



ARNHEM
Ijssellaan 17 3

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1997

Soort:
portiekflat

kamers:
3

Inhoud:
257 m³

Woonoppervlakte:
84 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
9 m²

Externe bergruimte:
4 m²

Energie label
B

Omschrijving

Licht hoekappartement met panoramisch uitzicht en balkon op het oosten

Op de bovenste verdieping van een verzorgd en modern appartementencomplex ligt dit lichte en ruime 3-kamerappartement. Dankzij de gunstige hoekligging en de grote raampartijen geniet je hier van een overvloed aan daglicht en een schitterend panoramisch uitzicht over Arnhem en de Veluwezoom. Op het balkon zit je heerlijk vrij met zon in de ochtend en vroege middag.

Het appartement beschikt over een royale woonkamer, twee goed bemeten slaapkamers, een nette keuken en badkamer, én een eigen berging in de onderbouw.

Locatie

De IJssellaan ligt in een groene en rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkelcentrum Presikhaaf, scholen, park Presikhaaf en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting de A12 en A15 zijn snel bereikbaar en parkeren kan ruimschoots voor de deur.

Indeling

Begane grond:

Gezamenlijke entree met brievenbussen, video-intercom en toegang tot de bergingen. Via de lift of het trappenhuis bereik je de zesde en tevens bovenste verdieping.

Zesde verdieping:

Entree met hal, garderobe, toiletruimte en kast met cv-installatie.

Woonkamer

De woonkamer vormt het hart van de woning en straalt ruimte en licht uit dankzij de vele ramen rondom. De hoekligging zorgt voor een weids uitzicht over de stad en de groene omgeving. Er is voldoende plek voor een gezellige zithoek en eettafel. Via de woonkamer heb je direct toegang tot zowel het balkon als de keuken, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen.

Keuken

De dichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt voldoende werk- en kastruimte. Aangrenzend vind je een ruime inpandige berging met witgoedaansluitingen, ideaal voor extra opslag of voorraad.

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van grote ramen en een verzorgde afwerking.

Badkamer

De moderne badkamer is toegankelijk vanuit de hal en deze is ruim van formaat. De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een wastafelmeubel en inloopdouche.

Balkon

Het balkon ligt op het oosten en biedt een prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 84 m²
- Balkon: 9 m²
- Berging: 4 m²
- Inhoud woning: 257 m³
- Bouwjaar: 1997
- Energielabel B

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Gelegen op de bovenste (zesde) verdieping
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- Houten kozijnen
- Voorzien van dubbel glas
- Cv-ketel: Remeha Avanta, bouwjaar 2025 (eigendom)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Lift aanwezig
- Voldoende parkeergelegenheid
- VvE-bijdrage € 155,-- per maand





















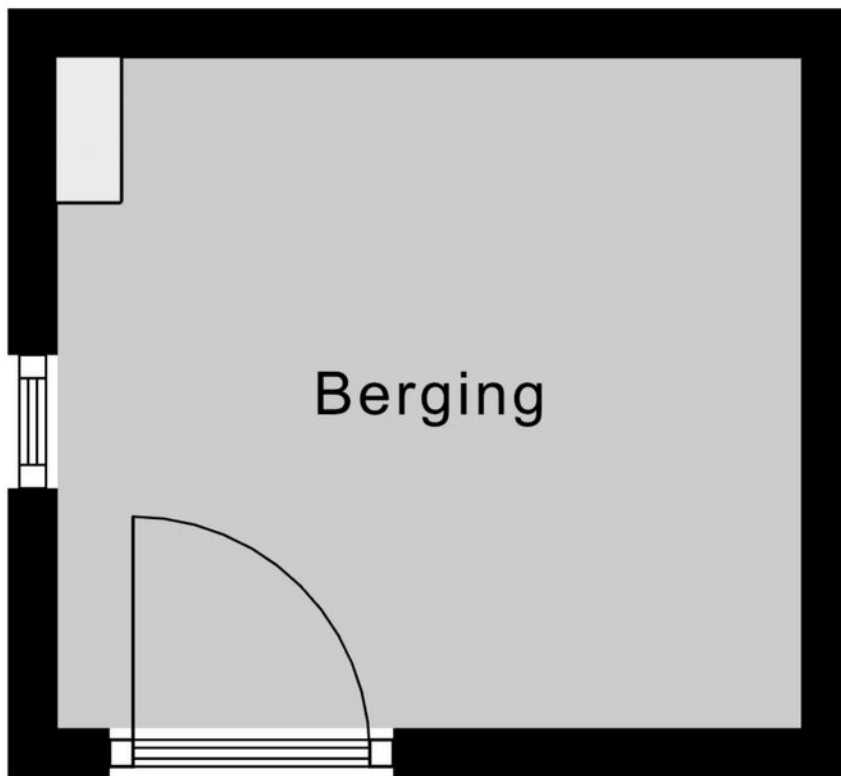




Plattegrond



Plattegrond



2.01 m

2.23 m

Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ijssellaan 17-3



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

T

3478

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025

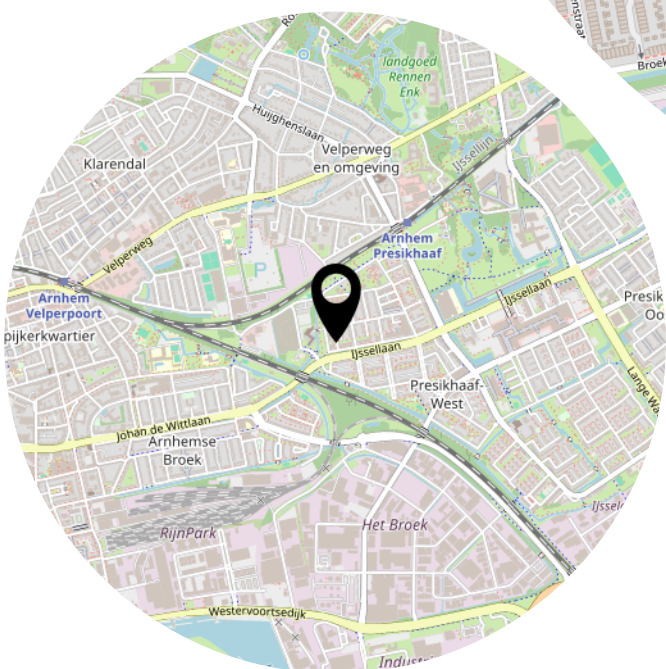
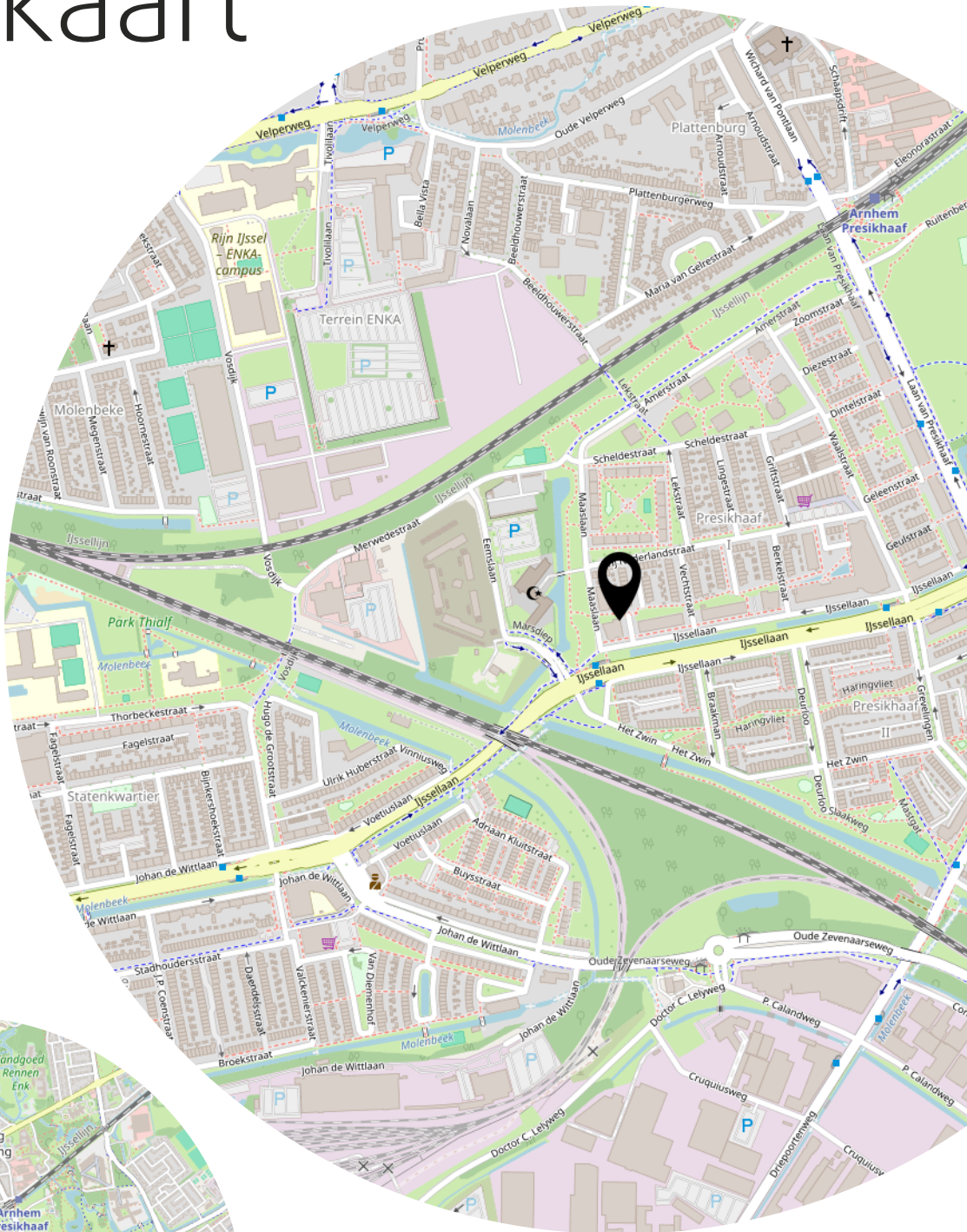
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- Badkamer plafondlicht	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hal 1 staande kast met legplanken/ 1 schoenenkast	X		
- Hoofdslaapkamer 1 kastenwand/ keuken 1 vakkenkast/ bijkeuken 1 vakkenkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- Buitenhorren 2 stuks	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Voordeur mat	X		
Overig, te weten			
- Rond bordje voordeur blauw	X		
- Houten akoestische latten wand hal/ woonkamer zijn met lijm gelijmd op de wand	X		
- Wandbekleding hal 1 wand bestaat uit marmer stickers op de muur geplakt	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
1. Elektrisch bedienbaar zonnescrm	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorenfolie achter radiatoren	X		
- Buitenverlichting	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.

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