



VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

**TWEEDE WALSTRAAT 159**  
**NIJMEGEN**

**B&L Bongers & Lemmers**

**makelaardij**

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 108 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	51 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 430 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1886





# OMSCHRIJVING

DEZE WONING WORDT IN VERHUURDE STAAT VERKOCHT!

In het gezellige stadscentrum van Nijmegen bevindt zich deze tussenwoning. De woning bestaat uit 3 aparte woonruimtes die verhuurd worden. Er is een kamerverhuurvergunning aanwezig.

De locatie biedt veel voorzieningen van het stadscentrum op loopafstand. Winkels, het NS-treinstation, horeca en uitgaansgelegenheden. Tevens is er een snelle-bus en fiets verbinding naar het Radboud Ziekenhuis, de universiteit en de hogeschool. De uitvalswegen N325 en de A15 zijn daarnaast ook gemakkelijk te bereiken.

Bouwjaar: 1886

Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>

Inhoud: 430 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 51 m<sup>2</sup>

## INDELING:

Begane grond: entree, meterkast, woonkamer van ca. 14 m<sup>2</sup> die toegang biedt tot de kelder van ca. 9 m<sup>2</sup>, dichte keuken in rechte opstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur (koelkast, gaskookplaat, RVS afzuigkap), een losse magnetron, witgoedaansluitingen en toegang tot het terras met kleine berging, hal, eenvoudige badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, één slaapkamer van ca. 6m<sup>2</sup>.

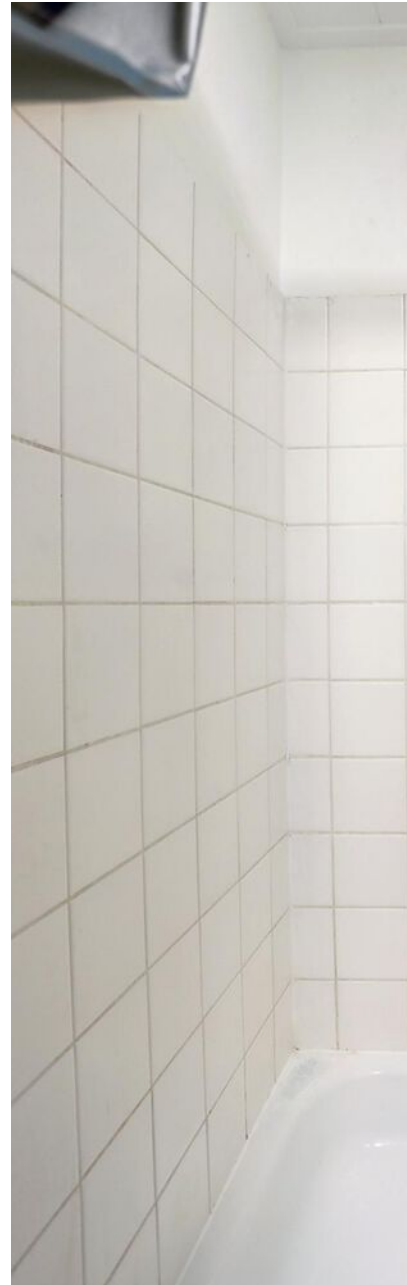
Eerste verdieping: entree, lichte woonkamer met inbouwkasten, half open keuken in rechte opstelling voorzien van inbouw gaskookplaat, inbouw afzuigkap, enkele spoelbak en losse koelkast, één slaapkamer voorzien van schuifdeuren die toegang biedt tot de trapkast met witgoedaansluitingen, het aparte toilet, en de eenvoudige badkamer met douche en wastafel.

Tweede verdieping: ruime overloop met witgoedaansluitingen en cv-ketel, eenvoudig keukenblok in rechte opstelling voorzien van enkele spoelbak en losse koelkast, eenvoudige badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, woonkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>) met dakraam, één slaapkamer tevens met dakraam.

## BIJZONDERHEDEN:

- Wordt in verhuurde staat verkocht;
- Verhuur met gemeentelijke vergunning;
- De woning is een beschermd stads-dorpsgezicht;
- Het bestaat uit 3 aparte woonruimtes;
- Midden in het centrum van Nijmegen gelegen;
- Definitief energielabel F.



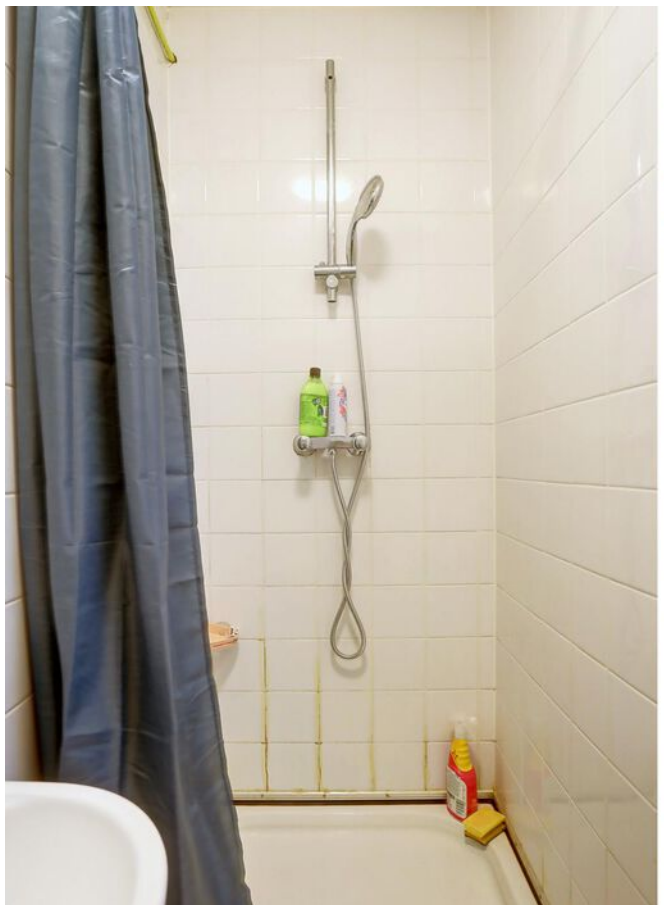






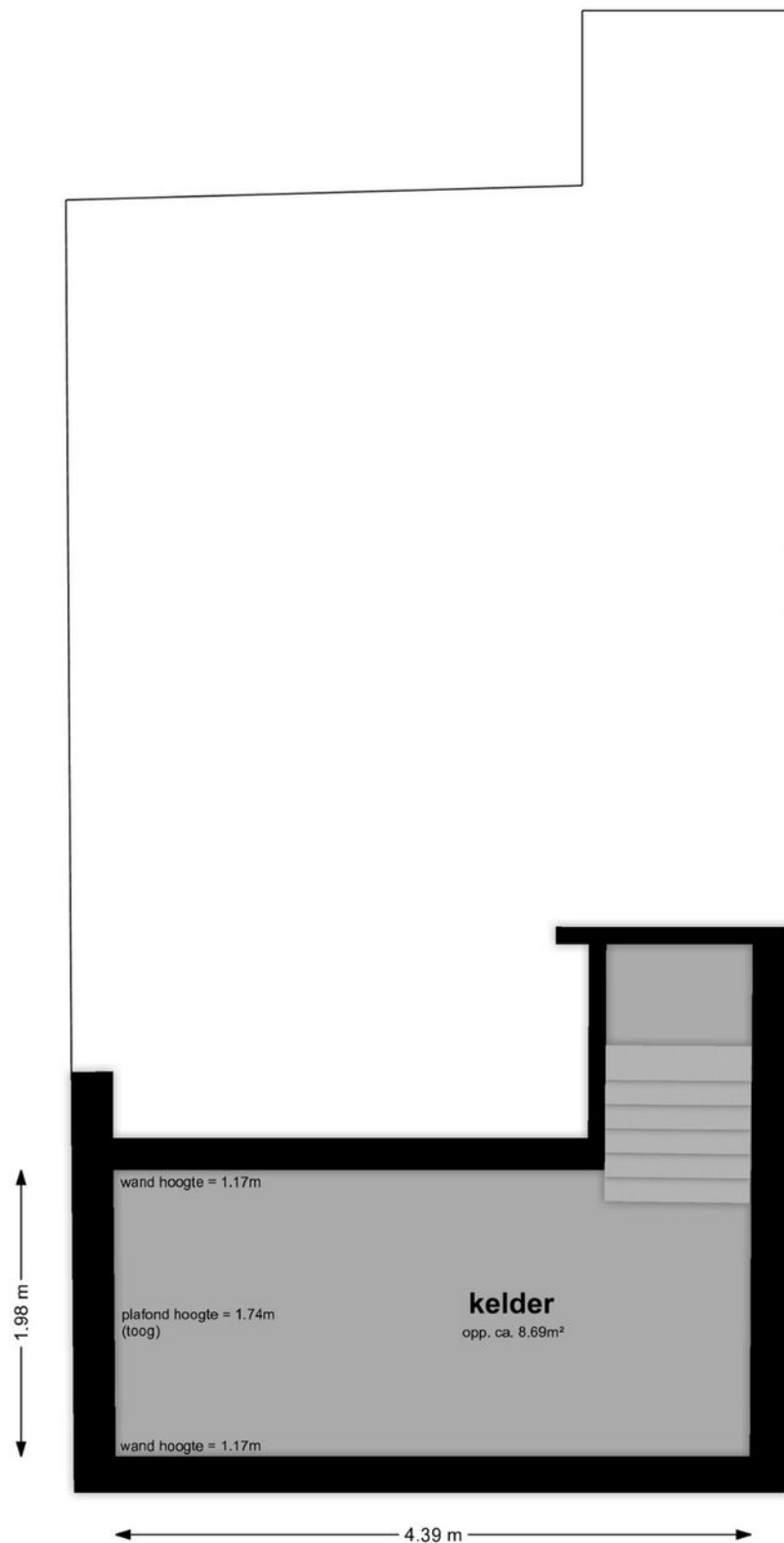








# PLATTEGROND

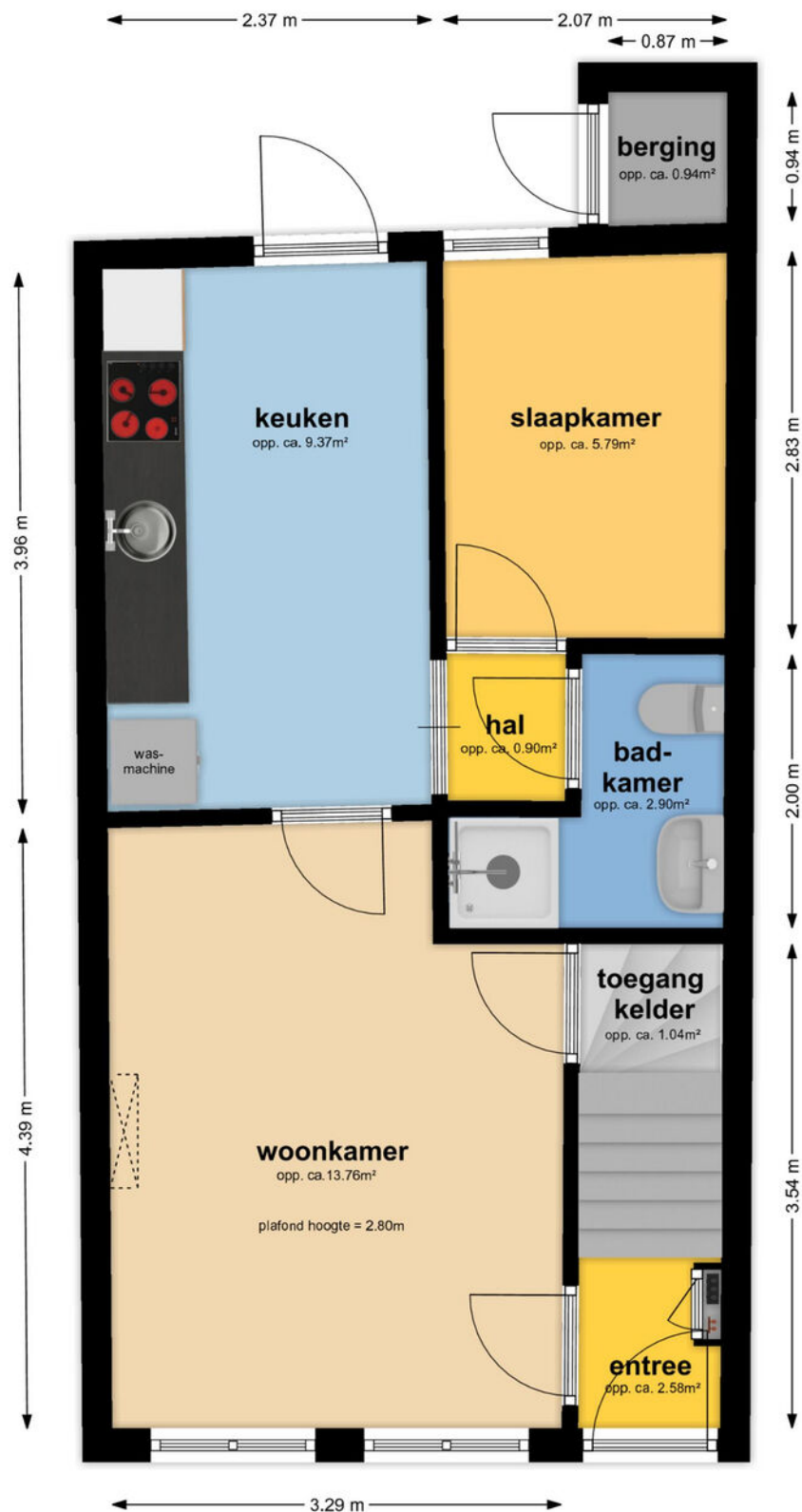


## kelder

Tweede Walstraat 159, Nijmegen

Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld, conform BBMI gemeten en dient ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

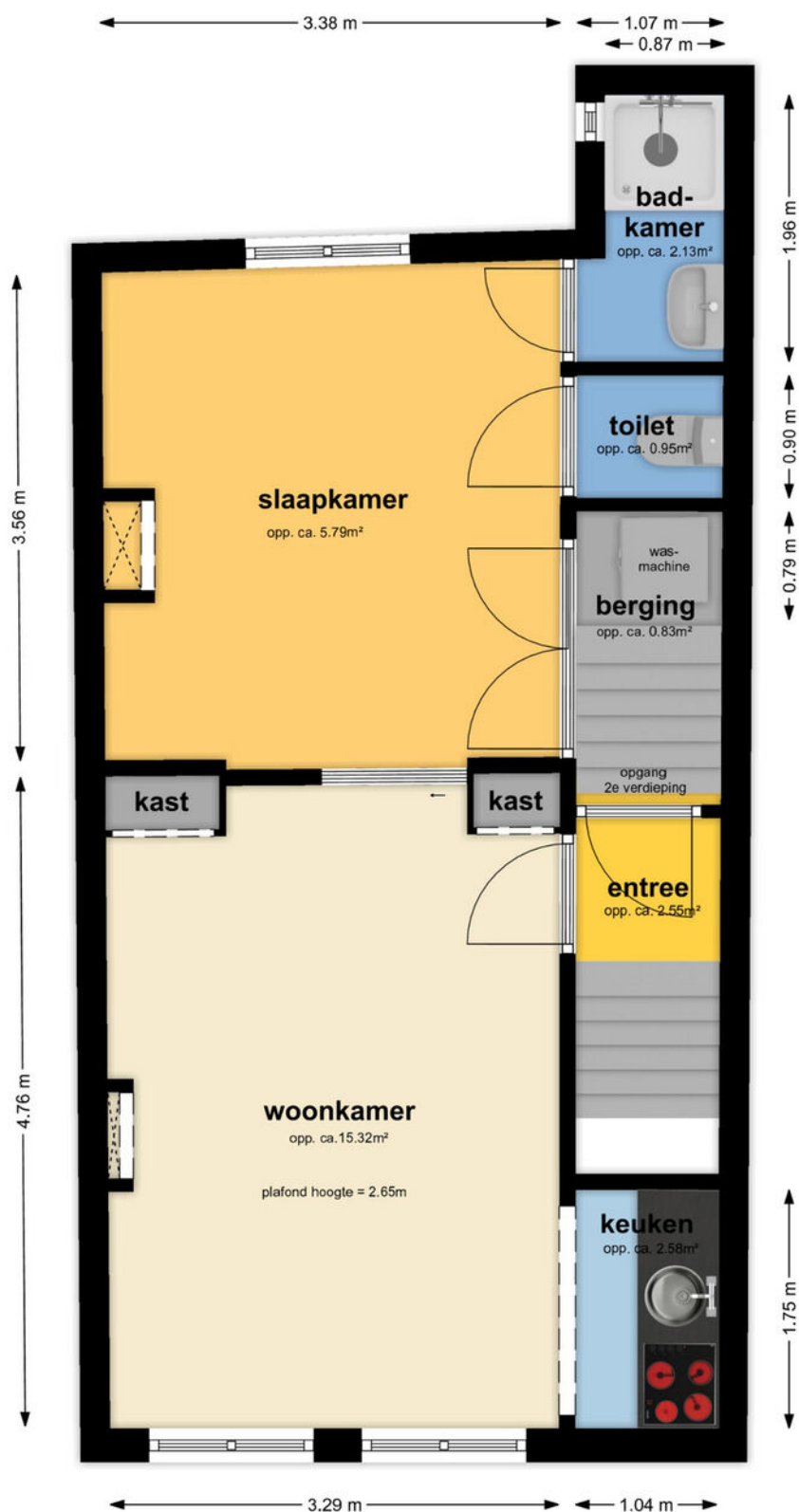


## begane grond

Tweede Walstraat 159, Nijmegen

Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld, conform BBMI gemeten en dient ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND

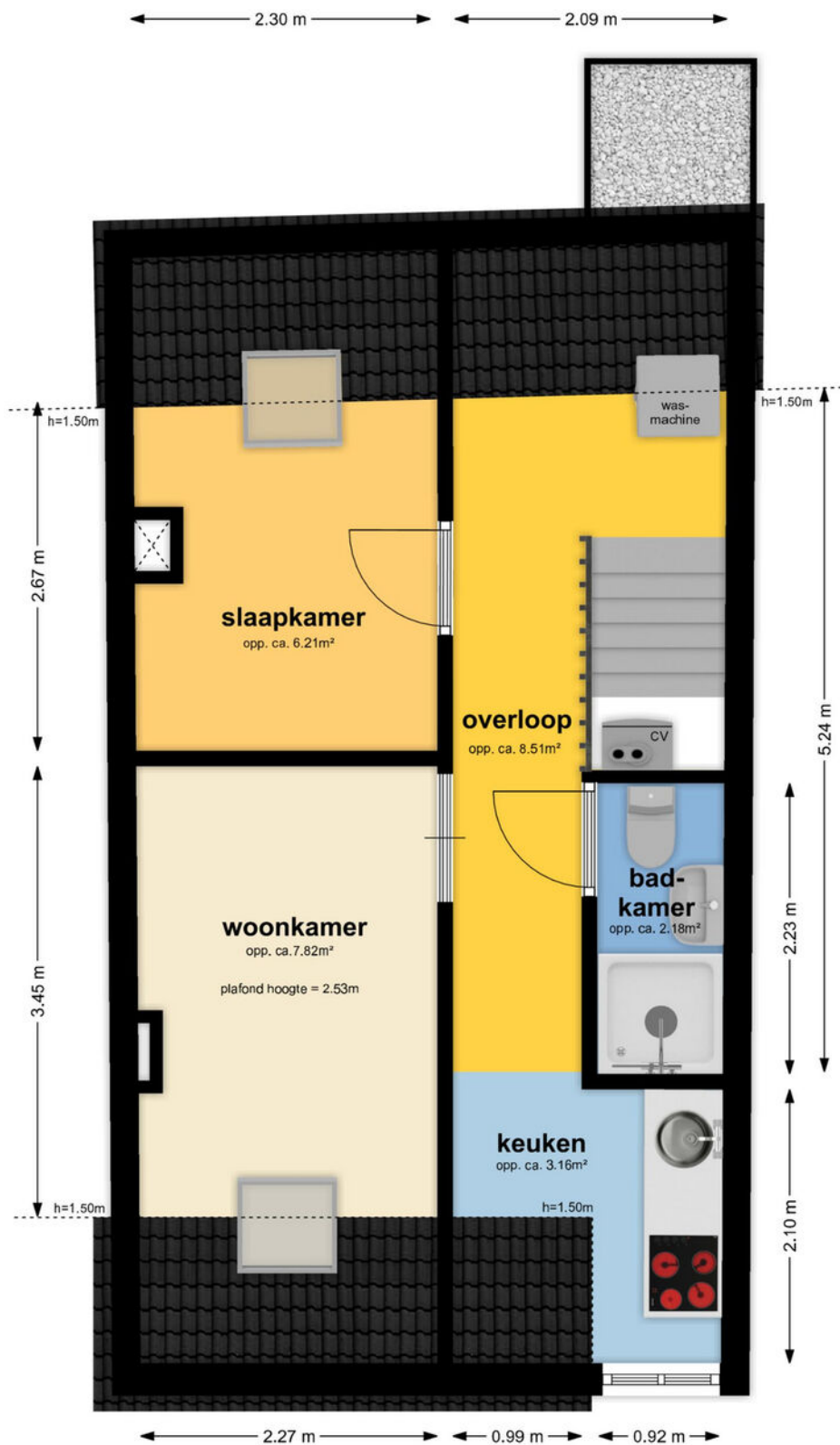


## 1e verdieping

Tweede Walstraat 159, Nijmegen

Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld, conform BBMI gemeten en dient ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND



## 2e verdieping

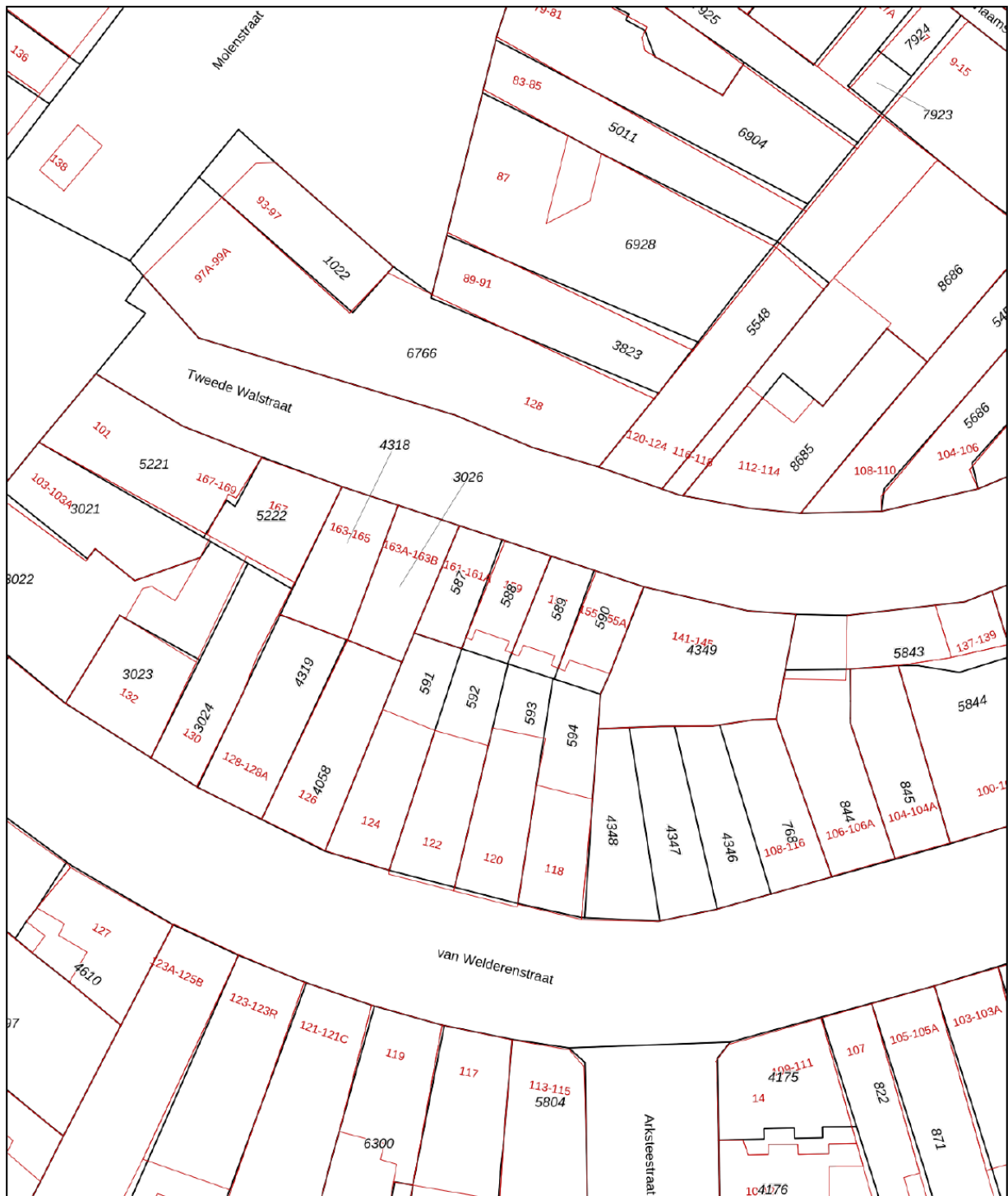
Tweede Walstraat 159, Nijmegen


Deze plattegrond is met de grootste zorg samengesteld, conform BBMI gemeten en dient ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tweede Walstraat 159



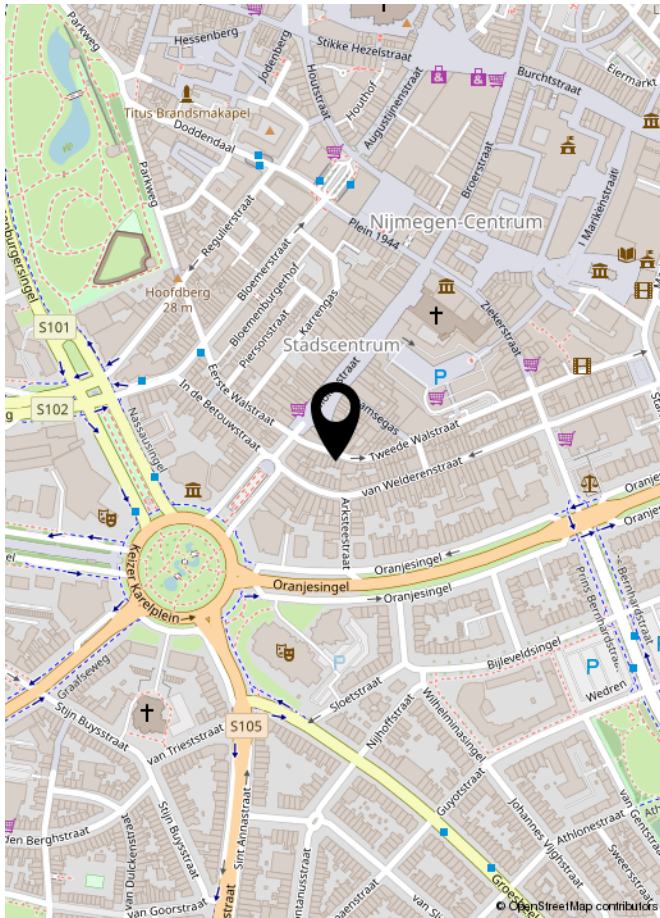
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 588	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

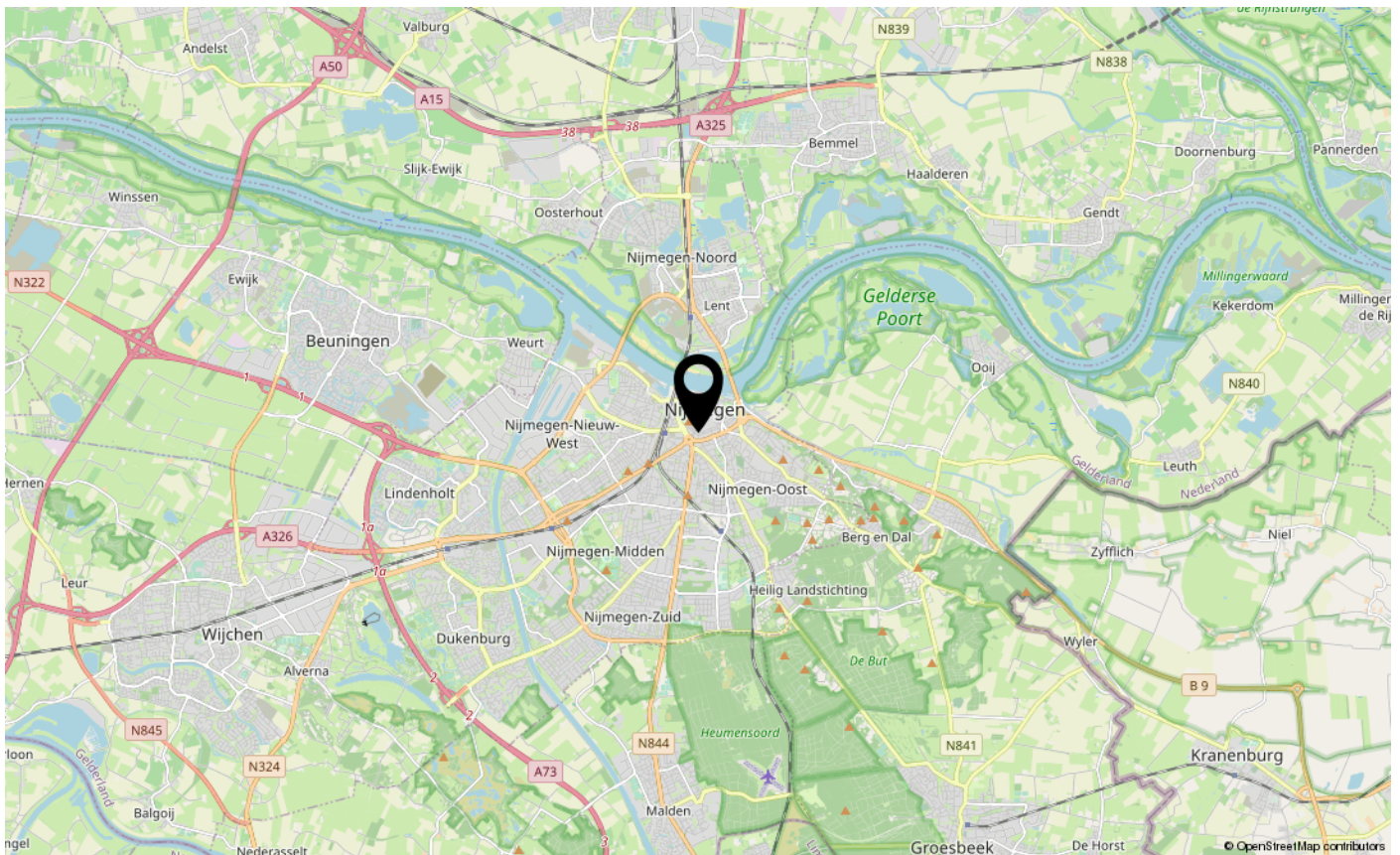
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE



Tweede Walstraat 159  
6511 LT Nijmegen



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
- vast dingen blijven in algemene ruimtes rest is van huurders				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				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
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# WONEN IN NIJMEGEN



Nijmegen ("Nimwèèg") is een stad gelegen aan de Waal in Gelderland. De gemeente telt 176.162 inwoners per mei 2018 en is qua inwonertal de grootste van Gelderland en de tiende stad van Nederland.

Nijmegen is de oudste stad van Nederland met een geschiedenis die meer dan 2000 jaar teruggaat. Hierdoor zijn er veel bezienswaardigheden en monumenten te bezoeken. Regelmatig worden er fascinerende historische opgravingen gedaan.

Nijmegen kent een bloeiend cultureel leven. Ook beschikt Nijmegen over bioscopen, bibliotheken, podia voor toneel en muziek en musea. Er vinden ieder jaar veel evenementen plaats in Nijmegen, waaronder de Nijmeegse Vierdaagse en de populaire Vierdaagsefeesten. Er is ieder er jaar kermis en carnaval en zijn er regelmatig muziekfestivals. Er kan heerlijk gewandeld of gepicknickt worden in een van de sfeervolle parken. In de directe omgeving treft men natuurgebieden aan met een grote verscheidenheid aan landschapstypen.

Nijmegen is een studentenstad en kent daardoor een levendig uitgaansleven.

De stad heeft een aantal basis- en middelbare scholen, een hogeschool, ROC en universiteit. Er kan gesport worden bij een van de vele sportverenigingen. Er bevinden zich twee ziekenhuizen in Nijmegen.

Vanuit centraal station Nijmegen rijden treinen naar verscheidene bestemmingen. Nijmegen beschikt bovendien over meerdere, kleinere treinstations en bushaltes. De stad ligt aan uitvalswegen A73, A326 en A15.



## WONEN IN NIJMEGEN STADSCENTRUM



Het Stadscentrum vormt samen met de Benedenstad de binnenstad van Nijmegen. Een groot deel van de cultuur van Nijmegen, het winkelhart en het uitgaansgebied zijn hier te vinden.

In de Tweede Wereldoorlog is het centrum gebombardeerd, echter zijn er nog voldoende historische monumenten en bezienswaardigheden overgebleven, waaronder de Sint-Stevenskerk, de Grote Markt, de Kruittoren in het Kronenburgerpark en overblijfselen van de oude stadsmuur. Voor een liefhebber van geschiedenis is er veel te zien.

Een aantal musea is gevestigd in het centrum, waaronder MuZIEum en Museum Het Valkhof, waar Romeinse opgravingen te bewonderen zijn. Cultuur snoepen kan in o.a. De Lindenberg, LUX en de Openbare Bibliotheek Nijmegen - een van de grootste bibliotheken van Nederland.

Er kan naar hartenlust gewinkeld worden in de Nijmeegse winkelstraten, waaronder in de oudste winkelstraat van Nederland. Er kan gewandeld en gepicknickt worden in een van de vele mooie parken.

Het grootste treinstation van Nijmegen ligt in het centrum. Vanaf dit station vertrekken treinen o.a. naar Amsterdam en Utrecht. Naast het stationsgebouw ligt een modern busstation. Vanaf hier vertrekken bussen naar alle delen van Nijmegen en omliggende plaatsen. In het centrum is alles goed te bereiken, te voet of op de fiets.

Binnen enkele minuten bent u bij de Hogeschool van Arnhem - Nijmegen en de Radboud Universiteit. Het Radboud Ziekenhuis ligt ook op korte afstand van het centrum.





# Buurtinformatie - Nijmegen / Stadscentrum

Leeftijd



0 - 14: 2%

15 - 24: 36%

25 - 44: 45%

45 - 64: 11%

65+: 7%

Huishoudens



Eenpersoons: 78%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 3%

Koop / huur



Koop: 25%

Huur: 75%



49%



51%



0,3 per huishouden

# INFORMATIE OVER BONGERS & LEMMERS MAKELAARDIJ

**U van dienst zijn en uw vertrouwen waarmaken.** Dat is de belangrijkste taak van ons team. Eerst inventariseren we uw wensen, vervolgens voegen we onze deskundigheid, betrouwbaarheid en jarenlange ervaring toe. Samen maken we een plan van aanpak om uw individuele woonwensen te realiseren. Wij zijn uw partner op het gebied van aan- en verkoop van zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Het kiezen van een makelaar is een zaak van vertrouwen op de deskundigheid van die makelaar. Dat vertrouwen maken wij graag waar. Daar staan wij persoonlijk voor in omdat wij een passie hebben voor mensen en voor vastgoed.

**Een woning verkopen:** De onroerendgoedmarkt is door internet veel transparanter geworden. Hierdoor is het van groot belang om de verkoop van uw woning op een deskundige en professionele wijze te organiseren. Als ervaren makelaarskantoor weten we wat er op ieder moment in de woningmarkt "speelt". Met deze expertise kunnen wij in samenspraak met u de juiste verkoopstrategie voor uw woning bepalen. Bij Bongers & Lemmers Makelaardij kunt u rekenen op goed opgeleide professionals die een toegevoegde waarde bieden door juiste parate kennis, een groot netwerk en de noodzakelijke commerciële vaardigheden.

**Een woning kopen:** Het is op z'n minst vreemd dat mensen voor de verkoop van een woning een makelaar inschakelen maar bij het kopen van een woning niet altijd een specialist betrekken. Dit terwijl de consequenties van de aankoop van een nieuwe woning van groot belang kunnen zijn voor uw levensvreugde.

**In de toekomst.** Daarom is het zeker raadzaam om de nieuwe woning ook door een deskundige rationeel te laten beoordelen. Wij staan u hierin bij met onze marktkennis en onze bouwkundige expertise. Indien u ons inschakelt voor de begeleiding van de aankoop van uw nieuwe "thuis" wordt u van het begin tot eind begeleid door een vakkundige en betrouwbare makelaar.

**Overige diensten:** Naast aan- en verkoop kunnen wij u ook van dienst zijn bij het huren of verhuren van uw woonhuis en bij het uitvoeren van taxaties. Dit geldt tevens voor begeleiding op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. Daarnaast zijn wij specialist op het gebied van onteigeningen, bestemmingsplanwijzigingen, nieuwbouwwontwikkeling en het vervaardigen van marktrapportages.

**Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen (NVM) en wij zijn TMI- en NWWI- gecertificeerd.**



# VRAAG & ANTWOORD

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

# VRAAG & ANTWOORD

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

## 12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via [www.nvm.nl/voorwaarden](http://www.nvm.nl/voorwaarden), op te vragen via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl) of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## 13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

## 15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

# VRAAG & ANTWOORD

## 16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

## 17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

## 18. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlioztrap.
- Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> worden genegeerd. Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

## 19. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

## 20. Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

Op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) kun je bij de marktinformatie de recente verkoopcijfers uitgesplitst in vijf typen woningen vinden zowel per regio als voor geheel Nederland. Je treft hier ook een technische toelichting op de cijfers aan, zodat je weet welke berekeningsmethode is toegepast.

Ook kun je hier de historische marktinformatie voor heel Nederland en per regio vinden.

Wil je meer specifieke informatie dan is deze tegen betaling (mits beschikbaar) verkrijgbaar, vanaf €150,-. Je kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen via het invulformulier vermeld op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) bij 'Markt informatie op maat' of per mail via [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl)

## 21. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?

De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

## Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of neem gerust contact op met ons of jouw eigen NVM makelaar.

## Wat is jouw mening?

Op [funda.nl](http://funda.nl) kun je je mening geven over jouw ervaring met NVM-makelaars of lezen over de bevindingen van anderen. We bedanken je alvast voor je bijdrage.

## Bongers & Lemmers Makelaardij

T: 0880 555 666

E: [makelaardij@bongers-lemmers.nl](mailto:makelaardij@bongers-lemmers.nl)

W: [www.bongers-lemmers.nl](http://www.bongers-lemmers.nl)

Deze informatie is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een verkoopinformatie als deze volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze teksten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# ALGEMENE INFORMATIE

Algemene verkoopinformatie behorende bij de objectinformatie

## **Mededelingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper**

De gegevens, die u hierbij ontvangt, zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de objectinformatie beoogt echter geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De in de brochure vermelde informatie, is verstrekt door de eigenaar/verkoper en verkregen uit waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Aan de verstrekte informatie kunnen géén rechten worden ontleend! Er zijn (bijna) altijd gebreken, die eigenaar en/of makelaar niet kent cq. niet weet en die voor rekening en risico van koper komen. Daarnaast wordt er in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper vermeld. Dit betekent dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid cq. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene, wat belangrijk is voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het is daarom aan te bevelen om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen (bijvoorbeeld een eigen NVM Makelaar). Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

## **Gunning en verkoop**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. De koopovereenkomst moet schriftelijk worden aangegaan.

## **Koopakte**

Indien m.b.t. deze woning onderhandelingen optreden welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig de standaardregels, behoudens nadere afspraken, zoals deze voorkomen in de laatst uitgegeven model koopakte opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de akte zal een waarborgsom of bankgarantie (te storten bij de notaris) ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De notariskeuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de

hypothecaire inschrijving (totaal € 200,- exclusief BTW per inschrijving), zijn de kosten voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris buiten de plaats waar de onroerende zaak gelegen is, zijn de kosten, voor een eventuele volmacht t.b.v. de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Deze informatiebrochure is door ons met de meestse zorg samengesteld. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid erkennen voor de juistheid ervan. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.





**INTERESSE IN DEZE WONING?**

**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

**B&L Bongers & Lemmers**

**makelaardij**

Kronenburgersingel 1, 6511 AL Nijmegen

0880 555 666 | makelaardij@bongers-lemmers.nl | www.makelaardij.bongers-lemmers.nl