



## VERKOOPBROCHURE

Graaf Lodewijkstraat 22, Arnhem



funda

INWWI

Van Asselt Makelaars  
Postbus 5151  
6802 ED Arnhem

T: (026) 355 40 00  
F: (026) 355 40 01  
E: [info@vanasseltmakelaars.nl](mailto:info@vanasseltmakelaars.nl)  
I: [www.vanasseltmakelaars.nl](http://www.vanasseltmakelaars.nl)

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

# Graaf Lodewijkstraat 22, Arnhem

## Benedenwoning

Bent u op zoek naar een sfeervol, karakteristiek huis met een stadstuin in een prettige woonomgeving? Lees dan snel verder, wellicht hebben wij uw nieuwe (t)huis in de verkoop gekregen.

Deze leuke benedenwoning (conform NEN gemeten woonoppervlakte bruto 110m<sup>2</sup> en netto 85m<sup>2</sup>) is gebouwd omstreeks 1908 en gelegen op een fijne plek in de gewilde wijk het Sonsbeekkwartier. De indeling van de woning is speels en praktisch tegelijk.

De woonkamer is ruim van opzet en heeft een fijn contact met de achtertuin. De verhoogde ligging t.o.v. het straatwerk aan de voorzijde en het vrije uitzicht naar de achtertuin biedt privacy. De keuken heeft een groot aanrechtblad met veel werk-/snijruimte en heeft naast handige bovenkasten ook een ingebouwde heteluchtoven. Als u vanuit de keuken doorloopt naar achteren, treft u de badkamer aan. Het voorste gedeelte wordt gebruikt als bijkeuken; hier staat nu een koelkast/diepvrieskast en de opstelling van de wasapparatuur. De feitelijke badkamer is uitgevoerd met een ligbad-/douchecombinatie en een wastafelmeubel. Het grote raam is ideaal; naast lichtinval kunt u hier ook prettig natuurlijk ventileren. De woonkamer, gang en keuken zijn voorzien van een prachtige hardhouten Merbauvloer, wat in combinatie met de lambrisering recht doet aan de vooroorlogse sfeer van de woning.

Het souterrain beschikt over een tweetal slaapkamers en een mooie, ruime inloopkast. De stahoogte bedraagt ongeveer 2 meter en het klimaat is er prettig. Aan de voorzijde zijn ramen op borsthoogte, waardoor er een mooie lichtinval is. Ook in de achterste slaapkamer bevindt zich een raam, waardoor natuurlijke ventilatie mogelijk is.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met daarin dubbel glas. Op een enkele ruit na, zoals boven de voordeur, is alles voorzien van dubbel glas. Het geheel wordt verwarmd middels een moderne cv-installatie met een cv-combiketel van het merk Remeha Avanta uit 2007.

De Vereniging van Eigenaren is ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Het betreft een beperkt actieve VvE. De watermeter is gedeeld met de bovenwoning en wordt na rato met elkaar verrekend.

### *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:**

### Begane grond:

Entree, hoge en fraaie gang met de prachtige paneeldeuren in het zicht, keurig toilet, deur naar het souterrain, ruime en sfeervolle woonkamer met veel lichtinval, mooi aangebrachte lambrisering en een toegang tot de achtertuin, vanuit de gang bereikbare keuken met diverse inbouwapparatuur, schuifdeur naar de modern uitgevoerde badkamer met een ligbad-/douchecombinatie en een wastafelmeubel, in het voorste gedeelte van de badkamer staat een koelkast en de opstelling van de wasapparatuur. Via een deur in de keuken bereikt u eveneens de tuin.

### Souterrain:

Via de gang is middels een deur het souterrain te bereiken. Benedenhal met bergmogelijkheden, de eerste slaapkamer aan de voorzijde is ruim en heeft een heuse inloopkast v.v. inbouwspots, de tweede slaapkamer is gevestigd aan de achterzijde van de woning. Mocht u behoefte hebben aan een grotere tweede slaapkamer, dan is het eenvoudig mogelijk om de inloopkast weer te verwijderen en daarmee de kamer te vergroten.

### Achtertuint:

De diepe (ca. 8 meter) achtertuin is op het noordwesten gelegen. Mede door de diepte ervan, bent u in de zomer verzekerd van zon in de tuin. De tuin is geheel bestraat en daardoor onderhoudsvrij te noemen. Naar de achterzijde kijkt u heerlijk in het groen. Via de tuin is een grote berging van 7 m<sup>2</sup> te bereiken; ideaal voor het plaatsen van uw fietsen of andere bergspulletjes. Deze woning is middels een achterom te bereiken!

De voortuin behoort ook aan deze woning toe. In het voor- en najaar is het hier heerlijk toeven, aangezien deze tuin op het zuiden is gelegen. De aanleg ervan is een mix van grind en borders met beplantingen.

## **Locatie:**

Op een gewilde locatie in de gezellige wijk Sonsbeekkwartier gelegen. Zowel het centrum van Arnhem, landgoed Klarenbeek als het Sonsbeekpark bevinden zich op loopafstand. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook Arnheems bruisende nieuwe ontwikkeling het Modekwartier grenst direct aan de wijk. De leuke winkels en diverse horecagelegenheden, zoals het hippe restaurant "Sugar Hill" en "Hans eten en drinken" geven de wijk hierdoor een extra dimensie. Diverse uitvalswegen (o.a. A12 en A50) zijn binnen handbereik en zowel het centraal station als diverse busverbindingen zijn in de directe omgeving gelegen.

**Vraagprijs € 245.000,- k.k.**

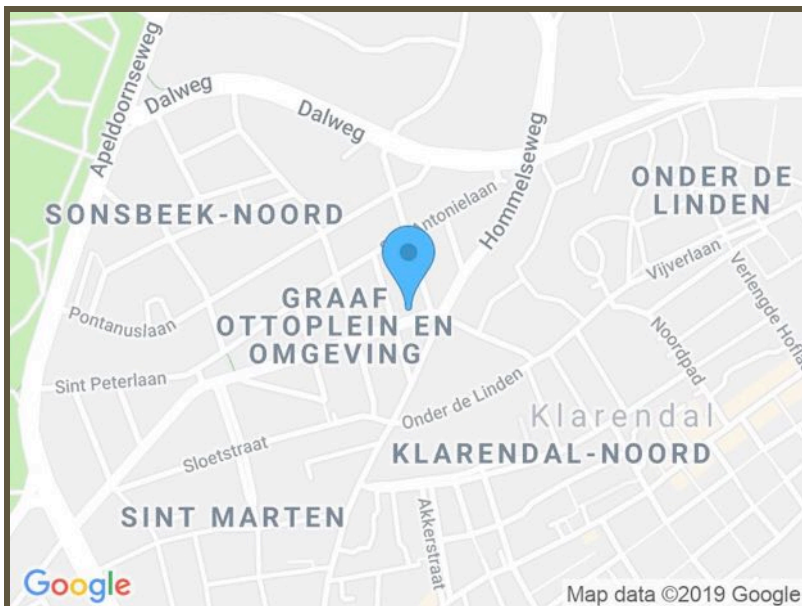
# Kenmerken

Vraagprijs	€ 245.000,- k.k.
Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	337 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1908
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Garage	Geen garage, wel berging
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel

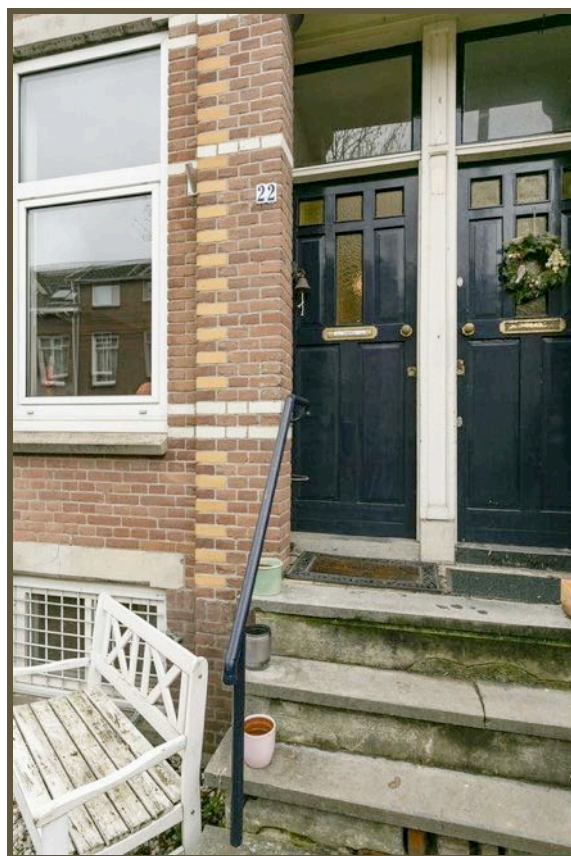
\* Bijzondere bepaling koopovereenkomst: er zal een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

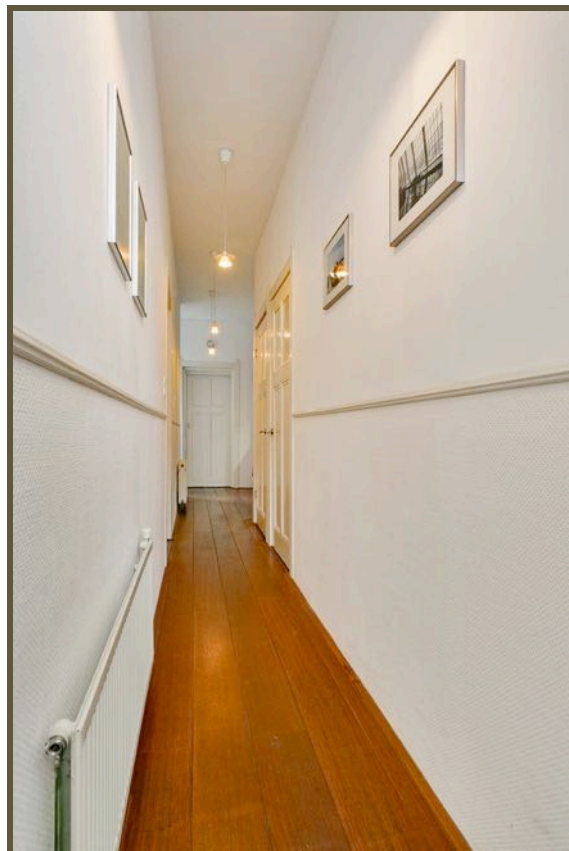
# Locatie

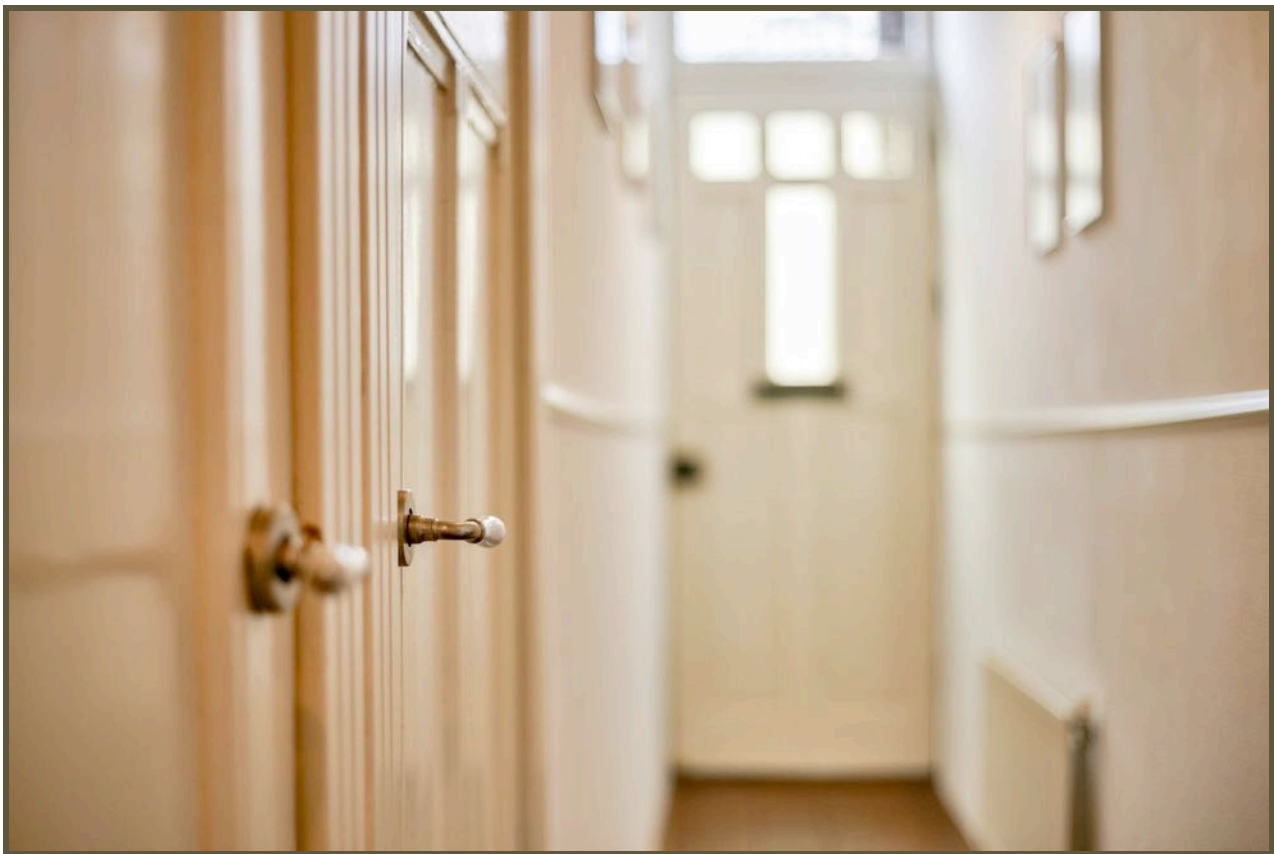
Graaf Lodewijkstraat 22  
6821 ED Arnhem











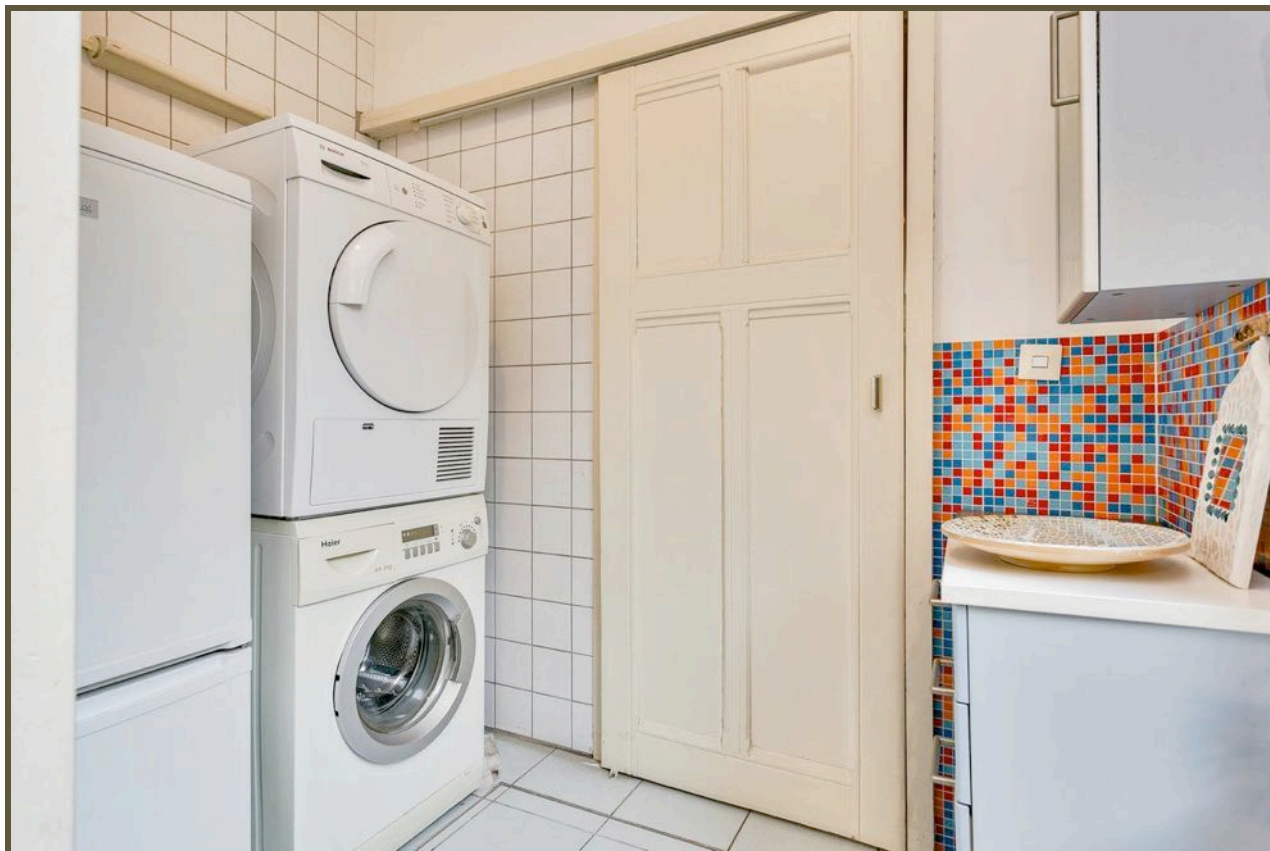
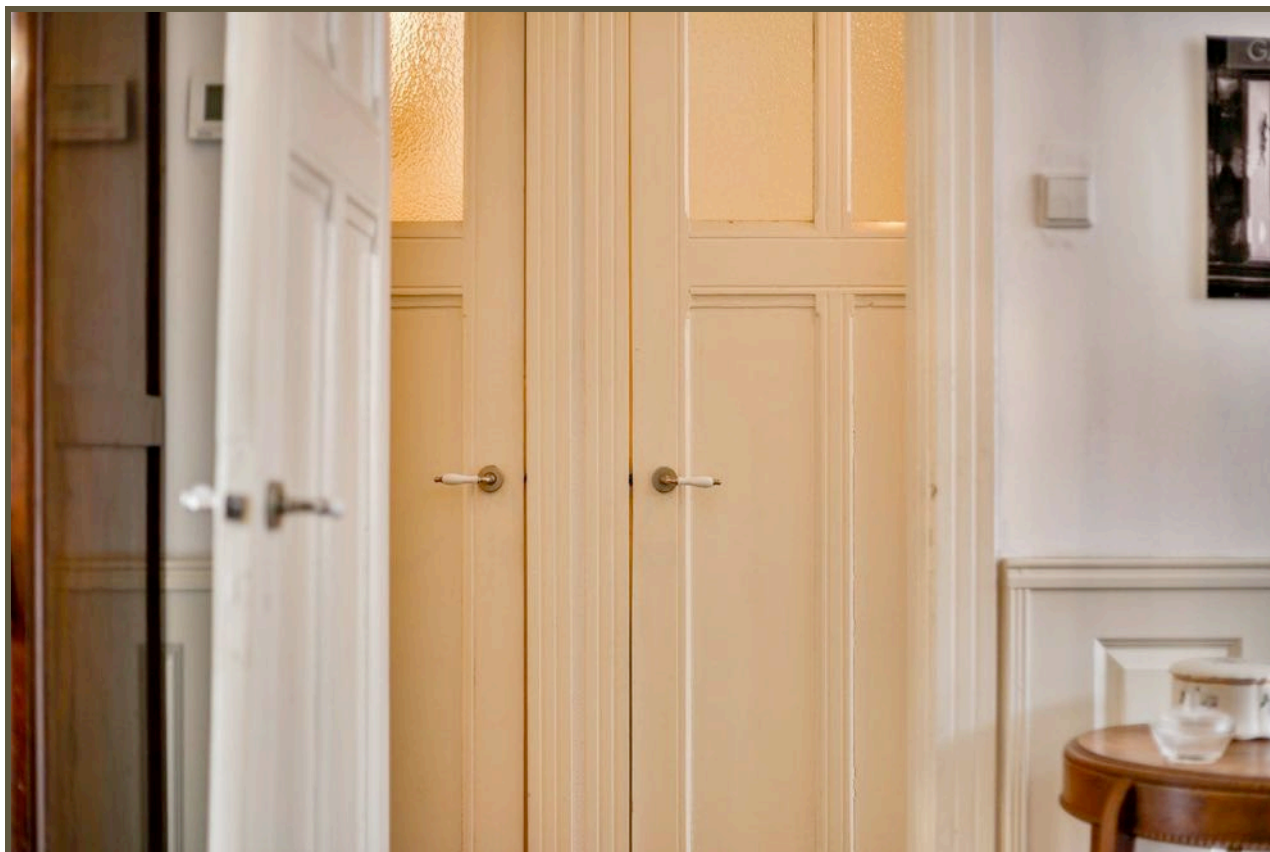






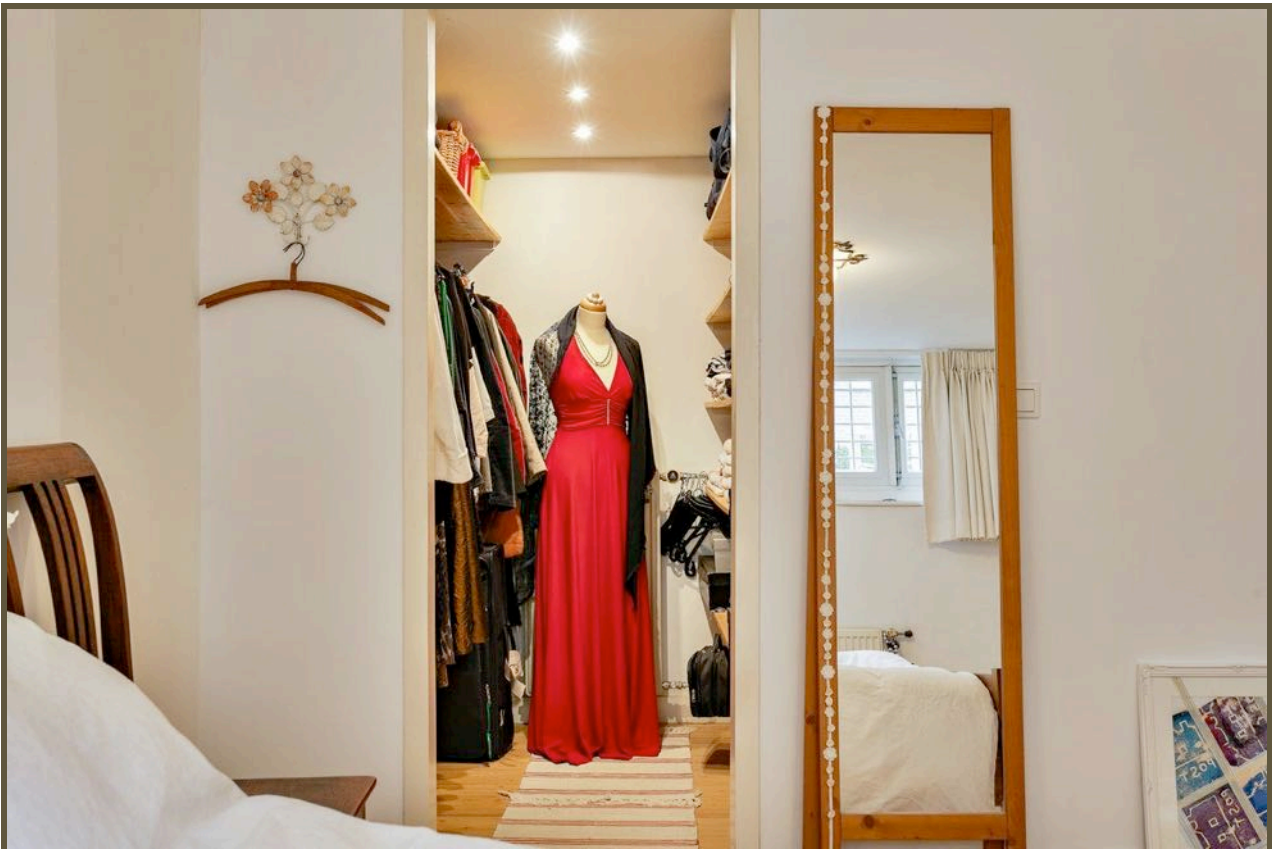




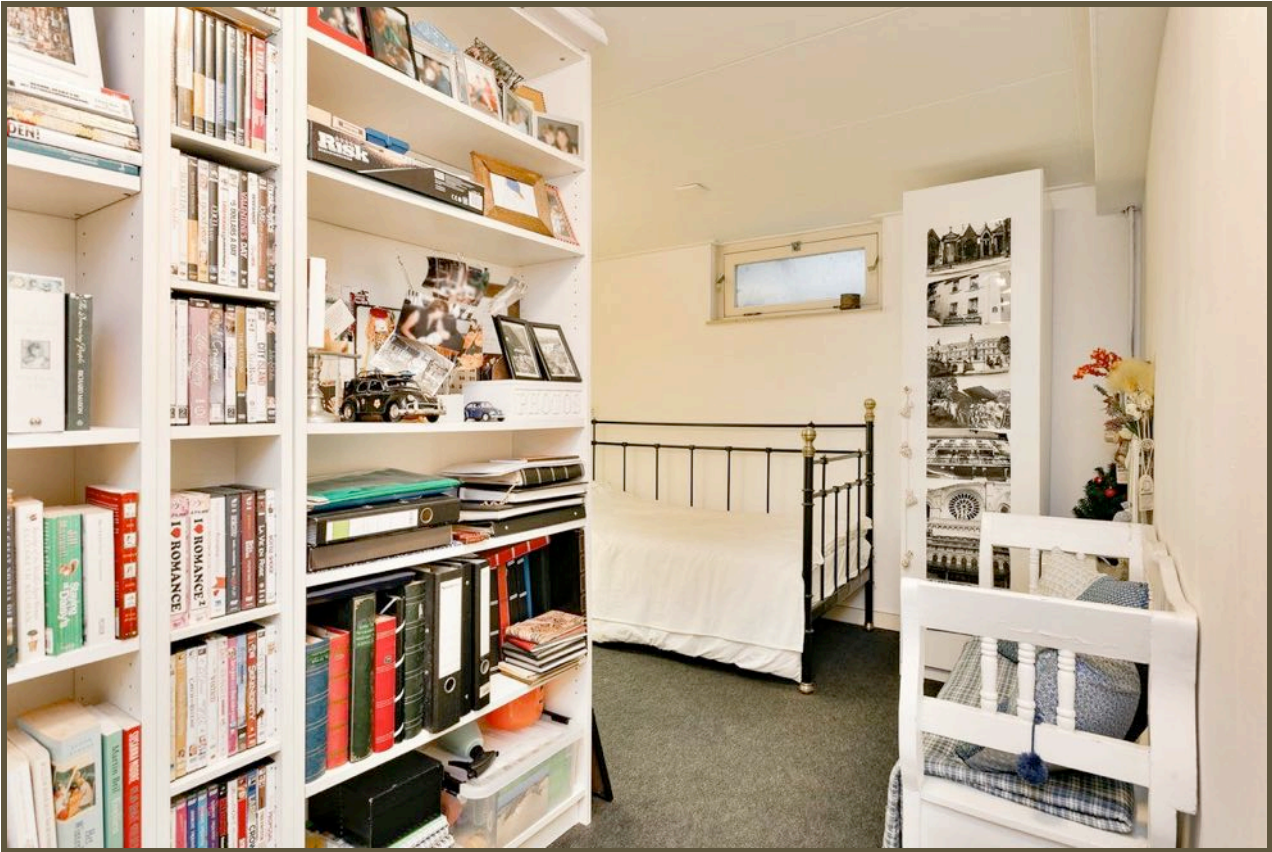
















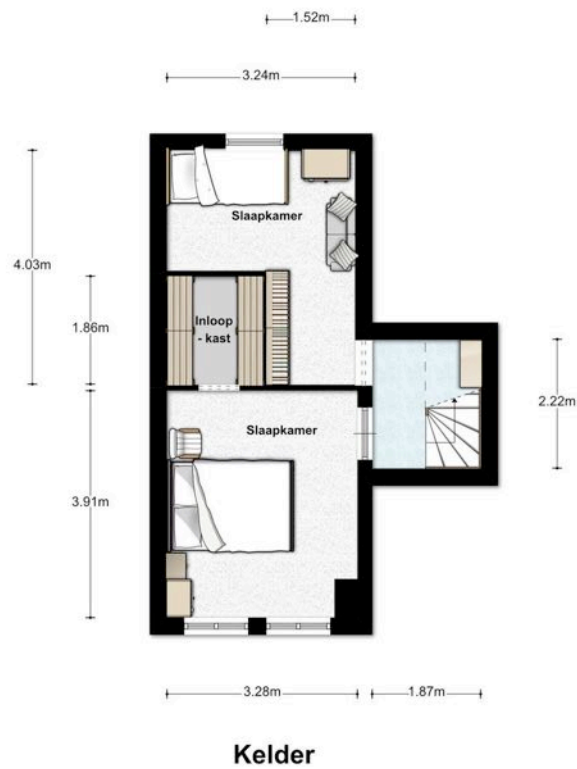




# Kadastrale kaart











# 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"/>
overige tuin, te weten:				
- waterpartij in ton	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tafel + 3 stoelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
(voordeur)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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
warmwatervoorziening, te weten:				
- remeha avanta cv-ketel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- 4-pitsgaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- heteluchtoven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
- stang met haken, kruidenrek e.d.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
verlichting, te weten:				
- plafondlamp logeerkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamp schuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- legplanken inloopkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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.)				
- badkamerkasten 3 stuks	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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:				
- ingebouwde boekenkast/wandmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 wapening 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<sup>e</sup> 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.