



ARNHEM
Klein Vijverdal 49

Vraagprijs
€ 439.000,-



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2012

Soort:
galerijflat

kamers:
3

Inhoud:
281 m³

Woonoppervlakte:
85 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
15 m²

Externe bergruimte:
2 m²

Energie label
A



Omschrijving

Wonen aan het park én vlak bij de stad

Dit moderne en lichte 3-kamerappartement aan Klein Vijverdal 49 combineert een rustige, groene ligging met de nabijheid van het centrum van Arnhem (circa 10 minuten fietsen). Direct tegenover Park Klarenbeek gelegen, geniet je hier dagelijks van een vrij uitzicht.

Het appartement bevindt zich op de derde (bovenste woonlaag) verdieping en beschikt over een ruime woonkamer met grote raampartijen, een breed balkon over de volledige woningbreedte, twee slaapkamers, een eigen berging en een lift. Parkeren kun je op het afgesloten parkeerterrein.

Locatie:

Park Klarenbeek ligt letterlijk voor de deur: een glooiend natuurgebied met bospaadjes en prachtige vergezichten. Je woont hier rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik: het Modekwartier, boetieks, koffiezaken, basisscholen, kinderopvang en een winkelcentrum. Ook het Sonsbeekpark ligt vlakbij, met wandelroutes, festivals en concerten.

De bushalte voor de deur en de nabijgelegen uitvalswegen (A12/A50) zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

Begane grond

Afgesloten entree met brievenbussen, intercom, trap en twee liften.

Derde verdieping

Via de hal met garderobe heb je toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met aansluitend de woonkamer.

De woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de grote glazen pui. Via een openslaande deur met kiepstand bereik je het balkon met vrij uitzicht op het groen. Daarnaast is er een praktische inpandige berging met cv-opstelling en wasmachineaansluiting.

Slaapkamers en badkamer

De woning beschikt over twee slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het balkon. De tweede kamer aan de voorzijde is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een wastafel en een douche. In de hal bevindt zich een separaat toilet met fonteintje.

Buitenruimte

Het ruime balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is gelegen op het zuiden.

Parkeren en berging

Je hebt een toegewezen plek (geen eigendom) om je eigen auto te parkeren binnen het gezamenlijk afgesloten parkeerterrein. Voor fietsen is er een afgesloten, inpandige fietsenstalling beschikbaar. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging op de begane grond van het complex.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 85 m²
- Balkon: 15 m²
- Externe bergruimte: 2 m²
- Inhoud woning: 281 m³
- Bouwjaar: 2012

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- HR++ glas
- Keuken, badkamer en toilet uit 2013
- Houten kozijnen (geschilderd in 2023)
- CV-ketel: Remeha (eigendom) uit 2012 (deze is defect en dient vervangen te worden)
- Glasvezelaansluiting
- Mechanische ventilatie
- Balkon op het zuiden
- Voorzien van twee liften
- Eigen berging
- Parkeren op het afgesloten parkeerterrein
- VvE-bijdrage € 176,-- per maand

























































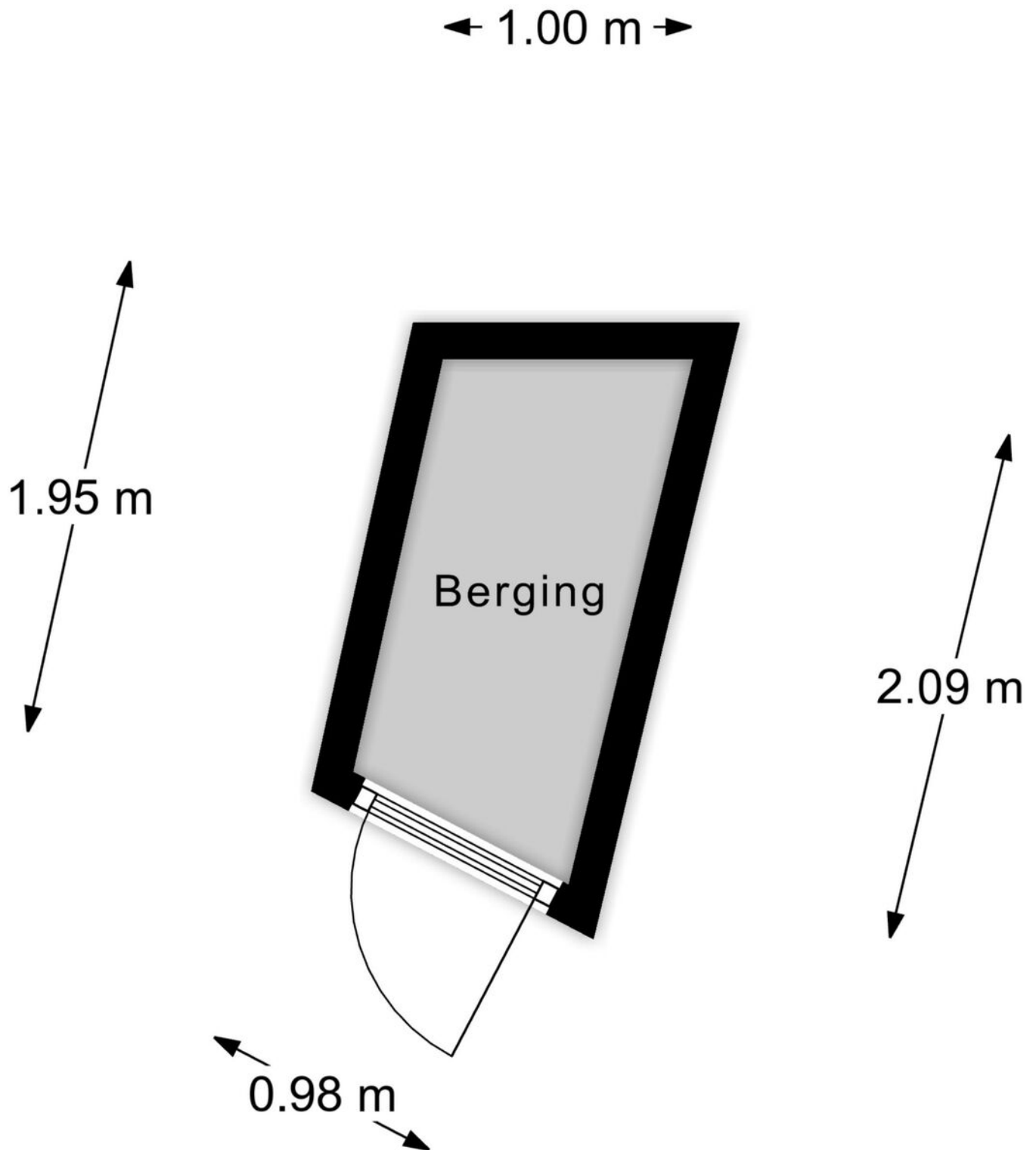


Plattegrond



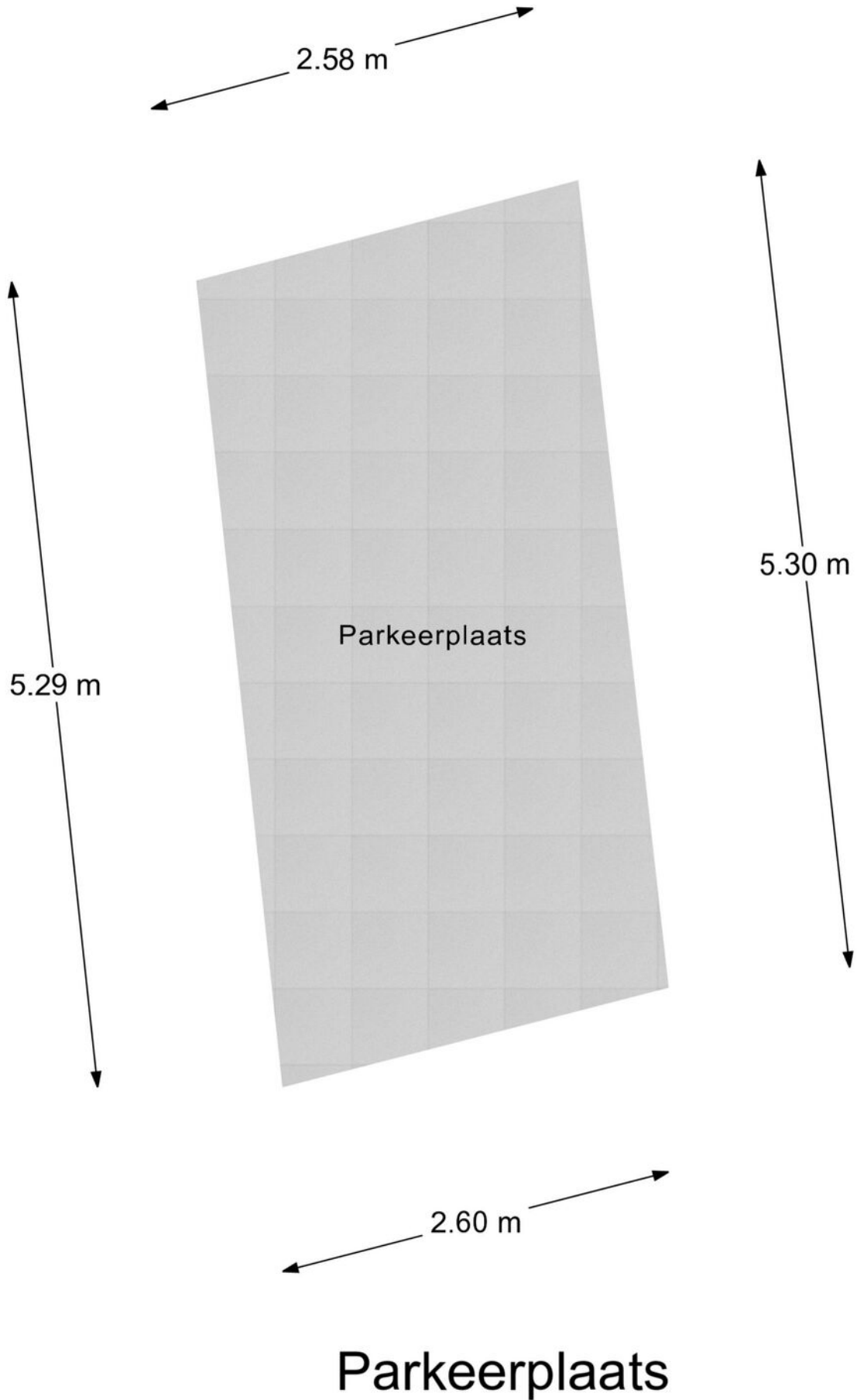
Appartement

Plattegrond



Berging

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klein Vijverdal 49



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie C

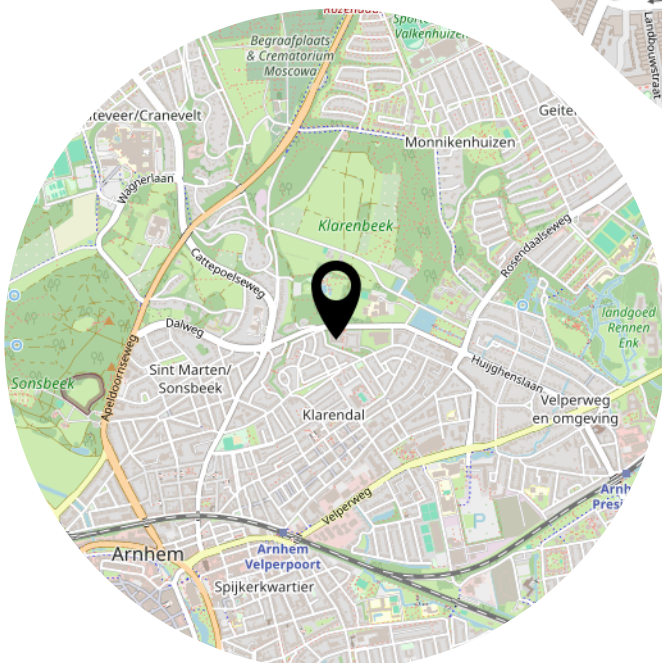
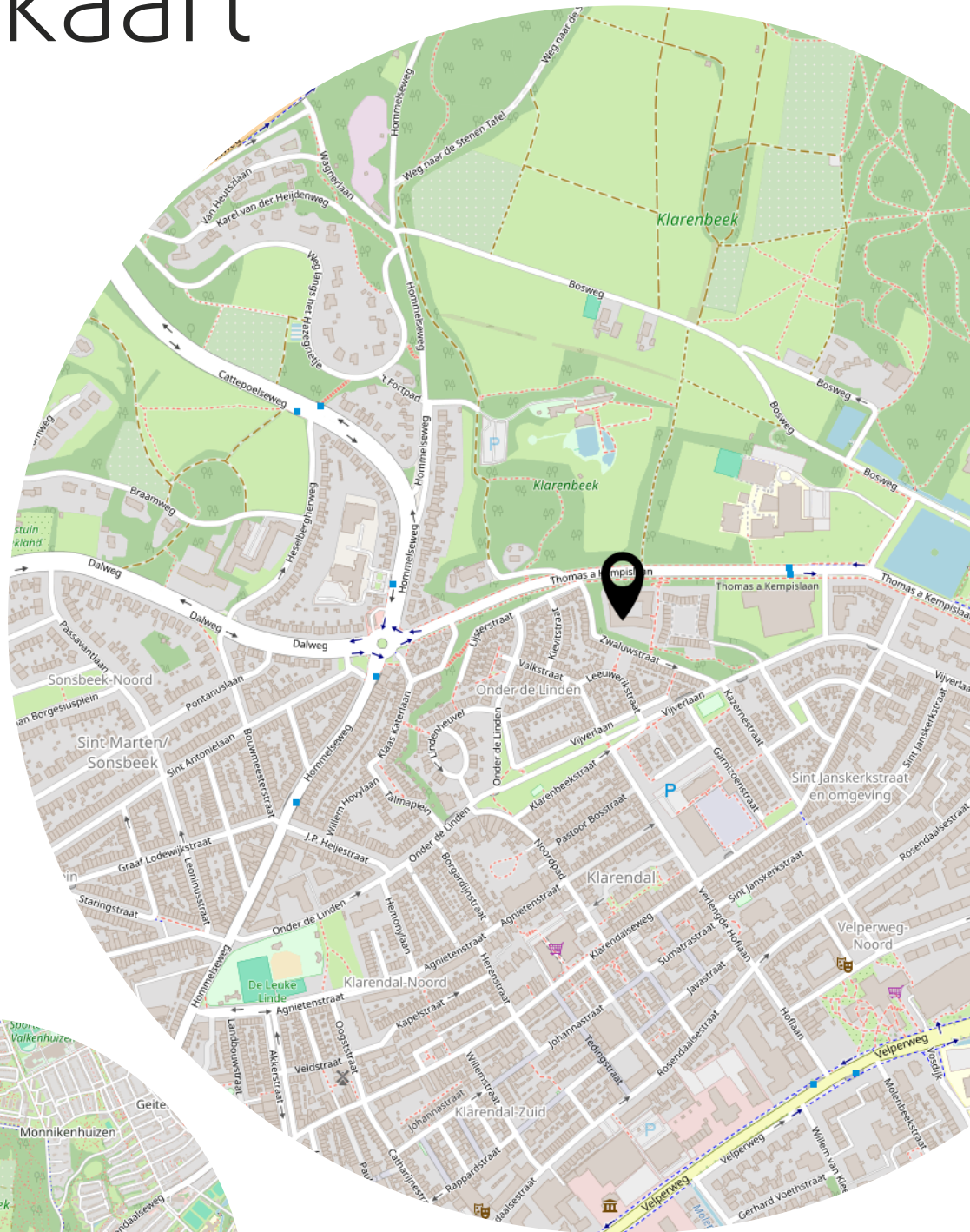
Perceel 8872

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

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