

**TE KOOP**

# Hapseweg 8 C

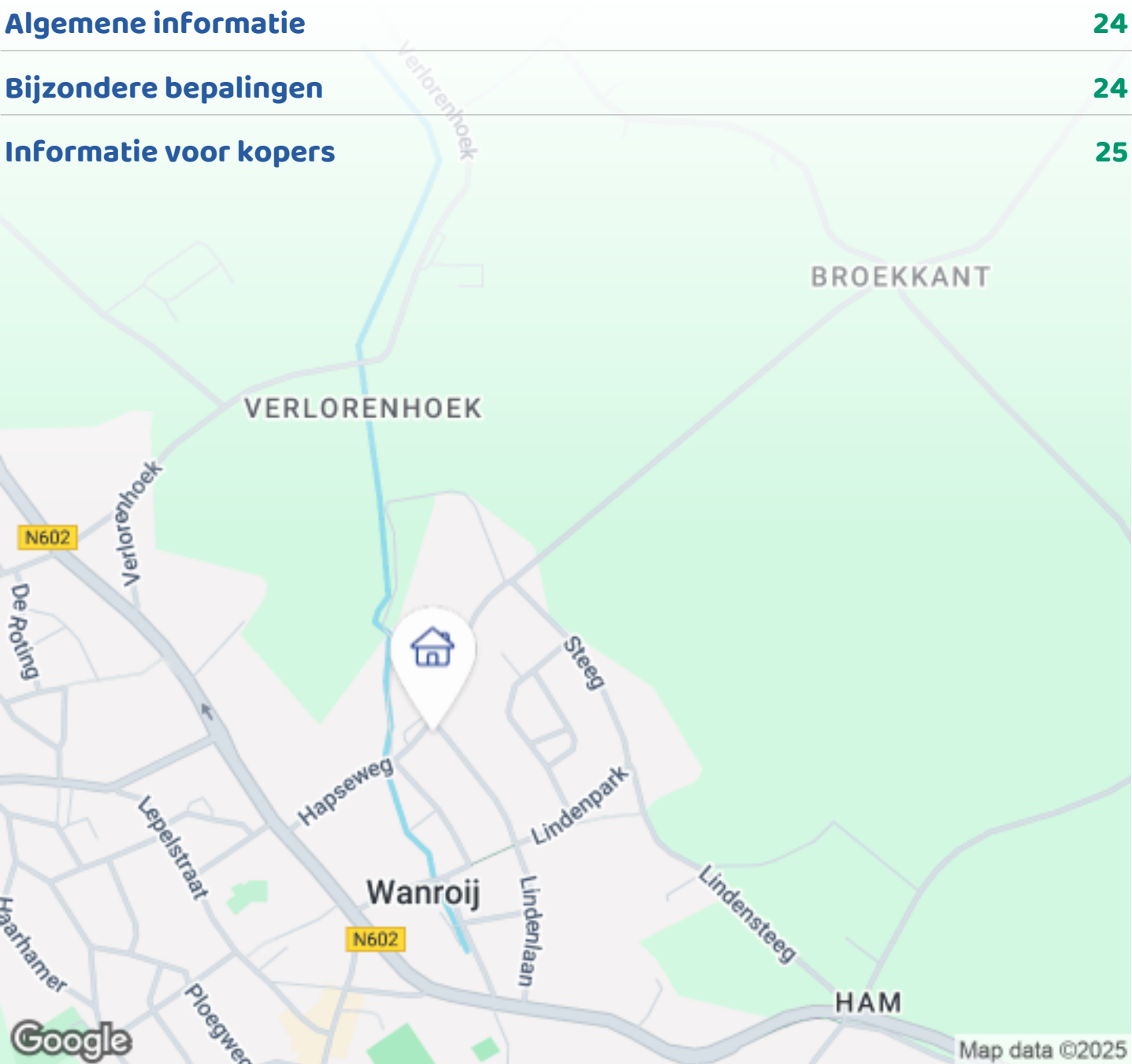
Wanroij



Vraagprijs  
**€ 450.000**  
kosten koper

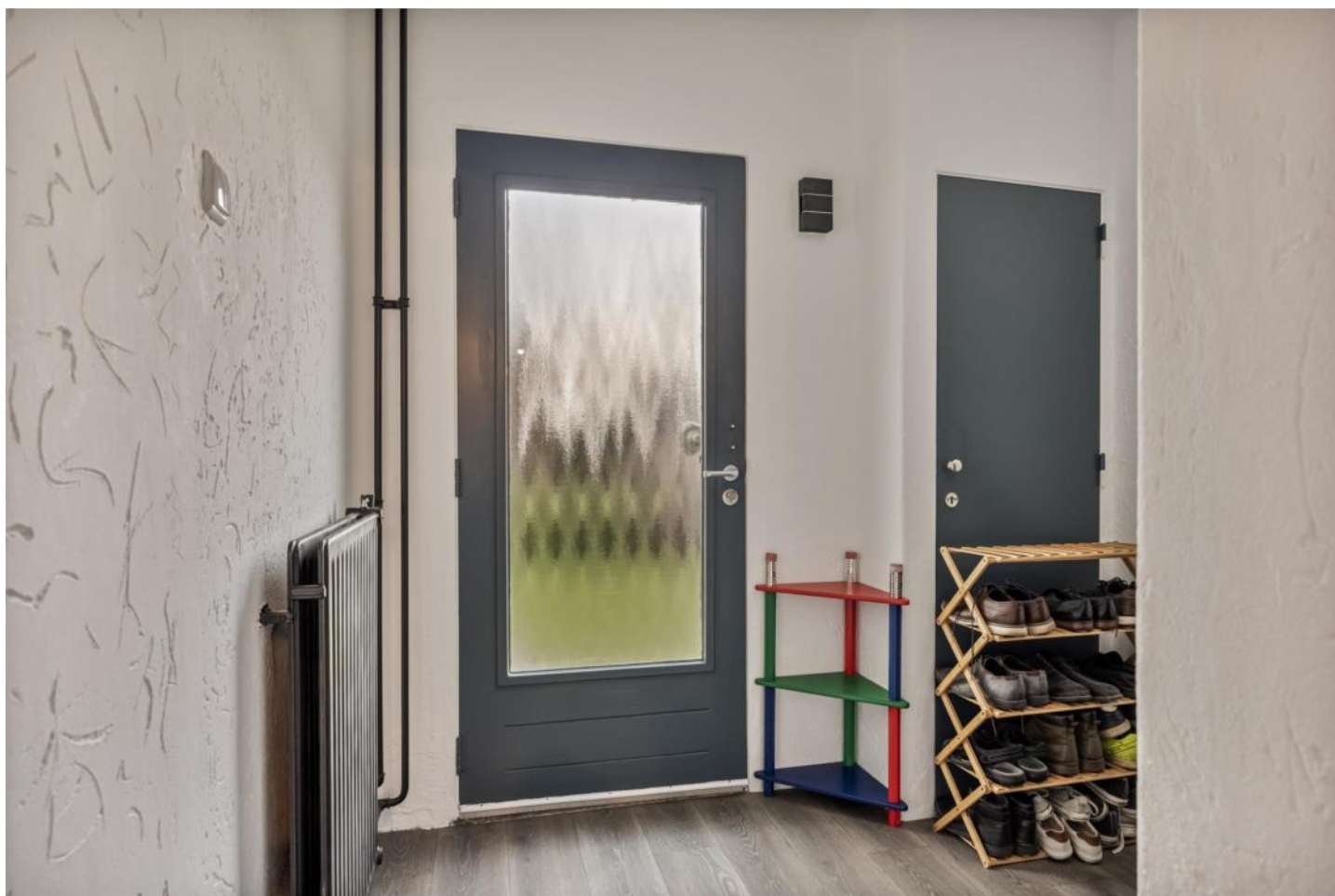
# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Hapseweg 8 C, Wanroij

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom bij deze prachtige vrijstaande woning aan de Hapseweg 8c in het rustige Wanroij. Bij binnenkomst via de voordeur stap je in een ruime hal die direct een gevoel van ruimte en licht geeft. Vanuit de hal lopen wij de keuken in. Deze ruime keuken is een droom voor elke kookliefhebber. Uitgerust met een fraai kookeiland, een inbouwoven en een inductiekookplaat, biedt deze keuken alles wat je nodig hebt om heerlijke maaltijden te bereiden. Terwijl je kookt, kun je genieten van het uitzicht op de tuin aan de zijkant van het huis en een blik de straat inwerpen. In de keuken bevindt zich ook een deur die toegang biedt tot de kelder, waar ruimschoots ruimte is voor het opbergen van voorraad. Vanuit de keuken loop je door naar de gezellige woonkamer. Deze kamer, met grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht, biedt een prachtig uitzicht op de tuin. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek, perfect voor gezellige avonden met familie en vrienden.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Terug in de keuken, leidt een deur naar de bijkeuken. Deze praktische ruimte biedt extra opslagmogelijkheden, inclusief een grote inbouwkast die ideaal is voor het opbergen van huishoudelijke spullen. De bijkeuken biedt ook een mooi uitzicht op de achtertuin, wat een extra gevoel van ruimte en licht geeft. Hier bevindt zich een extra wasfontein, een wateraansluiting en voldoende ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droger. Direct gelegen aan de bijkeuken vinden wij ook het eerste toilet van het huis. Direct boven de bijkeuken bevindt zich een compacte opbergzolder, de perfecte plek voor het bewaren van bijvoorbeeld alle kerstspullen.

Vanuit de bijkeuken kom je in de sfeervolle serre. Deze lichte ruimte, met grote ramen en een prachtig uitzicht op de tuin, is de ideale plek om te ontspannen met een goed boek of een kop koffie. De serre biedt een directe verbinding met de tuin, waardoor je gemakkelijk naar buiten kunt om van de frisse lucht en de groene omgeving te genieten.

Vanuit de hal leidt een trap naar de eerste verdieping, waar je vier slaapkamers vindt. Drie van deze kamers zijn voorzien van inbouwkasten, wat extra opbergruimte biedt. Elke slaapkamer biedt voldoende ruimte en licht, waardoor ze perfect zijn voor een groot gezin of voor het creëren van een thuishkantoor. De badkamer op deze verdieping is voorzien van alle gemakken, en er is een zwevend toilet voor extra comfort. De eerste verdieping biedt ook toegang tot de zolder op de tweede verdieping. Op de zolder is veel opbergruimte aanwezig en ook vinden wij hier de CV-ketel, die in 2021 geplaatst is en sindsdien elk jaar is onderhouden.

Aan de achterkant van het huis ligt het grootste gedeelte van de ruime tuin, die rondom de woning gelegen is. Deze tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers en is een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. De tuin biedt veel privacy, waardoor je in alle rust van de buitenruimte kunt genieten. Daarnaast is er een ruime garage met elektra, geschikt voor een auto en extra opslagruimte. Ook heeft de garage een eigen vliering.

Direct aan de garage bevindt zich nog een schuur. Ook de schuur, met eigen ingang, is voorzien van elektra en biedt voldoende bergruimte voor alle tuingereedschap en -accessoires.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, op loopafstand van een basisschool, supermarkt en bushalte, wat het dagelijkse leven een stuk gemakkelijker maakt. De omgeving biedt prachtige wandelmogelijkheden, ideaal voor natuurliefhebbers en mensen die graag buiten zijn. Bovendien ligt het huis op slechts vijf minuten van de snelweg, waardoor steden als Nijmegen gemakkelijk bereikbaar zijn. De Duitse grens is binnen tien minuten te bereiken, wat extra mogelijkheden biedt voor werk en recreatie.

Daarnaast ligt er een bouwplan voor de woning dat reeds is goedgekeurd door de gemeente, wat extra mogelijkheden biedt voor toekomstige uitbreidingen of aanpassingen aan de woning. Details hiervan zijn op aanvraag beschikbaar, maar zullen ook beschikbaar zijn tijdens een bezichtiging.







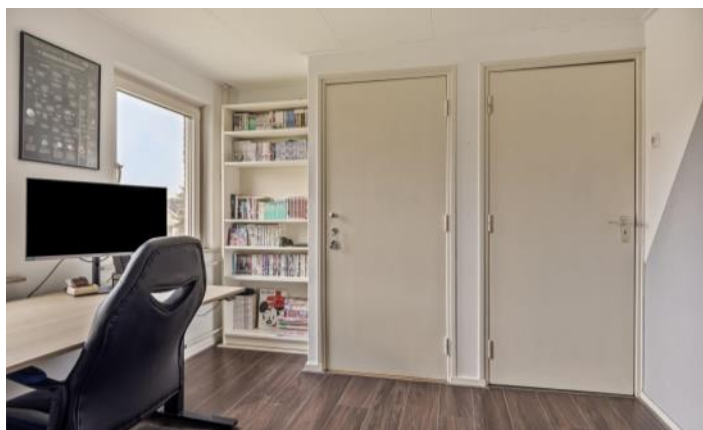




















# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

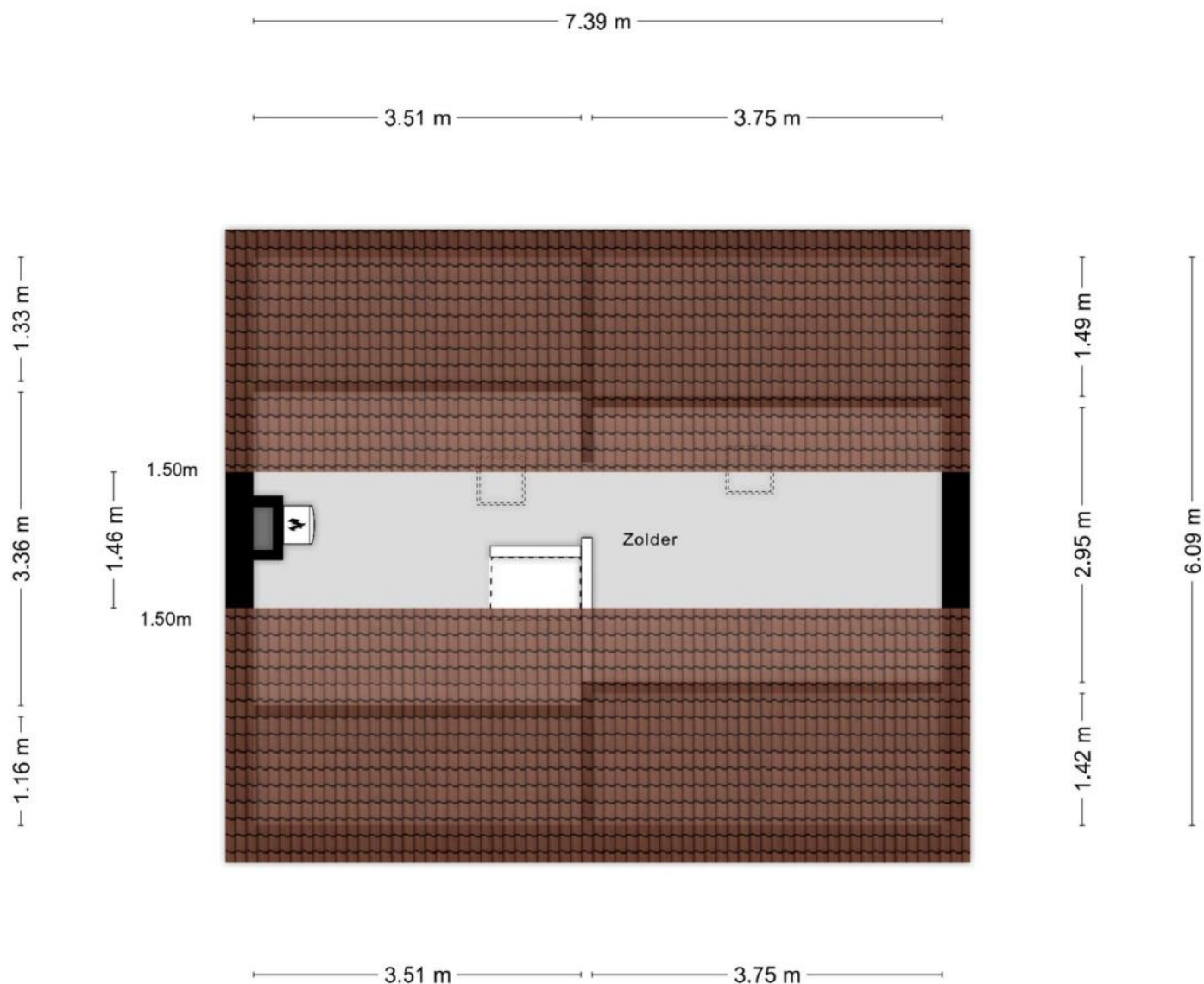


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

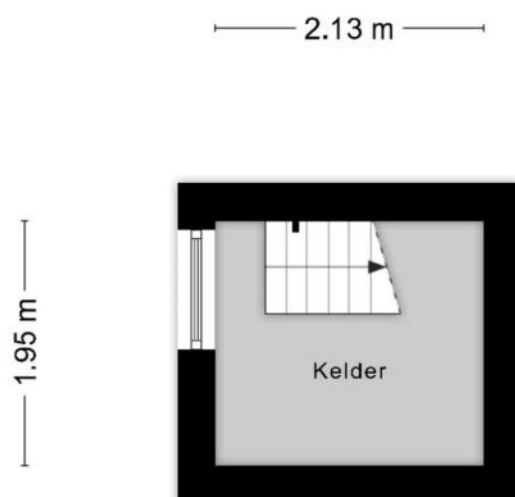
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

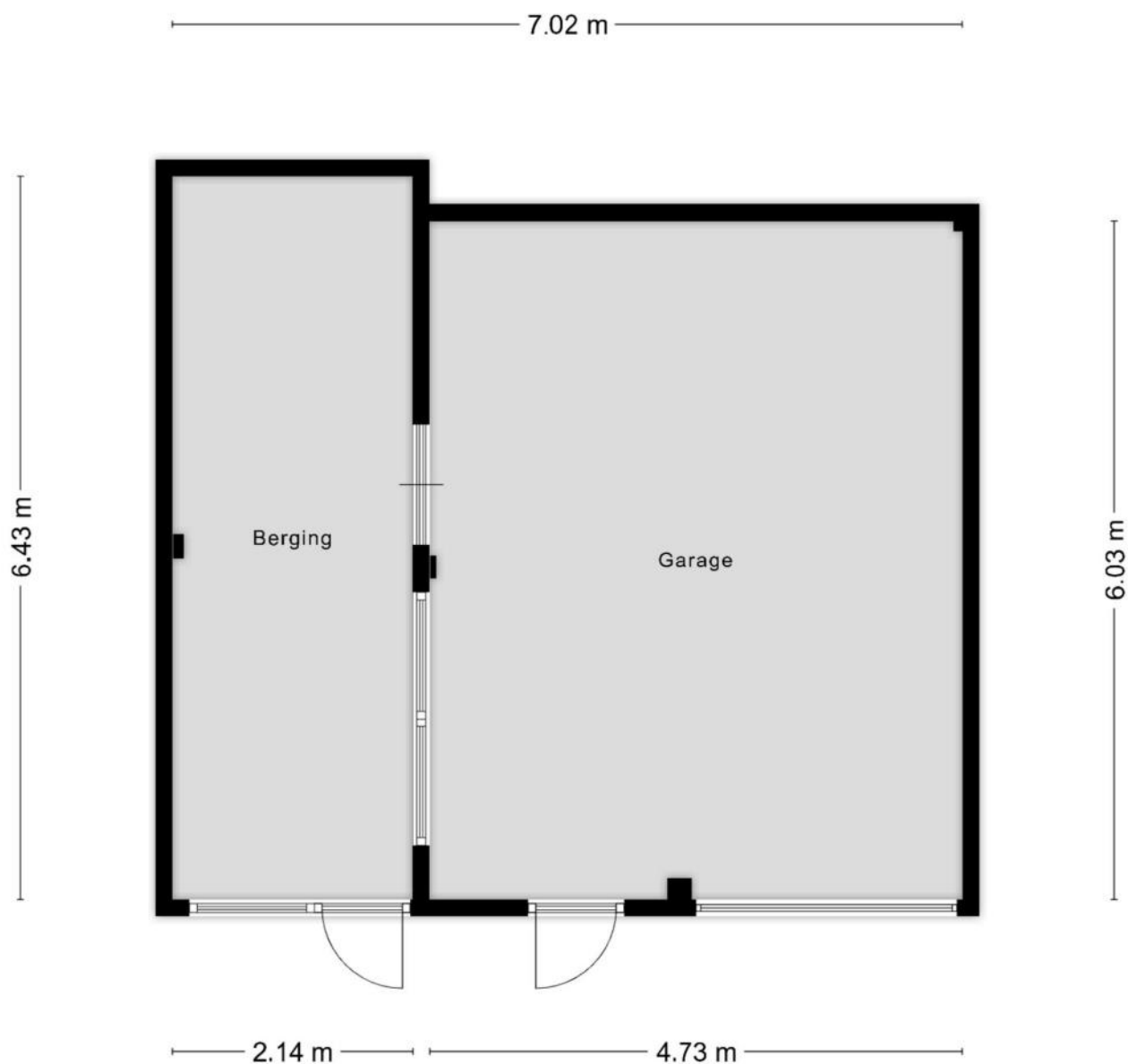


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960-1970
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	563 m <sup>2</sup>
Inhoud	501 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	43 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Open ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	365 m <sup>2</sup> (11m diep en 9,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering
Isolatie	Dakisolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Wanroij A 1775

Oppervlakte	563 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> Zowel dakgoot voorzijde als achterzijde als zijgevel aanbouw verouderd, dakgoot achtergevel loopt over, scheef gemonteerd; voegwerk schoorsteen te repareren.

Er is asbest aanwezig.

> Dakbeschot woning.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Kantoorruimte verdiepingsvloer loopt vloer wat af.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels		●	
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Vrieskast		●	
Vaatwasser			●
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Binnen (incl. garage en schuur) gaan alle losse zaken in principe mee. De plafondlamp in de woonkamer gaat mee. Buiten gaan de planten in bakken mee, daarnaast planten/bomen met een witte tie-wrap ook. In ieder geval zal de jonge Japanse kers uit de voortuin meegaan.

Speelset in tuin blijft achter.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wanroij

A

1775

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 2024

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.