

## **Schonenbergsingel 8 A, 6881 NP Velp**

**Koopsom € 1.295.000,00 kosten koper**



## Omschrijving

Wij zoeken: kopers voor een nog prachtig nieuw te bouwen vrijstaande villa op een uniek binnenterrein. Het bedoelde perceel heeft een oppervlakte van 1362 m<sup>2</sup> met een gedeelde eigen toegangsweg. De totale koopsom grond en te bouwen woning bedraagt ca. € 1.325.000,- k.k. Er is reeds een verstrekte bouwvergunning. De woning kan echter op diverse aspecten naar eigen keuze en smaak aangepast worden mits dit binnen de bouwvergunning procedure valt. Daarmee kunnen de bouwkosten natuurlijk gaan afwijken.

De huidige te bouwen woning heeft een inhoud van ongeveer 1130 m<sup>3</sup> en een gebruiksoppervlakte van ca. 233 m<sup>2</sup> en is volledig geïsoleerd. Dat wil zeggen voorzien van vloer, glas, muur en dakisolatie. De uitstraling is prachtig en biedt een moderne vormgeving met een ruim buiten terras naast de royale tuin.

De indeling luidt op basis van het huidige object als volgt:

Entree en hall met glazen pui, garderobe, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal loop je door de zichtlijn (voordeur - achtergevel) de woonkamer in die een fraai uitzicht biedt op de tuin. De prachtige ruime woonkamer biedt voldoende ruimte voor een riante zithoek en eettafel. Vanuit de woonkamer kom je in een fraaie keukenruimte terecht (keuken zelf aan te schaffen). Aan de andere zijde van de woonkamer is ruimte gecreëerd voor een lichte werkkamer die de mogelijkheid biedt om open te houden of af te sluiten.

De slaapvertrekken en badkamers bevinden zich beneden (souterrain). Hier bestaat ook nog de mogelijkheid om een garage te maken. De indeling op basis van de huidige tekeningen luidt als volgt:

overloop/hal, 4 riante slaapkamers allen met uitzicht op de tuin. De ouderslaapkamer is daarbij extra groot en beschikt over een inloopkast/kleedruimte en een eigen badkamer. Daarnaast is er een tweede badkamer, een extra toiletruimte en een ruimte voor de techniek.

De koop zal plaatsvinden op basis van twee overeenkomsten. Één overeenkomst ten behoeve van de verkoop van de grond (over de waarde zal de overdrachtsbelasting worden berekend) en één separate aannemingsovereenkomst die rechtstreeks met een aannemer wordt gesloten. Alle bedragen zijn gebaseerd op eerdere berekeningen en offertes. Definitieve bedragen zijn pas beschikbaar zodra de aannemer en de koper/opdrachtgever tot een overeenkomst zijn gekomen en zijn mede afhankelijk van de keuzes welke de koper uiteindelijk maakt. De bouwvergunning voor de huidige woning is reeds afgegeven.

Bijzonderheden:

Moderne bouw  
Eigen materiaal keuzes Kunnen invloed hebben op de def. prijs)  
Compleet isolatie pakket  
unieke rustige ligging in Velp Noord nabij Centrum  
Tuinligging pal Zuid  
Woning is eveneens op het Zuiden gericht

**Schonenbergsingel 8 A - 6881 NP Velp**

**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	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2024

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.130 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1.362 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	233 m <sup>2</sup>
Woonkamer	56 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Garage	Garage mogelijk
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warmwater	Doorstroomboiler

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Aan te leggen

## Foto's



Schonenbergsingel 8 A - 6881 NP Velp

**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

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Schonenbergsingel 8 A

6881 NP Velp

Velp

F / 3032

1.125 m<sup>2</sup>

Volle eigendom

Schonenbergsingel 8 A - 6881 NP Velp


**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 kaart

Uw referentie: messelink



0 5 10 15 20 25m

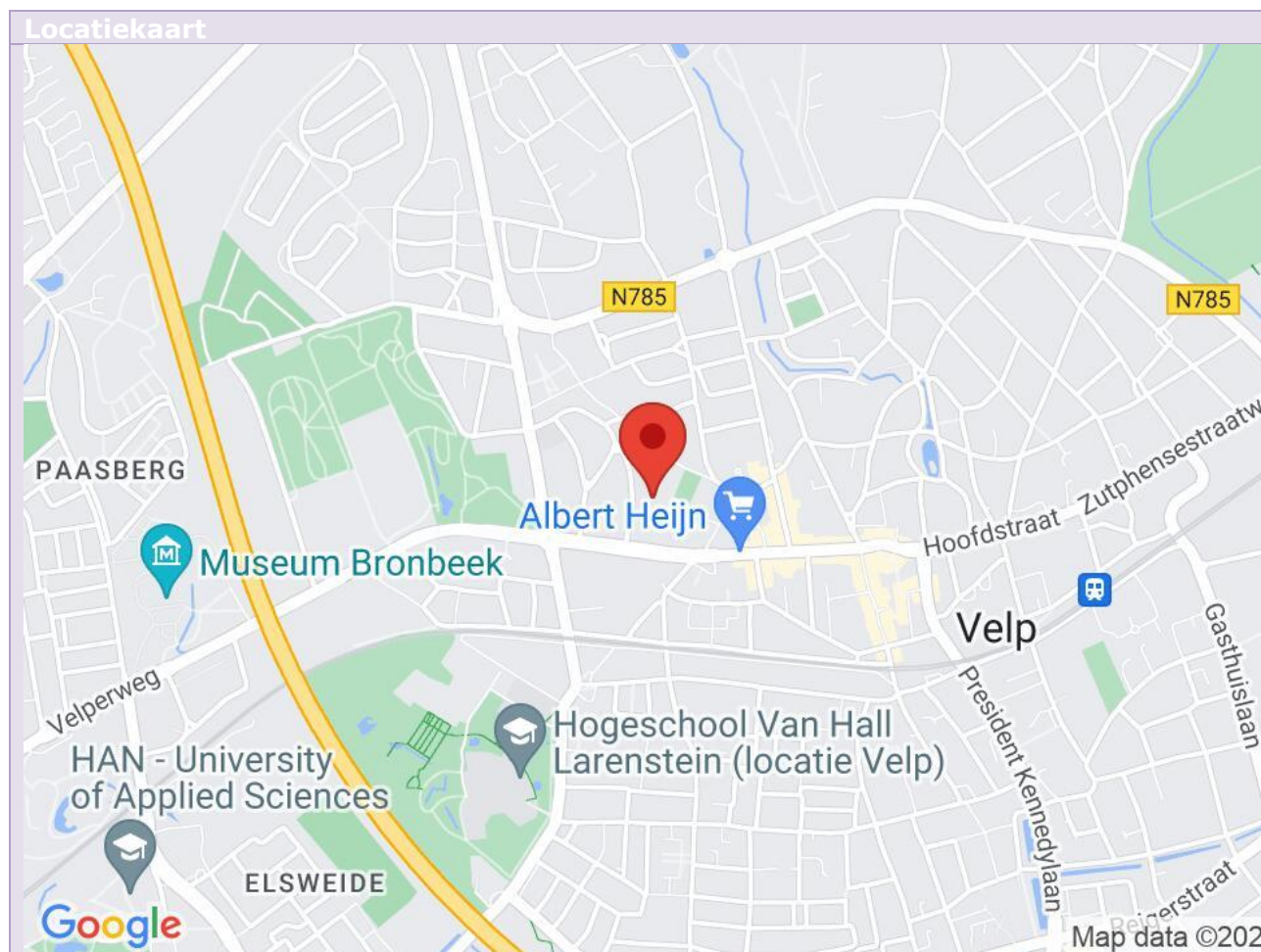
<p>12345 Deze kaart is noordgeticht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een exclusief uitreksel, geleverd op 12 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Velp Gelderland</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3032</p> <p><small>Aan dit uitreksel 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 databankrecht.</small></p>	
--	---	---

Schonenbergsingel 8 A - 6881 NP Velp

**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)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Schonenbergsingel 8 A
Postcode / plaats	6881 NP Velp
Provincie	Gelderland



Schonenbergsingel 8 A - 6881 NP Velp

**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)



## **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 bieders 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 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.

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