



ARNHEM  
Klaverlaan 4

Vraagprijs  
€ 295.000,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1969

Soort:  
benedenwoning

kamers:  
2

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

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

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

Energie label  
A



# Omschrijving

Dit lichte tweekamerappartement maakt deel uit van een appartementencomplex, maar onderscheidt zich door de ligging op de begane grond en een eigen entree, wat zorgt voor extra privacy en gemak.

De woning is volledig gelijkvloers en heeft een moderne, frisse uitstraling. In 2019 is een volledige renovatie uitgevoerd, waardoor het appartement direct bewoonbaar is. In februari 2022 is het opnieuw wit geschilderd, wat bijdraagt aan de strakke en verzorgde afwerking.

Het appartement beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een ruime en lichte slaapkamer, een moderne badkamer en een praktische inbandige berging. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl de moderne keuken en strakke afwerking het wooncomfort verhogen. Daarnaast beschikt de woning over een eigen buitenruimte.

## Locatie:

Dit appartement ligt centraal in Arnhem, nabij de John Frostbrug en op enkele minuten fietsen van de binnenstad. De omgeving biedt diverse voorzieningen, zoals winkels, openbaar vervoer, medische faciliteiten en sportmogelijkheden. Dankzij de N225 en A/N325 zijn omliggende steden snel bereikbaar.

Gelegen aan de rand van Malburgen-West, profiteert het appartement van een groene, ruim opgezette wijk met een winkelcentrum op loopafstand. Natuurliefhebbers kunnen genieten van wandel- en fietsroutes langs de Nederrijn en in nabijgelegen parken.

De bereikbaarheid is uitstekend: er is een grote gemeenschappelijke parkeerplaats en bushaltes op loopafstand bieden snelle verbindingen naar onder andere Arnhem-Centraal.

## Indeling:

Je komt binnen via de hal met een garderobe en een nette toiletruimte. Aan de rechterzijde is een ruime berging met de cv-installatie en aansluitingen voor witgoed.

De L-vormige woonkamer is ruim en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. De vloer heeft een stijlvolle houtlookafwerking en de wanden zijn strak gestuukt. Een openslaande deur geeft toegang tot de eigen buitenruimte.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van een L-vormig keukenblok met een stenen werkblad en hoogglans witte kasten en lades. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, roestvrijstalen afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een combi-oven.

De ruime slaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer en beschikt over een groot raam.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen wand, hand- en regendouche. Daarnaast is er een badkamermeubel met lades, een wastafel, spiegel en wandcontactdoos.

#### Buiten:

Het appartement heeft een eigen buitenruimte op het zuidoosten, ideaal voor het vroege zonnetje. Een overkapping biedt schaduw en beschutting. Rondom de woning is een rustig pad, omgeven door groen, wat bijdraagt aan de rustige sfeer

#### Toelichting VvE bijdrage:

Op dit moment worden stappen gezet naar een nieuwe opzet van de VVE kostenverdeling zodat de eigenaren van dit deelcomplex, waartoe de woning behoort, bijdragen in verhouding met het deelcomplex, en niet bijdragen in de kosten van het gehele (oudere) complex de Monchy State. Naar verwachting wordt dit gerealiseerd in 2025, waarmee de VVE bijdragen dalen naar ongeveer 150 euro per maand.

Deze aanpassing zorgt voor een transparantere en rechtvaardigere kostenstructuur, waardoor de eigenaar profiteert van lagere maandelijkse lasten en een eerlijkere bijdrage aan het onderhoud en de voorzieningen van het eigen deelcomplex.

#### Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 69 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte: 7 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 261 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1969

#### Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Tweekamerappartement met de mogelijkheid om een derde kamer te creëren.
- Gelegen op de begane grond
- Geheel gelijkvloers
- Volledig gerenoveerd in 2019 (Keuken, badkamer, toilet, woonkamer, slaapkamer, afzuigstelsel en cv-ketel)
- Voorzien van dubbel glas
- Berging met veel bergruimte
- Buitenruimte aan zuidoostzijde
- Nefit HR cv-installatie uit 2019 (eigendom)
- Gunstig gelegen t.o.v. binnenstad en voorzieningen
- De VvE bijdrage bedraagt op dit moment 311,68 euro; zie toelichting VvE bijdrage







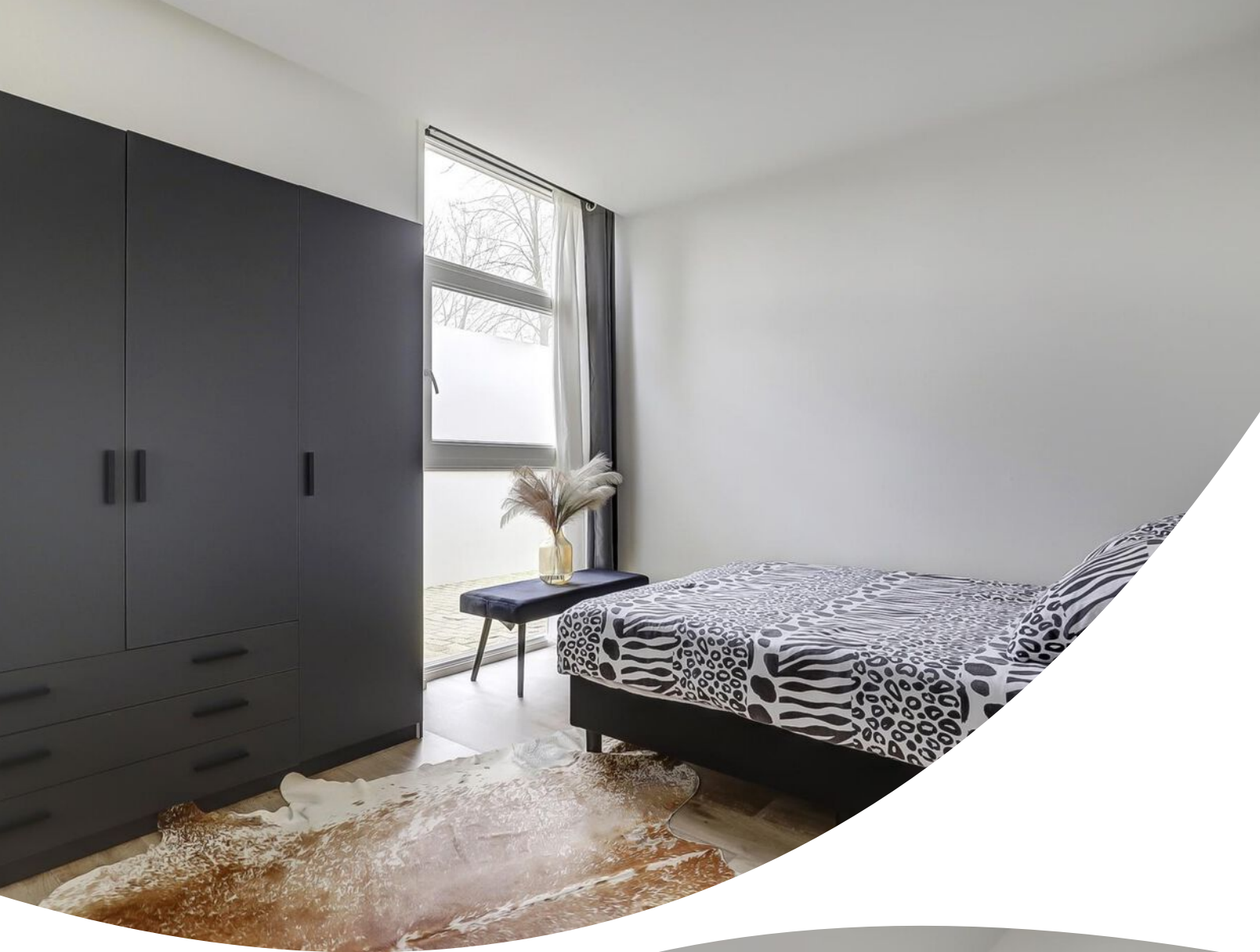
































# Plattegrond

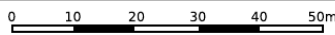


Appartement

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klaverlaan 4



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p>12345<br/>25</p>   | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer<br/>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem<br/>Sectie E<br/>Perceel 2180</p>   |  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |   | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |

# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |
| Verlichting, te weten  |               |          |              |
| - losse (hang)lampen   |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails   |               |          | X            |
| - gordijnen  |               |          | X            |
| - overgordijnen  |               |          | X            |
| - vitrages   |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |
| - parketvloer  | X             |          |              |
| Overig, te weten   |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat  | X             |          |              |
| - afzuigkap  | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie   | X             |          |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)                                       | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Rookmelders                                     | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |              |
| 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 18.3**

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