



Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en
Makelaarskantoor DE NOOIJER

Langstraat 85, Arnhem
Tel. 0118-602154
info@denooijer-makelaars.nl
www.denooijer-makelaars.nl



Burgemeester Lantsheerweg 3

4341 BG Arnhem



Vraagprijs: € 209.000,== k.k.



Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en Makelaarskantoor DE NOOIJER

(0118) 602154 - info@denooijer-makelaars.nl - www.denooijer-makelaars.nl - Langstraat 85, 4341 ED Arnhem



Kenmerken

Bouw

Soort woning:	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwjaar/bouwperiode:	1925
Type begane grond vloer:	Beton
Type verdiepingvloer(en):	Hout

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	300 m2
Gebruiksoppervlakte wonen:	85 m2
Inhoud:	265 m3
Externe bergruimte:	8,8 m2

Indeling

Aantal verdiepingen:	2
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Kwaliteit binnen:	Goed
Kwaliteit buiten:	Goed

Energieverbruik

Energielabel:	Voorlopig label
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas

CV ketel

CV ketel:	Remeha Avanta
Warmte bron:	Gas
Bouwjaar:	2014
Eigendom:	Eigendom

Locatie

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Oriëntering voortuin:	Oosten
Oriëntering achtertuin:	Westen

Aanvaarding:	In overleg
--------------	------------



Over de woning

Ligging

Deze vrijstaande jaren '20 woning is gelegen in een rustige en sfeervolle straat aan de buitenrand van Arnhem en wordt omgeven door allemaal soortgelijke woningen en hofjes. Een absolute toplocatie om in te wonen!

Indeling

De woning is ingedeeld met o.a. een gezellige woonkamer, een fraaie keukenruimte, een praktische bijkeuken en een doucheruimte op de begane grond. Op de 1^e verdieping een 3-tal slaapkamers en de overloop en een bergpuntje.

Bijzonderheden

Deze woning ademt de sfeer en charme van vroeger en combineert dit met de luxe van tegenwoordig. De woning is bijna geheel voorzien van rolluiken en de begane grond vloer beschikt over vloerverwarming. De huidige bewoners hebben een stuk perceel erbij gekocht, hierdoor heeft u een tuin van 300 m².

Wilt u deze woning eens met eigen ogen komen bekijken, aarzel dan niet en maak snel een bezichtigingsafspraak!

Graag tot ziens op deze mooie locatie!

Vrijstaand wonen op een ruim perceel met vrij uitzicht.

Sfeer en charme van vroeger gecombineerd met de luxe van tegenwoordig.

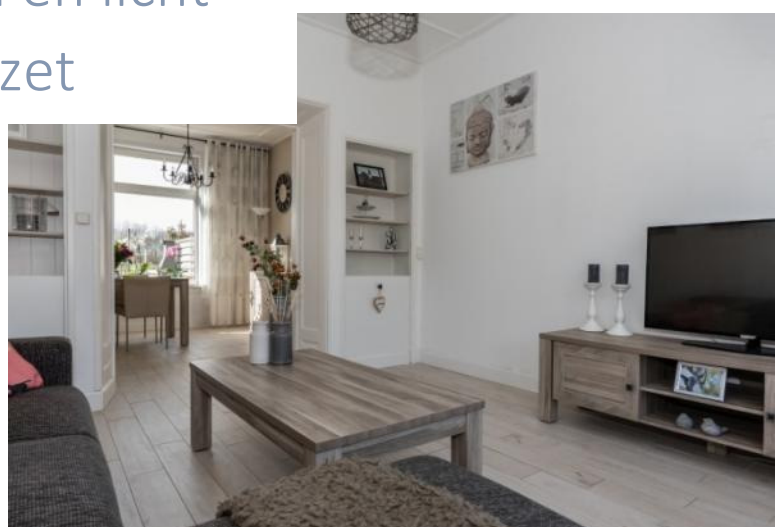
Gelegen in een rustige straat aan de buitenrand van Arnhem.



Begane grond Woonkamer Zithoek



Sfeervol en licht
opzet



De gezellige woonkamer is zoals u het bij een dergelijke woning mag verwachten, opgesplitst in een eetgedeelte aan de achterzijde en een ruime zithoek aan de voorzijde van de woning.

De zithoek is door de grote raampartij en de lichte afwerking (vloer en wanden) ruimtelijk en licht van opzet.

Begane grond Woonkamer Eethoek



De zithoek en de eethoek hebben samen een oppervlakte van ca. 26 m².

Zittend aan de eettafel heeft u een schitterend uitzicht de tuin in en over het achterliggende weiland.

Begane grond Keuken



Vanuit de hal komt u in de mooie keukenruimte.
De keuken is voorzien van een fraaie
keukeninrichting (2015)

De fraaie vloer in de hal loopt door in de
keukenruimte.



Voorzien van een
luce
keukenuitrusting

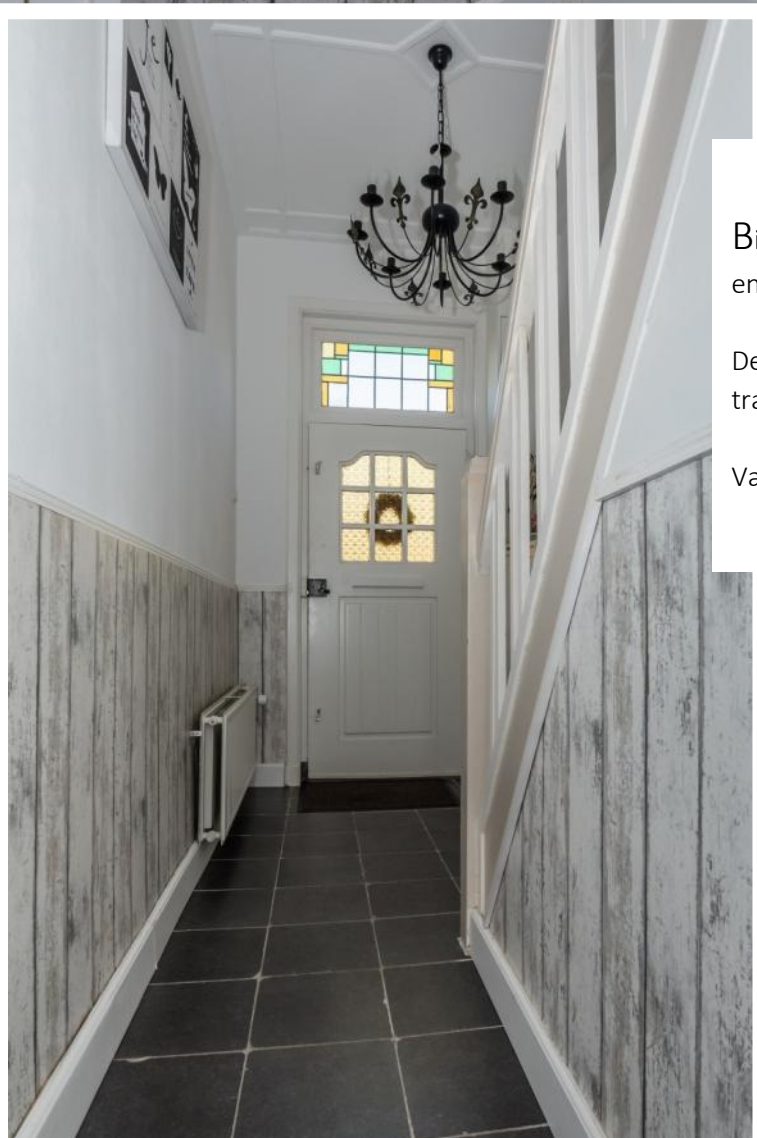
De keukenopstelling is voorzien is van wenselijke
inbouwapparatuur o.a. gaskookplaat, afzuigkap,
oven, vaatwasser etc.

De keuken is uitgevoerd met een donker werkblad
en kastfronten in een lichte kleurstelling.



Begane grond

Entree



Bij binnenkomst komt u terecht in de ruime hal met trapopgang en praktische trapkast.

De vloer in de hal is voorzien van een fraaie tegelvloer. In de trapkast is de cv-ketel geplaatst (Remeha Avanta, 2014).

Vanuit de hal kunt u naar de keuken en de woonkamer.



Begane grond Doucheruimte & Bijkeuken



Neutrale
kleurstelling

Achter de keuken treft u de bijkeuken/achterentree met aansluitingen voor huishoudelijk apparatuur. De bijkeuken dient tevens als achterom.

Aansluitend aan de bijkeuken treft u de doucheruimte. De doucheruimte beschikt over een douchehoek en een toilet. Het tegelwerk is uitgevoerd in zwart/wit.



Eerste verdieping Slaapkamer 1



Nette afwerking



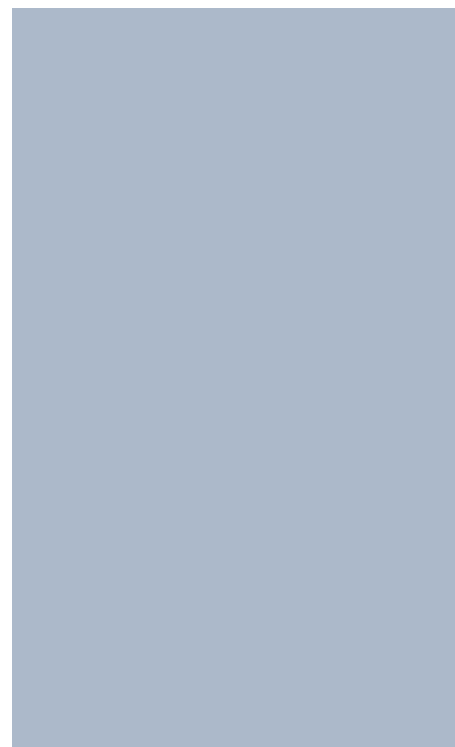
De eerste verdieping heeft een nette afwerking en beschikt over een grote overloop en 3 slaapkamers.

Op de overloop zijn er bergruimten aanwezig. Aan de voorzijde zijn er 2 slaapkamers van gelijke grootte. Aan de achterzijde is er een grote slaapkamer met vaste kastenwand.

De tweede verdieping biedt nog een bergpuntje.



Eerste verdieping Slaapkamers 2 & 3



Buiten Voortuin



De voortuin is deels bestraat en voorzien van diverse vaste planten .

De voorzijde van de woning is voorzien van rolluiken.

In de directe omgeving van de woning is er voldoende parkeergelegenheid.



Buiten Achtertuin



Ruim perceel



De ruime tuin heeft een perfecte bezonning op het westen, hierdoor kunt u in de veranda tot zonsondergang genieten van de zon en het magnifieke uitzicht.

De achterzijde is de woning voorzien van rolluiken.

De achtertuin is aangelegd met bestrating, siergrind en gras.

In de tuin staan nog een ruime stenen schuur.





Schitterend uitzicht!



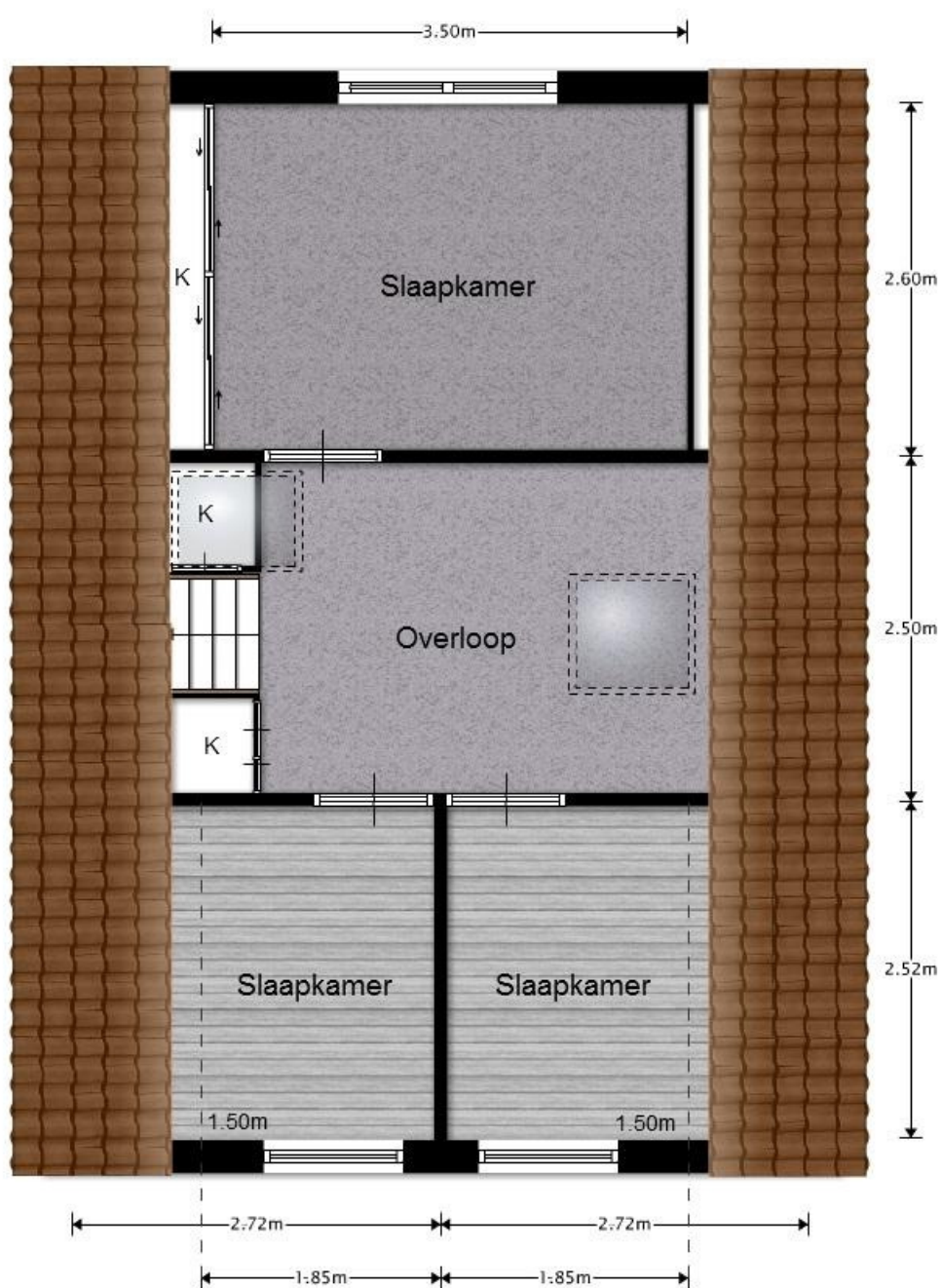


Plattegrond begane grond





Plattegrond eerste verdieping





Kadastrale kaart



Lijst roerende zaken

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

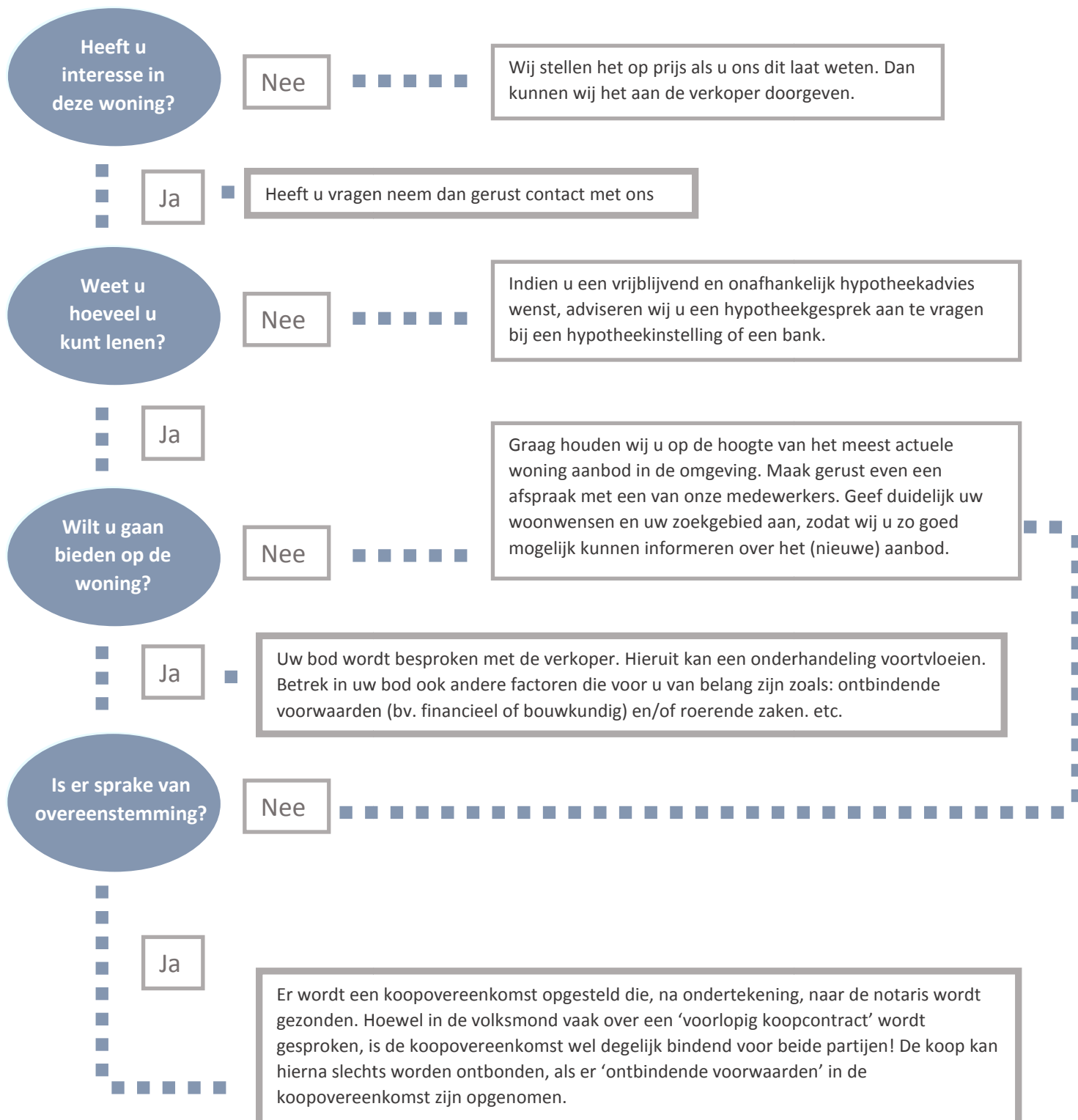
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Andere zaken, te weten:				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus			X	
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens: voor en/of achter Begane grond en/of verdieping(en)				X
Rolluiken/zonwering buiten: voor en/of achter	X			
Zonwering binnen: voor en/of achter Begane grond / verdieping(en)				X
Vliegenhorren	X			
Andere zaken, te weten:				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails				
Begane grond en/of verdieping(en)			X	
Gordijnen				
Begane grond en/of verdieping(en)			X	
Rolgordijnen				
Begane grond en/of verdieping(en)			X	
Vitrages				
Begane grond en/of verdieping(en)			X	
Jaloezieën / lamellen				
Begane grond en/of verdieping(en)				X
Andere zaken, te weten:				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum				
Begane grond en/of verdieping(en)	X			
Parketvloer/laminaat				
Begane grond en/of verdieping(en)				X
Andere zaken, te weten:				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X

Blijft achter
Gaaf mee
Ter overname
N.v.t.

Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Andere zaken, te weten:				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast / vrieskast	X			
Wasmachine				X
Wasdroger				X
Andere zaken, te weten:				X
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Andere zaken, te weten:				X
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur / garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Andere zaken, te weten:				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)				X
Toiletaccessoires				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna met / zonder toebehoren				X
Andere zaken, te weten:				X
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
Andere zaken, te weten:				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen	X			
Isolatievoorzieningen				X
Andere zaken, te weten:				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X
Quooker				X
Barbecue tuin	X			



Stap voor stap van kijker naar koper





Notaris

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de akte van levering (eigendomsakte) te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd.

Hypotheek

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

Laatste inspectie

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

**Gefeliciteerd
met uw
woning!**





De meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, dit is dus als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, de vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerste bod van de verkopende partij.

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

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat bij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals de leverdatum en aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

5. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling?

Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaars te vragen wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

6. Wat is een ontbindende voorwaarde?

Deze voorwaarden zijn voor u de enige mogelijkheid om de koop zonder kosten of boete te kunnen ontbinden nadat er overeenstemming is bereikt. Ontbindende voorwaarden kunnen zijn:

- Het voorbehoud dat de hypothecaire financiering rond komt.
- Het voorbehoud van uw technische keuring.
- Het voorbehoud van een bepaalde taxatiewaarde.
- etc.

Ontbindende voorwaarden zijn belangrijk en mogen daarom niet vergeten worden! Zij kunnen veel kosten en zorgen besparen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper kan in de koopovereenkomst een artikel worden opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Heeft u nog meer vragen? Bel ons even of kijk op onze website.

Wonen in Arnemuiden

De plaats Arnemuiden is gelegen aan de oostelijke kant van het schiereiland Walcheren. De haven van Arnemuiden behoorde in de 15^e en 16^e eeuw tot één van de belangrijkste havens van Zeeland. Bekend is ook het liedje “De klok van Arnemuiden”, dit gaat over de klokken van de Arnemuidse kerk op de markt.

Tegenwoordig is Arnemuiden een rustig vissersplaatsje met zo’n 6000 inwoners. Arnemuiden beschikt over diverse winkelvoorzieningen zoals een supermarkt, kledingzaken, bakkers, slaggers en kapsalons. Verder zijn er ook diverse cultuur en sportverenigingen gevestigd op Arnemuiden, zo zijn er de bekende voetbalvereniging en korfbalvereniging. Verder zijn er basisscholen, kinderdagverblijven en voor kinderen met de middelbare schoolleeftijd zijn er vele keuzemogelijkheden in de steden Middelburg en Vlissingen.

Arnemuiden is hemelsbreed gelegen op een paar honderd meter afstand van het recreatiegebied ‘t Veerse Meer. De natuur- en watersportliefhebber kan hier zijn hart ophalen!

Arnemuiden is goed te bereiken met het openbaar vervoer en de afslag richting de uitvalswegen zoals de A58 en N57 zijn binnen handbereik.

Kortom, een sfeervolle woonomgeving met veel mogelijkheden.





Heeft u interesse in de woning of heeft u een andere vraag?

Neem dan gerust contact op met ons kantoor.



Bouwkundig Expertise/Adviesbureau en Makelaarskantoor de Nooijer

Al sinds 1986 weten vele klanten de weg naar ons kantoor in Arnhem te vinden. In de afgelopen jaren hebben wij vele klanten mogen helpen. Voor vele mensen waren wij de sleutel op zoek naar hun droomwoning.

Ons enthousiaste team werkt met kunde, passie en hart voor hun vak aan het vervullen van uw woonwensen. Voor een gedegen verkoop- of aankoopadvies of al uw bouwkundige vragen met betrekking tot uw woning bent u bij ons aan het juiste adres. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor taxaties, bouwkundige inspecties en voor het opmaken van een energielabel.

Langstraat 85
4341 ED Arnhem
Tel: (0118) 60 21 54
E-mail: info@denooijer-makelaars.nl
I: www.denooijer-makelaars.nl

Geopend ma t/m vrij van 09.00 uur tot 17.00 uur.

Disclaimer

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Aan de verstrekte informatie in deze presentatiebrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

