



ARNHEM
Herkenboschstraat 26

Vraagprijs
€ 335.000,- k.k.

**Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1982

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
414 m³

Woonoppervlakte:
117 m²

Perceeloppervlakte:
147 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
B



Omschrijving

Deze ruime tussenwoning van 117 m² beschikt over drie grote slaapkamers (voorheen vier), een vrijstaande stenen berging, een open keuken en een diepe achtertuin. De woning heeft een praktische indeling en biedt voldoende leefruimte voor een gezin. Dankzij de grootte van de achtertuin kun je de hele dag genieten van zowel zon als schaduw.

De woning ligt in de rustige en ruim opgezette wijk De Laar Oost, in een autoluwe straat. Op korte afstand vindt u het winkelcentrum, de woonboulevard en diverse scholen. Voor recreatie liggen het natuurgebied Park Lingezegen, de Rijkerswoerdse Plassen en Boerderij De Kroon met speeltuin en kinderboerderij nabij. Ook supermarkten, kinderopvang, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar. Deze locatie is ideaal voor zowel gezinnen, starters als ouderen dankzij de vele voorzieningen en rustige ligging.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst stap je in de hal, waar de meterkast zich bevindt. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer met open keuken. De keuken aan de voorzijde is zeer netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De lichte woonkamer aan de achterzijde biedt uitzicht op de tuin en heeft grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Via de woonkamer bereik je de achtertuin door een deur. Vanuit een tussenhal kom je bij de toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je op de overloop, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers met dakramen. Oorspronkelijk waren het drie slaapkamers, dus het is eenvoudig om dit weer terug te brengen. De moderne en goed onderhouden badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, designradiator en toilet.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt een ruime overloop. Hier vind je de witgoedaansluitingen en de cv-ketel. Daarnaast is er een slaapkamer met een dakraam.

Tuin:

De zonnige achtertuin, gelegen op het noordwesten, strekt zich uit over een diepte van 16 meter, waardoor je de hele dag kunt genieten van zon en schaduw. De tuin biedt veel privacy en is direct bereikbaar vanuit de woonkamer. Achter in de tuin bevindt zich een handige berging en er is een achterom aanwezig.

Algemeen:

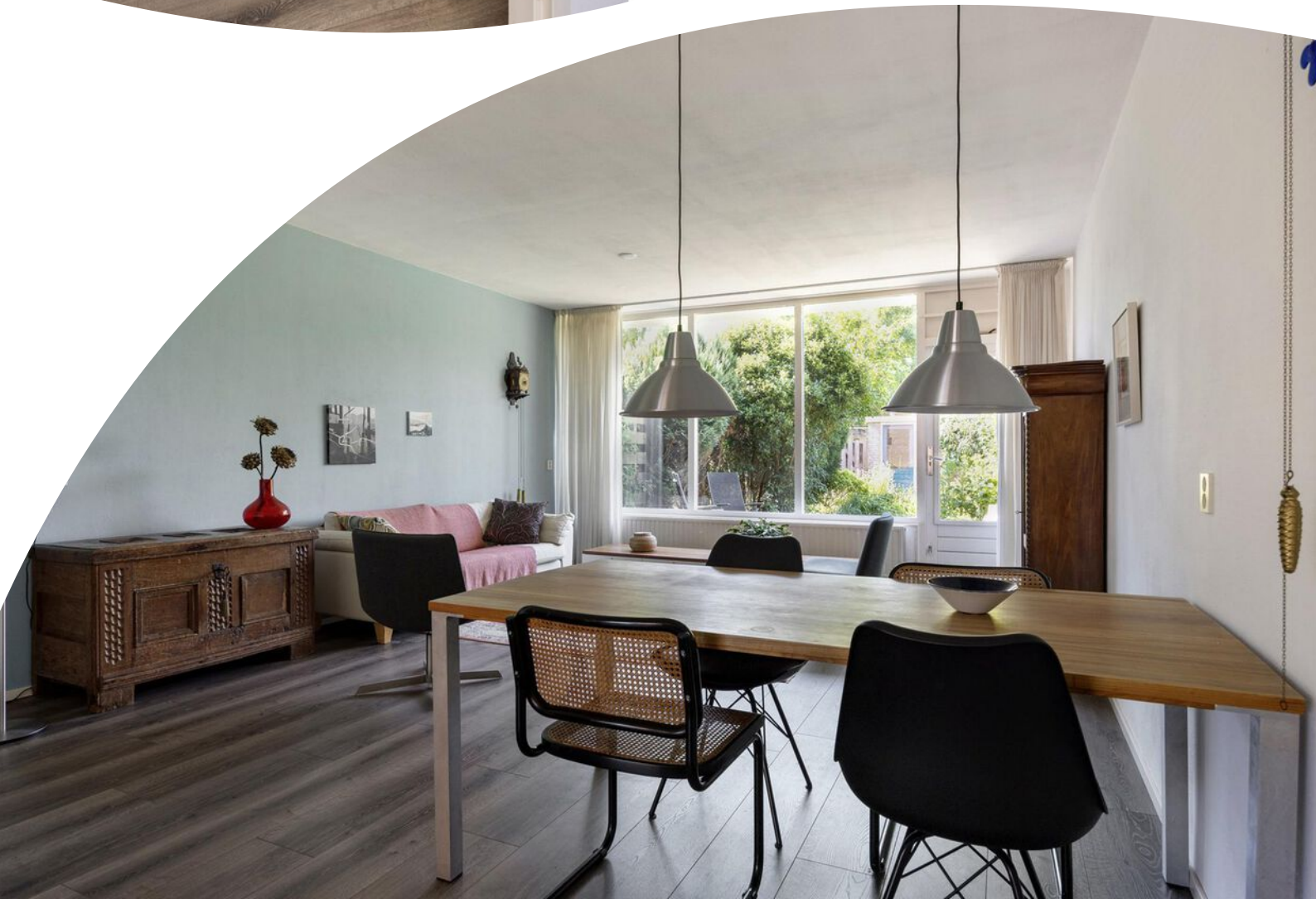
- bouwjaar 1982
- woonoppervlakte: 117 m²
- berging: 8 m²
- inhoud: 414 m³
- perceeloppervlakte: 147 m²

Bijzonderheden:

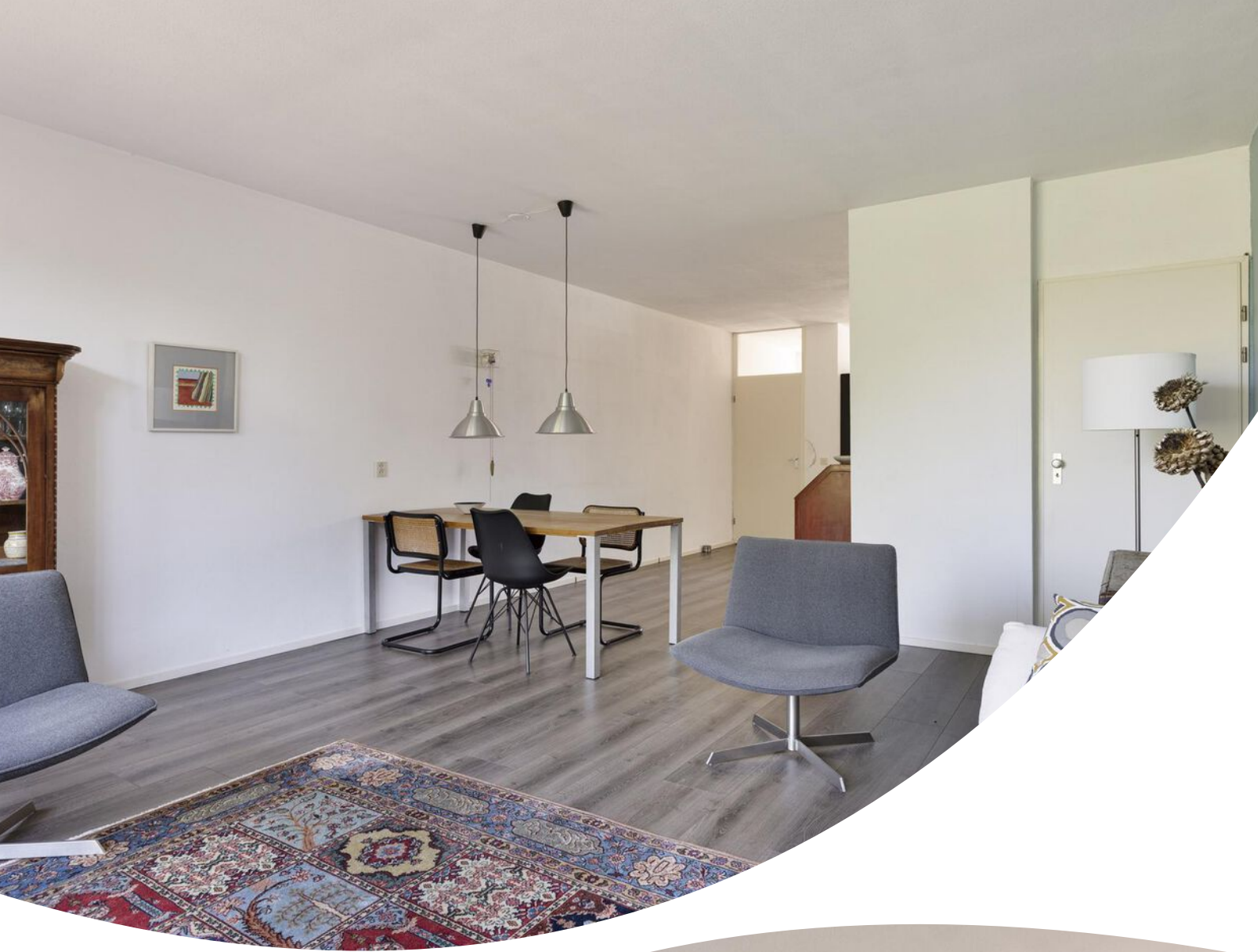
- energielabel B
- voorzien van dak- en muurisolatie
- grotendeels voorzien van dubbel glas
- 3 slaapkamers (voorheen 4)
- Atag HR cv-ketel uit 2014 (eigendom)
- tuin is voorzien van achterom
- autoluwe straat
- voldoende parkeermogelijkheden
- alle voorzieningen op korte afstand
- bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig





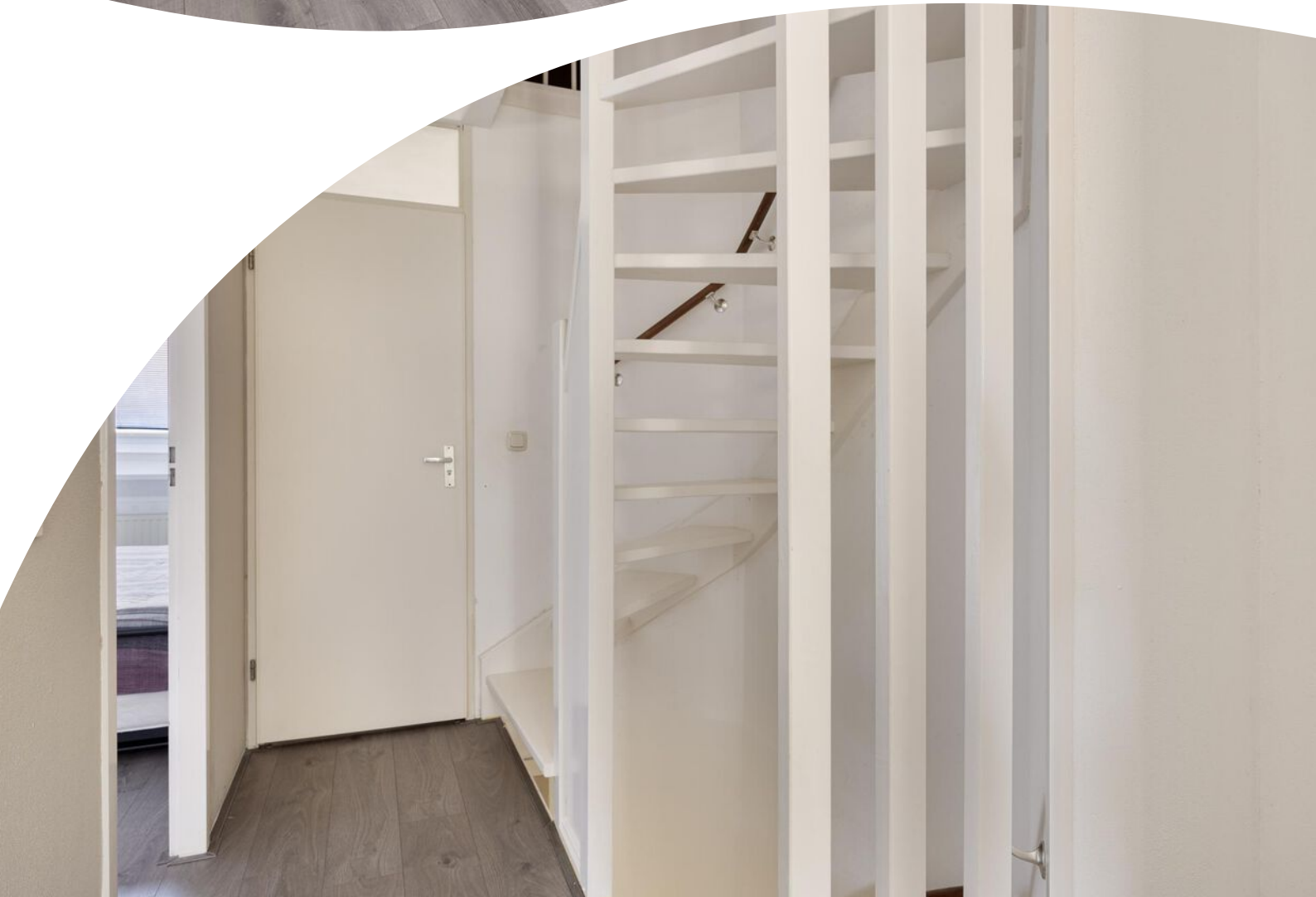








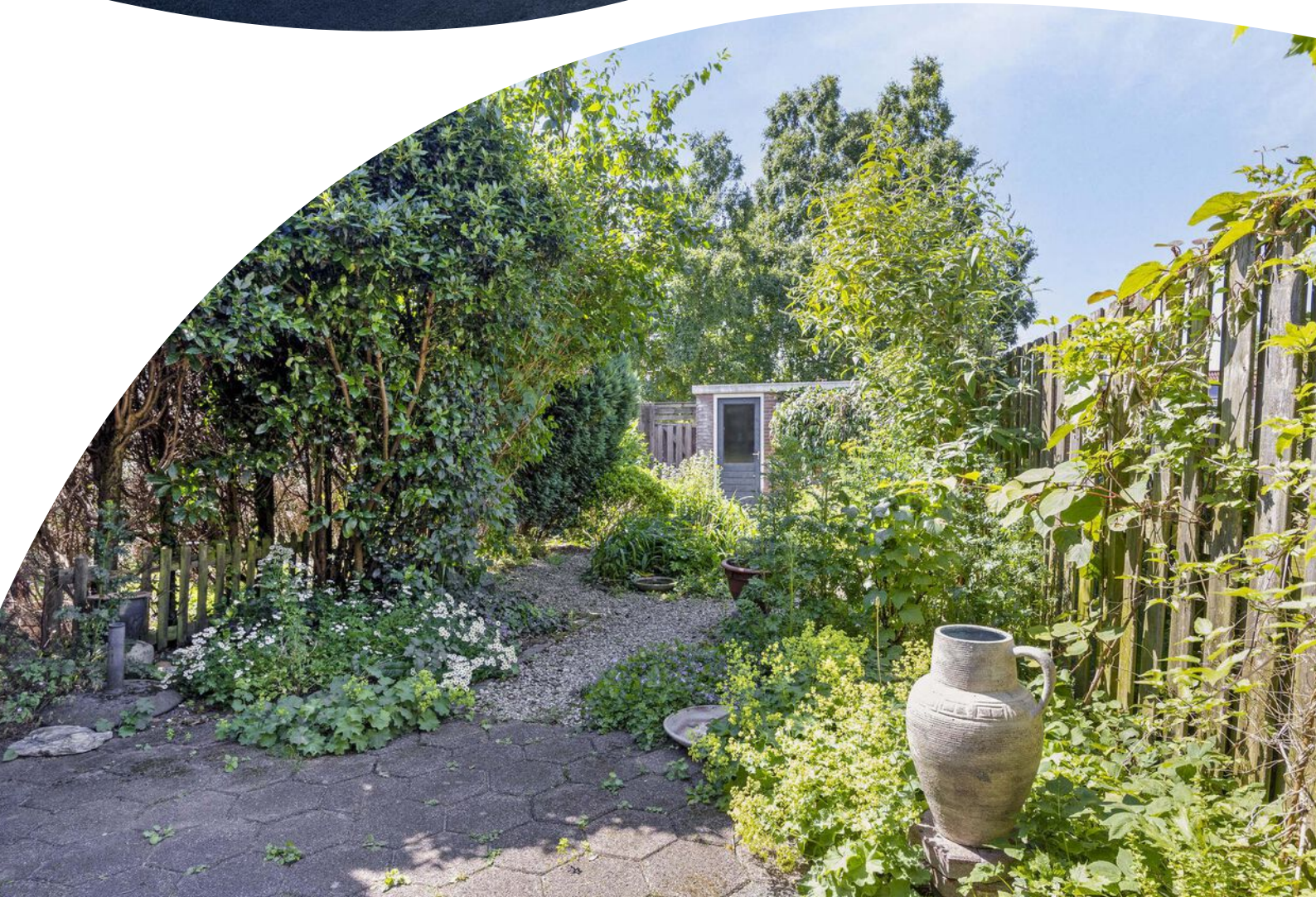










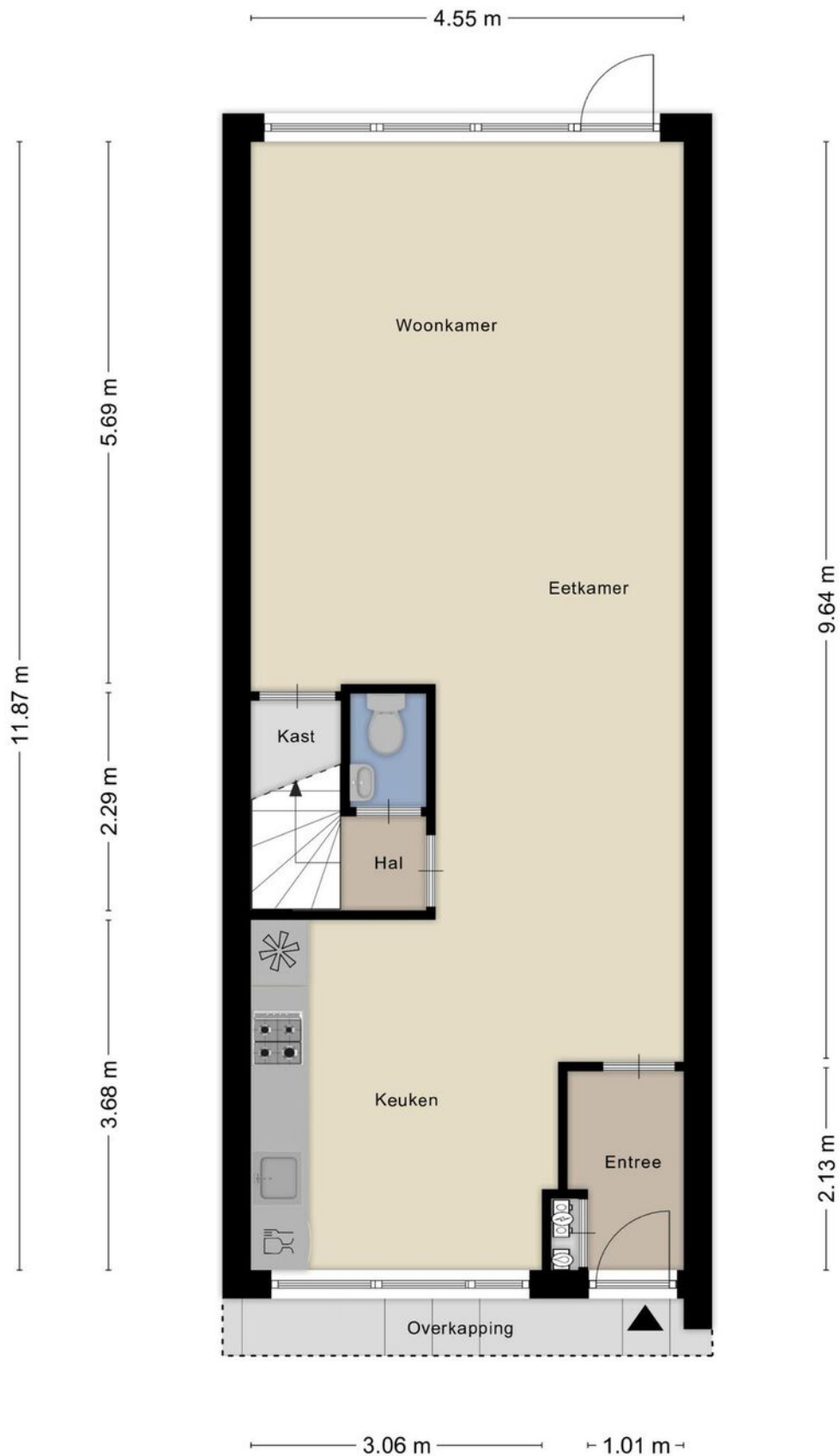








Plattegrond



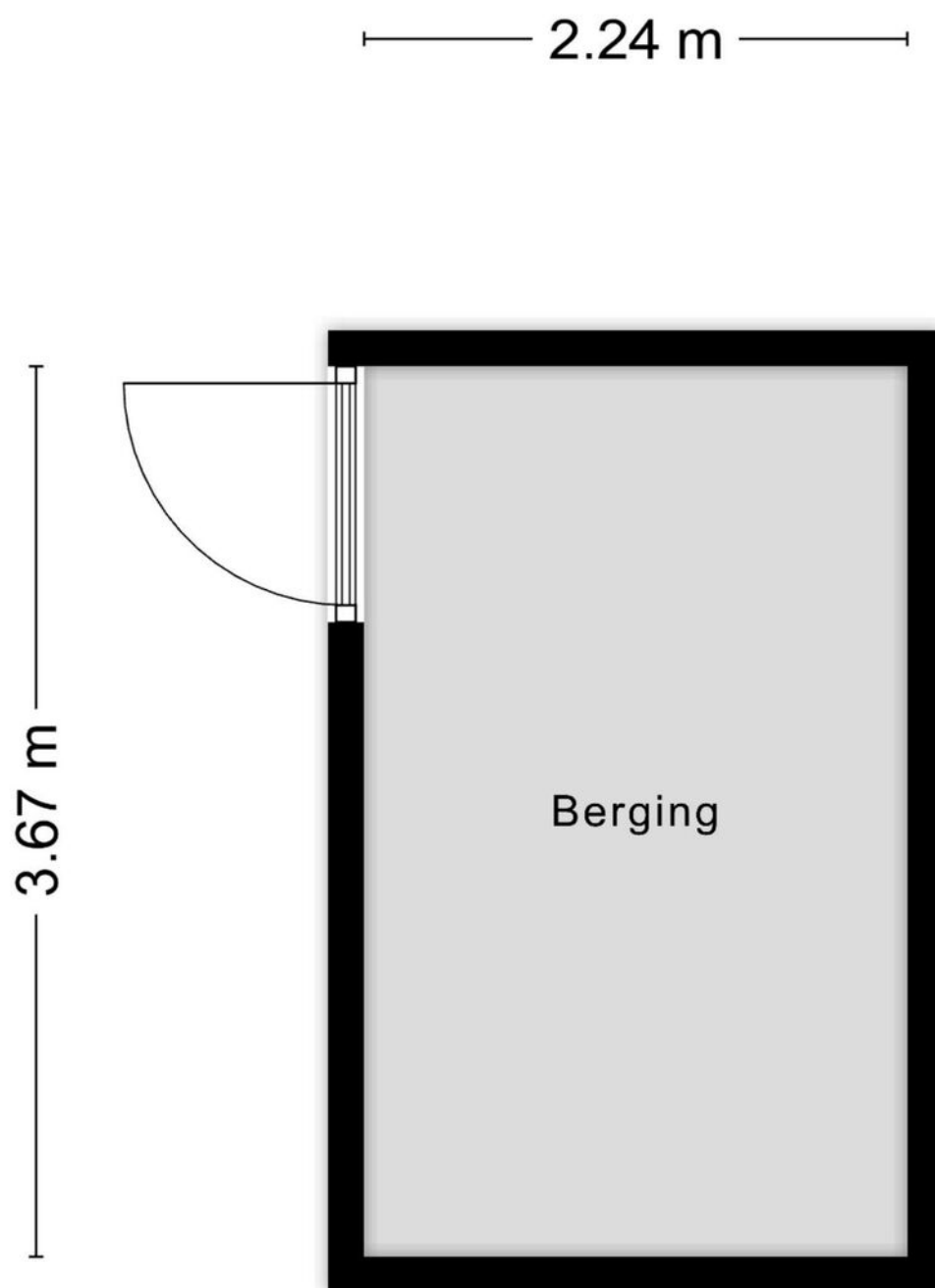
Plattegrond



Plattegrond

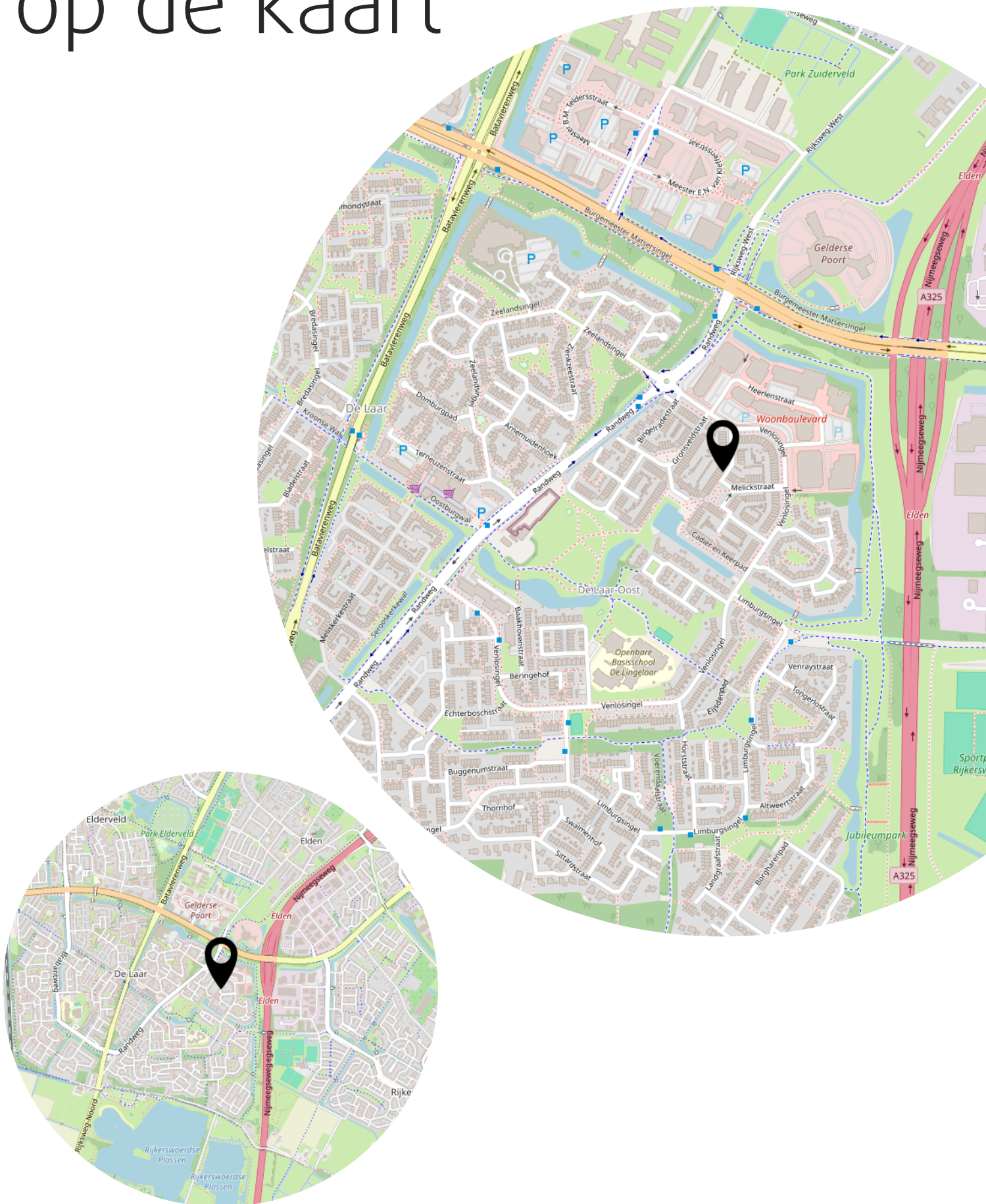


Plattegrond



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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten verdieping	X		
- bureau zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Ikea keukenkasten (kleur petrol)			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Enkele kleine (pot)planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 30 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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

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