



ARNHEM
Agnietenstraat 53

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1910

Soort:
bovenwoning

kamers:
4

Inhoud:
394 m³

Woonoppervlakte:
97 m²

Overige inpandige ruimte:
23 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
A+



Omschrijving

Duurzame bovenwoning met stijl, comfort en energielabel A+

Welkom aan de Agnietenstraat 53 in Arnhem, een charmante en eigentijdse bovenwoning, verdeeld over twee woonlagen. Deze woning combineert karakter met modern wooncomfort en beschikt over drie slaapkamers, twee balkons, een buitenberging én kelderberging.

Door de aanwezigheid van 9 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, isolatieglas, dakisolatie en diverse recente verbeteringen is de woning zeer energiezuinig, wat resulteert in het energielabel A+. Je woont hier dus niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en toekomstbestendig.

Kortom: een sfeervolle, goed onderhouden woning op een aantrekkelijke locatie, waar stijl, comfort en duurzaamheid samenkomen.

Locatie

De woning ligt in het levendige Klarendal, een populaire wijk op korte afstand van het centrum van Arnhem. In de directe omgeving vind je het creatieve Modekwartier, gezellige cafés, winkels en diverse restaurants. Ook scholen, supermarkten en sportvoorzieningen liggen op loop- of fietsafstand.

Met station Arnhem Velperpoort om de hoek en uitvalswegen die snel te bereiken zijn, is de ligging bovendien ideaal voor forenzen. En voor wie graag de natuur opzoekt: Park Sonsbeek ligt op slechts enkele minuten wandelen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang naar de woonverdieping en toegang tot de ruime kelderberging.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot het toilet, een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, en alle overige vertrekken.

De lichte woonkamer heeft grote ramen, authentieke paneeldeuren en twee schouwen, wat bijdraagt aan de karakteristieke sfeer van de woning. De moderne keuken (2018) ligt aan de achterzijde en is voorzien van inbouwapparatuur en volop bergruimte. Via de openslaande deur bereik je het balkon, een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend- of middagzon. Aan de achterzijde bevindt zich daarnaast een extra ruimte, ideaal als werk- of hobbykamer.

Tweede verdieping:

De ruime overloop met lichtkoepel geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Eén slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het tweede balkon, dat bereikbaar is via het raam.

De badkamer is modern uitgevoerd en uitgerust met een douchecabine, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en eveneens een dakkapel.

Buiten

De woning beschikt over twee balkons op het zuidoosten, bereikbaar vanuit de keuken en één

slaapkamer – perfect voor een momentje rust in de ochtend- en middagzon.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 97 m²
- Balkon: 4 m² op de eerste verdieping en 5 m² op de tweede verdieping
- overige inpandige ruimte: 23m²
- Inhoud woning: 336 m³
- Bouwjaar: ca 1910
- Energielabel A+

Bijzonderheden:

- Bovenwoning verdeeld over twee woonlagen
- Grotendeels dakisolatie (platte dak)
- Eerste verdieping: dubbel glas, tweede verdieping: HR++ glas
- Plat dak vernieuwd en geïsoleerd in 2022 (met nieuw dakraam)
- Badkamer en keuken vernieuwd in 2018
- Houten kozijnen, geschilderd (voorzijde 2022, achterzijde 2020)
- Remeha hybride warmtepomp (2022, eigendom)
- In 2022 voorzien van zonnepanelen (9 stuks)
- Nieuwe groepenkast, bedrading en schakelmateriaal (2018)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Twee balkons op het zuidoosten
- VvE-bijdrage € 80,-- per maand







































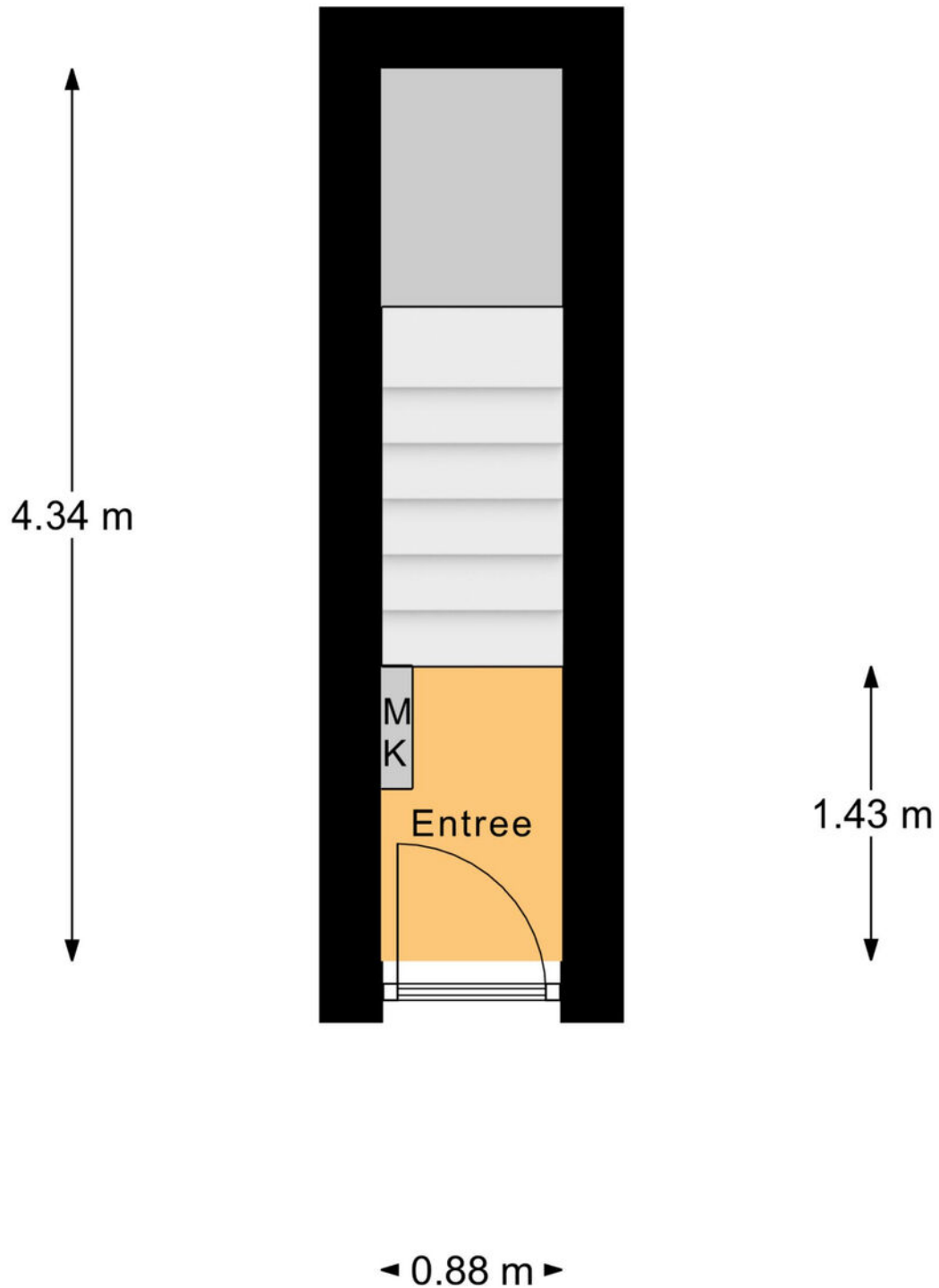








Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

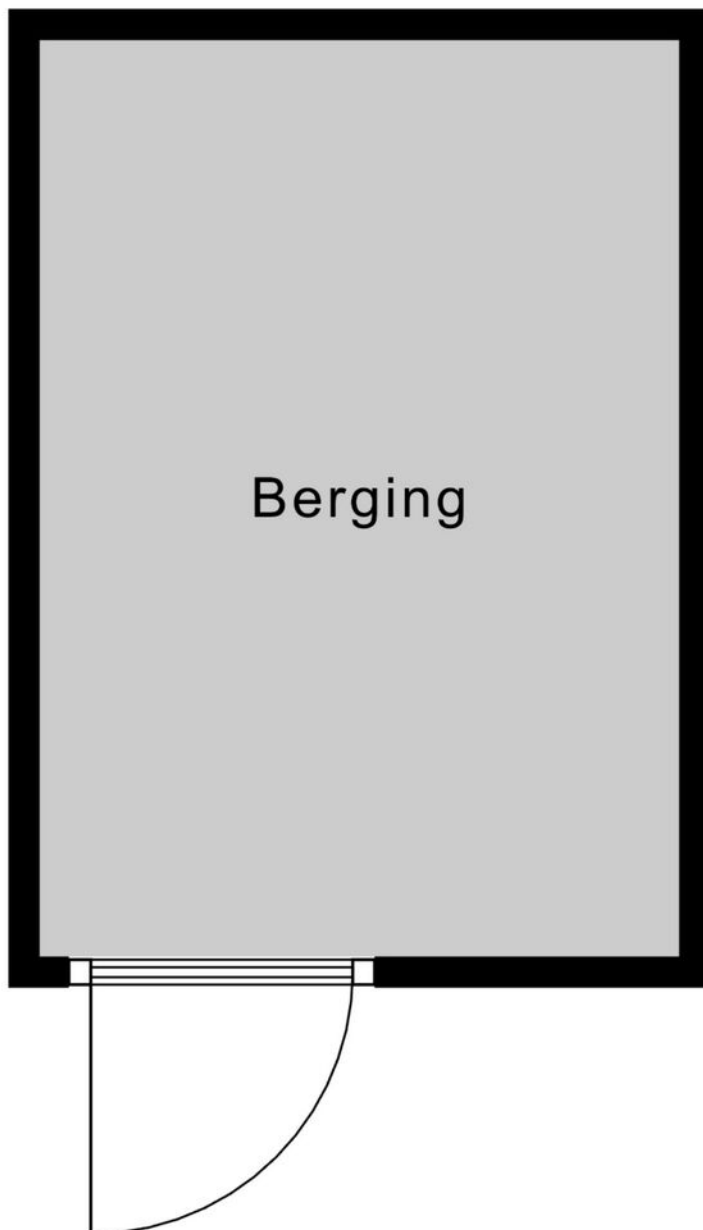
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

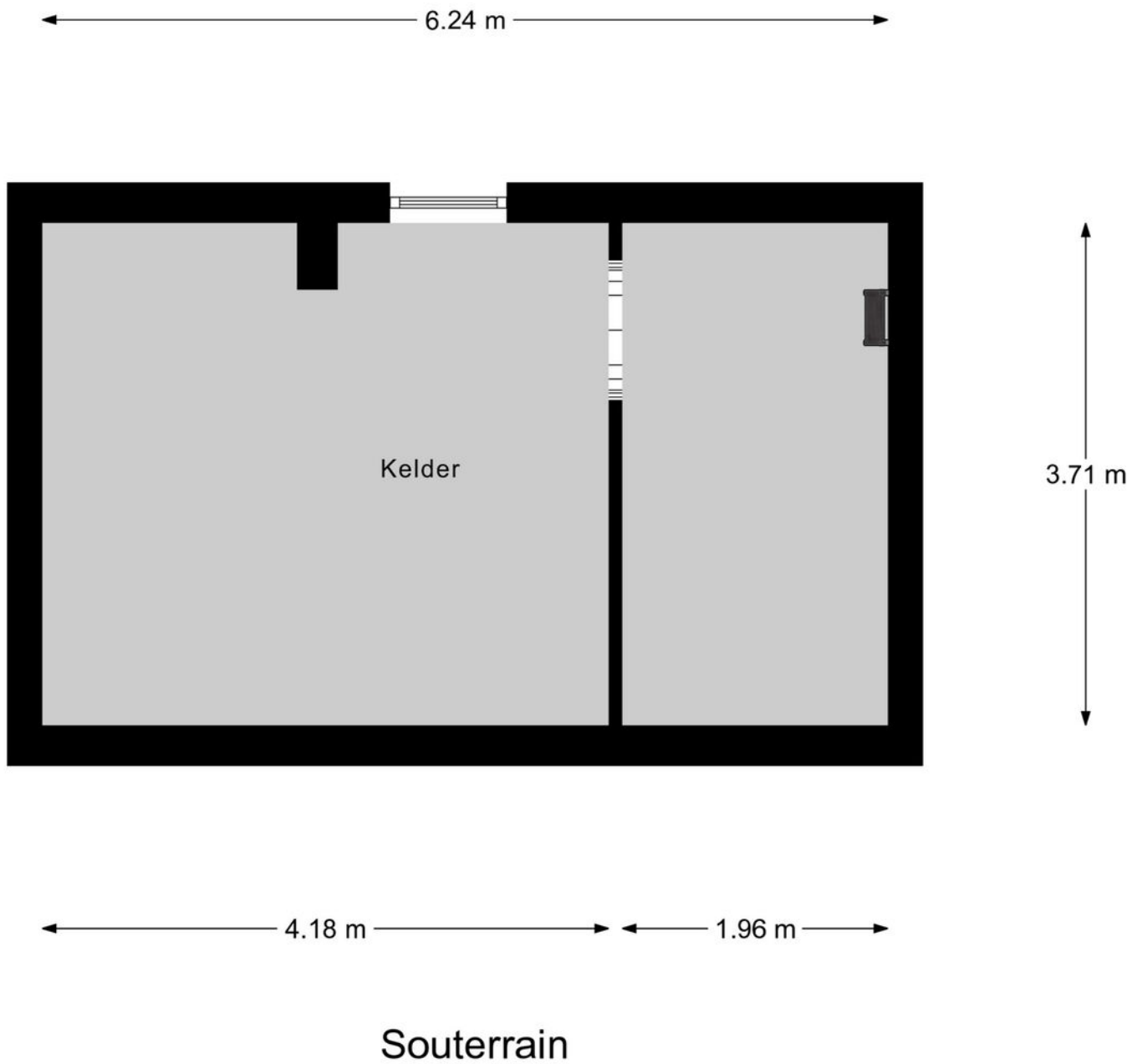
← 2.05 m →



↑
2.94 m
↓

Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

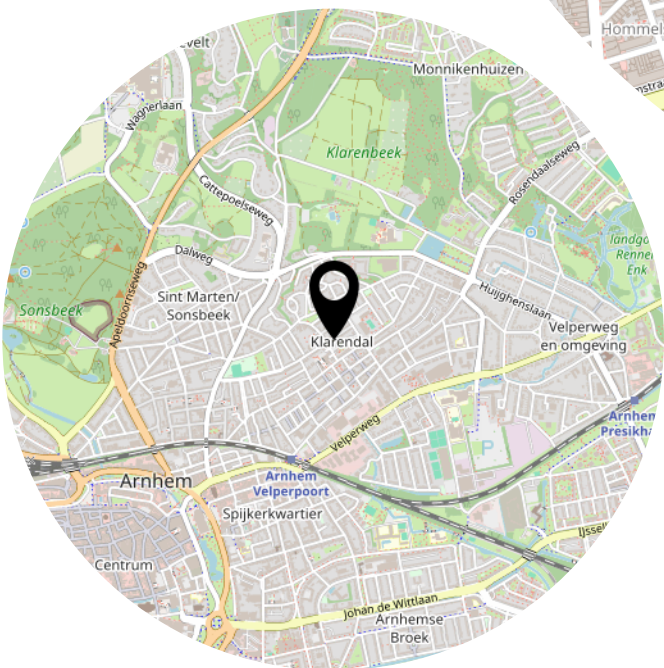
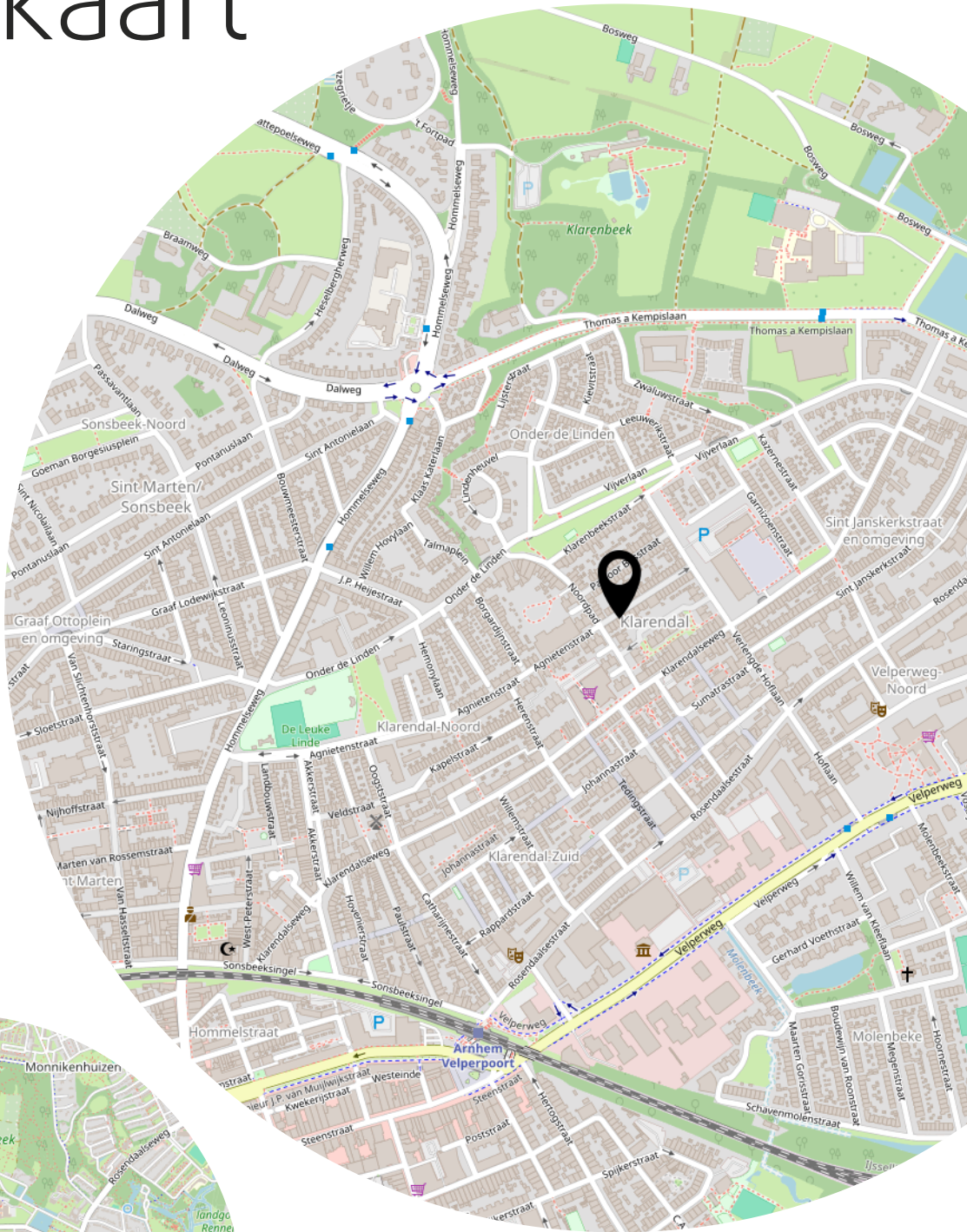
Kadastrale kaart

Uw referentie: Agnietenstraat 53



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Arnhem Sectie R Perceel 5068	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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de slaapkamer	X		
- Kast in de logeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbel)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 50 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.

Artikel zonnepanelen

Verkoper verklaart dat zich op het dak van het gebouw zonnepanelen bevinden die door verkoper zijn geplaatst. Voor de plaatsing is destijds overleg geweest met de mede-eigenaar binnen de Vereniging van Eigenaars (bestaande uit twee leden), die hiervoor mondeling toestemming heeft verleend. Deze toestemming is niet schriftelijk vastgelegd. De zonnepanelen zijn eigendom van verkoper en zullen bij de levering worden overgedragen aan koper.

Tussen verkoper en de mede-eigenaar is destijds overeengekomen dat verkoper, in verband met het gebruik van het dak ten behoeve van de zonnepanelen, verantwoordelijk is voor het onderhoud van het dak. Koper verklaart bekend te zijn met deze afspraak en aanvaardt dat deze verplichting met de overdracht van het appartement op koper overgaat.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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