



# VAN HETEREN & ACTIEF MAKELAARS



## Rozemarijnstraat 9 te Arnhem



**VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**

Vraagprijs € 215.000,- k.k.



Soort woning	Eengezinswoning
Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bijzonderheden	Zeer leuke en betaalbare starterswoning met 3 slaapkamers en een ruime bergzolder!
Aanvaarding	Direct





**B**en jij op zoek naar een fijne en betaalbare starterswoning waar je nog wat aan dient te klussen? Dan is dit nu je kans. In de gezellige wijk Malburgen Oost, ligt deze eengezinswoning met 3 slaapkamers en een ruime bergzolder, een diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten met stenen schuur en een achterom.

De woning is destijds voorzien van een nieuw pannen dak met isolatie, waarin ook alle kozijnen zijn vervangen en zijn uitgevoerd met HR glas.

De woning ligt op fietsafstand van de Arnhemse binnenstad. Er is veel groen en speelruimte in de wijk. De uiterwaarden van de Rijn zijn op enkele minuten lopen, natuurgebied Meinerswijk alwaar het prachtig wandelen is, ligt ook op loop-/fietsafstand.

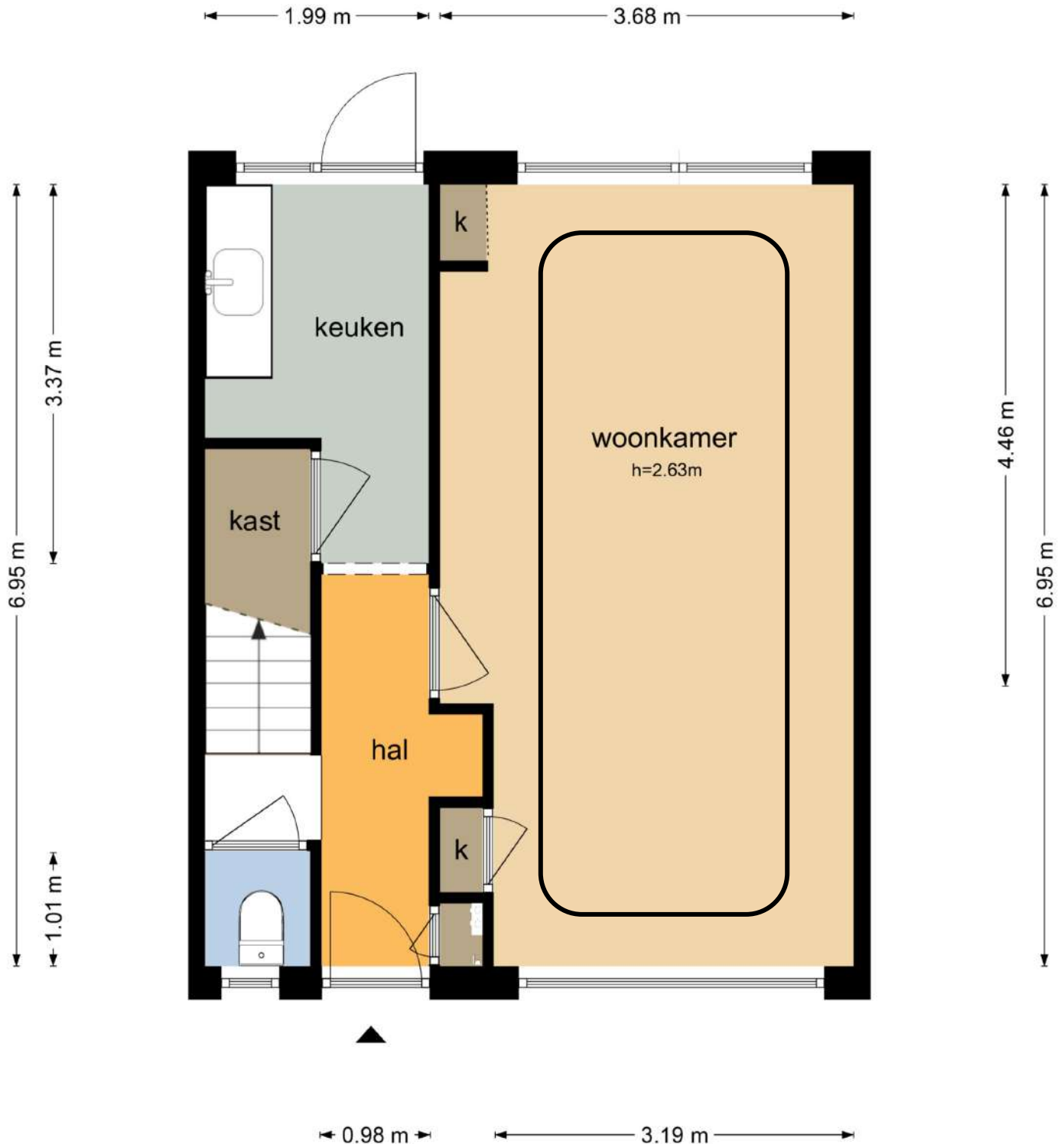
Er is een gezellig winkelcentrum in de wijk waar ook de wekelijkse markt te vinden is. Op 10 minuten fietstafstand ligt Winkelcentrum Kronenburg; een van de grootste winkel- en vrijetijdscentra van Nederland. Via de Pleyroute is binnen 5 autominuten aansluiting te vinden op de snelwegen de A12 en A15, maar ook het openbaar vervoer is ter voet makkelijk te bereiken. De wijk is een aantal jaar geleden flink opgeknapt; straten, groenvoorziening en parkeergelegenheid zijn grondig aangepakt. Sportvoorzieningen zijn dichtbij. Er is een brede school in de wijk, evenals winkels, huis- en tandartsen, een apotheek en een bibliotheek.

Aarzel niet om een bezichtigingsafspraken in te plannen!

We zien je graag snel bij de woning.

# Begane grond - woonkamer

Entree, hal met meterkast voorzien van een moderne groeipenkast. Vanuit de hal is toegang tot de doorzonkamer met niet alleen uitzicht op de straat maar ook op de diepe tuin. Naast de trapopgang bevindt zich het toilet.





# Begane grond - keuken

Naast de woonkamer zit de dichte keuken met een recht keukenblok. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

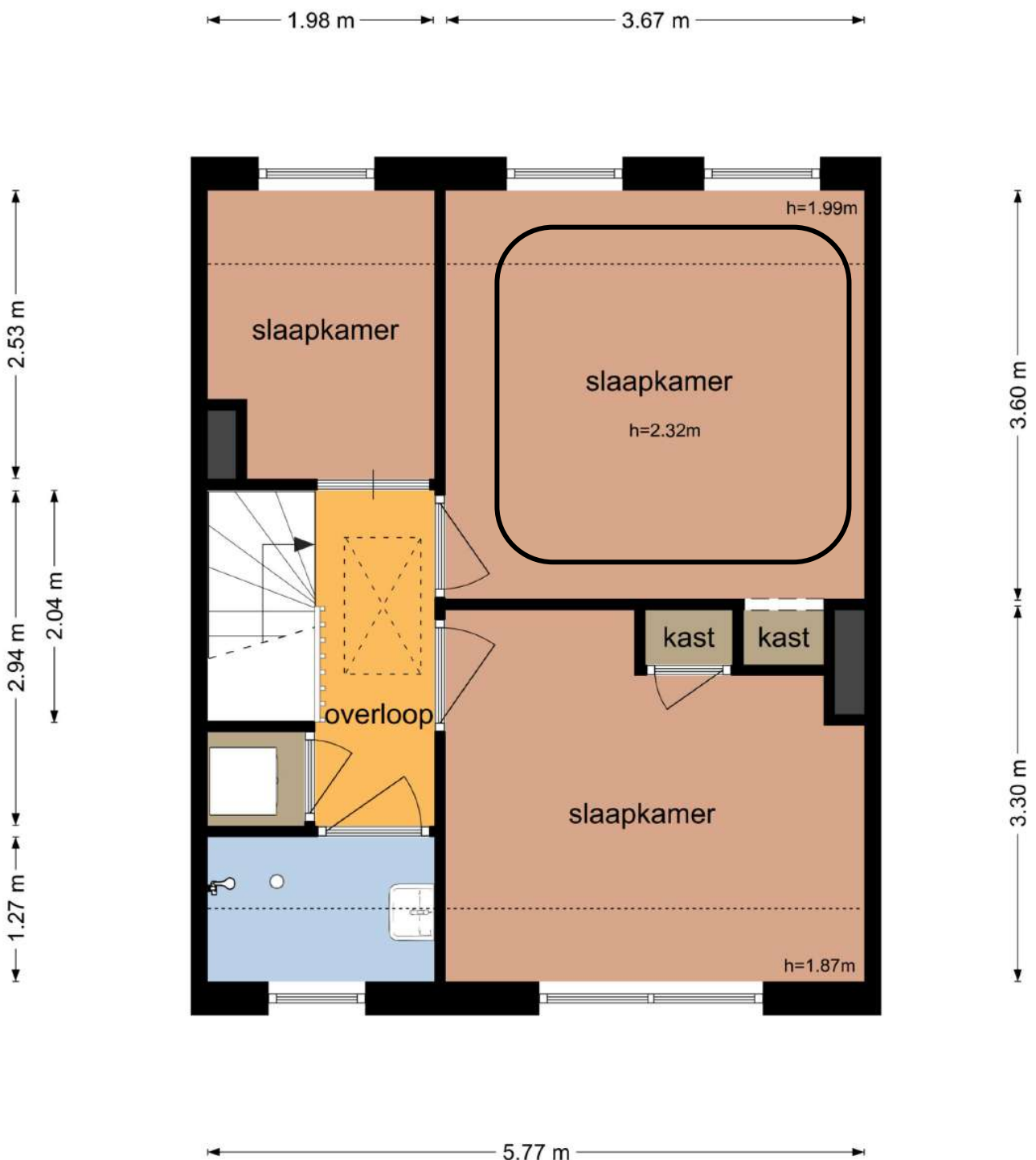






# Eerste verdieping - slaapkamers

Overloop, 3 slaapkamers, waarvan 2 aan de achterzijde en 1 aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast. Op de overloop is een vaste kast met aansluiting voor de wasmachine. Met een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich ook de opstelling van de CV ketel (Remeha 2012).







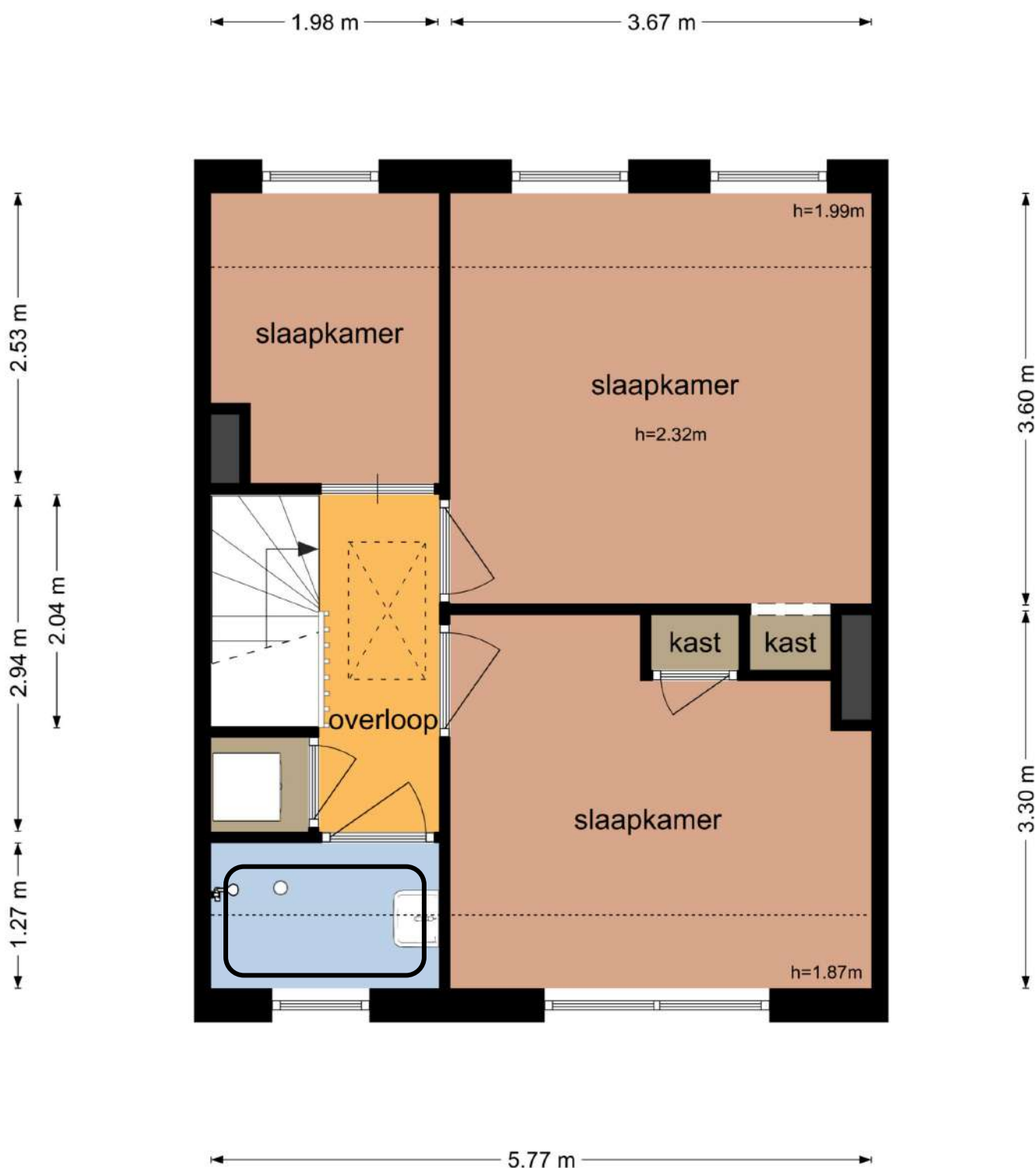






# Eerste verdieping - badkamer

De badkamer heeft een douchehoek en wastafel en is opnieuw gevoegd.







# Tuin





# Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Dak woning	Zadeldak met pannen
Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Inhoud	318 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1950
Verwarming woning	CV Ketel (Remeha 2012)
Warm water woning	CV Ketel (Remeha 2012)
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>-In de gezellige wijk Malburgen, centraal gelegen</li><li>-zeer leuke en betaalbare starterswoning met 3 slaapkamers en een ruime bergzolder</li><li>-Voorzien van hardhouten kozijnen met HR glas</li><li>-Woning is voorzien van een "nieuw" pannen dak met dakisolatie</li><li>-C.v. combiketel Remeha 2012</li><li>-Veel werkzaamheden zijn al aan de woning gedaan, maar een aantal dient nog te worden afge maakt.</li></ul>

# 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 opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor 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.



- 12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Arnhem  
 Sectie E  
 Perceel 4152



Voor een eenzijdig uitreksel, geleverd op 2 september 2022. De bevrager van het kadastrale en de openbare registers.  
 Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale 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
- ✓ Nieuwbouwhypotheek
- ✓ Startershypotheek

[Toon meer](#)

**Adviesopties**

- ✓ Afspraak op kantoor
- ✓ Afspraak via de webcam

**Talen**

- ✓ Nederlands
- ✓ Engels



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](http://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

