

Looierstraat 46 3, 6811 AZ Arnhem

Vraagprijs € 279.000,00 kosten koper



Omschrijving

Wonen in het bruisende centrum van Arnhem? Dit goed onderhouden appartement aan de Looierstraat biedt precies die ideale combinatie. Gelegen op de derde verdieping beschikt het over twee slaapkamers en een royale, lichte woonkamer met grote ramen die voor veel natuurlijk licht zorgen. Met 68 m² woonoppervlak en openslaande deuren die direct toegang geven tot het zonnige dakterras, is dit een fijne plek om thuis te komen.

Bijzonderheden:

- + Gelegen op een superleuke plek in het centrum van Arnhem
- + Uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer
- + Op loopafstand van zowel de stadswinkels als het groene Sonsbeekpark
- + Elektrische zonwering voorzijde
- + Ruimte voor plaatsen fietsen
- + Goed onderhouden
- + VvE-bijdrage: € 88,93 per maand
- + Parkeren via vergunning mogelijk (circa € 145,- per jaar)

Begane grond:

Via de centrale entree op de begane grond betreed je het gebouw. Hier vind je een intercomsysteem voor extra veiligheid én een handige, overdekte plek om je fiets te stallen.

Derde verdieping:

De woonkamer, een lichte en prettige leefruimte met grote ramen die zorgen voor een fijne lichtinval en een levendig uitzicht. De kamer heeft volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eetplek. De decoratieve schouw met traditionele uitstraling, al is deze niet meer in gebruik, voegt karakter en sfeer toe aan het geheel. Het heeft openslaande deuren zodat je het balkon en de woonkamer bij elkaar kan betrekken.

De keuken, die naast functioneel ook veel charme heeft dankzij de authentieke granito vloer. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een vaatwasser en een combi-oven met magnetronfunctie.

De badkamer is compact maar efficiënt ingedeeld. Hier vind je een douche, een wastafelmeubel en een elektrapunt, wat het gebruik van apparaten als een föhn of scheerapparaat extra makkelijk maakt.

De woning beschikt over twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van ingebouwde kasten, wat zorgt voor extra opbergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte.

Dakterras:

Het knusse dakterras van circa 6 m² ligt op het noorden, een heerlijke plek voor je ochtendkoffie of een borrel in de avondzon. Extra leuk: vanuit de keuken heb je een doorgeefraam naar het terras, perfect om als barretje te gebruiken tijdens gezellige etentjes buiten.



Locatie:

Wonen in de Looierstraat betekent leven in het bruisende centrum van Arnhem. Winkels, cafés, restaurants en culturele hotspots liggen praktisch om de hoek. Toch is de straat verrassend rustig, met vooral fietsers die de straat kenmerken.

Of je nu snel een boodschap doet, uitgebreid wilt shoppen of een avondje uit plant: alles is binnen handbereik. Ook sportfaciliteiten en supermarkten zijn dichtbij. Voor wie veel reist: het Centraal Station is op loopafstand en binnen enkele minuten rijdt je de A325, A12 en A50 op.

En toch hoef je voor rust en natuur niet ver te zoeken. Het prachtige Sonsbeekpark ligt om de hoek en met een korte fietstocht sta je midden in het groen van de Veluwezoom en andere bosrijke gebieden rondom Arnhem.

Aanvaarding:

Per direct.

Klinkt dit als jouw nieuwe thuis? Neem contact op voor een bezichtiging.

Disclaimer

De opgegeven maten zijn circa maten. Afwijkingen leiden niet tot enig recht op schadevergoeding. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

| Object gegevens | |
|--------------------------|-------------|
| Soort appartement | Portiekflat |
| Open portiek | Nee |
| Bouwjaar | 1955 |

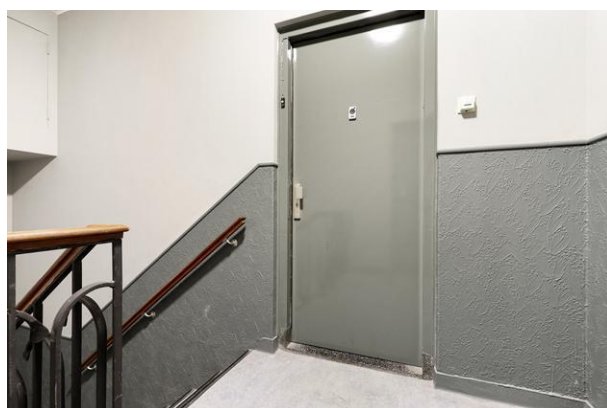
| Maten object | |
|--|--------------------|
| Aantal kamers | 3 kamers |
| Aantal slaapkamers | 2 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | 254 m ³ |
| Perceel oppervlakte | 245 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 68 m ² |
| Woonkamer | 28 m ² |

| Details | |
|------------------------|-----------------|
| Ligging | In centrum |
| Bijzonderheden | Monument |
| Voorzieningen | Buitenzonwering |
| Garage | Geen garage |
| Kabel | Nee |
| Buitenzonwering | Ja |

| Energie | |
|---------------------|--|
| Energielabel | F |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Warmwater | C.v.-ketel |
| C.V.-ketel | Gas gestookt combiketeteigendom |

| Tuin gegevens | |
|---------------|--------------------------|
| Tuin | Geen tuin, wel dakterras |

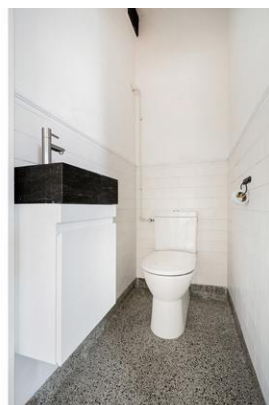
Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

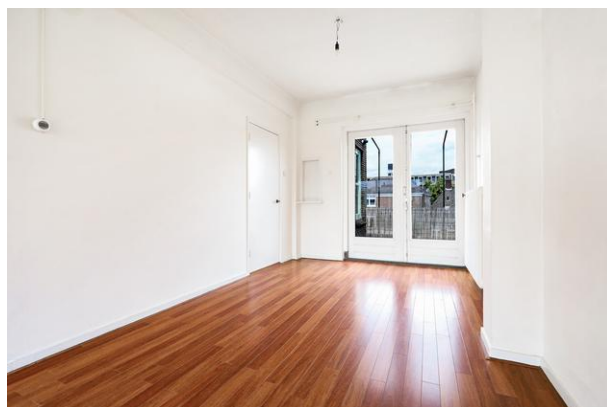
Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Foto's



Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemssen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemssen.nl
www.roelwillemssen.nl

Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Foto's



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Plattegrond



Appartement

Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Plattegrond



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl



Kadastrale gegevens

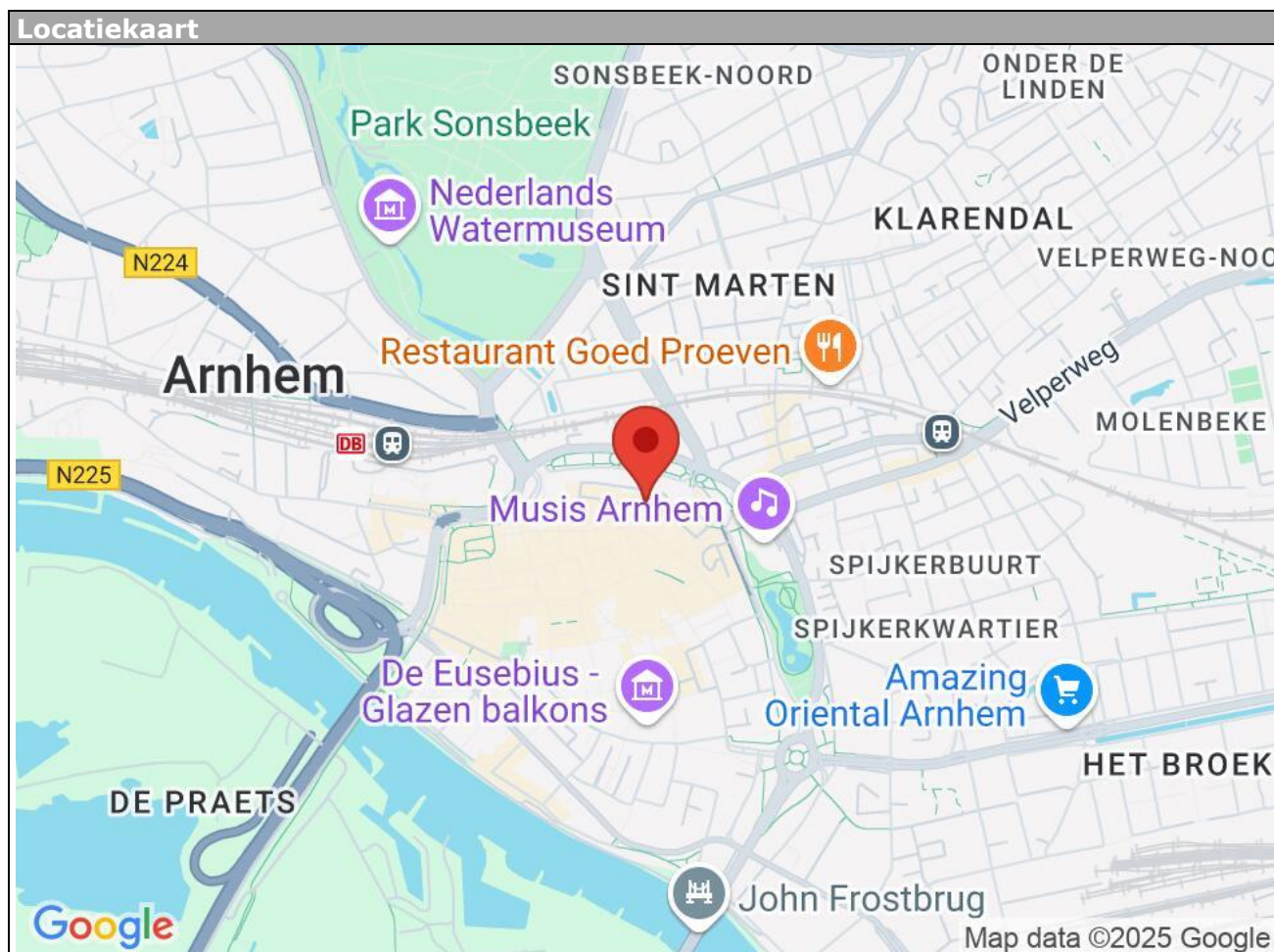
| | |
|-------------------|--------------------|
| Adres | Looierstraat 46 3 |
| Postcode / Plaats | 6811 AZ Arnhem |
| Gemeente | Arnhem |
| Sectie / Perceel | O / 8679 |
| Oppervlakte | 245 m ² |
| Indexnummer | 4 |
| Soort | Volle eigendom |

Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Locatie

| Adres gegevens | |
|-------------------|-------------------|
| Adres | Looierstraat 46 3 |
| Postcode / plaats | 6811 AZ Arnhem |
| Provincie | Gelderland |



Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling 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. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbrengt?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bouwtechnische keuring

Koper dient voorafgaande het sluiten van de koopovereenkomst aan te geven of hij/zij de woning wilt laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

**Ouderdomsclausule**

Bij woningen welke ouder zijn dan 25 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.



Contactgegevens

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Roel Willemsen Garantiemakelaars, 026-3274455.

U bent welkom op kantoor:

- maandag t/m vrijdag van 09:00 - 17:30 uur



Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455

E-mail: info@roelwillemsen.nl

Looierstraat 46 3 - 6811 AZ Arnhem

Roel Willemsen Garantiemakelaars
Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, ARNHEM
Tel: 026-3274455
E-mail: info@roelwillemsen.nl
www.roelwillemsen.nl