



ARNHEM
Mr J.M. de Kempnaersingel 87

Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1996

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
434 m³

Woonoppervlakte:
131 m²

Perceeloppervlakte:
165 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
15 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
A

Omschrijving

Ben je op zoek naar een ruime en duurzame woning in een groene, kindvriendelijke buurt?

Deze goed onderhouden eengezinswoning aan de Mr. J.M. de Kempenaersingel in Arnhem biedt vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte, een lichte uitbouw, moderne keuken en badkamer, dakkapel, eigen oprit én energielabel A. Dankzij hoogwaardige isolatie, kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas en recent geplaatste zonnepanelen woon je hier comfortabel en energiezuinig. Gelegen in het populaire Rijkerswoerd, met natuur, scholen, winkels en uitvalswegen binnen handbereik, combineert deze woning duurzaam wonen met een fijne, centrale ligging.

Ligging

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Rijkerswoerd: een groene en rustige omgeving met alle voorzieningen dichtbij. Op loopafstand bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speeltuinen en stadsboerderij De Korenmaat. Ook het winkelcentrum Rijkerswoerd is vlakbij voor de dagelijkse boodschappen.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie is dit een ideale plek. Het Stuitbos ligt op loopafstand, Park Lingezegen grenst aan de wijk en de Rijkerswoerdse Plassen bevinden zich in de nabije omgeving. Daarnaast zijn er volop sportfaciliteiten en zorgvoorzieningen in de buurt.

De bereikbaarheid is uitstekend: station Arnhem-Zuid is met de fiets in 15 minuten bereikbaar, het centrum van Arnhem ligt op slechts 10 minuten rijden. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met een bushalte op loopafstand. Via de A325, A50, A15 en de Pleyroute ben je snel onderweg in alle richtingen.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met garderobe, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de keuken.

De moderne open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop opbergruimte. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, dat naadloos overgaat in de tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de aanbouw is deze heerlijk licht en ruimtelijk. Via de schuifpui bereik je de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer. Deze is compleet uitgerust met een inloopdouche met sunshower, een tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel.

De grote slaapkamer heeft een op maat gemaakte inbouwkast voorzien van 4 schuifdeuren waarvan 2 met spiegel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een overloop met toegang tot twee volwaardige kamers: een vierde slaapkamer en een multifunctionele woon-/slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte.

De multifunctionele kamer beschikt over een aanrechtblad met spoelbak, 1 onder- en bovenkastje en aansluitingen voor witgoed. De vierde slaapkamer is ideaal als thuiswerkplek, studio, extra slaapkamer of hobbyruimte en biedt tevens toegang tot een balkonterras waar je in alle rust van de buitenlucht kunt genieten.

Buiten

De woning beschikt over voortuin met een eigen oprit, waar met gemak twee auto's geparkeerd kunnen worden.

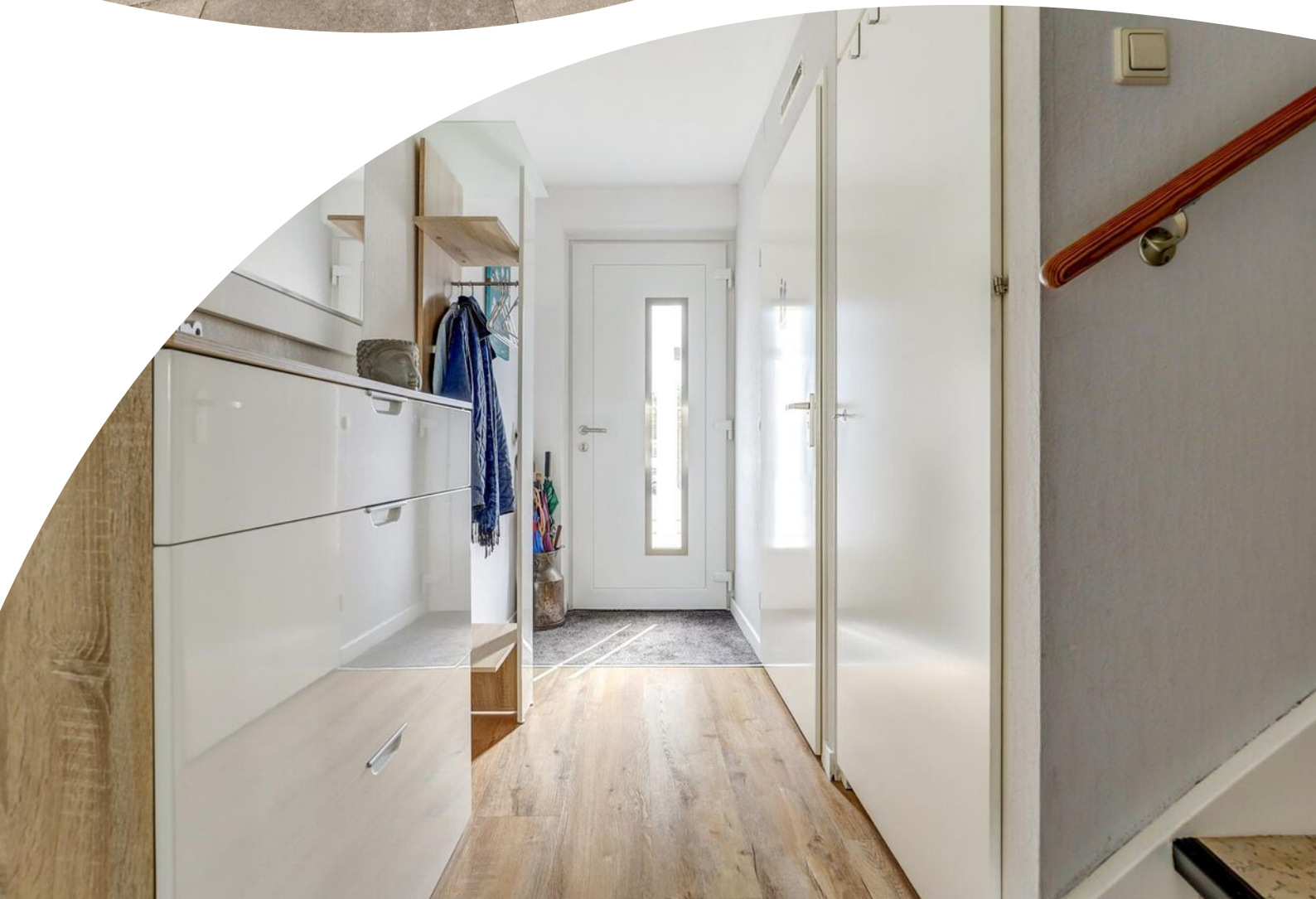
De achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt zowel zon als schaduw op verschillende momenten van de dag – ideaal voor tuinliefhebbers én rustzoekers. De tuin is ingericht met sierbestrating, een ruim terras voor gezellige zithoeken, groene borders met diverse beplanting en een houten schutting die zorgt voor privacy. Daarnaast is er een vrijstaande berging voor het opbergen van fietsen en tuingereedschap, en is de tuin bereikbaar via een handige achterom. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 131 m²
- Balkon: 15 m²
- Berging 8 m²
- Inhoud: 434 m³
- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Bouwjaar: 1996
- Energielabel A

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- Gevel gereinigd en geïmpregneerd met SILOX '94' (december 2021)
- Plat dak van de aanbouw en dakgoot vernieuwd (mei 2021)
- Kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ glas (2005, 2007, 2012)
- Mechanische ventilatie aanwezig
- Elektrische boiler (Bosch, 100L, geplaatst in 2025)
- Hete luchtverwarming (Allure)
- Meterkast vernieuwd in combinatie met zonnepanelen (mei 2023)
- Badkamer vernieuwd in 2014 (met sunshower)
- Keuken en apparatuur vernieuwd in 2017
- Kunststof dakkapel geplaatst in 2012
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Eigen parkeerplaats voor twee auto's
- In 2007 is op de 1e verdieping de houten gevelbeplating vervangen door onderhoudsvrije keraliet schroten (Red Cedar-look)
- Woonkamer uitgebouwd met 2,5 meter (2003)
- Dakkapel (2012) over volledige breedte van twee ruimtes met extra bergruimte voorzien van schuifdeuren
- Balkonterras voorzien van keraliet schroten
- Kunststof schuifpui en voordeur
- Verwarmingsketel vervangen in 2013
- Kruipruimte geïsoleerd met TONZON bodemisolatie (2018)
- 5 zonnepanelen geplaatst in 2023 (mogelijkheid tot uitbreiding op dakkapel)
- In 2024 is de woning aan de voorzijde (zuidkant) voorzien van ZIP screens op zonne energie. Tevens zijn alle ramen voorzien van raambekleding (plissé topdown) aan de binnenzijde en de buitendeuren (schuifpui en balkondeur) voorzien van een hor.











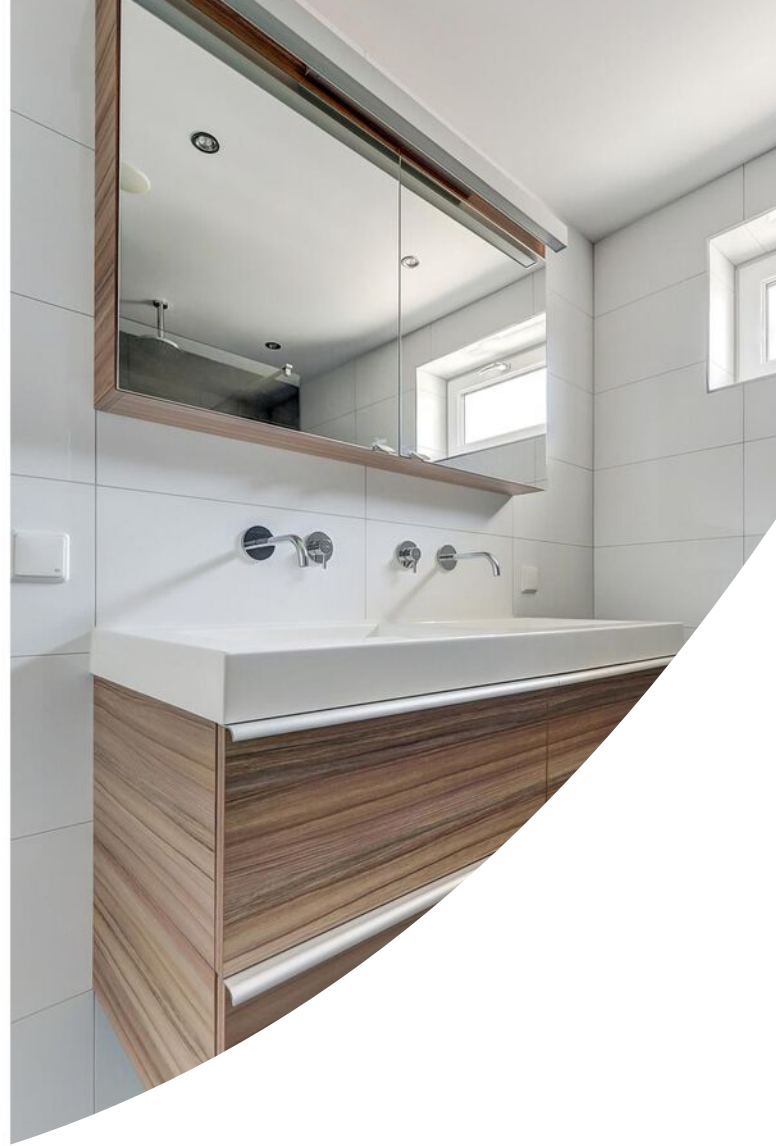






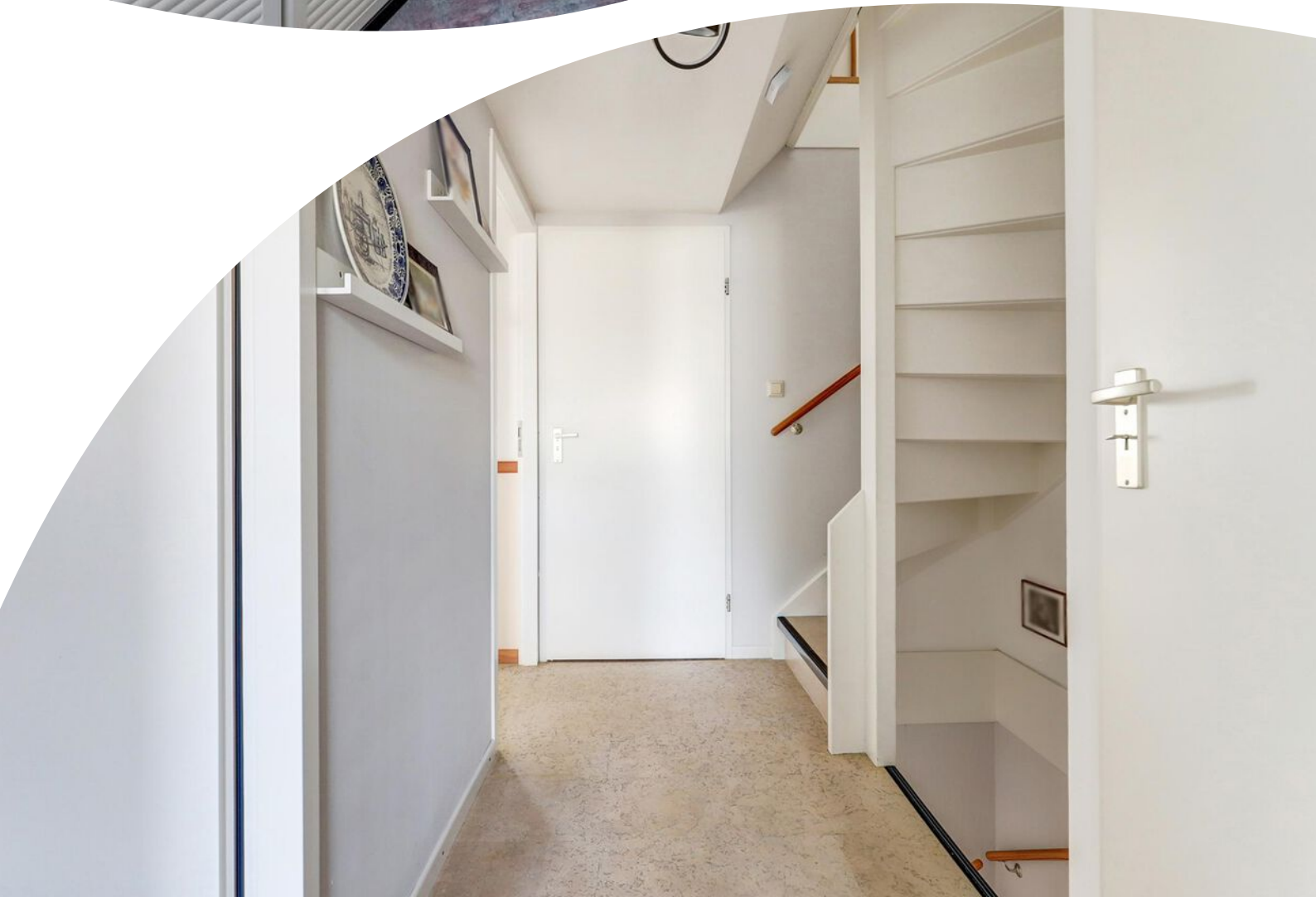


















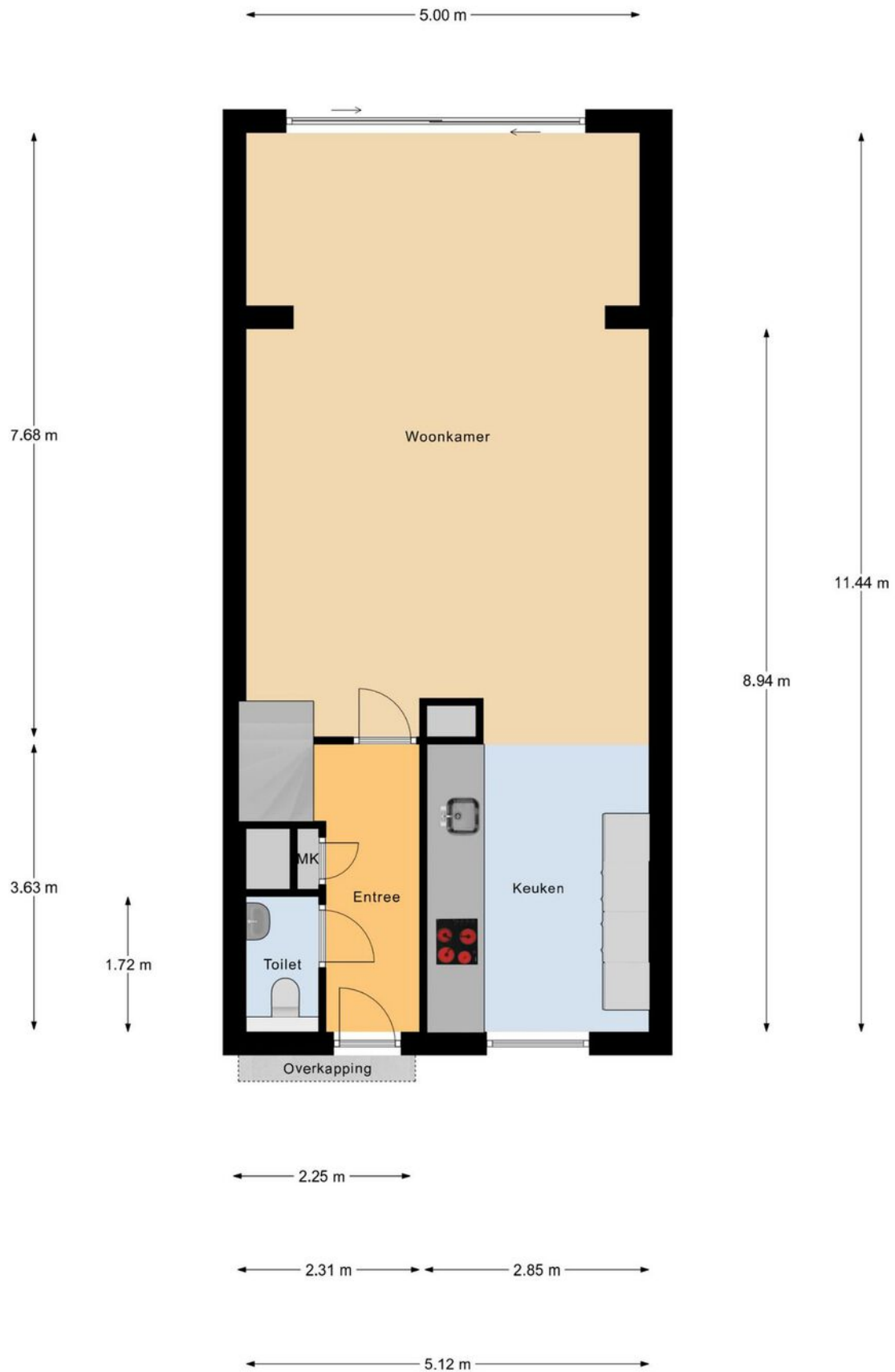








Plattegrond



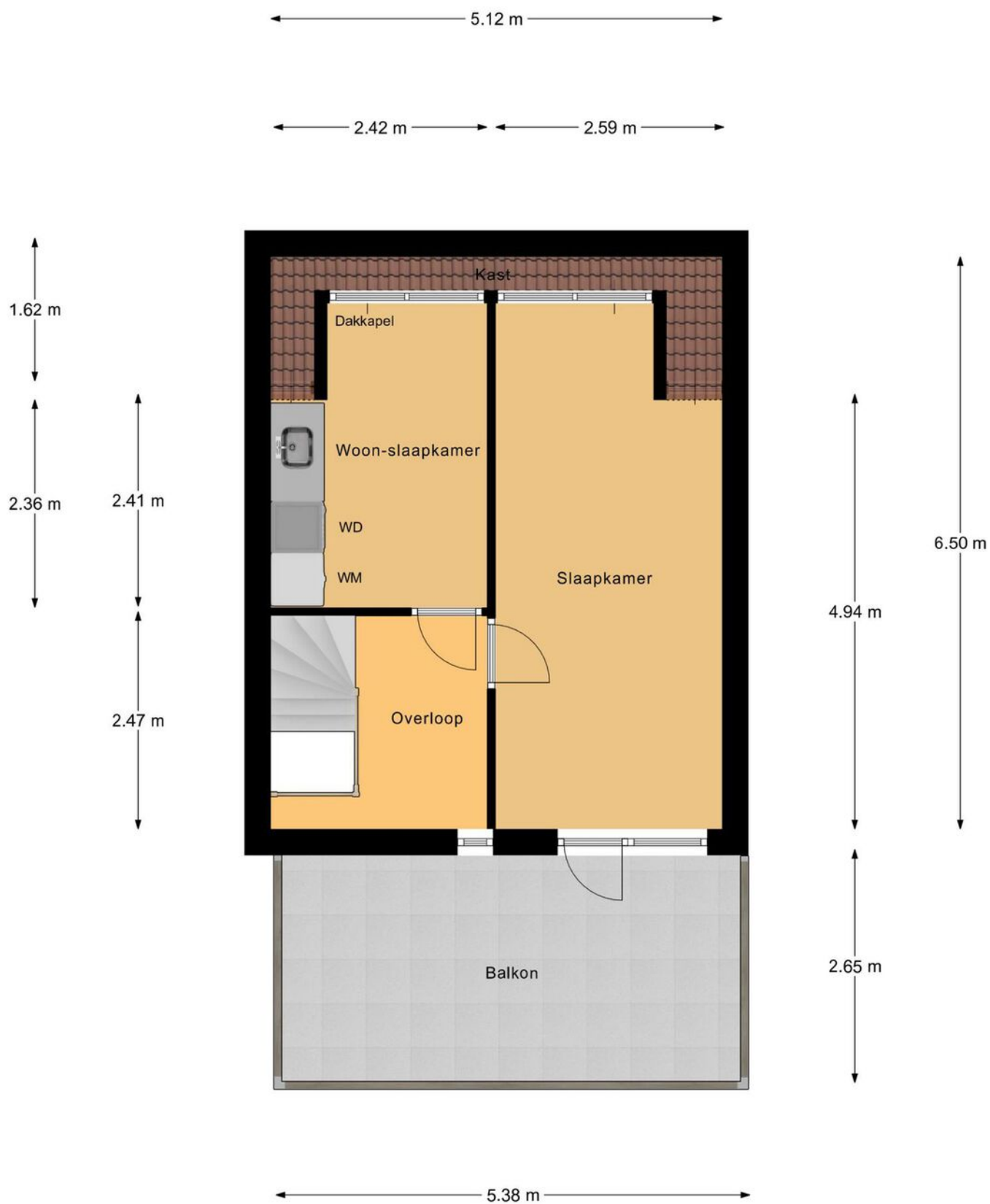
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 3.58 m →



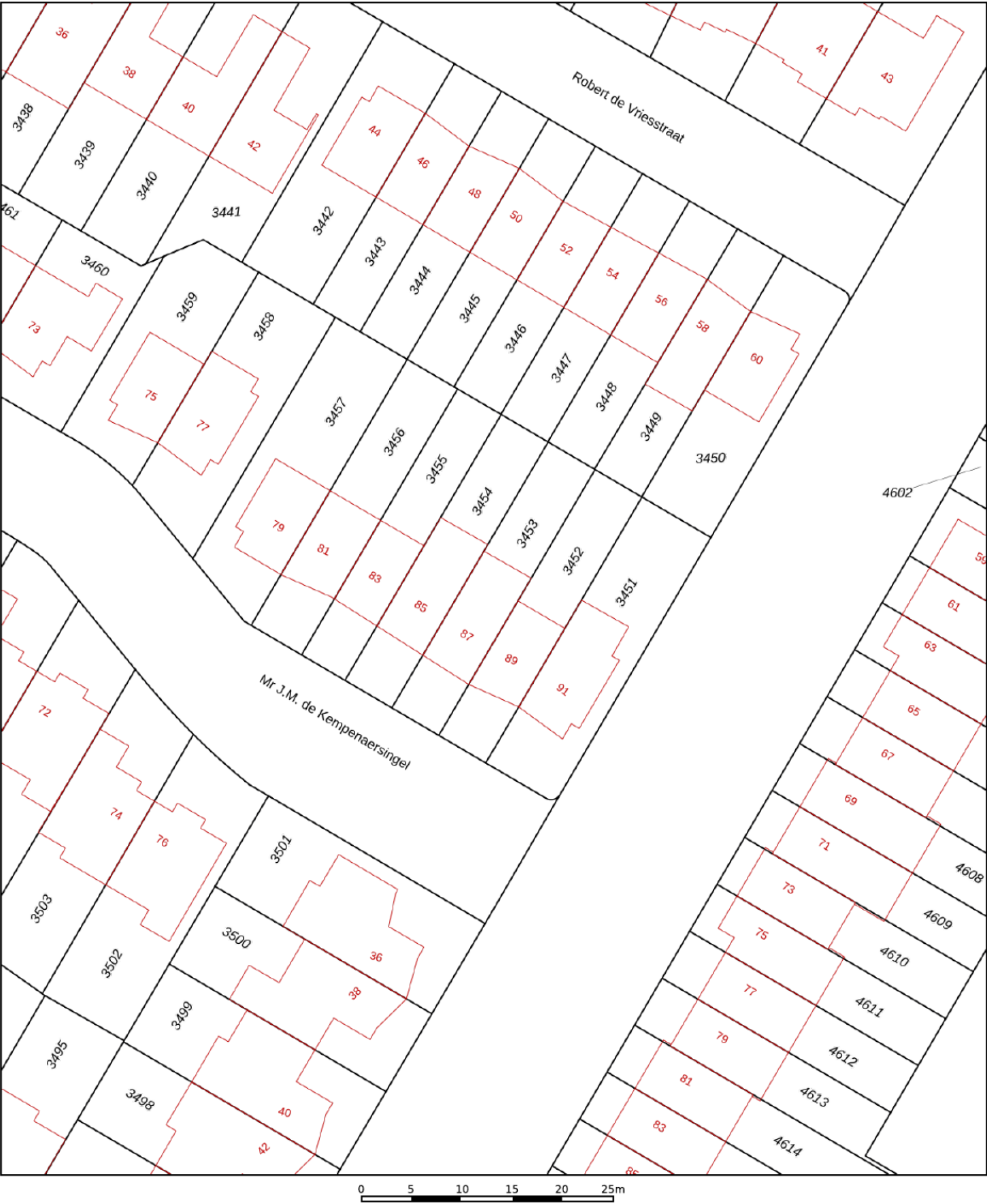
↑
2.33 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MRJM kempnae 87



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

AE

3453

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

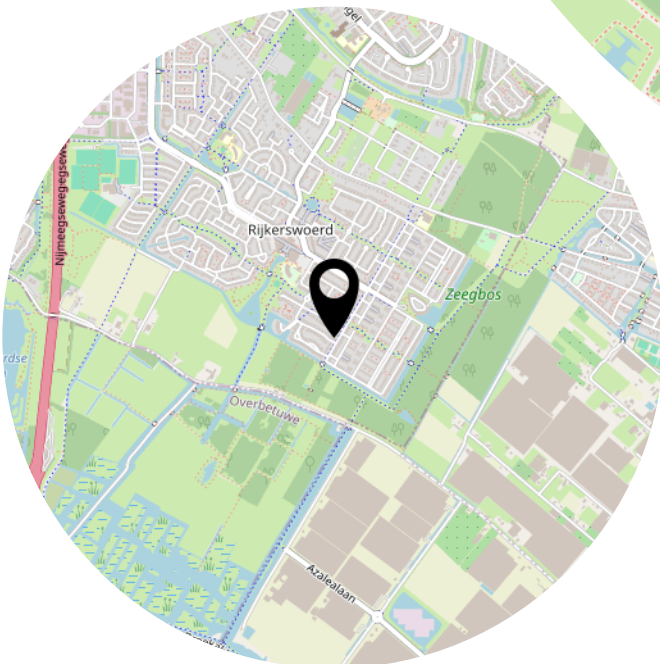
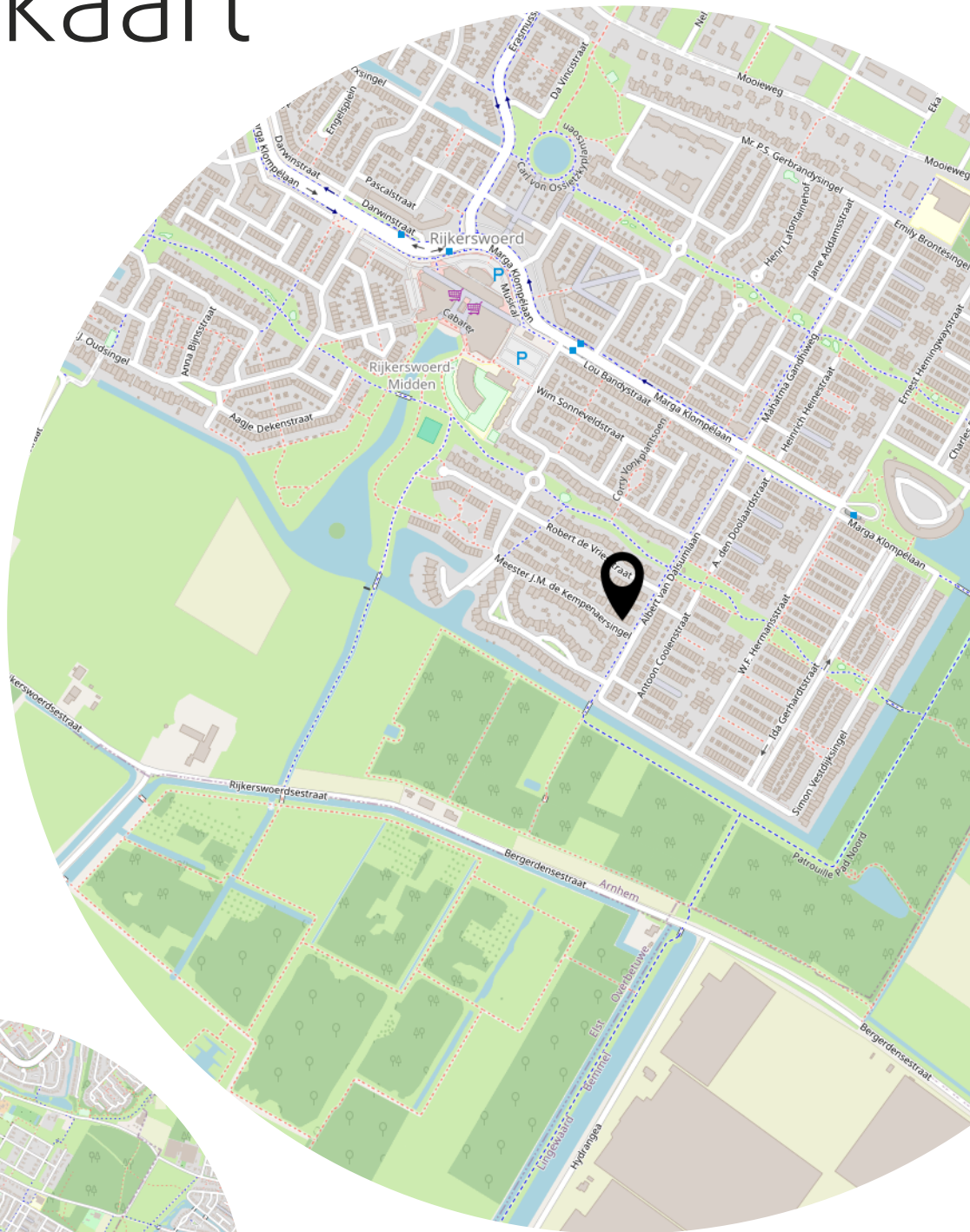
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- lamp/ventilator grote slaapkamer	X		
- Opbouwspots zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast overloop	X		
- inbouwkast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer woonkamer, keuken, hal. Kurkparket 1e, 2e verdieping overlopen en trappen en vinyl in waskamerin	X		
Overig, te weten			
- schuifdeuren en inbouwkasten twee kamers zolderverdieping	X		
- keukenaanrecht en boven- en onderkast op waskamer op zolder plus wateropvangbak wasmachine	X		
- wandplanken voor foto's e.d.		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwevende wandplank met verlichting	X		
- afvalsysteem in keukenkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- reserve toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Sunshower	X		
- reserve toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Rolhordeur schuifpui beneden	X		
hordeur zolder naar balkon	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
buitenkraan voor en achter en regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
tuinverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
houten en metalen opbergrekken in tuinhuis/berging	X		
schuttingen als erfafscheiding	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vogelhuisjes		X	
- waterornamentje en tuinslanghouder	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 20 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 overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom 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