

ARNHEM
Hazelaarstraat 73

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Loft MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1938

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
330 m^3

Woonoppervlakte:
93 m^2

Perceeloppervlakte:
116 m^2

Gebouwgebonden buitenruimte:
1 m^2

Externe bergruimte:
12 m^2

Energielabel
C

Omschrijving

Aan de Hazelaarstraat 73 staat deze charmante en verzorgde tussenwoning uit 1938, waar karakteristieke details en modern wooncomfort mooi samenkomen. De woning beschikt over circa 93 m^2 woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, en is met zorg gemoderniseerd. De fraaie vloer, paneeldeuren, karakteristieke schouw en lichte erker geven het huis volop sfeer. Tegelijkertijd zorgen de vernieuwde moderne keuken, stijlvolle badkamer en toiletruimte voor het comfort van nu.

Dankzij de aanbouw aan de achterzijde is een heerlijke leefruimte ontstaan met een ruime eethoek en een open keuken. De openslaande deuren verbinden de eetkamer direct met de zonnige achtertuin. Met drie slaapkamers, een praktische indeling en een royale stenen berging is dit een fijne woning waar je je al snel thuis zult voelen.

Rustig wonen met de Arnhemse binnenstad op loopafstand!

De woning ligt in Malburgen West, in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het gezellige centrum van Arnhem, met zijn winkels, restaurants en terrassen, ligt op loopafstand. Daarnaast zijn de A325 en de aansluitingen richting de A12 en A15 eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met trapopgang, praktische trapkast en moderne toiletruimte. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek, waar de erker voor een prettige lichtinval zorgt. De karakteristieke schouw, fraaie vloer en paneeldeuren geven de ruimte een warme en stijlvolle uitstraling.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een royale eethoek is ontstaan met volop ruimte voor een grote eettafel. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. De open indeling zorgt voor een fijne verbinding tussen koken, eten en ontspannen.

Eerste verdieping:
Vanaf de overloop zijn twee goed bemeten slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Beide slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De moderne badkamer is stijlvol en rustig afgewerkt en voorzien van een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, designradiator en toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, die dankzij de dakkapel verrassend ruim en praktisch in te delen is. Een fijne slaapkamer, maar ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of hobbykamer. Achter de schuine dakvlakken is bovendien extra bergruimte aanwezig.

Buitenleven
Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en groen en biedt voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek of eettafel.
Achter in de tuin staat een royale stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, opslag of hobby's. Via de aangrenzende overkapping bereik je de praktische achterom.
Kortom: een sfeervolle en gemoderniseerde jaren 30 woning met karakter, een uitgebouwde begane grond, drie slaapkamers en een zonnige tuin. En dat alles op een fijne locatie, op loopafstand van de Arnhemse binnenstad!

Kenmerken
• Bouwjaar 1938;
• Woonoppervlakte circa 93 m^2;
• Externe bergruimte circa 12 m^2;
• Perceeloppervlakte 116 m^2;
• Energielabel

Bijzonderheden
• Voorzien van dubbel glas, dak- en muurisolatie
• Drie slaapkamers;
• Achterom aanwezig.
• Sfeervolle doorzonwoonkamer met erker, paneeldeuren en karakteristieke schouw;
• Openslaande kunststof deuren naar de tuin;
• Houten kozijnen: erker beneden, keukenraam beneden, dakkapel;
• Kunststof kozijnen: openslaande deuren beneden en ramen 1e verdieping kiep/kantel;
• Modern uitgevoerde badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet;
• Vaste trap naar de tweede verdieping;
• Dakkapel aanwezig;
• Glasvezelaansluiting aanwezig;
• Voorzien van handmatig bedienbare rolluiken en buitenzonwering;
• Berging voorzien van elektra;
• Intergas cv ketel uit 2019 op leasebasis;
• Aanvaarding in overleg.



















































































Plattegrond



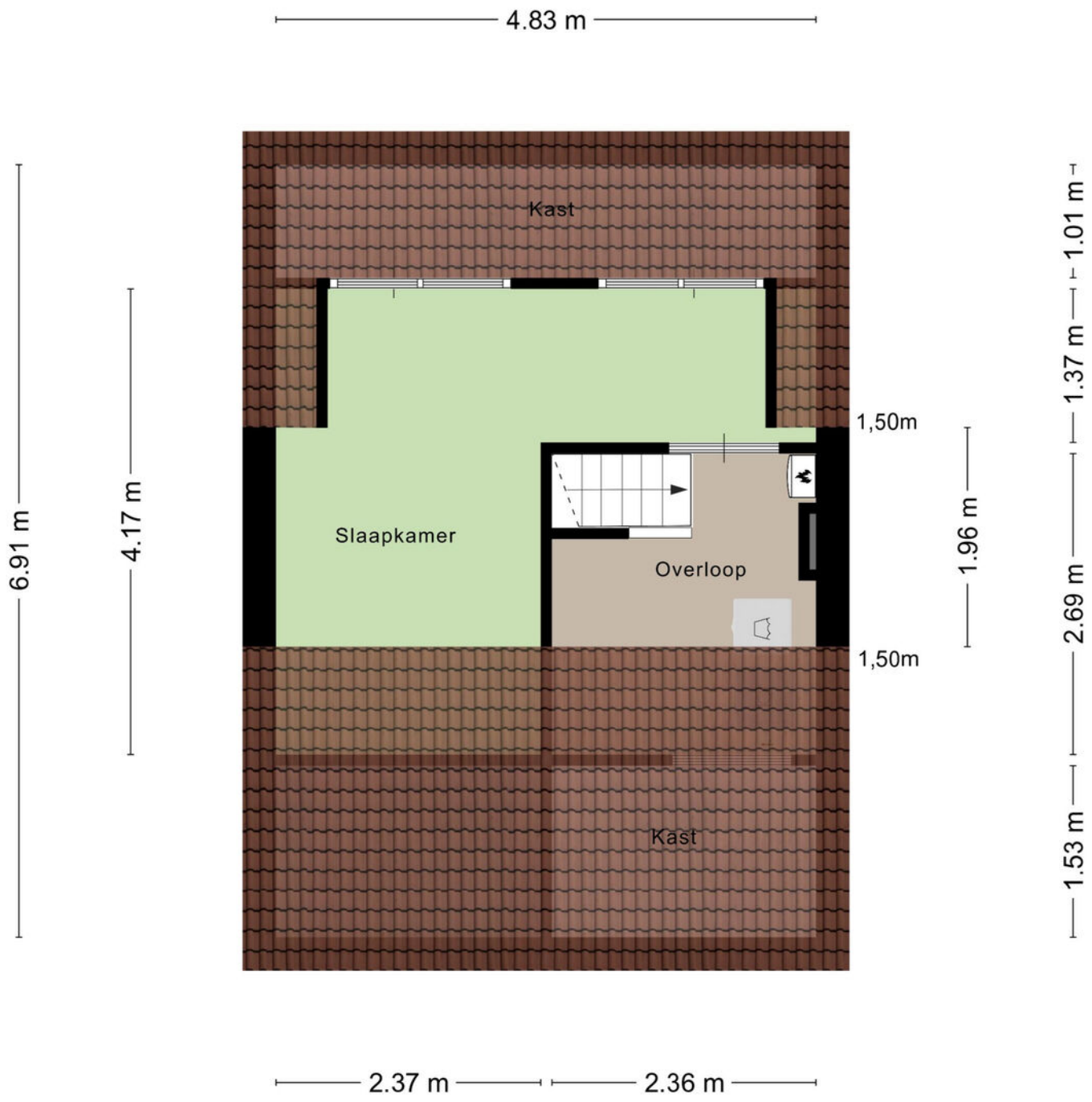
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

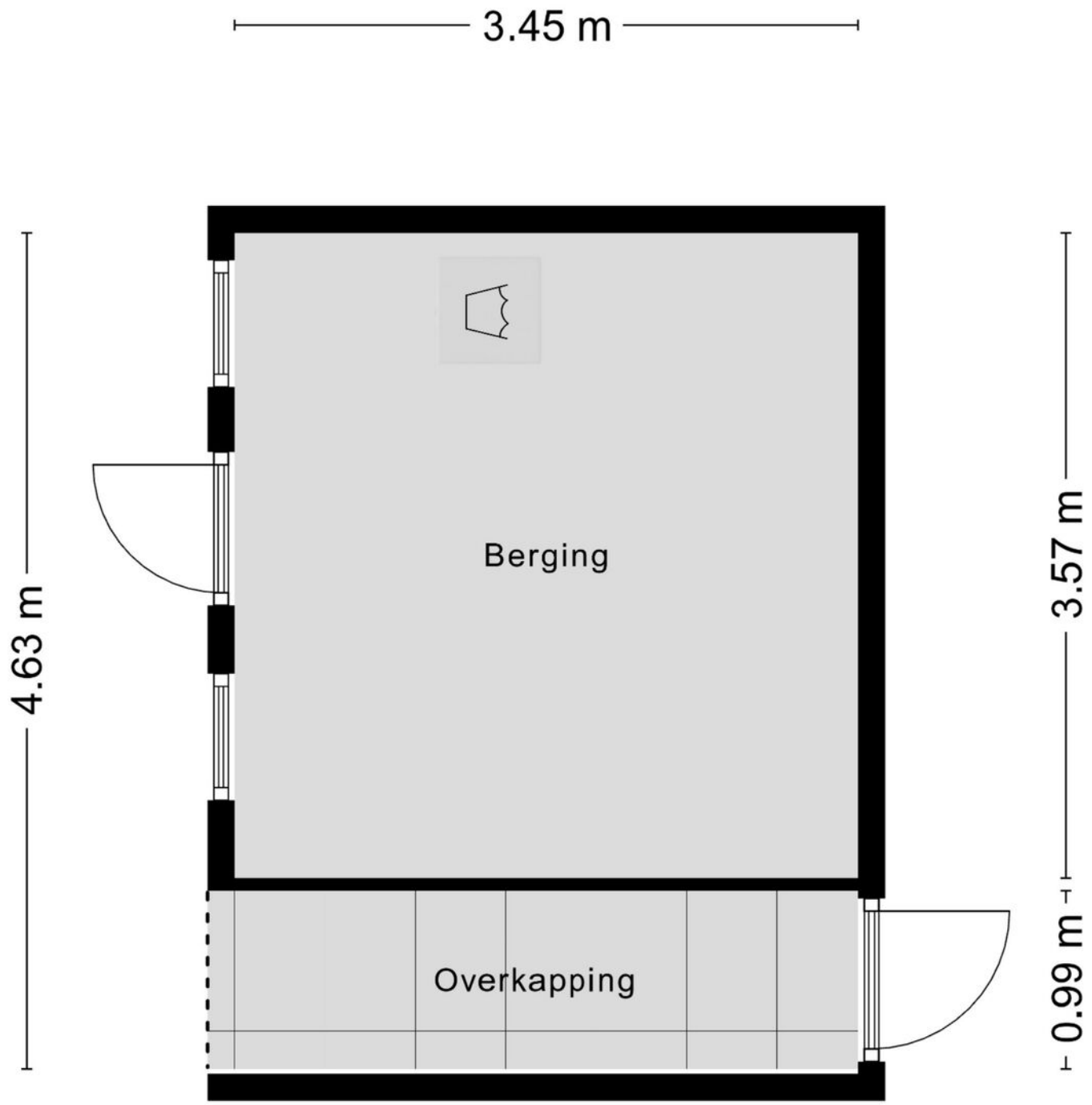
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hazelaarstraat 73



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

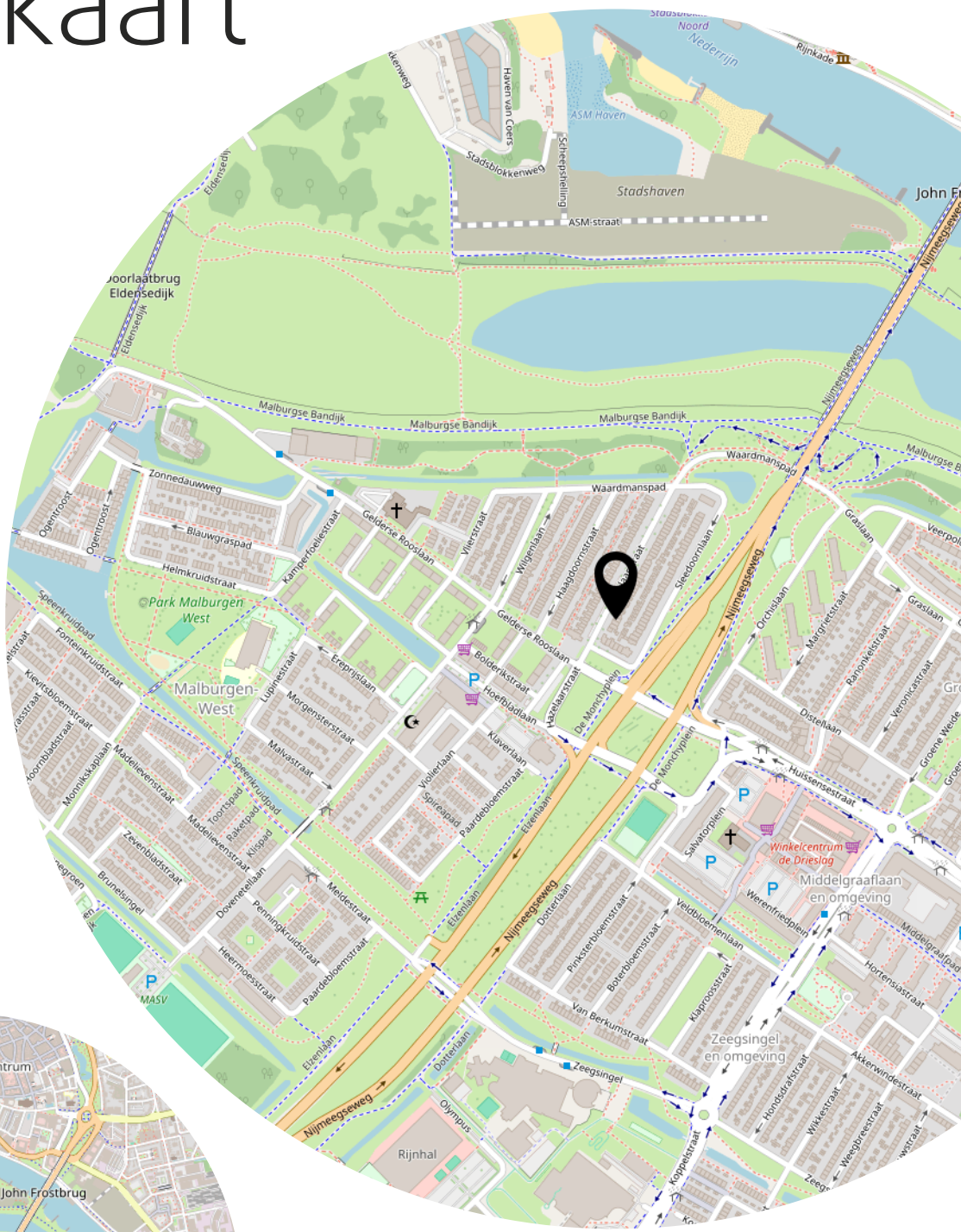
Schaal 1: 500

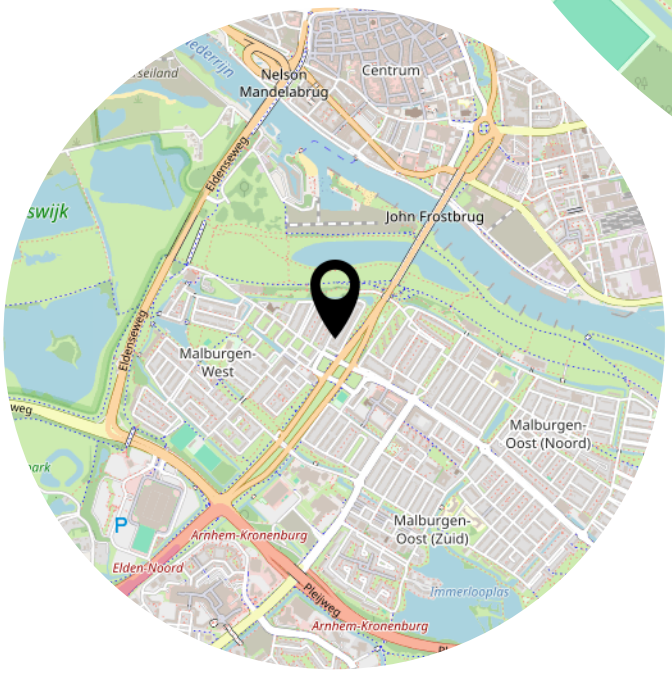
Kadastrale gemeente	Arnhem
Sectie	E
Perceel	861

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

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondrails eetkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken onder zoldertrap	X		
- Kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Ombouw afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- steigerhouten bank voor planten voorkant	X		

Overig - Contracten

CV: Moet worden overgenomen

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 80 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.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)
Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zicht bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte(funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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