



ARNHEM  
Laan van Klarenbeek 37

Vraagprijs  
€ 550.000,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1951

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
4

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

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

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

Overige inpandige ruimte:  
40 m<sup>2</sup>

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

Externe bergruimte:  
6 m<sup>2</sup>

Energie label  
C

# Omschrijving

In het geliefde Angerenstein, te midden van prachtige parken, ligt deze ruime tussenwoning van 140 m<sup>2</sup>, waarvan 113 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een zolder van 27 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over 3 slaapkamers, met de mogelijkheid om op de zolderverdieping een extra kamer te creëren. Daarnaast is er een kelder en een achtertuin op het noordoosten, inclusief een praktische berging.

De woning ligt in een rustige, autoluwe straat, grenzend aan de schitterende stadsparken Angerenstein en Sacre Coeur. Openbaar vervoer, diverse scholen (basis-, middelbaar en hoger onderwijs) en andere voorzieningen zijn in de directe nabijheid te vinden. Bovendien bereik je het centrum van Arnhem binnen slechts 10 minuten fietsen.

Onderverdieping:  
Kelderruimte

Begane grond:

Bij binnenkomst kom je in de entree met aansluitend de gang. Hier vind je de trap naar de kelder, de trapopgang naar de eerste verdieping en een keurig toilet met fonteintje.

De woonkamer is dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde heerlijk licht en beschikt over een sfeervolle open haard.

De moderne, goed onderhouden keuken is zowel via de gang als de woonkamer toegankelijk en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het balkon en is uitgerust met een wastafel en praktische inbouwkasten.

De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning, waarvan één is voorzien van een inbouwkast.

De moderne badkamer is keurig onderhouden en beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping, waar ook de cv-ketel is geplaatst. Deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden om 1 of 2 extra slaapkamers te creëren.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 113 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 40 m<sup>2</sup>
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m<sup>2</sup>
- Berging: 6 m<sup>2</sup>

- Inhoud: 539 m3
- Perceel: 162 m2
- Bouwjaar: 1951

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Grotendeels voorzien van kunststof beglazing voorzien van HR-glas (2015)
- Mechanische ventilatie
- Voorzien van rolluiken, deels automatisch, deels handmatig
- De badkamer, keuken en toilet zijn gemoderniseerd
- Berging in de achtertuin, voorzien van electra
- Gelegen in een fraaie, rustige en zeer gewilde wijk
- Vrij parkeren
- Alle voorzieningen, parken en scholen op korte afstand.
- Ouderdoms-, niet zelfbewonings- en As is - Where is clause worden in de koopakte opgenomen
- Projectnotaris van toepassing (Hekkelman notarissen te Arnhem)
- Er is geen vragenlijst of lijst van zaken aanwezig

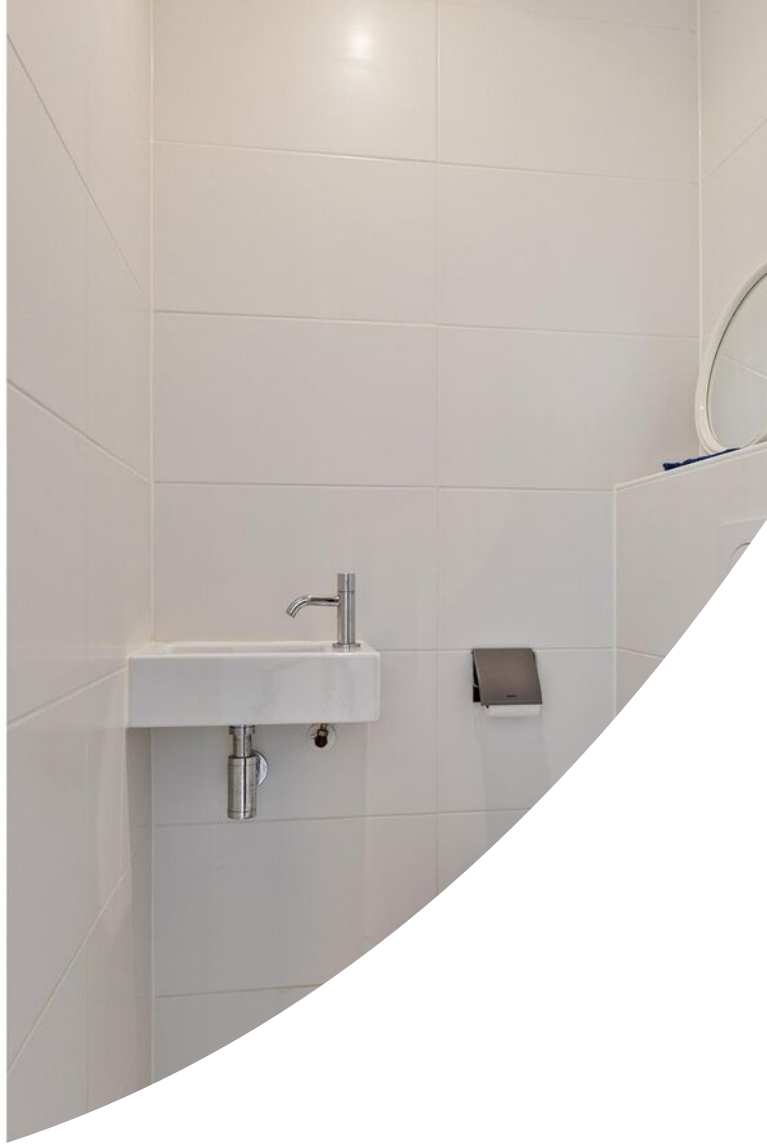
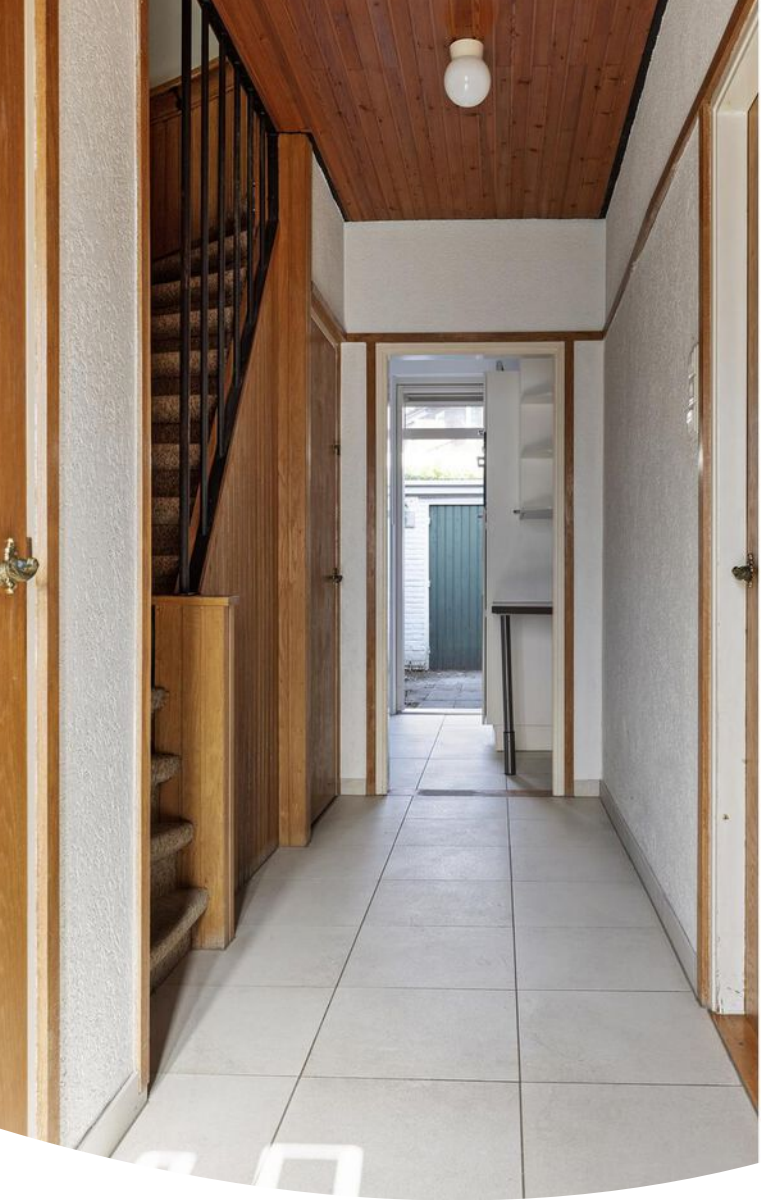
























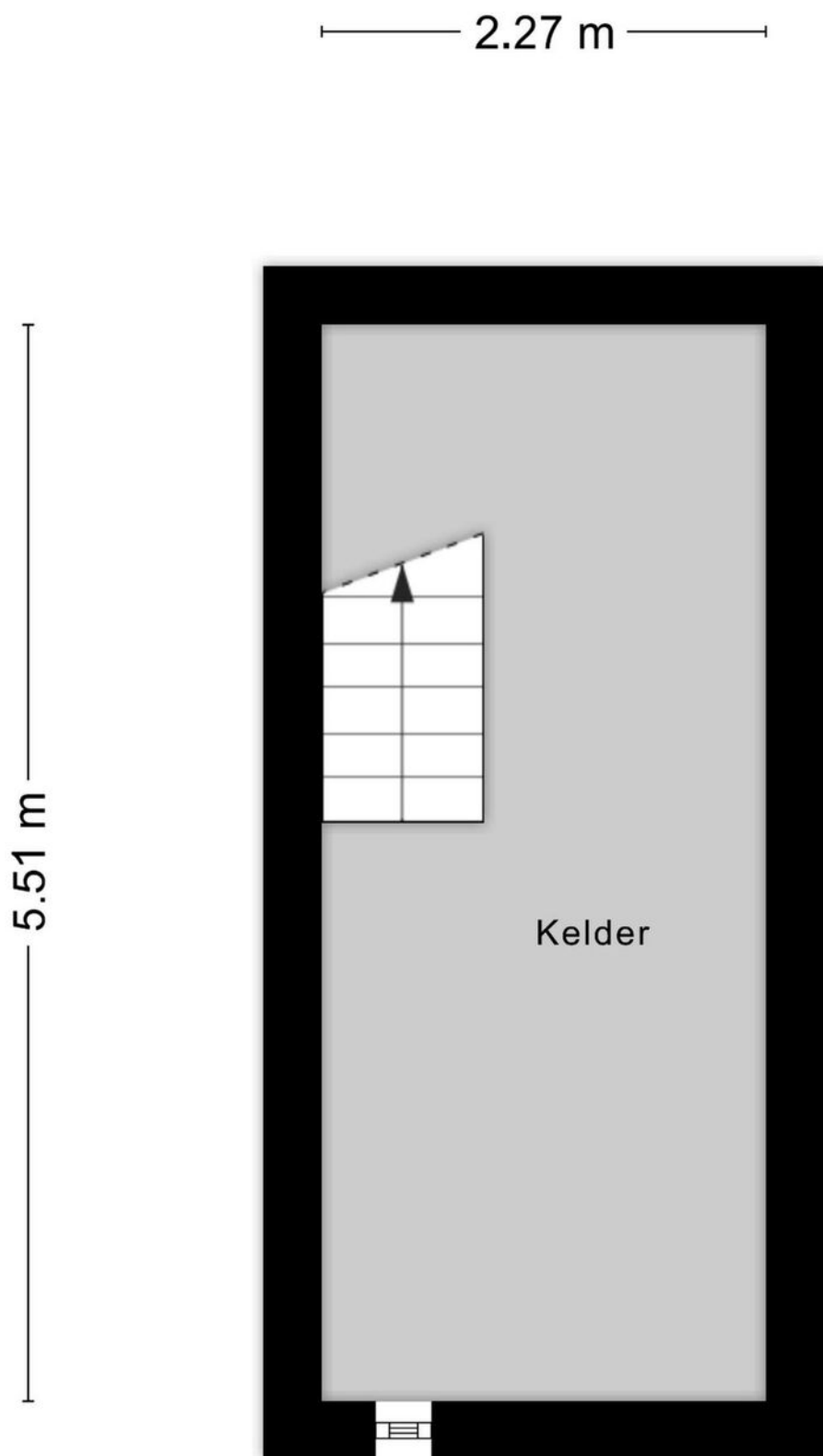








# Plattegrond



# Plattegrond



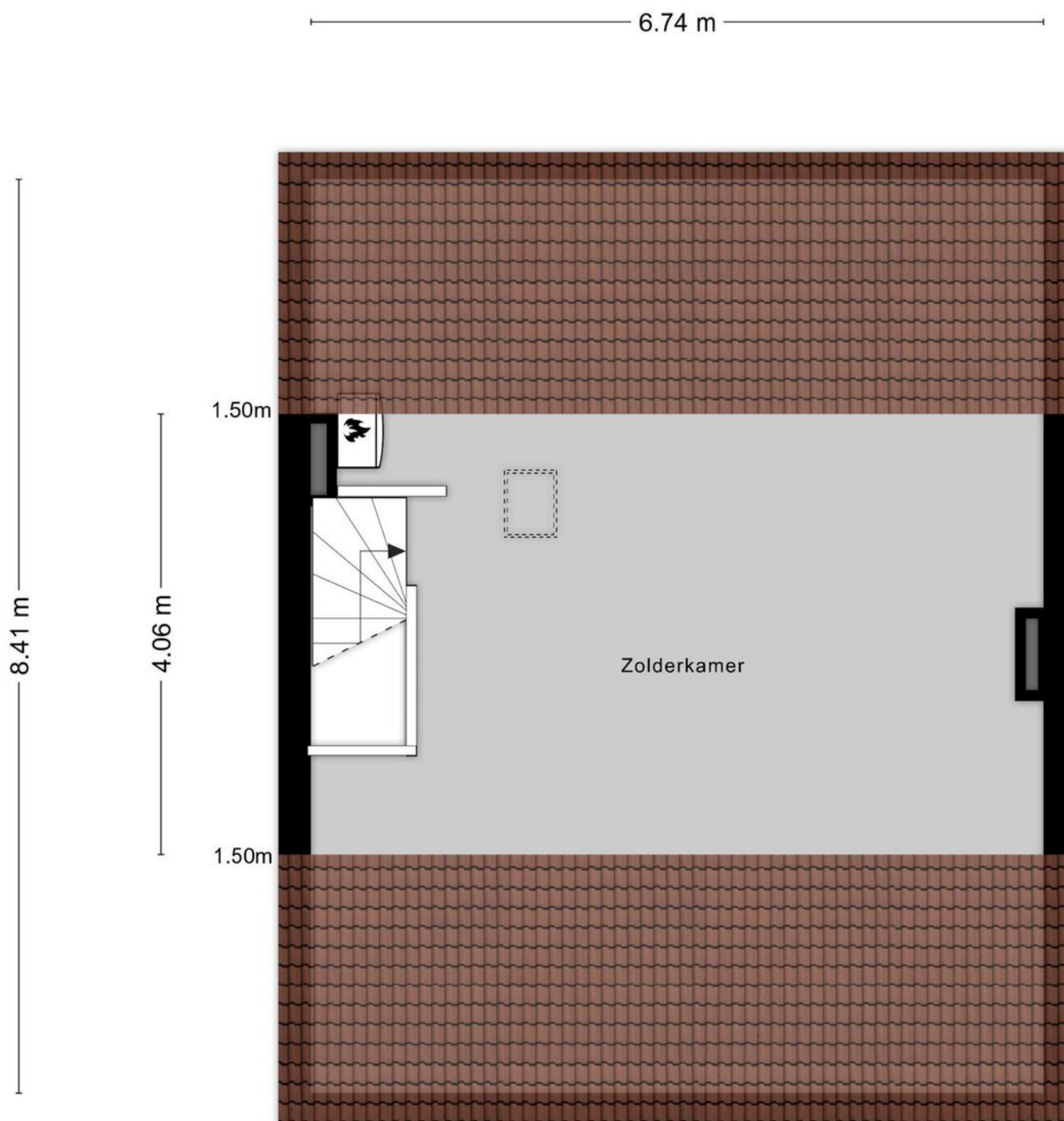
# Plattegrond



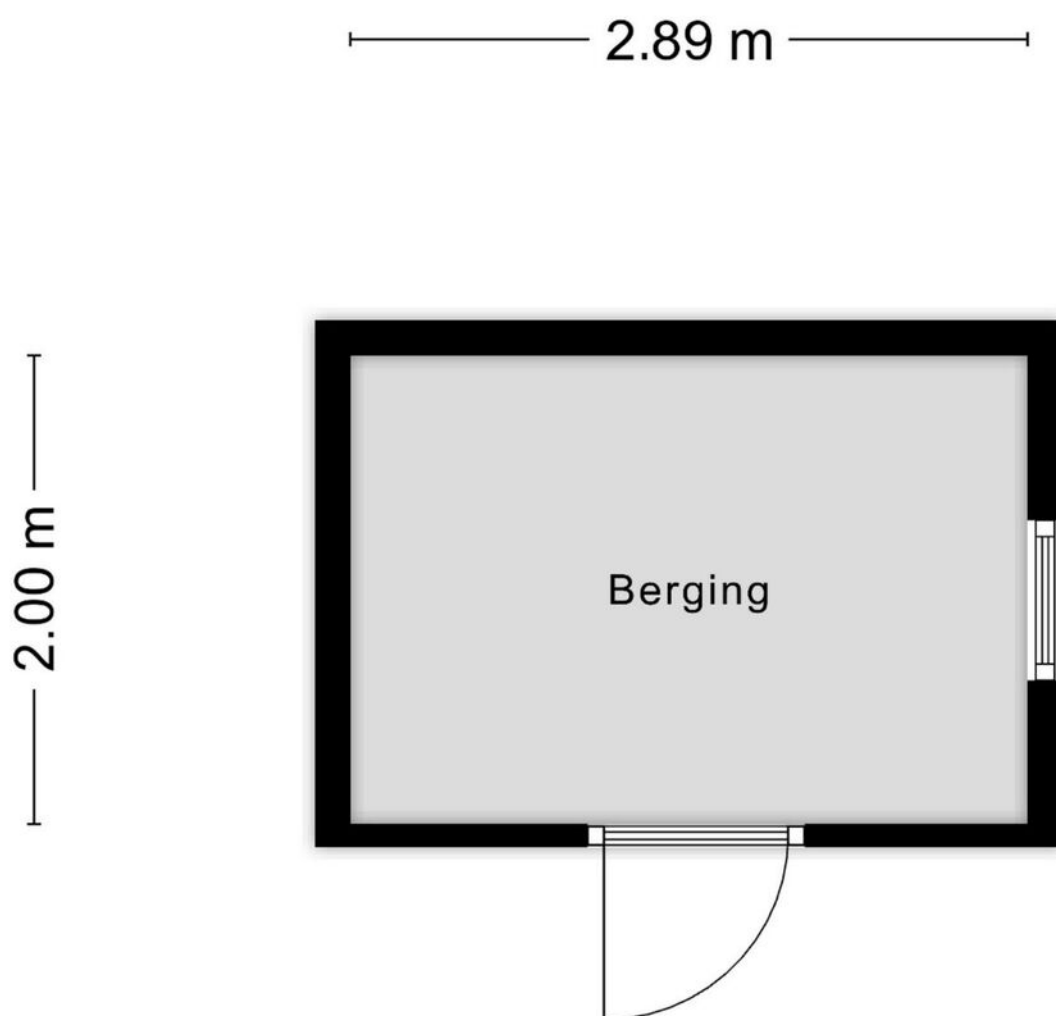
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

2.29 m © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl) 4.32 m

# Plattegrond



# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laan van Klarenbeek

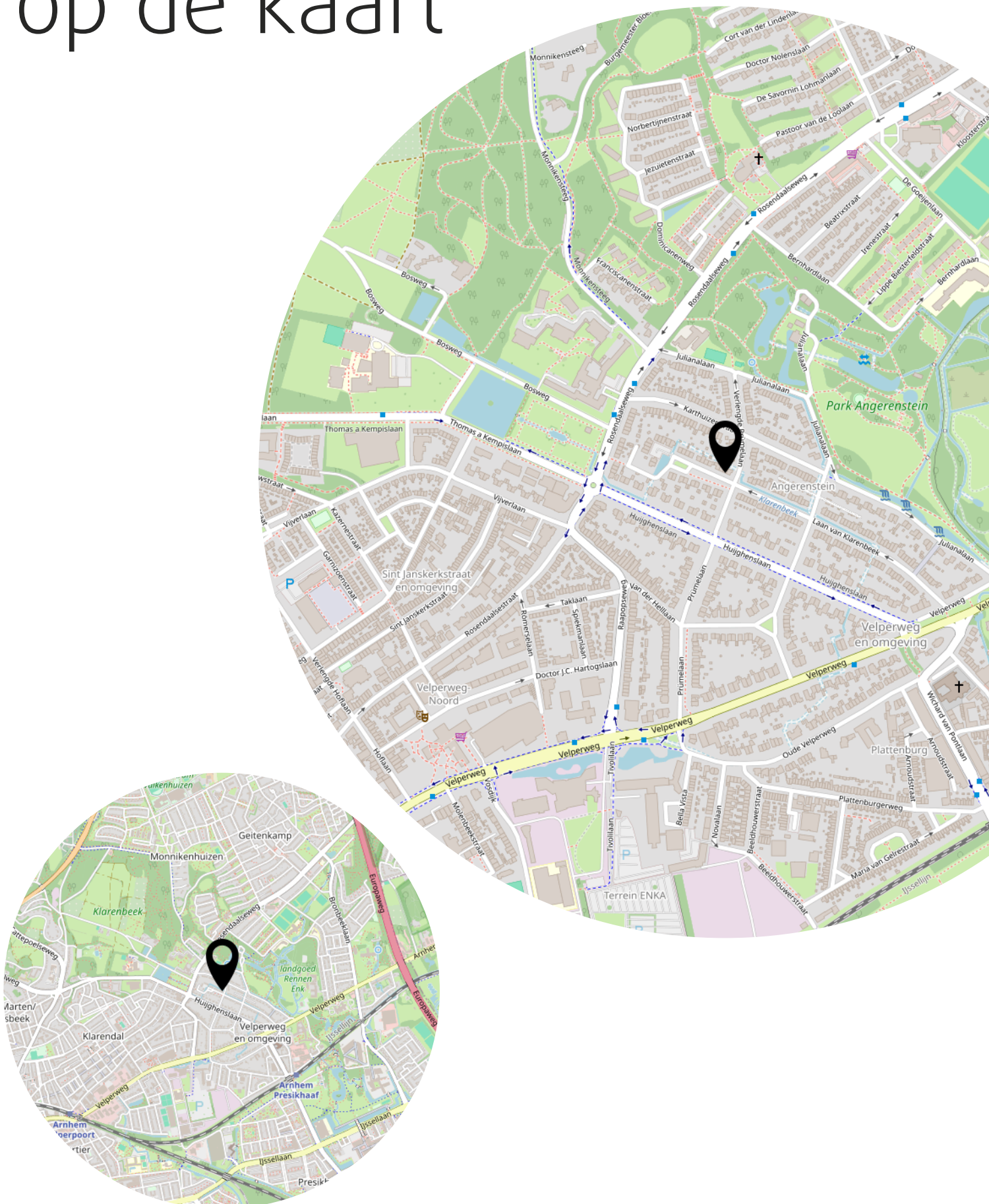


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1256	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
—	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart



## **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.

### **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.

### **As Is – Where Is clausule**

As Is – Where Is" Verkoper verkoopt het object op basis van het principe "as is, where is". Dit betekent dat verkoper niet in staat voor de bouwkundige, (installatie)technisch, milieukundige en publiek (o.a. bestemmingsplan) / privaatrechtelijke staat van het verkochte en koper verkoper vrijwaart voor eventuele negatieve aspecten hieromtrent en derhalve verkoper hier nimmer op zal aanspreken. Koper accepteert dit en erkent dat hij hier rekening mee heeft gehouden bij bovengenoemde koopprijs.

**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](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)