



Rosendaalseweg 680, 6824 KT Arnhem

Vraagprijs € 587.500,- k.k.

Omschrijving

Rosendaalseweg 680, 6824 KT Arnhem

Wat een sfeer...

In één van Arnhems meest geliefde wijken Angerenstein ligt deze bijzondere sfeervolle en karakteristieke alsmede goed onderhouden en verrassend ruime TUSSENWONING met zonnige diepe tuin, vrijstaande berging en achterom. Deze woning is met veel liefde 50 jaar lang keurig bewoond geweest. En dat zegt eigenlijk alles over niet alleen de woning maar zeker ook over de locatie!

Vanuit de woning sta je binnen enkele minuten in het groen van het prachtige stadspark Angerenstein of het bosrijke park Klarenbeek. In het park Angerenstein worden vanuit de buurt leuke evenementen georganiseerd en is er voor kinderen volop speelmogelijkheden. Voorzieningen zoals een bakker, supermarkt, openluchtzwembad en scholen voor basis-, middelbaar en hoger onderwijs zijn in de directe nabijheid te vinden. Het Arnhems stadscentrum, het openbaar vervoer station of de Posbank zijn in enkele fietsminuten bereikbaar. Tot slot zijn diverse uitvalswegen (A12 en A50) makkelijk, snel bereikbaar.

Deze volumineuze woning aan de Rosendaalseweg 680 is gelegen in een zeer geliefde omgeving en maakt direct een zeer prettige indruk. Het huis heeft veel licht en ruimte, genoeg slaapkamers, een praktische kelder en een zolder met mogelijkheden. Parkeren kan voor de deur. Deze woning behoeft weliswaar enige modernisatie, maar heeft daar in tegen nog vele mooie originele details.

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met fraaie voordeurpartij en toegang tot de kelderruimte, toilet met fontein en woonkamer. De hal heeft ook een trapgang naar de verdieping. De doorzon woonkamer is voorzien van een schouw en openslaande tuindeuren. Een pluspunt is dat door de aanwezige schouw en gasaansluiting een sfeervolle werkende gashaard weer eenvoudig is te realiseren.

Aangrenzend u in de open inbouwkeuken welke is voorzien van een nieuwe vaatwasser, 4 pits gaskookplaat, koelkast, vriezer, apothekerskast en afzuigschouw.

De zonnige achtertuin heeft een speels hoogteverschil, is achterom te bereiken en bevat een vrijstaande schuur.

Eerste verdieping:

Overloop, 3 fraaie slaapkamers met vaste kasten en badkamer ingericht met een douchecabine, 2e toilet, designradiator en vaste wastafelmeubel. Middels vaste trap te bereiken..

Tweede verdieping:

Voorzolder met c.v.-opstelling (combiketel Intergas, huur) en wasmachineaansluiting. Zolder annex 4e slaapkamer met berguimte.

Bijzonderheden:

- Zeer geliefde locatie
- Schoorstenen recentelijk gerenoveerd
- Keurig buitenschilderwerk
- Diverse rolluiken aanwezig
- Huur CV ketel € 36,68 per maand
- KCAF indicatie funderingsrisico (bron NVM): geen verhoogd risico (A, B of C)
- Perceelgrootte 195 m²

Vraagprijs € 587.500,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 587.500,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Circa 447 m ³
Perceel oppervlakte	: 195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 118 m ² woonoppervlakte, ca. 8 m ² overige inpandige ruimte, ca. 1 m ² gebouwgebonden buitenruimte en ca. 5 m ² externe bergruimte
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1940
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin circa 101 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel (huur € 36,68 per maand), Gas haard
Voorzieningen	: Rolluiken

Locatie

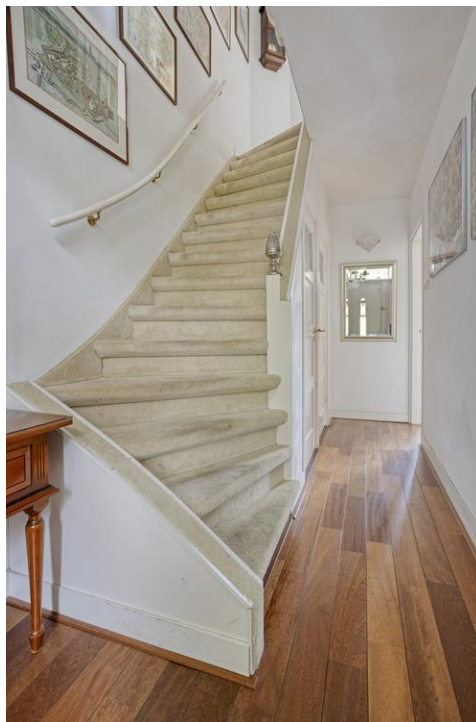
Rosendaalseweg 680
6824 KT ARNHEM





































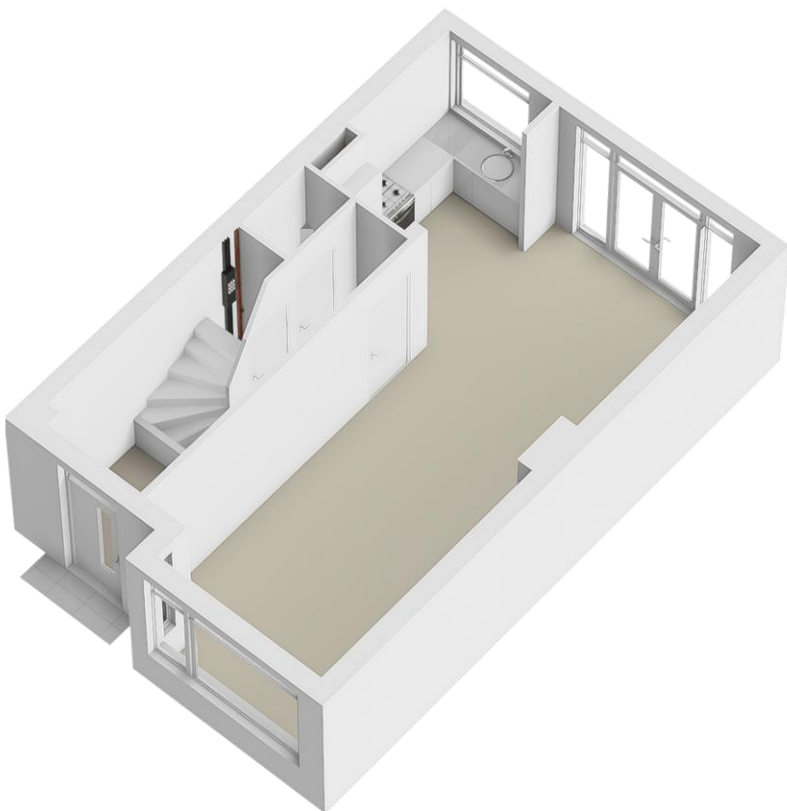


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

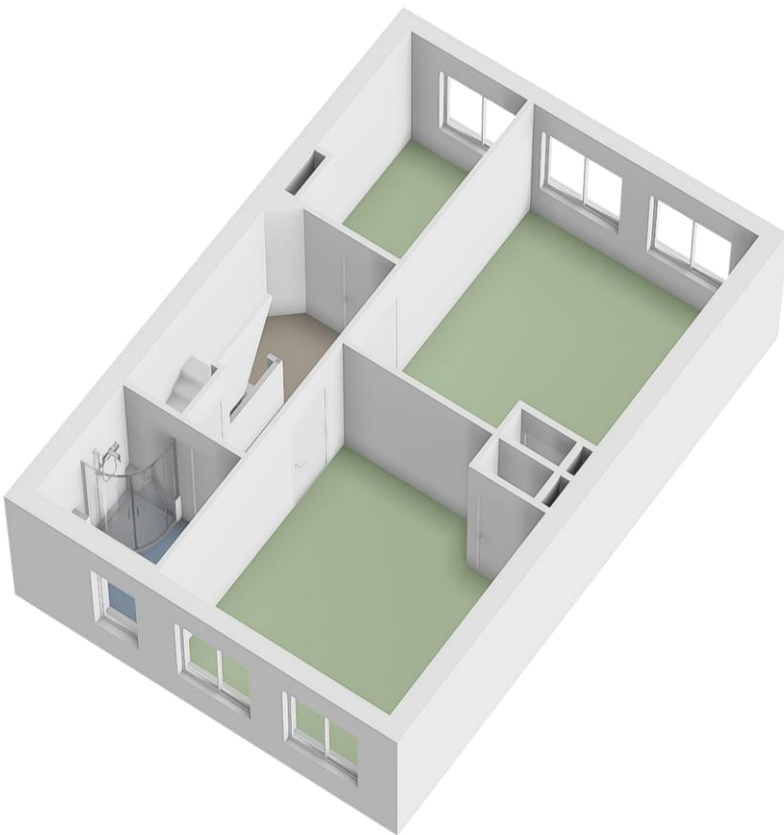


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

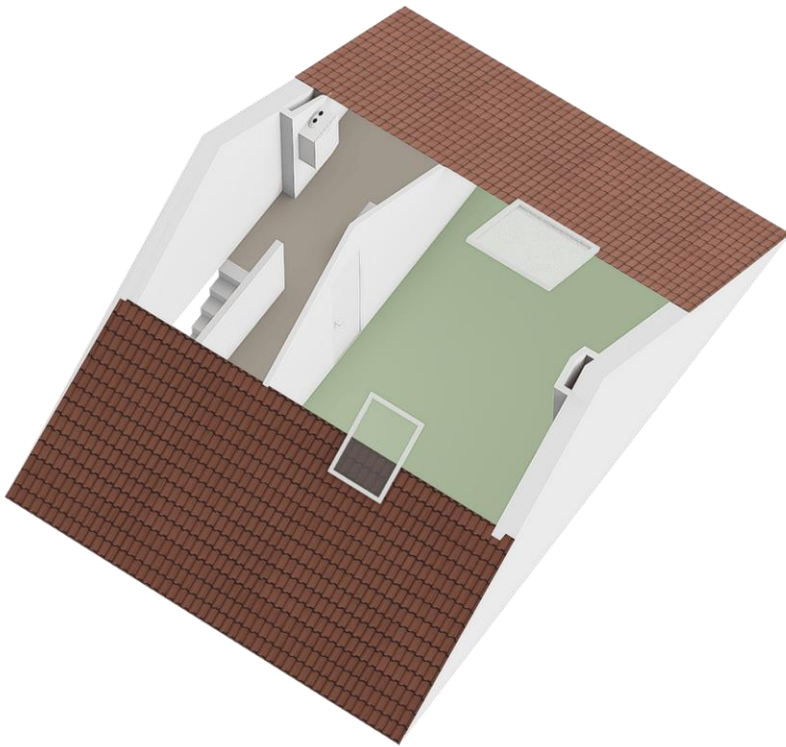


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

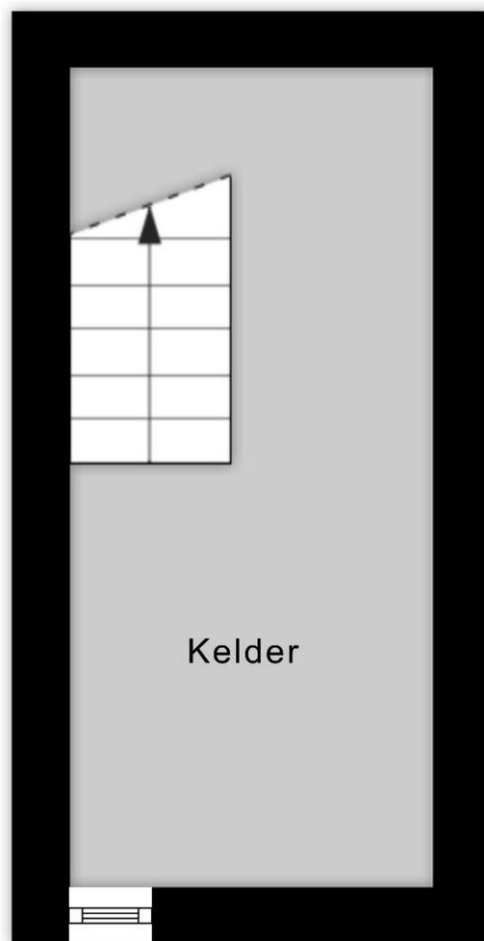
Plattegrond



Plattegrond

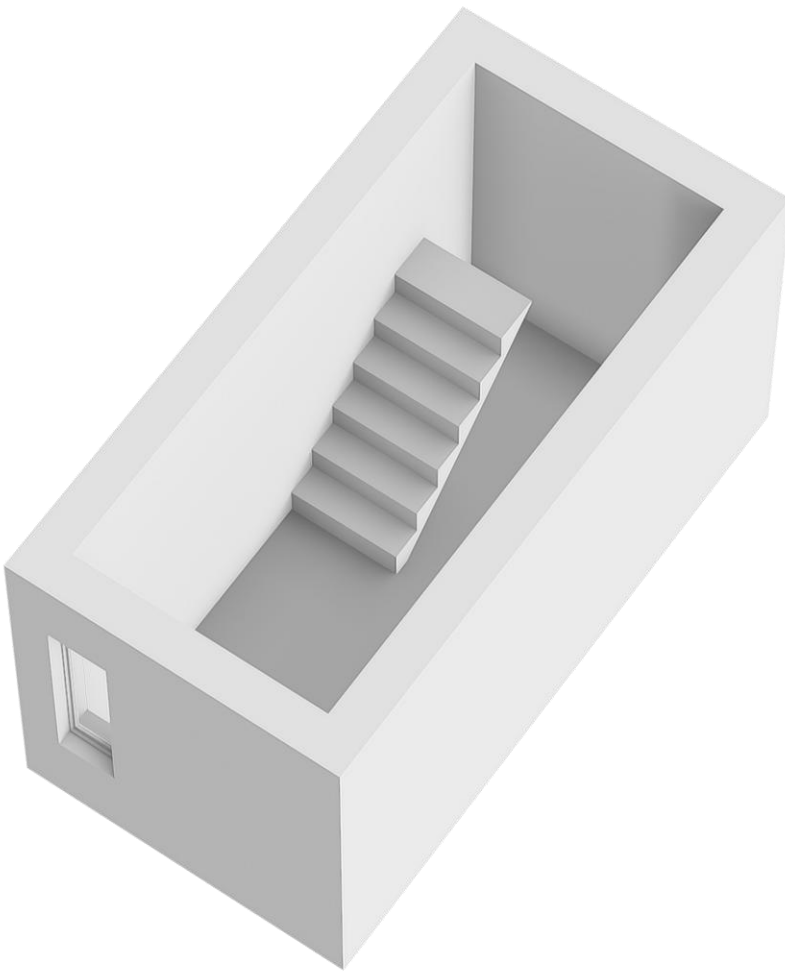
1.89 m

4.28 m

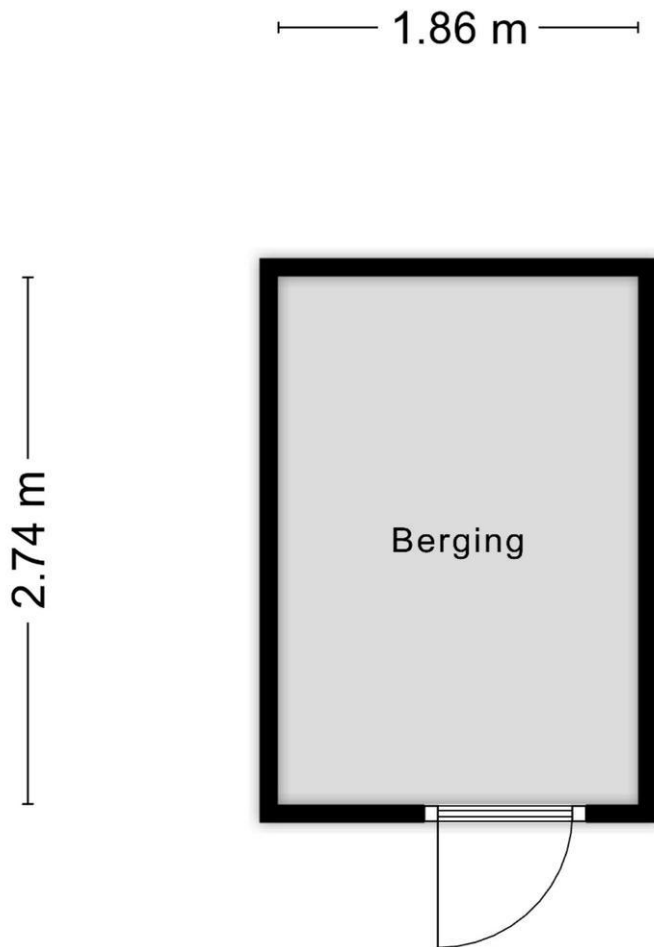


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

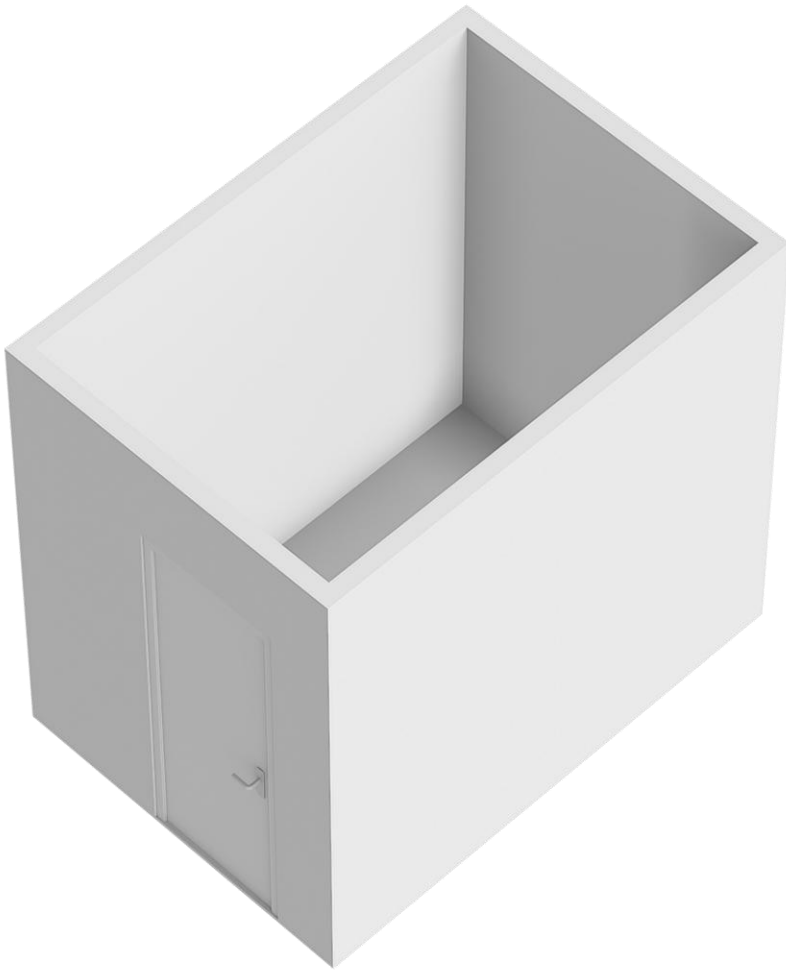


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond




Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1077</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>	
---	--	--

Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

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.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

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 wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs 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.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

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

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 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 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.

