



Sperwerstraat 72, Arnhem

Omschrijving

Goed geïsoleerde jaren '30 hoekwoning in Rijksbeschermd stadsgezicht Geitenkamp

Een fijne (starters)woning met karakter, veel licht en verrassend veel slaapkamers. Deze goed geïsoleerde jaren '30 hoekwoning ligt in een rustige straat in Arnhem-Noord, vlakbij Hoogte 80, sportpark Valkenhuizen en het gezellige Marktpllein. Een ideale plek voor wie dichtbij de stad en natuur wil wonen.

De woning heeft een prettige en sfeervolle uitstraling, zoals u die mag verwachten van een jaren '30 woning. Dankzij de hoekligging komt er veel natuurlijk licht binnen en voelt het huis extra ruim aan. De woonkamer is gezellig en praktisch ingedeeld en vormt een fijne plek om thuis te komen.

Met drie slaapkamers én een ruime zolderverdieping biedt deze woning meer mogelijkheden dan u op het eerste gezicht zou denken. De zolder is namelijk uitstekend te gebruiken als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hierdoor groeit de woning gemakkelijk mee met uw woonwensen.

Ook op het gebied van isolatie zit het goed. De woning is voorzien van dak-, spouw- en kruipruimte isolatie. Wat zorgt voor een prettig wooncomfort en lagere energielasten. De woning heeft energielabel C.

De ligging maakt het plaatje compleet. Vanuit de woning wandelt u zo richting Hoogte 80, één van de mooiste uitzichtpunten van Arnhem. Ook Valkenhuizen, sportvoorzieningen, supermarkten en het Marktpllein bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn het centrum van Arnhem, station Arnhem Centraal en diverse uitvalswegen snel bereikbaar.

Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	73 m ²
Inhoud	319 m ³
Perceel	149 m ²

Omschrijving

Indeling:

Begane grond: Entree met toilet, woonkamer, gesloten keuken

1e verdieping: overloop, badkamer, 3 slaapkamers

Zolder: Zolder

Pluspunten op een rij

- Jaren '30 hoekwoning
- Energielabel C
- Ideale starterswoning
- Drie slaapkamers
- Zolder geschikt als extra slaapkamer
- Veel lichtinval dankzij hoekligging
- Goed geïsoleerd
- Dakisolatie aanwezig
- Spouw geïsoleerd
- EPS-korrels in de kruipruimte
- Gelegen nabij Hoogte 80 en Valkenhuizen
- Dichtbij winkels, Marktplein en uitvalswegen

























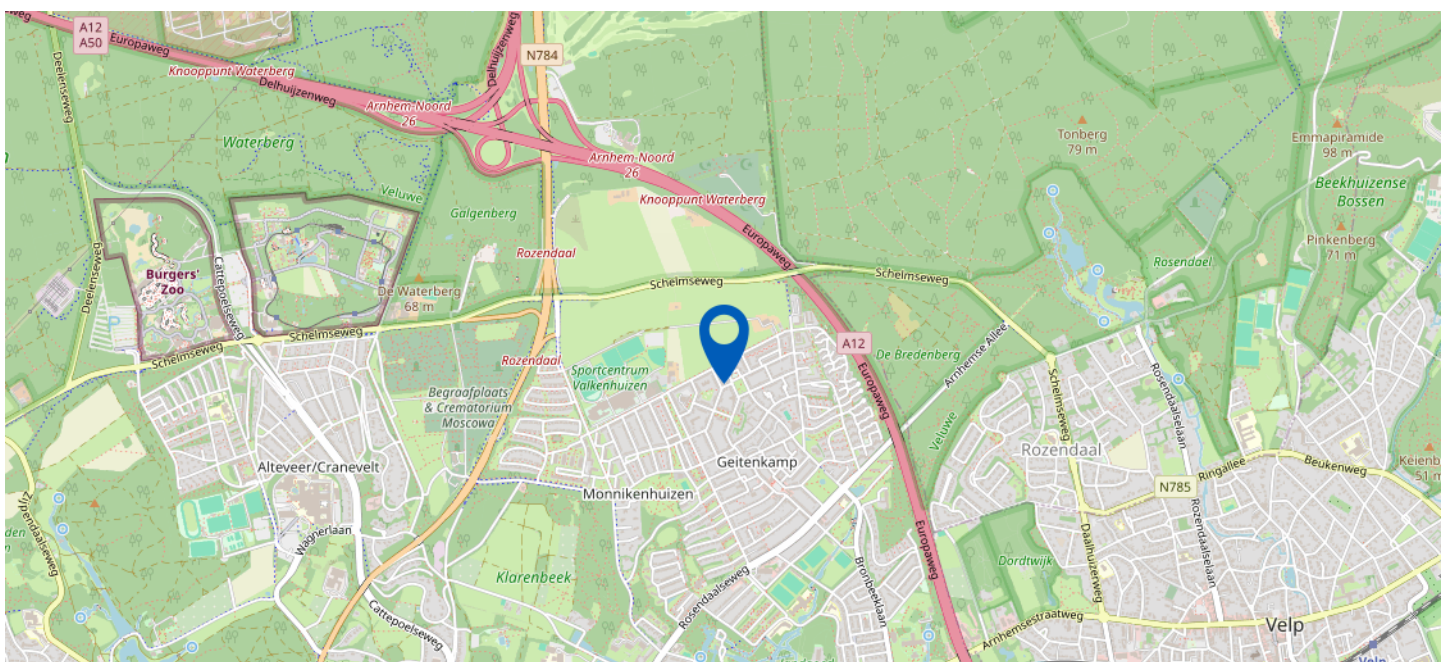
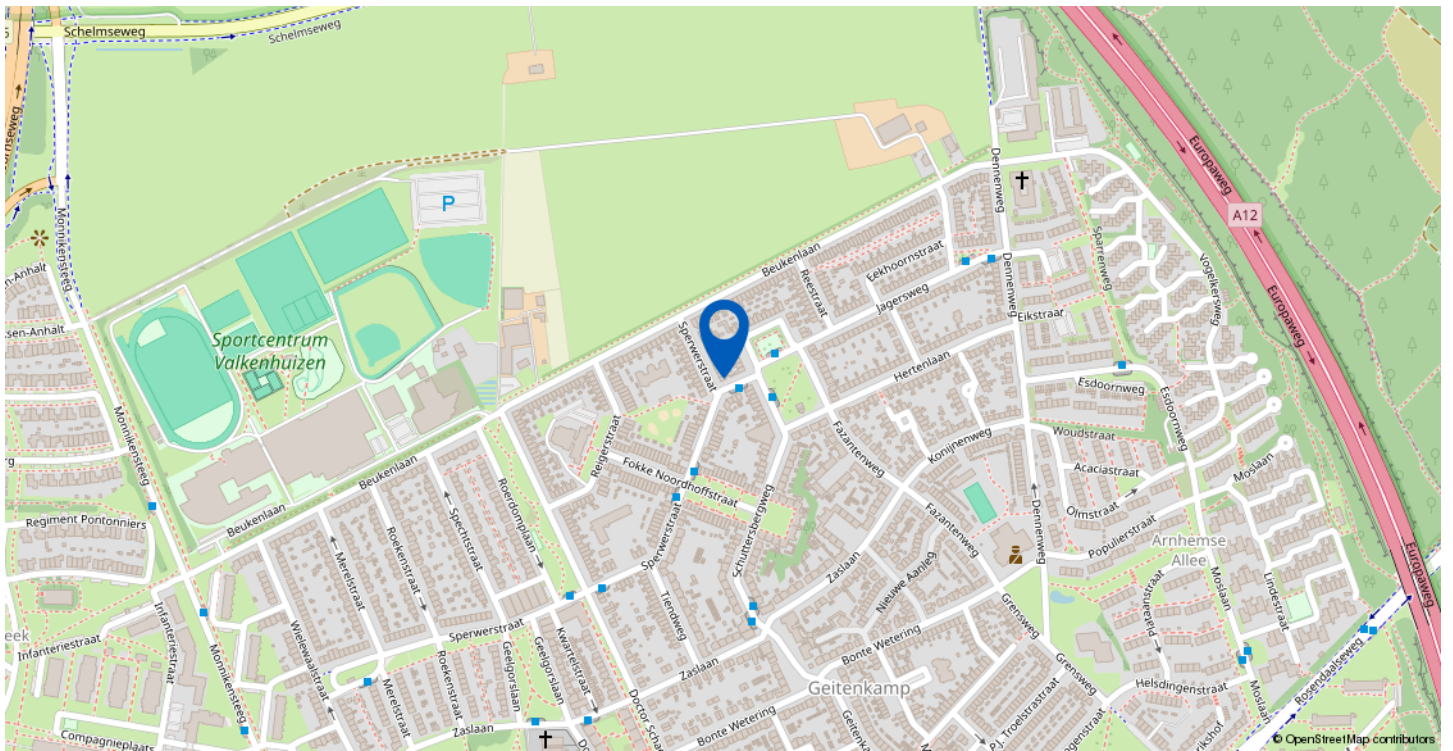








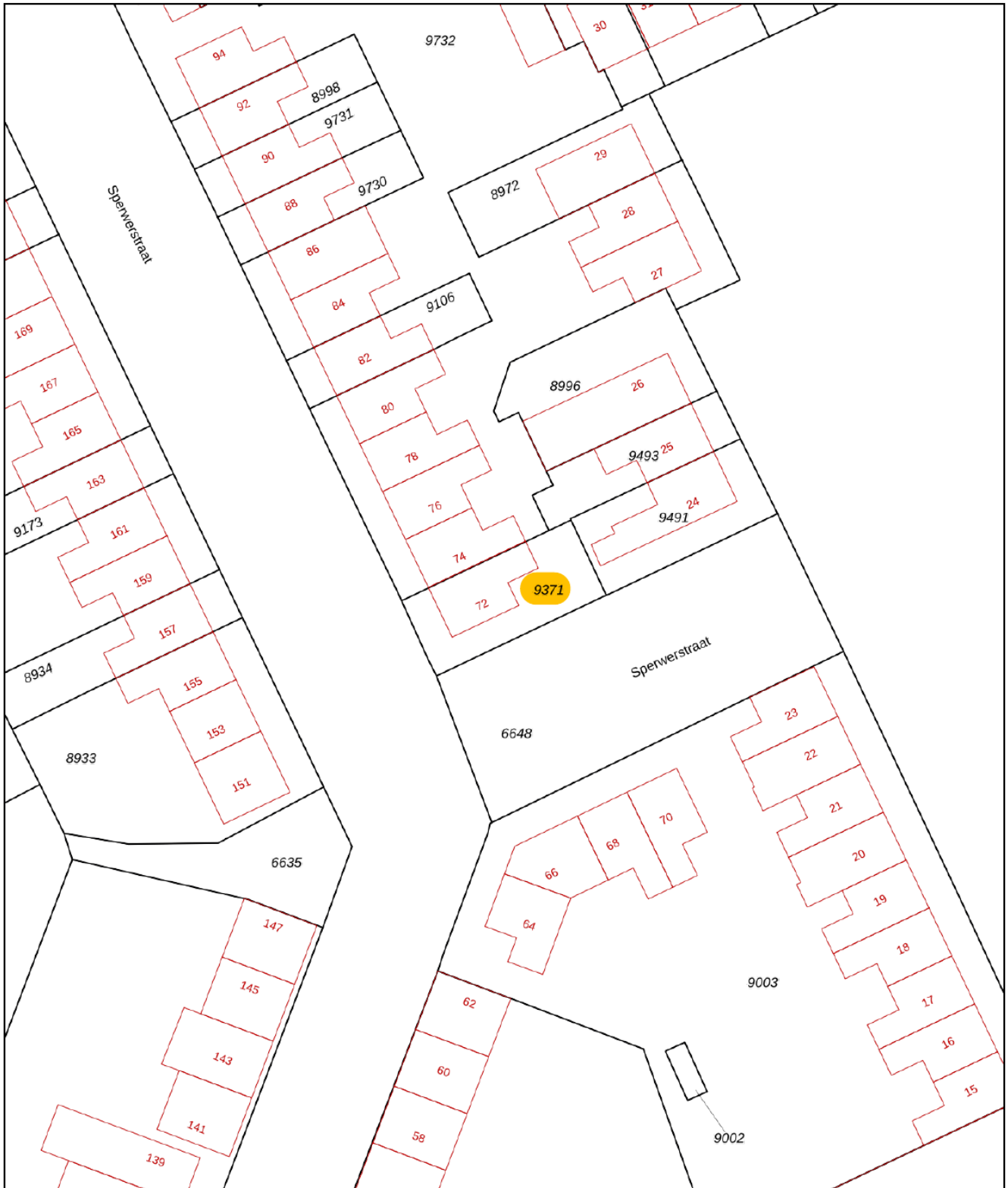
Locatie




Sperwerstraat 72, Arnhem

Kadastrale kaart

Uw referentie: SPERWERSTRAAT 72



0 5 10 15 20 25m

<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 C</p> <p>Perceel 9371</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 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.

Plattegrond met tuin



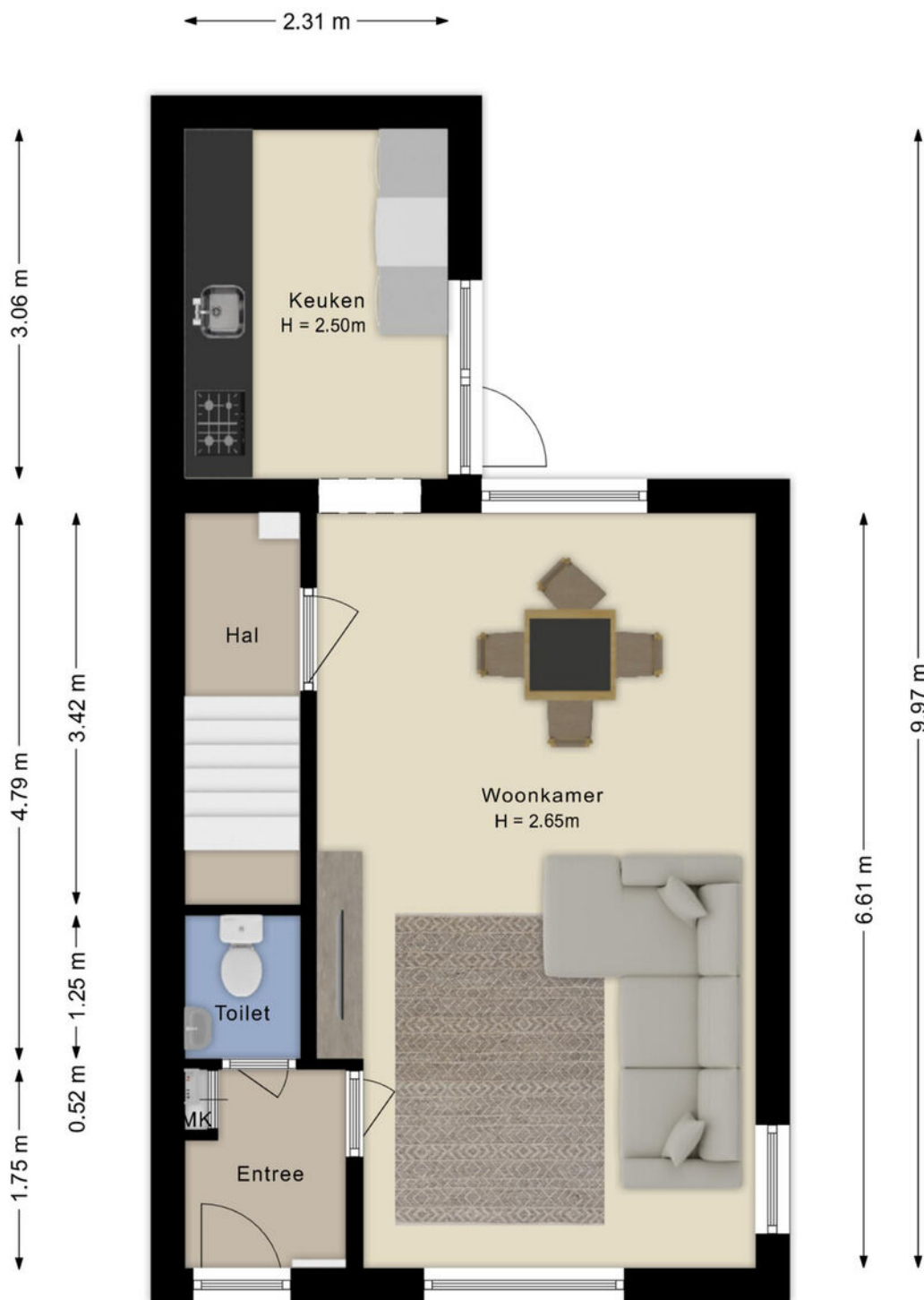
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond met tuin 3D



Plattegrond begane grond

Sperwerstraat 72 Arnhem
Begane grond



0.23 m

← 0.99 m → ← 3.82 m →

← 1.41 m → ← 3.43 m →

← 5.00 m →

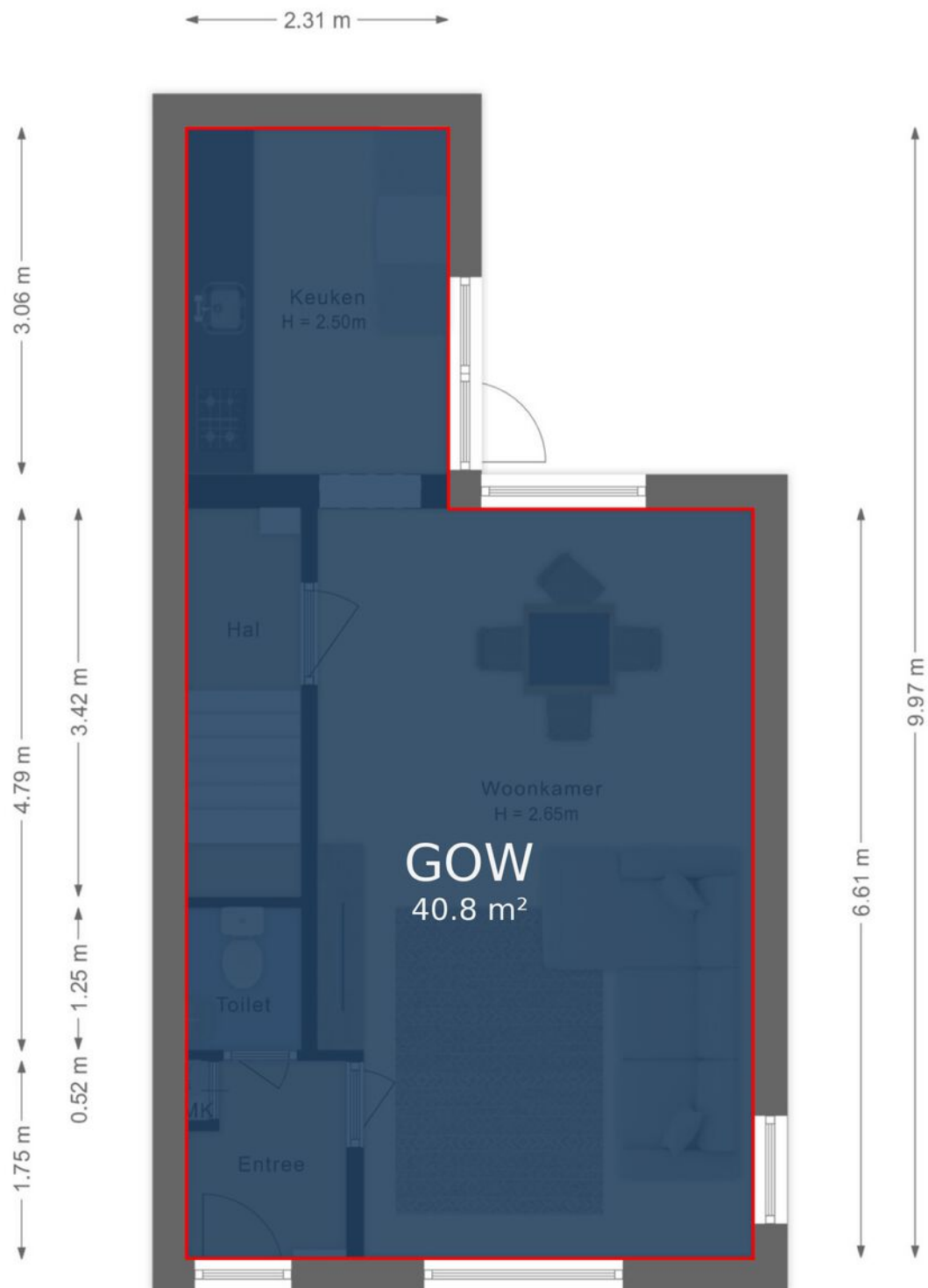
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond begane grond 3D



Gebruiksoppervlak wonen

Sperwerstraat 72 Arnhem
Begane grond



0.23 m

0.99 m 3.82 m

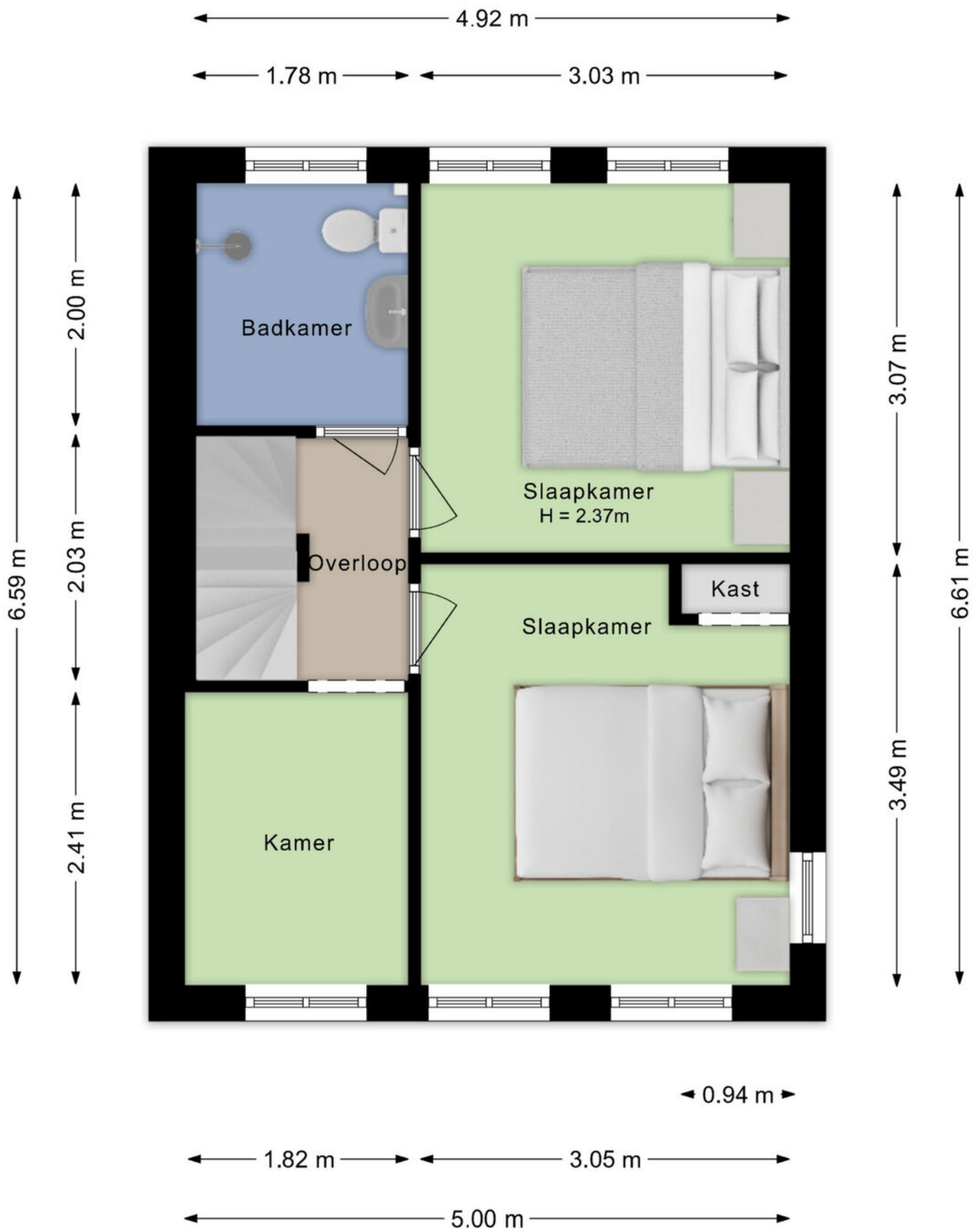
1.41 m 3.43 m

5.00 m

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

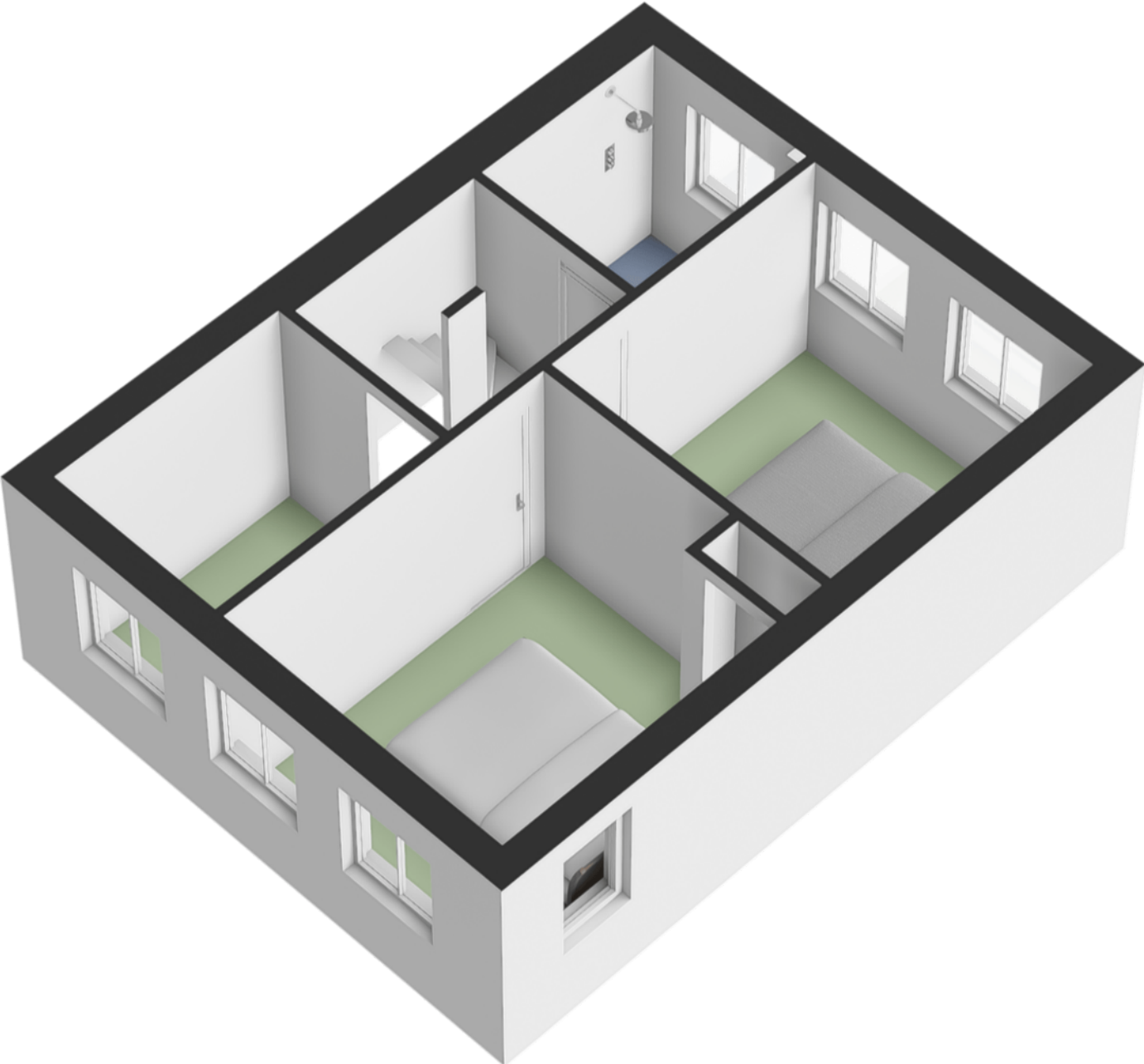
Plattegrond 1e verdieping

Sperwerstraat 72 Arnhem
Eerste verdieping



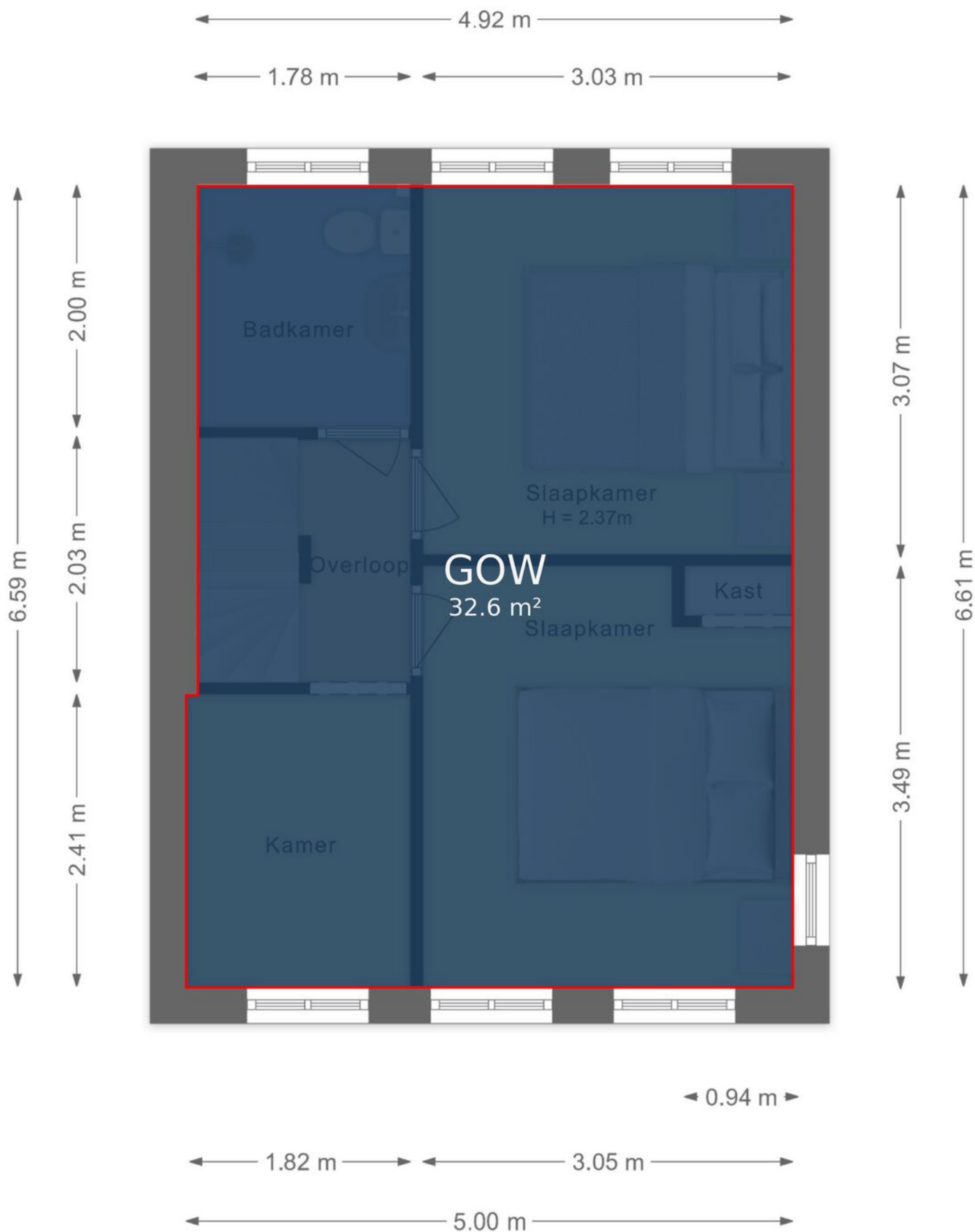
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping 3D



Gebruiksoppervlak wonen

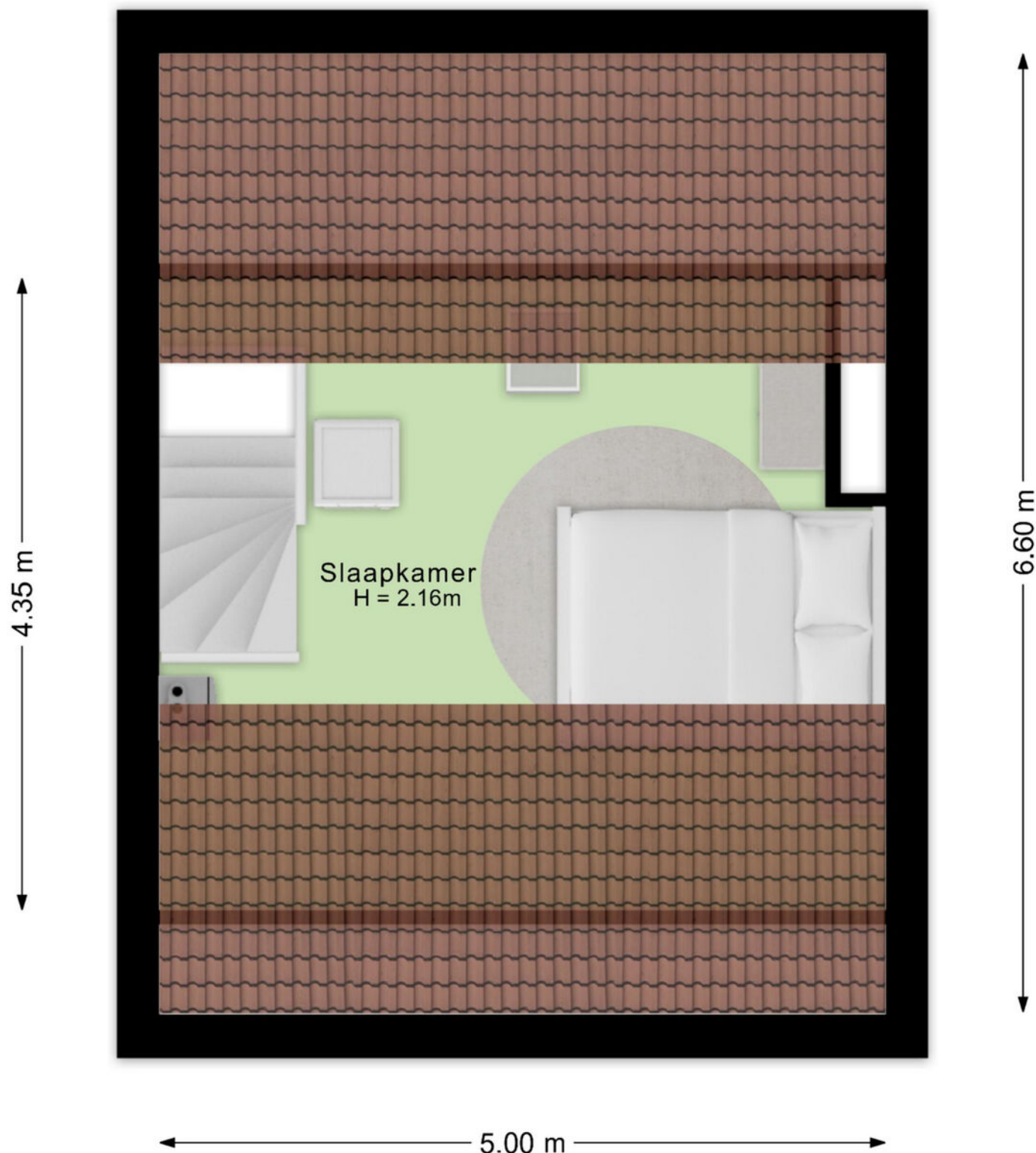
Sperwerstraat 72 Arnhem
Eerste verdieping



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

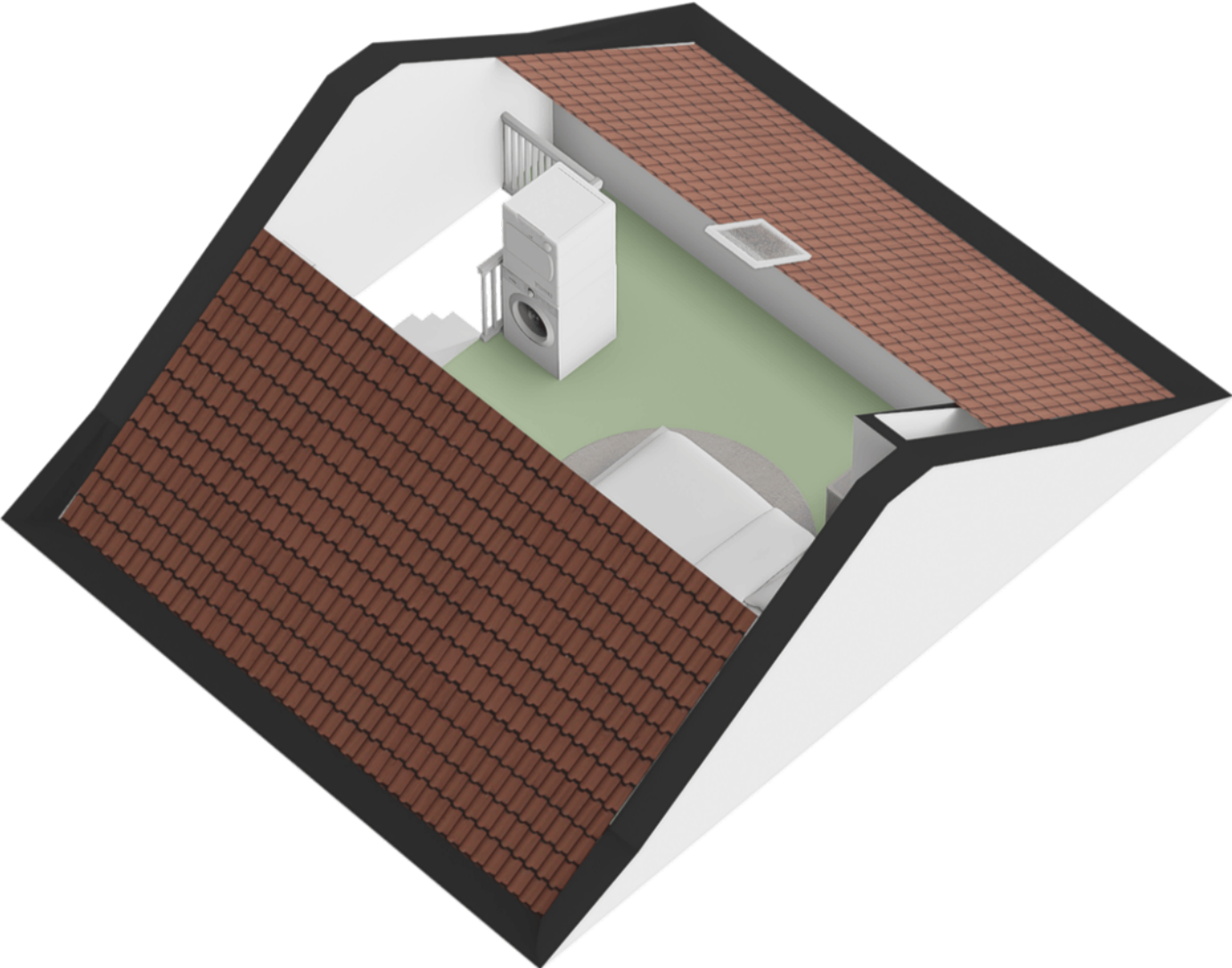
Plattegrond zolder

Sperwerstraat 72 Arnhem
Tweede verdieping



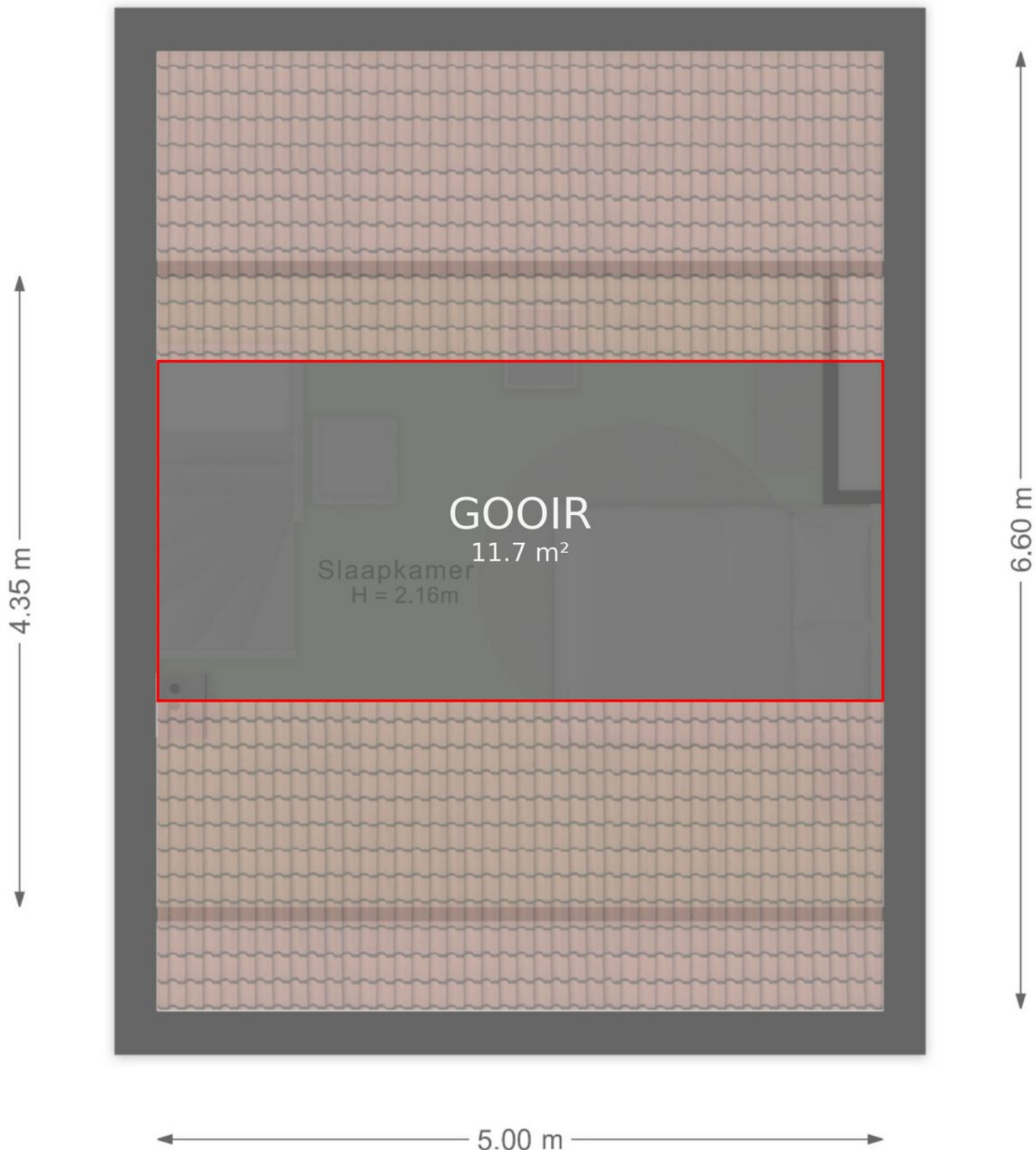
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond zolder 3D



Gebruiksoppervlak overig inpandig

Sperwerstraat 72 Arnhem
Tweede verdieping

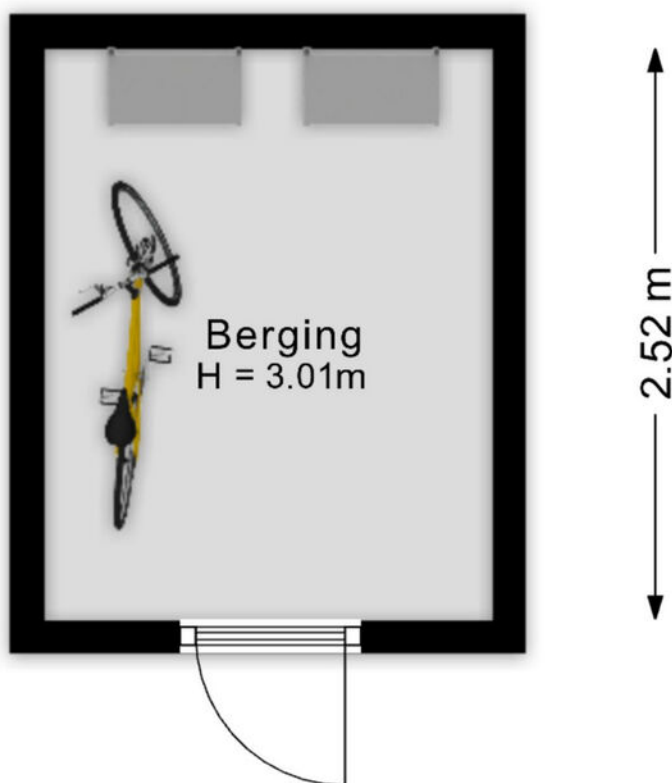


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond berging

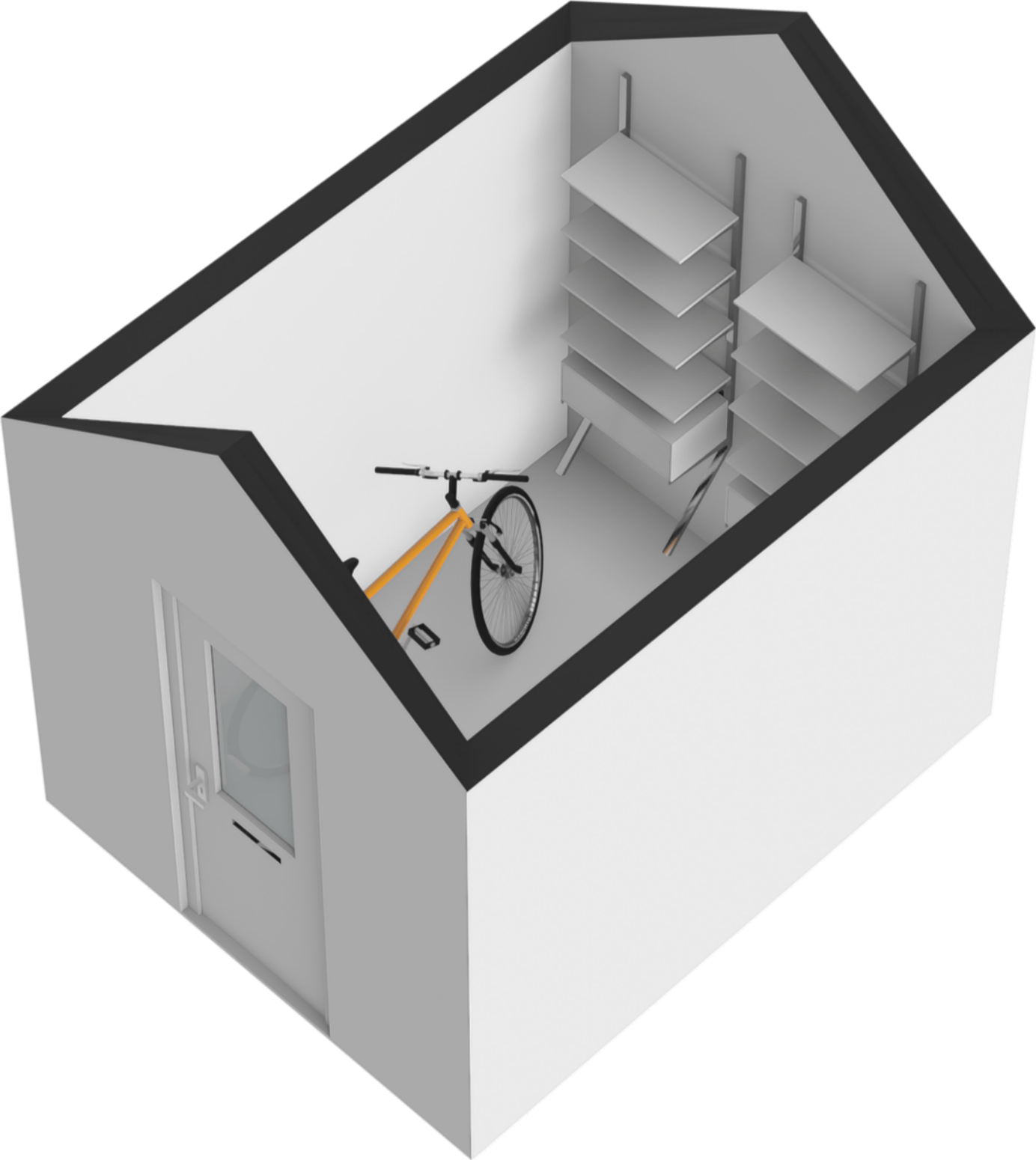
Sperwerstraat 72 Arnhem
Berging

← 1.98 m →



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

Plattegrond berging 3D



Gebruiksoppervlak externe bergruimte

Sperwerstraat 72 Arnhem
Berging

← 1.98 m →



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

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



de sleutel tot nieuw woongeluk!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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 koopakte 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.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

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.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is: Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren, Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven, Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking. Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

