



**ZAAAT VASTGOED.**  
wonen

# TE KOOP.

Delfzijlstraat 125  
Arnhem

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



[www.zaatvastgoed.nl](http://www.zaatvastgoed.nl)

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen  
(026) 388 4003 | [zaat@zaatvastgoed.nl](mailto:zaat@zaatvastgoed.nl)



## Gelijkvloers wonen op een fijne hoeklocatie met veel licht, een serre en tuin met overkapping.

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Vredenburg in Arnhem ligt deze aantrekkelijke en levensloopbestendige benedenwoning. Dankzij twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk. Verder beschikt de woning over een moderne keuken, een externe berging, een heerlijke serre als verlenging van de woonkamer en een fijne, op het zuiden gelegen tuin met overkapping. Een ideale woning voor starters, senioren of kleine gezinnen.

### LIGGING

De woning is gelegen in de wijk Vredenburg, een buurt met een mix van rust en voorzieningen binnen handbereik. Direct achter de woning bevindt zich een ruim grasveld met onder andere een voetbalveld, tafeltennistafel en diverse speeltoestellen – een ideale plek voor kinderen om veilig buiten te spelen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast ligt Winkelcentrum Kronenburg op korte afstand; een uitgebreid winkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Ook het centrum van Arnhem is eenvoudig per fiets bereikbaar. De bereikbaarheid is uitstekend: de uitvalswegen A325 en N325 zijn snel te bereiken en in de wijk bevinden zich meerdere bushaltes, wat zorgt voor een goede aansluiting op het openbaar vervoer.

# INDELING.

## Begane grond:

Bij binnenkomst tref je een ruime hal die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer. Vanuit de hal bereik je daarnaast het separate toilet met fontein, de badkamer en de meterkast, waar tevens de witgoed aansluitingen zijn gesitueerd. De badkamer is modern en neutraal uitgevoerd met zwart-witte tegels en beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel.

De woonkamer is een fijne, lichte ruimte met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de tweede slaapkamer aan de achterzijde, met een prettig uitzicht op de tuin. Aangrenzend bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in mat antraciet met een donker werkblad. De keuken is middels een glazen schuifdeur af te sluiten van de woonkamer en is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en een inductiekookplaat met afzuiging.

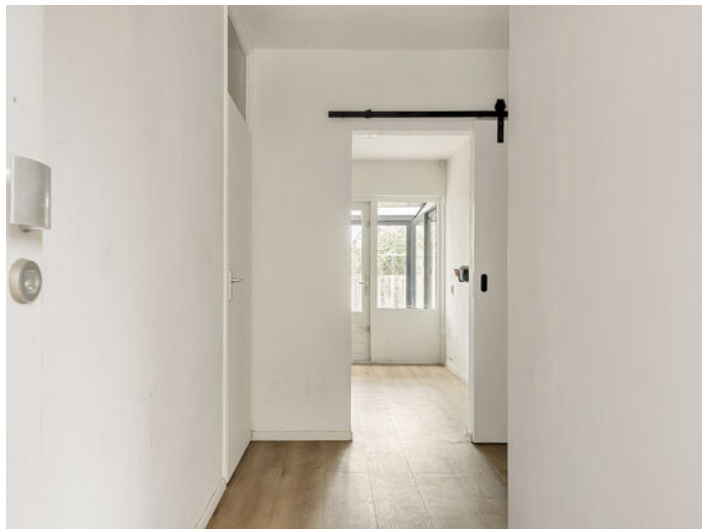
De woonkamer wordt op fraaie wijze verlengd door de serre, die zorgt voor extra leefruimte en een mooie lichtinval. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming, inbouwspots, dubbel glas en een laminaatvloer en leent zich uitstekend als eetkamer.

## Tuin:

Via de serre bereik je de op het zuiden gelegen achtertuin met een combinatie van bestrating en groenperken. Onder de overkapping geniet je van een beschut terras, ideaal om het hele jaar door buiten te zitten. De tuin beschikt over een praktische achterom.

Daarnaast is er een externe berging tegenover de ingang van de woning, ideaal voor fietsen en extra opslag.

# FOTO'S.





# FOTO'S.



# BIJZONDERHEDEN.

Deze in 1972 gebouwde woning is gunstig gelegen op een hoek. Dankzij de indeling met alle voorzieningen op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen. De woning wordt verwarmd middels elektrische vloerverwarming, waarbij iedere ruimte afzonderlijk regelbaar is. De hal, het toilet en de badkamer zijn hiervan uitgezonderd. Voor de warmwatervoorziening is er een boiler in de keuken aanwezig, aangevuld met een doorstroomboiler in de badkamer ten behoeve van de douche. Op het gebied van energie beschikt de woning over energielabel E. Er is grotendeels sprake van dubbele beglazing en op het dak van de serre zijn 8 zonnepanelen geplaatst. De bijbehorende omvormer bevindt zich in de meterkast. De woning is voorzien van houten kozijnen en ingericht met een pvc vloer, wat bijdraagt aan een verzorgde uitstraling. Tot slot maakt de woning deel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaren (VvE), bestaande uit twee appartementen. Er is sprake van een zogenoemde 'slapende VvE'.

# KENMERKEN.

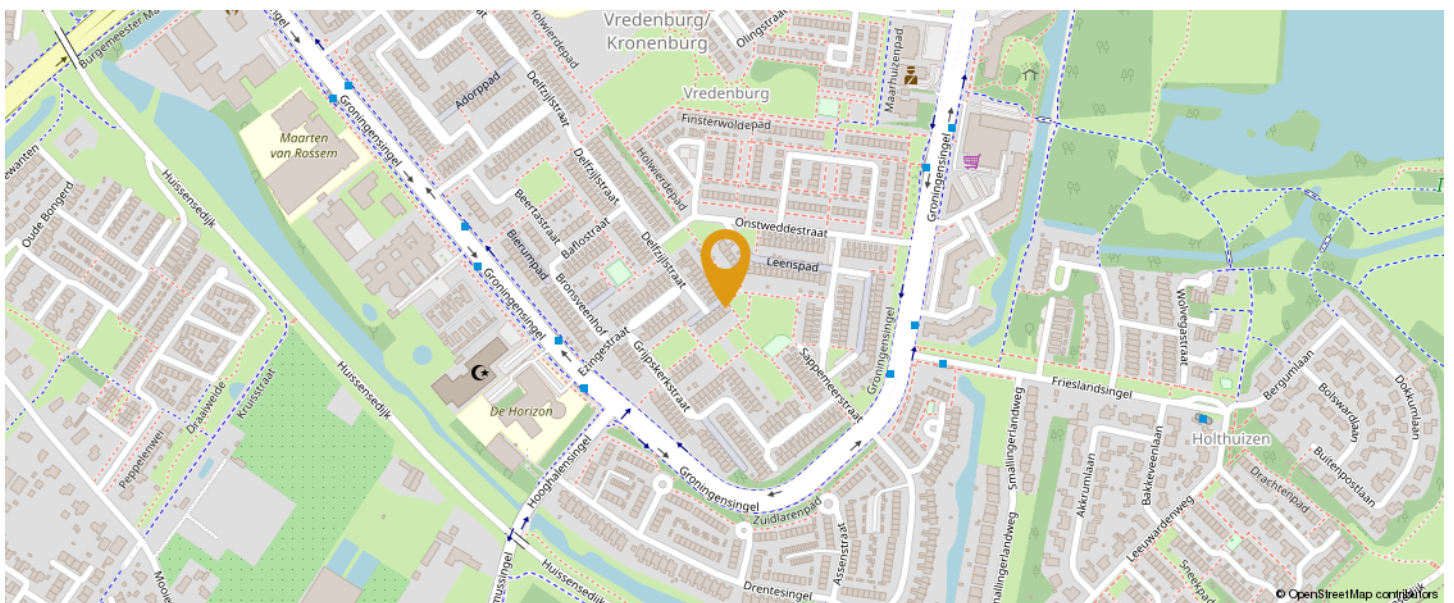
**Gebruiksoppervlakte wonen:** 63 m<sup>2</sup>

**Gebouwgebonden buitenruimte:** 9 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte:** 8 m<sup>2</sup>

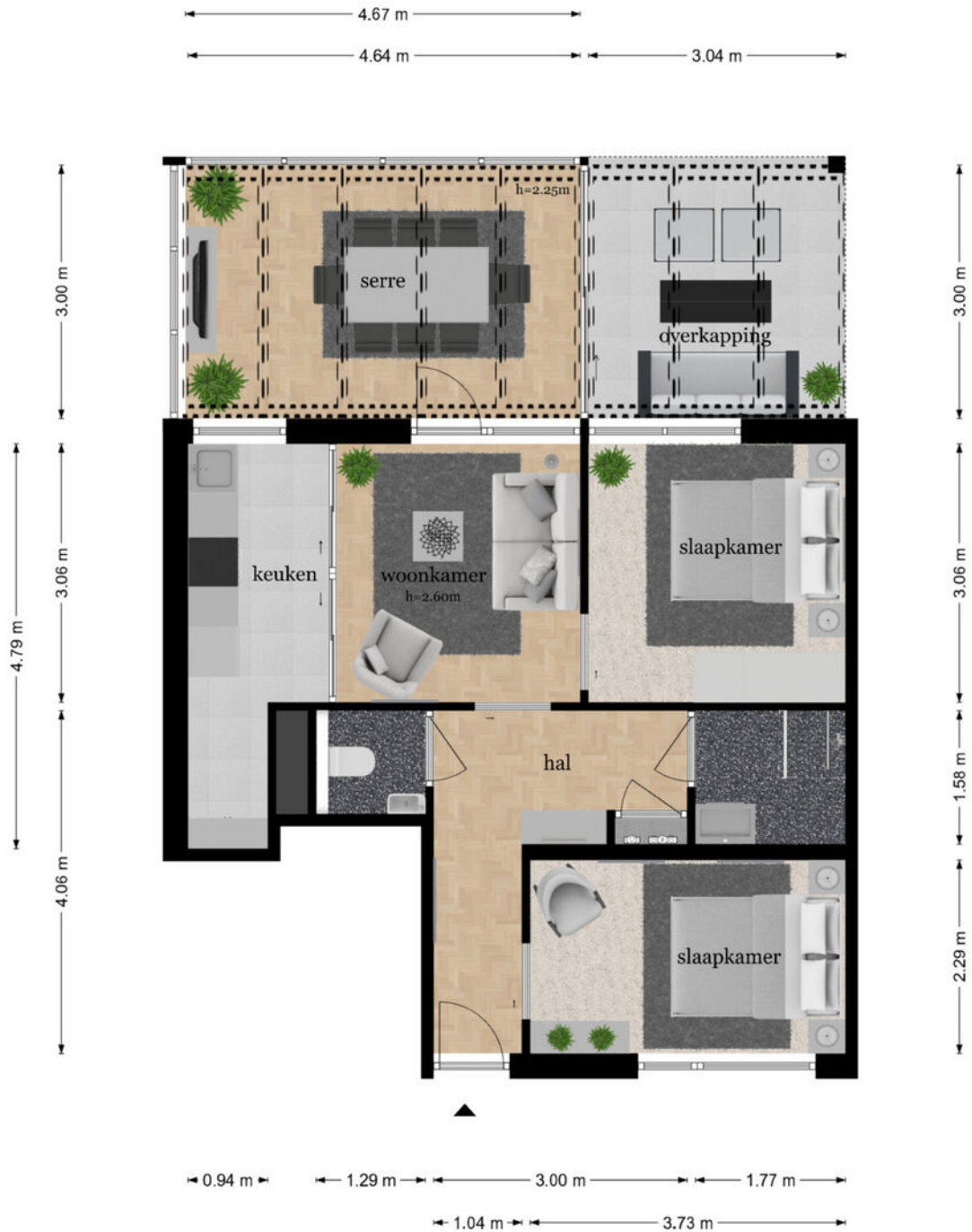
**Inhoud woonhuis:** 233 m<sup>3</sup>

**Energielabel:** E



# PLATTEGRONDEN.

Delftzijlstraat 125 - Arnhem  
Begane Grond



# PLATTEGRONDEN.

## Delfzijlstraat 125 - Arnhem Berging



# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Losse (hang)lampen	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
PVC	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Schapje	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

# LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		

# KADASTRALE KAART.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 1353</p> <p>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.</p>	
---	--	--

## BELANGRIJKE INFORMATIE.

### Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

### Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

### Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Vloeren

Indien de woning is gebouwd 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 een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

### Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

### Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

## MEESTGESTELDE VRAGEN.

### Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

### Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



# Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



**Kom vrijblijvend kennismaken**

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

**Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!**

## **De Hypotheekshop Lingewaard**

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | [www.hypotheekshop.nl/lingewaard](http://www.hypotheekshop.nl/lingewaard)

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen