



ARNHEM
Johan de Wittlaan 7

Vraagprijs
€ 585.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1927

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
502 m³

Woonoppervlakte:
136 m²

Perceeloppervlakte:
200 m²

Overige inpandige ruimte:
16 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
6 m²

Energie label
C

Omschrijving

Neem een kijkje binnen in deze ruime jaren '30 woning gelegen aan Johan de Wittlaan 7 in Arnhem. Met een totale oppervlakte van 136m² biedt het vijf slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een ruime woonkamer en een heerlijke achtertuin. Deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning belooft veel woonplezier op een mooie locatie.

De ligging aan de Johan de Wittlaan zorgt voor een levendige omgeving, met gemakkelijke toegang tot supermarkten, scholen, sportclubs en openbaar vervoer. Het centrum van Arnhem is op slechts enkele minuten afstand en uitvalswegen zijn ook dichtbij, waardoor de woning uitstekend bereikbaar is. Parkeergelegenheid is voldoende aanwezig in de aangrenzende straten. Voordat u de woning binnengaat, loopt u over een klinkerpad langs een fraai aangelegde voortuin.

Entree:

Bij binnenkomst betreedt u een voorportaal met de garderobe, die u leidt naar een prachtige open hal met gepolijste granito vloer, trap in de Amsterdamse School-stijl met een fraai hoog glas-in-lood raam dat doorloopt tot de 1e verdieping. Ook treft u hier de toiletruimte en de meterkast, met toegang tot een grote kelder met voldoende stahoogte en bergruimte aan. De toiletruimte is in zijn originele staat, betegeld en uitgerust met een staand toilet en een wastafel.

Woonkamer:

De woonkamer heeft een totale lengte van 9 meter en is hiermee erg ruim. Raampartijen aan voor- en achterzijde voorzien de ruimte van veel natuurlijk daglicht. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een karakteristieke erker, die doorloopt naar de 1e verdieping. De woonkamer is voorzien van een esdoorn houten vloer en heeft een open indeling die veel mogelijkheden biedt voor het inrichten van een royale zithoek. De karakteristieke elementen, waaronder glas-in-lood en een haard, zijn ware eyecatchers in de ruimte. De eetkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een 6-persoons eettafel.

Keuken:

Grenzend aan de eetkamer, bevindt zich de keuken. Deze is modern en voorzien van allerhande inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, koel- en vriescombinatie, magnetron, afwasmachine en spoelbak. De keuken heeft een U-vorm en beschikt over twee aanrechtbladen. Greeploze lades en kastjes voorzien de keuken van slimme opbergruimtes.

1e verdieping:

Met de trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Hier treft u, net als in de rest van de woning, originele paneeldeuren die toegang geven tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De slaapkamers zijn elk goed onderhouden en worden van veel lichtinval voorzien. Twee slaapkamers beschikken over karakteristieke sierlijsten en ornamenten aan het plafond. Ze zijn ruim genoeg om zowel een bed als een bureau of opbergmeubel te plaatsen. De slaapkamer

aan de achterzijde heeft openslaande deuren die grenzen aan het balkon, met uitzicht op de tuin.

De andere slaapkamer kan desgewenst als hobby- of werkruimte fungeren. Ook hier treft u een erker aan.

Grenzend aan de overloop bevindt zich de badkamer. Deze is deels betegeld, goed onderhouden en voorzien van een ligbad, inloopdouche met glazen wand, wastafel met spiegel en een opbergmeubel. De badkamer geeft een heus hamam-gevoel en is van alle gemakken voorzien.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping zijn nog twee slaapkamers gesitueerd. Deze zijn eveneens ruim, goed onderhouden en worden van veel daglicht voorzien. Tevens is hier de Cv-ketel en een witgoed aansluiting gesitueerd. Dit maakt deze verdieping multi-inzetbaar.

Buiten:

Vanuit de eetkamer heeft u met openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Ook vanuit de keuken is de tuin benaderbaar. De tuin is grotendeels bestraat, maar ook voorzien van veel groen, wat het tot een levendige tuin maakt. Zowel vanuit de tuin als vanaf de zijkant van de woning is er toegang tot een bescheiden schuur. Op die manier is er ook toegang tot de tuin zonder door de woning te gaan. De schuur is voorzien van een sedumdak. Het fraai aangelegde terras biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een lounge set of buitentafel. Houten schuttingen voorzien de tuin van extra privacy.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 136 m²

Inhoud: 502 m³

Bouwjaar: 1927

- Ruime, karakteristieke jaren-30 woning
- Vijf slaapkamers
- Moderne keuken en badkamer
- Separate toiletruimtes
- Ruime woonkamer
- Fraaie achtertuin
- Gelegen in een levendige omgeving
- Nabij het centrum van Arnhem
- Nabij scholen, supermarkten, sportclubs en Ov-voorzieningen







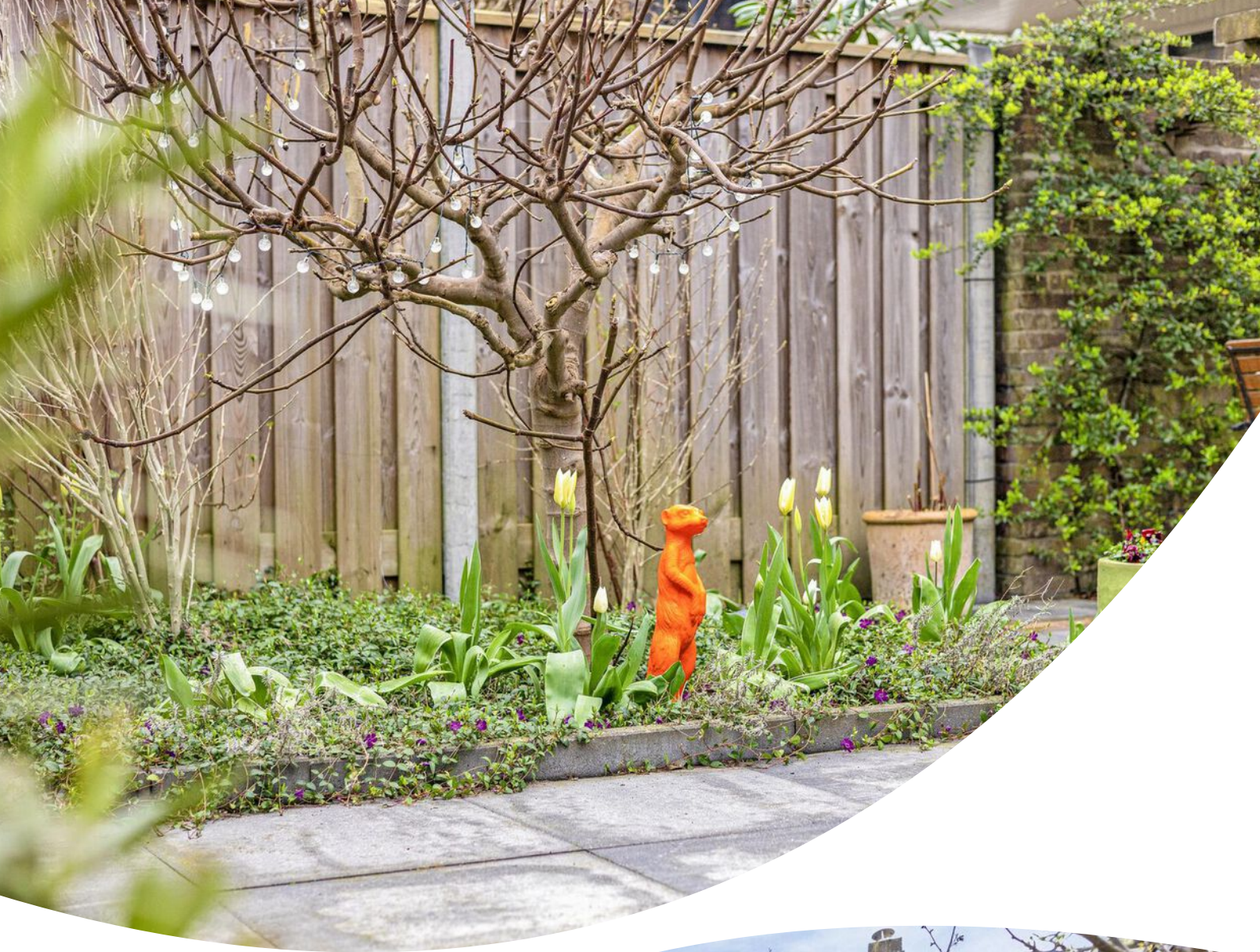








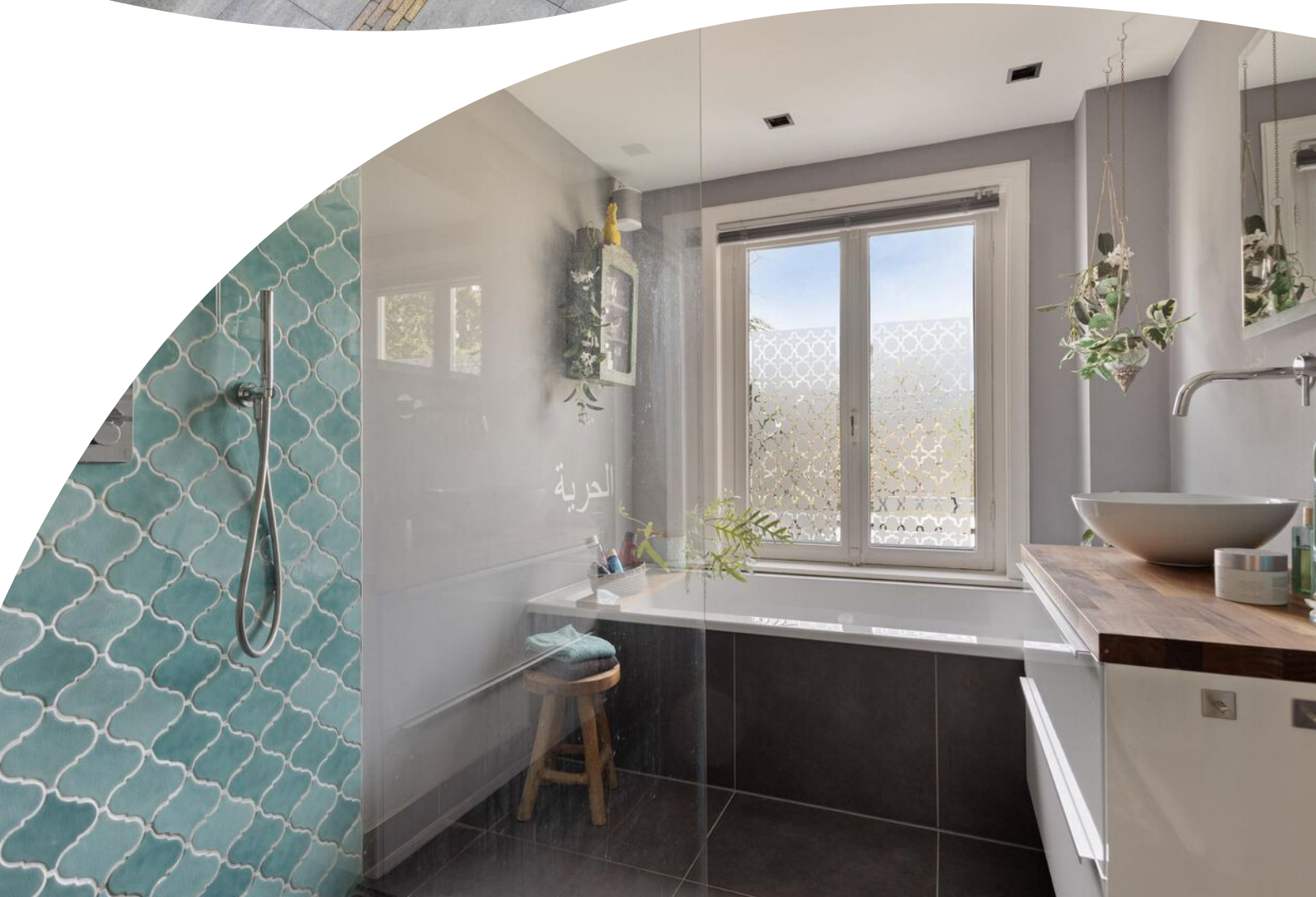


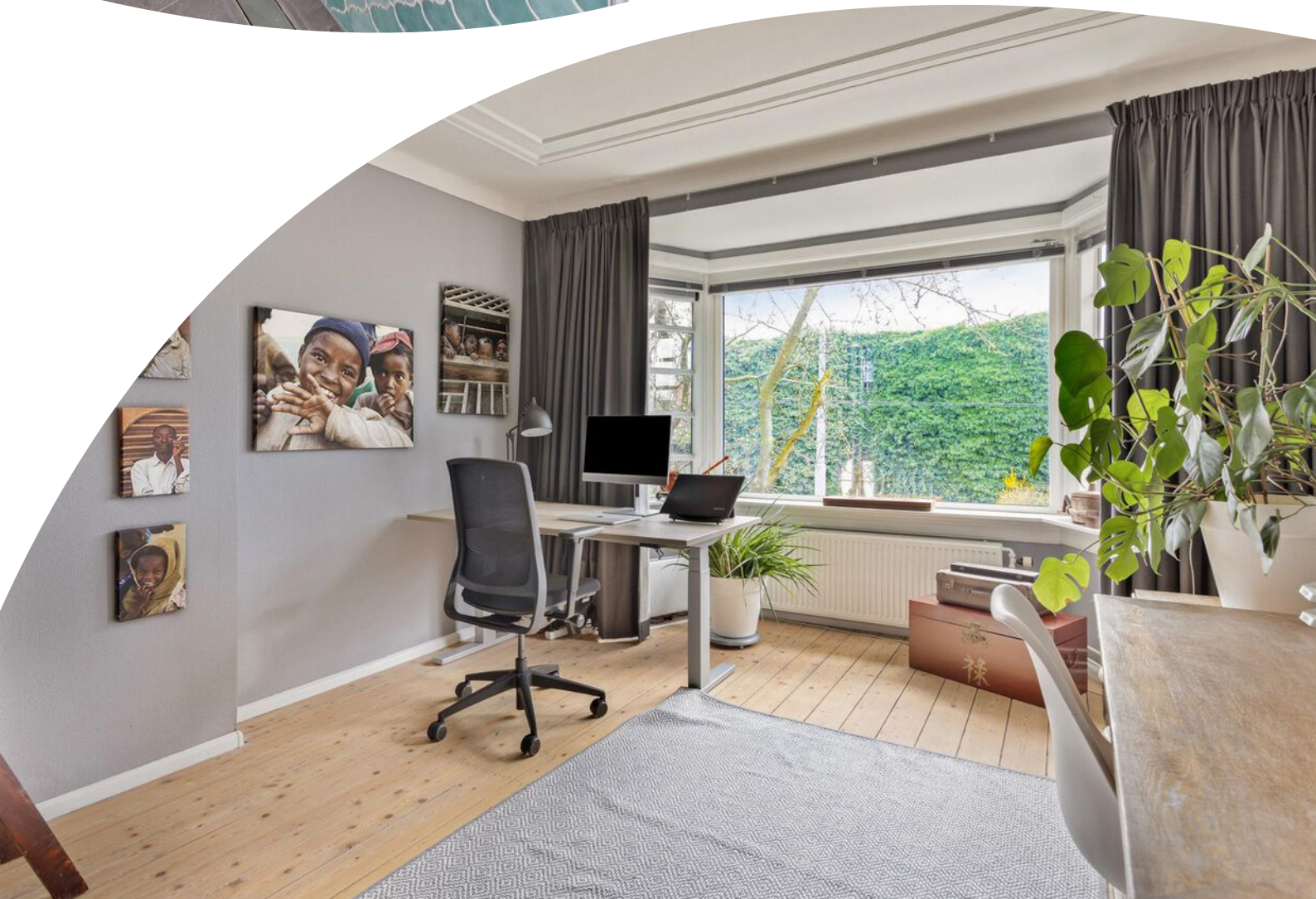




















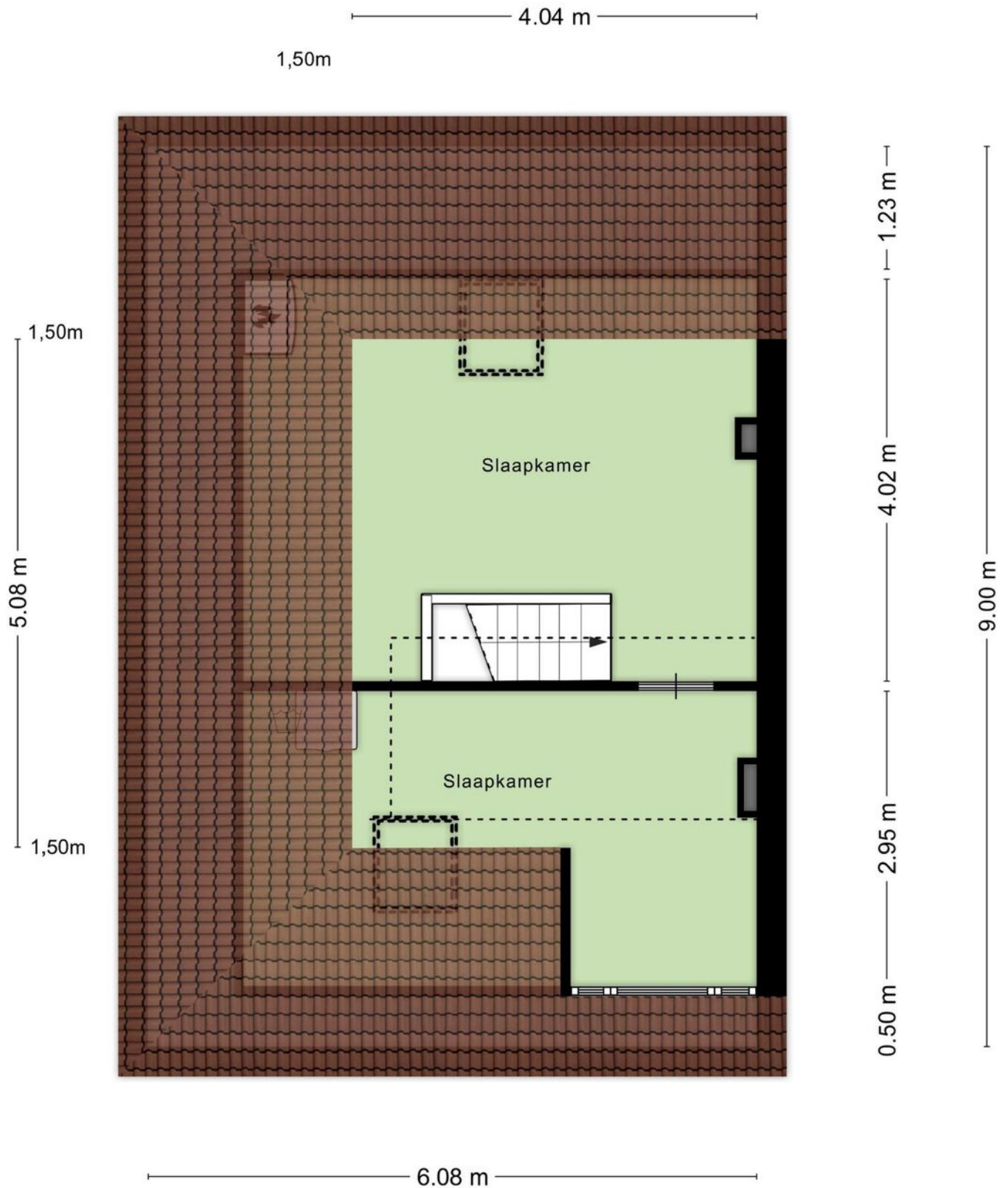
Plattegrond



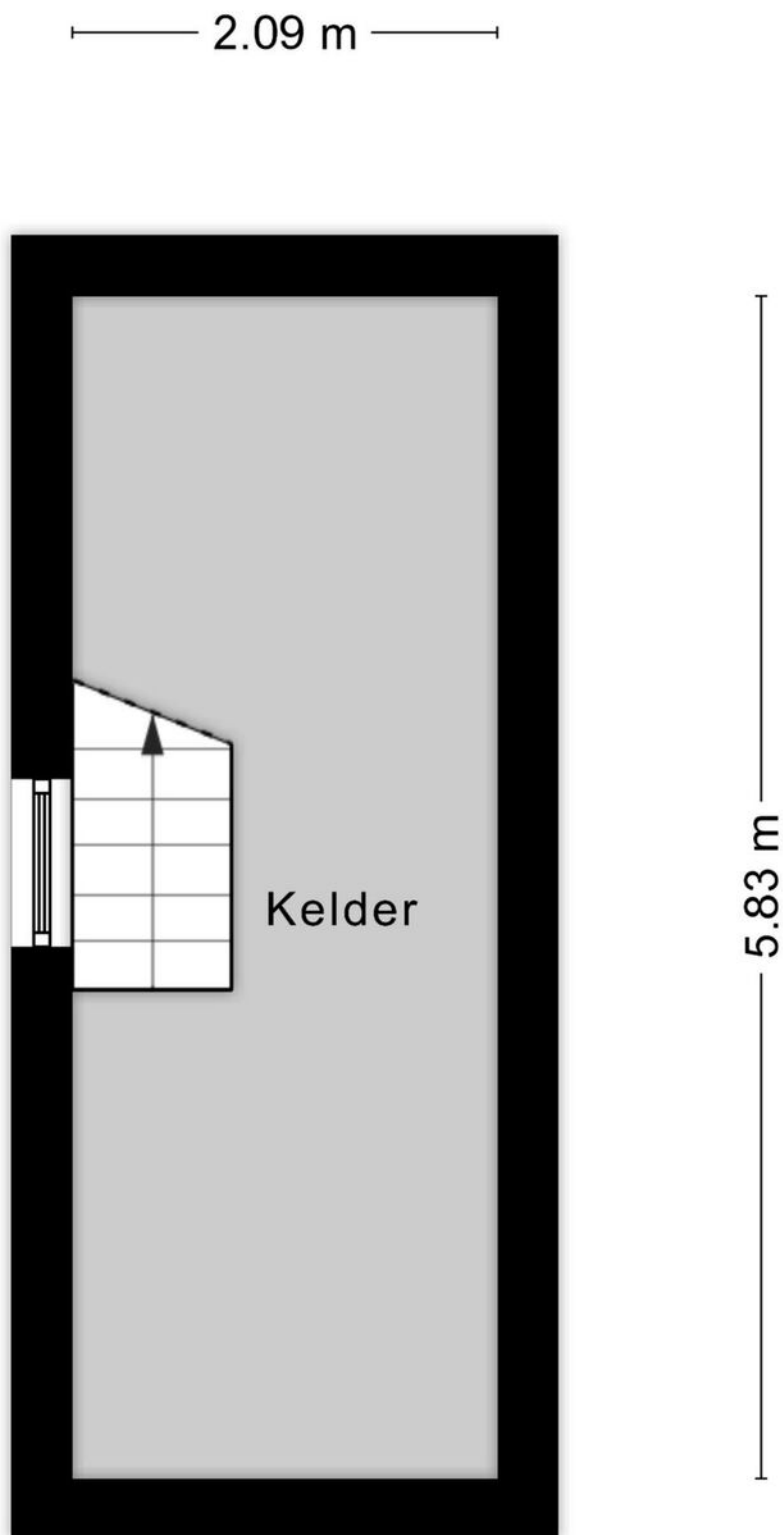
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Johan de Wittlaan 7



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4516	
—	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 eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast met schuifdeuren eerste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- decoratieve achterwand fornuis		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- spiegel met verlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
stellingkasten kelde	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	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
www.loftmakelaars.nl