

TE KOOP

Boreasplantsoen 83

Arnhem



Vraagprijs

€ 477.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Boreasplantsoen 83, Arnhem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dutch-

Gelegen in de populaire wijk Schuytgraaf: goed onderhouden, instapklare eengezinswoning aan de rand van Schuytgraaf, gebouwd in een tijdloze architectuur met een vleugje “Amsterdamse School”-stijl. De woning heeft een zonnige achtertuin op het zuidwesten, een privéparkeerplaats aan de achterzijde en een vrijstaande berging. Deze lichte woning ligt op loopafstand van winkelcentrum Schuytgraaf, station Arnhem-Zuid, meerdere (basis)scholen waaronder Rivers International en Omnibus, en dichtbij Park Lingezegen voor wandel- en fietstochten. Uitstekende bereikbaarheid via de A50 en A325.

Belangrijkste kenmerken

Grote zolder verbouwd tot vierde slaapkamer

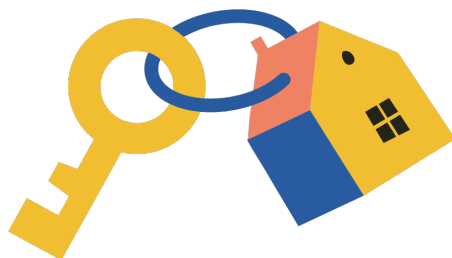
Extra moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en een toilet

Aangewezen parkeerplaats

Inbouwkast

Energielabel A+ (geldig tot 09-10-2035)

4 slaapkamers



Woningbrochure: Boreasplantsoen 83, Arnhem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

9 zonnepanelen
Volledig geïsoleerd
Zonnige achtertuin op het zuidwesten met loungegedeelte
Aangewezen parkeerplaats op het achterterrein (opladen van een auto mogelijk)
Vrijstaande houten berging
Grasveldje/speelplaats voor kinderen
Onderhoudsarme tuin
Op loopafstand van winkels, station en scholen
Begane grond: Entree/hal met toegang tot een modern toilet met fontein, de meterkast/bergkast en toegang naar de tuin. Een ruime voorraadkast onder de trap leidt naar de moderne open keuken, voorzien van combimagnetron, 4-pits elektrische kookplaat en recent vernieuwde koelkast, vriezer en vaatwasser. De woonkamer is aangenaam ruim en goed ingedeeld, met een grote eethoek nabij de keuken en een royale zithoek aan de achterzijde van de woning.
Eerste verdieping: Drie ruime slaapkamers. Nette moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet.
Tweede verdieping: Grote zolder verbouwd tot vierde slaapkamer. Extra moderne badkamer met inloopdouche, wastafel en derde toilet. Was-/bergruimte met inbouwkast.
Deze aantrekkelijke, energiezuinige gezinswoning combineert hedendaags comfort met praktische leefruimtes op een gunstige, gezinsvriendelijke locatie. Voor meer informatie of het inplannen van een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen — oplevering in overleg.

English-

Located in the popular Schuytgraaf neighborhood well-maintained, move-in single-family home located at the edge of Schuytgraaf built in the timeless architecture with a touch of "Amsterdam School" style, with a sunny southwest-facing backyard, a private parking space at the rear, and a detached storage shed. This bright home is within walking distance of the Schuytgraaf shopping center, Arnhem-Zuid train station, several (primary) schools including Rivers International and

Omnibus, and close to Park Lingezegen for walking and cycling. Excellent road connections via the A50 and A325.

Key features
Large attic converted into a fourth bedroom additional modern bathroom with walk-in shower, washbasin and a toilet.
Designated parking space
Built-in wardrobe
Energy label A+ (valid until 09-10-2035)
4 bedrooms
9 solar panels
Fully insulated
Sunny southwest-facing backyard with lounge area
Designated parking space on the rear lot (charging a car is possible)
Detached wooden storage shed
Grassy children play area
Low-maintenance garden
Walking distance to shops, station and schools

Ground floor: Entrance hall with access to a modern toilet with hand basin, the cupboard, and access to the garden. A spacious pantry under the stairs leads to a modern open kitchen equipped with a combination microwave, 4-burner electric cooktop, recent renew of refrigerator, freezer, and dish washer. The living room is pleasantly spacious and therefore very well-arranged, with a large dining area near the kitchen and a generous sitting area towards the rear of the house.

First floor: Three spacious bedrooms. Neat modern bathroom with walk-in shower, washbasin and second toilet.

Second floor: Large attic converted into a fourth bedroom Additional modern bathroom with walk-in shower, washbasin and third toilet Laundry/storage area with built-in wardrobe This attractive, energy-efficient family home combines contemporary comfort with practical living spaces in a convenient, family-friendly location.

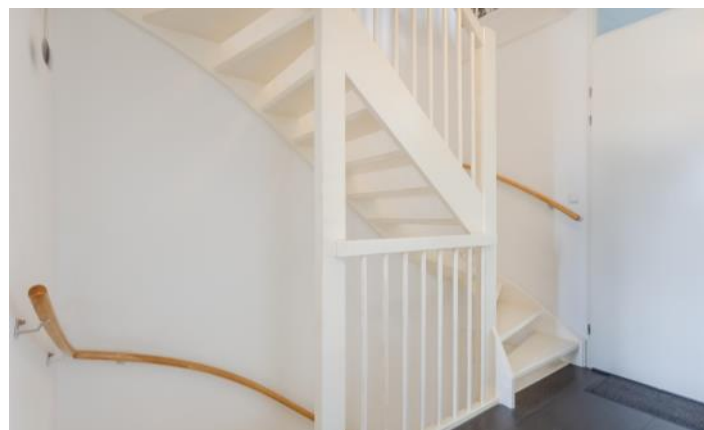
For more information or to schedule a viewing, please

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

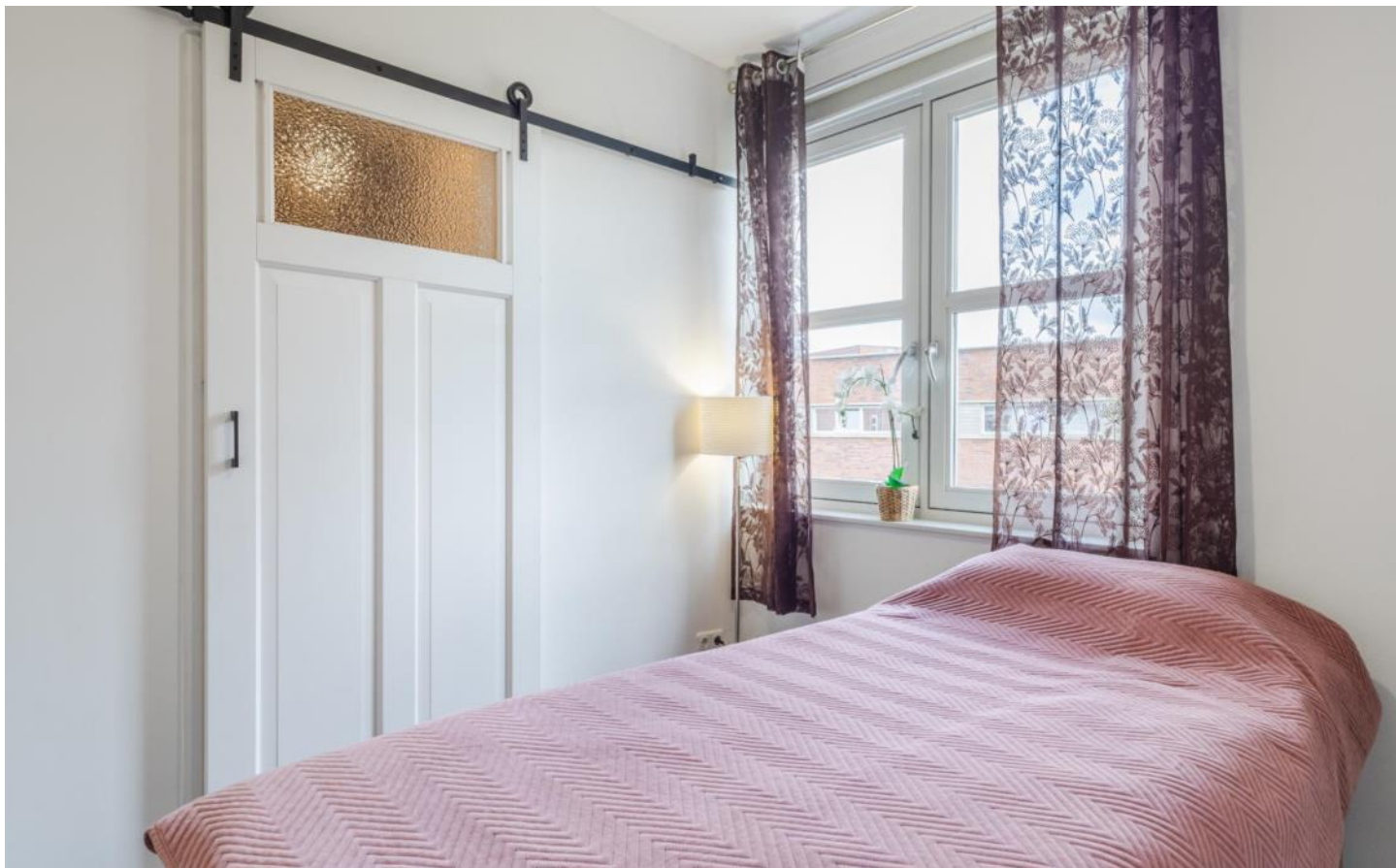
contact us — acceptance upon consultation.

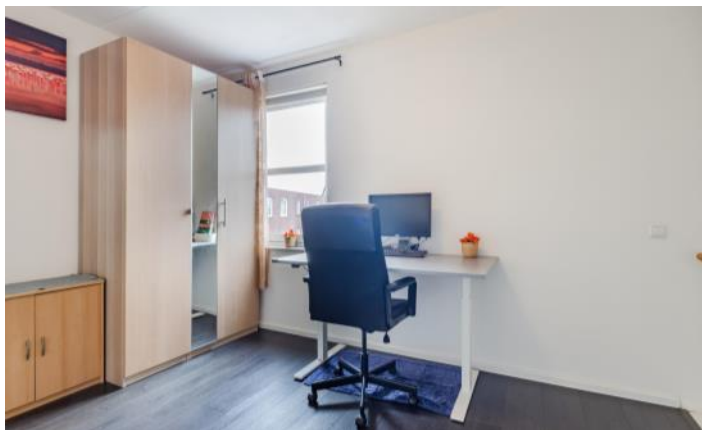


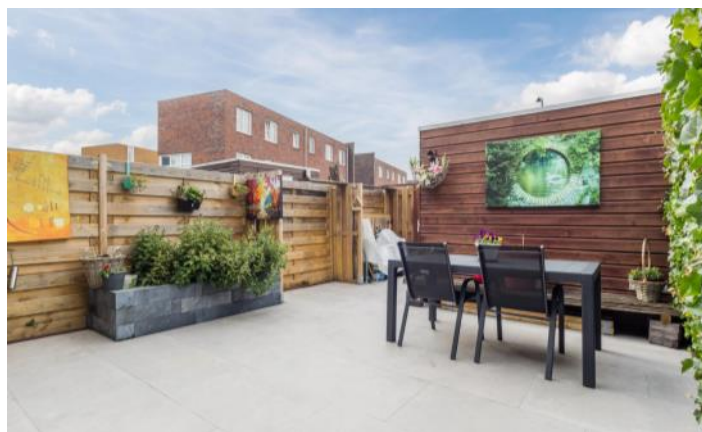






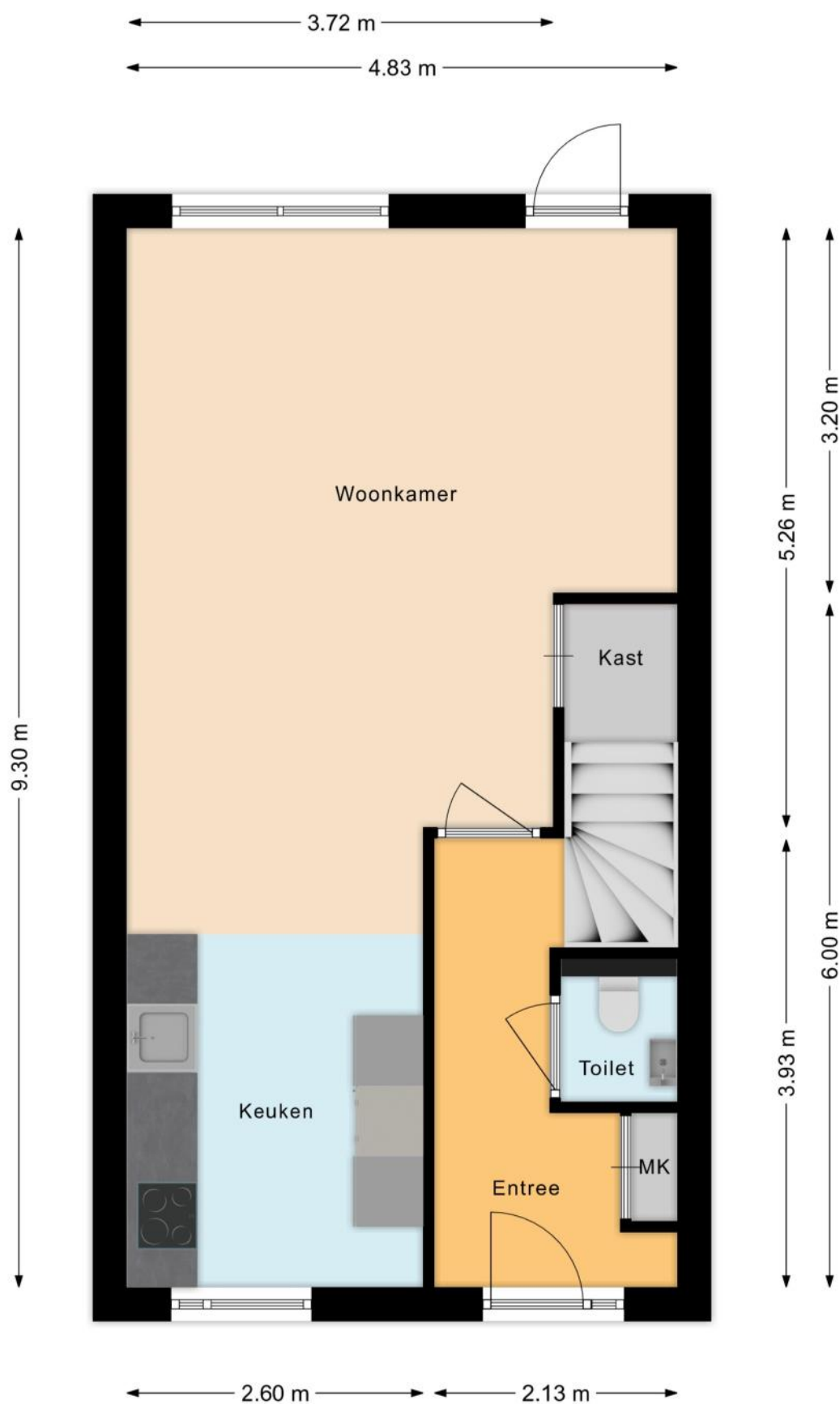




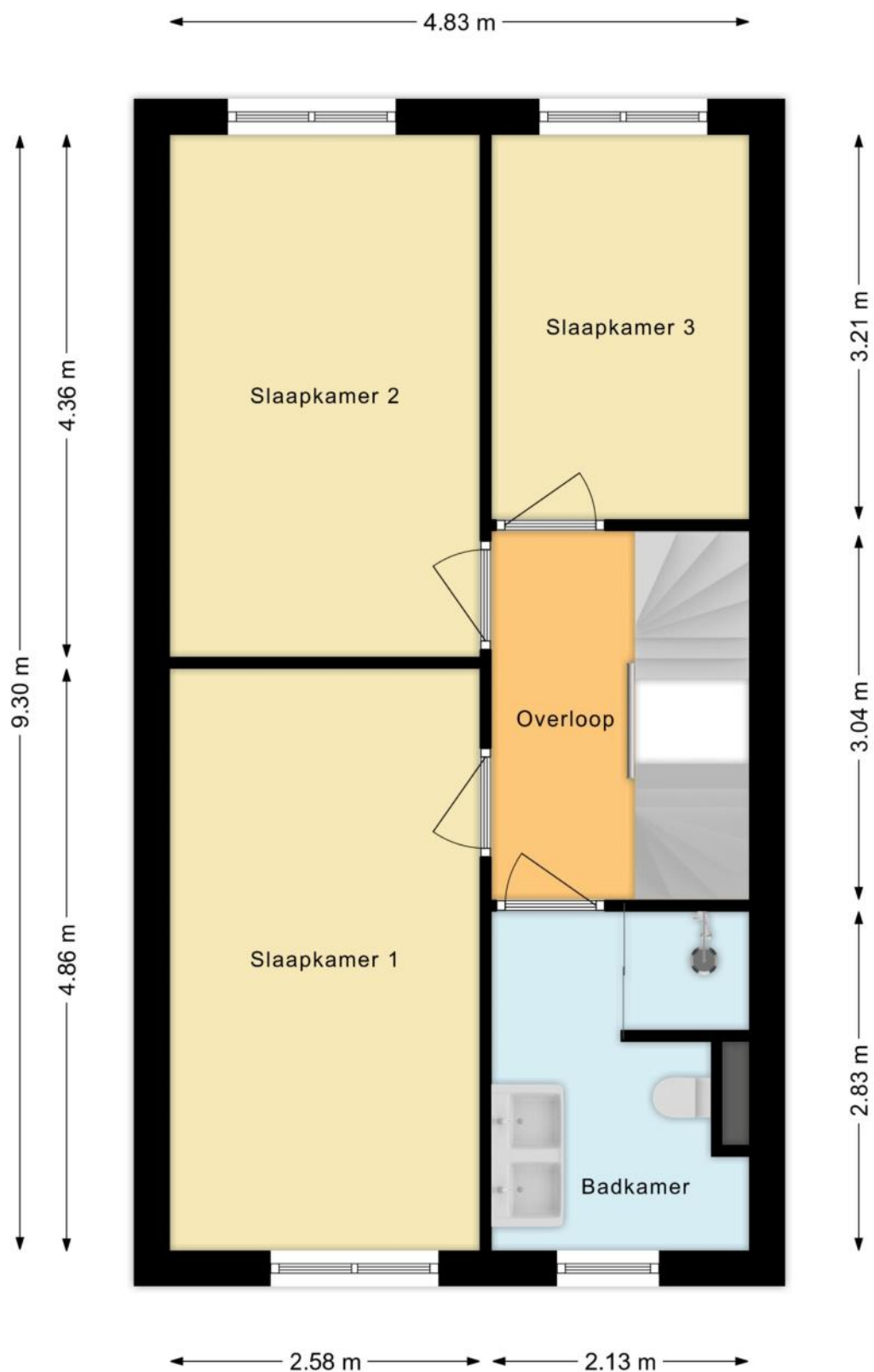




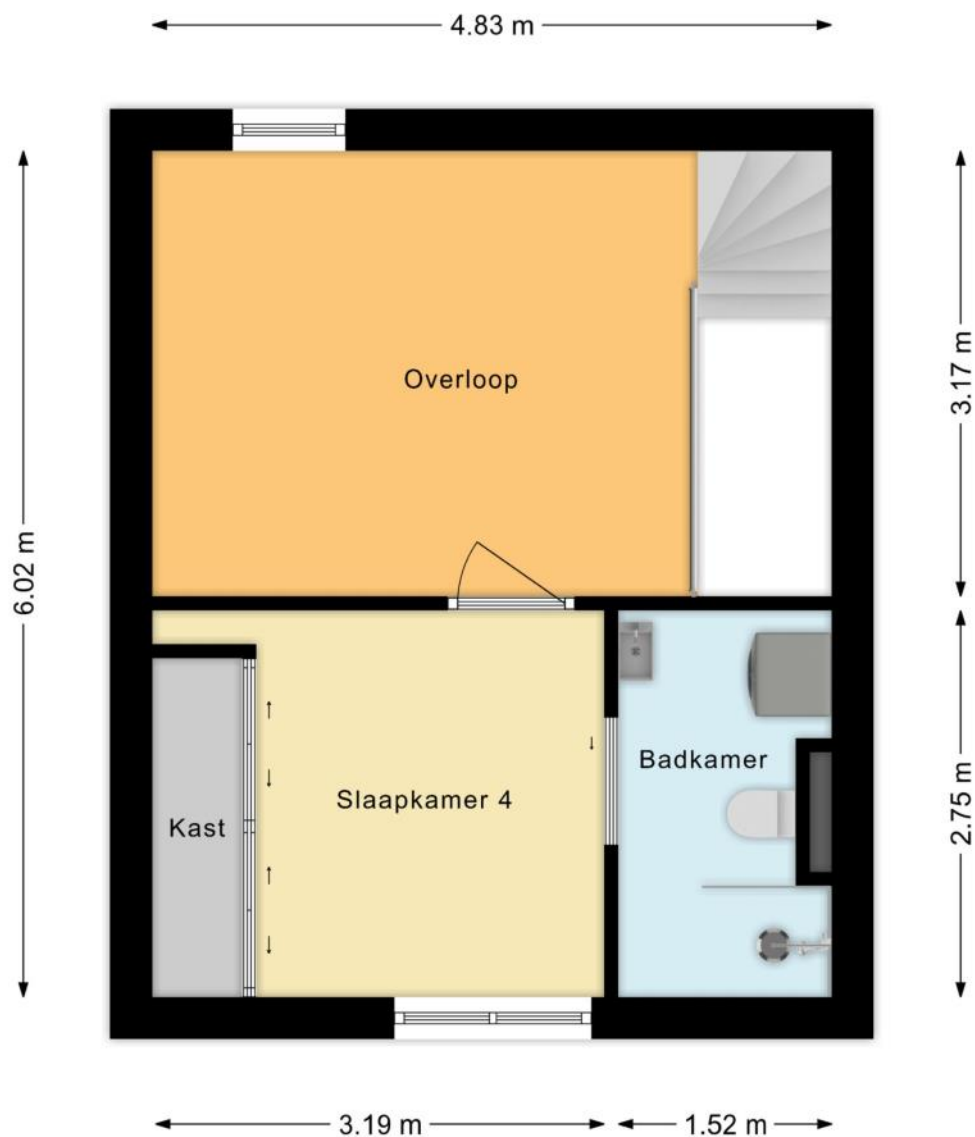
PLATTEGROND



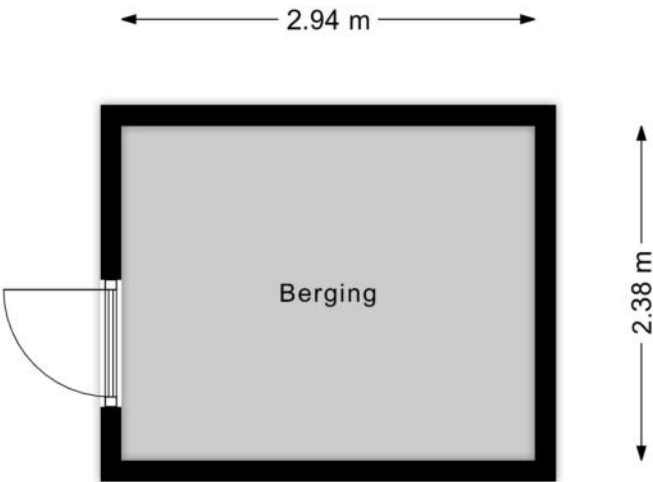
PLATTEGROND



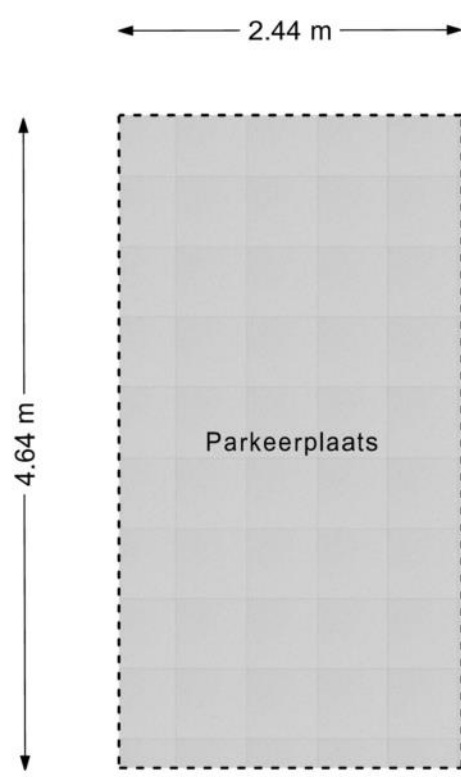
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	99 m ²
Inhoud	419 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	119 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	3720 m ² (77,5m diep en 48m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Arnhem AF 2952

Oppervlakte	99 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Wet ruimtelijke ordening: Exploitatieplan

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Arnhem

Datum in werking 17-04-2019

Afkomstig uit stuk Hyp4 79291/77

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 17-04-2019

Ingeschreven op 14-10-2020 om 10:16

Overig stuk Hyp4 79841/157

Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Datum kenbaarheid: 17-04-2019

Ingeschreven op 02-12-2020 om 09:01

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

If the buyer is interested in any other items, they can discuss purchasing them.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie AF Perceel 2952	kadaster 
---	--	--

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.