



ARNHEM
Ijssellaan 52 A

Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2018

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
636 m³

Woonoppervlakte:
176 m²

Perceeloppervlakte:
123 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
21 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
A



Omschrijving

Modern en kindvriendelijk wonen in het Deltakwartier

Op zoek naar een royale gezinswoning met vijf slaapkamers, twee badkamers, een luxe woonkeuken én een heerlijke tuin op het zuiden? Dan is deze uitstekend onderhouden eengezinswoning precies wat je zoekt. De woning is gelegen aan een rustige ventweg in een kindvriendelijke woonomgeving, met vrij uitzicht aan de voorzijde en een groene, beschutte ligging aan de achterzijde.

Met maar liefst 176 m² woonoppervlakte, een sfeervolle serre en energielabel A biedt deze moderne woning alles wat een gezin zich kan wensen. Hier geniet je van ruimte, comfort, veel lichtinval én lage energielasten.

Ligging

De woning ligt in het geliefde Deltakwartier, een jonge en ruim opgezette wijk aan de rand van Presikhaaf. Het is een ideale woonomgeving voor gezinnen dankzij de vele speelvoorzieningen, kinderopvang en basisscholen in de directe omgeving. Ook jonge stellen en senioren voelen zich hier thuis.

Op loopafstand bevindt zich het uitgebreide Winkelcentrum Presikhaaf voor alle dagelijkse boodschappen. Aansluitend ligt een prachtig park met wandelpaden, waterpartijen en een stadsboerderij. Daarnaast liggen diverse sportvoorzieningen, parken en het gezellige centrum van Arnhem binnen handbereik. Ook Velp is eenvoudig bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend. Bushaltes bevinden zich op loopafstand, NS-station Presikhaaf ligt op circa 10 minuten wandelen en de A12 is binnen enkele minuten met de auto bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree kom je in de hal met meterkast, garderobe, modern toilet en toegang tot de werkkamer aan de voorzijde. Deze kamer is ideaal als slaapkamer, werkkamer of praktijkruimte aan huis.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken. De luxe keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Dankzij de stijlvolle stalen deur en de openslaande deuren naar de serre lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Hierdoor geniet je het hele jaar door van een prachtige verbinding met de zonnige tuin en het vrije uitzicht op het groen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is volledig ingericht als royale leef verdieping. De woonkamer bestaat de volledige lengte en breedte van de woning en biedt dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen een bijzonder ruimtelijk gevoel en een prachtige lichtinval. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel.

Via de trap in de woonkamer bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een tweede toilet.

Derde verdieping

Op de bovenste verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer beschikt over een douche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische technische-/wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra bergruimte.

Buitenruimte

De circa 12 meter diepe achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is verzorgd aangelegd met een gazon, groene borders, bomen en houten erfafscheidingen. De royale glazen serre vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt volop plek voor een comfortabele loungehoek en een grote eettafel. Zo geniet je ook bij minder mooi weer optimaal van het buitenleven.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging voor fietsen en opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Kenmerken

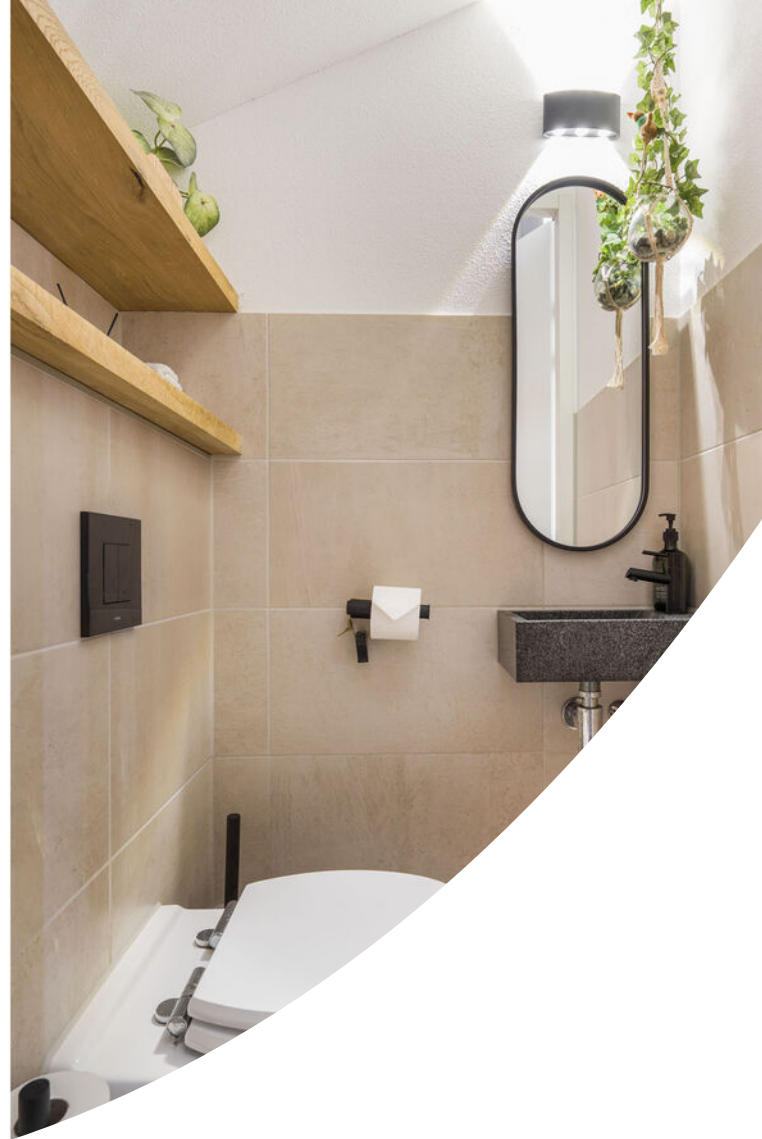
- Woonoppervlakte: 176 m²
- Externe bergruimte: 6 m²
- Overkapping: 21 m²
- Inhoud: 636 m³
- Bouwjaar: 2018
- Energielabel A
- Perceeloppervlakte: 123 m²

Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd
- HR++) beglazing
- Houten kozijnen (geschilderd 2018)
- Voorzien van vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
- Stadsverwarming
- Badkamer 2018
- Luxe woonkeuken 2018 (koelkast 2025, kookplaat 2023 en vaatwasser 2026)
- Voorzien van 4 zonnepanelen (eigendom)
- Luxaflex hordeuren (2021)
- Achtertuin op het zuiden met serre
- Achterom aanwezig































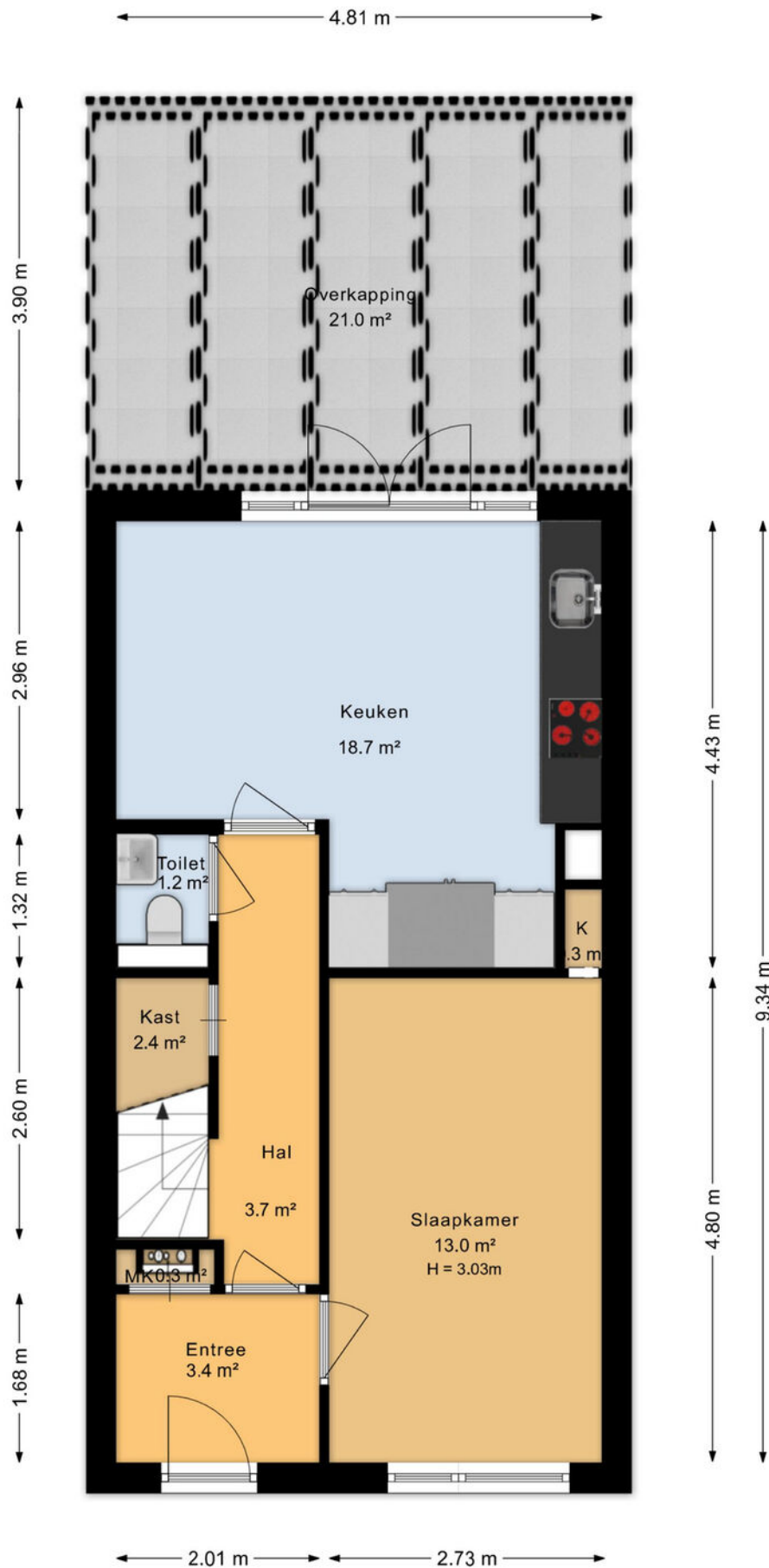




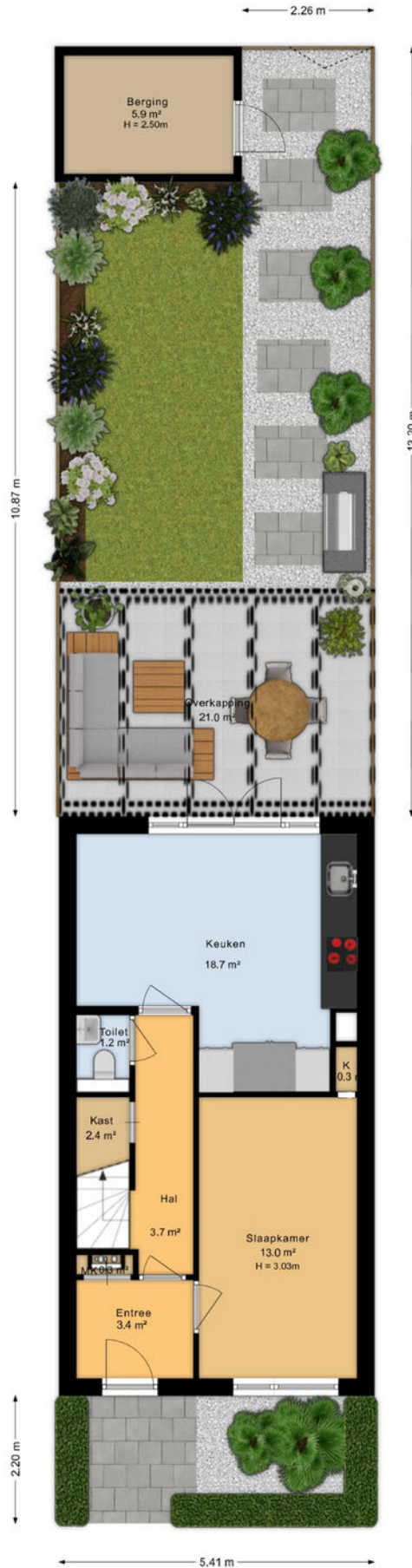




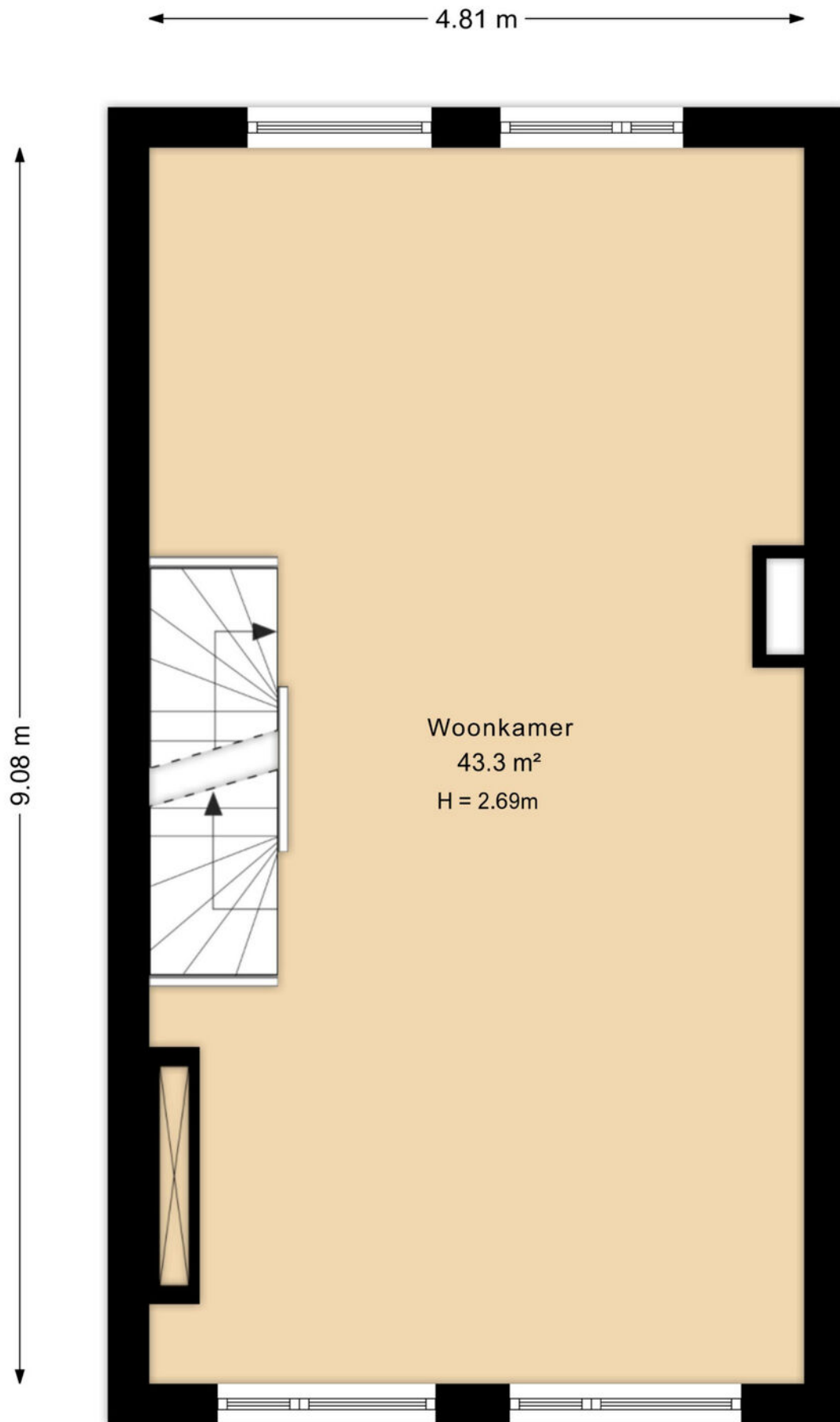
Plattegrond



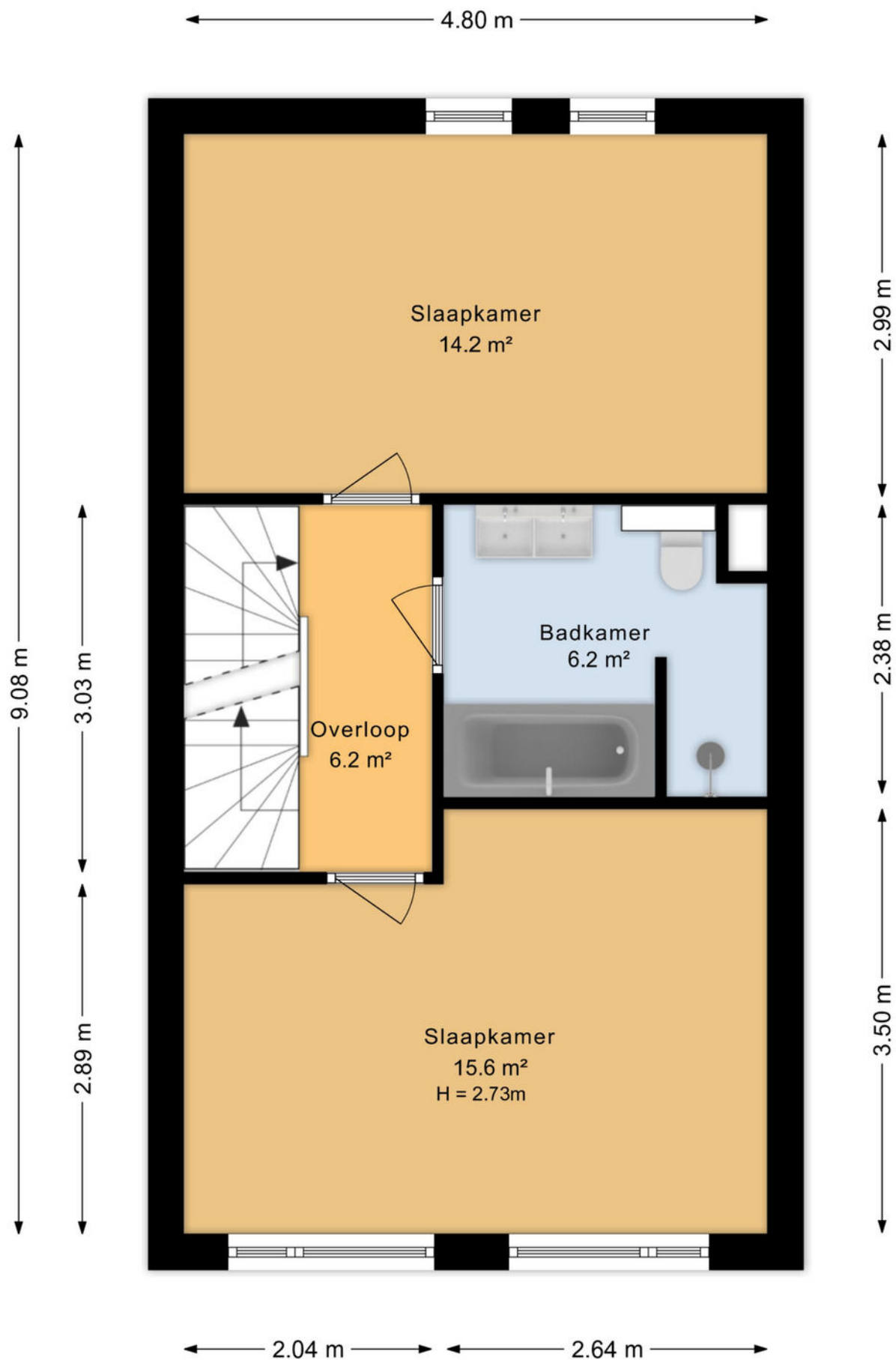
Plattegrond



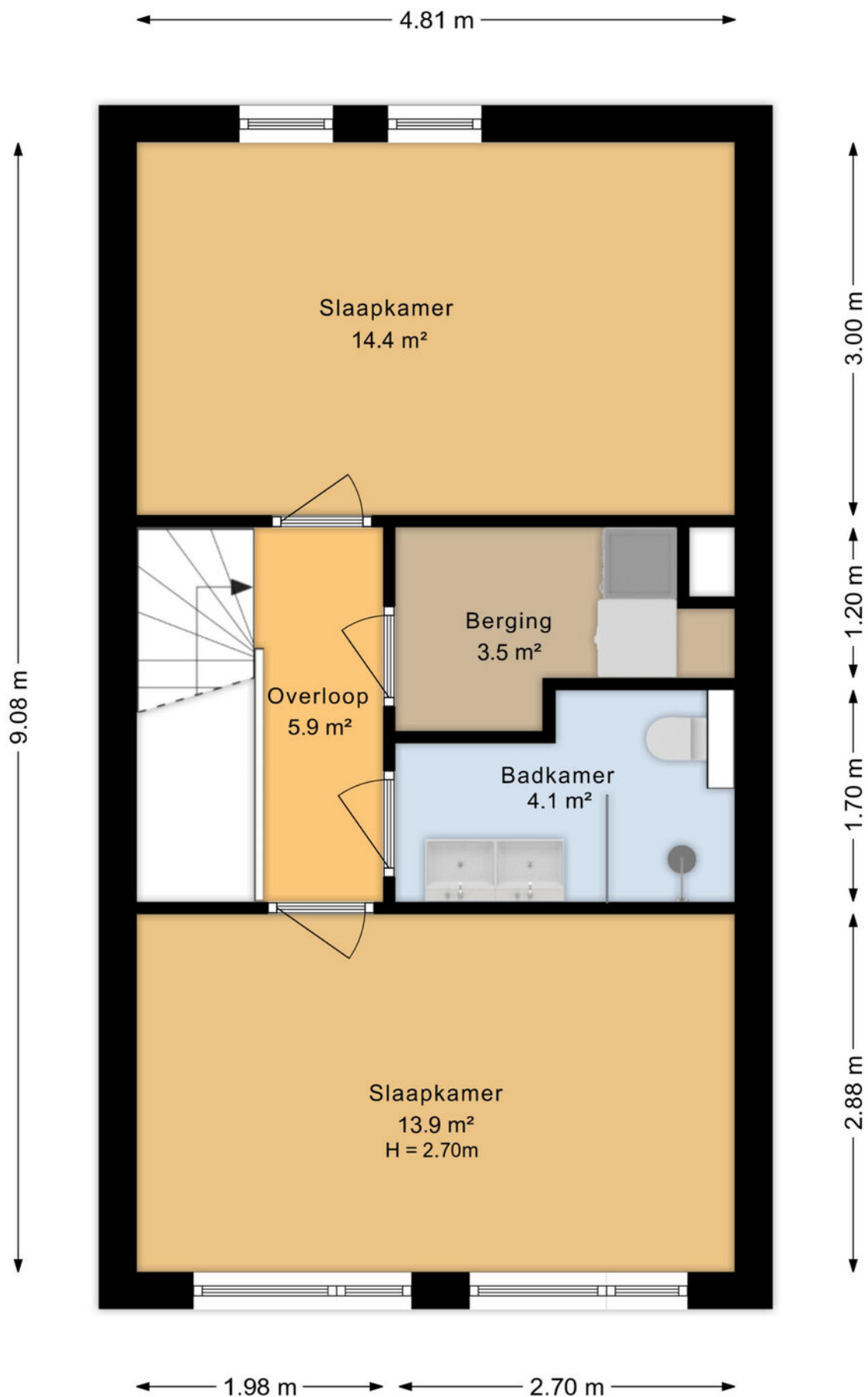
Plattegrond



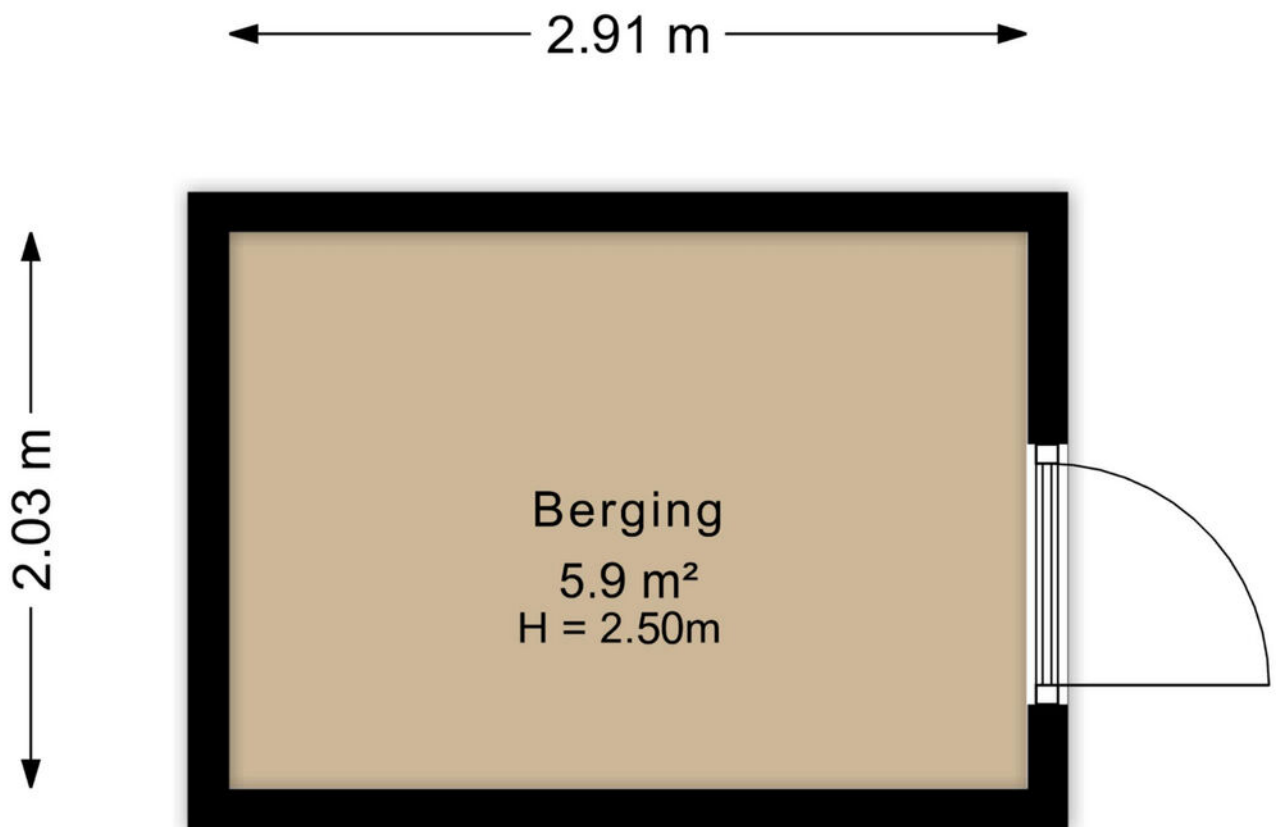
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ijssellaan 52 A



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie T

Perceel 4353

kadaster

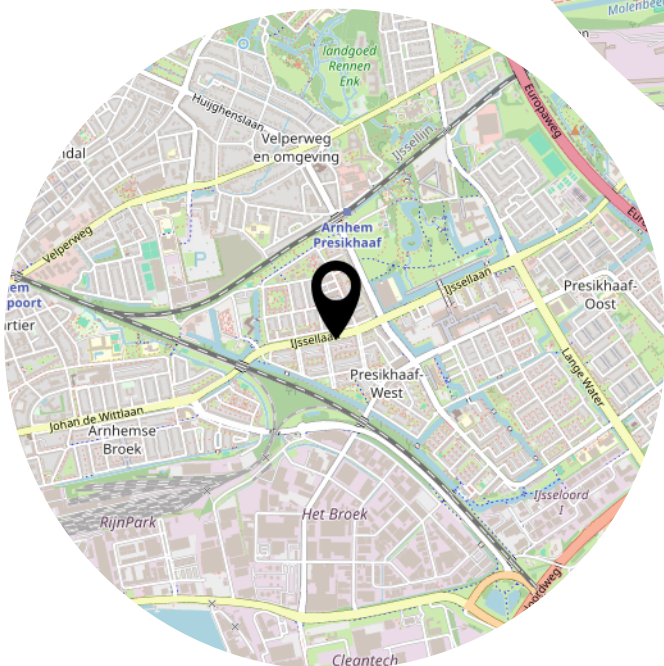
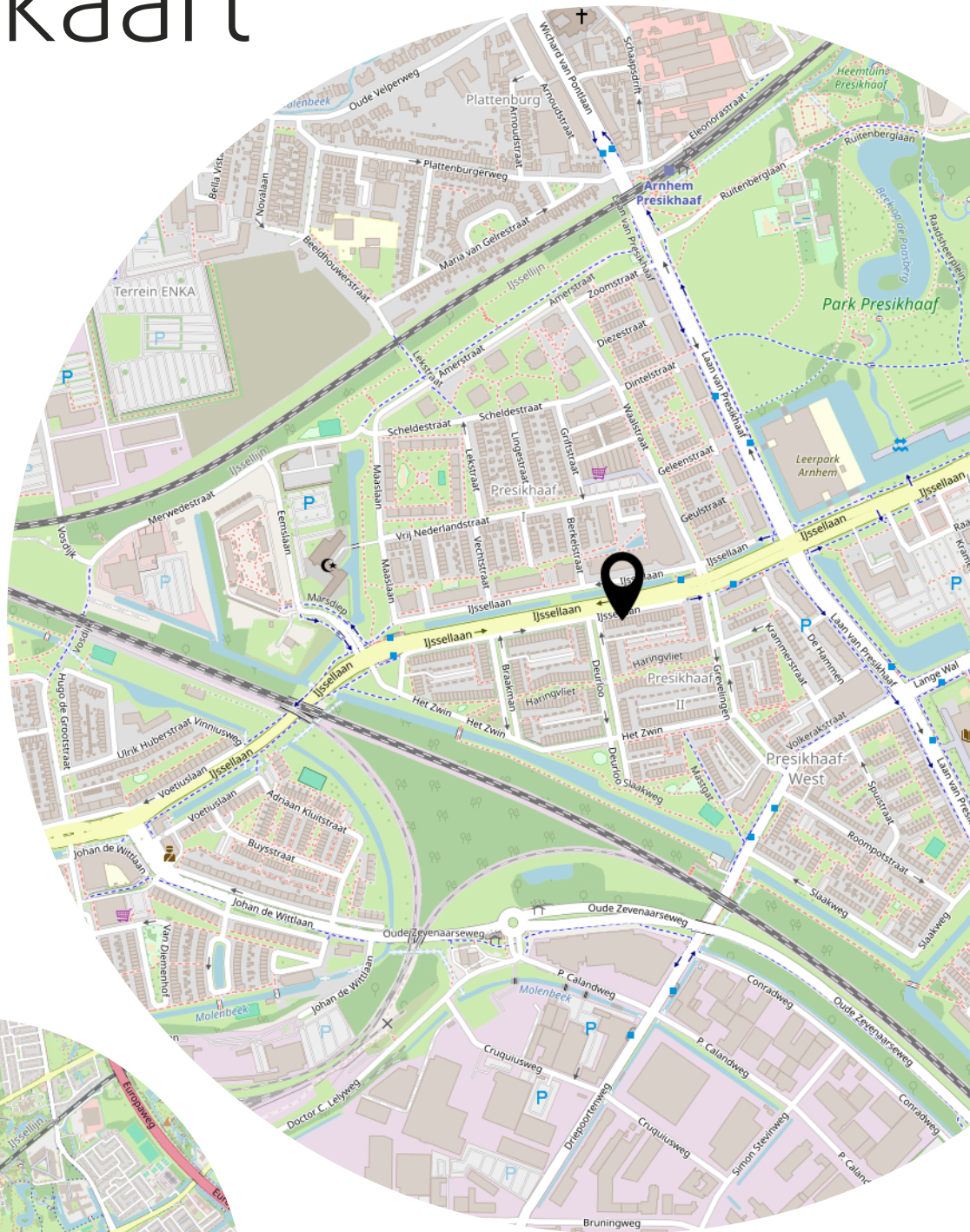
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Pvc	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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