

TE KOOP



Alexanderstraat 44, Arnhem

Vraagprijs € 369.000 k.k.

Van Waarde Makelaars &
Taxateurs

085 800 0785
www.vanwaardemakelaars.nl
info@vanwaardemakelaars.nl

 **Van Waarde**
Makelaars & Taxateurs





> Kenmerken

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Inhoud
341 m³

Energielabel
E



> Omschrijving

In een rustige straat in de geliefde wijk Lombok ligt deze karakteristieke bovenwoning uit 1922. De woning heeft een royaal woonoppervlakte van circa 96 m², verdeeld over twee woonlagen, met een praktische indeling en een prettige en lichte leefruimte. Het zonnige balkon op het zuiden en het fraaie uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde versterken het comfortabele woongevoel.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Lombok staat bekend om zijn karakteristieke bebouwing en prettige woonklimaat, met zowel de stad als de natuur binnen handbereik. De uiterwaarden van de Rijn en landgoed Mariëndal liggen op korte afstand en nodigen uit tot wandelen en ontspannen. Het centrum van Arnhem, Oosterbeek en station Arnhem Centraal zijn snel bereikbaar, net als de uitvalswegen A12 en A50. Parkeren kan direct voor de deur, gratis en zonder vergunning.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree met hal en trapgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is tevens de provisiekelder bereikbaar via een luik.

Eerste verdieping:

Overloop met garderoberuimte en vaste trap naar de tweede verdieping. De woonkamer met open keuken is een fijne, lichte leefruimte waar wonen en koken op een prettige manier samenkomen. Via de schuifpui is er direct toegang tot het zonnige balkon aan de achterzijde, een aangename plek om buiten te zitten. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, die zich goed lenen voor gebruik als slaap-, werk- of logeerkamer. De ruime badkamer is compleet ingericht en voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafel met meubel.

Bijzonderheden

- Ruim woonoppervlakte van 96 m².
- Drie slaapkamers.



- Zonnig balkon op het zuiden.
- Eigen kelderruimte
- Fraai uitzicht.
- Hoge mate van privacy.
- Ruime badkamer.
- Park Arnhem Buiten en park Mariëndal op loopafstand.
- Speeltuin direct tegenover de woning.
- Gratis en ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving.

ENGLISH DESCRIPTION

Located on a quiet street in the popular Lombok district, this characteristic upper-level apartment dates from 1922. The property offers a generous living area of approximately 96 m², spread over two floors, with a practical layout and a pleasant, light-filled living space. The sunny south-facing balcony and the attractive views at both the front and rear enhance the comfortable living atmosphere.

The location further adds to the appeal of this property. Lombok is known for its distinctive architecture and enjoyable residential environment, with both the city and nature within easy reach. The Rhine floodplains and the Mariëndal estate are just a short distance away and invite walking and relaxation. Arnhem city centre, Oosterbeek and Arnhem Central Station are all easily accessible, as are the A12 and A50 motorways. Parking is available directly in front of the property, free of charge and without a permit.

Layout

Ground floor:

Private entrance with hallway and staircase to the first floor. From the hallway, a cellar/storage space is accessible via a hatch.

First floor:

Landing with cloakroom area and fixed staircase to the second floor.

The living room with open kitchen is a pleasant and bright living space where cooking and living come together seamlessly. Through the sliding doors there is direct access to the sunny balcony at the rear, an ideal place to sit outside. This floor also features a separate toilet.

Second floor:

Landing with access to three bedrooms, suitable for use as bedrooms, a home office or guest rooms. The spacious bathroom is fully equipped and includes a bathtub, shower, toilet and a washbasin with vanity unit.

Key features

- Generous living area of 96 m².
- Three bedrooms.
- Sunny south-facing balcony.
- Private cellar/storage space.
- Attractive views.
- High level of privacy.
- Spacious bathroom.
- Arnhem Buiten Park and Mariëndal Park within walking distance.
- Playground directly opposite the property.
- Free and ample parking in the immediate vicinity.





























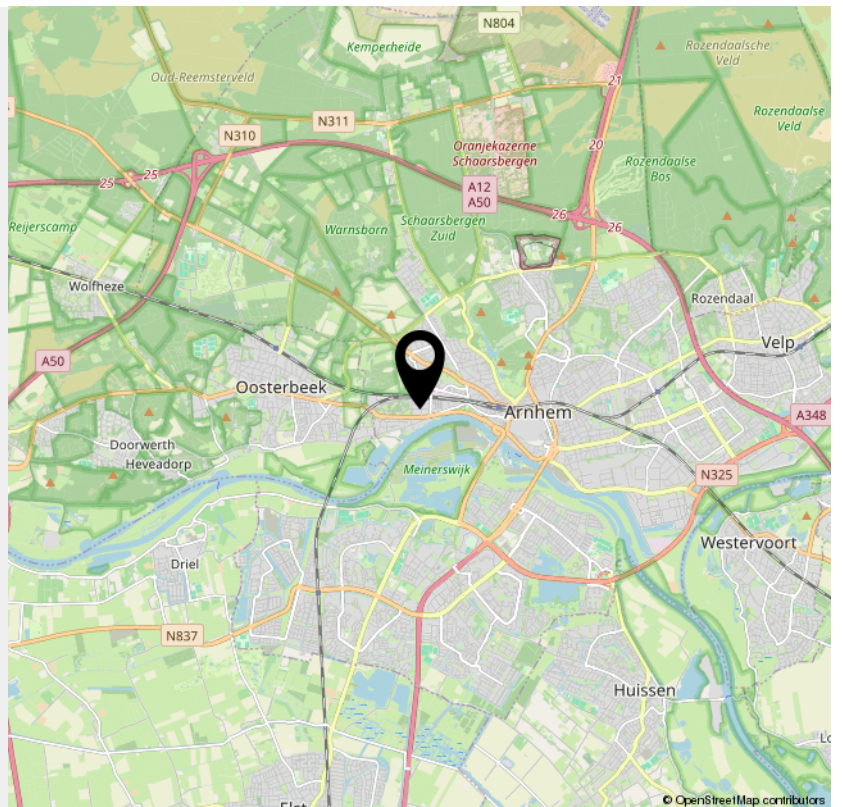




© OpenStreetMap contributors

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

Tekst



© OpenStreetMap contributors

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
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.

Meetinstructieclausule (BBMI)

De opgegeven gebruiksoppervlakten 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.