



ARNHEM
Magerhorststraat 22

Vraagprijs
€ 349.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1968

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
367 m³

Woonoppervlakte:
108 m²

Perceeloppervlakte:
144 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
D

Omschrijving

Tussenwoning met 4 slaapkamers, tuin en optie garage!

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze ruime tussenwoning aan de Magerhorststraat 22 in Arnhem zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over vier slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een voor- en achtertuin en vormt een uitstekende basis om er een eigentijds en comfortabel thuis van te maken. Daarnaast is er een mogelijkheid om een garage van circa 20 m² aan te kopen.

Ligging

De woning ligt in de rustige en groene woonwijk Over het Lange Water in Arnhem-Noord, op de grens met Velp. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals buurtwinkels, scholen, sportfaciliteiten, parken en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum Presikhaaf en het Presikhaafpark met educatieve zuivelboerderij liggen op loopafstand.

Dankzij de gunstige ligging nabij de N325, A12 en A348 ben je snel onderweg naar omliggende steden. Binnen circa tien minuten rijden bereik je bovendien het bedrijventerrein in Duiven met diverse bouwmarkten en woonwinkels – ideaal wanneer je de woning wilt verbouwen of moderniseren. Daarnaast zijn er in de omgeving volkstuinten aanwezig voor liefhebbers van groen en buitenleven.

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning met hal voorzien van toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte doorzonwoonkamer heeft een prettige indeling met het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk daglicht. De openslaande deur naar de achtertuin zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De dichte keuken is voorzien van inbouwapparatuur en biedt eveneens toegang tot de achtertuin. De keuken biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te vernieuwen. De woonkamer beschikt over een authentieke buffetkast met doorgeefluik naar de keuken, een karakteristiek detail dat de woning extra uitstraling geeft. Wie liever een open keuken wenst, kan deze indeling relatief eenvoudig aanpassen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon en één van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van een wastafel. De badkamer is ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een overloop met een wastafel, wasmachine aansluiting en de opstelplaats van de cv-ketel. Daarnaast bevindt zich hier een vierde slaapkamer met dakkapel, die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

Buiten

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is aangelegd met een terras, gazon, groene borders en erfafscheidingen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Daarnaast is er een achterom aanwezig.

Algemene gegevens:

- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlakte: 108 m²
- Balkon: 3 m²
- Berging: 8 m²
- Perceeloppervlakte: 144 m²
- Inhoud: ca. 367 m³
- Energielabel: D

Bijzonderheden

- Tussenwoning met 4 slaapkamers
- Voorzien van dak- en muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Houten kozijnen
- Voorzien van zonnescerm
- Cv-installatie uit 2025
- Zonnige achtertuin met berging en achterom
- De woning beschikt momenteel gedeeltelijk over dubbel glas. Door de resterende beglazing te vervangen door dubbel glas kan het energielabel beduidend worden verbeterd.
- Garage ca 20 m², welke separaat aan te kopen is voor € 32.500,--



































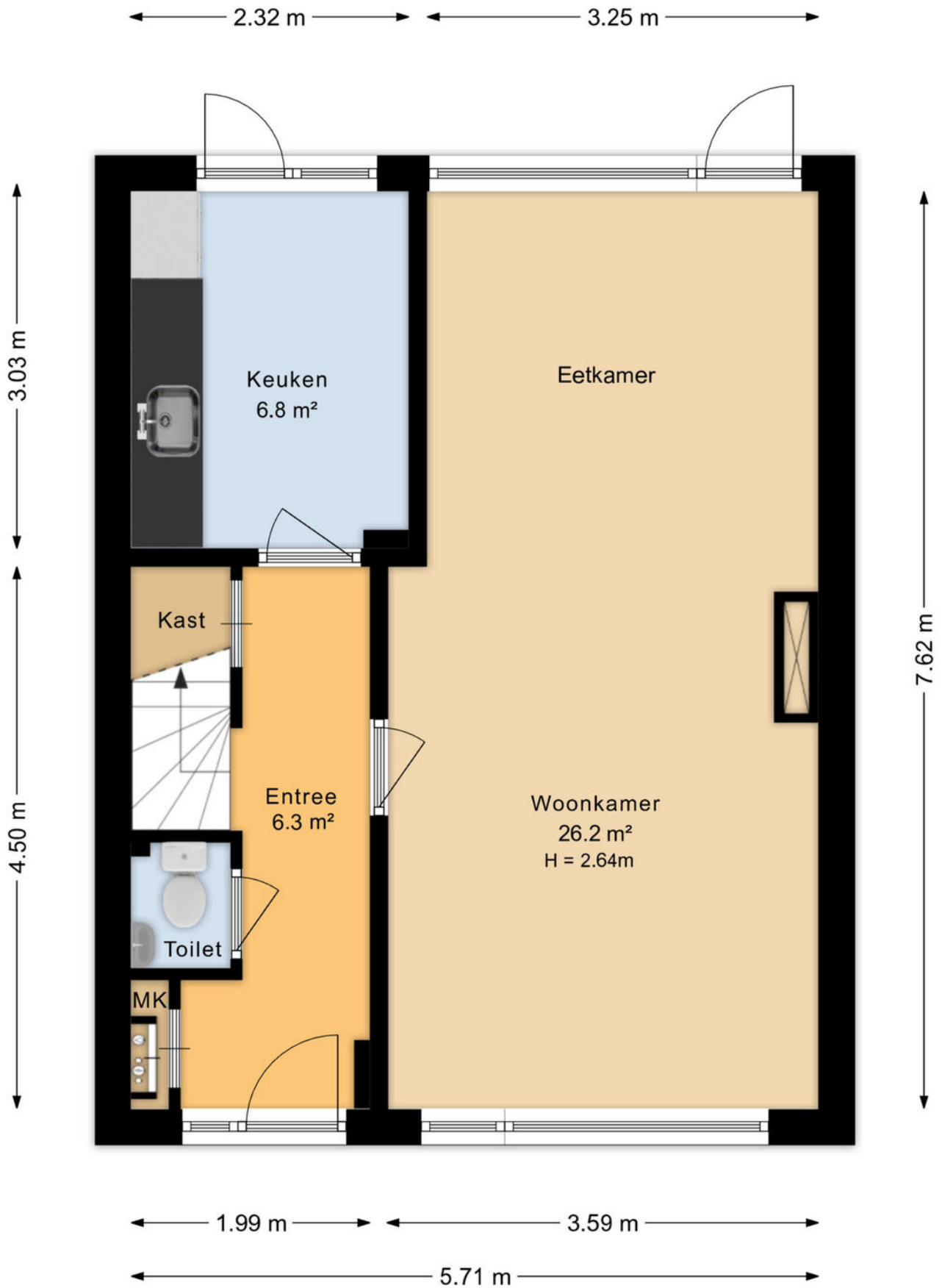




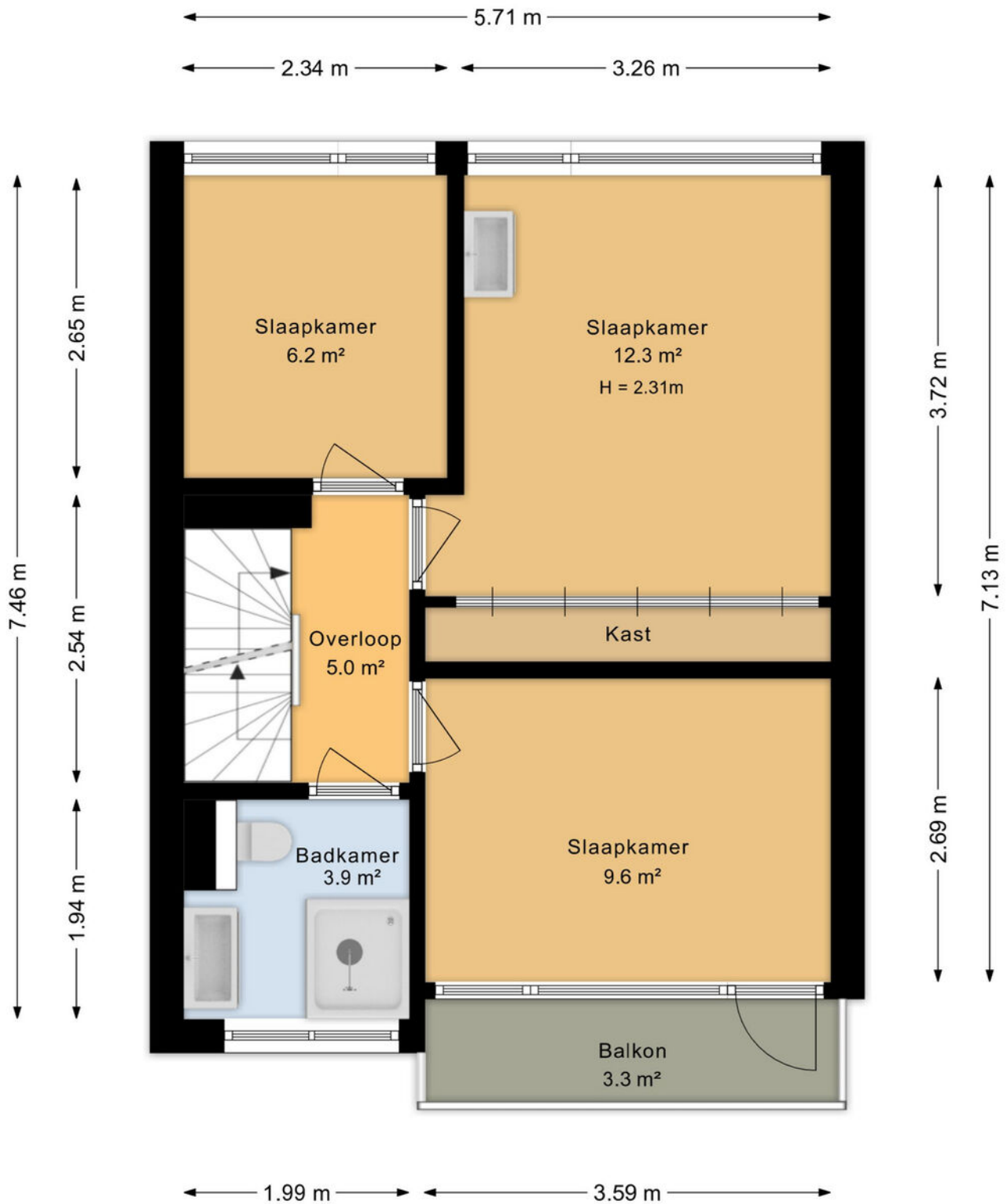




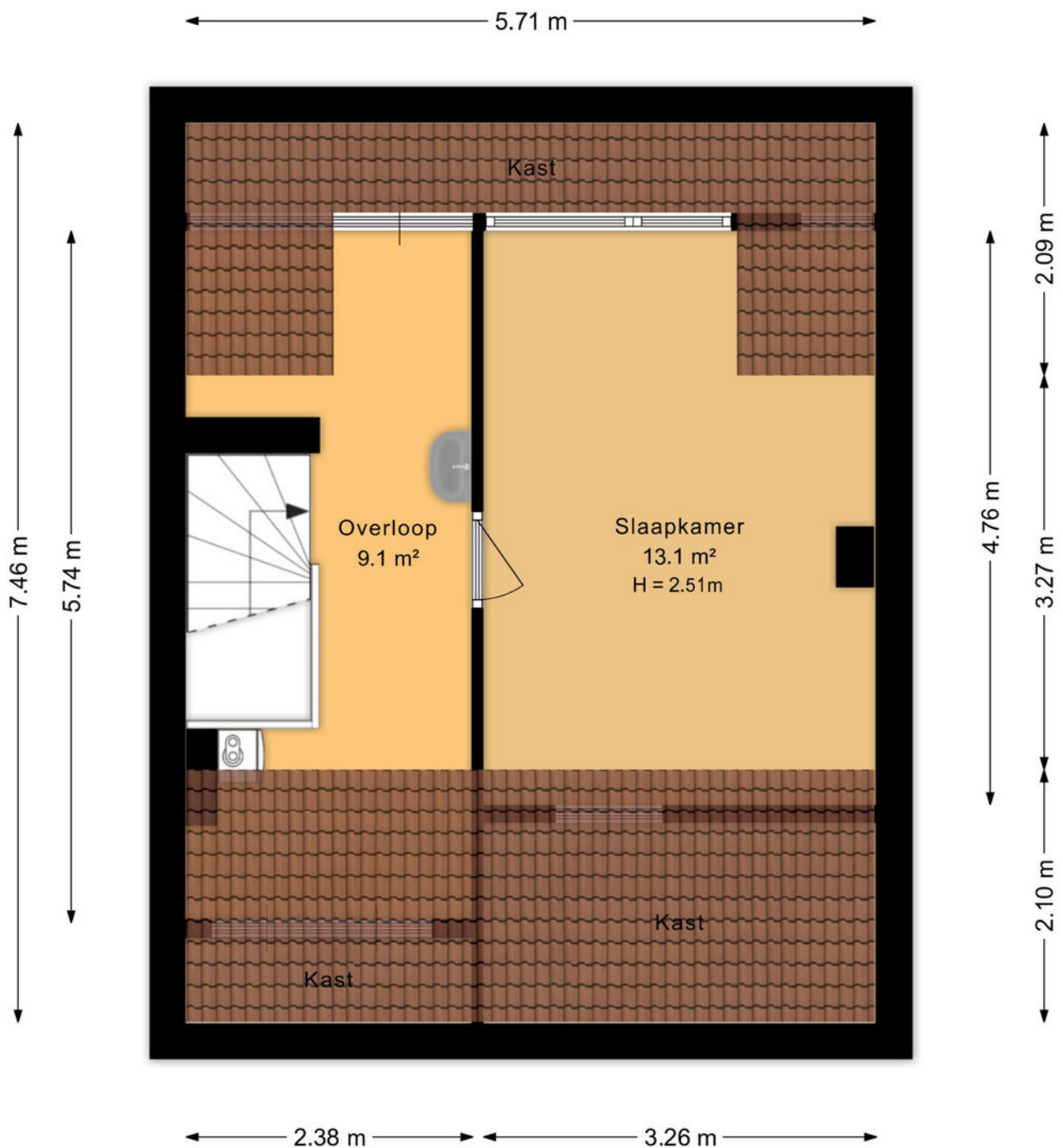
Plattegrond



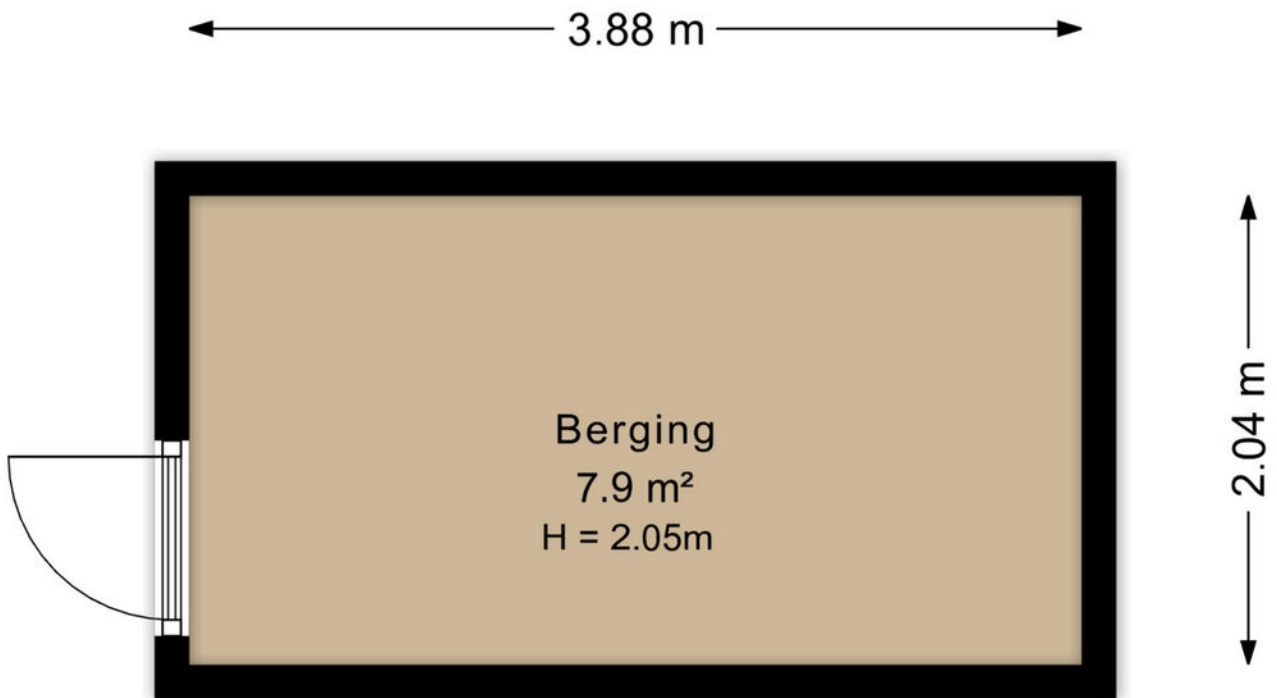
Plattegrond



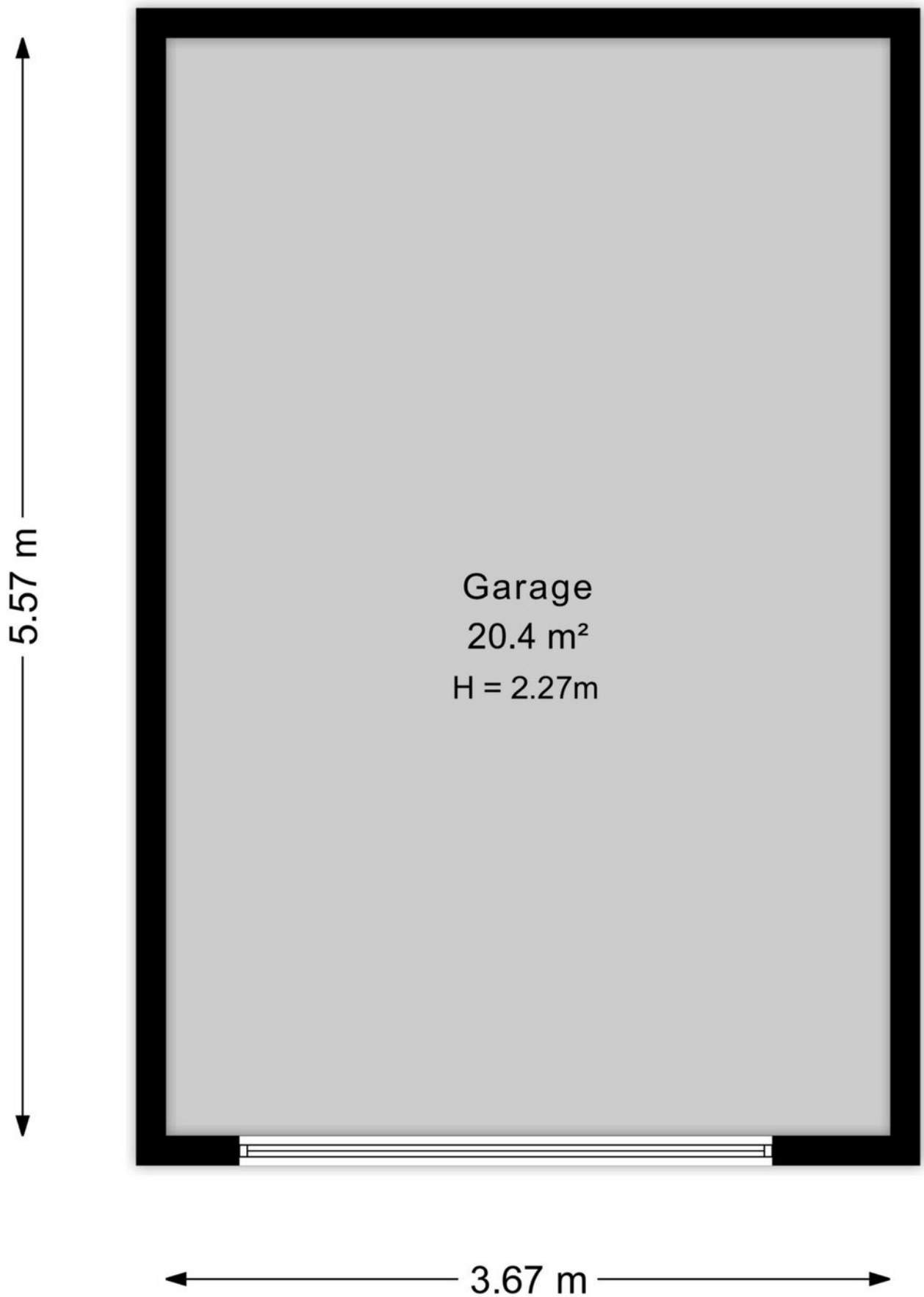
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Magerhorststraat 22



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1397	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 15.3

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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet 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 en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, 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. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

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
www.loftmakelaars.nl