









Kenmerken

-  249 m²
-  118 m²
-  3 Slaapkamers
-  Sonsbeekkwartier, Arnhem

Welkom in uw nieuwe thuis

-  (026) 355 21 00
-  wonen@bvmakelaars.nl

www.bvmakelaars.nl

Graaf Ottoplein 24

6821 HB Arnhem | € 675.000 k.k.





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Marc Bakker
NVM Register Makelaar

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke
Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Inhoud

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 08** Het souterrain
- 10** 1ste verdieping
- 13** 2de verdieping
- 16** Tuin
- 18** Plattegronden
- 24** Arnhem, prachtige stad
- 26** De wijk
- 27** Extra informatie
- 30** Hypotheek
- 31** Onze dienstverlening
- 32** Klanttevredenheid
- 33** Ons team

De woning

Karakteristiek herenhuis met volop potentie op een toplocatie in het geliefde Sonsbeekkwartier!

Aan het fraaie en statige Graaf Ottoplein, in één van de meest geliefde woonwijken van Arnhem-Noord, ligt dit royale hoekherenhuis met maar liefst vier woonlagen, meerdere woonvertrekken, diverse slaapkamers én een souterrain. Deze karakteristieke woning beschikt over tal van authentieke elementen, waaronder hoge, ornamenten plafonds, grote raampartijen en sfeervolle details die perfect passen bij de bouwstijl van begin 1900.

De woning dient gemoderniseerd en gerenoveerd te worden, maar biedt hierdoor juist een unieke kans om een royaal herenhuis geheel naar eigen wens en smaak te transformeren tot een droomwoning op een absolute toplocatie. Dankzij de ruime opzet, de speelse indeling en de vele vierkante meters zijn de mogelijkheden eindeloos. Ideaal voor grote gezinnen, werken aan huis of dubbele bewoning.





Specificaties

Vraagprijs: € 675.000,- k.k.

Soort woning: herenhuis

Bouwjaar: 1903

Woonoppervlakte: 249 m²

Perceeloppervlakte: 118 m²

Aantal kamers: 8

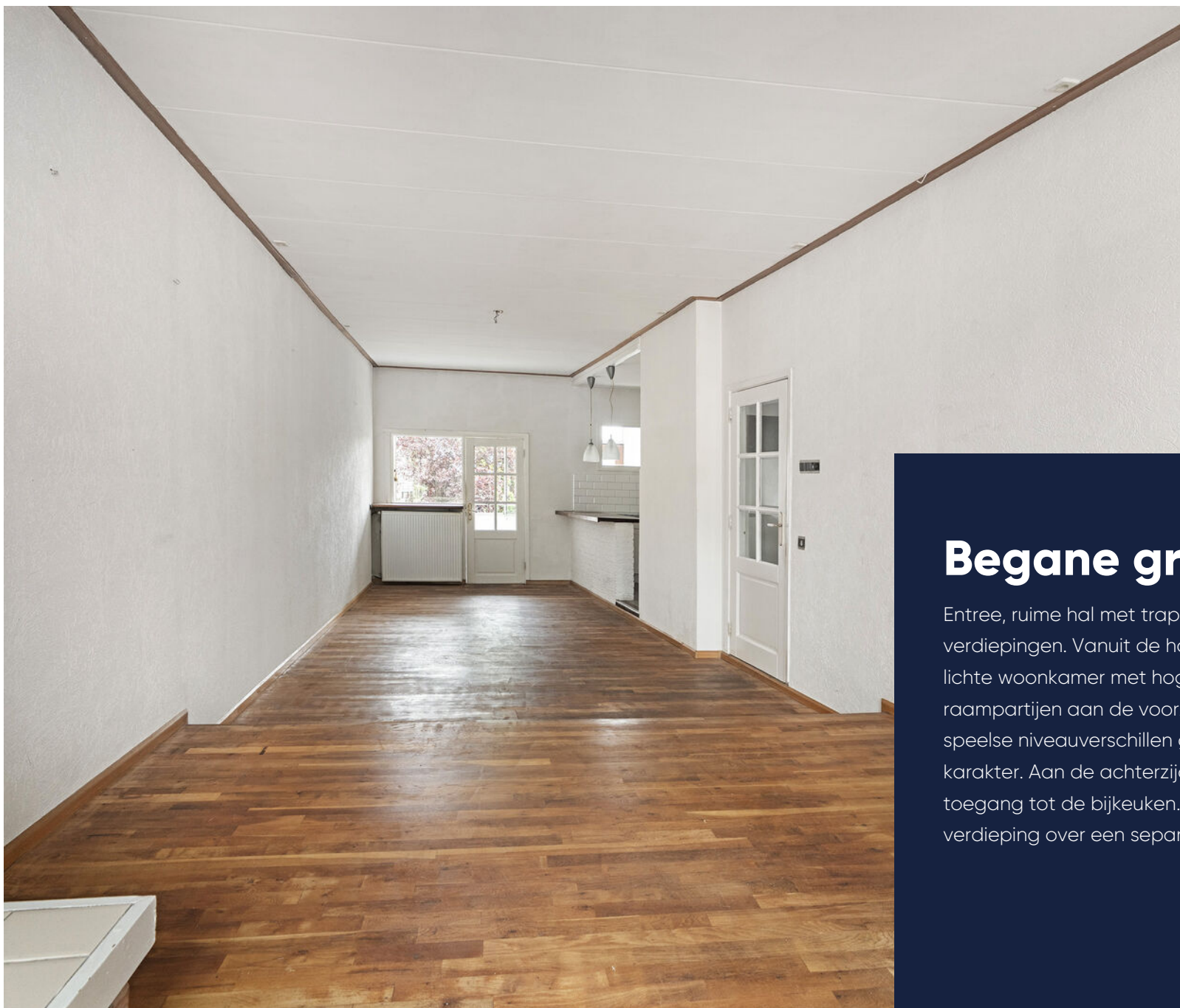
Aantal slaapkamers: 3

Aantal woonlagen: 4

Tuinligging: zuid

Wijk: Sonsbeekkwartier

Energie label: D



Energie label D

Begane grond

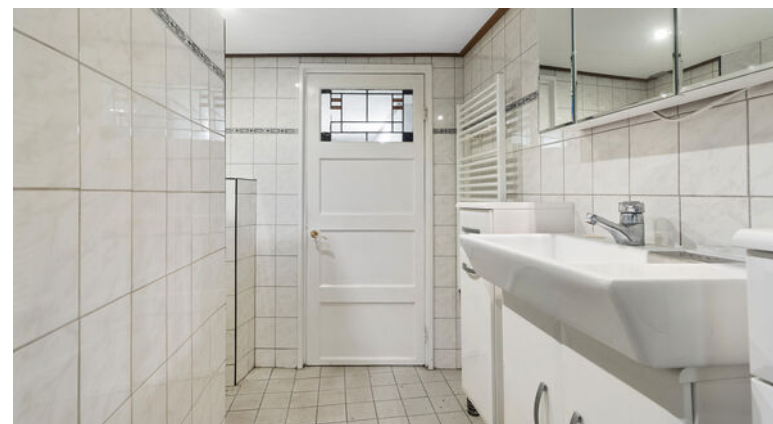
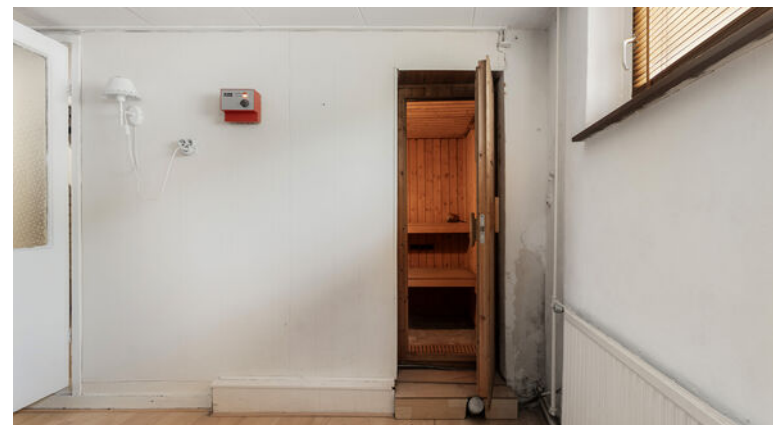
Entree, ruime hal met trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal toegang tot de royale en lichte woonkamer met hoge plafonds, grote raampartijen aan de voorzijde en een open haard. De speelse niveauverschillen geven de ruimte extra karakter. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken en toegang tot de bijkeuken. Tevens beschikt deze verdieping over een separate toiletruimte.





Het souterrain

Het souterrain beschikt over een ruime slaapkamer, badkamer, berging en een sauna. Daarnaast is er een extra woonruimte aanwezig waardoor ook deze verdieping multifunctioneel te gebruiken is. Dankzij de aanwezige ramen beschikt het souterrain over prettig daglicht.



Royaal
woonoppervlak
verdeeld over 4
woonlagen





Gelegen op een toplocatie in het Sonsbeekkwartier

1ste verdieping

Overloop met toegang tot meerdere vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer met veel lichtinval en toegang tot het balkon aan de voorzijde. De kamer en suite met originele schuifdeuren en vaste kastruimte geeft de verdieping veel charme en authenticiteit. Aan de achterzijde bevinden zich de eetkamer, keuken en badkamer.









2de verdieping

Ruime overloop met separate toiletruimte en toegang tot een royale woonkamer en royale slaapkamer. Tevens bevinden zich op deze verdieping een tweede keuken, badkamer en een praktische berging. Dankzij deze indeling is de verdieping uitermate geschikt voor inwonende kinderen, gasten of een zelfstandige woonverdieping.



Tekst 





De tuin



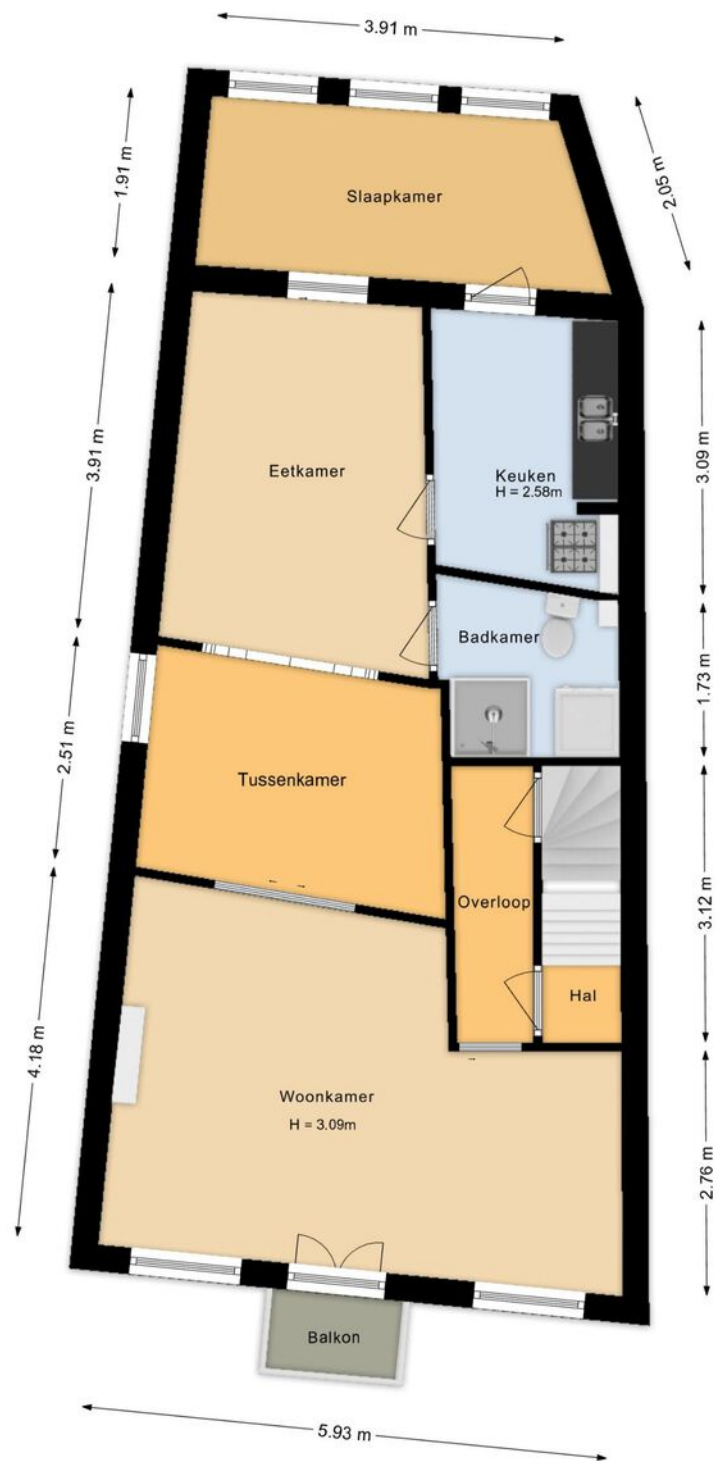
Op het zuiden gelegen



Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



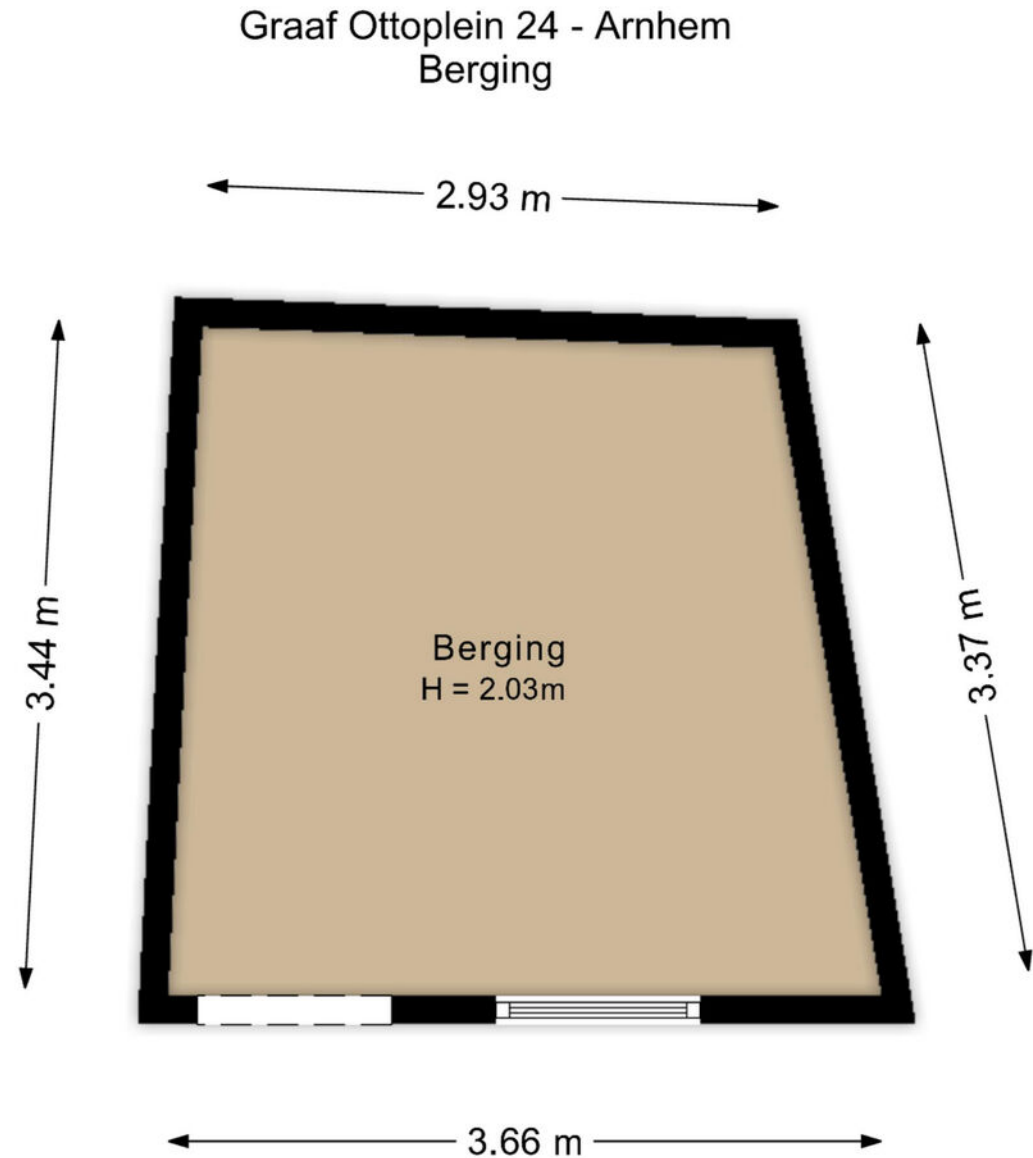


Plattegrond

Souterrain

Plattegrond

Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Wonen in Arnhem-Noord

Over de stad

Karakteristiek en kenmerkend zijn de wijken in Arnhem-Noord. Variërend van gemoedelijke buurten met veel groen, prachtige herenhuizen tot aan compleet gerenoveerde appartementen in het bruisende stadsleven. Arnhem-Noord biedt ontzettend veel variëteit.



De wijk

Sint Marten – Sonsbeekkwartier

Deze hippe en zeer gewilde wijk werd gebouwd rond 1880/1895. Een echte stadswijk met boven- en benedenwoningen, kleine voortuintjes, smalle straatjes en veel verschillende gevels. Dit geeft de buurt een prettige, gezellige, intieme en sfeervolle uitstraling. Ideaal voor jongvolwassenen die graag op loopafstand van het bruisende centrum willen wonen met actieve, jonge buurtbewoners om zich heen.

Er is veel middenstand in de buurt zoals winkels en cafés. U kunt heerlijk genieten van een drankje bij het gezellige Café Nescio of van een etentje bij Restaurant Zwagers. Verder heeft de wijk enkele voorzieningen voor onderwijs, cultuur, zorg en welzijn.



”

Smalle straatjes en
bijzondere gevels!

– Erwin Broersma



Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

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 waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + 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 zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

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 en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 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 eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid

buro **philip van den hurk**



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Bob Janssen

☎ (026) 3552100

✉ bob.janssen@burophilipvandenhurk.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51
✉ broersma@bmvmakelaars.nl



Marc Bakker
NVM Makelaar

☎ 06 10 20 84 56
✉ bakker@bmvmakelaars.nl



Paul Holterman
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41
✉ holterman@bmvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven
NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02
✉ verhoeven@bmvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



"Had veel kennis en zelfs persoonlijke ervaring van het type woning dat werd verkocht. Veel aandacht, advies en persoonlijke uitleg over de te volgen weg. Heeft zeker bijgedragen aan een snelle verkoop van de woning. Wij zijn er heel tevreden over.."

9,3 **De heer Verlinden**
Geschreven op 30 december 2023

"Alles zeer snel en goed verkopen. Verkoop ging volledig volgens vooraf ingeschatte scenario. Zou een volgende keer zeker weer BMV inschakelen bij een aan- of verkoop."

9,8 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 8 januari 2024

Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 305 reviews



Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 53 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar RM

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bvmakelaars.nl



Marin Retel

Aankoopcoördinator

☎ 026 355 21 00

✉ retel@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Emma van Peer

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026 - 355 21 00

✉ vanpeer@bvmakelaars.nl

Wordt Arnhem uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103
6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

