



ARNHEM
Heijenoordseweg 26

Vraagprijs
€ 515.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1937

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
425 m³

Woonoppervlakte:
117 m²

Perceeloppervlakte:
148 m²

Overige inpandige ruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
C

Omschrijving

Deze karakteristieke jaren '30 tussenwoning ligt in de rustige, kindvriendelijke wijk Heijenoord. De woning biedt een achtertuin met tuinhuis en terras, een ruime voortuin, een charmante erker aan de voorzijde, een serre, drie slaapkamers en een dakkapel op zolder met de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

Locatie:

Heijenoord staat bekend om zijn groene, kindvriendelijke omgeving, ideaal voor gezinnen. Binnen vijf minuten fietsen bereik je zowel de binnenstad van Arnhem als het Centraal Station. Op loopafstand ligt het prachtige landgoed Mariëndaal, perfect voor ontspannende wandelingen. Daarnaast zijn alle belangrijke voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels, scholen, supermarkten en uitvalswegen, binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree, waar je binnenkomt in een hal met een garderobe, meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast. De hal is afgewerkt met een authentieke tegelvloer, wat de woning extra karakter geeft, en een originele paneeldeur met glas-in-lood, die bijdraagt aan de charmante en unieke sfeer.

Vanuit de hal stap je binnen in de lichte woonkamer met een halfopen keuken. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en is voorzien van een erker, terwijl de eetkamer aan de achterzijde grenst aan de keuken. De keuken is stijlvol en voorzien van een aantal inbouwapparaten..

Zowel de keuken als de eetkamer bieden via openslaande deuren toegang tot de serre, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de tuin. De serre is bovendien uitgerust met witgoedaansluitingen en beschikt over een praktische berging, waardoor comfort en functionaliteit perfect worden gecombineerd.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers met originele paneeldeuren en een moderne badkamer. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je de cv-installatie aantreft. De ruimte heeft een dakkapel aan de voorzijde en biedt mogelijkheden voor een vierde slaapkamer of werkruimte.

Achtertuintuin:

De achtertuin, gelegen op het noorden, is een heerlijke plek om te ontspannen, met zon van de vroege ochtend tot het einde van de dag. Het tuinhuis ligt verhoogd en is bereikbaar via een trap, met een gezellig terras dat uitkijkt over de tuin.

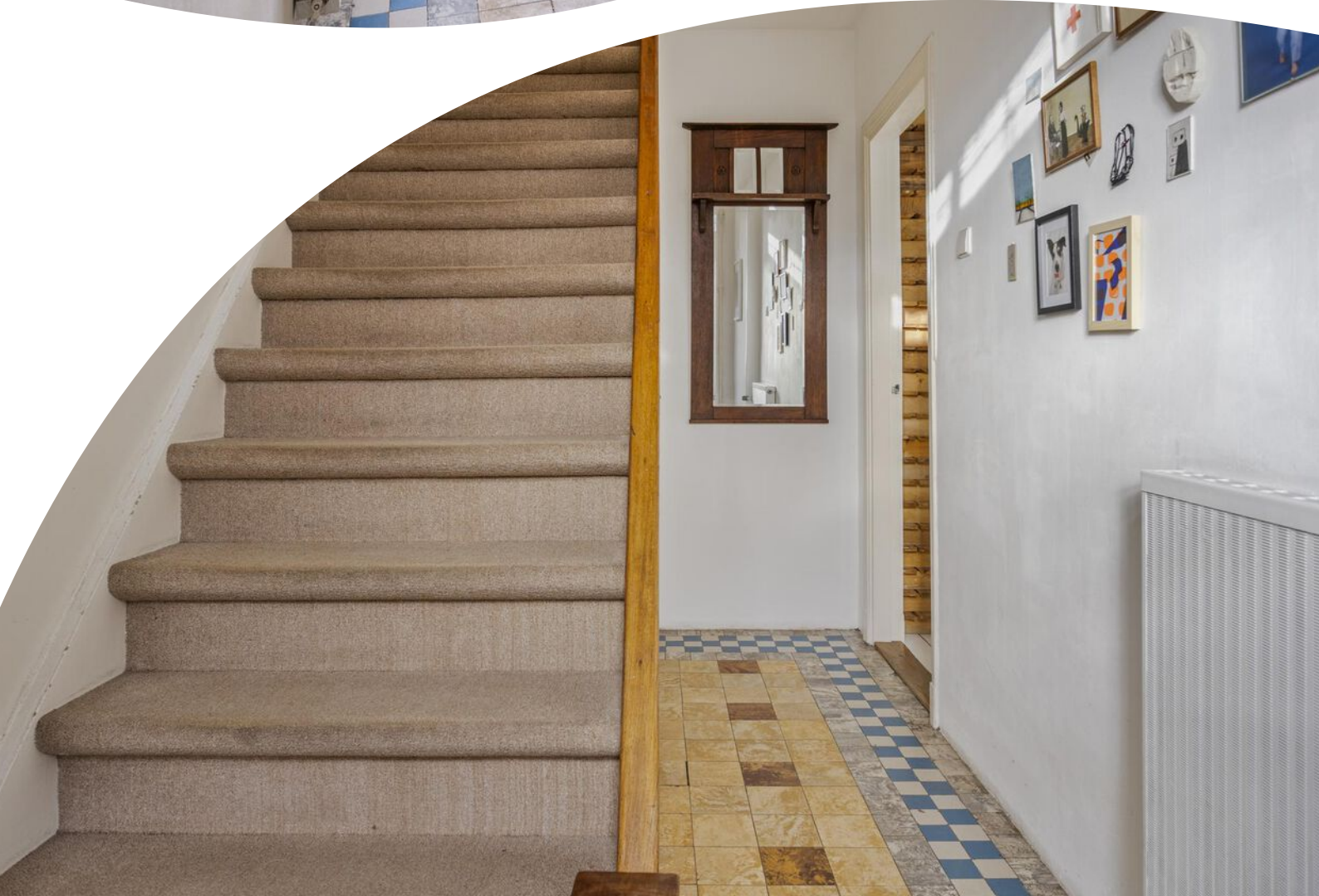
Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 117 m² (inclusief serre)
- Overige inpandige ruimte: 3 m²
- Berging: 8 m²
- Inhoud: 425 m³
- Perceel: 148 m²
- Bouwjaar: 1937

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
- Grotendeels voorzien van dubbel glas, deels HR++ glas en deels enkel glas
- Voorzien van een dakkapel
- Cv ketel Nefit (2022) eigendom
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Keuken 2010, vaatwasser 2023 en koelkast 2020
- Serre 2016
- Glasvezelaansluiting
- Gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen













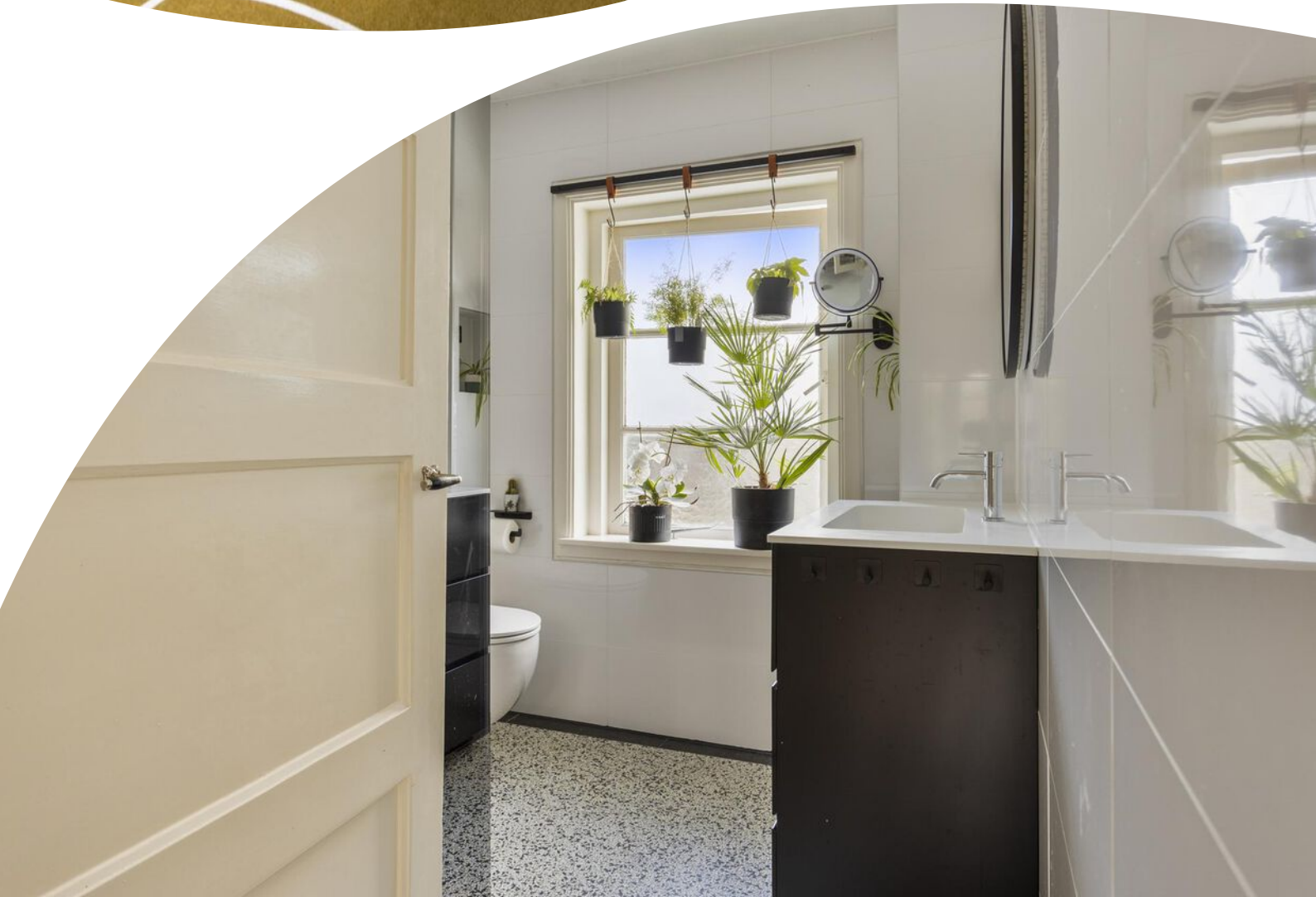
























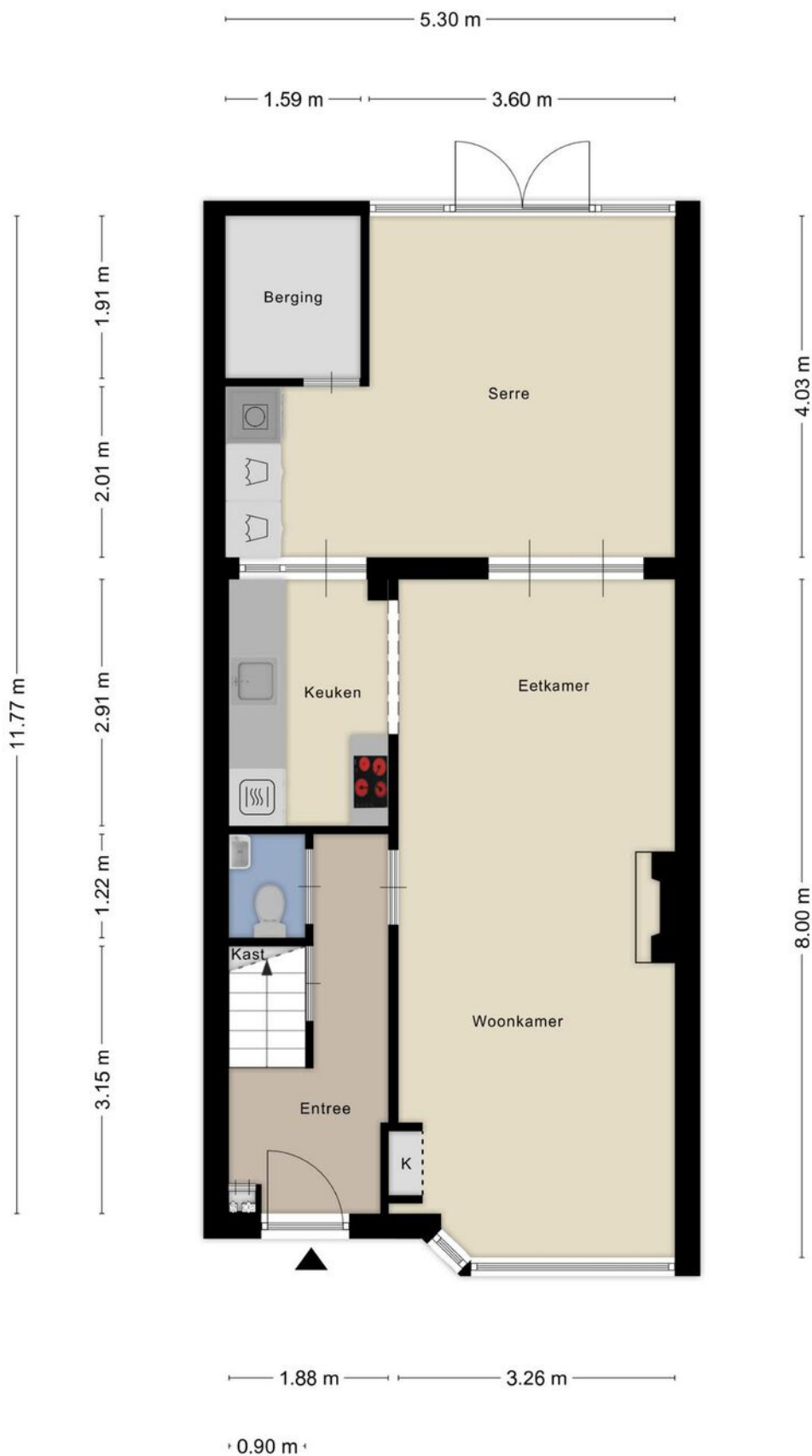








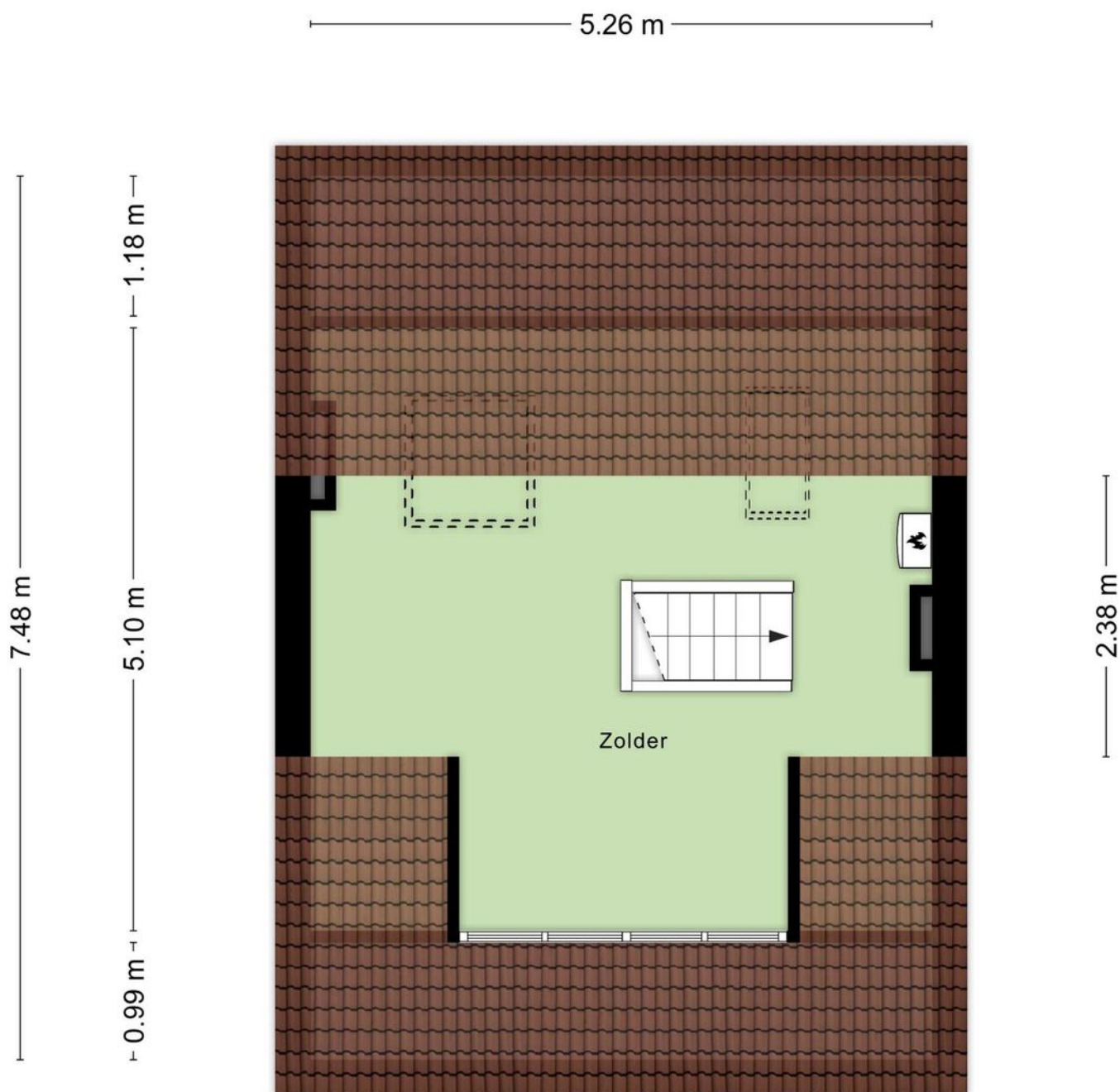
Plattegrond



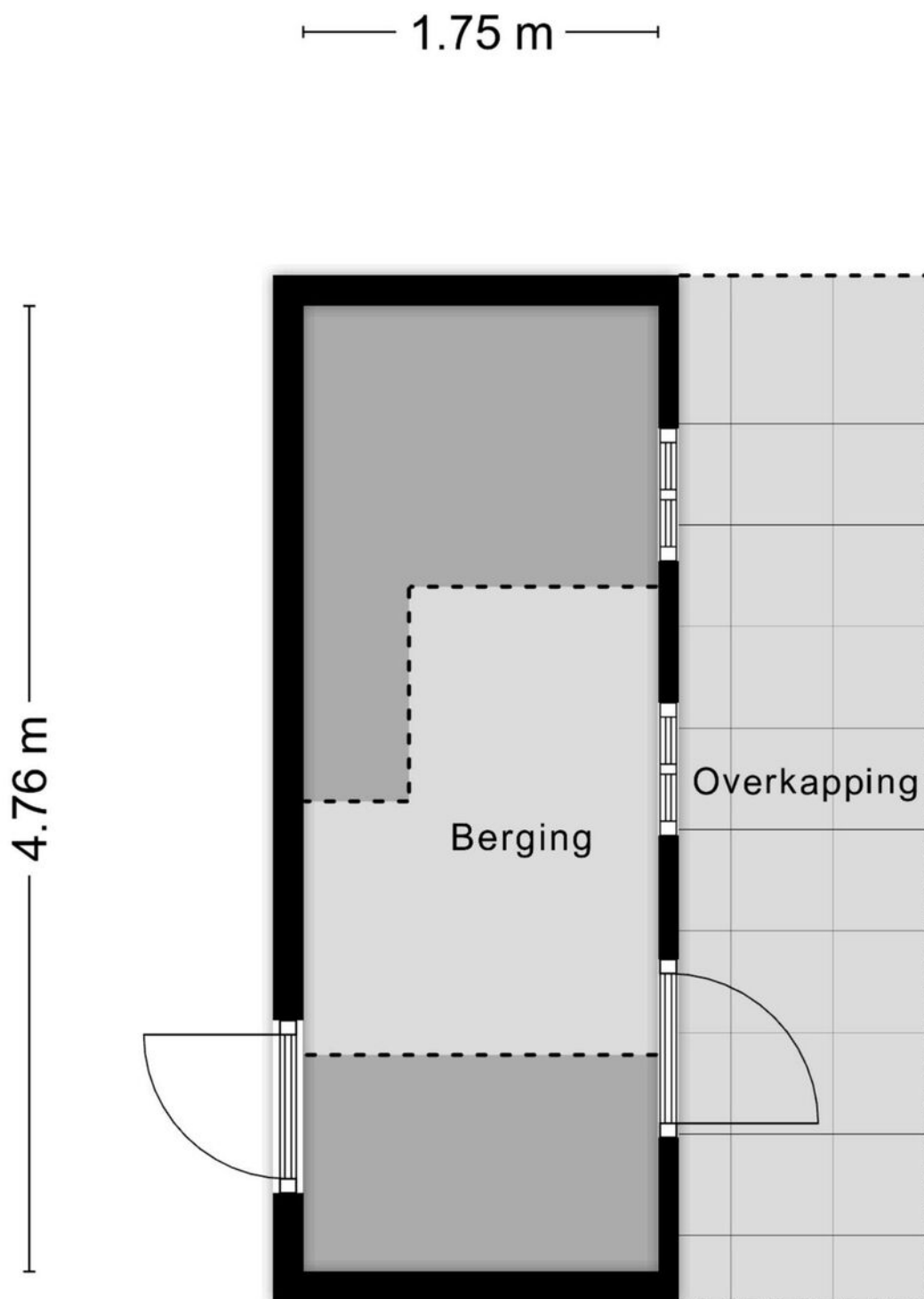
Plattegrond



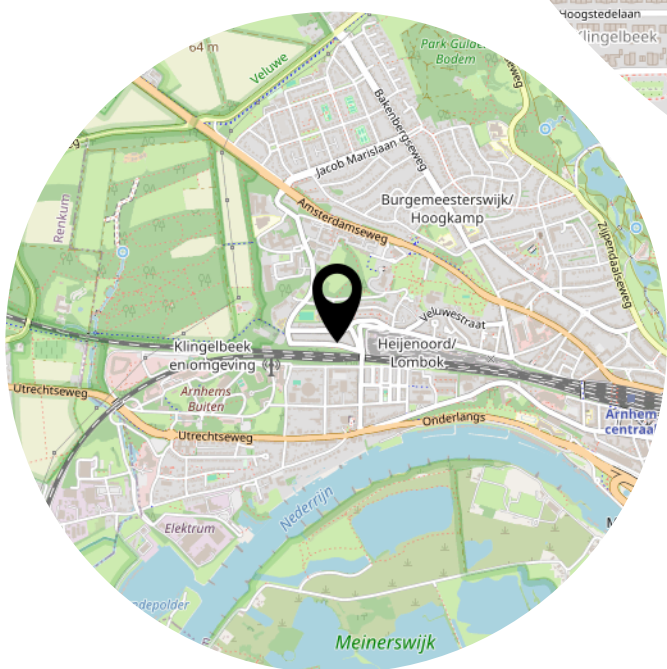
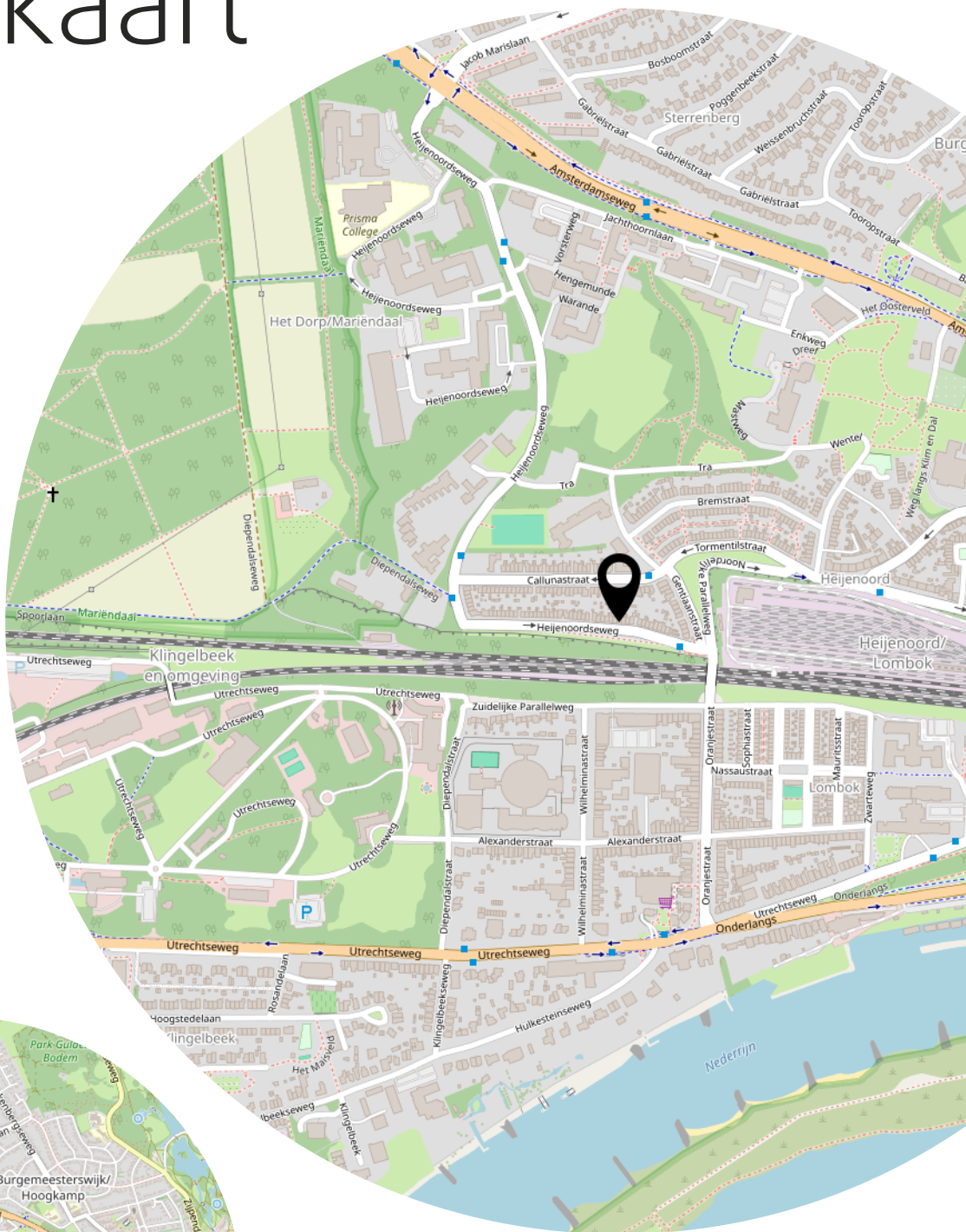
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heijenoordseweg 26



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4097	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilettrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

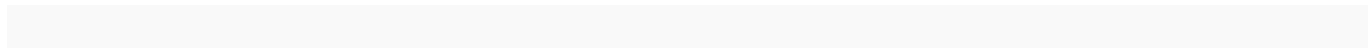
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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.

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