



ARNHEM
Van der Helllaan 22

Vraagprijs
€ 460.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1913

Soort:
bovenwoning

kamers:
4

Inhoud:
514 m³

Woonoppervlakte:
138 m²

Gebouwsgebonden buitenruimte:
15 m²

Energie label
E



Omschrijving

Ruime bovenwoning met groot dakterras in gewilde wijk Angerenstein
Deze goed onderhouden bovenwoning biedt een riant dakterras van 30 m², een eigen fietsenberging en een lichte, ruime indeling. Gelegen in de groene, rustige wijk Angerenstein combineert deze woning het beste van stadse voorzieningen en natuur.

Locatie

De woning ligt aan de rand van de vooroorlogse wijk Angerenstein, met veel groen en een unieke sfeer. Het stadscentrum, Arnhem Centraal, scholen, winkels en sportfaciliteiten zijn allemaal nabij. Ook natuurgebieden zoals Nationaal Park Veluwezoom en Park Angerenstein bevinden zich op loop- en fietsafstand. De wijk biedt uitstekende verbindingen naar de snelwegen.

Indeling

Begane grond:
Overdekte entree, hal met meterkast, trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot een toilet en de ruime woonkamer met erker, die dankzij de schuifdeuren in verbinding staat met de serre. Vanuit de serre stap je direct het grote, zonnige dakterras op, met prachtig groen uitzicht. De gesloten keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en grenst aan een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de CV-ketel (Vaillant, 2017). Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot het dakterras. Aan de woonkamer grenst bovendien een aparte werkkamer, ideaal voor thuiswerken of hobby's.

Tweede verdieping:
Overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers, waaronder een hoofdslaapkamer met een vaste kastenwand. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.

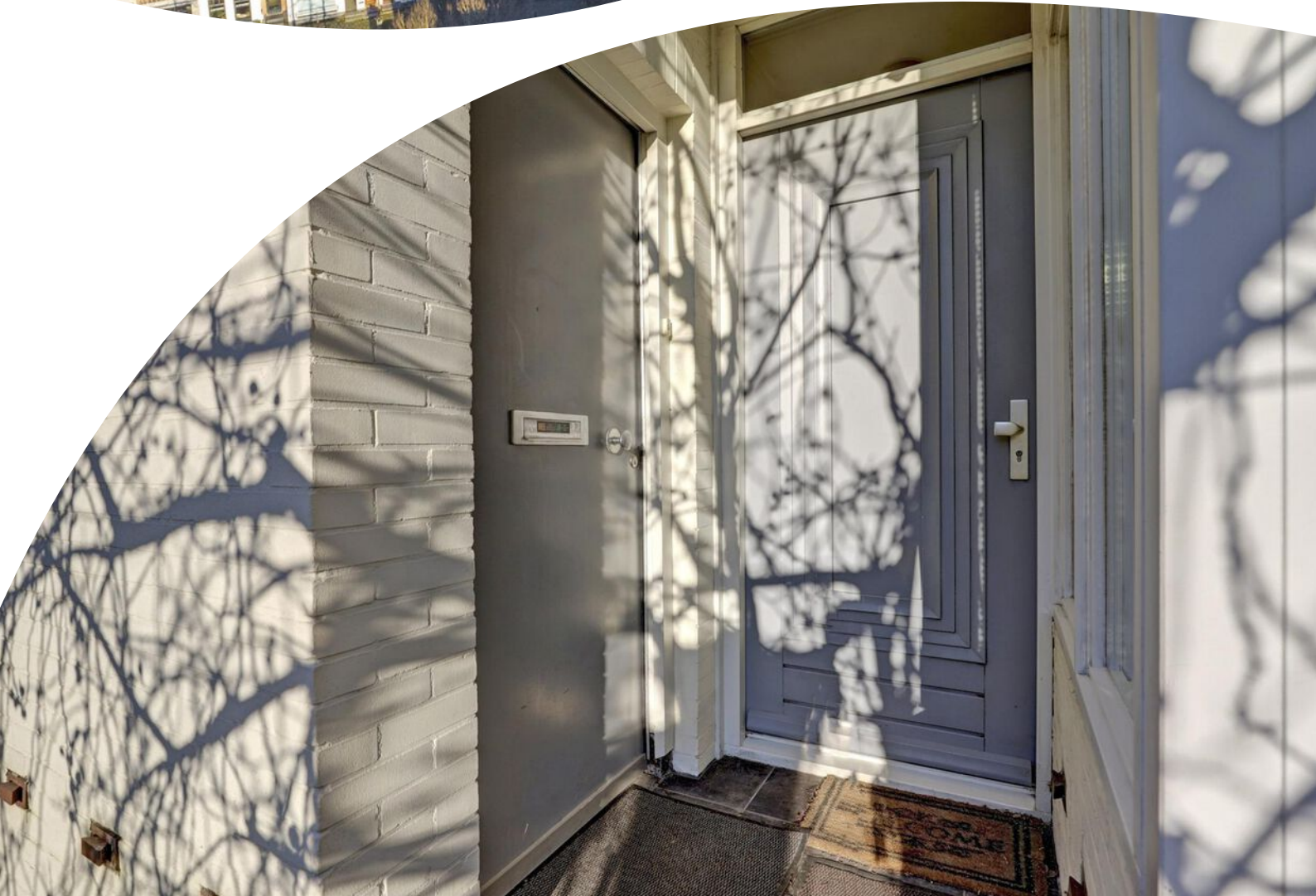
Buitenruimte:
Het dakterras aan de achterzijde biedt een prachtig groen uitzicht en is gelegen op het noordoosten.

Algemeen:
- Bouwjaar: ca 1930
- Woonoppervlakte: 138 m²
- Inhoud: 514 m³
- Buitenruimte: 15 m²
- Externe fietsenberging aan de zijkant

Bijzonderheden:

- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Dakterras
- Voorzien van dakisolatie
- Vaillant cv ketel uit 2017
- Energielabel E
- VvE in oprichting



































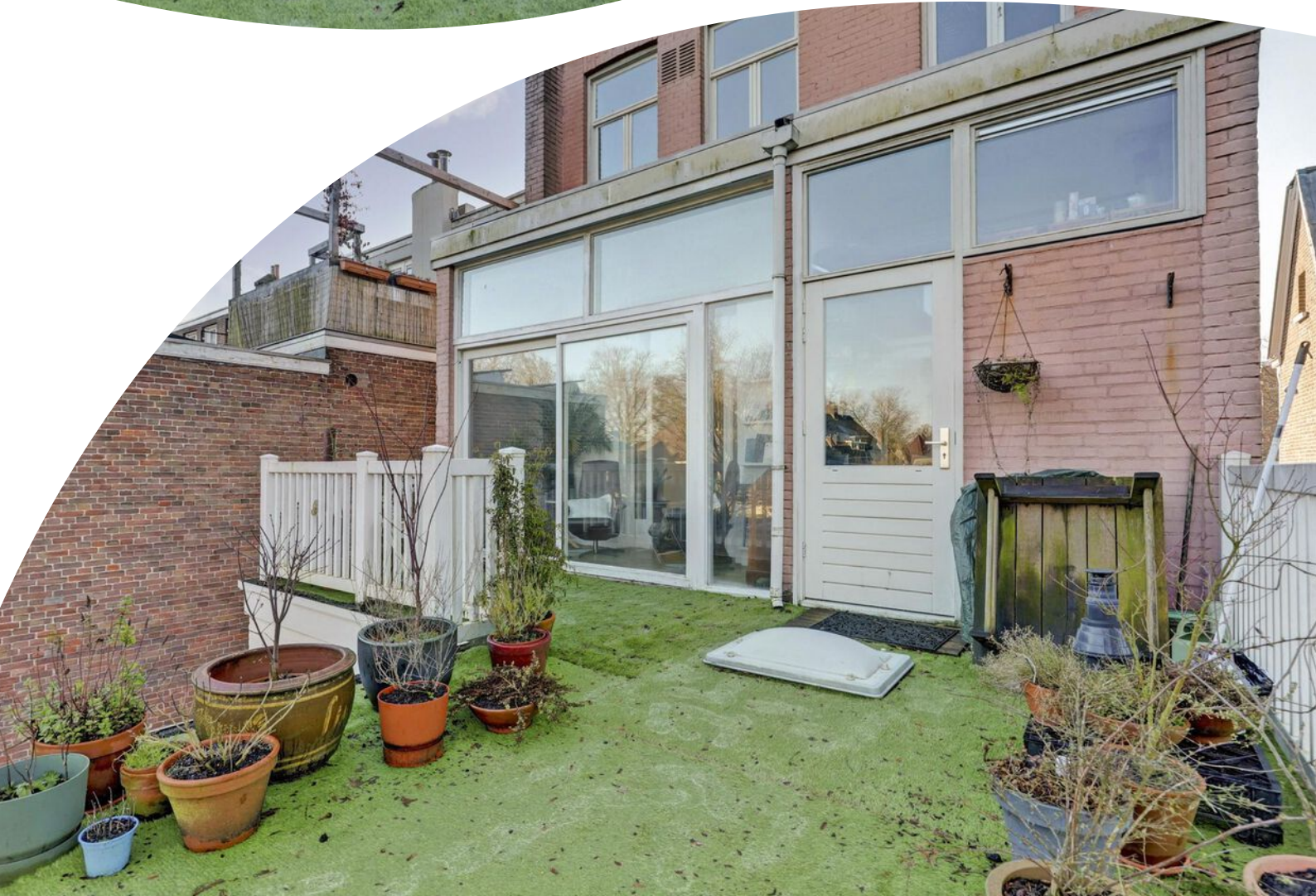














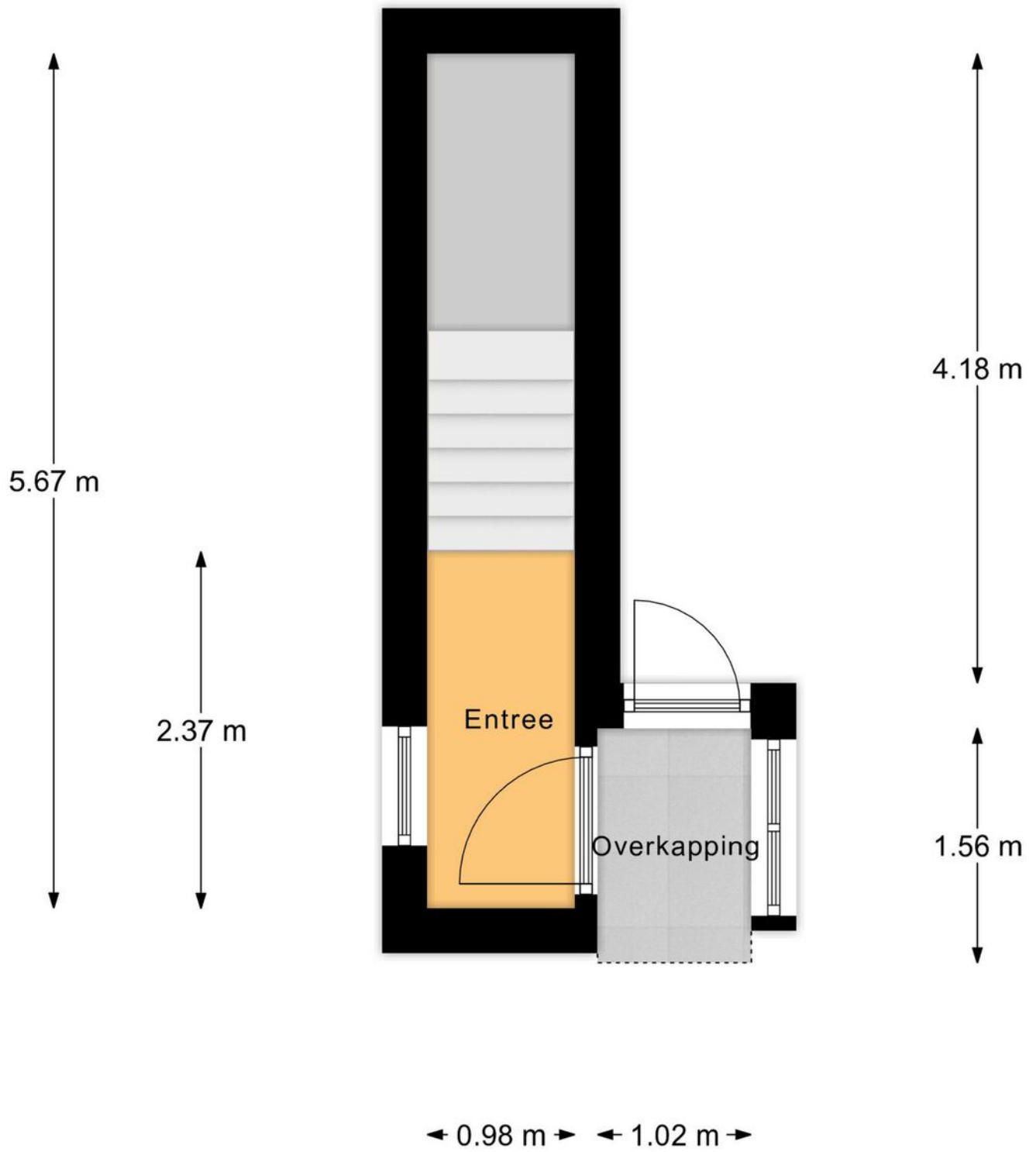








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



Eerste Verdieping

Plattegrond

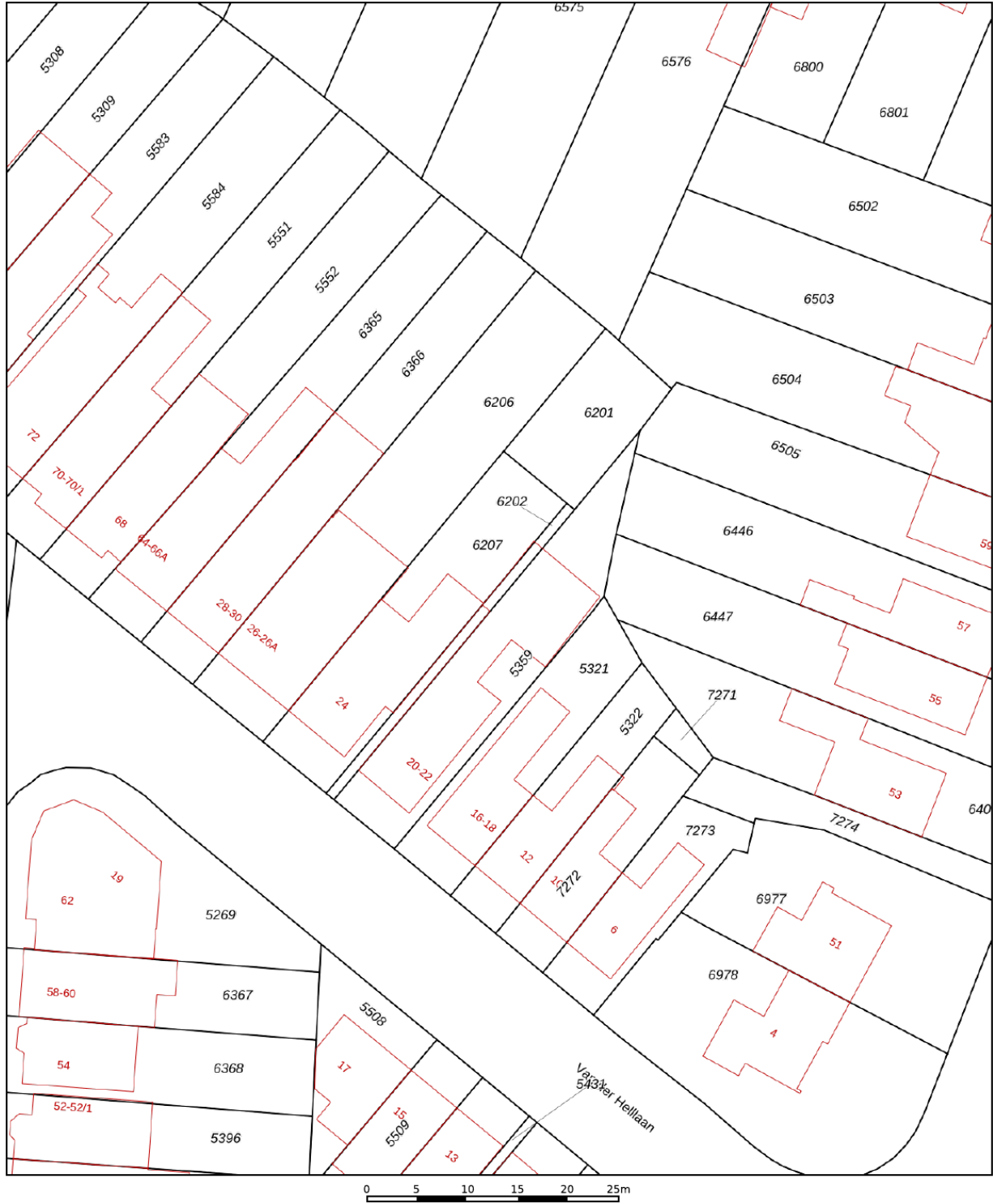


Tweede Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6841KB Arnhem



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5359	
—	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 eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	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 18.3 (appartement)

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.

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