ARNHEM
Wijnkers 13

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.

Loft MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2007

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
498 m^3

Woonoppervlakte:
141 m^2

Perceeloppervlakte:
231 m^2

Externe bergruimte:
9 m^2

Energielabel
A+

Omschrijving

Gelegen in de aantrekkelijke en kindvriendelijke wijk Schuytgraaf, bieden wij deze ruime, volledig geïsoleerde twee-onder-een-kapwoning te koop aan. De woning is gunstig gelegen met een prachtige, groene voor- en achtertuin, eigen parkeergelegenheid, een royale berging en een comfortabele overkapping. Dankzij de geschakelde constructie biedt de woonkamer extra ruimte, met dubbele openslaande tuindeuren, een diepe trapkast en een moderne open keuken die uitkijkt op de straat.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, een zolderkamer en een moderne badkamer met bad en douche. De ligging van de woning aan de zuidelijke rand van de stad biedt gemakkelijke toegang tot de Betuwe en de prachtige bossen van Oosterbeek en Doorwerth via de fietspont. De wijk is goed voorzien van diverse basisscholen, middelbare scholen, waaronder de internationale school Rivers, een winkelcentrum, sportfaciliteiten en het Station Arnhem-Zuid, allemaal op loopafstand.

Indeling:
Begane grond:
Je komt binnen in de nette hal met daarin een fraaie PVC-vloer, het moderne toilet met fonteintje, de meterkast en trapopgang. De glazen deur leidt je naar de woonkamer met open keuken.
De woonkamer is lekker ruim doordat het huis aan de linkerzijde is geschakeld en zich hier een extra ruimte bevindt (die je mooi kunt gebruiken voor het plaatsen van een grote eettafel met stoelen). Er zijn vier raampartijen aanwezig, waaronder dubbele openslaande tuindeuren die heerlijk veel buitenlicht binnenhalen. De woonkamer is tevens voorzien van een PVC vloer en trapkast.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Je hebt de beschikking over een antracietkleurige moderne hoekkeuken die van vele gemakken is voorzien: een vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven, kookplaat en RVS afzuigkap. Vanuit de open keuken kijk je door een breed keukenraam uit op de groene voortuin en straat.

1e verdieping:
Op de bovenverdieping leidt de overloop naar drie mooie en lichte slaapkamers, waarvan de master bedroom bijzonder ruim en helder is dankzij raampartijen aan beide zijden. De moderne badkamer is uitgerust met een bad, douche, wastafelmeubel, toilet en een hoekraam, waardoor deze ruimte zowel functioneel als stijlvol is ingericht.

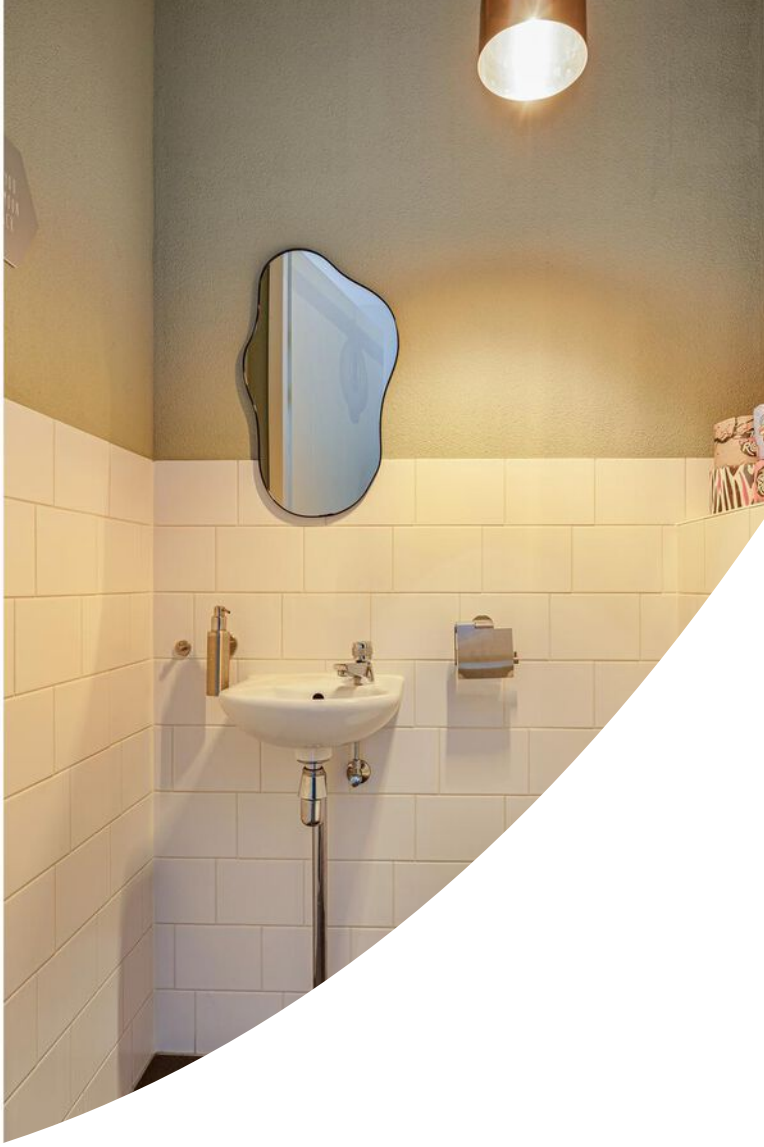
2e verdieping:
De tweede verdieping biedt een ruime en sfeervolle open ruimte, compleet met een dakkapel, dakraam, keurige vloer en praktische bergruimte. Dankzij de hoogte en natuurlijke lichtinval is deze zolderverdieping ideaal te benutten als extra kamer. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een berging met voorzieningen zoals de wasmachineaansluiting en de omvormer voor de zonnepanelen.

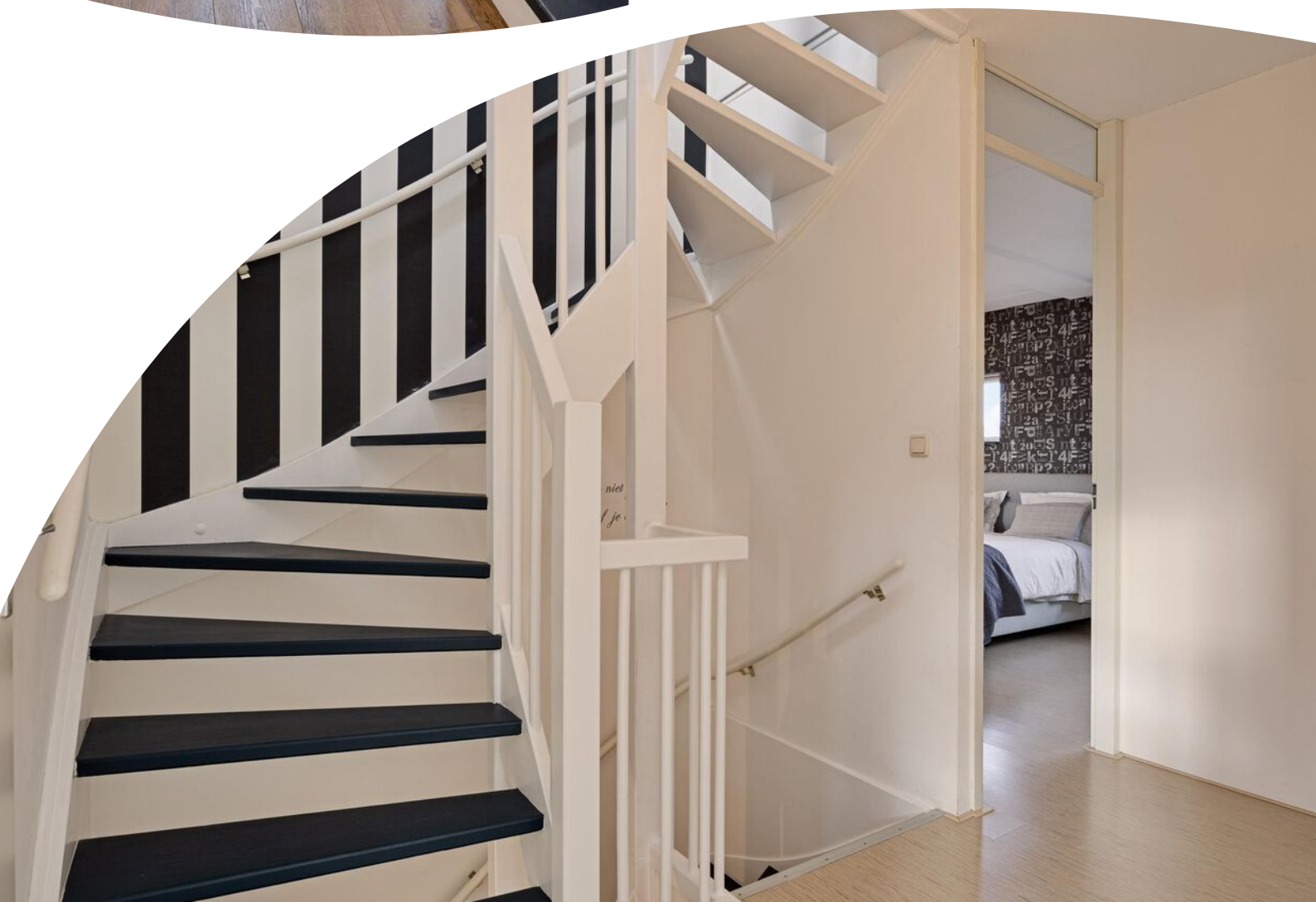
Buiten:
De buitenruimte van deze woning biedt een aantrekkelijke mix van functionaliteit en natuur. Aan de voorzijde bevindt zich een oprit en een zonnige groene voortuin op het zuiden, waar voldoende parkeergelegenheid in de straat beschikbaar is.

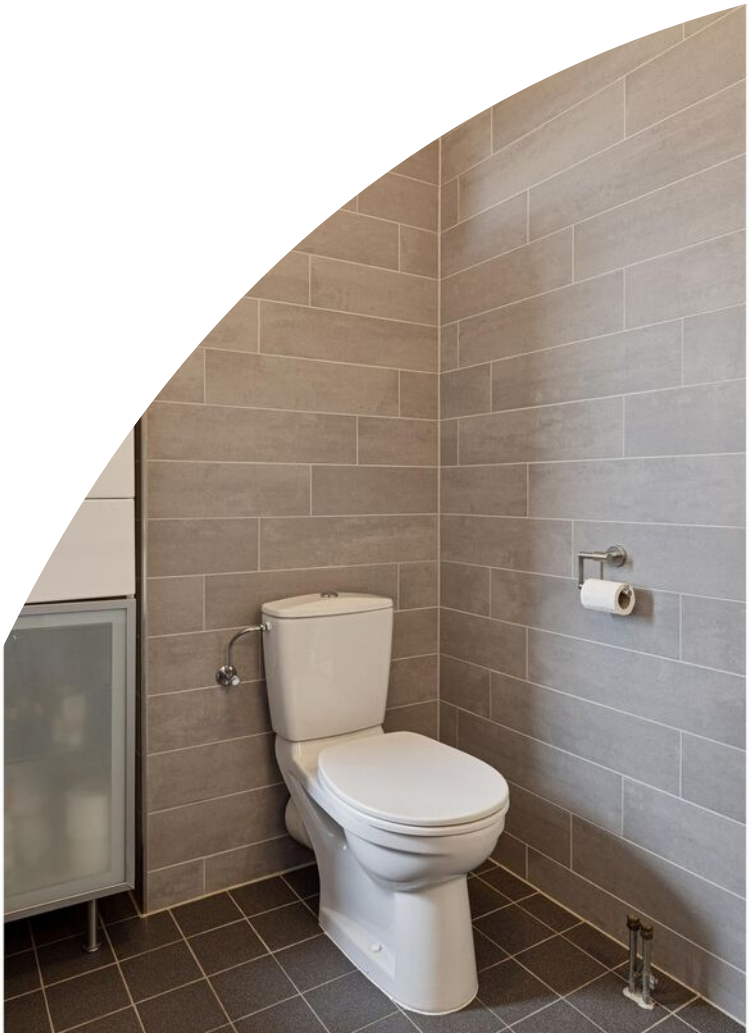
De achtertuin is een ware oase, prachtig aangelegd met diverse borders, een sfeervol kiezelpad en maar liefst drie terrassen, waarvan twee overdekt zijn. Eén terras beschikt over een houten overkapping, terwijl het andere wordt gesierd door een pergola met een weelderige druivenrank, perfect voor ontspannen zomerse dagen onder het bladerdak. Achterin de tuin bevindt zich een handige achterom en een ruime berging van ongeveer 9 m^2.

Omringd door hoge groenblijvende hederahagen biedt de tuin een oase van rust en privacy. Ondanks dat de tuin op het noorden ligt, wordt deze in de zomer de hele dag door zon beschenen, waardoor de diverse terrassen uitnodigen tot ontspanning en buitenactiviteiten.

Bijzonderheden:
- Energielabel A+, volledig geïsoleerd
- Stadsverwarming
- 10 zonnepanelen juli 2023 op het dak
- Woonoppervlakte: 141 m^2
- Externe bergruimte: 9 m^2
- Inhoud: 498 m^3
- Bouwjaar: 2007
- Ruime, geschakelde twee-onder-een-kapwoning
- Vlakbij Winkelcentrum Schuytgraaf, vijf basisscholen, internationale en middelbare school en Station Arnhem-Zuid
- Oprit voor de woning
- Speeltuin einde van de straat en aan andere kant een heerlijk wandelpark met de kanovijver.
- Buitenschilderwerk in goede conditie
- Alle deuren voorzien zijn van drie-punts sluitingen

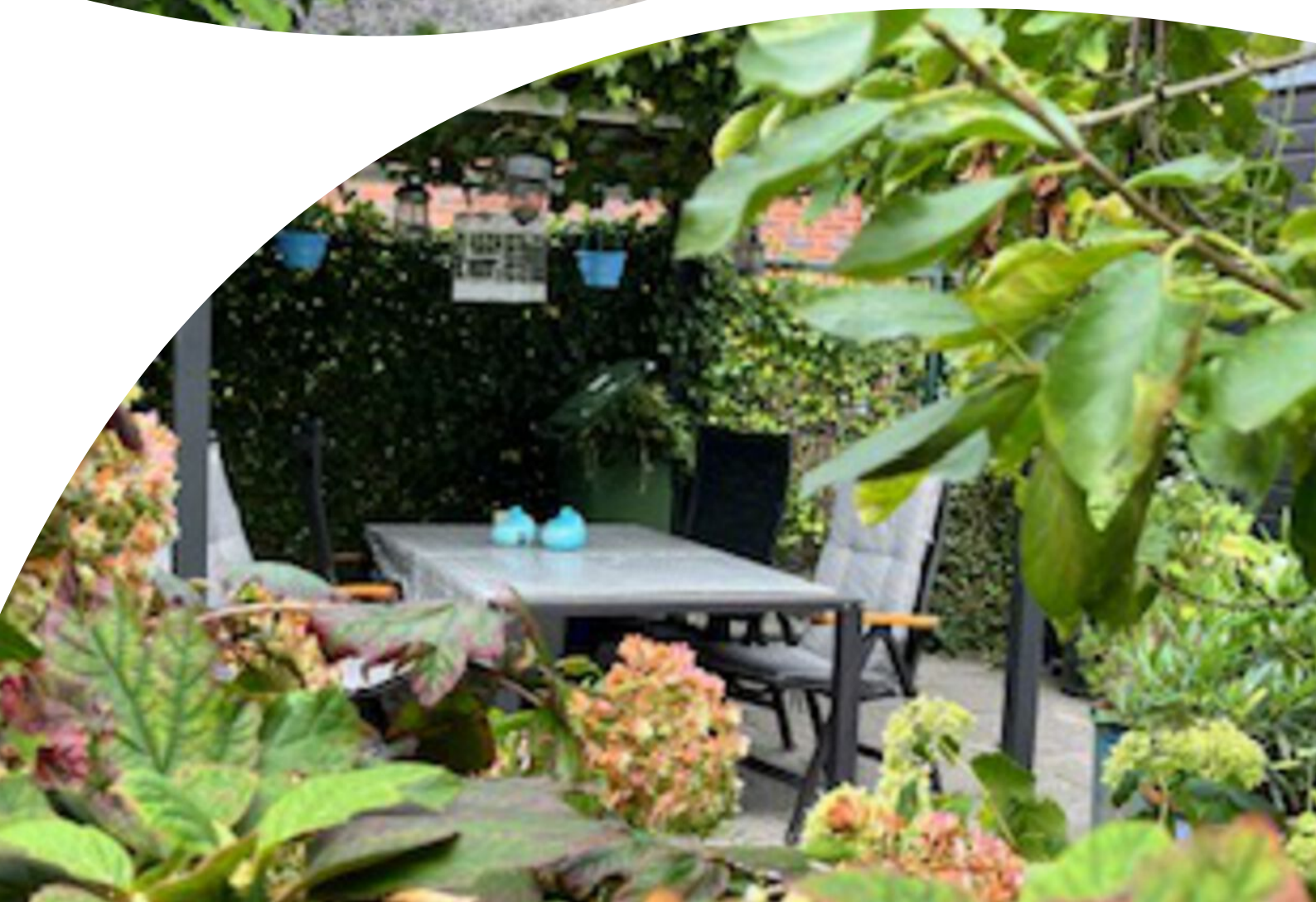




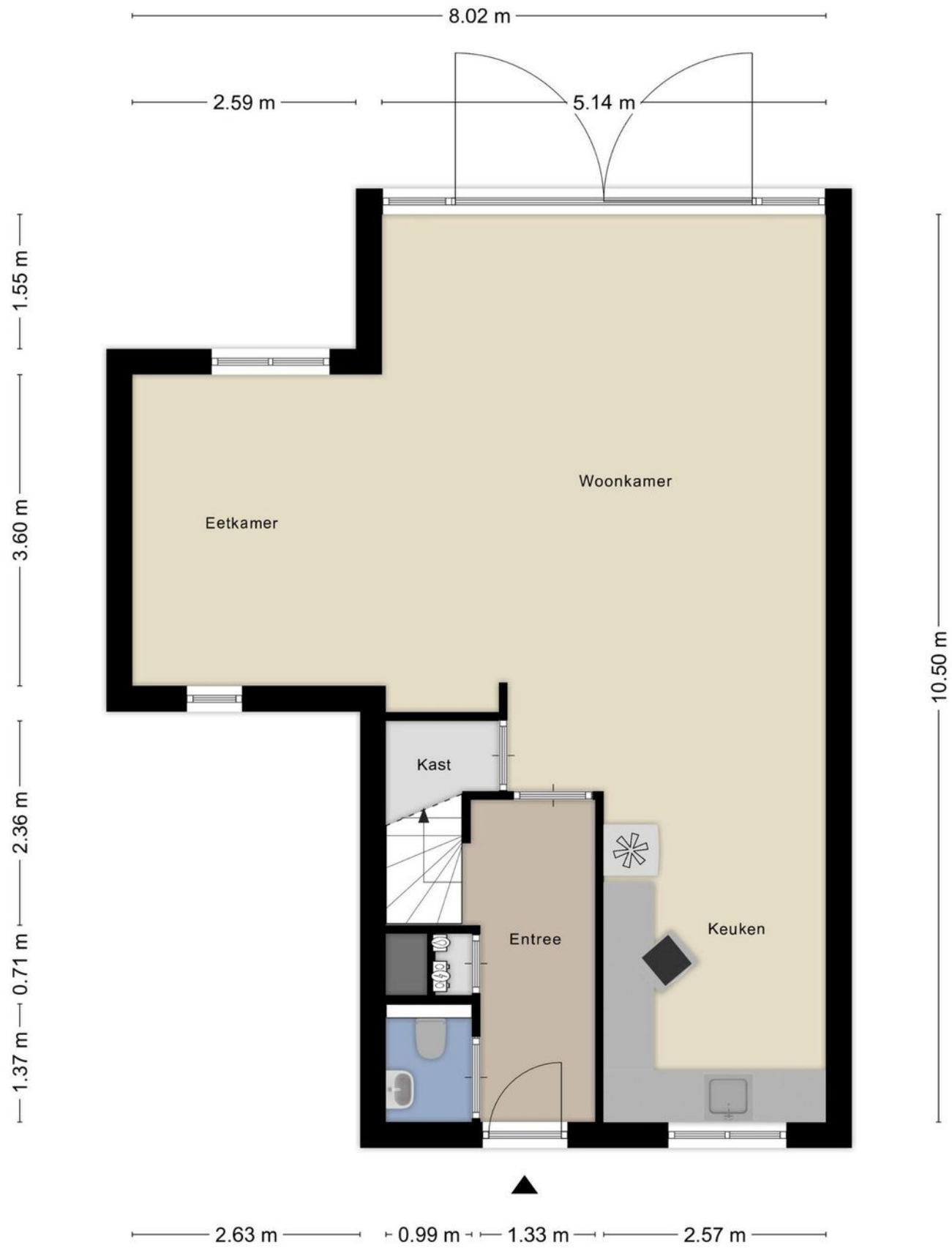


15

Hier volgen nog een aantal zomerkiekjes van de tuin



Plattegrond

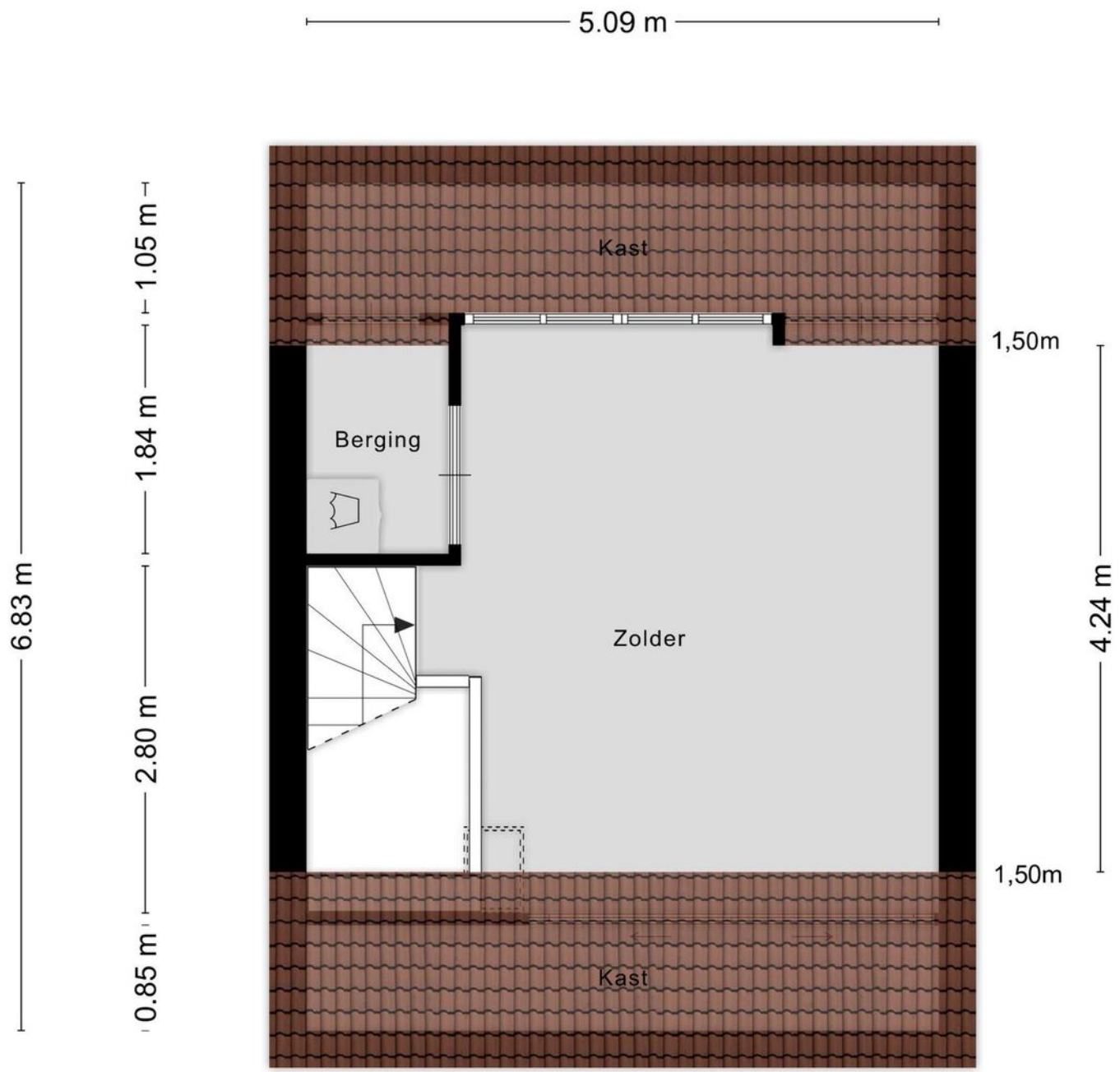


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

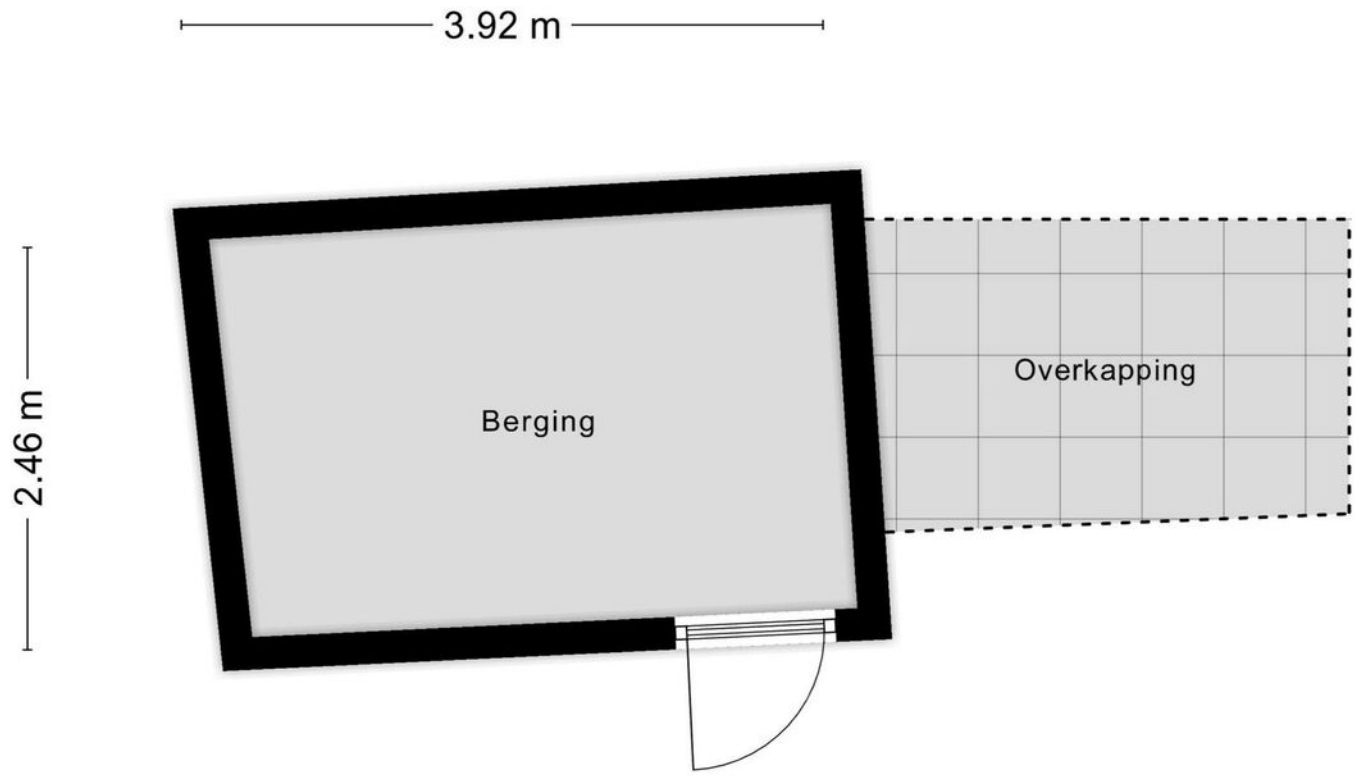
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wijnkers 13

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

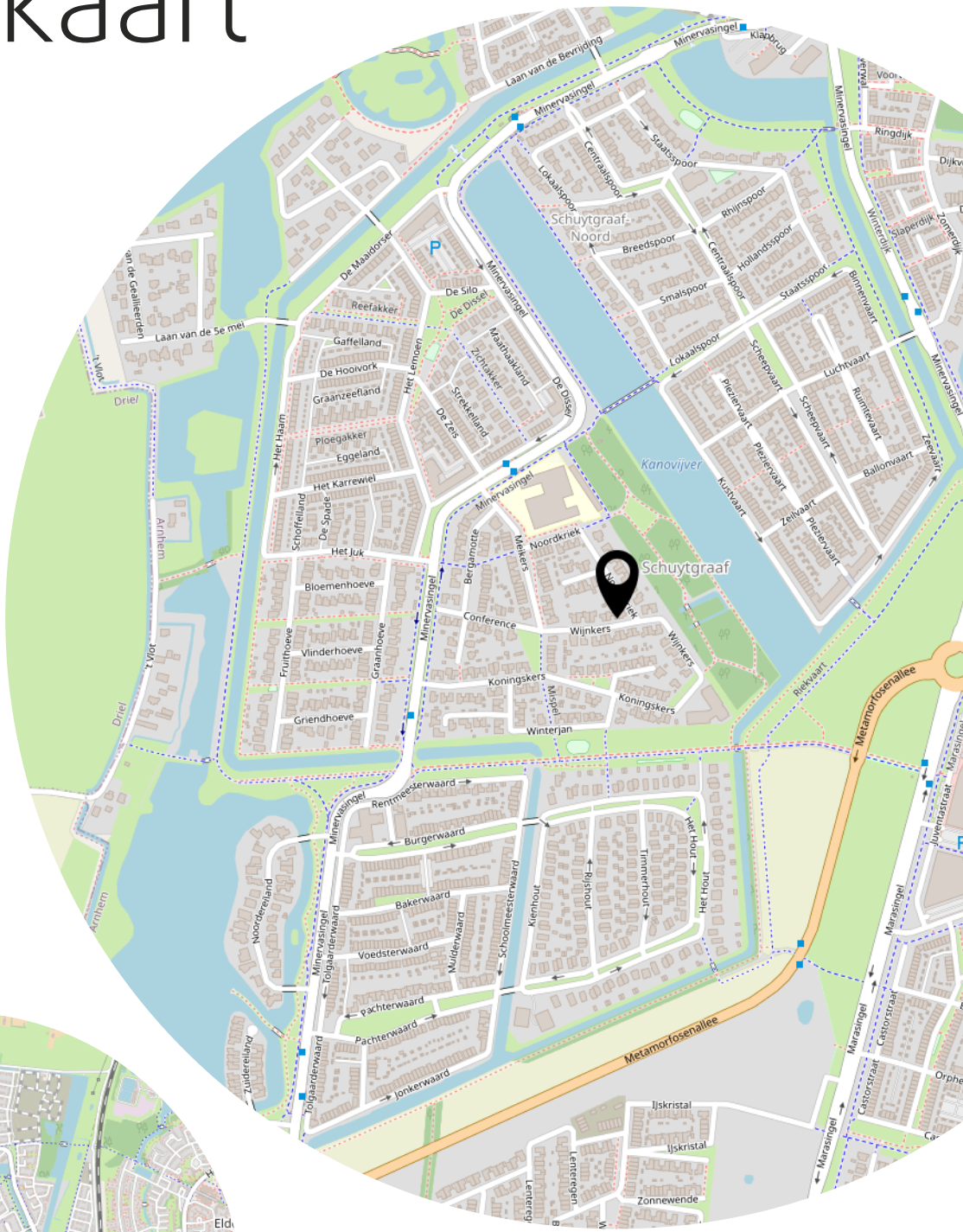
Kadastrale gemeente	Arnhem
Sectie	AF
Perceel	1314

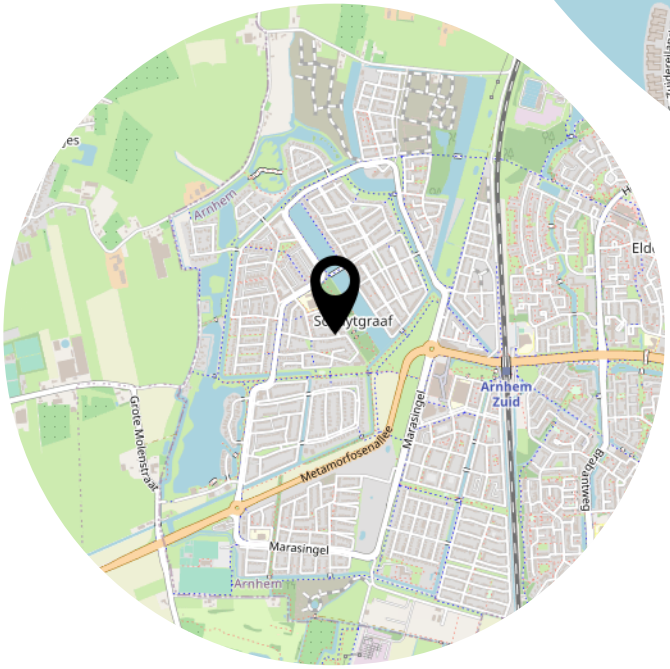
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

Heeft u interesse?

Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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