

de sleutel tot nieuw woongeluk!



Apolstraat 13, Arnhem

Omschrijving

Prachtig uitgebouwde helft van dubbel woonhuis met een royale tuin op een toplocatie in Arnhem.

Welkom bij de Apolstraat 13 in de groene wijk Sterrenberg. Deze uitgebouwde helft van een twee-onder-een-kap woning is gelegen in een van de meest gewilde buurten van Arnhem, omgeven door groen en op slechts een steenworp afstand van stadsparken Mariëndaal, Gulden Bodem en Warnsborn. Bovendien is het bruisende centrum van Arnhem per fiets vlot bereikbaar.

Kenmerken:

- Ruimte en comfort: Met een royaal woonoppervlak van 172 vierkante meter biedt deze woning meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin om te genieten.
- Royale tuin: Het perceel strekt zich uit over 506 vierkante meter, met een prachtig aangelegde tuin waar u kunt ontspannen, tuinieren of gewoon genieten van de frisse buitenlucht.
- Stijlvolle architectuur: Bouwjaar 1934 met een authentiek, charmant karakter terwijl het wel is uitgerust met moderne voorzieningen.
- Optimale isolatie: Geniet van het comfort en de energiezuinigheid dankzij isolatie in dak, muur en vloer, samen met dubbel glas en HR++ beglazing door de hele woning.

Indeling

Onderverdieping: Ruime kelder met een extra compartiment fungerend als wasruimte.

Begane grond: Entree met hal en toilet, woonkamer, keuken en tuinkamer in de aanbouw.

1e verdieping: Overloop, Master bedroom met 3 vaste kasten en toegang tot het balkon, 2e slaapkamer met toegang tot het balkon, 3e slaapkamer, badkamer met o.a. een hoekbad.

2e verdieping: Overloop, werkplek, slaapkamer.

Buitenruimte: Ruime garage, oprit met laadpaal en voldoende ruimte voor 2 auto's.

Omschrijving

Bijzonderheden

- De aanbouw is onder architectuur ontworpen in 2010.
- De inbouwhaard is geplaatst in 2011.
- De ramen van de bovenverdieping zijn vernieuwd in 2011.
- Infiltratieput in de tuin geplaatst in 2011.
- De tuin is grotendeels afgeschermd met een geluidwerende Kokowal.
- Het ijzeren hekwerk is gezet in 2011.
- De CV-ketel is geplaatst in augustus 2020.
- Middels Neopixels zijn in 2020 de vloer en spouwmuren geïsoleerd.
- De airco in de slaapkamer is geplaatst in 2021.
- Het buitenschilderwerk is gedaan door Oostveen Meesterschilders in 2022.
- De nok van het dak is gerenoveerd in 2023. Het hoofdak, alsmede het dak van de garage zijn destijds ook gereinigd.
- In de kelder staat een Auquacell waterontharder uit 2023.

Mis deze unieke kans niet om te wonen in een prachtige omgeving met alle voordelen van modern comfort. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Dit is de thuisbasis waar u naar op zoek bent!

Ga voor de video van deze woning naar onze Facebook of Instagram pagina @makelaardijbults.

Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	172 m ²
Inhoud	715 m ³
Perceel	506 m ²

































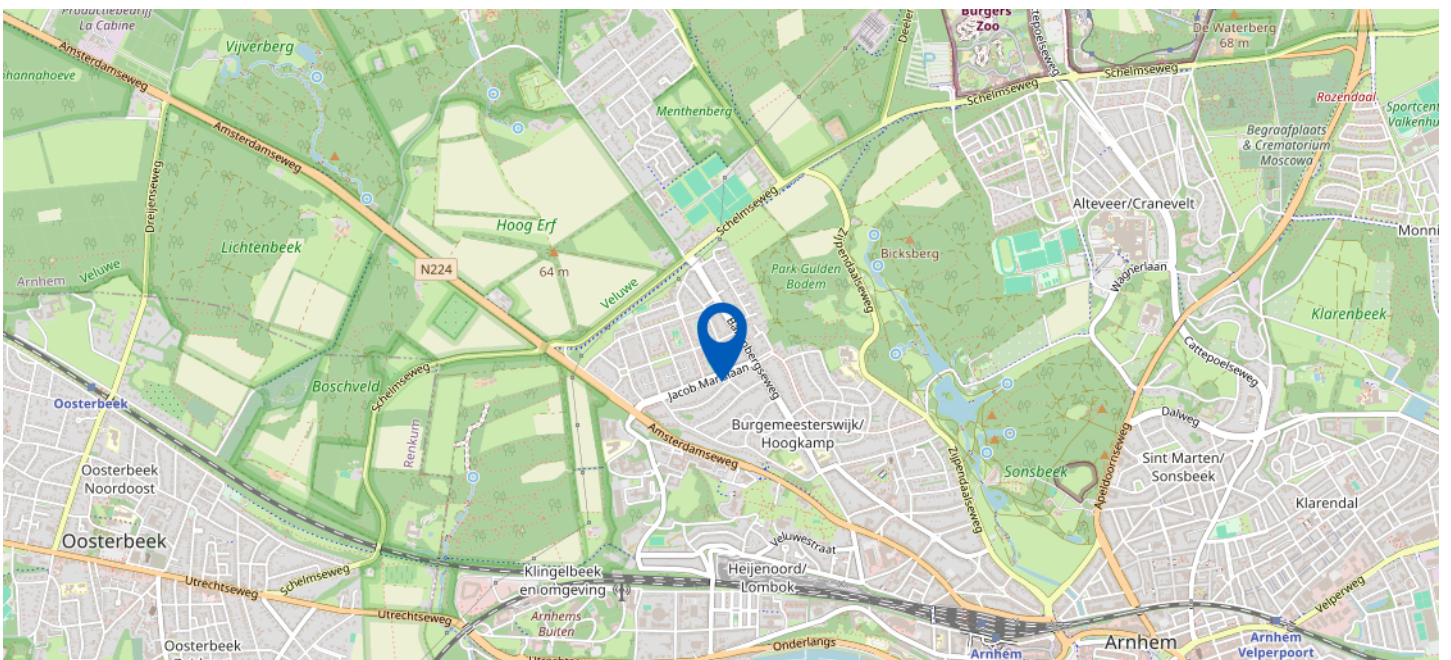
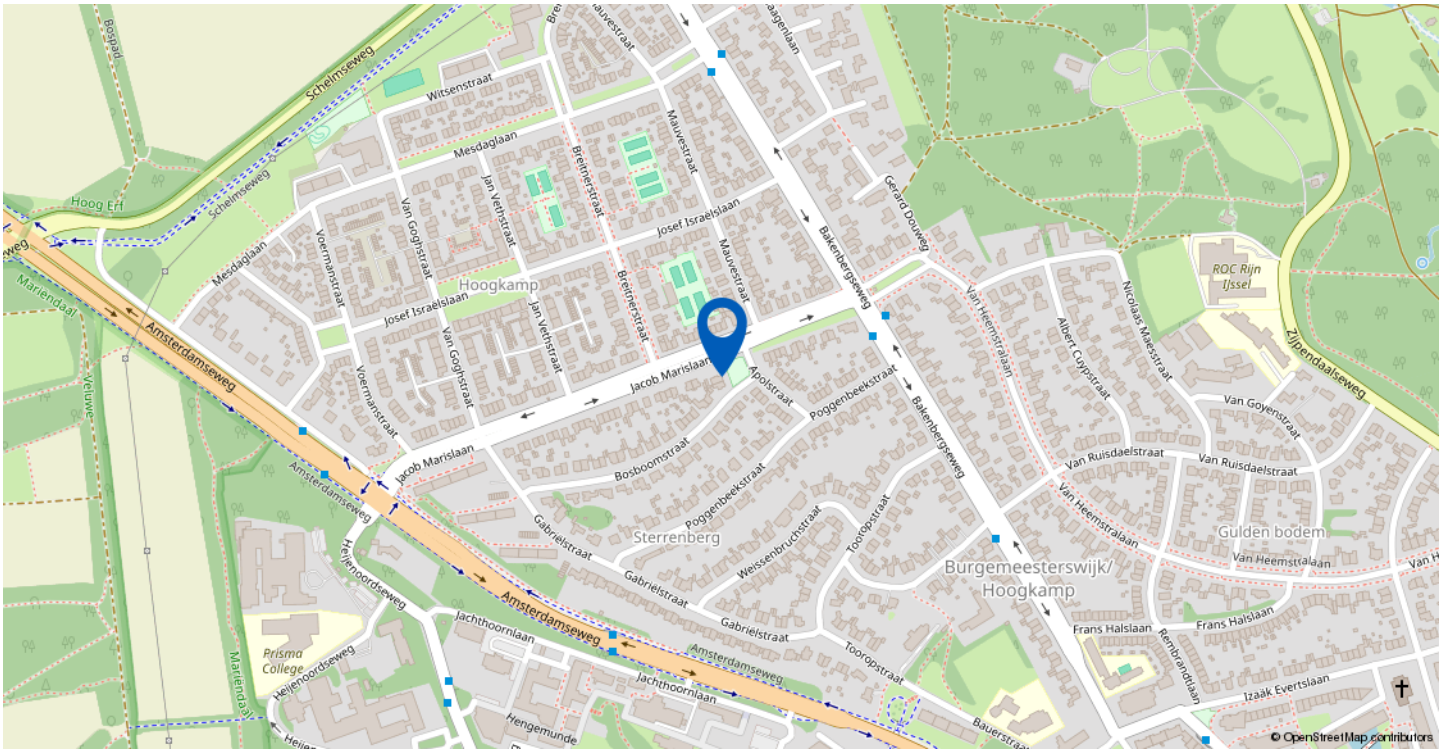






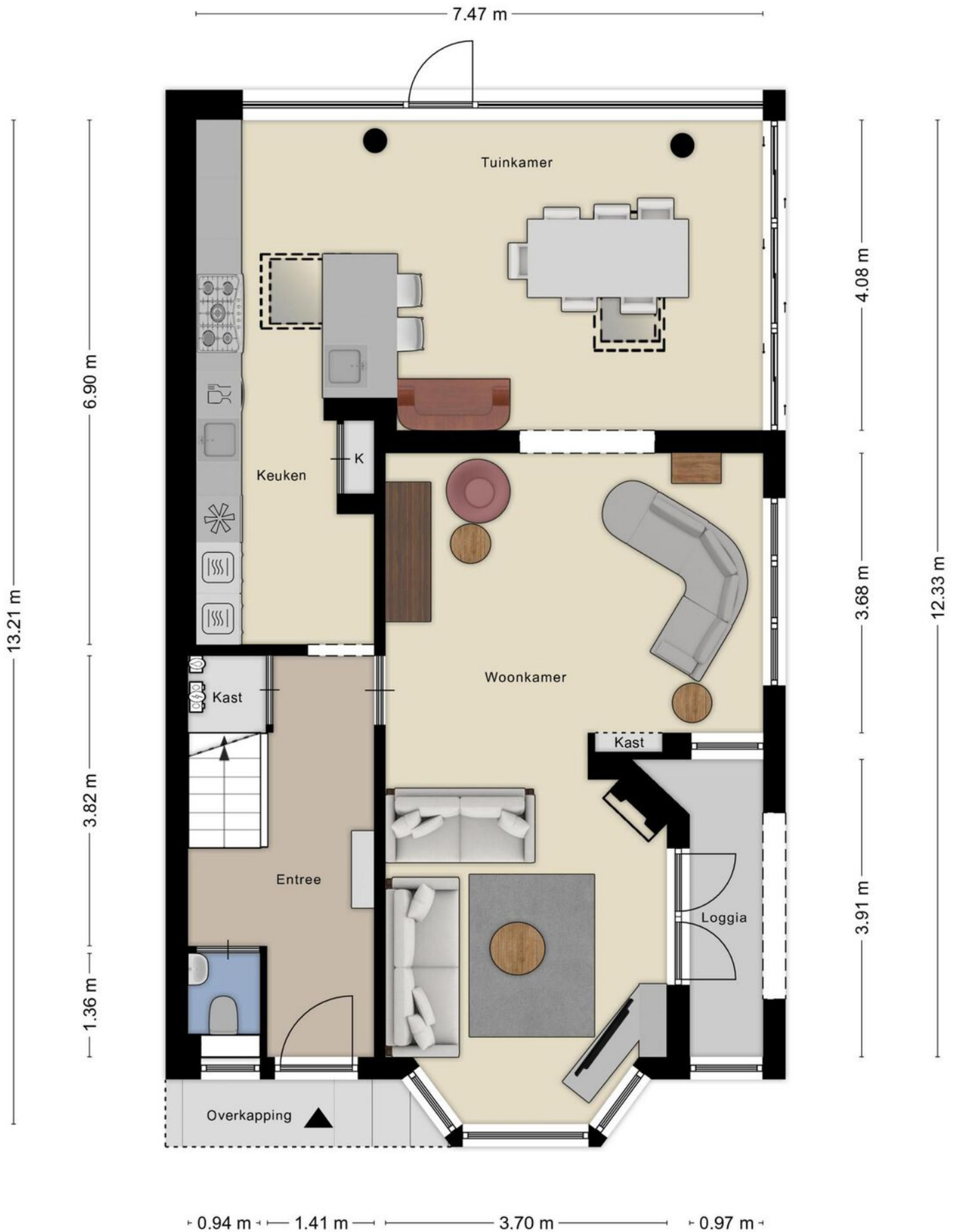


Locatie



Apolstraat 13, Arnhem

PLATTEGROND BEGANE GROND



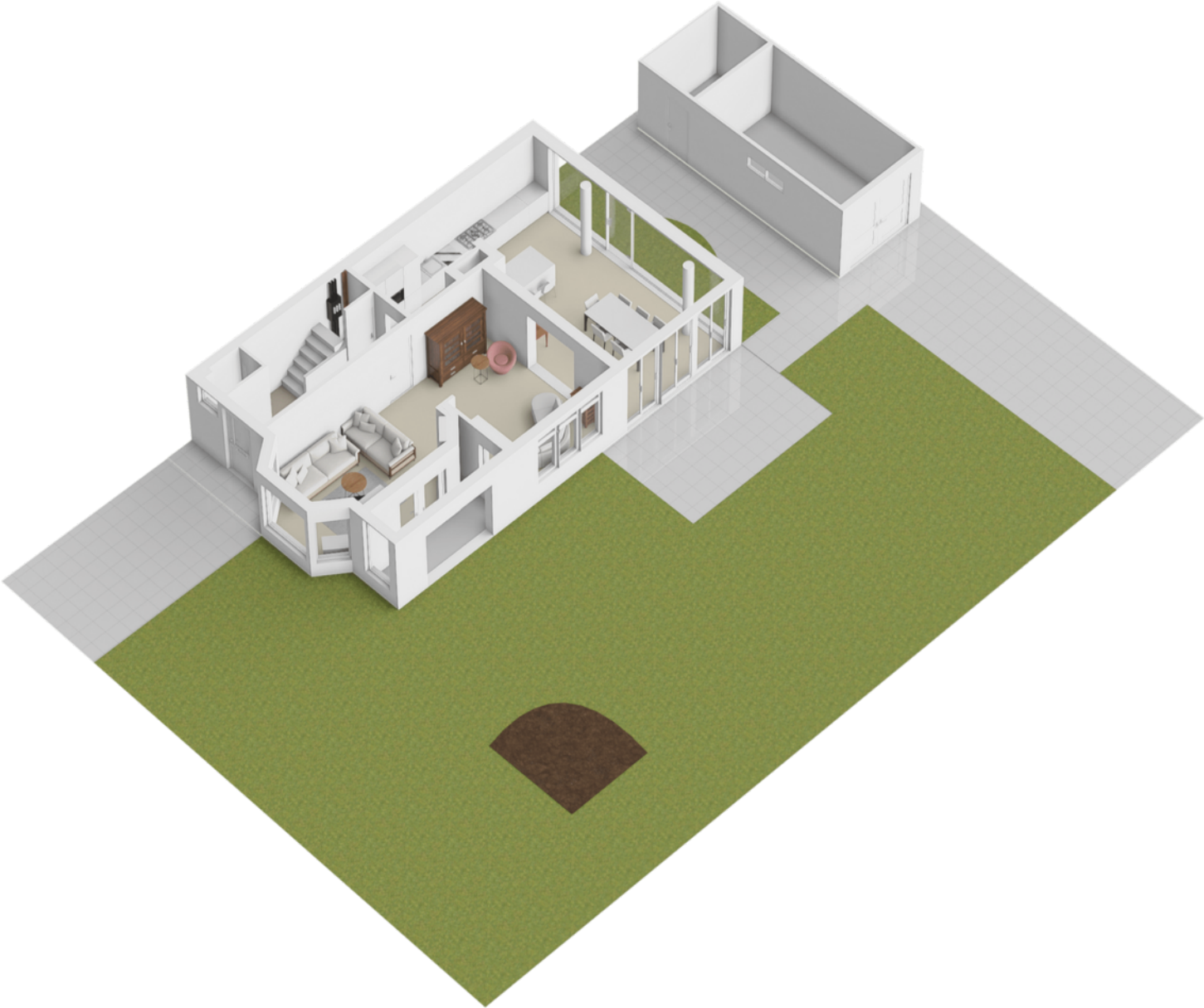
BEGANE GROND 3D



BEGANE GROND MET TUIN



BEGANE GROND MET TUIN 3D



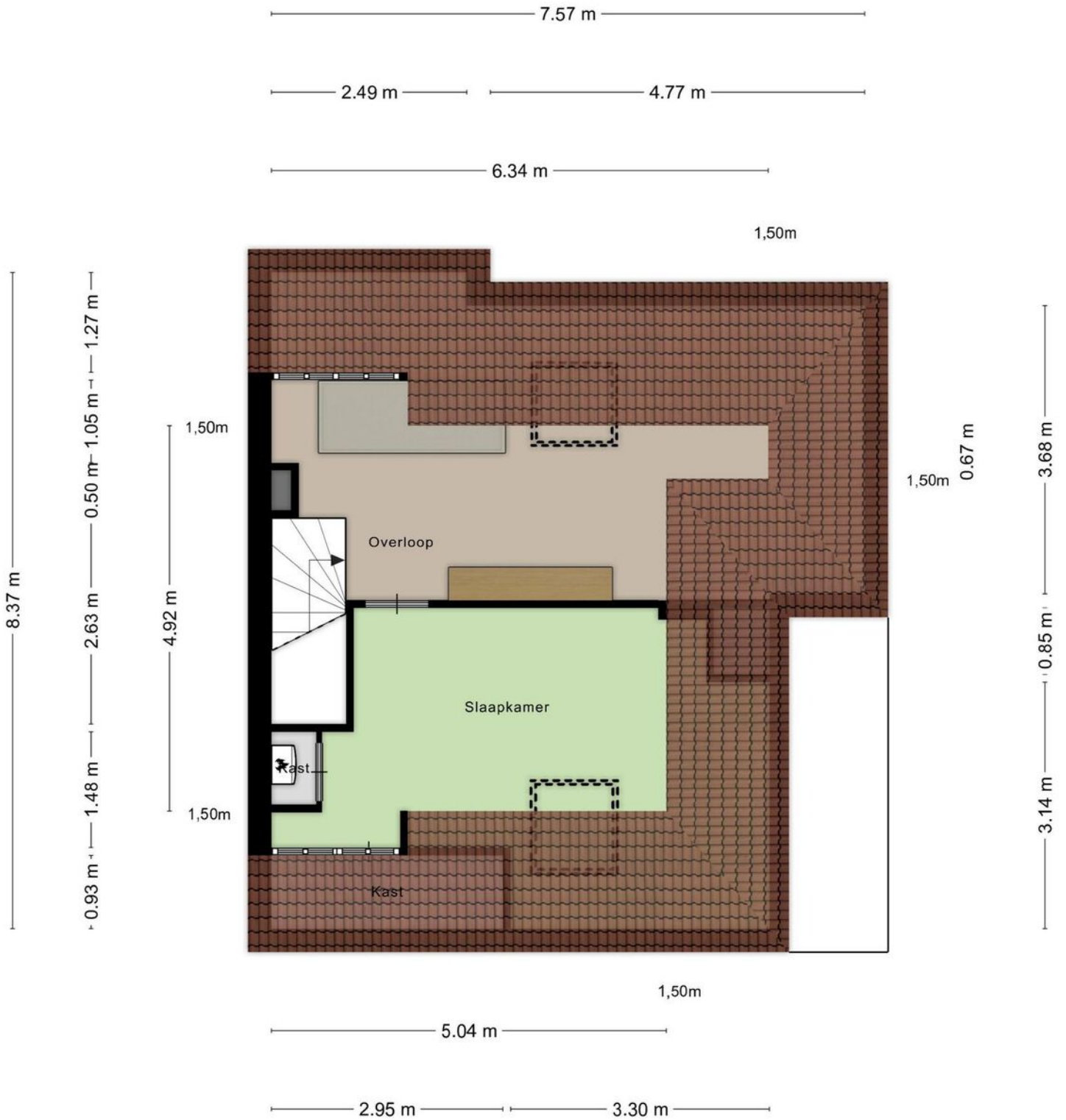
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



1E VERDIEPING 3D

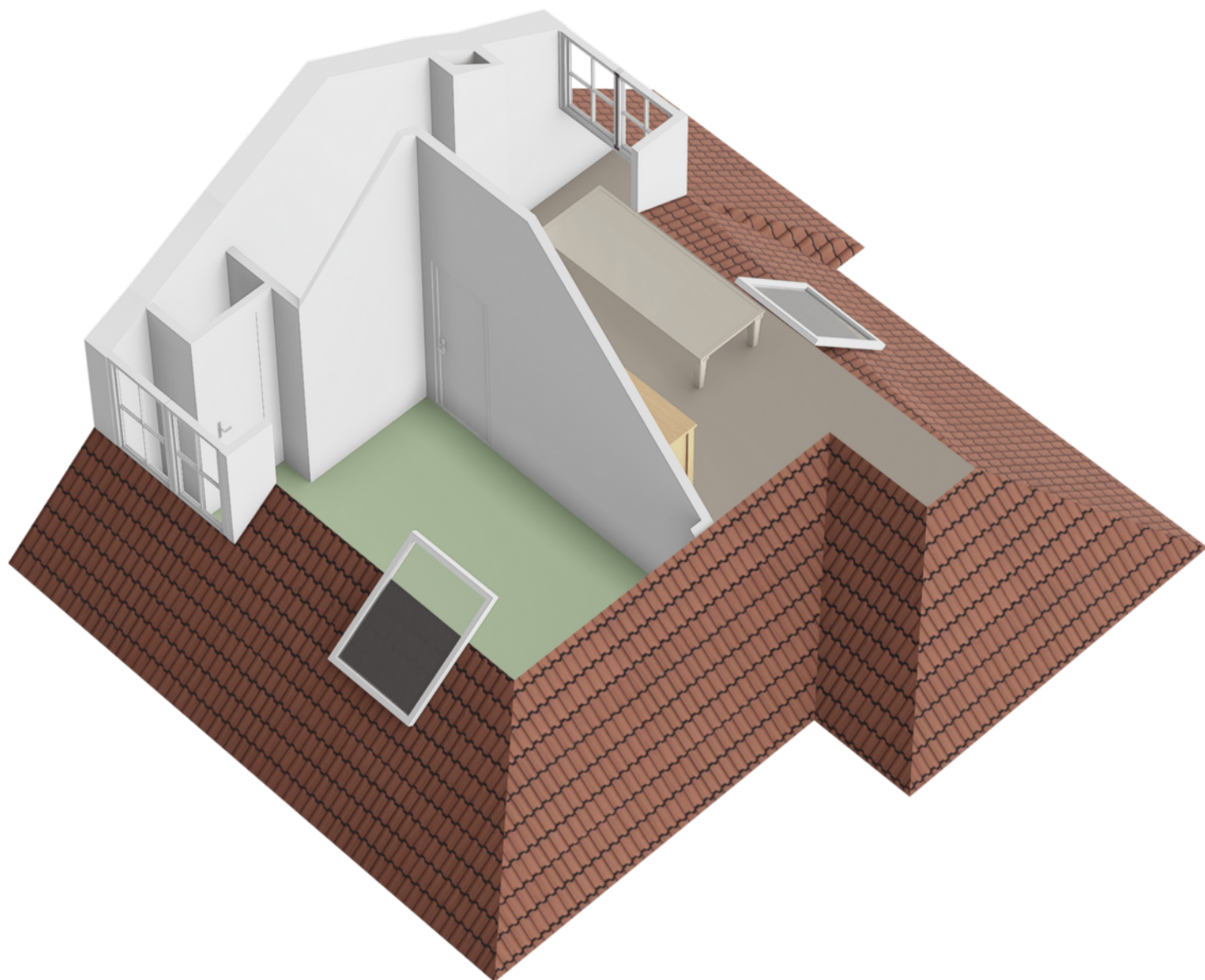


PLATTEGROND ZOLDER

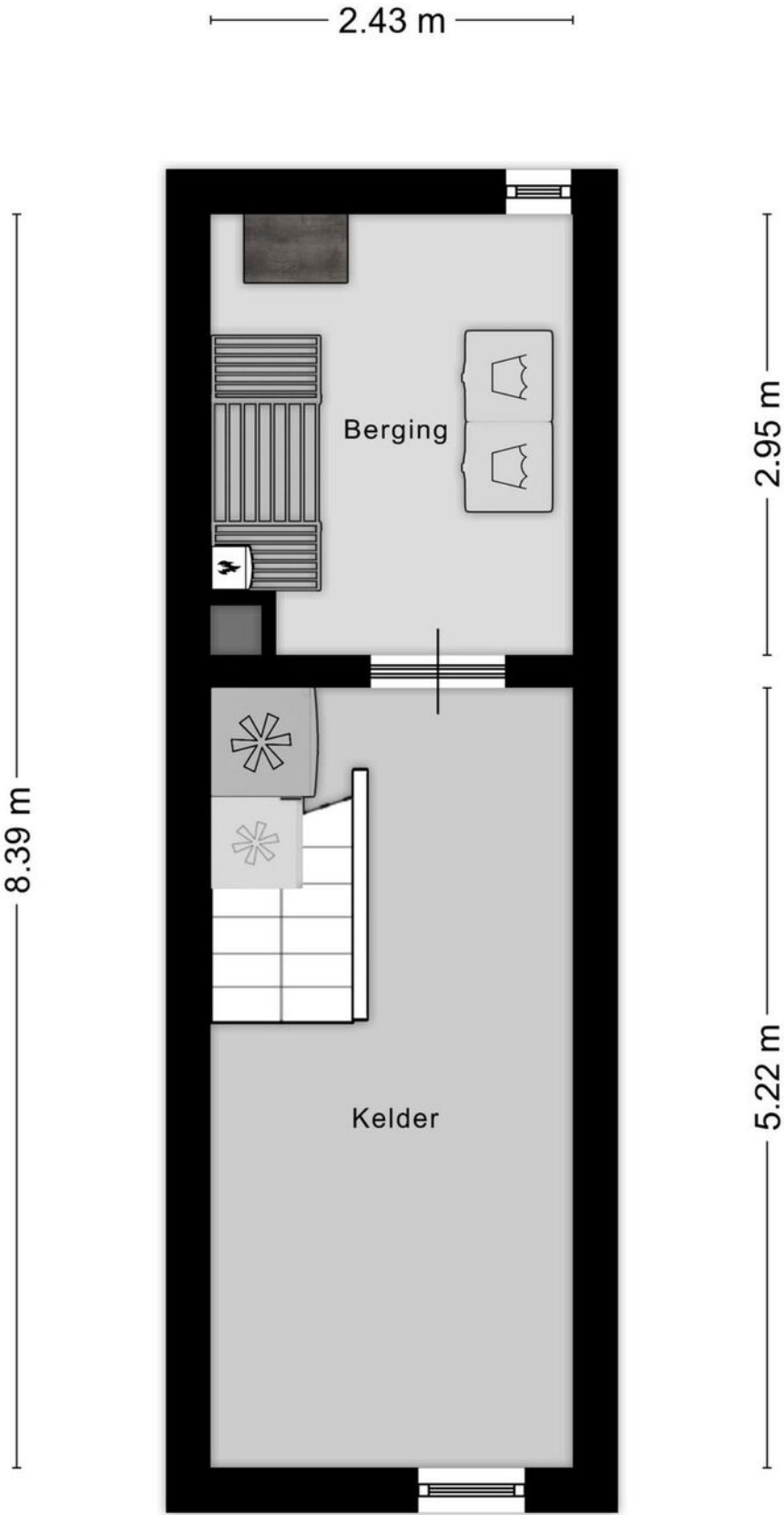


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

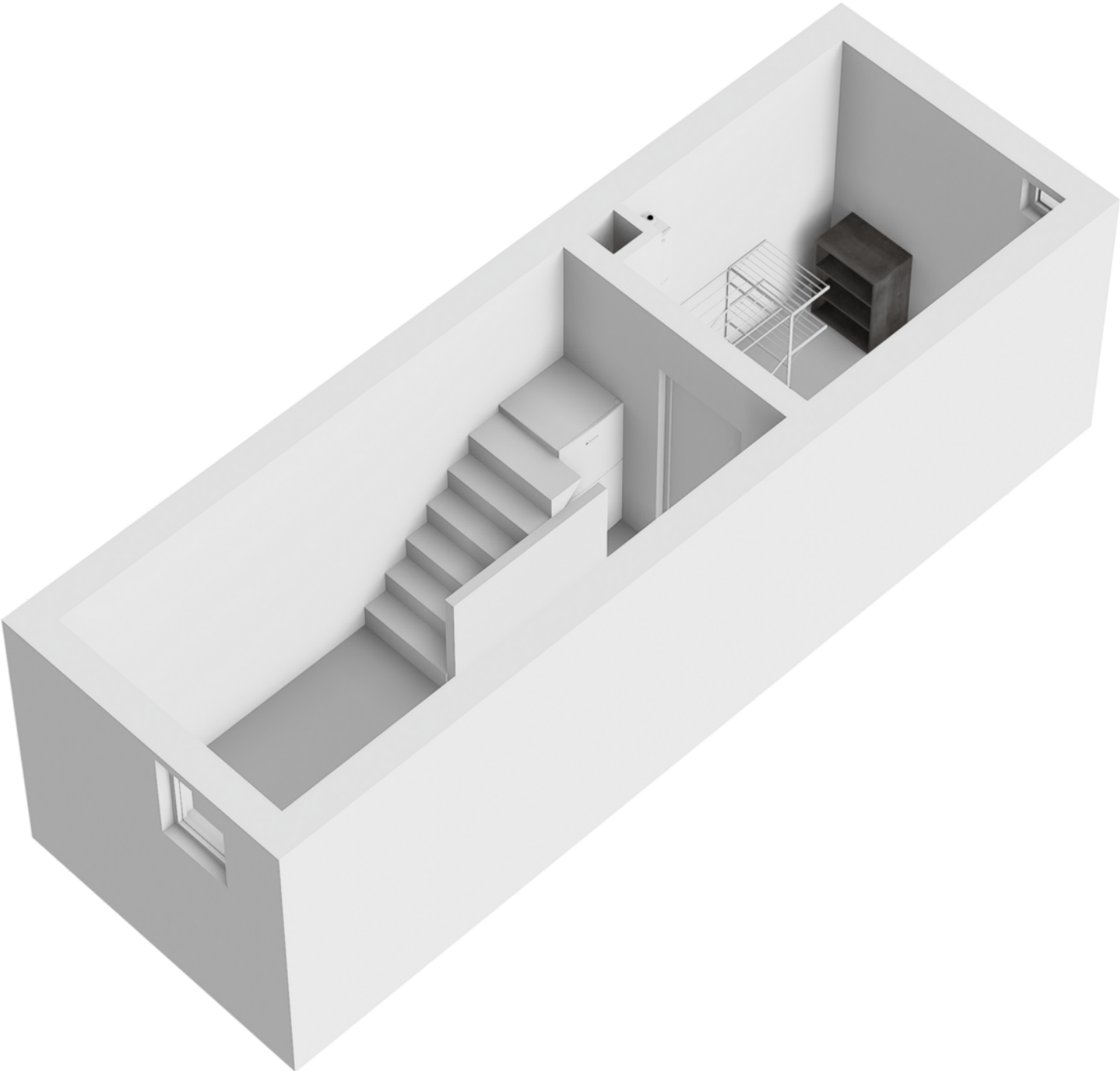
ZOLDER 3D



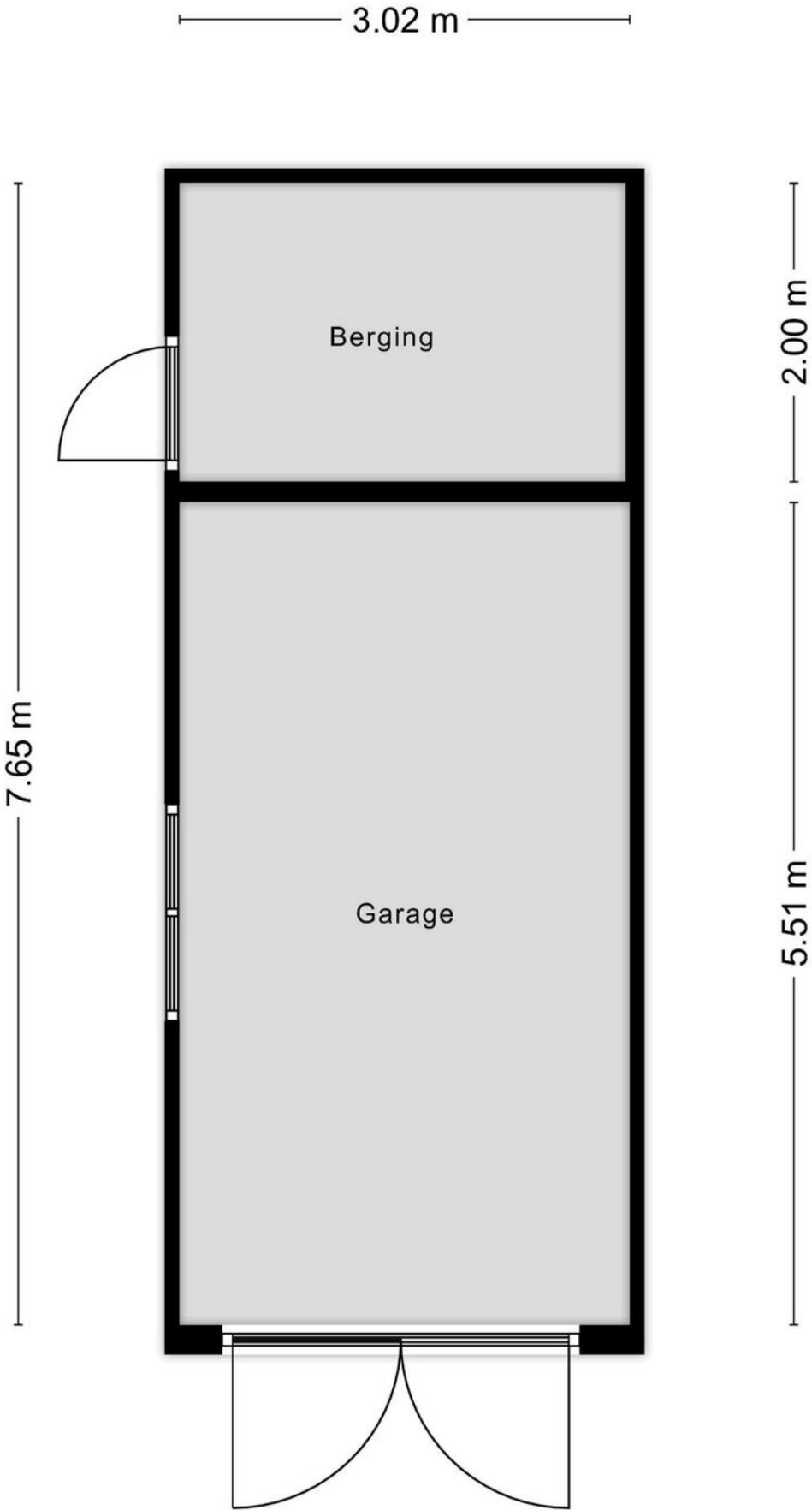
PLATTEGROND KELDER



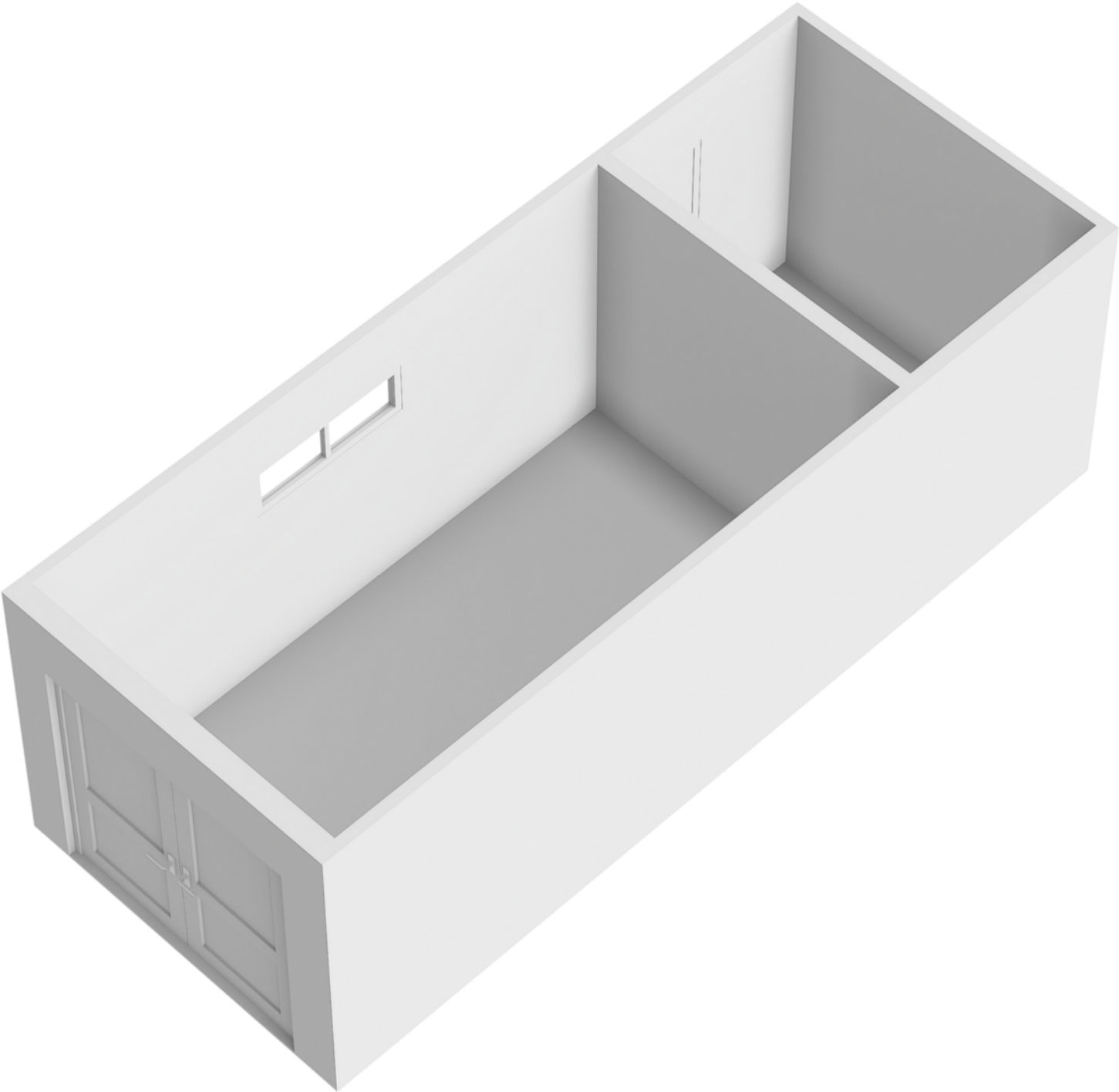
KELDER 3D



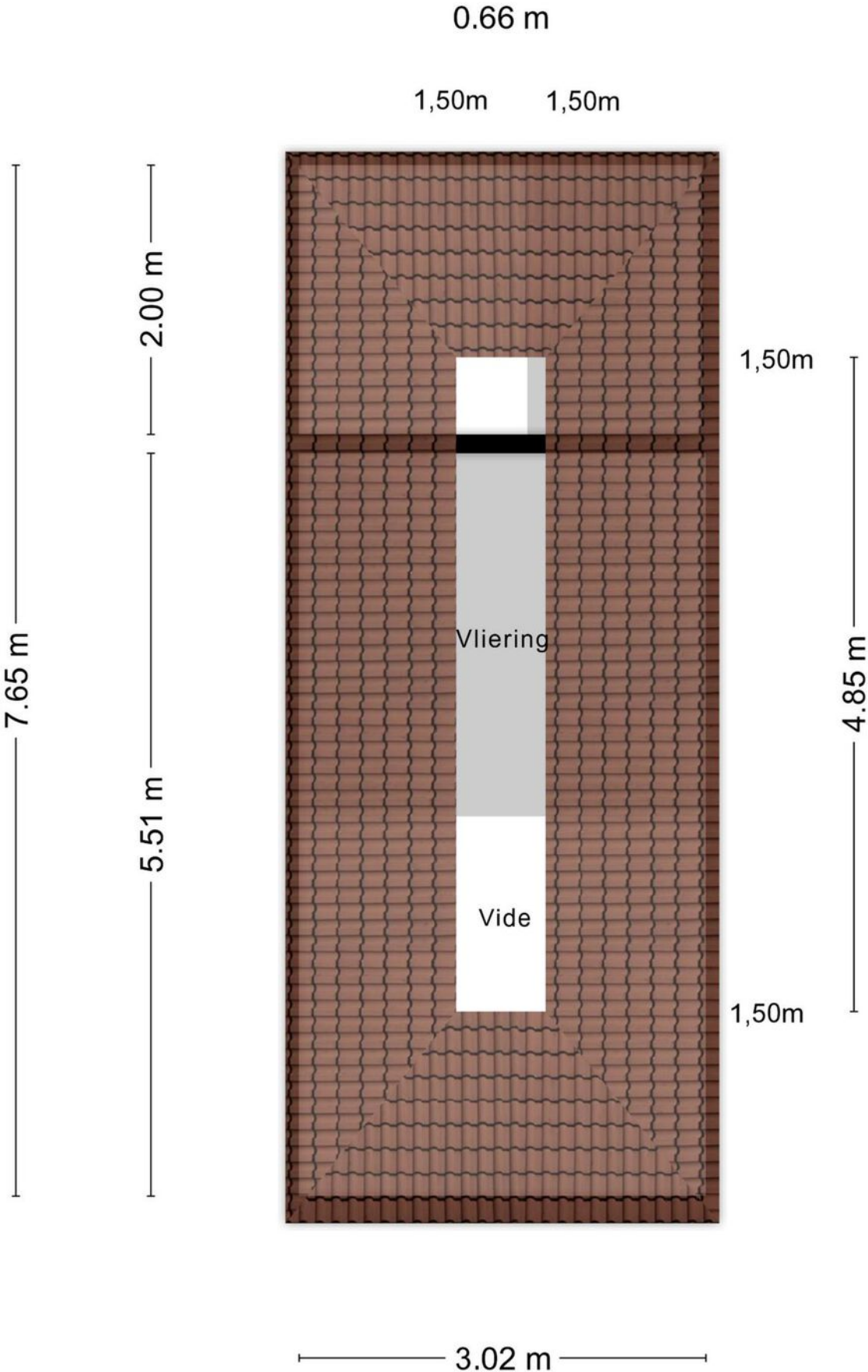
PLATTEGROND GARAGE EN BERGING



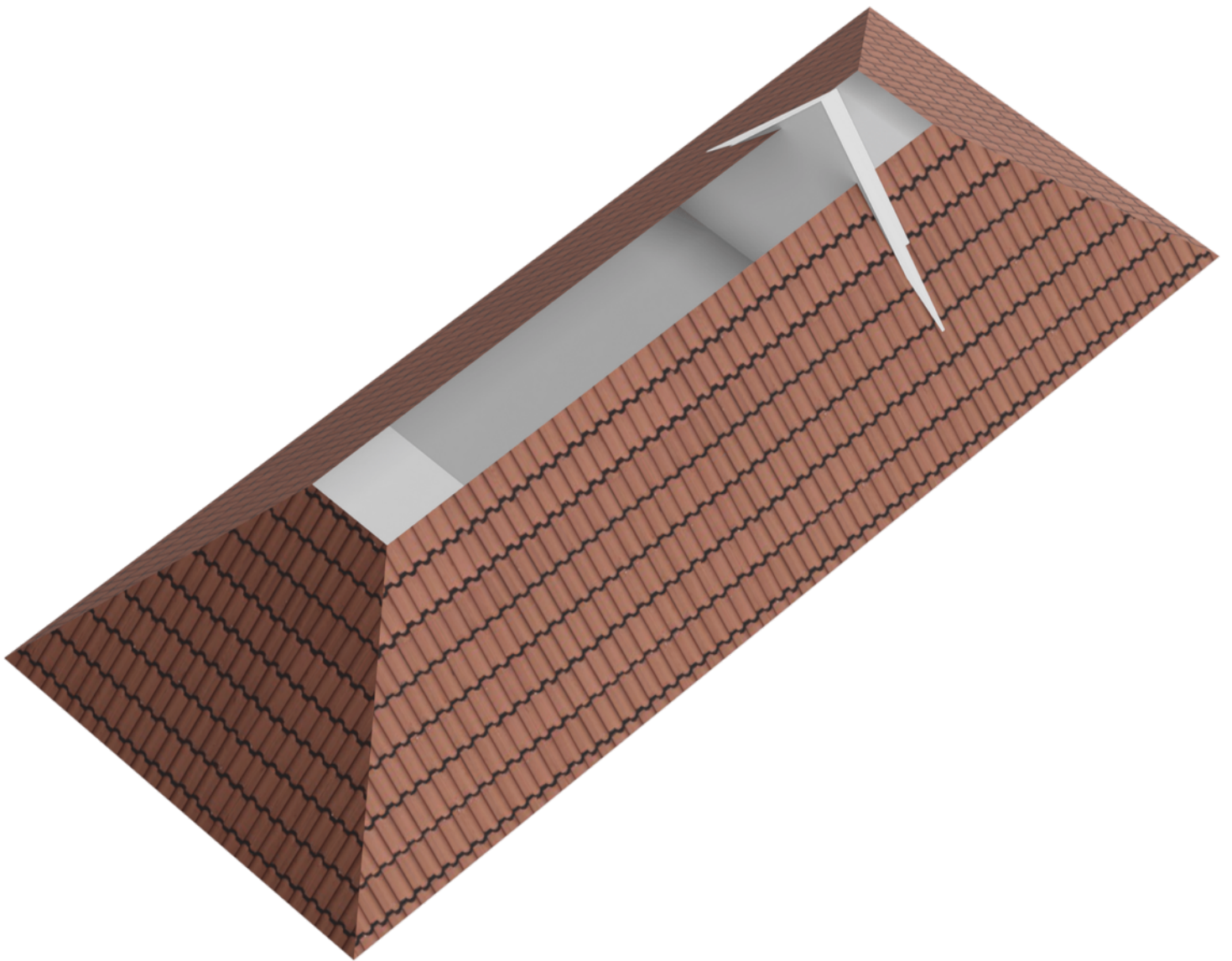
GARAGE EN BERGING 3D



PLATTEGROND VLIERING GARAGE



VLIERING GARAGE 3D



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
[Losse]kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- AquaCell wateronthardingsinstallatie 7-202			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



de sleutel tot nieuw woongeluk!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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 koopakte 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.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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 van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is: Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren, Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven, Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking. Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.bultsmakelaardij.nl

