



ARNHEM  
Het Lemoen 38

Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.



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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2007

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

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

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

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

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

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

Energie label  
A





# Omschrijving

Instapklaar, energiezuinig én stijlvol wonen in Schuytgraaf!

Deze goed onderhouden eengezinswoning is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer, het toilet, de vloer, veranda en zonnepanelen vernieuwd. De woning beschikt over vier slaapkamers, een moderne keuken, vloerverwarming op de begane grond en airconditioning. De zonnige achtertuin op het westen is uitgerust met een serre, houten berging, overkapping en een praktische achterom. Een comfortabele en duurzame gezinswoning met een hoog afwerkingsniveau.

## Leefomgeving en bereikbaarheid

Het Lemoen 38 ligt in de populaire wijk Schuytgraaf in Arnhem-Zuid, een buurt met een compleet aanbod aan voorzieningen zoals winkels, gezondheidszorg, kinderopvang en scholen. Ook sportfaciliteiten zijn nabij. Dankzij de ligging nabij de A325 en A50, het NS-station Arnhem-Zuid en een bushalte op loopafstand is de bereikbaarheid uitstekend. Zowel het centrum van Arnhem als dat van Nijmegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

## Indeling

### begane grond:

Bij binnenkomst betreedt je de hal, die beschikt over een garderobe en toegang biedt tot het toilet, de meterkast, de trapkast en de woonkamer met open keuken.

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en geniet daardoor van veel privacy. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en een lichte tegelvloer, wat zorgt voor optimaal comfort. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht binnen. Dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de tuin en de serre, die volledig afsluitbaar is met glazen wanden, wat zorgt voor een lichte, aangename ruimte. Zowel de woonkamer als de serre zijn voorzien van airconditioning, waardoor het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat gegarandeerd is.

De moderne open keuken met schiereiland bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergmogelijkheden. Het eetgedeelte vormt een natuurlijke overgang naar de keuken, wat bijdraagt aan een open en gezellige sfeer.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, voorzien van een nieuwe laminaatvloer, en een moderne luxe badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die is uitgerust met een lichte laminaatvloer. Deze verdieping biedt twee ruime slaapkamers, beide met grote raampartijen en openslaande ramen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenkomt. De overloop is licht en goed te ventileren door het openslaande raam en biedt bovendien voldoende ruimte voor witgoedapparatuur.

## Tuin

Deze onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het westen en biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een berging welke is verbonden met een overkapping. De serre, die aan de woning vastzit, is voorzien van glazen schuifdeuren en is uitgerust met een moderne tegelvloer en airconditioning, wat het mogelijk maakt om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten. De tuin is eenvoudig bereikbaar via een achterom, volledig betegeld en heeft houten schuttingen, wat bijdraagt aan de privacy en het onderhoudsgemak.

## Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 15 m<sup>2</sup> (serre)
- Externe bergingruimte 8 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 525 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 137 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2007

## Bijzonderheden:

- Moderne gezinswoning met vier slaapkamers
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- 16 zonnepanelen geplaatst (2023)
- Nieuwe tegelvloer in woonkamer, hal en keuken
- Nieuwe moderne stalen deur naar woonkamer
- Alle muren, plafonds en het stukwerk in de woonkamer professioneel geschilderd
- De indeling is aangepast: de entree naar de woonkamer is verplaatst (voorheen via de keuken)
- Binnenkozijnen geschilderd; buitenkozijnen en voordeur geschilderd (2024)
- Nieuwe serre geplaatst, volledig afsluitbaar met glazen wanden; vloer betegeld, beton gestort en geïsoleerd
- Nieuwe laminaatvloer en schilderwerk op de eerste verdieping
- Spotlights geïnstalleerd in de slaapkamers op de eerste verdieping
- In slaapkamer 1 is de deur verplaatst; nieuwe moderne glazen schuifdeuren naar naastgelegen kamer
- Alle plinten in woonkamer en op eerste verdieping vernieuwd (zwart, modern design)
- Alle schakelaars vernieuwd op de begane grond en eerste verdieping
- Airconditioning (drie units) geïnstalleerd (2025)
- Nieuwe badkamer (2022)
- Nieuwe keuken (2024)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Grote living aan de tuinzijde
- Onderhoudsarme tuin met serre, overkapping en berging
- Speeltuin direct voor de deur









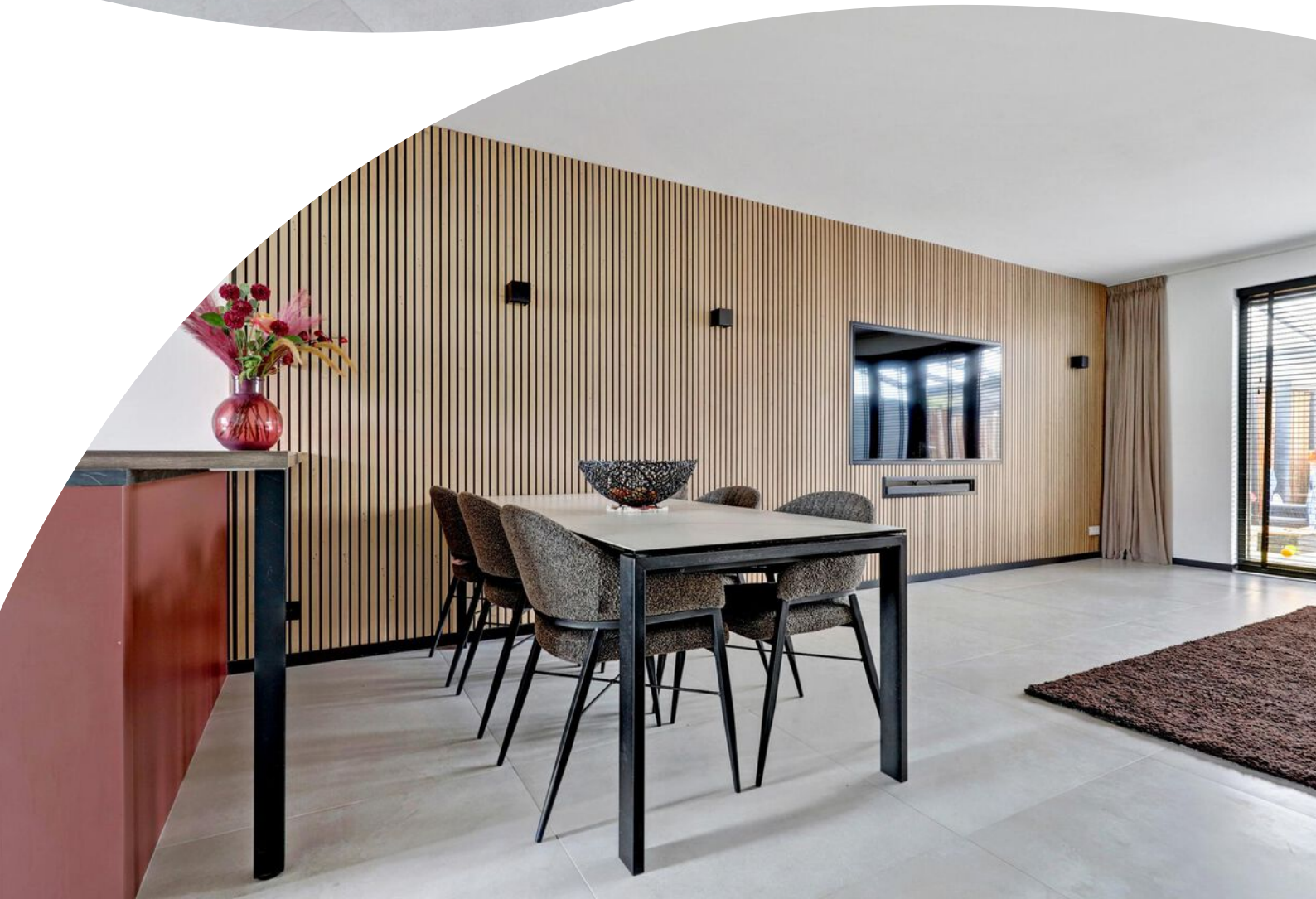




































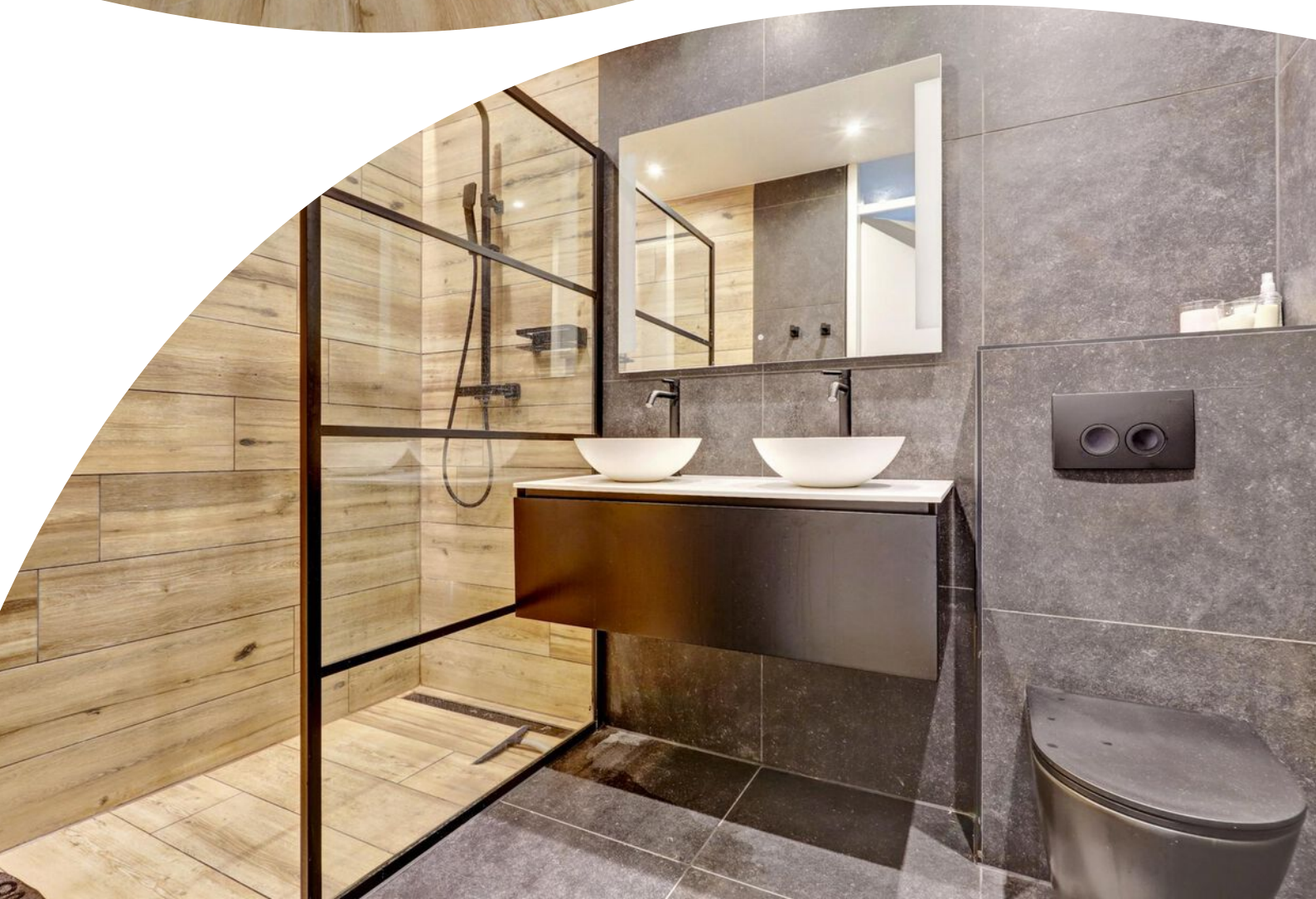
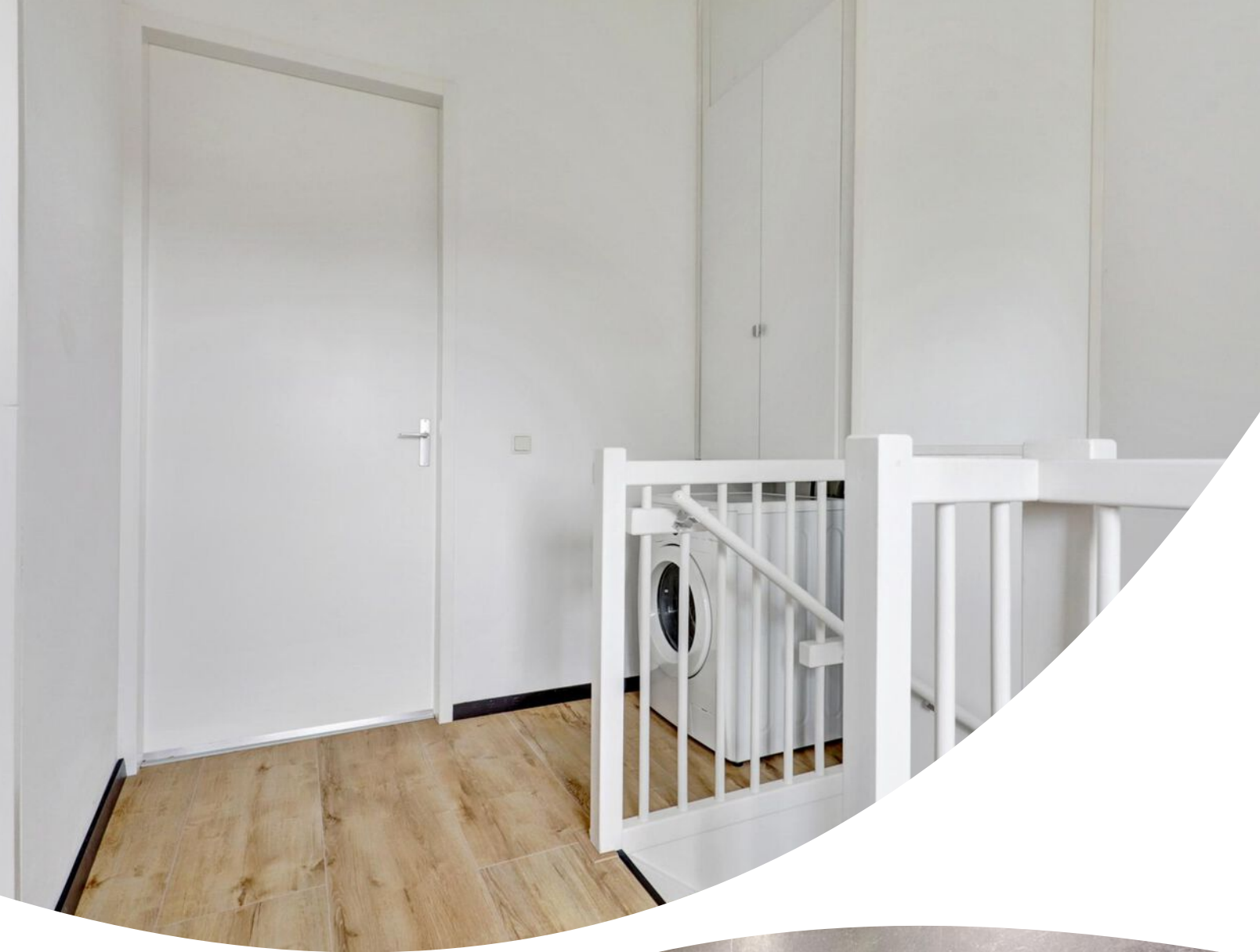








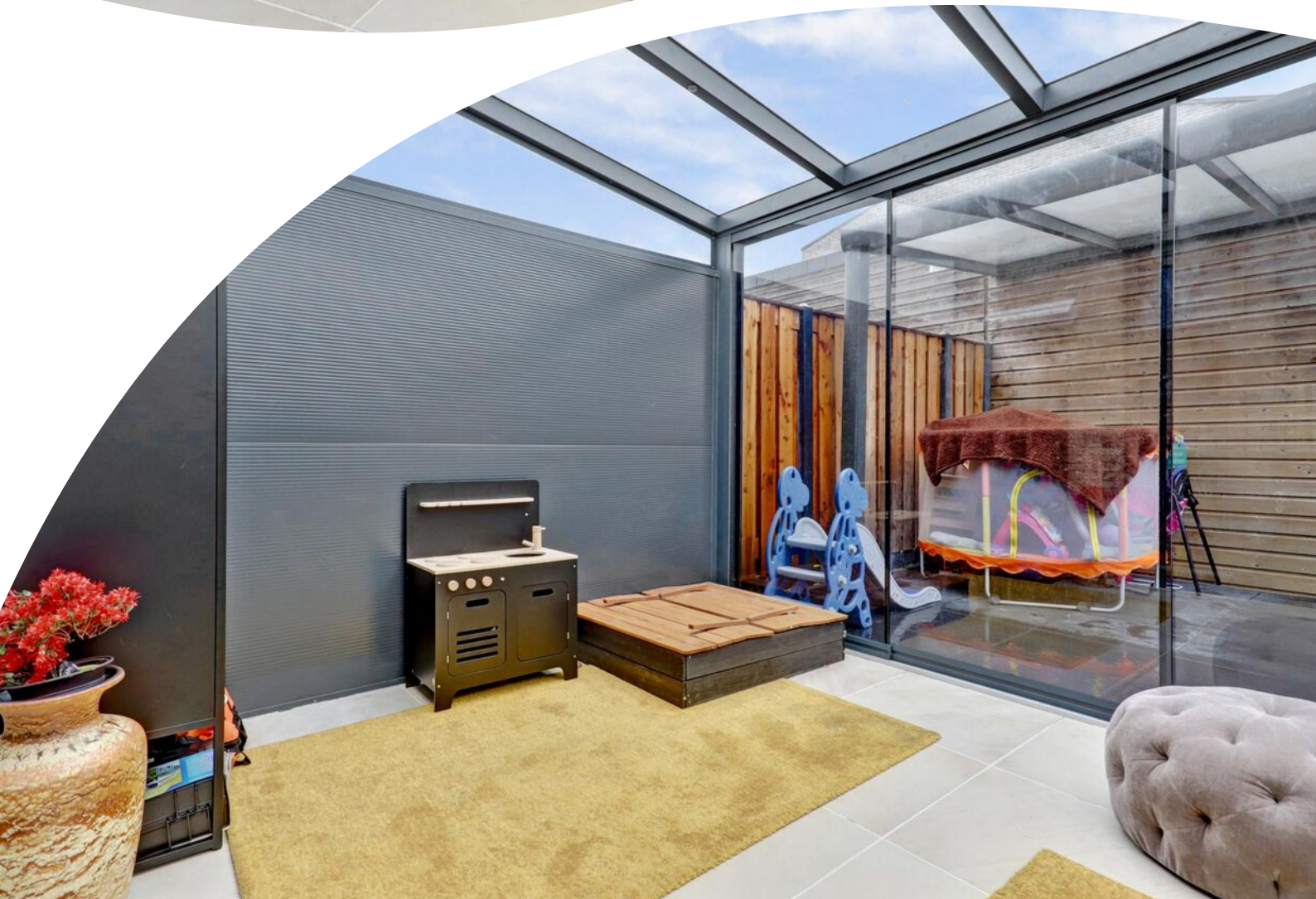








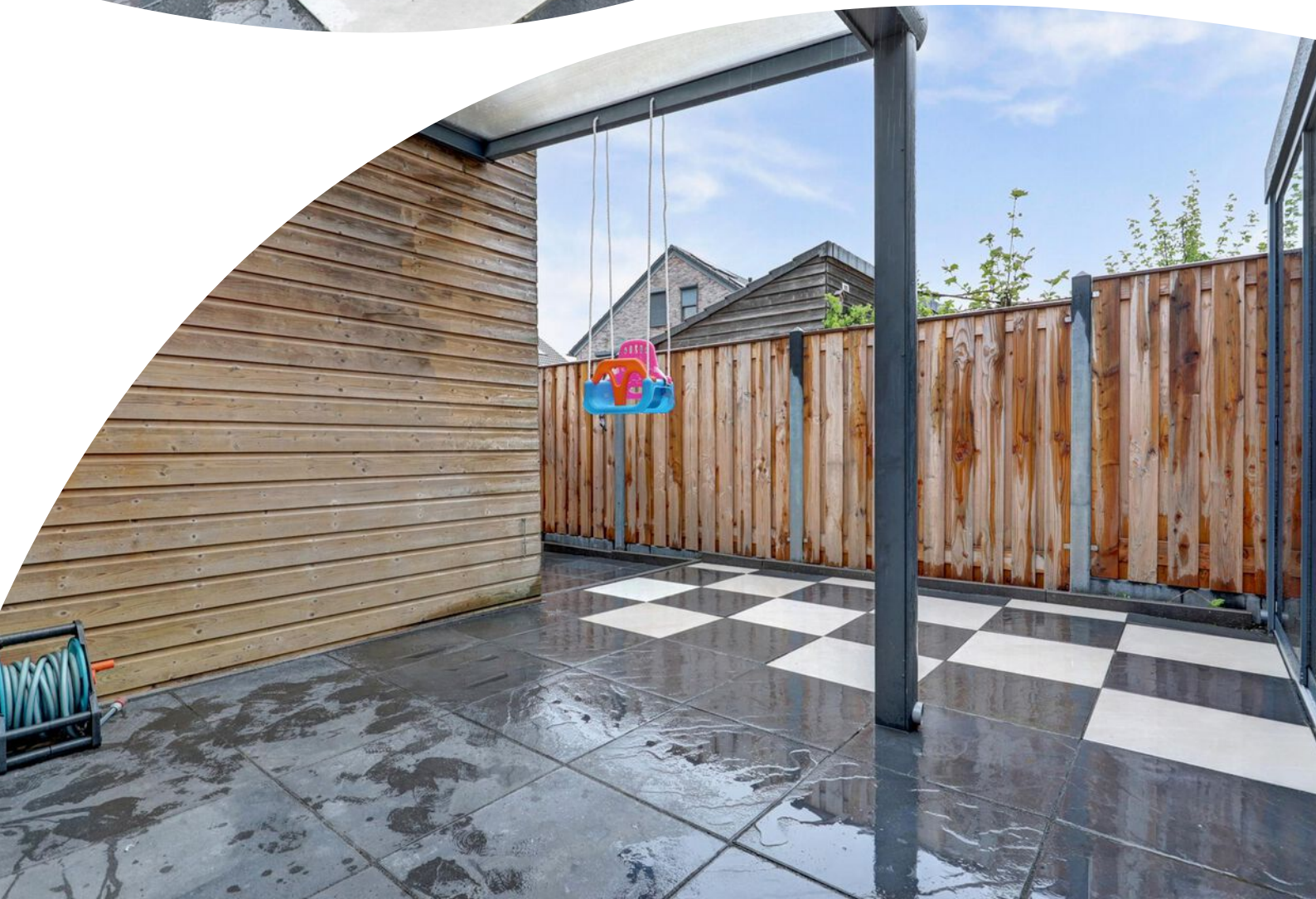
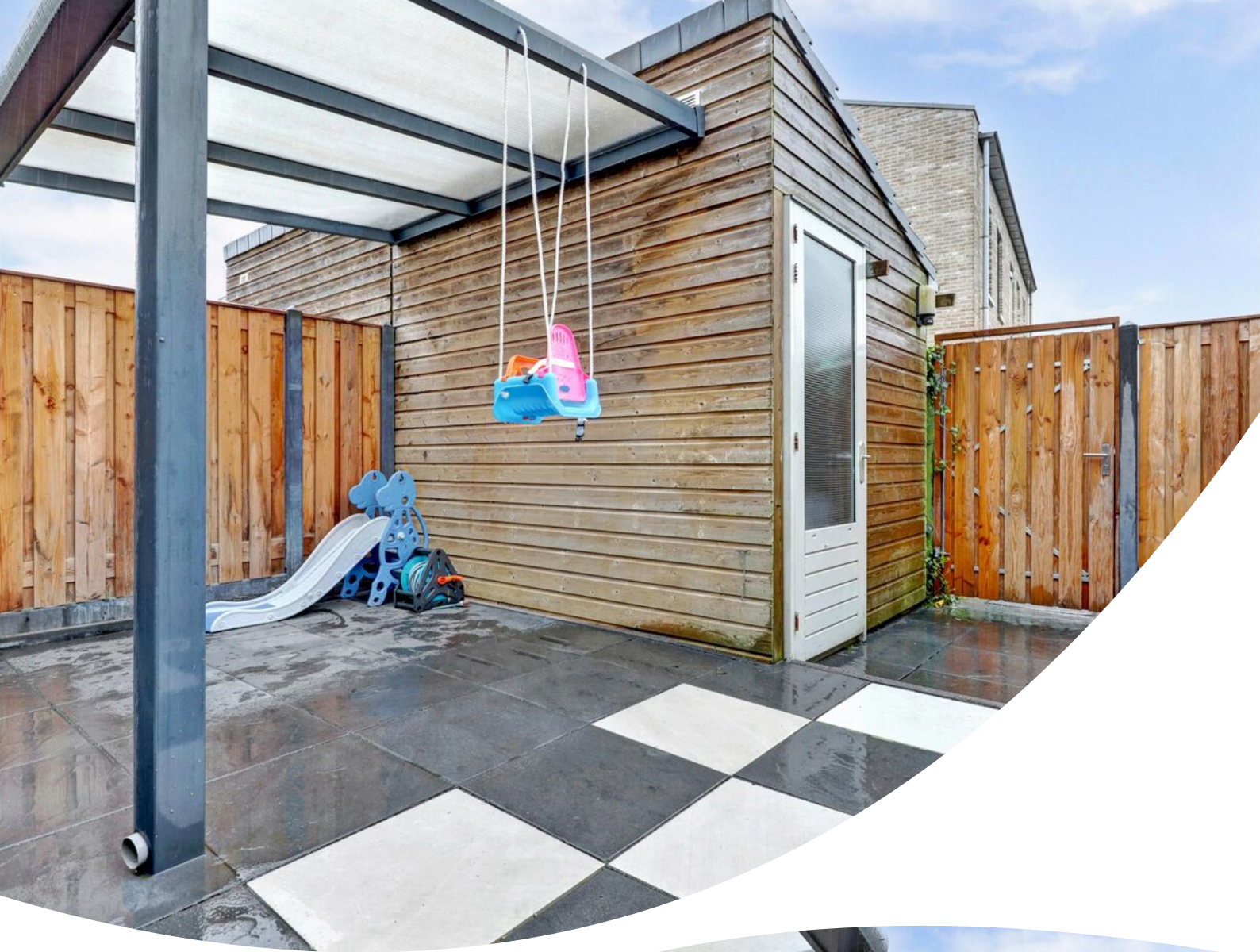




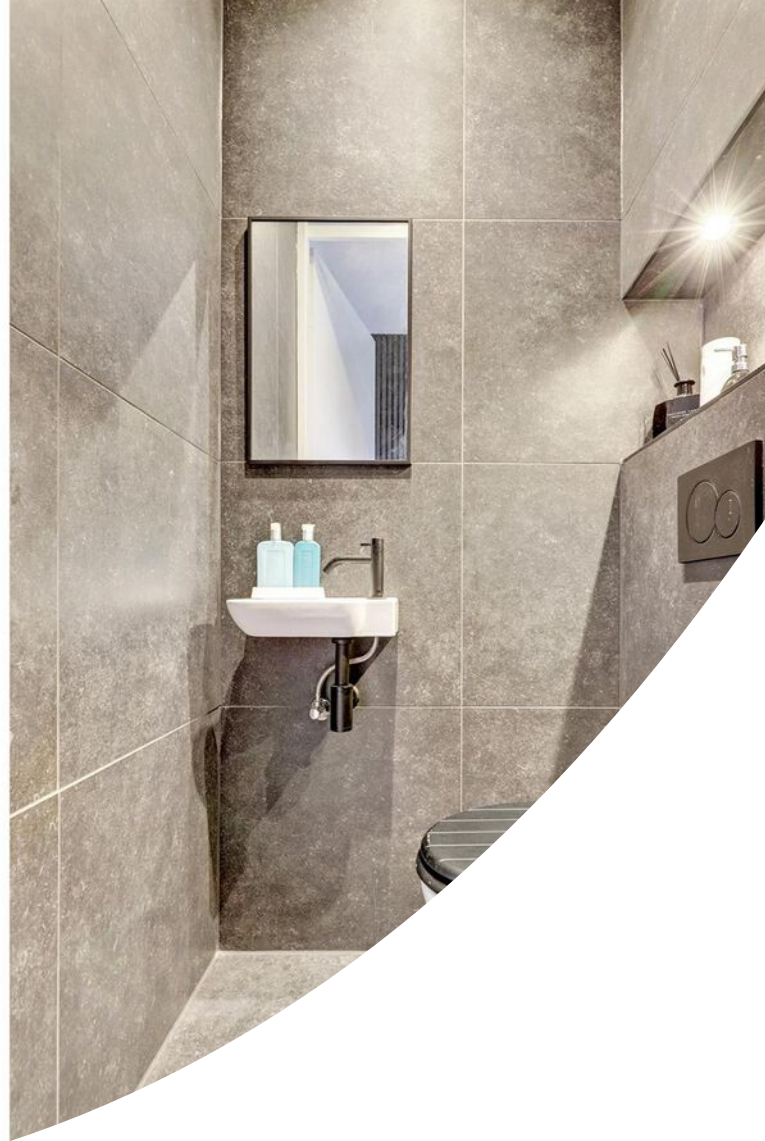


















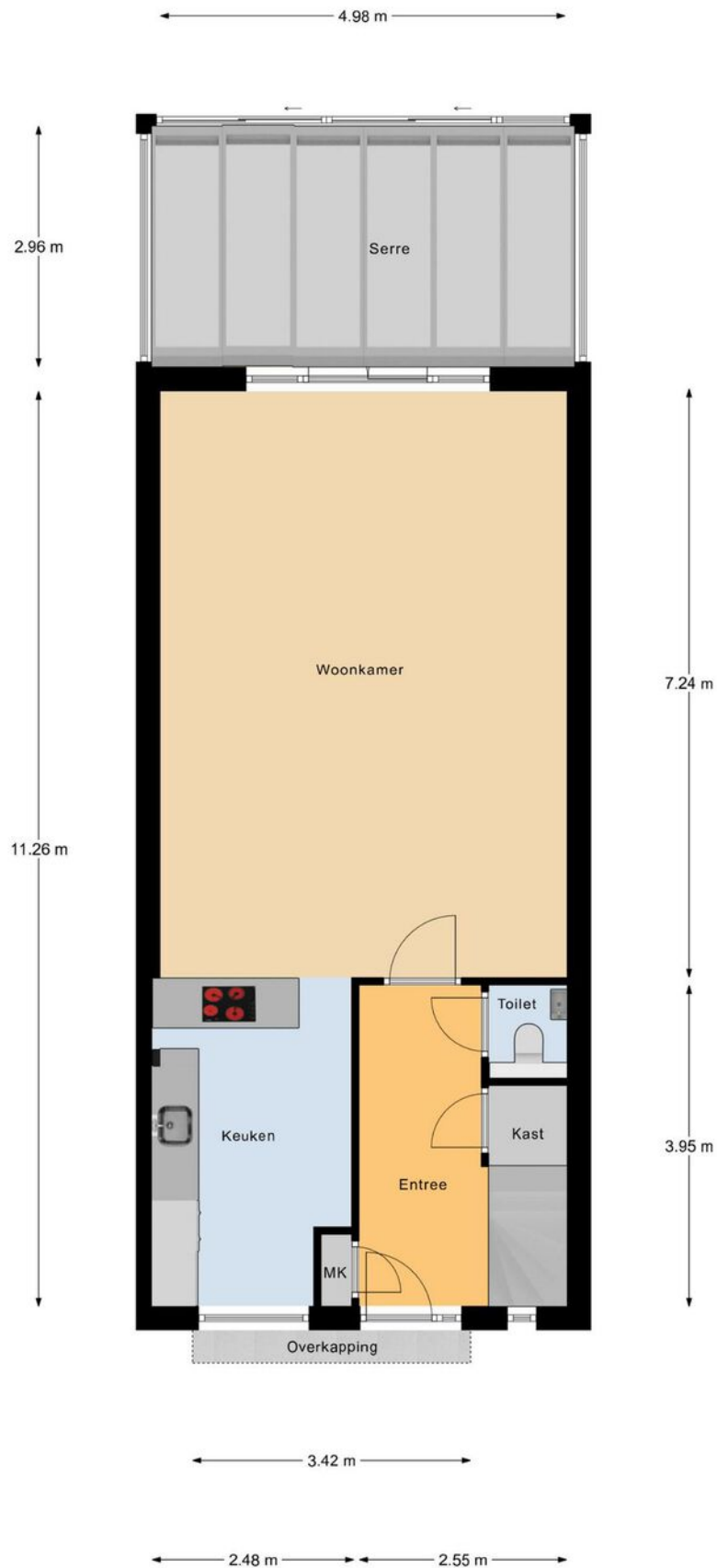








# Plattegrond



Begane Grond



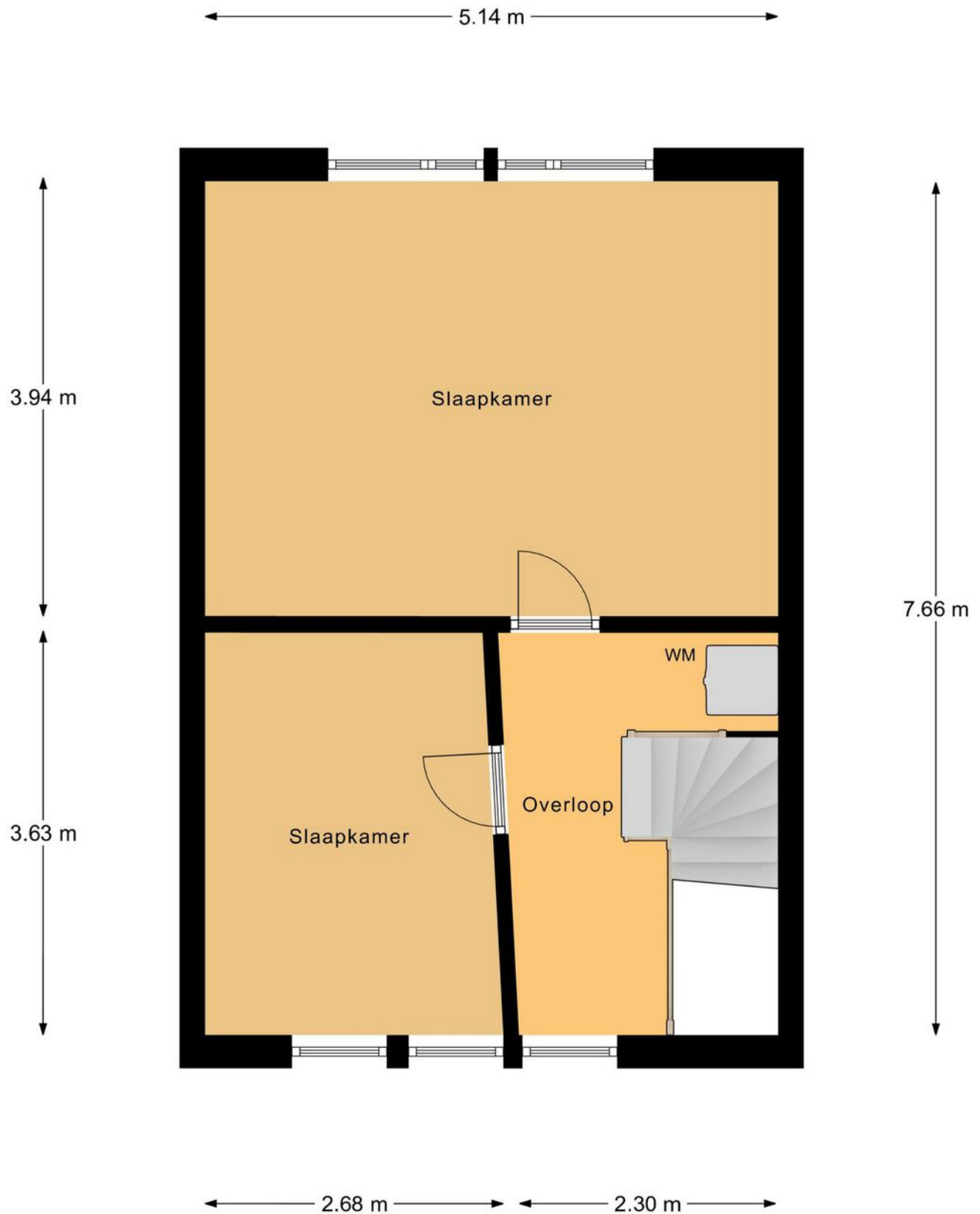
# Plattegrond



1e Verdieping



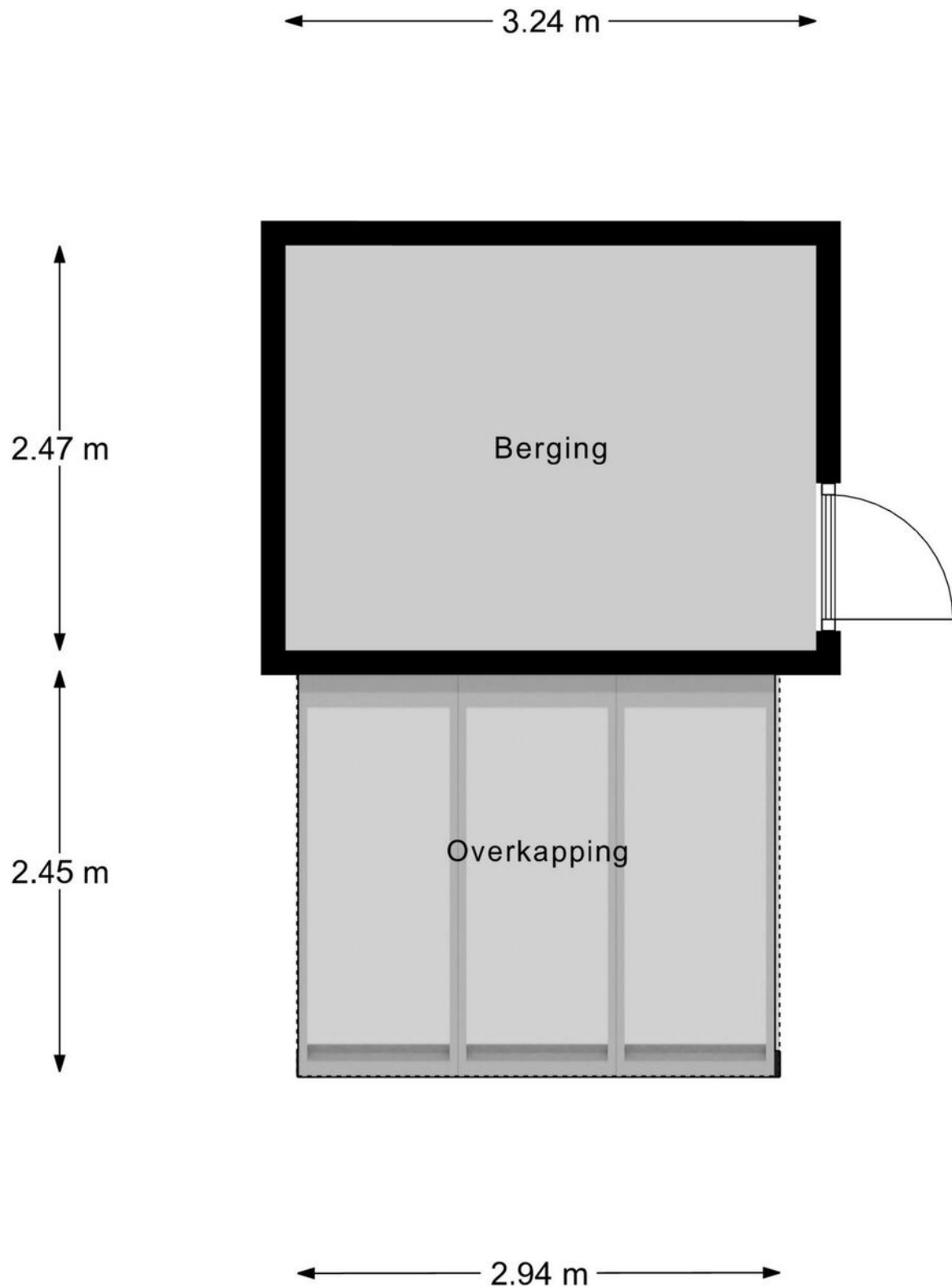
# Plattegrond



2e Verdieping



# Plattegrond



Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Lemoen 38



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

AF

1661

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

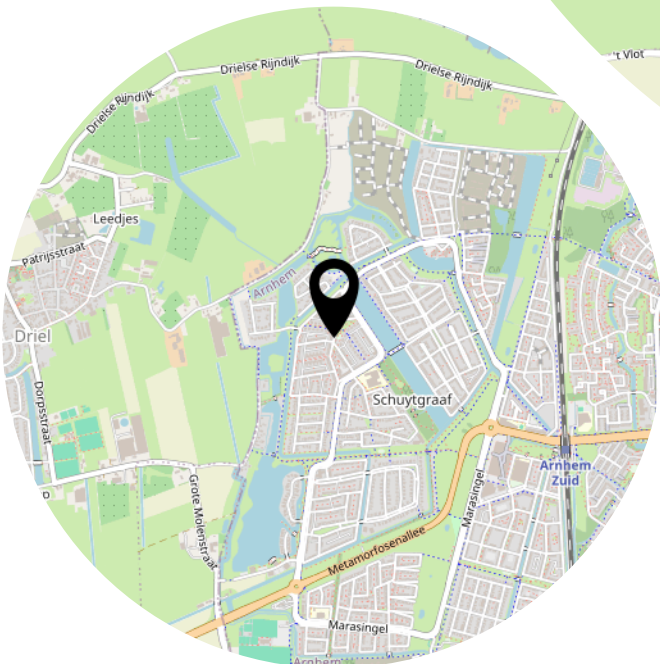
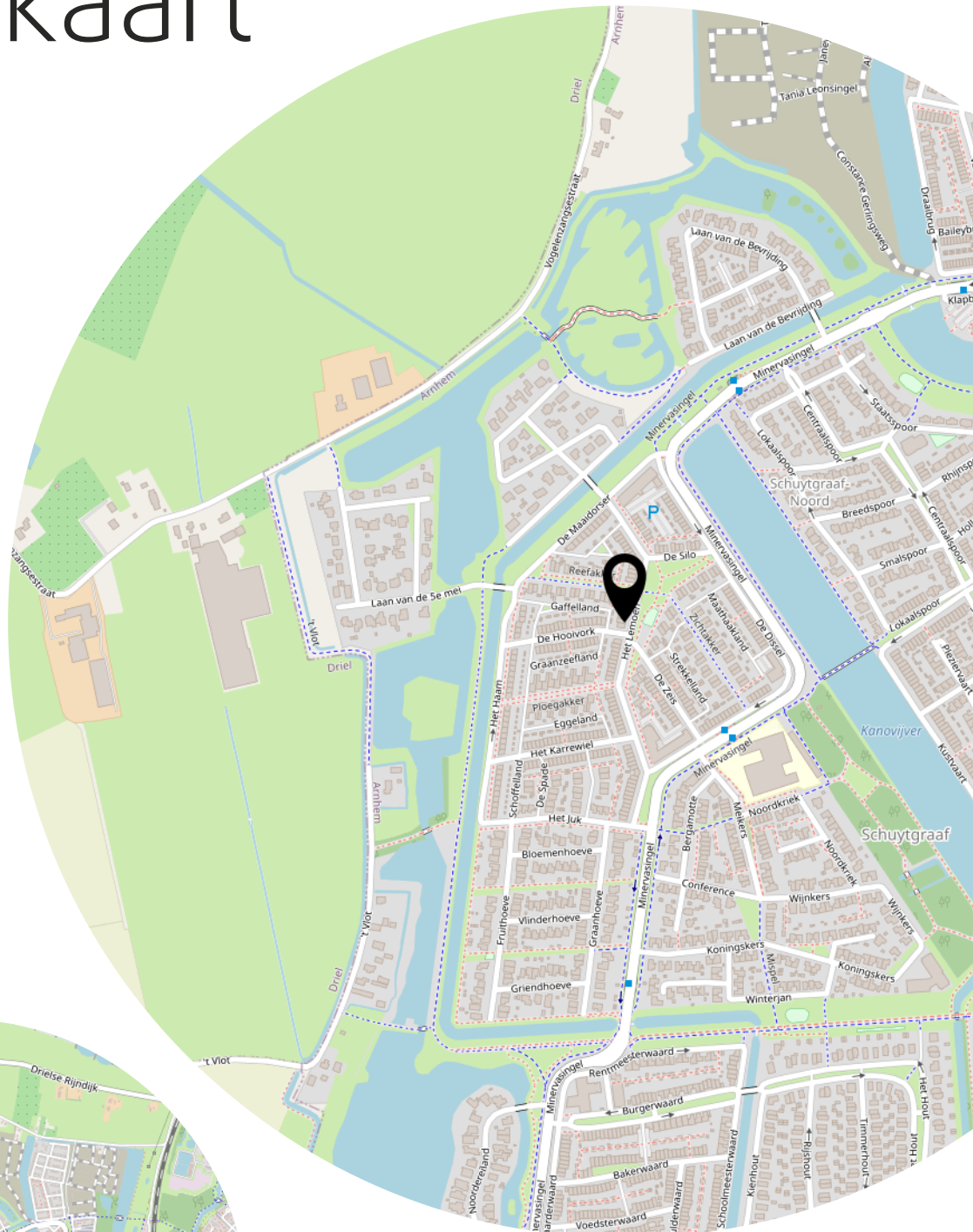
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                           |               |          |              |
| Designradiator(en)                                  | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                               |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                               | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers              | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                |               |          | X            |
|                                                     |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                 |               |          |              |
| - kasten in slaapkamer 4 witte kasten 2e verdieping |               |          | X            |
| - schoenenkast                                      |               |          | X            |
|                                                     |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten            |               |          |              |
| - gordijnrails                                      |               |          | X            |
| - gordijnen                                         |               | X        |              |
| - overgordijnen                                     |               | X        |              |
| - jaloezieën                                        |               |          | X            |
|                                                     |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                            |               |          |              |
| - vloerbedekking                                    |               |          | X            |
| - laminaat                                          | X             |          |              |
| - plavuizen                                         | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| Overig, te weten                                    |               |          |              |
| - spiegelwanden                                     |               | X        |              |
| - schilderij ophangstelsel                          |               | X        |              |
| - spiegel badkamer                                  | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                 |               |          |              |
| - kookplaat                                         | X             |          |              |
| - afzuigkap                                         | X             |          |              |
| - oven                                              | X             |          |              |
| - koelkast                                          | X             |          |              |
| - vriezer                                           | X             |          |              |
| - vaatwasser                                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                 |               | X        |              |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - extra kast in de keuken los van de keuken                        |               |          | X            |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               |          | X            |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |



# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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.

### **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)