

TE KOOP



Vlijmenweg 40 te Arnhem

Wat een heerlijke gezinswoning op een fijne plek in de wijk Laar – West mogen wij u aanbieden!

Deze tussenwoning met een bushalte voor de deur en een supermarkt op 300 m afstand, beschikt over een eigen garage en een zonnige tuin én heeft kunststof kozijnen en een kunststof dakkapel. Met energielabel B en vloerverwarming op de gehele begane grond woont u hier comfortabel én duurzaam.

Bijzonderheden op een rij

- Kunststof dakkapel en kunststof kozijnen (1e en 2e verdieping)
- Garage aanwezig (met achterom en veel bergruimte)
- Fraai aangelegde tuin met zon én schaduw
- Vloerverwarming op de begane grond als bijverwarming, naast de radiatoren
- Energielabel B
- Gelegen aan de rand van een vijver
- Bushalte op nog geen 100 meter van de woning
- Supermarkt op enkele minuutjes loopafstand

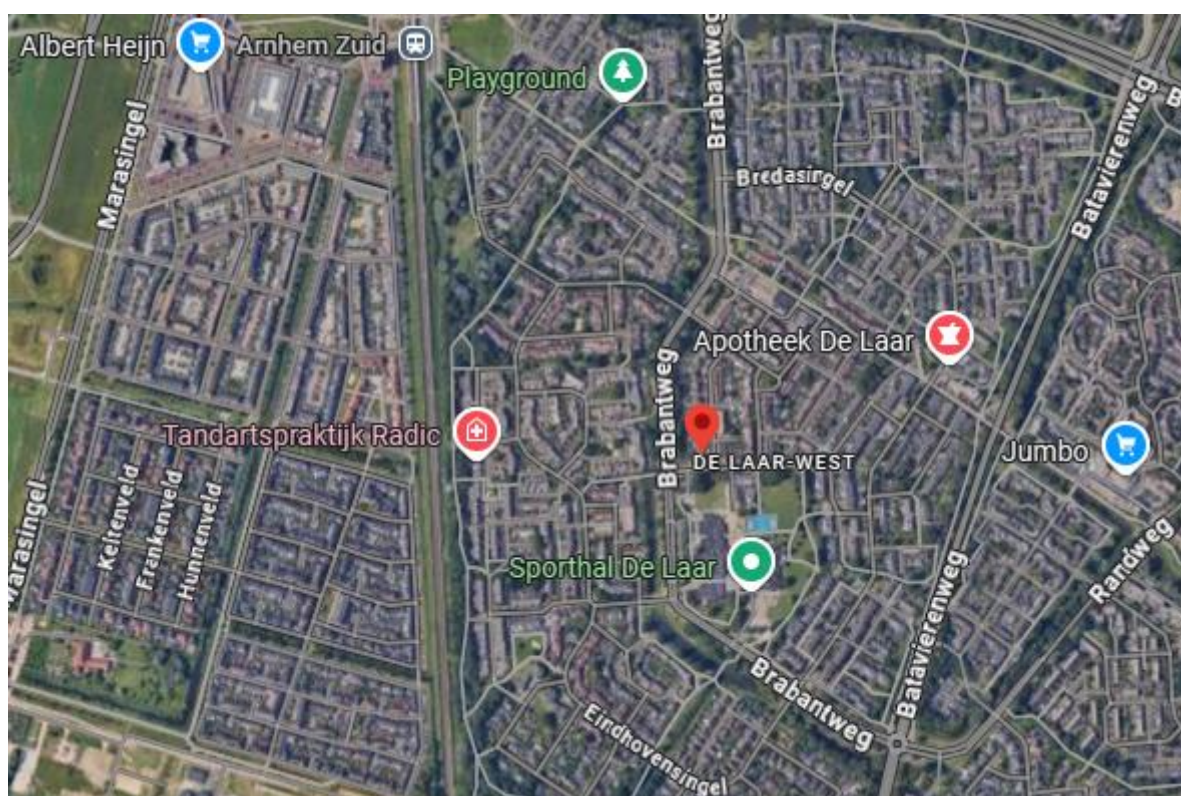
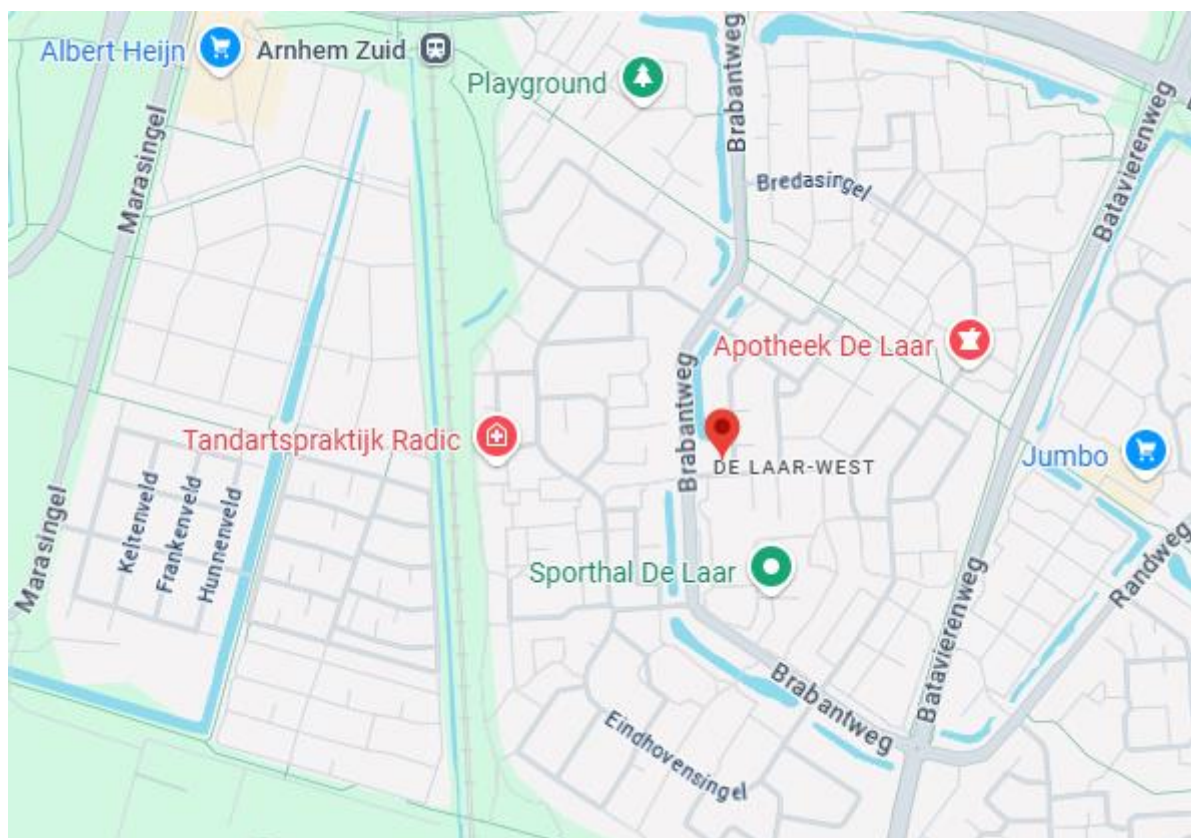
Vraagprijs € 385.000 kosten koper
Aanvaarding: in overleg

Adresgegevens

Adres Vlijmenweg 40, 6844 GD Arnhem

Provincie Gelderland

Locatiegegevens map/kaart



Object gegevens Vlijmenweg

Soort woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1987
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Kavelgrootte m ²	178 m ²
Inhoud object m ³	315 m ³
Woonoppervlakte m ²	98 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Omschrijving object Vlijmenweg

Wat een heerlijke gezinswoning op een fijne plek in de wijk Laar – West mogen wij u aanbieden!

Deze tussenwoning met een bushalte voor de deur en een supermarkt op 300 m afstand, beschikt over een eigen garage en een zonnige tuin én heeft kunststof kozijnen en een kunststof dakkapel. Met energielabel B en vloerverwarming op de gehele begane grond woont u hier comfortabel én duurzaam.

Bijzonderheden op een rij

- Kunststof dakkapel en kunststof kozijnen (1e en 2e verdieping)
- Garage aanwezig (met achterom en veel bergruimte)
- Fraai aangelegde tuin met zon én schaduw
- Vloerverwarming op de begane grond als bijverwarming, naast de radiatoren
- Energielabel B
- Gelegen aan de rand van een vijver
- Bushalte op nog geen 100 meter van de woning
- Supermarkt op enkele minuutjes loopafstand

De woning

Begane grond

U komt binnen in de entree met toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en de woonkamer met keuken. De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming, en via de deur bereikt u de fraai aangelegde achtertuin waar u zowel van de zon als schaduw kunt genieten op warme dagen.

De keuken in een praktische carré-opstelling is geplaatst in 2000 en uitgerust met:

- Oven en gasfornuis (2020)
- Koel-/vriescombinatie (2024)
- Vaatwasser
- Afzuigkap
- Boven- en onderkasten voor voldoende bergruimte

Eerste verdieping

Op deze verdieping vindt u drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen deur, een toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De ruime zolderverdieping biedt een overloop met de opstelplaats voor de HR CV-ketel (2015) en een royale slaapkamer met veel lichtinval dankzij de kunststof dakkapel.

Garage en tuin

Uniek voor een tussenwoning: een eigen garage! Deze kunt u volledig als garage gebruiken of combineren met een ruime berging. Via een eigen pad naast de garage loopt u naar de achtertuin, die vrijwel grenst aan de vijver, een heerlijke plek om te ontspannen.

Ook de voortuin is een fijne plek: deze grenst direct aan een voetpad, met daarachter nog een groenstrook die door de gemeente wordt onderhouden. Dit zorgt voor een vrije en groene uitstraling ook aan de voorkant van de woning.

Extra bijzonderheden:

- Alle ramen voorzien van dubbel glas
- HR CV-ketel uit 2015
- Garagemuren geïmpregneerd in 2013
- Plat dak garage vernieuwd in 2002
- Kunststof dakkapel geplaatst in 2003

Kortom: een verrassend ruime, energiezuinige en comfortabele gezinswoning op een prettige locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer van deze woning!

Kadastrale kaart

(kaart is ingescand derhalve niet op schaal)



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie AC Perceel 4480 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.	kadaster 
---	---	---

Foto's





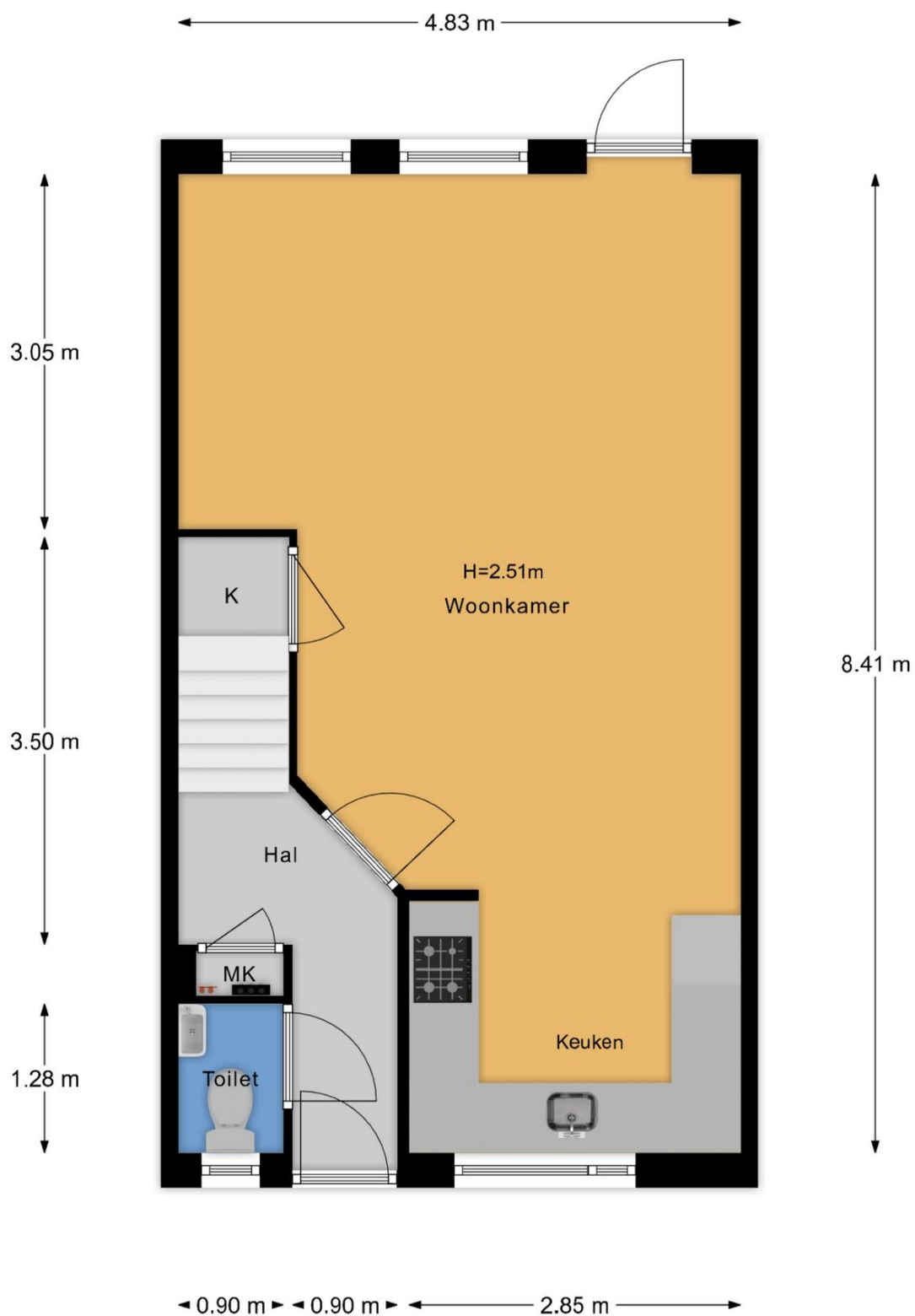








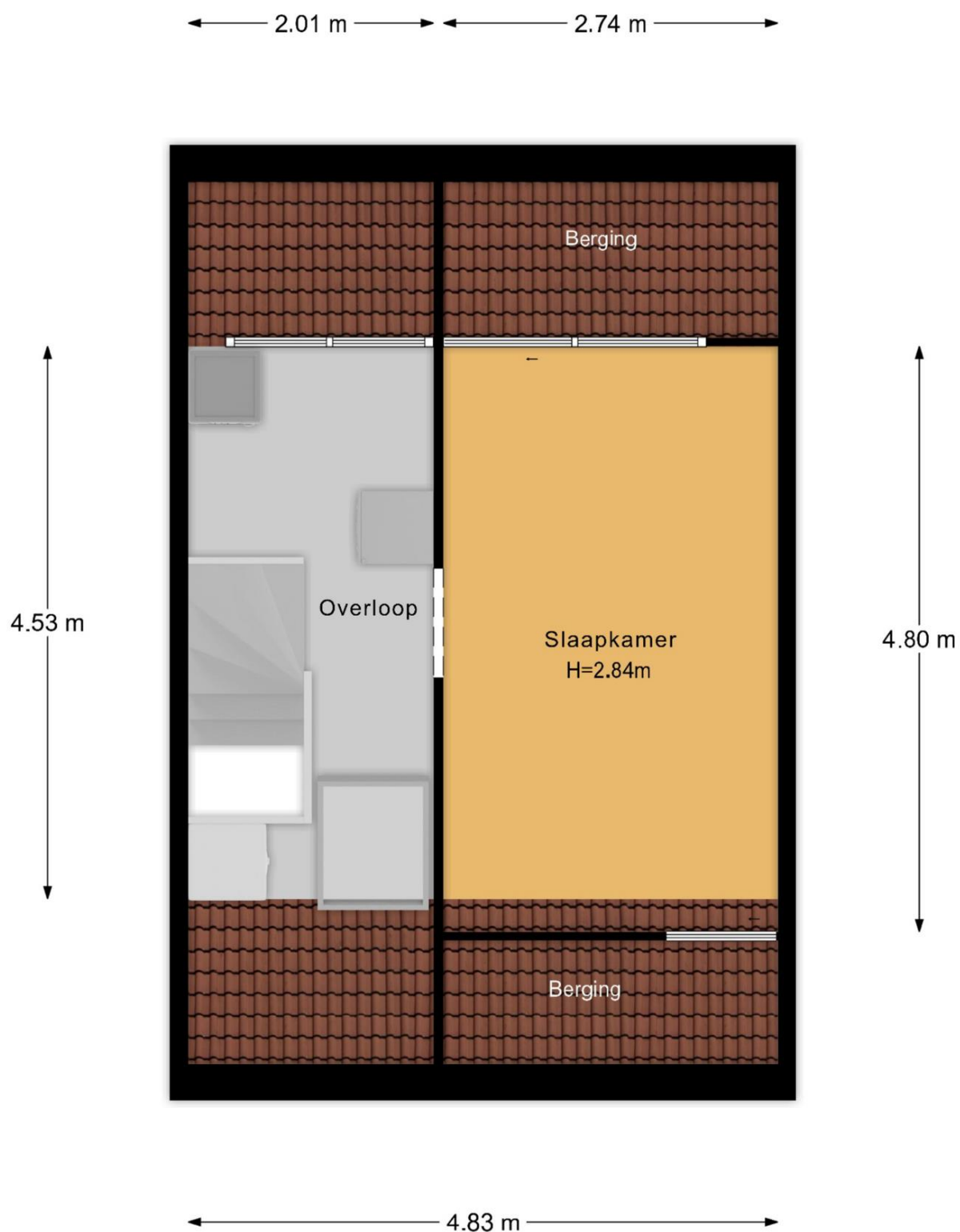
Plattegronden



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Ten slotte

Wij hebben onze best gedaan u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van deze woning. Een bezichtiging van deze woning kunnen wij u van harte aanbevelen zodat u deze woning met eigen ogen van binnen én van buiten kunt zien!

Indien u dit wenst, verzorgen wij dit graag voor u!

Mocht u overgaan tot het kopen van de woning dan zal er door ons kantoor een koopovereenkomst worden opgesteld. Hiervoor wordt het NVM model gebruikt. Daarbij dient u in ieder geval rekening te houden met:

- Het stellen van een zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit die koopovereenkomst in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom;
- Binnen 6 weken nadat de koop is gesloten dient deze zekerheid (waarborgsom of bankgarantie) te zijn afgegeven;
- Indien u gebruik maakt van een ontbindende voorwaarde voor financiering loopt deze voorwaarde af 5 weken nadat de koop is gesloten.
- Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren dan kunt u dit aangeven. De kosten voor een dergelijke inspectie zijn voor rekening van de koper. Verkoper zal alle medewerking verlenen indien koper een dergelijke inspectie wenst.

Heeft u zelf een woning te verkopen, dan doen wij dat ook graag voor u. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekenden en door onze vestigingen in Ede en Lunteren hebben wij een groot bereik. Door dit grote bereik realiseren wij voor u een snelle verkoop en streven wij voor u naar het hoogst mogelijke rendement. Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Met vriendelijke groet,

Koen Makelaar B.V.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend

Tien meest gestelde vragen

In deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is standaard de overdrachtsbelasting van 2% (voor bepaalde groepen kopers geldt een ander tarief, vraag ons) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dan van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn tegenvoorstel weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

4. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan. De wettelijke bedenktijd heeft u als koper wel (zie hiervoor punt 9.)

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van bieding. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel missverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u 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.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs (over)bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de best koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een “belachelijk” hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er nog geen koop tot stand gekomen of er moet sprake zijn van een niet consumentenkoop. De verkopende makelaar legt deze “mondelling” koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Pas wanneer verkoper en koper de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. Het is dus verstandig om zo snel mogelijk na akkoord de koopovereenkomst te ondertekenen.

Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule of een ontbindende voorwaarde. Let op: u krijgt als koper niet automatische een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is.

Nadat de koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen ontvangt van een kopie van die getekende koopovereenkomst heeft koper nog de wettelijke bedenktijd van drie dagen. Dat recht heeft alleen de koper. Voor alle duidelijkheid: Als er nog geen overeenkomst is getekend, kunnen koper en verkoper beiden de deal afzeggen, na ondertekening zoals hiervoor gemeld kan alleen koper nog op basis van de wettelijke bedenktijd (drie dagen) de koop ongedaan maken.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning gaat bezichtigen of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in die gevallen ook eerst met mij in onderhandeling gaan?

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