



ARNHEM
Nijhoffstraat 128

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1927

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
338 m³

Woonoppervlakte:
101 m²

Perceeloppervlakte:
52 m²

Externe bergruimte:
3 m²

Energie label
A



Omschrijving

Dit is je kans om op één van de mooiste plekjes van Arnhem te wonen. Kom een kijkje nemen in deze centraal gelegen tussenwoning uit 1927 voorzien van drie slaapkamers, een woonkamer met open keuken, een patio en energielabel A!

De woning ligt in het populaire Sonsbeekkwartier in de geliefde en artistieke wijk Sint Marten, op steenworp afstand van het bekendste park van Arnhem; het Sonsbeekpark. Hier kun je heerlijk wandelen, ontspannen of genieten van verschillende horecagelegenheden. Scholen, supermarkten en sportfaciliteiten zijn in de nabije omgeving en binnen een kwartiertje lopen sta je in de bruisende Arnhemse binnenstad. Ook met het openbaar vervoer is de woning goed te bereiken. Kortom, de ideale plek zowel centraal als heerlijk rustig te wonen.

Indeling

Begane grond:

Je komt binnen in een lichte hal met garderobekast onder de trapopgang, toiletruimte en meterkast. Het hoge plafond en de authentieke houten trapeleuning zijn stille hints dat je hier in een klassieke woning staat van bijna 100 jaar oud. Ook de woonkamer met open keuken is voorzien van een hoog plafond, met bijpassend hoge vensters, waardoor je hier een aangename lichtinval hebt. In de woonkamer is ruimte voor een zithoek. Dankzij de aangrenzende open keuken hoef je tijdens het koken niets te missen van de gezelligheid van je gasten. De woonkeuken heeft een ruime oppervlakte, waardoor een eettafel hier perfect past. Er zijn ook twee vaste kasten als extra bergruimte. De keuken zelf is aangelegd in hoekopstelling en voorzien van enkele inbouwapparaten zoals een vaatwasser, gaskookplaat, rvs-afzuigkap en dubbele spoelbak. In de hoek is een aansluiting voor de wasmachine en droger. Het gehele vertrek is voorzien van een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer. Vanuit de keuken heb je ten slotte toegang tot de patio met berging en achterom.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (ca. 8m² en ca. 12m²) waarvan één met vaste inbouwkast. Ook op de overloop bevindt zich een praktische inbouwkast onder de trap naar de tweede verdieping, dus aan bergruimte is in deze woning geen gebrek. De kamers van de bovenverdieping hebben net als beneden een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer. Verder bevindt zich hier de eenvoudig ingerichte, maar zeer ruime badkamer. Met wat fantasie zie je gelijk dat in deze ruimte een zee aan mogelijkheden is. Momenteel is de badkamer voorzien van een wastafel en douche.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met de derde slaapkamer. Een riante en sfeervolle ruimte dankzij het schuine dak en de zichtbare dakbalken. De dakkapel geeft een goede lichtinval en de kamerbrede kastenwand zorgt ervoor dat je al je spullen netjes kan opbergen. Op deze verdieping bevindt zich ook een berging met de cv-installatie.

Buiten:

Vanuit de keuken heb je toegang tot de patio. Deze is volledig betegeld en je kunt er wat gezellige plantjes neerzetten voor wat stadsgroen. Je hebt van hieruit ook toegang tot je eigen aangebouwde berging (ca. 3m²) en de gedeelde achterom.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 101 m²
- Inhoud woning: 338 m³
- Bouwjaar: 1927
- 3 slaapkamers
- Hoge plafonds en vensters op begane grond
- Voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie en dubbel glas
- Voorzien van Vaillant cv ketel, bouwjaar 2024
- Vloerverwarming op de begane grond
- Separate berging (3m²)
- Recentelijk is de voor- en achterzijde aan de buitenzijde geschilderd
- Centraal gelegen in zeer geliefde wijk





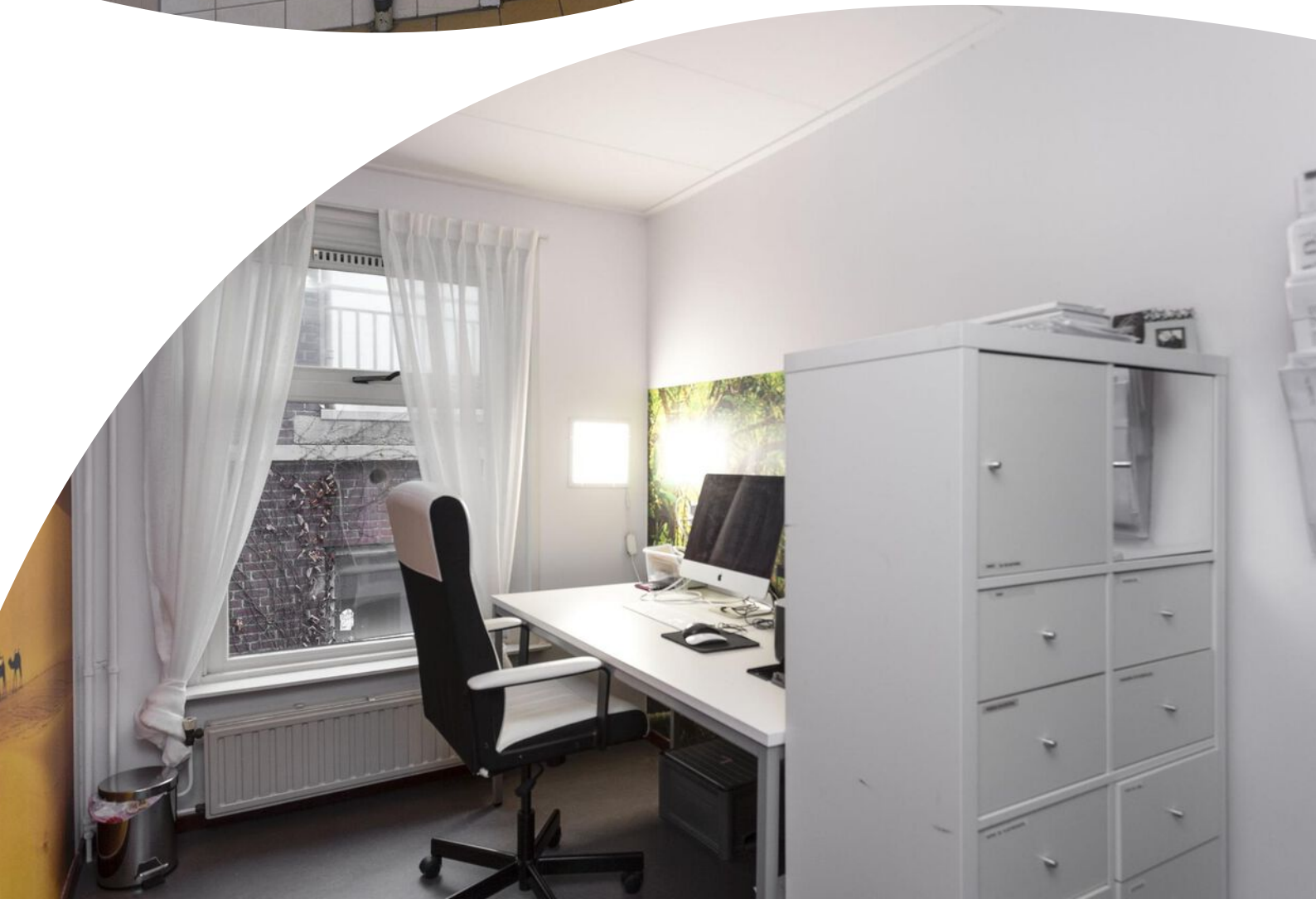








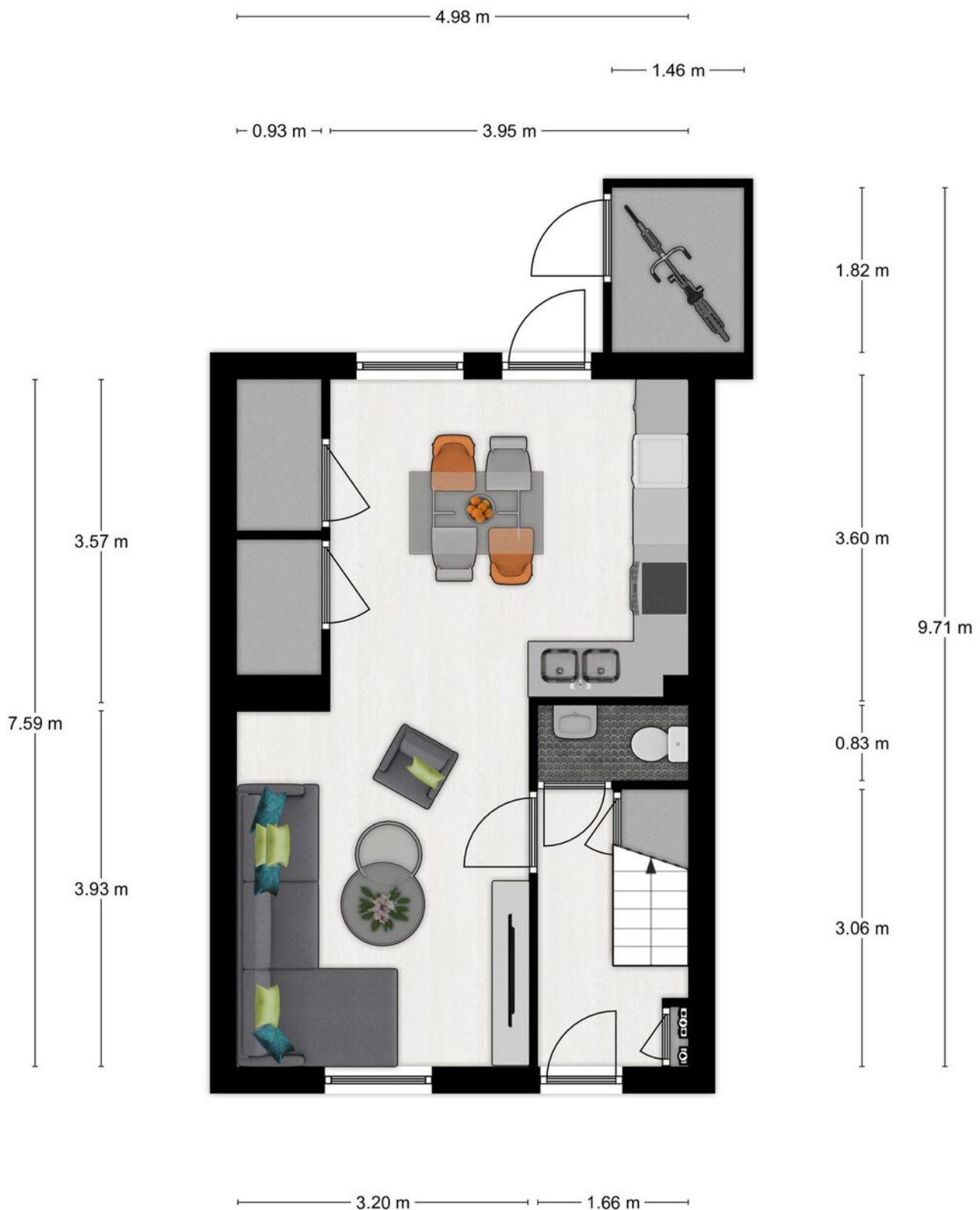






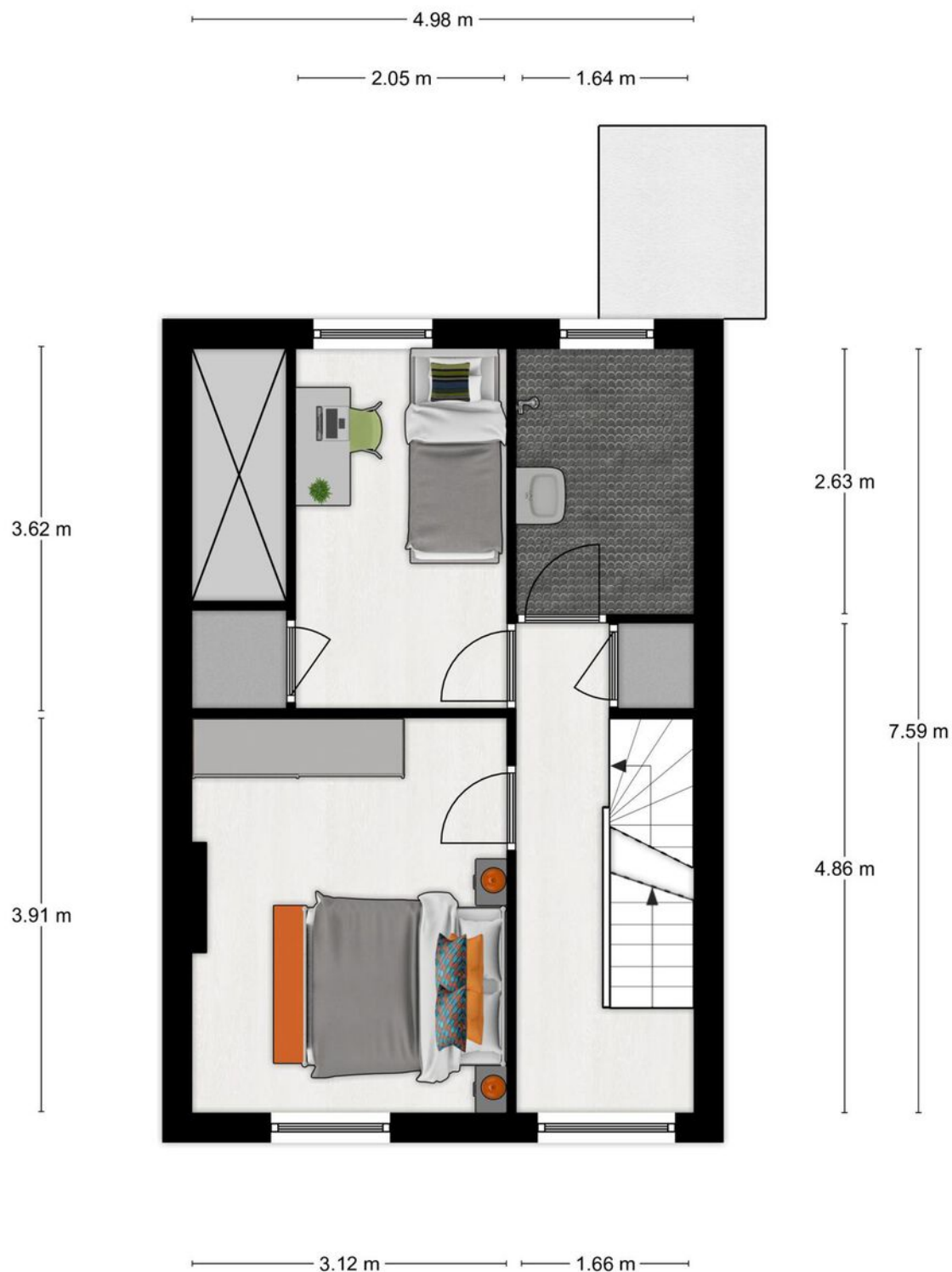


Plattegrond



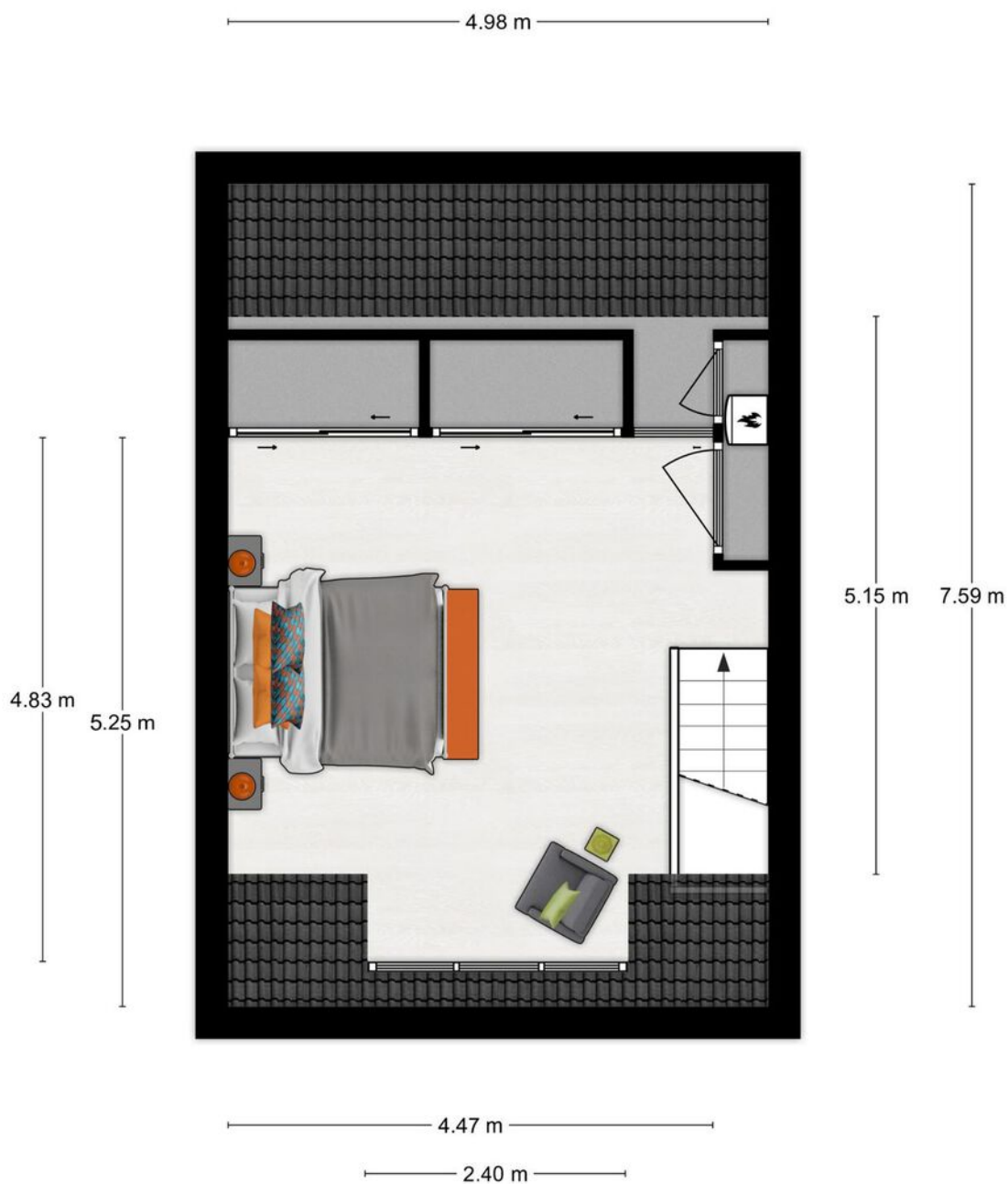
Begane grond, Nijhoffstraat 128 te Arnhem
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



1e Verdieping, Nijhoffstraat 128 te Arnhem
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond




Zolder, Nijhoffstraat 128 te Arnhem
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nijhoffstraat 128 iw



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7256	
—	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		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 grote inbouwkasten bg	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	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 80 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.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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