

Assink^{nvm}

MAKELAARS



De Weergang 15, 6843 JK Arnhem

assinkmakelaars.nl



De Weergang 15, 6843 JK Arnhem

ALGEMENE GEGEVENS

In de geliefde en groene woonwijk Elderveld ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met een heerlijke, privacyvolle achtertuin. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een half-open keuken met inbouwapparatuur en maar liefst drie ruime slaapkamers. Dankzij de speelse en de praktische indeling vormt dit huis een fijne basis voor comfortabel wonen!

Met voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand én de uitstekende bereikbaarheid van het centrum van Arnhem, woon je hier rustig maar toch centraal. Een ideale plek voor wie ruimte zoekt en de mogelijkheid om er een eigen thuis van te maken.

Elderveld:

Elderveld is een rustige, ruim opgezette en groene woonwijk in Arnhem-Zuid, met voornamelijk eengezinswoningen. In de wijk zijn meerdere basisscholen, een uitgebreid winkelcentrum, diverse sportverenigingen, het NS-station Arnhem Zuid en de Rivers International School in de nabije omgeving aanwezig. Ook is er een bushalte in de directe nabijheid, waardoor de woning zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Arnhem:

Arnhem is een levendige stad met een aantrekkelijke mix van historische en moderne architectuur. In de binnenstad vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants en cafés. De stad ligt aan de rivier de Rijn en wordt omringd door een groene omgeving met parken, landgoederen en de nabijheid van de Veluwe. De bereikbaarheid is uitstekend, met een centraal station en goede verbindingen richting de rest van Nederland.

De Weergang 15, 6843 JK Arnhem

ALGEMENE GEGEVENS

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde en toegang tot de werkkamer. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aansluitend de half-open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en combi-oven. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping: overloop met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een bergkast met de opstelling van de cv-ketel. De badkamer is uitgerust met een douche, tweede toilet, wastafelmeubel en aansluitingen voor wasmachine en droger. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11 m², 9 m² en 8 m².

Tuin: de achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een ruim terras, borders en een gezellige overkapping met zithoek. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, voorzien van elektra. Via de achterom is het achtergelegen pad bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Ruime, privacyvolle achtertuin;
- Gelegen nabij winkelcentrum;
- Drie slaapkamers en een werkkamer;
- Gelegen in de gewilde woonwijk Elderveld;
- Energielabel C (geldig tot 09-04-2036).

Uitgebreide info van deze woning kunt u vinden op de unieke, eigen website! Download de brochure op Funda voor de link naar de website waar u alle gegevens en stukken van de woning kunt terugvinden, zoals de lijst van zaken en de vragenlijst. Op deze site kunt u ook uw bod uitbrengen.

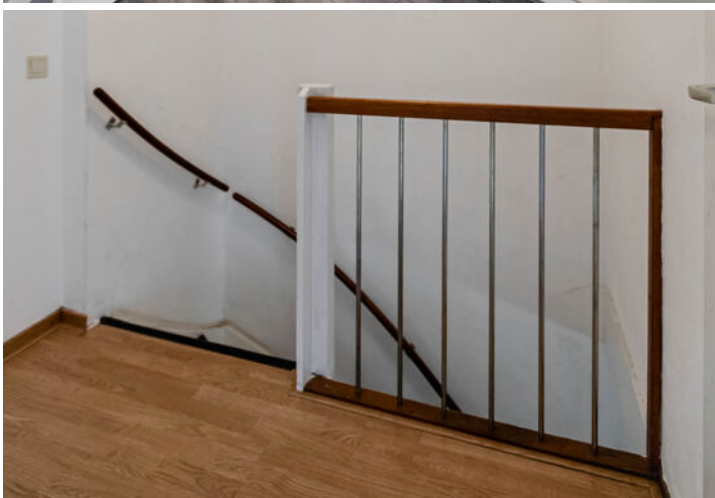
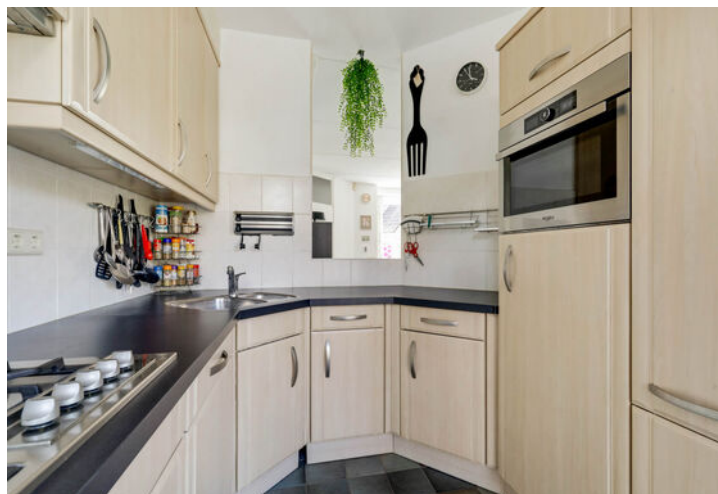
EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



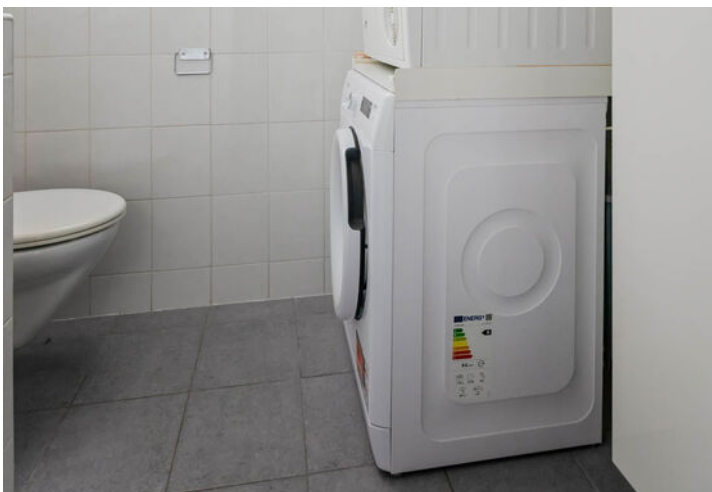
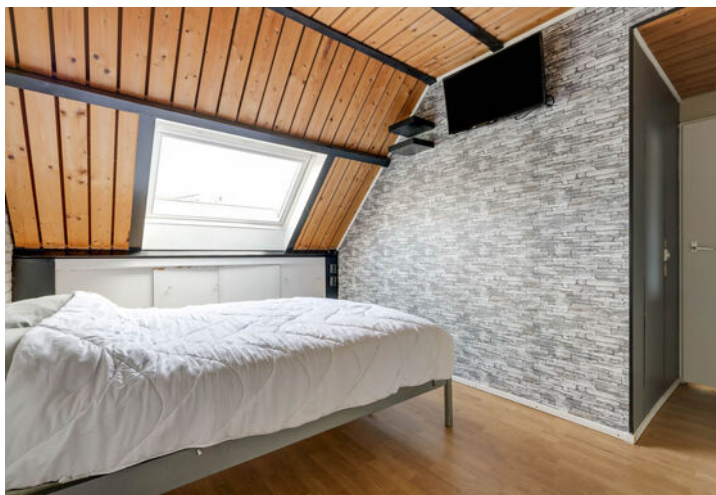
EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S



EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S

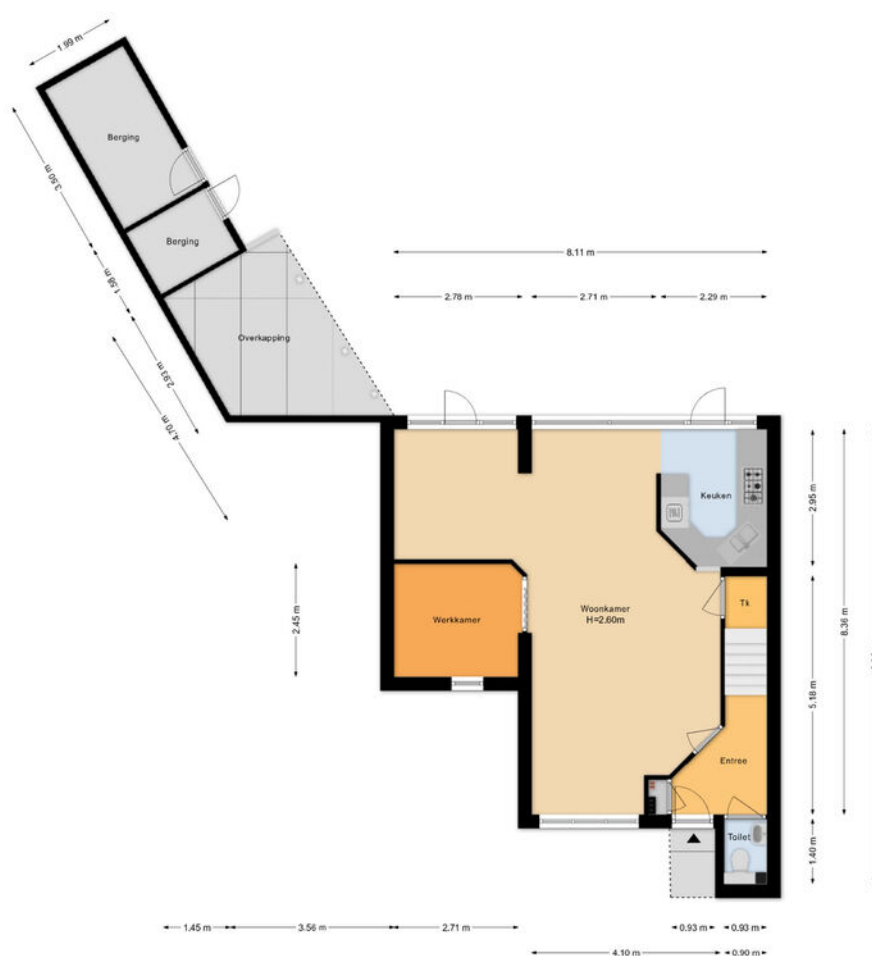


EXTERIEUR & INTERIEUR

FOTO'S

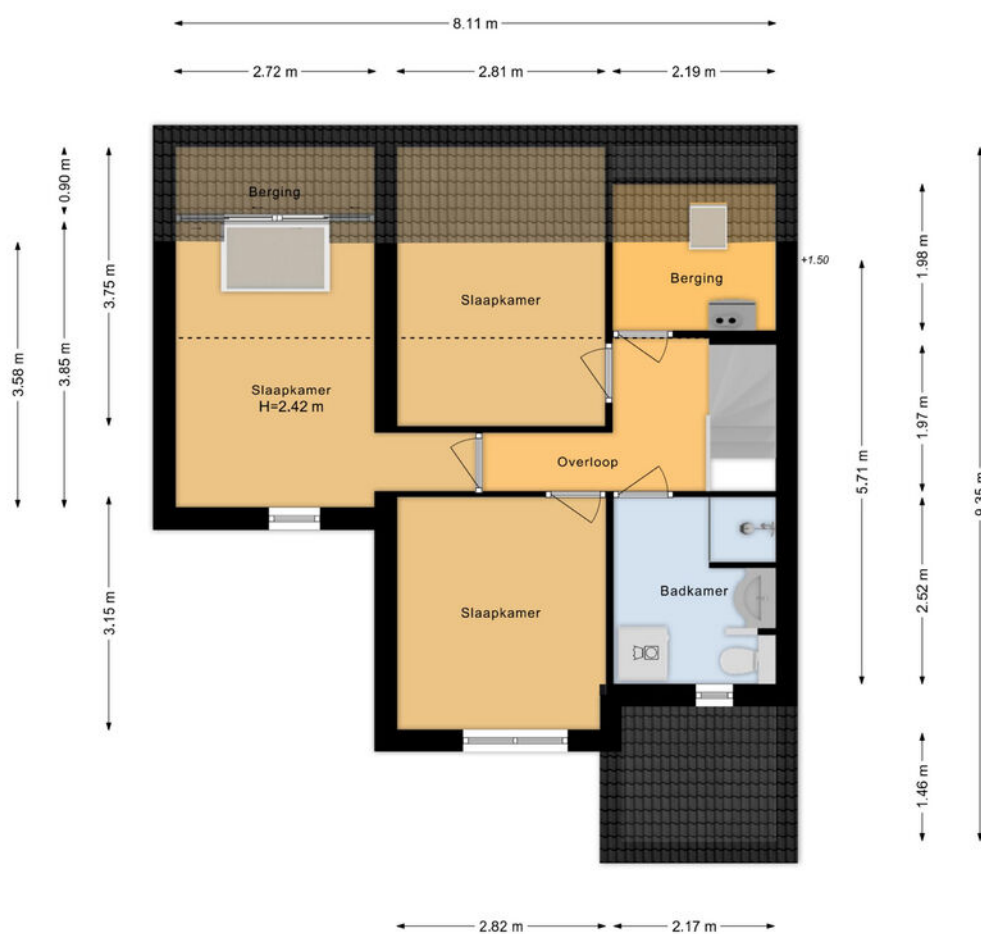


PLATTEGRONDEN



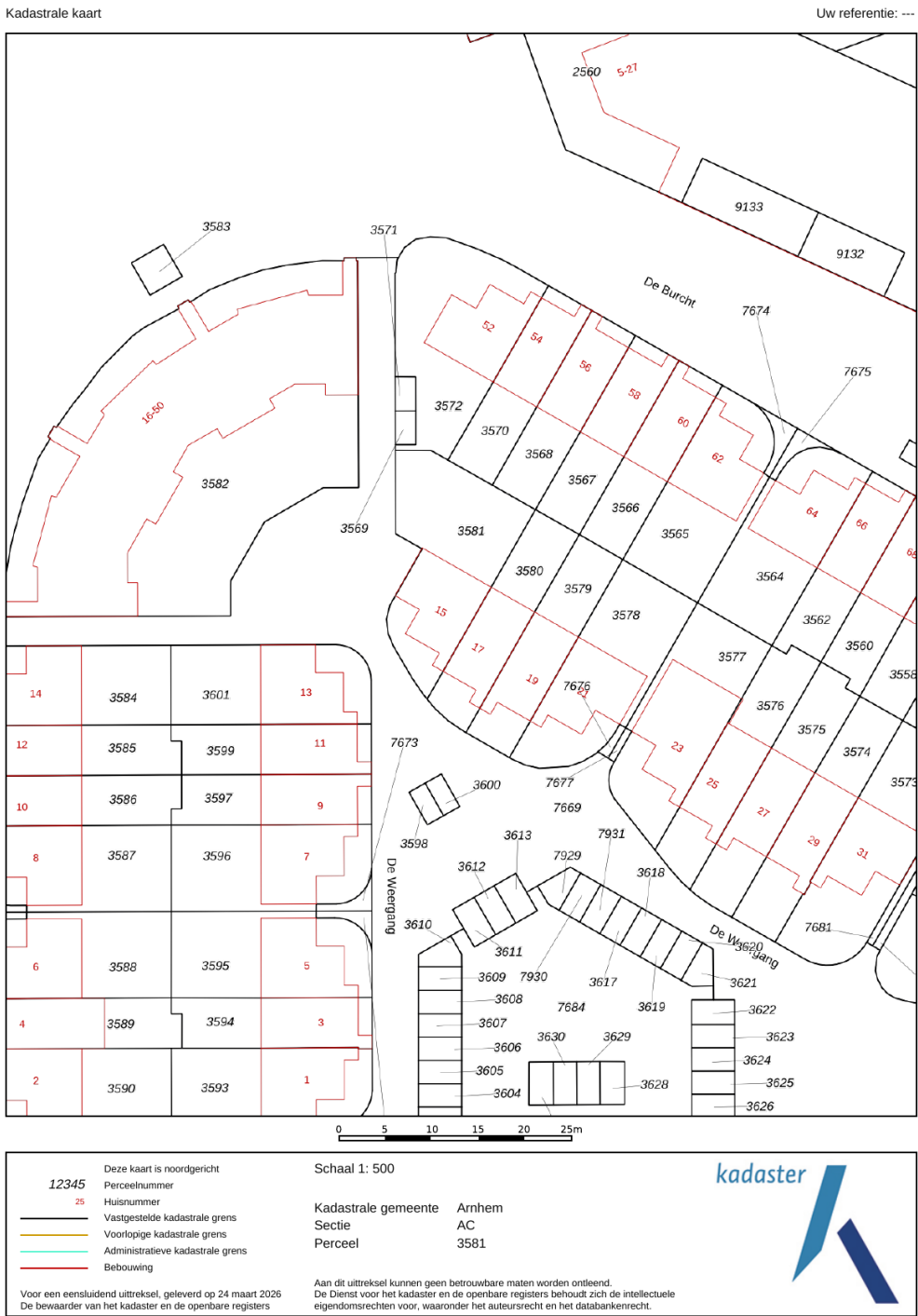
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

PLATTEGRONDEN

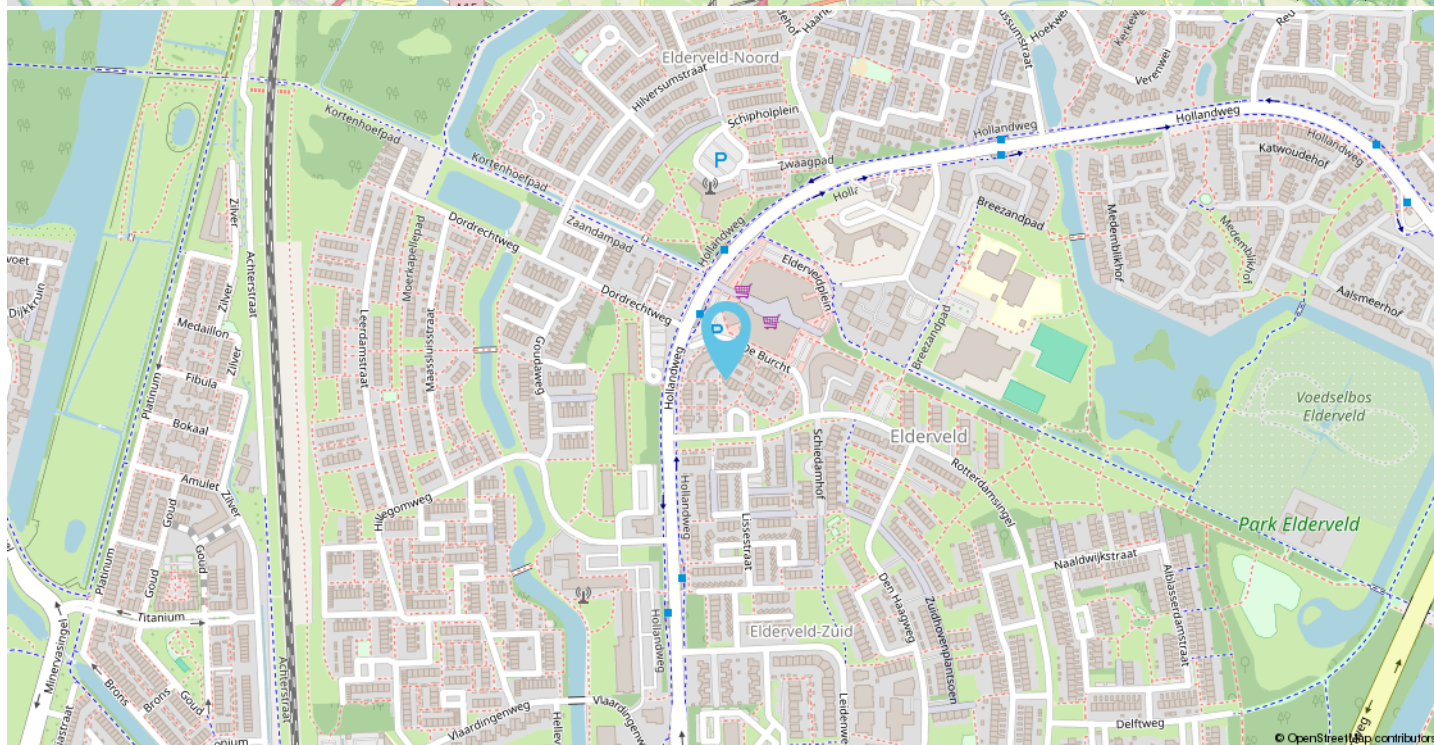
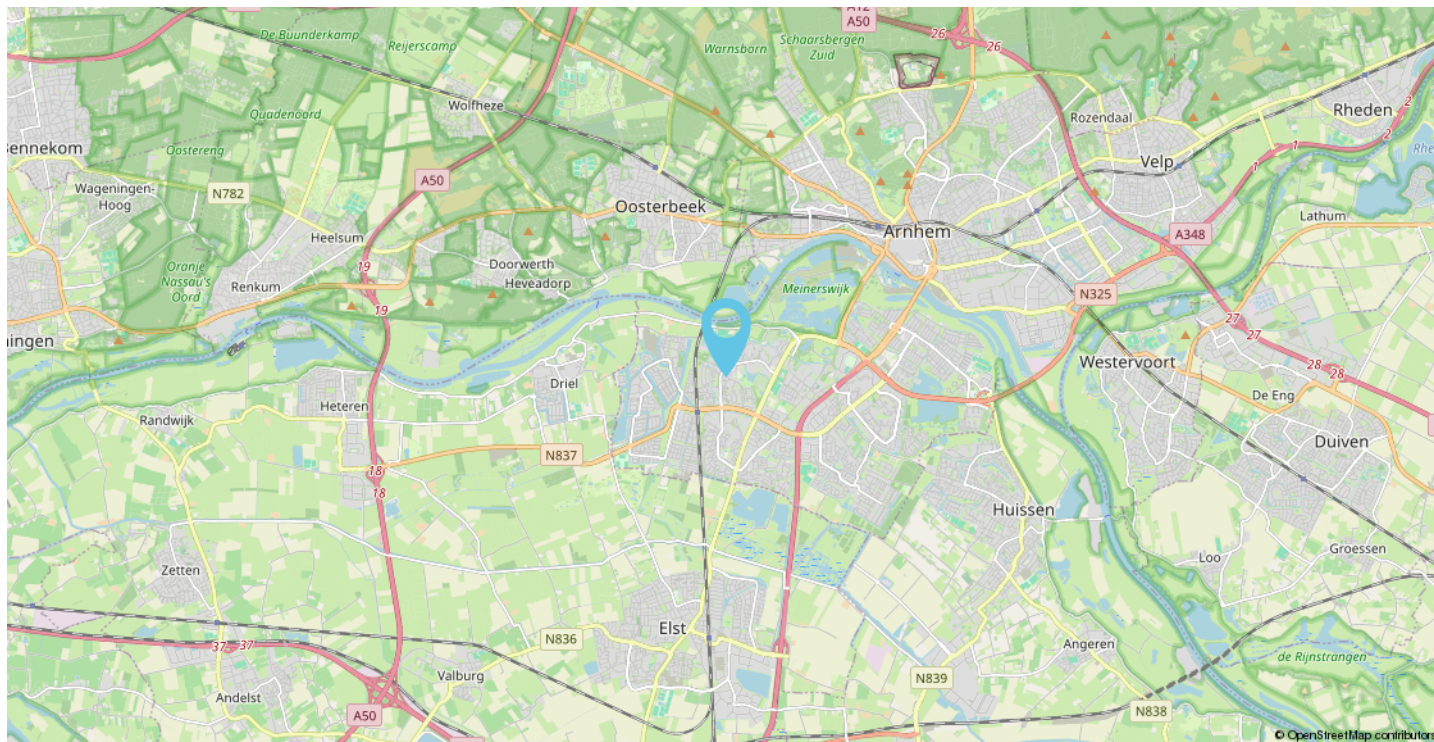


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
De indeling, maatvoering en weergegeven oppervlakten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

Kadastrale kaart



Locatie



KENMERKEN

Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1981
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud Buiten	goed

Maten object

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	369 m ³
Perceel oppervlakte	235 m ²
Woonoppervlakte	103 m ²
Externe berguimte	7 m ²

Details

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
CV ketel type	Intergas
CV ketel bouwjaar	2008
Cv eigendom	eigendom
Asbest	niet bekend
Tank	niet bekend
Energie label	C
Berging / schuur	vrijstaand steen
Garage	geen garage
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel

Tuin gegevens

Tuin	131 m ²
Tuin diepte/length (cm)	900 cm
Tuin breedte (cm)	1450 cm
Ligging	noordoost
Kwaliteit	verzorgd

Belangrijke informatie kopen en verkopen

Graag informeren wij u over de belangrijke zaken bij het aankopen of verkopen van een woning. Wilt u zelf uw woning verkopen? Wij bepalen graag vrijblijvend de waarde van uw woning en vertellen u wat wij voor u kunnen betekenen.

De verstrekte informatie

De vermelde informatie is met zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Wij kunnen echter geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze informatie. De informatie moet gezien worden als vrijblijvende aanbieding met uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Het woonoppervlak zoals vermeld in de verkoopuitingen wordt berekend volgens de branchebrede meetinstructie, dit gebeurt zo zorgvuldig mogelijk. U kunt echter aan de maten geen rechten ontleen.

Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopakte. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoekplicht koper

De wettelijke onderzoekplicht van koper geeft aan dat de koper de verplichting heeft te beoordelen of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat koper voor ogen heeft. Het verdient aanbeveling om een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakelen van een deskundige komen de eventueel nadelige gevolgen hiervan volledig voor rekening van koper.

Bouwtechnisch rapport (ter inzage indien aanwezig)

Van veel woningen is er een bouwtechnisch rapport aanwezig, dit heeft verkoper laten opstellen om u te informeren. Het rapport ontslaat u echter niet van uw onderzoekplicht als koper. Het staat u uiteraard vrij zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten.

Bieding uitbrengen

Wilt u een bod uitbrengen op een woning? Wij vragen u uw bod uit te brengen op de eigen website van de woning (deze wordt meegestuurd met de afspraakbevestiging van de bezichtiging). Uw bod komt dan in ons biedlogboek terecht. Vanaf 1 januari 2023 werken NVM Makelaars met het biedlogboek om transparantie voor kopers te bieden. Na afloop van het verkoopproces (wanneer de woning definitief verkocht is) kunt u als bieder inzage vragen in het biedlogboek.

Onderhandeling

Het is verstandig vooraf met ons contact op te nemen of uw eigen makelaar in te schakelen wanneer u een bod wenst te doen. In uw bod dient u alle voor u belangrijke voorwaarden op te nemen. Deze voorwaarden dienen in de onderhandeling besproken te worden en er dient overeenstemming tussen partijen over deze voorwaarden te zijn. Zij worden in de akte vastgelegd. U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper een tegenbod heeft gedaan.

Ontbindende voorwaarden

In uw bod kunt u ontbindende voorwaarden opnemen, zoals het verkrijgen van een financiering. De koop kan dan ontbonden worden indien er binnen de overeengekomen termijn niet voldaan is aan uw voorwaarde. Over deze voorwaarden dient overeenstemming te zijn bereikt en zij dienen in de koopakte te worden opgenomen.

Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte op ons kantoor uitgebreid met u besproken voor ondertekening. Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt er in de akte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als koper betaalt u dus overdrachtsbelasting van 2% (woningen eigen bewoning) of 10,4%. Starters kunnen, indien zij aan de voorwaarden voldoen, een beroep doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting. De keuze voor een notaris is, indien niet anders vermeld, voor de koper. Kiest de koper een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 250,- aan doorhalingskosten per hypotheek of perceel voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper! In de koopakte is opgenomen dat u als particuliere koper 3 dagen bedenktijd heeft. U kunt de koop binnen deze 3 dagen ontbinden. De bedenktijd start om 0.00 uur op de dag na het tekenen van de koopakte en het ontvangen van een kopie van de door beide partijen getekende akte. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Is dit een zaterdag, zondag of erkende feestdag dan wordt deze met één (gewone werkdag) dag verlengd. Vallen er twee weekend dagen of feestdagen in de bedenktijd dan wordt deze met 1 dag verlengd.

Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan

van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekker met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

Clausules koopakte indien van toepassing

Ouderdomsclausules

Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopakte een zogenaamde ouderdomsclausule opnemen. Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt/ uitgesloten wordt:

Ouderdomsclausule Vóór 1975

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

1975-1990

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....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 deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Om het risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren."

In enkele gevallen zal de verkoper een "as is, where is" clausule wensen op te nemen, is dit het geval dan zullen wij u dit melden.

'As is, where is'

"De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt."

Geen eigen bewoning

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt/ bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Niet zelf-bewoningsclausule

"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."

Mogelijkheid asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijk erasbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopakte van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden:

Mogelijkheid asbest "

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en

risico van koper." (Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.)

Vaste clausules in de koopovereenkomst:

Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

"Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst."

Toestemming verstrekken stukken aan taxateur i.k.v. AVG

"De verkoopmakelaar wordt door partijen gemachtigd om de relevante stukken en gegevens omtrent het verkochte, zoals deze koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te sturen aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis)/artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers."

Kosten notaris

"Tot maximaal een bedrag van € 250,- per hypotheek of perceel zijn de kosten voor verkoper, zijn de kosten per doorhaling hoger dan € 250,- dan zijn de meerkosten voor koper."

Kosten volmacht

"Ook de kosten, verband houdende met een volmacht voor verkoper in verband met keuze voor een notaris gevestigd op meer dan 20 kilometer afstand van het verkochte, zijn voor koper."

Overige zaken:

Identificatieplicht

De makelaar is wettelijk verplicht u als verkopers of koper te identificeren. Wij vragen u ons een geldige ID bewijs te tonen en maken een kopie met de ID app van de overheid.

Energielabel

Sinds 1 januari 2022 is het verplicht om bij het te koop zetten van een woning het energielabel te vermelden. Verkoper is verplicht een definitief label bij de eigendomsoverdracht aan te leveren aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

Feitelijke levering

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport plaatsvindt zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met verkoper(s) en koper(s), worden opgenomen. Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft; een opstalverzekering met ten minste branddekking.

ONS KANTOOR

Ons kantoor is gevestigd aan de Hoofdstraat 166 in Velp. Naast verkoop houden wij ons bezig met verhuur, taxaties, beheer en woningmarktconsultancy. Wij zijn lid van de NVM en onze taxateurs zijn aangesloten bij VastGoedCert.

Assink NVM Makelaars

Hoofdstraat 166

6881 TL Velp

Tel: 0263617023

Mail: info@assinkmakelaars.nl

Site: www.assinkmakelaars.nl

Postbus 59

6880 AB Velp

Onze makelaars zijn bereikbaar op:

Dick Wunderink : 06- 206 13 754

José Wunderink - van Dijk : 06- 206 14 009

Nadine Wunderink: 06- 234 01 147

Casper van Zadelhoff: 06-373 56 295



WONING VERKOOP

GRATIS WAARDEBEPALING

Benieuwd naar de actuele waarde van uw woning?
Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een
vrijblijvende en gratis waardebepaling.
Wij komen graag bij u langs om u te informeren over de waarde
van uw woning en om eventuele verkoopmogelijkheden te bespreken.

Ga naar assinkmakelaars.nl/verkoop en vul
het aanvraagformulier in voor de gratis waardebepaling,
dan nemen we zo snel mogelijk contact met u op om een afspraak te maken.

WONING AANKOOP

GRATIS ZOEKSERVICE

Uw woning nog niet gevonden? Meldt u aan voor onze gratis zoekservice!
Wij informeren u dan als er een woning beschikbaar komt
die voldoet aan uw wensen.

Ga naar assinkmakelaars.nl/aankoop en
registreer geheel gratis het zoekprofiel van de woning
waar u naar op zoek bent.