

GRAANHOEVE²¹ 21

6846 JA ARNHEM





ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.nl

06-51833751

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	11
2de verdieping	16
Tuin	18
Plattegronden	21
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

Bent u op zoek naar een royaal familiehuus met ongekende ruimte, hoogwaardige afwerking en een kindvriendelijke ligging? Deze vrijstaande villa in de jonge en populaire wijk "Groene Erven" combineert een indrukwekkend woonoppervlak van maar liefst 300 m² met een doordachte indeling en uitstekende isolatievoorzieningen. Een woning waar sfeer, comfort en praktische luxe samenkomen – ideaal voor gezinnen die nét dat beetje extra zoeken.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.185.000	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2009	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	300 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDOOST
PERCEELOPPERVLAKTE:	505 M ²	WIJK:	Schuytgraaf
INHOUD:	1153 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

De villa is gelegen in een rustige straat in de "Groene Erven", een moderne woonwijk, onderdeel van de Schuytgraaf, bestaande uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Dankzij de centrale ligging bevinden winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zich binnen handbereik. De wijk staat bekend om zijn groene uitstraling en kindvriendelijke karakter.





EXTRA INFORMATIE

Deze onder architectuur gebouwde villa uit 2009 is op traditionele wijze gerealiseerd met hoogwaardige materialen. De woning beschikt over een ruime oprit, een volledig geïsoleerde inpandige garage met carport en een verzorgde achtertuin met veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een fraai met glazen deuren afsluitbare tuinhuis – ideaal voor ontspanning, berging en hobby's. Dankzij de uitstekende staat van onderhoud is de woning instapklaar

BEGANE GROND

Een statige entree met doorkijk tot in de nok van de villa, garderobe, moderne toiletruimte en een fraaie vide met een LED-verlichte trap. De royale living van ca. 76 m² is afgewerkt met een gietvloer en voorzien van vloerverwarming, grote raampartijen, twee erkers en openslaande deuren naar de tuin. De luxe open keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een stoomoven, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser en een granieten werkblad. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, storkokers voor wasgoed en doorgang naar de geïsoleerde garage met tegelvloer, vliering en elektrische deur.









EERSTE VERDIEPING

Via de ruime overloop met vide en natuurlijk daglicht bereikt u de drie royale slaapkamers. De master bedroom beschikt over een eigen inloopkast en directe toegang tot de luxe badkamer met bubbelbad, inloopdouche, dubbele wastafel, vloerverwarming én een geïntegreerde waterdichte televisie. Daarnaast is er een separaat tweede toilet aanwezig op deze verdieping.











TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Recent is hier een grote dakkapel met veel lichtinval geplaatst. Dankzij het aanwezige leidingwerk is het eenvoudig om hier twee extra slaapkamers én een tweede badkamer te realiseren. Ideaal voor een groot gezin of voor het combineren van wonen en werken.



DE TUIN







PLATTEGRONDEN

Begane grond



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



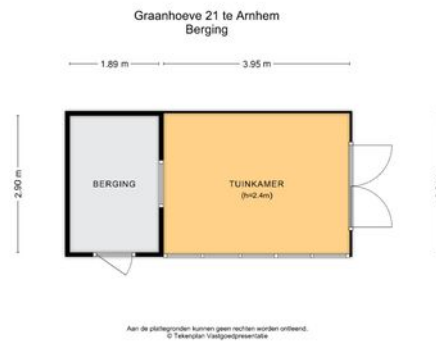
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



PLATTEGRONDEN

Berging



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X				
Allesbrander				X	- gordijnen	X				
Houtkachel				X	- overgordijnen	X				
(Gas)kachels				X	- vitrages	X				
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen	X				
Radiatorafwerking				X	- lamellen					X
Verlichting, te weten					- jaloezieën					X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-					X
- losse (hang)lampen			X		-					X
-				X						
-				X	Vloerdecoratie, te weten					
					- vloerbedekking					X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer					X
-				X	- houten vloer(delen)					X
-				X	- laminaat	X				
					- plavuizen					X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven				X
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
- Tv's en tv meubel			X		- Quooker	X			
- Bank			X		- koffiezetapparaat				X
- Piano (vleugel)			X		-				X
- Eettafel en stoelen			X		-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
-				X	- douche (cabine/schermb)				X	
-				X	- stoomdouche (cabine)				X	
					- wastafel	X				
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X				
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X	
				X	- toiletkast	X				
				X	- toilet	X				
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X				
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X				
- toiletrolhouder	X				-				X	
- toiletborstel(houder)	X				-				X	
- fontein	X									
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/					
-				X	energiebesparing					
					Schotel/antenne				X	
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X				
- ligbad	X				Kluis		X			
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X				-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X						
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF

