

Je nieuwe droomwoning?



Kloostertuin 25
6584 GD Molenhoek



Kloostertuin 25



Op korte afstand van alle faciliteiten, unieke, halfvrijstaande bungalow met terras en berging. Gelegen op een parkachtige locatie met zicht op de voormalige "Kloostertuin".



De woning maakt onderdeel uit van het appartementencomplex Kloostertuin maar is feitelijk een op de hoek gelegen bungalow. De bungalow heeft een eigen prive terras dat doorloopt in de prachtige en gunstig op de zon gelegen riante gezamenlijke tuin, waardoor er een ongekend vrijheidsgevoel is ontstaan.

Hier kunt u in alle rust genieten van de prachtige omgeving. Gelegen nabij het centrum van het dorp waar u terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Tevens bent u binnen ca. 15 autominuten in Nijmegen met al haar voorzieningen als het bruisende centrum, universiteit, ziekenhuizen enz. Station Mook-Molenhoek is tevens op loopafstand gelegen.



Indeling; Entree/royale hal met meterkast, toilet, badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en vloerverwarming, bergruimte voorzien van de c.v.-opstelling, witgoed-aansluiting en mechanische ventilatie-unit, 2 slaapkamers, royale tuingerichte woonkamer met uitzicht over het groen, schuifpui naar het op het zuiden gelegen terras van 25 m2 met aansluitend de tuin, half open keuken met diverse inbouwapparatuur.

De separate berging is gesitueerd onder het naastgelegen appartementencomplex en bereikbaar met de trap en een lift.

Bouwjaar: 2005

Vraagprijs; € 400.000 k.k.

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

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.

Kloostertuin 25



Tuin: Terras achter de woning grenzend aan gezamenlijk groen

Energielabel: A

Verwarming en warmwatervoorziening

Via intergas Kombi Kompact combiketel uit 2019.

Bijzonderheden

De woning is onderdeel van het naastgelegen appartementencomplex met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waaronder 1 privé parkeerplaats.

Vaste lasten volgens opgave van verkoper

OZB:	€ 000,- per jaar
Waterschapslasten:	€ 000,- per jaar
Rioolrecht:	€ 000,- per jaar
Gas, elektra :	€ 000,- per maand
Servicekosten	: € 192,- per maand

Inhoud woonfunctie: 400 m³

Woonoppervlakte: 107 m²

Oppervlakte berging : 4 m²



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.

Kloostertuin 25 Molenhoek



Woonkamer



Keuken



Slaapkamers



Badkamer



Entree en berging



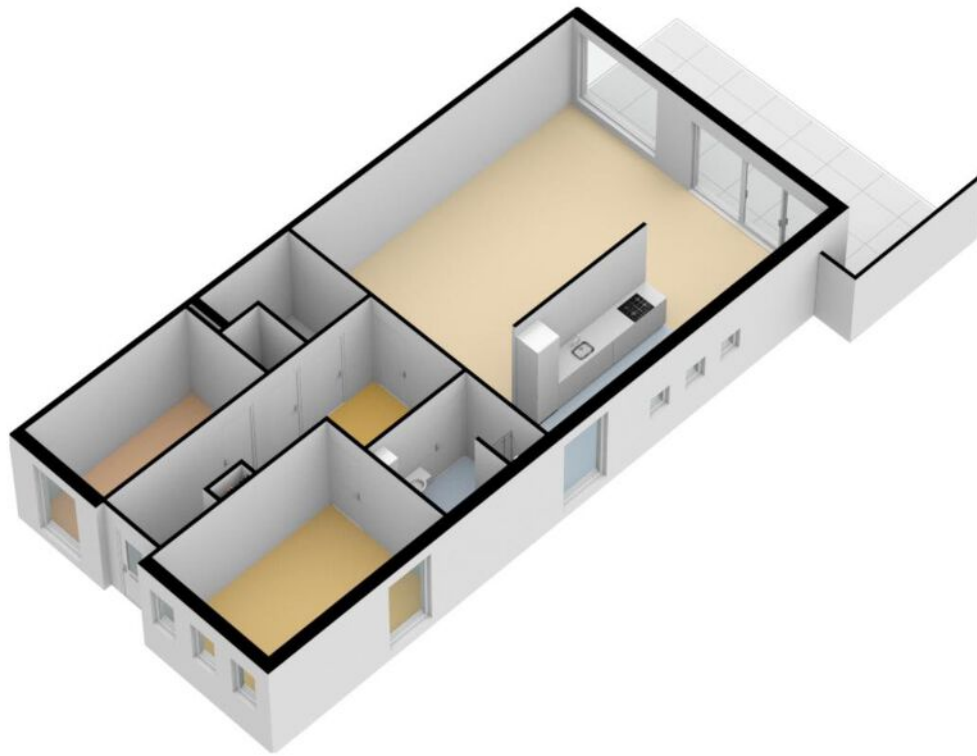
Terras



Tuin bij het complex

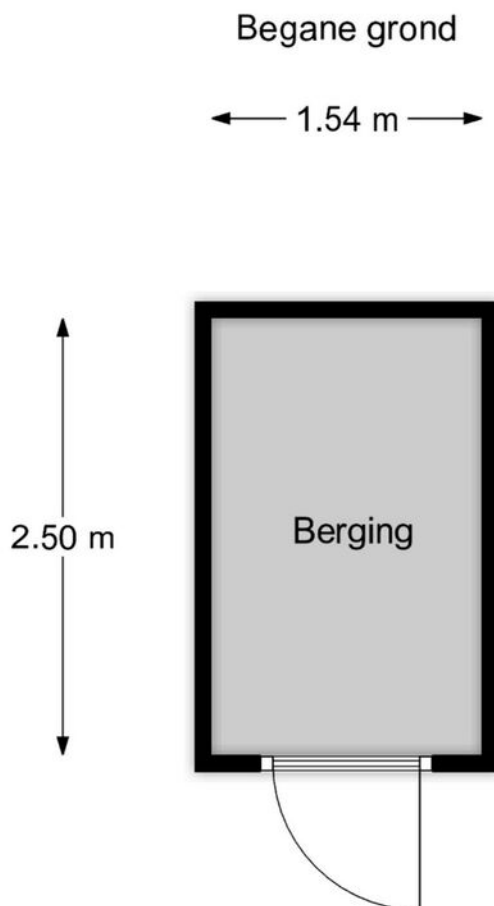


Plattegronden



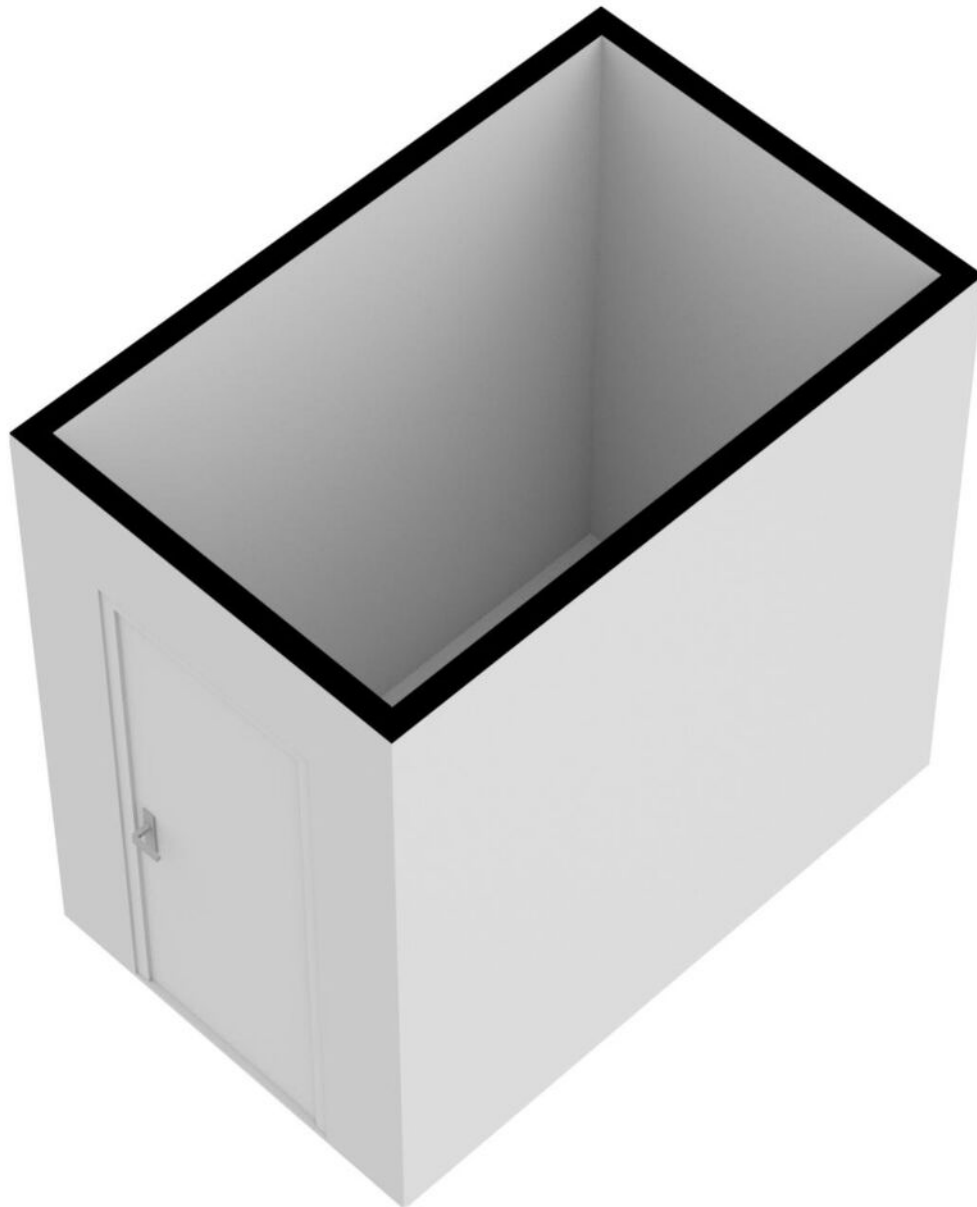
Begane grond

Plattegronden

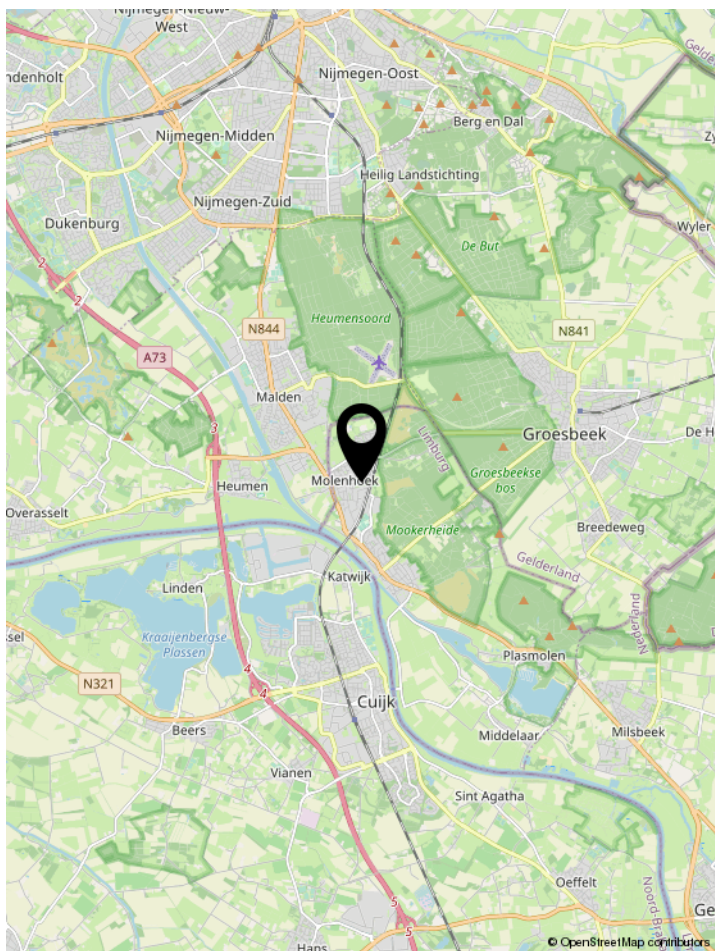
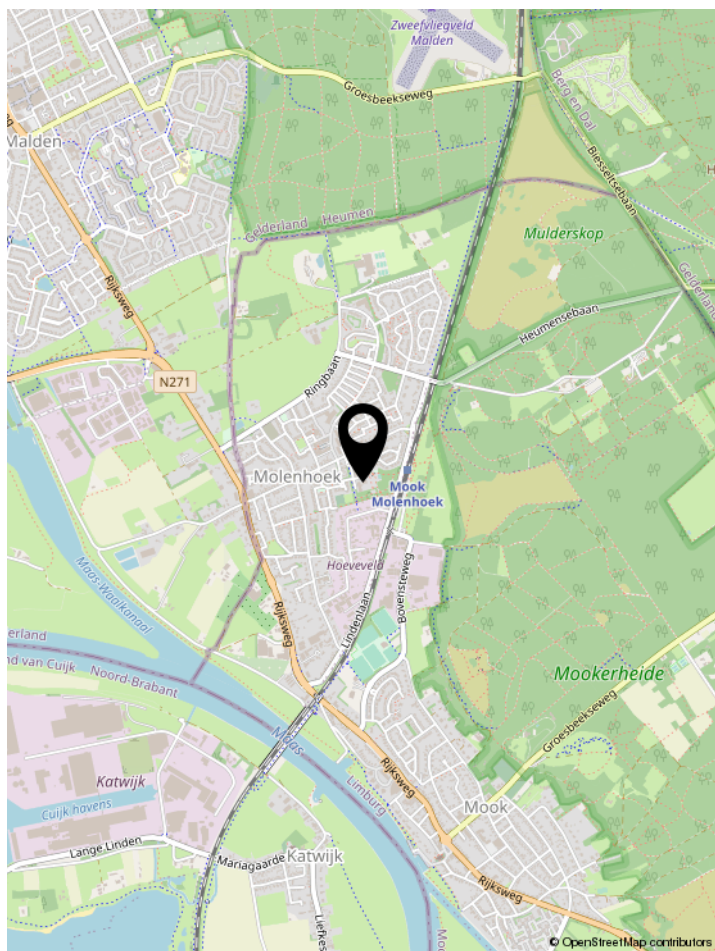
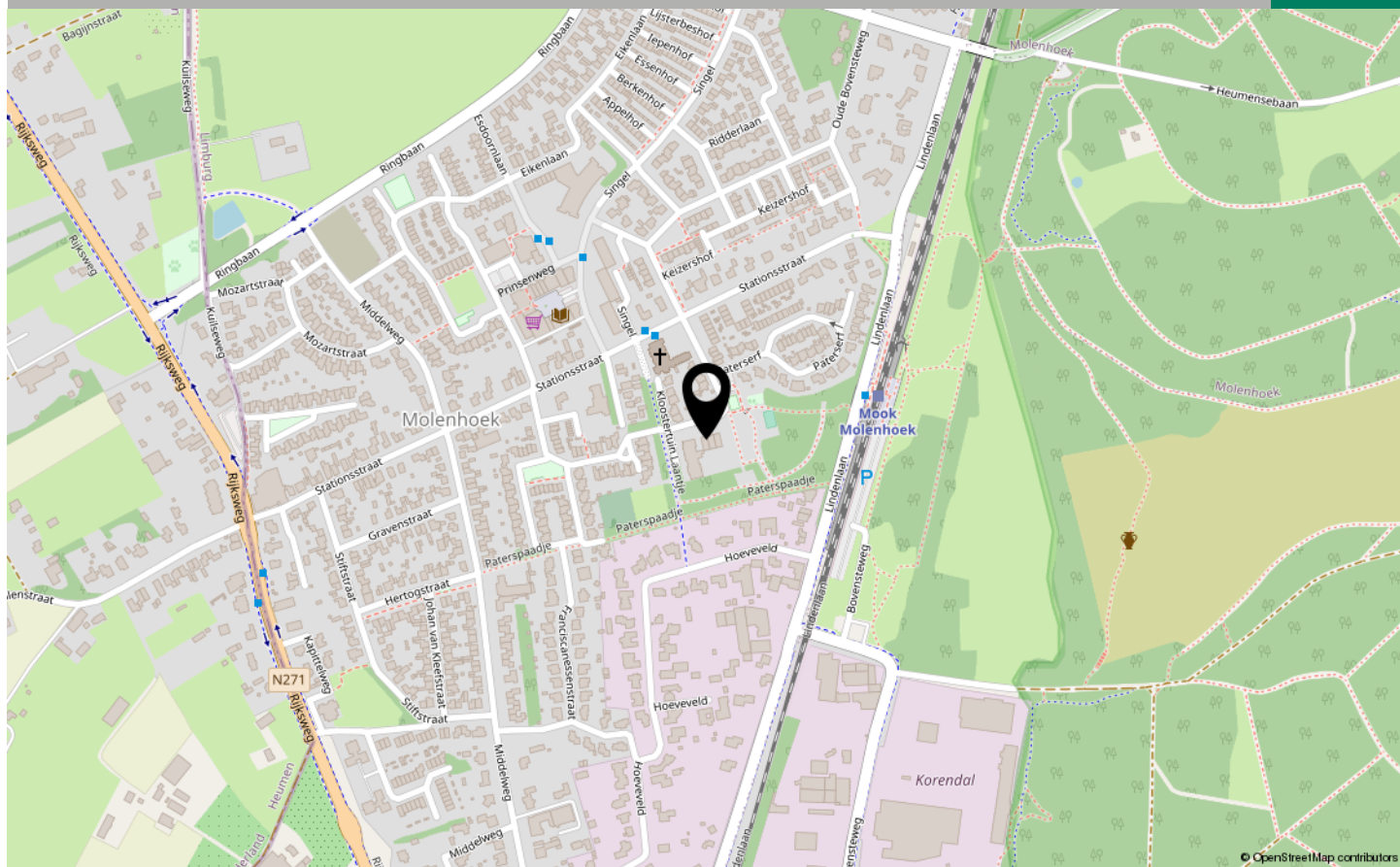


De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
© Van Roenburg & Woning Diagnose

Plattegronden



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- Zeil	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafelmeubel	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			

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). Het is koper bekend dat de onroerende zaak geen nieuwbouw is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van hetgeen in art. 6 van de koopakte staat vermeld, komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

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 stand komen 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.

Bedenktijd

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clause 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 verkopersbedenktijd 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.

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.

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