

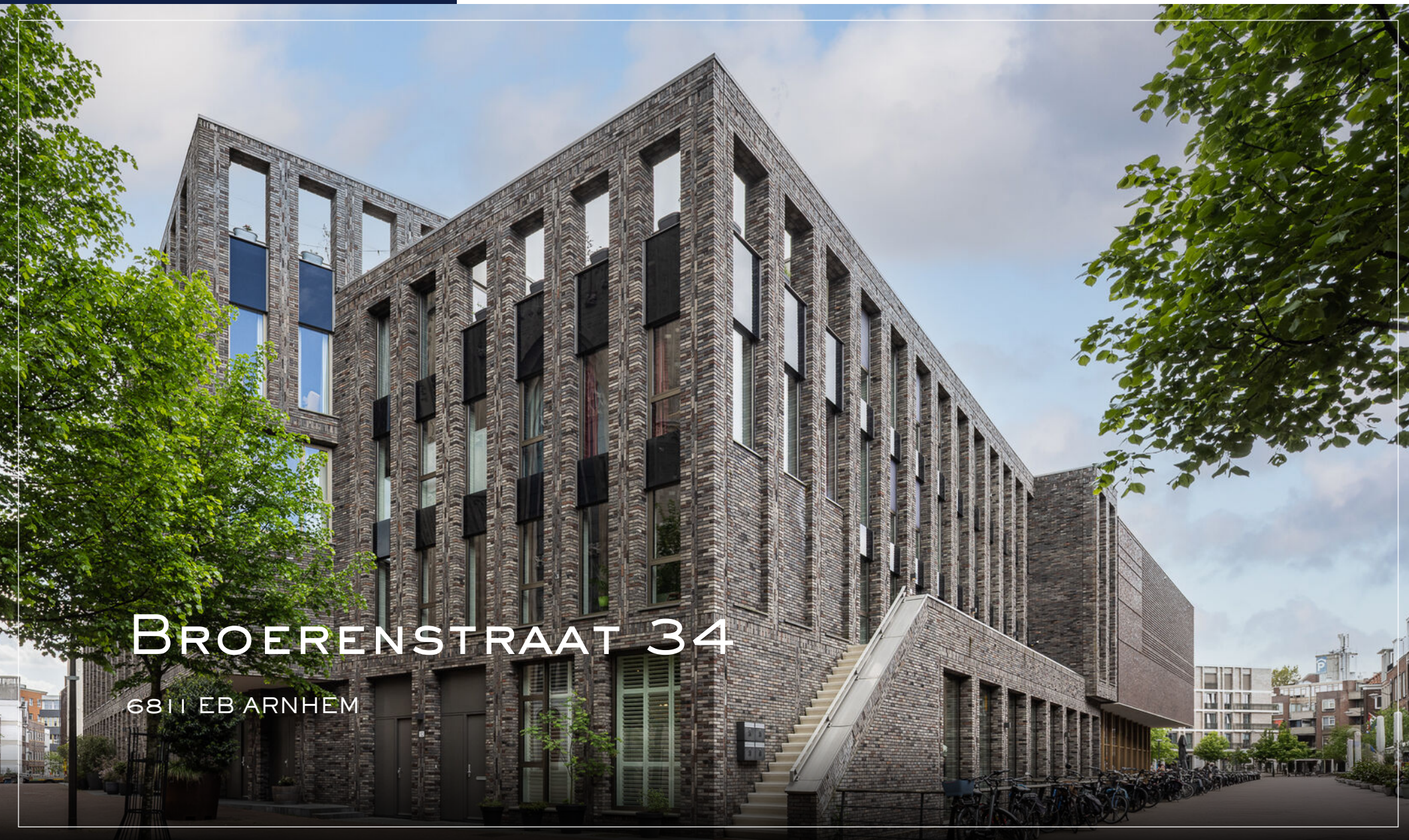


DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

# BROERENSTRAAT 34

6811 EB 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
1ste verdieping	08
2de verdieping	12
3de verdieping	15
Begane grond	17
Plattegronden	20
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

# OVER DEZE WONING

In een stijlvolle woonomgeving bevindt zich deze uitzonderlijk luxe afgewerkte stadswoning, waar design, comfort en ruimte op harmonieuze wijze samenkomen. De woning onderscheidt zich door het hoogwaardige materiaalgebruik, verfijnde afwerking en bijzonder smaakvolle interieur. Grote raampartijen, prachtige visgraatvloeren, maatwerkinterieur en een doordachte indeling zorgen voor een warm en exclusief woongevoel op ieder niveau.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.195.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2019	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	208 M <sup>2</sup>	WIJK:	Centrum
INHOUD:	739 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	A

# MEER INFORMATIE

Wat direct opvalt is de serene sfeer en de luxe uitstraling die consequent door de gehele woning zijn doorgevoerd. De stijlvolle leefruimtes worden gekenmerkt door een prachtige lichtinval, hoogwaardige maatwerkkasten, subtiele designverlichting en een perfecte balans tussen moderne elegantie en comfortabel wonen.





## EXTRA INFORMATIE

De ligging is bovendien bijzonder aantrekkelijk. Vanuit het royale terras geniet u van een prachtig zicht op de markante, historische kerktoren, terwijl alle voorzieningen van het stadscentrum zich op korte afstand bevinden. Winkels, horeca, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar, waardoor deze woning het beste van stedelijk wonen combineert met rust en privacy. Parkeren? Dat doet u op uw eigen overdekte parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein.

# EERSTE VERDIEPING

De royale leefruimte is bijzonder sfeervol ingericht en beschikt over een luxe maatwerkkastwand met geïntegreerde verlichting, een comfortabele zithoek en grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Tevens bevindt zich op deze verdieping een entree, wat extra comfort en functionaliteit biedt.

Aan de achterzijde bevindt zich de exclusieve woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Het luxe werkblad, de donkere maatwerkelementen en de stijlvolle afwerking geven de ruimte een tijdloze uitstraling. De aangrenzende eetkamer vormt een prachtig verlengstuk van de keuken en biedt via grote schuifpuien directe toegang tot het royale zonneterras. Hierdoor lopen het binnen- en buitenleven naadloos in elkaar over. Het terras is fraai aangelegd, biedt volop privacy en ruimte voor zowel een royale eettafel als loungegedeelte.











## TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, allen stijlvol afgewerkt en voorzien van veel lichtinval. De masterbedroom heeft een bijzonder luxe uitstraling en beschikt over een royale dressing met maatwerkkasten.

De moderne badkamer is uitgevoerd in rustige kleuren en voorzien van een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate en volledig ingerichte wasruimte met maatwerkinterieur en extra bergruimte.

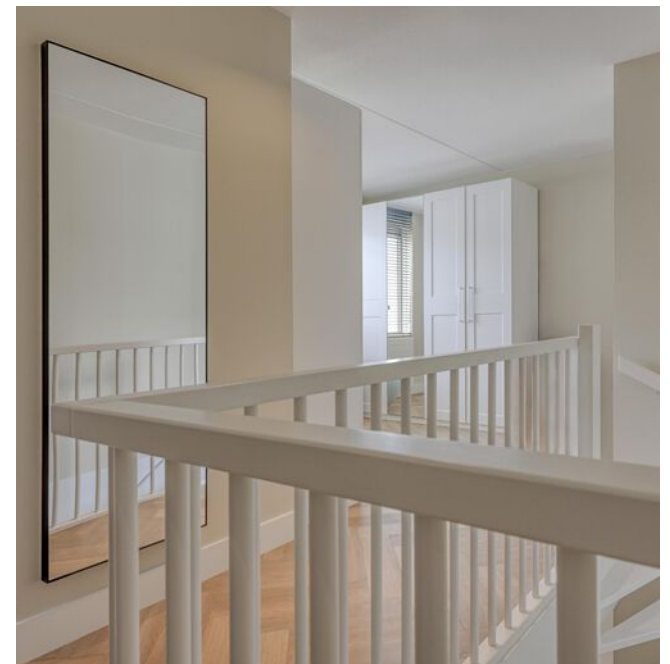




## DERDE VERDIEPING

Ook de bovenste verdieping is volledig hoogwaardig afgewerkt en multifunctioneel in te richten. Deze verdieping leent zich uitstekend als extra slaapkamer, fitnessruimte, werkruimte of hobbykamer. Momenteel is deze verdieping voorzien van een royale maatwerkkastenwand, waardoor optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte en extra bergruimte is gecreëerd. Tevens bevindt zich op deze verdieping een tweede, moderne badkamer, voorzien van een wastafelmeubel, toilet en douche. Dankzij de royale raampartijen en de rustige afwerking voelt ook deze verdieping bijzonder ruim en comfortabel aan.





# BEGANE GROND

Via het afgesloten binnenterrein met carport voorzien van één parkeerplaats bereikt u de stijlvolle entree van de woning. De royale hal beschikt over een garderobe, modern gastentoilet en een elegante trapopgang naar de verdiepingen. De hoogwaardige visgraatvloer en rustige kleurstellingen vormen direct een fraaie eerste indruk. Tevens beschikt de begane grond over een ruime berging/werkkamer met praktische maatwerkkasten en volop bergruimte, ideaal voor het opbergen van voorraad, fietsen of seizoenspullen.







# PLATTEGRONDEN

Begane grond



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



Broerenstraat 34 te Arnhem  
Eerste verdieping



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



# PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping

# PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



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



# PLATTEGRONDEN

Derde verdieping



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




# PLATTEGRONDEN

Kadastrale informatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 — — — —</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Arnhem Sectie O Perceel 8964</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025  
 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.

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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden			X		- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel			X		- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat			X	
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)				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/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis			X	
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT  
 ACHTER MEE OVERNAME

**Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

**Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

(Broei)kas

X

X

X

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# 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)

