



**VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



Dokkumlaan 13 te Arnhem



**VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



Soort woning	Eengezinswoning
Woonoppervlakte	176 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijzonderheden	Op een van de meest gewilde locaties van Arnhem, in de wijk "Holthuizen" gelegen
Aanvaarding	In overleg





Op één van de fijnste plekken in Arnhem, in de wijk “Holthuizen”, vind je deze vrijstaande en levensloopbestendige woning waarvan de achtertuin grenst aan het “Immerloo” park!

Beter vertoeven kan eigenlijk niet!

De achtertuin loopt over in het groen van het park, heel rustgevend en het geeft een prachtig uitzicht en gevoel van vrijheid. De living is aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van veel glas waardoor je ook van binnenuit van het uitzicht kunt genieten. De schuifpui, aan de zijkant van de woonkamer, brengt je in de parkachtige tuin waar meerdere terrassen zijn. De tuin ligt rondom de woning en biedt mogelijkheden tot het creëren van bijvoorbeeld een gezellige overkapping of een mooie veranda. De royale woonkeuken is aan de voorzijde van de woning met een leuk zicht op de straat.

De woning heeft 5 slaapkamers en 2 badkamers waarbij er op de begane grond een royale slaapkamer is met aansluitend de 1e badkamer. Op de verdieping zijn de overige 4 slaapkamers en de 2e badkamer. Tevens heeft deze verdieping veel bergruimte.

Verder zijn diverse voorzieningen zoals winkels, het openbaar vervoer, uitvalswegen, een basisschool en het middelbaar onderwijs in de directe nabijheid. Dit geldt ook voor het bruisende centrum van Arnhem of het knusse centrum van het nabije Huissen.

Kortom, genoeg te zien en te beleven!

Begane grond - woonkamer

Entree in de hal. De hal is centraal in de woning en biedt toegang tot alle ruimtes. Aan de rechterzijde is de woonkeuken welke uitkijkt op de straat. Er is een open doorsteek naar de ruime living, welke is uitgevoerd met een schuifpui en veel glas in de achtergevel wat zorgt voor een prettig geheel. Er is een open haard waar de zithoek op aangepast kan worden.





Begane grond - keuken & eetkamer

Er is hier ruimte voor een royale eethoek en een gewenste keukenopstelling.





Begane grond - slaapkamer

Vanuit de hal kom je ook in de grote slaapkamer welke grenst aan de achterzijde en toegang heeft tot de tuin.





Begane grond - badkamer

Aansluitend is de badkamer voorzien van een douche, ligbad en wastafel. Het toilet is separaat in de hal.

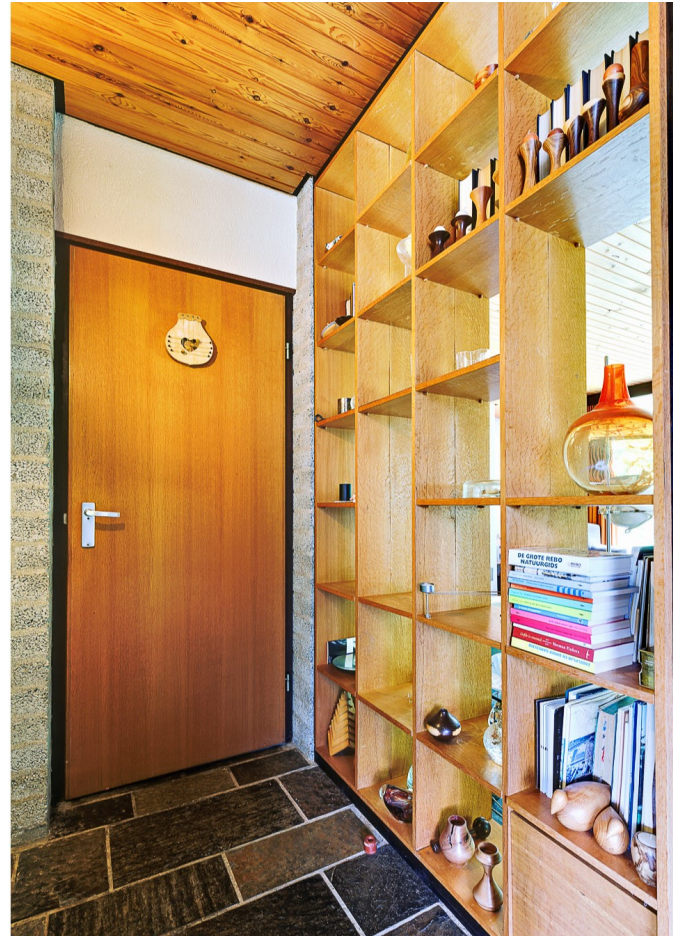




Begane grond - Bijkeuken

Er is een tussenhall met de garderobe en de meterkast. Hier-na kom je in de bijkeuken met een aansluiting voor de was-machine. Tevens is hier de opstelling van de hete-luchtinstallatie en de warmwater-boiler. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de oprit.





Eerste verdieping - slaapkamers

Vanuit de spiltrap kom je op de ruime overloop, deze geeft toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Tevens is er toegang tot een royale bergruimte en vaste kasten. Aan zowel de linkerzijde als de rechterzijde zijn 2 kamers waarvan 1 slaapkamer een extra dakraam heeft en een loggia gelegen op het zuiden. Enkele slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en bergruimte achter de knieschotten.

















Eerste verdieping - badkamers

Op deze verdieping is de 2e badkamer met douche, wastafel en het 2e toilet.





Tuin





Garage

Er is een ruime, diepe garage voorzien van een vliering en een extra werkruimte achterin de garage. Hiernaast is een brede carport waar bijvoorbeeld ook makkelijk de camper of de caravan kan staan. Hiervoor is de royale oprit met plek voor meerdere auto's. Tevens is er nog een extra schuur in de tuin aanwezig.





Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Dak woning	Zadeldak met pannen
Woonoppervlakte	176 m ²
Inhoud	737 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1975
Ligging	Aan park, in woonwijk, aan rustige weg, beschutte ligging, vrij uitzicht, In bosrijke omgeving
Verwarming woning	Hete lucht verwarming, open haard
Warm water woning	Gasboiler eigendom
Isolatie	Dak isolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• Op een van de meest gewilde locaties van Arnhem, in de wijk "Holthuizen" gelegen;• Vrijstaande, levensloopbestendige woning met de achtertuin grenzend aan Immerloo park; van kunststof kozijnen;• De woning is voorzien van een ruime garage, carport en brede oprit;

- De woning heeft 5 slaapkamers en 2 badkamers verdeeld over de beide verdiepingen;
- De woonkamer en keuken zijn voorzien van een Noorse leistenen vloer;
- Het geheel is voorzien van heteluchtverwarming;
- Er is veel bergruimte aanwezig in de woning en in de garage;
- Vele voorzieningen zijn binnen handbereik.





Aanvullende informatie

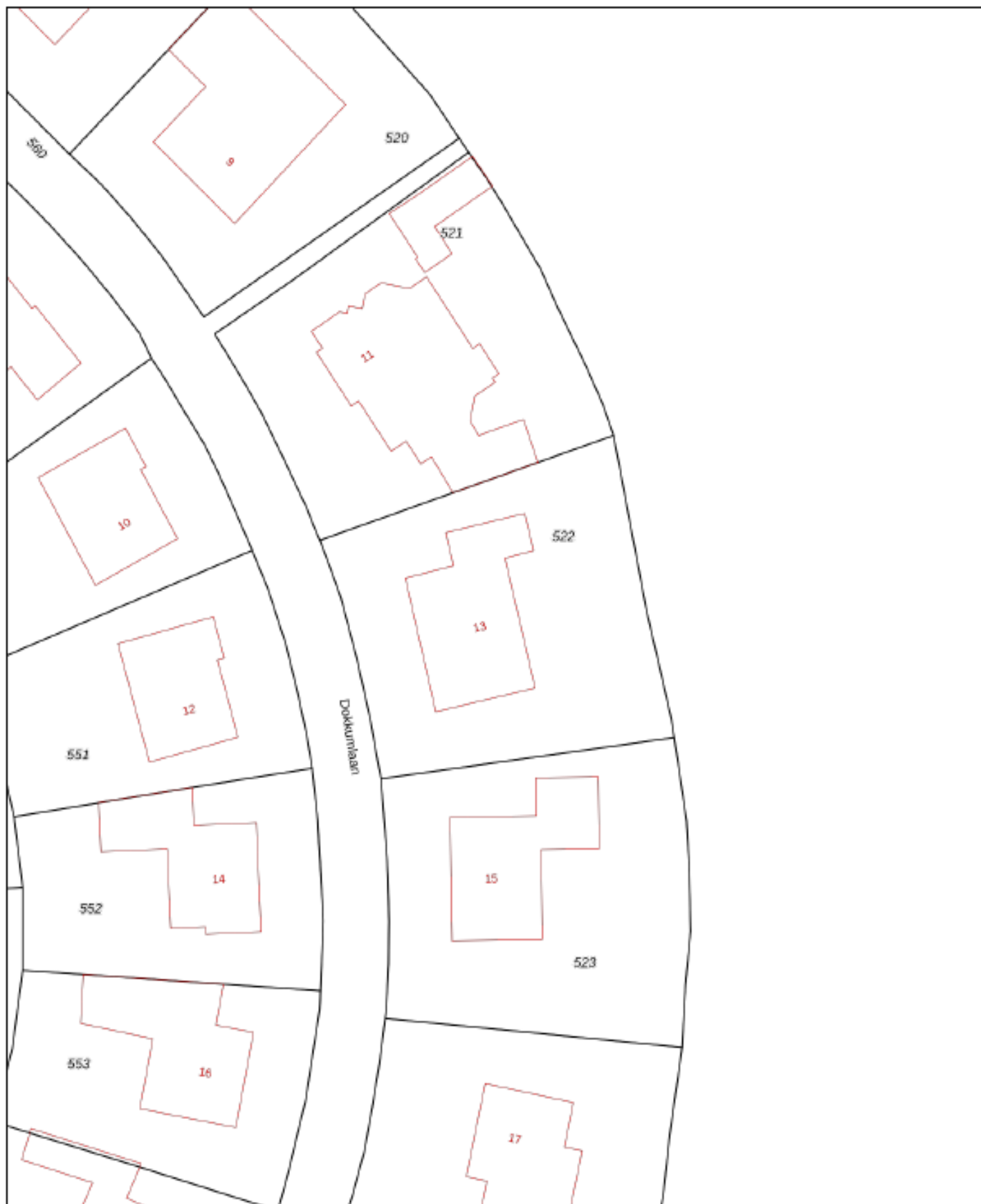
Onderzoeksplicht koper:

deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.


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 voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van het deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bedenkijd:

de koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0,00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgestelde akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenkijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 522</p>	
--	---	---

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2023
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Hypotheekadvies
**Advies dat écht bij je past,
 voor nu en in de toekomst**

[Hypotheekgesprek plannen →](#)

LevenWonen is een initiatief van 

[Leven Wonen Adviseur Zoeken](#) [Inloggen adviseurs](#)



Erkend Financieel Adviseur
Raymond Engelhard

H & H Hypotheekadviseurs
 Kronenburgpromenade 30
 6831EA ARNHEM

☎ 026-3113833
 🌐 [Bekijk website](#)



Heb je een vraag? Stel hem gerust aan Raymond Engelhard.

Adviseert over

- ✓ Financiën en arbeidsongeschiktheid
- ✓ Financiën en echtscheiding
- ✓ Financiën en overlijden
- ✓ Hypotheek Ondernemer/ZZP
- ✓ Hypotheek oversluiten
- ✓ Hypotheek tweede woning
- ✓ Hypotheek verbouwing
- ✓ Hypotheek verlengen
- ✓ Hypotheek voor senioren
- ✓ Nieuwbouwhypothek
- ✓ Startershypothek

[Toon meer](#)

Adviesopties

- ✓ Afspraak op kantoor
- ✓ Afspraak via de webcam

Talen

- ✓ Nederlands
- ✓ Engels

H&H hypotheekadviseurs
 specialisten in koopadvies

Zondag: Gesloten
 Maandag: 9:00-17:30
 Dinsdag: 9:00-17:30
 Woensdag: 9:00-17:30
 Donderdag: 9:00-17:30
 Vrijdag: 9:00-17:30
 Zaterdag: Gesloten

H&H hypotheekadviseurs is onderdeel van Van Heteren & Actief makelaars. Buiten het adviesgesprek kunt u daarom ook bij ons terecht voor verkoop- of aankoop van uw woning en taxaties. Neem een kijkje op onze website om kennis te maken met ons volledig aanbod aan dienstverlening.



De 10 meest gestelde vragen

over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op de site www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Van Heteren & Actief Makelaars is een gerenommeerd NVM makelaarskantoor die u al ruim 43 jaar, met oog voor detail en liefde voor het vak, begeleidt in de verkoop en aankoop van uw woning.

Wij zijn gevestigd in het prachtige en levendige Arnhem en wij kennen de stad en haar omstreken op ons duimpje. Op het gebied van verkoop, aankoop, hypotheek en verzekeringen zijn wij professioneel en bieden wij u een compleet pakket aan.

Kortom, loop gerust eens bij ons binnen of neem een kijkje op onze website!



VAN HETEREN & ACTIEF MAKELAARS

