



ARNHEM
Pijnboomhof 9

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1976

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
381 m³

Woonoppervlakte:
112 m²

Perceeloppervlakte:
153 m²

Externe bergruimte:
12 m²

Energie label
A



Omschrijving

Instapklare woning (112 m²) met tuinkantoor (12 m²) in Arnhem Noord

De combinatie van comfortabel wonen, een eigen werkruimte in de tuin en de nabijheid van de Veluwezoom maakt dit een ideale woning voor wie wonen, werken en natuur wil combineren.

Verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning met 112 m² woonoppervlakte en een multifunctioneel tuinkantoor van circa 12 m². De woning ligt in Arnhem-Noord, op korte afstand van de uitgestrekte bossen en heidevelden richting Nationaal Park Veluwezoom.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden en een eigen oprit. In de achtertuin bevindt zich een geïsoleerde multifunctionele ruimte, ideaal als tuinkantoor, werkruimte aan huis, hobbyruimte of atelier. Verder is de woning voorzien van 19 zonnepanelen, dak- en muurisolatie en geïsoleerde beglazing, wat bijdraagt aan een energiezuinig wooncomfort.

Een prettige gezinswoning voor wie comfortabel wil wonen in een groene, rustige omgeving met goede voorzieningen binnen handbereik.

Ligging

De Pijnboomhof ligt in een rustige straat in de woonwijk 'Arnhemse Allee', aan de rand van Arnhem-Noord. De buurt wordt gekenmerkt door glooiende straten, veel groen en een kindvriendelijke sfeer. Wandel- en fietsroutes naar natuurgebieden en richting Nationaal Park Veluwezoom zijn eenvoudig bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij, zoals supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en medische zorg. Het centrum van Arnhem is op fietsafstand en ook openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Kortom: een fijne, rustige woonomgeving.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over een lichtkoepel, schuifpui naar de tuin en een gezellige haard. De uitbouw vormt een naadloze overgang tussen binnen en buiten en biedt extra leefruimte, waardoor het huis nog completer aanvoelt. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte met airconditioning en toegang tot de moderne halfopen keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, toilet en een lichtkoepel voor prettig daglicht. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Eén van de slaapkamers beschikt over een inloopkast.

Buitenruimte / Tuinkantoor
Buitenruimte / Tuinkantoor

Tuinkantoor

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, volledig betegeld en omheind met schuttingen. In de tuin bevindt zich een multifunctionele ruimte van circa 12 m². De ruimte is geïsoleerd (muren met glaswol, bitumen dak met isolatie en geïsoleerde beglazing) en voorzien van elektra met spots, een betegelde vaste vloer, afzuigsysteem en een openslaande deur met raam en ventilatieroosters.

Hierdoor is de ruimte zeer geschikt als tuinkantoor, werkruimte aan huis, hobbyruimte of atelier. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit.

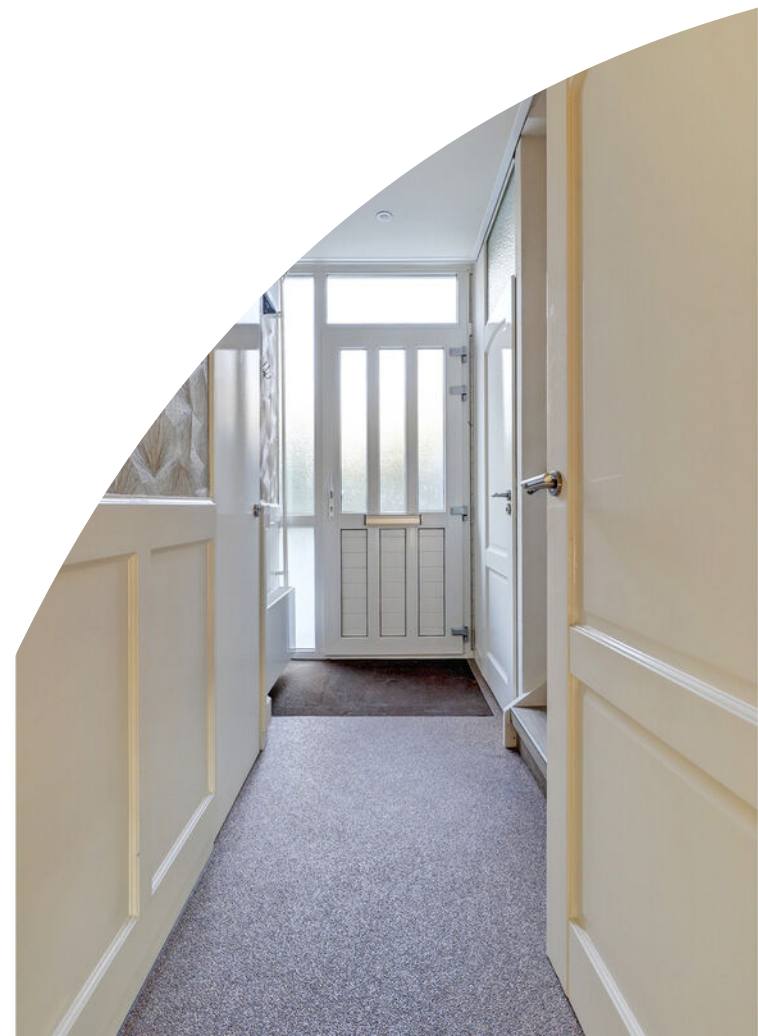
Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 112 m²
- Multifunctionele ruimte: 12 m²
- Inhoud woning: 381m³
- Perceeloppervlakte: 171 m²
- Bouwjaar: 1976
- Energielabel A

Bijzonderheden:

- Dak- en muurisolatie
- HR+ beglazing
- Mechanische ventilatie
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen
- 19 zonnepanelen voor energiezuinig wonen
- Twee airconditioners (woonkamer en slaapkamer)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Voorzien van rolluiken
- Keuken vernieuwd in 2021
- Badkamer vernieuwd in 2020
- CV-ketel Intergas combiketel (2019, eigendom)
- Tuin op het zuiden
- Plat dak uitbouw vernieuwd in 2023
- Multifunctioneel tuinkantoor ca. 12 m², geïsoleerd (muren, dak en beglazing) en voorzien van elektra met spots, een vaste betegelde vloer, afzuigsysteem en openslaande deur met raam en ventilatieroosters.































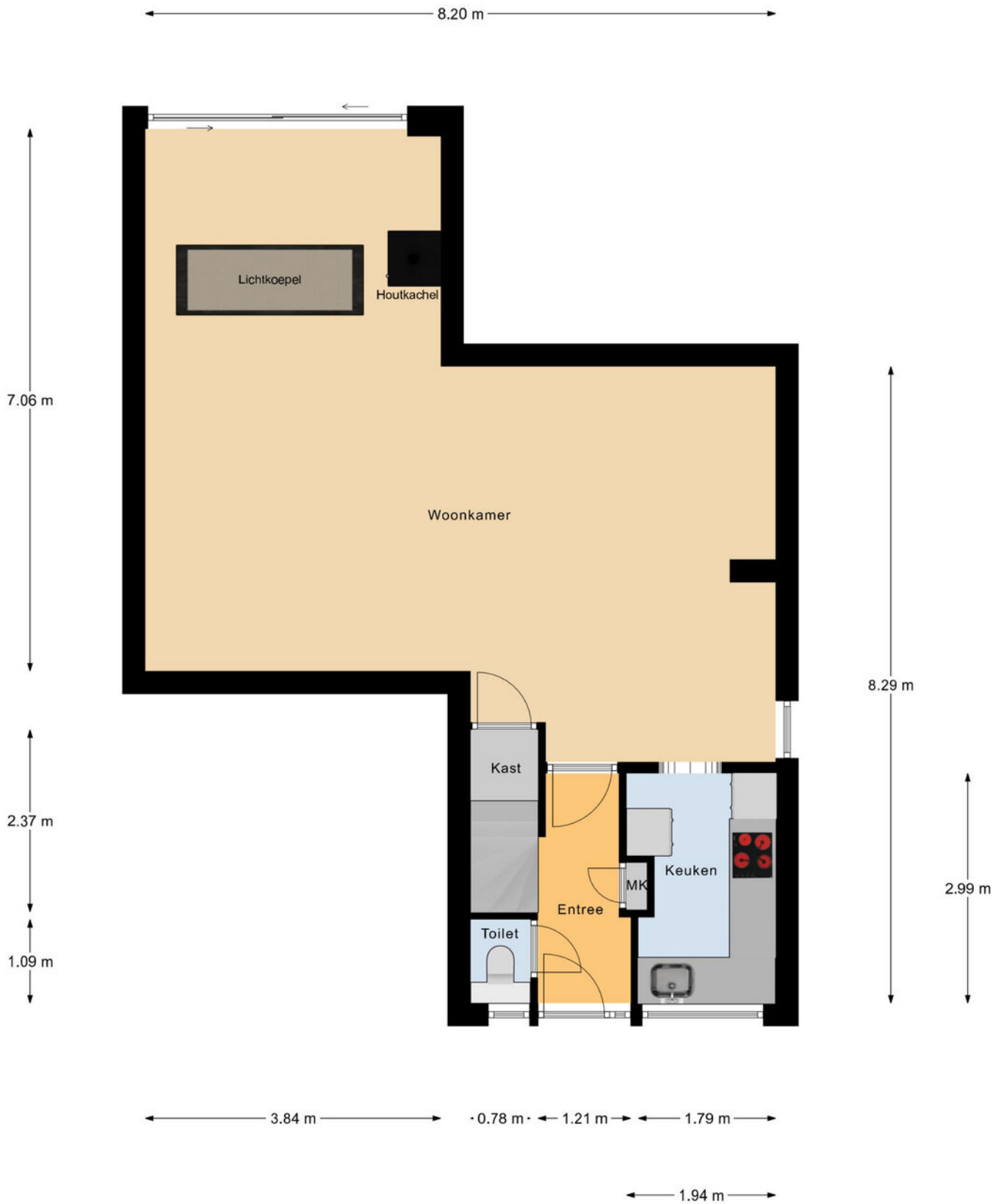








Plattegrond



Begane Grond

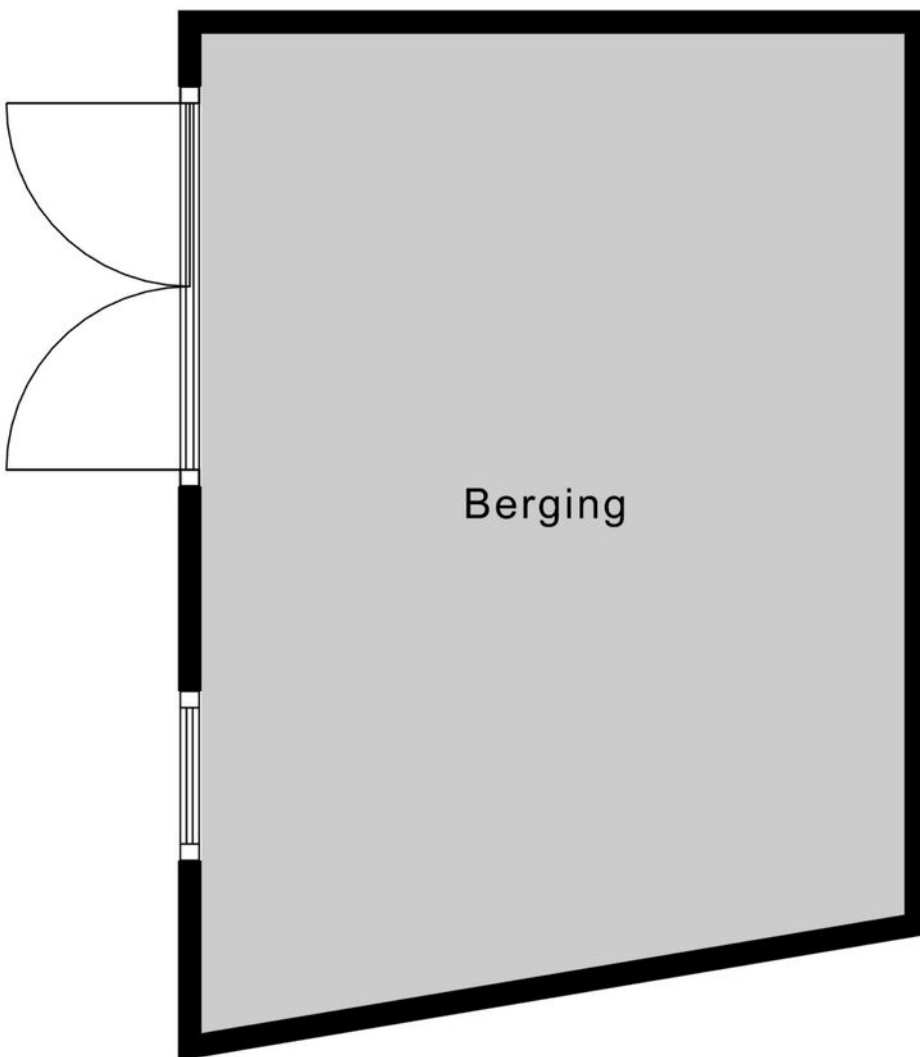
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

← 2.99 m →



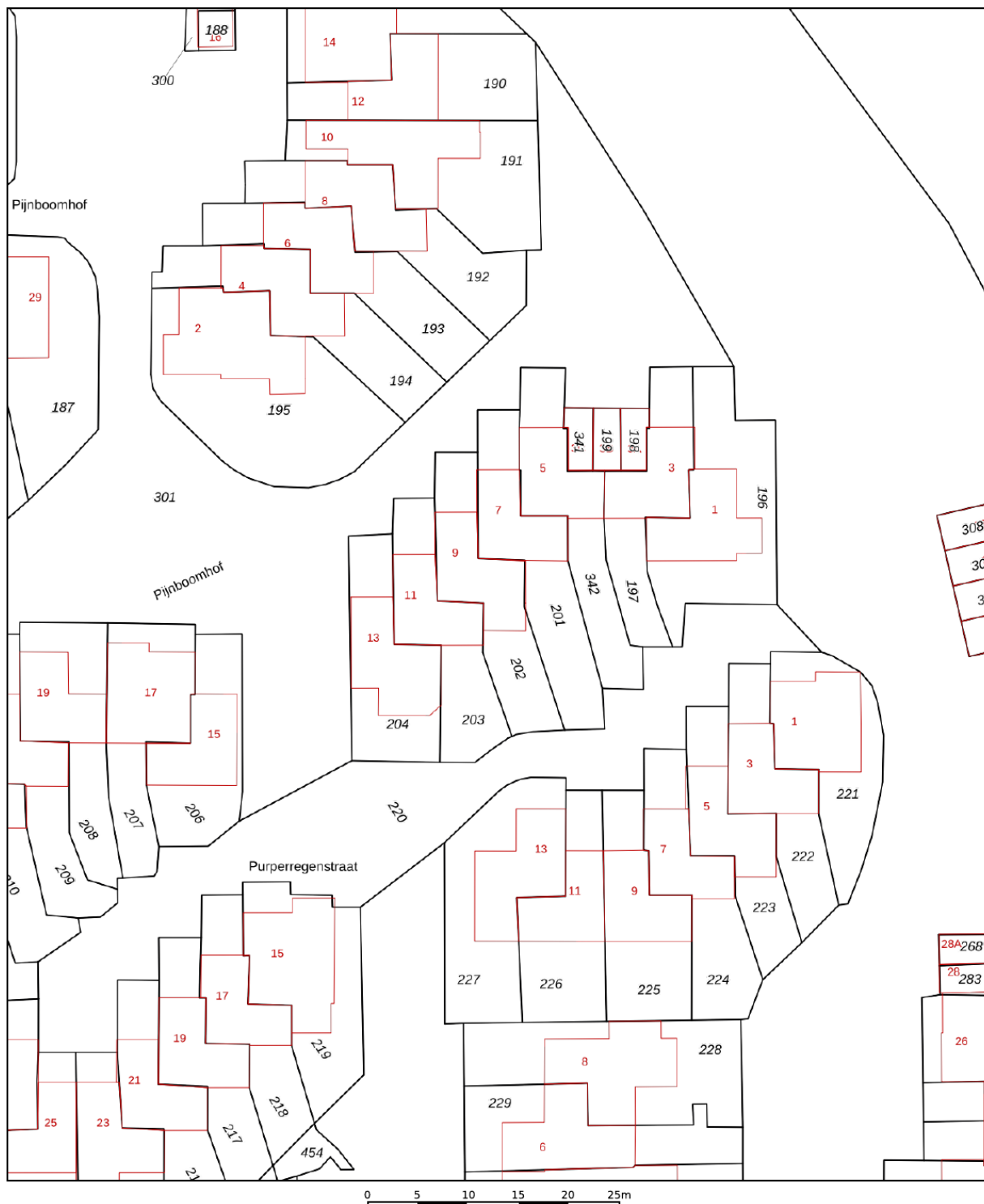
↑ 4.05 m ↓

Berging

Kadastrale kaart

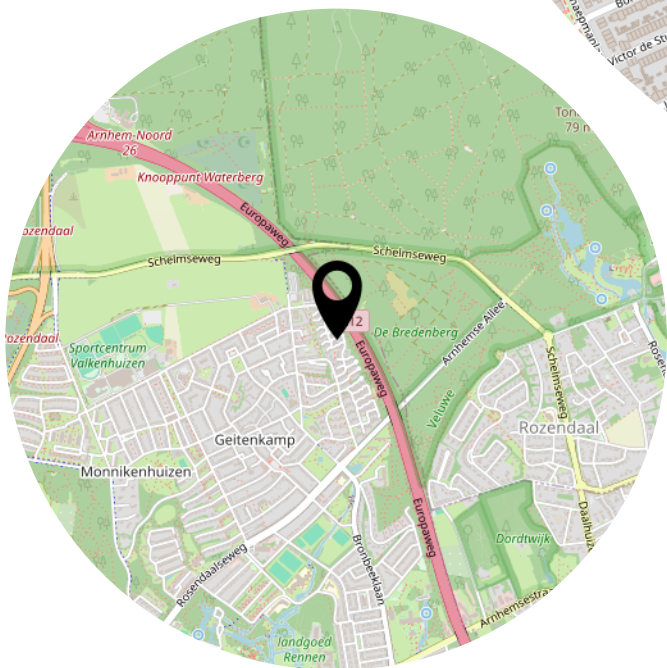
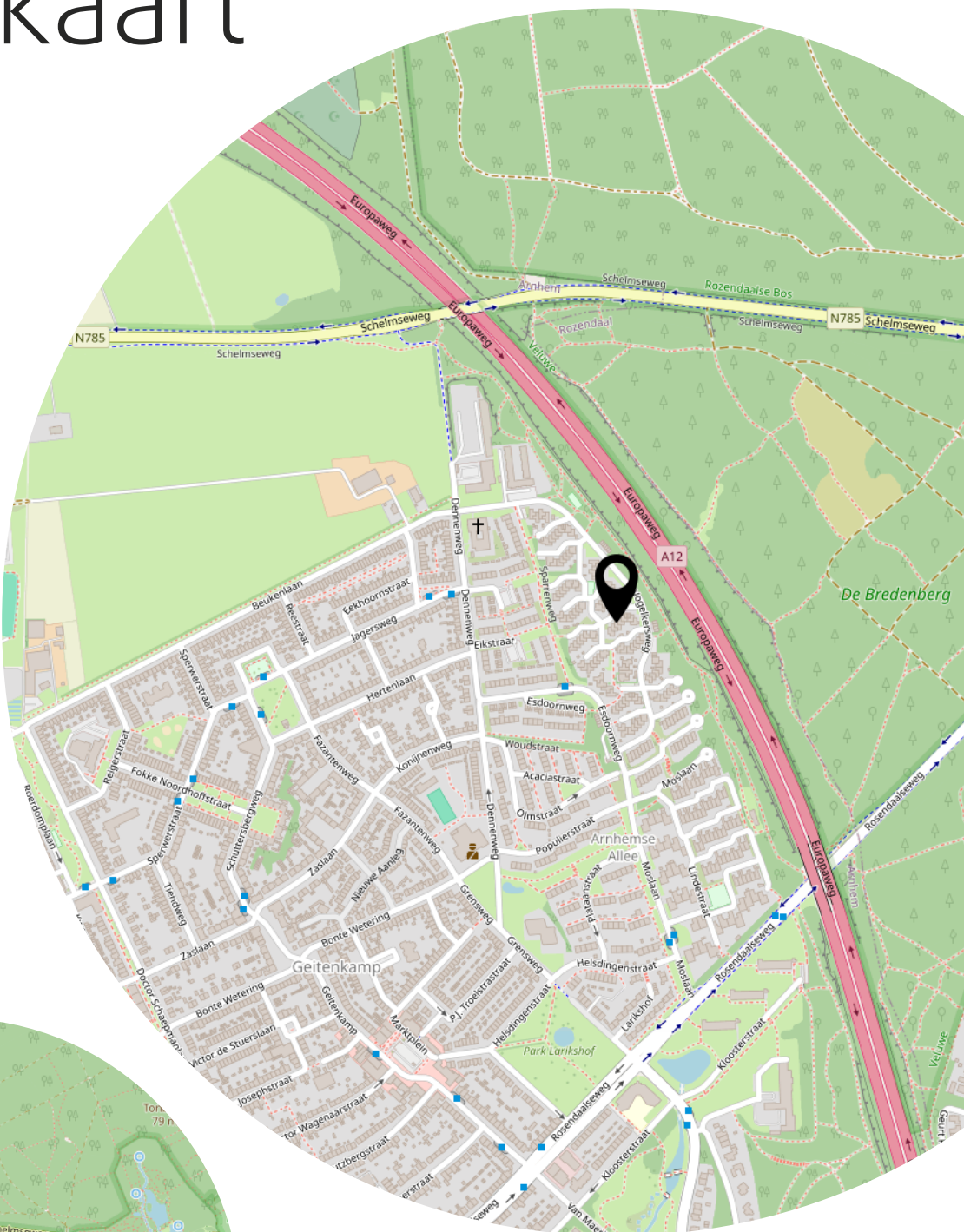
Kadastrale kaart

Uw referentie: Pijnboomhof 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 202	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.	

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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.

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