

TE KOOP

Hommelseweg 232

Arnhem



Vraagprijs

€ 285.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Hommelseweg 232, Arnhem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen aan de rand van het geliefde Sonsbeekkwartier, op korte afstand van het bruisende centrum van Arnhem, ligt dit sfeervolle en recent van binnen opgeknapt appartement met een leuk terras/tuin en een verrassend ruime souterrain.

De huidige eigenaar heeft de woning de afgelopen periode van binnen opgefrist. Zo zijn er onder andere nieuwe vloeren gelegd, is het schilderwerk vernieuwd en is er een nieuwe cv-ketel geplaatst (Intergas 2025 huur). Hierdoor kun je de woning grotendeels direct betrekken, alleen de keuken moet nog naar eigen smaak worden geplaatst.

De woning ligt in een gezellige en levendige straat met diverse leuke voorzieningen in de directe omgeving. Letterlijk om de hoek vind je gezellige daghoreca waar je terecht kunt voor een goede kop koffie of een lunch. Daarnaast wordt de wijk gekenmerkt door charmante winkeltjes, specialzaken en onder andere de bekende bakker Tom van Otterlo.



Woningbrochure: Hommelseweg 232, Arnhem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Voor ontspanning loop je binnen enkele minuten naar Park Sonsbeek of landgoed Klarenbeek, waar je heerlijk kunt wandelen of genieten van het groen. Ook een parkje met speelveld voor kinderen ligt vlakbij. Het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar met zowel station Arnhem Centraal als station Velperpoort en diverse bushaltes op korte loopafstand. Bovendien zijn de uitvalswegen eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling

Via de eigen entree kom je in de hal die toegang geeft tot de vertrekken van het appartement. De woonkamer van circa 19 m² is prettig licht dankzij de grote raampartij en is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en een gezellige schouw. Vanuit de woonkamer bereik je de keukenruimte. Deze is volledig voorbereid voor het plaatsen van een keuken naar eigen wens; de aansluitingen zijn reeds aanwezig.

De slaapkamer heeft een prettige afmeting van circa 9 m² en beschikt over vaste kasten en voldoende daglicht. De badkamer is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Terras en souterrain

Aan de achterzijde bevindt zich het heerlijke terras op het oosten, waar je in alle rust en privacy kunt genieten van de ochtendzon en het buitenleven.

Via het terras bereik je de ruime souterrain van circa 42 m². Deze ruimte op stahoogte biedt volop mogelijkheden: naast opslag zijn hier ook aansluitingen voor de wasmachine aanwezig en is er potentie voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, werkplek of extra kamer.

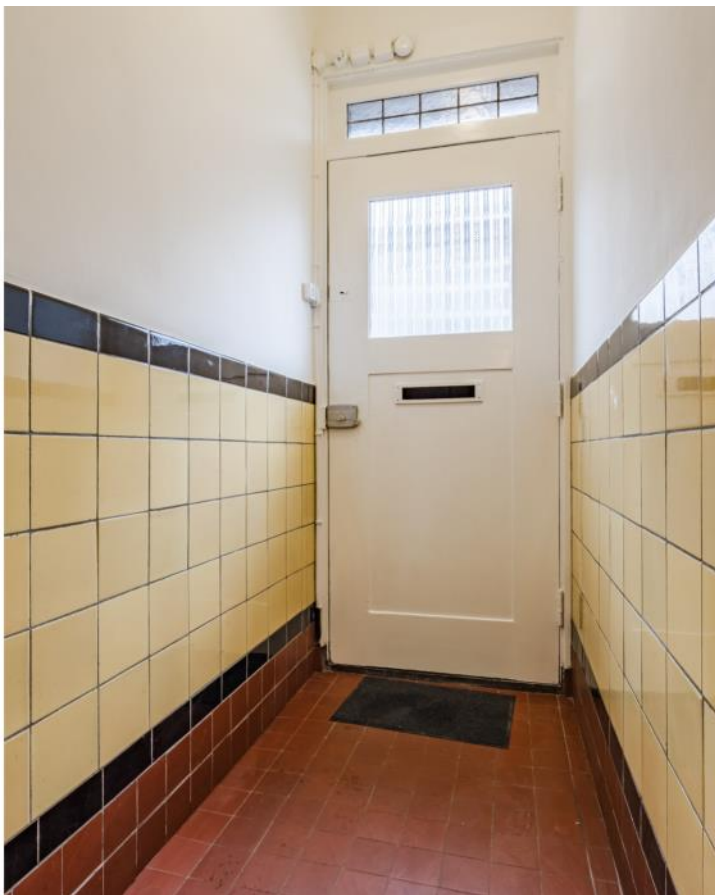
Aan de voorzijde van de woning heeft de eigenaar een gezellig bankje geplaatst waar je in de namiddag nog heerlijk van de zon kunt genieten.

Gezonde VvE

De kleine VvE vergadert elk half jaar. Het complex wordt goed onderhouden.

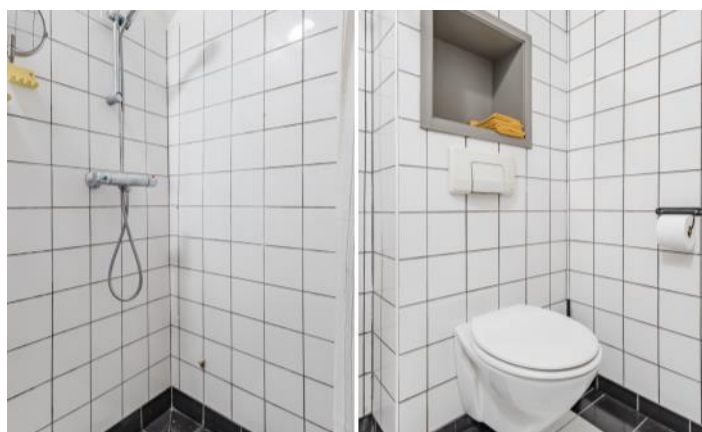
Een fijn appartement op een levendige en centrale locatie, met verrassend veel extra ruimte! Mocht je interesse hebben, dan laat de verkoper je de woning graag tijdens een bezichtiging zien.







FOTO'S

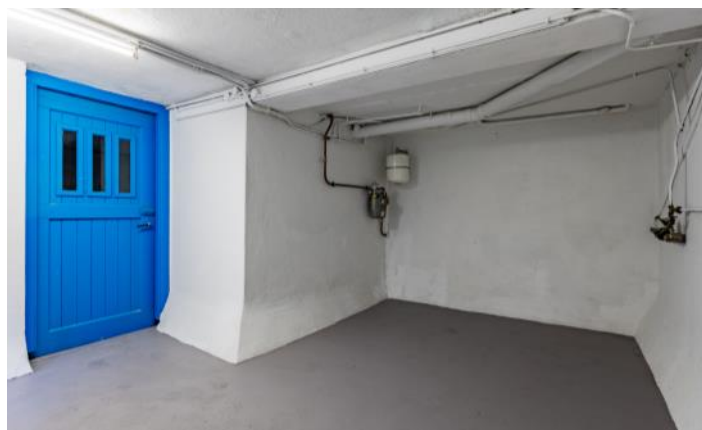
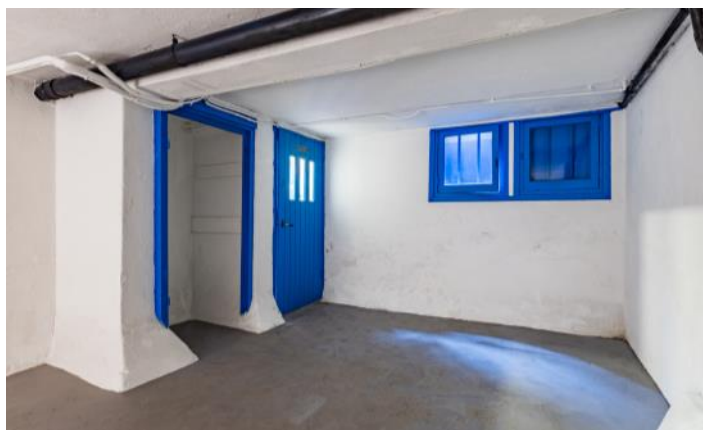




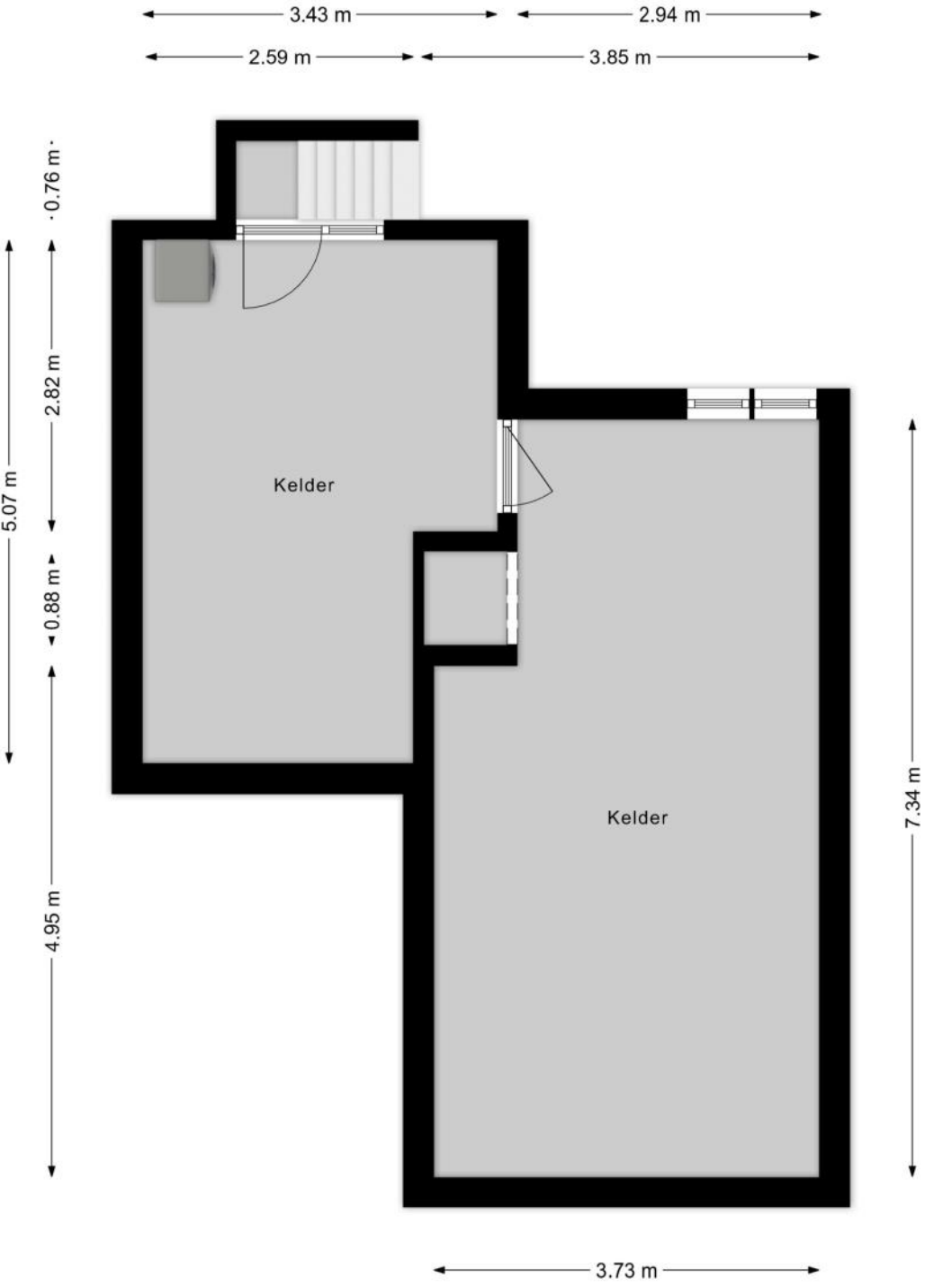
FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1933
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	185 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	46 m²
Overige inpandige ruimte	43 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag en een kelder
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	15 m² (5,4m diep en 2,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 95 per maand

Kadastrale gegevens

Arnhem C 9694 1

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> afvoerpijp op het dak

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Opkoopbescherming van toepassing.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Laminaat	●		
Kachels		●	
(Klok)thermostaat	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

wasmachine blijft achter
inbouwkast blijft achter
plafondlampen blijven achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.