

## Tichelaar 32 Beuningen



**VRAAGPRIJS € 345.000 k.k.**





## SFEERVOLLE WONING MET DIEPE TUIN



## TICHELAAR 32 BEUNINGEN

Ben jij op zoek naar een fraaie tussenwoning met heerlijke achtertuin voorzien van berging en achterom gelegen nabij het centrum van Beuningen in een rustige fijne woonwijk? Kom dan eens kijken naar deze leuke charmante woning aan de Tichelaar 32!

### INDELING

#### BEGANE GROND

Bij binnenkomst tref je een ruime lichte hal aan met modern zwevend toilet en fonteintje, de meterkast en de trapopgang.

Vanuit de hal kom je in de leefruimte met de ruime hoekkeuken voorzien van diverse apparatuur gelegen aan de voorzijde van de woning. De sfeervolle lichte en tuingerichte woonkamer biedt ruimte aan een zit en- eetgedeelte, ook is er een praktische trapkast aanwezig.

#### EERSTE VERDIEPING

Overloop, twee slaapkamers gelegen aan de achterzijde van de woning, ze zijn van goed formaat waaronder een ruime ouderslaapkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de gemoderniseerde badkamer met ruime inloopdouche en meubel met waskom.

#### TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, door de "dakuitbouw" heb je hier volop ruimte en licht, bij bovenkomst heb je eerst de voorzolder met de wasruimte en opstelling van de combiketel. Aansluitend is er een derde ruime slaapkamer.



## BUITEN

De woning beschikt over een gezellige voortuin en een heerlijke diepe achtertuin voorzien van een berging en achterom. De tuin is vrij gelegen aan de achterzijde. Je kunt de auto gemakkelijk parkeren aan de achterzijde en dan loop je zo de tuin in.

## ALGEMEEN/BIJZONDERHEDEN

- + Bouwjaar omstreeks 1980
- + Woonoppervlakte 101 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte 138 m<sup>2</sup>
- + Drie slaapkamers
- + Sfeervolle woning met fraaie uitstraling
- + Ligging in leuke rustige wijk nabij het centrum
- + Heerlijke diepe achtertuin
- + Makkelijk parkeren

## LIGGING/OMGEVING

De woning is gelegen in een fraaie gezellige wijk nabij het centrum van Beuningen en ook redelijk nabij het Heuevepark. Het is een kindvriendelijke woonomgeving. Vrije ligging aan de achterzijde. De omgeving van Beuningen kenmerkt zich door de fraaie natuur, de mooie uiterwaarden, de Waal en de historische dijken die uitnodigen tot wandelen en fietsen. Beuningen heeft een uitgebreid en goed voorzieningenniveau. Er is een leuk winkelcentrum, meerdere supermarkten, restaurants, scholen, kinderdagopvang, een cultureel centrum met bibliotheek, zwembad en diverse sport- en recreatiefaciliteiten. Het openbaar vervoer is goed te noemen. Met de bus ben je zo in Nijmegen waar je kunt overstappen op de trein. Er is een goede ontsluiting op het rijkswegennet. Door de centrale ligging van Beuningen ben je zo in steden zoals Nijmegen, Arnhem en bijvoorbeeld Den Bosch.

Interesse in deze fraaie woning? Bel of mail ons voor een afspraak.



















































## PLATTEGRONDEN



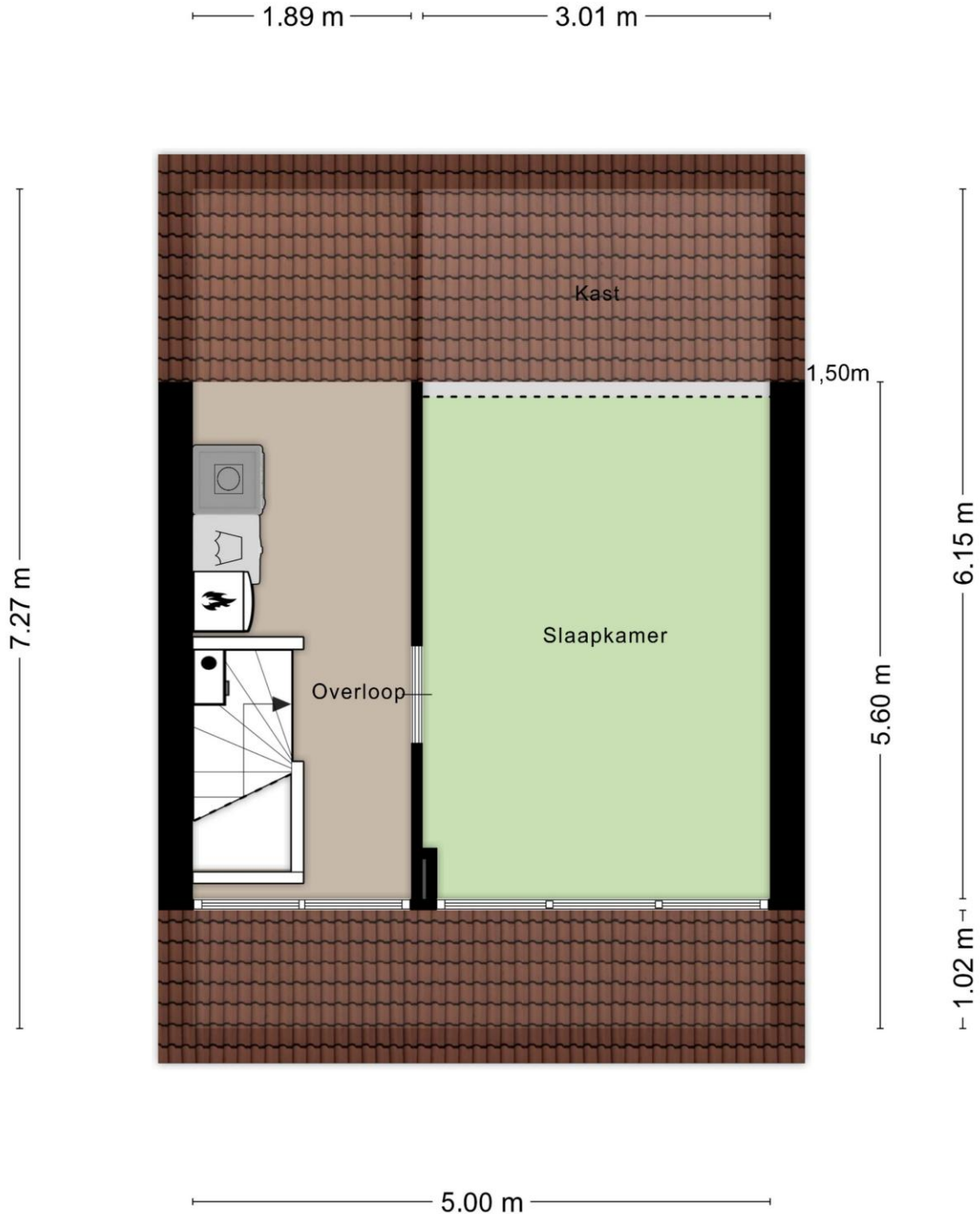
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

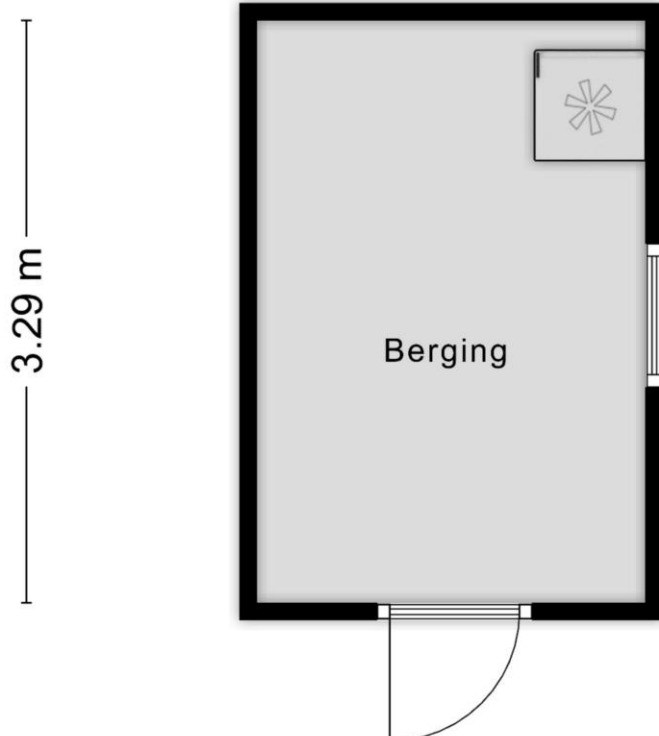




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



2.19 m



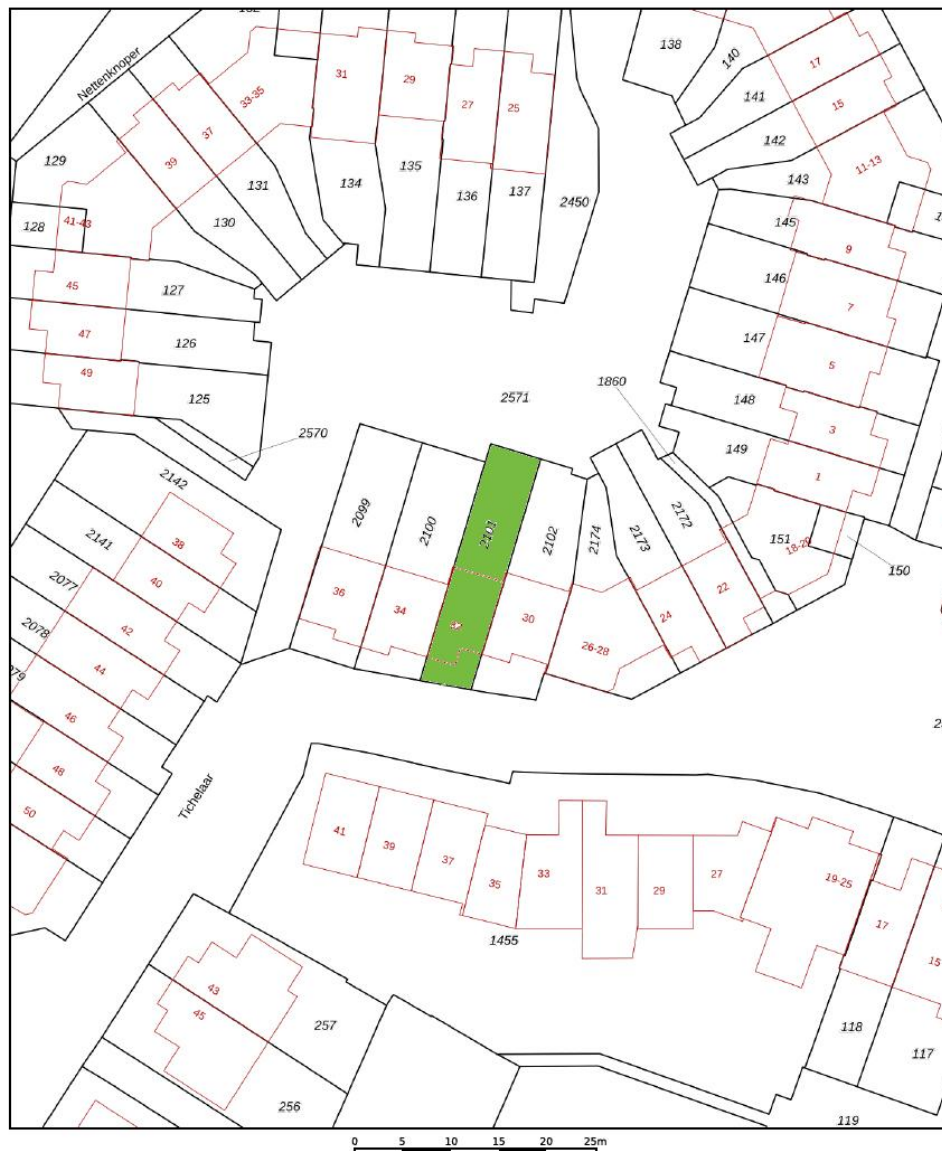
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tichelaar 32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Beuningen
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2101
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			



[illegible]



## Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Tichelaar 32, 6641 EE Beuningen GLD

### 1. Bijzonderheden

- 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? ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik?  
Zo ja, welke grond? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. 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*)? ☐ ja ☒ nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

## Vragenlijst over de woning

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee  
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee  
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ☐ ja ☒ nee
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ☐ ja ☒ nee
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?  
 Als woning ☒ ja ☐ nee  
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee



## Vragenlijst over de woning

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
De gevels zijn geïsoleerd volgens het energielabel, wanneer weet ik niet, ik denk met de bouw van de woning.
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?  
Platte daken: N.v.t. ☐ niet bekend  
Overige daken: Bouwjaar woning ☐ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, waar? Op zolder, is opgelost, had met het lood te maken.
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
Platte daken: N.v.t. ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Het dak is geïsoleerd volgens het energielabel, wanneer weet ik niet, ik denk met de bouw van de woning.
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? Hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2022  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Op klein raampje na ☒ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
☐ ja ☒ nee

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
☐ ja ☒ nee
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, waar? Plafond badkamer
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, waar? Wat scheurtjes/beschadigingen, bij raam overloop en zolder, plafond woonkamer door oude lekkage badkamer.
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
 De vloer is geïsoleerd volgens het energielabel.

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Voor zover bekend ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee  
 Is de kruipruimte droog? Voor zover bekend ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? N.v.t. ☐ soms ☐ ja ☐ nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

### 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning: combiketel, cv-installatie
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
- Merk van de installatie(s): Vaillant
- Installatiedatum van de installatie(s): 2006
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? April 2025



## Vragenlijst over de woning

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, door wie? Kemkens

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wat is u opgevallen? Hij moet twee keer per jaar bijgevuld worden. De ketel is al weer wat ouder.

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  
 N.v.t.

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

De ventilatie en cv lopen via de schoorsteen

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? N.v.t. ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, toelichting: Heb het niet gebruikt sinds ik hier woon.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Niet bekend, niet sinds ik hier woon (2006)

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Ik denk van het bouwjaar van de woning.

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Ik heb nieuwe gekocht maar nog niet geïnstalleerd, blijven wel achter.

## Vragenlijst over de woning

### 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2017, kranen/radiator zijn onlangs vernieuwd
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Weet ik niet, keuken zat erin toen ik de woning kocht.
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Koelkast/oven/magnetron zijn van 2006. Vaatwasser en afzuigkap zaten er al in.
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☒ nee  
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Vaatwasser doet het niet meer. Klepje vriesvak van koelkast is kapot.
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? Omstreeks 1980
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
 Zo ja, welke en waar? Dakplaten berging zijn wellicht asbesthoudend. Gezien bouwjaar van de woning kan er asbesthoudend materiaal in de woning zijn verwerkt.
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is de grond verontreinigd? Voor zover bekend niet ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee



## Vragenlijst over de woning

- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l. 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*)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? Er is glasvezel, ik gebruik het niet ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, welke label? C label

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 414,70  
Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 325.000  
Peiljaar: 01-01-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 329,90  
Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 447.79  
Belastingjaar: 2025
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: € 107  
Water: € 13
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |       |
|----------------------|-----|-------|
| Gas                  | m3  | :468  |
| Elektriciteit hoog   | kWh | :909  |
| Elektriciteit laag   | kWh | :477  |
| Elektriciteit totaal | kWh | :1386 |

## Vragenlijst over de woning

Water m3 :18

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ☐ ja ☒ nee
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: N.v.t.
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☐ ja ☐ nee  
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee  
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?  
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.





## Meetrapport

Object	Woning
Adres	Tichelaar 32
Postcode, plaats	6641EE, Beuningen Gld
Opdrachtgever	Empé Makelaars
Datum Meetrapport	05-08-2025
Certificaatnummer	1568640



## Inhoud

Meetcertificaat .....	3
Toelichting bij rapport .....	4
Informatie over het rapport .....	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader .....	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) .....	4
Bruto inhoud .....	4
Gebruiksoppervlakte wonen .....	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte .....	5
Gebouwgebonden buitenruimte .....	6
Externe bergruimte .....	6
Voorbehouden & Aannames .....	6
Vlakkentekening .....	7



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Empé Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Tichelaar 32
Postcode/plaats	6641EE, Beuningen Gld
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	04-08-2025
Datum meetrapport	05-08-2025
Certificaatnummer	1568640

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	100,50	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7,20	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	131,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	355,94	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

## Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan  $4\text{m}^2$ ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze  $0,50\text{ m}^2$  of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan  $4\text{m}^2$ ;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan  $0,5\text{m}^2$ ).



## Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

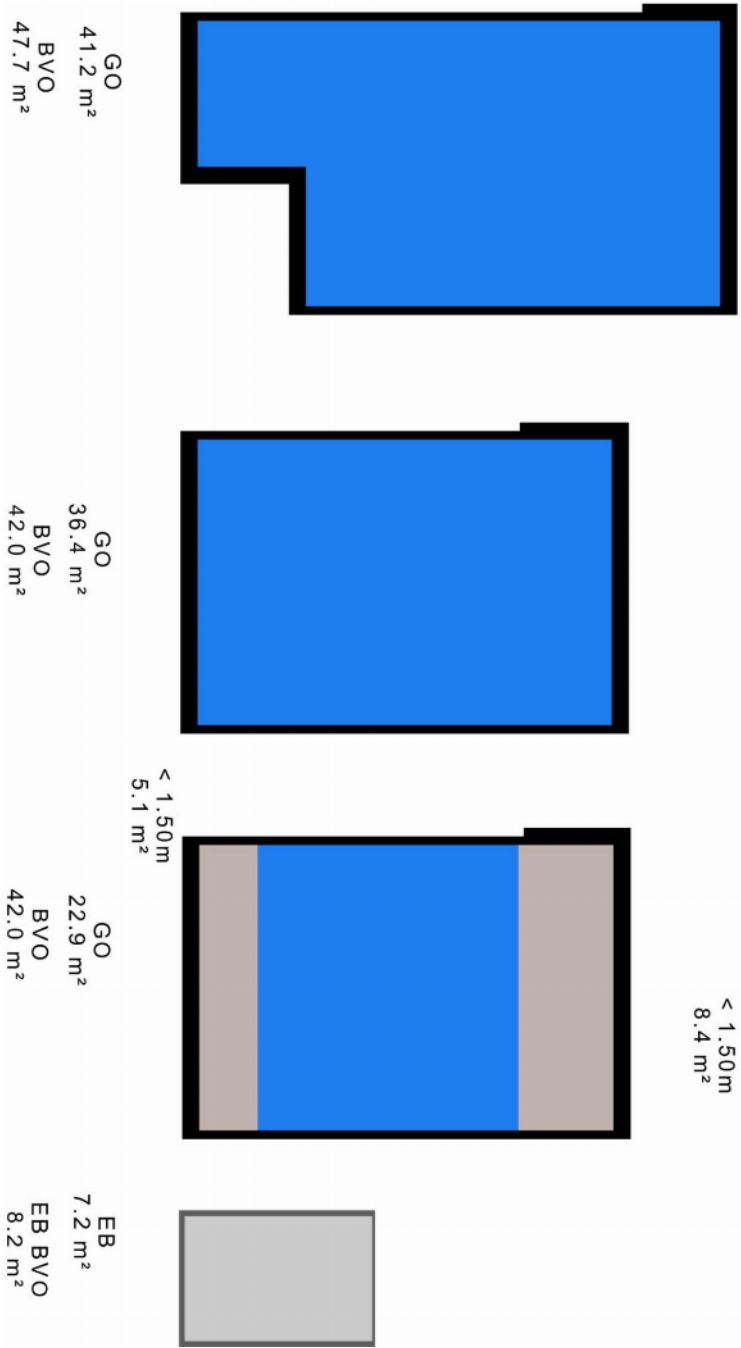
Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Tichelaar 32, 6641EE, Beuningen Gld met datum: 05-08-2025



GO

OI

GGB

EB

VERTICAAL VERKEER/VIDES/SCHALMGAT > 4M²

HOOGTE <1,50 M

GEBRUIKS-OPPERVLAKTE

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

EXTERNE BERGRUIMTE

VERTICAAL VERKEER/VIDES/SCHALMGAT > 4M²

HOOGTE <1,50 M



## **BELANGRIJKE INFORMATIE**

### **Onderzoeksplicht koper**

De verstrekte informatie is beoogt om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u zelf verantwoordelijk bent voor de beoordeling of de eigenschappen aanwezig zijn om te voldoen voor het gebruik dat u beoogt. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige, bijvoorbeeld bouwkundige of aankoopmakelaar, in te schakelen. Indien u besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor uw rekening.

### **Informatie**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval aansprakelijkheid.

### **Vrijblijvende aanbieding/onderhandeling/biedingen/acceptatie bod**

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat der halve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet een koopovereenkomst tot stand komen. Bij meerdere biedingen betekent het niet automatisch dat het hoogste bod het beste voorstel is of het voorstel zal zijn waarmee verkoper akkoord gaat. Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Namens verkoper wordt het recht voorbehouden om uiteindelijk toch op andere voorwaarden een ander verkooptraject aan te gaan dan zoals wellicht aangegeven. Ook bij biedingen per inschrijving kan dit het geval zijn. Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als verkoper en koper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend.

### **Bankgarantie**

Koper dient binnen 5 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

### **Asbestclausule in op te maken koopovereenkomst**

Verkoper is bekend met de aanwezigheid van mogelijk asbesthoudende materialen. Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt in de zaak. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule in op te maken koopovereenkomst**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 45 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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

### **Notariskeuze**

Indien de koper kiest voor een notaris welke zijn vestigingsplaats op meer dan 30 kilometer reisafstand per auto van het te transporteren object bevindt, zullen de door verkoper eventueel extra te maken kosten (van bijvoorbeeld een volmacht, legalisering van de handtekening) voor rekening van de koper komen.