



ARNHEM
Valkhofplein 13

Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1968

Soort:
galerijflat

kamers:
4

Inhoud:
297 m³

Woonoppervlakte:
95 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
C

Omschrijving

Ruim 4-kamerappartement met balkon op het zuidwesten

Op een prettige locatie in de wijk Over het Lange Water vind je dit 4-kamerappartement met drie slaapkamers en een zonnig balkon op het zuidwesten. Het appartement ligt op de 3e verdieping, heeft een praktische berging in de onderbouw en biedt aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht.

Ligging

Het Valkhofplein ligt in de rustige en groene wijk Over het Lange Water, onderdeel van Presikhaaf-Oost. De wijk staat bekend om zijn ruimte, veel groen en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vind je basisscholen, speeltuinen en parken, waardoor dit een ideale plek is voor gezinnen. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht in de winkelcentra in de buurt, waaronder Presikhaaf, waar ook een treinstation aanwezig is. Met de fiets ben je zo in het centrum van Arnhem en dankzij de uitvalswegen (A12, A325 en Pleijroute) zijn ook steden als Nijmegen en Utrecht goed bereikbaar. Hier woon je rustig en groen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met bel- en brievenbustableau, ruime centrale hal met toegang tot de liften en bergingen en trapopgang naar de derde verdieping.

Derde verdieping:

Je stapt binnen in een ruime hal met garderobe, meterkast en toilet. Vanuit deze centrale hal heb je toegang tot alle vertrekken van het appartement. De woonkamer is licht en ruim, met grote ramen die voor veel daglicht zorgen en een prettig vrij uitzicht bieden. Vanuit de woonkamer loop je zo het zonnige balkon op, dat op het zuidwesten ligt. De moderne dichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt voldoende opbergruimte. Het appartement heeft drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten en één met directe toegang tot het balkon. De badkamer (2019) is modern en functioneel ingericht met een wastafelmeubel, inloopdouche en de opstelling van de boiler.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 95 m²
- Balkon: 9 m²
- Berging: 6 m²
- Inhoud: 297 m³
- Bouwjaar: 1968
- Energie label: C

Bijzonderheden:

- Houten kozijnen
- Deels voorzien van dubbel glas
- Alle ramen en deuren voorzien zijn van vliegenhorren op maat
- Woonkamer en achterste slaapkamers tegen balkon voorzien zijn van screens
- Mechanische ventilatie
- Glasvezelkabel
- Blokverwarming en hybride boiler (Ariston)
- Badkamer vernieuwd in 2018
- Keuken vernieuwd in 2018
- Balkon op het zuidwesten
- Actieve VvE met een bijdrage van € 211,- per maand















































Plattegrond



Appartement

Plattegrond

← 1.81 m →

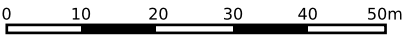
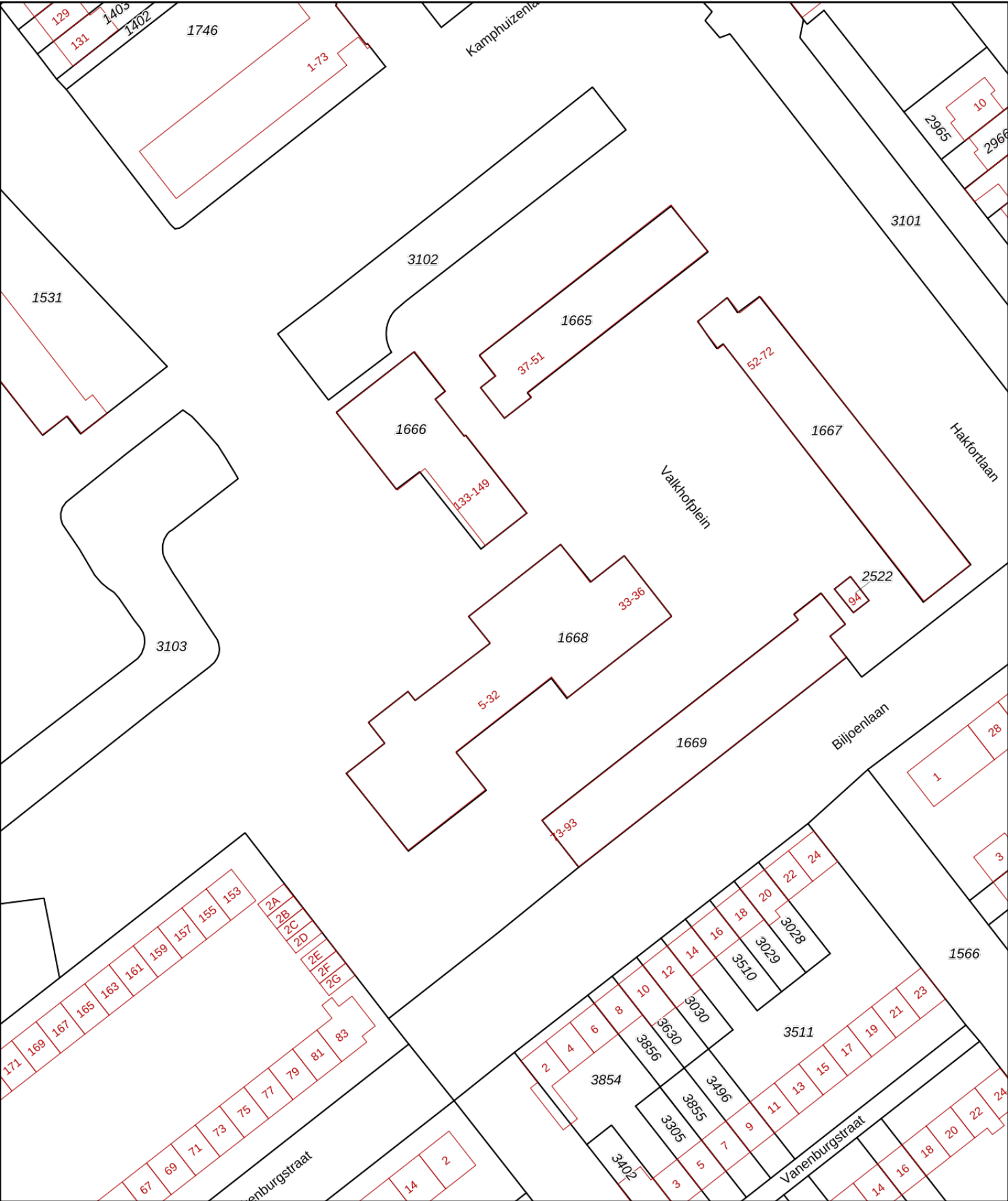


3.55 m

Berging

Locatie op de kaart





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

T

1666

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Screens en zonneschermblijft achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Meubels			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Keuken bijkast wat we zelf later hebben gemonteerd kan overgenomen worden.			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	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 40 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