



**Beekhuizenseweg 89
6881 AG VELP**

Prijs € 1.800.000,- k.k.

“Fraaie bijzonder ogende villa uit 1927 op een perceel grond van 2.935 m² met garage, carport, veranda en guesthouse, heerlijk buitenzwembad en een fraai aangelegde zonnige tuin met veel privacy”

Omschrijving

Beekhuizenseweg 89 Velp

Prachtig aan de rand van het bos van de Posbank gelegen fraai ogende villa uit 1927 op een perceel grond van 2935 m² met grote garage en carport met zonnepanelen. Dit object beschikt over een variatie aan terrassen, borders en gazonnen een veranda uitkijkend over de glooiende tuin. Heerlijk buitenzwembad met zwemautomaat, semi verwarmd door zonnewarmteboilers. De omringende tuin, die volop privacy garandeert, heeft een glooiend gazon met volgroeide erfafscheidingen opgevuld met heesters en bomen. De woning, gebouwd ooit onder architectuur, beschikt over een lange prachtige oprit. Verwarming middels een centrale verwarmingsinstallatie in combinatie met plaatselijk vloerverwarming. De woning is voor wat betreft het dak en het glas geheel vernieuwd en geïsoleerd. Het geheel verkeert in een goede staat van onderhoud. Het tegenoverliggende bos waar dit object aan grenst heeft prachtige wandel routes, vijverpartijen en wild-zicht locaties die ook per fiets benaderd kunnen worden. Sport mogelijkheden in overvloed, waaronder voetbal, tennis, hockey, zeilen etc, bijna alles zelfs op loopafstand.

De indeling luidt als volgt:

Begane grond:

Entree, ruime grote hal, aparte garderobe, luxe toilet (zwevend en urinoir engels betegeld), gezellige royale living met (gas) open haard en serre met openslaande deuren naar de sfeervolle tuin. aansluitend een gezellige werkkamer met toegang naar twee koele kelders. Ruime sfeervolle woonkeuken met inbouwapparatuur, waaronder gaskooktoestel, inductie kookplaat, extra brede oven, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, etc., aparte was keuken met deur naar ontbijt terras, aparte bijkeuken met 2e toilet en garderobe, aparte eet en televisiekamer met open haard en openslaande deuren naar het op de zon gelegen buitenterras.

Onderverdieping:

wijnkelder en opslagkelder met c.v. installatie.

1e verdieping:

4 slaapkamers, waarvan 2 in de voorvleugel met eigen voorportaal, studeerhoek en eigen badkamer met douchehoek en badkamermeubel met wastafelcombinatie. Lange speelse overloop met balustrade en vide, Bijzonder ruime ouderslaapkamer met vaste kasten en met bijbehorende eigen badkamer met inloopdouche annex stoomcabine, ligbad, dubbele wastafel en aparte 3e toilet. Ruime 4e slaapkamer met kastenwand (nu in gebruik als inloop kasten kamer.

Op de zolderetage is er enorme zolderberging, waarvan nu enkel nog maar een stukje in gebruik is.

Guesthouse:

voorportaal met trap, zit en slaap ruimte met open keuken met gaskookplaat, badkamer met douchehoek, toilet en wastafel.

Bijzonderheden

- in 2001 gehele modernisering, uitbreiding en aanpassing van het woonhuis
- in 2001 pannendak geheel vernieuwd en geïsoleerd
- in 2001 alle ramen en kozijnen vernieuwd en voorzien van isolerende beglazing HR++
- in 2001 gehele nieuwe installatie;
- in 2017 nieuwe nefit HR 9000
- in 2019 muurisolatie aangebracht
- plaatselijk vloerverwarming in origineel betegelde hal, toilet en keuken.
- 2020 buitenzijde geschilderd
- 2019 binnenzijde geschilderd
- Fraai sub verwarmd zwembad met zwemautomaat
- compleet voorzien van beregeingsinstallatie
- alarminstallatie
- elektrische toegangshekken
- bosrijke omgeving met vijvers en slootjes
- luxe moderne sfeervolle woon- en leefruimten
- luxe moderne toegepaste bouwmaterialen
- ruim opgezette bouw.
- grote garage geschikt voor 3 auto's met bovenliggend guesthouse;
- het betreft hier een prijs vanaf.

Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Villa
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	8 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	1.400 m ³
Perceeloppervlakte	2.935 m ²
Woonoppervlakte	308 m ²

Details	
Ligging	Het tegenoverliggende bos waar dit object aan grenst heeft prachtige wandel routes, vijfverpartijen en wild-zicht locaties die ook per fiets benaderd kunnen worden. Sport mogelijkheden in overvloed, waaronder voetbal, tennis, hockey, zeilen etc., bijna alles zelfs op loopafstand.
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"> - in 2001 gehele modernisering, uitbreiding en aanpassing van het woonhuis - in 2001 pannendak geheel vernieuwd en geïsoleerd - in 2001 alle ramen en kozijnen vernieuwd en voorzien van isolerende beglazing HR++ - in 2001 gehele nieuwe installaties inclusief Cv. - 2020 buitenzijde geschilderd - 2019 binnenzijde geschilderd - plaatselijk vloerverwarming in origineel betegelde hal, toilet en keuken. - Fraai sub verwarmd zwembad met zwemautomaat - compleet voorzien van beregeningsinstallatie - alarminstallatie - elektrische toegangshekken - door Kiwa gecertificeerd bedrijf gereinigde tank in de tuin - luxe moderne sfeervolle woon- en leefruimten - luxe moderne toegepaste bouwmaterialen en zonnepanelen - ruim opgezette bouw. - grote garage geschikt voor 3 auto's met bovenliggend guesthouse.
Isolatie	De villa is voor wat betreft het dak en het glas geheel vernieuwd en geïsoleerd, de vloeren deels.
Verwarming	Middels een C.V.-ketel type HR 9000 uit 2018 en open haard
Warmwater	Middels een C.V.-ketel en deels vloerverwarming (toilet en keuken)
Kabel	Ja
Alarm	Ja
Zonwering	Ja
Garage	Vrijstaande stenen garage geschikt voor 3 auto's met bovenliggend guesthouse, parkeerplaats en carport.

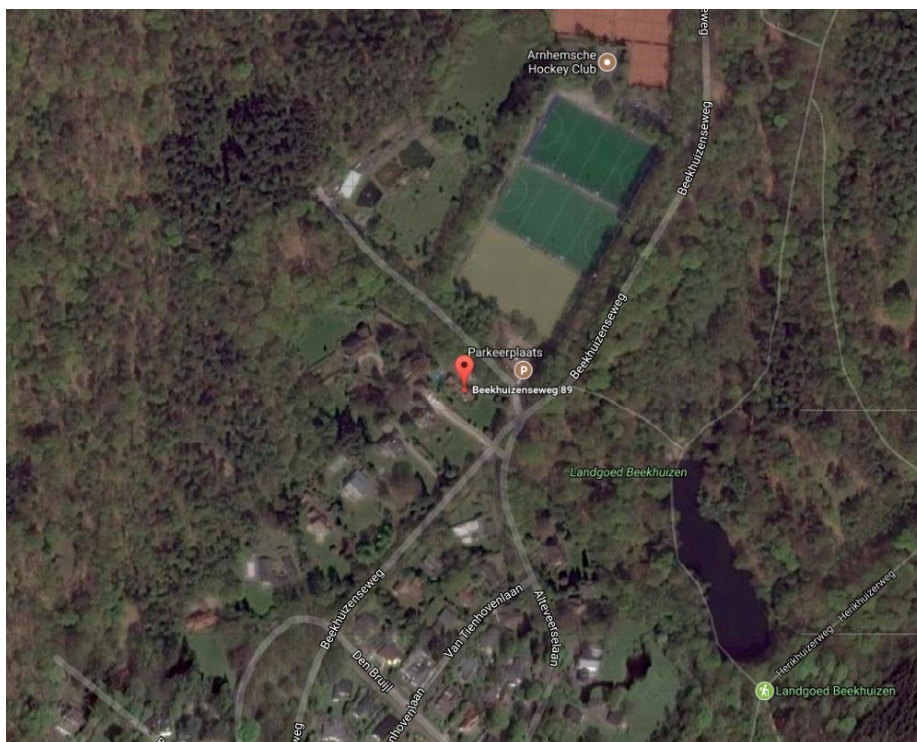
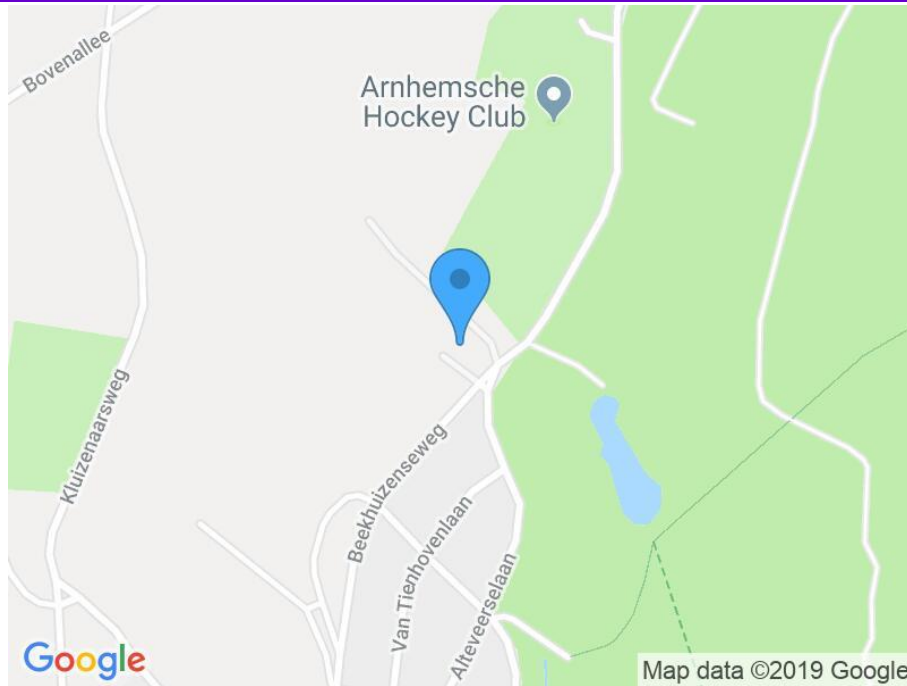
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd aangelegd. Het beschikt over een variatie aan terrassen, borders en gazonnen, uitkijkend over een glooiende tuin

Locatie

Adres gegevens

Adres	Beekhuizenseweg 89
Postcode / plaats	6881 AG VELP
Provincie	Gelderland

Locatiekaart



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



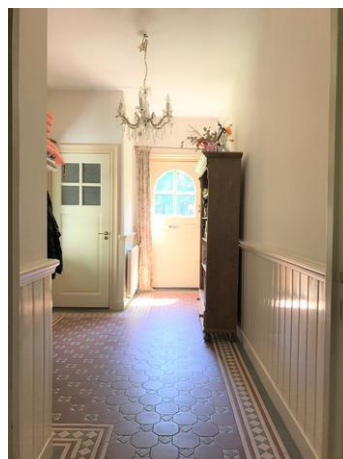
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



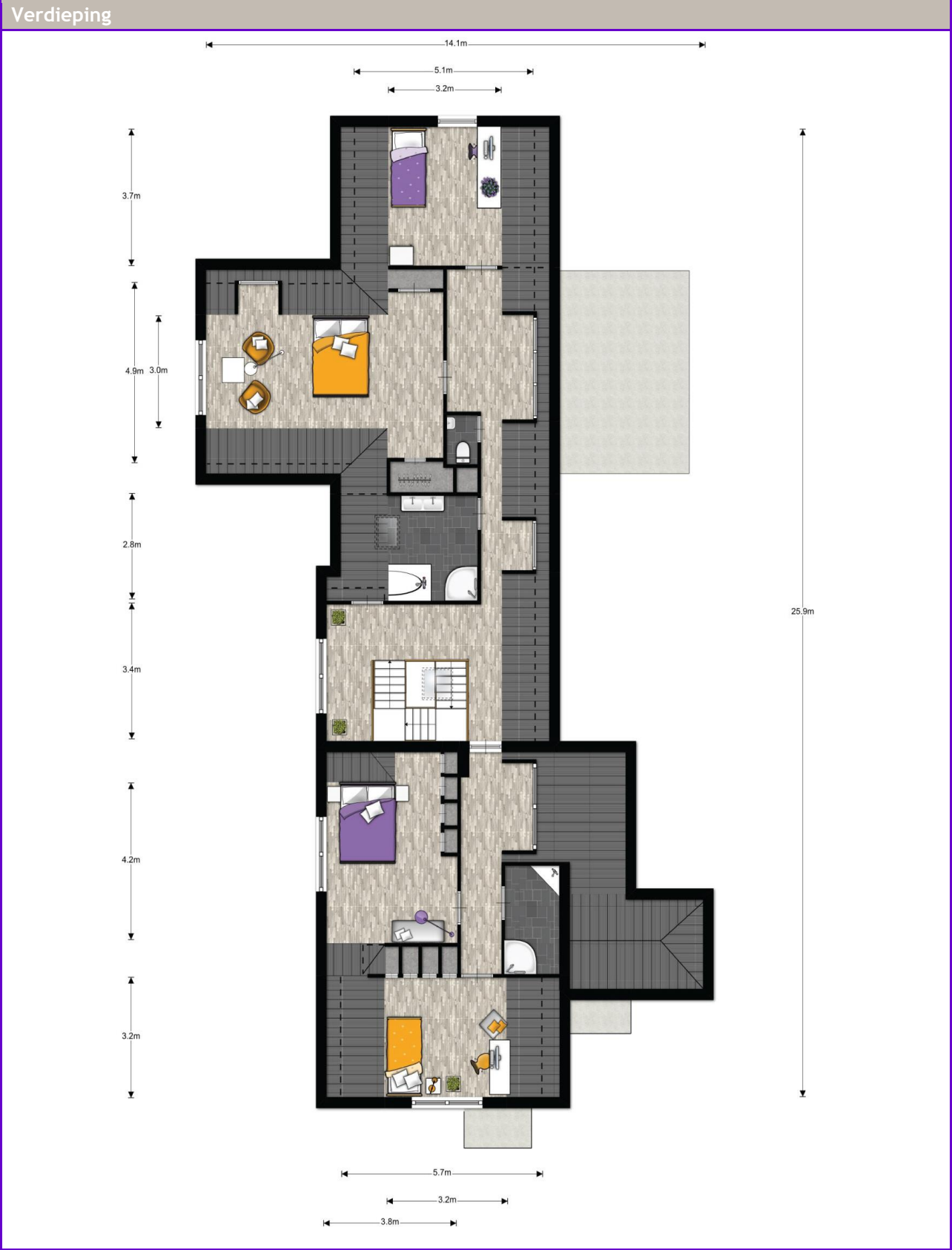
Foto's



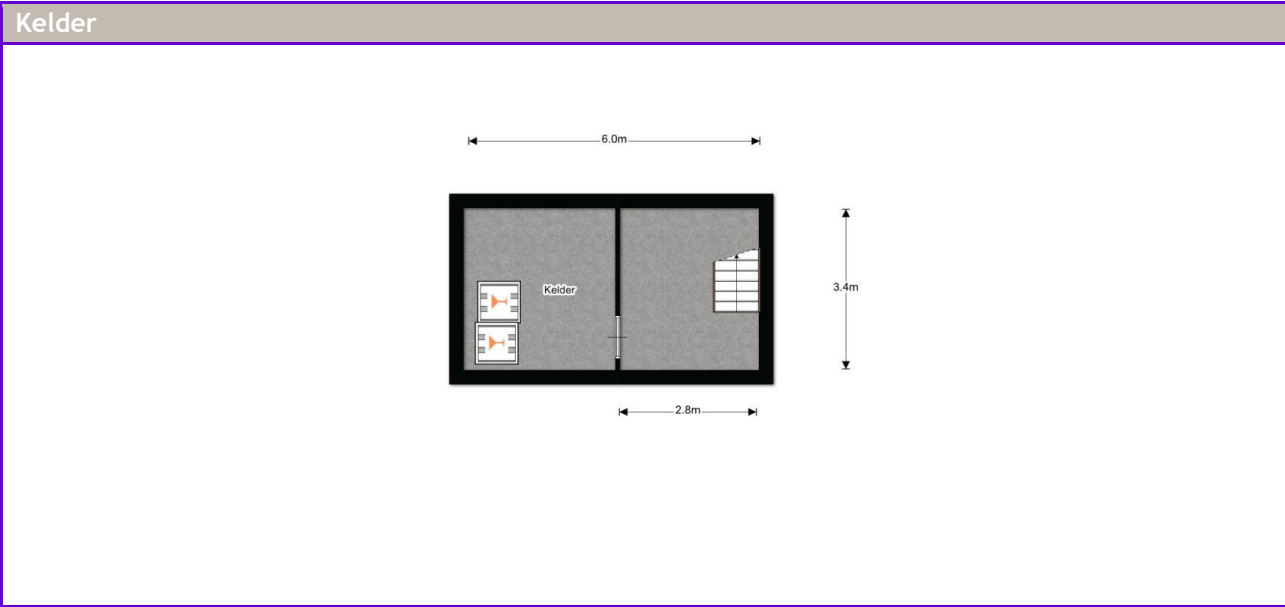
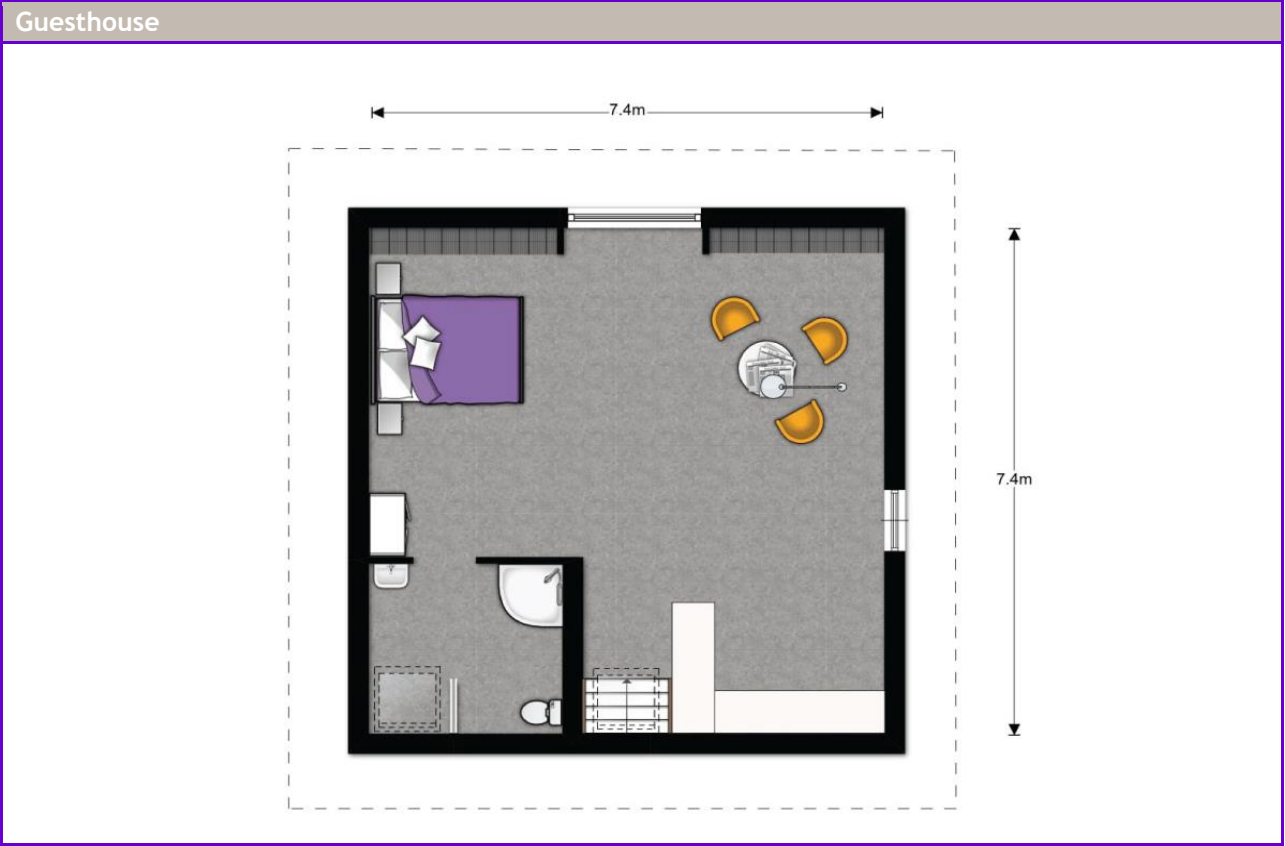
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

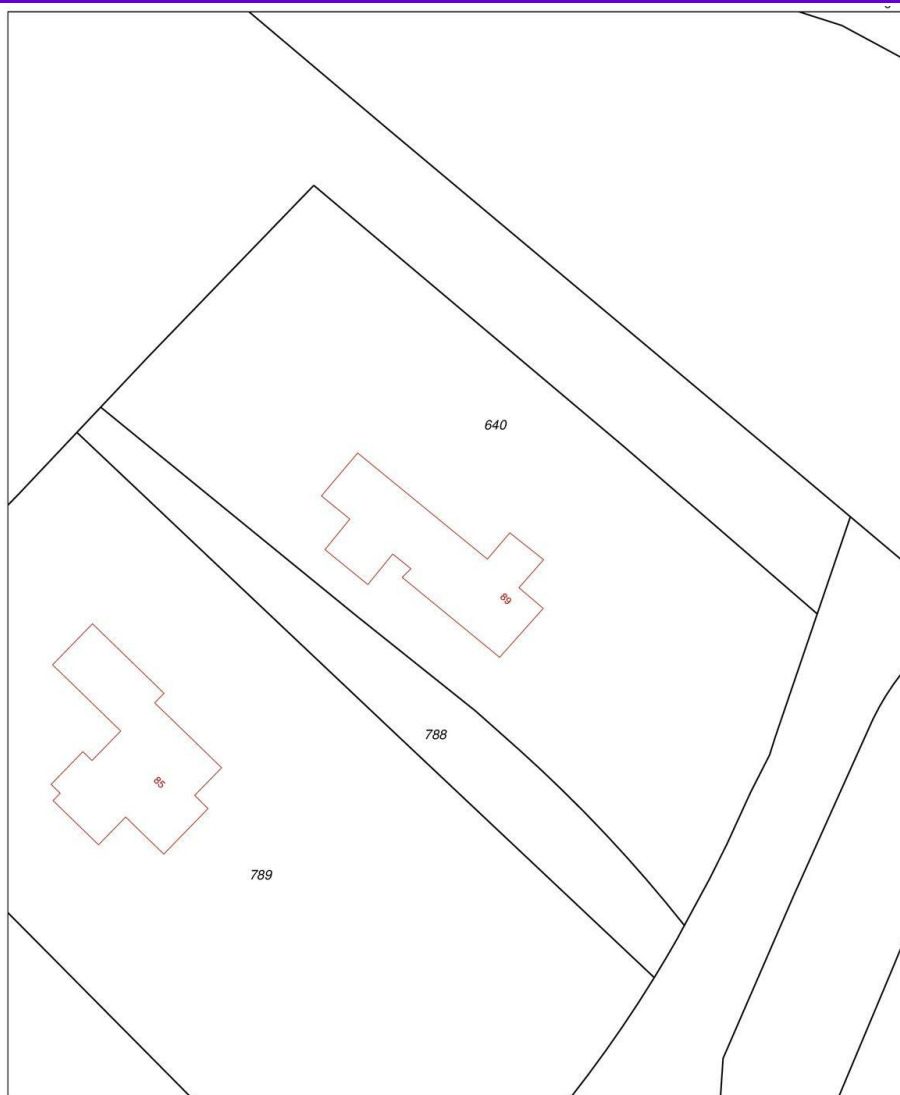


Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Beekhuizenseweg 89
Postcode / plaats	6881 AG VELP
Gemeente	VELP (GLD)
Sectie / Perceel	A 640 + A 788
Oppervlakte	2.425 m ² + 510 m ²
Oppervlakte tezamen	2.935 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	VELP (GLD)
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	640
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 juli 2017 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.	

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
- tuin irrigatie/ besproeiing	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Vlaggenmast 1x	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer/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"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<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"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast/vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires				
- keukenaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten:				
- inbouwverlichting/ dimmer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaste lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- losse kasten, legplanken etc.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- stellingen garage + kelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires				
- toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires				
- badkamer accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren- stoomdouche	<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"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
- Hekopener is uitgeschakeld. Werkt nu met een dialer of afstandsbediening.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Extra informatieformulier

1- Zijn U (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan uw woning bekend? (bijvoorbeeld lekkage, problemen met de vloeren of dak, etc.? Zo ja, welke?	Als dakpannen breken kunnen zij lekkage veroorzaken evenals verstopping of bevrozing van goten.
2- Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (bijvoorbeeld leidingen voor gas, water, riolering, C.V. –ketel?) Zo ja, wat moet er vernieuwd of gerepareerd worden?	Nee, niet bekend
3- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals van de dakbedekking, C.V.-ketel, GIW-garantie, apparatuur?	Nee
4- Over hoeveel groepen beschikt uw elektra?	Voldoende
5- Is de elektra recentelijk vernieuwd? (En de bedrading?)	2001
6- Is er een aardlekschakelaar?	Ja
7- Zit er in de woning een geiser, boiler, C.V.-ketel of andere zaken die gehuurd is/zijn?	Nee
8- Wat is het bouwjaar van de C.V. – ketel?	Ca. 2017
9- Is er een jaarlijks onderhoudscontract?	Ja, 1x per 2 jaar
10- Hoeveel ketels en/of boiler en/of geiser zijn er aanwezig in uw woning. En waarvoor dienen ze?	1 C.V ketel 2 boilers 1 geiser
11- Heeft U vloerverwarming? Zo nee, ga verder bij vraag 14.	Ja
12- Wordt uw vloerverwarming verwarmd middels de CV-ketel? Waar zitten de verdeelstukken?	Bijkeuken, kledingkast, slaapkamer
13- Werkt alles probleemloos?	Ja
14- Wanneer zijn de goten van de woning vernieuwd?	Deels in 2001
15- Is de woning geïsoleerd?	Ja
16- Is het dak (pannen en/of platte daken) in de loop der jaren een keer vernieuwd? Zo ja, wanneer?	2001 pannen dak Isolatie plaat
17- Is er recentelijk ergens isolatie toegepast?	Muurisolatie 2019/2020
18- Heeft u de gevel een keer laten reinigen?	Nee, maar het dak wel.
19- Wanneer is de woning aan de binnen- buiten zijde voor het laatst geschilderd?	2020
20- Heeft u de laatste jaren uw woning laten uitbouwen of is het ooit uitgebouwd? Zo ja, waren er nog bijzonderheden?	2001 Carport en tuinhuis 2022, zonder vergunning.
21- Bouwjaren van een eventuele verbeteringen en/of herstelwerkzaamheden van het huis?	Verspreide jaren
22- Wat is het bouwjaar van uw badkamer?	2001/ 2022
23- Wat is het bouwjaar van uw keuken?	2001

24- Heeft u recent nog iets vernieuwd aan uw keuken?	Ja, kookplaat vervangen
25- Heeft u last van lekkage, of dat een oude lekkageplek nog zichtbaar is? Zo ja, waar?	Ja, hal plafond, eetkamer plafond. Afvoer bevroren.
26- Is de woning aangesloten op de riolering?	Ja
27- Is er in of bij uw woning asbesthoudend materiaal zoals zeil, afvoeren, dakbeschot etc. verwerkt? Zo ja, waar?	Nee niet bekend
28- Zijn u gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van uw perceel of in de naaste omgeving?	Nee, niet bekend
29- Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd? (certificaat bijvoegen)	Ja, gesaneerd in 1996
30- Rusten er op uw perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringen wet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja ten behoeve van instandhouding boom.
31- Rust er op het perceel volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming s(horeca, handel, bedrijven etc.?)	Nee, niet bekend
32- Is uw woning een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht?	Nee, niet bekend
33- Is er beslag op de woning gelegd?	Nee
34- Heeft u ooit problemen gehad met uw burens?	Nee
35- Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Voor het pand links: Oudere mevrouw en heer 50+ Voor het pand rechts: Niemand
36- Zijn er afspraken gemaakt met de burens?	Nee
37- Wonen er veel kinderen in de buurt?	Gemiddeld
38- Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw burens of woonomgeving (geluidsoverlast, stankoverlast etc.?)	Soms een keer muziek bij een hockey feest of na opruimingstijd.
39- Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in uw buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten? (mogelijke bestemmingsplan wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties?)	Nee, niet bekend
40- Kloppen de feitelijke erf grenzen met de kadastrale grenzen?	Ja voor zover bekend
41- Is de grond opgesplitst in meerdere percelen?	Ja
42- Is uw object gelegen op eigen grond?	Ja

43- Zijn er overige lasten (zoals bijvoorbeeld servicekosten/erfpacht etc.) En hoeveel bedragen deze? →Verkoopt u geen appartement ga verder naar vraag 49.	Niet van toepassing
44- Zijn de servicekosten inclusief voorschot stookkosten en/of andere kosten?	Niet van toepassing
45- Is de VvE gezond?	Niet van toepassing
46- Hebben er de laatste jaren nog grootschalige werkzaamheden vanuit de VvE plaatsgevonden? Staan er nog belangrijke werkzaamheden op de planning?	Niet van toepassing
47- Zit er voldoende geld in kas m.b.t. de VvE?	Niet van toepassing
48- Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld BTW, bouwgrond/baatbelasting, ruilverkavelingrente/overdrachtsbelasting, bijvoorbeeld korter dan zes maanden?)	Niet van toepassing
49- Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan uw pand of installaties? (gemeente of nutsbedrijven?)	Niet van toepassing
50- Bent u in het bezit van een energielabel (woningen ouder dan 10 jaar) of een EPC-berekening (woningen niet ouder dan 10 jaar)	Ja
51- Bent u in het bezit van tekeningen, het eigendomsbewijs? Overzicht gas, water en licht, recente garantiebewijzen en jaartallen verbouwingen, indien appartement ; laatste stukken VvE	Ja

Omgeving

Omgeving Velp

Velp is een plaats in de gemeente Rheden in de Nederlandse provincie Gelderland. Velp telt 17.669 inwoners en heeft een oppervlakte van ca. 11,01 km². De A12 vormt de scheidingslijn tussen Arnhem en Velp.

In Velp ligt het mooie bos “De Posbank” nabij de Veluwe en aan de voet van het bezoekerscentrum “Veluwezoom”. Heerlijk om er even tussen uit te gaan voor een wandeling, of om helemaal tot rust te komen in de mooie omgeving van Velp!

Ook kan men een bezoek brengen aan “Kasteel Rosendael”, de kern van het oude landgoed Rosendael. In het park bevinden zich onder andere een schelpengalerij, theekepel, rozentuin, oranjerie, vijvers, sprengbeekjes, kettingbrug, bijzondere bomen en een oud parkbos. Het kasteel is in historische trant ingericht, erg leuk om te bezoeken.

Verder beschikt het centrum van Velp over een gezellige winkelstraat met veel leuke restaurantjes. Vooral in de zomer kun je heerlijk op een terrasje zitten en is er altijd wat te doen. Voor meer informatie kijk op www.promotiecentrumvelp.nl



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 Johan de Rooij van ons kantoor.

Johan de Rooij 06-53452751
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!)

