



VERKOOPBROCHURE

Nieuwstad 62, Arnhem



funda

NWWI

Van Asselt Makelaars
Postbus 5151
6802 ED Arnhem

T: (026) 355 40 00
F: (026) 355 40 01
E: info@vanasseltmakelaars.nl
I: www.vanasseltmakelaars.nl

Telefonische bereikbaarheid
Maandag t/m vrijdag:
8.30 uur tot 17.00 uur

Nieuwstad 62, Arnhem

Tussenwoning

Zoekt u een uniek pand, houdt u van karakter, wilt u graag wonen in het centrum of is de combinatie wonen/werken een wens? Lees dan snel verder. Wellicht hebben wij uw nieuwe (t)huis in de verkoop gekregen.

Algemeen:

Dit monumentale woonhuis is op een unieke locatie in het centrum van Arnhem gelegen. Zodra u de Nieuwstad inloopt, valt het pand door zijn prachtig gerestaureerde voorgevel direct op. Het is een ware eyecatcher in het straatbeeld.

Het pand is gebouwd in 1847 en in 2003 onder toezicht van Monumentenzorg gerenoveerd. Tijdens de renovatie is de voorgevel gereinigd en voorzien van een knipvoeg, is het houtwerk geheel onder handen genomen en zijn de zg. speklagen mooi aangezet.

De bestemming die op het pand rust is "Centrumdoeleinden II". Bestemmingsplantechnisch is het pand dan ook zeer multifunctioneel in zijn gebruik en het zal mede daardoor een grote doelgroep aanspreken. Diverse gebruiksdoeleinden zijn hier mogelijk. U kunt bijvoorbeeld denken aan volledige bewoning. Ook is op de begane grond o.a. een winkel, atelier, dienstverlening of een lichte vorm van horeca mogelijk of een combinatie van deze functies. Voor uitgebreide informatie aangaande het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de gemeente Arnhem.

Parkeren rond de woning is geen enkel probleem. De vergunning om in de stad te parkeren kost slechts € 141 per jaar. Een tweede vergunning voor de eventuele 2e auto om in de overdekte en naastgelegen Musisgarage te parkeren kan worden verkregen voor € 240,-- per jaar. Er is ook een praktische oplossing voor uw bezoekers. Voor € 20 krijgt u een vergunning om 300 uur per jaar uw bezoek gratis te laten parkeren. Dit gaat simpel middels een aanmelding en afmelding per sms.

Het onderhoud van de woning is goed te noemen en aan isolatie valt te vermelden dat het dak geïsoleerd is en de ramen voorzien zijn van dubbel glas. Het geheel wordt verwarmd middels een cv-installatie aangestuurd door een Remeha Avanta HR combiketel. Met deze cv-ketel kunt u beneden en boven afzonderlijk van elkaar verwarmen.

Virtuele bezichtiging!

Wilt u de woning alvast virtueel bekijken? Wij hebben een echte kwaliteitsvideo op Funda geplaatst. Door deze te bekijken loopt u letterlijk door de woning, dit geeft een perfecte eerste indruk. Met onze 3D plattegronden is het mogelijk om de woning van alle kanten te bekijken. Wenst u de exacte maatvoering van de woning te weten? Download dan de brochure en bekijk de daarin geplaatste 2D plattegronden. Bevalt de woning? Bel ons voor het inplannen van een bezichtiging. De koffie staat klaar!

INDELING:

Benedenhuys:

Kelder:

Ruime kelder met de beschikking over voldoende provisie- en/of bergruimte.

Begane grond:

Entree, ruime hal met een lichte plavuizenvloer, glas-in-looddeuren naar het open gedeelte op de begane grond welke thans in gebruik is als woonkamer, aansluitend de keuken met een keukenblok, de keurige 2e badkamer met een douchecabine, een sanibroyeur en een wastafel, 1e slaapkamer of hobbyruimte met wastafel aan de achterzijde. Vanuit de hal bereikt u middels een mooie houten deur met glas-in-lood de gang met de trap naar het bovenhuis.

Bovenhuis:

1e verdieping:

Bovenhal, ruim opgezette en opvallend lichte L-vormige woonkamer met grote raampartijen, een schouw, moderne woonkeuken met een L-vormig opgesteld keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken bereikt u het dakterras, belegd met hardhouten vlonders. Het dakterras is op het zonnige zuidoosten gelegen.

2e verdieping:

Royale slaapkamer met veel dakramen voor lichtinval en de mogelijkheid tot het opsplitsen in meerdere kamers. De bergruimte beschikt over een dakraam, de opstelling van de cv-ketel en praktische bergmogelijkheden. De badkamer is ruim van opzet, keurig betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafel, het toilet en de opstelling van de wasapparatuur.

Locatie:

De Nieuwstad is een gezellige en rustige winkelstraat in het befaamde Musiskwartier. Het heeft een grote variëteit aan winkels en cafeetjes. Het gezellige uitgaansplein "De Korenmarkt" is op 5 tot 10 minuten loopafstand van de woning gelegen, evenals het centraal station. Zin om even door het park te lopen? Aan de overkant van de straat bevindt zich het Musispark. Bovendien beschikt Arnhem over meerdere, schitterende stadsparken, waaronder het beroemde Sonsbeekpark.

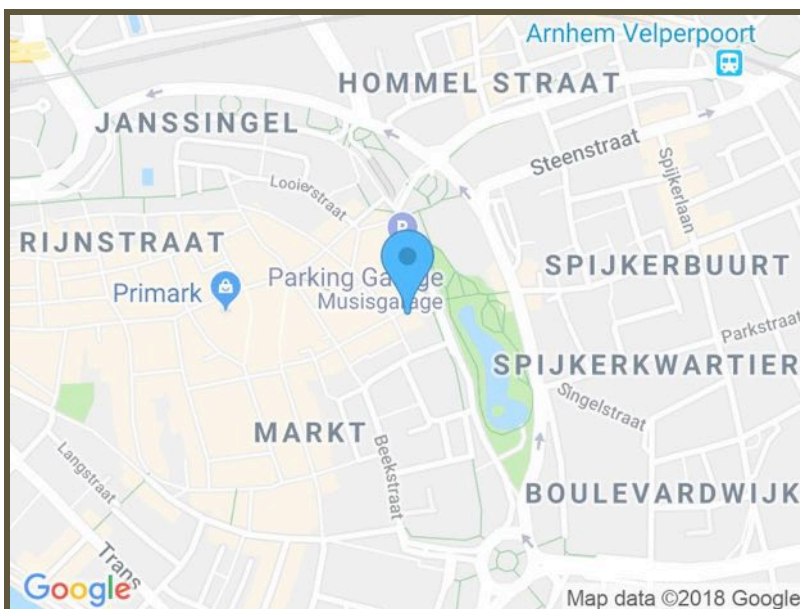
Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Soort	Herenhuis
Type	Tussenwoning
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	575 m ³
Perceeloppervlakte	59 m ²
Woonoppervlakte	141 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1847
Ligging	In centrum
Tuin	Zonneterras
Bijzondere bepaling koopovereenkomst	Er zal een ouderdomsclausule worden toegevoegd in de koopovereenkomst.
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel

Locatie

Nieuwstad 62
6811 BM Arnhem

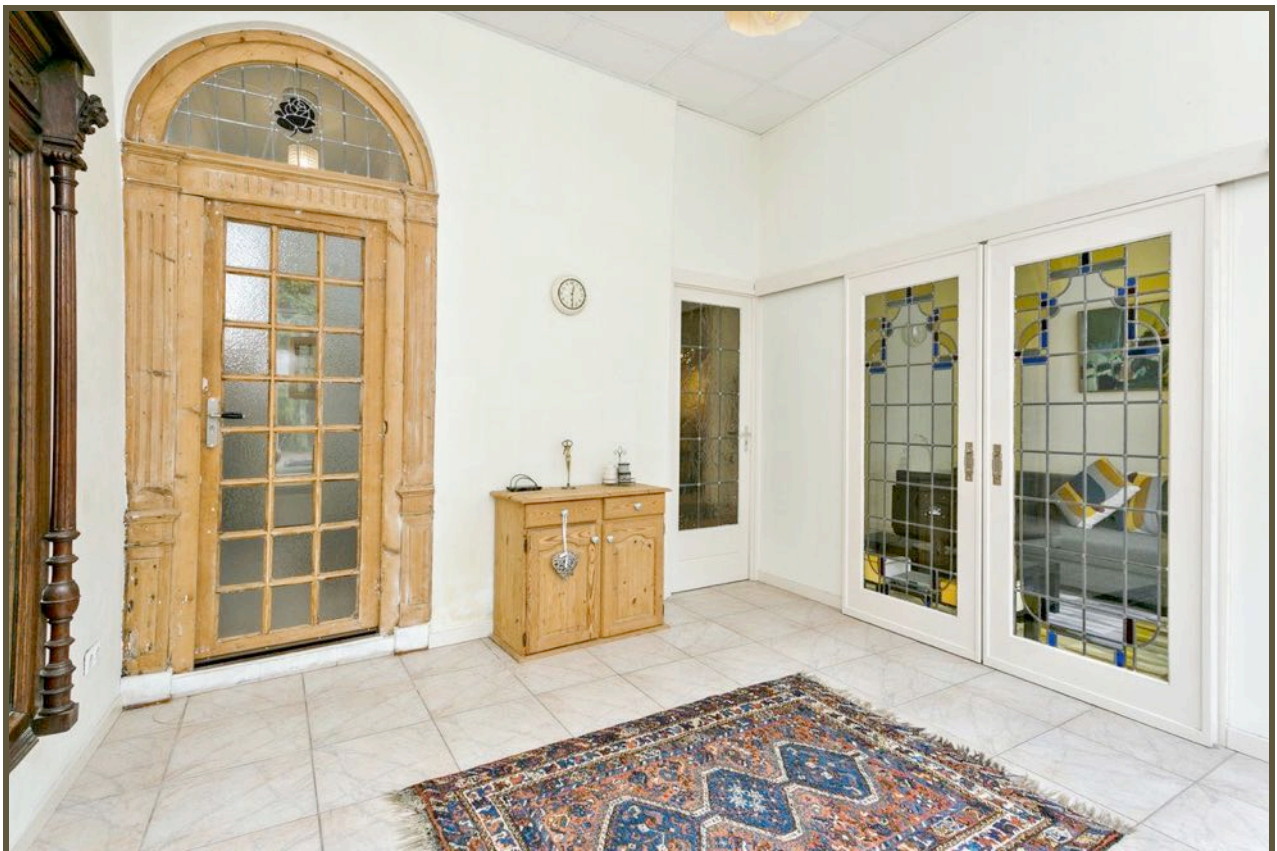








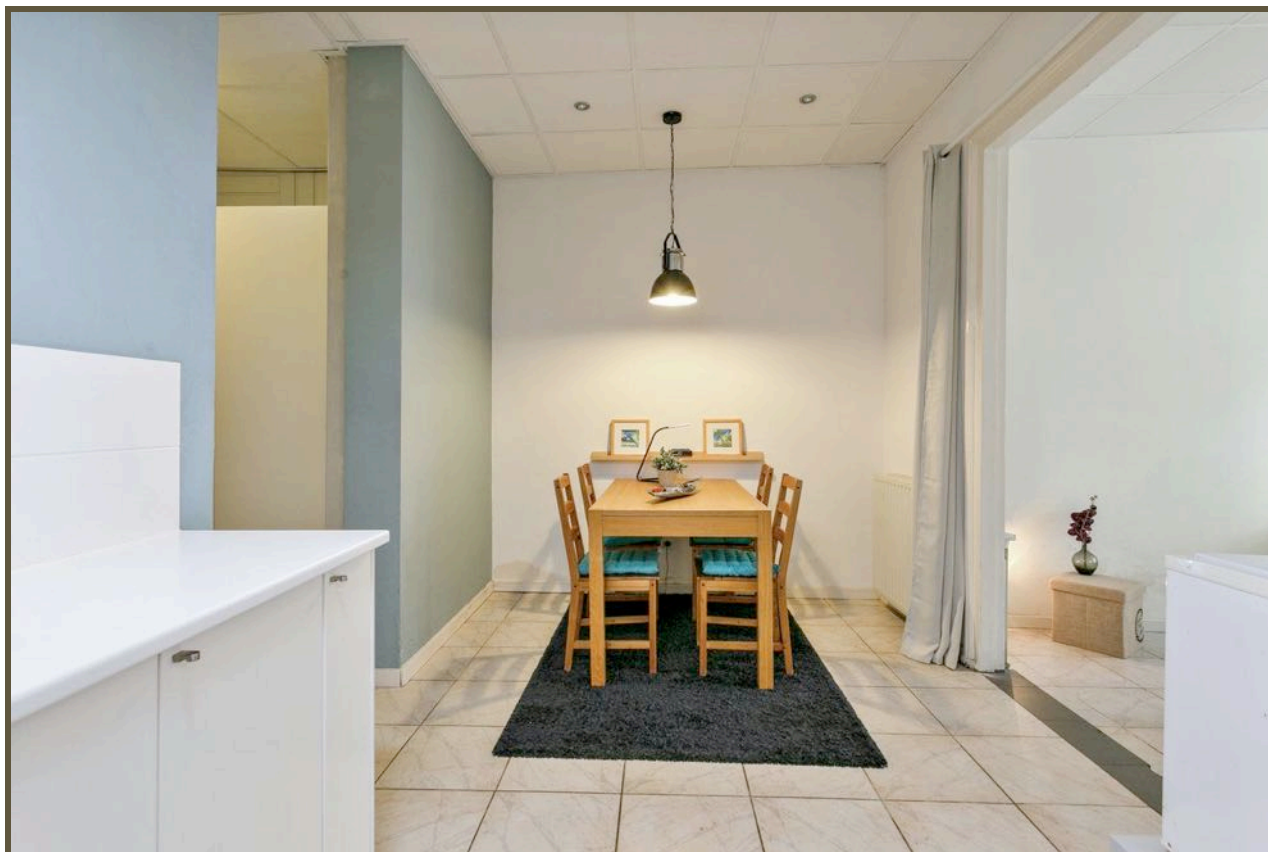






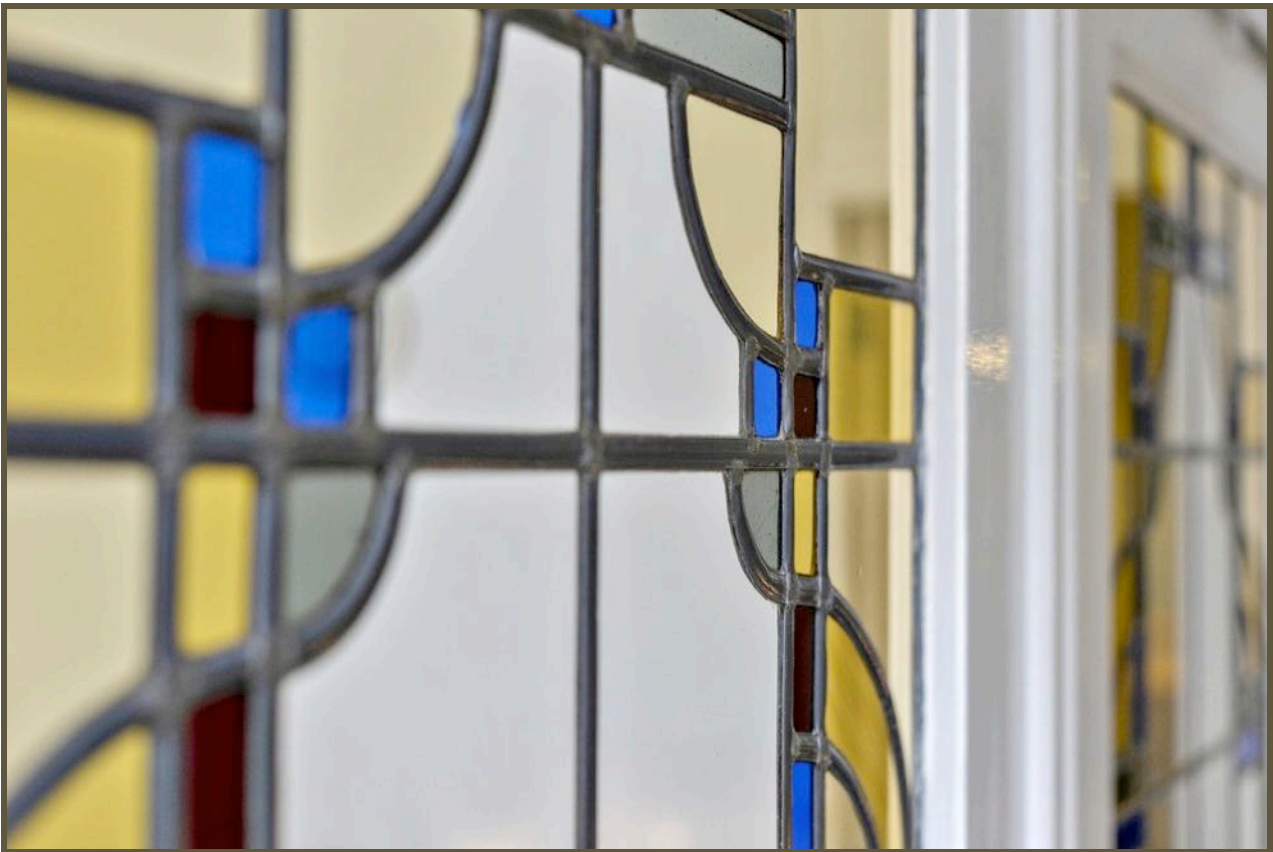
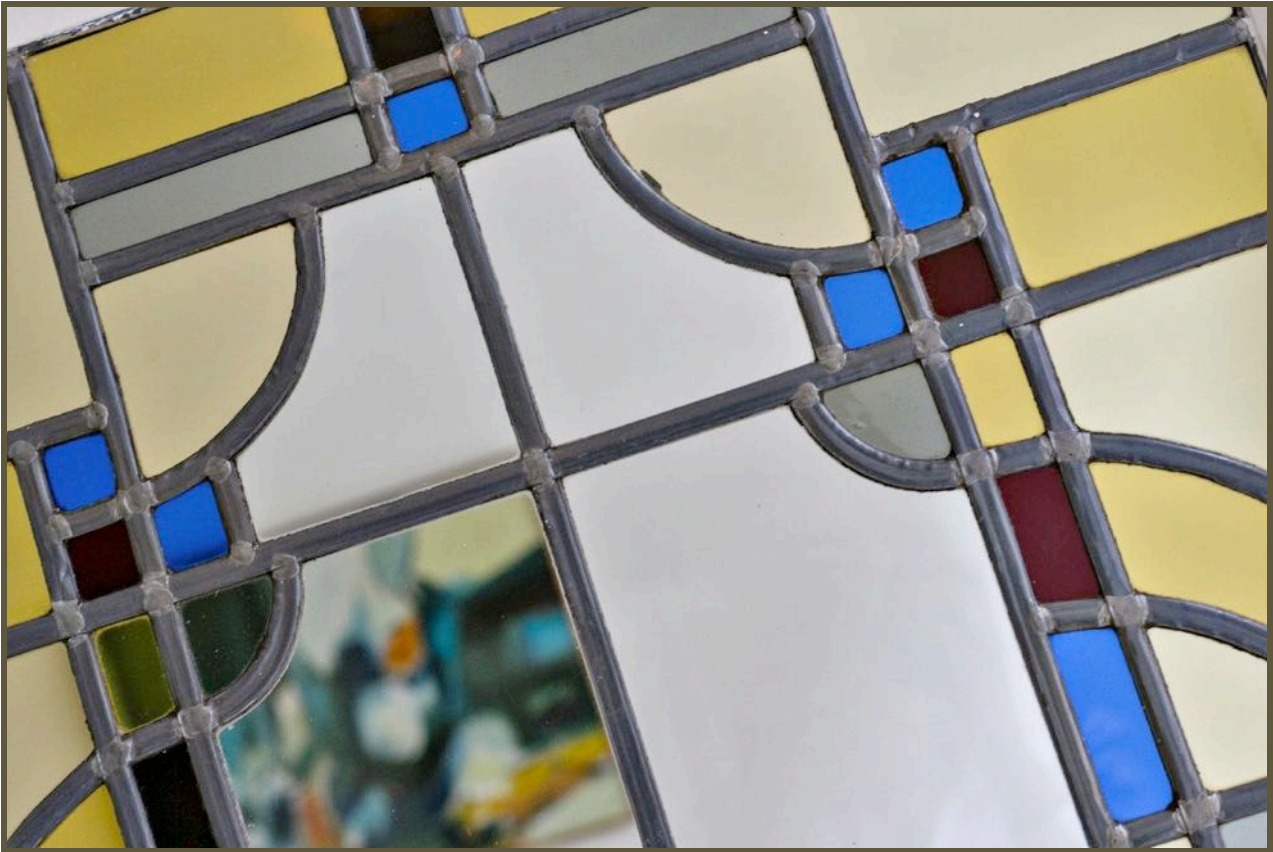






























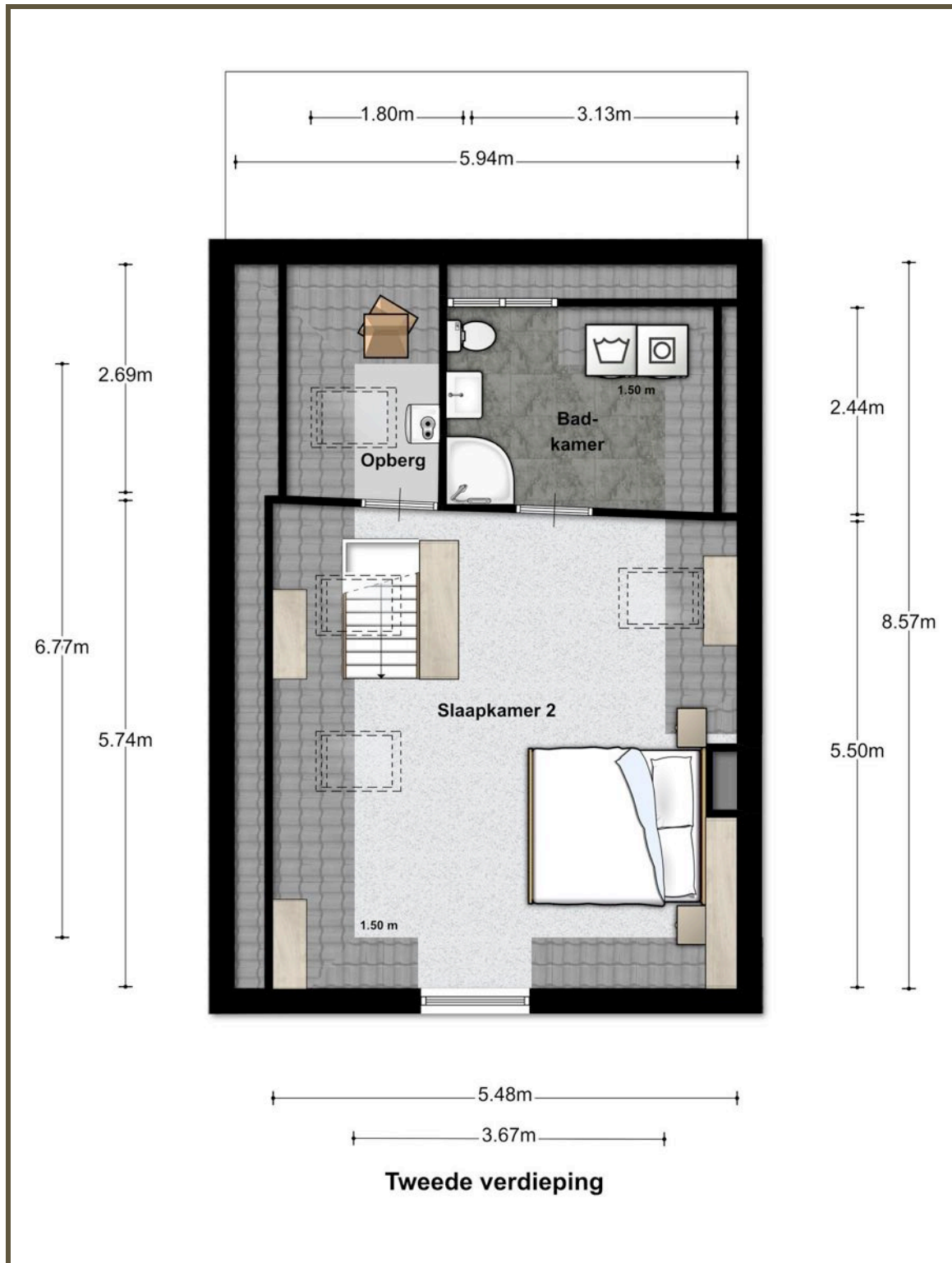


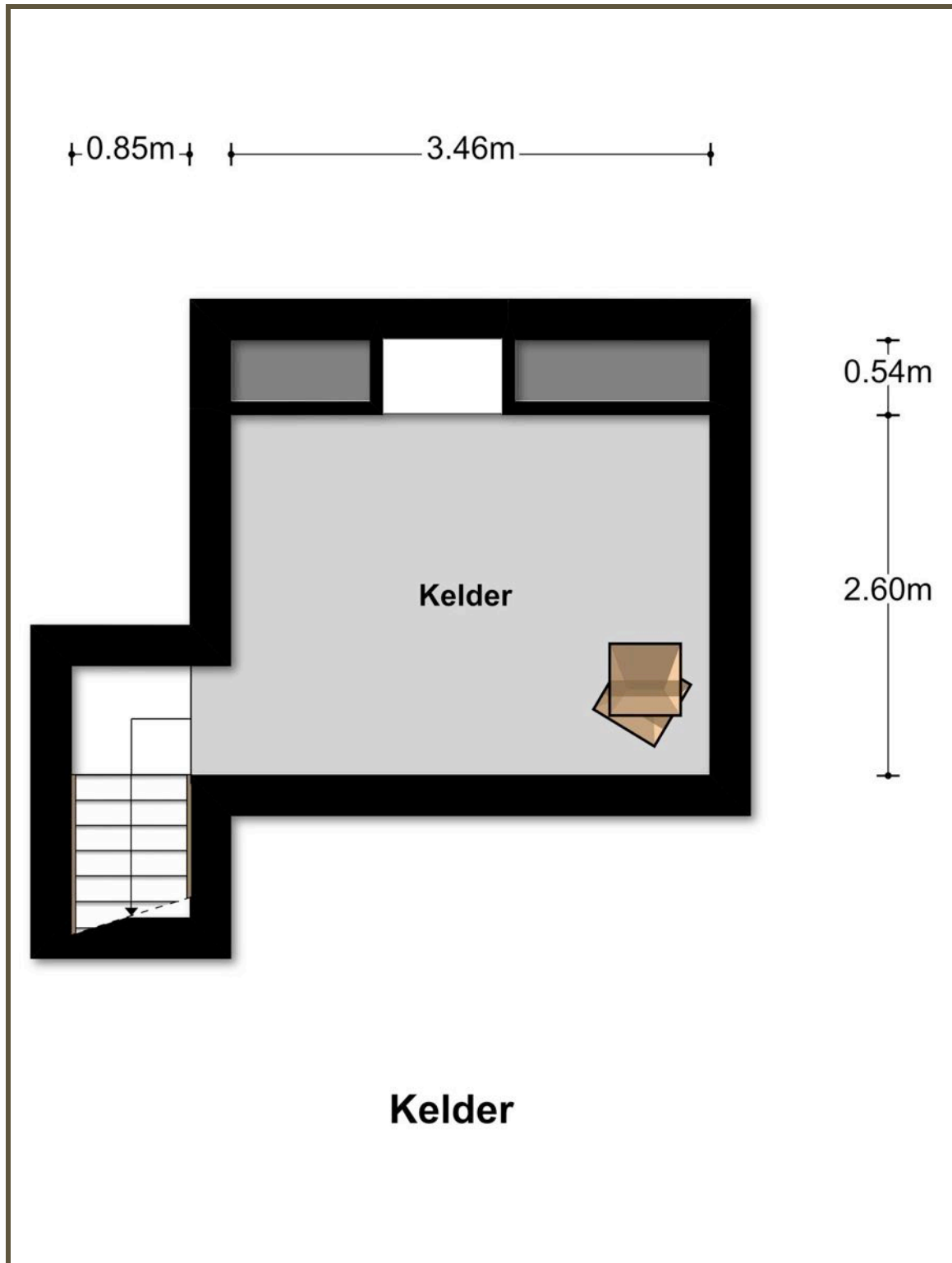
Kadastrale kaart











Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☐	☐	☐	☒
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
broeikas	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
brievenbus	☐	☐	☐	☒
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
rookmelders	☐	☐	☐	☒
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven	☐	☐	☐	☒
- koelkast/vriezer	☐	☐	☐	☒
- gascomfort	☐	☐	☐	☒
- afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- vaatwasser	☐	☐	☐	☒

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- alle plafondlampen	☒	☐	☐	☐
- plafondlamp boven eettafel	☐	☒	☐	☐
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☐	☒
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
- buiten uithangbord (paard)	☒	☐	☐	☐
- naambordje	☒	☐	☐	☐
- perzisch tapijt	☐	☒	☐	☐
bijzondere opmerkingen:				

*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Team Van Asselt Makelaars

Michael van Asselt

Verkoopmakelaar

*"Ik beloof het maximale van
mijzelf te geven waarbij we met
een lach de eindstreep bij de
notaris zullen halen!"*



Vivianne von Freytag Drabbe

Commercieel medewerker

*"Teamwork makes
the dreamwork"*

mr. Paul Elderman

Algemeen medewerker

*"Persoonlijk contact, betrokken,
betrouwbaar en zorgvuldig. Dat
zijn mijn kernwoorden!"*





*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Verkoopbegeleiding

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar in Arnhem, op de Veluwe en de omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

Hoe wij te werk gaan

Een uniek huis verdient een uniek verkoopplan!

Er zijn vele mogelijkheden om een woning te verkopen en voor elke woning kan dat anders zijn. Daarom stellen we voor ieder huis een uniek verkoopplan op. We spreken verwachtingen naar elkaar uit en kiezen samen een passende strategie. We nemen de verkoopmethode samen door en als we beide tevreden zijn, starten we met het verkoopproces.

We willen het verschil maken

Net dat stapje extra zetten voor u. Dat is wat Van Asselt Makelaars graag doet. We zoeken een fijn thuis voor een koper en vinden de juiste koper bij een huis. Het moet klikken om een goede match te kunnen maken. Om een kijker echt te kunnen laten ervaren hoe het voelt om te wonen in uw huis, bieden we bij elke bezichtiging een kopje koffie aan. We kennen elke woning persoonlijk, we weten welke bijzondere plekken het huis zo uniek maken.

U hoort altijd van ons!

We houden u telkens op de hoogte wanneer er ontwikkelingen zijn omtrent de verkoop van uw woning. We begrijpen dat het voor u belangrijk is om de woning te verkopen, dus als er nieuws is delen we dat direct. We zijn persoonlijk betrokken en dat ziet u terug! Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Wij zien het verkopen van een huis als een maatwerk traject en daarbij hoort ook een maatwerk offerte.



*"Karakter, sfeer en persoonlijk betrokken,
dat is Van Asselt Makelaars!"*

Aankoopbegeleiding

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Hoe wij te werk gaan

Op zoek naar uw nieuwe huis

Schakelt u ons in om voor u te zoeken? We hebben een breed netwerk en weten daarom als eerste welke huizen er in de stille verkoop worden aangeboden. We helpen u graag bij de zoektocht naar de specifieke woning die u in gedachten heeft. Bent u zoek naar een huis in een specifieke wijk? Of zoekt u heel gericht een woning in een specifieke straat? Dan zoeken we voor u in die wijk of straat! Zo kunnen wij bijvoorbeeld een persoonlijke buurtmailing voor u verzorgen. Wij hanteren een persoonlijke en voor ieder unieke succesvolle aanpak.

De juiste bewoner bij de juiste woning

Om de juiste waarde, en dus aankoopprijs, van een woning te bepalen is het belangrijk om de bouwkundige staat van het huis goed te vast te stellen. Maar ook de wijk, omgeving en historie van het huis spelen mee bij het bepalen van de juiste aankoopprijs. Wij hebben oog voor detail en helpen u graag bij dit proces, zodat u niet voor onplezierige verrassingen komt te staan.

Kwaliteit in de onderhandeling

Heeft u al een huis op het oog en wilt u ons vanaf dit moment inschakelen? Ook dat kan. We begrijpen dat het onderhandelen over de vraagprijs lastig is u. Er komt emotie en gevoel bij kijken. Hierdoor is het soms lastig om het door u gestelde budget te bewaken. En dit is nu juist waar het om gaat; vergeet niet dat een verkoopmakelaar dit haarfijn aanvoelt en wordt ingeschakeld om de hoogste verkoopwaarde te realiseren. Dit staat natuurlijk haaks op ons doel. Laat de onderhandeling aan ons over, dan bewaken wij uw budget en wensen.

NVM makelaar

Als lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) zijn we erkend verkoop- en aankoopmakelaar. Dat betekent dat u bij ons terecht kunt voor professionele en betrouwbare aankoop- en verkoopbegeleiding, plus alle bijbehorende diensten die u van een makelaar mag verwachten.



Belangrijke informatie

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. De oppervlaktematen zijn door een extern bedrijf verstrekt. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze documentatie nog vragen heeft, dan verzoeken wij u contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper + meldingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. 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 aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning

Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Van Asselt Makelaars volgens de model koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld is de notaris keuze aan de koper. Behoudens andere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een (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 rekening.

Vloeren

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.

Asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen 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.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Veel voorkomende vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?

Dag mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren c.q. een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar, indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Als koopcontract hanteren wij de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. 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. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint / eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Wat zijn de ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen een passende financiering en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.