

VERKOOPBROCHURE



**HISVELTPLEIN 80
6826 LH ARNHEM**

**Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951**

**Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807**

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

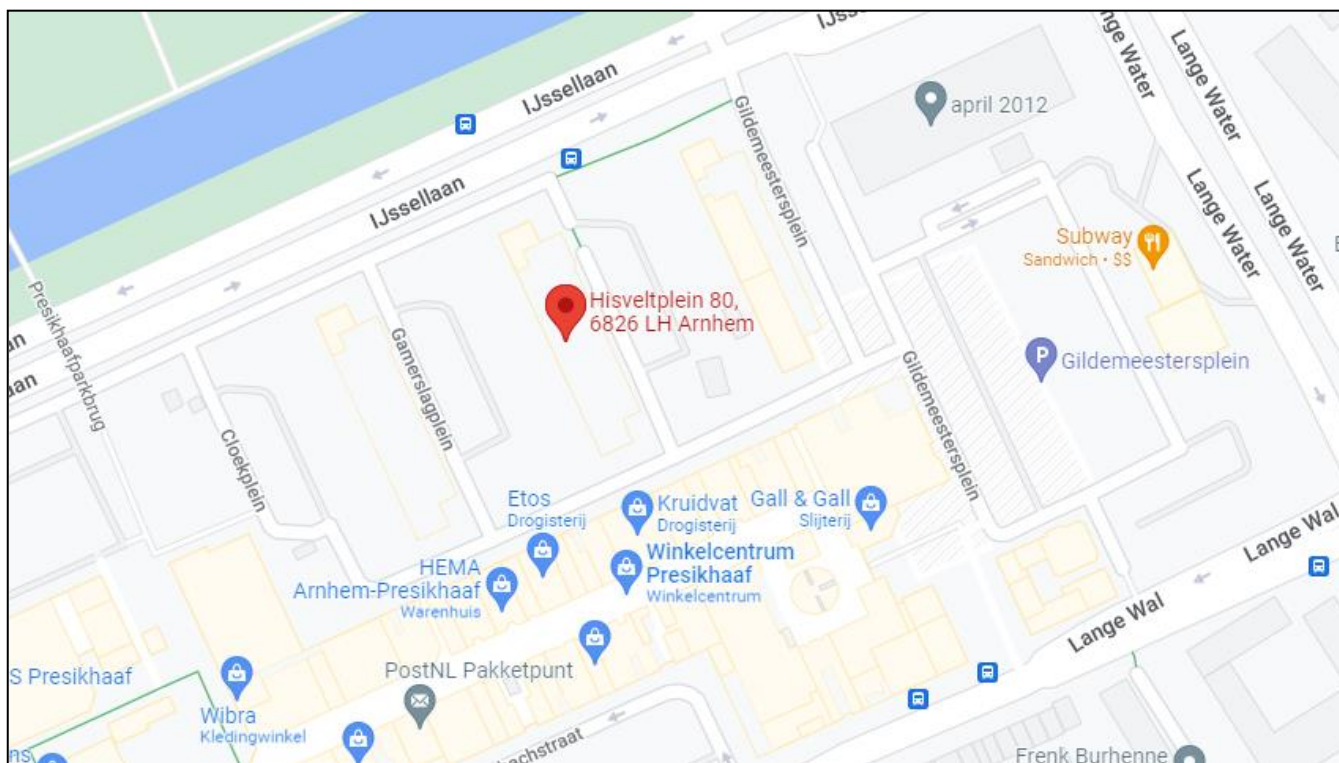
Omschrijving object

Op uitstekende locatie gunstig nabij het recent vernieuwde winkelcentrum "Presikhaaf" gelegen voormalig 3-KAMER APPARTEMENT (1 slaapkamer is thans ingericht als eetkamer) met prettig balkon op het Zuidwesten. Het appartement is gelegen op de 4e verdieping van een goed onderhouden appartementencomplex met lift- en intercominstallatie en heeft een berging in de onderbouw en volop (gratis) parkeergelegenheid in de directe omgeving. Er is een actieve Vereniging van Eigenaren. Het appartement is gebouwd in 1965, meet een comfortabele woonoppervlakte van 83 m² en heeft een royaal balkon van 9 m² over de gehele breedte van het appartement. Het balkon is op het Zuidwesten gesitueerd. Dit staat garant voor veel zonuren en een prachtige zonsondergang! Het balkon is toegankelijk vanuit zowel de woonkamer als de eetkamer (voormalige slaapkamer). Het gehele appartement is in 2019 voorzien van hoogwaardige KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR+/- BEGLAZING. Tevens zijn de liften vernieuwd.

Winkelcentrum Presikhaaf staat bekend om de grote diversiteit aan winkels. Er zijn meerdere supermarkten en speciaalzaken. Park Presikhaaf, de bushalte, het NS station, de kinderopvang, huisartsenpost als ook de HAN (Hogeschool Arnhem-Nijmegen) en het ROC Rijn IJssel liggen op loop- of fietsafstand. De bruisende binnenstad van Arnhem is in slechts enkele minuten via de trolleybus of fiets bereikbaar. Dus een filmpje pakken of gezellig uitgaan is wel heel makkelijk. De omgeving van het appartementengebouw biedt volop gratis parkeergelegenheden. Het appartement heeft een gunstige ligging ten opzichte van de Pleyweg en het Velperbroekcircuit met uitvalswegen richting o.a. A12, A325, A50 en de A348.

ARNHEM**HISVELTPLEIN 80**

Indeling	<p>BEGANE GROND: Centrale entree met intercominstallatie en brievenbussen, toegang tot bergingen, lift en trapopgang.</p> <p>4E VERDIEPING: Entree, hal, meterkast, toilet, royale lichte woonkamer voorzien van laminaatvloer met toegang tot balkon, aangrenzende ruime eetkamer (voormalige ouderslaapkamer) met eveneens toegang tot het balkon, moderne woonkeuken voorzien van inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, koelkast, vriezer, oven en vaatwasser, kast met geizer opstelling en bergruimte met wasmachine aansluiting, moderne badkamer voorzien van inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, slaapkamer met kastenwand.</p> <p>BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 83 m², gebouw gebonden buitenruimte (balkon) 9 m², energielabel C, geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR+/- beglazing 2019 (leaseovereenkomst), verwarming middels blokverwarming, warmwater voorziening middels geiser, gehele appartement voorzien van laminaatvloer, actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, servicekosten € 234,04 per maand, € 80,= per maand voorschot verwarming, gratis parkeergelegenheid voor de deur, direct gelegen naast winkelcentrum Presikhaaf</p>
Bouwjaar appartement	1965
Inhoud	220 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 225.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Presikhaaf herken je niet meer terug ten opzichte van enkele jaren geleden. Oude jaren '50 complexen zijn gesloopt en zijn vervangen door nieuwbouw. Ook het winkelcentrum heeft een grootse renovatie heeft ondergaan. Vrijwel alle gebouwen herkent u aan de moderne architectuur en futuristische bouw. Bovendien is het naastgelegen park Presikhaaf uitgegroeid tot het groene hart van de wijk. Zomers worden hier diverse activiteiten georganiseerd en natuurlijk kun je hier vrij wandelen door de natuur. Hedendaags is Presikhaaf een modale woonwijk, voorzien van water, groen en veel verschillende voorzieningen. Van scholen voor jong en oud, kinderopvangmogelijkheden, een groot aantal speeltuinen tot aan sportfaciliteiten en NS Station Presikhaaf. Tussen het winkelcentrum en het station ligt Park Presikhaaf. Aan de westkant van het park, ten zuiden van de Ruitenberglaan, bevindt zich een educatieve stadsboerderij, het Natuurcentrum Arnhem is hier gevestigd. Aan de andere kant van de Ruitenberglaan ligt een heemtuin. In het midden van het park is een evenemententerrein met rondom heuveltjes die dienst kunnen doen als tribune. Hier vindt onder meer de tweejaarlijkse Parkmanifestatie plaats. Verspreid over het park zijn er plekken om te picknicken. Aan de zuidkant, tegenover Winkelcentrum Presikhaaf, is een wandelpromenade met een lange stenen zitmuur. Daar, in de vijver, bevindt zich sinds 2009 het kunstwerk 'Spitting leaders' van de Spanjaard Sánchez Castillo. Ook is hier een voetbalveldje en een basketbalveld. Het park is, aan de zuidzijde, rechtstreeks verbonden met winkelcentrum Presikhaaf middels een voetgangers- en fietsersbrug over de IJssellaan.

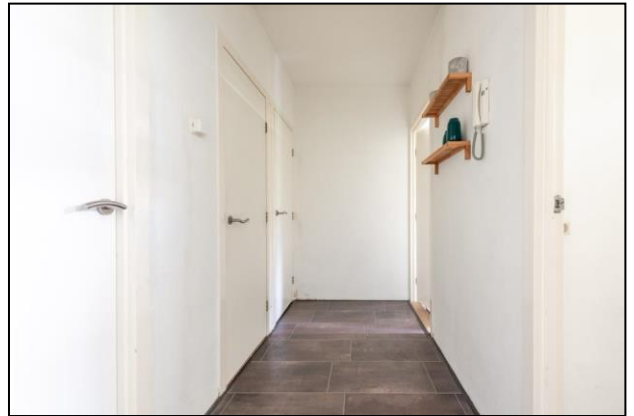
FOTO'S



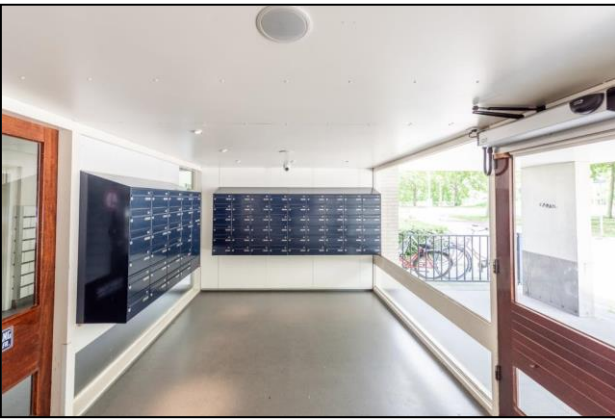
FOTO'S



FOTO'S

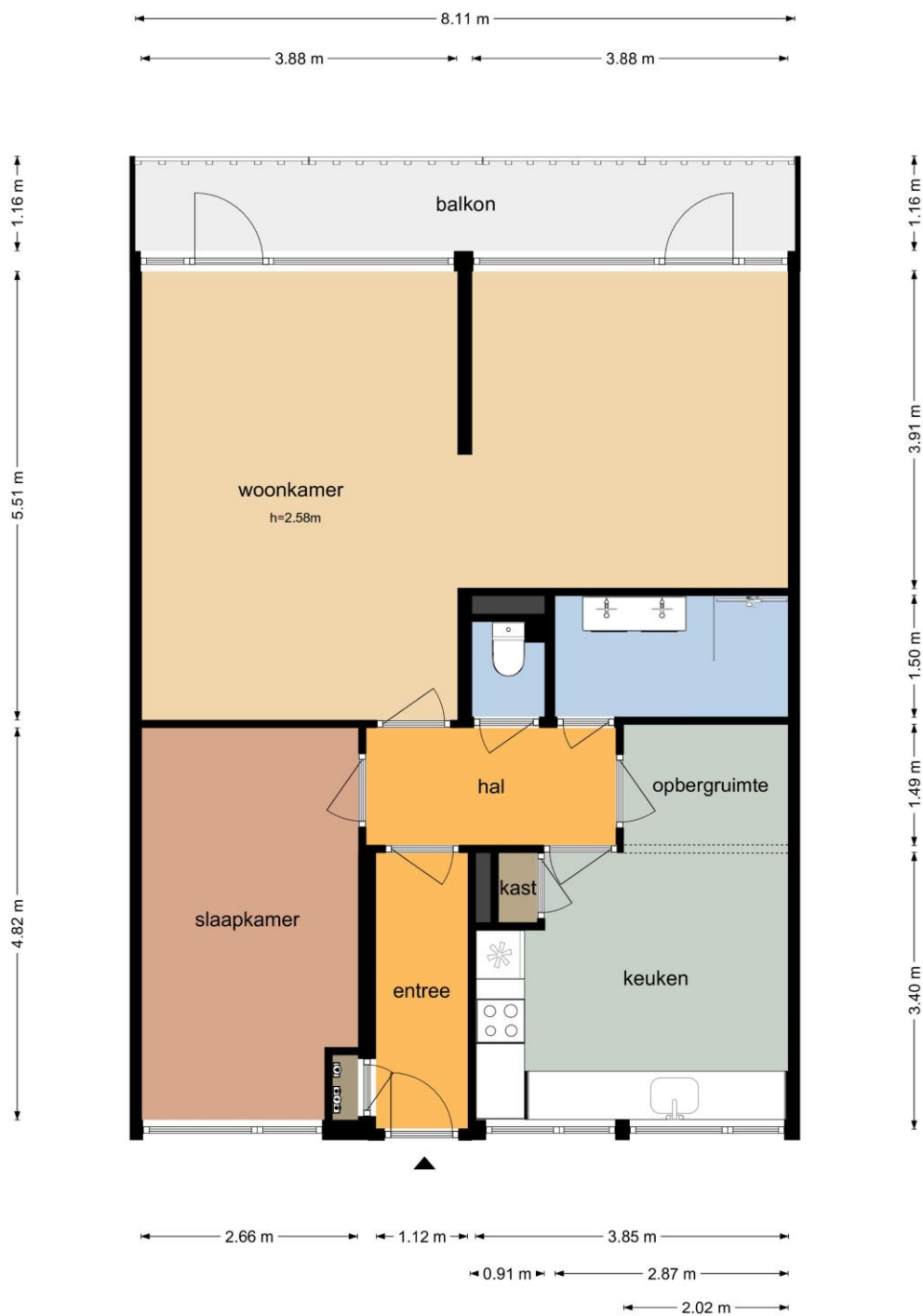


FOTO'S

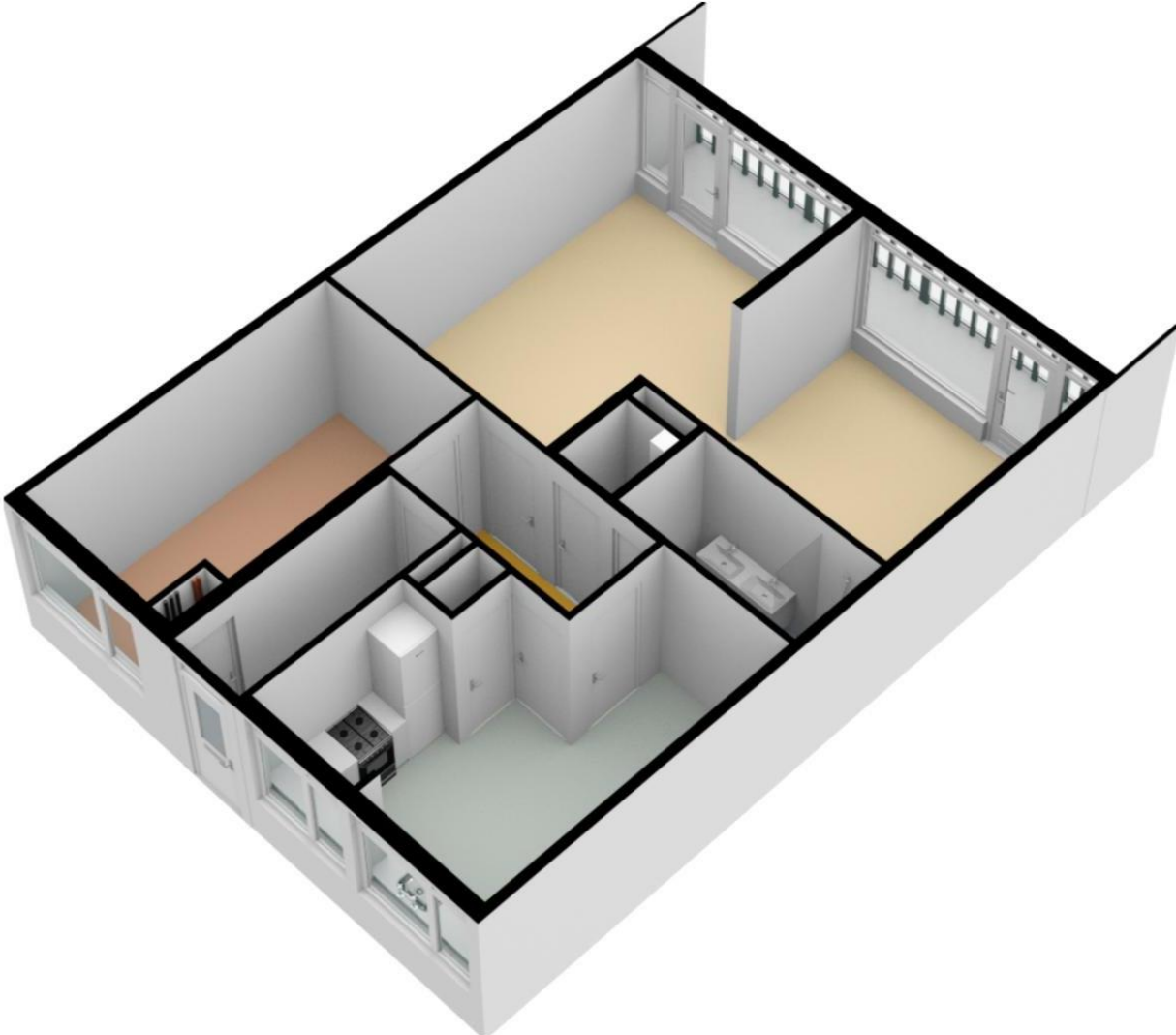


PLATTEGRONDEN

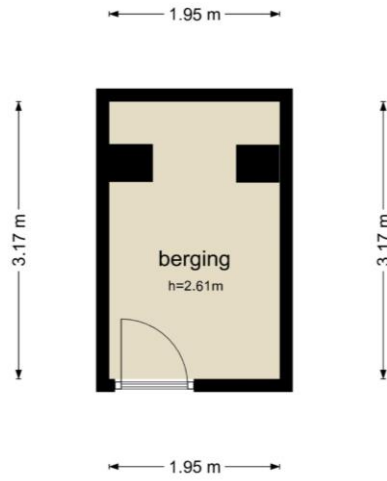
Hisveltplein 80 - Arnhem
Vierde Verdieping



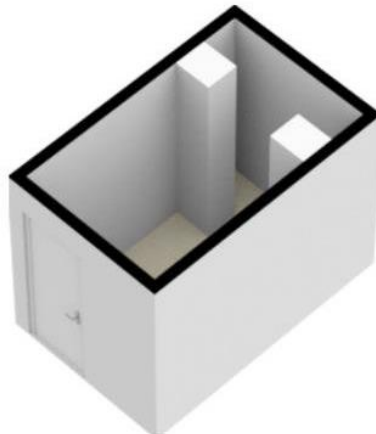
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



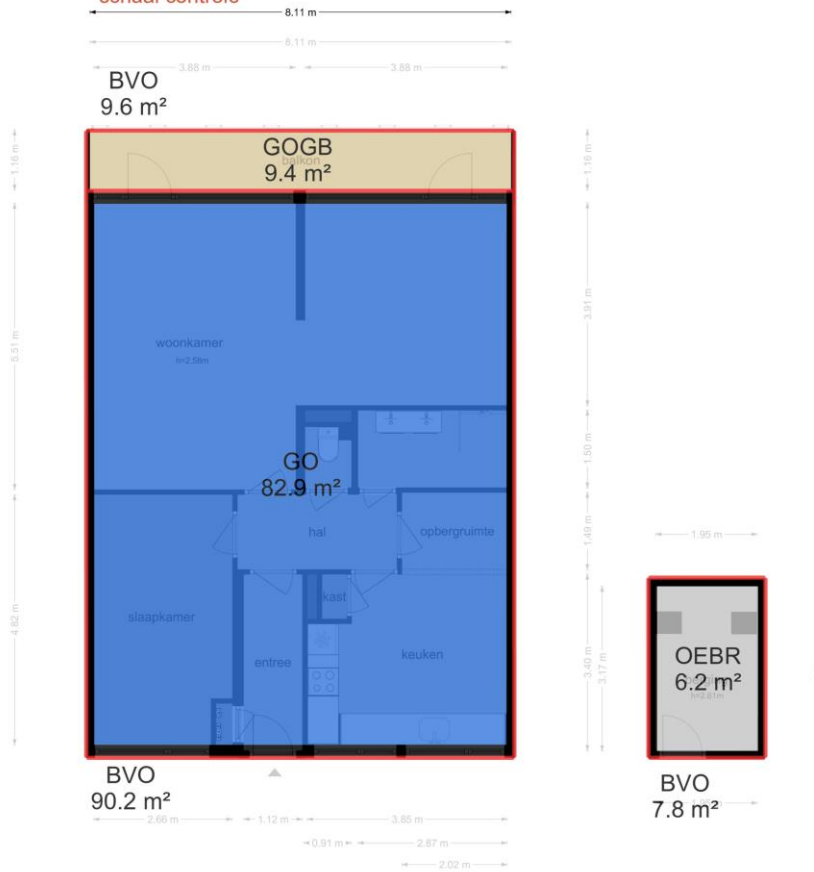
**Hisveltplein 80 - Arnhem
Berging**



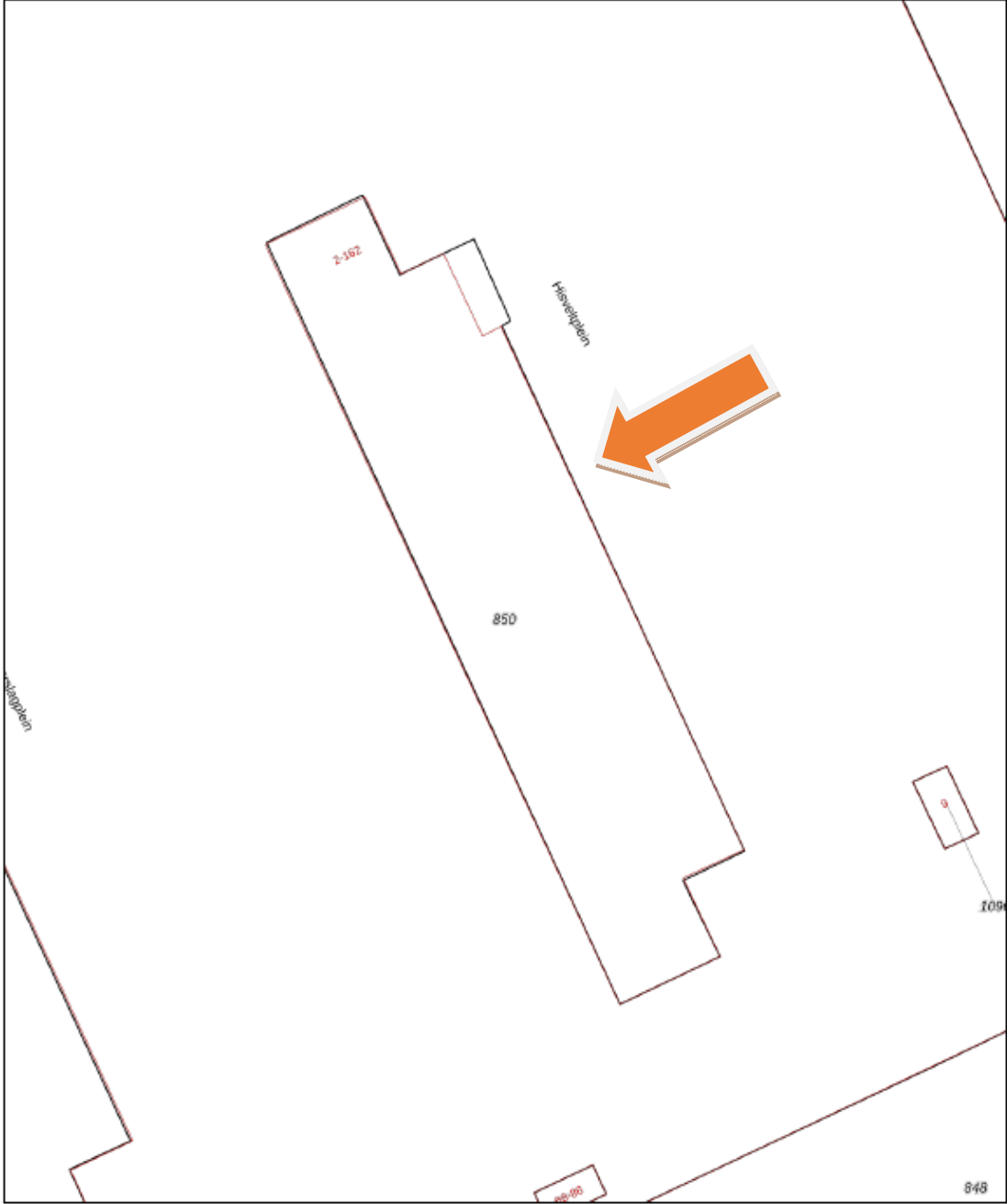
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



schaal controle




KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Arnhem
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie T	Perceel 850
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 6 Jul 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

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.