



ARNHEM  
Onder de Linden 53 E

Vraagprijs  
€ 335.000,- k.k.

 **Loft**  
**MAKELAARS**

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1931

Soort:  
benedenwoning

kamers:  
3

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

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

Gebouwgebonden buitenruimte:  
7 m<sup>2</sup>

Energie label  
B

# Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 benedenwoning met tuin in Klarendal

Op een aantrekkelijke locatie in Arnhem-Noord ligt deze karakteristieke benedenwoning uit de jaren '30. Gelegen in de geliefde wijk Klarendal, op de grens van het Sonsbeekkwartier, combineert deze woning rust en groen met de levendigheid van de stad. Het centrum en het prachtige Park Sonsbeek bevinden zich op korte afstand. De woning beschikt over twee slaapkamers en een fijne achtertuin met overkapping. Authentieke details geven het geheel een sfeervolle en warme uitstraling.

Locatie:

Deze locatie kenmerkt zich door een centrale ligging ten opzichte van het stadscentrum en diverse voorzieningen. Het centrum van Arnhem, met een breed aanbod aan winkels, horeca en cultuur, ligt op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen Apeldoornseweg zijn de uitvalswegen A12 en A50 snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed vertegenwoordigd in de directe omgeving.

Daarnaast liggen diverse groenvoorzieningen, waaronder Park Sonsbeek, op korte afstand. Dit zorgt voor een prettige woonomgeving met volop mogelijkheden om te ontspannen in de natuur.

Indeling

Begane grond:

Entree via tochtportaal. Hal met granitovloer, garderobe, meterkast en toilet.

Via de hal is er toegang tot de eerste slaapkamer/werkkamer aan de achterzijde, voorzien van openslaande deuren naar de tuin.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een sfeervolle elektrische haard en vrij uitzicht op de straat en voortuin.

Via de woonkamer is de tweede slaapkamer bereikbaar met schuifdeur, eveneens gelegen aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een schouw en openslaande deuren naar de tuin.

Aansluitend bevindt zich de badkamer met bad-/douchecombinatie en wastafelmeubel.

Aan de achterzijde ligt de keuken met granitovloer, aansluiting voor witgoed en de cv-installatie. Vanuit de keuken is de tuin met overkapping direct toegankelijk.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op het noordwesten en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De tuin is vanuit meerdere ruimtes bereikbaar, zowel via beide slaapkamers als via de keuken, allen met openslaande deuren.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, groene borders en een achterom. De aanwezige overkapping maakt het geheel praktisch en comfortabel in gebruik.

De voortuin, eveneens over de volle breedte van de woning, is aangelegd met grind, een groene border en een stenen trapje naar de voordeur.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 61 m<sup>2</sup>
- Overkapping: 7 m<sup>2</sup>
- Inhoud woning: 247 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1931
- Energielabel B

Bijzonderheden:

- Gevel- en vloerisolatie
- Houten kozijnen (voorzijde 2019, achterzijde 2022 geschilderd)
- HR++ glas voorzijde, deels HR++ en dubbel glas achterzijde
- Badkamer vernieuwd in 2011
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Nefit CV-ketel (2011, eigendom)
- Groepenkast vernieuwd in 2011, uitbreiding in 2018 (inductie)
- VvE-bijdrage: € 215,- per maand
- Sfeervolle elektrische haard
- Karakteristieke details
- Beide slaapkamers met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin
- Achtertuin met achterom en overkapping
- Ligging nabij centrum en Park Sonsbeek

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.



























## Regels op playground "De Leuke Linde"

- Er mag op de speeltuin en playground niet worden gereden (auto, fiets, bromfiets, etc.)
- Baisporten alleen op de daarvoor bestemde playground en het grote grasveld
- Posten, schelden, schoppen en slaan is niet toegestaan
- Papier en ander afval in de daarvoor bestemde prullenbakken gooien
- Het is verboden om in het bezit te zijn of nuttigen van alcohol en/of drugs
- Het is verboden om in het bezit te zijn van wapens
- Er mag geen glas meegenomen worden op de speeltuin en playground
- Van vandalisme / vernielingen wordt direct melding gemaakt bij politie
- Honden zijn niet toegestaan, ook niet aangelijnd

Het overtreden van een of meerdere regels kan ten gevolge hebben dat de toegang tot het terrein voor korte of langere periode wordt ontzegd.



SPORTBEDRIJF ARNHEM  
**SPORT**



# Plattegrond



# Plattegrond





# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA Pax kledingkast met ophangdeel, planken en lades in slaapkamer			X
- IKEA Pax opbergkast met planken en lades in studeer/logeerkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- 2 Plisse gordijnen woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard			X
- Designbehang woonkamer		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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.

### **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 50 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, als gevolg door 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](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)