

## Te koop



**Arnhemsestraatweg 47, Velp**

Op fraaie locatie tegenover park Daalhuizen gelegen **3 KAMER HOEKAPPARTEMENT OP 1<sup>E</sup> VERDIEPING MET 2 BALKONS en eigen afsluitbare grote berging (ca. 24 m<sup>2</sup> !)** op begane grond.

Genieten van het groene uitzicht aan voorzijde over het park en een heerlijk beschutte plek aan de achterzijde op het privacy volle balkon. Het is de perfecte combinatie wat deze woning zo aantrekkelijker maakt.

#### Hoekappartement:

Deze woning is gelegen op de hoek van de 1e woonlaag wat een aantal grote voordelen met zich meebrengt. Extra zijgevelramen, nagenoeg geen trappen lopen en de eigen CV-ketel hangt in de berging op de begane grond gesitueerd direct onder het appartement.

Dit opvallend lichte appartement is perfect op de zon gelegen met aan 3 zijden grote ramen. Dit zorgt voor aangenaam veel lichtinval. Het uitzicht is heerlijk groen met het tegenover gelegen wandelpark Daalhuizen en het aan de achterzijde geen inkijk door groenstrook.

De woning is deels gemoderniseerd, voorzien eigen CV-ketel en heeft deels kunststof kozijnen en ramen met isolerende beglazing. De vloeren zijn voorzien van een praktische en nette laminaatvloer.

#### Balkons:

De woning heeft zowel aan de voor- als achterzijde een balkon. Het balkon aan de voorzijde is zowel via de woonkamer als de keuken toegankelijk.

Aan de achterzijde is het grote zitbalkon gelegen welke gedeeltelijk ook buiten de gevel steekt. Hier zijn windschermen geplaatst om heerlijk uit de wind te kunnen zitten. Hier geniet u volledige privacy, mede door de groene 'muur' van bomen en struikgewas. Dit balkon is tevens op het zuiden gelegen, ideaal voor elke zonliefhebber.

#### Complex:

Dit hoekappartement is gelegen in een kleinschalig appartementencomplex bestaande uit 6 woningen (3 woonlagen). Op de begane grond is voor iedere woning een dubbele berging. Deze bergingen bestaan uit 2 ruimtes (in totaal ca. 24m<sup>2</sup>) wat legio mogelijkheden biedt aangezien er ook gas-, elektra-, en wateraansluiting aanwezig is. Om deze reden is hier tevens de CV-ketel geplaatst. Het is ook mogelijk hier de witgoedapparatuur waaronder wassen en drogen aan te sluiten.

#### Locatie:

De Arnhemsestraatweg verbindt Arnhem en Velp met elkaar, waarbij deze woning aan een parallelweg is gelegen. Het loopt over van de Velperweg in Arnhem, direct de gezellige winkelkern van Velp binnen. Centraler wonen kan dus bijna niet. Met het dorpse karakter van Velp om de hoek, zult u nooit het gevoel krijgen dat u in de stad woont. Statige kantoorvilla's worden afgewisseld door groene wandelparken of het schitterende Landgoed Bronbeek. Voor de sportieveling ligt de Postbank op zeer acceptabele afstand. Velp ligt namelijk tegen misschien wel het mooiste natuurpark van Nederland aan.

#### Het dorp Velp:

Velp is een levendig en divers dorp met een eigen unieke uitstraling. De wijk "Daalhuizen" staat bekend om zijn gevarieerde architectuur, groene omgeving en de nabijheid van belangrijke voorzieningen. Een opvallend kenmerk van Velp Noord is de mix van woningtypes die de wijk karakter geven. Van sfeervolle eengezinswoningen tot appartementencomplexen, de diversiteit aan huizen trekt een gevarieerde groep bewoners aan. Dit draagt bij aan een levendige en inclusieve gemeenschap. De groene omgeving van Velp Noord is een ander belangrijk aspect dat de wijk aantrekkelijk maakt.

De unieke ligging aan de rand van Nationaal park De Veluwezoom, kasteel Rozendaal, parken, groene lanen en goed onderhouden tuinen zorgen voor een aangename leefomgeving. Bewoners kunnen genieten van rustige wandelingen en activiteiten in de buitenlucht, wat de wijk een gezinsvriendelijk karakter geeft. Velp Noord biedt ook uitstekende voorzieningen op loopafstand. Lokale winkels, scholen en openbaar vervoer dragen bij aan het gemak van het dagelijks leven. Daarnaast bevinden zich diverse eetgelegenheden en culturele instellingen in de buurt, waardoor bewoners een scala aan mogelijkheden hebben voor ontspanning en recreatie.

De centrale ligging van Velp Noord maakt het gemakkelijk om te reizen naar omliggende steden en dorpen, waardoor bewoners profiteren van de rust van de wijk zonder afstand te doen van de stedelijke gemakken van Arnhem.

#### Indeling:

Begane grond: centrale entree met beltableau en brievenbussen. Portaal met toegang tot de berging en trapopgang naar het appartement.

1e Verdieping: Hal/entree met meterkast en toiletruimte. Ruime lichte woonkamer met schouw en rookkanaal tbv een sfeervolle houtkachel. Vanuit de woonkamer toegang tot het voor- en achterbalkon. Dichte keuken met aanrechtblok voorzien van kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken tevens toegang tot het voor-balkon. Vanuit de hal toegang tot 2 slaapkamers met ieder een inbouwkast. Badkamer met douche en wastafel.

Dubbele berging in de onderbouw: 7,16m x 3,3m voorzien van elektra, water en gas-aansluiting. In de berging is de CV-opstelling gesitueerd en mogelijkheid voor aansluiting wassen en drogen. Tevens is het door de ligging op de begane grond en de aanwezigheid van daglicht door de hoge ramen mogelijk om een extra werk-hobbykamer te realiseren.

#### Kenmerken:

Bouwjaar 1958

Inhoud ± 260 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte ca. 79 m<sup>2</sup>

De woning is deels geïsoleerd en heeft een energielabel D.

Verwarming middels eigen CV-installatie (Remeha, 2013)

Servicekosten ca. € 140,-/maand

Energielabel D

Groot type hoekappartement, gelegen op prachtige locatie;

Gelegen op 1<sup>e</sup> verdieping dus goed toegankelijk en weinig traplopen

Ruim zitbalkon op het zuiden;

Dubbele berging met veel extra mogelijkheden als werk- hobbyruimte

Winkels waaronder een supermarkt op steenworp afstand.

**Vraagprijs € 279.000, - k.k.**

**Let op! Naast de aanbidding van het appartement wordt er separaat een garagebox te koop aangeboden.**

**Deze wordt NIET op voorhand los verkocht, eerst krijgt de koper van het appartement de mogelijkheid om deze er eventueel bij te kopen.**

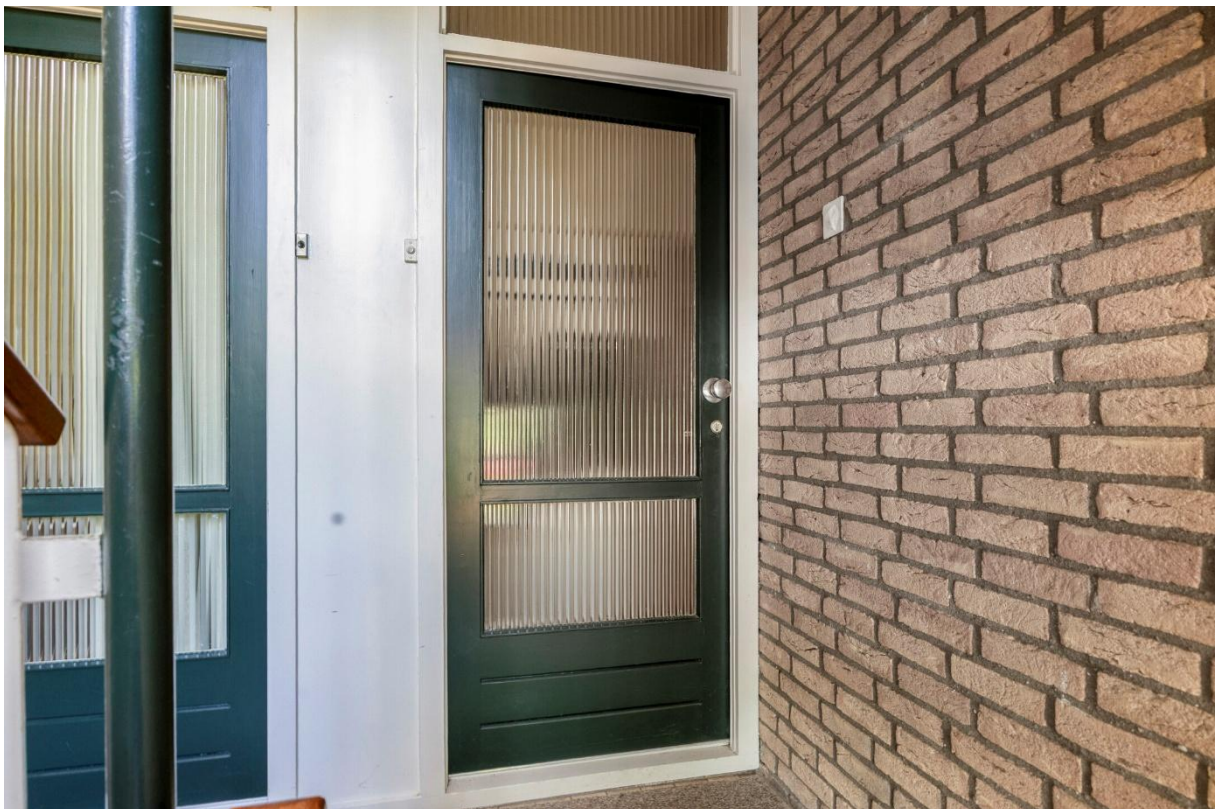
























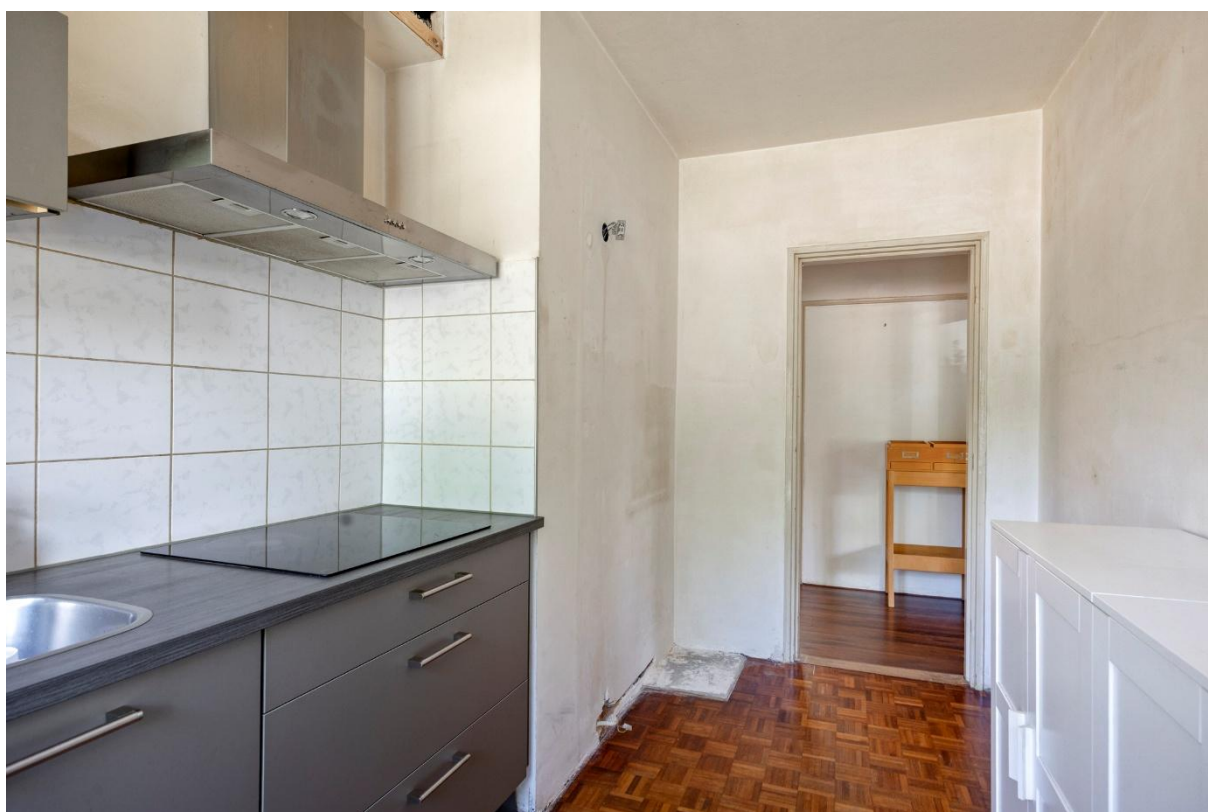






























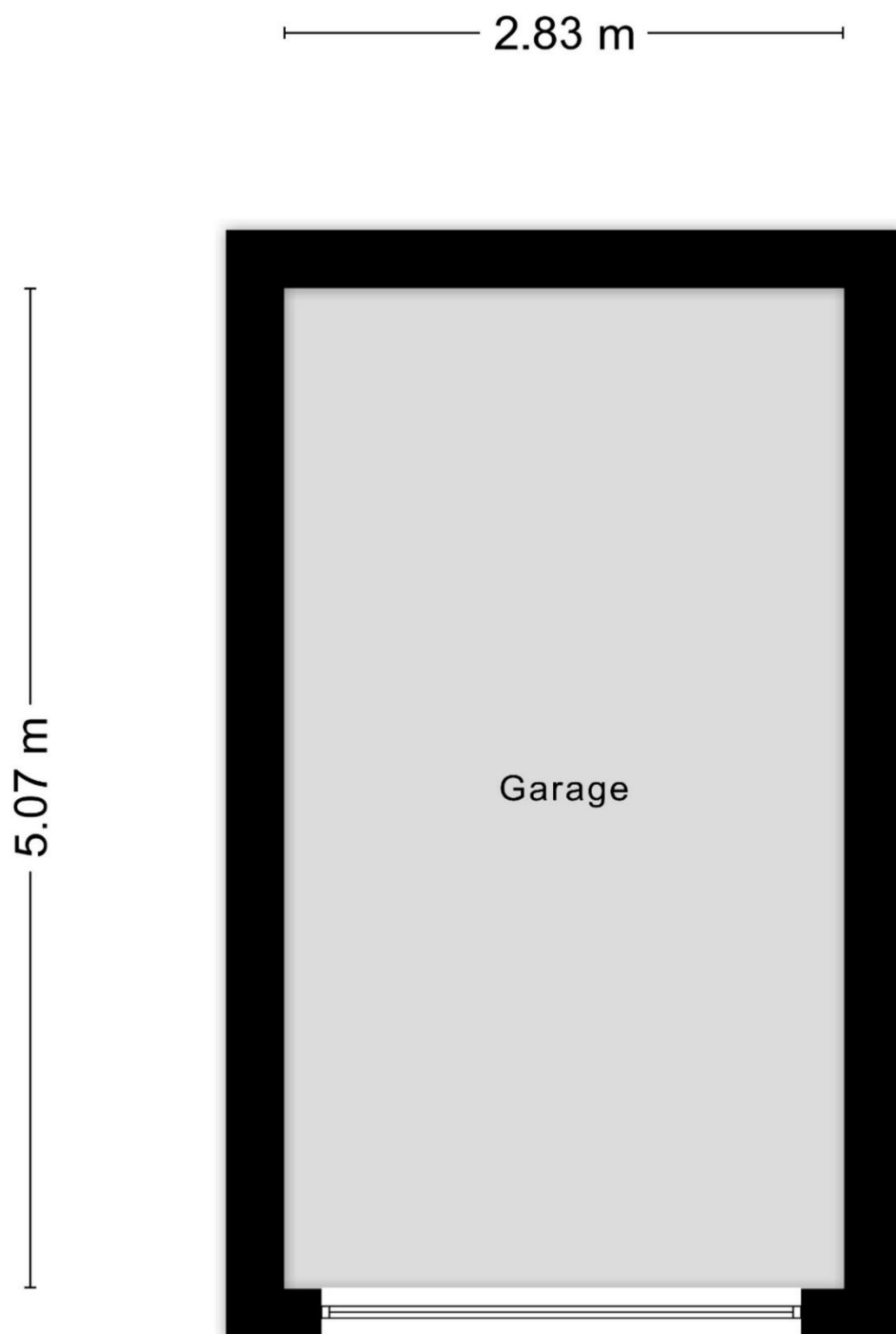


## Separaat te koop: Garagebox





## Plattegrond Garagebox



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Achtertuin complex





## Tegenover gelegen park Daalhuizen

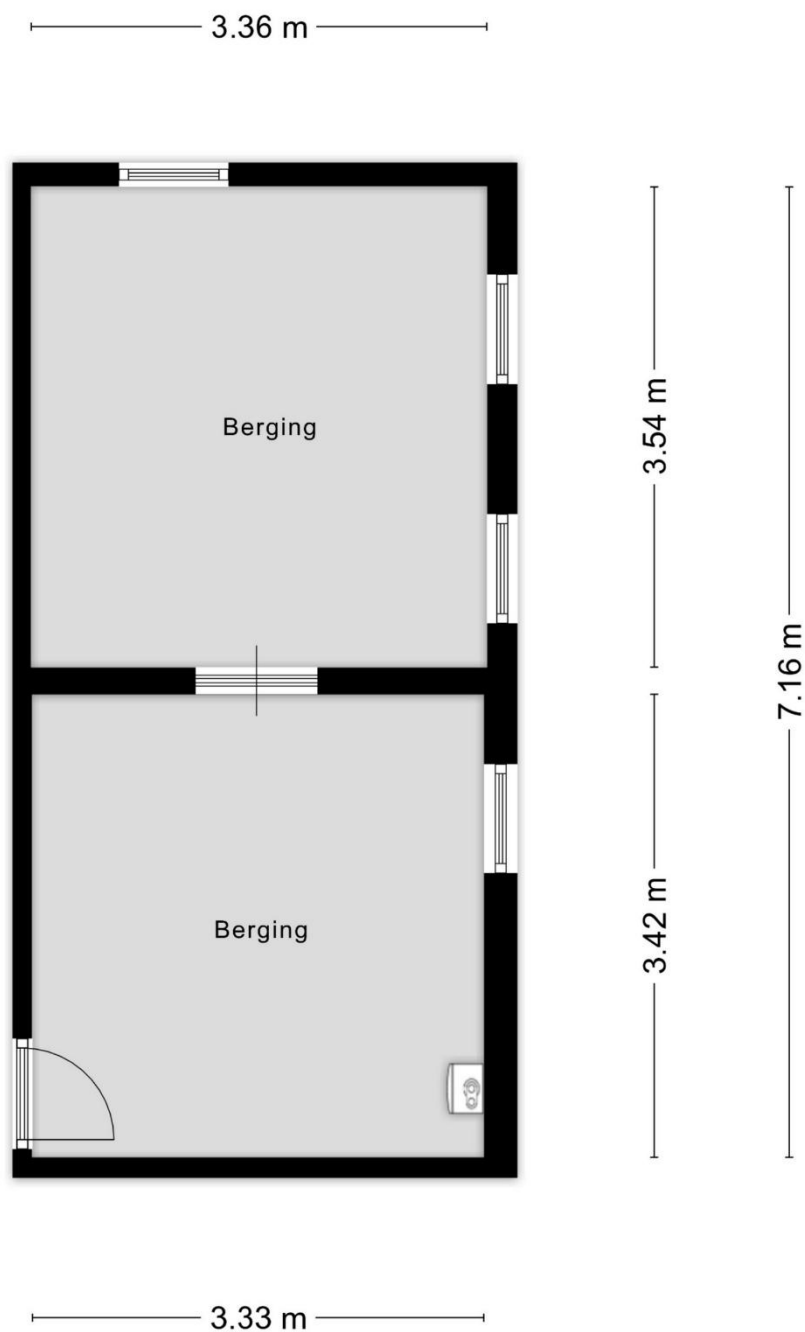


## Plattegrond





## Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Roerende zakenlijst

### Roerende zaken - Woning:

|                   |               |        |
|-------------------|---------------|--------|
| Brievenbus        | Blijft achter |        |
| (Voordeur)bel     | Blijft achter |        |
| Rookmelders       | Blijft achter |        |
| Veiligheidssloten | Blijft achter |        |
| Vliegenhorren     |               | N.v.t. |

### Zonwering:

| Type    | Locatie | Etage | Keuze         |
|---------|---------|-------|---------------|
| Screens | Voor    | 1     | Blijft achter |

### Raamdecoraties, te weten:

| Type         | Etage         | Keuze         |
|--------------|---------------|---------------|
| Gordijnrails | 1             | Blijft achter |
| Gordijnrails | 1             | Blijft achter |
| Gordijnen    | Blijft achter |               |

### Warmwatervoorziening/ CV:

|                         |               |        |
|-------------------------|---------------|--------|
| CV met toebehoren       | Blijft achter |        |
| Close-in boiler         |               | N.v.t. |
| Geiser                  |               | N.v.t. |
| Thermostaat             | Blijft achter |        |
| Mechanische ventilatie  | Blijft achter |        |
| Air conditioning        |               | N.v.t. |
| Kokend waterkraan       |               | N.v.t. |
| Open haard, houtkachel: |               |        |

(Voorzet) open haard                      Kan worden overgenomen

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

|                                                   |               |        |
|---------------------------------------------------|---------------|--------|
| Keukenmeubel                                      | Blijft achter |        |
| (Combi)magnetron                                  |               | N.v.t. |
| Gaskookplaat/keramische<br>plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |        |
| Oven                                              |               | N.v.t. |
| Vaatwasser                                        |               | N.v.t. |
| Afzuigkap/schouw                                  | Blijft achter |        |
| Koelkast/vrieskast                                |               | N.v.t. |



### **Verlichting, te weten:**

**Inbouwverlichting/dimmers** N.v.t.

**Opbouwverlichting** Blijft achter

### **Losse kasten, legplanken, te weten:**

**Losse kast(en)** Kan worden overgenomen

**Boeken/legplanken** Kan worden overgenomen

**Werkbank in schuur/garage** Kan worden overgenomen

**Vast bureau** Blijft achter

**Spiegelwanden** N.v.t.

**Nieuwe deuren (staan los in de berging)** Kan worden overgenomen

**Nieuwe kast voor de keuken voor koelkast en oven met verschillende ladefront opties** Kan worden overgenomen

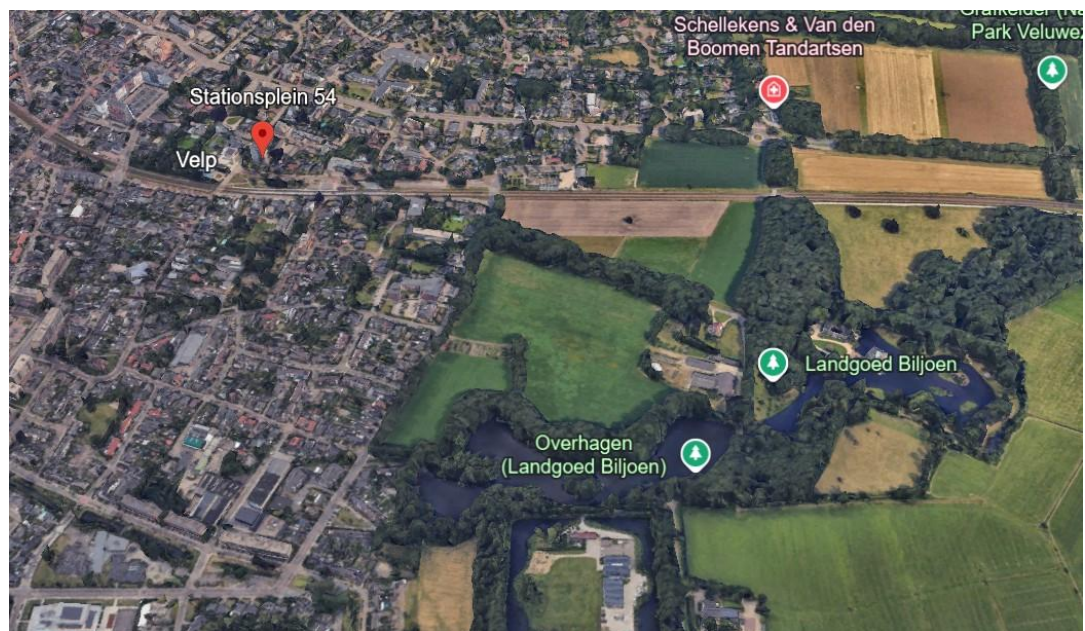
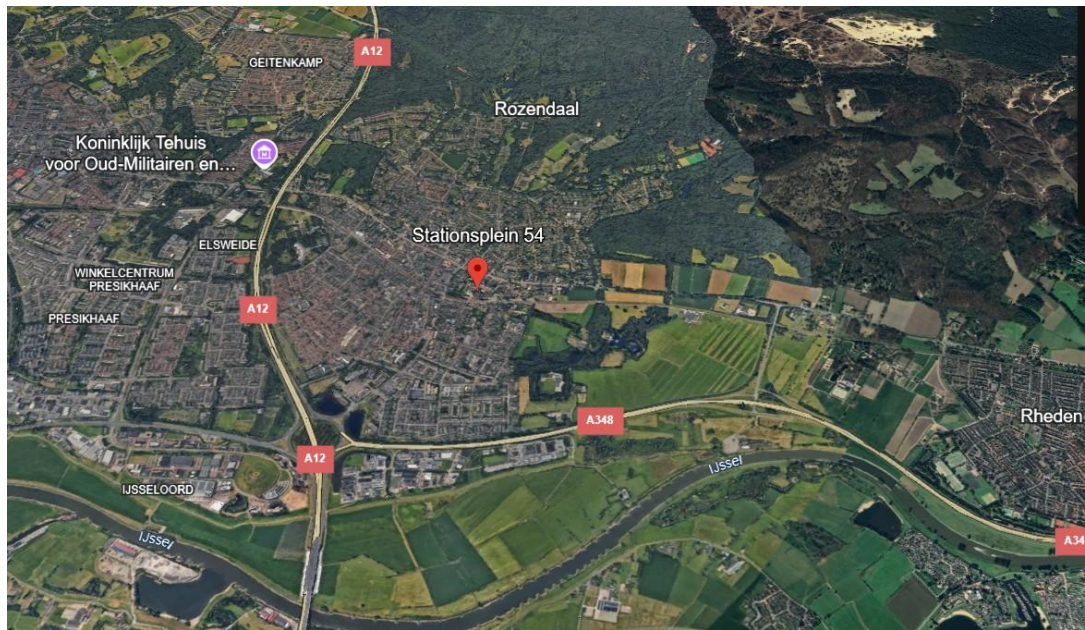
### **Sanitaire voorzieningen:**

**Badkameraccessoires** Blijft achter

**Wastafel(s)** Blijft achter

**Toiletaccessoires** N.v.t.

## **Omgeving**





### **Aanvullende informatie**

Middels deze objectdocumentatie willen wij u een zo goed mogelijk beeld geven van dit object. Indien u aanvullende informatie wenst of het wilt bezichtigen, kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Ten aanzien van de verkoop van uw eigen woning, kunt u gebruik maken van onze dienstverlening. In een vrijblijvend gesprek kunnen wij u informeren over de mogelijkheden van onze dienstverlening.

Voordat u in onderhandeling gaat, zijn er nog een aantal zaken van belang om te weten, en wel het volgende:

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden daarvoor enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht koper**

Deze objectdocumentatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper of uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust 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 maken.

### **Bankgarantie of waarborgsom**

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

### **Wettelijke bedenktijd**

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten met ingang van 1 september 2003 schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt.

Koper krijgt, nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst hiervan, te ontbinden.

## De 10 meest gestelde vragen:

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?



Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Heeft u interesse in deze woning? Bel voor een bezichtigingsafspraak (0575) 84 57 17.**