



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!

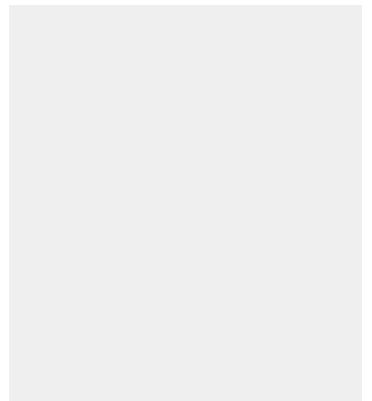
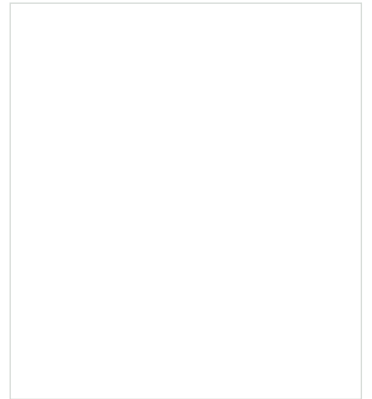
advieskeuze.nl
oprecht consumentenbond

Binnenkijken bij

Rhijnspoor 5 in Arnhem



Inhouds
opgave



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

Rhijnspoor 5, Arnhem



Dit huis is stoer van buiten en gezellig en warm van binnen. Achter de gevel van rode baksteen gaat flink meer ruimte schuil dan je op het eerste gezicht misschien zou denken: een zonnige woonkamer en ruime leefkeuken, twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond en nog eens drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. De zonnige, diepe tuin maakt het helemaal af!

€ 395.000,- kosten koper



Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	157 m2
Perceeloppervlakte	299 m2
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Begane grond

Voor het huis ligt een voortuin en een oprit met plaats voor je auto. Meer parkeerplaatsen zijn er direct langs de straat. Je komt de woning binnen in de hal met toilet en de trap naar boven. Links van de hal is een slaap- of werkkamer van 9 m², rechtdoor ga je de woonkamer in. Deze vormt samen met de eetkeuken een L, van in totaal bijna 50 m².

De woonkamer heeft aan de achterzijde hoge ramen en een dubbele deur naar de tuin, het licht komt er volop door naar binnen. De afwerking in wit en naturel tinten maakt dit een prettige, sfeervolle ruimte. De houtkachel geeft extra warmte en gezelligheid.

De woonkeuken ligt aan de voorzijde van het huis. Hij is modern en functioneel ingericht met stoere antracietkleurige kasten tegen één lange wand, waarin alle apparatuur is weggewerkt. Er is een inductiekookplaat (90cm, nieuw in 2014), een afzuigkap, de grootste maat heteluchtoven en een koelkast. Alle apparatuur is van Siemens. De keuken is een gezellige, lichte ruimte, echt een plek om veel uren door te brengen rondom een grote eettafel.

Er zijn twee (slaap)kamers op de begane grond. De eerste ligt direct links van de hal als je binnenkomt, de andere grenst aan de woonkamer. Deze kamer is ruim 12 m², kijkt uit op de tuin en heeft een badkamer en-suite met grote inloopdouche en wastafel. De ruimte is helemaal betegeld in wit en taupe.

Op de hele benedenverdieping ligt een verlijmde houten vloer in een warme tint. De wanden zijn overwegend wit afgewerkt.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en een berging. De grootste kamer ligt aan de achterzijde en is maar liefst 23 m². En wat een luxe: deze kamer heeft een aangrenzende inloopkast. De andere kamers liggen aan de voorkant en zijn 12 en 11 m². De kamers zijn alle drie licht, hebben witte wanden en er ligt vloerbedekking, net als op de overloop.

De comfortabele badkamer is uitgerust met een ruime douche, wastafel en toilet. De wanden zijn wit betegeld, op de vloer liggen taupe tegels. Tegenover de badkamer is nog een aparte wasruimte voor wasmachine en droger. Er is ruimte genoeg voor je wasrek en om te strijken. Ook op de zolder kun je heel veel spullen kwijt.



Tuin

De tuin achter het huis is 10 meter breed, diep en netjes aangelegd. Direct grenzend aan het huis ligt een groot terras, een pad leidt naar een tweede terras achterin de tuin. De terrassen zijn in 2018 aangelegd. Daartussen ligt een gazon. De tuin is helemaal omheind door een houten schutting en een heg. Achterin staat een met hout beklede (fietsen)schuur en er is een poort achterom. Zon is er altijd in de tuin, maar een plek in de schaduw is ook altijd te vinden.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	2008
Bouwworm	bestaande bouw
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte	157 m2
Perceeloppervlakte	299 m2
Inhoud	643 m3
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Warmwater	centrale voorziening
Isolatie	volledig geïsoleerd
Tuin	voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Ligging hoofdtuin	noordwest
Achterom	ja
Kwaliteit tuin	normaal
Schuur / Berging	vrijstaand hout
Aantal bergingen	1
Garage	parkeerplaats
Soort dak	dwarskap
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



4415 (50%)



4430 (50%)

Bewoners per gemeente



77707 (50%)



77992 (50%)

Gezinnen met kinderen

- met kinderen (57%)
- zonder kinderen (24%)
- eenpersoons huishouden (21%)

De Huisarts



0.9

minuten lopen

De school



0.6

minuten lopen

Leeftijd buurtbewoners (%)

- 0 - 15 jaar (32%)
- 25 - 45 jaar (43%)
- +65 jaar (3%)
- 15 - 25 jaar (8%)
- 45 - 65 jaar (16%)

Het kinderdagverblijf



0.5

minuten lopen

De supermarkt



0.7

minuten lopen

Leeftijd in gemeente (%)

- 0 - 15 jaar (17%)
- 25 - 45 jaar (30%)
- +65 jaar (15%)
- 15 - 25 jaar (14%)
- 45 - 65 jaar (27%)



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 CECILE SCHEMKES

Vanaf 2004 werk ik al in de makelaardij. Alles omtrent woningen is leuk; er zijn zoveel verschillen, iedere woning is weer anders. Ik zie hierin een parallel met mensen die ook allen verschillend zijn in behoeften. Wat is er nu leuker dan het samenbrengen van die twee. Dit is mijn absolute uitdaging, om de juiste match te krijgen. Kortom, voor aan- en verkopen ben ik je graag van dienst. Mijn lunchkeuze is het gevolg van mijn dagelijks terugkerende ochtenddilemma. "Wat trek ik vandaag aan?". Regent het, is het koud, waait het? (Zo ja, extra dilemma's). Eerst maar een kop koffie, daar word ik scherper door. Na een half uur (waarin meerdere beslissingen zijn genomen; haar los, haar vast, vaatwasser nu uitruimen of later) ben ik eruit. Inmiddels zijn er 45 minuten voorbij en moet ik de deur uit. Daar gaat mijn uitgebreide lunch dus smeer ik een boterham met boterhamworst en veel mayonaise (heerlijk!). Ik eet meestal direct uit het boterhamzakje in de auto of achter de computer. Om 11:00 heb ik vaak mijn lunch al op. Dan maar een paar koekjes bij de lunch?



Cecile weet alles over deze woning.

Ben je verkocht of wil je nogmaals kijken?

Neem dan contact op met ons.

✉ cecile@openmakelaars.nl

☎ 026 - 750 2 757

📠 06 - 44 99 02 36



de weer voor uinder makelaar

☎ 026 - 750 2 750

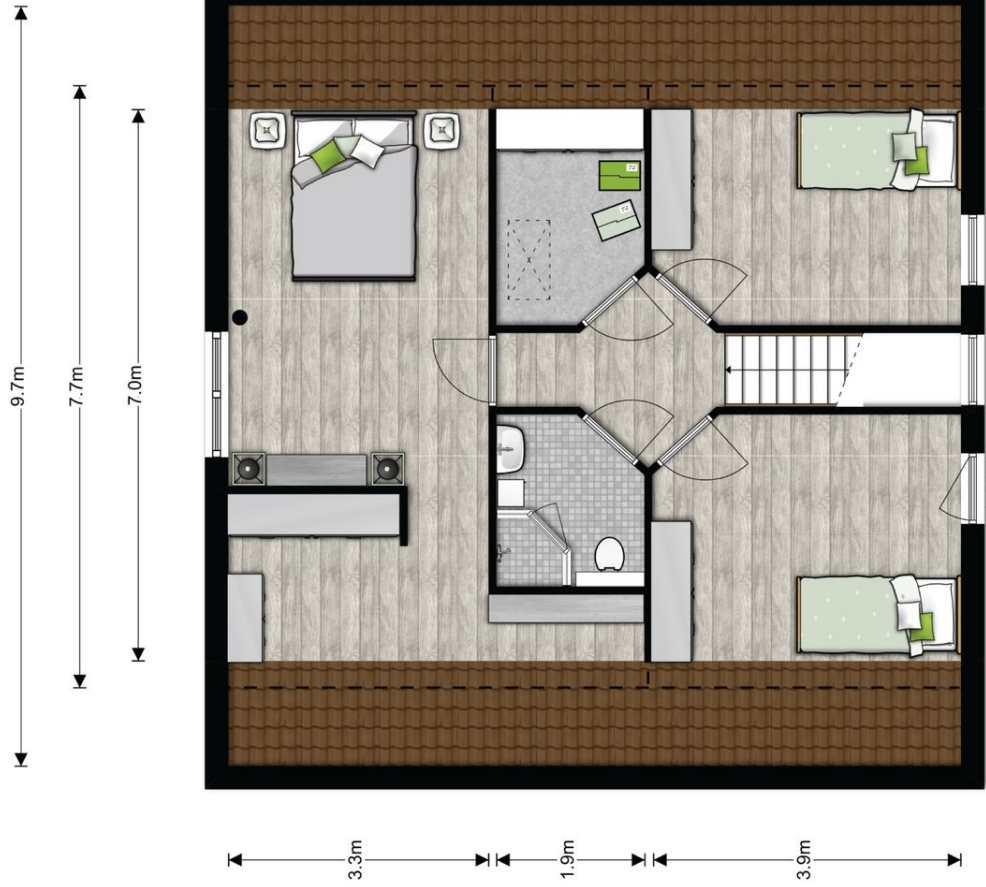
📍 Velperplein 11
6811 AG Arnhem

www.openmakelaars.nl



Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

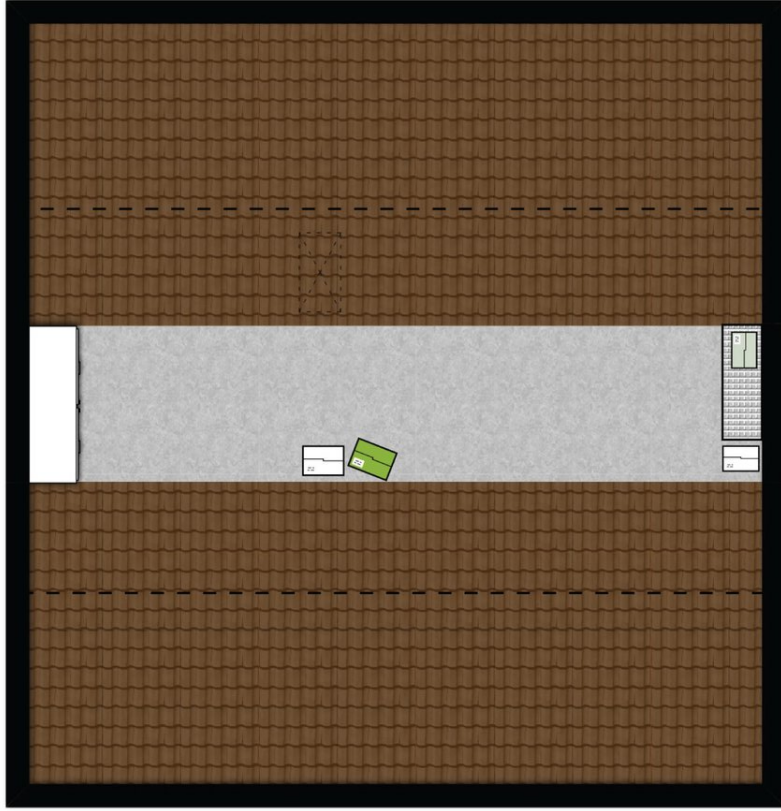


Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwengebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

9.7m

4.9m

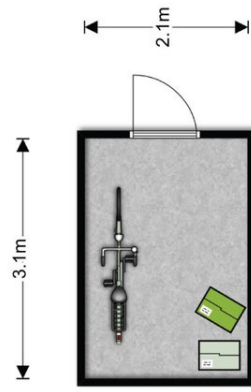


9.4m

2.0m

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	7 m ²



Branchebrede meetinstructie	
	Gebruiksoppervlakte wonen
	Overige inpandige ruimte
	Gebouwgebonden buitenruimte
	Externe bergruimte
	157 m ²
	19 m ²
	0 m ²
	7 m ²

Schuytgraaf

Schuytgraaf is een nieuwe Vinex-wijk van Arnhem.

Schuytgraaf ligt in de Over-Betuwe en ten zuidwesten van de binnenstad van Arnhem. De naam van de wijk is afgeleid van de oude boerderij De Schutgraaf en de watergang en weg met de naam Schutgraaf. Tot en met 2028 worden circa 6.250 woningen gebouwd voor zo'n 15.000 Arnhemmers. Op 31 december 2009 woonden er 6762 mensen in 2562 woningen.

Met respect voor het huidige landschap krijgt Schuytgraaf volgens de plannen 25 buurten met een grote variatie in woningen en straten. Naast ruimte voor zowel wonen als werken komen er diverse voorzieningen zoals een park, winkelcentrum en scholen. In juni 2009 werd Sportpark Schuytgraaf geopend. Hier is onder meer voetbalvereniging Arnhemse Boys gevestigd. In 2015 openden het 'Multifunctioneel Centrum Schuytgraaf' en het winkelcentrum hun deuren.

Schuytgraaf bestaat uit de buurten Schuytgraaf-Noord, Schuytgraaf-Centrum en Schuytgraaf-Zuid. Deze bestaan weer uit kleinere buurten, velden genoemd, met elk een eigen identiteit.



NOTITIES *aan mezelf*

Handwriting practice area with 20 horizontal dashed 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 mogelijkwerijs 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.