

# TE KOOP



## Zuidelijke Parallelweg 234, Arnhem

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Van Waarde Makelaars &  
Taxateurs

085 800 0785  
[www.vanwaardemakelaars.nl](http://www.vanwaardemakelaars.nl)  
[info@vanwaardemakelaars.nl](mailto:info@vanwaardemakelaars.nl)

 **Van Waarde**  
Makelaars & Taxateurs





## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**107 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**310 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**445 m<sup>3</sup>**

Energielabel

**E**

## > Omschrijving

Sfeervolle hoekwoning met volop potentie in de geliefde wijk Lombok!

Aan de Zuidelijke Parallelweg staat deze karaktervolle hoekwoning met verrassend veel leefruimte, een uitgebouwde begane grond, drie volwaardige slaapkamers, een eigen garage en een diepe voor- en achtertuin. De woning biedt een solide basis voor wie ruimte, licht en indeling waardeert en deze naar eigen inzicht wil moderniseren. Vrij uitzicht aan de voorzijde en volop privacy aan de achterzijde zorgen voor een prettige balans tussen openheid en beschutting.

De ligging maakt het geheel compleet. Je woont hier rustig in de gewilde wijk Lombok, met het centrum van Arnhem en station Arnhem Centraal op korte afstand. Dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij en voor ontspanning liggen de uiterwaarden van de Rijn en Landgoed Mariëndaal binnen handbereik. Parkeren kan direct voor de deur, zonder vergunning.

Plan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden van deze woning!

Indeling

Begane grond

Bij aankomst valt direct de royale, groene voortuin op, een fijne binnenkoper die de woning meteen een vriendelijke uitstraling geeft. Via het pad bereik je de voordeur en stap je binnen in de hal, waar zich ook het toilet met fonteintje bevindt.

Vanuit de hal kom je in de zeer ruime woonkeuken in landelijke stijl. Dit is echt een plek om samen te komen: royaal van opzet met ruimte voor een eethoek en een groot Boretti-fornuis als echte blikvanger. Dankzij de ramen is de lichtinval hier bijzonder prettig, wat de ruimte een open en uitnodigende sfeer geeft.

Loop je verder, dan kom je in de woonkamer. De houten vloer, de karakteristieke kachel in de schouw en het uitzicht op zowel de voortuin als de achtertuin geven deze leefruimte warmte en charme. De openslaande tuindeuren vormen een groot pluspunt en zorgen voor een mooie verbinding met buiten.

Vanuit de keuken bereik je ook een multifunctionele extra ruimte, die naar eigen smaak kan worden gemoderniseerd en daarna ideaal is als





bijkeuken, werkkamer of hobbykamer. Aansluitend kom je in de eigen garage.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers. De master bedroom is bijzonder royaal en beschikt over ingebouwde kasten en veel lichtinval die de kamer een prettig, luchtig gevoel geven. Het Franse balkon maakt dit een slaapkamer met net dat beetje extra, met uitzicht op de tuin als fijne bonus om de dag mee te beginnen.

Ook op deze verdieping bevindt zich de badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Vanaf de overloop is via een vlizotrap de zolder bereikbaar.

#### Tuin

De achtertuin is een van de grote verrassingen van deze woning. Groen, royaal en met veel privacy. Aan de achterzijde is geen directe inblik, waardoor je hier echt beschut zit. Vanuit de woonkamer en tuin kijk je bovendien uit op de karakteristieke koepel van de nabijgelegen Koepelgevangenis, tegenwoordig een bijzondere evenementenlocatie. Samen met de groene voortuin en het vrije uitzicht aan de voorzijde maakt dit de buitenruimte tot een van de sterke punten van het huis.

#### Bijzonderheden

- Hoekwoning in rustige straat
- Eigen garage
- 10 zonnepanelen
- 3 slaapkamers
- Praktische indeling
- Zonnige tuin met hoge mate van privacy
- Parkeren voor de deur zonder vergunning

---

#### English translation

Charming corner house with great potential in the popular Lombok district

Located on Zuidelijke Parallelweg, this characterful corner house offers surprisingly generous living space, an extended ground floor, three full-sized bedrooms, a private garage, and deep front and back gardens. The property provides a solid foundation for those who value space, light, and layout, and who wish to modernize it to their own taste. The open view at the front and the high level of privacy at the rear create a pleasant balance between openness and shelter.

The location completes the picture. You will live in a quiet and sought-after part of Lombok, with the city center of Arnhem and Arnhem Centraal Station within short distance. Daily amenities are nearby, and for relaxation the floodplains of the Rhine and Landgoed Mariëndaal are easily accessible. Parking is available directly in front of the property without a permit.

Schedule a viewing and experience the space and possibilities this home has to offer.

#### Layout

##### Ground floor

Upon arrival, the spacious and green front garden immediately stands out, offering a welcoming first impression. The entrance leads into the hallway, which also provides access to a toilet with washbasin.

From the hallway, you enter the generously sized country-style kitchen. This is truly a place to gather, with ample space for a dining area and a large Boretti stove as a central feature. Large windows provide pleasant natural light, enhancing the open and inviting atmosphere.

Continuing through the house, you reach the living room. The wooden floor, the characteristic fireplace, and the views of both the front and back gardens give this space warmth and charm. The French doors create a strong connection to the garden.

From the kitchen, you also access a versatile additional room, which can be modernized to suit your needs and is ideal as a utility room, home office, or hobby space. This area connects directly to the private garage.

##### First floor

The landing provides access to three spacious bedrooms. The master















































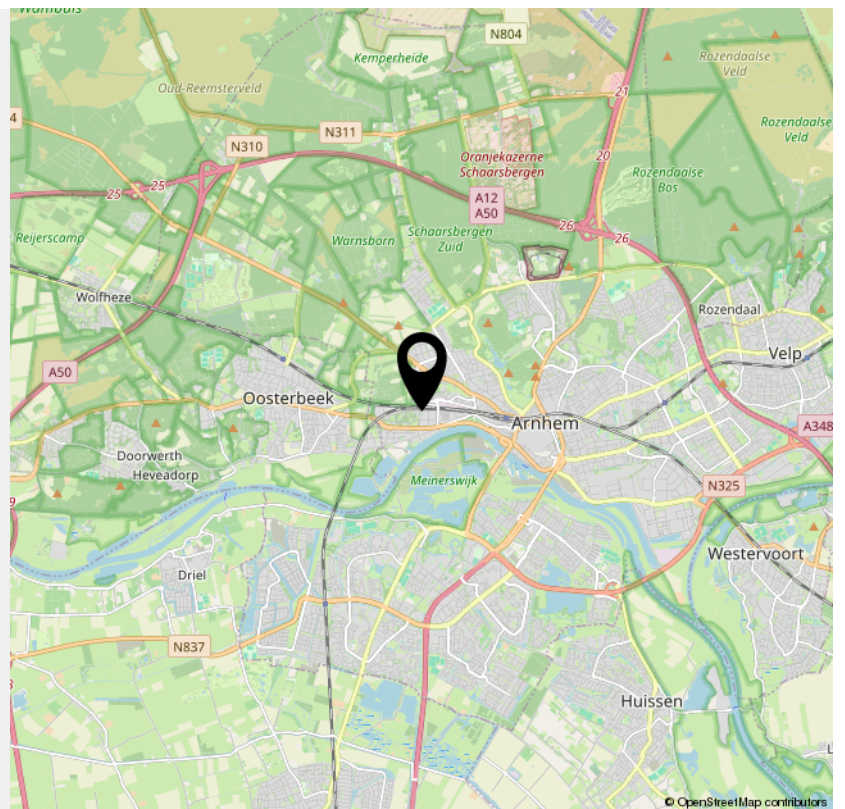






**“Woon jij binnenkort op deze locatie?”**

Tekst



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

*Van Waarde Makelaars &  
Taxateurs*

085 800 0785  
[www.vanwaardemakelaars.nl](http://www.vanwaardemakelaars.nl)  
[info@vanwaardemakelaars.nl](mailto:info@vanwaardemakelaars.nl)

 **Van Waarde**  
Makelaars & Taxateurs

## **Aanvullende clausules op de 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:

### **Asbestclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak is gebouwd in een periode waarin het gebruik van asbesthoudende materialen gebruikelijk was. In de onroerende zaak kunnen derhalve asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn.

Koper aanvaardt het risico dat bij onderhoud, verbouwing, renovatie of sloop van de onroerende zaak asbesthoudende materialen aanwezig blijken te zijn en dat verwijdering daarvan op grond van geldende wet- en regelgeving dient plaats te vinden.

Eventuele kosten voor onderzoek, verwijdering en afvoer van asbesthoudende materialen komen geheel voor rekening en risico van koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van asbest in de onroerende zaak.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak een oudere woning betreft. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwere woningen.

Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van onder andere de fundering, vloeren, leidingen, riolering, elektra, dak en overige bouwkundige onderdelen, voor zover deze voortvloeien uit de ouderdom van de onroerende zaak.

Gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de onroerende zaak komen voor rekening en risico van koper. Koper wordt geacht hiermee rekening te hebben gehouden bij het bepalen van de koopsom.

### **Niet-zelfbewoningsclausule**

Verkoper heeft de onroerende zaak niet zelf bewoond en is derhalve niet volledig op de hoogte van de staat van de onroerende zaak en de eventuele aanwezige gebreken.

Verkoper kan koper daarom niet informeren over eigenschappen en/of gebreken waarvan een eigenaar-bewoner mogelijk wel op de hoogte zou zijn geweest.

Koper aanvaardt dit en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid voor onbekende (verborgen) gebreken, behoudens voor zover sprake is van non-conformiteit die verkoper kende of behoorde te kennen.

### **Meetinstructieclausule (BBMI)**

De opgegeven gebruiksooppervlakten en inhoud van de onroerende zaak zijn gemeten conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI), gebaseerd op de NEN 2580.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor woningen. Verschillen in meetuitkomsten kunnen echter niet volledig worden uitgesloten, onder meer als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het meten.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de opgegeven maten indicatief zijn en dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.