



Internet brochure

www.openmakelaars.nl

BEL ONS NIET ALS U EEN TRADITIONELE MAKELAAR ZOEKT!

OK

Oké, toegegeven;

woningen kijken is veel leuker,
maar de financiering is veel belangrijker!

Daarom zorgen we er niet alleen voor dat
je weet hoeveel je kunt lenen, maar vooral
dat het nu eindelijk allemaal duidelijk is!

En dat maken we dan graag weer nèt
zo leuk als woningen kijken ;-)

WWW.HYPOTHEEKADVISEUR.NL



deHypotheekadviseur
gewoon lekker wonen!

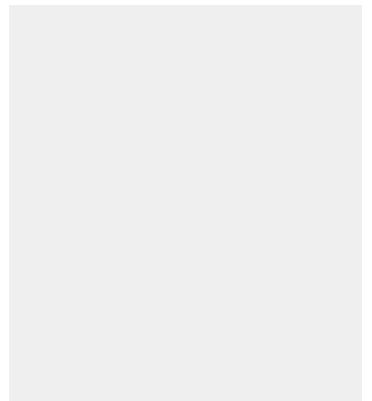
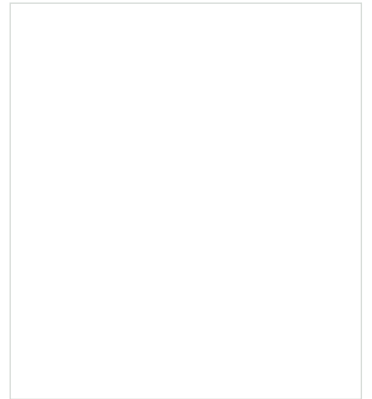
advieskeuze.nl
oprecht consumentenbond

Binnenkijken bij

Karel van Gelderstraat 19 in Arnhem



Inhouds
opgave



- 2 Inleiding
- 5 Eerste verdieping
- 7 Tweede verdieping
- 9 Derde verdieping
- 12 Alle kenmerken op een rij
- 13 Wat vind jij belangrijk?
- 14 Virtual Reality Tour
- 15 Woning bekeken, wat nu?
- 16 Plattegronden
- 20 Omgeving

Karel van Gelderstraat 19, Arnhem



Stijlvol en klassiek aan de buitenkant, modern en strak afgewerkt vanbinnen: deze sfeervolle bovenwoning combineert het beste van twee werelden. Het pand is volledig gerenoveerd, het interieur helemaal vernieuwd. De woning is ruimtelijk, licht, goed ingedeeld en klaar om bewoond te worden. Bovendien woon je hier in een van de mooiste historische wijken van Arnhem: het Spijkerkwartier.

€ 419.000,- kosten koper



Bouwjaar	1881
Woonoppervlakte	145 m2
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

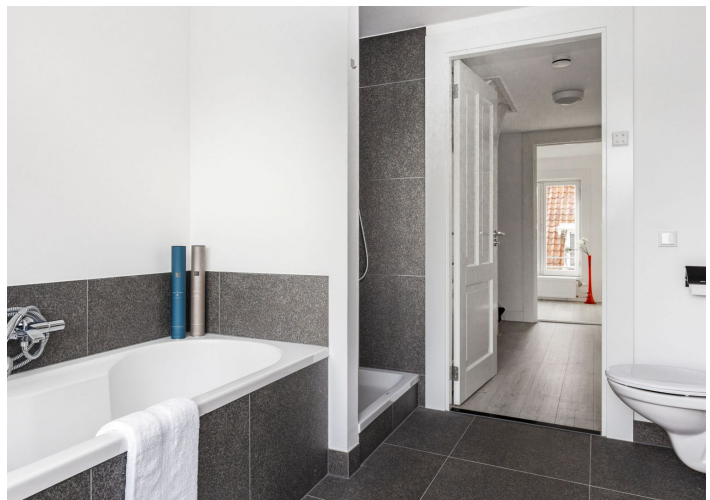
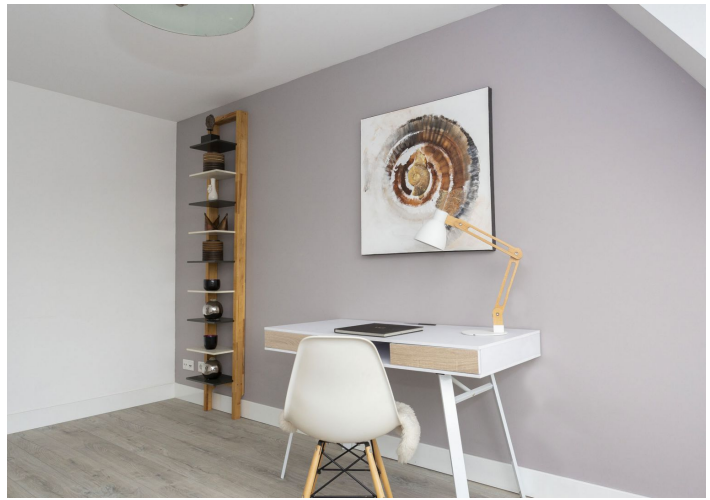


Eerste verdieping

Via een trapje kom je bij de voordeur en dan binnen in de hal met trapopgang naar de 1e verdieping. Dit is de woonverdieping van het huis. Vanuit de hal zijn er twee deuren naar de woonkamer en-suite. Voor- en achterkamer zijn ongeveer even groot: 4,5 meter diep en ruim 5 meter breed. In de achterste ruimte is ook de open keuken geplaatst. De hele etage is erg licht dankzij drie hoge ramen aan de voorzijde en een raam en openslaande deuren aan de achterzijde. De hoge plafonds en de lichte, neutrale afwerking – met gestukte, wit en groengrijs gesauste wanden en een naturel laminaatvloer – doen de ruimte nog groter lijken. Voor- en achterkamer worden van elkaar gescheiden door traditionele schuifdeuren en ook de paneeldeuren vormen een mooi sfeerelement.

De keuken is modern ingericht, met strakke witte kasten, een achterwand van zwarte tegels en inbouwapparatuur: een gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast met vriezer en een vaatwasser.

De openslaande deuren gaan naar het dakterras. Met maar liefst 15m² heb je hier een super fijne buitenruimte met alle privacy en rust én een mooi zicht op de tuinen van de aangrenzende panden.



Tweede verdieping

Op de 2e verdieping zijn drie (slaap)kamers en de badkamer. De kamers meten 17, 14,5 en 5m². Ze zijn alle drie mooi licht met gestukte, wit en grijs gesauste wanden en een laminaatvloer.

De badkamer is ruim en comfortabel. Hij is uitgerust met een ligbad, een aparte douche, wastafel en toilet. Wanden en vloer zijn bekleed met xl gespikkelde antracietkleurige tegels. Dankzij het grote raam is er veel daglicht en kun je de ruimte goed ventileren. Vanuit het bad kijk je zo naar buiten, maar je hebt geen inkijk.



Derde verdieping

Op de 3e verdieping zijn nog eens twee kamers, van 10 en 8m², gemeten op stahoogte. Beide kamers zijn bijzonder sfeervol door de zichtbare spanten en mooi licht dankzij meerdere dakramen. Ook op deze kamers ligt een laminaatvloer, de wanden zijn wit.

Daarnaast is er op deze etage nog een afgesloten bergruimte.





Bouwjaar	1881
Bouwworm	bestaande bouw
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte	145 m2
Inhoud	497 m3
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Eigendom	eigendom
Tuin	geen tuin
Achterom	ja
Schuur / Berging	vrijstaand hout
Aantal bergingen	1
Garage	parkeerplaats
Soort dak	samengesteld dak
Permanente bewoning	ja
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed

Wat vind jij belangrijk?

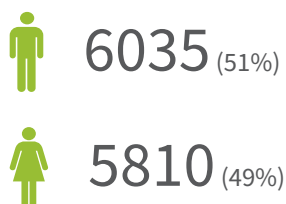
Dat is voor iedereen anders.

Op onze website bij ons aanbod vind je wat voor jou belangrijk is bij het zoeken naar een nieuw (t)huis.

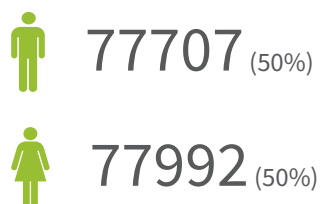
We maken het graag makkelijk voor je.

- ✓ Een uitgebreide glossy presentatie van al onze woningen;
- ✓ Handige weetjes in de buurt; waar is bij deze woning de dichtsbijzijnde school, bakker, supermarkt en het station als je veel met de trein reist?
- ✓ In de downloadsectie kun je de vragenlijsten bekijken en welke spullen er wel of niet meegaan bij de verhuizing;
- ✓ Google streetview. Als je nog even wil kijken hoe de woning ligt ten opzichte van de straat.

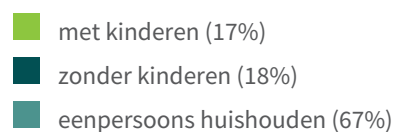
Bewoners per wijk



Bewoners per gemeente



Gezinnen met kinderen



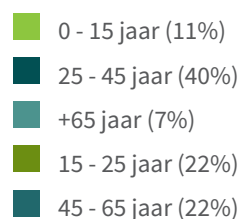
De Huisarts



De school



Leeftijd buurtbewoners (%)



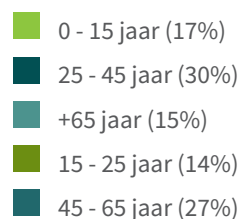
Het kinderdagverblijf



De supermarkt



Leeftijd in gemeente (%)





Virtual Reality tour

Thuis de bezichtiging nog eens dunnetjes overdoen

BEKIJK DE VIRTUELE TOUR



Scan de QR-code met uw smartphone en druk op het VR-icoon om deze woning op onze website in 3D te beleven. Zo kunt u de bezichtiging nog eens dunnetjes overdoen of 1 van onze andere woningen virtueel bezichtigen.

Tip: QR-code scanner app: i-nigma (gratis voor iPhone, Android, Windows Phone)

Nog een eigen woning te verkopen? Grote kans dat wij de koper van uw woning al kennen.

Kijk eens op onze site bij wonen/zoekopdrachten. Zelf een opdracht plaatsen kan natuurlijk ook.

Woning bekeken, wat nu?

MEER OVER ROEL VAN DORT

Problemen ken ik niet, oplossingen wel! Altijd probeer ik het maximale voor onze klanten te behalen en hun daar zoveel mogelijk bij te betrekken. Ik sta graag voor anderen klaar en vind het leuk als ik toch iets voor elkaar krijg wat men niet had verwacht.

In mijn vrije tijd ben ik regelmatig onder water te vinden in een van de mooi wateren hier in de omgeving. Ook vind ik het leuk om met mijn vriendin een hapje te gaan eten of wat te gaan drinken in de stad.

De dag begin ik niet zonder een kop koffie met melk en suiker. Als lunch een boterham met kaas/tomaat of ham/kaas en daarbij een groot glas water.

Roel weet alles over deze woning.

Ben je verkocht of wil je nogmaals kijken?

Neem dan contact op met ons.

✉ roel@openmakelaars.nl

☎ 026 - 750 2 753

📠 06 - 4016 2080



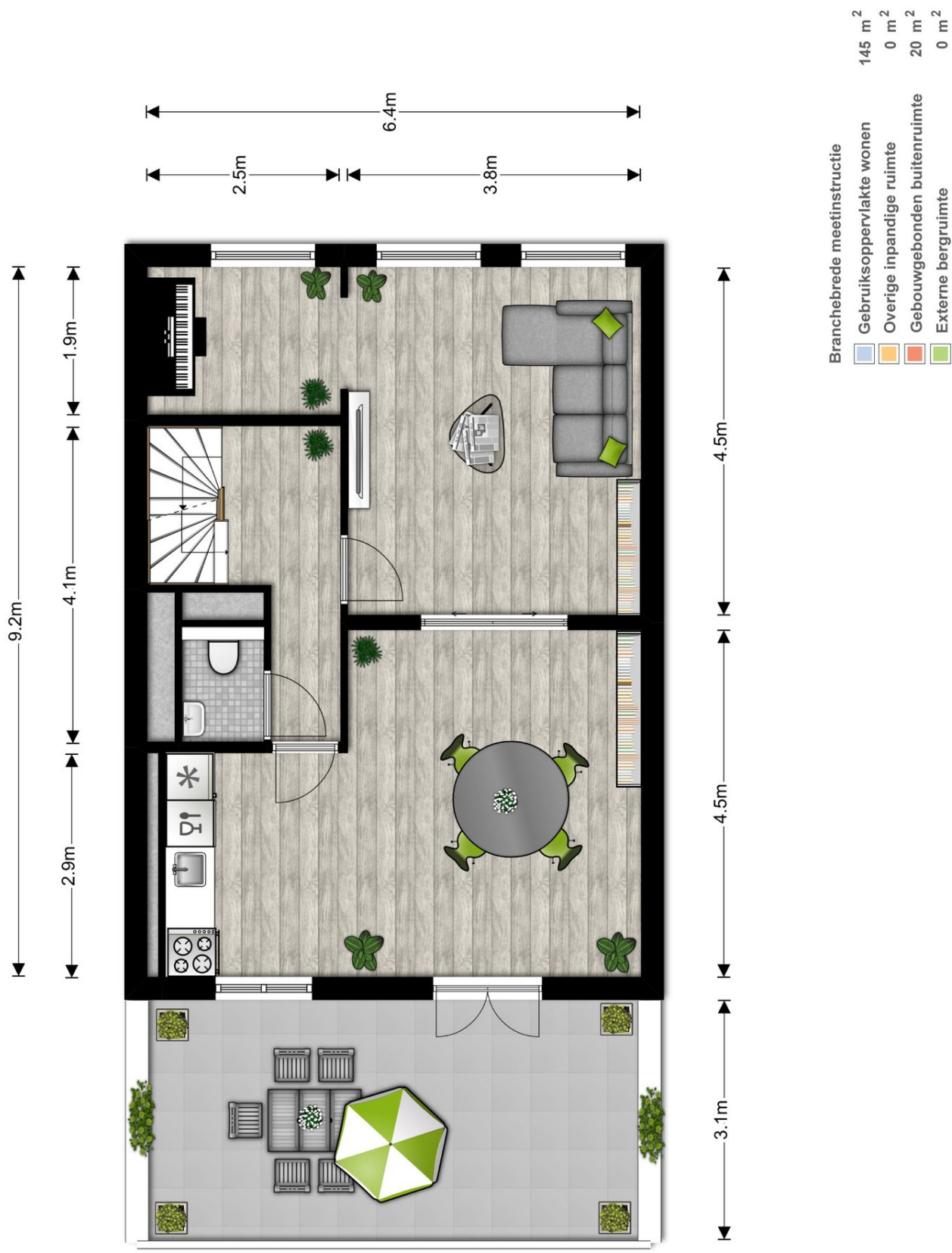
de weer voor minder makelaar

☎ 026 - 750 2 750

📍 Velperplein 11
6811 AG Arnhem

www.openmakelaars.nl

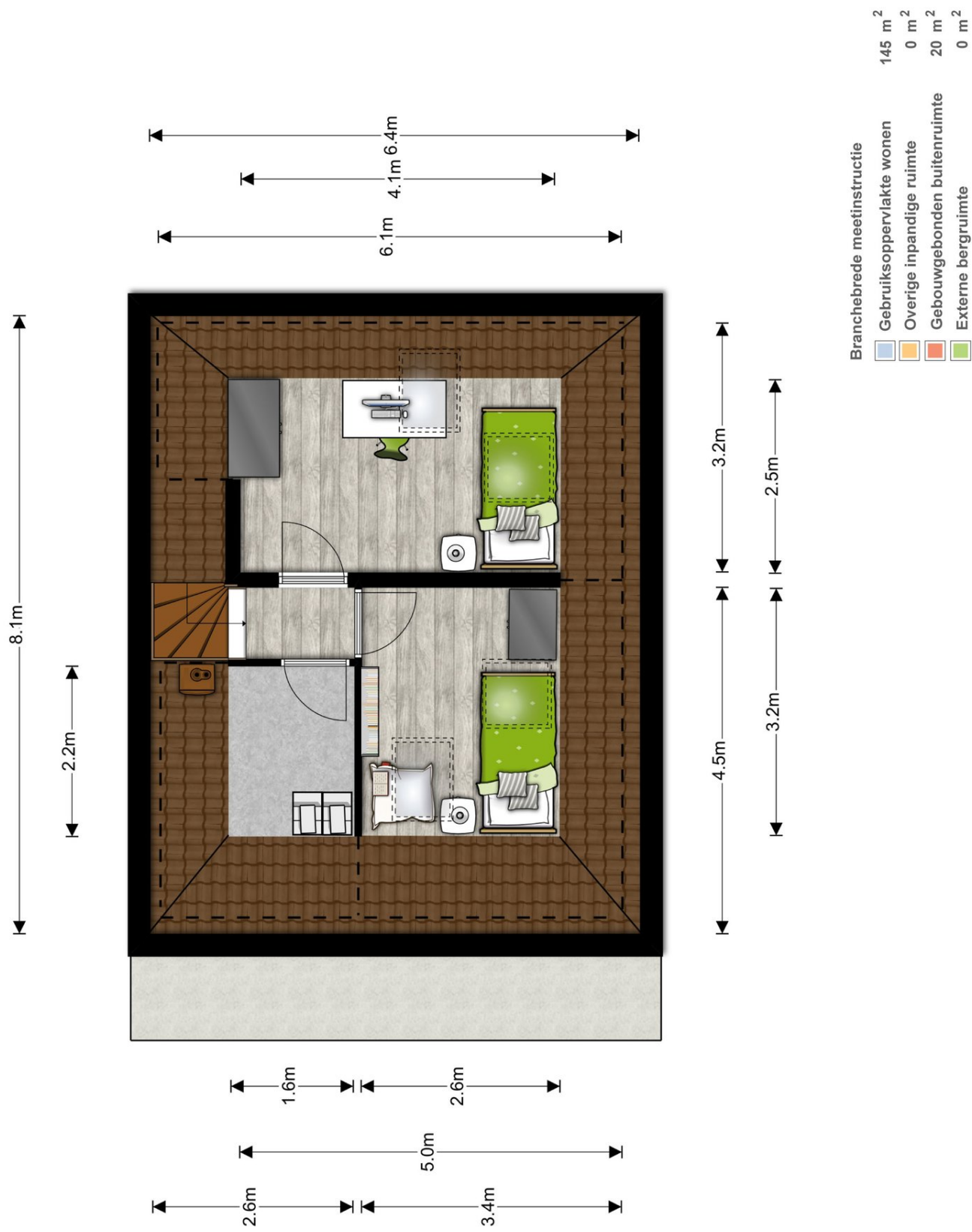


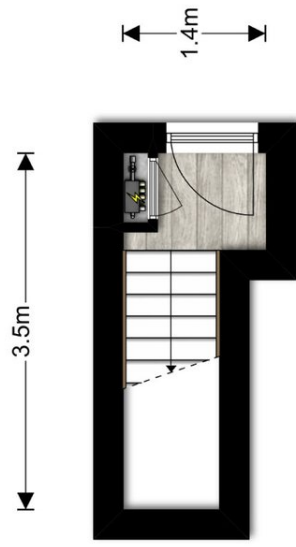




Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	0 m ²





Branchebrede meetinstructie	
 Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
 Overige in pandige ruimte	0 m ²
 Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
 Externe bergruimte	0 m ²

Spijkerkwartier

Het Spijkerkwartier is een levendige en karakteristieke wijk met een hoge bebouwingsdichtheid. De wijk heeft door z'n prachtige oude bouw een unieke positie in Arnhem. Veel huizen zijn meer dan een eeuw oud. Binnen het Spijkerkwartier vindt u drie verschillende buurten: de Spijkerbuurt, de Boulevardwijk en de Hommelstraat en omstreken. De Boulevardwijk heeft straten met fraaie oude herenhuizen en een paar kleine plantsoenen met oude bomen. Deze geven de buurt een statig en parkachtig aanzien. Ook in de Spijkerbuurt vinden we deze 'Brusselse' huizen maar daarnaast ook straten met moderne stadsvernieuwing, winkels, horeca en bedrijven. Dat levert het dynamische stadsbeeld op dat deze wijk aantrekkelijk maakt om in te wonen en te werken. In enkele open gebieden tussen woningblokken is bovendien een unieke openbare stadstuin aangelegd.

De voorzieningen in het Spijkerkwartier zijn goed. Er zijn volop leuke en bijzondere winkels in de Steenstraat, de Spijkerlaan, de Van Muijlwijkstraat, de Hommelstraat en langs de Velperbuitensingel. In deze straten is ook de horeca geconcentreerd. Verder telt de wijk maar liefst negen scholen!



NOTITIES *aan mezelf*

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



NOTITIES *aan mezelf*

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



NOTITIES *aan mezelf*

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.



NOTITIES *aan mezelf*

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

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 + mededelingsplicht

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 Open 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 notariškeuze aan de koper. Behoudens nadere 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

Wij raden aan 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 tussen 1965-1983 is het mogelijk dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad beschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest

Bij een bouwjaar in de periode 1965-1995 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 (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

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

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als 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 met tijdens een onderhandeling?

Dat 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 1e 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. Een 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 onderhandelingsmethode 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 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 van 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.

Bij verkoop wordt uitgegaan van een standaard NVM overeenkomst

Hier worden extra artikelen in opgenomen inzake asbest (bij woningen, gebouwd voor 1995), ouderdomsclausule (woningen van 15 jaar en ouder), de gehanteerde meetinstructienorm en gebruikelijke notaris-kosten. Uiteraard zijn alle artikelen op verzoek in te zien. Vraag hiernaar bij de makelaar.

Een woning kopen zonder aankoopmakelaar, dat kan ik zelf ook wel.

En dat is natuurlijk ook zo.
Tenminste, als alles goed gaat.

Vergelijk het kopen van een woning eens met het koken van een recept, waarbij je het opneemt tegen een sterrenchef. Het eindresultaat van de twee gerechten zal heel verschillend zijn. Timing en vakmanschap spelen daarbij een belangrijke rol. Dat is in de makelaardij net zo.

Een topmakelaar zorgt ervoor dat je niet voor nare verrassingen komt te staan en je met een goed gevoel je nieuwe (t)huis zult bewonen.

Is Open makelaars vergelijkbaar met een sterrenchef?

Jazeker. De taak van een verkopend makelaar is simpelweg de belangen van de verkoper te vertegenwoordigen.

Als aankopend makelaar zorgen wij ervoor dat alle vragen perfect beantwoord worden en dat je goed geïnformeerd bent voordat je een nieuw (t)huis koopt. Om dat te bewijzen gaan we de eerste keer gratis mee naar een bezichtiging zodat je kunt kennismaken met onze werkwijze.

Daarnaast worden er ook woningen verkocht voordat ze op Funda staan. We gaan graag de weddenschap aan dat wij jouw droomwoning kunnen vinden nog voordat deze op Funda staat! Helpen we ook bij de financiering, dan wordt aankopen via ons nog voordeliger!



ONZE KLANTEN

Dankzij onze klanten is het kantoor Arnhem in Gelderland de best verkopende makelaar* en staan we landelijk zelfs op plaats 13.

Samen met ons je woning verkopen heeft resultaat en met een kantoor in Arnhem, Nijmegen en Ulft is het bereik nóg groter.

*www.vastgoedactueel.nl

Ontdek het verhaal



Zonder Funda!

In 40% van de gevallen vinden wij voor onze zoekers een woning die nog niet op de markt is.

Grote kans dat Open makelaars is uitgenodigd bij het verkoopgesprek van wellicht jouw droomwoning.