



# VAN HETEREN & ACTIEF MAKELAARS



## Sittardstraat 1 te Arnhem



**VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Soort woning	Eengezinswoning
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bijzonderheden	Op steenworp afstand van de recreatie- en wandelgebied de Rijkerswoerdse Plassen
Aanvaarding	In overleg





Op een mooie locatie gelegen, royaal uitgebouwde 2 onder 1 kap woning met zonnige, (besloten) achter- en zij (moes)tuin, op zeer korte loopafstand van de Rijkerswoerdse plassen. Ook een kinderspeelplaats, basisschool en bushaltes zijn op loopafstand van de woning. De Sittardstraat is een rustige woonstraat in de wijk De Laar (oost), waarbij winkels en voorzieningen volop aanwezig zijn. Via de Bata-vierenweg is er een snelle ontsluiting naar de Burgemeester Matsersingel richting het overdekte winkelcentrum Kronenburg en de A-325 richting Arnhem Centrum en Nijmegen/A15. Op korte fietsafstand is het Centraal Station Zuid te bereiken alsook het voorgezet onderwijs, waaronder een International School.

Door de mooie ligging van de woning, kan van vroeg tot laat genoten worden van de zon. De achtertuin is besloten en heeft een strak aangelegde vijverpartij en praktische borders waardoor de tuin vrijwel onderhoudsvrij is. De huidige bewoners gebruiken de zij-tuin voornamelijk als moestuin. De diversiteit aan planten zal direct de aandacht trekken, waaronder de imposante Japanse Esdoorn in de voortuin. Alhoewel 2 auto's op eigen terrein kunnen worden neergezet, kan ook gebruik worden gemaakt van de aangrenzende, openbare parkeergelegenheid.

# Begane grond - woonkamer

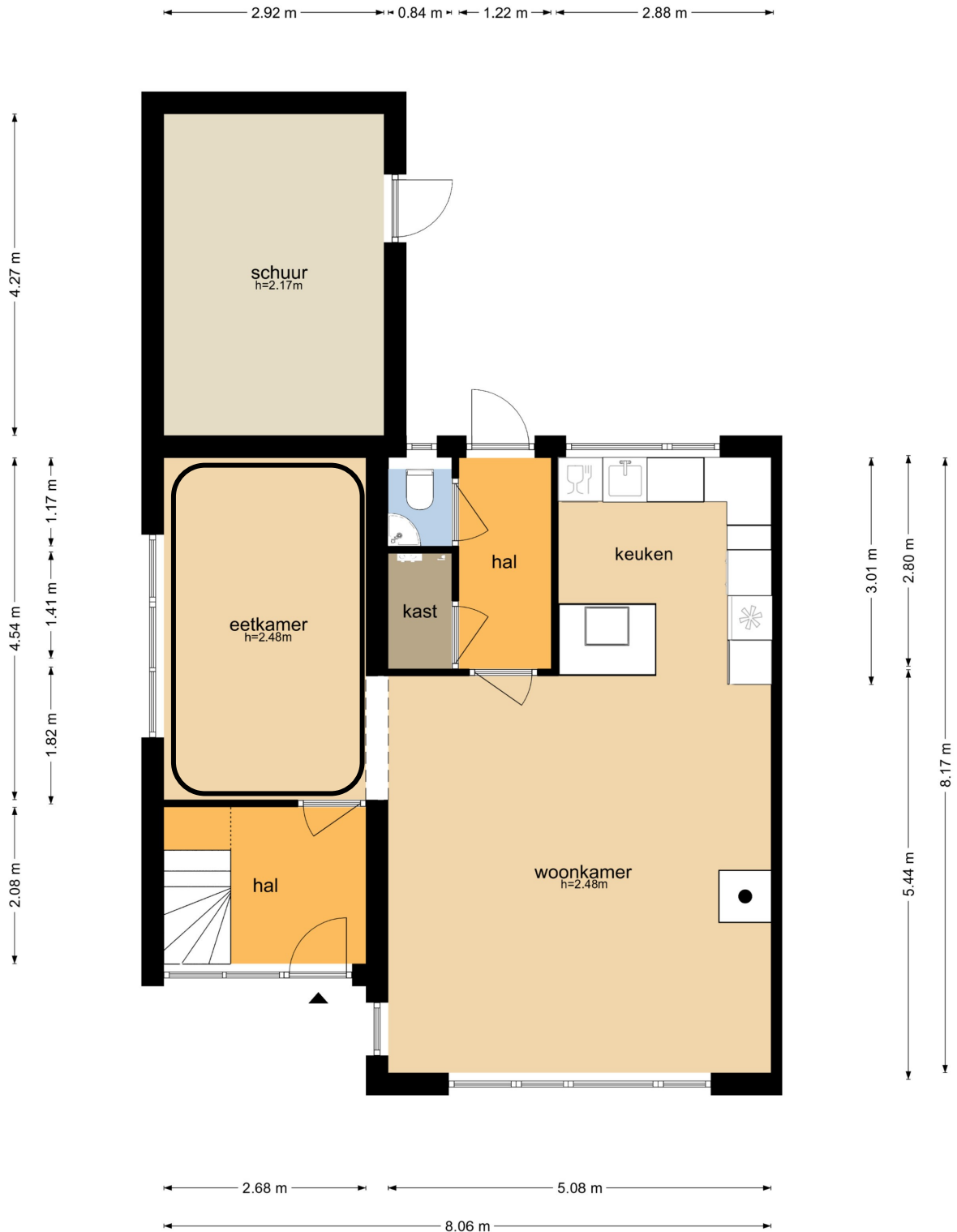
Entree, ruime hal met garderobe en trapopgang naar de 1ste verdieping. Via de hal kom je in de woonkamer die voorzien is van een gezellige houtkachel en plavuizenvloer met vloerverwarming. In 2023 is de gehele benedenverdieping voorzien van HR++ glas. Via de woonkamer bereikt u een tweede hal waar zich het toilet(zwevend) bevindt, de meterkast en de deur naar de tuin.





# Begane grond - eetkamer

Tijdens de verbouwing in 2005 is onder meer de eetkamer gerealiseerd die uitzicht heeft op de zij-tuin. Wat direct opvalt is het vele daglicht wat de woning betreedt.







# Begane grond - keuken

De open keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van een granieten blad, close-in boiler, vaatwasmachine, inductiekookplaat, afzuigkap, grote koelkast, vriezer (4 laden) en combimagnetron.





# Eerste verdieping - slaapkamers

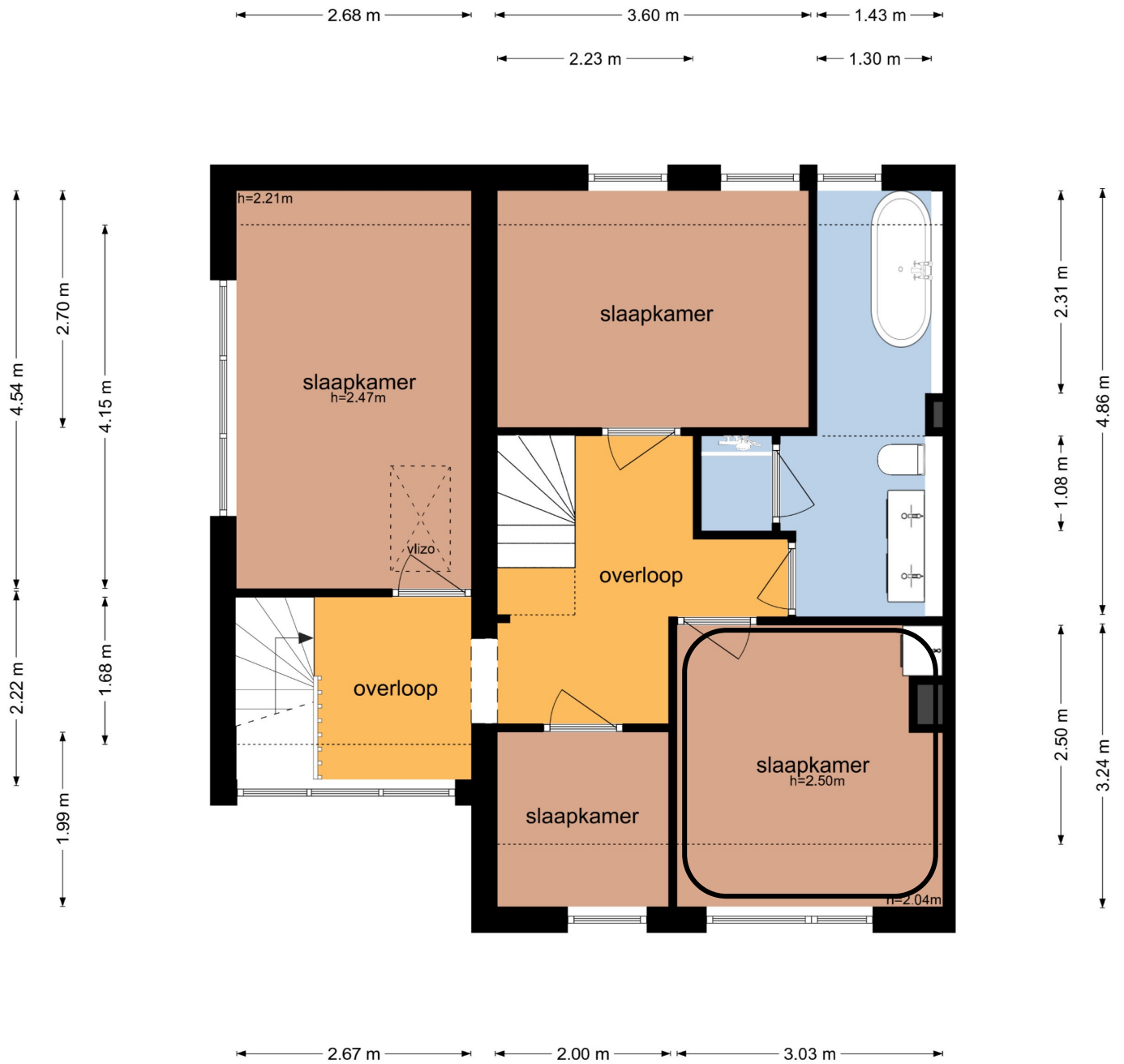
Ruime overloop, 4 slaapkamers, gedeeltelijk voorzien van HR++ glas, waarvan 1 in gebruik als inloopkast. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning (2020) van het topmerk Mitsubishi, die zowel kan koelen als verwarmen. Via een van de slaapkamers is toegang tot de vlizo-zolder die door de aanwezigheid van het grote Velux dakraam, eigenlijk geen vlizozolder genoemd kan worden. Een praktische ruimte die fijn gebruikt kan worden voor het opbergen van spullen.















# Eerste verdieping - badkamer

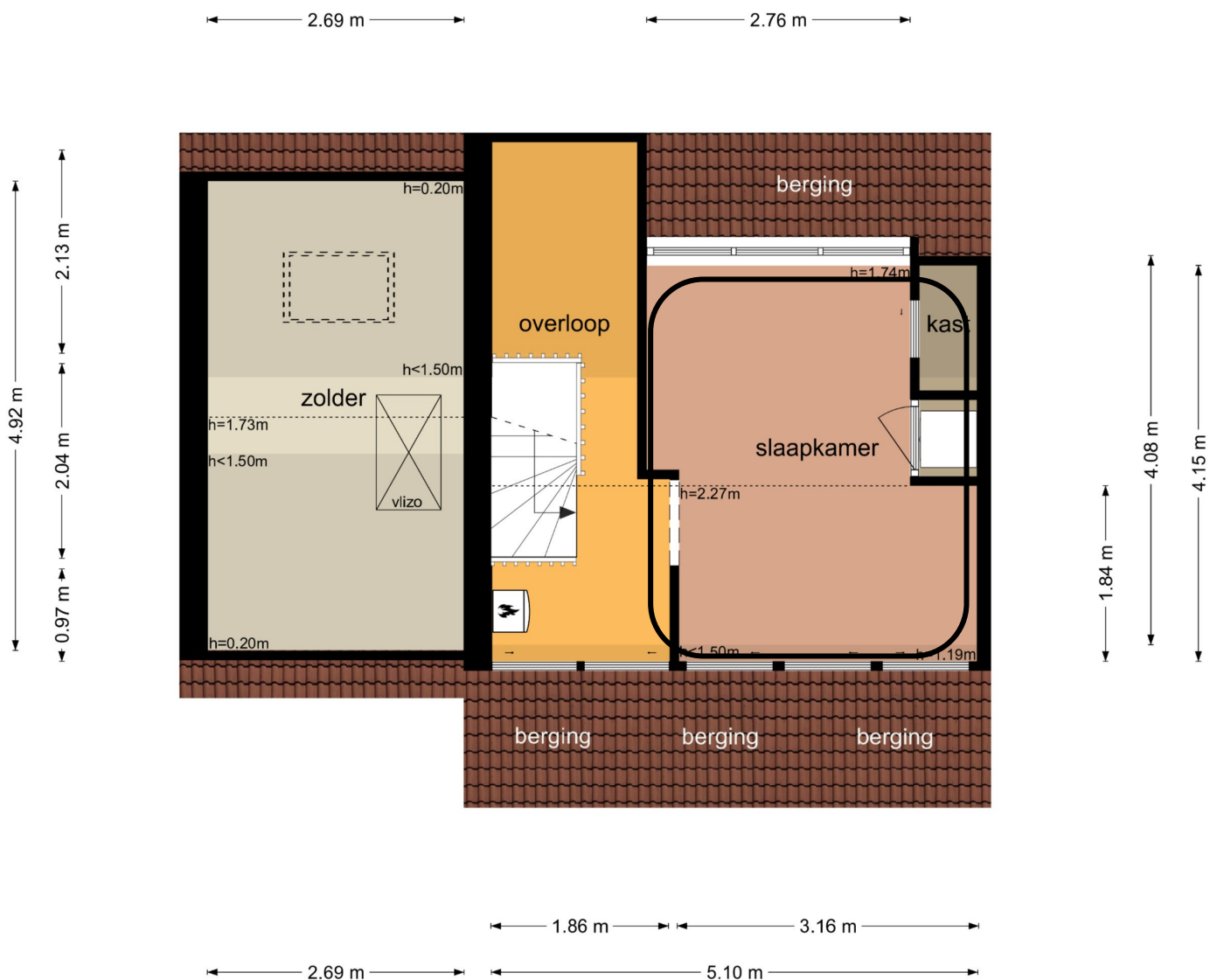
Royale en luxe, in 2021 verbouwde badkamer met dubbele wastafel, verlichte en verwarmde spiegel, zwevend toilet, inloopdouche, ligbad, vloerverwarming, ledverlichting, inbouwspeakers en een designradiator.





# Tweede verdieping

Via de vaste trap komt u op deze verdieping met onderhoudsvrije dakkapel, waar zich de 5de slaapkamer, witgoedopstelling en CV ketel bevinden. Tevens is er veel opbergruimte achter de knieschotten aanwezig.





# Tuin





# Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Dak woning	Zadeldak met pannen
Woonoppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Inhoud	568 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1986
Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Verwarming woning	CV Ketel (Vaillant Solide 2006), vloerverwarming geheel, houtkachel
Warm water woning	CV Ketel (Vaillant Solide 2006), elektrische boiler eigendom
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prachtige ligging, royaal uitgebouwde 2/1 woning</li><li>- Op steenworp afstand van de recreatie- en wandelgebied de Rijkerswoerdse Plassen</li><li>- Grotendeels in 2023 geplaatst HR++ glas</li><li>- Schilderwerk 2023</li><li>- Vrije en besloten ligging van de tuin</li></ul>



- Veel lichtinval op vrijwel iedere plek in de woning
- Airconditioning slaapkamer
- Vloerverwarming gehele benedenverdieping (m.u.v. toilet)
- Luxe badkamer 2021
- Zonnescherm met windsensor zijkant woning





# Aanvullende informatie

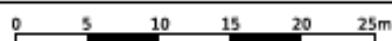
## Onderzoeksplicht koper:

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.

## Bedenktijd:

de koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd 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 bedenktijd 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 bedenktijd 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 AE

Perceel 674

kadaster



Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 18 april 2023.  
De bewaarder 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
- ✓ Nieuwbouwhypotheek
- ✓ Startershypotheek

[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](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

