



ARNHEM
Albert van Dalsumlaan 97

Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1997

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
436 m³

Woonoppervlakte:
129 m²

Perceeloppervlakte:
205 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
20 m²

Externe bergruimte:
13 m²

Energie label
B



Omschrijving

Hoekwoning met zonnige tuin, dakterras en 4 slaapkamers

Aan de rand van de wijk, grenzend aan het groene Zeegbos – onderdeel van Park Lingezege – ligt deze ruime hoekwoning met dakterras, zonnige achtertuin met tuinkamer en vier royale slaapkamers. Vanaf het dakterras geniet je van een fraai uitzicht over de omgeving, terwijl de rustige ligging aan het einde van de straat veel privacy biedt.

Ligging

De woning bevindt zich in de woonwijk Rijkerswoerd, op loopafstand van scholen, kinderopvang, het wijkwinkelcentrum en het groene Zeegbos. Voor dagelijks winkelen of gezellig shoppen ben je snel bij het overdekte winkelcentrum Kronenburg, terwijl het centrum van Arnhem gemakkelijk bereikbaar is. Ook met openbaar vervoer en de auto zit je hier uitstekend: de Pleyroute, A15, A325 en A50 liggen in de nabijheid.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met garderobe, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de keuken.

De lichte, tuingerichte woonkamer beschikt over een gezellige elektrische haard, hoge ramen en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen- en buitenruimte naadloos in elkaar overlopen.

De halfopen hoekkeuken ligt aan de voorzijde en beschikt over een groot raam met uitzicht op de voortuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende opbergruimte, met aansluitend een gezellig eetgedeelte. Via de open trap in de woonkamer kom je op de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een zeer nette badkamer met douche, ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. Hier bevinden zich de cv-opstelling, de witgoed aansluitingen en een vierde slaapkamer met Frans balkon – ideaal als thuishkantoor, logeerkamer of extra slaapkamer. Aan de achterzijde ligt een groot dakterras voorzien van een fraai uitzicht.

Buiten

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin ligt op het zuidoosten en is ingericht om optimaal van buiten te genieten. Er is een terras en een tuinkamer met glazen schuifdeuren, waardoor je ook bij minder goed weer comfortabel buiten kunt zitten.

Het gazon, de groene borders en enkele bomen zorgen voor sfeer en schaduw. Natuurlijke

afscheidings en kunststof schuttingen bieden volop privacy. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging voor fietsen en tuingereedschap. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een extra stuk tuin met een ingebouwde trampoline, ideaal voor kinderen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 129 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m²
- Berging: 13 m²
- Inhoud: 436 m³
- Perceeloppervlakte: 205 m²
- Bouwjaar: 1997
- Energielabel B

Bijzonderheden:

- HR++ beglazing en dubbel glas
- Houten kozijnen (geschilderd in 2024)
- Mechanische ventilatie
- Keuken 2017 (combimagnetron en vaatwasser 2024)
- CV-ketel (eigendom) 2018
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- 3-fase elektriciteit met extra groep voor laadpaal
- Eigen laadpaal achter in de tuin
- Airconditioning (split met 3 units) op hoofdslaapkamer, zolder en de 1e overloop
- Elektrische rolluiken op de gehele 1e verdieping
- Dakterras

Recent vervangen / vernieuwd

- Ramen zolderetage en keuken (2026)
- Dakbedekking dakterras (2025)
- Schilderwerk (gevel en kozijnen buiten) (2024)
- Glas tuinkamer (zomer 2025)
- Mechanische ventilatie vernieuwd en kanalen schoongemaakt (2025)
- Dakterras kunstgras (2026)

Kom je een kijkje nemen? Neem dan je eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen, denkt kritisch mee en helpt je tijd en zorgen te besparen. Op Funda vind je eenvoudig de contactgegevens van NVM-aankoopmakelaars bij jou in de buurt.

































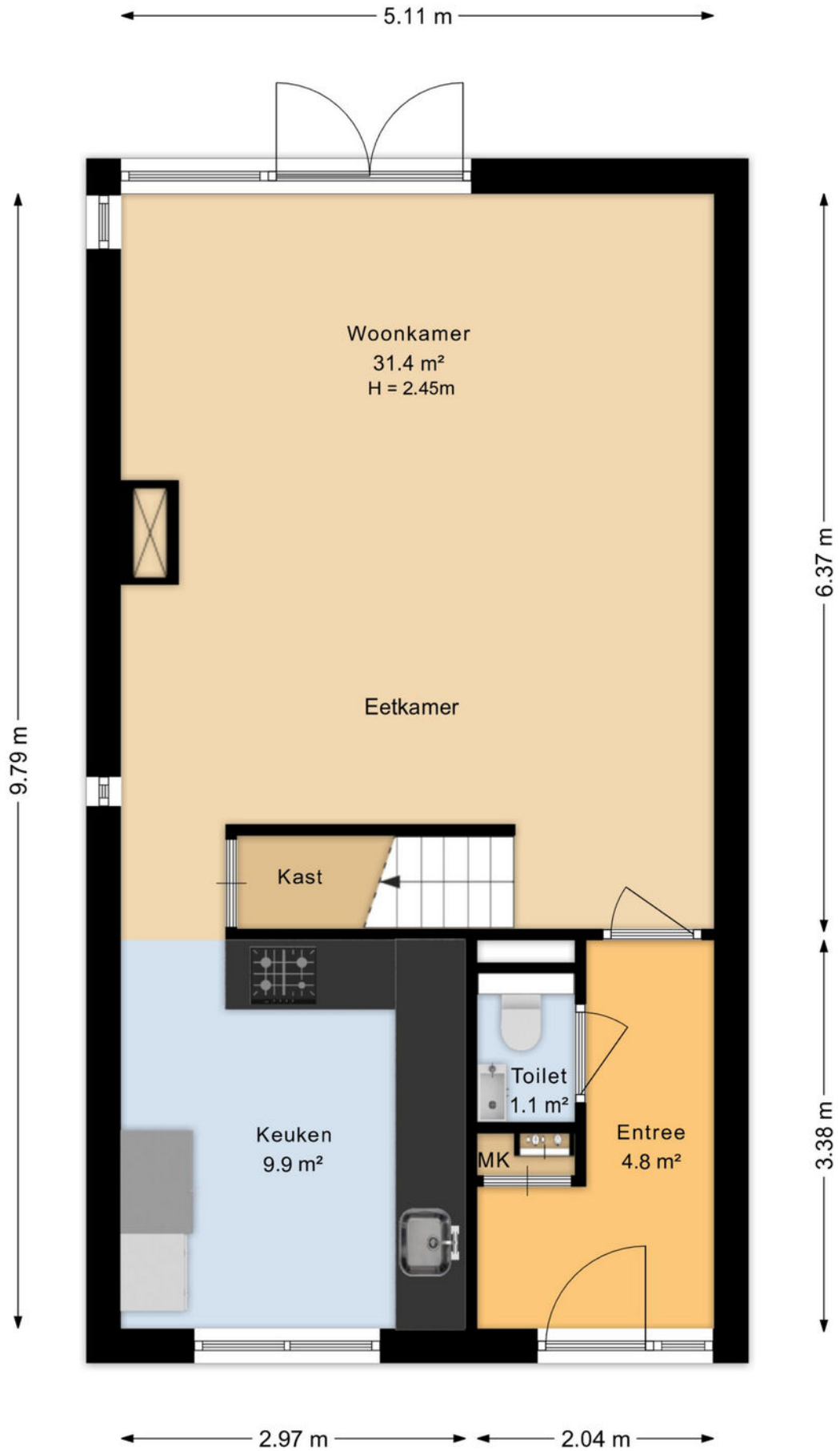








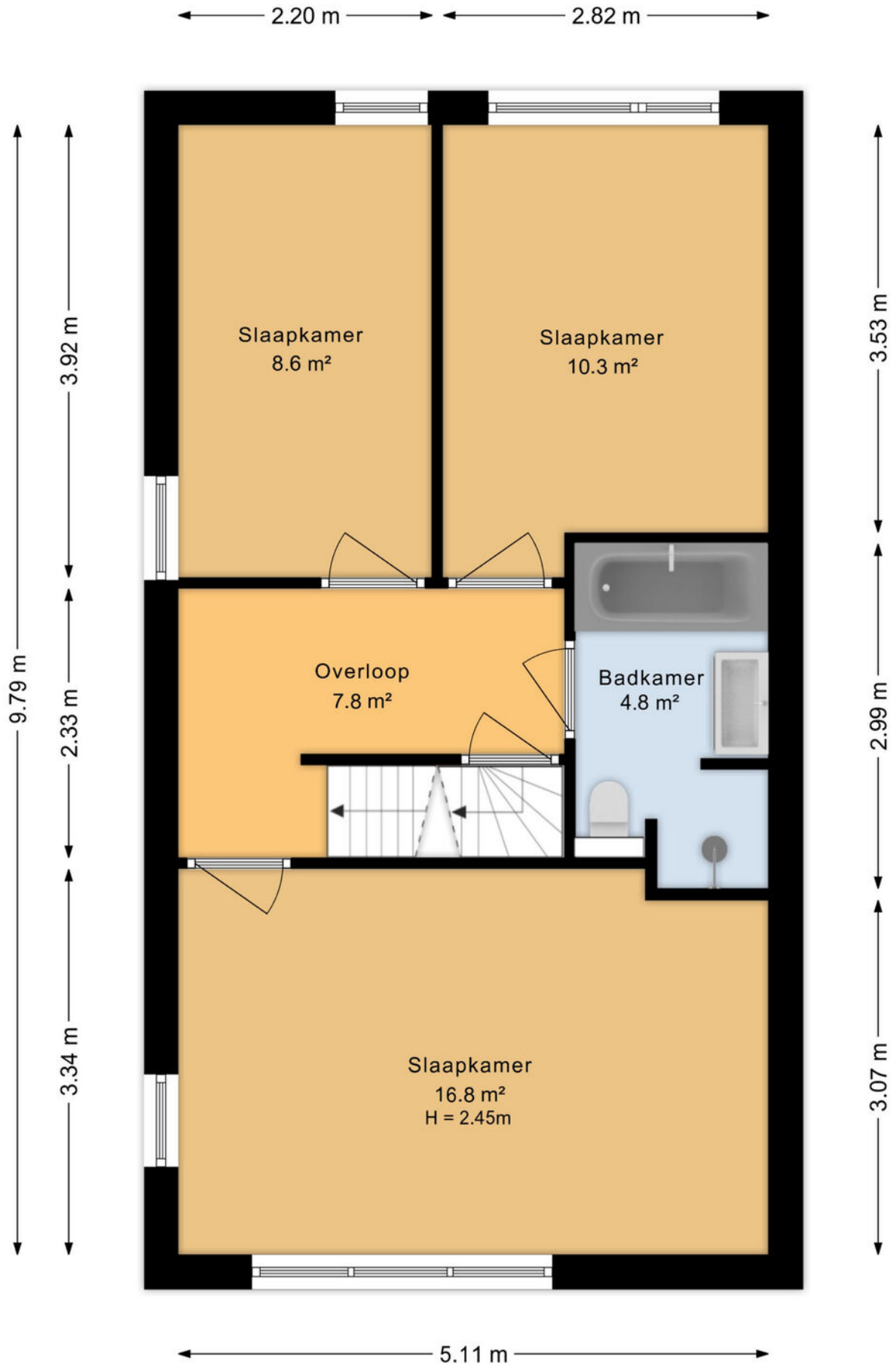
Plattegrond



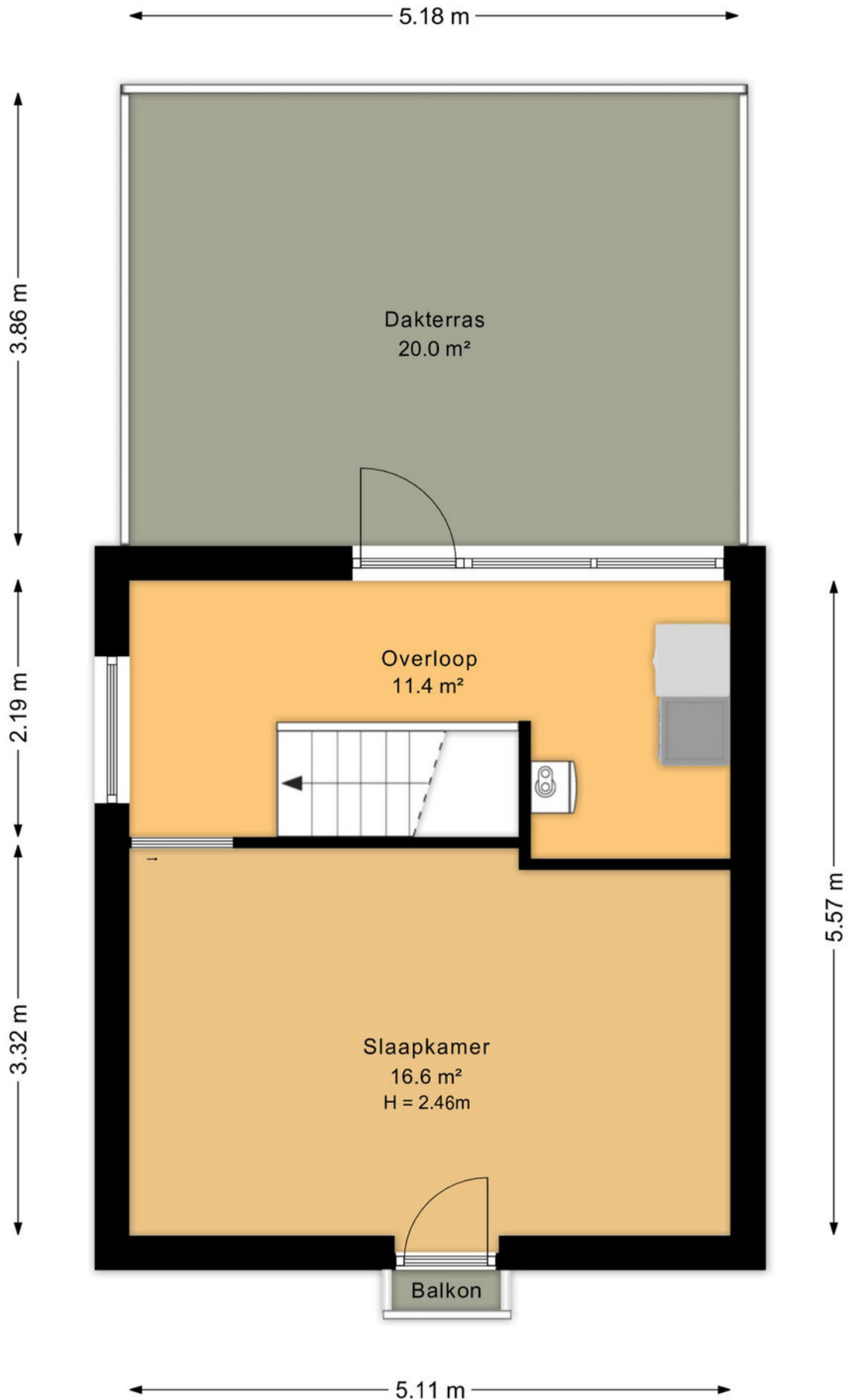
Plattegrond



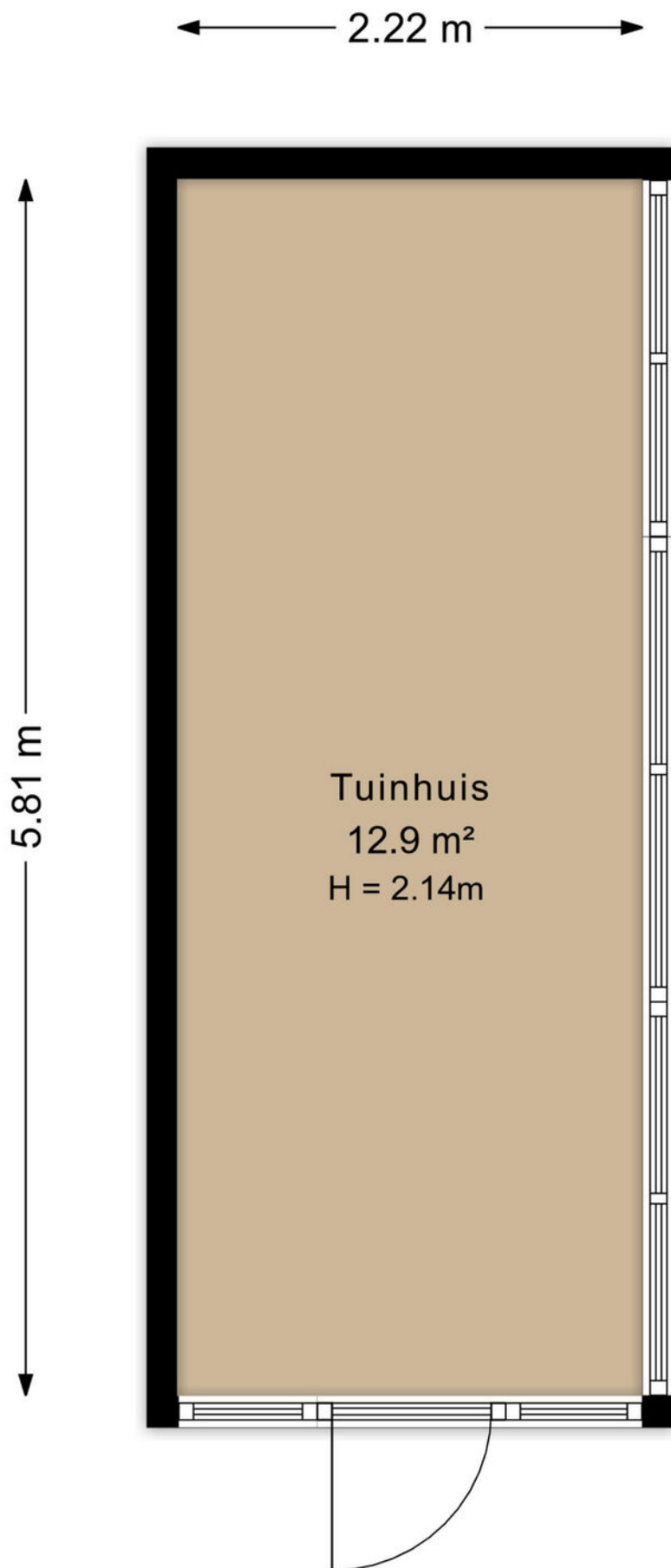
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Albert v Dalsumlaan

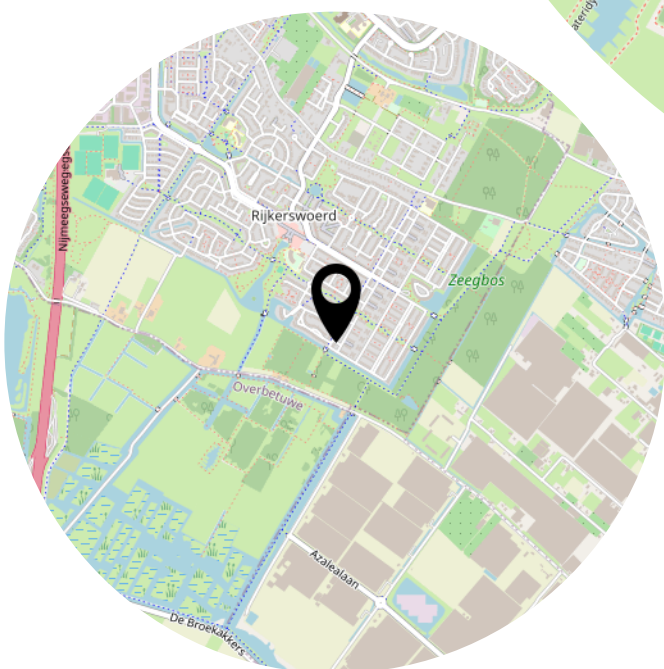
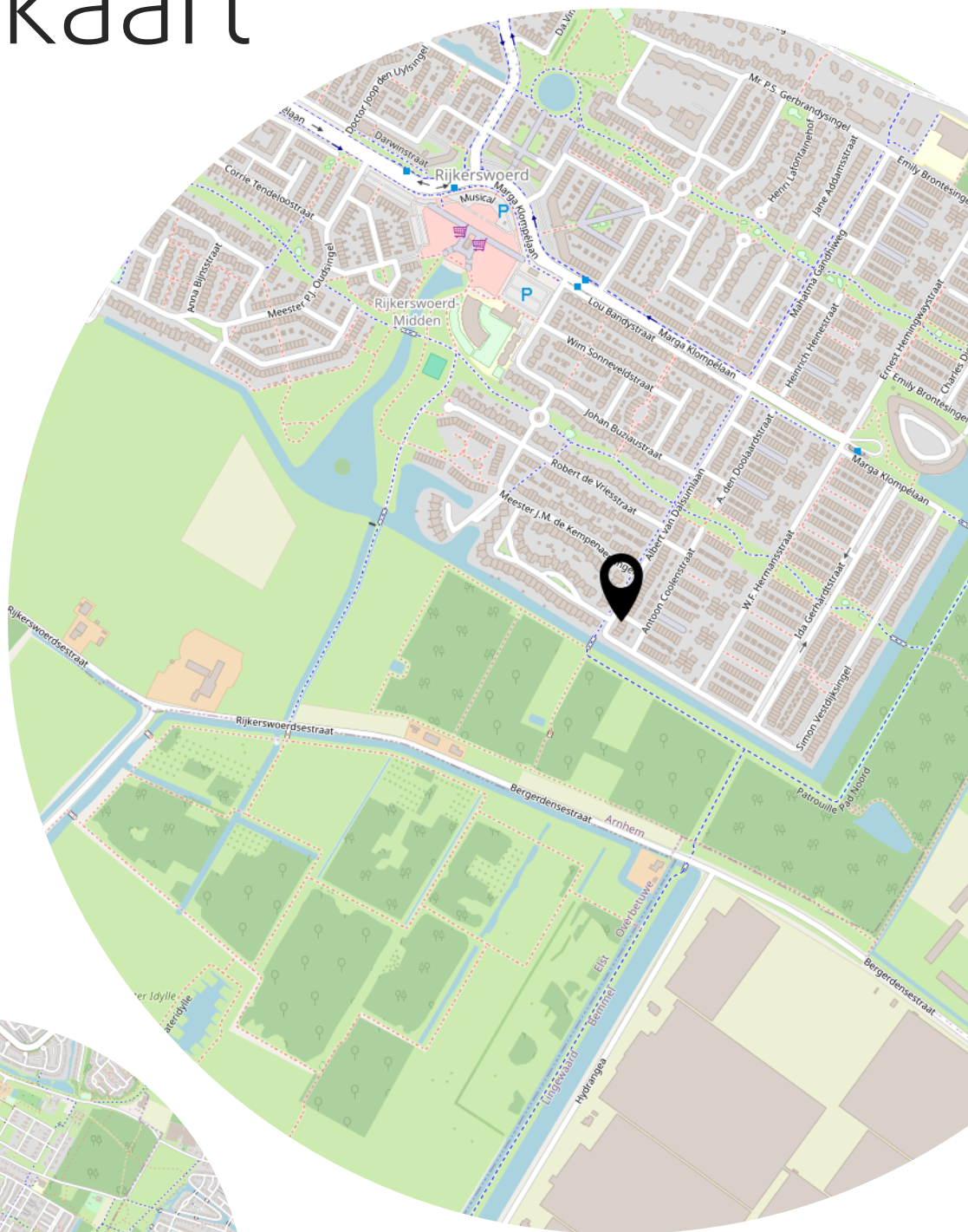


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
	Huisnummer	Sectie AE	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4623	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer (benedenverdieping en zolder)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Elektrische haard in woonkamer	X		
- Houten kastjes woonkamer en gang 1e verdieping	X		
- Spiegels (hal beneden & gang 1e verdieping)			X
- Spiegel toilet beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Metalen hangrekken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline (zijkant tuin)	X		
- Tuinsets (beiden)			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 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