



**Bakenbergseweg 204  
6814 MS ARNHEM**

**Vraagprijs € 875.000,- k.k.**

*“In de zeer gewilde en karakteristieke woonwijk ‘Gulden Bodem’ in Arnhem-Noord gelegen volledig gemoderniseerde en ruim uitgebouwde helft van dubbel woonhuis met een heerlijke tuin, vrijstaande garage en riante oprit voor ten minste twee auto’s”*

## Omschrijving

### Bakenbergseweg 204 Arnhem

In de zeer gewilde en karakteristieke woonwijk 'Gulden Bodem' in Arnhem-Noord wordt u dit volledig gemoderniseerde en ruim uitgebouwde helft van dubbel woonhuis met ca. 190 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, heerlijke tuin, vrijstaande garage en riante oprit voor ten minste twee auto's aangeboden. Het woonhuis ligt aan de statige en glooiende Bakenbergseweg, een iconische straat in het Arnhemse, en is nagenoeg aan alle kanten omgeven door heuvelachtige landgoederen en bosrijke parken met fraaie waterpartijen. Zo treft u in de nabije omgeving 'Landgoed Warnsborn', 'Park Zypendaal', 'Park Mariëndaal' en het alom bekende 'Sonsbeekpark'. Op slechts enkele fiets- en/of autominuten treft u onder meer het bruisende stadscentrum, het Centraal Station, de Koninklijke Burgers Zoo, het Openlucht Museum en Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het openbaar vervoer treft u om de hoek. De diverse belangrijke uitvalswegen naar het Noorden, Oosten, Zuiden en Westen van het land zijn makkelijk en snel bereikbaar.

#### Indeling

##### Onderverdieping:

Ruime proviand- en opslagkelder met 9-groeps vloerverwarming unit en CV opstelling.

##### Begane grond:

Karakteristieke entree, hal met separaat toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Royale, volledig uitgebouwde, L-vormige living voorzien van veel natuurlijk lichtinval en moderne PVC visgraatvloer met vloerverwarming. Middels dubbel openslaande deuren is het terras aan de achterzijde toegankelijk. De keuken met een stelpost van € 8.500,- kan door de koper zelf uitgekoken of uitgebreid worden, waardoor een nog fraaier persoonlijk eigen leefcomfort ontstaat.

##### Eerste verdieping:

Ruime overloop waaraan drie slaapkamers van fraai formaat en de moderne badkamer gesitueerd zijn. Eén van de slaapkamers biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een balkon. Alle slaapkamers beschikken over dubbele beglazing en een fraaie afwerking. De luxe badkamer in marmer look is uitgerust met een dubbele wastafel met wastafelmeubel, tweede toilet, ligbad en inloopdouche. Middels de vaste trap is de tweede verdieping toegankelijk.

##### Tweede verdieping:

Overloop met praktische berging en separaat modern (3e) toilet met mechanische ventilatie. Twee slaapkamers waarvan de grootste voorzien is van een dubbele dakkapel. De andere slaapkamer beschikt over één grote dakkapel. Tweede badkamer met badkamermeubel met wastafel en inloopdouche.

##### Bijzonderheden:

- volledig gerenoveerd;
- volledig voorzien van dubbele beglazing;
- muur- en dakisolatie;
- deels vloerisolatie en verwarming;
- vrijstaand stenen garage met riante oprit;
- tuin van goed formaat;
- diverse natuurgebieden-/bossen op loopafstand;
- definitief energielabel volgt.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	731 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	190 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	387 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Het woonhuis ligt aan de statige en glooiende Bakenbergseweg, een iconische straat in het Arnhemse, en is nagenoeg aan alle kanten omgeven door heuvelachtige landgoederen en bosrijke parken met fraaie waterpartijen. Zo treft u in de nabije omgeving 'Landgoed Warnsborn', 'Park Zypendaal', 'Park Mariëndael' en het alom bekende 'Sonsbeekpark'. Op slechts enkele fiets- en/of autominuten treft u onder meer het bruisende stadscentrum, het Centraal Station, de Koninklijke Burgers Zoo, het Openlucht Museum en Nationaal Park De Hoge Veluwe. Het openbaar vervoer treft u om de hoek. De diverse belangrijke uitvalswegen naar het Noorden, Oosten, Zuiden en Westen van het land zijn makkelijk en snel bereikbaar
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- stelpost voor de keuken t.w.v. € 8.500,-</li><li>- volledig gerenoveerd</li><li>- 2 badkamers</li><li>- deels vloerisolatie en verwarming</li><li>- tuin van goed formaat</li><li>- diverse natuurgebieden-/bossen op loopafstand</li></ul>
Isolatie	De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig voorzien van dubbele beglazing
Verwarming en warmwatervoorziening	Middels een C.V. ketel, HR Remeha (gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom) alsmede is de L-vormige living voorzien van vloerverwarming
Overige voorzieningen	Mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie
Energielabel	Definitief energielabel volgt
Berging	Geen berging
Garage	Vrijstaande stenen garage en riante oprit voor ten minste twee auto's

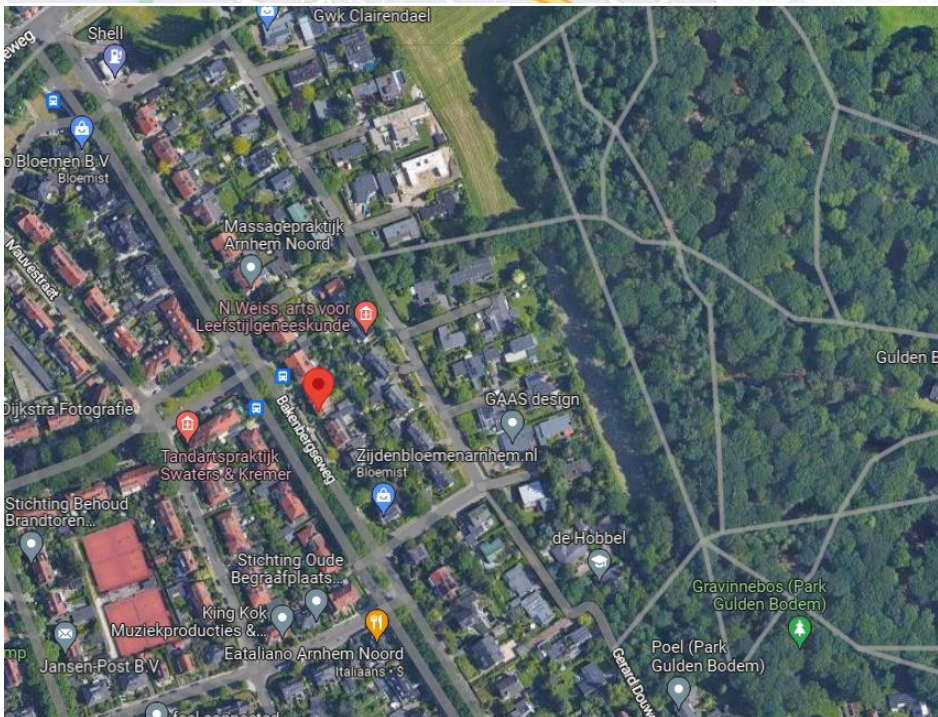
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin, en zijtuin
Achtertuintuin diepte/lengte	18 meter
Achtertuintuin breedte	13 meter
Ligging	Achtertuintuin gelegen op het noordoosten
Kwaliteit	Normaal aangelegd

## Locatie

### Adres gegevens

Adres	Bakenbergseweg 204
Postcode / plaats	6814 MS ARNHEM
Provincie	Gelderland

### Locatiekaart



## Foto's



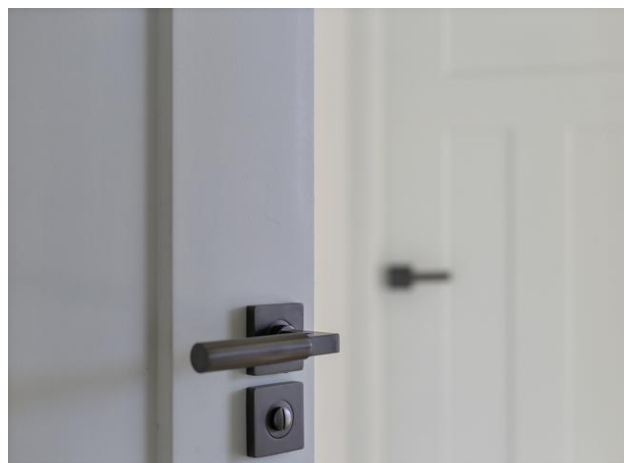
## Foto's



## Foto's



## Foto's





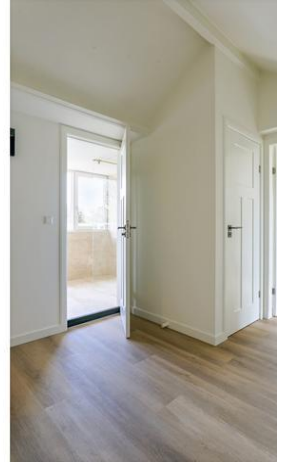
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



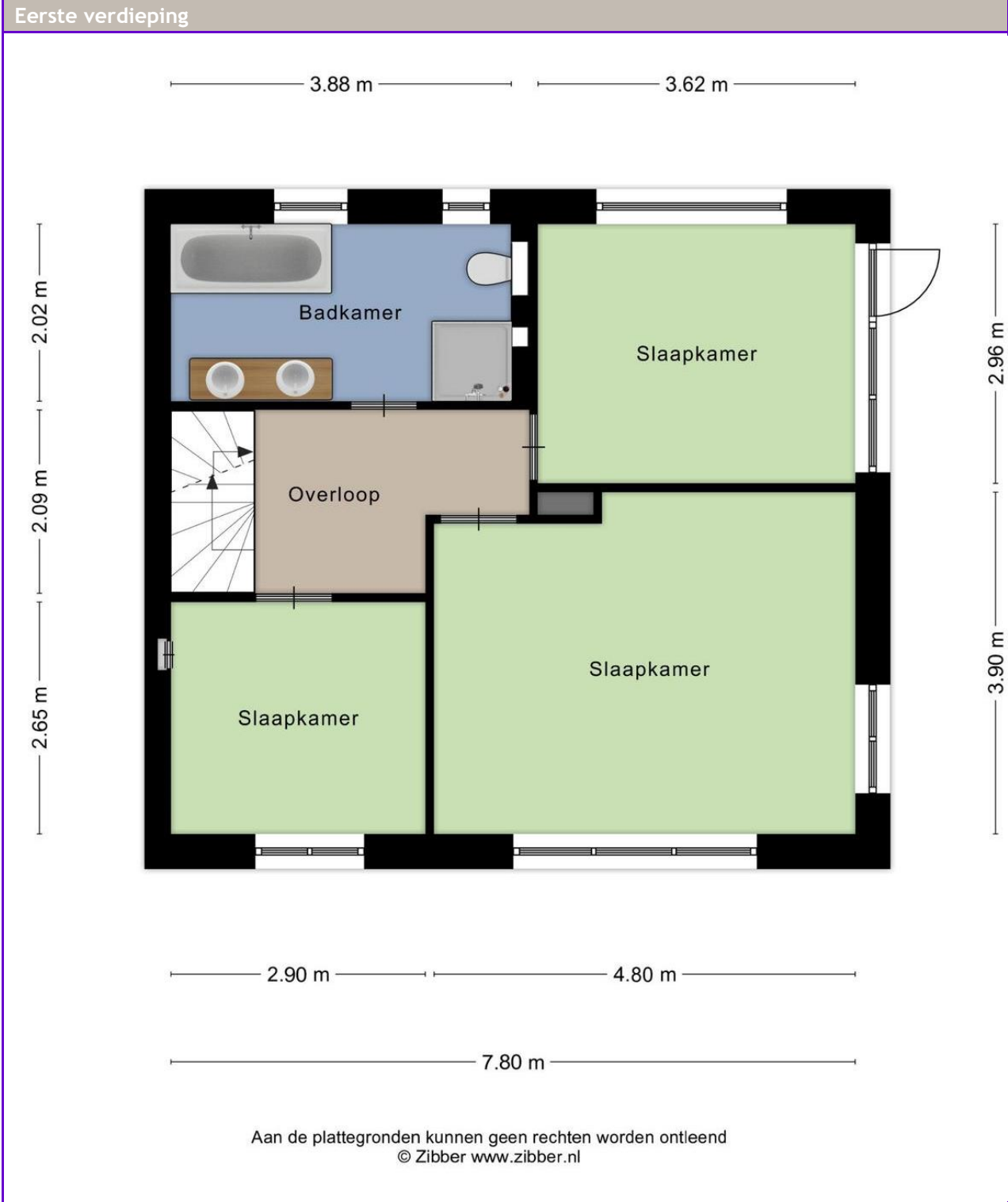
## Foto's



## Plattegronden



## Plattegronden

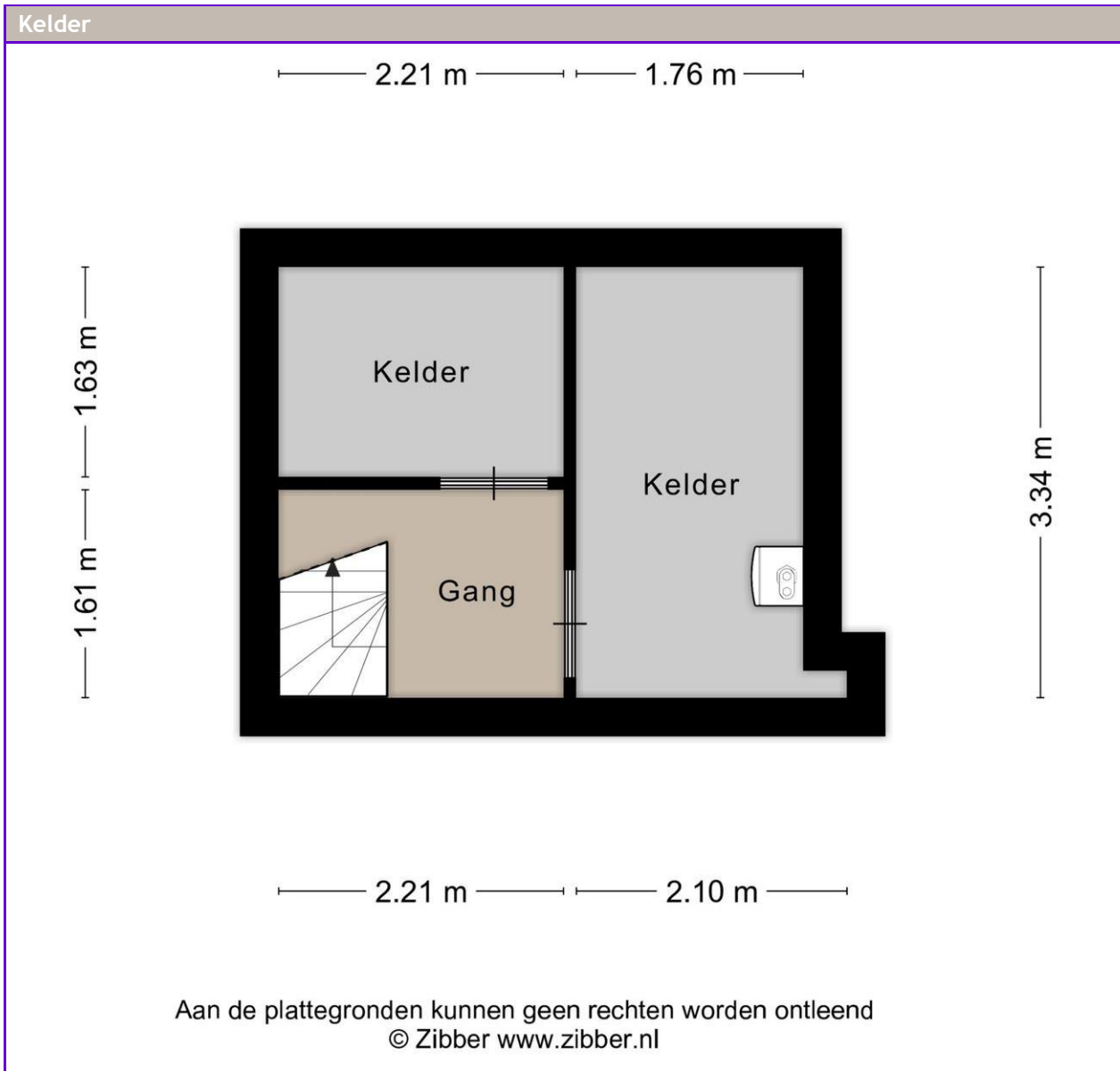




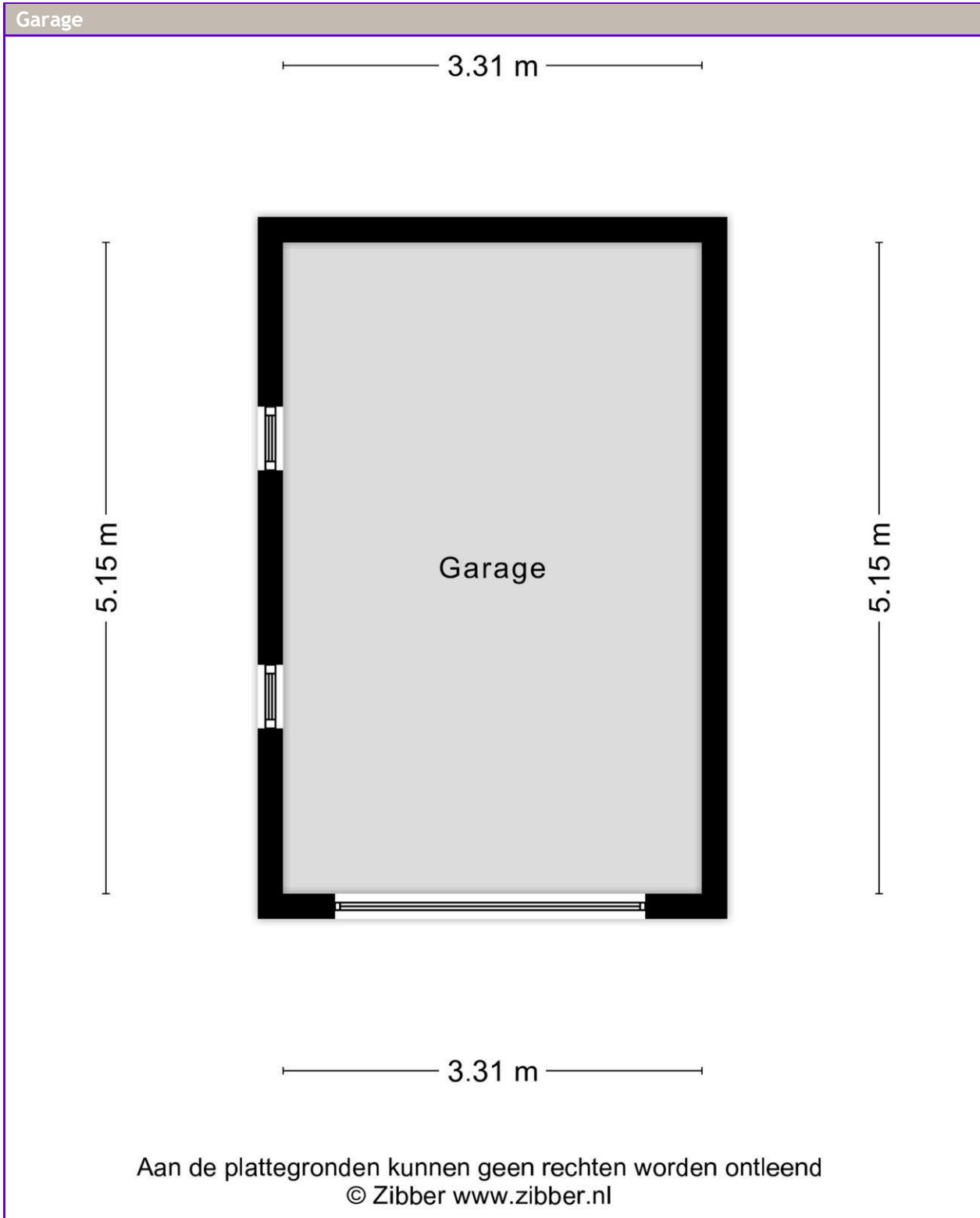
## Plattegronden



## Plattegronden



## Plattegronden



## Kadaster

### Kadastrale gegevens

Adres	Bakenbergseweg 204
Postcode / plaats	6814 MS ARNHEM
Gemeente	ARNHEM
Sectie / Perceel	M 3945
Oppervlakte	387 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

### Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3945	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een verblijvend uittreksel, geleverd op 11 januari 2023  
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  
eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Opkoopbescherming

## Opkoopbescherming

**Arnhem kent een grote druk op woningmarkt. Steeds vaker hebben mensen moeite met het vinden van een betaalbare koopwoning. Om starters en andere woningzoekenden meer kans te geven op een koopwoning geldt in Arnhem een opkoopbescherming. Hierdoor mogen goedkope en middeldure koopwoningen na een aankoop niet meer worden verhuurd.**

De opkoopbescherming geldt in het grootste deel van Arnhem en is van toepassing op woningen met een WOZ-waarde tot en met € 325.000. De koopprijs van de woning is dus niet relevant. Om te beoordelen of de opkoopbescherming van toepassing is op uw situatie, moet u te kijken naar het WOZ-bedrag dat jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld. U kunt hiervoor terecht op [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl).

De opkoopbescherming houdt in dat een woning na aankoop niet mag worden verhuurd. De opkoopbescherming geldt voor een periode voor 4 jaar nadat u eigenaar bent geworden van een woning. Hierbij is de datum van de akte van levering leidend. Dit is de datum waarop u als eigenaar wordt ingeschreven in openbare registers.

Woningen die al verhuurd werden, mogen verhuurd blijven, ook na een aankoop. De opkoopbescherming geldt dus voor woningen die bij aankoop 'vrij van huur en gebruik' waren. Werd een woning voor een verkoop of aankoop minder dan 6 maanden verhuurd, dan geldt de opkoopbescherming ook. Zo voorkomen we dat voor een verkoop snel een huurder in de woning wordt geplaatst om de opkoopbescherming te omzeilen. Lees [de volledige regeling](#) (pdf, 243kB).

### **Ik heb recent een woning onder de €325.000 euro gekocht. Valt mijn woning onder de opkoopbescherming?**

Als u eigenaar was van een woning voor 17 februari 2022 en u was voor die datum in openbare registers als eigenaar geregistreerd, dan geldt de opkoopbescherming voor u niet. U mag de woning verhuren. Als u uw woning verkoopt, geldt het verhuurverbod wel voor de nieuwe eigenaar.

De opkoopbescherming geldt ook als u voor 17 februari 2022 al wel een koopovereenkomst tekende, maar de leveringsakte nog niet in orde was gemaakt. In dat geval mag u de woning niet verhuren.

### **Wat als ik een woning waarvoor de opkoopbescherming geldt toch verhuur?**

Dan bent u in overtreding en krijgt u een boete. Eerste boetes kunnen oplopen tot € 21.750. Bij een tweede overtreding van hetzelfde verbod geldt een boete van € 87.000. Daarnaast kan een last onder dwangsom worden opgelegd om de activiteiten te beëindigen.

### **In welke wijken is een opkoopbescherming van kracht?**

De opkoopbescherming is van toepassing op woningen in Arnhemse Broek, Centrum, De Laar, Elderveld, Elden, Geitenkamp, Heijenoord/Lombok, Klarendal, Malburgen-Oost (Noord), Malburgen-Oost (Zuid), Malburgen-West, Monnikenhuisen, Presikhaaf-Oost, Presikhaaf-West, Rijkerswoerd, Schuytgraaf, Spijkerkwartier, St. Marten/Sonsbeek-Zuid, Velperweg e.o., Vredenburg/Kronenburg.

De opkoopbescherming geldt niet in Alteveer-Cranevelt, Burgermeesterwijk /Hoogkamp, Klingelbeek e.o. en Schaarsbergen.



## Verhuurvergunning opkoopbescherming aanvragen

Er gelden 3 uitzonderingen op de bovengenoemde regels. In deze gevallen moet u een vergunning voor verhuur aanvragen. U kunt over een aantal dagen een aanvraag indienen via het formulier onderaan deze webpagina. U kunt uitsluitend een vergunning aanvragen als een van de volgende situaties op toepassing is:

- Verhuur aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad
- Als u al langer dan 1 jaar in een woning woont, mag u de woning tijdelijk verhuren voor maximaal 1 jaar en u bijvoorbeeld in het buitenland verblijft
- Verhuur van woonruimte die onlosmakelijk verbonden is met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel

Alleen als u voldoet aan een van de bovenstaande eisen kunt een ‘verhuurvergunning opkoopbescherming’ aanvragen. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan een verhuurvergunning worden verleend op basis van andere redenen. U kunt hiervoor contact met ons opnemen via [opkoopbescherming@arnhem.nl](mailto:opkoopbescherming@arnhem.nl).

**De gemeenteraad heeft op 17 februari 2022 met de opkoopbescherming ingestemd. De komende dagen wordt de regeling en de aanvraag 'verhuurvergunning opkoopbescherming' gepubliceerd. We verwachten dat het rond 25 februari 2022 mogelijk is om een verhuurvergunning aan te vragen. Tot die tijd kunt u voor vragen over de opkoopbescherming ons bereiken via [opkoopbescherming@arnhem.nl](mailto:opkoopbescherming@arnhem.nl).**

## Illegale verhuur melden

Heeft u vermoedens van illegaal verhuur in strijd met de opkoopbescherming. Dan kunt u een schriftelijke melding maken bij de ODRA via: [postbus@odra.nl](mailto:postbus@odra.nl). Onder vermelding van “opkoopbescherming melden illegaal verhuur”. Voegt u in uw onderbouwing ook het adres van de woning toe.

## Omgeving

Arnhem is een stad en gemeente in het oosten van Nederland. Het is de hoofdstad van de provincie Gelderland. Arnhem heeft 147.244 inwoners en maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (plusregio), een conurbatie met ruim 733.400 inwoners. Arnhem ligt aan de rivier de Nederrijn en de Sint-Jansbeek, waaraan de stad zich heeft ontwikkeld. De stad ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Rijn.

De Bakenbergseweg 204 is gelegen in de zeer gewilde en karakteristieke woonwijk 'Gulden Bodem' in Arnhem-Noord

### Voorzieningen in Arnhem

#### Dierentuin Burgers' Zoo



*De Bakenbergseweg ligt op slechts enkele fiets- en/of autominuten van dierentuin Burgers' Zoo. Dit is de naam van een dierentuin in Arnhem, Gelderland. De dierentuin wordt ook vaak 'Burgers', 'De Bush' of 'Burgers' Bush' genoemd. Met 1,5 miljoen bezoekers is de Arnhemse Zoo de meest bezochte attractie in Gelderland. Landelijk is Burgers' Zoo de op vier na best bezochte attractie in Nederland.*

#### Park Sonsbeek



*In het Sonsbeekpark kunt u heerlijk wandelen, in de zomer kunt u langs de waterkant heerlijk genieten van de mooie omgeving.*

*Het Sonsbeekpark is op slechts enkele fiets- en/of autominuten van de woning gelegen.*

*Park Sonsbeek is in 2010 gekozen tot "Beste Openbare Ruimte" van Nederland.*

## Het winkelcentrum



*Arnhem is de zevende winkelstad van Nederland en het centrum is in 2007 uitgeroepen tot de "beste Binnenstad 2007-2009 van Nederland.*

## De Korenmarkt



*Arnhem heeft een levendig uitgaansleven met een zeer regionale uitstraling. De Korenmarkt en zijn directe omgeving zijn bekend om de vele kroegen, discotheken en andere horeca faciliteiten.*

*Discotheken als 5th Avenue, Manhattan, The Level en Aspen Vallei zijn hier gevestigd.*

## Theater



*Vanaf 20 oktober 2015 is er een nieuwe bioscoop naast het station van Arnhem: Pathé Arnhem. De bioscoop heeft maar liefst 6 verdiepingen en 9 zalen, waarvan een voor IMAX, allen voorzien van de modernste geluidssystemen.*

## Onderwijs



In Arnhem is een aantal middelbare scholen waaronder het Arentheem College, het Lorentz Lyceum het Olympus College en het Stedelijk Gymnasium Arnhem.

In Arnhem-Noord, in de wijk Presikhaaf, is de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) gevestigd. Ook het Rijn IJssel College (ROC) heeft verschillende vestigingen in Arnhem, maar ook ArtEZ (Hogeschool voor de Kunsten) is gevestigd in Arnhem.

## Sportvoorzieningen



Onder de leiding van Arnhem Sport, biedt Arnhem een keur aan faciliteiten en verenigingen voor sportieve bewoners en bezoekers van de stad; zowel voor professionals als voor amateurs. De bekendste sportvereniging uit Arnhem is de voetbalclub SBV Vitesse, die uitkomt in de Nederlandse Eredivisie.

Ook kan men in Arnhem, hockeyen, tennissen, fitnessen, golfen, basketballen, honkballen, American Football, volleybal en nog vele andere sporten beoefenen.

## Hotel Groot Warnsborn



Op slechts enkele fiets- en/of autominuten is hotel Groot Warnsborn gelegen. Een luxueus en zeer comfortabel 4-sterren hotel dat beschikt over sfeervolle kamers, diverse zalen voor zakelijke en feestelijke bijeenkomsten en restaurant La Belle Source waarvan de keuken geroemd wordt door culinaire fijnproevers in binnen- en buitenland. Een prachtig hotel om uw gasten te laten verblijven.

## Tien meest gestelde vragen

### De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

#### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (10,4%. Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, blijven 2% overdrachtsbelasting betalen), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## 7 redenen om nu een huis te kopen

Het is u natuurlijk niet ontgaan dat de huizenmarkt de afgelopen tijd wat onzeker is geworden. Ook de NVM kan niet in de toekomst kijken en weet dus niet of de markt verder zal verslechteren of weer verbetert.

Wat we u wel kunnen laten zien is dat een veranderde markt ook voordelen kent. Deze hebben we voor u op een rij gezet in onze '7 redenen'. Daarnaast is uiteraard ook uw persoonlijke financiële situatie van belang. Laat u daarom goed adviseren door een NVM-aankoopmakelaar en hypotheekadviseur. Zo kunt u weloverwogen een beslissing nemen.

1. De hypotheekrente is momenteel gunstig. De hypotheekrente is een belangrijke factor voor uw maandlasten. Omdat deze rente - historisch gezien - nog steeds erg laag staat, is een nieuwe hypotheek relatief goedkoop. Uw hypotheekadviseur kan u uitstekend adviseren of dat ook in uw situatie verstandig is.
2. U hebt meer keus, dus meer kans op uw droomhuis. Momenteel staan er relatief veel woningen te koop en ook gedurende een wat langere periode. Daardoor is de kans veel groter dat u een woning vindt die precies bij uw wensen en mogelijkheden past. Uw NVM-aankoopmakelaar heeft het volledige aanbod voor u op een rij. Bovendien helpt hij u graag om uw huidige woning te verkopen.
3. De huizenprijzen zijn realistischer geworden. De woningmarkt was jarenlang erg overspannen. Dat betekende dat de vraagprijs van een woning in sommige gevallen meer door de emotie werd bepaald dan door de werkelijke waarde van het huis. Gelukkig is die tijd nu voorbij en heeft u meer zekerheid dat de prijs die u betaalt ook realistisch is.
4. U hebt nu een uitstekende onderhandelingspositie. Omdat er meer huizen te koop staan, staat u sterker bij onderhandelingen. Uw NVM-aankoopmakelaar weet als geen ander wat een realistisch bod is maar ook hoe u over de condities kunt onderhandelen. Zo weet u zeker dat u uw nieuwe woning koopt voor de juiste prijs en onder de gunstigste voorwaarden.
5. Een koopwoning is op langere termijn een goede investering. Als u kijkt naar de ontwikkeling van de huizenprijzen in de afgelopen decennia, dan ziet u dat deze nagenoeg altijd sterker zijn gestegen dan de ontwikkeling van de koopkracht. Hoe eerder u in uw leven een huis koopt, hoe gunstiger dat dus meestal is. Natuurlijk zijn er periodes geweest dat de huizenprijzen ook daalden en kan de NVM niet in de toekomst kijken. Op langere termijn bleek een koopwoning echter altijd een uitstekende investering te zijn.
6. De NVM No-Risk clause voorkomt dat u blijft zitten met uw huidige woning. Als u de aankoop van uw nieuwe woning door een NVM-aankoopmakelaar laat begeleiden, zal deze vaak ook een goede koper proberen te vinden voor uw huidige woning. Mocht dit echter niet snel genoeg lukken, dan heeft u met de NVM No-Risk clause een optimaal vangnet om te voorkomen dat u straks met twee huizen zit. Uw NVM-aankoopmakelaar vertelt u er graag alles over.
7. Met een NVM-aankoopmakelaar koopt u geen kat in de zak. Behalve de risico's van de markt, kan het kopen van een huis ook andere risico's met zich mee brengen. Denkt u maar eens aan verborgen gebreken die na levering aan het licht kunnen komen. Als u zich laat begeleiden door een NVM-aankoopmakelaar, kan hij u tegen verborgen gebreken verzekeren. Daarnaast behartigt hij uitsluitend uw belangen. Daarmee hebt u de zekerheid van een goede aankoop.

## Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het zoeken naar een voor u passend object. Altijd goed is een vrijblijvend informatief gesprek met één van onze makelaars. Hierin kunnen wij u in alle rust de verschillende mogelijkheden toelichten.

Mocht u naar aanleiding van bijvoorbeeld een bezichtiging of na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 08.30 tot 17.30 op kantoor. Tevens bezichtigen wij op afspraak in de avonden en weekenden. Opvraagbaar is altijd een digitale brochure, gedetailleerdere informatie omtrent het huis, van eigenaren en de roerende zaken. Alle relevante stukken kunnen u vanzelfsprekend per post of digitaal worden toegestuurd.

Voor nadere informatie en toelichting kunt u contact opnemen met Daniëlle de Rooij van ons kantoor.

Daniëlle de Rooij 06-10950119  
Johan de Rooij 06-53452751  
Lenny Scheffer 06-48135390  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ Arnhem  
(026) 353 76 60  
woningen@derooijmakelaars.nl  
info@derooijmakelaars.nl

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid. 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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Mocht u nog op en/of aanmerkingen hebben om onze brochures te verbeteren vernemen wij dat graag van u!)

