



ARNHEM  
Van Spaenstraat 75

Vraagprijs  
€ 300.000,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1891

Soort:  
benedenwoning

kamers:  
3

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

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

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

Energie label  
D



# Omschrijving

Modern stadsleven op zijn best: Een unieke benedenwoning op loopafstand van het centrum!

Welkom bij deze bijzondere benedenwoning gesitueerd in een statig pand uit 1891. Dit voormalige winkelpand is een juweeltje en biedt een hippe en eigentijdse woonervaring. De splitlevel woonkamer is heerlijk licht en voorzien van grote raampartijen, een hoog plafond en industriële aspecten. De open keuken huist een kookeiland en zelfs een ontbijtbar mag niet ontbreken. Ook de badkamer, met ligbad en separate douche, ontsnapt niet aan het industriële tintje en biedt de nodige ontspanning. Het verrassende element van deze woning is toch zeker de slaapverdieping. Deze is gesitueerd in de omgebouwde kelder met ruim voldoende stahoogte en voorzien van 2 slaapkamers.

De Van Spaenstraat ligt in de gewilde wijk St. Marten. U bevindt zich op loopafstand van het centrum, treinstation, restaurants, cafés, winkels, supermarkten en overig openbaar vervoer. Park Sonsbeek is ook dichtbij, ideaal voor een wandeling of picknick op een mooie dag. Kortom, deze buurt biedt het ultieme stadsleven met alle voorzieningen bij de hand.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u direct verrast door de ruimtelijke indeling en het overvloedige licht in de splitlevel woonkamer. De grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk naar binnen stromen, waardoor de ruimte heerlijk licht en fris aanvoelt. De gietvloer geeft het geheel een moderne uitstraling, terwijl de feature wall en industriële aspecten zorgen voor een uniek en eigentijds karakter. De open indeling richting de eetkamer creëert een ruimtelijk gevoel en de eetkamer biedt genoeg ruimte voor een grote eethoek. De houten vloer en lichte wanden zorgen voor een warme en huiselijke sfeer, terwijl de open keuken een centraal punt vormt.

De keuken zelf is lekker ruim en biedt genoeg ruimte. Dankzij de lichtkoepel komt er een aangename hoeveelheid natuurlijk licht binnen. Het kookeiland vormt het hart van de keuken en is voorzien van een gaskookplaat. Daarnaast vindt u een stoere open kast en een kastenwand met schuifdeuren, waar u de witgoedaansluitingen terugvindt. Een gezellige ontbijtbar is gecreëerd om 's ochtends snel een kop koffie te kunnen drinken. U kunt via de dubbele louvredeuren naar de badkamer. Hier kunt u ontspannen in het ligbad of genieten van een verfrissende douche. Het badmeubel met dubbele kranen biedt opbergruimte en er is zelfs aan handige nisjes voor uw handdoeken gedacht.

Kelder:

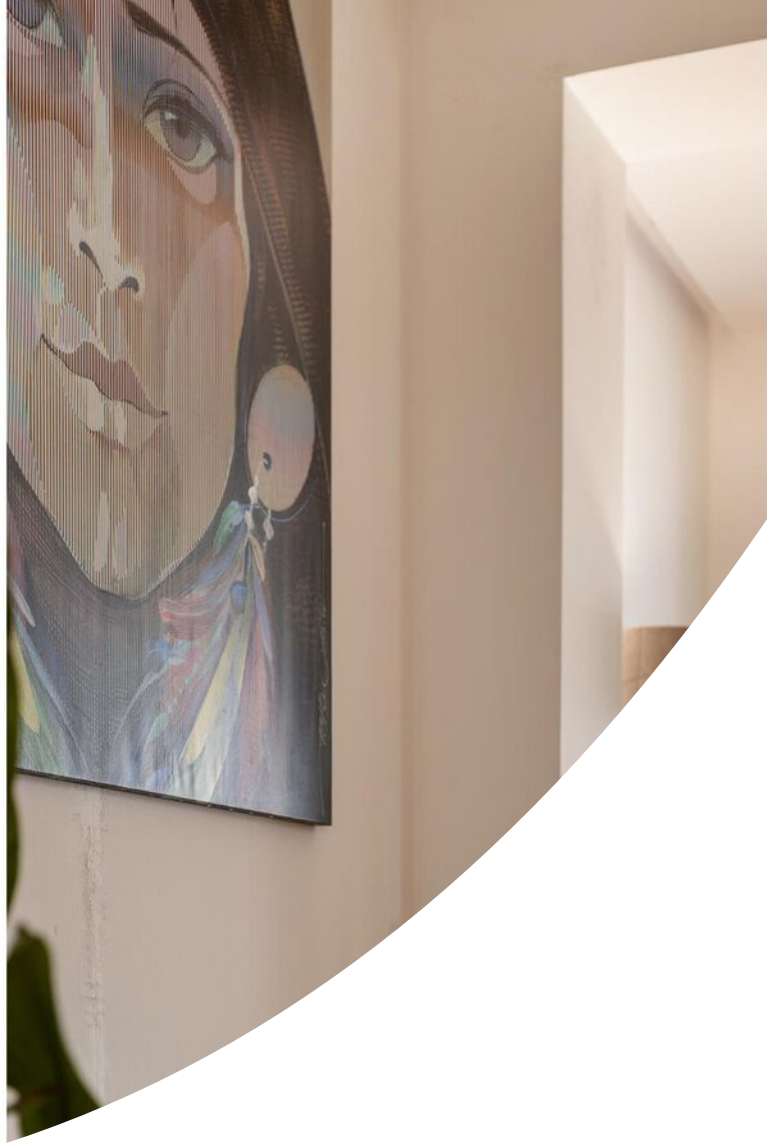
De verrassing van deze woning ligt in de slaapkamers, die zich bevinden in de kelder. Hier vindt u een open slaapgelegenheid en een slaapkamer achter een loftdeur. De robuuste ruimte ademt een industrieel karakter en dankzij voldoende daglicht komt er toch een aangename hoeveelheid natuurlijk licht naar binnen, waardoor de ruimte prettig aanvoelt.

Kortom, deze woning aan de Van Spaenstraat 75 is een ware parel die u moet ervaren. Met zijn

unieke kenmerken en verrassende indeling biedt het alles wat u zoekt in een eigentijdse woning.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 310 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1891
- Voormalig winkelpand
- Speelse indeling, hoog plafond
- Splitlevel woonkamer
- Ruime keuken, met kookeiland en lichtkoepel
- Heerlijk licht en lekker ruim
- Badkamer met ligbad en separate douche
- Industriële slaapverdieping, met 2 slaapkamers
- Vloerverwarming in de keuken en badkamer
- VvE bijdrage € 59,-- per maand

























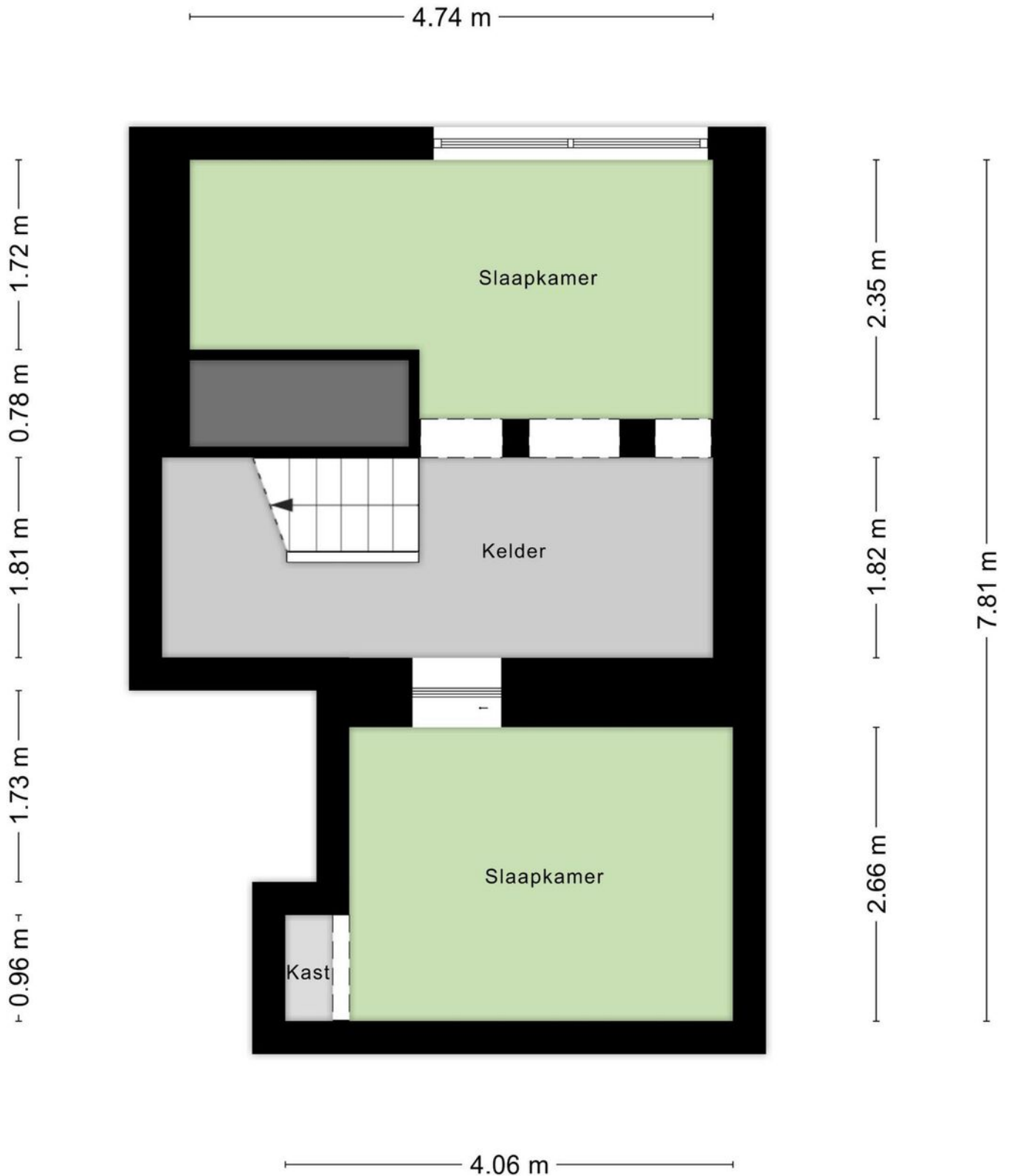




# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Spaenstraat 75

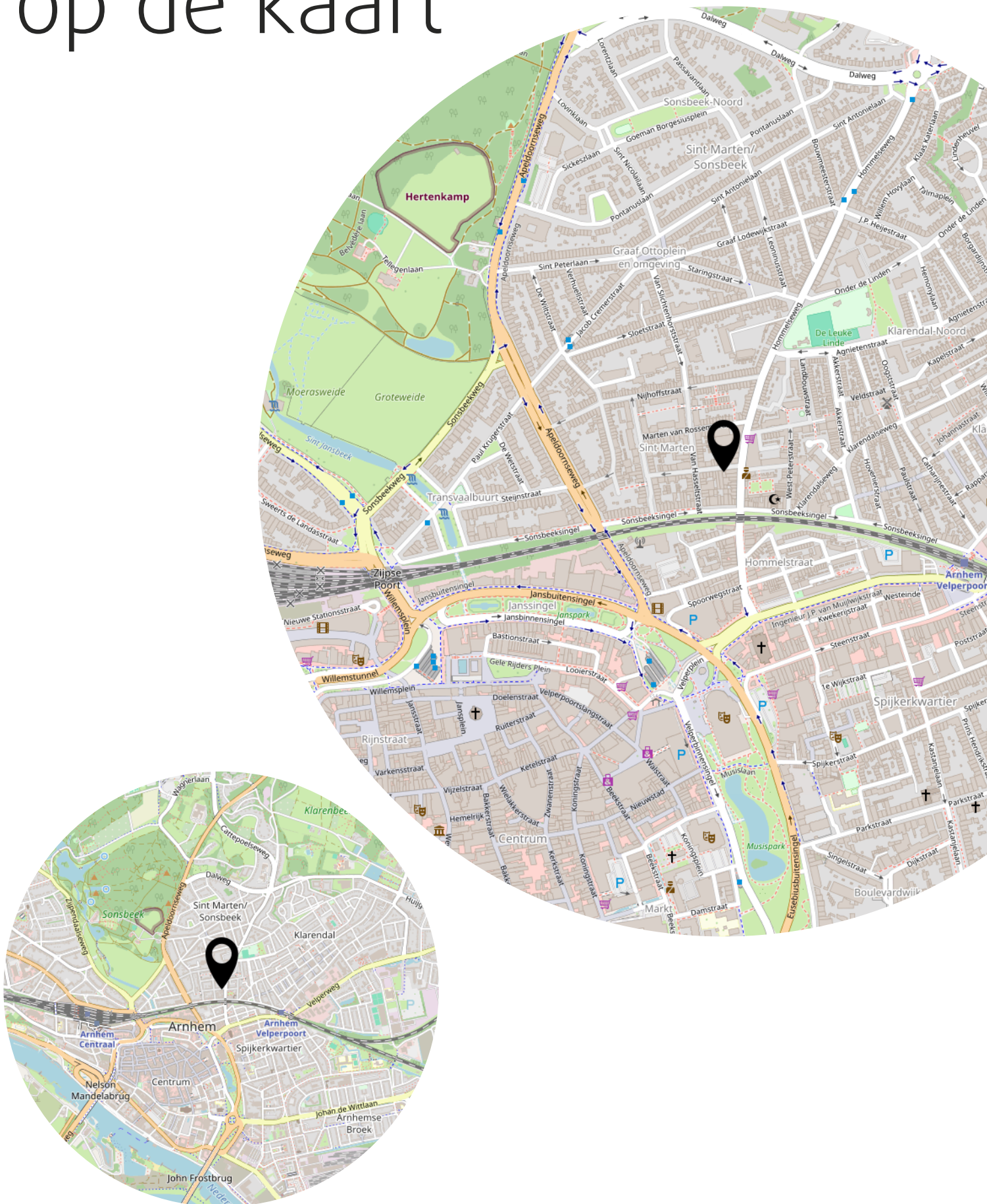


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2065	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 december 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 databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koel-vriescombinatie			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting			X
Kunstplantenwand			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 18.3**

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.

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.

### **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  
www.loftmakelaars.nl