



VERKOOPBROCHURE

Boulevard Heuvelink 57, Arnhem



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

Boulevard Heuvelink 57, Arnhem

Benedenwoning

Wat een bijzonder object mogen wij u aanbieden! Deze forse (169 m²) en karaktervolle benedenwoning, gelegen aan de Boulevard Heuvelink, is recent compleet en stijlvol gemoderniseerd en heeft de beschikking over een royaal vrijstaand bijgebouw (102 m²) welke voor diverse doeleinden zeer interessant is.

Bent u dan ook op zoek naar een woning met sfeer en karakter, op loopafstand van het centrum van Arnhem, wenst u 3 prima bemeten slaapkamers en heeft u als specifieke wens een groot en multifunctioneel bijgebouw? Dan nodigen wij u van harte uit om de woning aan de Boulevard Heuvelink 57 te bezichtigen. Laat u verrassen door de warme sfeer en ruimte in de woning, de prettige en vrij gelegen achtertuin en het grote, multifunctionele bijgebouw.

Het woonhuis stamt uit 1895 en diverse spraakmakende originele details zijn nog aanwezig. De huidige eigenaren hebben de woning compleet gemoderniseerd. Zo zijn onder meer de badkamer en keuken vervangen, zijn de wanden en plafonds voorzien van stucwerk, de vloeren op de bel-etage met massief eiken vloerdelen belegd, de ramen voorzien van extra dik dubbel glas en is het bijgebouw flink onderhanden genomen. Er is bij de renovatie gekozen voor een mix van een klassieke stijl die past bij een woning van eind 19e eeuw en een industriële en moderne stijl. De kunst van goed renoveren is om de sfeer van vervlogen tijden te behouden en de luxe van heden toe te voegen. Hier is dat echt perfect uitgevoerd.

De woning zal voor diverse doelgroepen zeer interessant zijn. Te denken valt aan gezinnen met kinderen, stellen/gezinnen met de wens van een praktijk aan huis en/of liefhebbers van wonen dichtbij het gezellige centrum van Arnhem.

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:

Bel-etage:

Entree via een fraaie voordeur met kleine glas-in-loodraampjes, toegang tot het tochtportaal met glas-in-looddeur naar de hal, vanuit de diepe en hoge hal heeft u toegang tot de royale woonkamer en de keuken. De woonkamer (kamer en suite) heeft aan de voorzijde een ruime studeer-/werkkamer. Deze ruimte geniet veel lichtinval door de forse raampartijen en kan afgesloten worden door de originele en-suite deuren. Als u doorloopt naar achteren, komt u in het royale zitgedeelte terecht. Deze kamer heeft ramen aan de zijkant en beschikt over een sfeervolle houtkachel van het merk Morso welke garant staat voor vele gezellige avonden met familie en vrienden. Vervolgens komt u in de lichte serre terecht welke is voorzien van grote raampartijen over de volle breedte en heeft u toegang tot de gemoderniseerde halfopen keuken. De stijlvolle keuken is uitgevoerd met een werkblad van beton ciré en heeft de beschikking over diverse inbouwapparatuur, zoals een afzuigschouw, 4-pitsgaskookplaat met wokbrander (Siemens), oven (Siemens) en vaatwasser. Er is meer dan voldoende snij-/werkruimte en voldoende kastruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u via een deur toegang tot het terras en de achtertuin. De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van fraaie massief eiken vloerdelen.

Souterrain:

Via de hal bereikt u middels een vaste trap het ruime souterrain. Aan de voorzijde is de ruimtelijke en royale badkamer gesitueerd welke in een moderne en industriële stijl is uitgevoerd. De badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. Ook bevindt zich hier een (berg)ruimte met de opstelling van de wasmachine/droger en separaat de vernieuwde meterkast. Via een gang heeft u toegang tot 3 prima slaapvertrekken, allen met praktische bergmogelijkheden. Twee van de drie slaapkamers zijn royaal bemeten en de grote slaapkamer aan de achterzijde heeft een doorgang naar een brede (open) bergruimte met onder meer een stookruimte met daarin de cv-ketel (HR Remeha Avanta, 2015).

Achtertuin:

Vanuit het verhoogde terras bereikt u middels een trap de lagergelegen achtertuin. De achtertuin is van een mooi formaat en u geniet hier veel privacy door het vrije uitzicht aan de achterzijde. Helemaal achterin de tuin staat het royale bijgebouw welke voor diverse doeleinden geschikt is. Naast de woning bevindt zich een pad met afsluitbare poort, waardoor u altijd met uw fiets toegang heeft tot de achtertuin.

Bijgebouw:

Het royale bijgebouw maakt deze woning ook bijzonder interessant en is voor diverse doeleinden zeer geschikt. Te denken valt bijvoorbeeld aan een kantoor, praktijkruimte, atelier of grote hobbyschuur. De huidige eigenaren hebben het bijgebouw flink onderhanden genomen. Het bijgebouw is voorzien van verwarming middels een eigen cv-ketel, tevens is er vloerverwarming en een houtkachel aanwezig. Het dak is geïsoleerd en de ramen zijn deels voorzien van dubbel glas. Er is een vaste trap geplaatst naar de 1e verdieping. Deze ruimte is momenteel in gebruik als werkruimte (atelier) en beschikt over een 4-tal dakramen met zonwering, waardoor er op de verdieping ook voldoende lichtinval binnentreedt.

Locatie:

De Boulevard Heuvelink ligt in het Boulevardkwartier, aan de rand van het Spijkerkwartier. De wijk wordt gekenmerkt door sfeervol wonen en de diverse statige herenhuizen. In de straat en de wijk staan voornamelijk karakteristieke stadspanen uit de late 19e en vroege 20e eeuw. De wijk heeft allure en is levendig en bruisend, met de nodige detailhandel, cafés en restaurants, kunstgalerieën en een theater. De gezellige, gemoderniseerde Steenstraat en het centrum van Arnhem zijn om de hoek gelegen. Ook de Rijnkade, de Stadschouwburg, Musis Sacrum en diverse openbare voorzieningen zijn binnen handbereik. Het prachtige Sonsbeekpark en het Lauwerspark zijn binnen enkele minuten bereikbaar. NS-station Velperpoort ligt op loop-/fietsafstand en voor weggebruikers zijn o.a. de A325, A15, de A50 en de Pleyroute snel te bereiken.

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	603 m ³
Woonoppervlakte	169 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1895
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zonneterras
Garage	Parkeerplaats
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel

* Bijzondere bepaling koopovereenkomst: er zal een ouderdomsclausule worden toegevoegd in de koopovereenkomst.

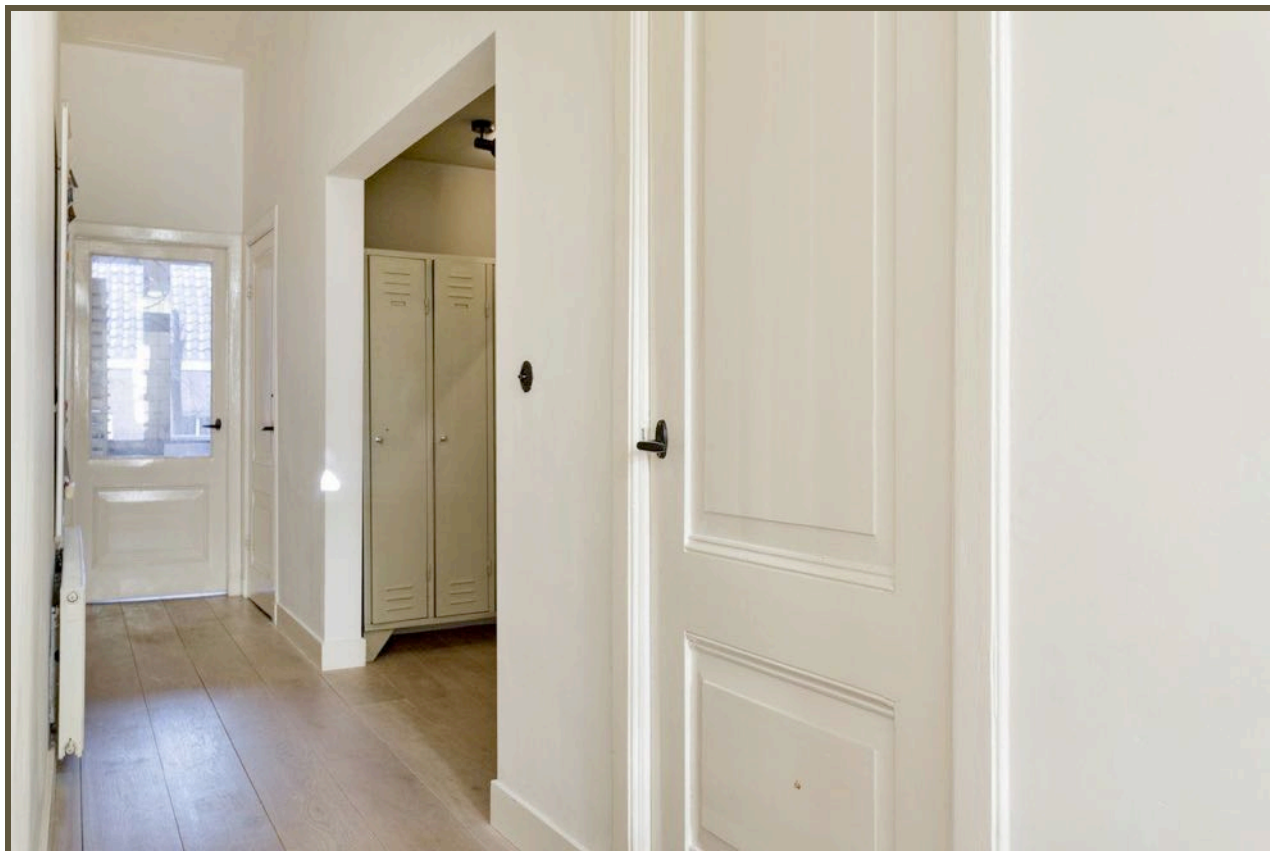
Locatie

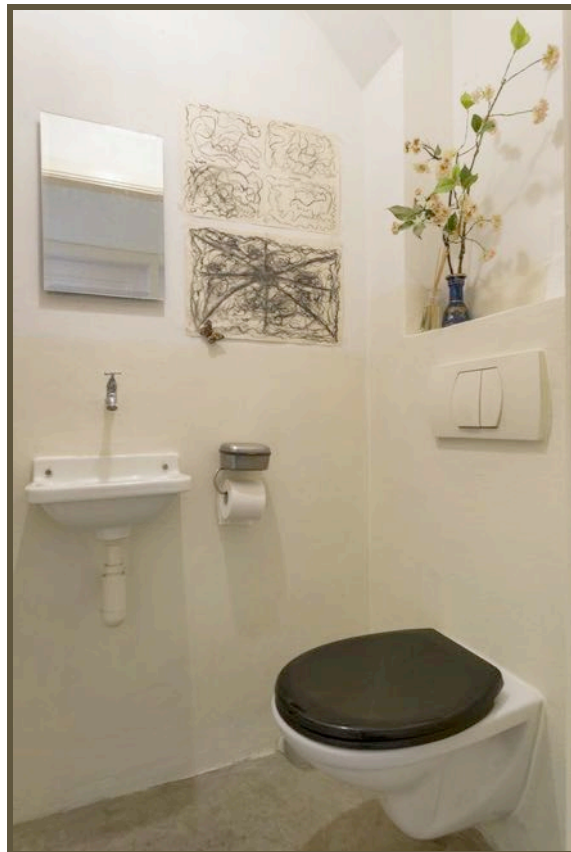
Boulevard Heuvelink 57
6828 KH Arnhem







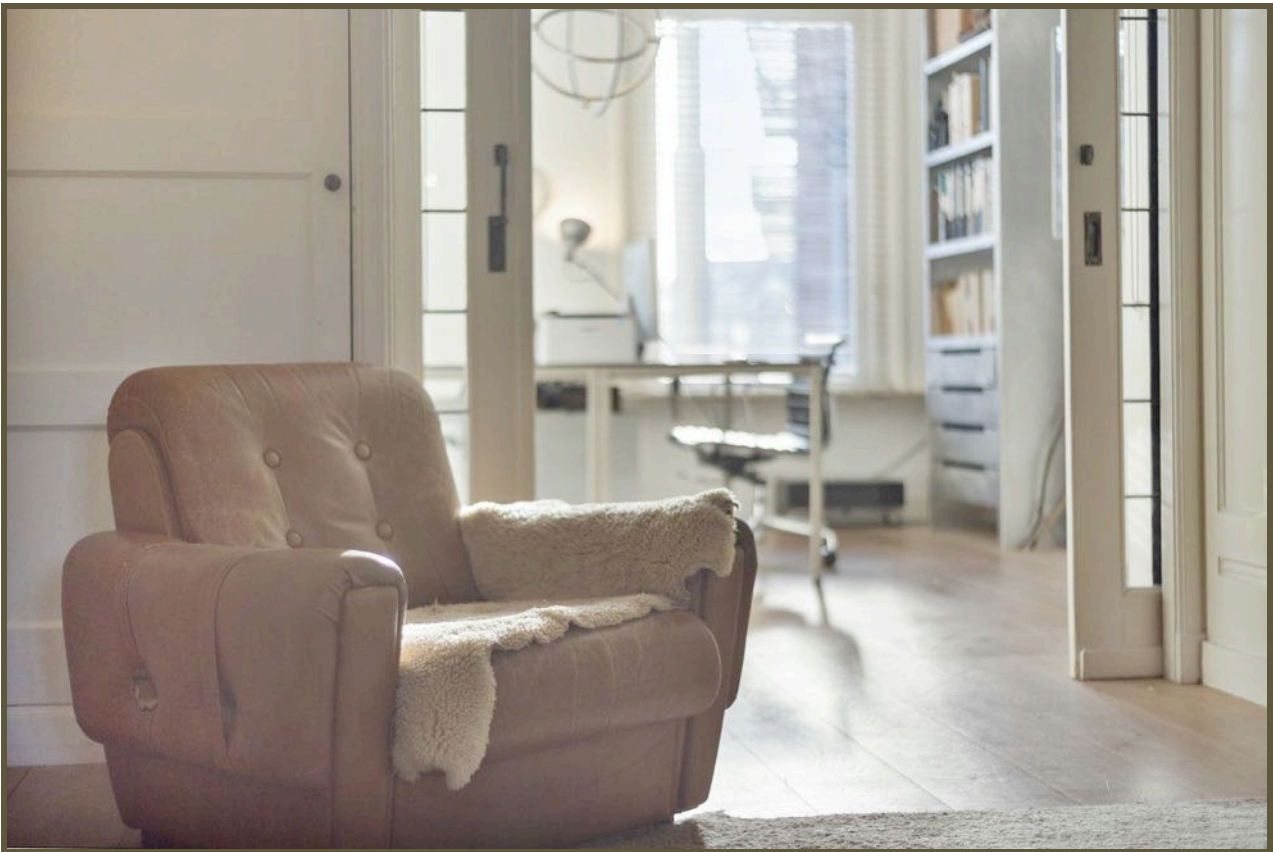


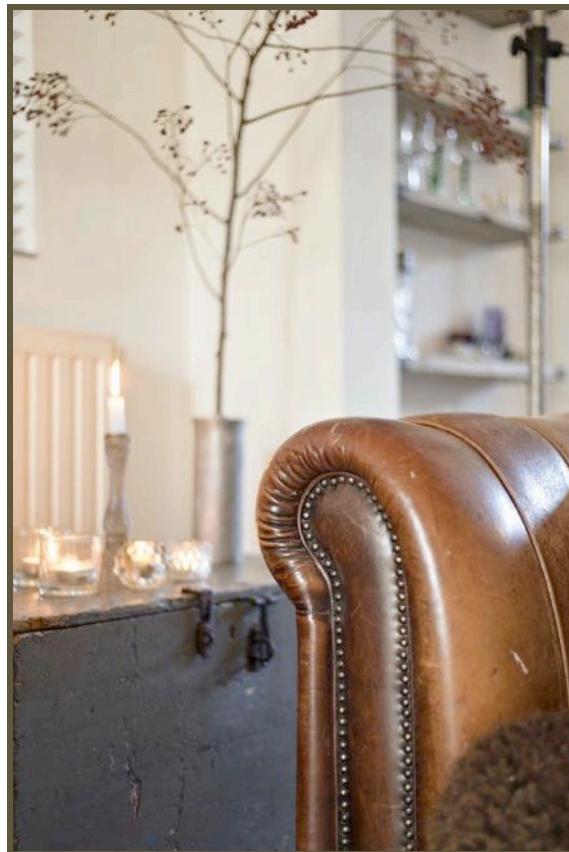


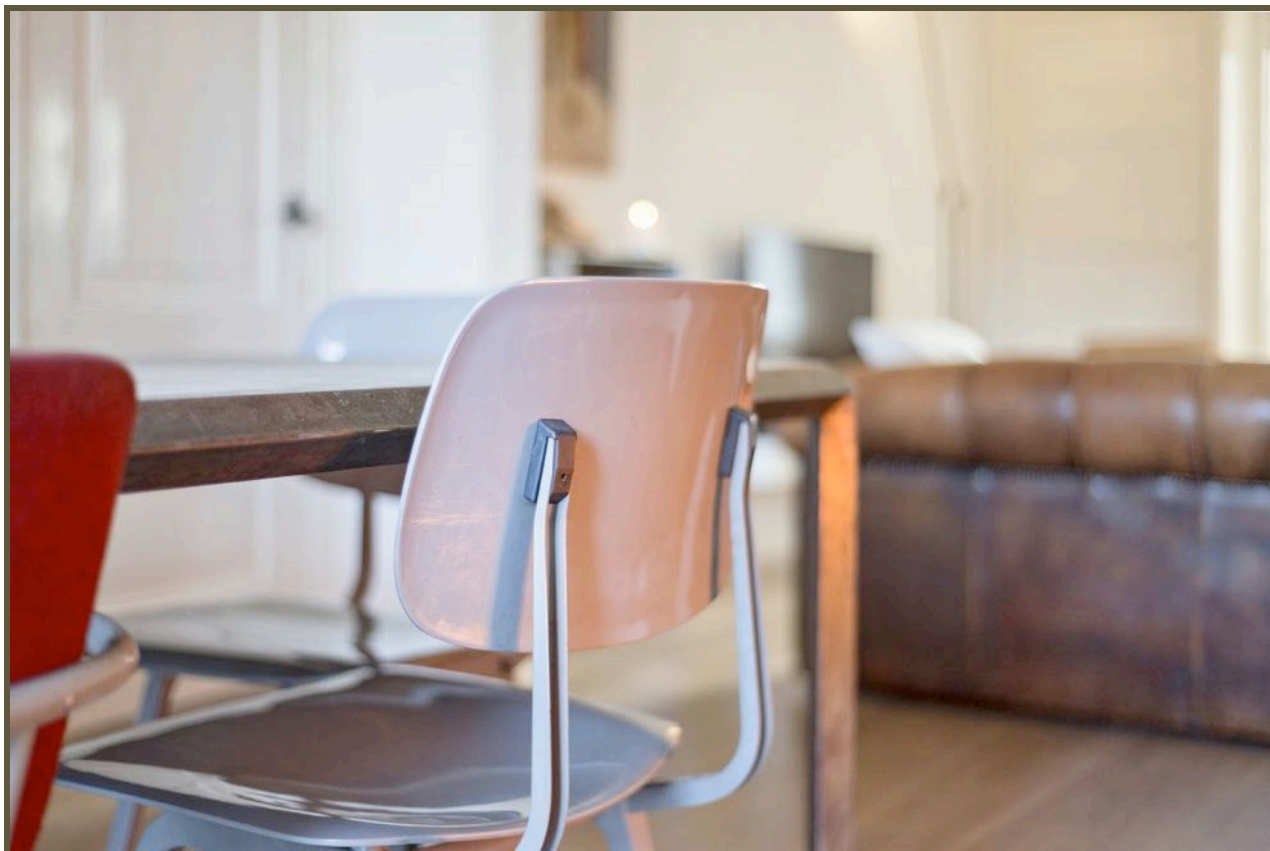
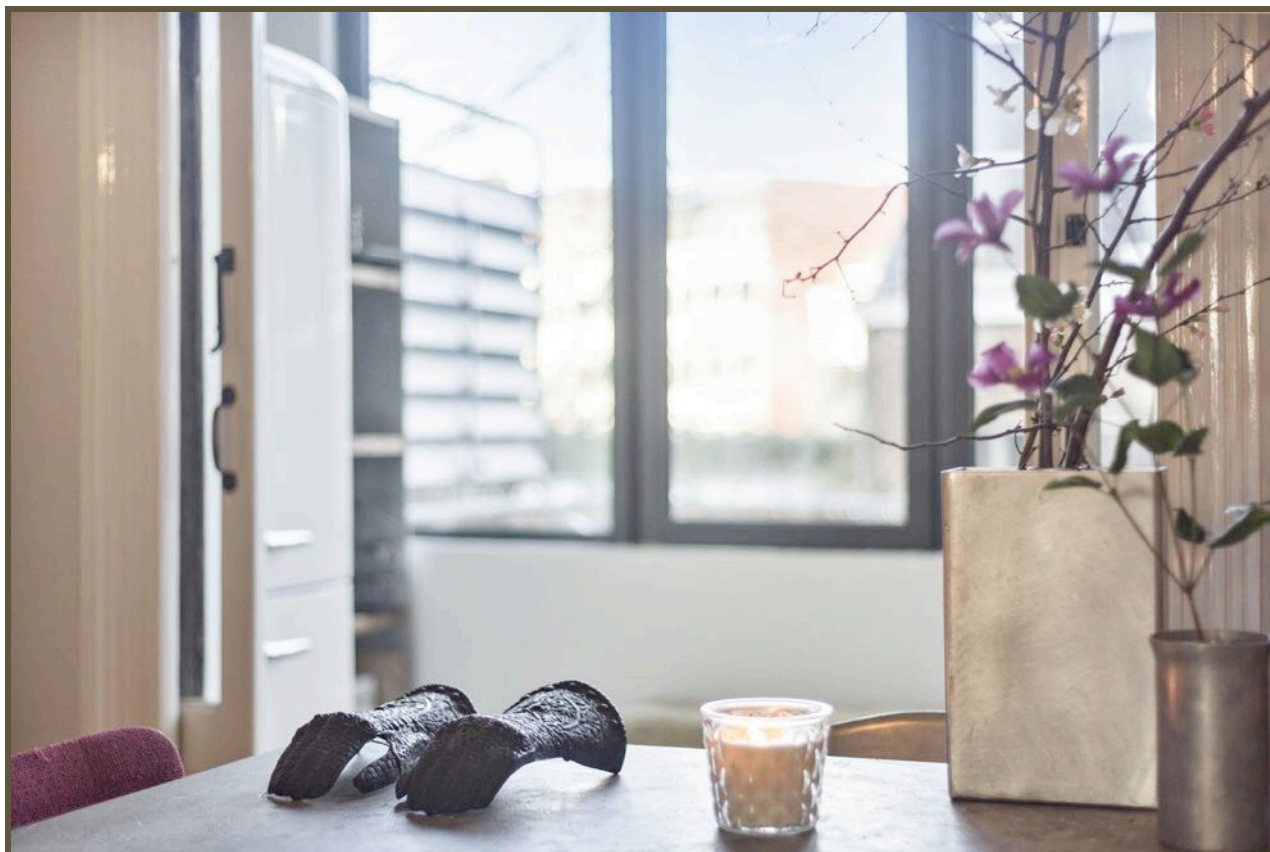








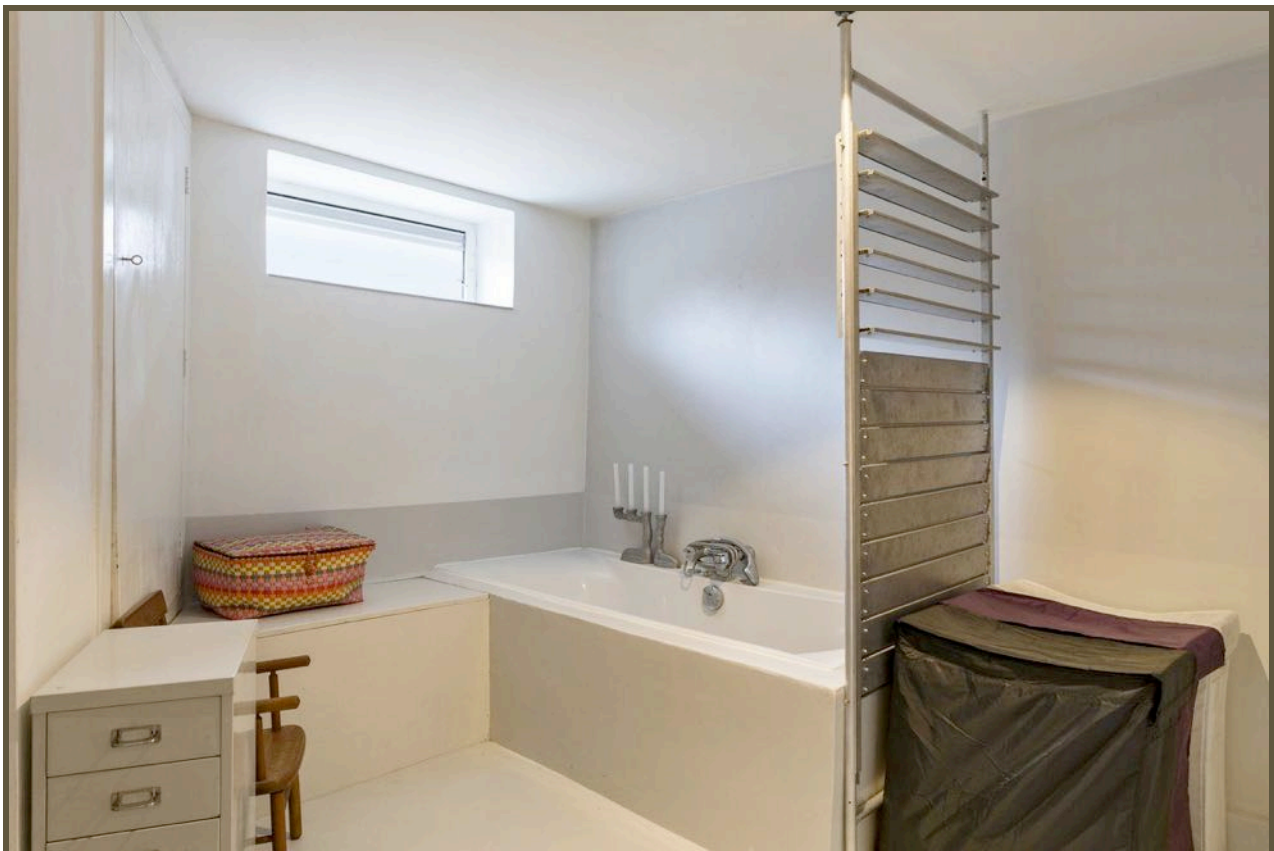


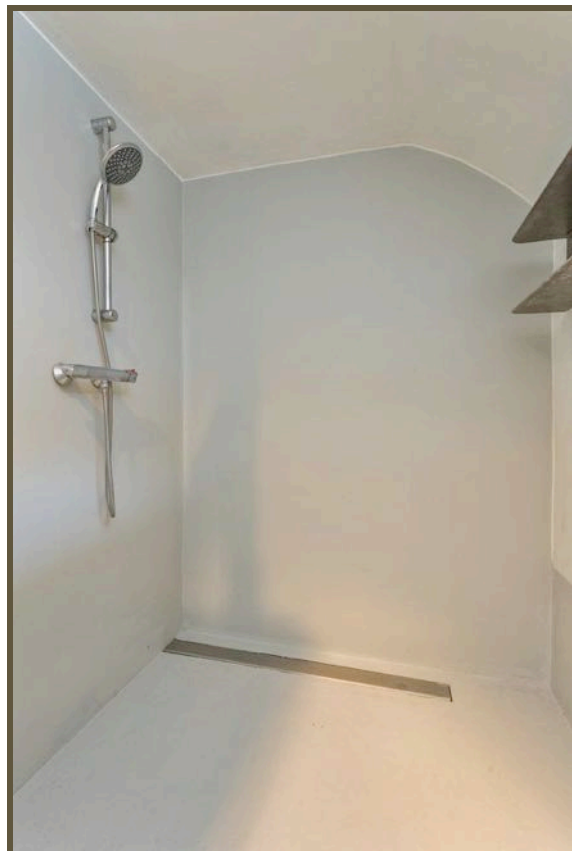














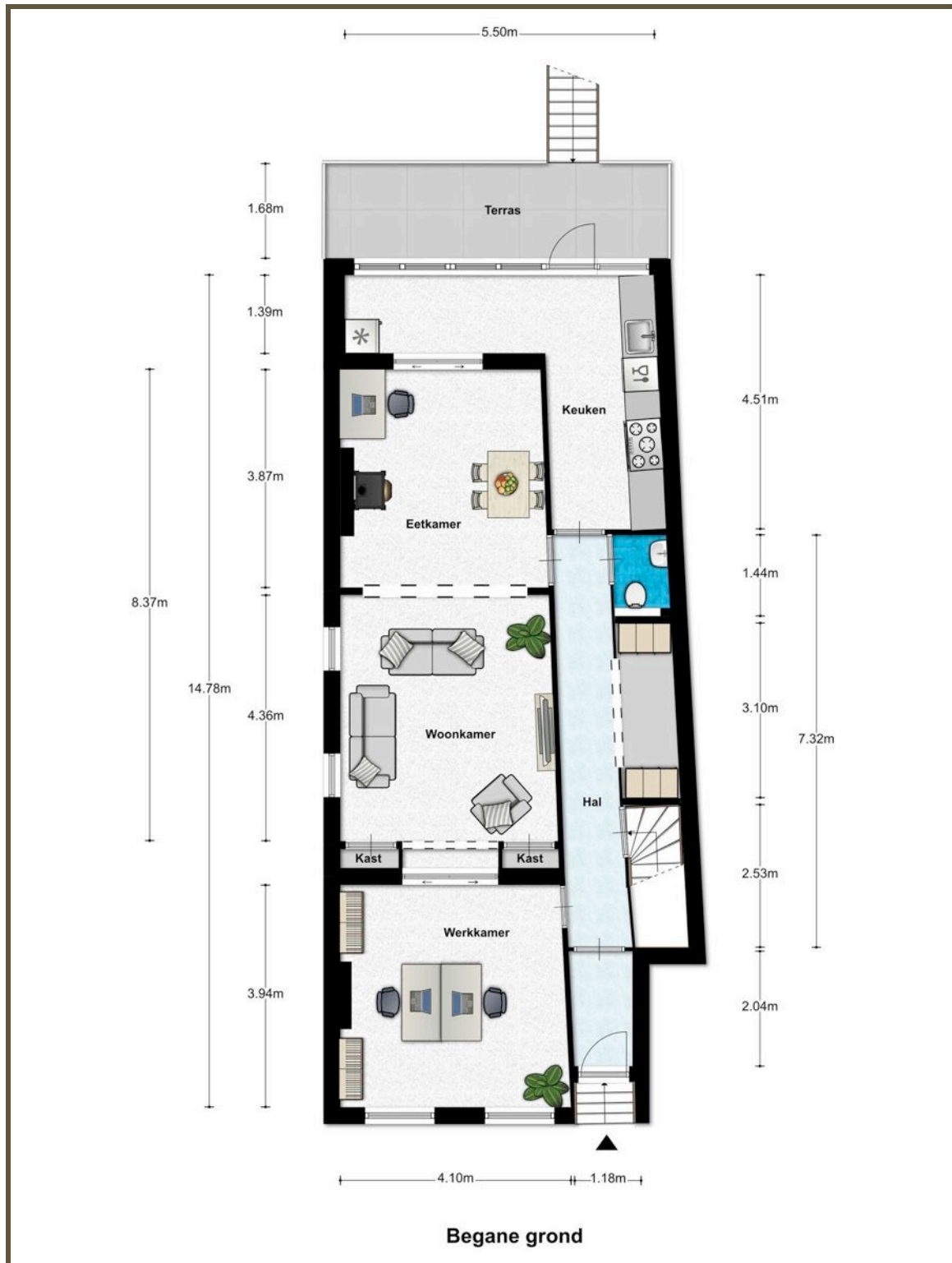


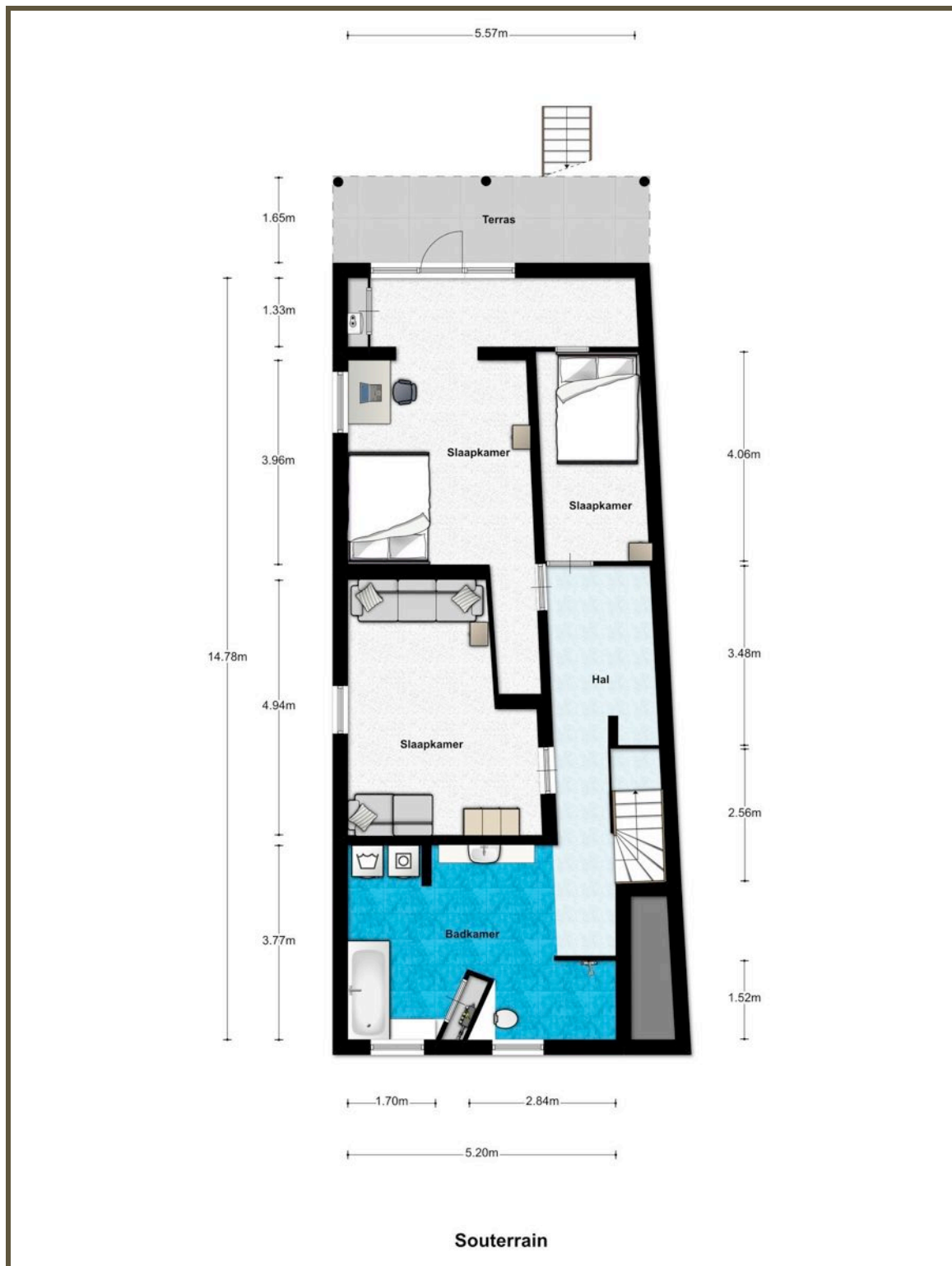


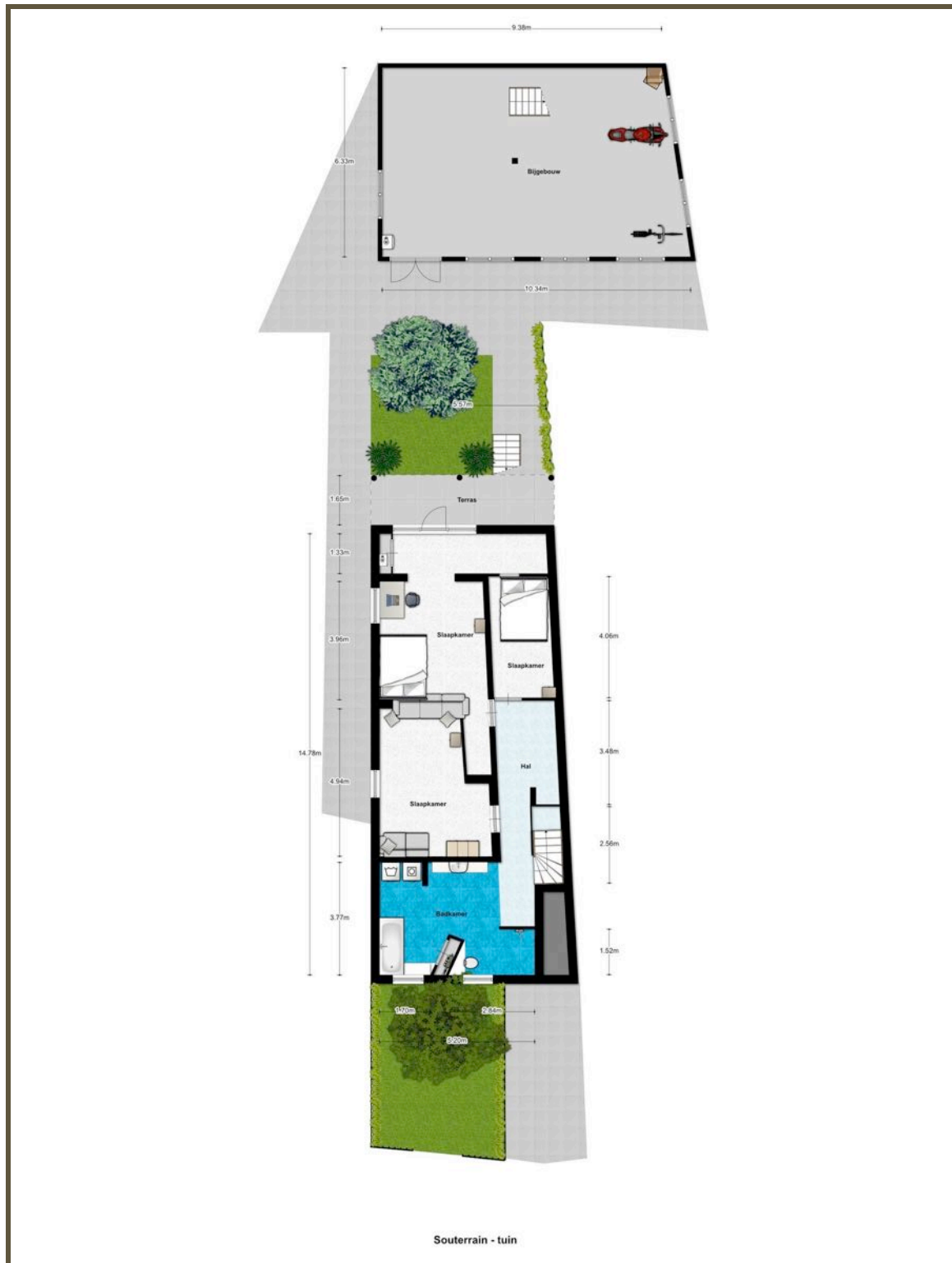


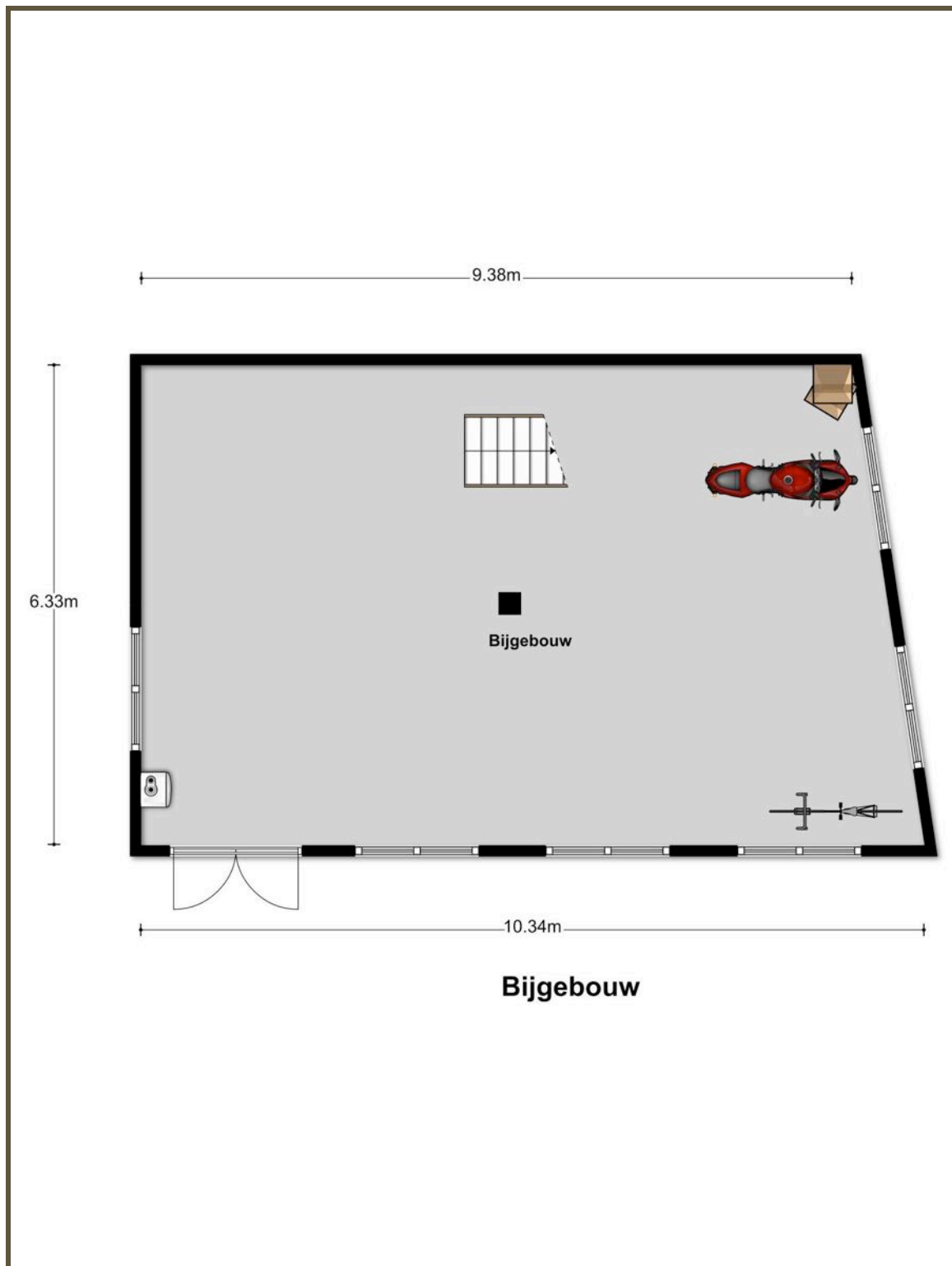


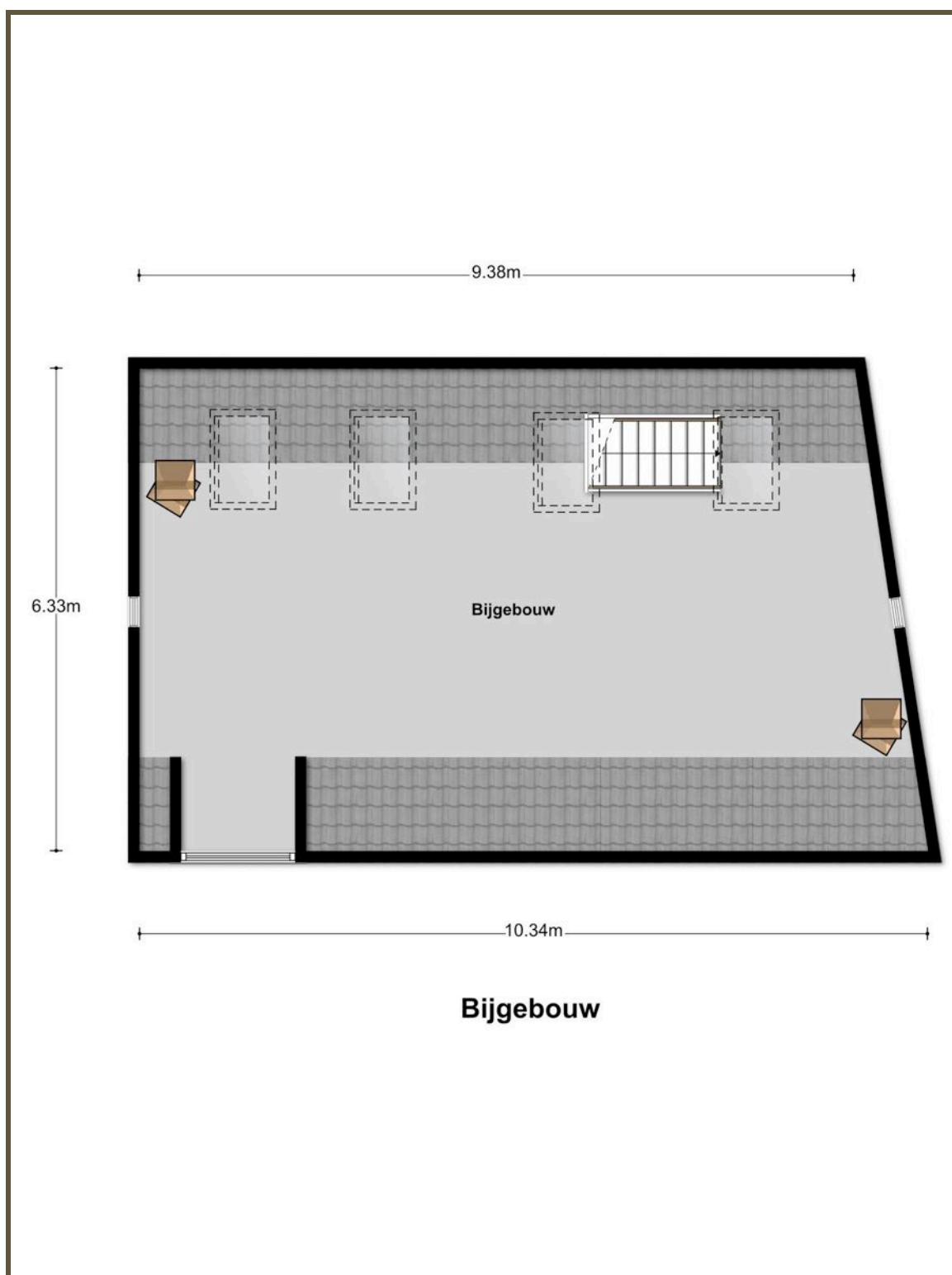




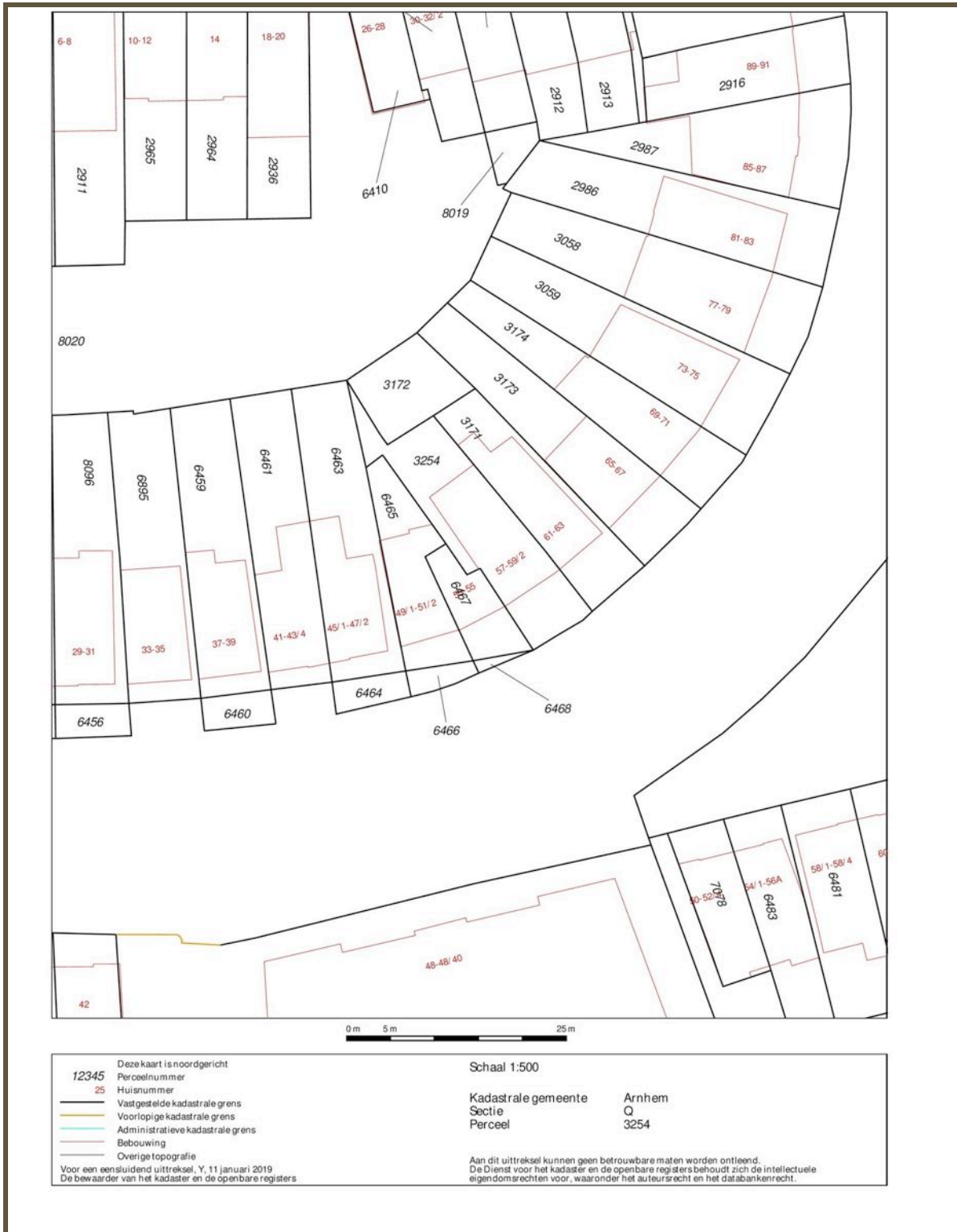








Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

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

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- eikenhouten keukenplank	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verlichting, te weten:				
- inbouwspots/panelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kast aluminium, deuren bij badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 2 lockerkasten in de hal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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:				
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.



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

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 asbest-houdende 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.