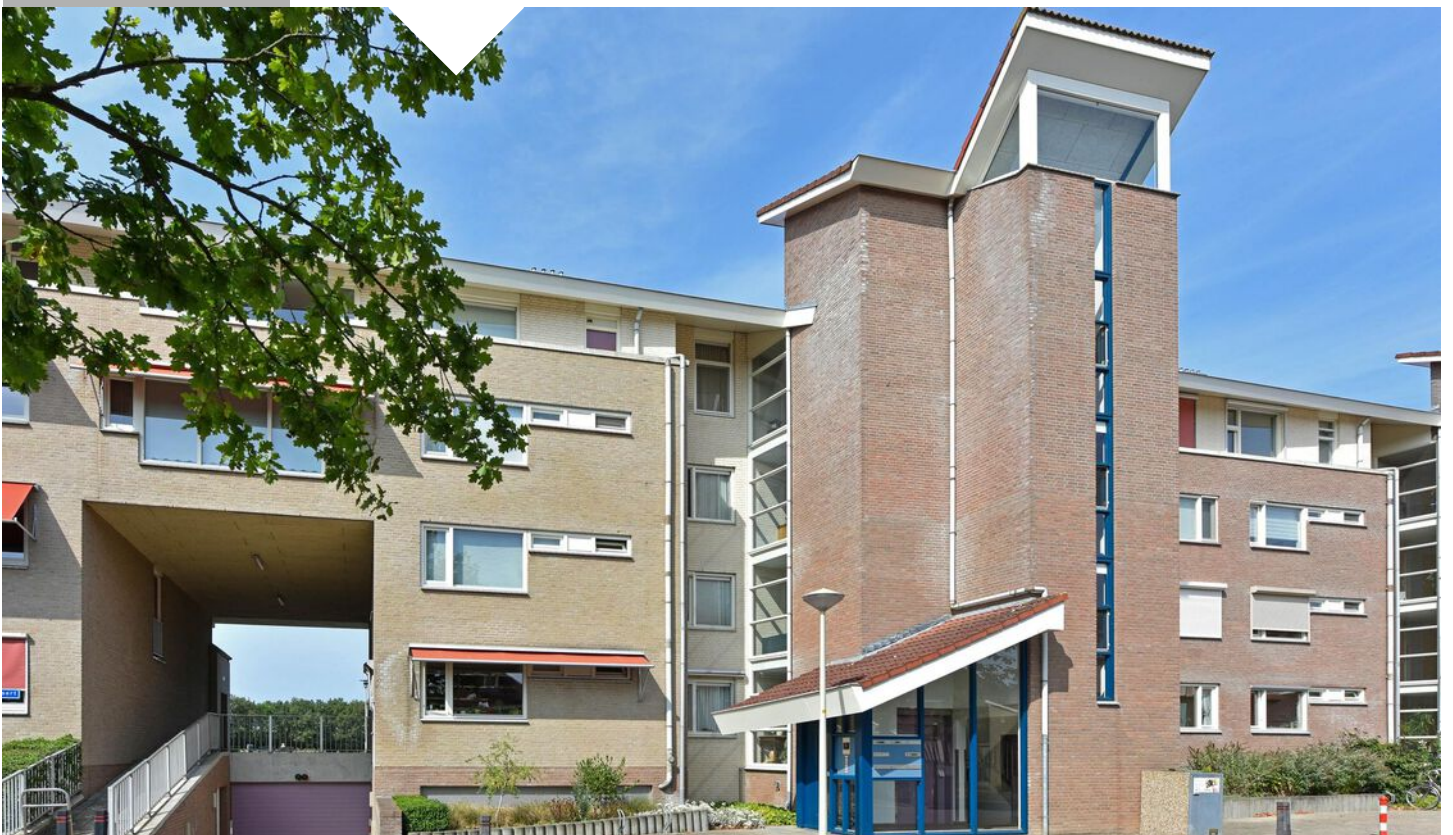


# *Je nieuwe droomwoning?*



Hoogenvaert 18  
6581 HZ Malden

# Hoogenvaert 18 Malden



**Werkelijk geweldig gelegen ruim appartement met een oppervlakte van plm. 125 m2, een ruim terras en een prachtig uitzicht over het groen en het Maas-Waalkanaal.**

Gelegen aan het Maas-Waalkanaal met een woonoppervlak van 125 m2 en een woonkamer van 45 m2.



Via het trappenhuis of met de lift bereikt u dit luxe 3-kamerappartement met parkeerplaats en berging in de ondergelegen parkeergarage. Overigens is het ook mogelijk de woning direct vanuit de parking met de lift te bereiken. Het fraaie van dit appartement is dat het een vrij uitzicht heeft en er volop binding met de omgeving is, u zit niet vanuit het appartement in de open lucht te kijken !

## **Indeling;**

Ruime entree/hal met meterkast, toilet met fontein, badkamer met onder andere een douche, ligbad en dubbele wastafel, 2 slaapkamers waarvan 1 zeer ruime slaapkamer, ruime en lichte living met parketvloer en een schuifpui naar de het terras, half-open keuken met alle diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met kasten, C.V. en aansluiting voor wasmachine en droger.

## **Bouwjaar**

1998

## **Vraagprijs**

€ 450.000 k.k.

## **Isolatie**

Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas.

## **Verwarming en warmwatervoorziening**

Via Remeha Tzerra combiketel uit 2016.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Hoogenvaert 18 Malden



**Energielabel: A**

## **Bijzonderheden**

Malden biedt een ideale mix van stadse charme met onder andere terrasjes, een goed winkelaanbod en veel groen. De in het oog springende architectuur en de luxe afwerking, het ruime terras aan de kant van het kanaal zijn nog enkele kenmerken.

Voorts is dit appartement uit 1999 grotendeels voorzien van een parketvloer en is er moderne isolatie toegepast.

## **Vaste lasten volgens opgave van verkoper**

OZB:	€ 000,- per jaar
Waterschapslasten:	€ 000,- per jaar
Rioolrecht:	€ 000,- per jaar
Gas, elektra :	€ 136,- per maand
Water :	€ 7,- per maand
Bijdrage V.vE	€ 262,= per maand. plm.

Inhoud woonfunctie: 371 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 125 m<sup>2</sup>

Oppervlakte berging: 10 m<sup>2</sup>

## **Toelichtingsclausule Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Hoogenvaert 18 Malden



# Woonkamer



# Keuken en bijkeuken



# Slaapkamers



# Badkamer





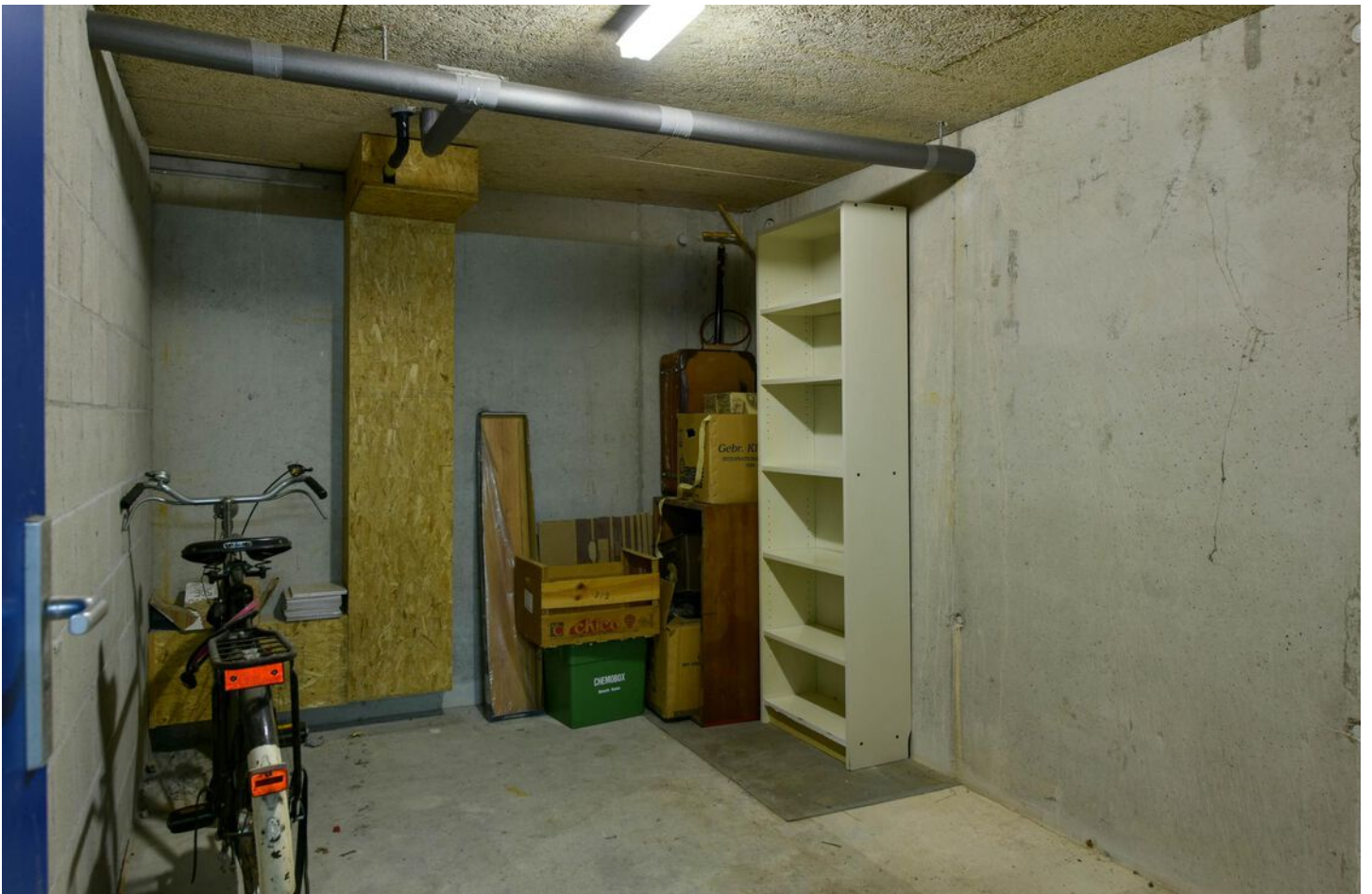
# Balkon/terras



# Centrale entree met lift



# Parkeergarage en berging



# Maas-Waalkanaal



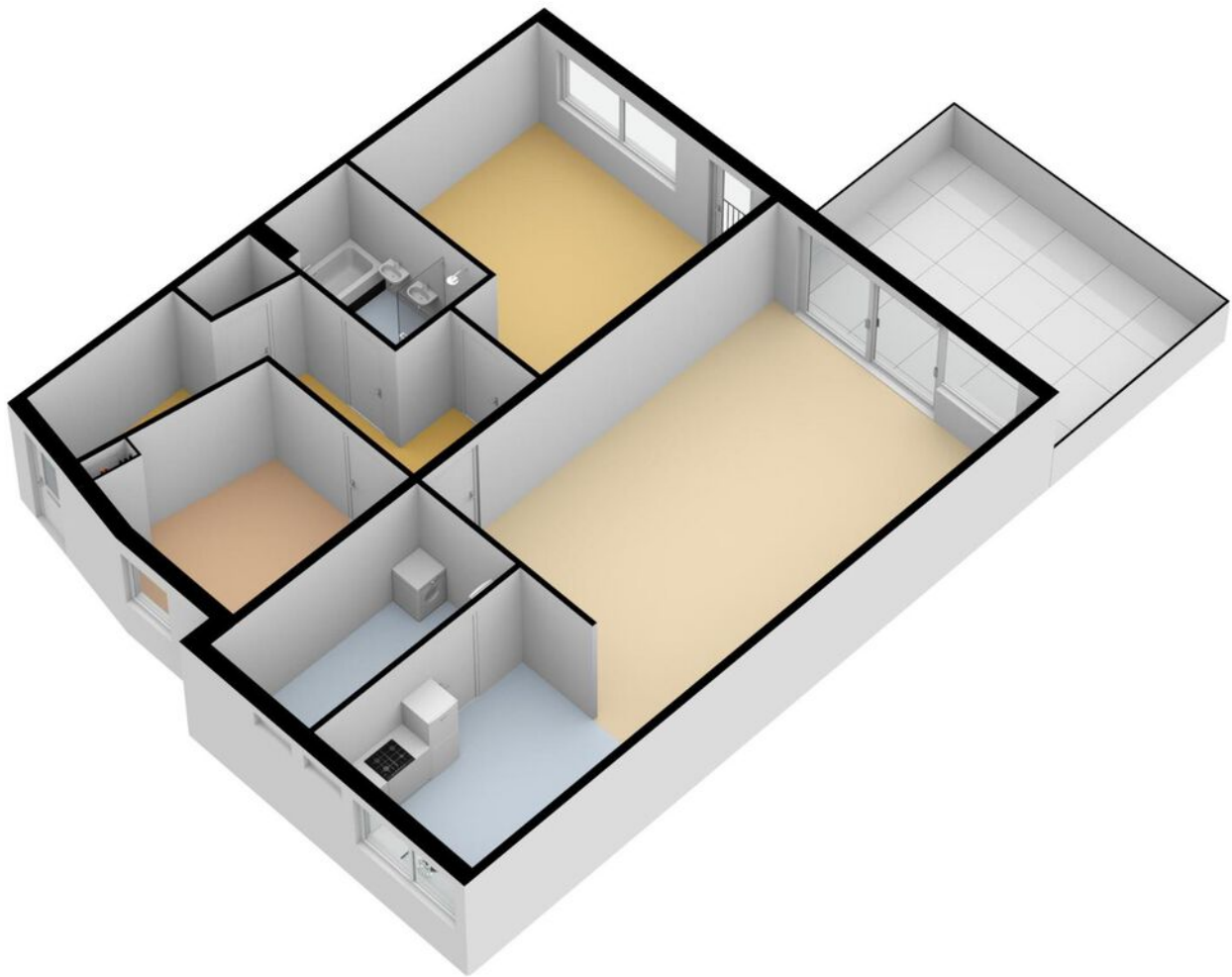
# Plattegronden

Appartement



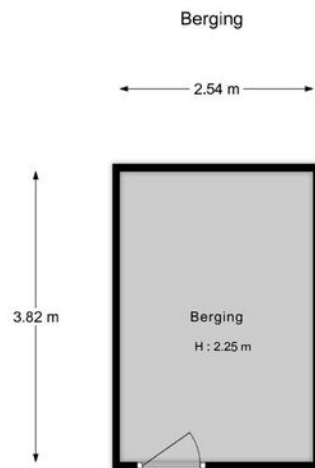
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden



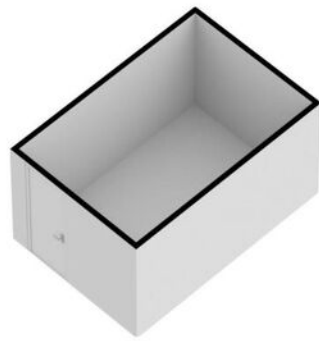
*Appartement*

# Plattegronden



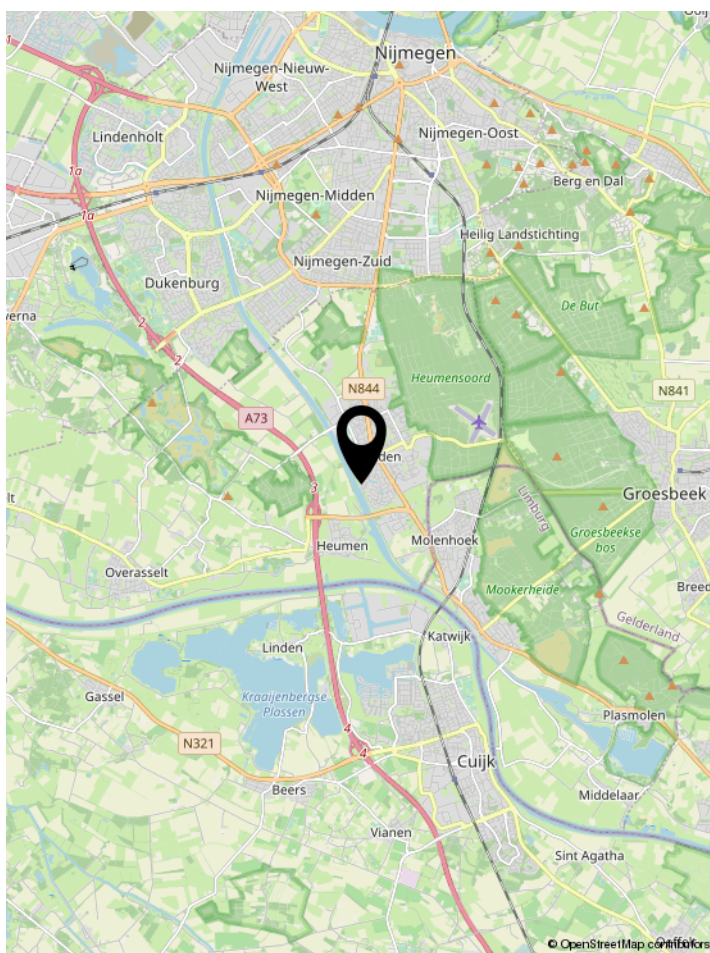
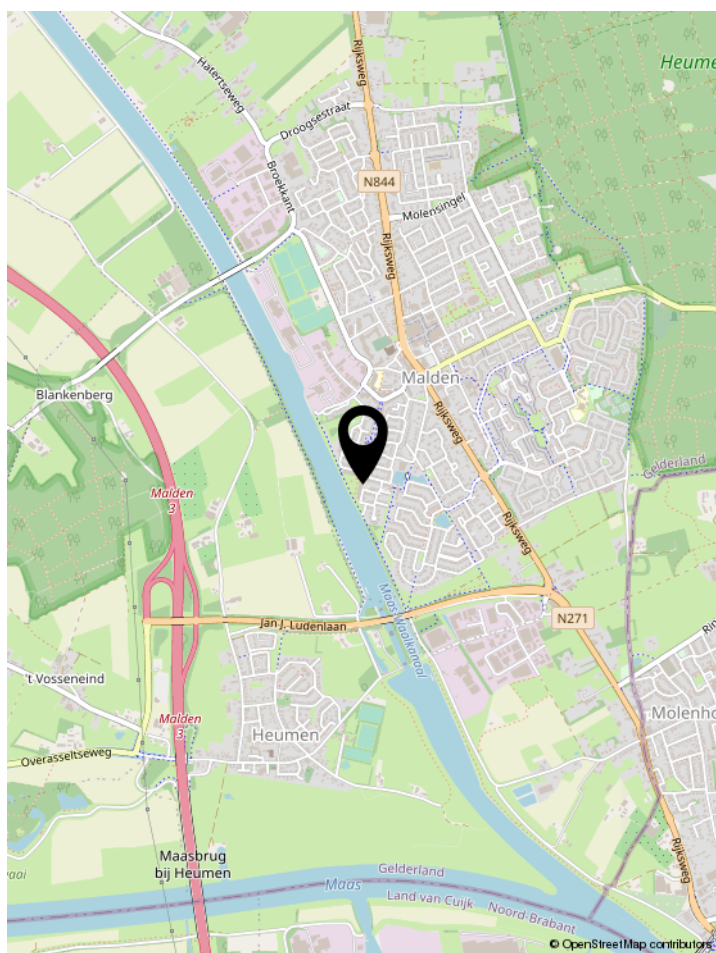
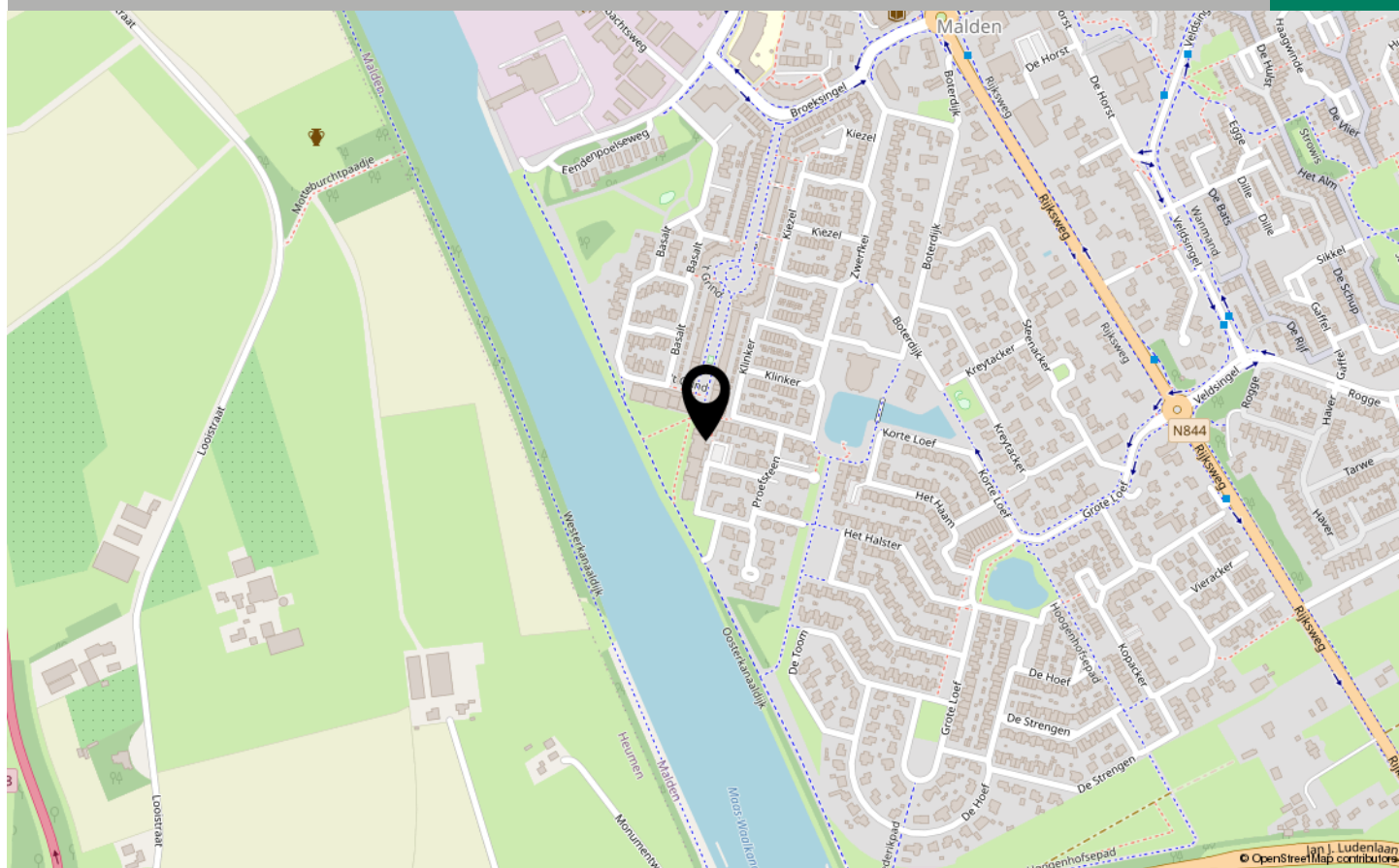
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden





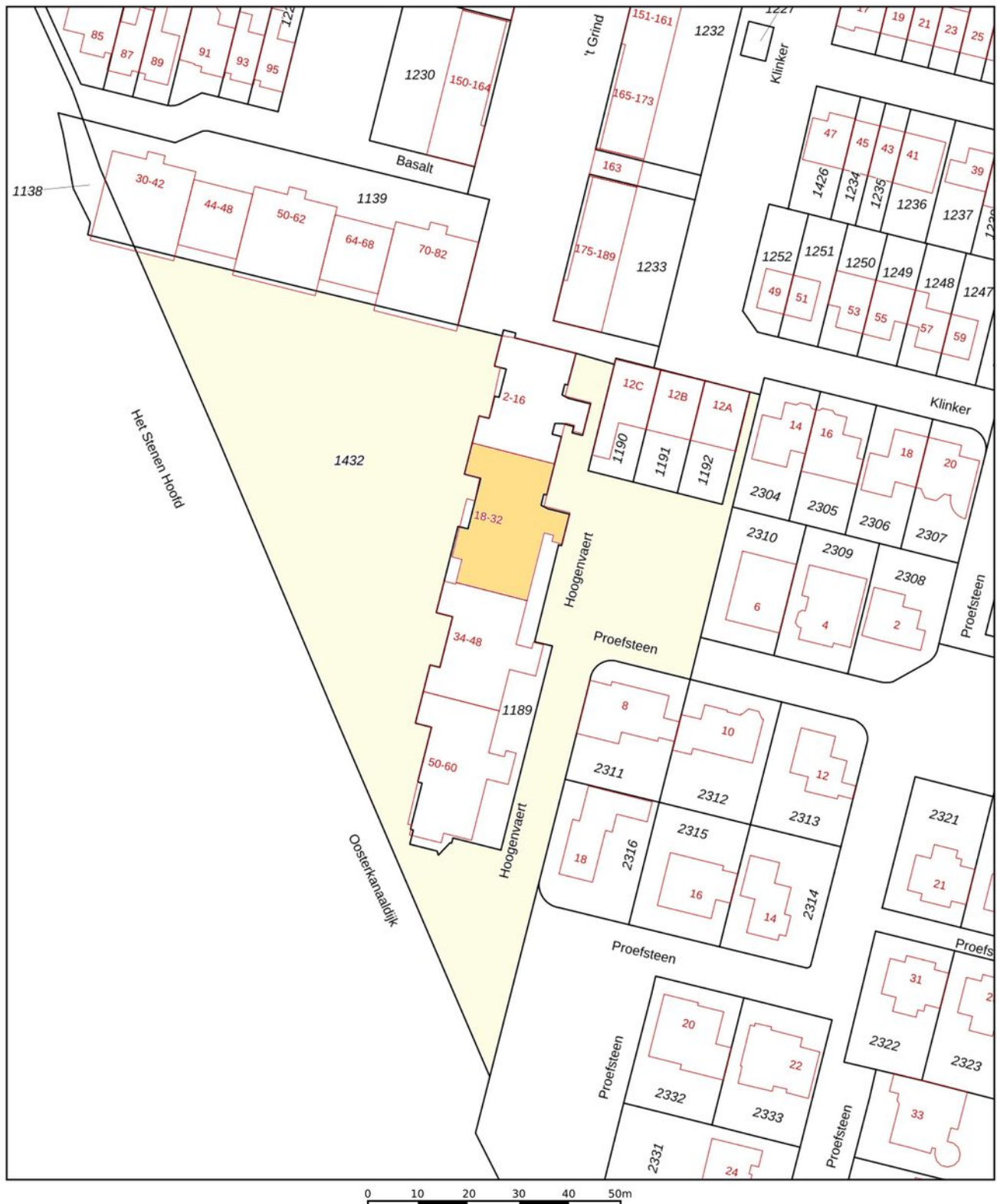
# Locatie op de kaart



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Heumen

Sectie F

Perceel 1189

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-		X		
- Kast bijkeuken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- toilet	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

# Een appartement kopen

Goed advies is onontbeerlijk!

**De aan- / of verkoop van een woning is soms al een ingewikkeld traject. Bij een appartement is dit veelal nog gecompliceerder. Wanneer u namelijk een woning koopt of verkoopt dan is vaak direct duidelijk om welke totale ruimte het gaat. Bij een appartement ligt dit anders.**

**Daar krijgt u onder meer te maken met zaken als appartementsrecht, akte van splitsing en de Vereniging van Eigenaren (VvE). Hieronder informeren wij u kort omtrent wat er, in vergelijking tot een 'normale'woning, extra komt kijken bij het kopen of verkopen van een appartement**

## **Appartementsrecht**

Wanneer u een appartement koopt, dan wordt u eigenaar van een appartementsrecht. Samen met alle andere eigenaren wordt u eigenaar van het betreffende appartementencomplex met toebehoren. Iedere appartementseigenaar betaalt een deel van de gemeenschappelijke (onderhouds)kosten. Wat uw aandeel is in eigendom en (onderhouds) kosten vindt u terug in de splitsingsakte.

## **Splitsingsakte**

Alle rechten en plichten van de eigenaren van het appartementencomplex staan beschreven in de splitsingsakte, ook wel akte van splitsing genoemd. Hierin staat precies welke gedeelten van het gebouw uw privé-eigendom zijn en welke gedeelten tot de gemeenschappelijke ruimten behoren. Soms wordt in een splitsingsakte verwezen naar een standaard reglement van splitsing waarin de hoofdlijnen staan omschreven.

## **Vereniging van Eigenaren**

Iedere appartementseigenaar is vanuit de wet automatisch verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Soms is dit een papieren kwestie, waarbij iedereen zijn eigen zaken regelt (bijv. bij boven- en benedenwoningen). Dit heet een "slapende VvE". Het kan ook zo zijn dat de rol van de VvE van grote invloed is op iedere eigenaar afzonderlijk en dat hiervoor maandelijks een bijdrage wordt betaald. Dit noemt men een "actieve VvE".

De belangrijkste taak van de VvE is om ervoor te zorgen dat het gemeenschappelijk deel van het complex goed wordt onderhouden. In de splitsingsakte staat aangegeven welk onderhoud voor gezamenlijke rekening is en welk deel voor de

individuele eigenaar. Het is zaak goed inzicht te hebben in de financiën van de VvE. Het jaarverslag met de balans en financiële resultaten, de begroting voor het lopende of komende boekjaar en de notulen kunnen dit inzicht verschaffen.

Wanneer blijkt dat een vereniging een schuld heeft, bijvoorbeeld omdat er veel geld is uitgegeven aan groot onderhoud, dan wordt u als eventuele koper mede-eigenaar van die schuld. Dat betekent dat de woonlasten misschien sterk omhoog zullen gaan en dat u als koper mede aansprakelijk wordt voor zo'n schuld. Wanneer u als koper daarmee grote risico's loopt, dan moet dat eventueel worden vertaald in een lagere koopprijs.

## **Belangrijk bij de aan- of verkoop**

Bij het kopen of verkopen van een appartement is het dus belangrijk dat de toekomstige eigenaar in ieder geval inzicht krijgt in de volgende zaken:

- De splitsingsakte en eventueel het reglement van splitsing.
- Indien aanwezig: de statuten van de Vereniging van Eigenaren.
- Gegevens over de verplichte periodieke bijdrage aan de vereniging; welke bedragen, welke bestemmingen?
- Recente financiële jaarverslagen van de VvE. De begroting voor het lopende of komende boekjaar.
- Recente notulen van vergaderingen van de VvE.
- Indien aanwezig: een huishoudelijk reglement (welke praktische afspraken gelden er binnen het appartementencomplex over bijvoorbeeld schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes) .
- Indien aanwezig: een meerjaren onderhoudsplan; anders gezegd een goed beeld van de onderhoudstoestand van het complex en de te verwachten kosten.

Het voorgaande maakt duidelijk dat het kopen of verkopen van een appartement dermate complex is, en dat het verstandig is hiervoor een makelaar in te schakelen.

Wanneer u kiest voor een Garantiemakelaar, dan weet u dat deze ervaring en expertise heeft op het gebied van appartementen. Ook kunt u er zeker van zijn dat uw Garantiemakelaar alle gegevens en bijzondere details verzamelt, waardoor u als opdrachtgever geen onnodige risico's loopt. Met recht een hele zorg minder.

# Algemene belangrijke informatie over het kopen van een woning

## Onderzoeksplicht koper

Los van het feit, dat de eigenaar/verkoper van een onroerende zaak een mededelingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit betekent dat ook de koper zijn verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft, met name met betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-Makelaar). In de koopakte wordt door ons daarom altijd de navolgende clausule opgenomen: "Koper verklaart er mee bekend te zijn, dat de verkoop-makelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het niet inschakelen van een eigen (bouw)deskundige geheel voor eigen risico van de koper is".

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoop-makelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

## Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn

en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven modelkoopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), zulks voor een maximale termijn van zes weken na het tot standkomen van de koopovereenkomst. In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, welke binnen één week na afloop van het eerdergenoemde voorbehoud dient te zijn gesteld.

## Bedenktime

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktime opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen vijf dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen.

## Reactie

Tot slot een verzoek: wij (en zeker ook de verkoper) waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie op de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

# Van kijker tot koper

**Ja** Heeft u belangstelling voor de woning?

**Nee**

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

**Ja** Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

**Nee**

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets.

**Ja** Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

**Nee**

**Ja** Brengt u een bod uit?

**Nee**

## Een bod uitbrengen

Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

## Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

**Ja** Is er sprake van overeenstemming?

**Nee**

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na verloop van de wettelijke termijn voor de kopersbedenktijd slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie als ontbindende voorwaarde opgenomen.

## De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd.

## De Notaris

De Notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waar-borgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

## De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

# Kies voor kwaliteit

## *Claase: kies voor kwaliteit*

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitstekende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Ook doen wij altijd onderzoek naar

het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



## Ons Team



**Bas Claase**  
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98  
bas@claase.nl



**Peter Baakman**  
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44  
peter@claase.nl



**Marcel Kuitenbrouwer**  
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34  
marcel@claase.nl