

# Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs



ARNHEM  
Hillegomweg 55





# Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 365.000 k.k.
Type woning:	hoekwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	107 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	126 m <sup>2</sup>
Inhoud:	290 m <sup>3</sup>
Energielabel:	C
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel





# Omschrijving van de woning

Op zoek naar een lichte, moderne en goed gelegen woning met ruimte voor het hele gezin? Deze fijne hoekwoning biedt het allemaal! Met een ruime woonkamer, een nieuwe keuken, moderne badkamer en (in potentie) vier ruime slaapkamers is dit een ideale plek om thuis te komen.

## Ligging

De woning ligt in de groene en kindvriendelijke wijk Elderveld. Op loopafstand vind je winkelcentrum Elderhof, ideaal voor al je dagelijkse boodschappen. Ook scholen en het openbaar vervoer, waaronder NS-station Arnhem Zuid, zijn dichtbij. Voor een heerlijke wandeling of fietstocht ben je zo in het nabijgelegen Park Elderveld. Daarnaast zijn er uitstekende verbindingen naar de A325, A15 en A50, waardoor je snel onderweg bent.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toegang tot de moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de ruime, tuingerichte woonkamer met veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer heeft een praktische trapkast voor extra opbergruimte.

De keuken is recent vernieuwd en uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, inductiekookplaat, combioven, afzuigkap en vaatwasser.

### Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop die toegang biedt tot drie goed bemeeten slaapkamers. De vernieuwde badkamer is voorzien van een ruime inlopdouche, een wandcloset en een wastafel.

### Tweede verdieping

De open zolder biedt volop mogelijkheden. Hier vind je de witgoed aansluitingen, de cv-installatie en mechanische ventilatie. Met een kleine aanpassing kan deze ruimte worden omgetoverd tot een ruime vierde slaapkamer of bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 107 m<sup>2</sup>.
- Energielabel C.
- Projectnotaris van toepassing.
- Er worden aanvullende clausules in de koopovereenkomst opgenomen















# Plattegronden



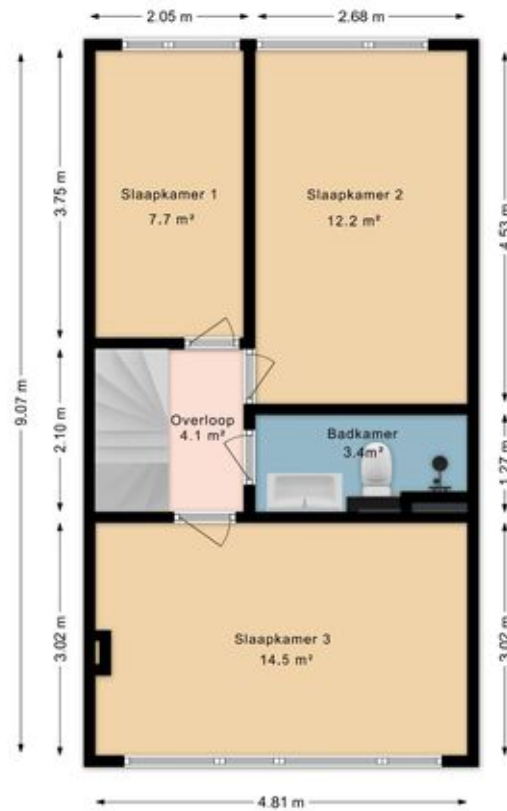


# Plattegronden



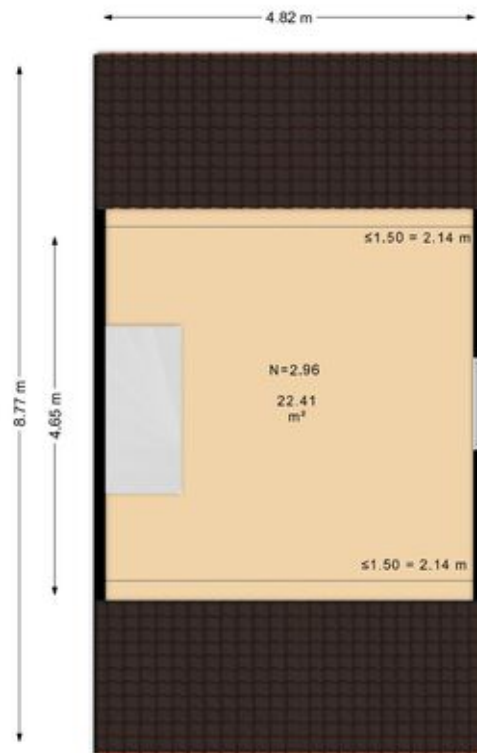


# Plattegronden



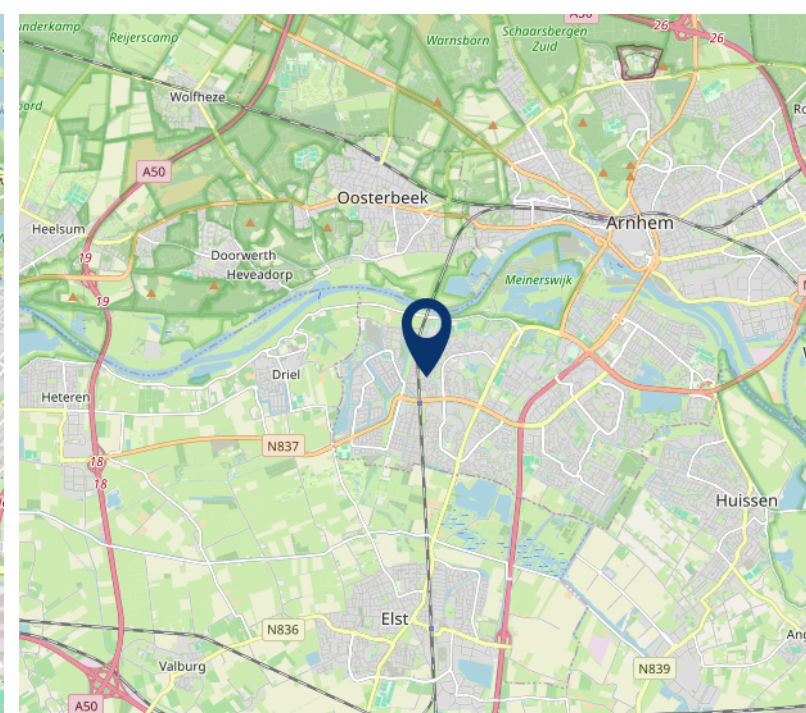
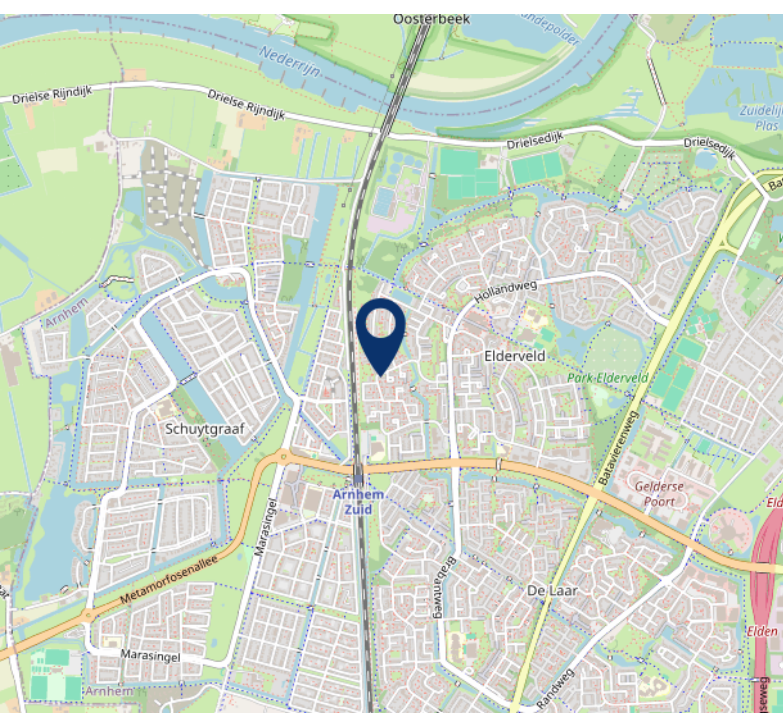
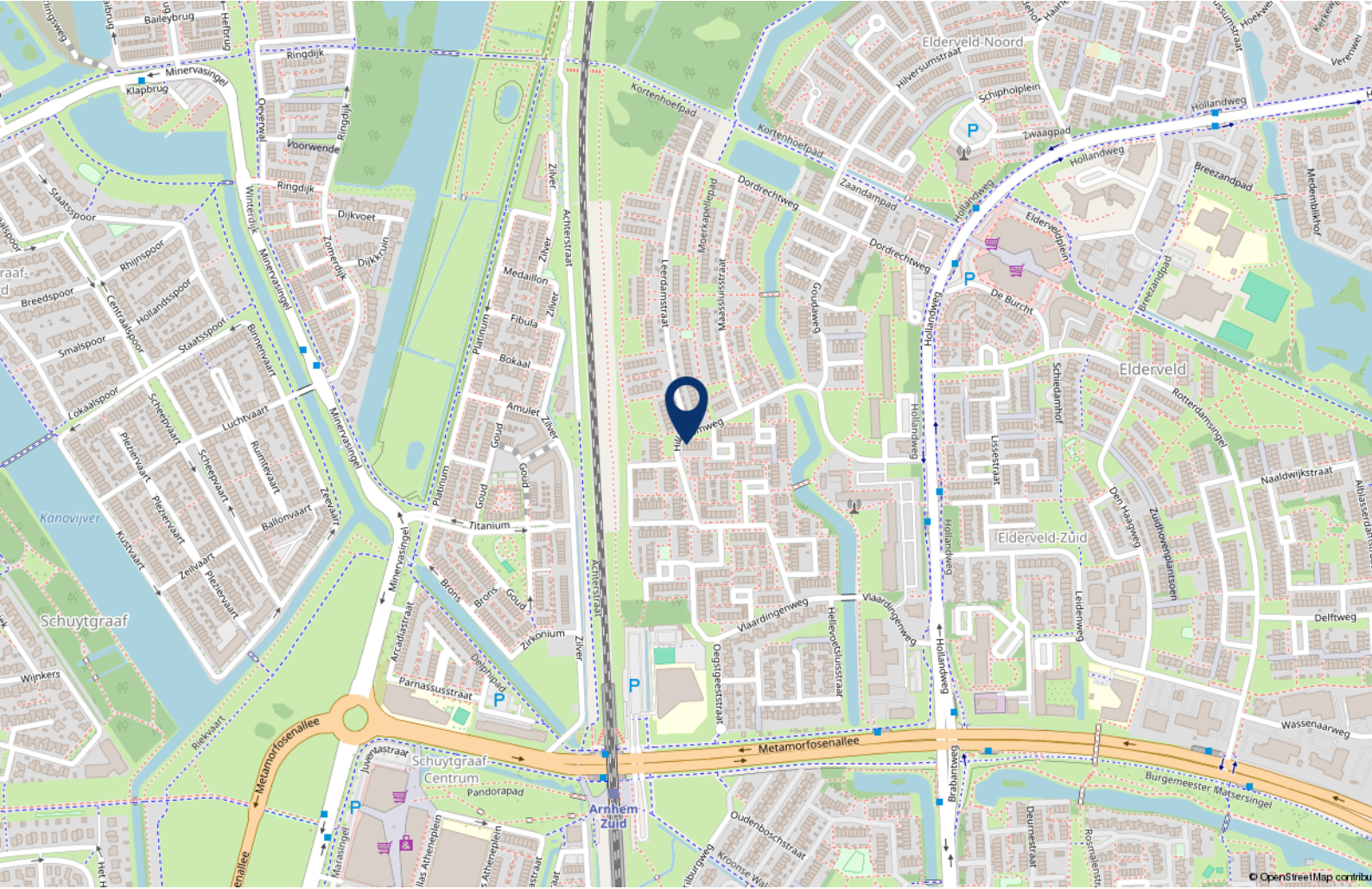


# Plattegronden





# Locatie op de kaart







# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT





# NVM vragenlijst





# Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

## Onze kenmerken typeren onze werkwijze

De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website [www.kolmeijernijmegen.nl](http://www.kolmeijernijmegen.nl)





# Veelgestelde vragen

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

## Onderzoeksplicht

koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

## Bouwkundige risico's

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 ebleken 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. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Bij woningen die ouder zijn dan 60 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

