OPEN MAKELAARS

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 nét
zo leuk als woningen kijken ;-)

WWW.HYPOTHEEKADVISEUR.NL

deHypotheekadviseur.nl
gewoon lekker wonen!

advieskeuze.nl
oprecht consumentenbond

Binnenkijken bij

Muntershof 7 in Velp

Inhouds opgave

1

2 Inleiding

5 Begane grond

7 Eerste verdieping

9 Tweede verdieping en tuin

10 Alle kenmerken op een rij

13 Wat vind jij belangrijk?

14 Virtual Reality Tour

15 Woning bekeken, wat nu?

16 Plattegronden

Muntershof 7, Velp

Op een prettige locatie in Velp staat deze keurig verzorgde tussenwoning met vier slaapkamers, lichte woonkamer, moderne badkamer en zonnige tuin op het zuiden. De ligging en de indeling maken het huis zeer geschikt voor jonge gezinnen, maar iedereen zal zich hier ongetwijfeld snel thuis voelen. Ruim, rustig en betaalbaar wonen kan op de Muntershof 7 in Velp! De Muntershof is een autoluw hofje met alleen bestemmingsverkeer. Kinderen kunnen er veilig buiten spelen. Er is een speel- en sportveldje dichtbij.

€ 215.000,- kosten koper

Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	98 m2
Perceeloppervlakte	131 m2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast, het toilet en de trap naar boven. Onder de trap bevindt zich een ruime bergkast. Rechtdoor vanuit de hal ga je de woonkamer met open keuken in. Samen zijn keuken en kamer ca. 30 m2. Door de grote ramen voor en achter valt er veel licht binnen. Achter is ook een deur naar de tuin.

De keuken ligt aan de voorkant van het huis en is van alle gemakken voorzien: een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser zijn ingebouwd.
De woonkamer doet ruim en licht aan, de afwerking met een neutrale laminaatvloer en lichte wanden draagt daar zeker aan bij. In de kamer is ruimte genoeg voor een gezellige zithoek en een eettafel. Het grote raam achter biedt een mooi zicht op de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ca. 12, 9,5 en 6 m2 en alle drie mooi licht en eenvoudig in te delen. Op de drie kamers ligt vloerbedekking, de wanden zijn overwegend wit afgewerkt.
De badkamer is in 2014 vernieuwd en is modern en comfortabel. De wanden zijn fris wit, één wandje heeft mozaïek-tegeltjes, op de vloer liggen lichte tegels. De ruimte is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, een hangend toilet en een handdoekradiator. Dankzij het raam komt er natuurlijk licht binnen en kun je de ruimte goed ventileren.

Tweede verdieping en tuin

Op de bovenste etage is nog een mooie ruime slaapkamer. Deze is 15 m2 (gemeten op stahoogte) en heeft een Velux dakraam en kleiner dakraam aan de andere kant. Onder de schuine wanden zijn knieschotten gemaakt, met flink wat bergruimte daarachter. Op de overloop zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier hangt ook de cv-ketel.

Achter de woning ligt een zonnige tuin, die helemaal omzoomd wordt door een haag. Hij ligt op het zuiden dus er is de hele dag zon, tot zonsondergang. De tuin is grotendeels bestraat met sierbestrating. Borders aan de rand en planten in potten zorgen voor het nodige groen. Wordt het te warm achter, dan biedt het brede zonnescherm aangename schaduw.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1987
Bouwvorm	bestaande bouw
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte	98 m2
Perceeloppervlakte	131 m2
Inhoud	348 m3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd
Tuin	voortuin
Hoofdtuin	achtertuin
Ligging hoofdtuin	zuid
Achterom	nee
Kwaliteit tuin	normaal
Schuur / Berging	aangebouwd steen
Aantal bergingen	1
Garage	parkeerplaats
Soort dak	zadeldak
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

3200 (49%)

3335 (51%)

Bewoners per gemeente

21341 (49%)

22304 (51%)

Gezinnen met kinderen

- met kinderen (29%)
- zonder kinderen (26%)
- eenpersoons huishouden (47%)

De Huisarts

1.2
minuten lopen

De school

0.5
minuten lopen

Leeftijd buurtbewoners (%)

- 0 - 15 jaar (15%)
- 25 - 45 jaar (26%)
- +65 jaar (20%)
- 15 - 25 jaar (13%)
- 45 - 65 jaar (28%)

Het kinderdagverblijf

0.8
minuten lopen

De supermarkt

0.8
minuten lopen

Leeftijd in gemeente (%)

- 0 - 15 jaar (15%)
- 25 - 45 jaar (21%)
- +65 jaar (26%)
- 15 - 25 jaar (11%)
- 45 - 65 jaar (30%)

Virtual Reality tour

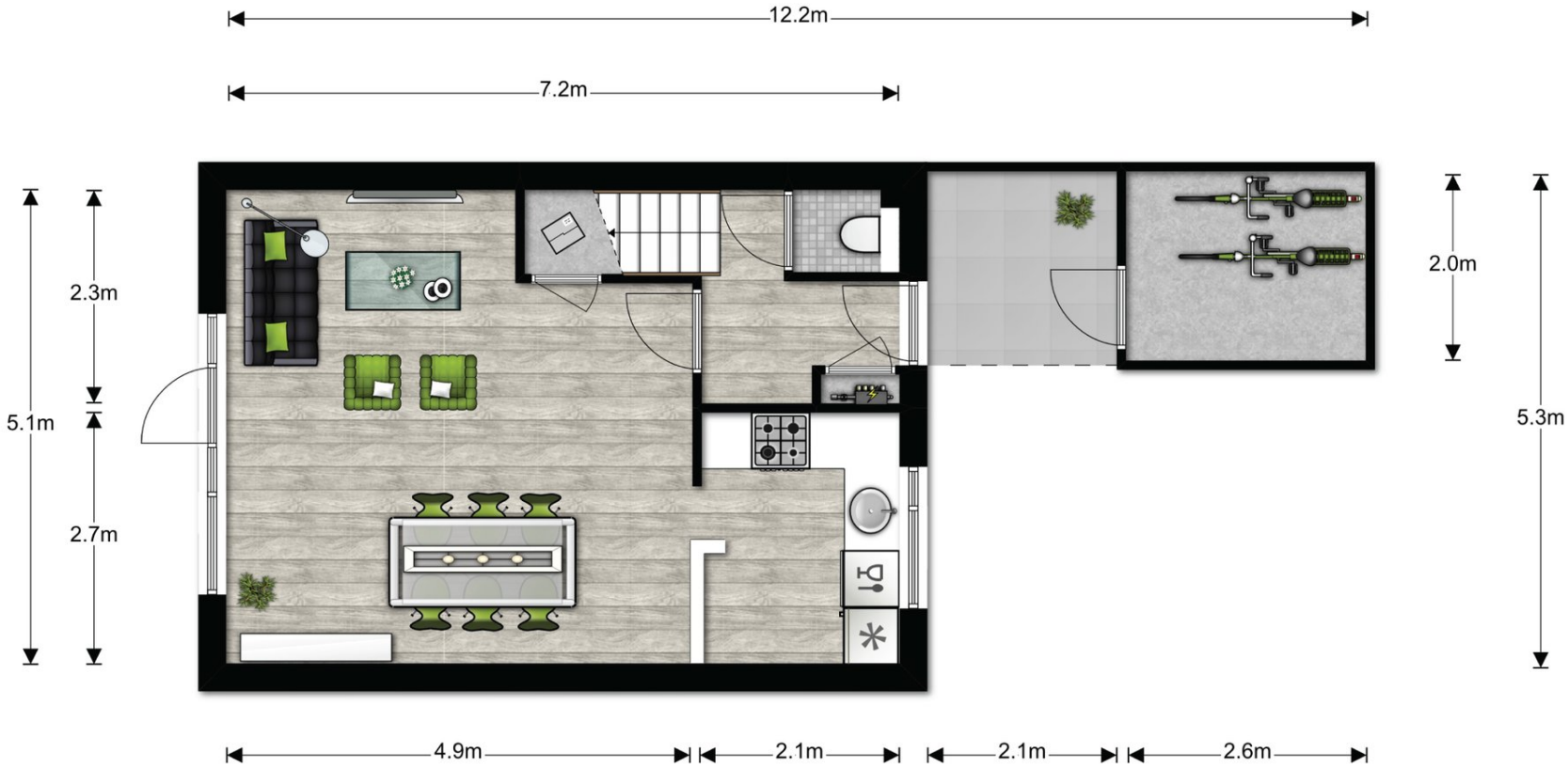
Thuis de bezichtiging nog eens dunnetjes overdoen

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.

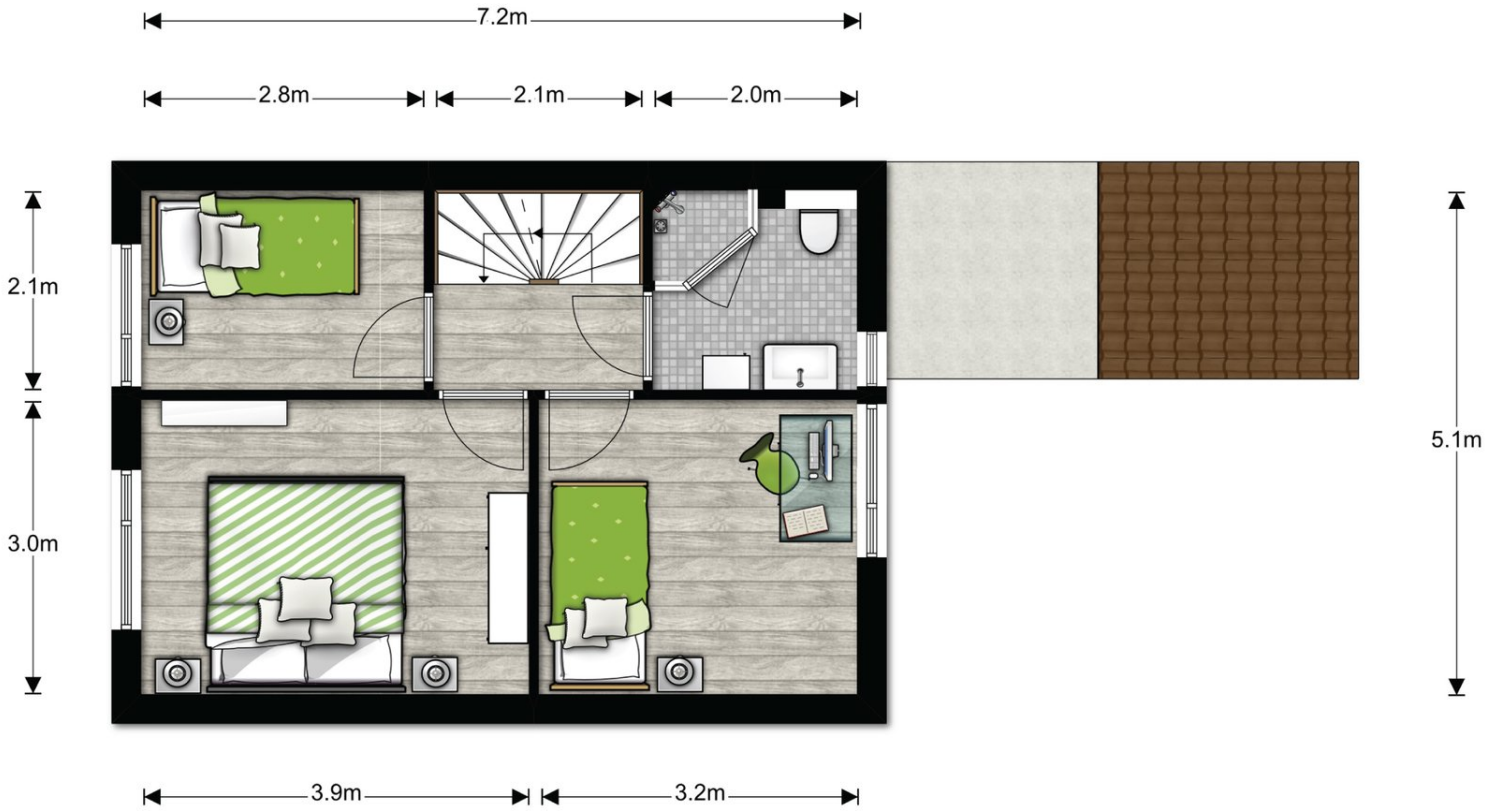
Tip: QR-code scanner app: i-nigma (gratis voor iPhone, Android, Windows Phone)

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.



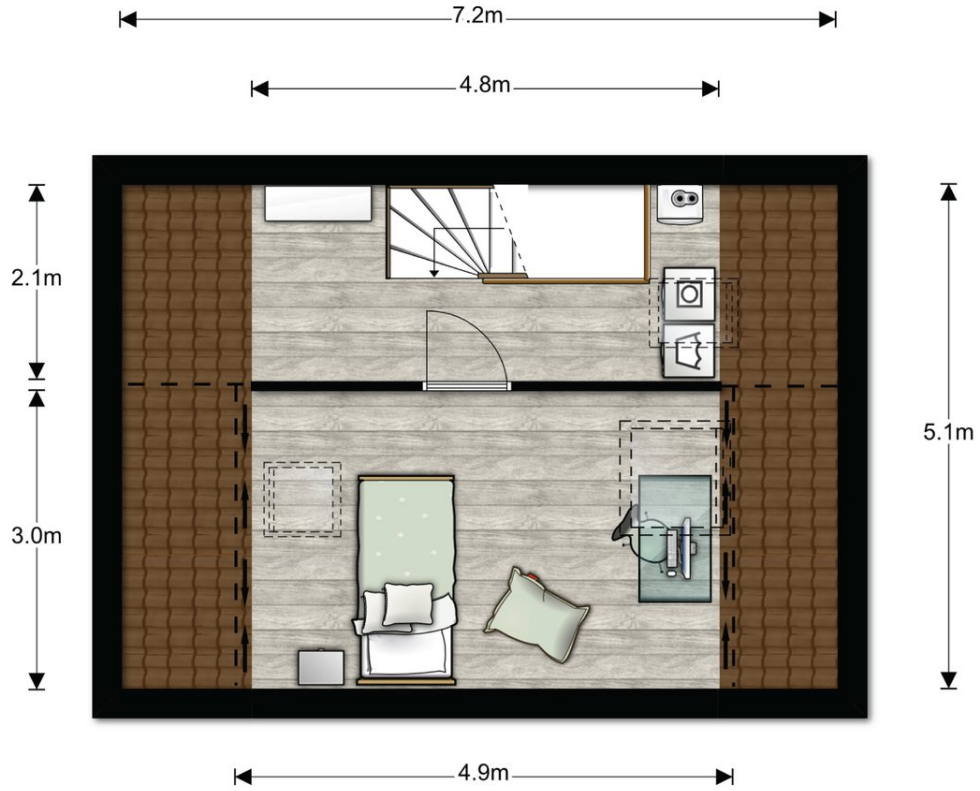
Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	98 m^2
Overige inpandige ruimte	5 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m^2
Externe bergruimte	0 m^2



Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	98 m²
Overige inpandige ruimte	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m²
Externe bergruimte	0 m²



Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	98 m²
Overige inpandige ruimte	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m²
Externe bergruimte	0 m²

NOTITIES *aan mezelf*

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 notariskeuze 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 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
Bij een bouwjaar in de periode 1965-1995 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingkosten 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 blijkende 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. 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 bedenk-tijd 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 notariskosten. 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

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.

Ontdek het verhaal

NWWI NVM funda powered by nvm

ARNHEM | NIJMEGEN | ULFT