



ARNHEM
Kersenplukkerserf 13

Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2004

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

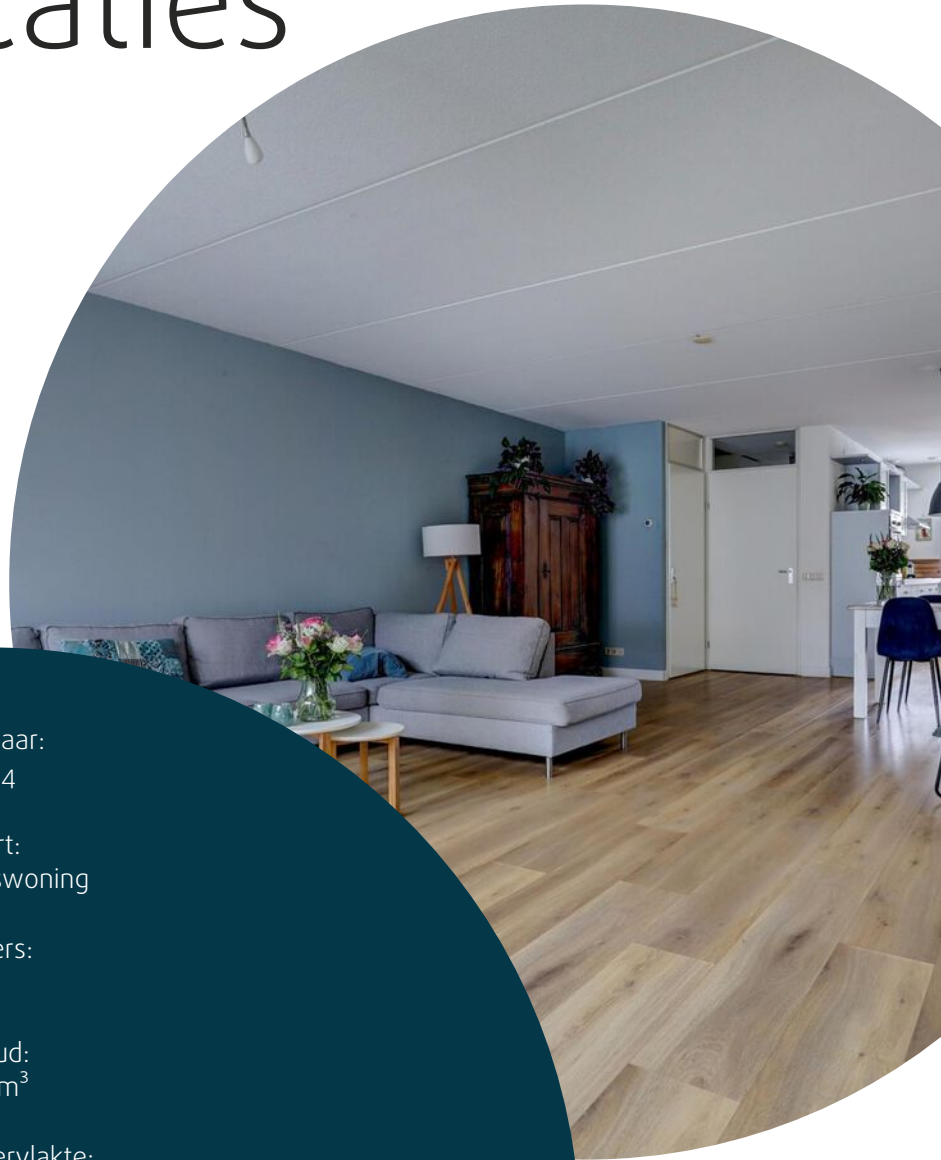
Inhoud:
470 m³

Woonoppervlakte:
138 m²

Perceeloppervlakte:
121 m²

Externe bergruimte:
10 m²

Energie label
A



Omschrijving

Energiezuinige eindwoning met veel licht, ruimte en privacy

Welkom aan het Kersenplukkerserf 13 – een ruime, goed onderhouden eindwoning in een rustige, kindvriendelijke straat in de geliefde wijk Schuytgraaf. Dankzij de gunstige hoekligging – waarbij alleen de garage van de burens aan deze woning is geschakeld – geniet je van optimale privacy, met slechts aan één zijde directe burens. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een moderne keuken, een zonnige achtertuin op het zuiden en een praktische berging.

Ligging

Schuytgraaf biedt het beste van twee werelden: een rustige, groene leefomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De wijk is ruim opgezet met veel waterpartijen, speeltuinen en een kindvriendelijke sfeer. Voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportvelden, winkelcentrum en een gezondheidscentrum zijn volop aanwezig. Het sociale hart van de wijk wordt gevormd door De Buitenplaats, met een restaurant, kunsttieleen en diverse activiteiten voor jong en oud.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de A325, A15, A12 en A50 ben je snel onderweg in elke richting. NS-station Arnhem-Zuid ligt centraal in de wijk en er zijn goede bus- en trolleyverbindingen.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen via de ruime hal met garderobe, meterkast en toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. De ligging op het zuiden zorgt voor veel daglicht en een fijne sfeer in huis.

De moderne open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte. Het eetgedeelte vormt een natuurlijke overgang naar de keuken, wat zorgt voor een open en gezellige sfeer.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer (2014) is uitgerust met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en een vaste kast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een overloop, berging, aansluitingen voor wasmachine en droger, en een ruime vierde slaapkamer met een dakkapel over bijna de gehele breedte van het huis.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het zuiden en is ingericht met bestrating, groene borders, houten schuttingen en een achterom. Dankzij de vrije ligging op de hoek ervaar je hier veel privacy. De houten berging biedt praktische opbergruimte. Een heerlijke plek om buiten te ontspannen.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: 138 m²
- Inhoud: 470 m³
- Perceeloppervlakte: 121 m²
- Berging: 10 m²
- Bouwjaar: 2004

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Mechanische ventilatie vervangen in 2022
- Buitenschilderwerk in het najaar 2021
- Achtertuin op het zuiden
- Zonnescherm achterzijde
- Dakkapel met rolluiken
- Badkamer vernieuwd in 2014
- Keuken (2004) met diverse vernieuwingen:
 - Mengkraan vervangen in 2016
 - Oven vernieuwd in maart 2022
 - Koelkast vervangen in augustus 2021
 - Vaatwasser vernieuwd in december 2019
 - Afzuigkap en kookplaat uit 2004

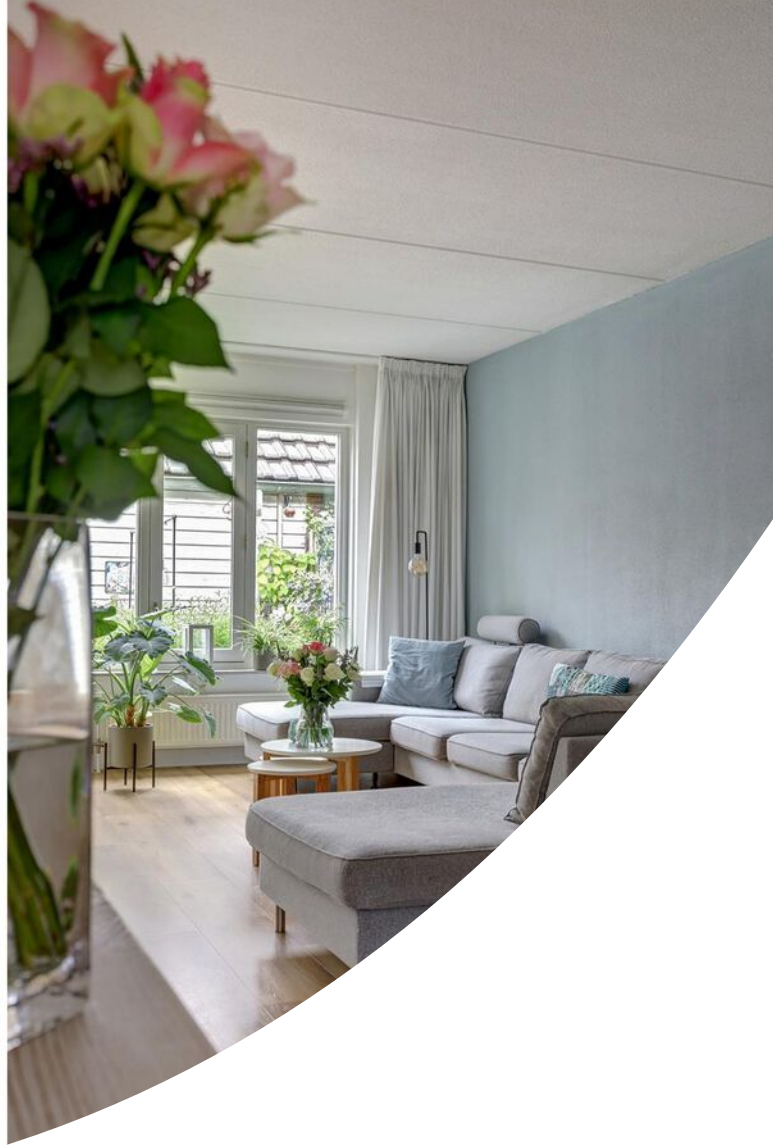
Ben je op zoek naar een instapklare woning op een fijne, rustige locatie met alle voorzieningen in de buurt? Dan is Kersenplukkerserf 13 zeker een bezichtiging waard.















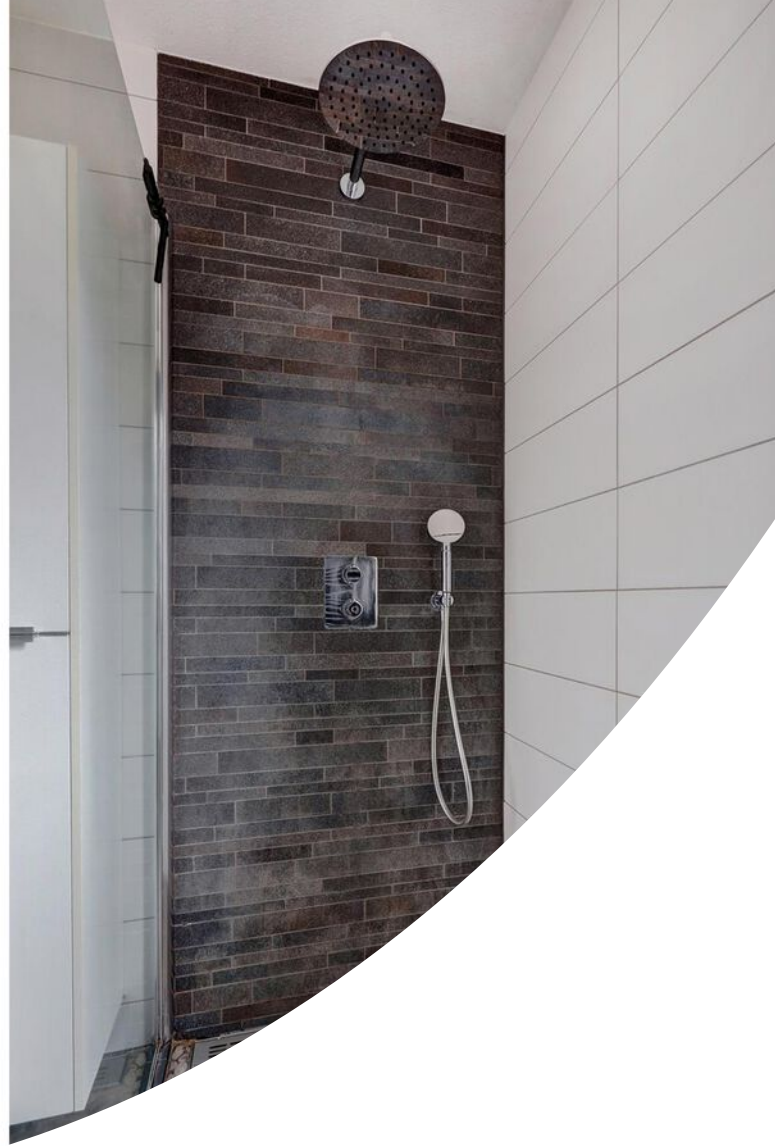


















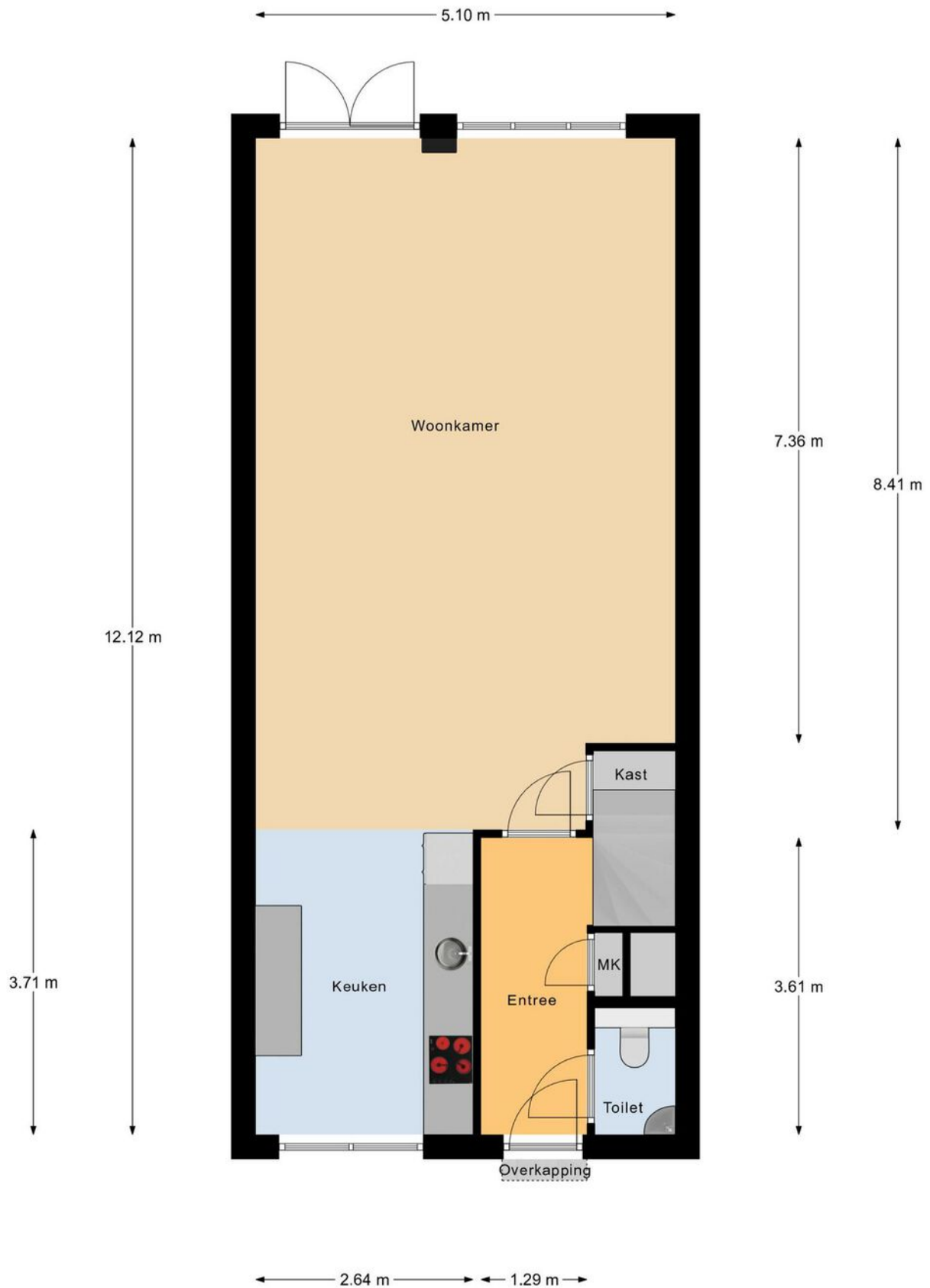






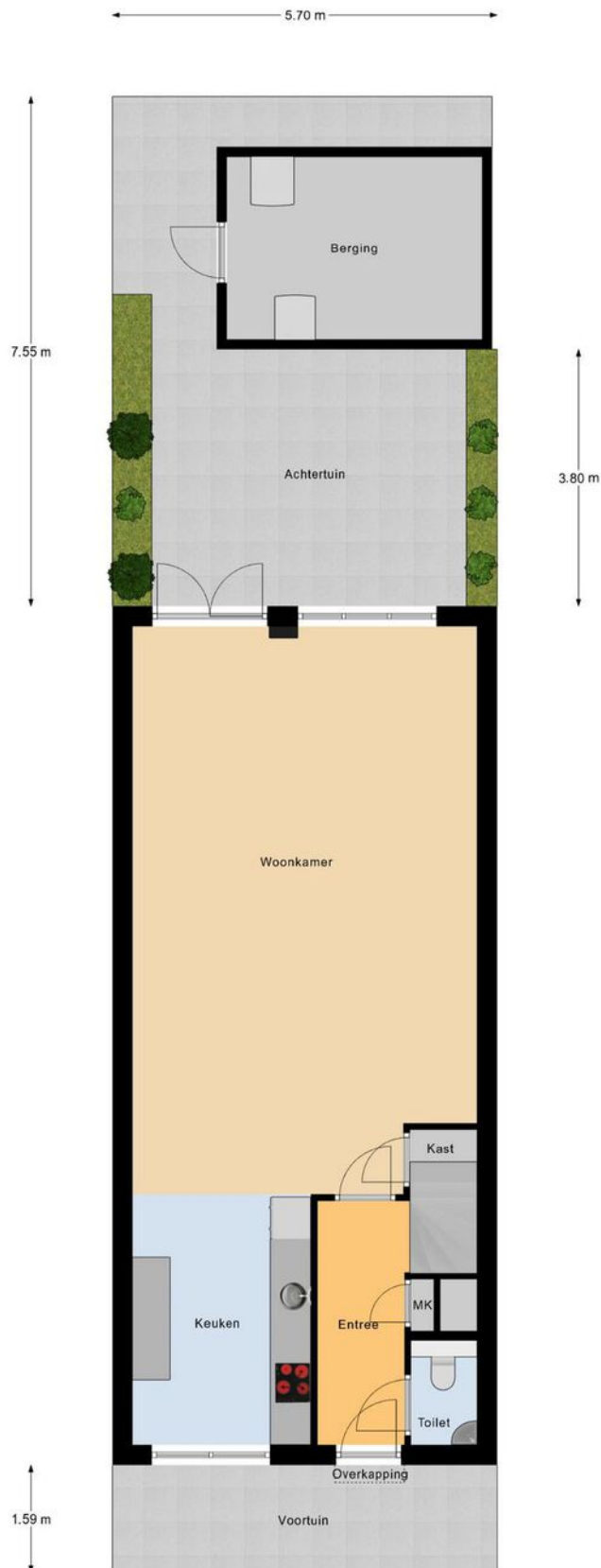


Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



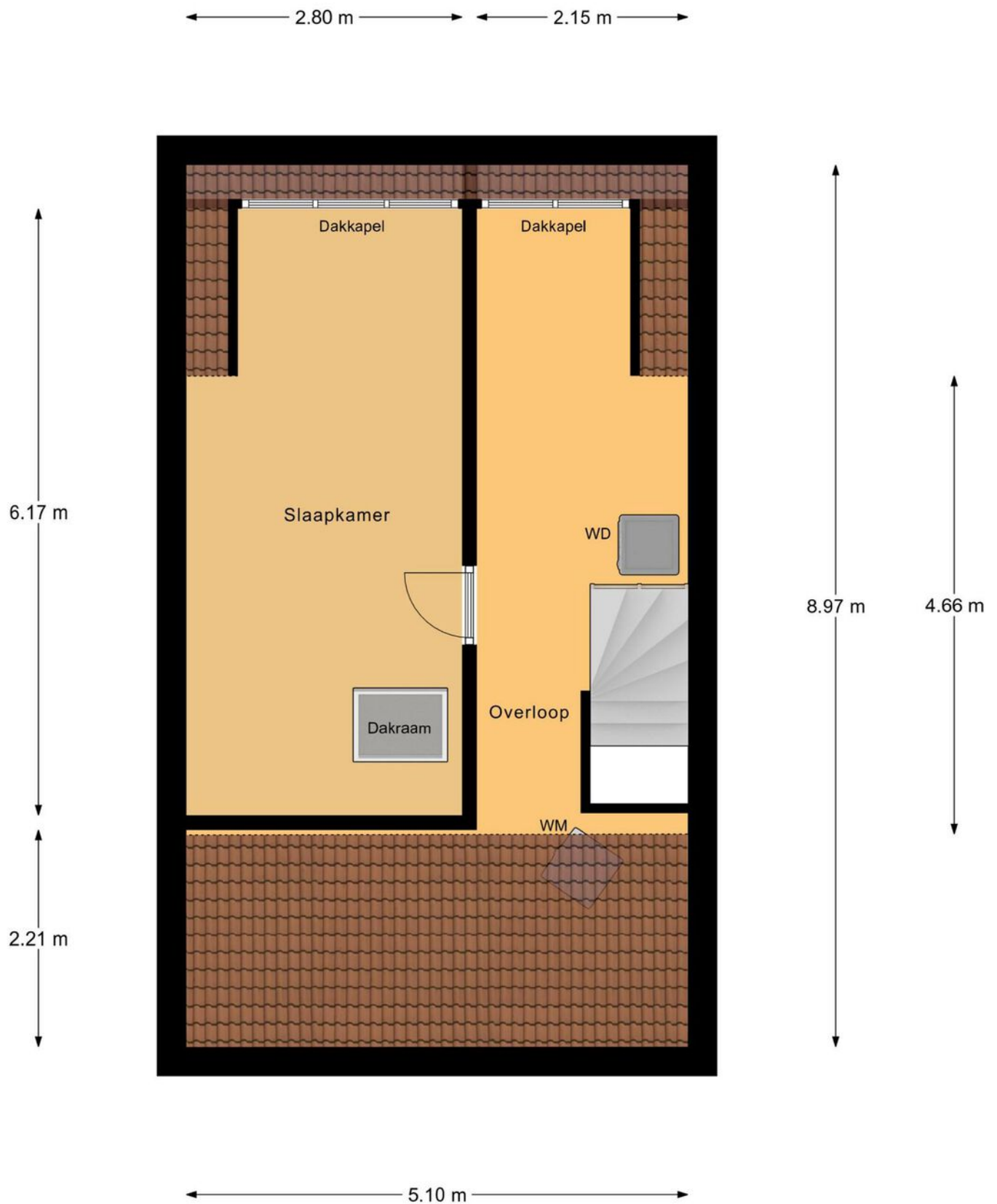
Begane Grond Tuin

Plattegrond



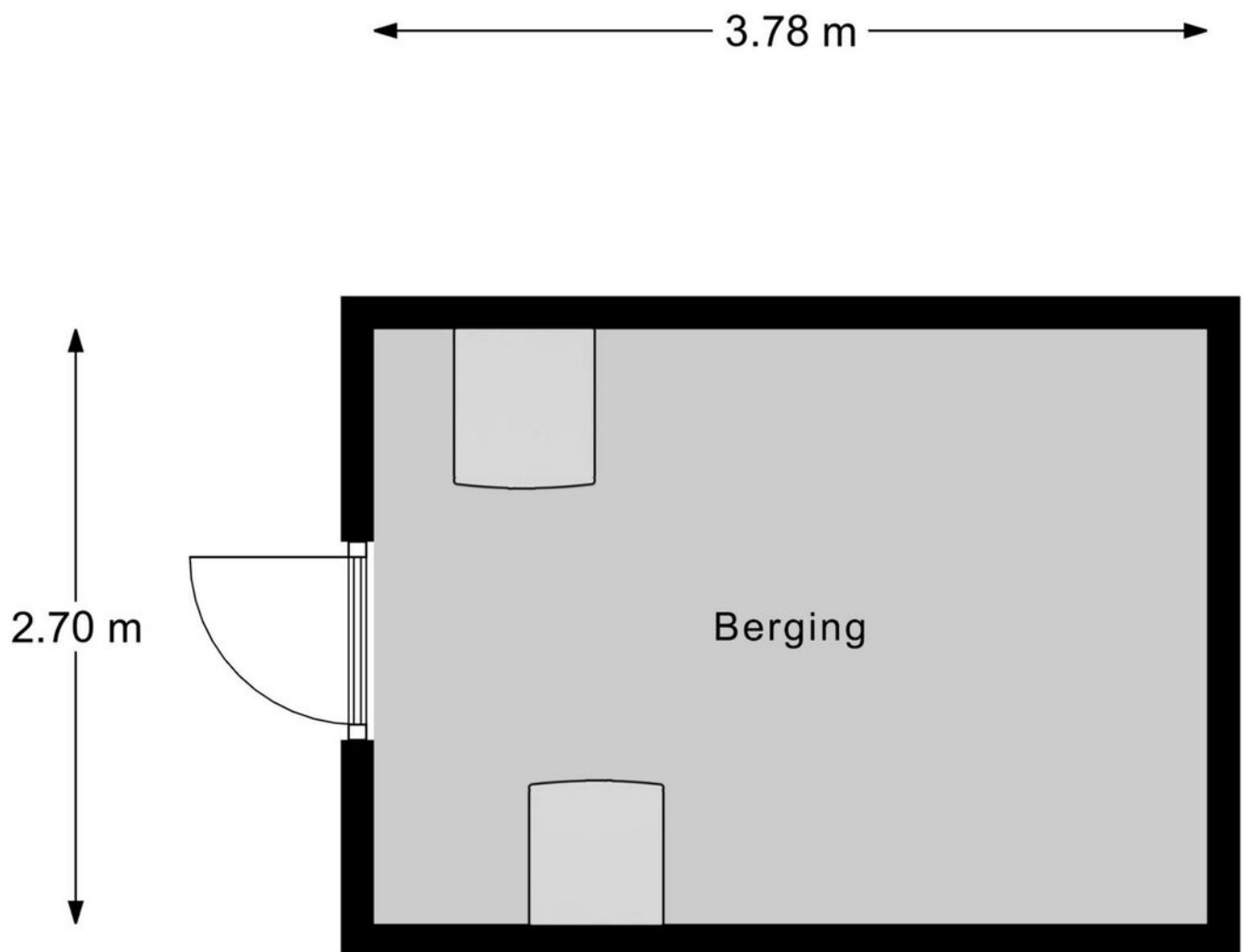
1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

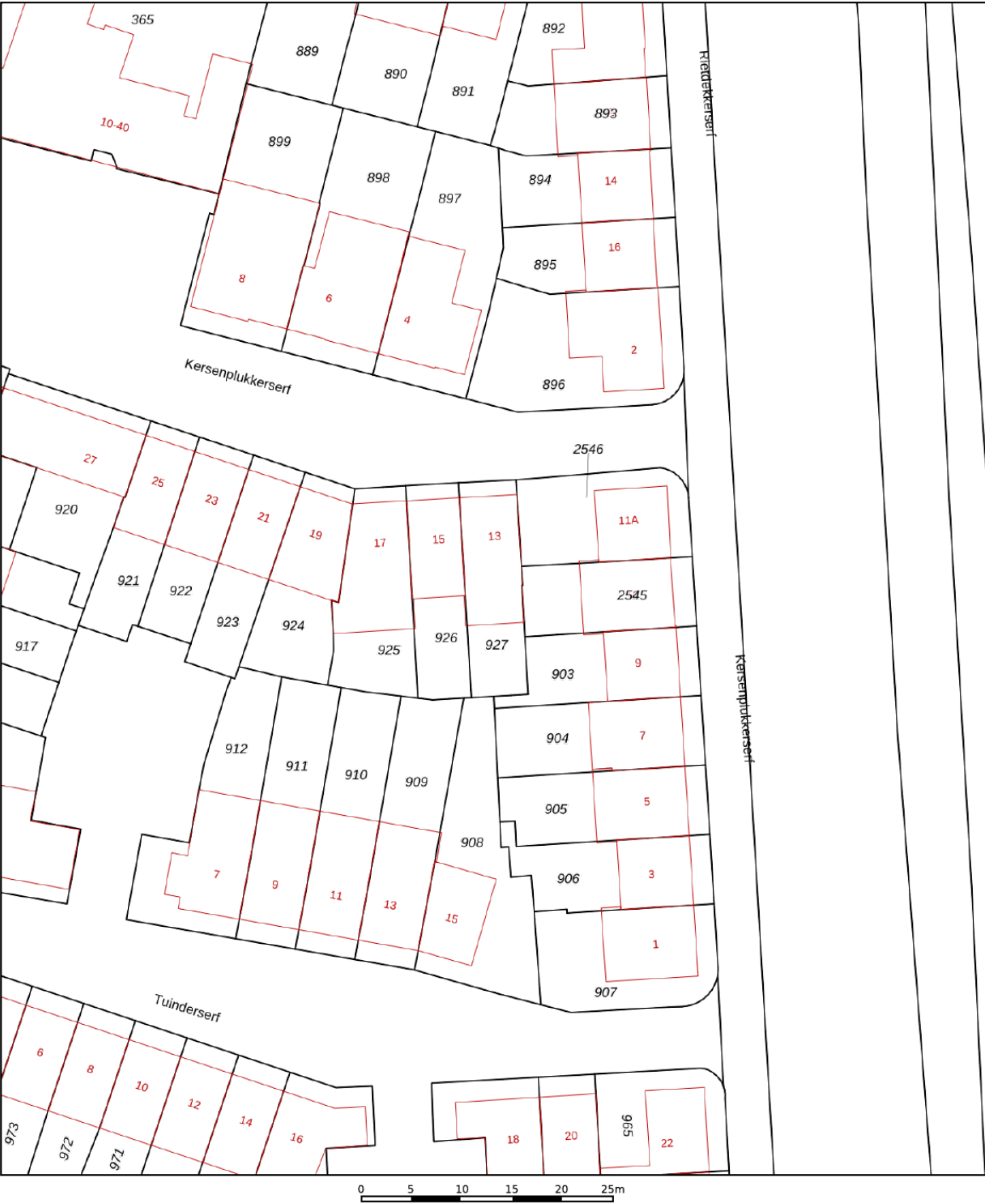


Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kersenplukkerserf 13



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie AF

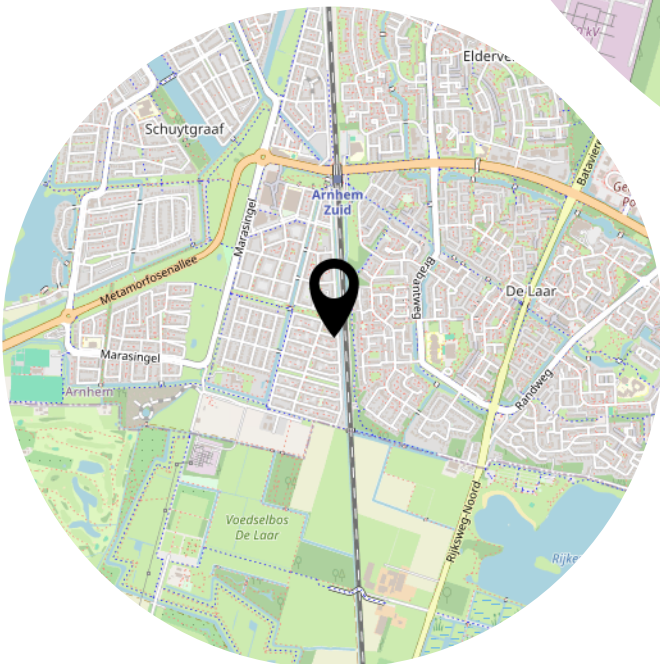
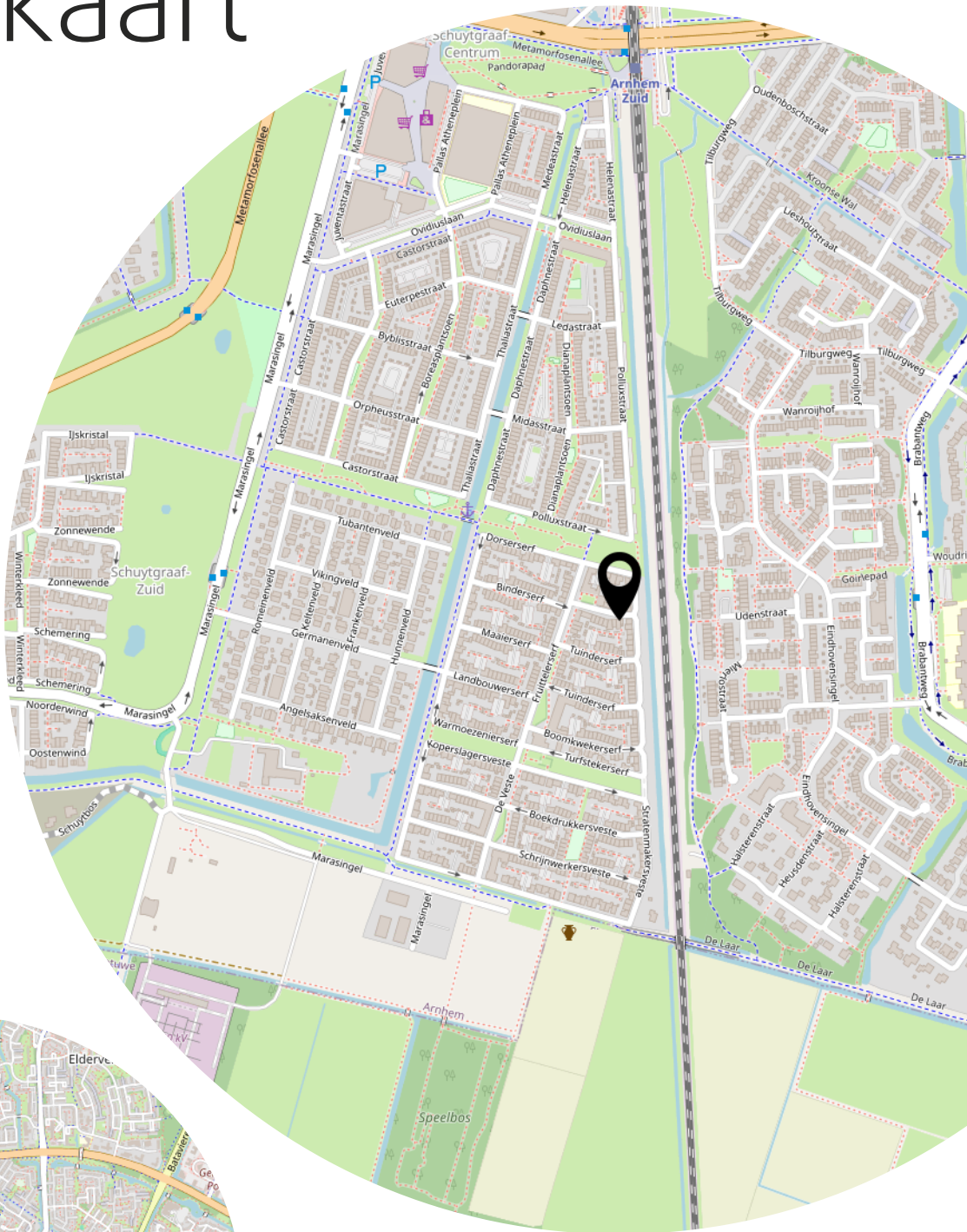
Perceel 927

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 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- stadswarmte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

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