



**Timmerhout 10, 6846 EC Arnhem**

**Prijs vanaf € 595.000,00 kosten koper**



## Omschrijving

In de fraaie wijk Leihagen in de wijk de Schuytgraaf, een mooie en rustige maar vooral groene kindvriendelijke wijk, is te koop gekomen een goed gelegen ruime 2-onder-1 kap woning met onderhoudsvriendelijke tuin en een ruime garage. De achtertuin van deze woning is gesitueerd op het Westen en biedt veel privacy. Winkels en sport mogelijkheden vindt u op loop- en fietsafstand.

De indeling luidt als volgt:

### Begane grond:

Hal met modern toilet in witte kleurstelling, meterkast, bergkast en trapopgang. Via de deur rechtdoor kom je in de woonkamer terecht. De living is ruim te noemen en heeft veel lichtinval door de raampartijen aan meerdere zijden. Het paradepaardje van deze woning is toch wel de luxe woonkeuken (Siematic). Deze heeft een luxe donker granieten blad, inductiekookplaat, rvs-apparaten zoals: inbouwkoffiezetapparaat, afzuigkap, magnetron en oven, ruime koelkast en een ruime inbouw diepvries. Van uit de keuken kan je direct de achtertuin betreden.

### Eerste verdieping:

De speelse overloop geeft direct toegang tot de 3 slaapkamers (circa 17, 11 en 10 m<sup>2</sup>) en het aparte luxe toilet. De badkamer heeft een moderne grijs/witte kleurstelling en is luxe uitgevoerd met een ligbad, een inloop douche en een tweetal wastafelmeubels met een extra kast.

### Tweede verdieping:

Op de ruime zolder kan met gemak nog een grote 5e slaapkamer gemaakt worden. De zolderverdieping is nu in gebruik als zolder en wasgelegenheid met een grote 4e slaapkamer aan de voorzijde (circa 14 m<sup>2</sup>). Een bijna zelfde slaapkamer kan op eenvoudige wijze aan de achterzijde worden gemaakt. Het enige wat hoeft te gebeuren is het plaatsen van een wand met een deurkozijn.

### Bijzonderheden:

- + Woonoppervlakte 157 m<sup>2</sup>.
- + Fraaie architectuur.
- + Garage, meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.
- + Onderhoudsvriendelijke ruime achtertuin (117 m<sup>2</sup>).
- + Luxe hoogglans woonkeuken (Siematic) met granieten aanrechtblad.
- + Begane grond laminaatvloer (vloerverwarming als bijverwarming).
- + Achtertuin op het westen.
- + in 2022 nog geschilderd.
- + Speelse indeling.

**Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem**

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
**Jansbinnensingel 15**  
**6811 AJ, ARNHEM**  
**Tel: 026 353 76 60**  
**Fax: 026 445 94 83**  
**E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)**  
**[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)**



## Kenmerken

| Object gegevens |                     |
|-----------------|---------------------|
| Soort woning    | Herenhuis           |
| Type woning     | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar        | 2008                |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 4 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 596 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 262 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 157 m <sup>2</sup> |
| Woonkamer                       | 29 m <sup>2</sup>  |

| Details         |  |
|-----------------|--|
| Ligging         | Aan rustige weg, in woonwijk                               |
| Voorzieningen   | Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam |
| Garage          | Vrijstaand hout 18 m <sup>2</sup> (620 bij 296 cm)         |
| Kabel           | Ja   |
| Buitenzonwering | Ja   |

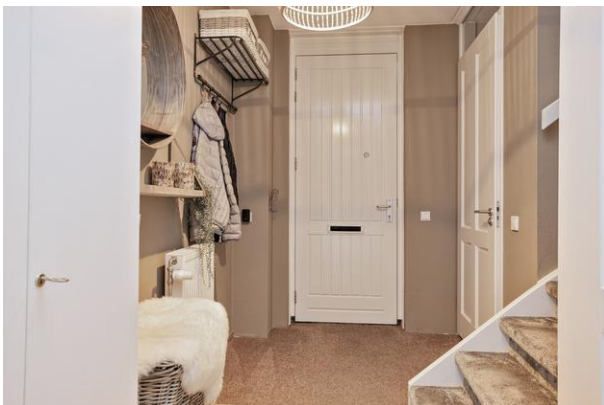
| Energie       |   |
|---------------|---|
| Energie label | A+  |
| Isolatie      | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen, Volledig geïsoleerd, Geen spouw, Eco-bouw, Geen isolatie, Grotendeels dubbelglas, Driedubbel glas, Kierdichting, HR-glas |
| Verwarming    | Stadsverwarming   |
| Warmwater     | Stadsverwarming   |

| Tuin gegevens     |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuint, zijtuint |
| Tuin diepte (cm)  | 1.450                            |
| Tuin breedte (cm) | 810                              |
| Hoofdtuin         | Achtertuint                      |
| Positie           | West                             |
| Kwaliteit         | Normaal                          |

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Foto's



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Foto's



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

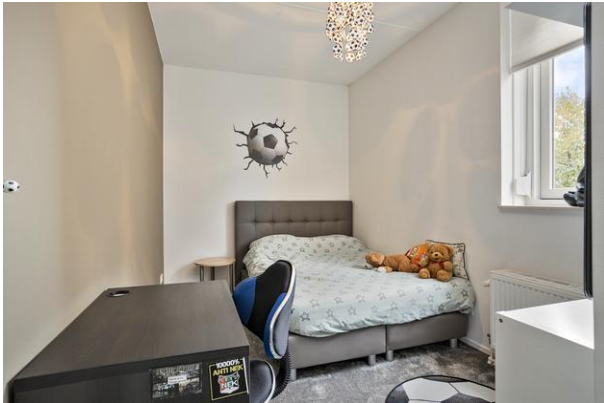
## Foto's



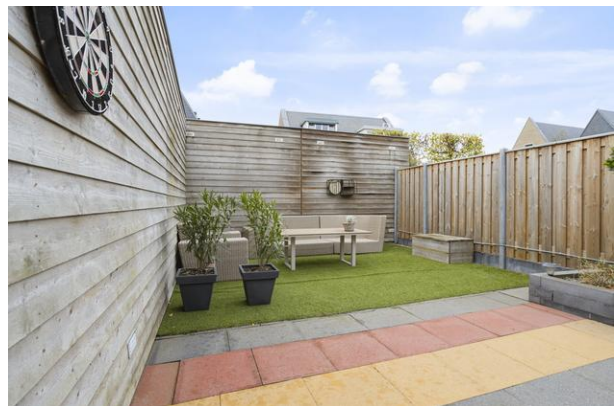
Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)



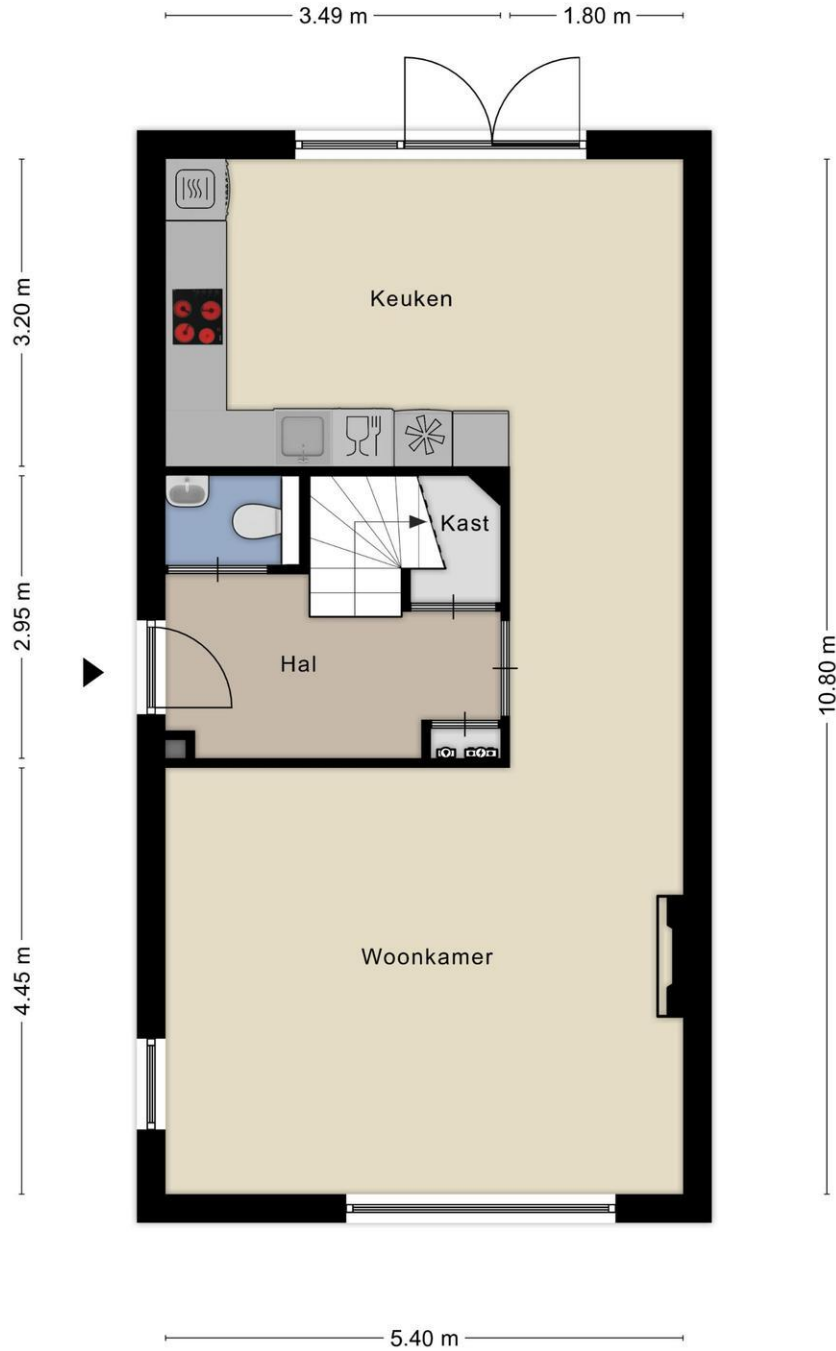
## Foto's



**Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem**

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
**Jansbinnensingel 15**  
**6811 AJ, ARNHEM**  
**Tel: 026 353 76 60**  
**Fax: 026 445 94 83**  
**E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)**  
**[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)**

## Plattegrond

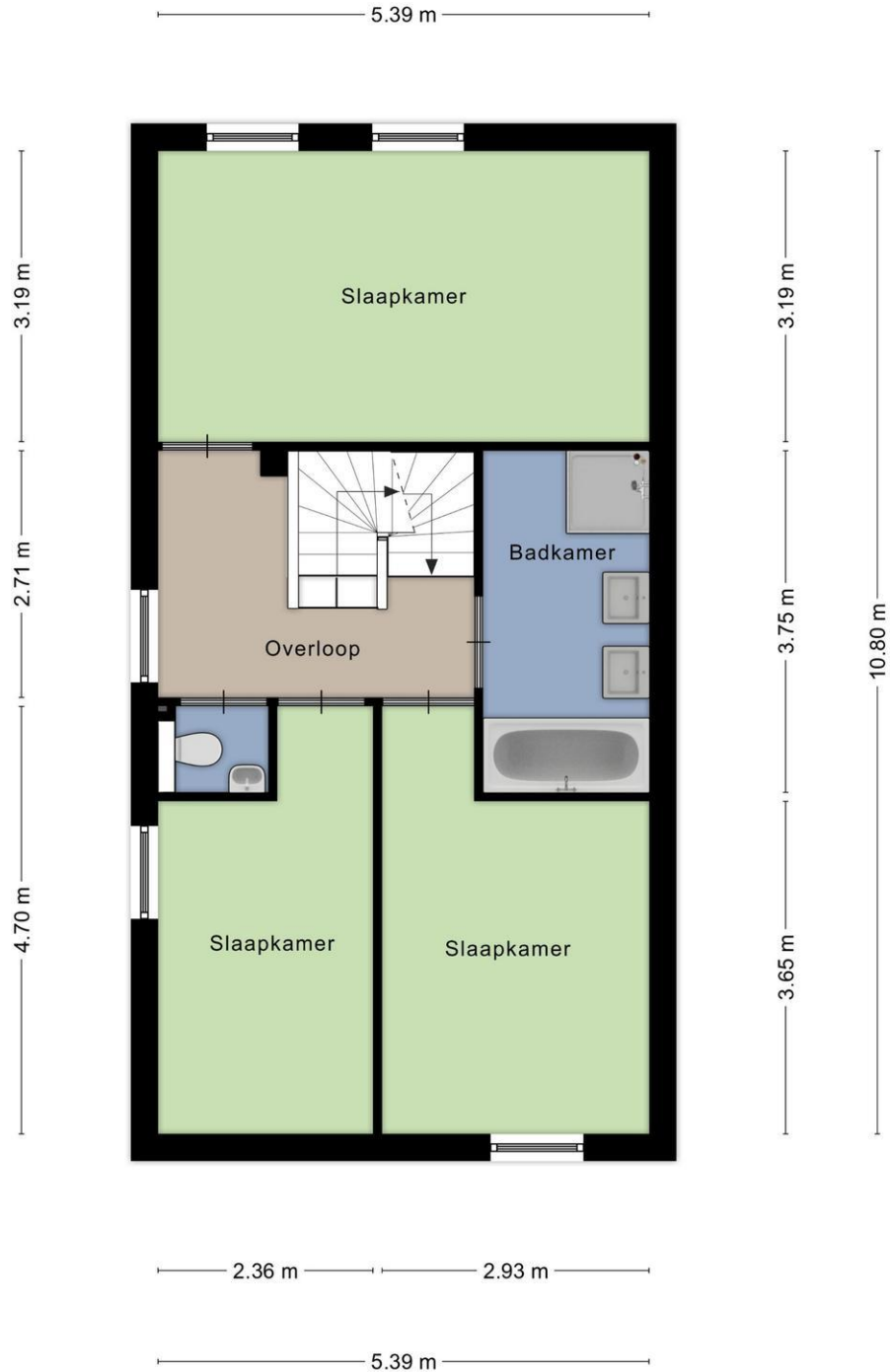


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Plattegrond

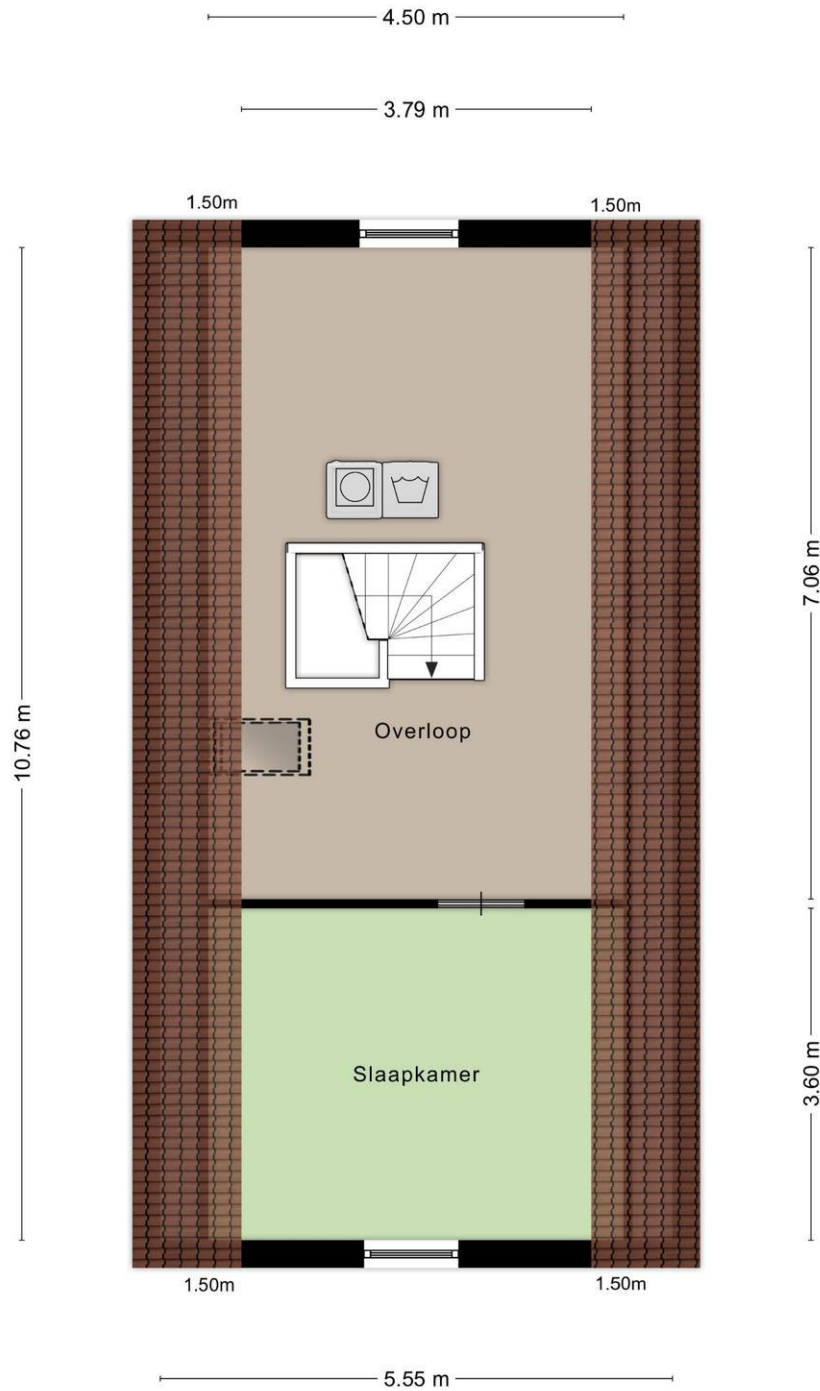


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Plattegrond

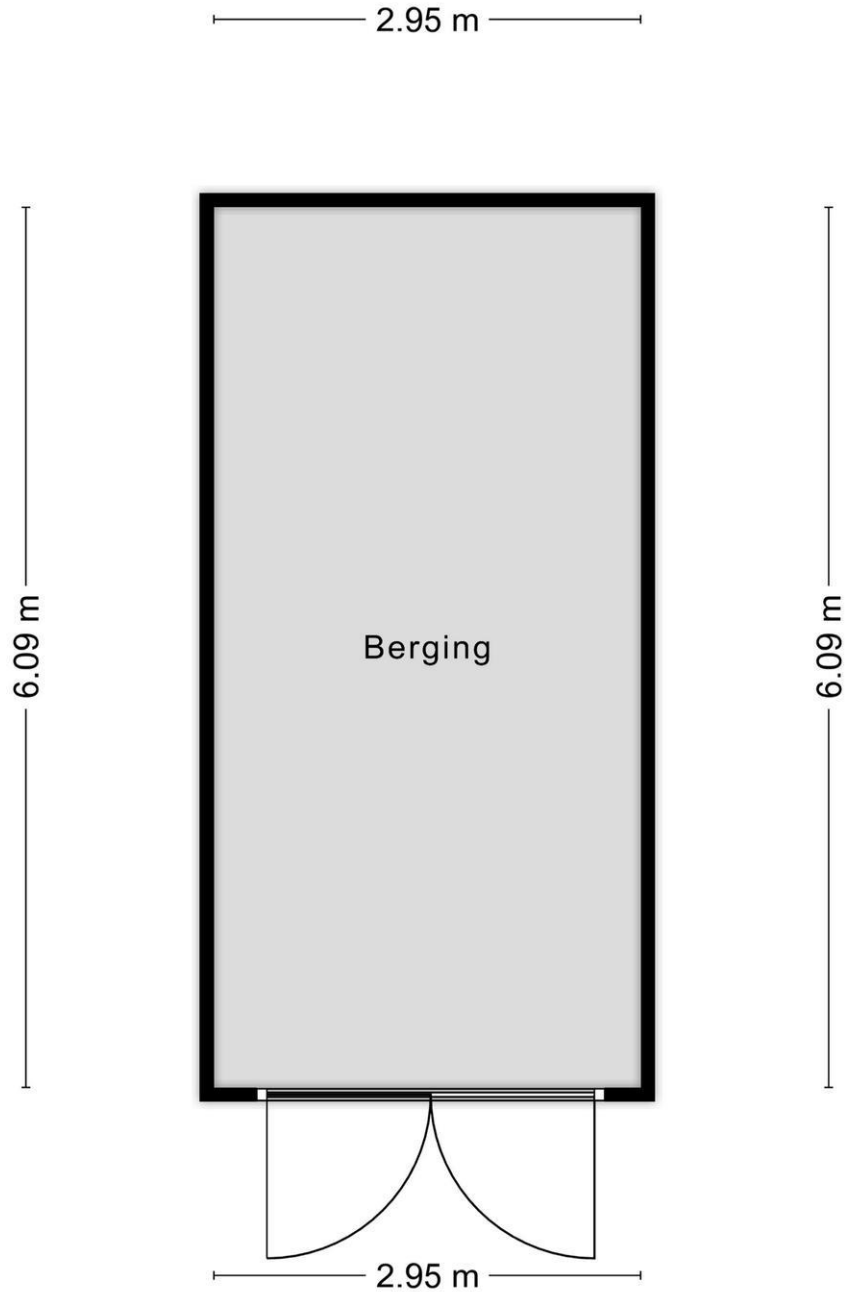


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

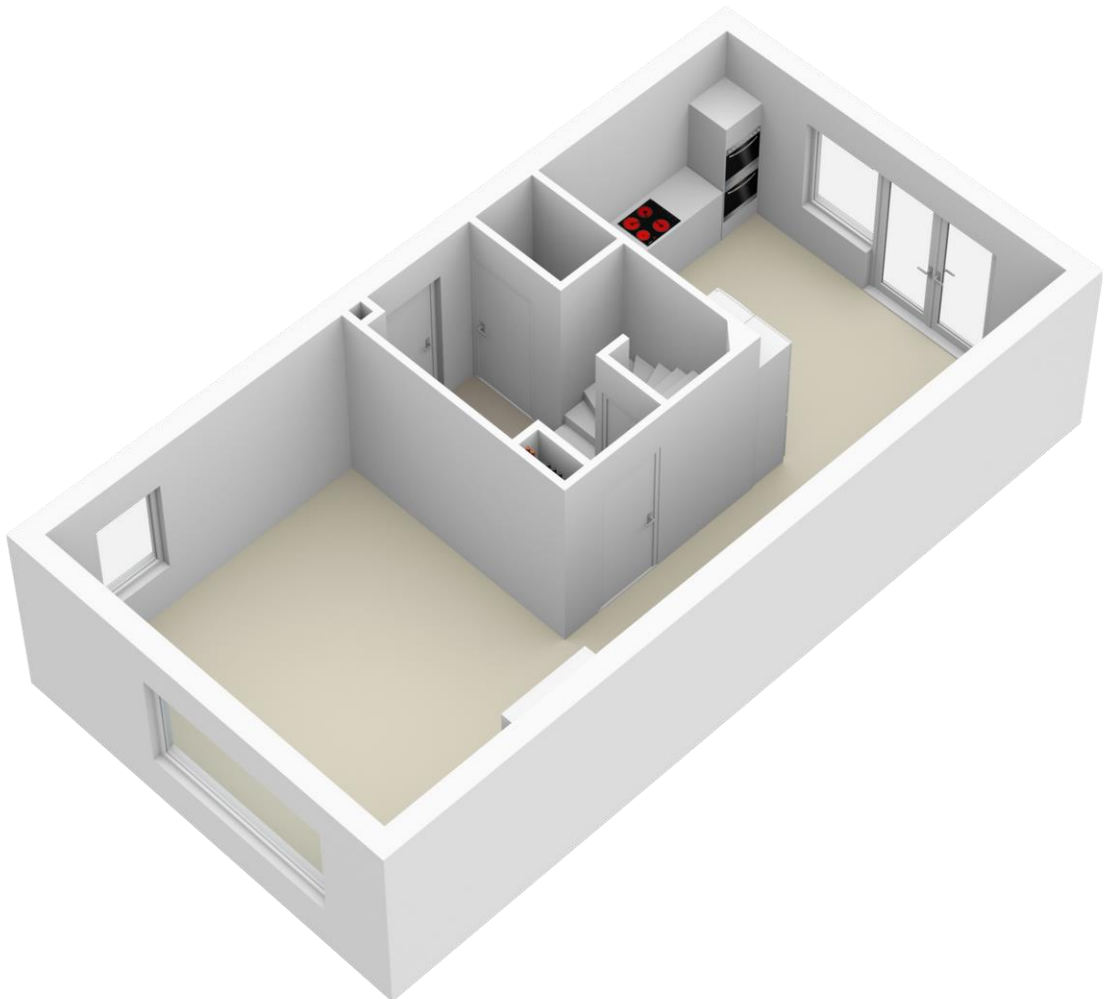
**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

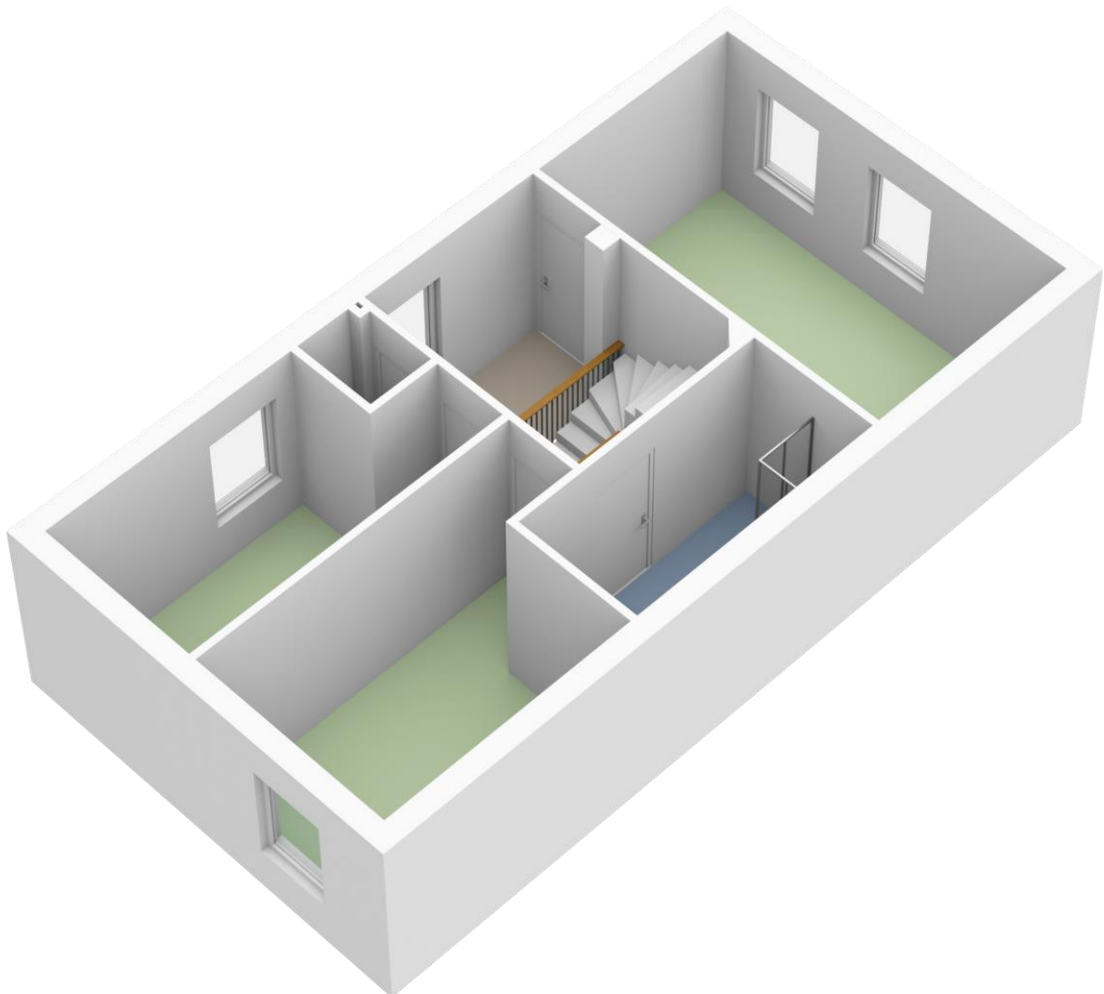
## Plattegrond



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

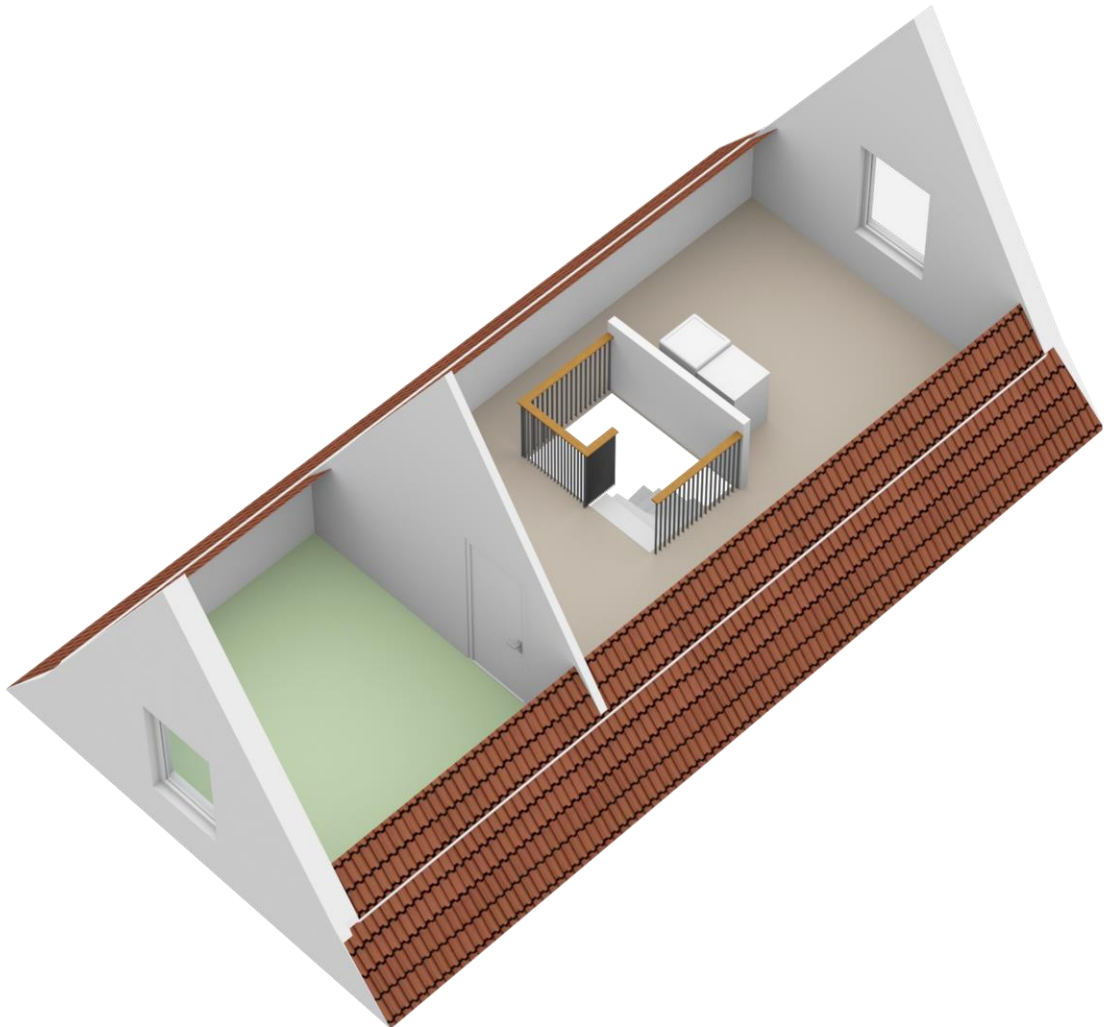
## Plattegrond



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Plattegrond

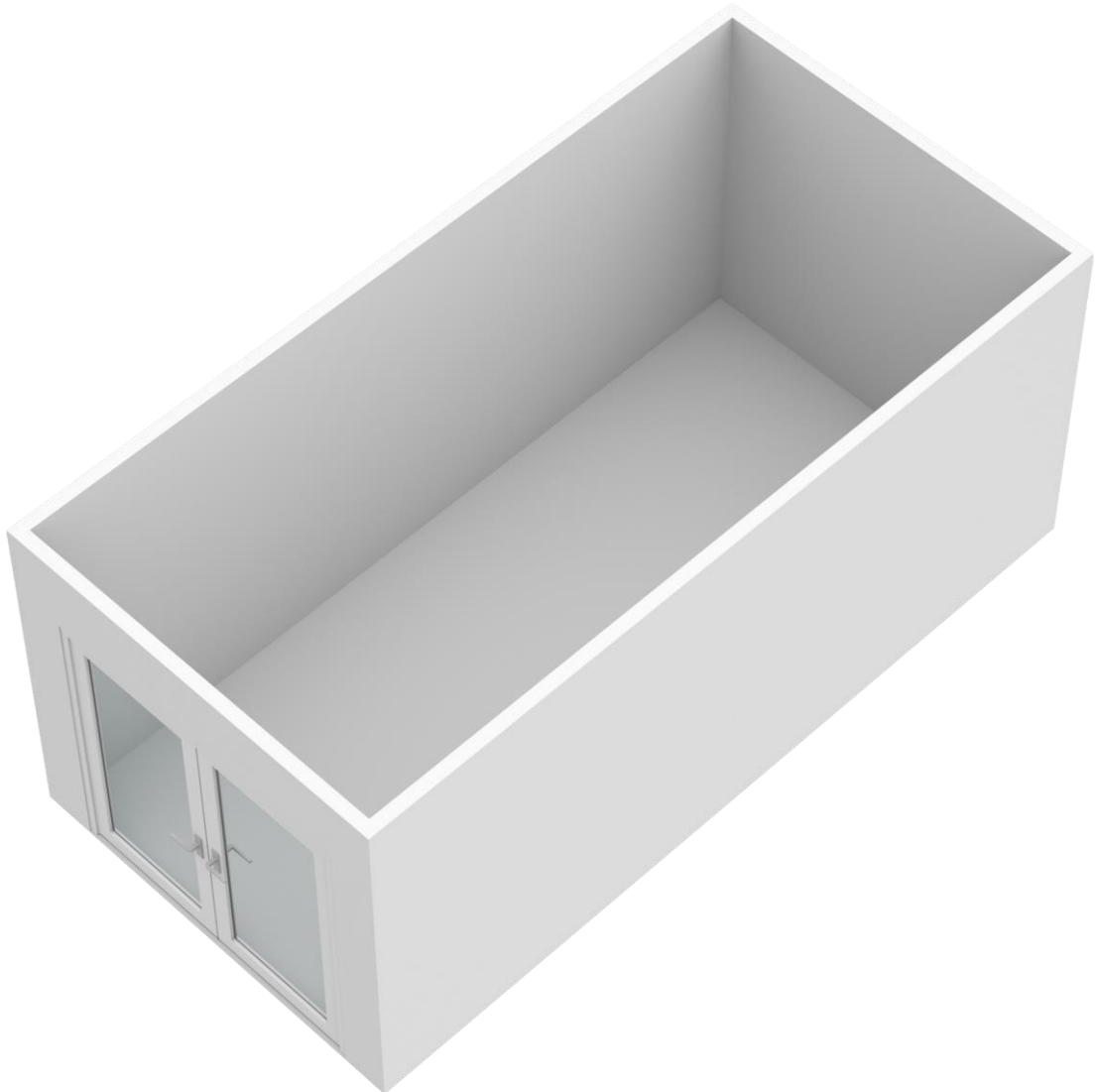


Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)



## Plattegrond



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Kadastrale gegevens

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | Timmerhout 10      |
| Postcode / Plaats | 6846 EC Arnhem     |
| Gemeente          | Arnhem             |
| Sectie / Perceel  | AF / 2371          |
| Oppervlakte       | 262 m <sup>2</sup> |
| Soort             | Volle eigendom     |

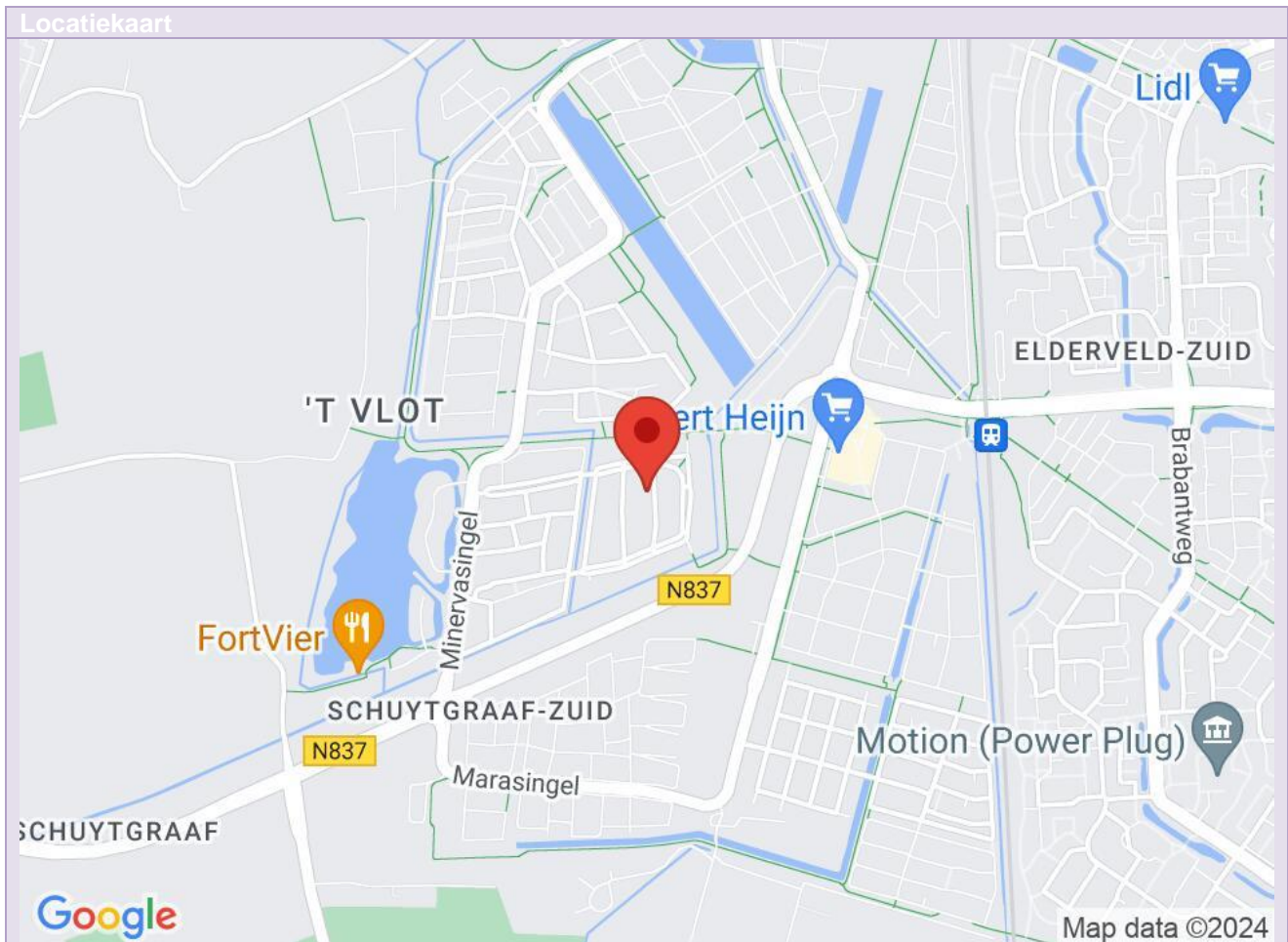


Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
**Jansbinnensingel 15**  
**6811 AJ, ARNHEM**  
**Tel: 026 353 76 60**  
**Fax: 026 445 94 83**  
**E-mail: info@derooijmakelaars.nl**  
**www.derooijmakelaars.nl**

## Locatie

| Adres gegevens    |                |
|-------------------|----------------|
| Adres             | Timmerhout 10  |
| Postcode / plaats | 6846 EC Arnhem |
| Provincie         | Gelderland     |



Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)

## Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:     |                                     |                                     |                                     |                                     |
| -   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Gordijnrails                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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"/> |
| - Shutters                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Vloerbedekking                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Parketvloer                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Laminaat                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 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"/> |
| Overige, te weten:                        |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - Spiegelwanden                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Schilderij ophangstelsysteem            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Keuken

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: info@derooijmakelaars.nl  
www.derooijmakelaars.nl



|   |                                     |                          |                          |                                     |
|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                      |                                     |                          |                          |                                     |
| – Kookplaat   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – (Gas) fornuis   | <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"/>            |
| – Magnetron   | <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"/>            |
| – Combi-oven/combimagnetron                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Koelkast  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Vriezer   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Koel-vriescombinatie                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Vaatwasser  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Quooker   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Koffiezetapparaat                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keukenaccessoires, te weten:                              |                                     |                          |                          |                                     |
| –   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |                                     |                          |                          |                                     |
| 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Douche (cabine/scherm)                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Stoomdouche (cabine)                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Toiletborstel(houder)                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</b> |                                     |                          |                          |                                     |
| Schotel/antenne   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kluis   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
**Jansbinnensingel 15**  
**6811 AJ, ARNHEM**  
**Tel: 026 353 76 60**  
**Fax: 026 445 94 83**  
**E-mail: info@derooijmakelaars.nl**  
**www.derooijmakelaars.nl**



|  |                                     |                          |                          |                                     |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| (Voordeur)bel  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input 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 type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Airconditioning  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten:  |                                     |                          |                          |                                     |
| – CV-installatie   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Boiler   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering buiten   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| –  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:   |                                     |                          |                          |                                     |
| –  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" 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"/> |
| 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>  |                                     |                          |                          |                                     |
| <b>Inrichting</b>  |                                     |                          |                          |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating m.u.v. plantenbakken   | <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"/>            |
| <b>Verlichting/installaties</b>  |                                     |                          |                          |                                     |
| 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"/>            |
| <b>Bebouwing</b>   |                                     |                          |                          |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overig</b>  |                                     |                          |                          |                                     |
| Overige tuin, te weten:  |                                     |                          |                          |                                     |
| – (Sier)hek  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Vlaggenmast(houder)  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overig</b>  |                                     |                          |                          |                                     |
| <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</b> | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>               | <b>Gaat mee</b>          | <b>Moet worden overgenomen</b>      |

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
**Jansbinnensingel 15**  
**6811 AJ, ARNHEM**  
**Tel: 026 353 76 60**  
**Fax: 026 445 94 83**  
**E-mail: info@derooijmakelaars.nl**  
**www.derooijmakelaars.nl**



**overgenomen?**

|                                      |                          |                                     |                          |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| CV                                   | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boiler                               | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: |                          |                                     |                          |                          |
| -                                    |                          |                                     |                          |                          |

Timmerhout 10 - 6846 EC Arnhem

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)  
[www.derooijmakelaars.nl](http://www.derooijmakelaars.nl)



## Tien 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 (2%), de notaris kosten 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.

**De Rooij Makelaars Vastgoed**  
Jansbinnensingel 15  
6811 AJ, ARNHEM  
Tel: 026 353 76 60  
Fax: 026 445 94 83  
E-mail: [info@derooijmakelaars.nl](mailto:info@derooijmakelaars.nl)