



Vraagprijs  
€ 259.000 K.K.

**47**

**NIEUWSTAD**

**ARNHEM**

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 259.000,- k.k.
Servicekosten	€ 30,-
Water	€ 20,-
Aanvaarding	Direct

## Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1880
Dakbedekking	Dakpannen Leisteen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	86 m <sup>2</sup>
Inhoud	349 m <sup>3</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In centrum Nabij winkelcentrum
---------	-----------------------------------

## Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

# KENMERKEN

## CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een dakraam	Ja

## Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Opstal verzekering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
BOVENWONING

**ENERGIELABEL:**  
G

**BOUWJAAR:**  
1880

**WOONOPPERVLAKTE:**  
86m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
349m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**



# OMSCHRIJVING

"Nieuwstad 47, Arnhem – karaktervolle bovenwoning met dakterras in hartje centrum"

Wonen in het oude centrum van Arnhem, met de stad letterlijk om de hoek? Aan de Nieuwstad 47 vind je deze authentieke bovenwoning boven een winkelpand met sierlijke voorgevel. De woning is opvallend licht, heeft volop karakter dankzij originele details én biedt verrassend veel ruimte verdeeld over de 1e en 2e verdieping. Met drie slaapkamers, een extra werk-/hobbyruimte en een heerlijk dakterras is dit een unieke kans voor wie sfeer zoekt en graag moderniseert naar eigen smaak.

## Ligging

Nieuwstad 47 ligt in een van de oudste en levendigste delen van Arnhem. Je wandelt zó naar winkels, terrasjes en koffiezaakjes. Ook het station en diverse OV-verbindingen zijn dichtbij, waardoor je je in en buiten de stad snel verplaatst.

## Pluspunten op een rij

- Gelegen in het bruisende centrum van Arnhem, in een relatief rustige straat
- Nabij station, OV en alle voorzieningen (winkels, horeca, cultuur en parken op loopafstand)
- Authentieke bovenwoning met veel lichtinval en sfeervolle, originele elementen
- Woonkamer met karakteristiek monumentaal plafond en schouw
- Drie slaapkamers + extra werk-/hobbyruimte (ook te gebruiken als slaap-/werkkamer)
- Heerlijk dakterras (ca. 15 m<sup>2</sup>) met privacy
- Eigen voordeur en trapopgang
- Bouwjaar 1880; gemeentelijk monument en gelegen in gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Modernisering gewenst: ideaal om volledig naar eigen smaak te upgraden.

## Indeling

### Begane grond

Eigen entree met hal en trapopgang naar de woonverdieping.

### 1e verdieping

Overloop met garderobe en toilet. Vanuit hier toegang tot de lichte woonkamer met open keuken. In de woonkamer springen de authentieke details direct in het oog, zoals de schouw en het karakteristieke plafond. De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. De open keuken is ruim opgezet en voorzien van onder andere een vaatwasser en inbouwoven.

Via de keuken bereik je de badkamer met douchehoek en wastafel; een praktische ruimte met daglicht die modernisering kan gebruiken. In de badkamer bevindt zich ook de cv-ketel. Aansluitend vind je een kamer die nu als werk-/hobbyruimte is ingericht (ook uitstekend als extra slaap-/werkkamer). Op deze verdieping ligt bovendien een ruime slaapkamer met veel lichtinval.

### 2e verdieping

Via de trap in de woonkamer bereik je de tweede verdieping met een derde slaapkamer in de nok: knus en sfeervol. Daarnaast is er een ruime zolder-/bergruimte met de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren. Ook op deze verdieping is er ruimte voor modernisering. Vanuit deze etage heb je toegang tot het dakterras.

### Buitenruimte

Het dakterras (ca. 15 m<sup>2</sup>) is een heerlijk, beschut plekje met voldoende privacy. Perfect voor een kop koffie in de zon of een borrel met vrienden, terwijl de stad zich beneden afspeelt.

# OMSCHRIJVING

## Bijzonderheden

- Volledig voorzien van voorzetwanden.
- Dakterras: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Energielabel: G
- Gemeentelijk monument, beschildering in de woonkamer en gelegen in gemeentelijk beschermd stadsgezicht
- Modernisering gewenst: maak er helemaal jouw eigen plek van
- De VvE bestaat uit de winkel op de begane grond en deze bovenwoning.
- De VvE is ingeschreven in de kamer van koophandel maar verder niet actief.
- Het appartement wordt verkocht door de erfgenamen, er is geen vragenlijst of lijst van zaken beschikbaar.

Nieuwstad 47 is een woning met ziel én mogelijkheden, op een toplocatie in het centrum. Plan een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het licht en het dakterras.



**'karaktervolle  
bovenwoning  
met riant  
dakterras'**

























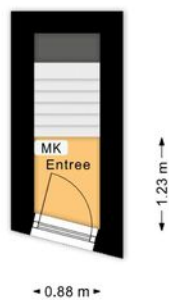




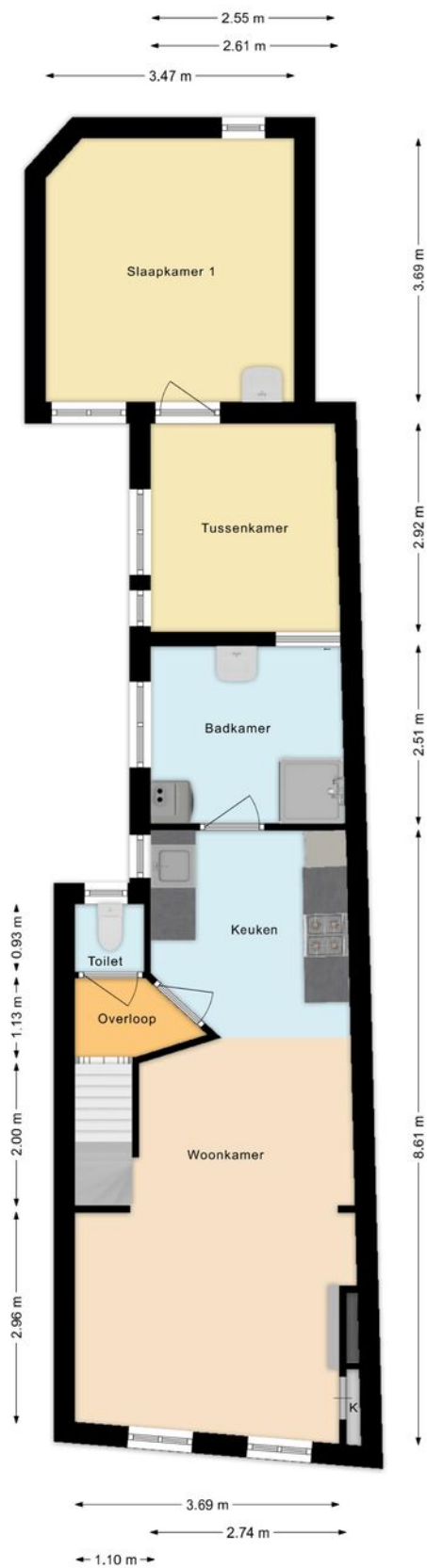




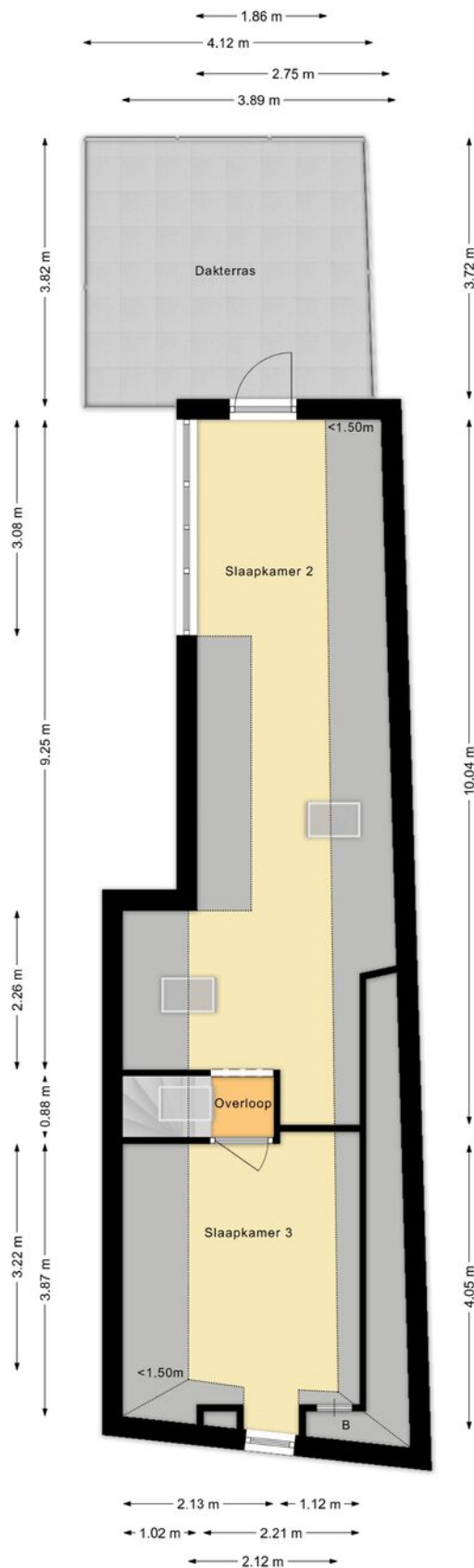
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND







# KADASTRALE KAART

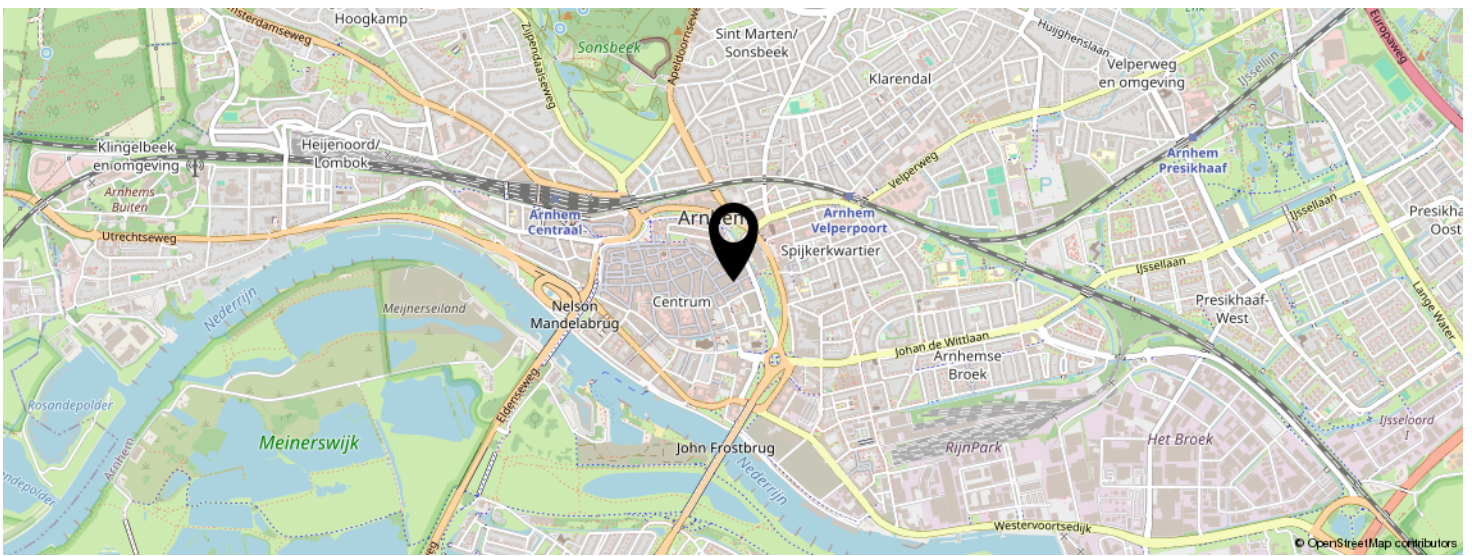
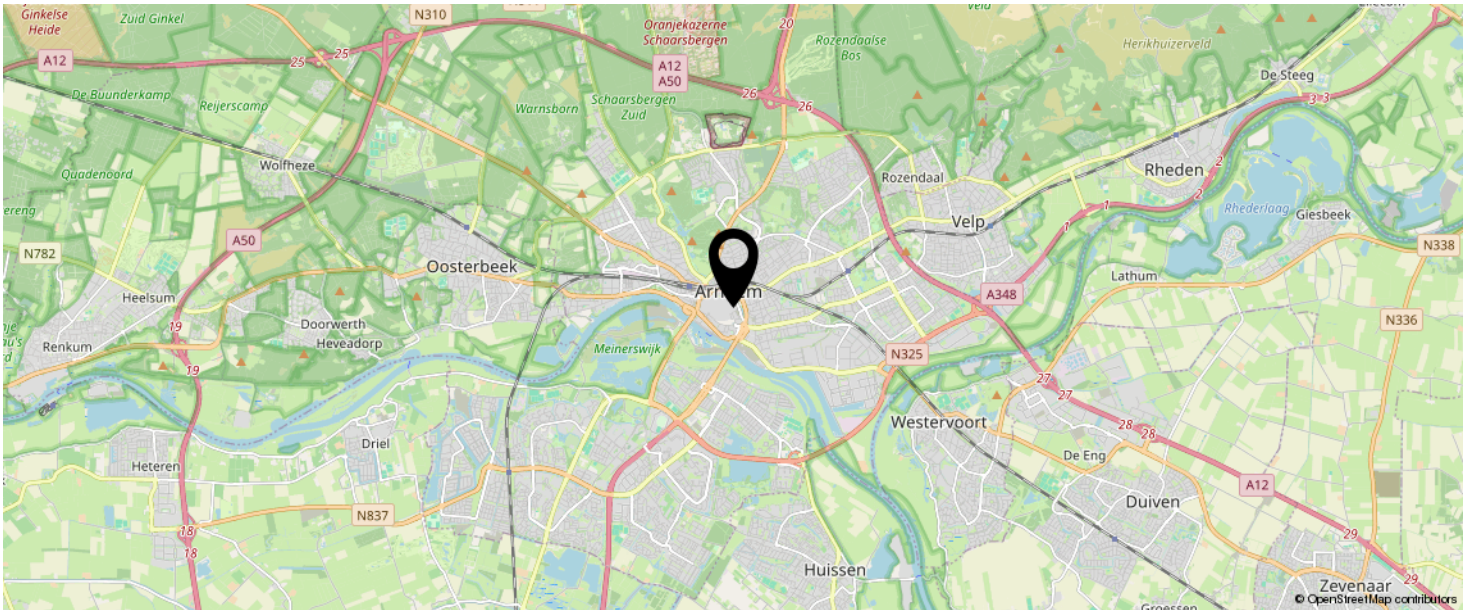
Kadastrale kaart van Nieuwstad 47, 6811BJ Arnhem

Referentie: 68372785795ff16509b3109d

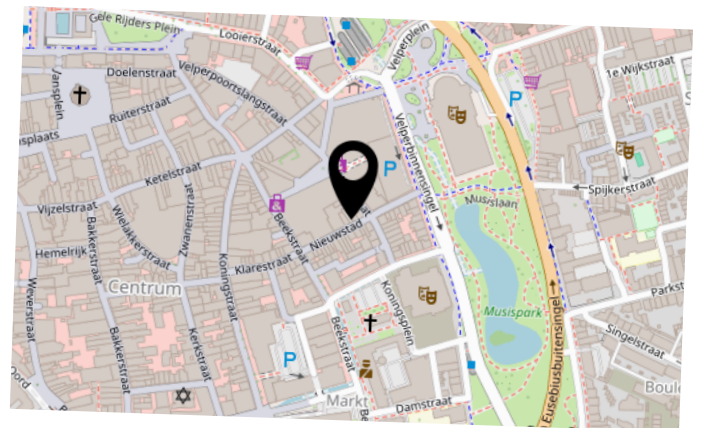


<b>8621</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Arnhem	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is <b>gegenereerd op 28-05-2025 om 17:11.</b>
<b>47</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	AHM01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	O	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	8621	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	87	
	Bebouwing			

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# Aanvullende clausules

Als aanvulling op de standaard koopovereenkomst zullen de volgende 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

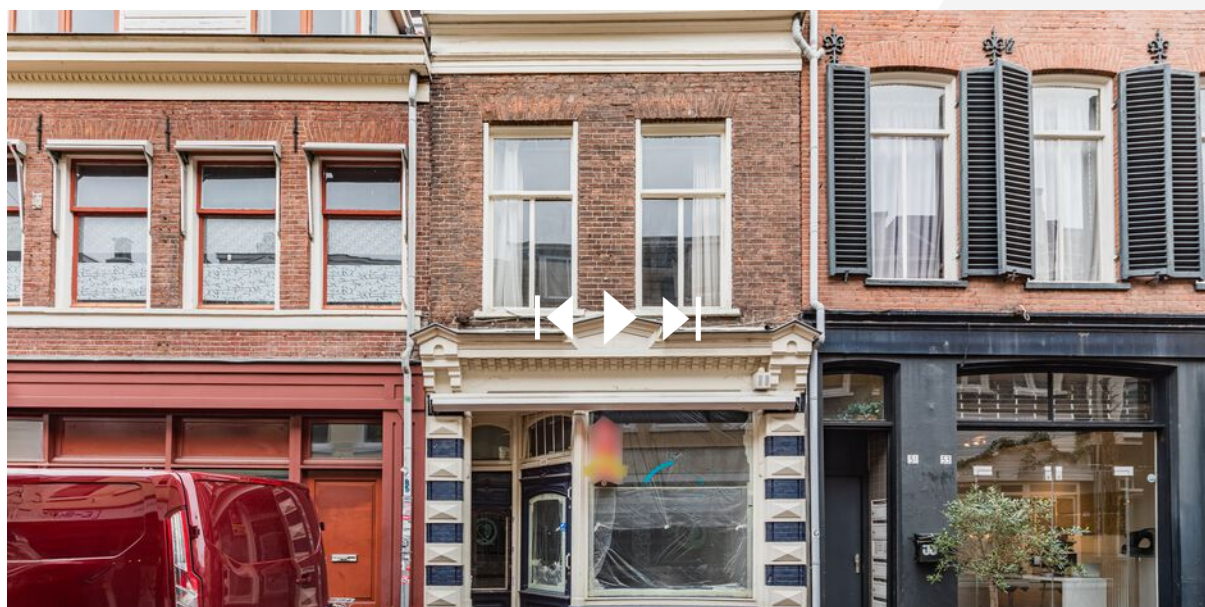
Het is koper bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule.

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

nieuwstad47.nl

SOM<sup>2</sup>  
MAKELAARS  
SERVICE OP MAAT

Nieuwstad 47, Arnhem



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**SOM Makelaars**

Dorpstraat 13

6691 AV, Gendt

0481355161

[info@sommakelaars.nl](mailto:info@sommakelaars.nl)

[sommakelaars.nl](http://sommakelaars.nl)

**SOM**   
**MAKELAARS**  
SERVICE OP MAAT