



ARNHEM  
Alexanderstraat 96

Vraagprijs  
€ 485.000,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1906

Soort:  
benedenwoning

kamers:  
5

Inhoud:  
399 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
111 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
8 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
17 m<sup>2</sup>

Energielabel  
B



# Omschrijving

Karakteristiek wonen met diepe zonnige tuin nabij centrum Arnhem

Fraaie benedenwoning met authentieke details, drie slaapkamers en een moderne badkamer in het souterrain. De woning beschikt over een lichte woon- en eetkamer met ensuite deuren en een zonnige diepe achtertuin (ca 27 meter) op het zuiden. Gelegen in de geliefde wijk Lombok, op korte afstand van het centrum van Arnhem en diverse natuurgebieden.

Omgeving:

De Alexanderstraat ligt in Lombok, een gemoedelijke en geliefde wijk van Arnhem met overwegend karakteristieke woningen.

De ligging is zeer centraal: winkels en een supermarkt bevinden zich om de hoek. Zowel het centrum van Arnhem als Oosterbeek zijn snel per fiets of te voet bereikbaar. Ook natuurgebieden zoals de uiterwaarden van de Rijn en Park Mariëndaal liggen in de directe omgeving.

Daarnaast zijn er uitstekende voorzieningen en verbindingen. Basisscholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zoals de A12 en A50 zijn eenvoudig bereikbaar, evenals Arnhem Centraal Station.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in een ruime hal met toilet en bergkast. Vanuit hier is er toegang tot alle vertrekken en het souterrain.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woon- en eetkamer met authentieke ensuite deuren, originele details en een karakteristieke schouw. De moderne keuken sluit hier naadloos op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende bergruimte.

De eetkamer beschikt over hoge ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht en openslaande deuren naar het terras. Via een trapje bereik je de zonnige achtertuin op het zuiden.

Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer, momenteel in gebruik als kantoor, maar ook uitstekend geschikt als eetkamer of extra zitkamer. Ook hier is een schouw aanwezig, wat bijdraagt aan de authentieke sfeer.

Souterrain:

Het souterrain is bereikbaar via de hal en biedt plaats aan drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

De moderne badkamer (2025) is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en designradiator. Daarnaast is er een aparte ruimte voor de wasmachine en de cv-installatie.

## Buitenruimte

De woning beschikt over een diepe, zonnige achtertuin op het zuiden, waar je volop van het buitenleven kunt genieten. Dankzij de beplanting en aanwezige bomen is er altijd wel een schaduwplekje te vinden.

De tuin is op twee manieren bereikbaar: via een trapje vanuit de eetkamer en direct vanuit de slaapkamer in het souterrain.

De tuin is aangelegd met terrasbestrating, bomen en groene borders, wat zorgt voor een beschutte omgeving met veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging met overkapping, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

## Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>
- Tuinhuis: 17 m<sup>2</sup>
- Overkapping: 16 m<sup>2</sup>
- Balkon: 6 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 399 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1906
- Energielabel B

## Bijzonderheden

- Drie slaapkamers
- Zonnige diepe (ca 27 meter) tuin op het zuiden
- Dak- en grotendeels muurisolatie
- Gedeeltelijk dubbel glas (HR++ aan de achterzijde, ramen voorzijde boven is enkel glas)
- Houten kozijnen
- CV HR-107 combiketel (eigendom)
- Mechanische ventilatie
- Nieuw badkamer (2025)
- Moderne keuken (2022)
- Ruime en lichte woon- en eetkamer
- Souterrain met 3 slaapkamers en badkamer
- VvE-bijdrage: € 100,- per maand

Kom je een kijkje nemen? Neem dan je eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen, denkt kritisch mee en helpt je tijd en zorgen te besparen. Op Funda vind je eenvoudig de contactgegevens van NVM-aankoopmakelaars bij jou in de buurt.





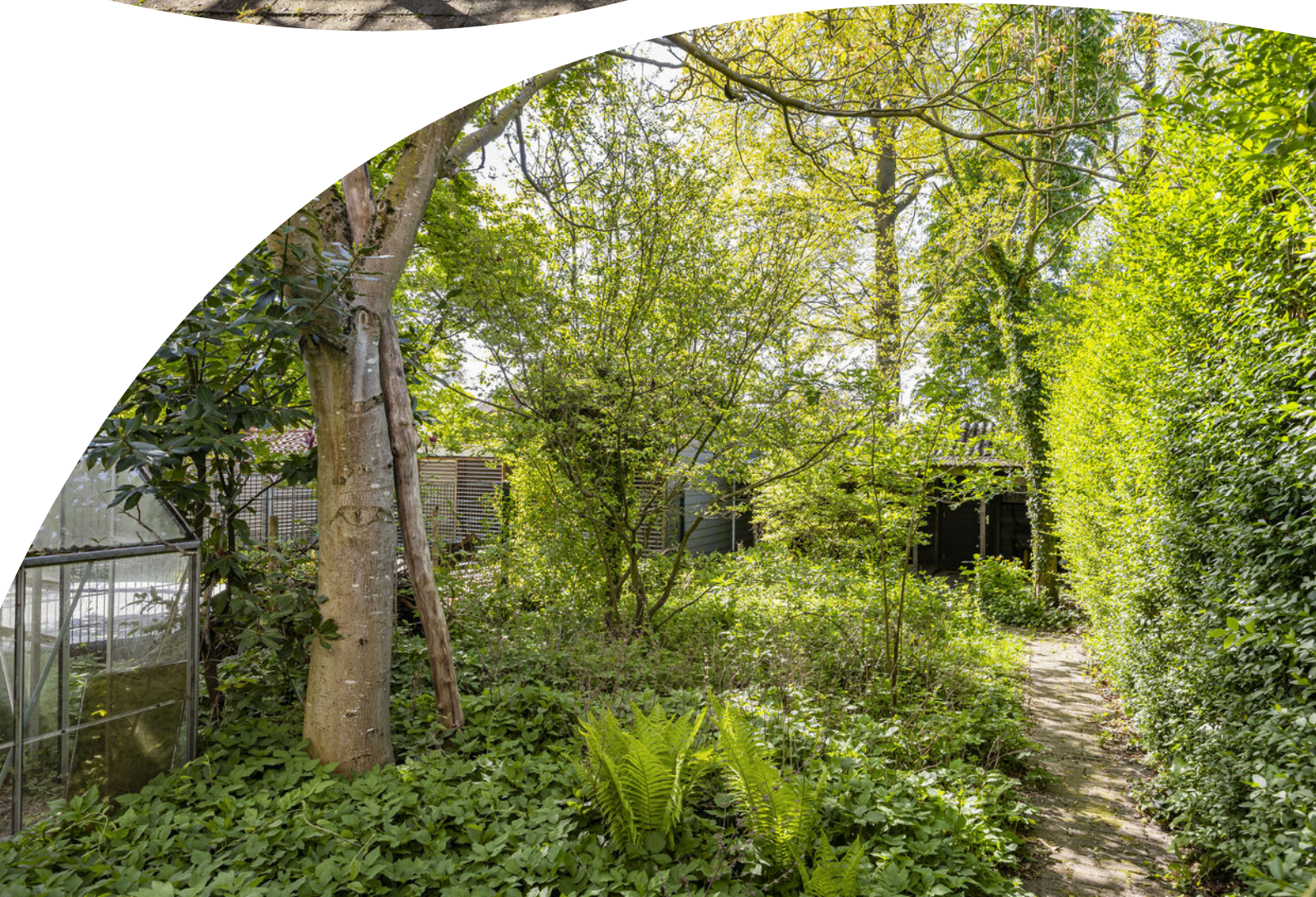
















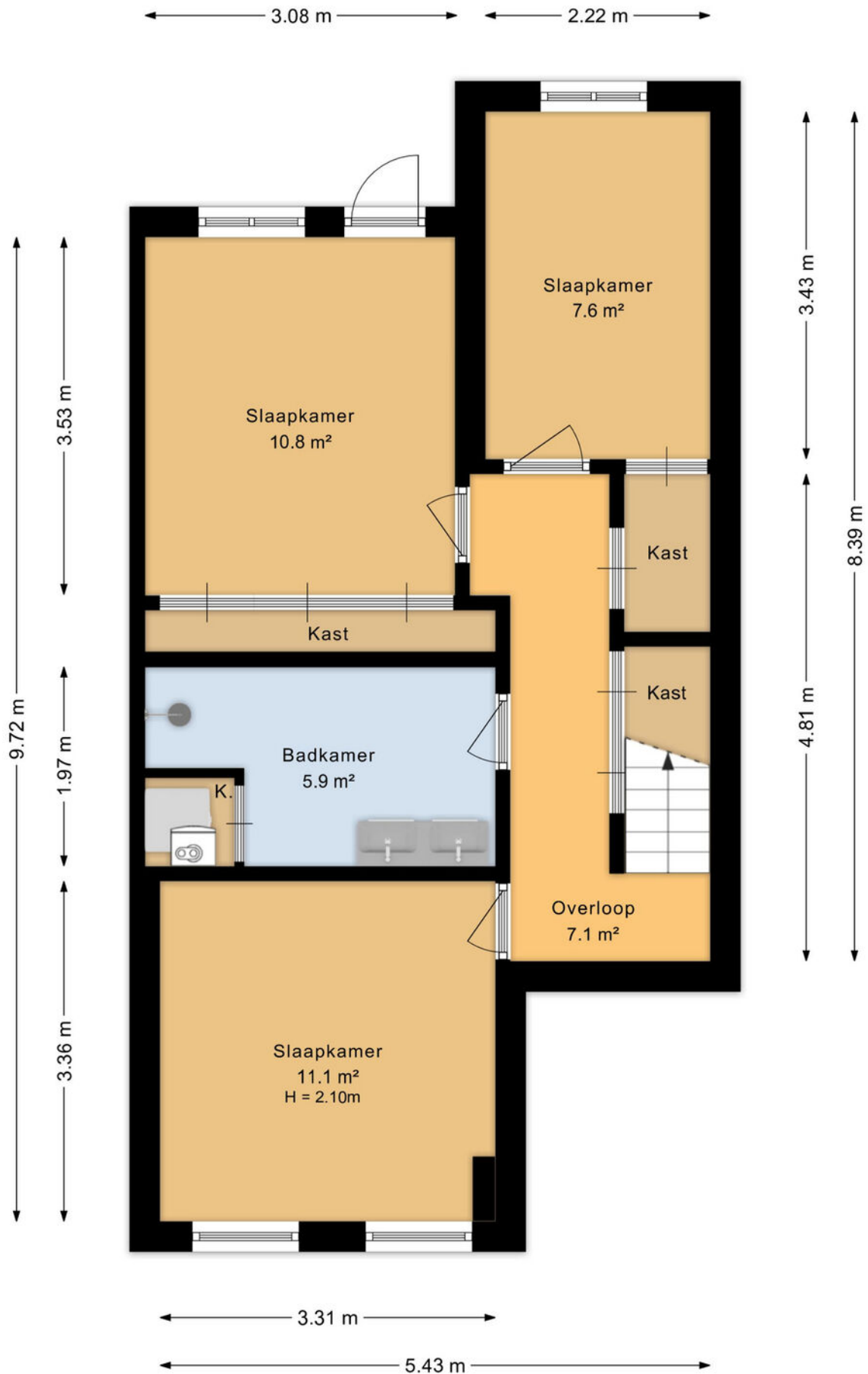




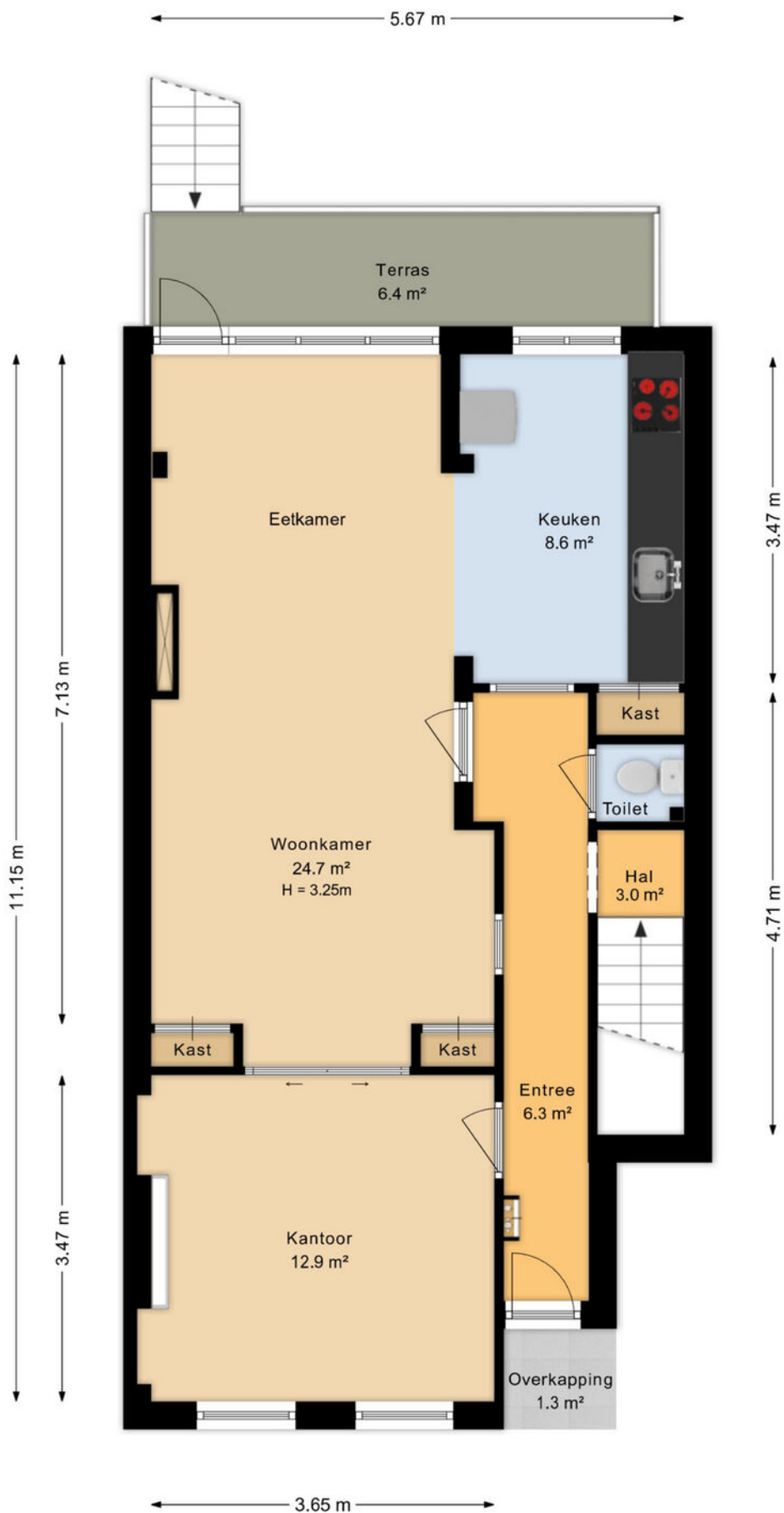




# Plattegrond



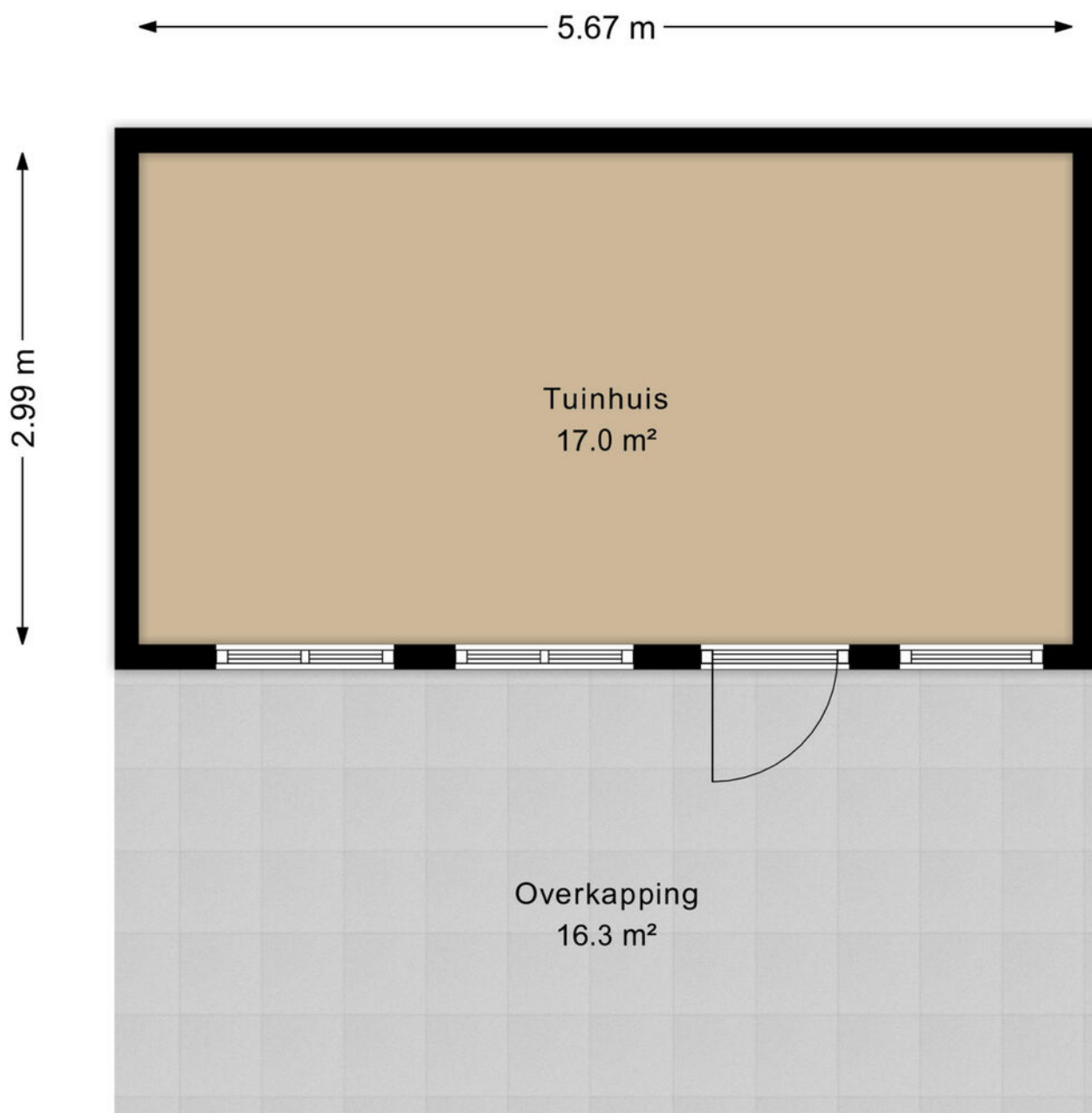
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Alexanderstraat 96

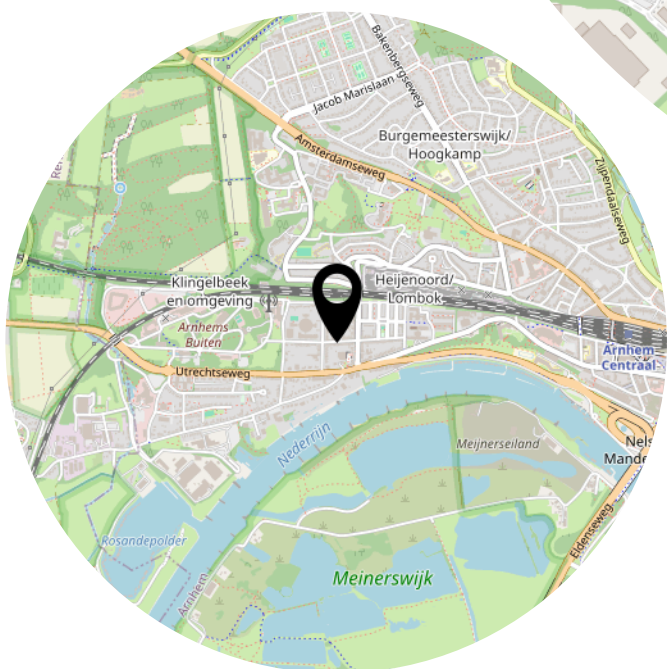


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2777</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		

## **Aanvullende clausules op koopovereenkomst**

*De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:*

### **Notariskosten**

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

### **Aanvulling artikel 18.3**

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

### **Asbest**

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

### **Machtiging notaris**

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u  
interesse?



Turfstraat 37  
6811 HK Arnhem

026-2053000  
[info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)