



GEMERTSTRAAT 10 ARNHEM



Vraagprijs € 375.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Goed onderhouden robuust HALF VRIJSTAAND WOONHUIS in mooie en rustige omgeving. Op een royaal perceel van 364 m² met doorkijk richting Elst aan de voorzijde. De ruime garage/berging biedt mogelijkheden om deze uit te breiden en bij het huis te betrekken voor een slaap-/logeerkamer met badkamer op de begane grond of als praktijkruimte, kantoor aan huis. De oprit biedt ruimte voor een carport.

Ons woonwijkje ligt direct aan de gemeentegrens met Elst en het nieuwe uitloopegebied Park Lingezen. Daarin o.a. de Rijkerswoerdse plassen (strand, outdoor fitness zone en maneges op loopafstand), het kidsproof water/speelbos aangelegd door Staatsbosbeheer, Landerij/kinderboerderij de Park, golfbaan Landgoed Welderen en het nieuwe Waterrijk met ruime wandel, fiets, skeeler en kanomogelijkheden.

Op loopafstand: restaurant de Klomp, sportcentrum de Laar, basisscholen, directe snelle trolleybusverbinding met Arnhem-centrum (bushalte grenst aan het woonwijkje)

In de nabijheid voortgezet onderwijs waaronder de River's International School, binnenkort het Lorentz Lyceum, diverse winkelcentra (de Laar West en Oost, Schuytgraaf, iets verder Elst en overdekt winkelcentrum Kronenburg), NS-station Arnhem-zuid en uitvalswegen als de A15, A50 en A325.

Indeling:

Begane grond:

ruime oprit, entree/hal, toilet, zeer ruime woonkamer (voorbereid op evt. aansluiting open haard/houtkachel), verzorgde U-vormige-keuken met uitzicht bij het koken op de speels aangelegde achtertuin, keuken v.v. koel-vriescombinatie, dubbele spoelbak, keramische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, hete luchtoven en combimagnetron, (gehuurde) keukenboiler, veel bergruimte o.a. apothekerskast.

Ruime garage met aanliggende berging, waarin aansluiting droog- en wasmachine.

1e verdieping:

overloop, 2 grote slaapkamers (2*4.40*3.70), 1 kinderslaapkamer met balkon, ruime en praktische badkamer met douche, groot ligbad, tweede toilet, 2 wastafels en designradiators. Mogelijkheid tot uitbreiding badkamer voor evt. inloopdouche.

2e verdieping:

2 ruime slaapkamers met Velux dakraam. Overloop over hele lengte van het huis met een apart keukenblok, wasmachineaansluiting, verwarmingsketel en zonnepanelenaansluiting, veel zit-/hobbyruimte. Veel bergruimte daarnaast achter de knieschotten. Kleine vliering van 4 m² boven slaapkamer.

Bijzonderheden:

-De woning is geheel v.v. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing op begane grond en op 2e/zolderverdieping (Velux ramen). Zonwering zuidzijde op begane grond en 1e verdieping.

-Laminaatvloer op begane grond, vloerbedekking op de 1e verdieping en op 2e/zolderverdieping projectvloer/linoleum.

-18 zonnepanelen gericht op het zuiden zorgen voor een soms nihil elektriciteitsrekening en milieulabel A. Huis is cf bouwtekeningen geïsoleerd en dak nog eens extra daarna.

-In 1980 gebouwd door aannemer voor eigen bewoning (originele bouwtekeningen nog beschikbaar).

-Inhoud ca. 633 m³. Woonopp. ca. 168 m². Garage+berging 26 m². Verdere bergruimte 20 m² (onder 1,5 meter), overige ruimte (balkon, tuinkas) 6 m². Grondopp. 364 m².

-Schilderwerk buiten uitgevoerd in 2018, incl. nieuwe boeidelen garage/berging,

-Verwarming en warm water d.m.v. Vaillant HR solide 24-28 combiketel uit 2002 in eigendom.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

-Fraaie vrijstaande tuinkas (1.90*2.50) (nokhoogte 2.60m) met ernaast moestuin of tuinberging uit het zicht. In achtertuin 2 zitmogelijkheden/terrassen in schaduw of zon.

Verkopers vertellen:

Toen wij het in 1983 kochten wilden wij het liefst een huis in Arnhem Noord, maar werden verrast door de prijs-leefruimte verhouding geboden op Gemertstraat 10. Dat gevoegd bij een rustig woonwijkje, waar kinderen nog buiten kunnen spelen en waaromheen zich (zonder overlast) sindsdien een scala van recreatieve voorzieningen ontwikkelde. De mogelijkheden van en rond dit huis komen het best naar voren bij een bezichtiging!

Een korte samenvatting van woonwijk "De Laar" waar de Gemertstraat in ligt volgens Wikipedia: De Laar is sinds 1 januari 1974 een Arnhemse woonwijk. Daarvoor was De Laar een Elster buurschap. 'De Laar' werd in het noorden begrensd door de Eldense Zeeg, in het oosten door de Rijksweg Noord - Batavierenweg, in het zuiden door de Laarse Pijp bij de Laarstraat en in het westen door de Grote Molenstraat. Het woord 'laar' betekent woeste grond, broekland, open plek in het bos. De buurschap 'De Laar' wordt sinds 1879 doorsneden door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen.

Omgeving:

De wijk werd gebouwd in de jaren 70/80 en ligt ten zuiden van Elderveld en Elden. De wijk wordt door de Batavierenweg verdeeld in De Laar West en De Laar Oost en ligt aan de autosnelweg A325 tussen Arnhem en Nijmegen. In beide gedeeltes rijdt een trolleybus en aan de spoorlijn Arnhem - Nijmegen ligt het in 2004 geopende station Arnhem Zuid.

Disclaimer:

De genoemde maten en oppervlakten zijn circa maten. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven circa maten/oppervlakten geven geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Aan de inhoud van deze specificaties kunnen geen rechten worden ontleend.

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige woonstraat, in woonwijk

Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuin: 14 m diep, 12 m breed

Ligging tuin: voortuin op het zuiden, achtertuin bereikbaar via zijtuin/deur

Bergruimte

Schuur/berging: stenen berging aansluitend aan garage

Voorzieningen: elektra en wasmachine aansluiting/afvoer

Garage

Capaciteit: 1 auto plus extra ruimte

Voorzieningen: elektra

Isolatie: muurisolatie

Aanvaarding:

In overleg. Eventueel volledig gestoffeerd op te leveren, direct te bewonen.

Brochure:

Wil je meer weten? Download dan een van onze uitgebreide kleurenbrochure met plattegronden. Indien gewenst kunnen wij de brochure ook naar je mailen.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Bezichtigen:

Mail, bel en/of vraag een bezichtiging aan via www.Funda.nl of www.roelwillemsen.nl wij bezichtigen van maandag t/m zaterdag.

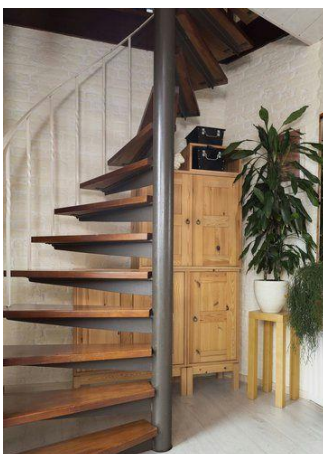
Chat:

Wil je ons buiten kantooruren bereiken. Dat kan via www.roelwillemsen.nl. Stel een vraag via onze livechat van maandag tot en met vrijdag van 17.00 - 23.00 uur en in het weekend van 09.00 - 23.00 uur

Open huis:

Roel Willemsen Garantiemakelaars houdt 1 x per maand houden een open huis op zondag van haar te koop staande woningen. Check altijd echter wel onze website welke woningen eraan mee doen. De data worden ruim van tevoren aangegeven via onze website, Funda en Facebook.

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



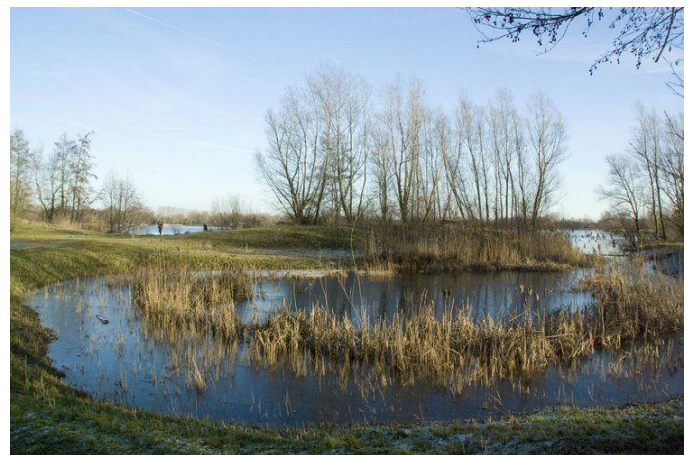
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal Slaapkamers	5
Bouwjaar/-periode	1981
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	633 m ³
Perceelgrootte	364 m ²
Woonoppervlakte	168 m ²
Woonkamer	0 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (balkon / terras)	2 m ²
Externe bergruimte (berging)	0 m ²

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Kabel	Nee
Type dak	Zadeldak

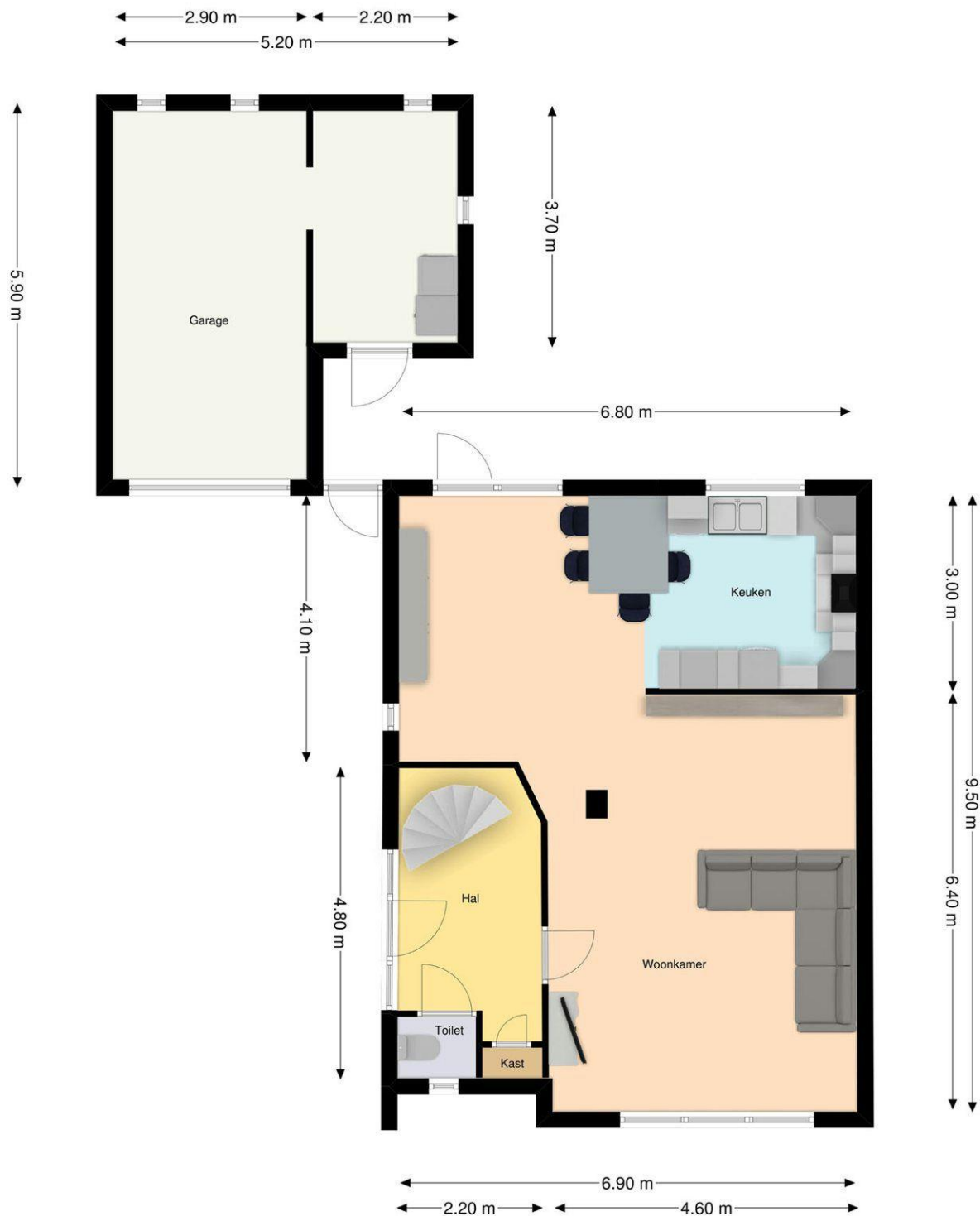
Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	14 m
Tuinbreedte	12 m
Ligging	Noord, oost

Inzake appartementsrecht

Aandeel in gemeenschap	
Bijdrage aan de V.v.E.	0,=
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

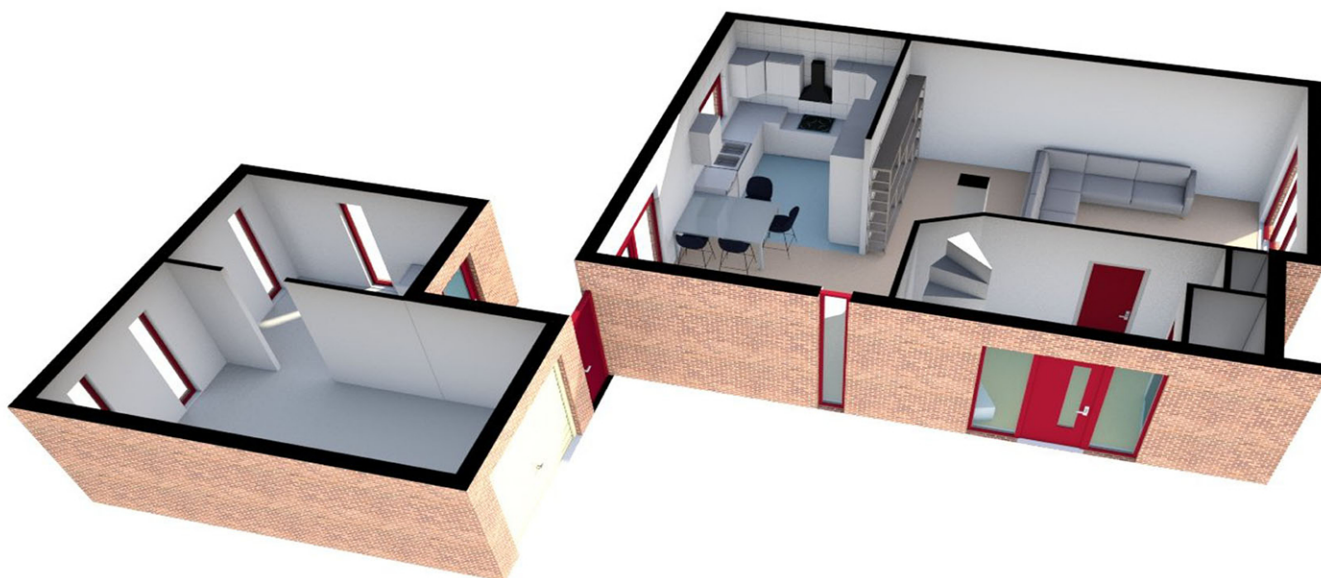
PLATTEGROND



BEGANE GROND,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

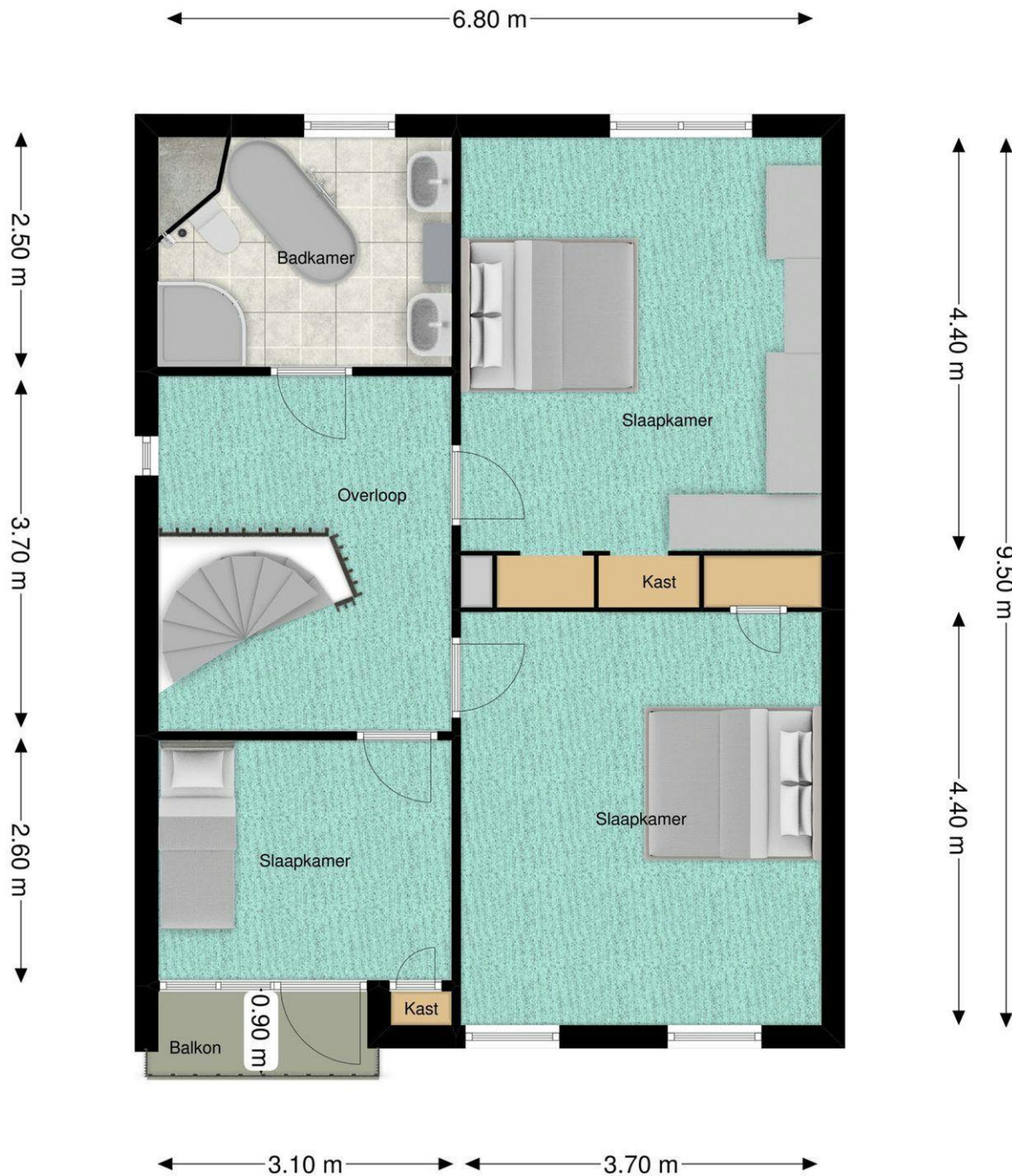
PLATTEGROND



BEGANE GROND,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

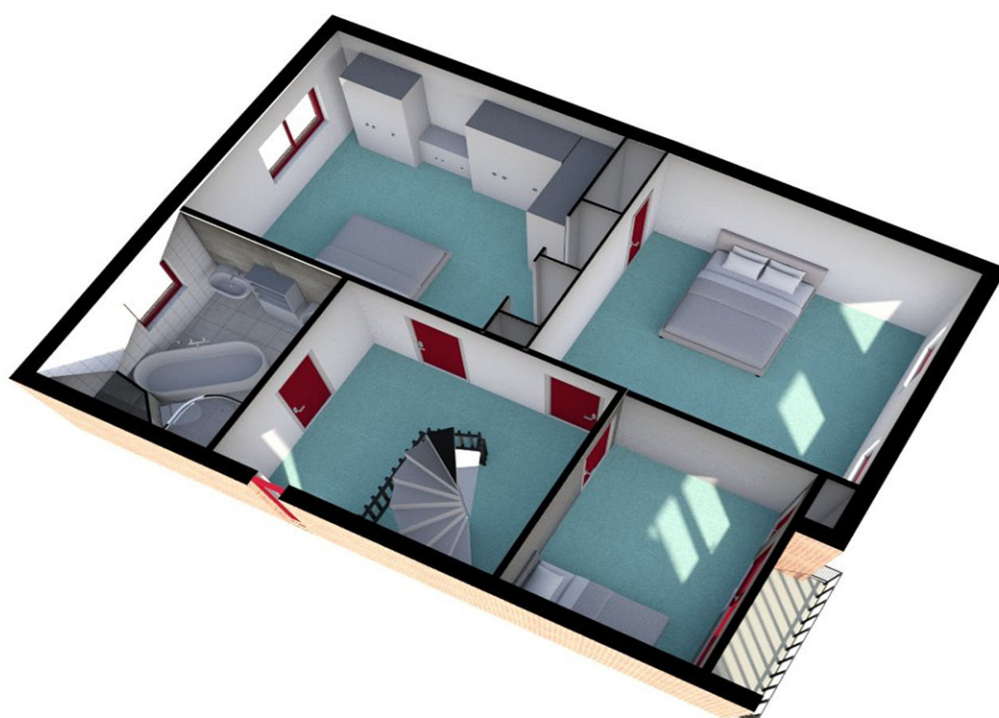
PLATTEGROND



1^e VERDIEPING,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



1^e VERDIEPING,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

The floor plan shows a house with a total width of 6.80 m and a total depth of 9.50 m. The layout includes:

- Overloop:** A central red area with a semi-circular staircase. It is flanked by yellow storage areas labeled "Kast" (each 1.50 m wide) and a grey area (1.50 m wide).
- Slaapkamer (Top Right):** A pink bedroom with a bed (4.50 m wide), a desk, and a chair. It has a grey area (1.50 m wide) and a yellow storage area labeled "Kast" (1.50 m wide).
- Slaapkamer (Bottom Right):** A pink bedroom with a bed (3.50 m wide), a desk, and a chair. It has a grey area (1.50 m wide).

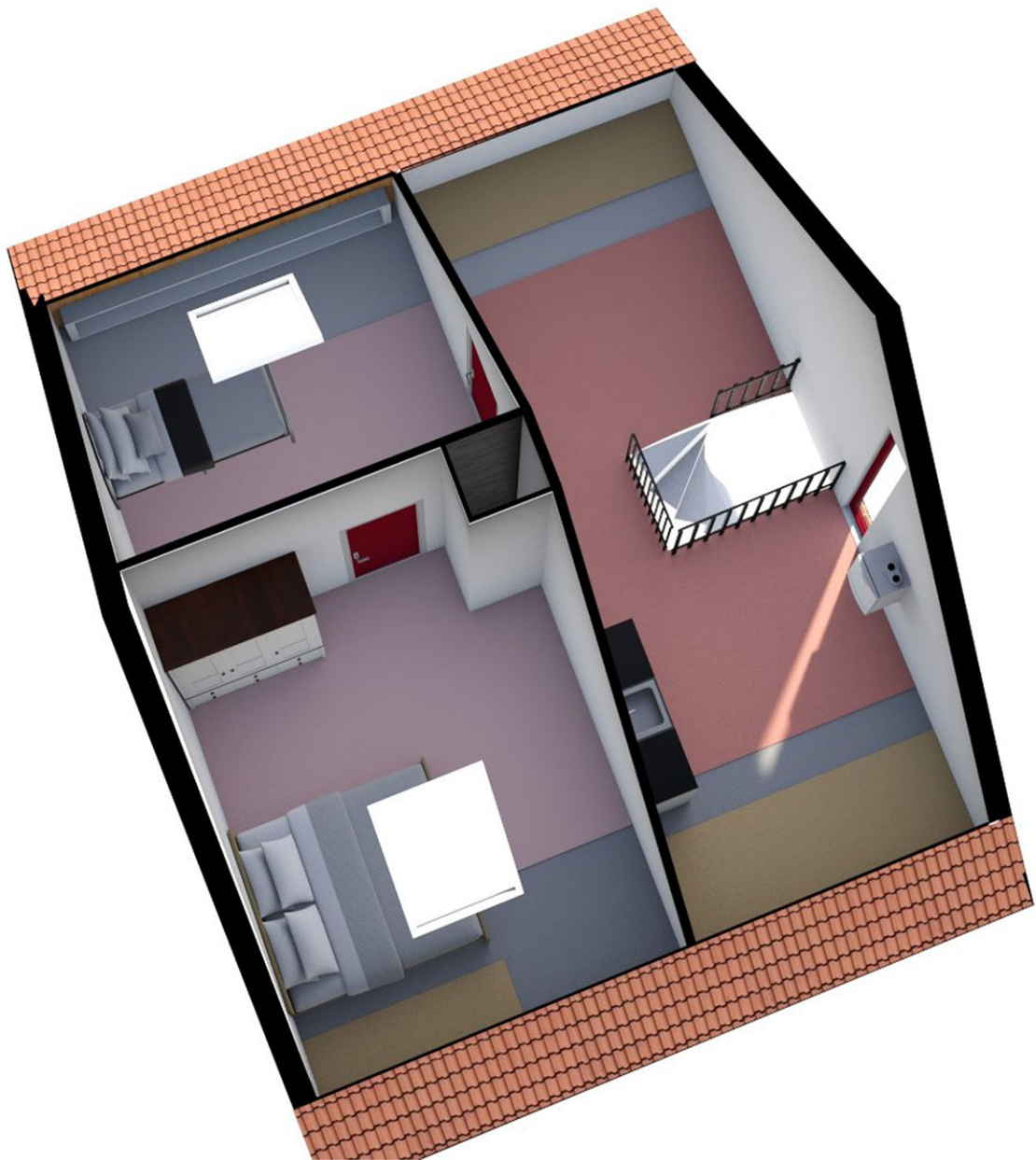
Dimensions are provided for various sections:

- Top section: 1.45 m (left), 5.40 m (center), 1.45 m (right).
- Right side: 3.30 m (top bedroom), 2.40 m (bottom bedroom).
- Bottom section: 3.10 m (left), 3.70 m (right).



De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



ZOLDER,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

SITUATIE,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



SITUATIE,
Gemertstraat 10 te Arnhem

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Arnhem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	AC
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4913
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Y.10 januari 2019			
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.			

LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART

Adres:	Gemertstraat 10
Postcode / plaats:	6844 HC Arnhem
Kadastrale gemeente:	Arnhem
Sectie:	AC
Perceel:	4913
Oppervlakte:	364 m²
Soort grond:	

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
broeikas	☒	☐	☐	☐
voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
overige tuin, te weten:				
- zonnenscherm voor terras	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
brievenbus	☒	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
rookmelders	☒	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
warmwatervoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
- koelvriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- hete luchtoven	☒	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
verlichting, te weten:				
- beganegrond	☐	☐	☒	☐
- 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
- 2e verdieping	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- slaapkamer 1e verdieping	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- kasten/laden	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

- planchets	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- keukenboiler in aanrechtkast (gehuurd)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
overige zaken, te weten:				
- zonnepanelen op dak	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
bijzondere opmerkingen:				

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

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

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclauule

Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Roel Willemsen Garantiemakelaars, 026-3274455.

U bent welkom op kantoor:

- maandag t/m vrijdag van 09:00 - 17:30 uur
- zaterdag **op afspraak** van 10:00 - 16:00 uur



Onze adresgegevens:

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP Arnhem
026-3274455
info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.