



ARNHEM  
Dr. A. Kuiperstraat 21 A

Vraagprijs  
€ 489.000,- k.k.

 **Loft**  
**MAKELAARS**

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



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2005

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

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

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

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

Overige in pandige ruimte:  
4 m<sup>2</sup>

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

Energie label  
A



# Omschrijving

Stap binnen in deze ruime hoekwoning gelegen aan de Doctor A. Kuypersstraat 21 A in Arnhem Noord. Met een royale gebruiksoppervlakte van 110m<sup>2</sup> biedt deze woning vier slaapkamers, een zonnige woonkamer, een keuken klaar voor gebruik, een moderne badkamer, een zolderruimte en een riante omringende tuin. Dit alles maakt het tot de perfecte gezinswoning op een schitterende locatie in Arnhem.

## De locatie/omgeving

Deze woning bevindt zich in een rustige zijstraat aan de rand van de wijk Geitenkamp. In de nabije omgeving zijn scholen, supermarkten, sportverenigingen en openbaar vervoersmogelijkheden. Hierdoor biedt deze locatie een perfecte combinatie van rust en gemak. Met vlotte toegang tot uitvalswegen richting de A12 en het centrum van Arnhem op slechts een kwartiertje fietsen, geniet u hier van een strategische en goed bereikbare plek.

## Indeling:

### Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning arriveert u in een hal, welke toegang biedt tot de toiletruimte. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet met wastafel.

Bij het betreden van de woonkamer valt meteen de overvloed aan natuurlijk daglicht op, dankzij de talrijke raampartijen die de begane grond verlichten en een ruimtelijk gevoel creëren. De woonkamer is open van opzet en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek.

De keuken en eetkamer bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De keuken is modern en beschikt over een L-vormig aanrechtblad, compleet met een gasfornuis, afzuigkap, ingebouwde oven, koelkast, vaatwasmachine, spoelbak en voldoende opbergruimte in de lades en kastjes. Hierdoor is de keuken direct klaar voor gebruik en van alle gemakken voorzien.

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de eetkamer, waar gemakkelijk een ruime eettafel kan worden geplaatst. Dankzij de openslaande deuren staat de eetkamer in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

### 1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. Deze slaapkamers zijn goed onderhouden en genieten van veel natuurlijk licht, waardoor ze een aangename leefruimte bieden. Elke slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een bed en een bureau of opbergmeubel, en zijn allemaal voorzien van een laminaatvloer voor een strakke uitstraling.

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met vloer- en wandtegels. Het beschikt over een inloepdouche met een glazen wand, een wastafel met een spiegel en opbergmeubel, zwevend toilet en een handdoekradiator. Met deze voorzieningen biedt de badkamer alle gemakken die

men nodig heeft.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping is nog een slaapkamer en een ruime overloop gesitueerd. De slaapkamer is eveneens goed onderhouden en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een bed en bureau. Op de overloop is een witgoed aansluiting en cv ketel aanwezig, wat deze verdieping multi-inzetbaar maakt.

Buiten:

De woning beschikt over een royale tuin rondom. Een deel van deze tuin is bestraat, wat het onderhoud eenvoudig maakt. Toch is er ook veel groen aanwezig, waardoor de tuin een levendige uitstraling heeft. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een lounge set of een buitentafel, ideaal om te genieten van de zon. Daarnaast biedt de tuin toegang tot de berging, waar fietsen of tuingereedschap kunnen worden opgeborgen.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 110m<sup>2</sup>

Berging: 4 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2005

- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Eigen parkeerplek in de naastgelegen parkeergarage
- Maandelijkse VvE kosten t.b.v. parkeerplaats ca. € 17,--
- Ruime zonnige hoekwoning
- Vier slaapkamers
- Goed onderhouden
- Multi-inzetbare zolderruimte
- Omringende tuin met aangelegd terras
- Berging in de tuin
- Gelegen in een rustige zijstraat
- Alledaagse voorzieningen in de buurt
- Uitvalswegen nabij



















































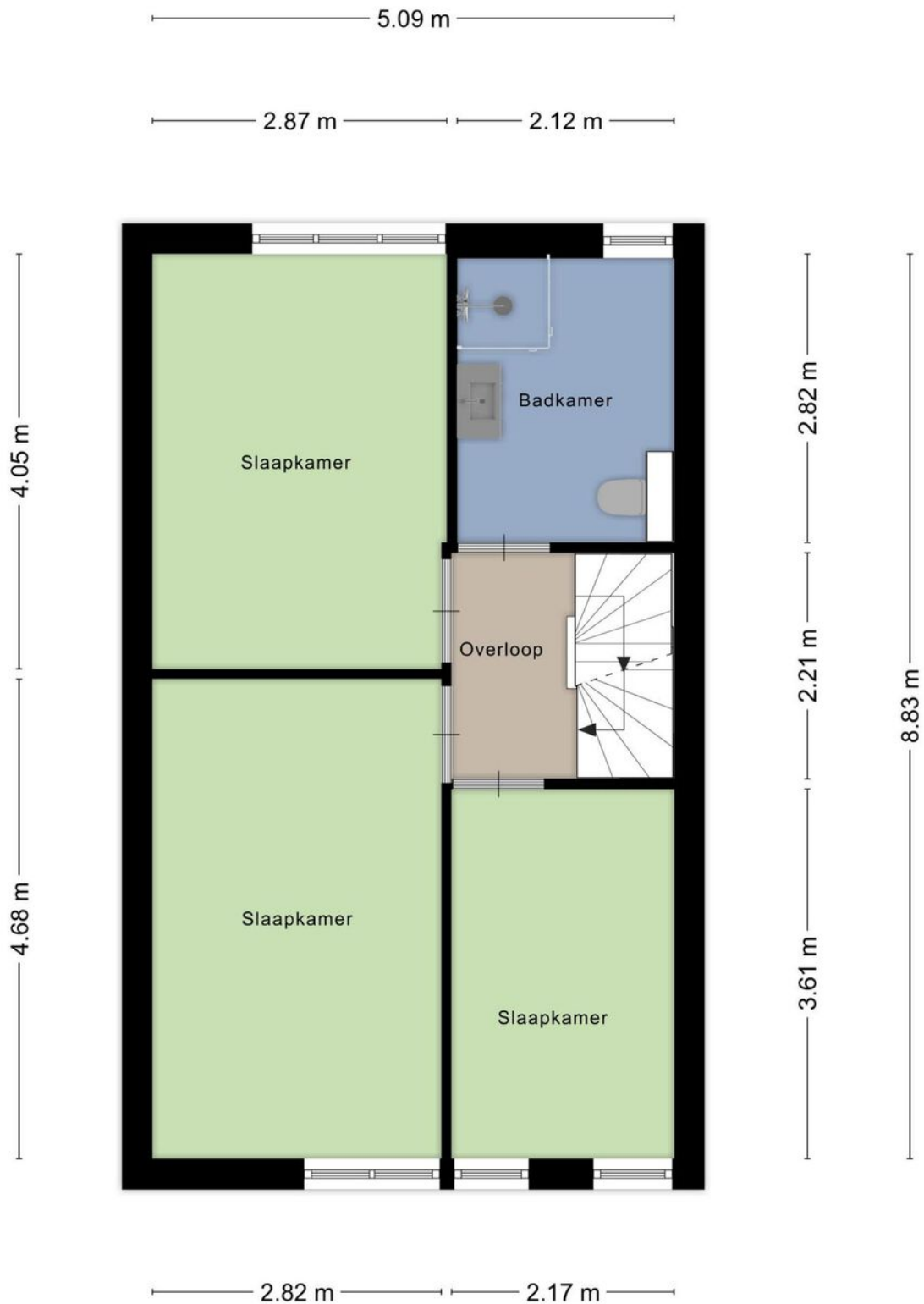


# Plattegrond



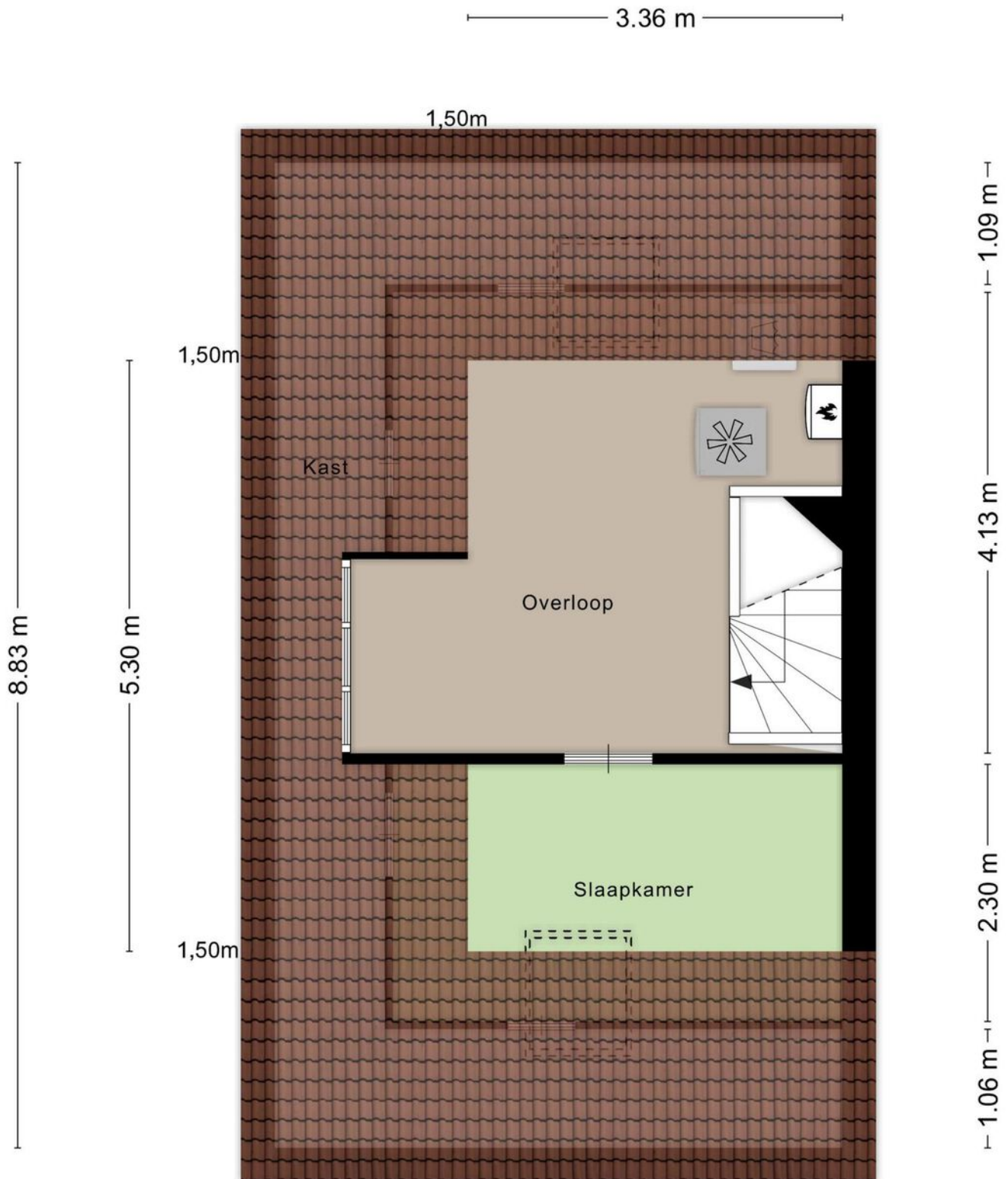


# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. A. Kuypersstraat



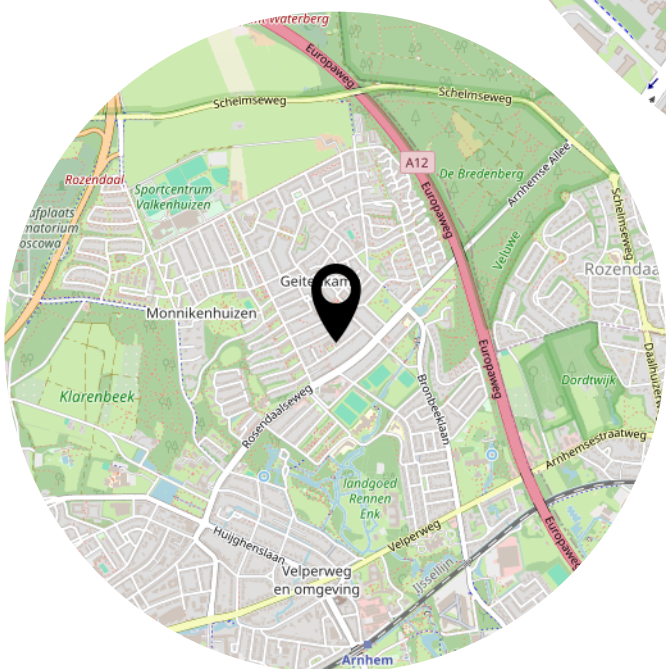
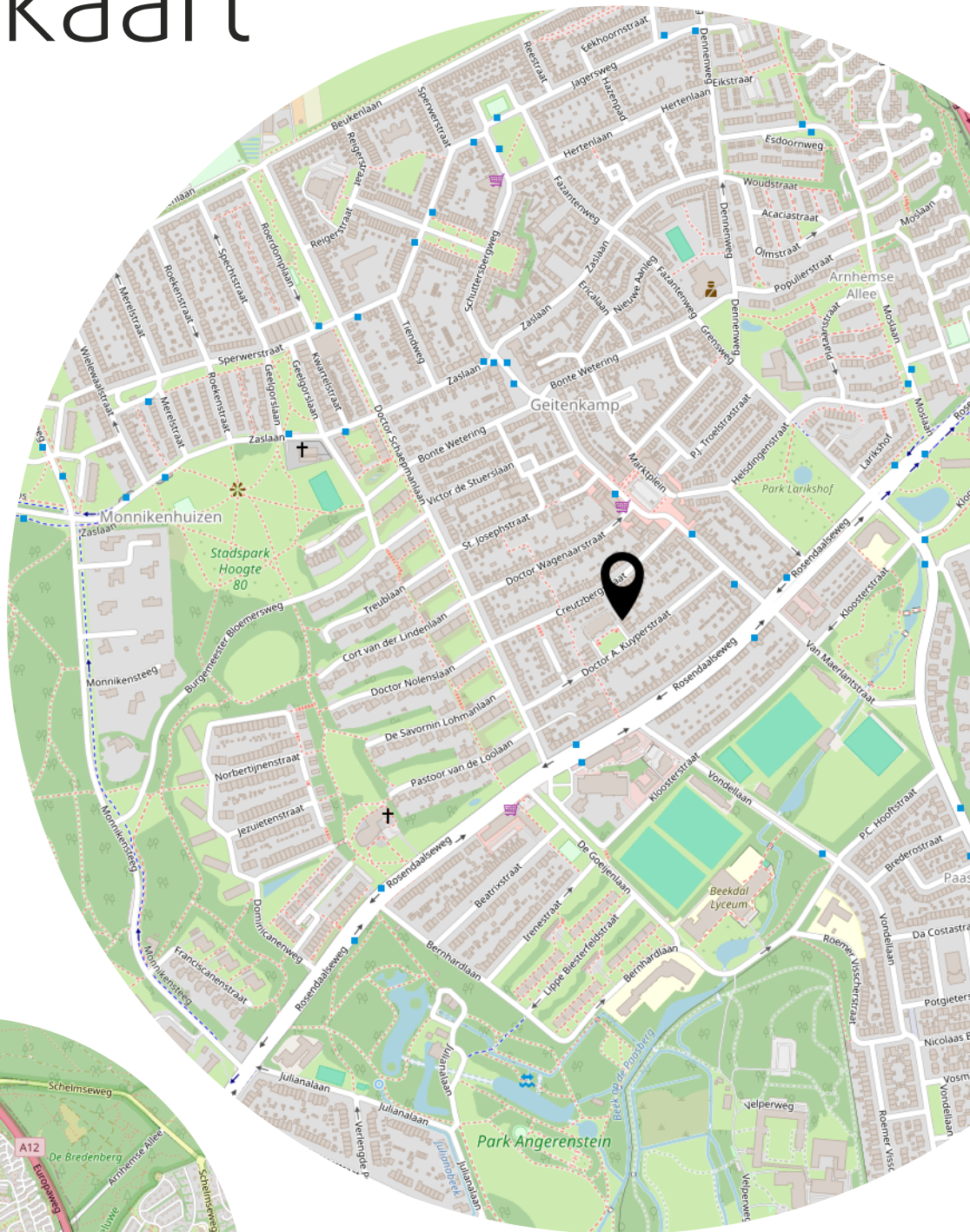
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8239	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024  
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			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kledingkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Planken in de schuur	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.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 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