

Assink^{nvm}

MAKELAARS



Arnhemsestraatweg 57, 6881 ND Velp

assinkmakelaars.nl



Arnhemsestraatweg 57, 6881 ND Velp

ALGEMENE GEGEVENS

Heerlijk zonnig en licht appartement met fraai uitzicht over park Daalhuizen en ruim balkon op het zuiden en tweede balkon bij de keuken.

Dit op de hoogste verdieping gelegen, voormalige 3 kamer appartement, is in goede staat van onderhoud en afwerking en als u wilt zo te betrekken.

Er is een zeer ruime berging in de onderbouw en voor de liefhebber is er een losse, nabijgelegen garage bij te kopen.

Het appartement ligt op loopafstand van de winkelstraat van Velp met goede horeca en winkelveorzieningen.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met intercominstallatie, trappenhuis en toegang tot de bergingen.

3e woonlaag:

Entree, hal, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, royale woonkamer met ramen aan vier zijden en ruim uitzicht over park Daalhuizen aan de voorzijde en uitkijk over de wijk aan de achterzijde,

De woonkamer heeft op maat gemaakte schouw met inbouw gashaard en kastenwand en schuifpui naar het zuidelijk gelegen balkon van goed formaat.

De slaapkamer is zeer ruim, hier zijn in het verleden twee kamers samengevoegd en desgewenst is de slaapkamer weer op te delen. De kozijnen zijn hier vervangen door kunststof kozijnen met draai/kiep ramen en HR plus glas.

Aan de straatzijde is de dichte keuken te vinden, hier is een net wit keukenblok geplaatst met een inbouw 4 pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast met vriesvak. In de keuken kan ook de wasmachine worden geplaatst. Via de keuken bereikt u het voorbalkon, hier is een kastruimte waar de CV ketel uit 2021 te vinden is.

De keurige lichte badkamer biedt een ruime inloopdouche en wastafelmeubel en badkamer kast.

De binnendeuren in het appartement zijn vervangen, deels door deuren met glas, de wanden zijn strak en netjes afgewerkt en de woning is voorzien van isolatie glas (deels HR plus).

Arnhemsestraatweg 57, 6881 ND Velp

ALGEMENE GEGEVENS

Een grote pré is de flinke berging in de onderbouw, welke bestaat uit twee ruimtes en is voorzien van elektra en stellingkasten.

De garage, gelegen op het achter terrein links van het complex is desgewenst te koop voor € 26.500,- kosten koper.

Het appartement heeft een actieve vereniging van eigenaren en de servicekosten bedragen € 175,- per maand.

Uitgebreide info over deze woning kunt u vinden op de unieke, eigen website! Download de brochure op Funda voor de link naar de website waar u alle gegevens en stukken van de woning kunt terugvinden, zoals de lijst van zaken en de vragenlijst. Op deze site kunt u ook uw bod uitbrengen.

EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



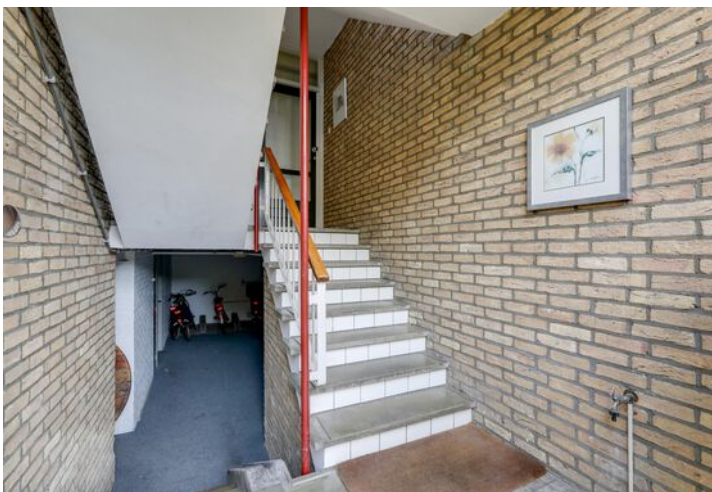
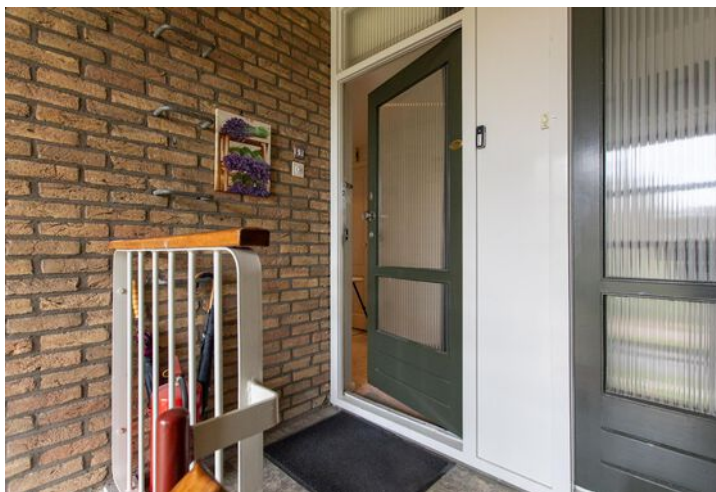
EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



EXTERIEUR & INTERIEUR

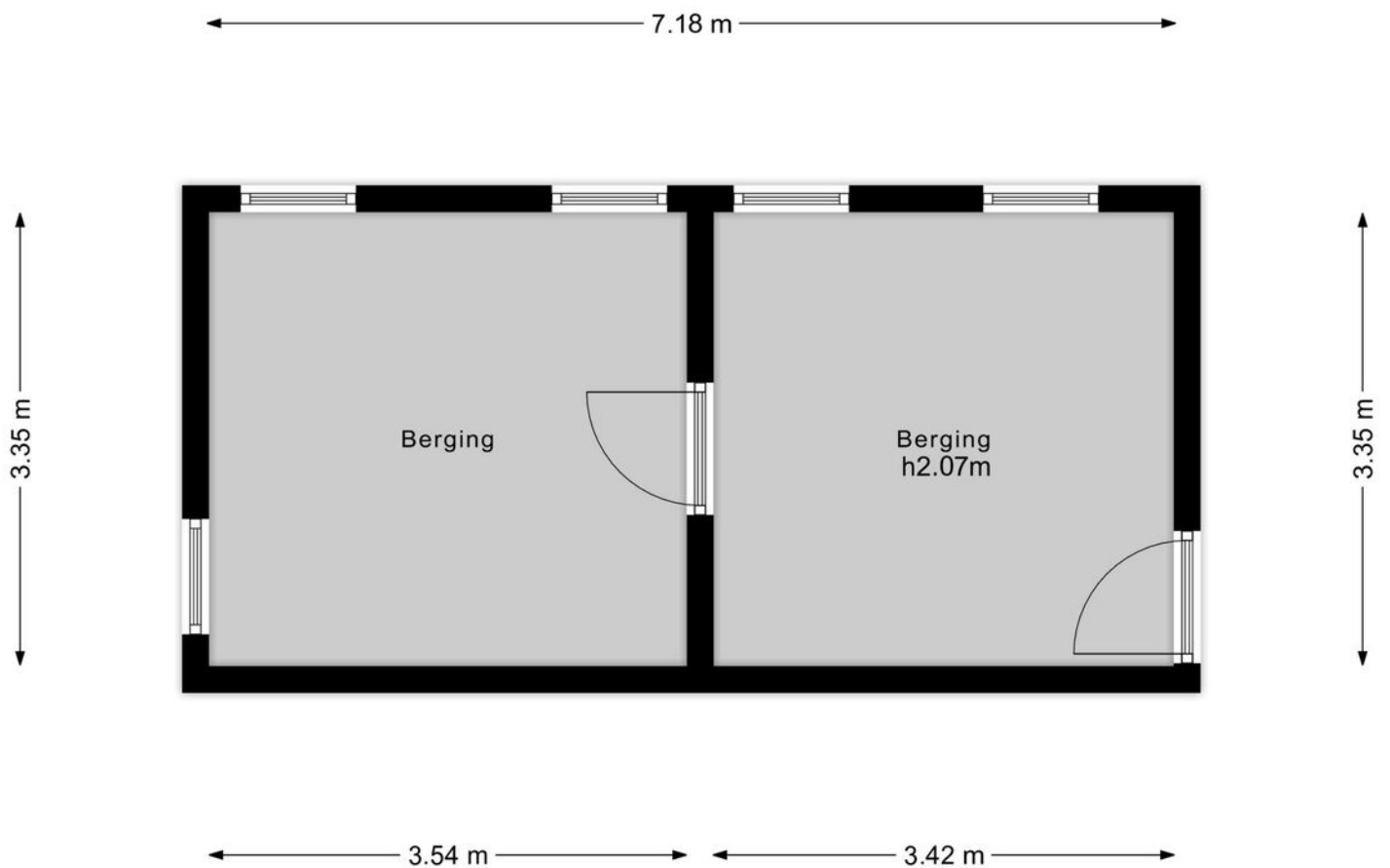
FOTO'S



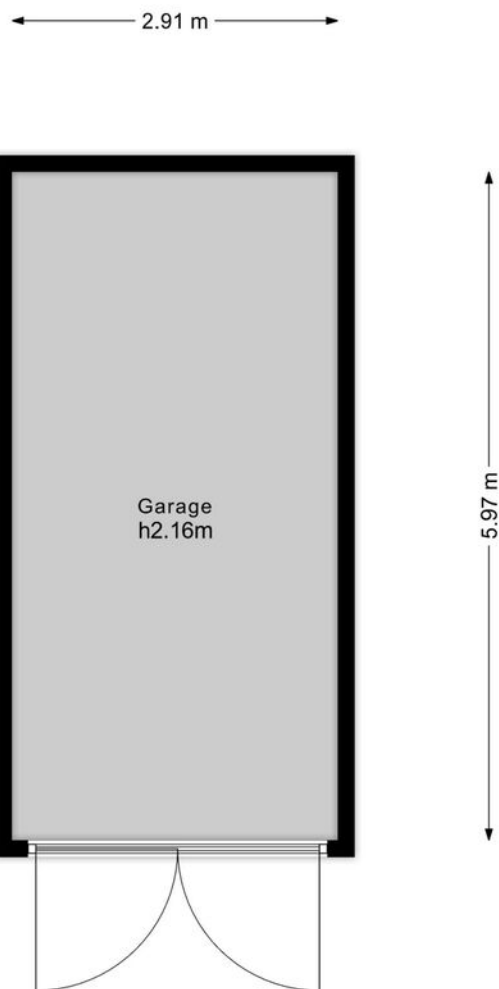
PLATTEGRONDEN



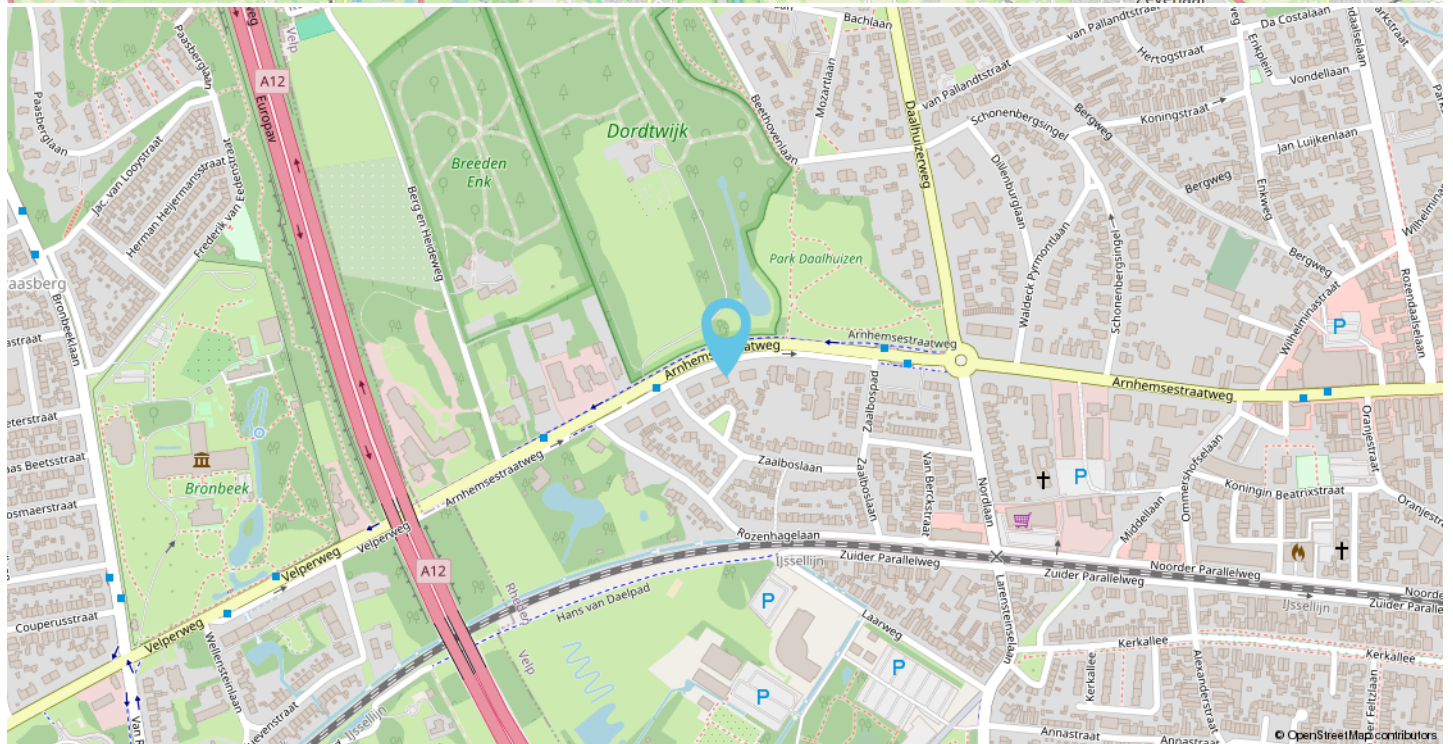
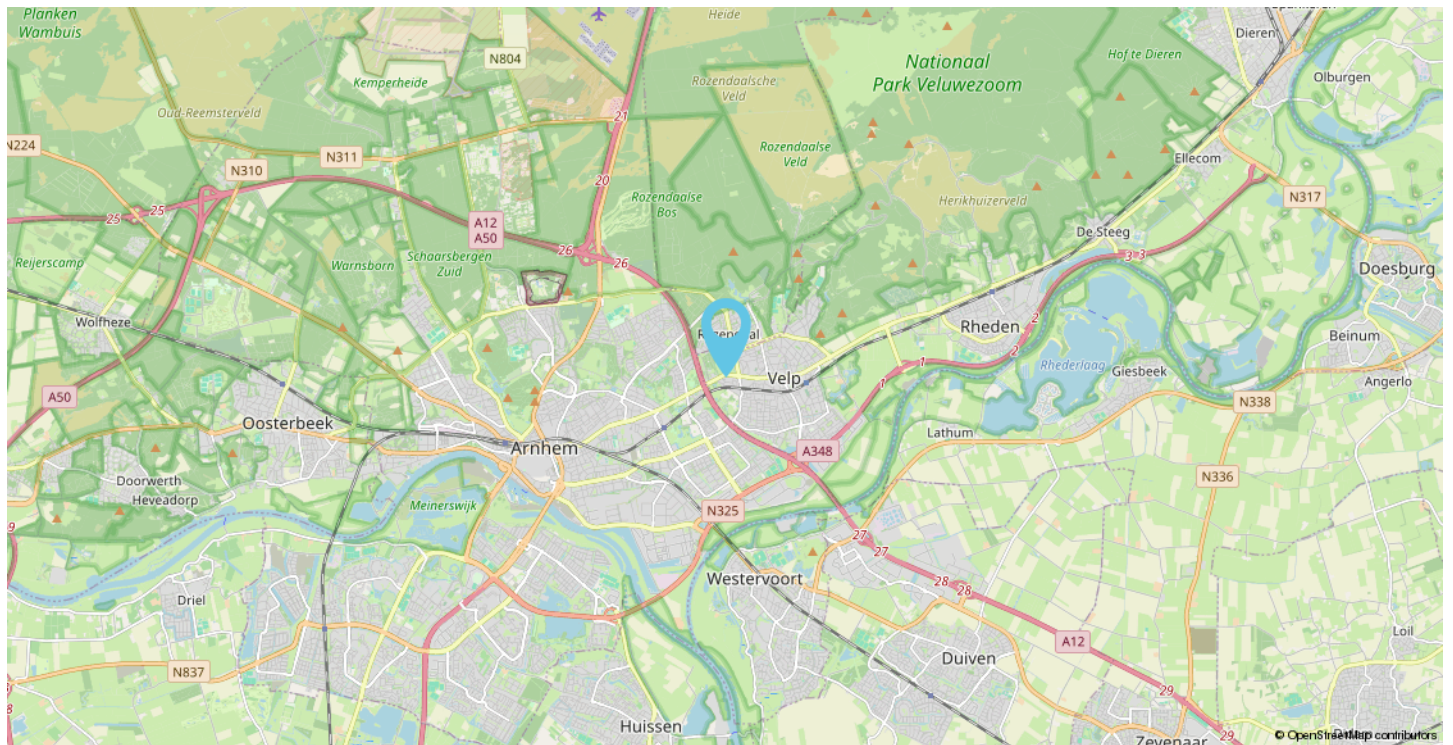
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Locatie



KENMERKEN

Object gegevens

Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1958
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud Buiten	goed

Maten object

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Inhoud woning	254 m ³
Perceel oppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	78 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	24 m ²

Details

Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
CV ketel type	Remeha Avanta 28 C
CV ketel bouwjaar	2021
Cv eigendom	eigendom
Asbest	niet bekend
Tank	niet bekend
Energie label	G
Berging / schuur	in pandig
Garage	geen garage
Voorzieningen	mechanische ventilatie

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten, legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermen/ screens	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
CV met toebehoren	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Belangrijke informatie kopen en verkopen

Graag informeren wij u over de belangrijke zaken bij het aankopen of verkopen van een woning. Wilt u zelf uw woning verkopen? Wij bepalen graag vrijblijvend de waarde van uw woning en vertellen u wat wij voor u kunnen betekenen.

De verstrekte informatie

De vermelde informatie is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze informatie. De informatie moet gezien worden als vrijblijvende aanbieding met uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het woonoppervlak zoals vermeld in de verkoopuitingen wordt berekend volgens de branchebrede meetinstructie, dit gebeurt zo zorgvuldig mogelijk. U kunt echter aan de maten geen rechten ontleen.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopakte. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoekplicht koper

De wettelijke onderzoekplicht van koper geeft aan dat de koper de verplichting heeft te beoordelen of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat koper voor ogen heeft. Het verdient aanbeveling om een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakelen van een deskundige komen de eventueel nadelige gevolgen hiervan volledig voor rekening van koper.

Bouwtechnisch rapport (ter inzage indien aanwezig)

Van veel woningen is er een bouwtechnisch rapport aanwezig, dit heeft verkoper laten opstellen om u te informeren. Het rapport ontslaat u echter niet van uw onderzoekplicht als koper. Het staat u uiteraard vrij zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten.

Bieding uitbrengen

Wilt u een bod uitbrengen op een woning? Wij vragen u uw bod uit te brengen op de eigen website van de woning (deze wordt meegestuurd met de afspraakbevestiging van de bezichtiging). Uw bod komt dan in ons biedlogboek terecht. Vanaf 1 januari 2023 werken NVM Makelaars met het biedlogboek om transparantie voor kopers te bieden. Na afloop van het verkoopproces (wanneer de woning definitief verkocht is) kunt u als bieder inzage vragen in het biedlogboek.

Onderhandeling

Het is verstandig vooraf met ons contact op te nemen of uw eigen makelaar in te schakelen wanneer u een bod wenst te doen. In uw bod dient u alle voor u belangrijke voorwaarden op te nemen. Deze voorwaarden dienen in de onderhandeling besproken te worden en er dient overeenstemming tussen partijen over deze voorwaarden te zijn. Zij worden in de akte vastgelegd. U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenbod heeft gedaan.

Ontbindende voorwaarden

In uw bod kunt u ontbindende voorwaarden opnemen, zoals het verkrijgen van een financiering. De koop kan dan ontbonden worden indien er binnen de overeengekomen termijn niet voldaan is aan uw voorwaarde. Over deze voorwaarden dient overeenstemming te zijn bereikt en zij dienen in de koopakte te worden opgenomen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte op ons kantoor uitgebreid met u besproken voor ondertekening. Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt er in de akte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als koper betaalt u dus overdrachtsbelasting van 2% (woningen eigen bewoning) of 10,4%. Starters kunnen, indien zij aan de voorwaarden voldoen, een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting. De keuze voor een notaris is, indien niet anders vermeld, voor de koper. Kiest de koper een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 250,- aan doorhalingskosten per hypotheek of perceel voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper! In de koopakte is opgenomen dat u als particuliere koper 3 dagen bedenktijd heeft. U kunt de koop binnen deze 3 dagen ontbinden. De bedenktijd start om 0.00 uur op de dag na het tekenen van de koopakte en het ontvangen van een kopie van de door beide partijen getekende akte. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Is dit een zaterdag, zondag of erkende feestdag dan wordt deze met één (gewone werkdag) dag verlengd. Vallen er twee weekend dagen of feestdagen in de bedenktijd dan wordt deze met 1 dag verlengd.

Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan

van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekker met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

Clausules koopakte indien van toepassing

Ouderdomsclausules

Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte een zogenaamde ouderdomsclausule opnemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt/ uitgesloten wordt:

Ouderdomsclausule Vóór 1975

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

1975-1990

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Om het risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren."

In enkele gevallen zal de verkoper een "as is, where is" clausule wensen op te nemen, is dit het geval dan zullen wij u dit melden.

'As is, where is'

"De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt."

Geen eigen bewoning

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Niet zelf-bewoningsclausule

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Mogelijkheid asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopakte van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden:

Mogelijkheid asbest "

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en

risico van koper." (Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.)

Vaste clausules in de koopovereenkomst:

Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

"Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst."

Toestemming verstrekken stukken aan taxateur i.k.v. AVG

"De verkoopmakelaar wordt door partijen gemachtigd om de relevante stukken en gegevens omtrent het verkochte, zoals deze koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te sturen aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis)/artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers."

Kosten notaris

"Tot maximaal een bedrag van € 250,- per hypotheek of perceel zijn de kosten voor verkoper, zijn de kosten per doorhaling hoger dan € 250,- dan zijn de meerkosten voor koper."

Kosten volmacht

"Ook de kosten, verband houdende met een volmacht voor verkoper in verband met keuze voor een notaris gevestigd op meer dan 20 kilometer afstand van het verkochte, zijn voor koper."

Overige zaken:

Identificatieplicht

De makelaar is wettelijk verplicht u als verkopers of koper te identificeren. Wij vragen u ons een geldige ID bewijs te tonen en maken een kopie met de ID app van de overheid.

Energielabel

Sinds 1 januari 2022 is het verplicht om bij het te koop zetten van een woning het energielabel te vermelden. Verkoper is verplicht een definitief label bij de eigendomsoverdracht aan te leveren aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft; een opstalverzekering met ten minste branddekking.

ONS KANTOOR

Ons kantoor is gevestigd aan de Hoofdstraat 166 in Velp. Naast verkoop houden wij ons bezig met verhuur, taxaties, beheer en woningmarktconsultancy. Wij zijn lid van de NVM en onze taxateurs zijn aangesloten bij VastGoedCert.

Assink NVM Makelaars

Hoofdstraat 166

6881 TL Velp

Tel: 0263617023

Mail: info@assinkmakelaars.nl

Site: www.assinkmakelaars.nl

Postbus 59

6880 AB Velp

Onze makelaars zijn bereikbaar op:

Dick Wunderink : 06- 206 13 754

José Wunderink - van Dijk : 06- 206 14 009

Nadine Wunderink: 06- 234 01 147

Casper van Zadelhoff: 06-373 56 295



WONING VERKOOP

GRATIS WAARDEBEPALING

Benieuwd naar de actuele waarde van uw woning?
Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een
vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.
Wij komen graag bij u langs om u te informeren over de waarde
van uw woning en om eventuele verkoopmogelijkheden te bespreken.

Ga naar assinkmakelaars.nl/gratis-waardebepaling en vul
het aanvraagformulier in voor de gratis waardebeoordeling,
dan nemen we zo snel mogelijk contact met u op om een afspraak te maken.

WONING AANKOOP

GRATIS ZOEKSERVICE

Uw woning nog niet gevonden? Meldt u aan voor onze gratis zoekservice!
Wij informeren u dan als er een woning beschikbaar komt
die voldoet aan uw wensen.

Ga naar assinkmakelaars.nl/gratis-zoekservice en
registreer geheel gratis het zoekprofiel van de woning
waar u naar op zoek bent.