



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

# TURFSTRAAT 3

6811 HK ARNHEM





## ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

---

broersma@bvmakelaars.nl

06-51833751

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

---

Erwin Broersma



# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	11
2de verdieping	14
3de verdieping	17
Plattegronden	22
Lijst van zaken	27
Extra informatie	32
Onze dienstverlening	34

---

# OVER DEZE WONING

Modern wonen tegenover de Eusebiuskerk: royale stadswoning met eigen parkeerplaats, dakterras en een uniek uitzicht in hartje Arnhem!

Midden in het historische centrum van Arnhem bevindt zich deze verrassend royale stadswoning met eigen parkeerplaats, zonnig dakterras en een werkelijk fenomenaal uitzicht op de Eusebiuskerk. Een woning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en stedelijke levendigheid op bijzondere wijze samenkomen.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2017	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	199 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	129 M <sup>2</sup>	WIJK:	Centrum
INHOUD:	758 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A+

# MEER INFORMATIE

Met een woonoppervlakte van circa 196 m<sup>2</sup>, verdeeld over meerdere woonlagen en een energielabel A+, biedt deze woning een zeldzame combinatie van royaal wonen en een absolute binnenstadslocatie. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en creëren vanuit de leefruimtes een bijna schilderachtig uitzicht op één van Arnhems meest iconische monumenten.





## EXTRA INFORMATIE

Ondanks de centrale ligging ervaart u hier verrassend veel rust en privacy. Winkels, restaurants, terrassen, culturele voorzieningen, het NS-station en het prachtige stadspark bevinden zich letterlijk op loopafstand. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein, een luxe die in de binnenstad nauwelijks nog te vinden is.

# BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de woning. De ruime hal vormt een centrale ontvangst en biedt toegang tot het moderne toilet en de trapopgang naar de woonverdiepingen.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer die momenteel in gebruik is als kantoor. Dankzij de hoge plafonds van circa 3,27 meter en de grote raampartijen is dit een bijzonder aangename ruimte die zich eveneens uitstekend leent als werk-, hobby- of praktijkruimte aan huis.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de keuken en eetkamer. De keuken beschikt over een centraal geplaatst kookeiland en biedt volop werk- en bergruimte. De aangrenzende eetkamer vormt een sfeervolle plek om uitgebreid te dineren en staat in directe verbinding met de buitenruimte aan de achterzijde.

Via het afgesloten binnenterrein beschikt u bovendien over een eigen parkeerplaats en een separate berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.









## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping wordt volledig ingenomen door de royale woonkamer. Dankzij de volledige verdieping ontstaat hier een bijzonder ruime leefomgeving met een prettige lichtinval aan zowel de voor- als achterzijde.

De open opzet biedt volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende zit- en leefgedeelten. Vanuit de woonkamer geniet u van een uniek uitzicht op de imposante Eusebiuskerk, waardoor de historische binnenstad voortdurend onderdeel uitmaakt van het woonbeeld.





## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, gelegen aan respectievelijk de voor- en achterzijde van de woning.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de royale badkamer, uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De praktische indeling zorgt voor optimaal comfort en privacy.

De slaapkamer aan de voorzijde profiteert van het karakteristieke uitzicht richting de binnenstad, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde een rustige en beschutte ligging heeft.









## DERDE VERDIEPING

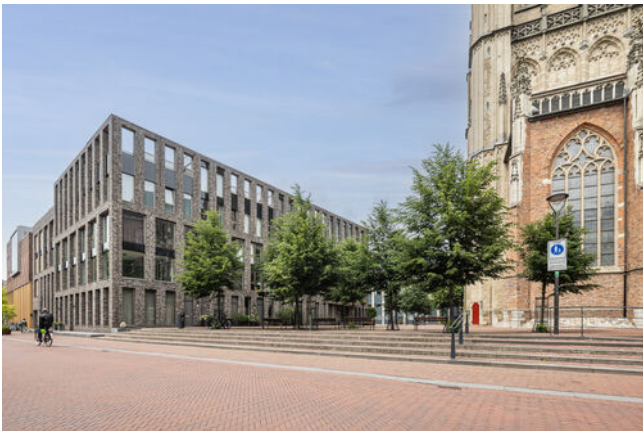
Ook de bovenste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over vier volwaardige slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft directe toegang tot het zonnige balkon, een heerlijke plek om in alle rust buiten te genieten. Dankzij de beschutte ligging biedt het terras veel privacy en een aantrekkelijk uitzicht over de omliggende binnenstad.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een praktische bergruimte met opstelling van technische installaties.









# PLATTEGRONDEN

Begane grond

Turfstraat 3 te Arnhem  
Begane grond



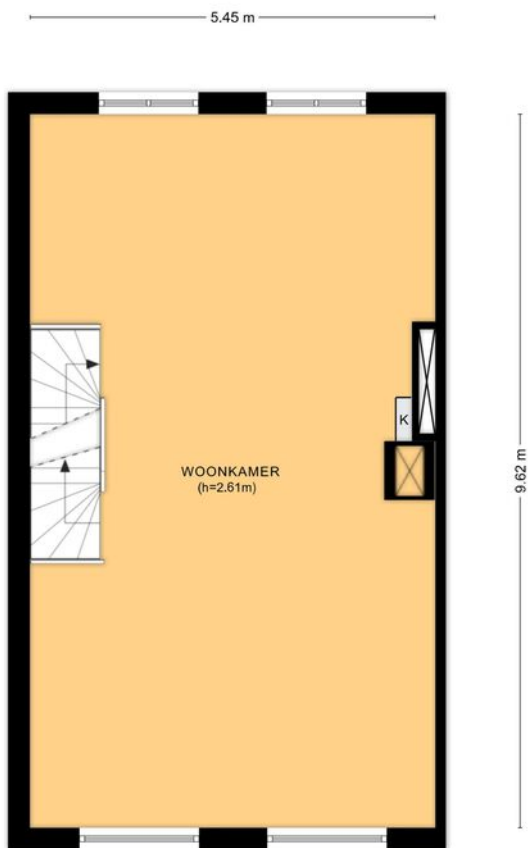
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



# PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping

Turfstraat 3 te Arnhem  
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



# PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



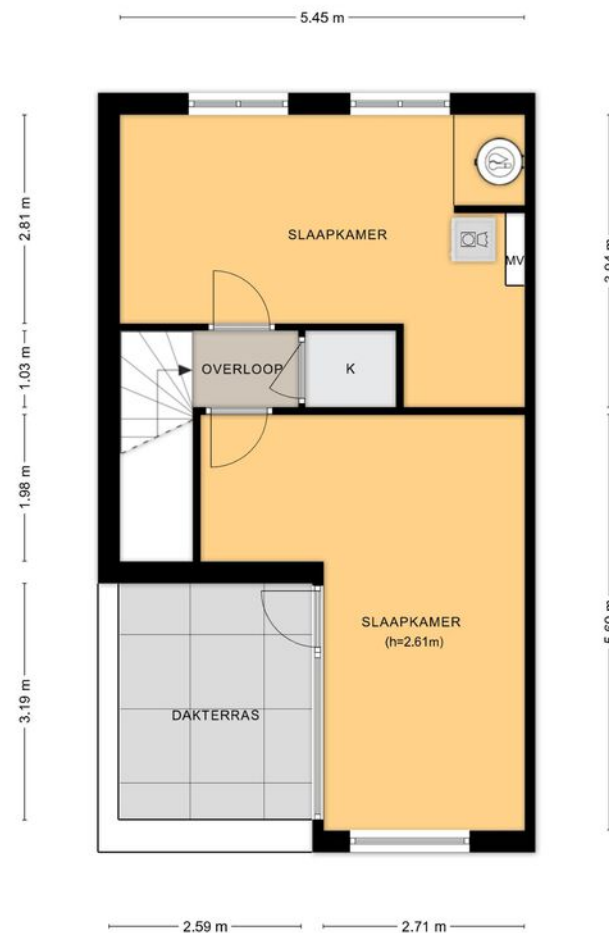
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie



# PLATTEGRONDEN

Derde verdieping

Turfstraat 3 te Arnhem  
Derde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekanplan Vastgoedpresentatie

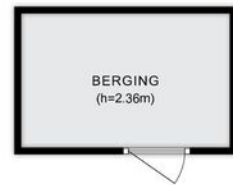


# PLATTEGRONDEN

Berging

Turfstraat 3 te Arnhem  
Berging

2.80 m



1.80 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>									
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Allesbrander				X	- gordijnrails				X
Houtkachel				X	- gordijnen				X
(Gas)kachels				X	- overgordijnen				X
Designradiator(en)				X	- vitrages				X
Radiatorafwerking				X	- rolgordijnen				X
Verlichting, te weten					- lamellen				X
- inbouwspots/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		- (losse) horren/rolhorren				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
- ingebouwde bediening op afstand voor meerde lampen en apparaten	X				-				X
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-				X	- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen				X	- afzuigkap	X			
- Moderne linoleum vloer	X				- magnetron				X
-				X	- oven				X
Overig, te weten					- combi-oven/combimagnetron	X			
- spiegelwanden				X	- koelkast				X
- schilderij ophangstelsel	X				- vriezer				X
- CV Haard die ook verwarming van het hele huis doet en warmwater				X	- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
					-				X
					-				X
<b>Woning - Keuken</b>					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)		X			-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis				X					X
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie				X
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- 500 liter watervat voor Cv en warmwater	X			
Screens				X	(zonneboiler, warmtepomp en cv haard)				
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X	-				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X								
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen				X	-				X
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Beplanting	X				- vlaggenmast(houder)	X			
				X	-				X
					-				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								

# EXTRA INFORMATIE

## ■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## ■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

#### ■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

#### ■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

## BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

## BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

[BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.bvmakelaars.nl/exclusief)

