



Ulenpaslaan 17

6825 ED Arnhem

Vraagprijs: € 549.000,- k.k.



U komt verder met **Willemsen makelaars**



Uw Makelaar
Roy Boesveld

r.boesveld@willemsen.nl
06-54212521

Wij stippelen het voor u uit

Willemsen makelaars heeft een klantgerichte en persoonlijke aanpak die écht werkt.

Wij kennen de stad, de mensen en zorgen dat iedere stadsbewoners zich snel thuis voelt in hun nieuwe woonomgeving.

Wij helpen u graag bij de aankoop, verkoop of taxatie van uw woning of bedrijfspand. Wij hebben gecertificeerd en geregistreerde makelaars in dienst voor de gehele onroerend goed markt.

Maar wij gaan graag een stapje verder...

Willemsen makelaars brengt u graag verder in uw wooncarrière. Wij willen weten wat uw dromen en ambities zijn. Dat gaat bij ons verder dan alleen uw woning of bedrijfspand. Dat heeft te maken met wie u bent en waar u naar toe wilt.

En omdat ieder mens anders is, passen we onze dienstverlening aan op waar u naar toe wilt en hoe u graag wilt wonen, werken en leven. Helemaal op maat, persoonlijk, slim en eigentijds. Op die manier gaat Willemsen makelaars altijd een stapje verder.



Graag stellen wij u voor aan:

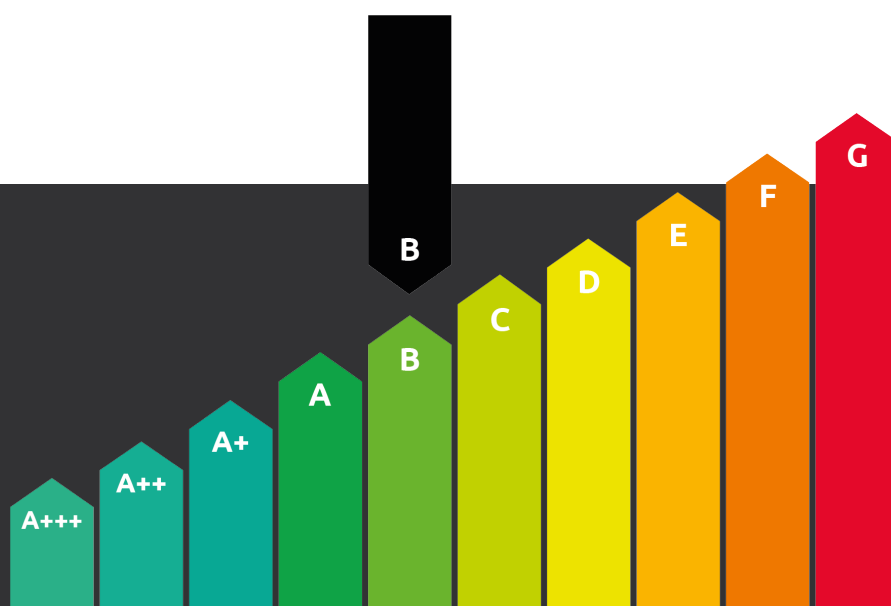
Ulenpaslaan 17 te Arnhem



Alles op een rij Woning kenmerken

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	147 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	568 m ³
Perceel oppervlakte	240 m ²
Bouwjaar	1969
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Garage	aangebouwd steen
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, Atag E325EC CW5
Warm water	c.v.-ketel
Kadastrale gemeente + sectie + nummer	Arnhem, T 1678
Energielabel	B

Energielabel



Omschrijving

Welkom in deze ruime gezinswoning aan de Ulenpaslaan 17 in Arnhem. Een goed onderhouden tussenwoning met verrassend veel leefruimte.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in de wijk Over het lange Water. Deze wijk staat bekend om haar ruime opzet, vele groenvoorzieningen en uitstekende voorzieningen voor gezinnen. Op loop- en fietsafstand vind je diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuinen en het winkelcentrum Presikhaaf voor al je dagelijkse boodschappen.

Bovendien ben je binnen enkele minuten op de snelwegen A325, A15 of A12, waarmee steden als Nijmegen, Utrecht en zelfs Duitsland goed bereikbaar zijn. Het openbaar vervoer is eveneens prima geregeld, met diverse busverbindingen naar Arnhem centrum en Arnhem Centraal.

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verrast door de ruimtelijkheid en het licht. De woonkamer is heerlijk ruim en strekt zich van voor- tot achtergevel. Het eetgedeelte aan de achterzijde geeft uitzicht op de tuin en grenst aan de ruime open keuken. De keuken geeft toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Via de ruime overloop heb je toegang tot vier slaapkamers en een royale luxe badkamer. Één van de slaapkamers beschikt over een balkon. Perfect voor een kop koffie in de ochtendzon. Op deze verdieping bevinden zich meerdere inbouwkasten. De badkamervloer is volledig betegeld en de wanden zijn voorzien van beton cire. Daarnaast is de badkamer voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet, ruime regendouche en design radiator.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap heb je toegang tot de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich opbergruimte en op de voorzolder de cv-installatie. De royale vijfde slaapkamer op deze verdieping heeft door de knieschotten veel extra bergruimte. Het dak is geheel geïsoleerd. De ruimte is ook perfect te gebruiken als werkruimte.

Buiten:

De voortuin is gelegen op het zuidwesten en geeft tevens toegang tot de garage. De geïsoleerde garage wordt door de huidige bewoners gebruikt als hobbyruimte. De fraai aangelegde achtertuin op het noordoosten is ruim en biedt veel mogelijkheden. De tuinkamer is een waar verlengstuk van de woonkamer met hout en elektrische kachels, waar het zelfs in de winter gezellig vertoeven is. Door de glazen wanden is deze ruimte jaarrond te gebruiken.

Kenmerken:

- Energielabel B
- Woonoppervlakte: 147 m²
- vijf slaapkamers
- Volledig dubbele beglazing, muur- en dakisolatie
- Ruime achtertuin met tuinkamer
- Garage met elektrische en geïsoleerde Hörmann deur met loopdeur
- Alarminstallatie met aansluiting op de meldkamer
- Kozijnen beneden en boven aan voorzijde met dubbel glas vernieuwd

Ben je op zoek naar de perfecte gezinswoning met veel licht en ruimte op een rustige en centrale plek? Dan is de Ulenpaslaan 17 in Arnhem de ideale plek voor jou. Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.







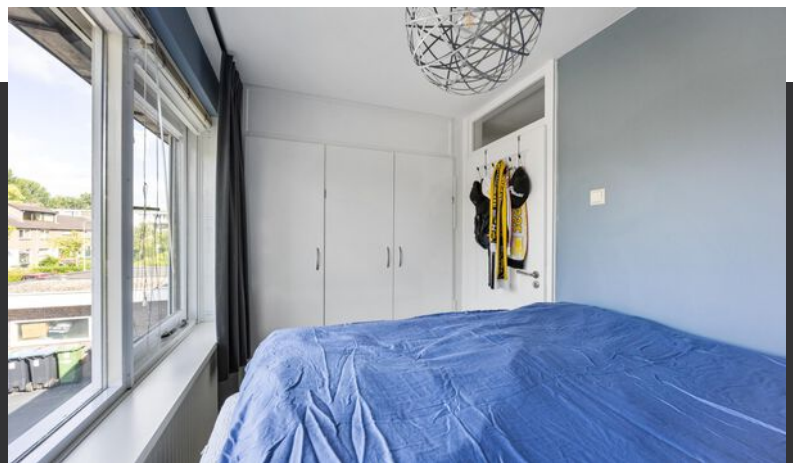
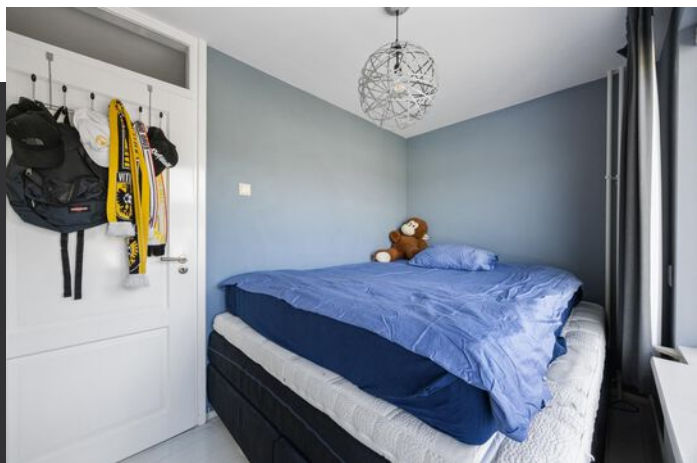
































Plattegrond



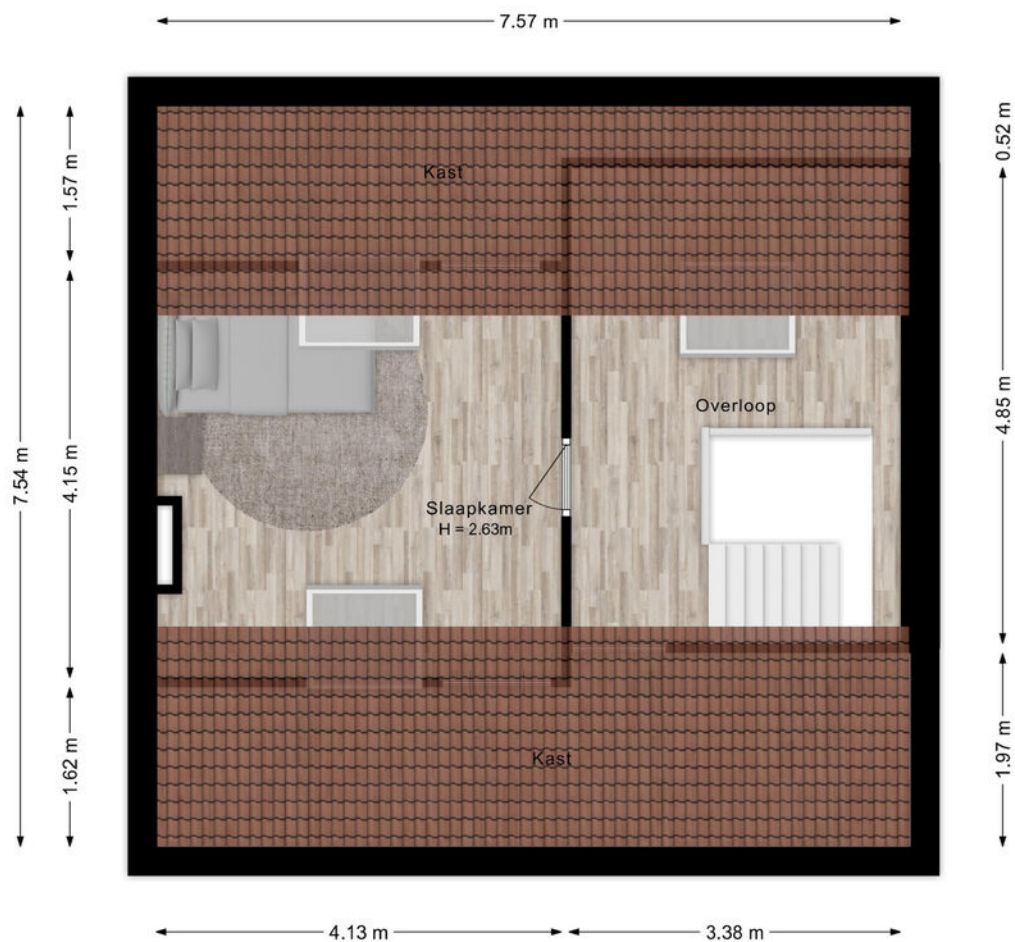
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Plattegrond



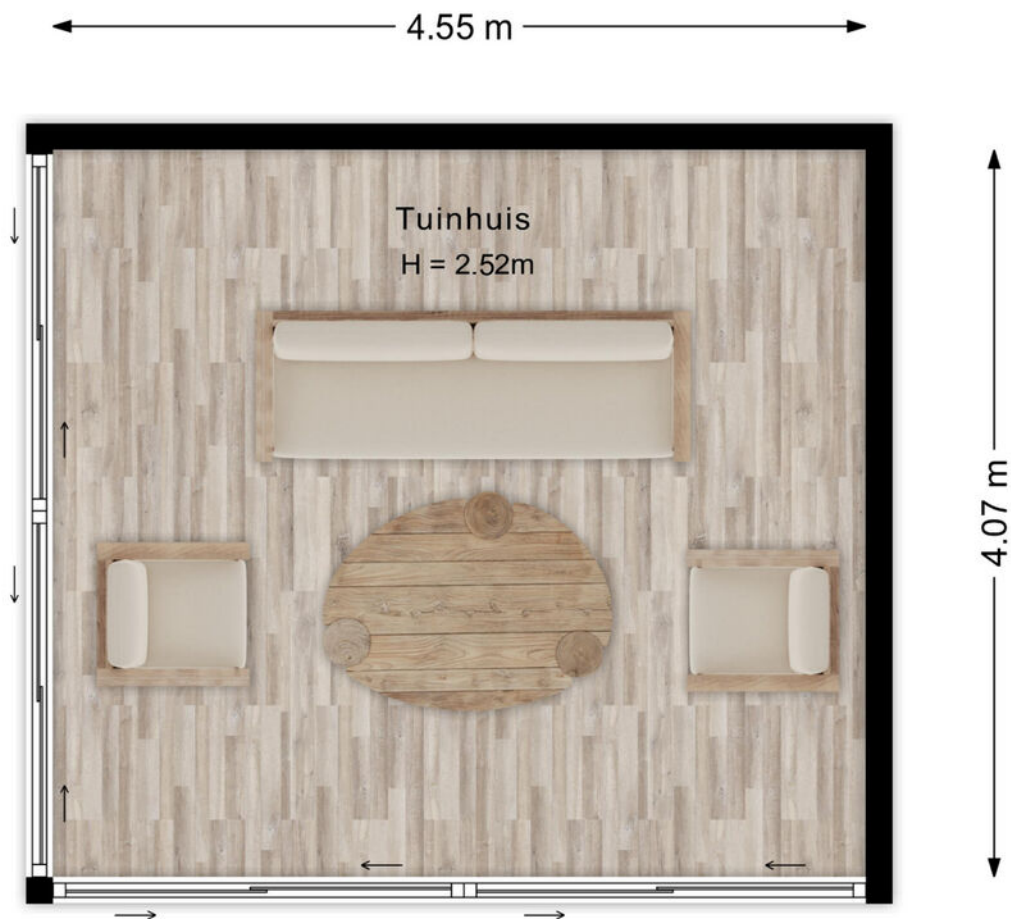
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Plattegrond



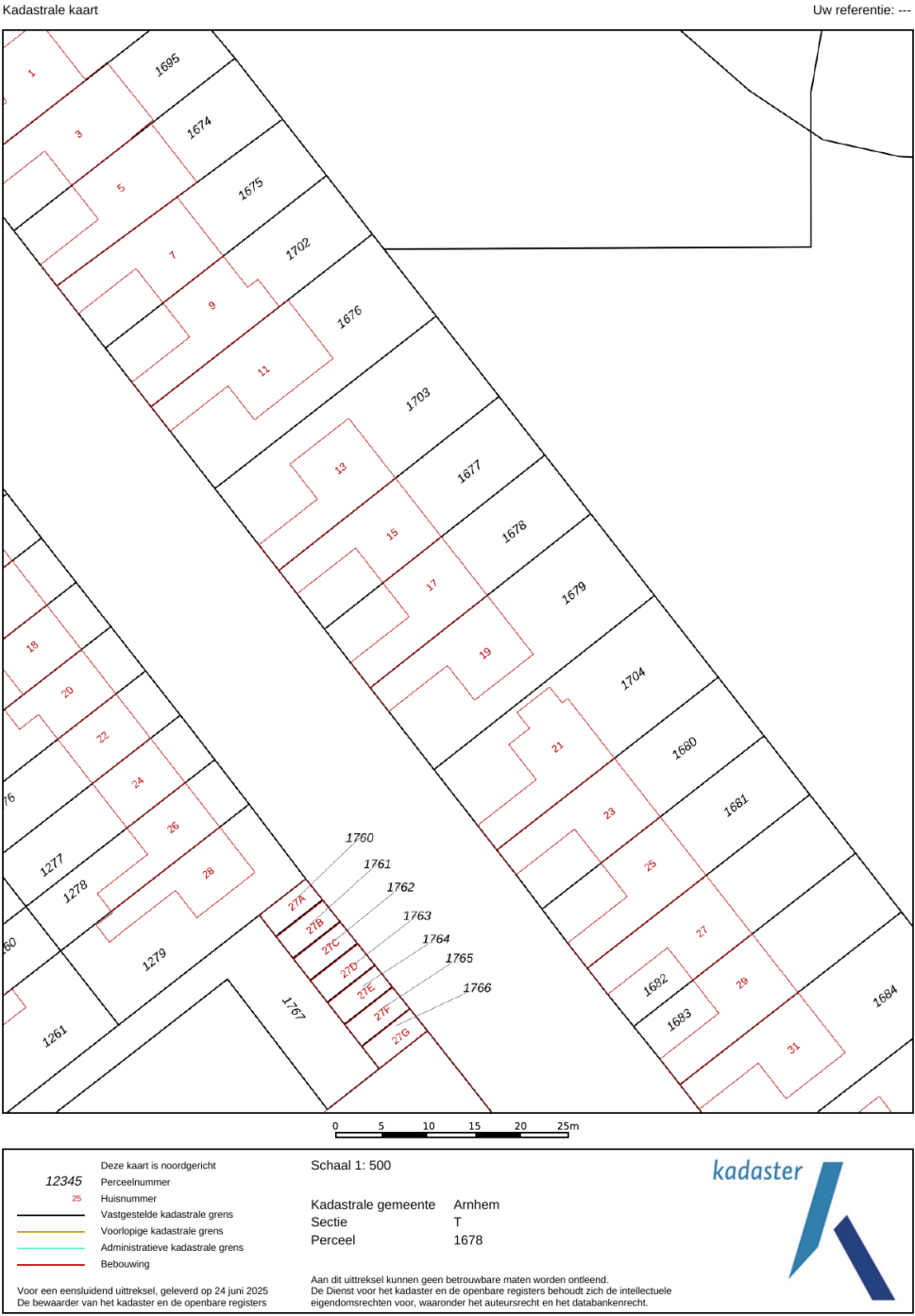
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Plattegrond

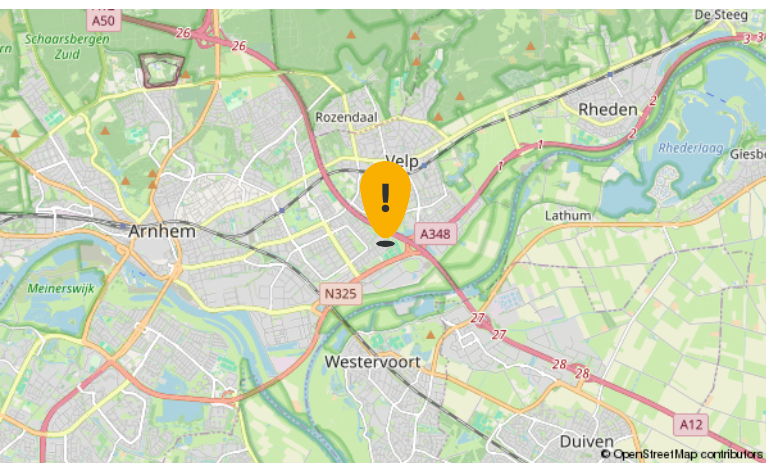
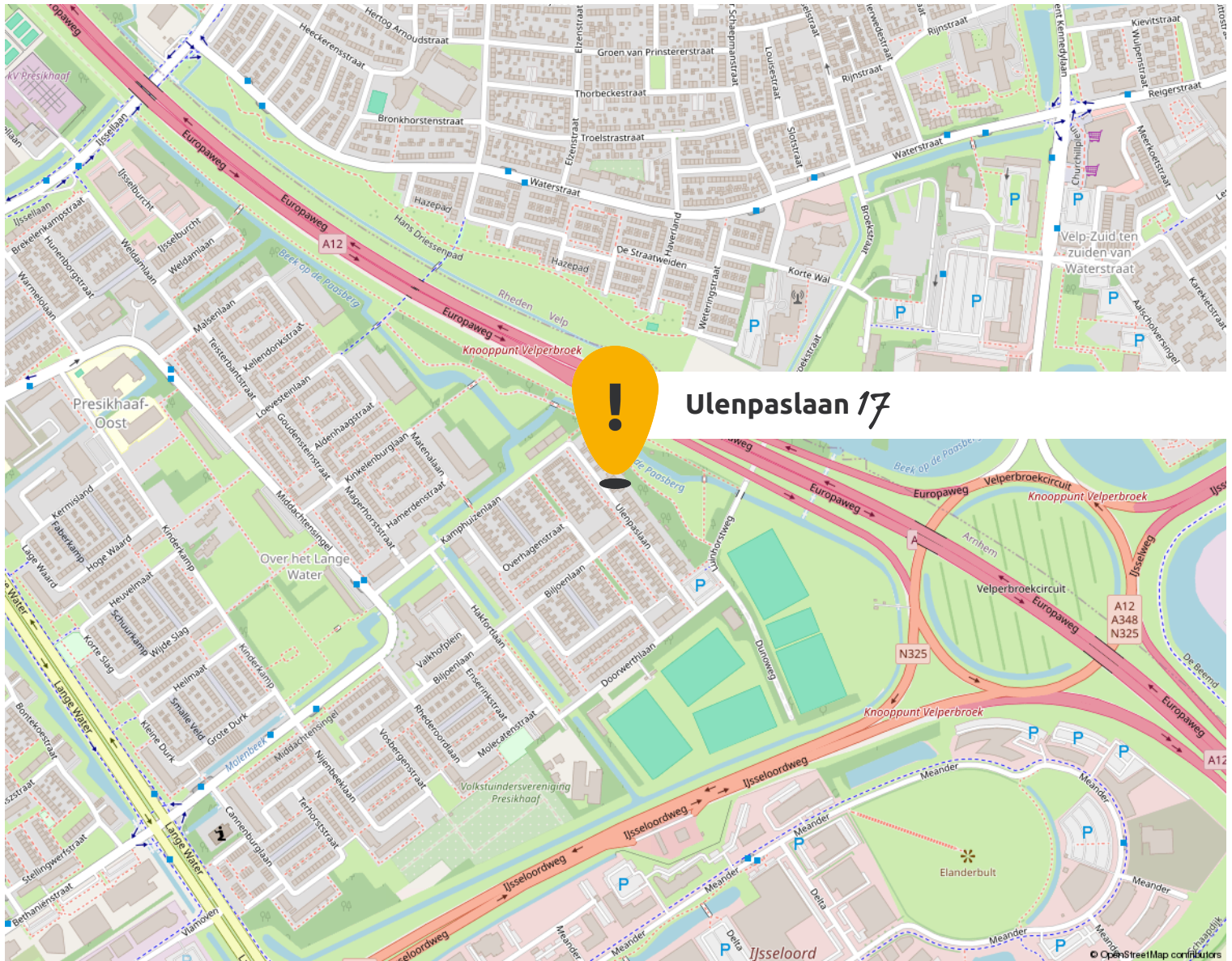


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

Kadastrale Kaart



Locatie op de kaart



Woont u binnenkort
op deze locatie?

Maak kennis met
ons complete team.

willemsen
• makelaars



Roy Boesveld
Makelaar | Taxateur
r.boesveld@willemsen.nl
06 - 54 21 25 21



Maarten Hendriks
Vastgoed adviseur
m.hendriks@willemsen.nl
06 - 51 33 35 39



Henk Willemsen
Vastgoed adviseur
h.willemsen@willemsen.nl
06 - 53 31 40 74



Maarten Roseboom
NVM Makelaar
m.roseboom@willemsen.nl
06 - 83 61 78 25



Martijn Klein-Holte
Vastgoed adviseur
m.klein-holte@willemsen.nl
06 - 58 97 06 69



Larissa Crum
NVM Makelaar
l.crum@willemsen.nl
06 - 55 71 78 09



Ilka Drenth
NVM Makelaar
i.drenth@willemsen.nl
06 - 57 23 48 65



Joris Daniels
Nieuwbouw adviseur
j.daniels@willemsen.nl
06 - 22 78 57 53



Roel van Dort
NVM Makelaar
r.vandort@willemsen.nl
06 - 26 10 51 92



Dennis Smit
Register Makelaar Taxateur
d.smit@willemsen.nl
06-10 90 88 93



Lisa de Wildt
Commercieel medewerker
l.dewildt@willemssen.nl
026 - 44 52 751



Laurie Eisma
Commercieel medewerker
leisma@willemssen.nl
026-44 52 751



Merian Maatkamp
Commercieel medewerker
m.maatkamp@willemssen.nl
026-44 52 751



Joyce Schouten
Office Manager
j.schouten@willemssen.nl
026-44 52 751



Luna Geerdink
Commercieel medewerker
l.geerdink@willemssen.nl
026-44 52 751



Melanie Onstein
Commercieel medewerker
m.onstein@willemssen.nl
026-44 52 751



Noah van Koppenhagen
Commercieel medewerker
n.vankoppenhagen@willemssen.nl
026-44 52 751



Hans Spaan
Bordenman
info@willemssen.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de

Veelgestelde vragen

verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over

de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Veelgestelde vragen

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst.

In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoop-proces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoop-proces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Aantekeningen

[illegible]

Vragen? Neem contact met ons op!

Bel 026 - 445 27 51 of mail naar info@willemsen.nl

JE WILT EEN (ANDERE) WONING KOPEN?



...OF JE WILT JE
HYPOTHEEK
WIJZIGEN?

Bij Het Hypotheekhuis
ben je aan het juiste
adres.

BEL VOOR EEN
AFSPRAAK
026-3842777



JOOST VAN DER VELDE
Financiële adviseur

ONAFHANKELIJK, INFORMATIEF EN BOVENAL PERSOONLIJK

"Bij Het Hypotheekhuis ga ik graag samen met jou op zoek naar een hypotheek die past bij jouw situatie. Persoonlijke begeleiding in het maken van de juiste financiële keuzes voor nu maar ook voor in de toekomst, dat is waar ik voor sta!"

HET HYPOTHEEK HUIS



Voor onafhankelijk deskundig advies

026-3842777

Joost@hethypotheekhuis.com

Rozendaalselaan 8

6881 LC Velp

HETHYPOTHEEKHUIS.COM

willemsen

• makelaars

Interesse in deze woning?
Onze makelaars staan voor u klaar!

Kijk op onze
website voor ons
volledige aanbod!
www.willemsen.nl



Arnhem

Jansplaats 29
6811 GB ARNHEM

Openingstijden Arnhem:

Ma. t/m vr.: 8:30 uur - 17:00 uur
Zaterdag op afspraak

Contact

Telefoon: 026 - 445 27 51
Mail: info@willemsen.nl
Website: www.willemsen.nl

Velp

Rozendaalselaan 8
6881 LC VELP

Openingstijden Velp:

Ma. t/m vr.: 8:30 uur - 17:00 uur
Zaterdag op afspraak