



ARNHEM
Vosdijk 22

Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1894

Soort:
bovenwoning

kamers:
4

Inhoud:
454 m³

Woonoppervlakte:
121 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
10 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energie label
C

Omschrijving

Verassend ruime bovenwoning met 3 verdiepingen en zonnig terras in Arnhem-Noord!

Welkom bij Vosdijk 22 in Arnhem – een karaktervolle en ruime bovenwoning uit 1894 met authentieke details, hoge plafonds, een speelse indeling en een woonoppervlakte van 121 m², verdeeld over drie verdiepingen. Het huis combineert het charmante van vroeger met het comfort van nu (energielabel C) en biedt verrassend veel licht en ruimte.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een ruime badkamer, een praktische berging en buitenruimte aan zowel de voor- als achterzijde: een balkon aan de straatzijde (noordoost) en een terras aan de achterzijde (zuidwest)

Ligging

De woning ligt aan een relatief rustige straat in geliefd Arnhem-Noord, op de rand van de wijk Molenbeke. Het centrum van Arnhem, station Velperpoort en een AH-supermarkt bevinden zich op loop- en fietsafstand. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen richting Nijmegen, Velp en de A12/A50 zijn gemakkelijk bereikbaar. Voor wie van groen houdt: in de directe omgeving liggen diverse parken, zoals Presikhaaf, Sonsbeek, Angerenstein en Klarenbeek. Arnhem heeft vele voorzieningen: meerdere bioscopen en een filmhuis, een museum, een gezellig centrum en de Rijnkade. De stad zelf ligt tussen de Hoge Veluwe met als trekpleister de Posbank en de Rijn met zijn vele leuke strandjes en Meinerswijk. Een ideale mix voor wandelaars, fietsers, natuur- en watersportliefhebbers gecombineerd met de voorzieningen van de stad. Parkeren kan gratis voor de deur of in de straat.

Indeling

Begane grond:

Entree, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de ruime hal met garderobe, het toilet en de wasruimte, met aansluitend toegang tot zowel de woonkamer als de woonkeuken. De woonkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een originele marmeren schouw met gashaard en hoge ramen die zorgen voor veel lichtinval. Een praktische lichte werk- of studiehoek maakt deze ruimte compleet. Via openslaande deuren is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte. Vanuit hier is er toegang tot het zonnige terras op het zuidwesten.

Tweede verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van een lange schuifwandkast, biedt veel bergruimte en beschikt over een Velux dakraam. De tweede slaapkamer is ruim van opzet en heeft een dakkapel. De speelse ruime badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, tweede toilet, designradiator en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich onder de dakkapel een praktische bergkast.

Derde verdieping

Overloop met Velux dakraam die toegang biedt naar een derde slaapkamer, voorzien van een kunststof dakkapel (2006) met screens. De slaapkamer is licht en heeft een flinke afgesloten bergruimte met stahoogte en verder veel bergruimte onder de schuine wanden.

Buiten

De woning beschikt over een eigen stenen berging met een extra brede deur perfect voor het stallen van een motor, scooter, fietsen of extra spullen.

Algemeen

- Bouwjaar: 1894
- Woonoppervlakte: ca 121 m²
- Balkon: ca 2 m², terras achter ca 9 m²
- Berging: ca 5 m²
- Inhoud: ca 454 m³
- Energielabel: C

Bijzonderheden

- Vloerisolatie, Dakisolatie en dubbel glas (HR)
- Glasvezelkabel
- Kunststof dakkapel op zolder
- CV-ketel Remeha 2008 (eigendom)
- Eigen berging begane grond
- Actieve gezonde VvE
- VvE bijdrage € 80,00 per maand
- Gezamenlijke watermeter
- Ruime, lichte woning met mogelijkheden voor een andere indeling op de 1e verdieping

Uitgevoerde verbouwingen

2001:

- Nieuwe keuken geplaatst met extra doorgang en doorkijkje naar de woonkamer. Oude doucheruimte op de 1e verdieping omgebouwd tot washok voor wasmachine en droger.

2006:

- Kunststof dakkapel op zolder met screens geplaatst.
- Dubbel glas in het hele huis en al het hang- en sluitwerk vervangen of bijgeplaatst.
- Nieuwe achterdeur geplaatst.
- Zolder verbouwd van één grote open ruimte naar een hal, een slaapkamer met een grote aparte bergruimte en inbouwspotjes.
- Gashaard geplaatst in de originele marmeren schouw in de woonkamer.

2007:

- Lange schuifwandkast geplaatst in de slaapkamer aan de achterzijde.

2010:

- Toilet op de 1e verdieping volledig verbouwd.















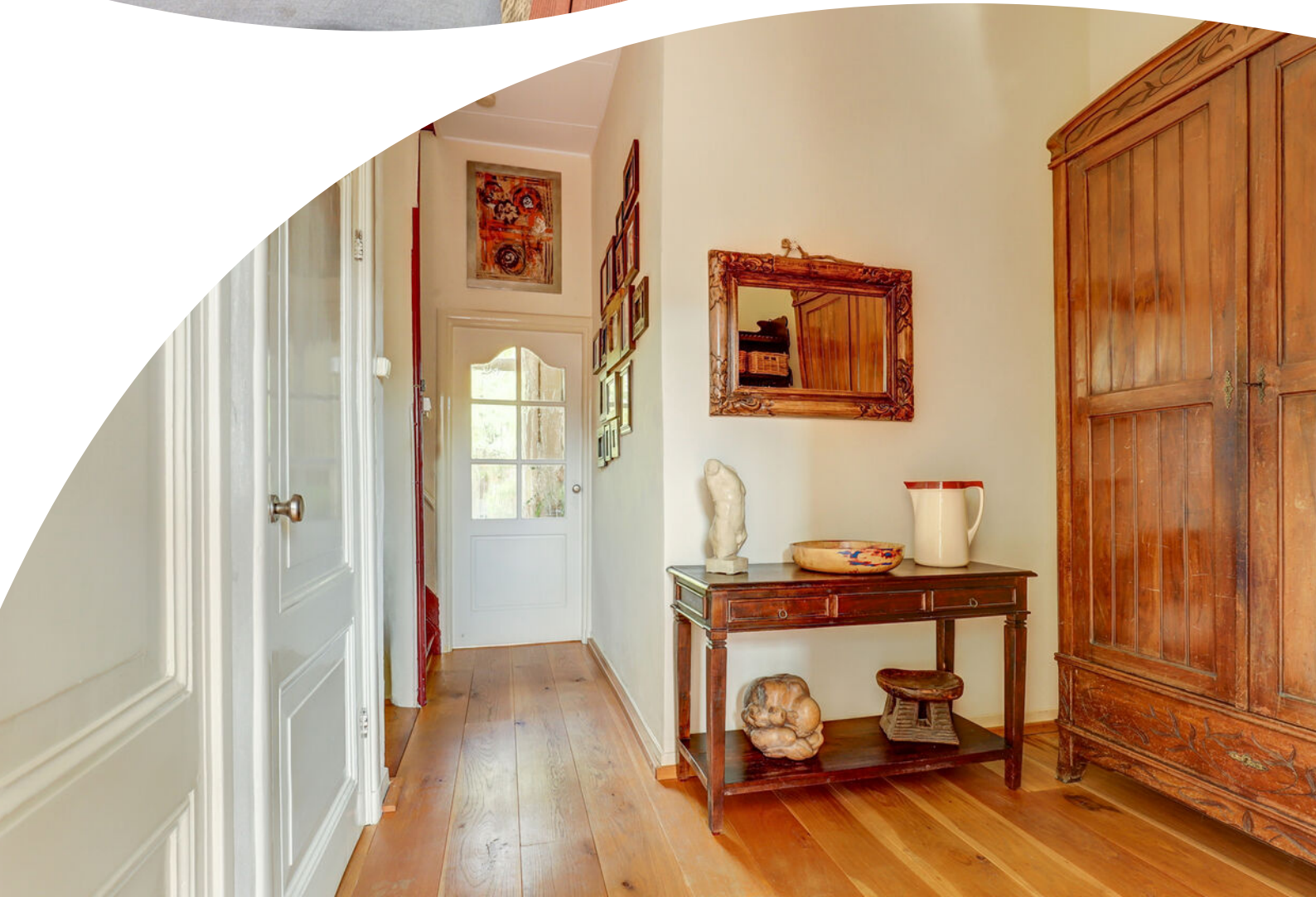






































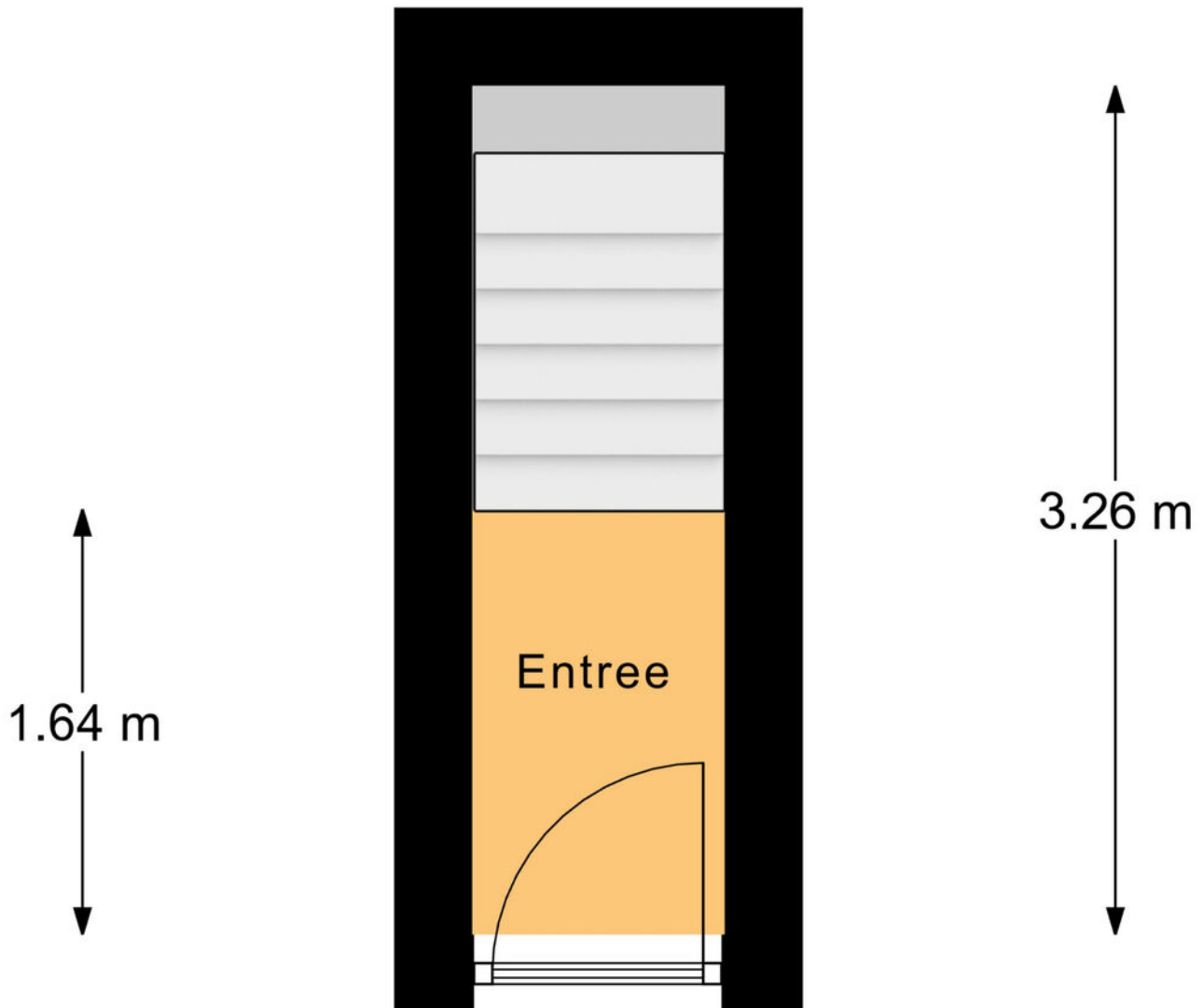






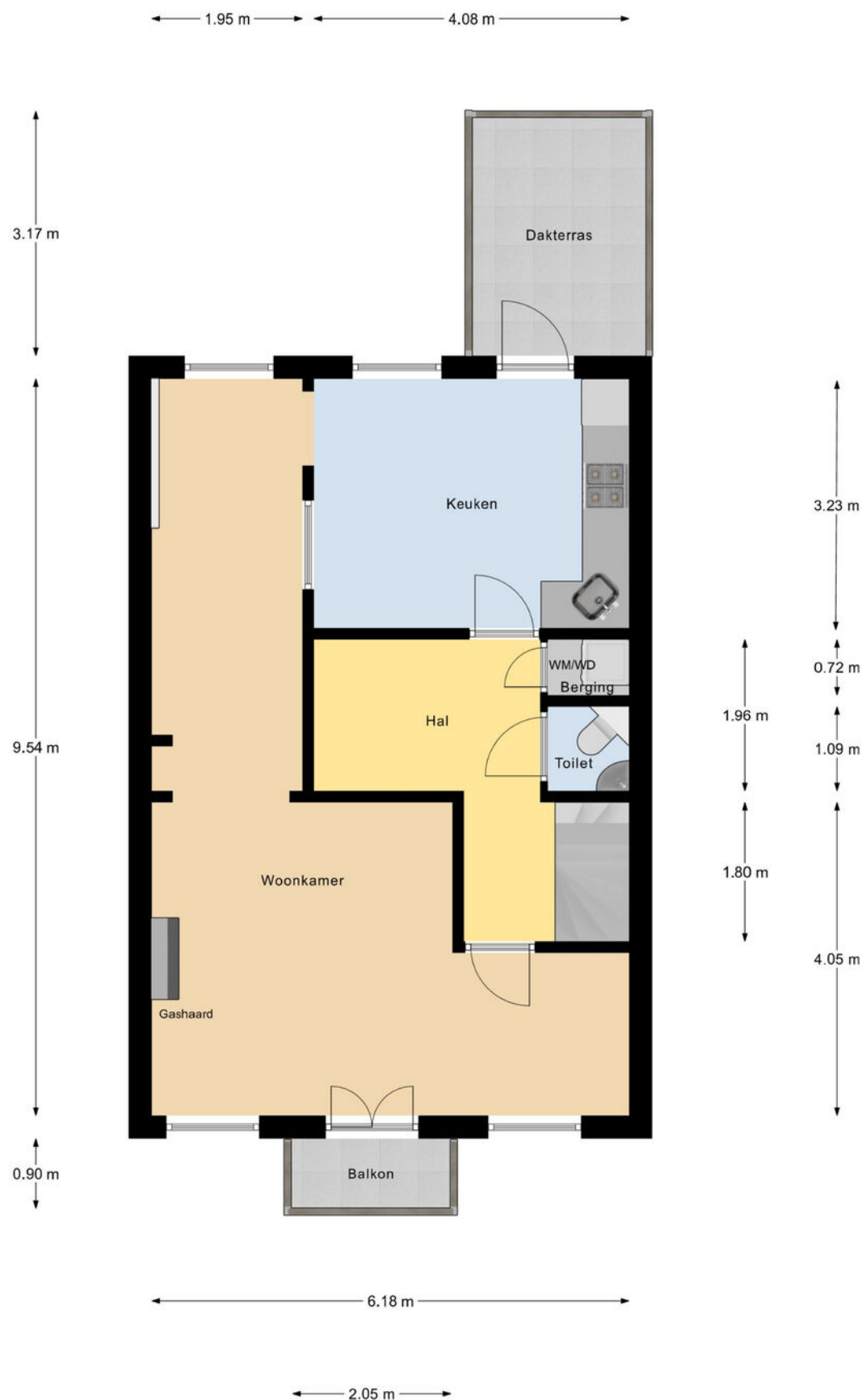
Plattegrond

← 0.97 m →



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

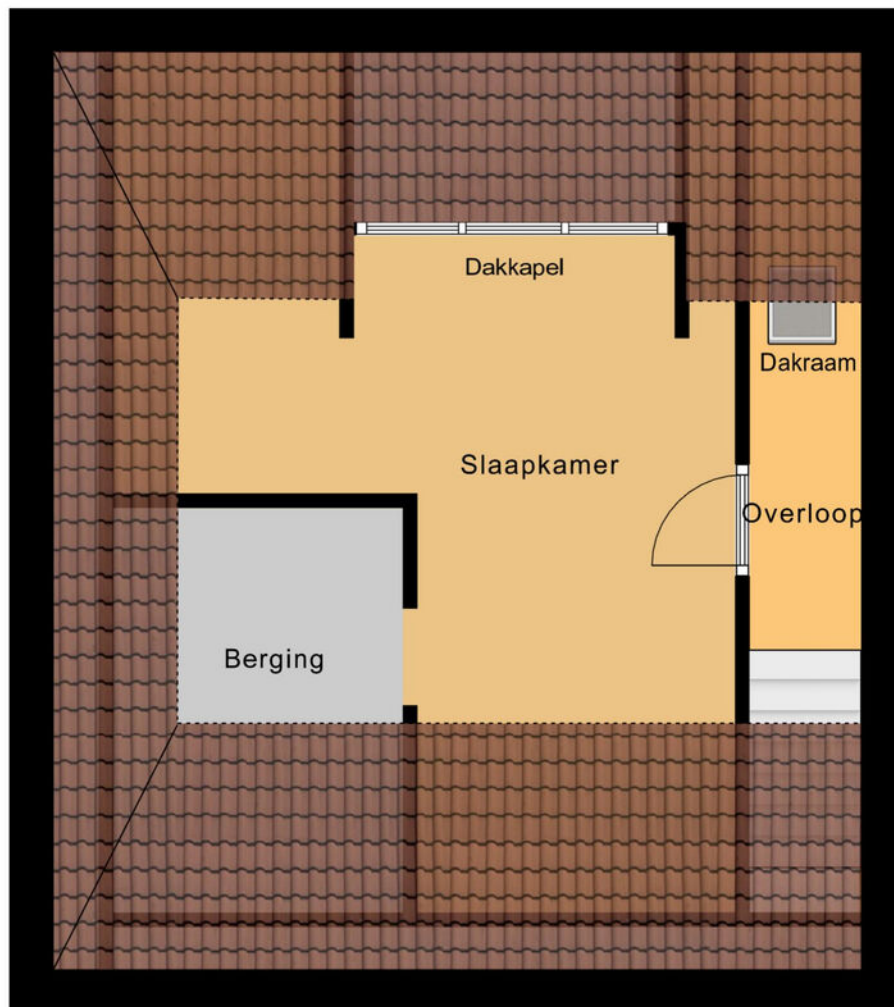
4.19 m

5.04 m

2.97 m

2.73 m

5.80 m



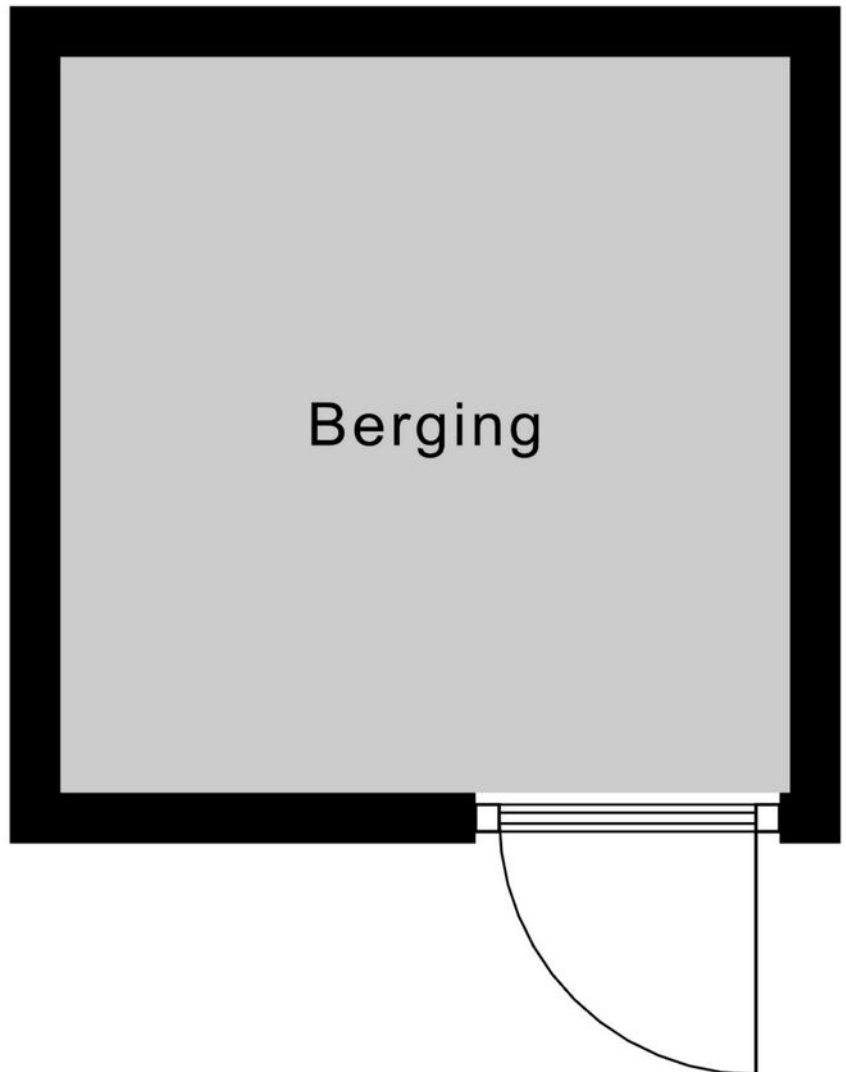
1.95 m 2.14 m 0.75 m

3e Verdieping

Plattegrond

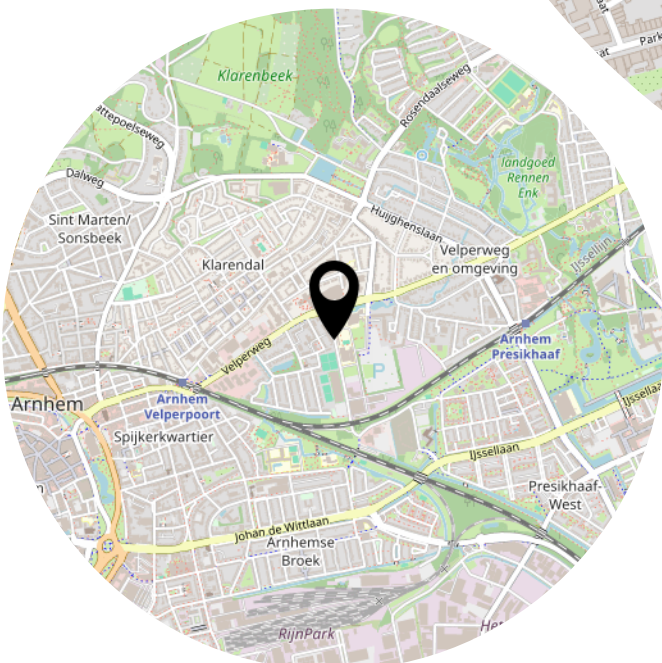
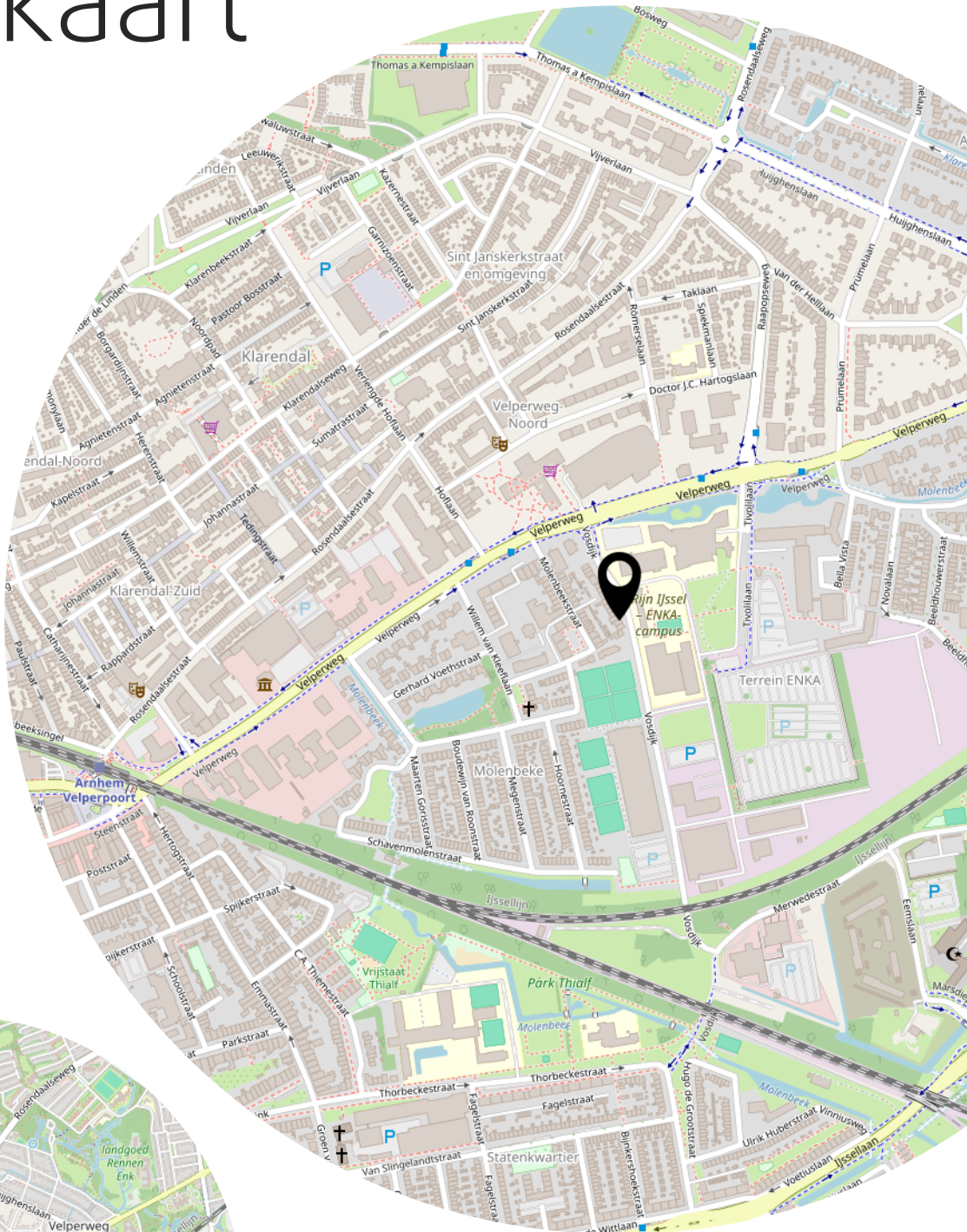
← 2.16 m →

2.18 m
↑
↓



Berging

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlamp hal begane grond blijft, 2 plafondlampen hal 1e verdieping blijven, plafondlamp wc beneden blijft, alle spotjes in keukenopstelling blijven, inbouwspotjes bij woonkamer blijven, studiehoeke plafondlamp blijft, logeerkamer plafondlamp blijft, plafondlamp badkamer blijft, hal zolder inbouwspotje blijft, zolderkamer inbouwspotjes blijven, TL-lamp in berghok zolder blijft, muurlamp dakterras achterkant blijft, verlichting in vrijstaande berging blijft.	X		
- Blauwe hanglamp keuken gaat mee, plafondlamp lang smalle kamer gaat mee, blauwe hanglamp woonkamer gaat mee, lamp aan de muur in woonkamer gaat mee, glazen hanglamp slaapkamer gaat mee, hal 2e verdieping plafondlamp gaat mee.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Gehele schuifwandkast grote slaapkamer achterzijde woning blijft, planken tussenstuk tussen woonkamer en lange smalle kamer blijven. Planken in inbouwkast in hal 2e verdieping blijven. Kast voor gereedschap overloop 2e verdieping blijft. Kapstok hal 1e verdieping blijft..	X		
- 5 planken met ophangstelsel in de werkplek bij woonkamer gaan mee.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën		X	
- Gordijnrails hal begane grond blijft. Gordijn hal 2e verdieping blijft. Verduistering Velux dakraam slaakkamer blijft. Screen dakkapel zolder blijft.	X		
- Gordijn bij voordeur gaat mee. 5 stuks beige plize gordijnen in keuken, lange smalle kamer, woonkamer en studiehoeke op 1e verdieping gaan mee en 4 blauwe plize gordijnen in logeer- en badkamer op 2e verdieping gaan mee.		X	
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Zeil in de keuken blijft.	X		
- Droogloopmat achter voordeur begane grond blijft.	X		
Overig, te weten			
- Reserve planken van de eikenhouten vloer op 1e en 2e verdieping, alsmede reserve tegels toilet 1e verdieping en badkamer 2e verdieping, reserve laminaat op zolder en reserve granieten bladen voor de gashaard in de woonkamer blijven achter.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vliegengordijn bij achterdeur naar dakterras gaat mee.		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletborstel WC beneden gaat mee.		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Toiletborstel badkamer gaat mee.		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot vaatwasser blijft (zit in kast onder de gootsteen in de keuken)..	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Staande verwarming op zolderkamer blijft.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Composiet planken dakterras achterzijde woning blijven. Schuttingdelen voor afscheiding met dakterras Vosdijk 20 blijven (rest gaat mee)..	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Voor de gezamenlijke voortuin hebben we als VVE tuingereedschap aangeschaft. Evenals een extra hoge ladder voor evt. onderhoud aan de gevels of dakgoten.	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 100 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.

Terras

Koper is ermee bekend dat aan de achterzijde van het verkochte een terras aanwezig is. Dit terras is wel ingetekend in de splitsingstekening, maar daarin wordt niet expliciet omschreven dat het een terras betreft. Verkoper heeft het terras destijds in de huidige staat gekocht en maakt hiervan gebruik als buitenruimte. De vergunningstatus van het terras is verkoper niet bekend. Verkoper verleent geen garanties omtrent de aanwezigheid van een (bouw)vergunning of andere publiek- en/of privaatrechtelijke toestemmingen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt dat het terras uitsluitend in de huidige staat en hoedanigheid wordt geleverd. Eventuele gevolgen van het ontbreken van een vergunning komen voor rekening en risico van koper.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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