

VERKOOPBROCHURE



KRAAIENSTEINLAAN 119 6825 DE ARNHEM

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

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

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

ARNHEM

KRAAIENSTEINLAAN 119

Omschrijving object

In de rustige groene en geliefde wijk 'Over het Lange Water' op de 5e verdieping gelegen voormalig driekamerappartement met berging in de onderbouw. Het appartement heeft een groot, zonnig balkon op het Westen over de gehele breedte. Hier kun je dus heerlijk genieten van de ondergaande zon. Daarnaast is er ook een ruime berging in de onderbouw van het complex. Deze wijk staat bekend om haar kindvriendelijke en rustige woonomgeving met een goede ontsluiting naar o.a. de Pleyroute. Binnen 2 autominuten begeef je je op de A12 richting Utrecht of Oberhausen. Ben je meer afgestemd op de binnenstad, dan is dat ook geen probleem. Diverse busverbindingen brengen jou binnen 10 minuten in het bruisende stadscentrum van Arnhem. Overigens ligt het complete en overdekte winkelcentrum Presikhaaf op steenworp afstand. Hier vind je o.a. diverse supermarkten. Houd je van de natuur, dan is natuurgebied De Posbank een optie.

Deze woning is gelegen in een verzorgd appartementencomplex met 6 woonlagen en is gebouwd in 1967. Het appartement is gelegen op de lange vleugel van het appartementencomplex Kraaiensteinlaan. Op de begane grond bevindt zich eveneens nog een gemeenschappelijke fietsenstalling en er is voldoende parkeergelegenheid rondom het complex. Het complex verkeert in een goede onderhoudsstaat en wordt beheerd door een actieve Vereniging van Eigenaren.

Indeling

BEGANE GROND:

Centrale entree met bel- en brievenbussentableau, bergingen, trappenhuis met dubbele liftinstallatie.

VIJFDE VERDIEPING:

Galerij, entree, hal met meterkast, dichte keuken met basis keukenopstelling, elektrische boiler en wasmachine aansluiting, toilet, badkamer met douchecabine en vaste wastafel, ruime lichte woonkamer met toegang tot zonnig balkon op het Westen over de gehele breedte van het appartement, de zitkamer is momenteel bij de woonkamer betrokken waardoor er een grotere ruimte ontstaat maar kan desgewenst ook weer eenvoudig afgesplitst worden als 2e slaapkamer. Het appartement beschikt voorts over één ruime slaapkamer en een inpandige bergruimte.

	BIJZONDERHEDEN: Bouwjaar 1967, woonoppervlakte 66 m ² , gebouw gebonden buitenruimte 8 m ² , bergruimte 4 m ² , NEN 2580 meetrapport beschikbaar, actieve Vereniging van Eigenaren, servicekosten per maand € 153,45, verwarming van de woning middels blokverwarming, voorschot bedrag € 95,00, warmwatervoorziening via Daalderop elektrische boiler (eigendom), vrij uitzicht en voldoende parkeergelegenheid.
Bouwjaar woning	1967
Type woning	Galerijflat
Inhoud	212 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 215.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

KEUKEN	Dichte keuken met basis keukenopstelling, elektrische boiler en wasmachine aansluiting.
---------------	---

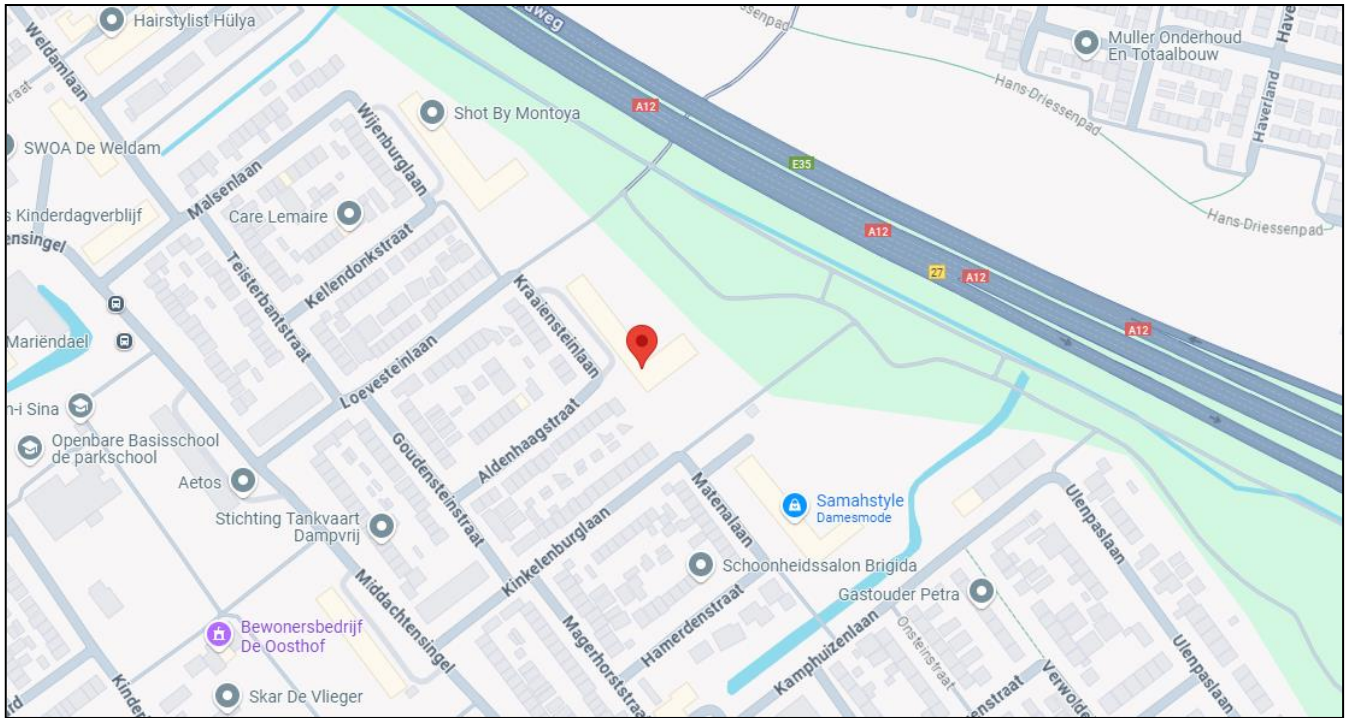
SANITAIR	Toilet
BADKAMER	Badkamer met douchecabine en vaste wastafel.

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Redelijk
Asbest	Niet visueel waargenomen, gezien het bouwjaar mogelijk.

BALKON	
Ligging	Westen

ARNHEM

KRAAIENSTEINLAAN 119



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland.

De stad ligt aan de Rijn en heeft parken tot in het centrum. Arnhem is één van de boeiendste steden van Nederland en heeft alles in huis om uw verblijf tot een onvergetelijke gebeurtenis te maken. Of u nu houdt van cultuur, wandelen of fietsen, de grote attracties wilt bezoeken of gewoon gezellig wilt winkelen of uitgaan : "Je gaat ervoor naar Arnhem". Kunst en cultuur zijn ruimschoots vertegenwoordigd in o.a. het Museum voor Moderne Kunst Arnhem, Historisch museum Arnhem, Openlucht Museum, Posttheater en de Stadsschouwburg. Ook de natuurliefhebber komt in Arnhem parkenstad aan zijn trekken zo vindt men er de monumentale parken Sonsbeek, Zypendaal en natuurgebied Meinerswijk. Het uitgaansleven in Arnhem is heel divers. Nationale bekendheid geniet Het Gelders Orkest dat regelmatig optreedt in het concertgebouw Musis Sacrum en hét bruisende uitgaanshart van Arnhem: "De Korenmarkt". Het allernieuwste op het gebied van uitgaan is het multifunctionele stadion "Gelredome", de thuishaven van de Arnhemse voetbalclub Vitesse, waar tevens allerlei grootschalige evenementen worden georganiseerd.

FOTO'S

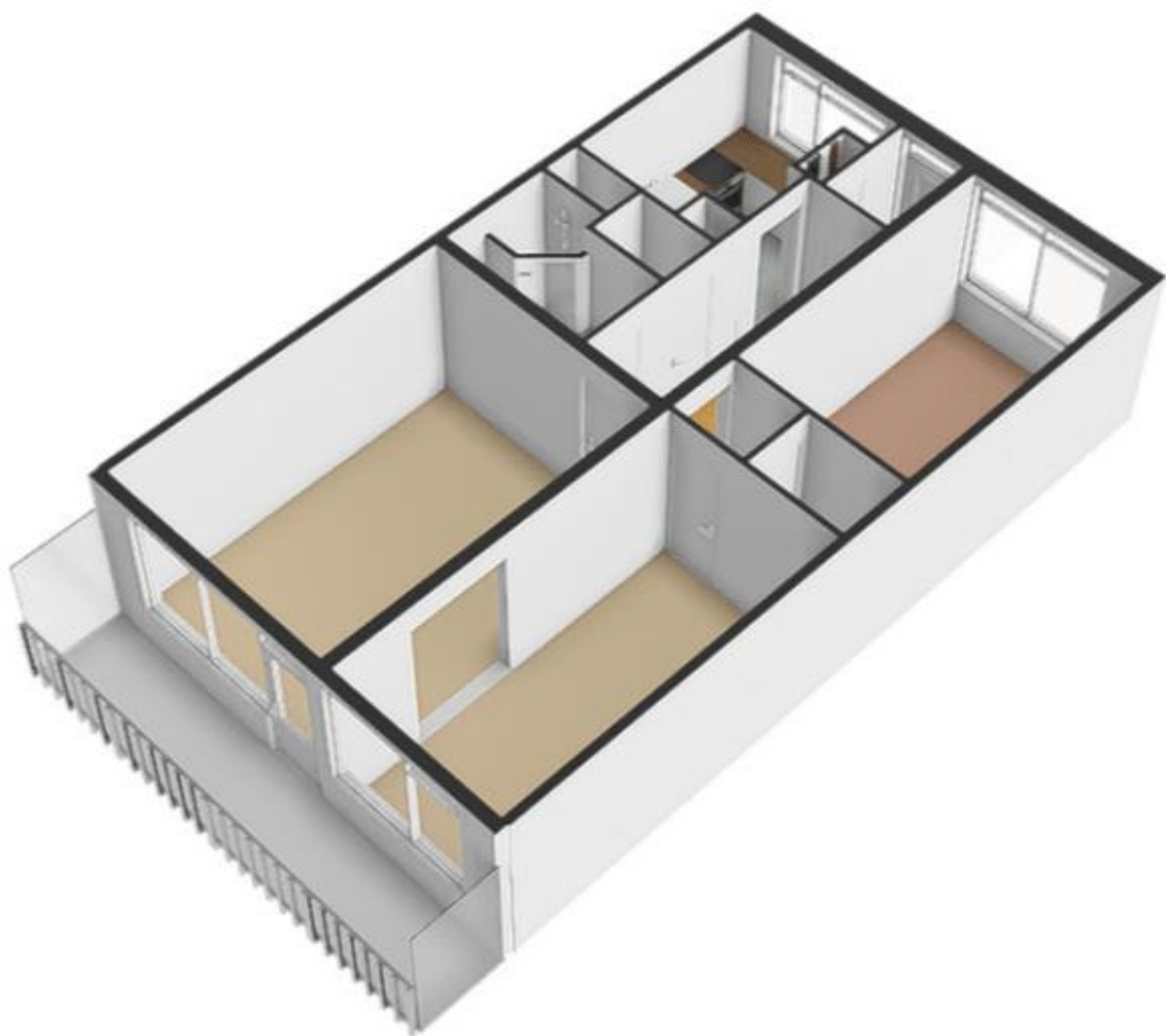


PLATTEGRONDEN

Kraaiensteinlaan 119 - Arnhem Appartement

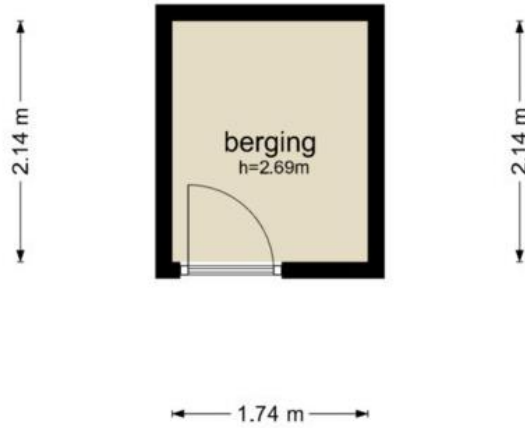


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



**Kraaiensteinlaan 119 - Arnhem
Berging**

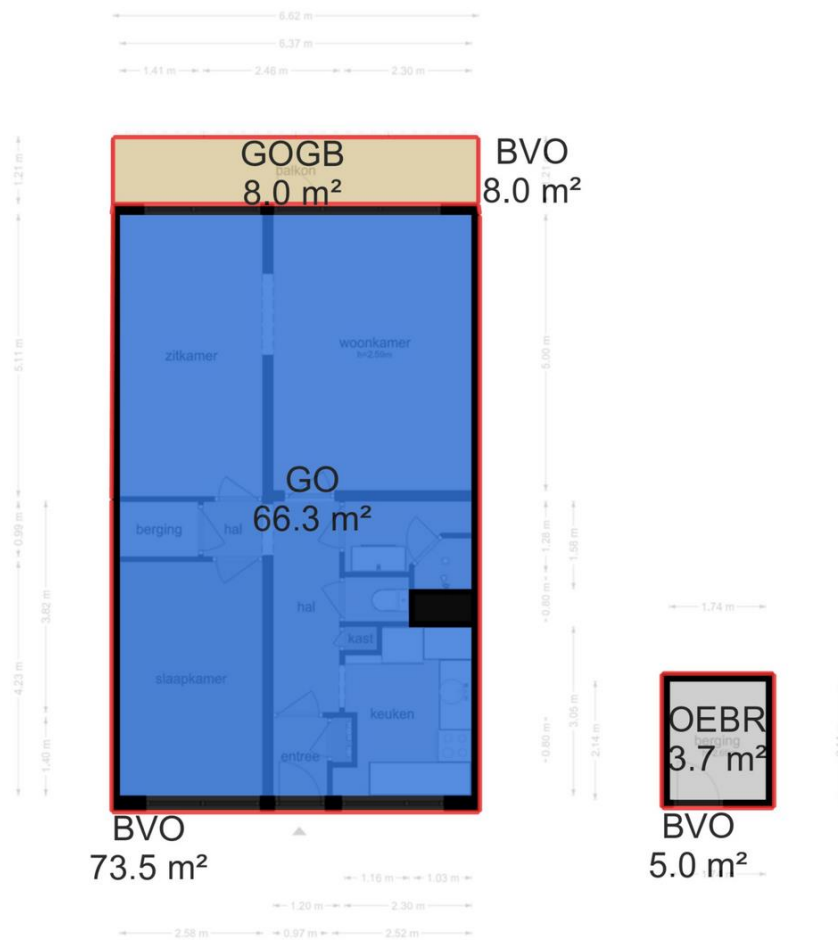
← 1.74 m →



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



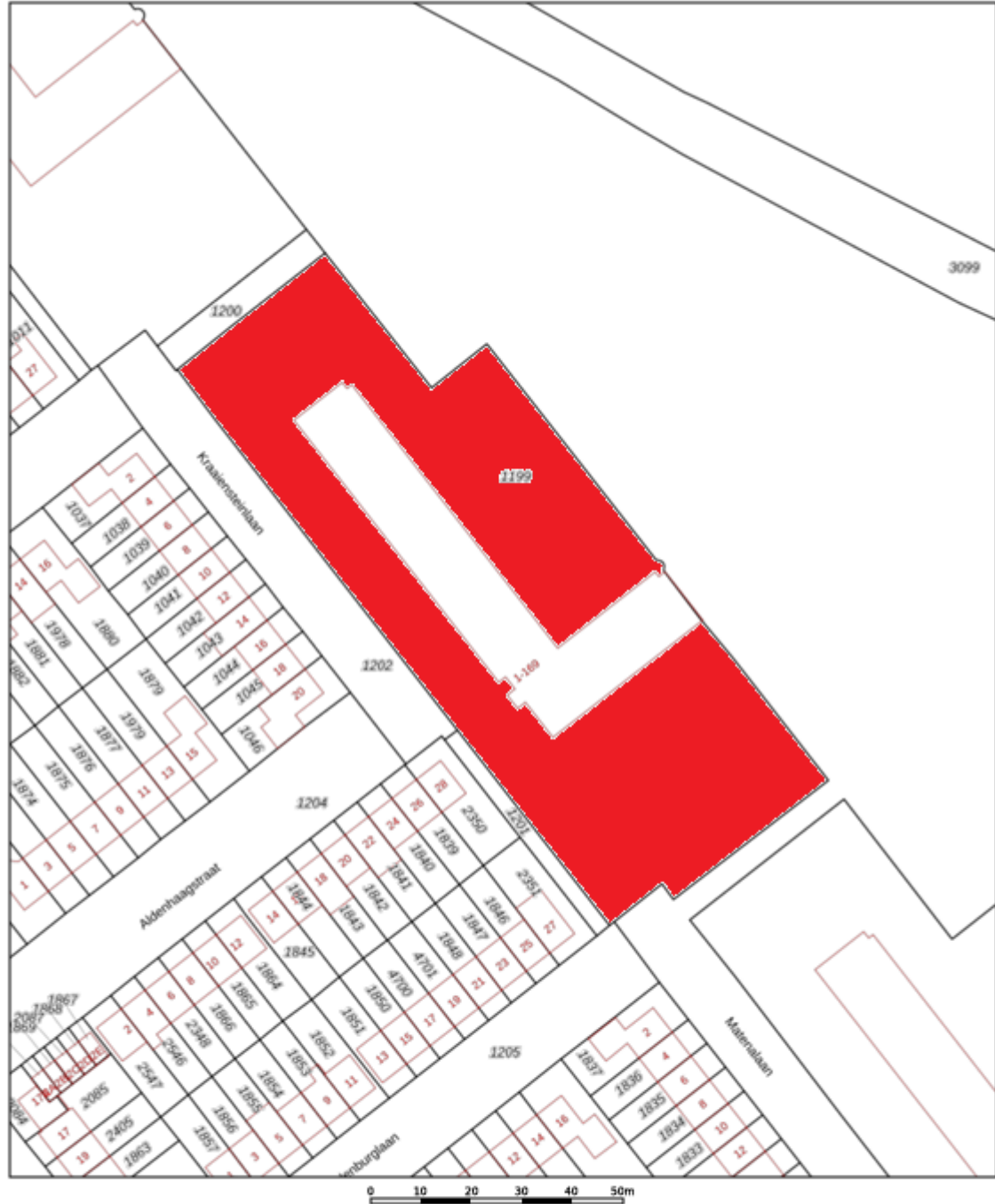
NEN2580




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arnhem T 2097 A162



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Parcelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Voorafgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1199</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een versluisd uitdrukkel, geleverd op 18 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitdrukkel 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 databankrecht.

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 (vloei-) 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.