



# AURORAPLANTSOEN 33

## ARNHEM

Vraagprijs € 475.000,- K.K.



# INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Buiten
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

# KENMERKEN



## TYPE WONING

Tussenwoning

## BOUWJAAR

2014

## WOONOPPERVLAKTE

111 m<sup>2</sup>

## INHOUD

393 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

140 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

5 m<sup>2</sup>

## AANVAARDING

In overleg

## ENERGIELABEL

A+

## ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

## VERWARMING

Stadsverwarming

## PLUSPUNTEN

- Moderne afwerking
- Speelplaats tegenover
- Eigen parkeerplaats
- Grote zolderverdieping met dakkapel



# OMSCHRIJVING

Auroraplantsoen 33 in Arnhem: modern wonen met verrassend veel ruimte! Aan het rustige Auroraplantsoen in de geliefde wijk Schuytgraaf staat deze goed onderhouden tussenwoning uit 2014. Een instapklare gezinswoning met drie volwaardige slaapkamers, een royale zolderverdieping voorzien van breed dakkapel, een eigen parkeerplaats en een fraai aangelegde achtertuin op het westen.

De woning is strak afgewerkt en biedt met circa 111 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verrassend veel ruimte. Dankzij de royale zolderverdieping is bovendien eenvoudig een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te realiseren. Voeg daar de verzorgde tuin, de praktische berging en de centrale ligging binnen Schuytgraaf aan toe, en je begrijpt waarom dit zo'n fijne plek is om thuis te komen.

Deze woning wil je niet missen, want:

- Moderne tussenwoning uit 2014
- Woonoppervlakte van circa 111 m<sup>2</sup> op een perceel van 140 m<sup>2</sup>
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale open zolderverdieping met volop mogelijkheden
- Moderne open keuken met veel werk- en bergruimte
- Nette badkamer met een dubbele wastafel, douche en tweede toilet
- Fraai aangelegde achtertuin met meerdere zitplaatsen en buitenzonwering
- Eigen parkeerplaats op achtergelegen terrein
- Vrijstaande houten berging voorzien van elektra
- Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Schuytgraaf
- Speelvoorziening direct tegenover de woning



# Moderne tussenwoning met verrassend veel ruimte, een fraaie achtertuin én een fijne ligging in Schuytgraaf

## INDELING | Begane grond:

Via de voorzijde bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

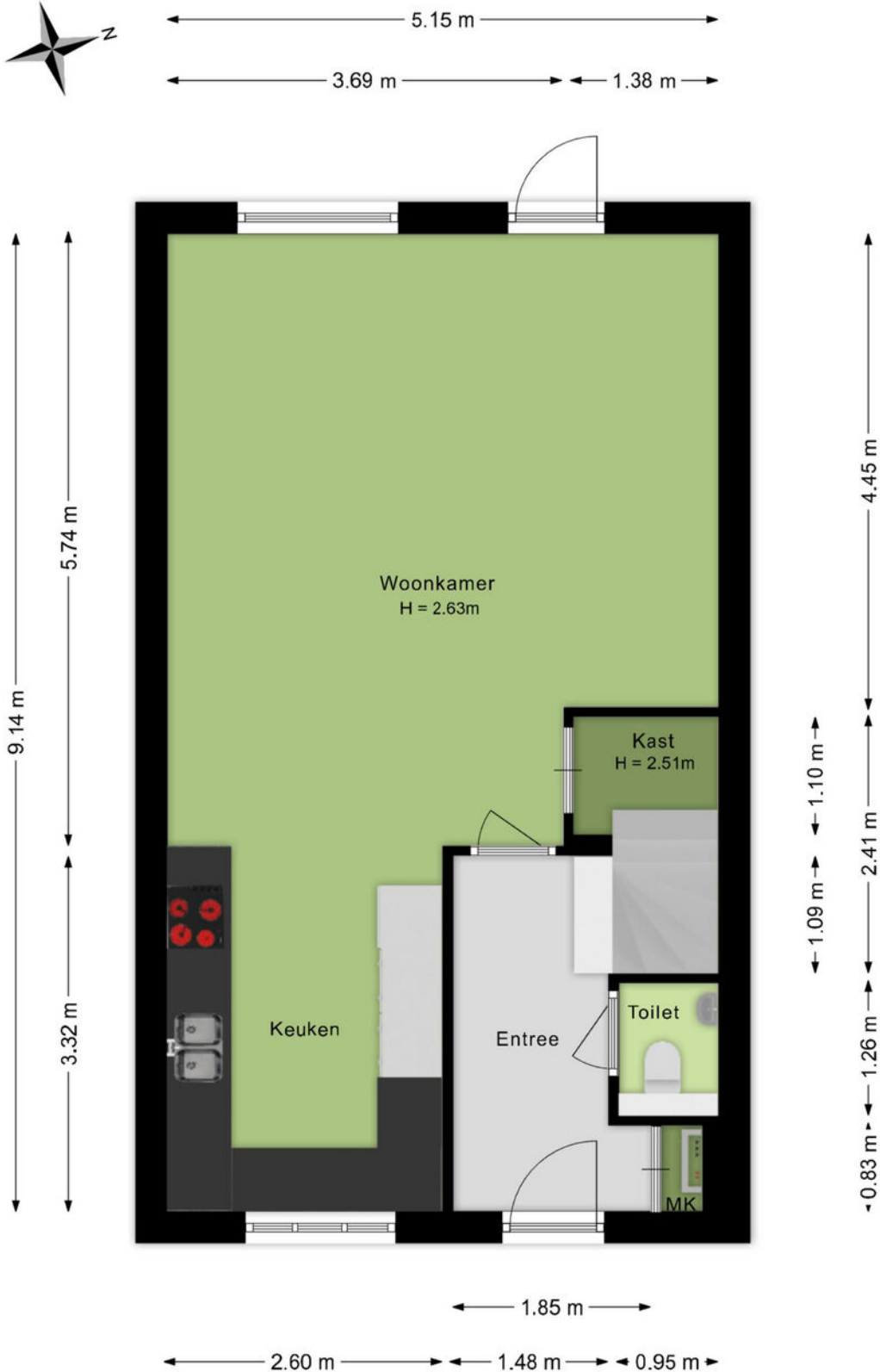
Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek. De raampartij en deur naar de achtertuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De kleurtinten, strakke afwerking en rustige uitstraling maken dit een ruimte wat je snel eigen maakt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. Deze keuken (2014) is uitgevoerd in een tijdloze hoogglans witte opstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte. Dankzij de praktische U-opstelling

en het gezellige zitgedeelte aan het raam gaan koken en samenzijn hier hand in hand. Terwijl de koffie doorloopt, kijk je uit over de rustige straat.

Tussen de woonkamer en keuken bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een zespersoonseettafel. Een heerlijke plek voor lange diners, spelletjesavonden of gezellige avonden met familie en vrienden. Daarnaast is de trap afgewerkt met een praktische trapkastombouw, waardoor er extra bergruimte is gecreëerd.

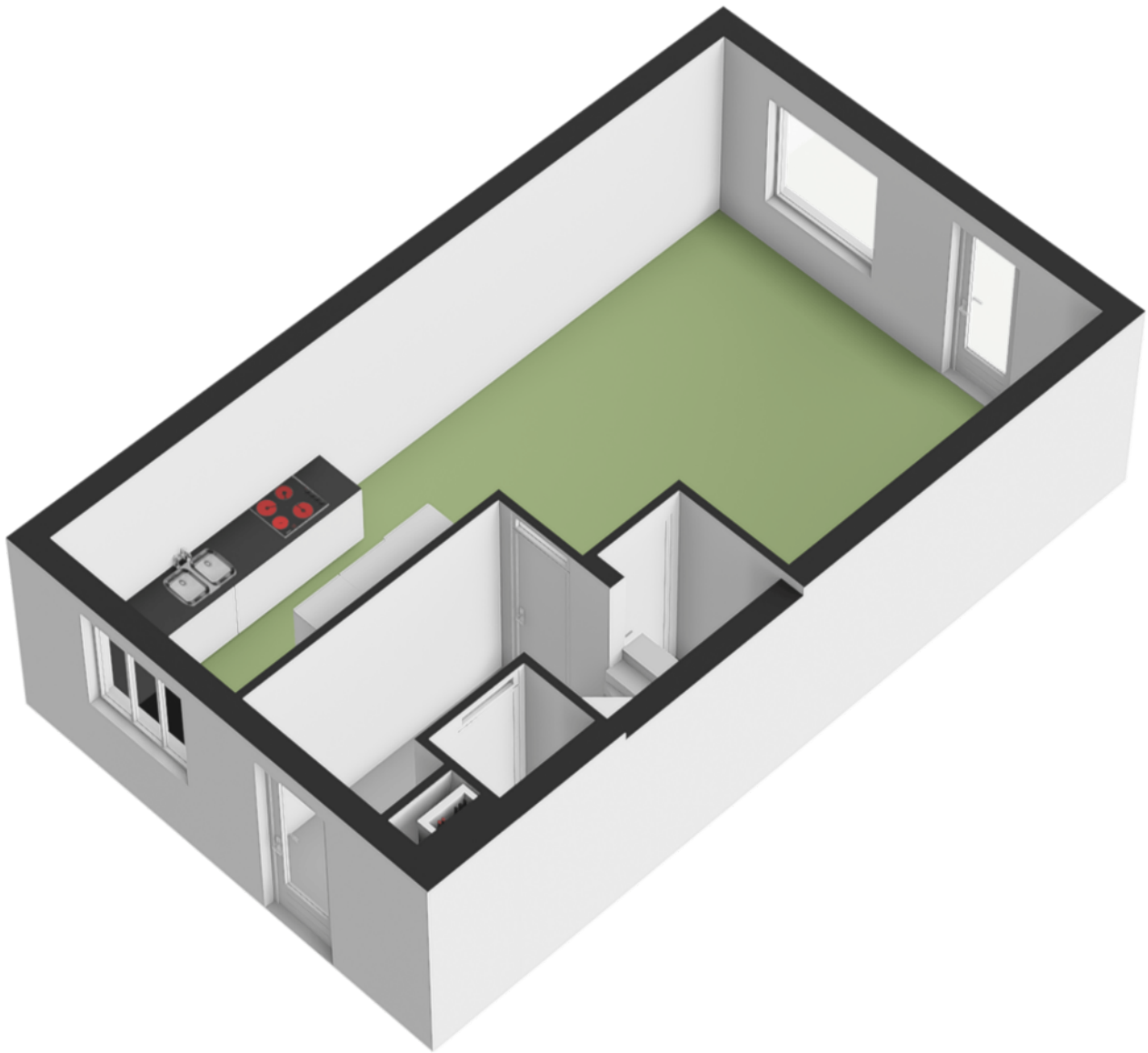
Auroraplantsoen 33 - Arnhem  
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

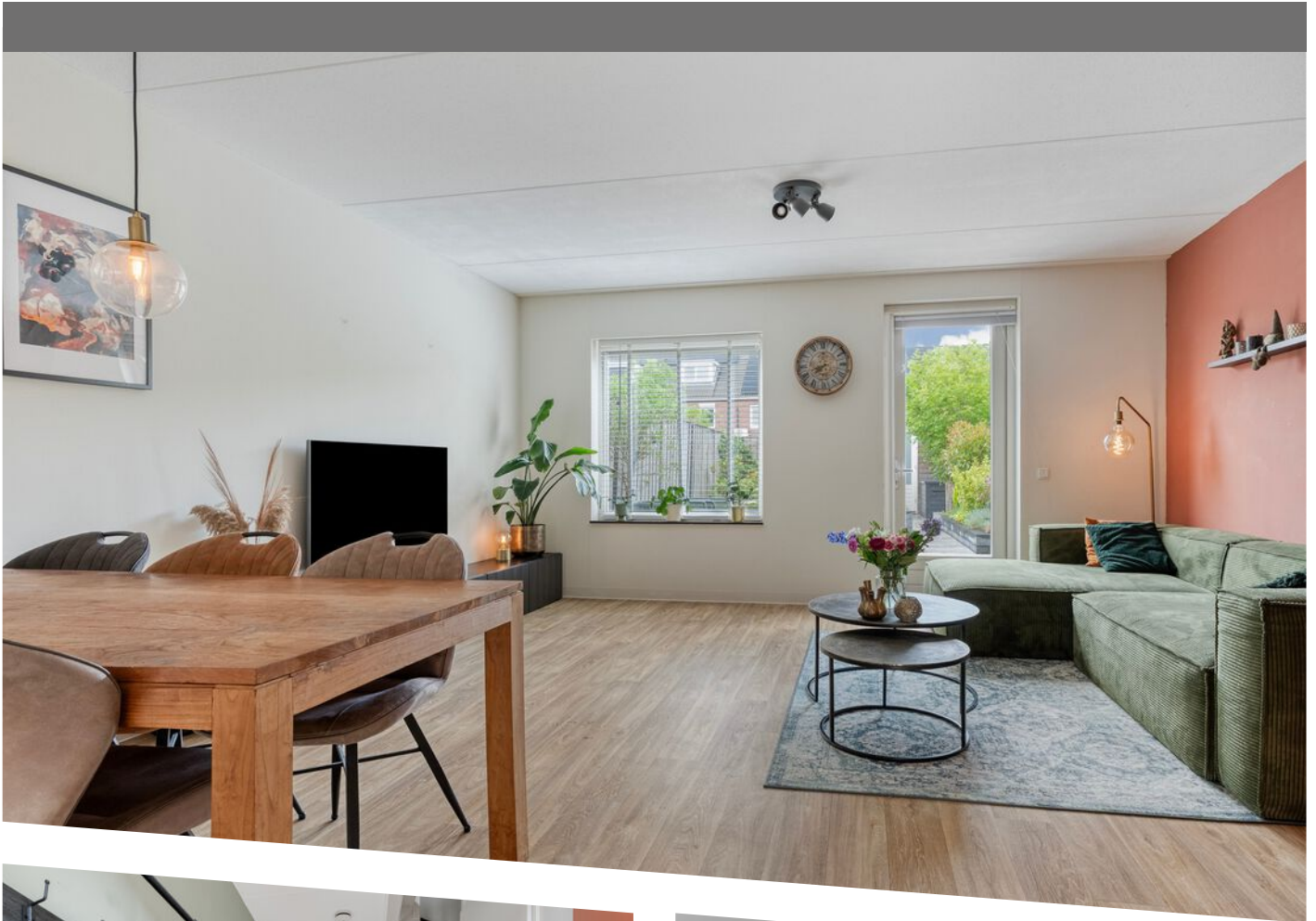
# PLATTEGROND

Begane grond



# PLATTEGROND

Begane grond



# Moderne keuken met veel werk- en opbergruimte



# EERSTE VERDIEPING



De eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkast. De rustige kleurstellingen en ramen zorgen voor een tijdloze sfeer.

De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkruimte. Ook de derde slaapkamer is verrassend ruim en momenteel ingericht als thuiswerkplek. Dankzij de praktische afmetingen zijn alle kamers uitstekend bruikbaar voor diverse doeleinden.

De badkamer (2014) is uitgevoerd met lichte wandtegels en donkere vloertegels, wat zorgt voor een neutrale uitstraling. Hier beschik je over een douche, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



Auroraplantsoen 33 - Arnhem  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

**PLATTEGROND**

Eerste verdieping

# De verdieping beschikt over drie slaapkamers



Een goed onderhouden, ruime badkamer



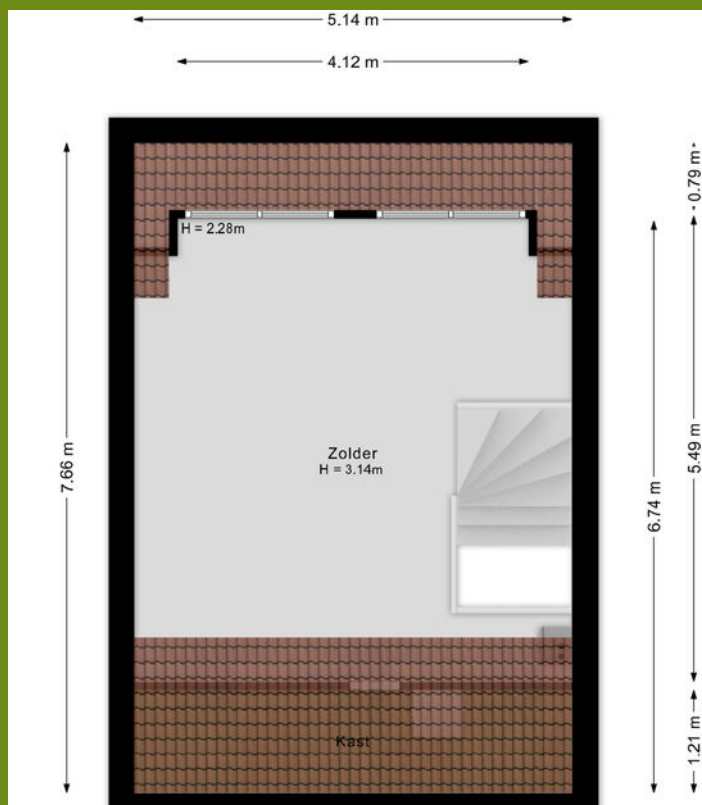
# TWEEDE VERDIEPING



De vaste trap brengt je naar de royale zolderverdieping.

Deze verdieping voelt dankzij de hoge nok en het grote dakkapel opvallend ruim aan. Momenteel wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt, maar hier realiseer je eenvoudig een vierde slaapkamer, master bedroom, hobbyruimte of combinatie daarvan.

Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed en extra bergruimte achter de knieschotten.



## Een tweede verdieping met volop mogelijkheden

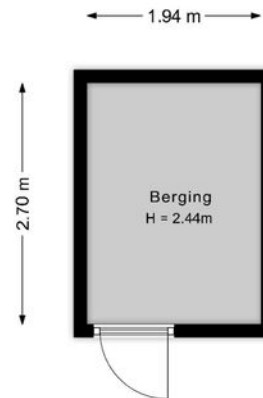


# BUITEN

De achtertuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Met een diepte van ruim 15 meter en een ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. De tuin is circa drie jaar geleden opnieuw aangelegd en fraai aangelegd met groene borders, een ruim terras direct aan de woning en een tweede zitplek achterin de tuin.

Bovendien creëer je onder het zonnescherm op warme dagen eenvoudig een schaduwrijke loungeplek. Achterin de tuin bevindt zich de praktische houten berging met elektra. Via de achterom bereik je het achtergelegen terrein waar ook de eigen parkeerplaats is gelegen.

Auroraplantsoen 33 - Arnhem  
Berging



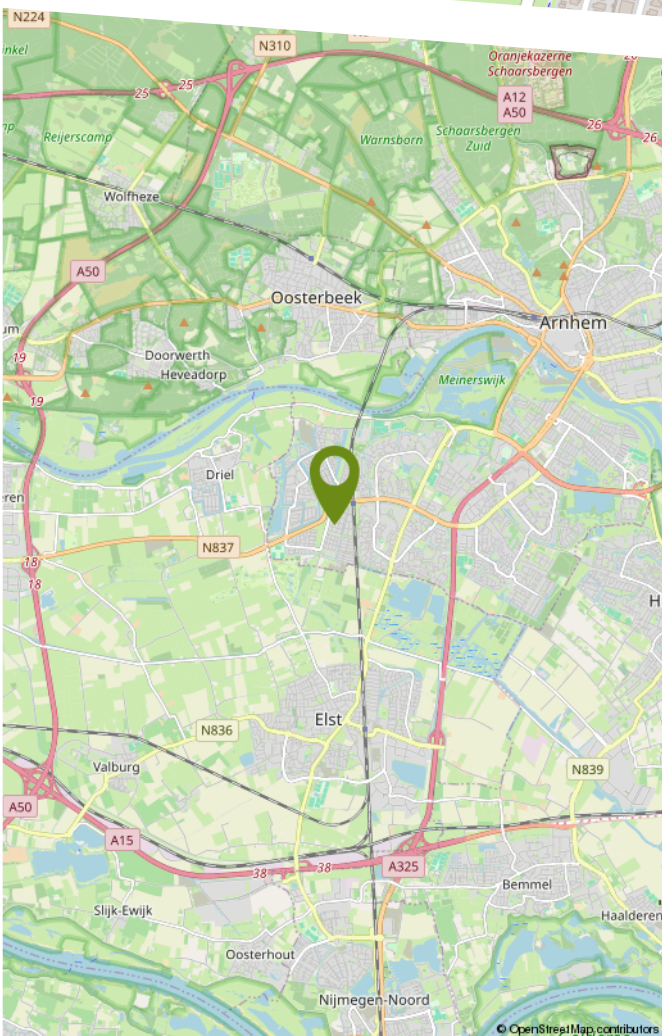
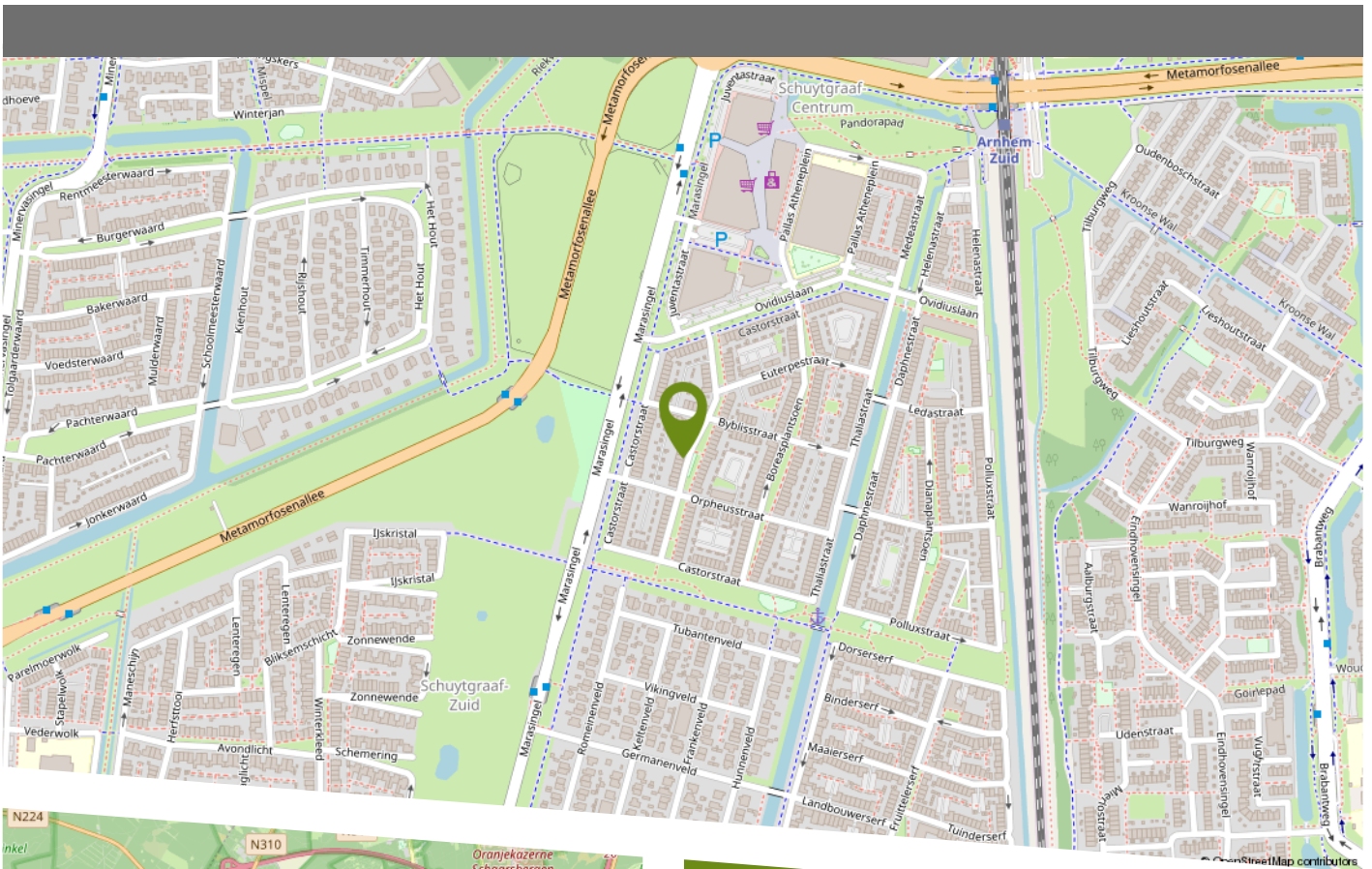
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



# Een fraai aangelegde tuin met meerdere zithoeken



# LOCATIE INFORMATIE



Auroraplantsoen 33 ligt in de populaire Arnhemse wijk Schuytgraaf; een jonge, ruim opgezette woonwijk die bekendstaat om haar kindvriendelijke karakter, groene inrichting en uitstekende voorzieningen. Hier woon je in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor kinderen veilig buiten kunnen spelen. In de directe omgeving vind je diverse (internationale) basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen, speeltuinen en winkelvoorzieningen.

Ook station Arnhem-Zuid ligt op korte afstand, waardoor je snel verbinding hebt met Arnhem centrum, Nijmegen en de rest van de regio.

Voor een wandeling, hardloopronde of fietstocht liggen diverse groen- en recreatiegebieden binnen handbereik. Schuytgraaf combineert de rust van een woonwijk met de gemakken van de stad.





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Zolder hanglamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Pax)kast slaapkamer			X
- (Pax)kast kantoor			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijn incl rail grote slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Installatie stadsverwarming	X		
Tuin - Inrichting			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



## ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website [www.bolckmakelaardij.nl](http://www.bolckmakelaardij.nl). Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



**@BolckMakelaardij**



**@bolck\_makelaardij**

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

## VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

### WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

### WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaft van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

# ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

## WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

## WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

## WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

## CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✘ **Asbestclausule**

✘ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✘ **Houtboorders**

\* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

## DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





INTERESSE IN DEZE WONING?  
**NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.**

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.  
Masiusplein 22  
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
bolckmakelaardij.nl