



VAN HETEREN & ACTIEF MAKELAARS



Mr. P.S. Gerbrandysingel 59 te Arnhem



**VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**

Vraagprijs € 525.000,- k.k.



| | |
|--------------------|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Woonoppervlakte | 147 m ² |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Bijzonderheden | Een prachtige woning waarbij je volop kunt genieten van de ruimte en de omgeving! |
| Aanvaarding | In overleg |





Deze royale helft van een dubbel woonhuis ligt op een prettige en rustige locatie aan de rand van Rijkerswoerd. De woning ligt in een groene omgeving met de fraaie achtertuin grenzend aan de "Mooieweg". Hierdoor ben je binnen een paar minuten in het natuurgebied "Zeegbos" of bij stadsboerderij "De Korenmaat".

Er zijn op loopafstand basisscholen, een bushalte en een kleinschalig winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn onder andere het middelbaar onderwijs, diverse uitvalswegen, een manege, sportgelegenheden en winkelcentrum "Kronenburg" op enkele minuten afstand aanwezig.

De gekozen architectuur van de woning heeft een speelse raamverdeling en een stoere kleurstelling, wat zorgt voor een bijzonder geheel. De woning is goed geïsoleerd, energiezuinig en heeft Energielabel A. Er liggen 12 zonnepanelen op het dak.

De voormalige garage is gesplitst in een hobbyruimte en een berging. Aan de voorzijde zijn dubbele (garage)deuren aanwezig die toegang geven tot de berging/schuur voor o.a. de fietsen. De hobbyruimte daarachter wordt nu gebruikt voor houtbewerking. Vanuit deze hobbyruimte is er ook een deur naar de tuin. Mocht u dit wensen dan is het ook weer eenvoudig terug te brengen naar een garage. Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

De weelderige achtertuin heeft een mooie verscheidenheid aan planten en bomen. Achterin de tuin is een dubbele vijver met waterval, met hieraan grenzend twee terrassen. Er is een goede verdeling in de tuin qua zonlicht en schaduw. Voor ieder wat wils.

De verkopers vertellen:

We hebben 18 jaar met veel plezier aan de Gerbrandysingel gewoond. We hebben genoten van de ruimte en de omgeving, onze kinderen zijn er groot geworden, we hebben het huis naar onze hand gezet en van de tuin een paradijsje gemaakt.

De tuin biedt met de omringende begroeiing veel privacy. Met terrassen aan huis, bij de vijver en achterin is er meestal wel een plekje in de zon of in de schaduw. De beplanting geeft het hele jaar door kleur. Al vroeg in de winter sieren sneeuwkllokjes en kerstrozen de tuin. In het voorjaar is de aanblik van de goudiep, de rode Japanse esdoorn en de witbloeiende meidoorn in de middagzon magistraal. De kraakheldere vijver heeft een brede waterval waar in alle seizoenen vogels op af komen om te drinken en te baden. De reiger komt af en toe een visje happen. Er is een plek om te schommelen en er staan palen om bij de vijver in een hangmat te luieren. Zowel vanuit de keuken als de achterkamer is er in de tuin altijd iets te zien. Ook de voortuin is volgroeid en biedt voldoende beschutting tegen inkijk door voorbijgangers. Zowel aan de voor- als achterzijde kun je van binnenuit ver weg kijken.

Het bijzondere koepeltje op zolder is een heerlijke plek om even weg te dromen en gitaar te spelen. De kleuren van de badkamer zijn geïnspireerd op het spel van zonlicht op het water. Oorspronkelijk was er aan de voorzijde een grote en een kleine slaapkamer. Door de halve muur te verzetten hebben we twee gelijkwaardige kamers gecreëerd. Door de jaren heen hebben deze als kinder- en tienerkamer gebruikt, maar ook als logeer en/of werkkamer. In één van die kamers is een passief geventileerde muziekstudio gebouwd, ideaal voor muziek-studerende huisgenoten die hun omgeving niet willen storen.

De woonkamer is heerlijk ruim, licht en veelzijdig in te richten. Op zonnige dagen geven de rolluiken en screens bescherming. De afzuigkap in de keuken is gedecoreerd met unieke handgemaakte tegels met afbeeldingen van meesterwerken uit de schilderkunst (niet ieders smaak en kan eenvoudig worden vervangen).

De achterste helft van de garage is in 2019 geïsoleerd en omgebouwd tot werkplaats. Door de isolatie rondom kan deze ruimte ook voor andere doeleinden prima gebruikt worden. Door het raam op het oosten geniet je hier van het ochtendlicht; dit is best bijzonder voor een twee-onder-een-kapwoning om ramen in alle windrichtingen te hebben.

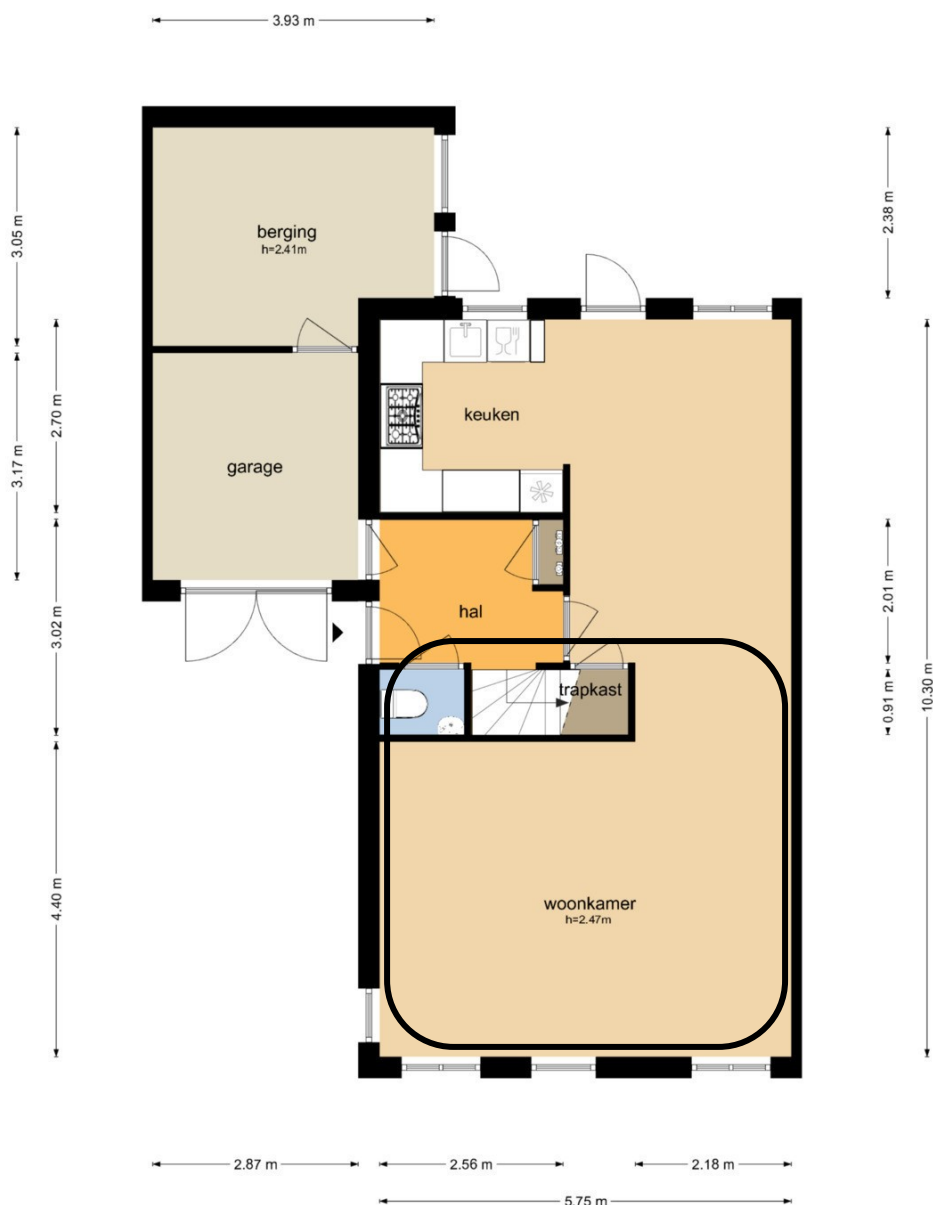
De Gerbrandysingel is een heerlijk rustige straat om aan te wonen. We hopen dat de volgende bewoners met evenveel plezier van dit huis hun thuis maken.



Begane grond - woonkamer

Entree van de woning is in de ruime hal. De hal geeft toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de trapopgang en er is plek voor de garderobe. Ook kom je vanuit de hal in de woonruimte en in de garage/berging/hobbyruimte.

Het woongedeelte is opgedeeld in een royale L-vormige woonkamer gesitueerd aan de voorzijde met leuk uitzicht op de straat door de aanwezigheid van diverse raampartijen. Hierdoor is er ook een goede lichtinval in de woning.





Begane grond - keuken & eetkamer

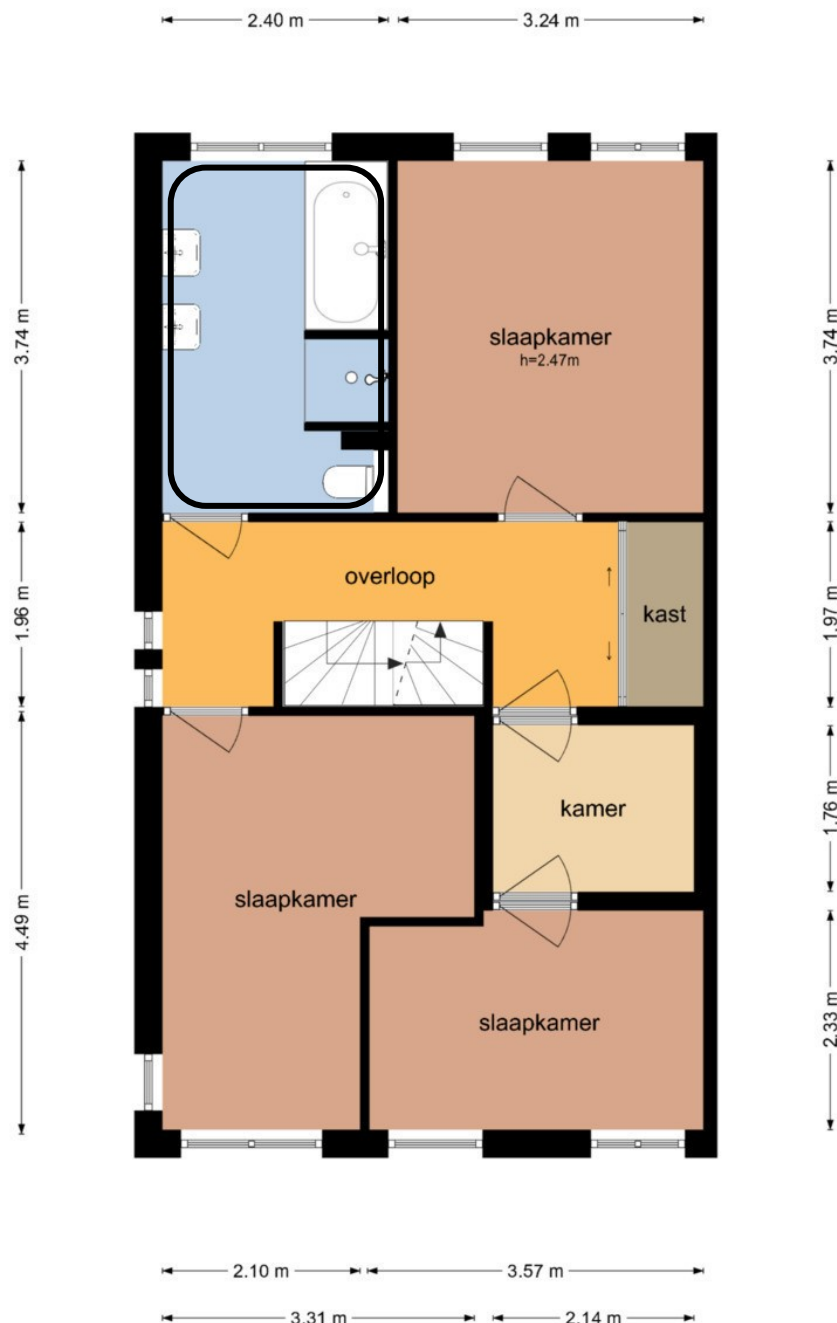
Aan de achterzijde is de open keuken uitgevoerd met een U-blok voorzien van diverse inbouwapparatuur, namelijk een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Naast de keuken is de opstelling voor de eethoek, vanuit hier is er toegang tot de tuin.





Eerste verdieping - badkamer

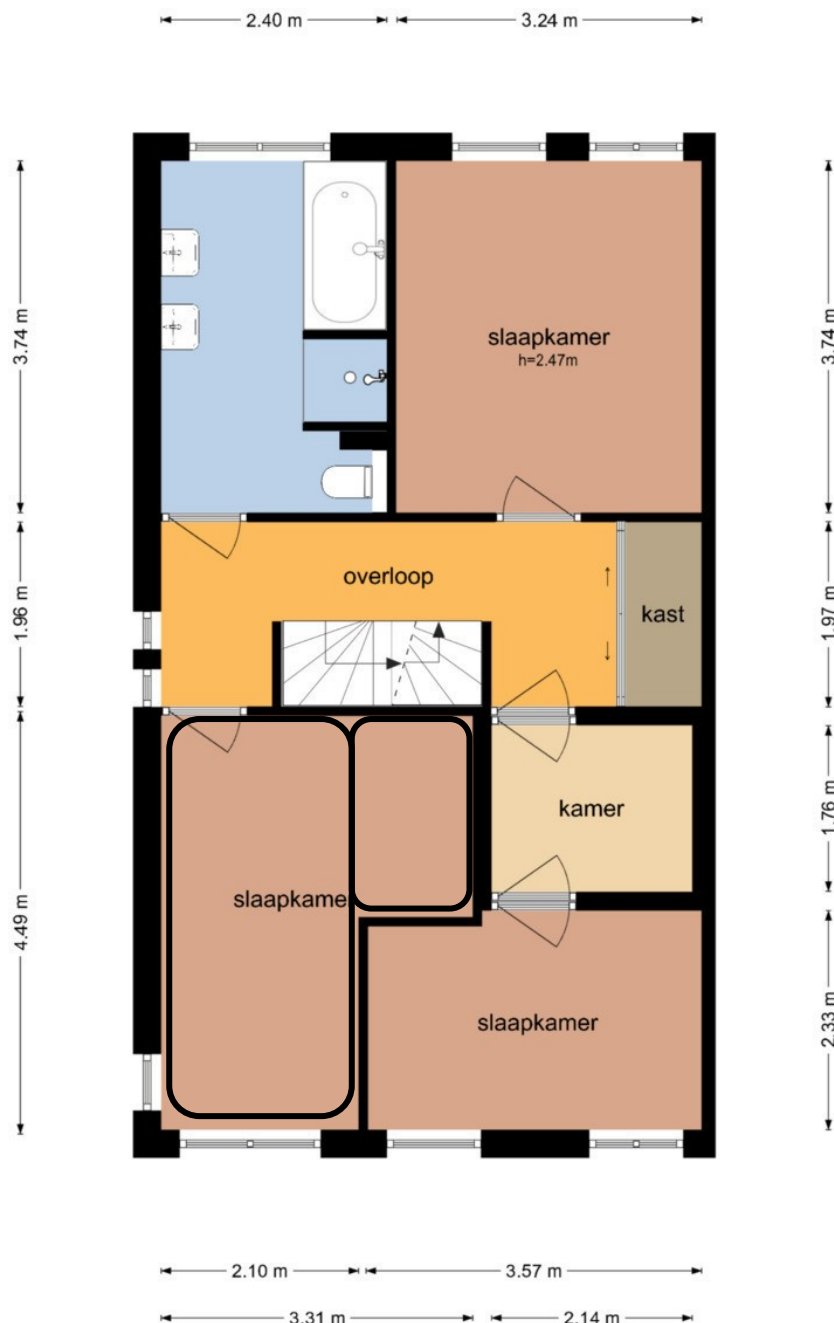
Vanuit de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een (demontabele) muziekstudio. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning. Hiernaast ligt de ruime badkamer met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en het 2e toilet. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



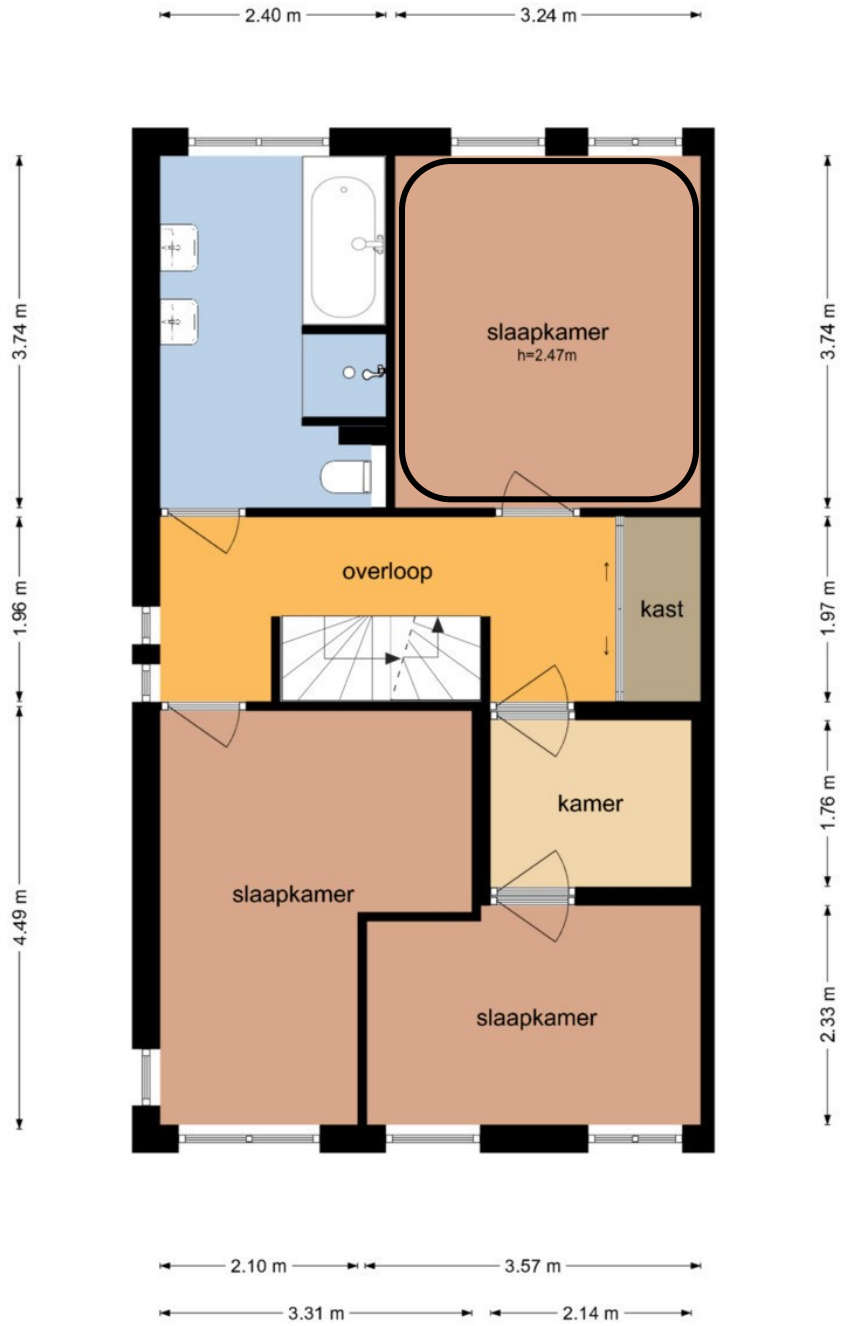


Eerste verdieping - slaapkamers

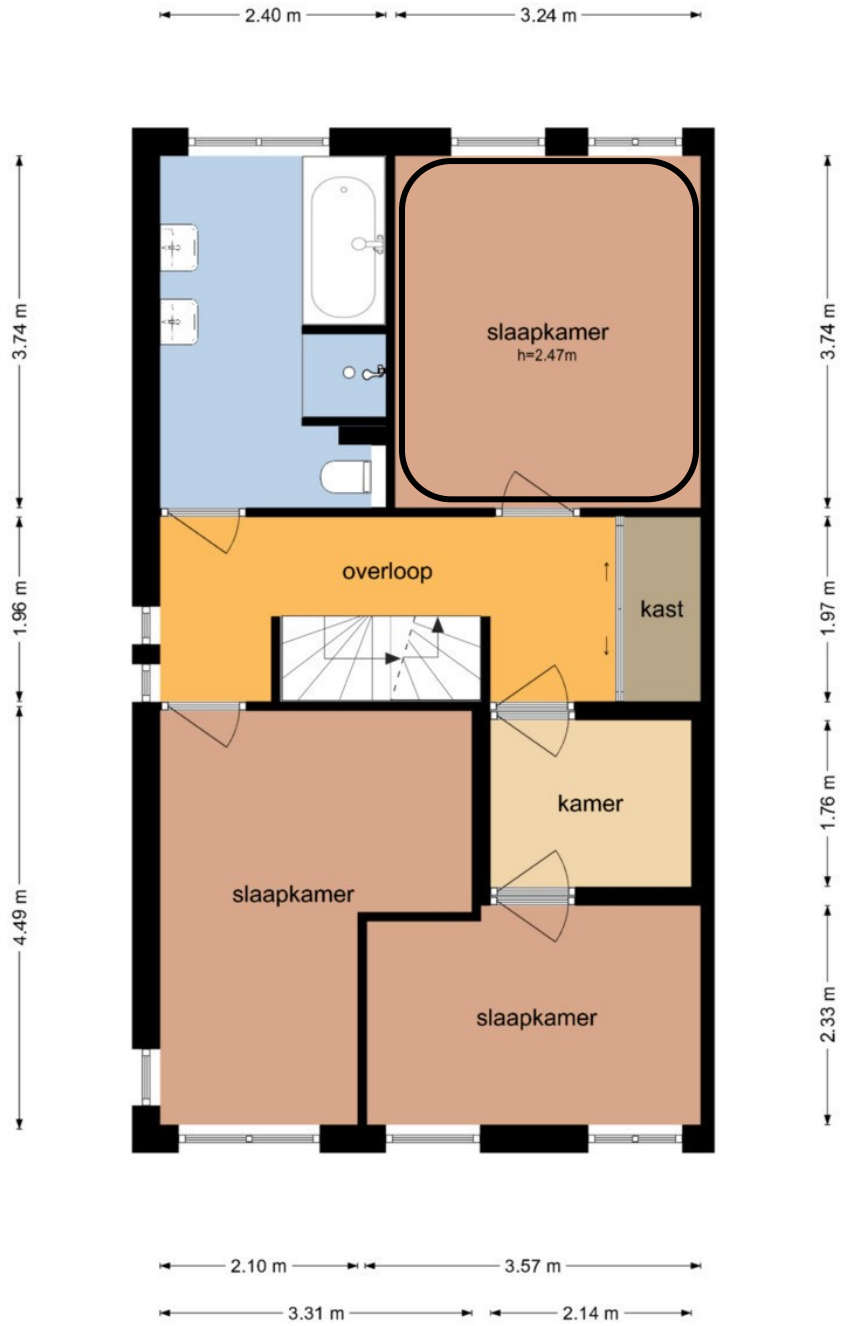
Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers. De hoekslaapkamer is ruimer gemaakt met een slaapnis. De andere slaapkamer is opgedeeld in een studeerruimte en een geïsoleerde muziekstudio. Deze muziekstudio is (indien gewenst) eenvoudig weer te betrekken bij de slaapkamer. Op de overloop is een diepe vaste kast met schuifwand.







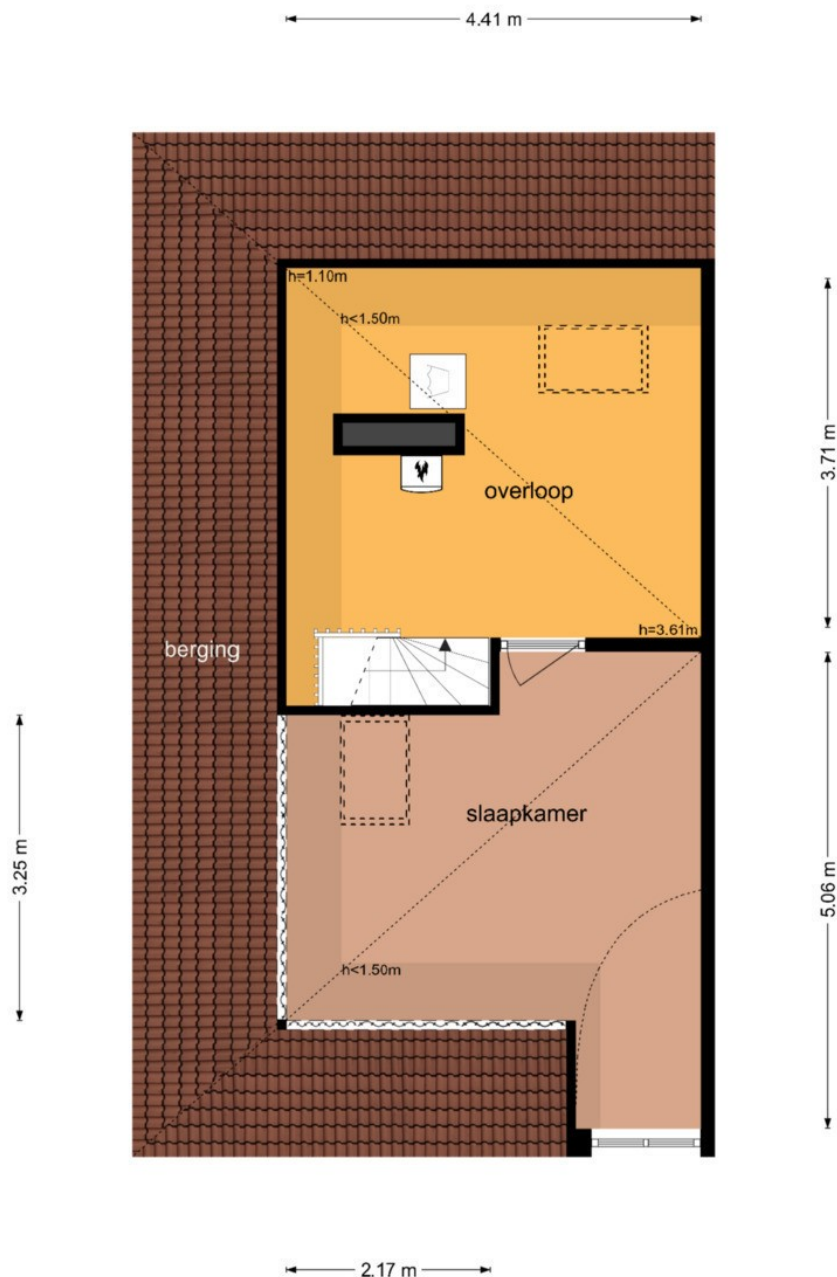






Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je eerst uit op de ruime overloop. Hier is een groot dakraam aanwezig, de opstelling van de c.v. combiketel (2022) en de wasmachine aansluiting. De 4e slaapkamer is royaal te noemen en heeft een karakteristieke koepelvormige dakkapel aan de voorzijde en een extra dakraam aan de zijgevel, wat ook hier weer zorgt voor een prettige lichtinval. Op de hele 2e verdieping is veel berg-ruimte aanwezig.





Tuin & garage

Het is een beschutte tuin waar je heerlijk kunt genieten van de rust. Achter in de tuin is altijd zon, maar er zijn ook plekken met schaduw.

De garage is nu deels in gebruik als hobbyruimte, maar kan ook weer als garage gebruikt worden.





Kenmerken

| | |
|--------------------|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Dak woning | Schilddak met pannen |
| Woonoppervlakte | 147 m ² |
| Inhoud | 600 m ³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Bouwjaar | 1994 |
| Ligging | In woonwijk, aan park, beschutte ligging, aan rustige weg |
| Verwarming woning | CV Ketel (Remeha Avanta Ace cw4 2022 gas) |
| Warm water woning | CV Ketel (Remeha Avanta Ace cw4 2022 gas) |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |

Bijzonderheden

- Royale helft van een dubbel woonhuis op een prettige, groene locatie;
- De garage is nu opgedeeld in berging en hobbyruimte, kan teruggebracht worden naar garage;
- Er is parkeergelegenheid op eigen terrein;
- De woning is goed geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen;
- Binnen een paar minuten sta je in het heerlijke wandelgebied rondom het Zeegbos;
- Het centrum van Arnhem of het knusse centrum van Huissen zijn met de fiets bereikbaar;
- Deze rustige plek met bijna geen verkeer zorgt voor rust en het geluid van de vogels;
- Er zijn nu 4 slaapkamers aanwezig met de mogelijkheid hier 5 te creëren;
- Er is een c.v. combiketel in eigendom, bouwjaar 2022;
- Het geheel is goed onderhouden en zeker de moeite waard om te bekijken.





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 opgemaakte 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 | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Arnhem | |
| — | Hulsnummer | Sectie AE | 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. |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3205 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een enclusiend uittreksel, geleverd op 18 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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.



**VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Gebruik van de foto's in deze brochure voor het energielabel is verboden. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld.