



ARNHEM  
Afsluitdijk 5

Vraagprijs  
€ 645.000,- k.k.

**Loft**  
**MAKELAARS**

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2024

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Inhoud:  
577 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
154 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
187 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
2 m<sup>2</sup>

Energie label  
A+++



# Omschrijving

Woning (2024) in Schuytgraaf, volledig geïsoleerd A+++

In de jonge en populaire wijk Schuytgraaf staat deze moderne en verrassend ruime tussenwoning uit 2024. Met maar liefst 154 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een perceel van 187 m<sup>2</sup> biedt de woning volop leefruimte.

De uitbouw aan de achterzijde zorgt voor een royale woonkamer met veel lichtinval en een prachtig vrij uitzicht, terwijl de zonnige tuin op het zuiden dit fijne geheel compleet maakt. Bovendien is de woning met energielabel A+++ en 8 zonnepanelen volledig klaar voor de toekomst.

Ligging:

De woning ligt in Schuytgraaf-Noord, een rustige, kindvriendelijke en moderne wijk in Arnhem-Zuid. De combinatie van vrij uitzicht, weinig verkeer en veel groen zorgt voor een prettige woonomgeving.

In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en een winkelcentrum. Station Arnhem Zuid en de uitvalswegen A325 en A50 zijn snel bereikbaar, wat de ligging zeer geschikt maakt voor forenzen.

Indeling:

Begane grond

Via de ruime entree met garderobe heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de keuken. De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de hoge ramen en de openslaande deur naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De wanden en plafonds zijn strak gestuct en de vloer is afgewerkt met hoogwaardige Italiaanse travertin tegels.

De open keuken aan de voorzijde is modern uitgevoerd en voorzien van alle gemakken, met volop kastruimte. Dankzij het hoge raam en de openslaande deur is er veel daglicht en directe toegang tot de voortuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, afgewerkt met een duurzame PVC-vloer.

De moderne en ruime badkamer is compleet ingericht en voorzien van een dubbele wastafel, toilet, douche en ligbad. Dankzij het raam beschikt de badkamer over natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich een aparte ruimte voor de wtw-installatie en de witgoedaansluitingen.

Op deze verdieping is tevens de vierde slaapkamer met dakraam gerealiseerd, ideaal als thuishkantoor, logeerkamer of extra slaapkamer.

## Buiten

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden en biedt volop zon gedurende de dag. De tuin is recent afgegraven en voorzien van geel zand, waardoor deze volledig naar eigen wens kan worden aangelegd. Dit biedt de ideale basis voor het realiseren van een terras, gazon of sfeervolle tuinrichting. Tevens is er een achterom en een bergruimte aanwezig voor tuingereedschap e.d. Aan de voorzijde beschikt de woning over een stenen berging met vliering, wat zorgt voor extra opslagruimte.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee grote auto's.

## Kenmerken:

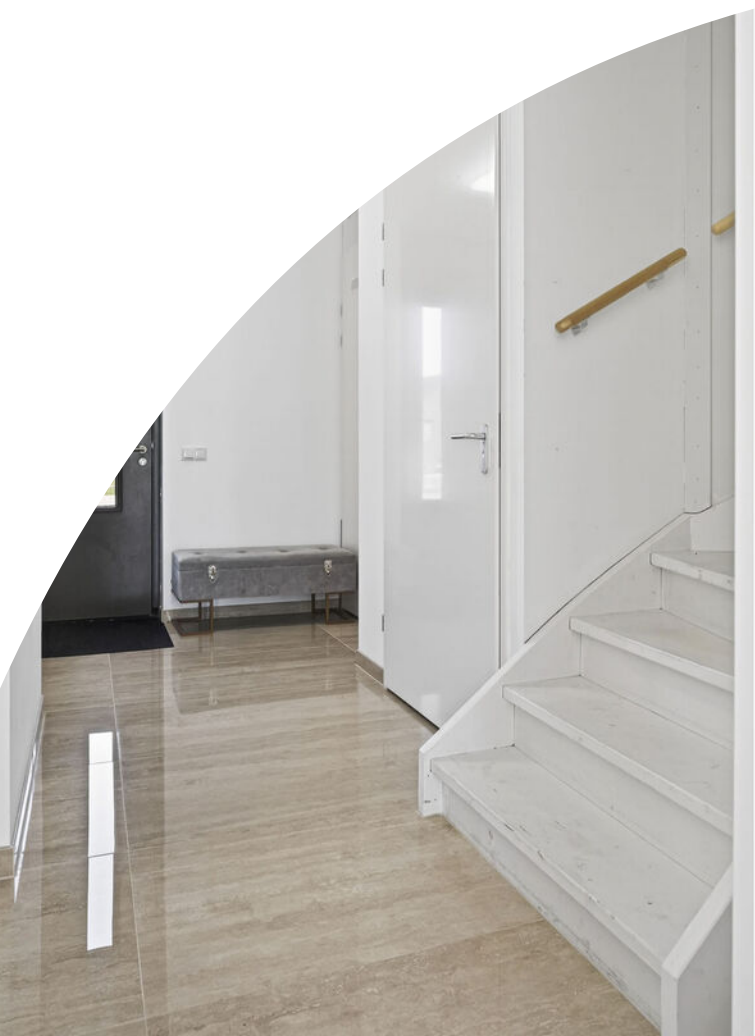
- Woonoppervlakte: 154 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte : 8 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 2 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 577 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 187 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2024
- Energielabel A+++

## Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- 8 zonnepanelen
- Houten kozijnen
- Voorzien van vloerverwarming op elke verdieping
- Badkamer en keuken 2024
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Nieuwbouwwoning uit 2024 met uitbouw
- Verwarming via stadsverwarming en WTW
- Parkeren op eigen terrein en openbaar

























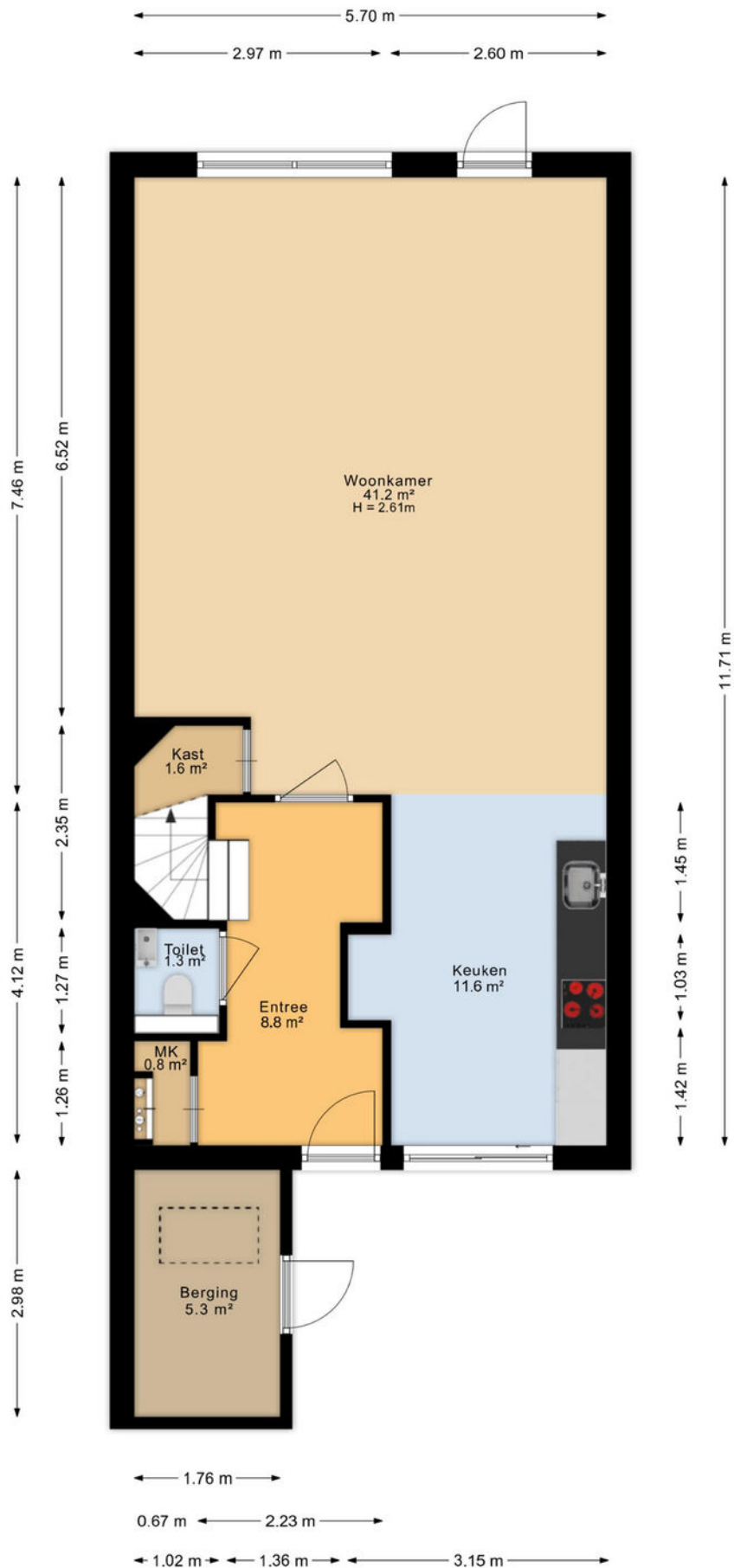




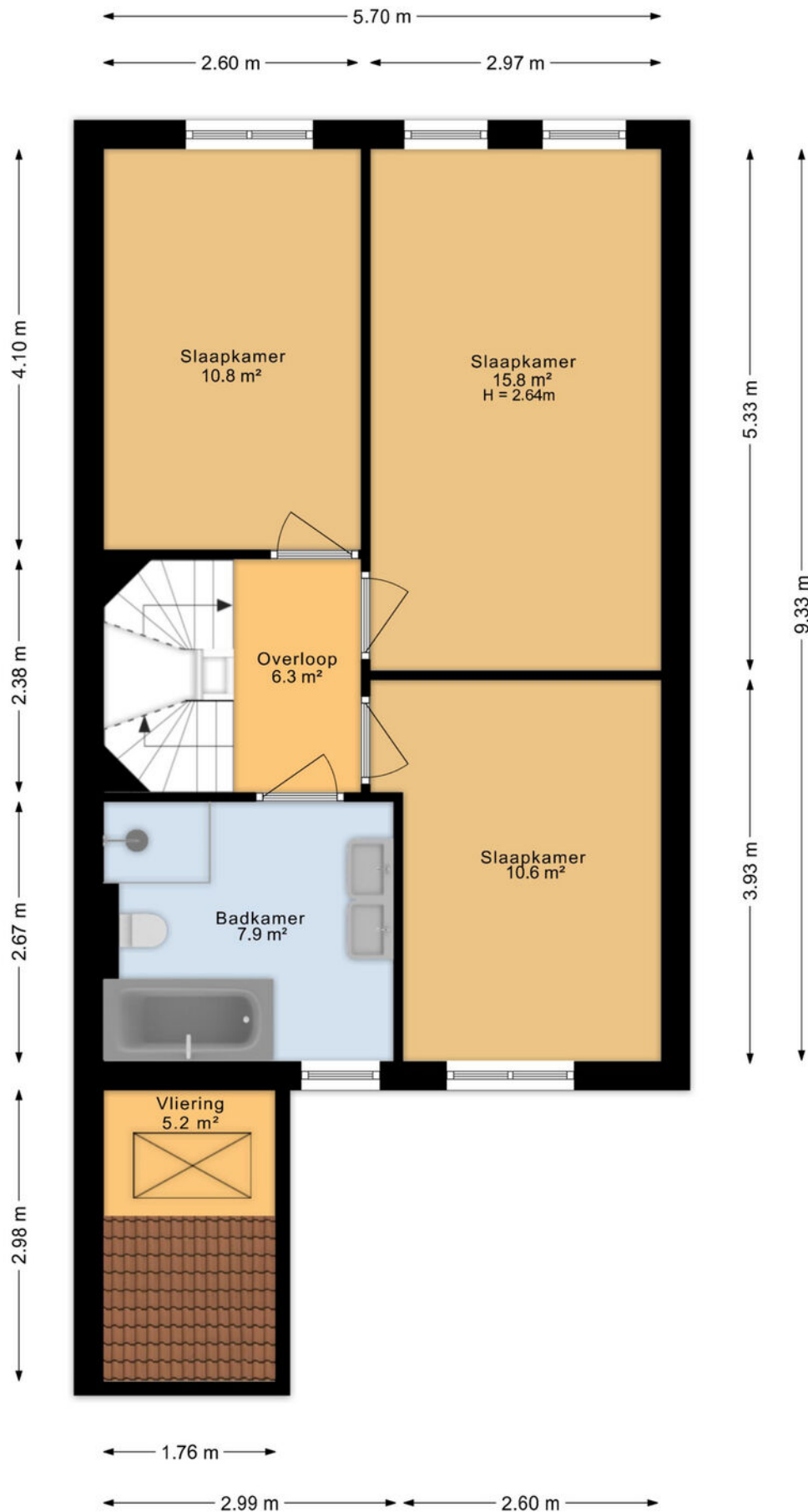




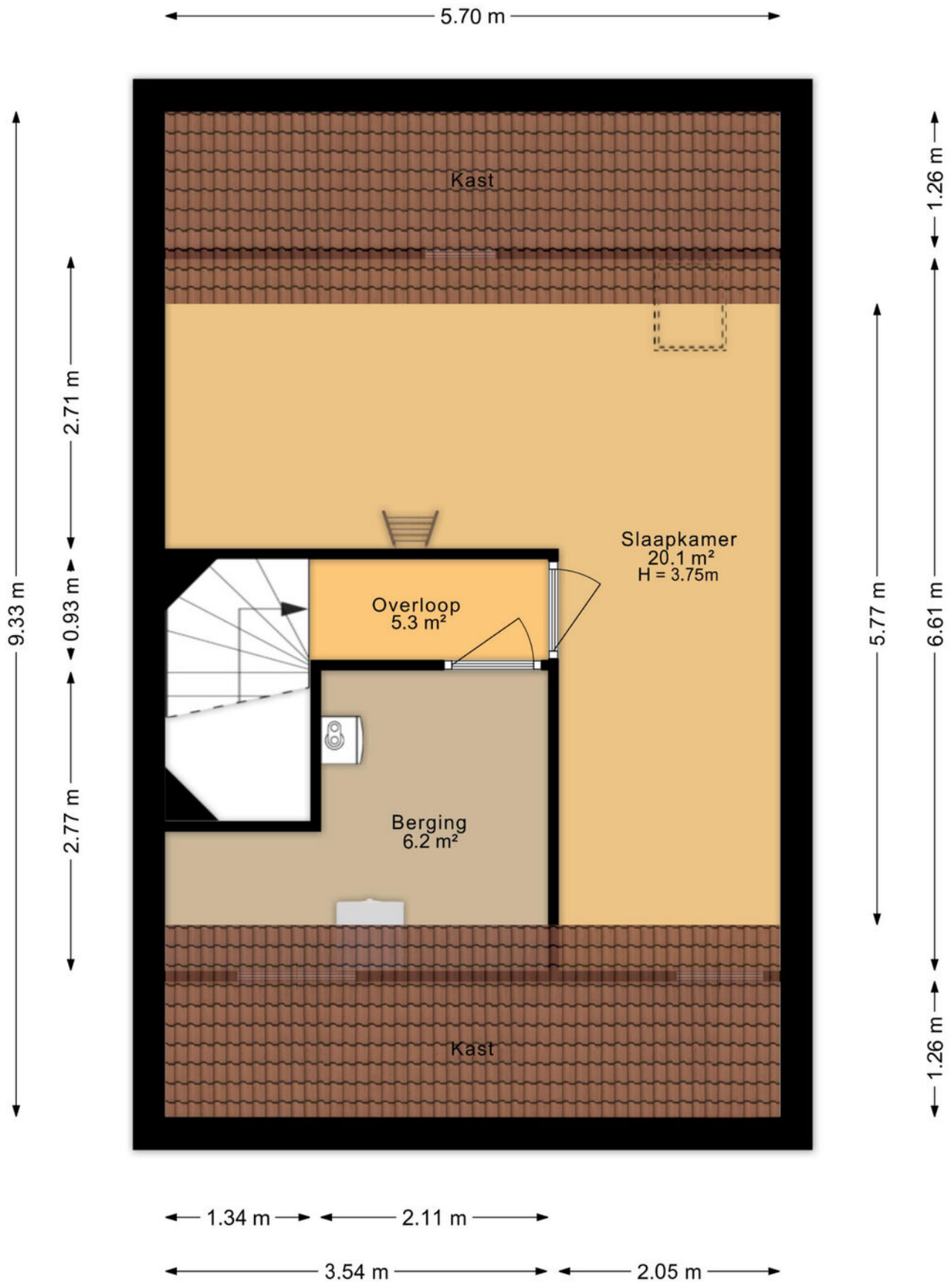
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

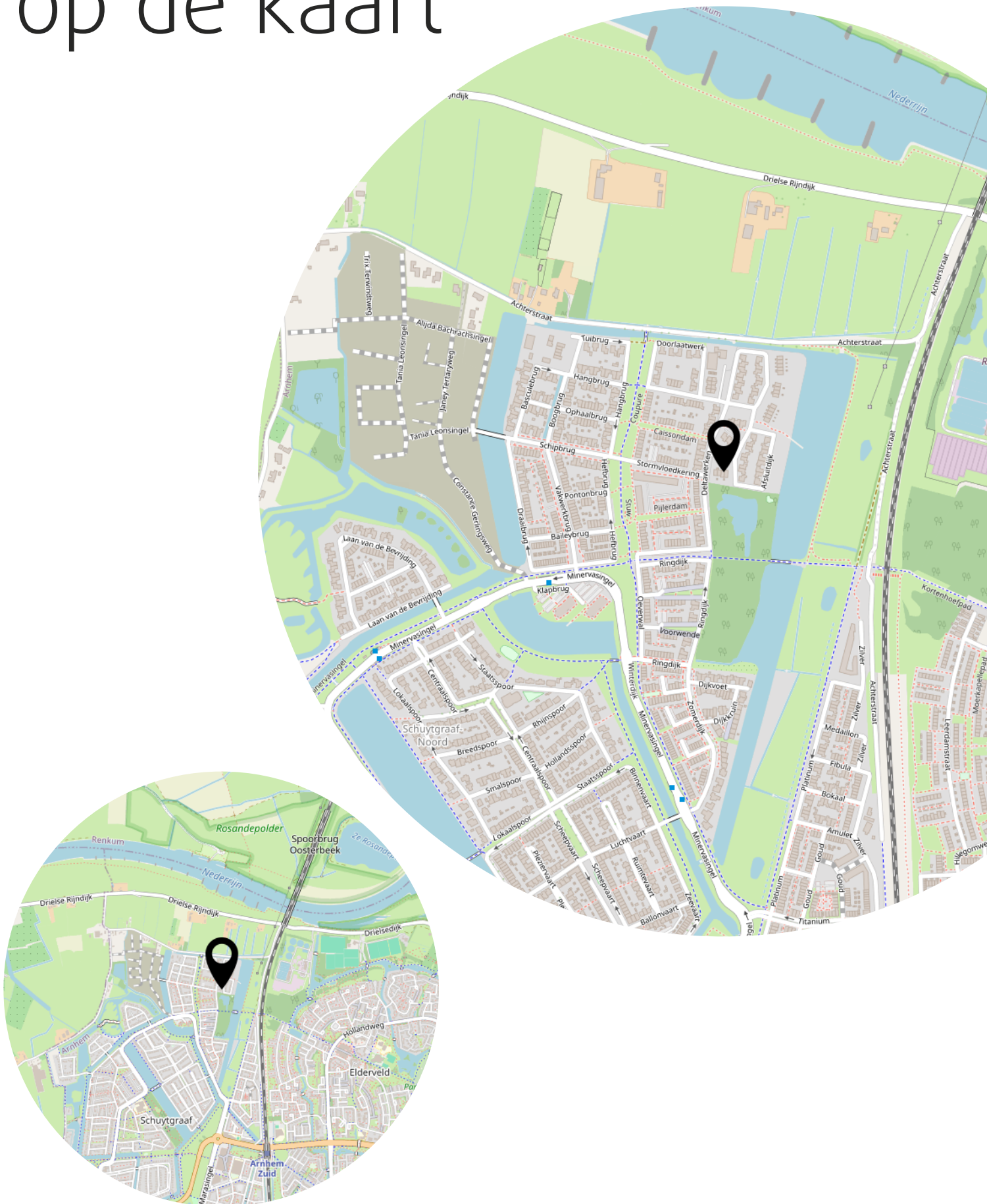
Kadastrale kaart

Uw referentie: Afsluitdijk 5 arnhem



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AF	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5751	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 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.	

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- All the bed rooms comes with Closet.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 15.3**

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.

### **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