



ARNHEM  
Berliozstraat 13

Vraagprijs  
€ 335.000,- k.k.

**Loft**  
MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1962

Soort:  
portiekflat

kamers:  
3

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

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

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

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

Energie label  
E



# Omschrijving

Vrij uitzicht aan de bosrand in geliefd Arnhem-Noord

Wonen tussen het groen met een heerlijk vrij uitzicht? Op een prachtige locatie in de geliefde wijk 't Cranevelt in Arnhem-Noord ligt dit verzorgde 3-kamerappartement op de derde woonlaag. Vanuit de woning en vanaf het zonnige balkon kijk je weids uit over het omliggende groen, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en rustig woongevoel. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een zonnig balkon op het zuidwesten en een eigen berging in de onderbouw.

## Ligging

Het appartement is gelegen in de populaire woonwijk 't Cranevelt, midden in een groene en parkachtige omgeving. Op loopafstand bevinden zich onder andere Park Zypendaal, het Nederlands Openluchtmuseum en Burgers' Zoo. Ook Park Sonsbeek en het centrum van Arnhem zijn eenvoudig bereikbaar per fiets, auto of trolleybus.

De ligging is ideaal ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de A12 en A50. In de directe omgeving bevinden zich meerdere winkels, waaronder een supermarkt, bakker, slager, apotheek en bloemist. Daarnaast zijn er diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de buurt. Ziekenhuis Rijnstate ligt eveneens op korte afstand.

## Begane grond

Afgesloten entree met intercominstallatie, brievenbussen en trappenhuis. In de onderbouw bevindt zich een eigen berging voorzien van elektra.

## Indeling

Bij binnenkomst kom je in de hal met garderobe, meterkast en separaat toilet. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

## Woon- en eetkamer

De ruime woon- en eetkamer vormen samen een heerlijke leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen en de gunstige ligging op het zuidwesten. Het vrije uitzicht over het groen geeft de woonkamer een unieke sfeer van rust en ruimte. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het zonnige balkon, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

## Keuken:

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

### Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het balkon en kijkt eveneens prachtig uit over het groen. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt toegang tot de badkamer.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel, radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie. Het toilet is separaat.

### Buitenruimte

Het balkon ligt op het zuidwesten en is een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de middag- en avondzon. Dankzij het vrije uitzicht en de groene omgeving voelt het hier alsof je midden in de natuur woont.

### Kenmerken

- Woonoppervlak: 79 m<sup>2</sup>
- Berging : 11 m<sup>2</sup>
- Balkon: 7 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 251 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 1962
- Energielabel E

### Bijzonderheden

- Dakisolatie
- Voorzien van HR++ dubbel glas
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde van het complex
- Overige houten kozijnen deels geschilderd in 2025 (balkonzijde); resterend schilderwerk gepland vanaf juni 2026
- Blokverwarming en gasgeiser aanwezig
- Glasvezelinternet aanwezig
- VvE-bijdrage: € 210,- 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.





























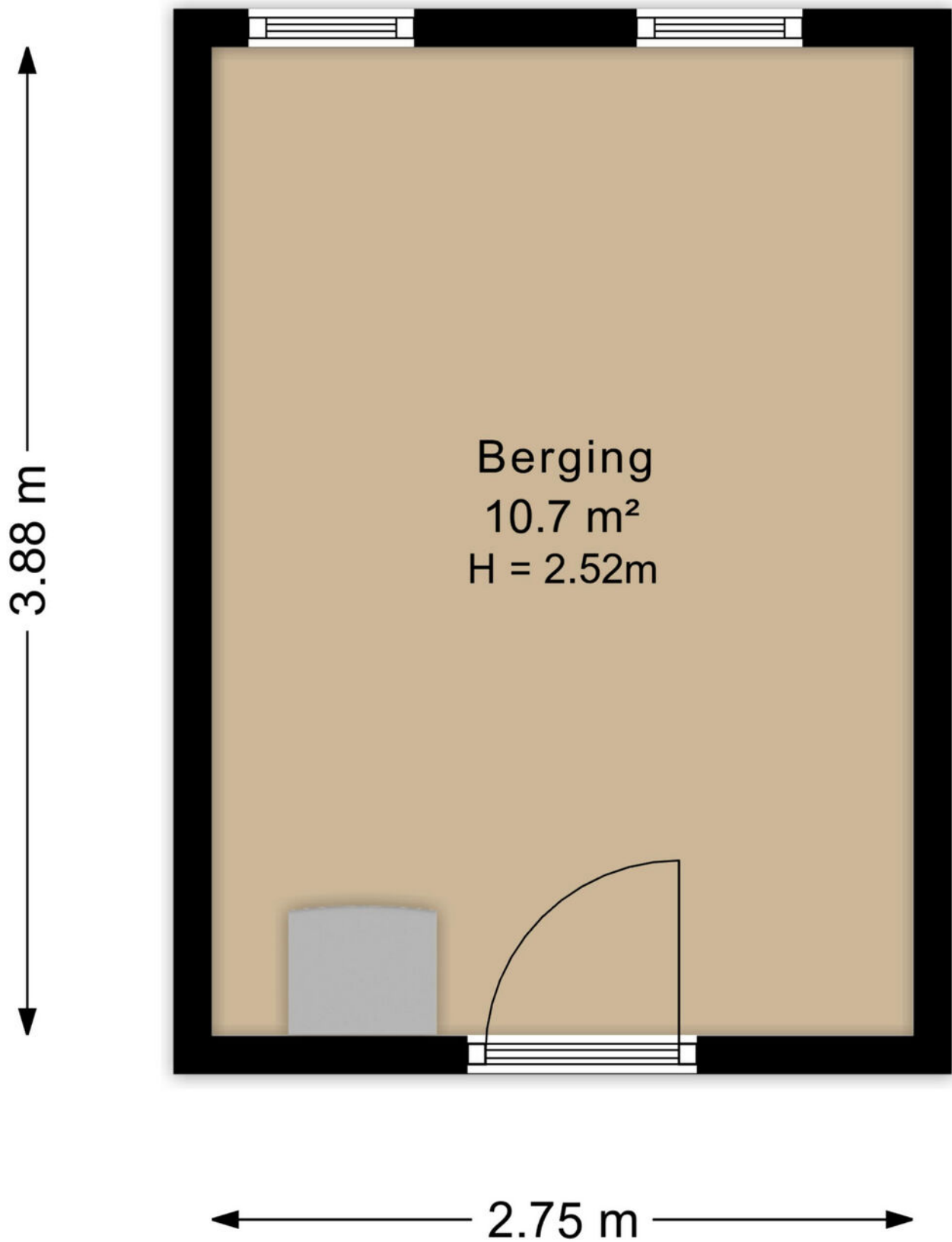




# Plattegrond



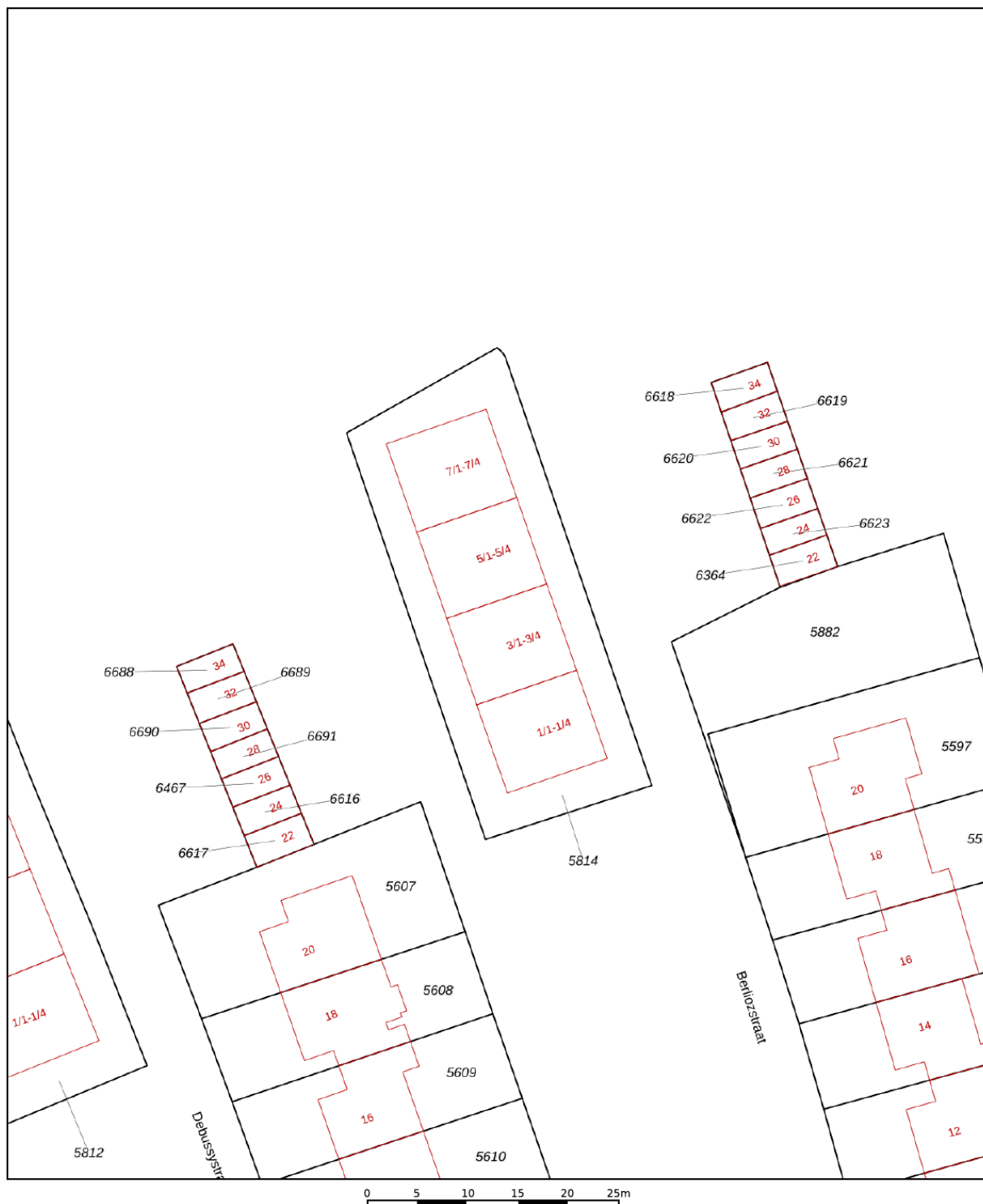
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Berliozstraat 1 3



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5814	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Was-droogcombinatie (ingebouwd in keuken)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Badkamerkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	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 30 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, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

### **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)