



ARNHEM  
Kalmoesstraat 39

Vraagprijs  
€ 259.000,- k.k.

 **Loft**  
**MAKELAARS**

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1956

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
4

Inhoud:  
346 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
83 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
140 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
15 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
1 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
7 m<sup>2</sup>

Energie label  
E

# Omschrijving

Kijk binnen in deze tussenwoning aan de Kalmoesstraat 39 in Arnhem. Met een totaal gebruikersoppervlakte van 83m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, vliering, een lichte woonkamer en een riante achtertuin met overkapping en bergruimte, is deze woning geschikt voor stellen of jonge gezinnen met eventuele wensen voor gezinsuitbreiding.

## Locatie/omgeving

Gelegen in Arnhem-Zuid, ligt deze woning in een levendige buurt. In de directe omgeving zijn tal van supermarkten, scholen, Ov-voorzieningen en sportclubs aanwezig. Dit maakt het tot een tactisch gelegen woning. Het centrum van Arnhem is per fiets binnen 10 minuten te bereiken. Tevens zijn uitvalswegen in de richting van Nijmegen en Apeldoorn nabij gelegen en in de straat is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

## Indeling:

### Begane grond:

Vanaf de straatkant betreedt u de woning. Daarbij arriveert u in de hal. Deze biedt toegang tot de toiletruimte, keuken en de trap naar de 1e verdieping. De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een staand toilet.

De hal is middels een deur afgescheiden van de woonkamer.

### Woonkamer:

Zodra u de woonkamer betreedt, staat u in het hart van de woning. De grote raampartijen in de voor- en achtergevel voorzien de woonkamer van veel natuurlijk daglicht. Hierdoor voelt deze ruimtelijk aan.

### Keuken:

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning, grenzend aan de tuin. Voorzien van een aanrechtblad in de lengte, biedt de keuken voldoende ruimte voor het plaatsen van een kookstel, losstaande koelkast en vaatwasmachine. Tevens is er een witgoedaansluiting aanwezig.

### 1e verdieping:

Middels de trap in de hal wordt de 1e verdieping betreden. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Elke slaapkamer is voorzien van een laminaten vloer en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van zowel een bed als een bureau of opbergmeubel. Desgewenst kan een slaapkamer als werk- of hobbyruimte fungeren.

### Badkamer:

Grenzend aan de overloop bevindt zich de badkamer. De badkamer beschikt over een douche, wastafel met spiegel en een radiator.

ze verdieping:

Middels een vlizotrap op de overloop is de ze verdieping te betreden. Hier bevindt zich nog een ruimte, welke als extra opbergruimte kan fungeren. Tevens is hier de Cv-ketel gesitueerd.

Buiten:

Vanuit de keuken is de achtertuin te betreden. Deze is ruim, onderhoudsarm en beschikt over een overkapping en een externe bergruimte van 7m<sup>2</sup>, ideaal om fietsen of tuinspullen te stallen. De tuin is volledig bestraat en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een lounge set of buitentafel. Houten schuttingen voorzien de tuin van extra privacy. Middels de poort kan de tuin betreden en verlaten worden.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 83 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>

Inhoud: 346 m<sup>3</sup>

Bouwjaar: 1956

- Drie slaapkamers
- Lichte woonkamer
- Riante achtertuin met overkapping en externe berging
- Vliering
- Op fietsafstand van het centrum van Arnhem
- Alledaagse winkels en voorzieningen nabij
- Uitvalswegen in de richting van Nijmegen en Apeldoorn nabij
- Uitstekende bereikbaarheid
- Parkeergelegenheid in de straat































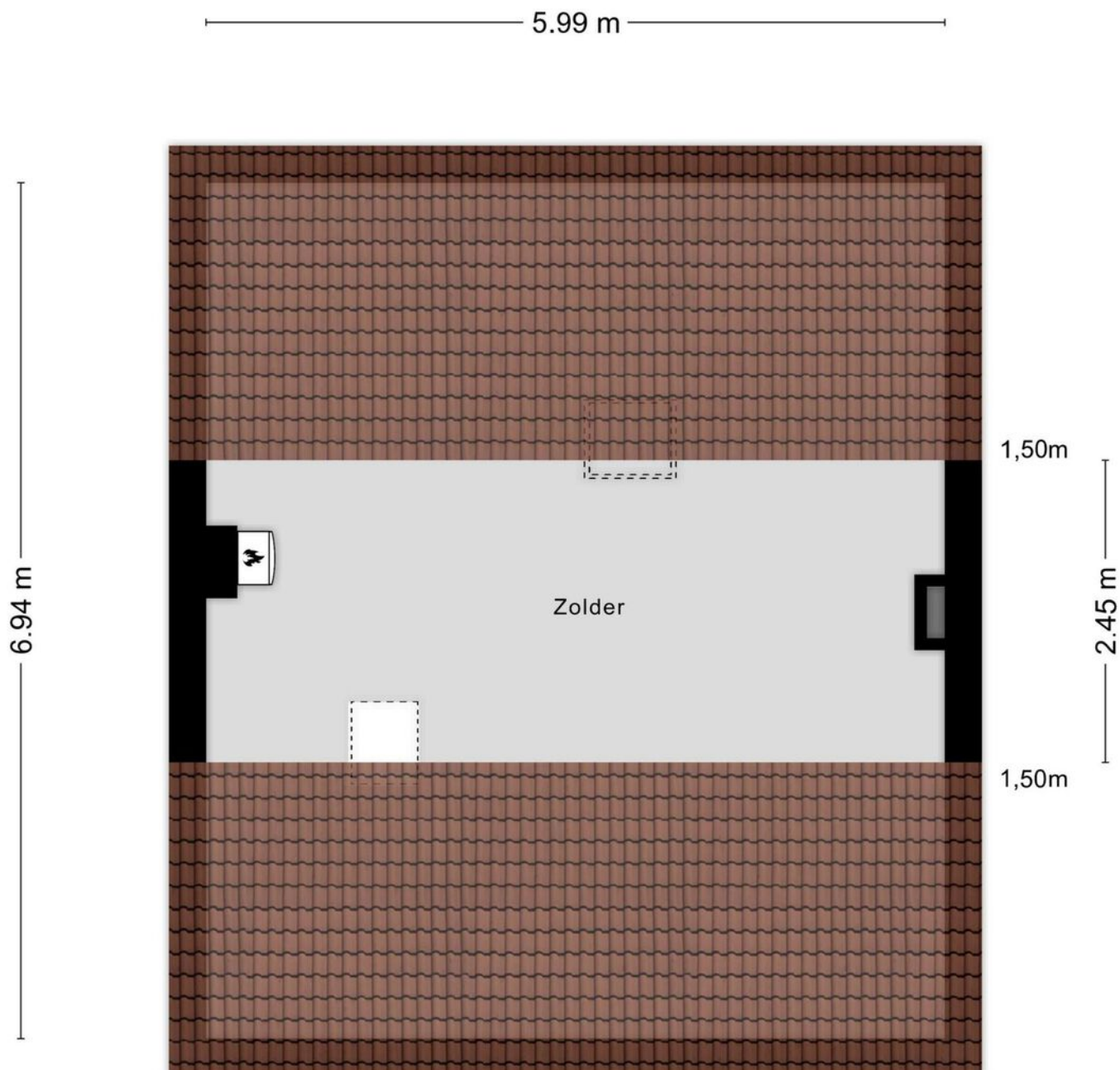
# Plattegrond



# Plattegrond

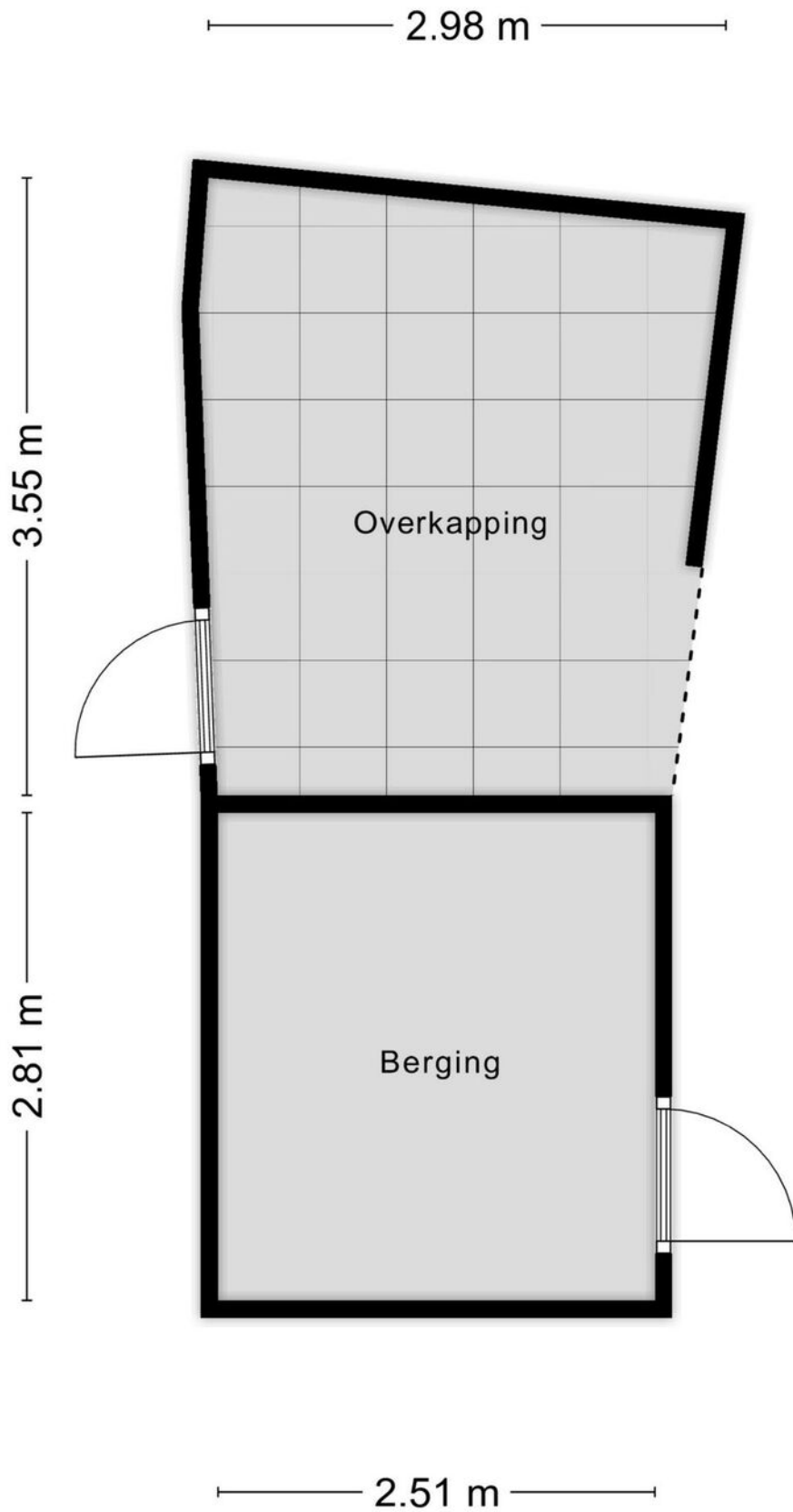


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

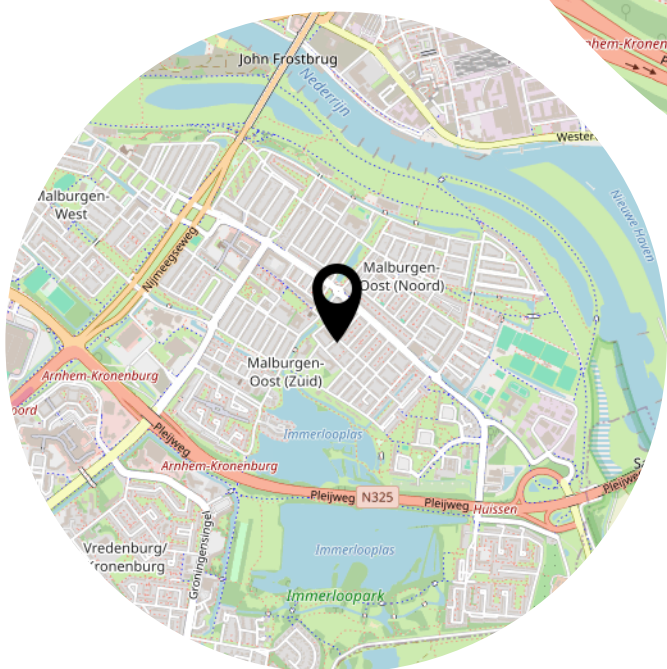
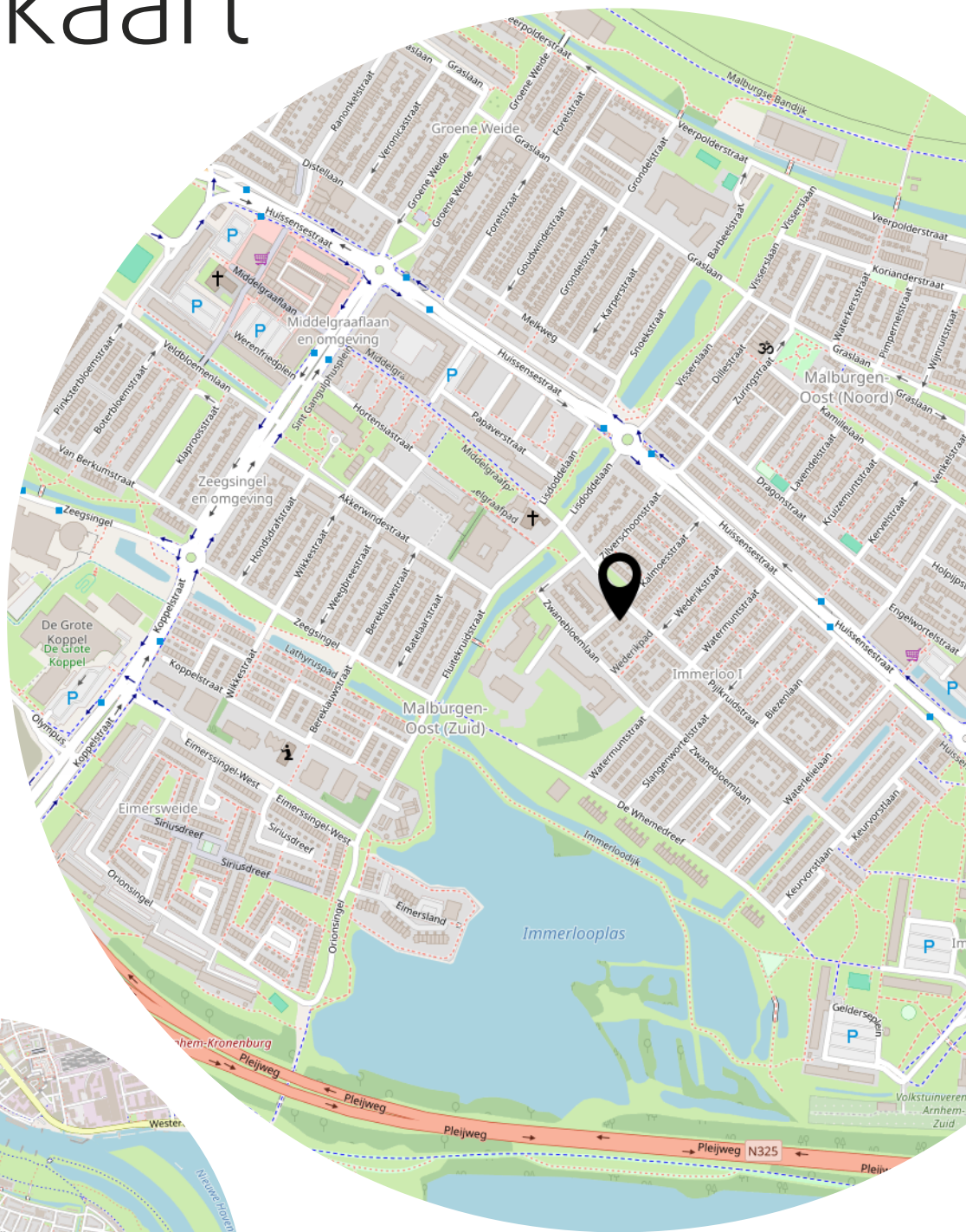
Uw referentie: Kalmoesstraat 39 iw



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3978	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- grote slaapkamer rolluik	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		X	
- (gas)fornuis		X	
- magnetron		X	
- oven		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		



## **Aanvullende clausules op koopovereenkomst**

*De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:*

### **Notariskosten**

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

### **Aanvulling artikel 15.3**

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

### **Asbest**

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### **Machtiging notaris**

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u  
interesse?



Turfstraat 37  
6811 HK Arnhem

026-2053000  
[info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)