



ARNHEM
Van Slichtenhorststraat 3

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1902

Soort:
bovenwoning

kamers:
3

Inhoud:
303 m³

Woonoppervlakte:
85 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
7 m²

Energie label
D



Omschrijving

Wonen in één van de meest geliefde wijken van Arnhem? Deze sfeervolle en goed onderhouden bovenwoning biedt een gezellige erker, twee slaapkamers, twee balkons en een praktische vliering. Dankzij de vele hoge ramen is de woning heerlijk licht en voelt deze aangenaam ruim aan.

Ligging

De woning ligt aan de Van Slichtenhorststraat, een straat met karakteristieke bebouwing. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals een bakker, kapper, slijterij en gezellige horecagelegenheden. Ook speeltuin De Leuke Linde ligt vlakbij. Het stadscentrum, station Arnhem Centraal en het Sonsbeekpark zijn op loopafstand bereikbaar en de uitvalswegen zijn uitstekend aangesloten.

Indeling

Begane grond

Via de entree met meterkast en trapopgang bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je binnen via de overloop met garderobe en een toilet. Aan de voorzijde ligt de woonkamer met karakteristieke erker en grote ramen, waardoor er veel daglicht naar binnen valt. Dankzij de L-vorm kun je de ruimte in verschillende zones indelen, bijvoorbeeld met een aparte hoek voor een werkplek. Door de restauratie van het originele ornamentenplafond is het authentieke karakter van de woning teruggebracht.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met aangrenzend het eetgedeelte. Vanuit hier heb je toegang tot het beschutte balkon over de hele breedte – een rustige plek met volop privacy. De keuken is praktisch ingedeeld, voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende bergruimte. Vanuit de keuken is er daarnaast toegang tot een handige provisiekast.

Tweede verdieping

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen zonnig balkon – een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, designradiator en een wastafel. Dankzij het dakraam is er volop daglicht en natuurlijke ventilatie. Op de overloop bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger, een dakraam en de vlizotrap naar de bergzolder.

Vliering

Via de vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar, waar ook de cv-ketel is geplaatst.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 85 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
- Inhoud: 303 m³
- Bouwjaar: 1902
- Energielabel: D

Bijzonderheden

- Houten kozijnen, geschilderd in 2021
- Voorzien van dubbel glas (m.u.v. 1 raam)
- Keuken (2014)
- Cv-combiketel Nefit (2019, eigendom)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Gezamenlijke watermeter met onderburen
- Twee balkons
- Vliering aanwezig
- Openbaar vervoer, uitvalswegen en parkeergelegenheid in de directe omgeving
- VvE momenteel slapend

Isolatie & onderhoud

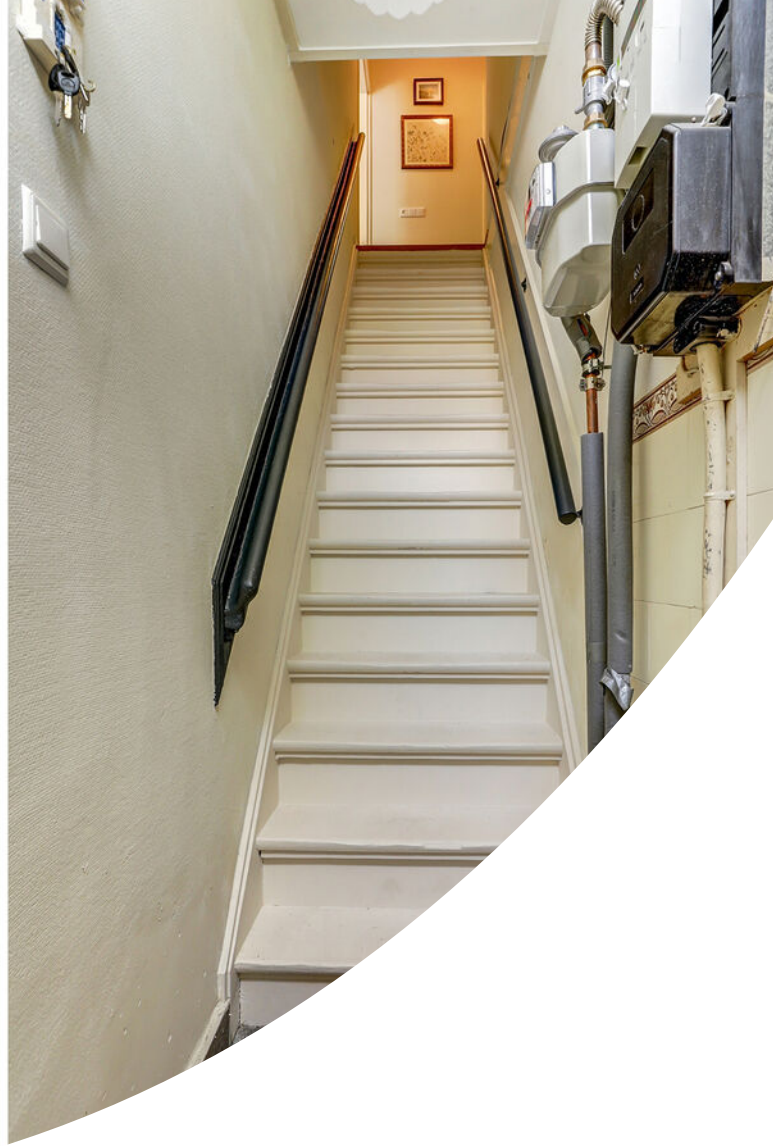
- Gevelisolatie eerste verdieping (2024)
- Dakisolatie (2024)
- Buitenzijde dak vervangen (2011)
- Binnenzijde dak gerenoveerd (2024)

Renovaties (2024)

- Badkamer volledig vernieuwd met nieuwe tegels, douchesysteem en wastafel
- Restauratie van het originele ornamentenplafond
- Nieuwe geïsoleerde plafonds en wanden (eerste verdieping)
- Wand eerste verdieping geïsoleerd en opnieuw afgewerkt
- Elektrische installatie eerste verdieping vernieuwd (nieuwe groep, stopcontacten en lichtpunten)
- Extra aansluitingen toegevoegd voor elektrische kookplaat
- Houten vloer geschuurd en gepolijst
- Trapopgang tweede verdieping ruimer gemaakt door verplaatsing cv-ketel naar de vliering
- Vliering gerenoveerd met nieuwe vloer, isolatie en opvouwbare trapinstallatie











































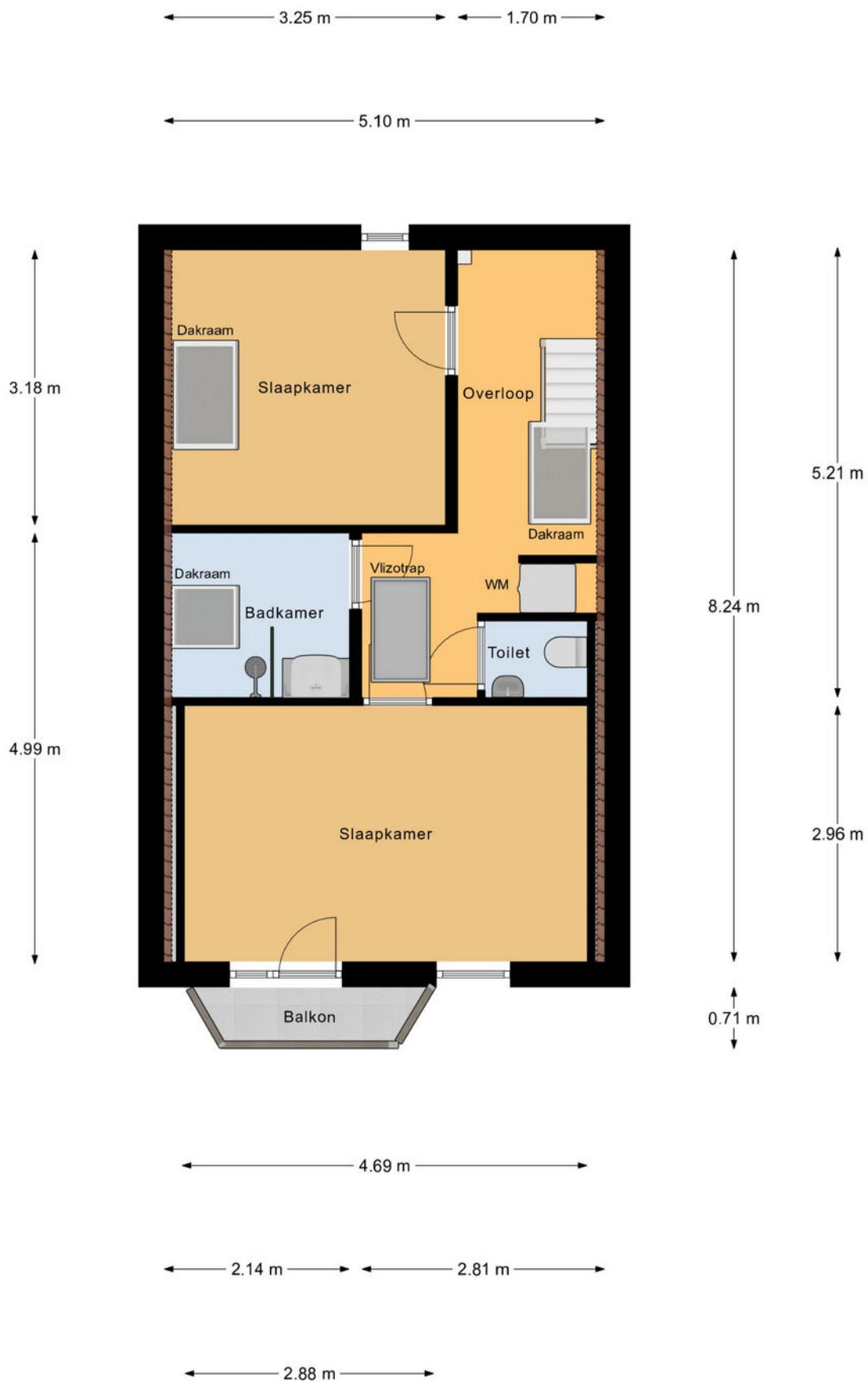


Plattegrond



1e Verdieping

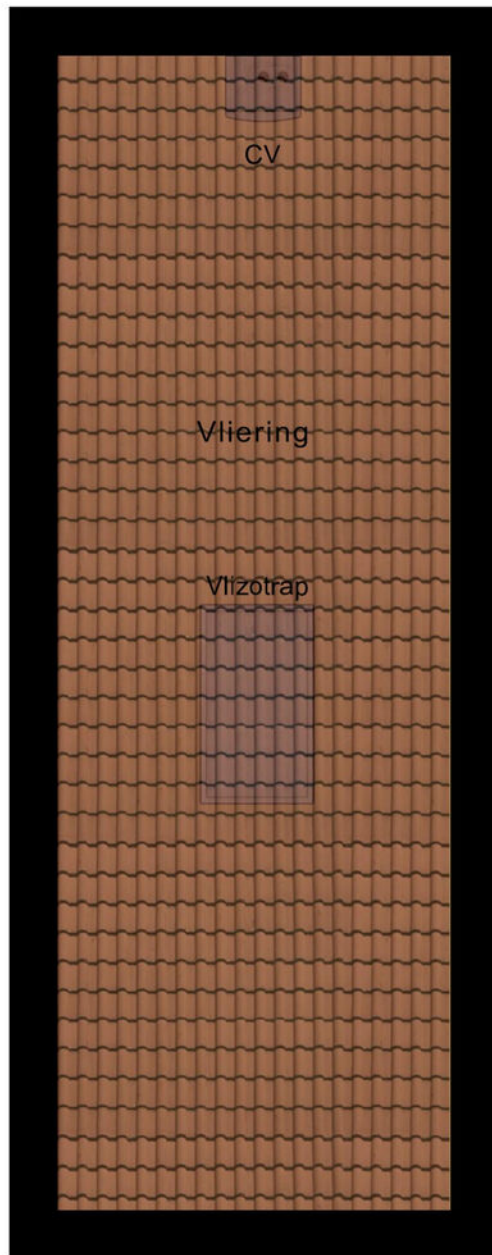
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.40 m →



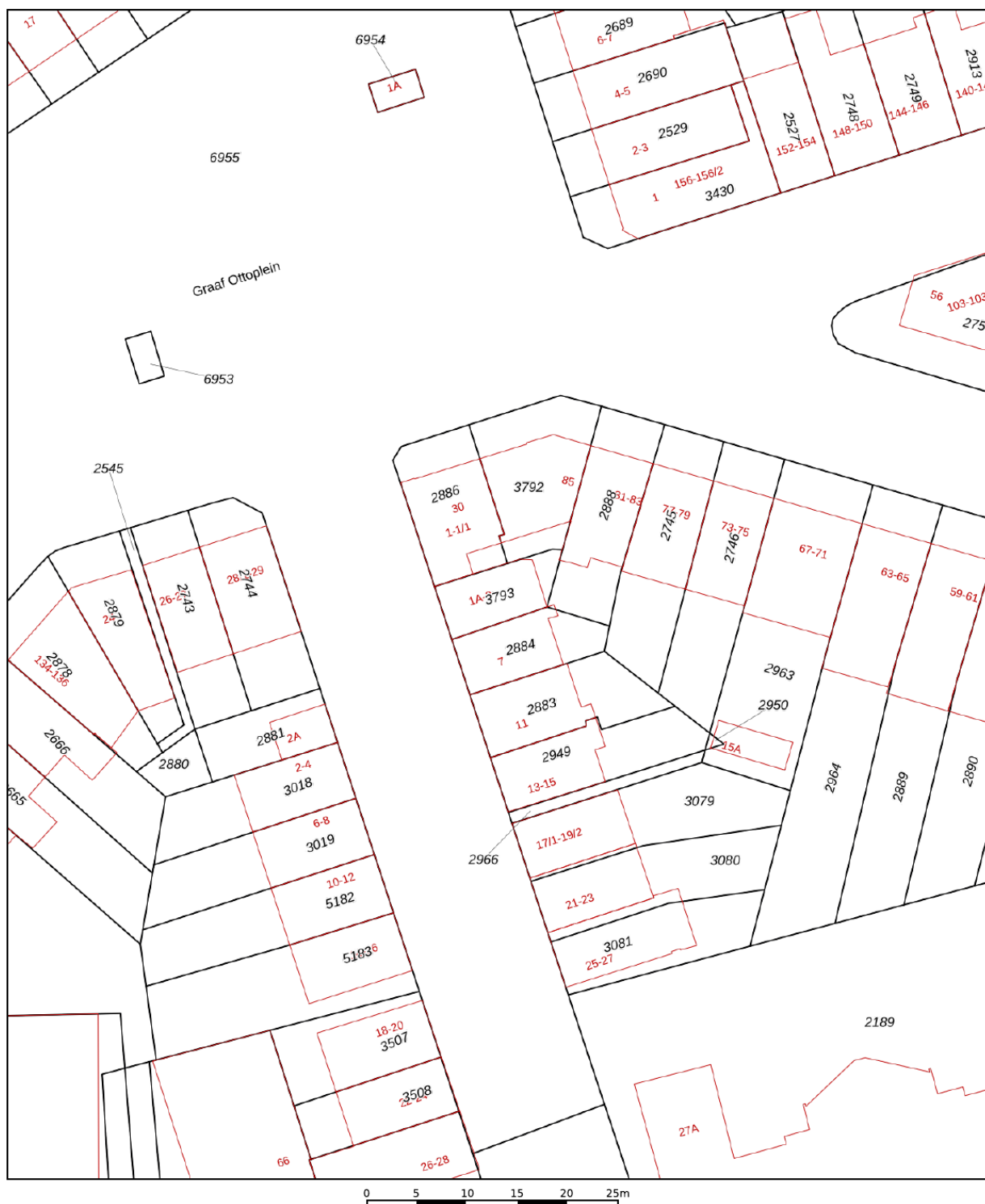
7.07 m

Vliering

Kadastrale kaart

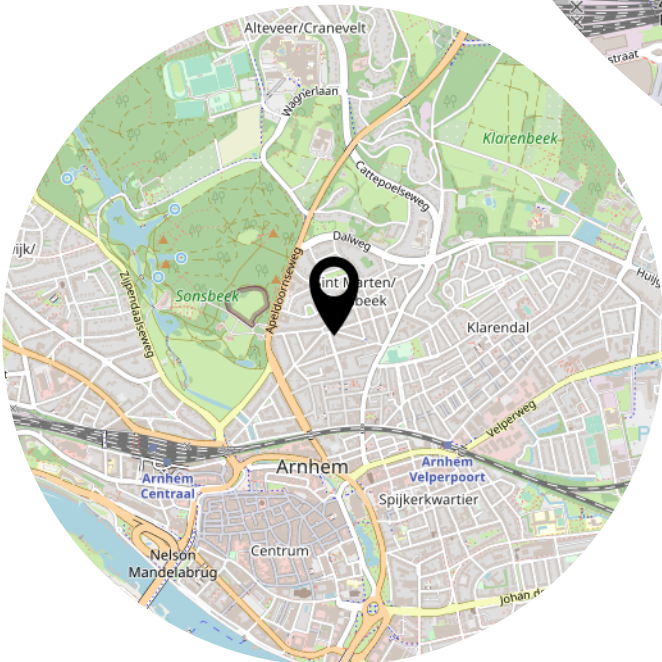
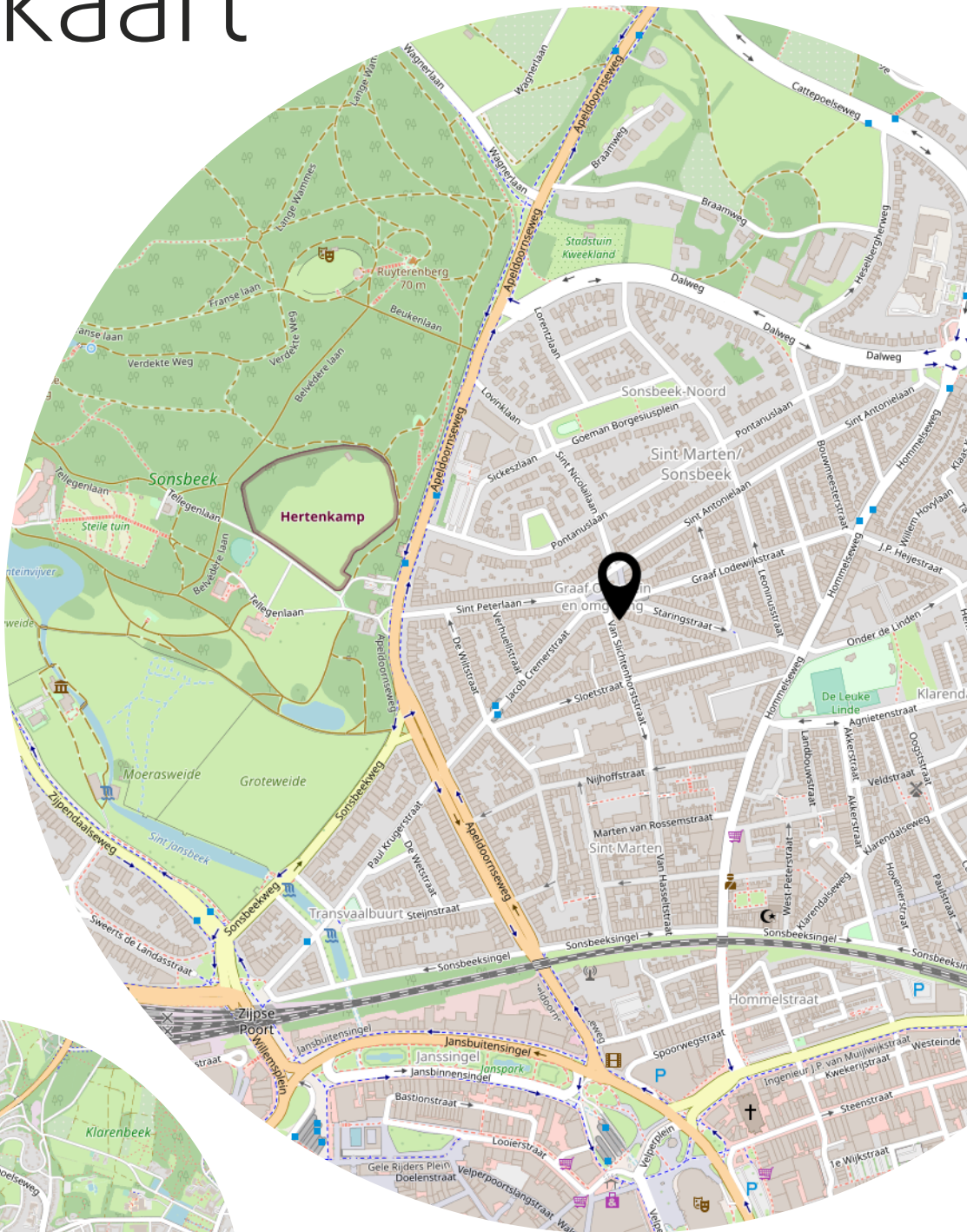
Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Slichtenhorststr



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Arnhem Sectie N Perceel 3793	Schaal 1: 500 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.
---	--	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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 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.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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