



MAX EUWESTRAAT 30 ARNHEM



Vraagprijs € 350.000,= k.k.

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Ben jij ook zo gecharmeerd van een woning in 30-er jaren stijl? Kom dan snel kijken bij deze fraaie robuuste, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. De woning heeft veel ruimte zowel binnen als buiten, een werk-/atelierruimte (voormalige garage), 3 royale slaapkamers, fijne tuin op het zuiden en een hele prettige ligging. Het woonhuis ligt in de woonwijk Stadseiland en ligt op loopafstand van speelgelegenheid, diverse mooie natuurgebieden (de uiterwaarden van de Rijn, Meinerswijk) en op 10 minuten fietsen van de bruisende Arnhemse binnenstad.

Indeling

Begane grond:

Via de bestrate oprit is er toegang tot de werk-/atelierruimte (voormalige garage). De voordeur bevindt zich in de zijgevel. Bij binnenkomst in de entree tref je links het nette toilet en daarnaast is de trap naar boven. Onder de trap zit een diepe bergkast waarvan de deur zich in de woonkamer bevindt. De woonkamer is samen met de keuken 12.20 meter lang (uitbouw van 1.80 meter). Beide delen van het vertrek zijn erg licht: de woonkamer dankzij het hoge raam en de openslaande deuren naar de tuin, de woonkeuken dankzij de erker die helemaal uit glas bestaat. De woonkamer is met een oppervlakte van 35 m² zeer ruim te noemen. De royale woonkeuken (circa 16 m²) is ook al zo'n fijne plek: ruim, licht en sfeervol dankzij de erker, en met alles wat je je kunt wensen als je houdt van koken en gezellig samen eten. Dankzij de L-opstelling is er veel berg- en werkruimte. De keuken heeft de navolgende apparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, Amerikaanse vrijstaande koelkast en vaatwasser en bevat tevens een lage apothekerskast en een hoek-draaicarrousel. Zowel de keuken en de woonkamer zijn voorzien van een vinylvloer. Via de woonkamer is een deur naar de werk-/atelierruimte (voormalige garage). Deze ruimte is ook uitgebouwd en heeft een oppervlakte van maar liefst 21 m². Ook hier ligt dezelfde vinylvloer. Zowel vanuit de werk-/atelierruimte is er toegang tot de tuin. Via de hal ga je naar de ...

Eerste verdieping:

Op de overloop is er toegang tot een bergkast, 2 royale slaapkamers en de badkamer. De masterbedroom is met recht een kamer waar je U tegen kan zeggen. Het heeft een oppervlakte van circa 25 m², veel licht door de 3 ramen en een separate walk-in closet (circa 5 m²). Ook in de andere slaapkamer (circa 10 m²) is er plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Er ligt tapijt in alle kamers en op de overloop. De badkamer is netjes, comfortabel en uitgerust met een extra grote douchecabine, designradiator, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij de ramen is er daglichtinval en natuurlijke ventilatie. Via de trap gaan we naar de ...

Tweede verdieping:

Op de zolder is er een royale, open ruimte, waar nu ook de wasgelegenheid en de cv-opstelling te vinden is. kamers? Daarnaast is hier de derde royale slaapkamer gemaakt waar met gemak een tweepersoonsbed kan staan. Ook is er veel opbergruimte achter de knieschotten. Deze verdieping heeft aan beide zijden een grote brede dakkapel.

Tuin:

De tuin achter het huis is riant en ligt op het zonnige zuiden. De tuin is over de volledige breedte van de woning aangelegd en is grotendeels betegeld, heeft een pergola en hier en daar wat borders. De tuin wordt helemaal omzoomd door een houten schutting van hoge kwaliteit. Je hebt een eigen ingang naar de tuin via het pad achter de woning.

Omgeving:

De Max Euwestraat ligt in de wijk Stadseiland. De wijk is rustig, met alleen bestemmingsverkeer, en omgeven door groen. Vanuit de straat loop je zo de dijk op en de uiterwaarden van de Rijn in, met het prachtige natuurgebied Meinerswijk iets verderop. Er is veel speelgelegenheid voor kinderen en veel groen in de wijk. Winkels,

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

kinderopvang, basisscholen, het Olympus College voor voortgezet onderwijs, medische zorg, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden: alles is kortbij aanwezig. Op loopafstand zijn een supermarkt, een drogisterij en enkele andere winkels te vinden. Op de fiets ben je zo in het centrum van Arnhem of, de andere kant op, in winkelcentrum Kronenburg, het Gelredome en zwembad de Koppel. Ook het centrum van Huissen ligt op fietsafstand. Het openbaar vervoer is prima geregeld en de snelwegen in de regio zijn via de Pleyroute snel te bereiken.

Bijzonderheden:

- + Zeer verzorgde twee-onder-een-kapwoning
- + Veel ruimte in en om het huis
- + Royale masterbedroom met walk-in closet samen circa 30 m²
- + Heel veel opbergruimte
- + Cv-ketel Intergas uit 2006
- + Fraaie woonkeuken
- + Ideaal voor mensen met beroep aan huis
- + Tuin op het zuiden
- + Kindvriendelijke wijk

Verkoper vertelt:

Ruim 12 jaar geleden waren we op zoek naar een nieuwbouwwoning in Arnhem en vonden toen de wijk Stadseiland. Een kleinschalige ruime nieuwbouwwijk aan de Rijn. Het is een heel rustige wijk met een actieve sociale Facebookpagina. Als je ergens naar toe moet is er een goede ontsluiting met o.a. de A12, A50 en A15. Je kunt volop wandelen en fietsen in de uiterwaarden en op de dijk. Ook is er vlakbij een park en voor de kinderen tussen de diverse straten veel groen en speeltuinen. Tevens is het makkelijk om in Duitsland boodschappen te doen.

Vanaf het begin hebben we de woning tijdens de bouw al laten veranderen. Daarom is er i.p.v. een garage een ruime werkruimte met eigen ingang beneden en volledige isolatie met toegang vanuit de woonkamer. De woonkamer is uitgebouwd met 1.80 meter waardoor er een zeer ruime woonkamer is ontstaan. De tuin ligt op het zuiden met een achteruitgang. Op de 1e verdieping zijn 2 kamers samengevoegd wat een hele ruime slaapkamer met inloopkast tot gevolg heeft. En op de bovenste verdieping is er ook nog een hele ruime slaapkamer met een dakkapel gecreëerd.

Nu de kinderen de deur uit zijn, gaan we kleiner wonen, want dit huis is echt heel erg groot.

Brochure:

Meer informatie treft u aan in onze uitgebreide kleurenbrochure met plattegronden. U kunt deze downloaden of wij kunnen u deze kosteloos toezenden.

Bezichtiging:

Bel voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij bezichtigen ook op zaterdag tussen 10:00 en 16:00 uur op afspraak.

Chat:

Via onze livechat zijn wij bereikbaar op onze website:

- van maandag tot en met vrijdag van 17.00 - 23.00 uur.
- zaterdag en zondag van 09.00 - 23.00 uur

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Open huis:

1 x per maand houden wij een open huis op zondag. Kijk voor de deelnemende woningen voor het eerstvolgende open huis op onze website.

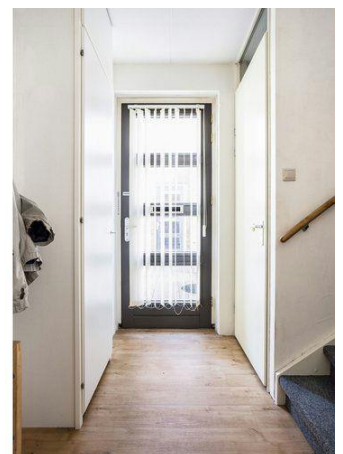
Aanvaarding:

In overleg.

Disclaimer:

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

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



BOEL WILLEMSSEN
BEGANE GROND
Met Exentstraat 50 te Arnhem
De afmetingen zijn ter indicatie en garanderen niet de exacte afmetingen.
Aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. © 2017



BOEL WILLEMSSEN
BEGANE GROND
Met Exentstraat 50 te Arnhem
De afmetingen zijn ter indicatie en garanderen niet de exacte afmetingen.
Aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. © 2017

FOTO'S VAN DE WONING



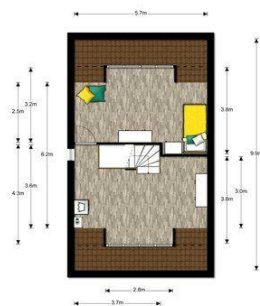
BOEL WILLEMSSEN
VERKOOP- en VERHUURBUREAU

Fotografisch
Bureau
Boulevard 10 te Arnhem
De afmetingen zijn te vinden in de plattegrond en zijn niet gebonden aan de afmetingen van de afgeleverde woning. Het is niet mogelijk om de afmetingen van de afgeleverde woning te controleren. © 2014

FOTO'S VAN DE WONING



1e VERDIEPING
Max Eusestraat 10 te Arnhem
De afmetingen zijn ter indicatie en garanderen niet de exacte afmetingen.
Aan de afgeleverde huizen geen rechten worden ontleend. © 2017



ZOLDER
Max Eusestraat 10 te Arnhem
De afmetingen zijn ter indicatie en garanderen niet de exacte afmetingen.
Aan de afgeleverde huizen geen rechten worden ontleend. © 2017



ZOLDER
Max Eusestraat 10 te Arnhem
De afmetingen zijn ter indicatie en garanderen niet de exacte afmetingen.
Aan de afgeleverde huizen geen rechten worden ontleend. © 2017

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Aantal Slaapkamers	3
Bouwjaar/-periode	2007
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	677 m ³
Perceelgrootte	212 m ²
Woonoppervlakte	189 m ²
Woonkamer	35 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte (balkon / terras)	0 m ²
Externe bergruimte (berging)	0 m ²

Details

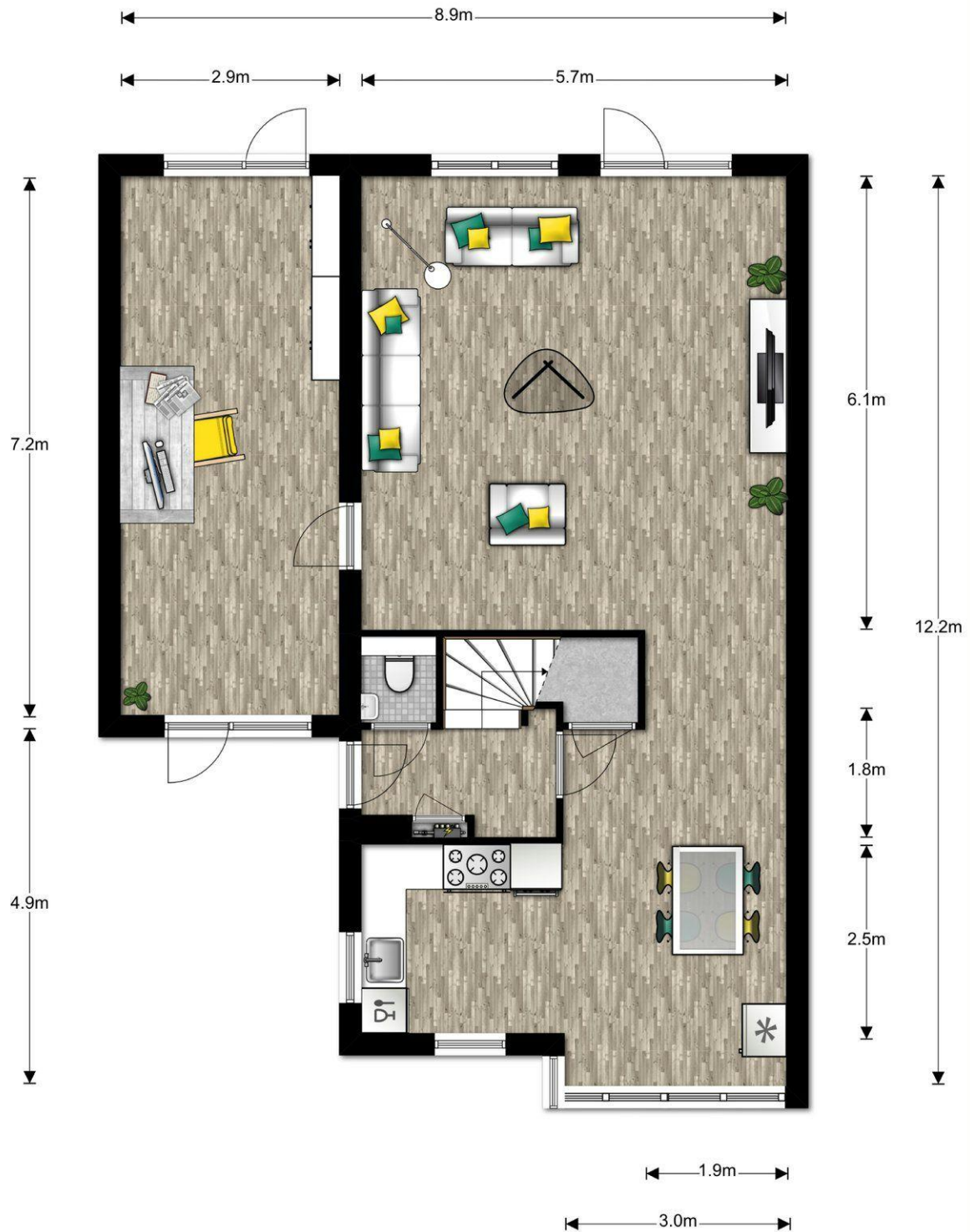
Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Kabel	Ja
Type dak	Zadeldak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	8 m
Tuinbreedte	9 m
Ligging	Zuid

PLATTEGROND

BEGANE GROND



PLATTEGROND



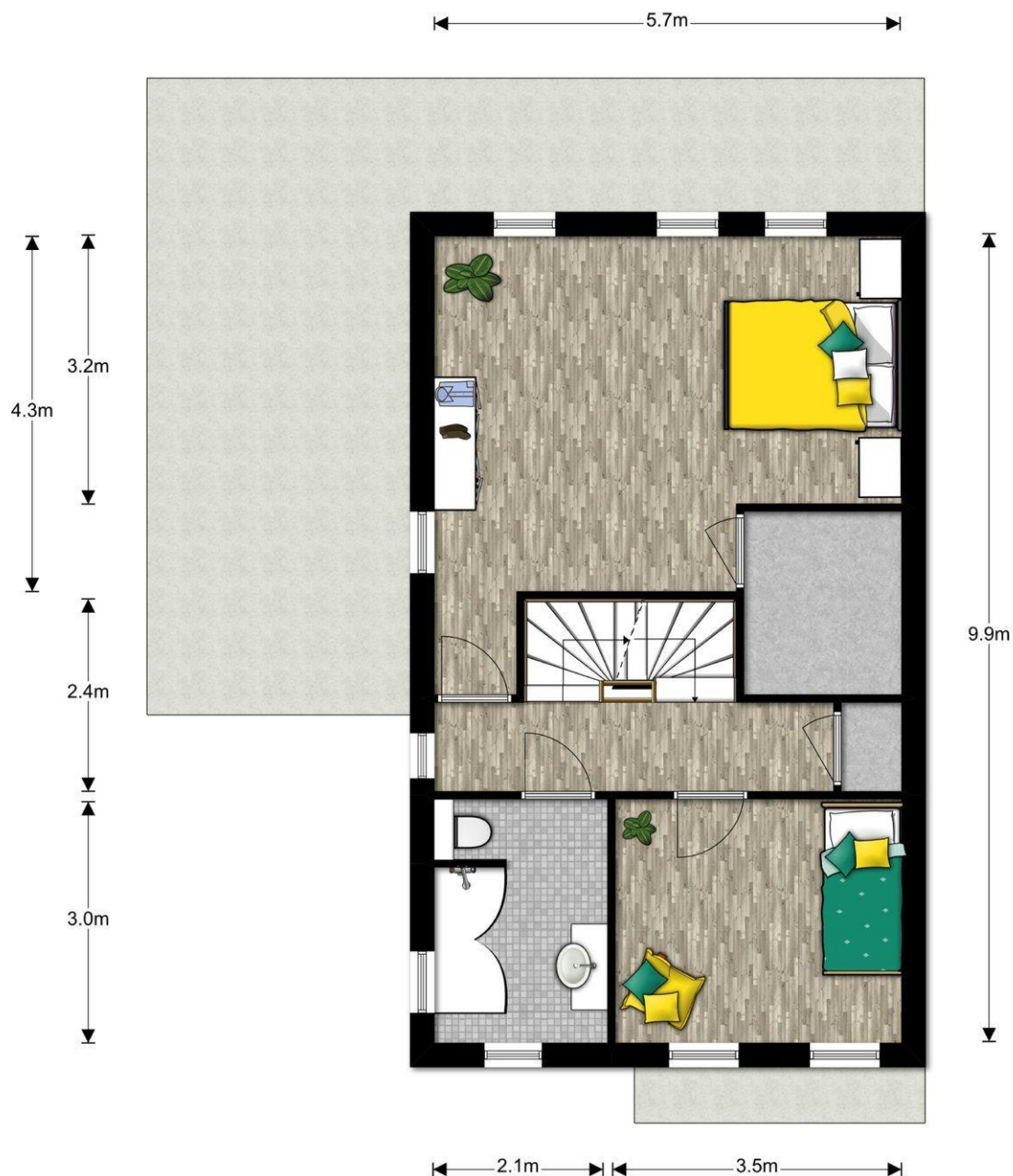
**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

**BEGANE GROND,
Max Euwestraat 30 te Arnhem**

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

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND



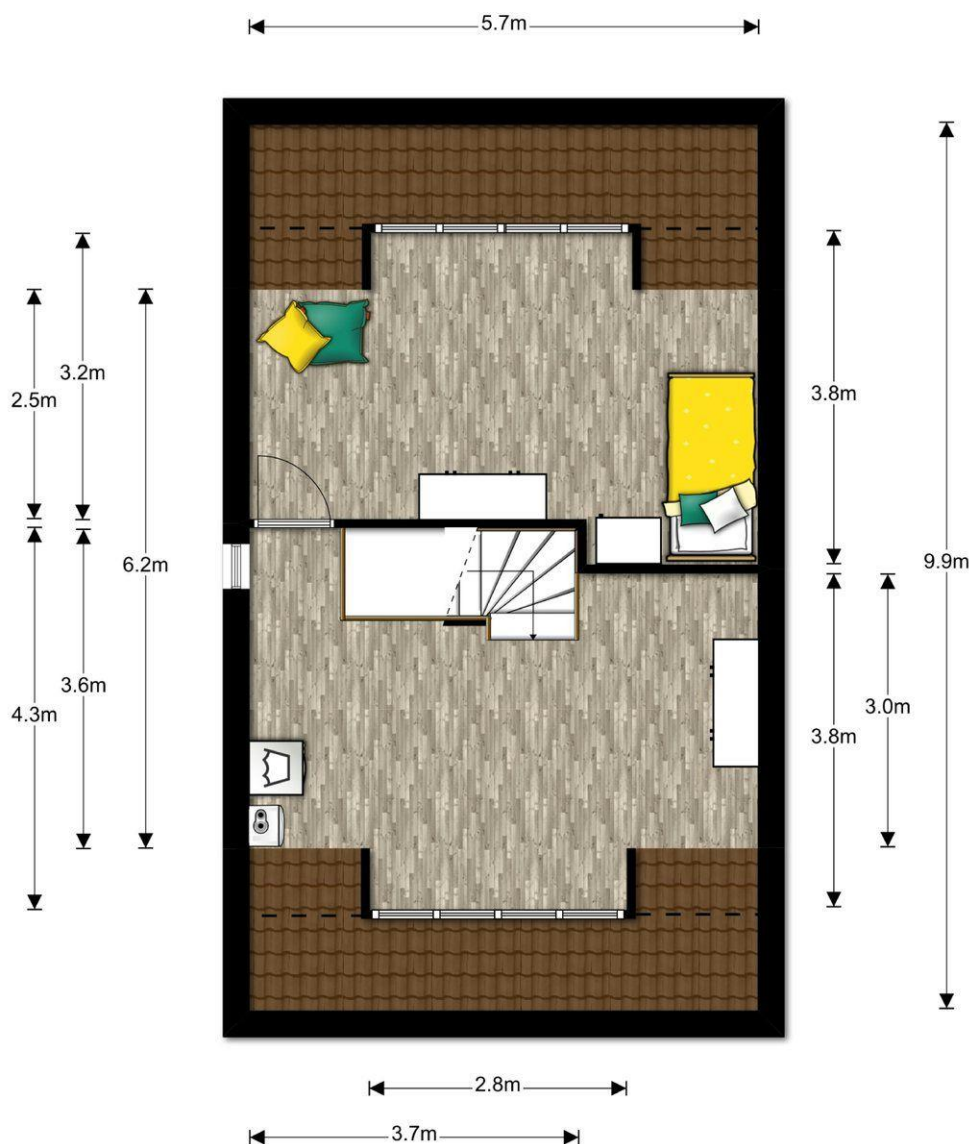
**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

1^{ste} VERDIEPING,
Max Euwestraat 30 te Arnhem

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

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

ZOLDER,
Max Euwestraat 30 te Arnhem

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

PLATTEGROND



**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

ZOLDER,
Max Euwestraat 30 te Arnhem

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

LOCATIE KAART

Locatiekaart



KADASTRALE KAART



Adres:	Max Euwestraat 30
Postcode / plaats:	6833 LH Arnhem
Kadastrale gemeente:	Arnhem
Sectie:	W
Perceel:	3250
Oppervlakte:	212 m²
Soort grond:	Volle eigendom

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:				
- tuintafel met 4 stoelen	☐	☒	☐	☐
- kleine stenen tafels	☒	☐	☐	☐
- wandcontactdozen	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
lamellen	☒	☐	☐	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- vinyl	☒	☐	☐	☐
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:				
- oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Amerikaanse koelkast	☒	☐	☐	☐
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
verlichting, te weten:				
- alle armaturen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- stellingen in kast onder trap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
- toiletgarnituur	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- design radiator	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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):				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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 bieder 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.