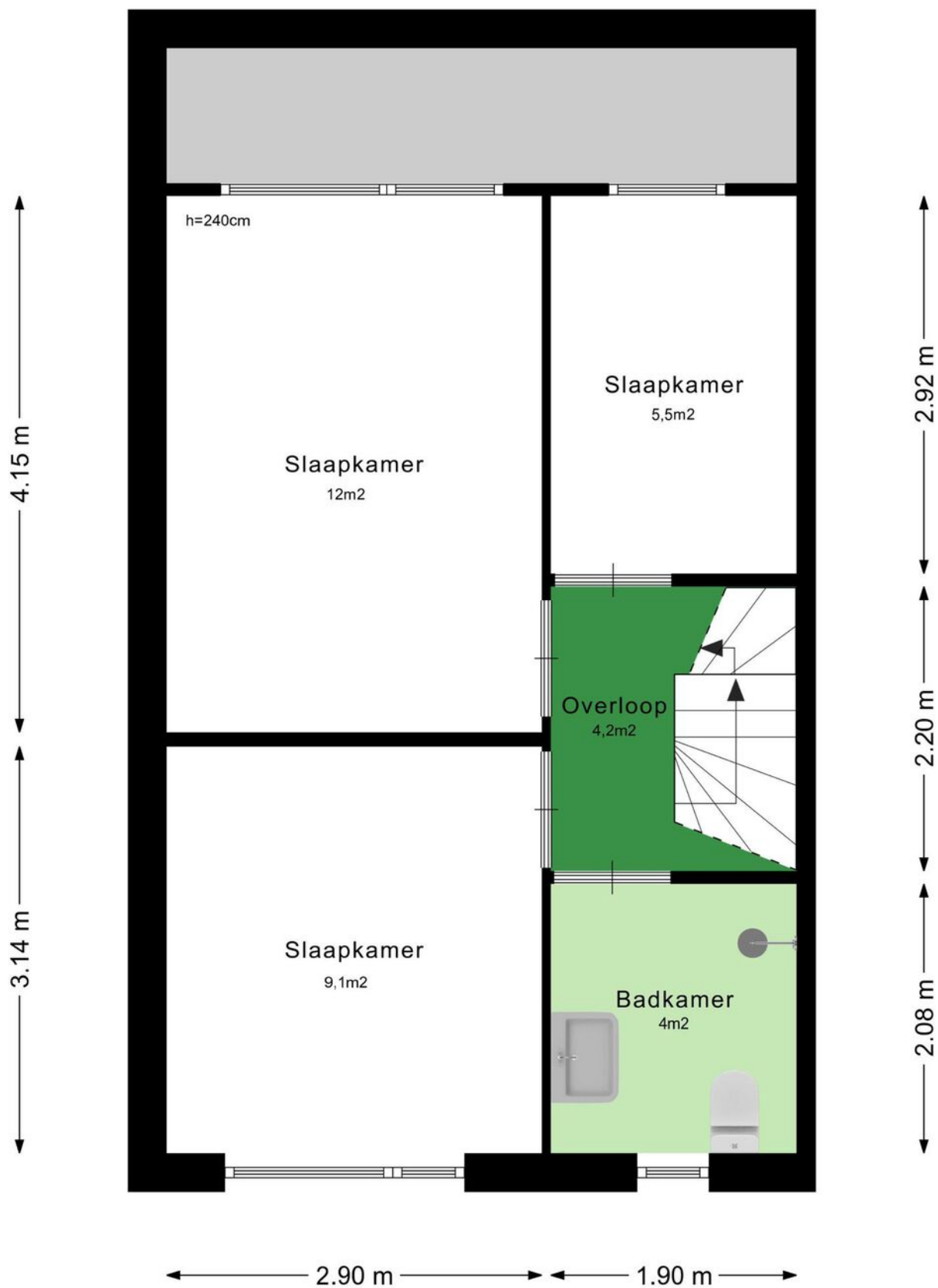
Plattegrond



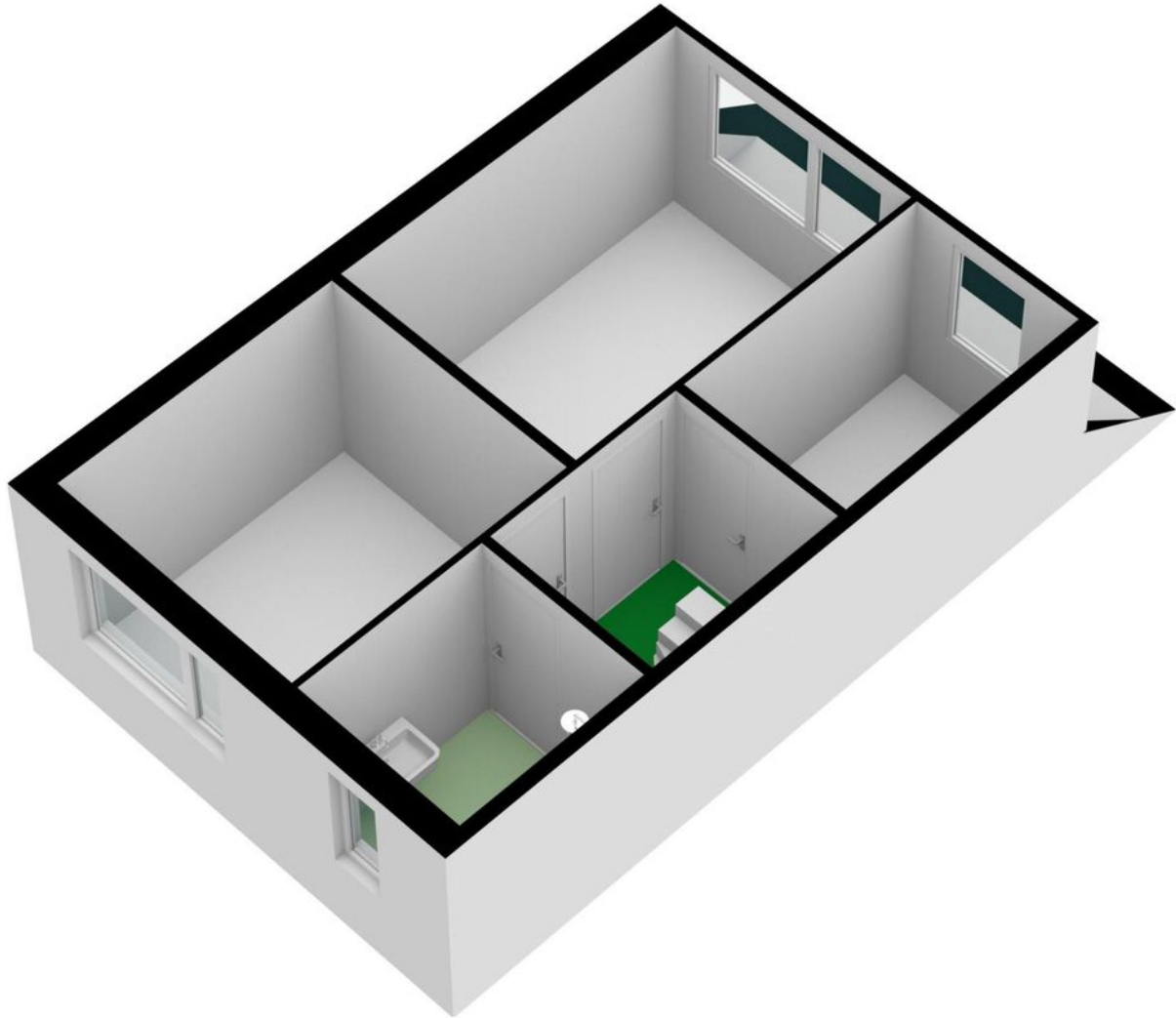
Plattegrond



Plattegrond



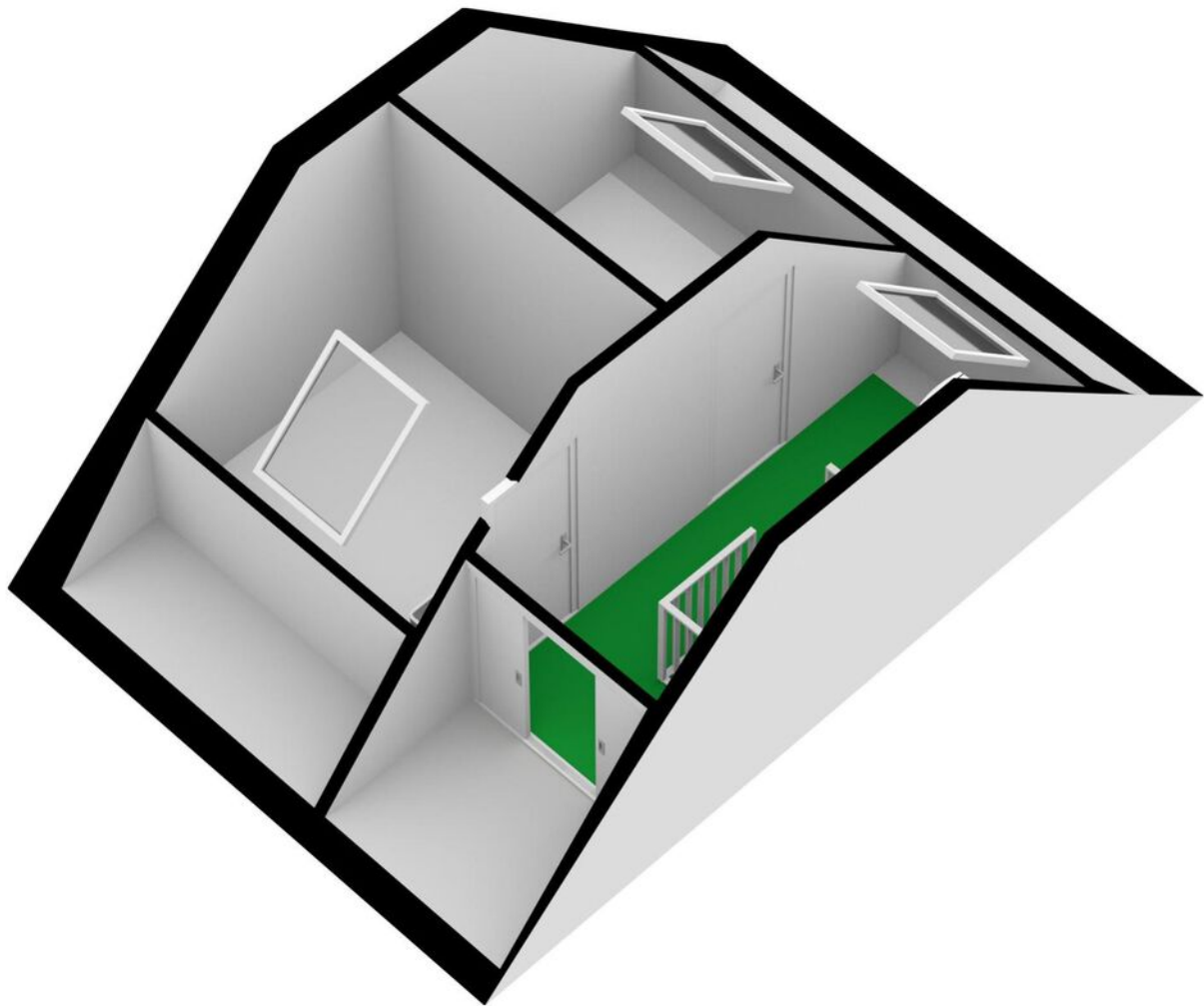
Plattegrond



Plattegrond



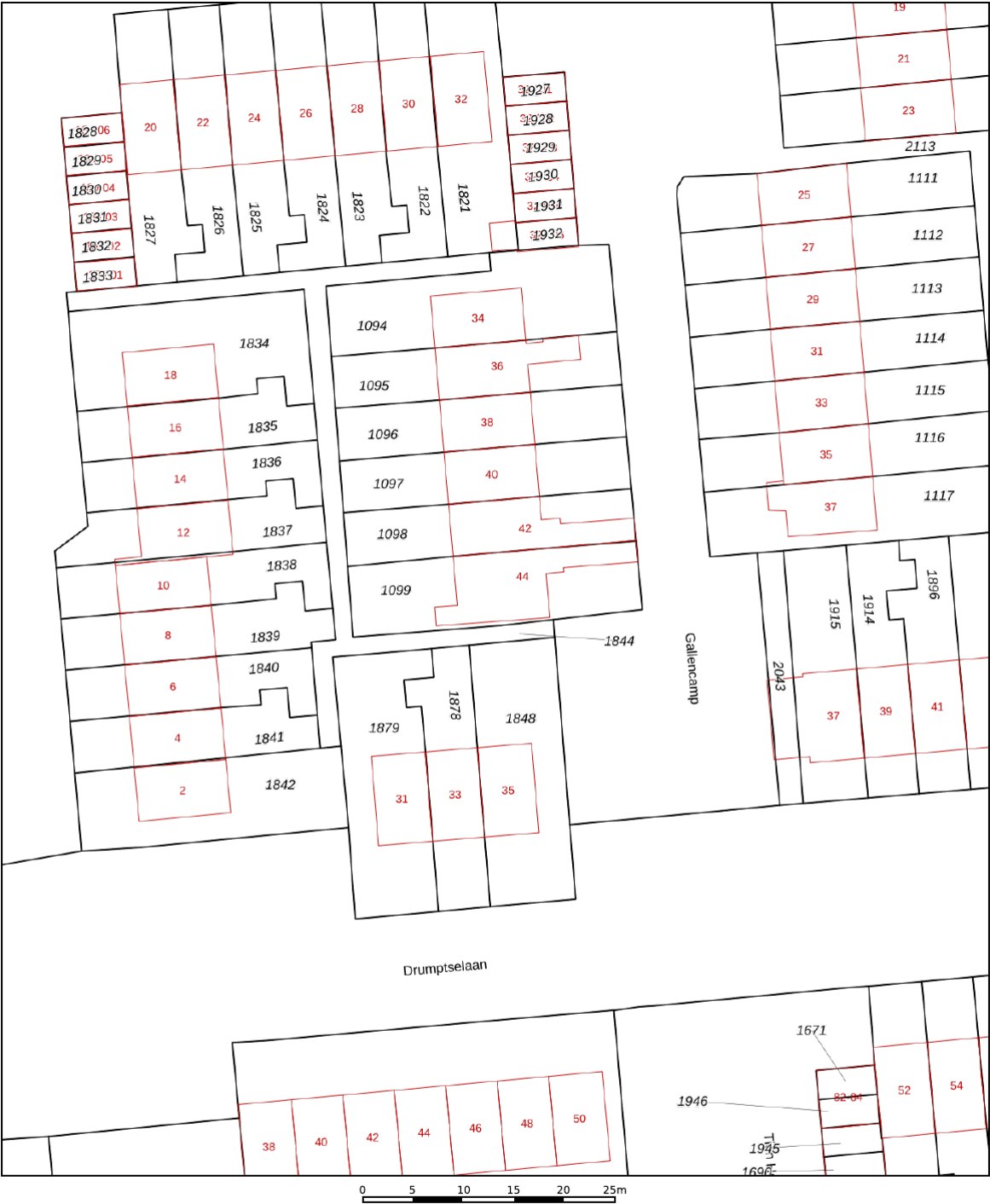
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gallencamp44



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Kast met verlichting boven het bed (grote slaapkamer)	X			
- Buitenlampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast incl verlichting en bovenkast 1e verdieping grootste kamer	X			
- Kledingkasten 1e verdieping kamer aan voorzijde huis	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Vliegengordijnen deuren achtertuin en raamhorren keuken, badkamer en slaapkamers verdieping 1	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vinyl en laminaat slaapkamers, houten vloer overloop zolder, vloerbedekking trap en overloop 1e verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Diepvries bijkeuken		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Keukenkasten bijkeuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Chromen rekjes en zeepbakje in douchecabine en chromen handdoekrekken in badkamer	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Witte kast in berging aan de straat	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.



NVM Vragenlijst

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)	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding 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?	Nee
---	-----

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?	Nee
-------------------------------	-----



NVM Vragenlijst

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? Nee

Welk gedeelte is verhuurd?

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 het pand 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.)

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?



NVM Vragenlijst

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



NVM Vragenlijst

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken: Ca 22

Overige daken: 41 jaar

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Afvoeren schuur aan straatzijde en bijkeuken zijn beschadigd geraakt. Oorzaak niet bekend.

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Ja

Zo ja, waar? Schuur aan straatzijde: stuk dak rond afvoer was verzwakt na lekkage. Is meteen daarna verstevigd.

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? Gaatje in dak bijkeuken bij dakkoepel
Nieuw raam in zelfde dakkoepel laten zetten

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Ja



NVM Vragenlijst

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak schuur straatzijde niet geheel geïsoleerd. Dak schuur met tentdak is niet geïsoleerd (dakpannen).

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.

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

2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Ervaren schilder

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee



NVM Vragenlijst

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Alleen de ramen en deuren in de schuren hebben geen geïsoleerde beglazing.

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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 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?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee



NVM Vragenlijst

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Zo ja, waar?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Meestal

Zo nee of meestal, toelichting: Na een periode met veel regen is een klein deel aan de tuinzijde nat.

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 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 is er aanwezig? CV met kleine boiler voor douchen
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)



NVM Vragenlijst

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk:	Nefit, bouwjaar 2014
Leeftijd:	8 jaar
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	september 2022
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van Merkestein (Maurik)

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)	Nee
---	-----

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
--	-----

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
--	-----

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
---------------------------------------	----

Zo ja, waar?	woonkamer, keuken en deel van de hal
--------------	--------------------------------------

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
---	-----

Zo ja, welke?



NVM Vragenlijst

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

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? 2014 nieuwe rookgasafvoer

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

Installaties 7 L.



NVM Vragenlijst

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 B.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair en riolering 8 D.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 E.

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?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1981

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?



NVM Vragenlijst

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee
Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee
Zo ja, waar?
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Nee
Zo ja, wanneer?
Zo ja, door welk bedrijf?



NVM Vragenlijst

Diversen 9 I.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 J.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Keuken en bijkeuken
Hal tussen oude voordeur en schuur
Tweede schuur aan straatzijde

Zo ja, in welk jaartal?

Resp 1998, 1996 en 1999

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

In eigen beheer uitgevoerd

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, welke?

Gemeente Tiel heeft alle meldingen positief beoordeeld. Dossier beschikbaar.

Diversen 9 L.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

D

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

327

Belastingjaar?

2022



NVM Vragenlijst

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 276000

Peiljaar? 2022

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 111

Belastingjaar? 2022

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 227

Belastingjaar? 2022

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders: Gas en elektra samen tot
november 2022: E. 146
Nove en dec 2022: E. 414

Te weten:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
(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.



NVM Vragenlijst

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja

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

Zo ja, welke? CV-installatie
Airco (firma Van Kempen
Tiel)

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Glasvezel is aangelegd tot in de meterkast



Belangrijke informatie

VERANTWOORDING

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien je na het lezen van deze documentatie nog vragen hebt, dan verzoeken wij je contact op te nemen met een van onze medewerkers.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er 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 aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

VOORWAARDEN BIJ AANKOOP VAN DEZE WONING

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Familie Beekhuizen Makelaardij volgens de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper. Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

BOUWKUNDIGE RISICO'S

Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) 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 rekening.

VLOEREN

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 en eventuele bewapening kan aantasten.

ASBEST

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965- 1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

BODEMVERONTREINIGING/ONDERGRONDSE TANKS

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Veel voorkomende vragen

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

MAG HET BEZICHTIGEN DOORGAAN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING EEN ANDERE VERKOOPPROCEDURE GAAN HANTEREN C.Q. EEN BIEDING VAN EEN ANDERE PARTIJ AANNEMEN?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

MOET DE MAKELAAR, INDIEN ER MEERDERE BIEDINGEN ZIJN, DE VERSCHILLENDE BIEDINGEN IN EEN BEPAALDE VOLGORDE AFWERKEN?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen

worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

WANNEER KOMT EEN KOOP TOT STAND?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

WANNEER BEGINT/EINDIGT DE BEDENKTIJD?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

WAT ZIJN ONTBINDENDE VOORWAARDEN?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.





Dit is Jeroen van Vessem

Makelaar, taxateur
broer, oom, betrokken



Jeroen drinkt zijn
koffie zwart



Jeroen is punctueel
en resultaatgericht



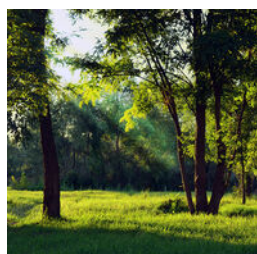
Jeroen is een
wandeland archief

Jeroen van Vessem staat in zijn kracht als hij alles mag doen: van de eerste kennismaking tot de afronding bij de notaris. Jeroen is iemand die er geen doekjes omheen windt: hij is direct en eerlijk. Je weet precies wat je aan hem hebt. Resultaat staat voorop. Bovendien werkt hij razendsnel en is hij altijd enthousiast.

In 1996 begon Jeroen bij de Familie Beekhuizen, de makelaardij die zijn moeder Heleen ooit begon. Inmiddels heeft hij samen met zijn zus Henriëtte de makelaardij overgenomen. Er is in de Betuwe geen makelaar te vinden die meer woningen verkocht dan Jeroen. Hij kent vrijwel alle families in de regio, bedient vaak generatie op generatie. Jeroen is een wandelend archief. Hij kan zelfs huizenprijzen van 25 jaar geleden nog opnoemen. Hoe hij dat doet? Dat gaat vanzelf. Dat komt voort uit betrokkenheid.



Tip van Jeroen “Goed onderhouden woningen verkopen we voor een hogere prijs. Dus laat een stukadoor komen en bespaar ook niet op een (buiten)schilder. Twijfel je over de kleur?





Dit is Henriëtte van Vessem

Makelaar, taxateur
moeder, zus, verbinder en creatief



Henriëtte drinkt
graag cappuccino



Makelen zit in
haar DNA



Henriëtte houdt van
vernieuwing

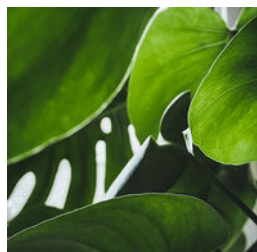
Henriëtte van Vessem is - in willekeurige volgorde - makelaar, taxateur, marketingmanager, moeder van Roos en Iris, zus van makelaar en taxateur Jeroen en hobbykok. Voor de Familie Beekhuizen doet ze de overall bedrijfsvoering. Henriëtte houdt van vernieuwing en richt zich in haar aanpak waar mogelijk op innovatie.

Makelen zit in haar DNA. Als dochter van oprichter Heleen Beekhuizen deed Henriëtte vanaf haar veertiende allerlei kleine klusjes voor de makelaardij, die Henriëtte op 29-jarige leeftijd samen met haar broer Jeroen overnam. Man Ap van Dolderen is nieuwbouwspecialist. Het gaat in Henriëtte's wereld 24 uur per dag over het vak.

Ze is een verbinder en verliest daarbij de resultaten nooit uit het oog. Henriëtte is een rots in de branding voor kopers, verkopers én voor familieleden.



Tip van Henriëtte "Een woning met een frisse plant erin trekt de aandacht. Een gezonde plant is een eyecatcher voor je interieur, de boel leeft er letterlijk van op. Geen groene vingers? Zet dan tijdens de presentatie een vers boeket bloemen neer."





Dit is Frederique Kronenberg

Vastgoedadviseur

nieuwsgierig, buitenmens en ondernemend



Frederique drinkt
graag koffie met melk



Frederique behartigt
jouw belangen

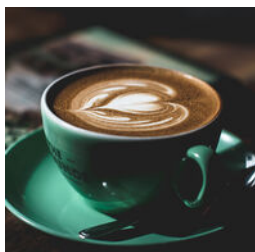
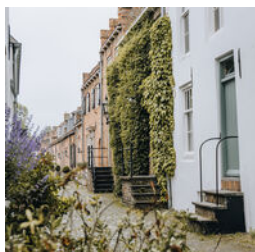


Frederique is
integer

Frederique Kronenberg is een allrounder op de vastgoedmarkt. Ze is naast een zeer ervaren makelaar ook jurist, mediator en vertrouwenspersoon. In deze functies draait het om het begeleiden van processen, het samenbrengen van partijen en ervoor zorgen dat individuen de juiste beslissingen nemen. Makelen dus! Verwacht geen gladder praatjes van Frederique. Ze luistert oprecht naar jouw verhaal, gaat de mogelijkheden af en adviseert als dat gewenst is. Ze geeft inzichten zodat je tot de beste beslissing komt. Leuk weetje: Frederique startte bij de Familie Beekhuizen nadat collega Jeroen van Vessem de woning van haar ouders verkocht. Waarom ze dat zelf niet deed? Het verkopen van een woning is een grote zakelijke transactie, dat moet je niet zelf willen doen. Doordat Jeroen nuchter naar het proces keek, kon hij de belangen beter behartigen van Frederique en haar familie. Zij werden zo ontzorgd en voorzien van het scherpste advies. En dit is precies hoe Frederique zelf ook te werk gaat!



Tip van Frederique “Laat je niet gek maken op de hectische woningmarkt. Weeg voor jezelf af: is dit écht het huis dat ik zoek? Of: wil ik mijn huis nu verkopen? Wees geduldig en





Neem contact met ons op

Wij, Janine en Céline,
nemen de telefoon op

FAMILIE BEEKHUIZEN

Geboren en deskundig in de Betuwe

We horen graag wat je van ons verwacht. Wat vind je belangrijk en hoe kunnen wij daar het beste in voorzien? Neem contact op en kom gerust eens langs bij ons op kantoor. De koffie staat klaar.

MAKELAARS & TAXATEURS

Telefonisch bereikbaar

Maandag t/m vrijdag:

8.30 – 17.00 uur

T (0344) 69 15 69

Bezoek- en postadres

Familie Beekhuizen Makelaardij

Koopsestraat 1

4011 LS Zoelen

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag:

8.30 – 17.00 uur

Afspraken of bezichtigingen zijn mogelijk buiten deze openingstijden.

Online

info@familiebeekhuizen.nl

familiebeekhuizen.nl



FAMILIE BEEKHUIZEN

Geboren en deskundig in de Betuwe

MAKELAARS & TAXATEURS

Bezoek- en postadres

Familie Beekhuizen Makelaardij

Koopsestraat 1

4011 LS Zoelen

T (0344) 69 15 69

E info@familiebeekhuizen.nl

