



ARNHEM
De Houtmanstraat 26

Vraagprijs
€ 245.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1962

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
376 m³

Woonoppervlakte:
97 m²

Perceeloppervlakte:
116 m²

Overige inpandige ruimte:
9 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
D



Omschrijving

Tussenwoning met veel potentieel, gelegen aan de levendige Houtmanstraat tegenover Winkelcentrum Presikhaaf. Deze woning beslaat 3 verdiepingen en beschikt over een achtertuin, voortuin met oprit, evenals een handige inpandige garage. Hoewel de woning momenteel behoefte heeft aan modernisering, biedt dit een uitstekende kans om uw eigen stijl toe te passen en een comfortabel thuis te creëren in een gunstige locatie.

In de directe omgeving zijn supermarkten, scholen, parken, sportclubs en Ov-voorzieningen aanwezig. Hiermee heeft de woning een tactische ligging. Het centrum van Arnhem is per fiets binnen een kwartier te bereiken en uitvalswegen in de richting van de A12 zijn nabij gelegen. De woning heeft een uitstekende bereikbaarheid en naast de eigen oprit is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig rondom de woning.

Indeling:

Entree:

Bij het betreden van de woning arriveert u in een hal, welke toegang biedt tot de garageruimte, trap naar de 1e verdieping en de woonkeuken.

Keuken:

De woonkeuken is gesitueerd op de begane grond en wordt dankzij grote raampartijen voorzien van veel natuurlijk daglicht, waardoor deze ruim aanvoelt.

De keuken is momenteel voorzien van een praktisch L-vormig aanrechtblad, uitgerust met een gasfornuis, afzuigkap, ingebouwde oven, spoelbak en voldoende opbergruimte in de lades en kastjes rondom het aanrechtblad. Echter, met een vervanging van de keuken liggen er tal van mogelijkheden voor een eigentijdse herinrichting, inclusief opties zoals het toevoegen van een kookeiland.

1e verdieping:

Eenmaal de trap op naar de 1e verdieping, betreedt u de woonkamer, een separate toiletruimte en een loggia. De woonkamer, met een open indeling, biedt uitzicht op zowel de straat- als tuinzijde, terwijl ingebouwde kastruimtes slimme opbergruimtes bieden.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en bieden voldoende ruimte voor het plaatsen van een bed, bureau en opbergmeubel. Eén slaapkamer is voorzien van een wastafel met spiegel.

Grenzend aan de overloop bevindt zich de badkamer. Deze is voorzien van een douchecabine met schuifdeur, wastafel en een spiegel.

Buiten:

Vanuit de woonkeuken heeft u directe toegang tot de achtertuin, die een mix biedt van bestrating en groen, waardoor een levendige sfeer ontstaat. Een handige berging is aanwezig in de tuin. Het terras is ideaal voor ontspanning, geschikt voor een lounge set of buitentafel, en biedt de perfecte plek om van de zon te genieten. Toegang tot en vanuit de tuin is mogelijk via de poort.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte: 97 m²

Externe berging: 6 m²

Inpandige garage: 9 m²

Bouwjaar: 1962

- 3 slaapkamers

- Ruime achtertuin met berging

- Garage en oprit

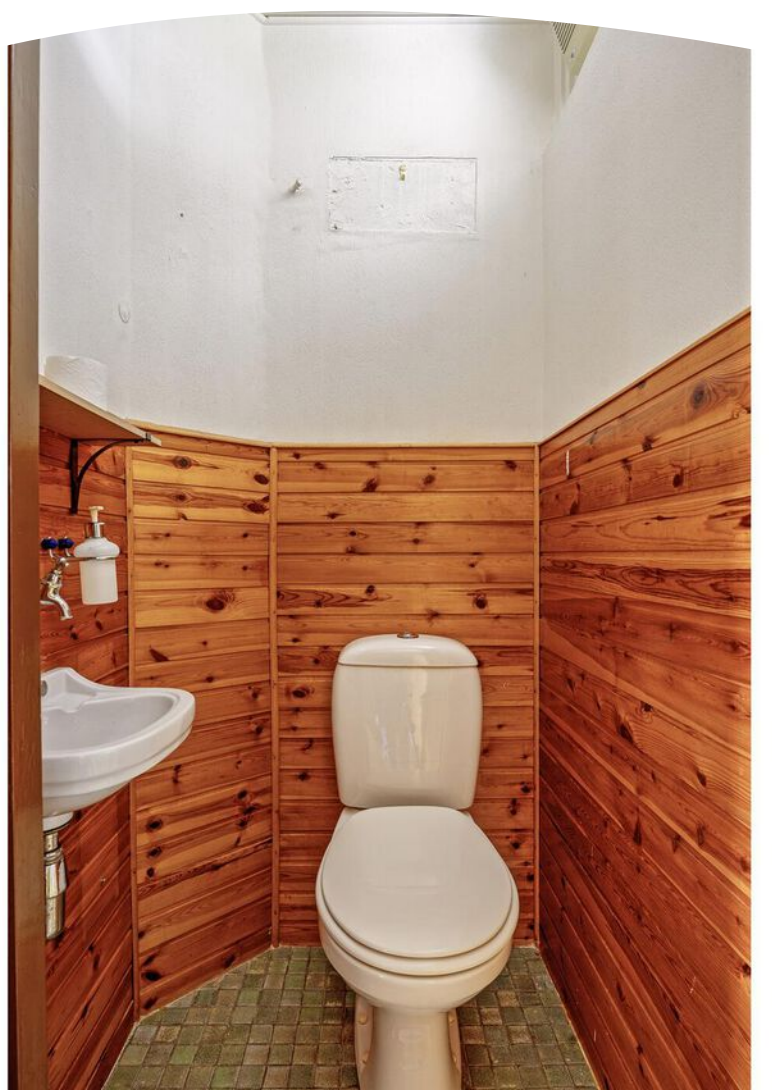
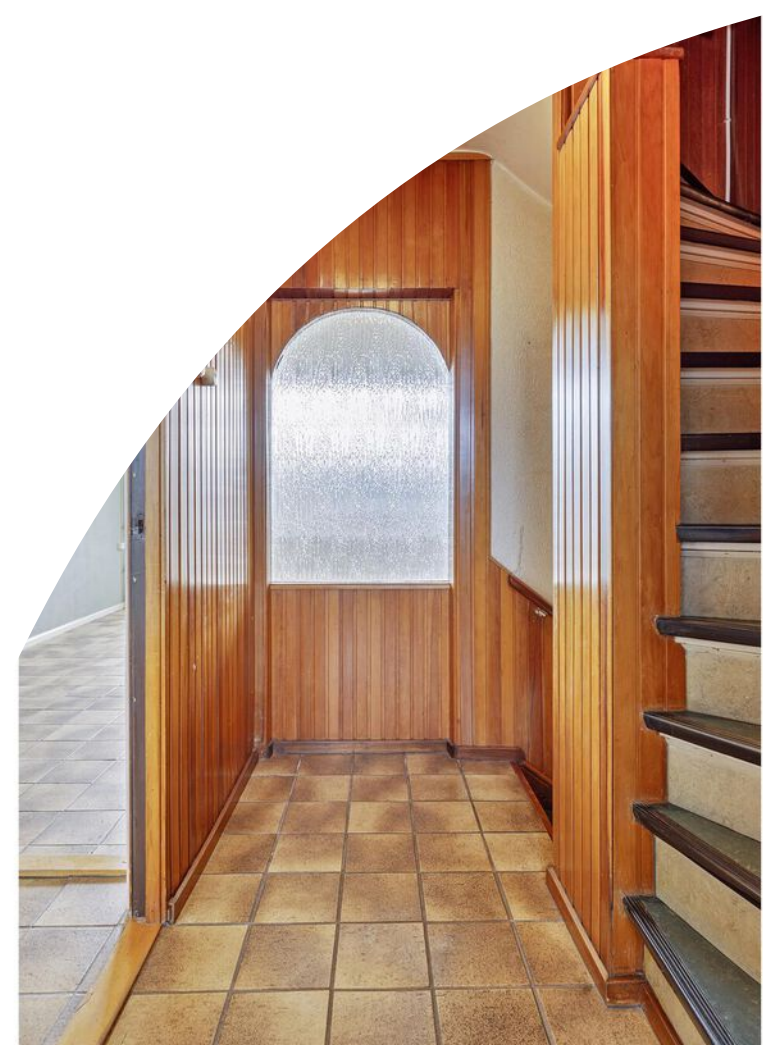
- Voorzien van dak-, muurisolatie, gedeeltelijk isolerende beglazing

- Het centrum van Arnhem is per fiets binnen 15 minuten te bereiken.

- Nabij alledaagse winkels, supermarkten, sportclubs, Ov-voorzieningen en uitvalswegen

- Behoeft modernisering





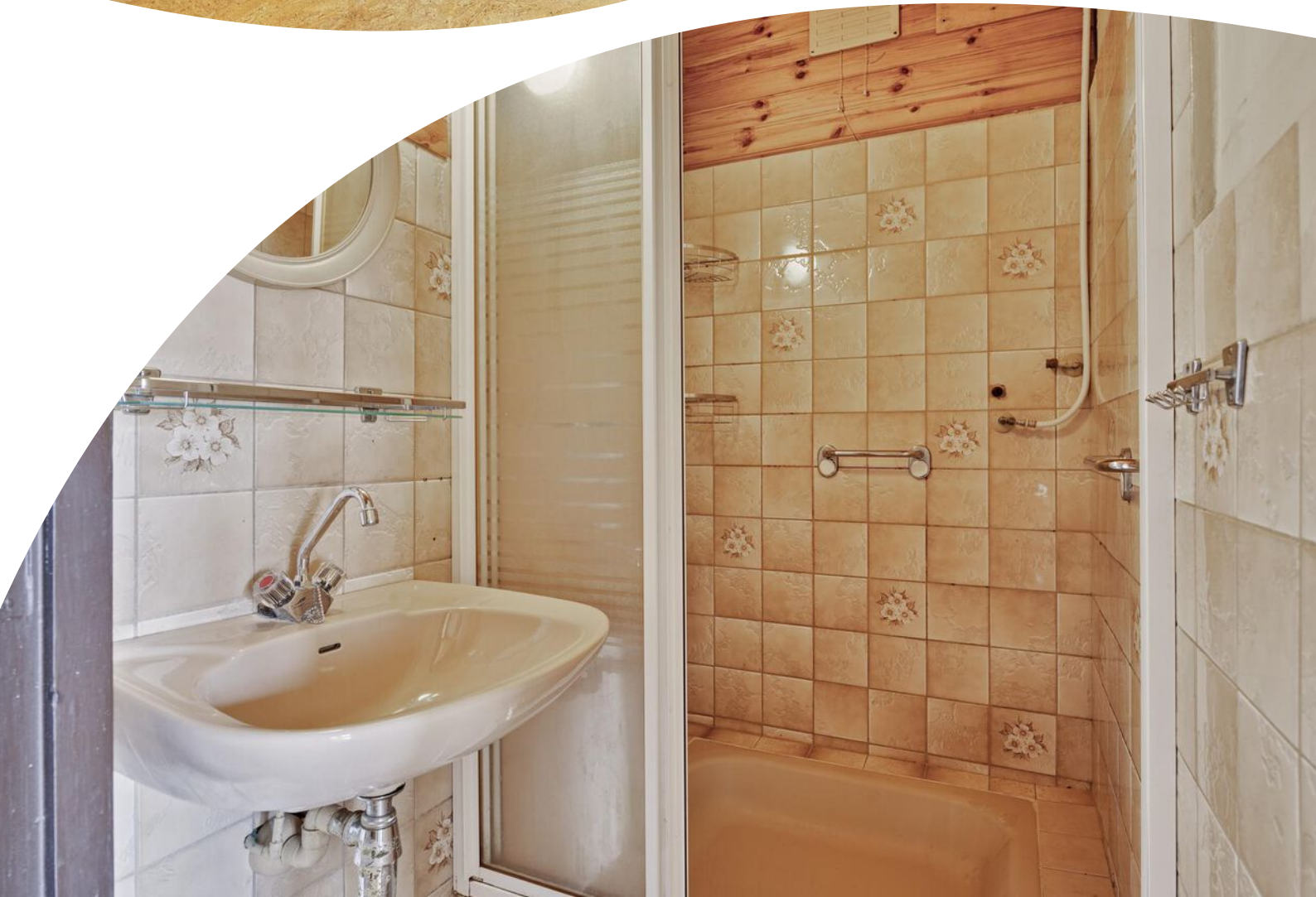


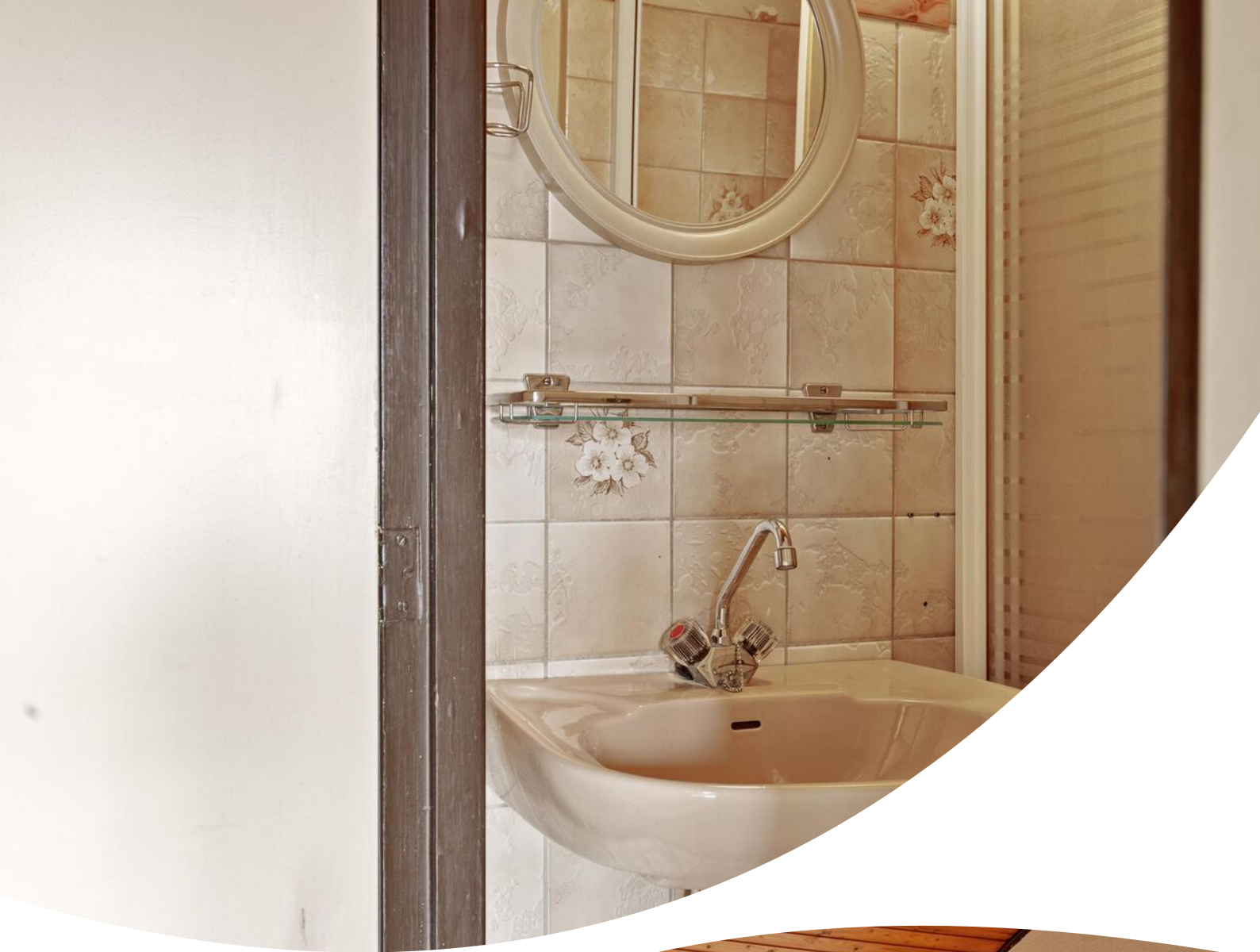














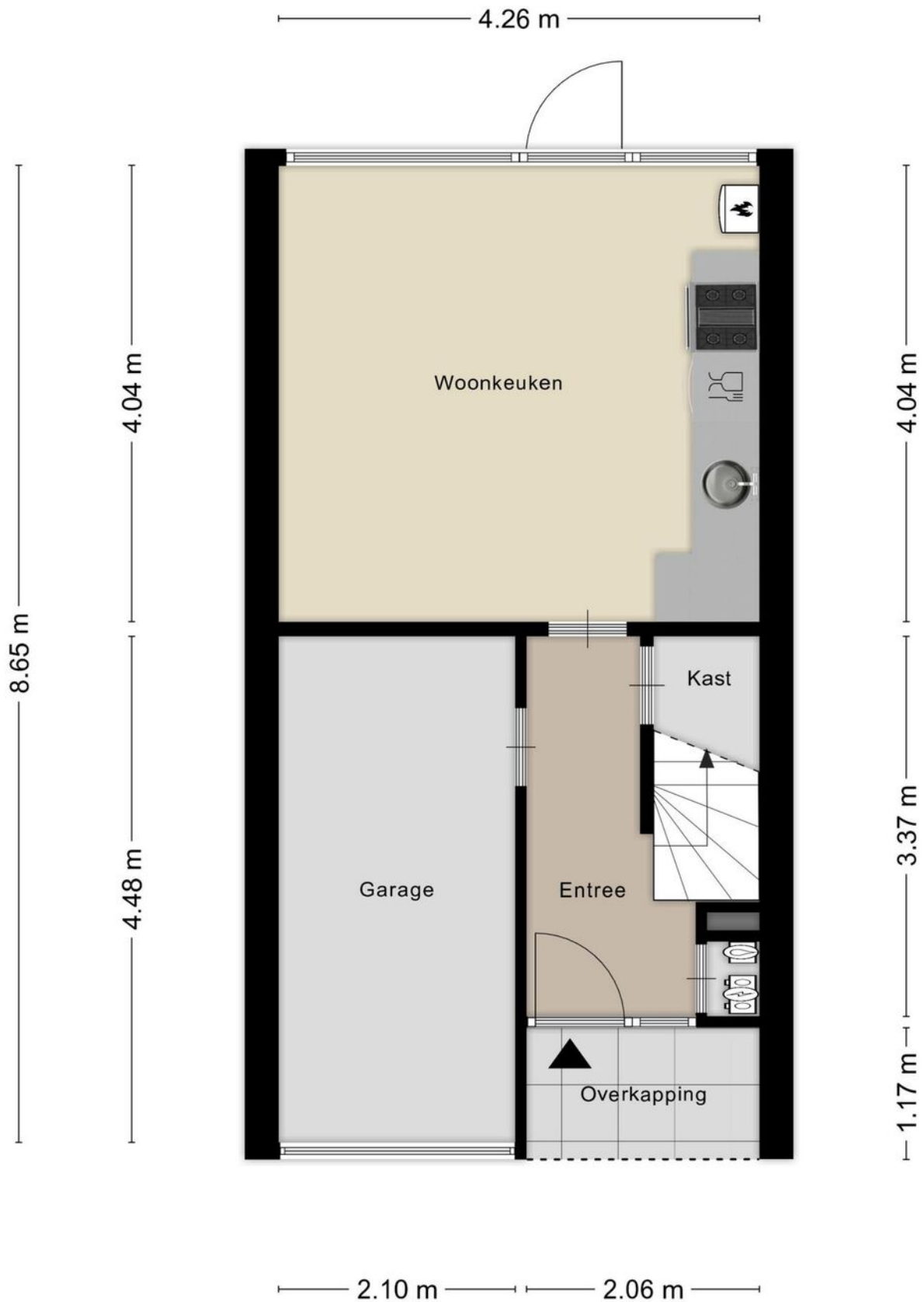




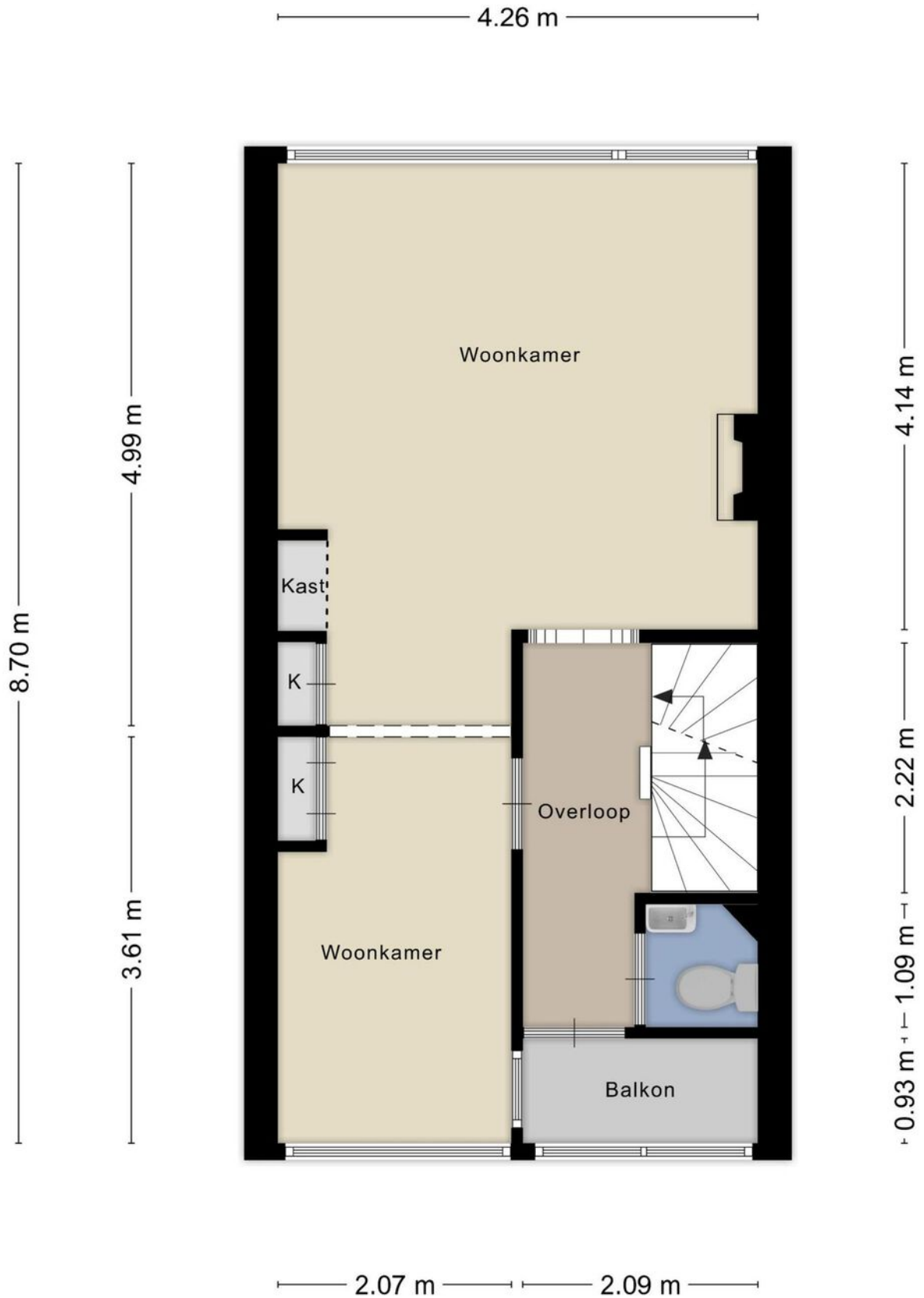




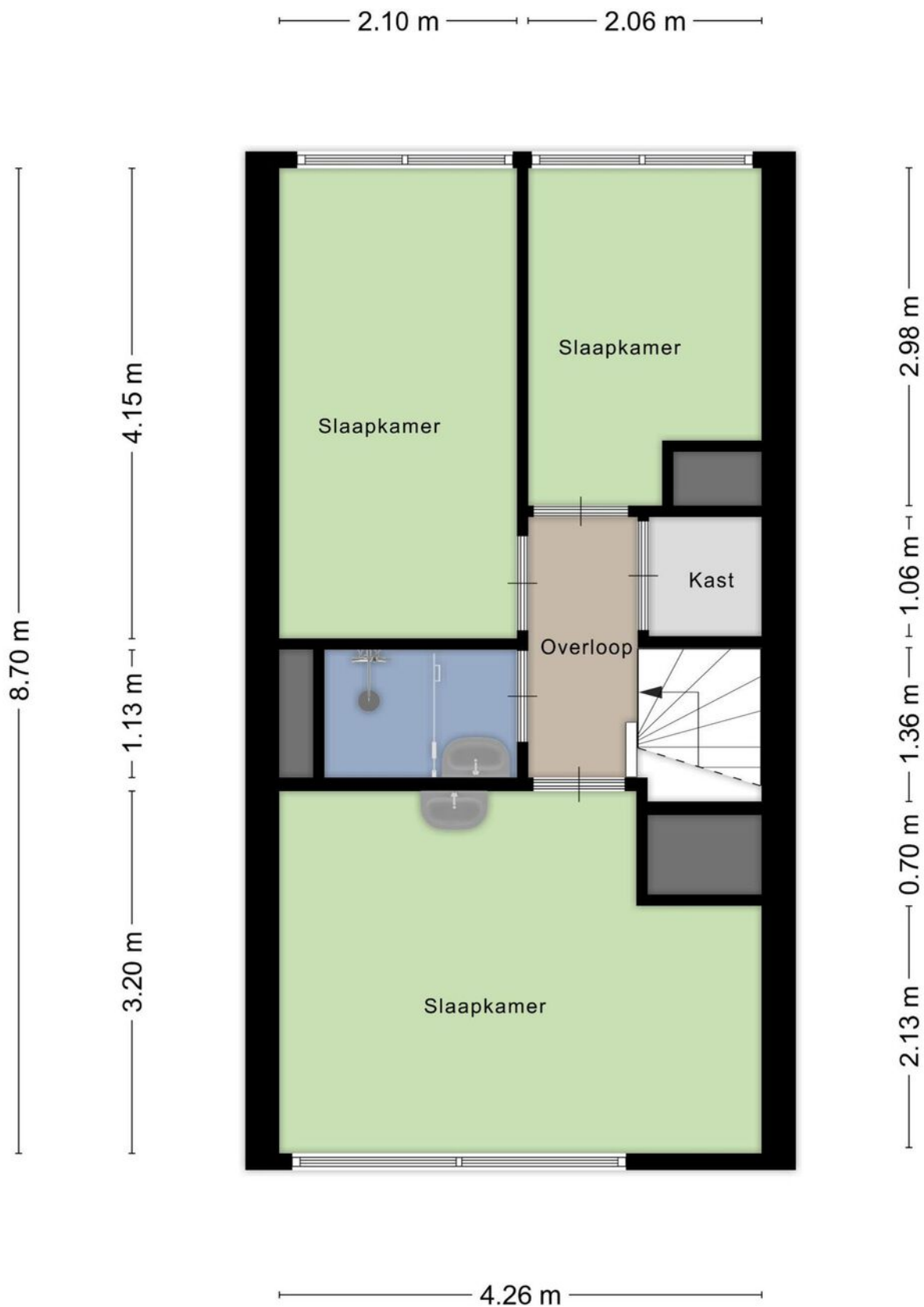
Plattegrond



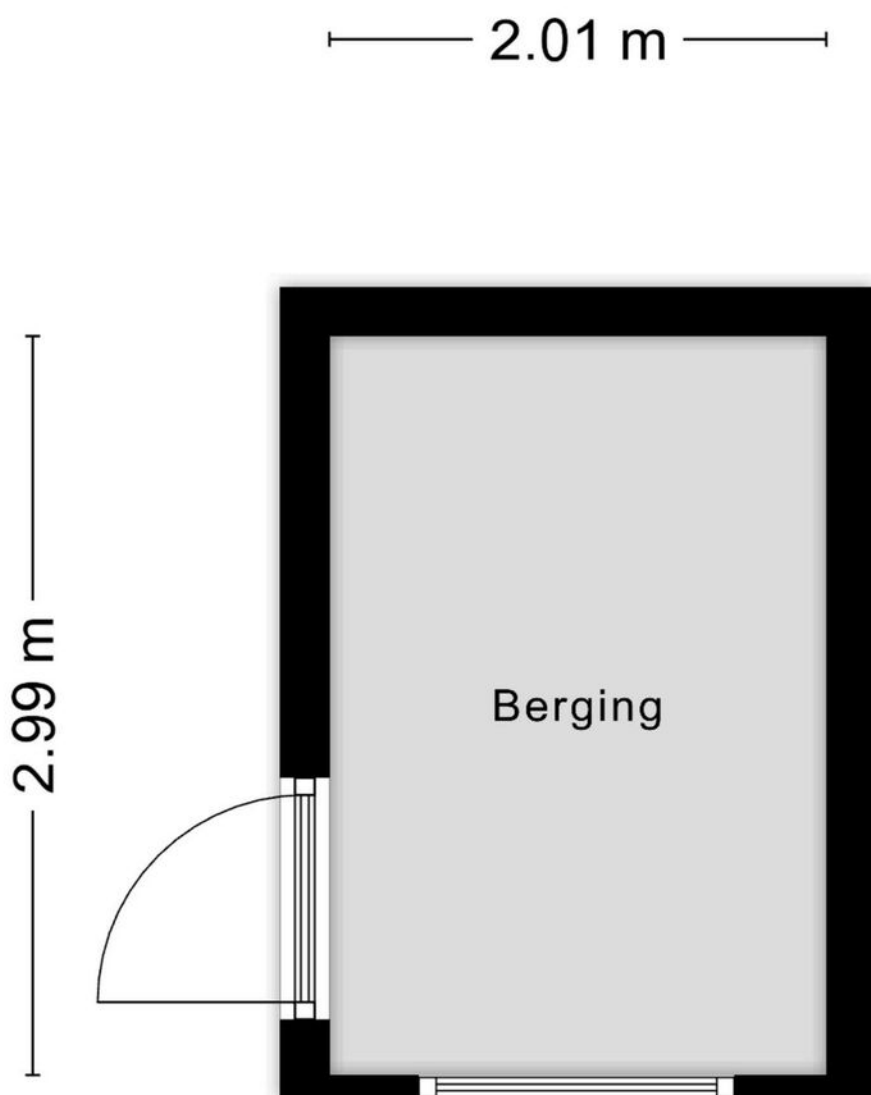
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Houtmanstraat 26



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 435	
—	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 14 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Kurken vloer 2e etage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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 40 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.

“As is, where is”

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is en dat de onroerende zaak een “opknapper” is welke gerenoveerd/gemoderniseerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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