



ARNHEM
Eimersland 23

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2020

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
432 m³

Woonoppervlakte:
121 m²

Perceeloppervlakte:
130 m²

Externe bergruimte:
11 m²

Energie label
A++



Omschrijving

Wonen aan het water op een unieke locatie!

Droom je van een moderne woning op een bijzondere plek, vrijwel volledig omringd door water? Dan is deze instapklare eengezinswoning op EimersEiland precies wat je zoekt.

Deze uitstekend onderhouden woning uit 2020 ligt op het sfeervolle schiereiland EimersEiland, in de geliefde wijk Eimersweide. Hier komen rust, ruimte en duurzaamheid op een unieke manier samen. Met een woonoppervlakte van 121 m², een perceel van 130 m² en energielabel A++ geniet je van optimaal wooncomfort. Dankzij de praktische indeling beschikt de woning over drie slaapkamers én een royale tweede verdieping die eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ligging

EimersEiland is een unieke woonlocatie in Arnhem-Zuid, direct aan de Immerlooplas. Je woont hier in een groene en waterrijke omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Winkelcentrum Kronenburg, diverse basisscholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand. Ook Sportcentrum De Grote Koppel, het GelreDome en de binnenstad van Arnhem zijn binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar.

Daarnaast zijn de uitvalswegen A12, A325 en N325 snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor je uitstekend verbonden bent met Nijmegen en de rest van de regio.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en toilet. De moderne open keuken is gelegen aan de voorzijde en voorzien van inbouwapparatuur en voldoende opbergmogelijkheden. Dankzij de hoge raampartij is de keuken aangenaam licht.

De uitgebouwde woonkamer van circa 41 m² aan de achterzijde staat via een grote glazen pui in directe verbinding met de achtertuin. De hoge raampartijen aan de voorzijde en de grote pui aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De begane grond is afgewerkt met een moderne gietvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de royale zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde of zelfs vijfde slaapkamer. Ook is deze verdieping uitstekend geschikt als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Tevens is hier de aansluiting voor wasmachine en droger.

droger.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een fraai uitzicht over de Immerlooplas. Een heerlijke plek om dagelijks te genieten van rust en natuur. De tuin beschikt over groene erfafscheidingen en een terras. Aan de voorzijde bevindt zich een voortuin met toegang tot de aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 121 m²
- Berging: 11 m²
- Inhoud: 432 m³
- Perceeloppervlakte: 130 m²
- Bouwjaar: 2020
- Energielabel: A++

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd en geheel voorzien van HR++ glas
- Vrij uitzicht over de Immerlooplas
- Glasvezelkabel
- Stadsverwarming
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Uitgebouwde woonkamer
- Vloerverwarming op de begane grond
- Royale zolder met diverse indelingsmogelijkheden
- Unieke locatie

Ben je op zoek naar een jonge, energiezuinige gezinswoning op een unieke locatie aan het water? Dan is Eimersland 23 absoluut een bezichtiging waard. Maak snel een afspraak en ontdek zelf de ruimte, het comfort en de bijzondere ligging van deze fraaie woning.













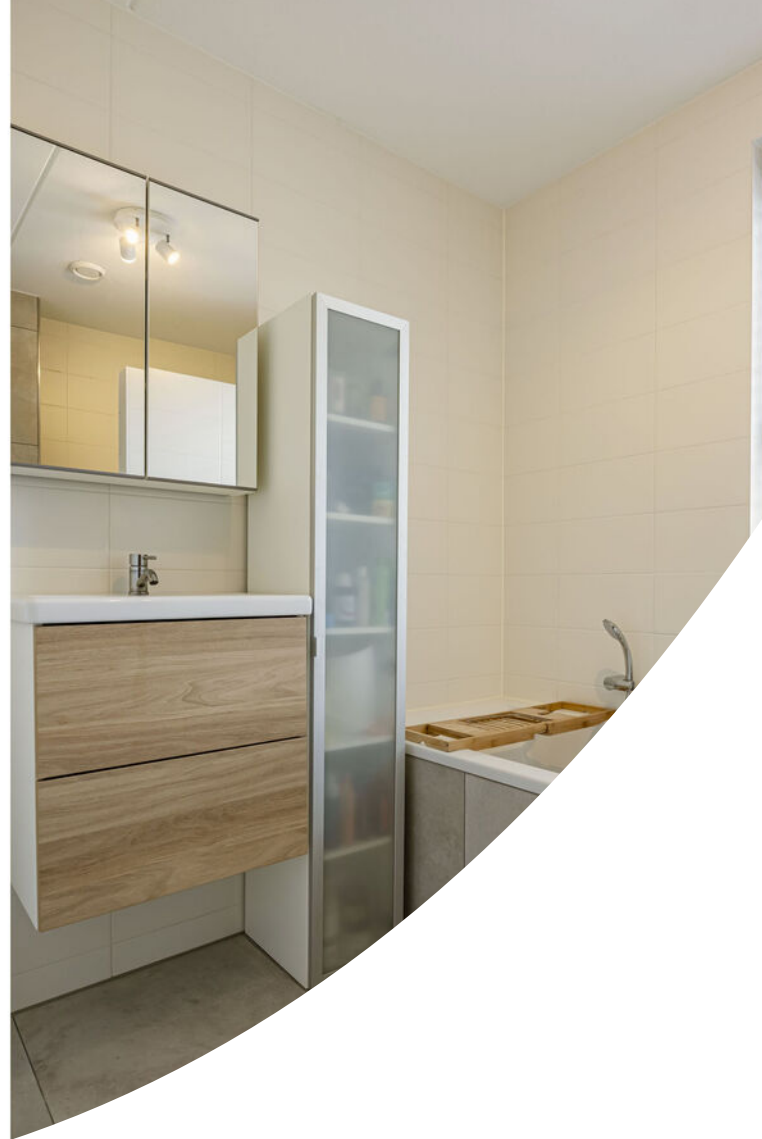


















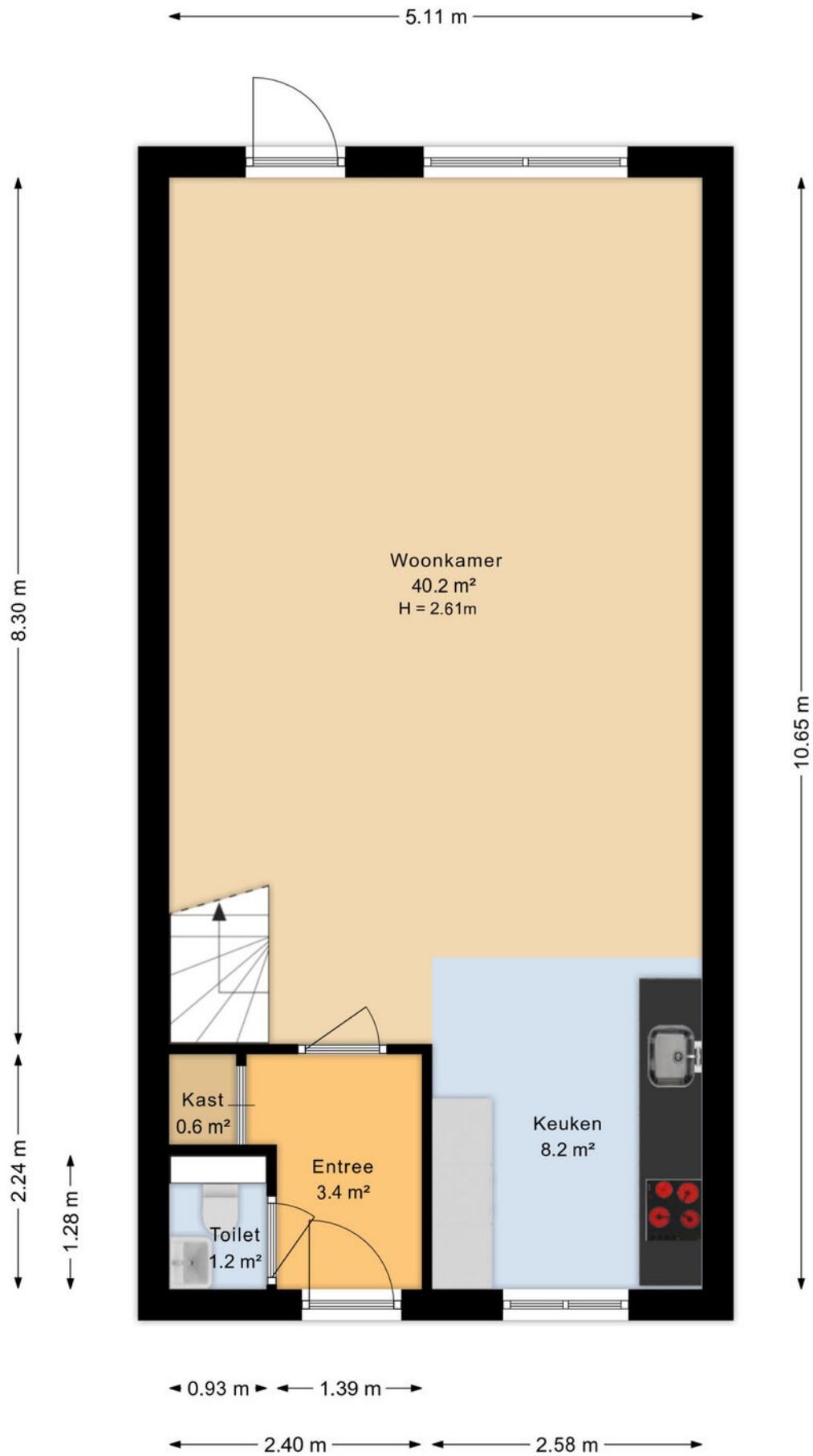




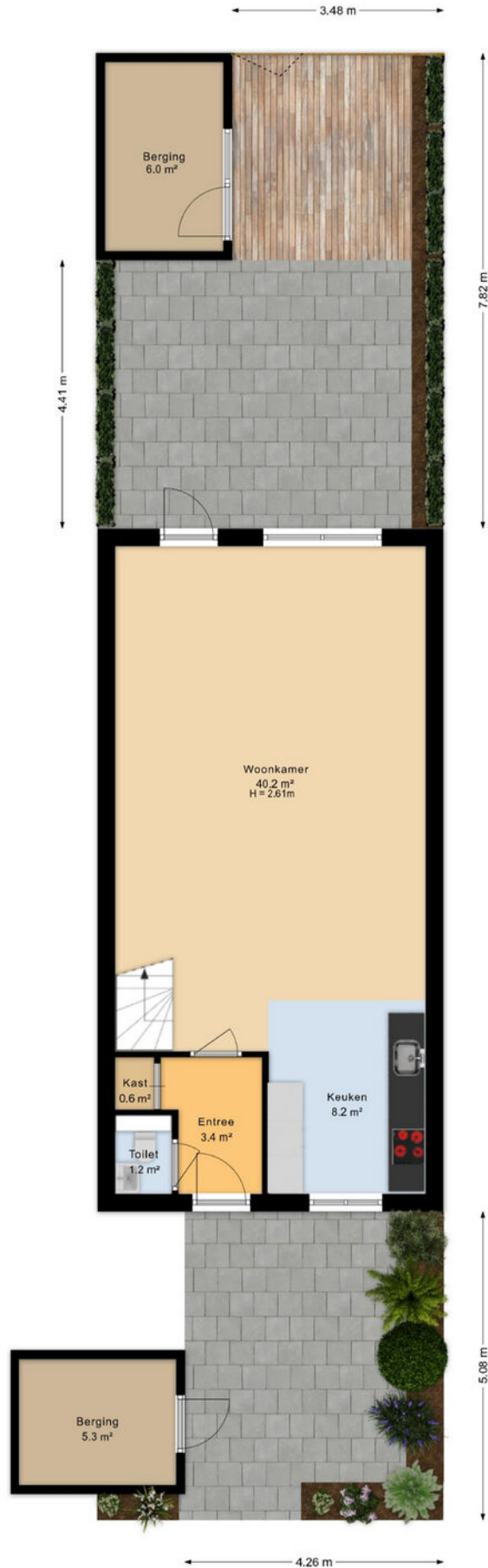




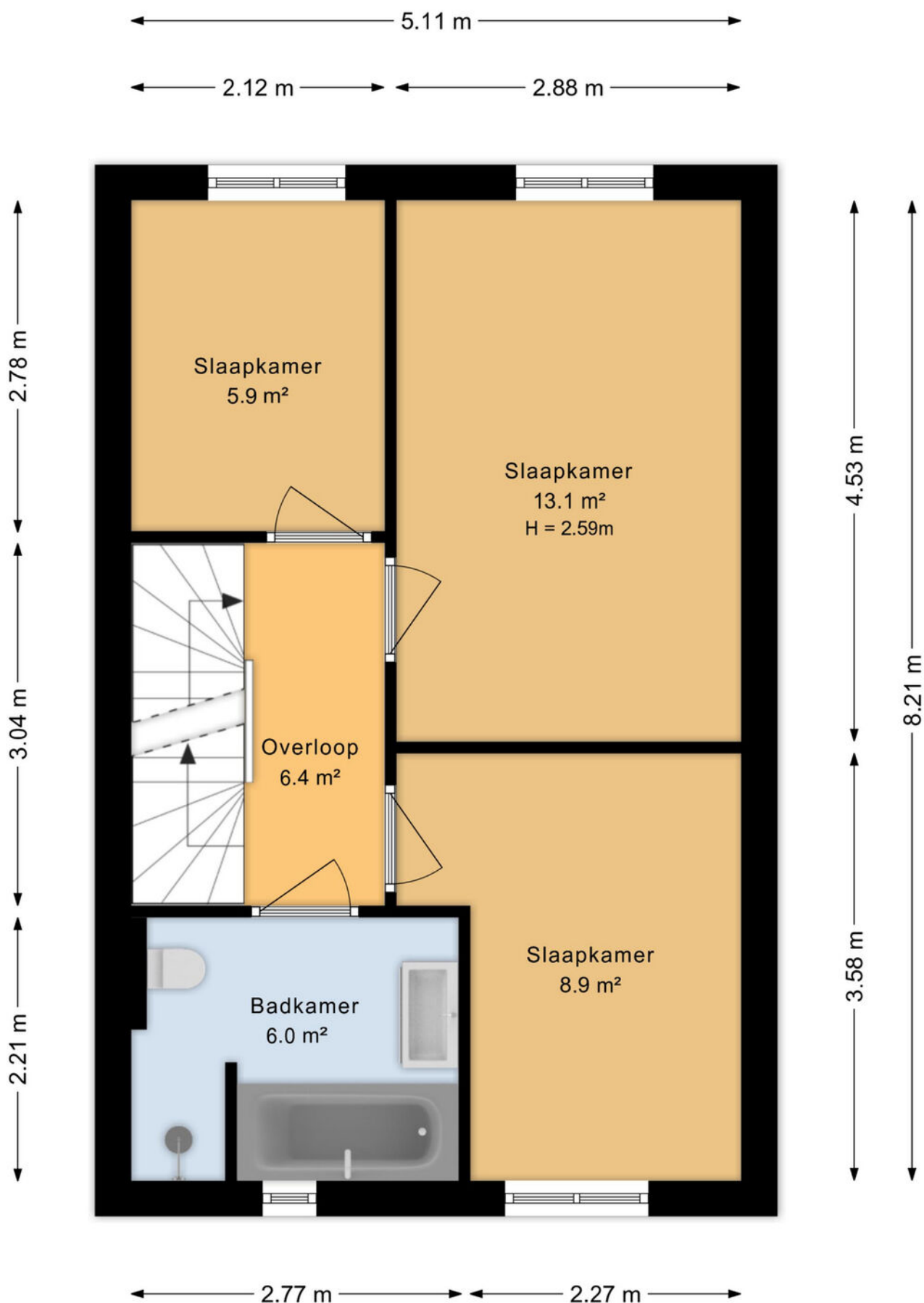
Plattegrond



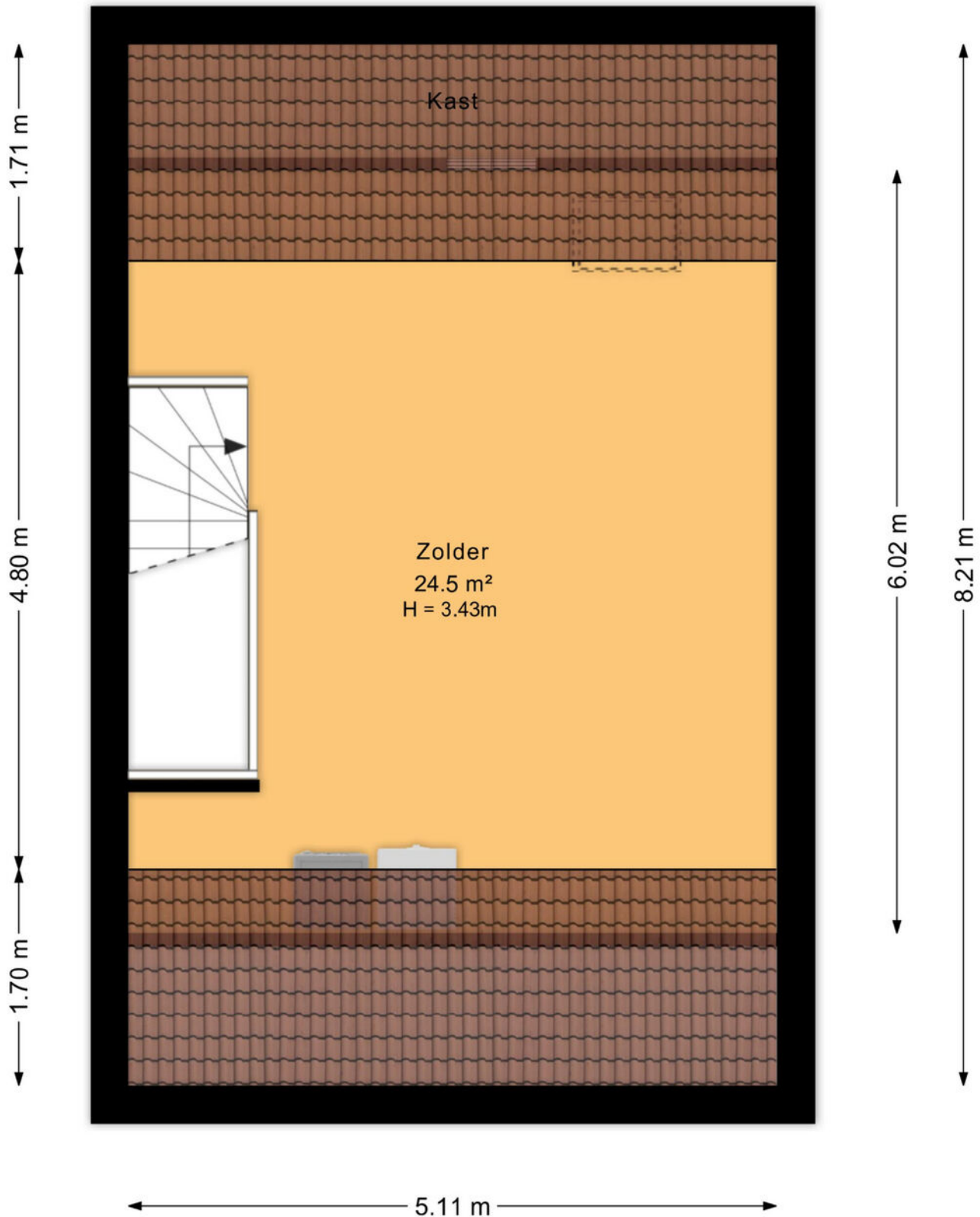
Plattegrond



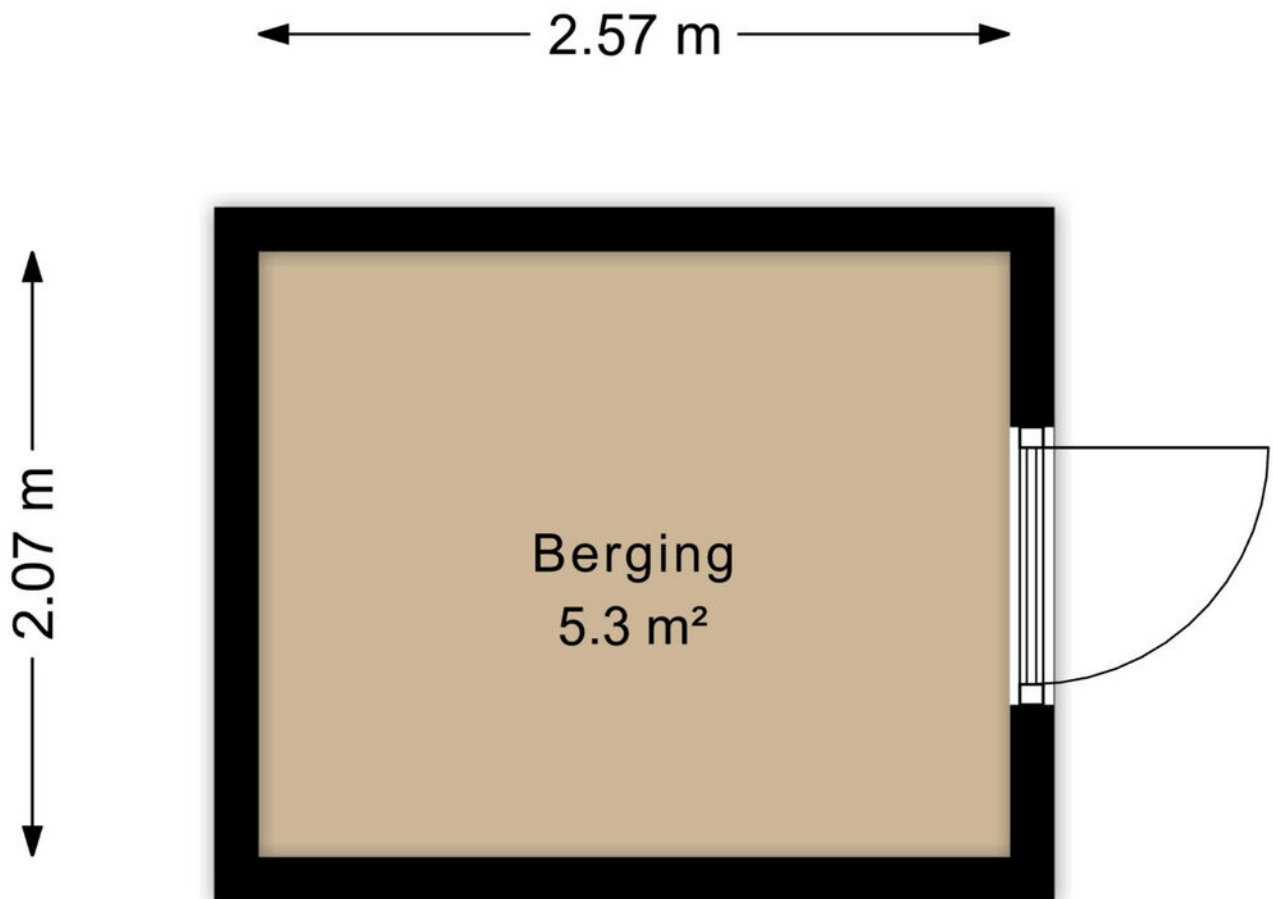
Plattegrond



Plattegrond

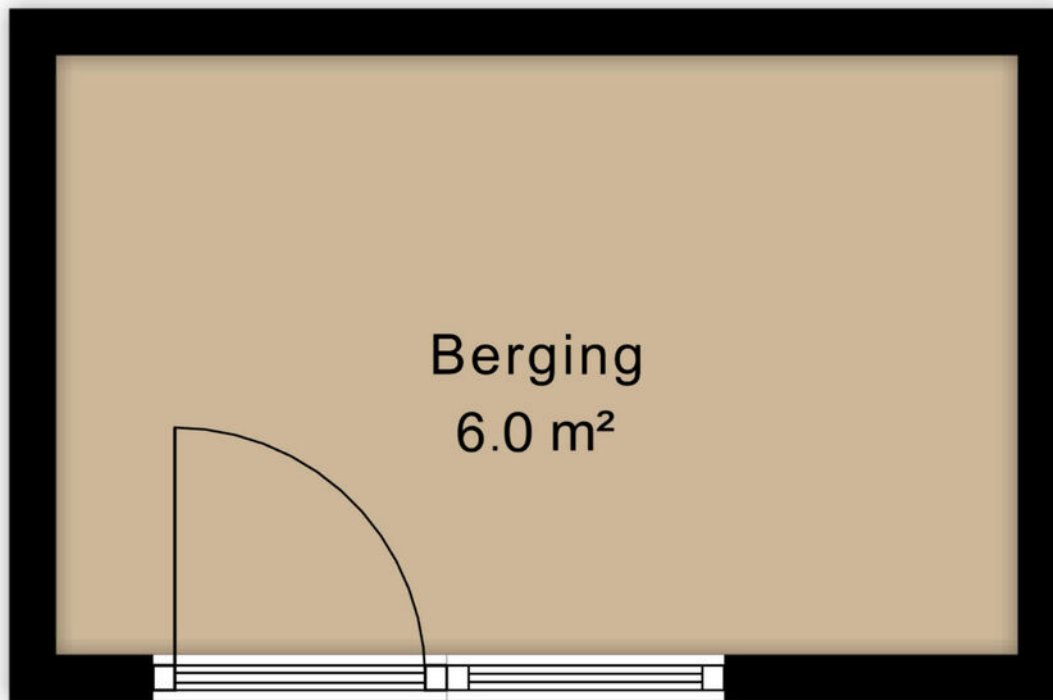


Plattegrond



Plattegrond

← 3.11 m →

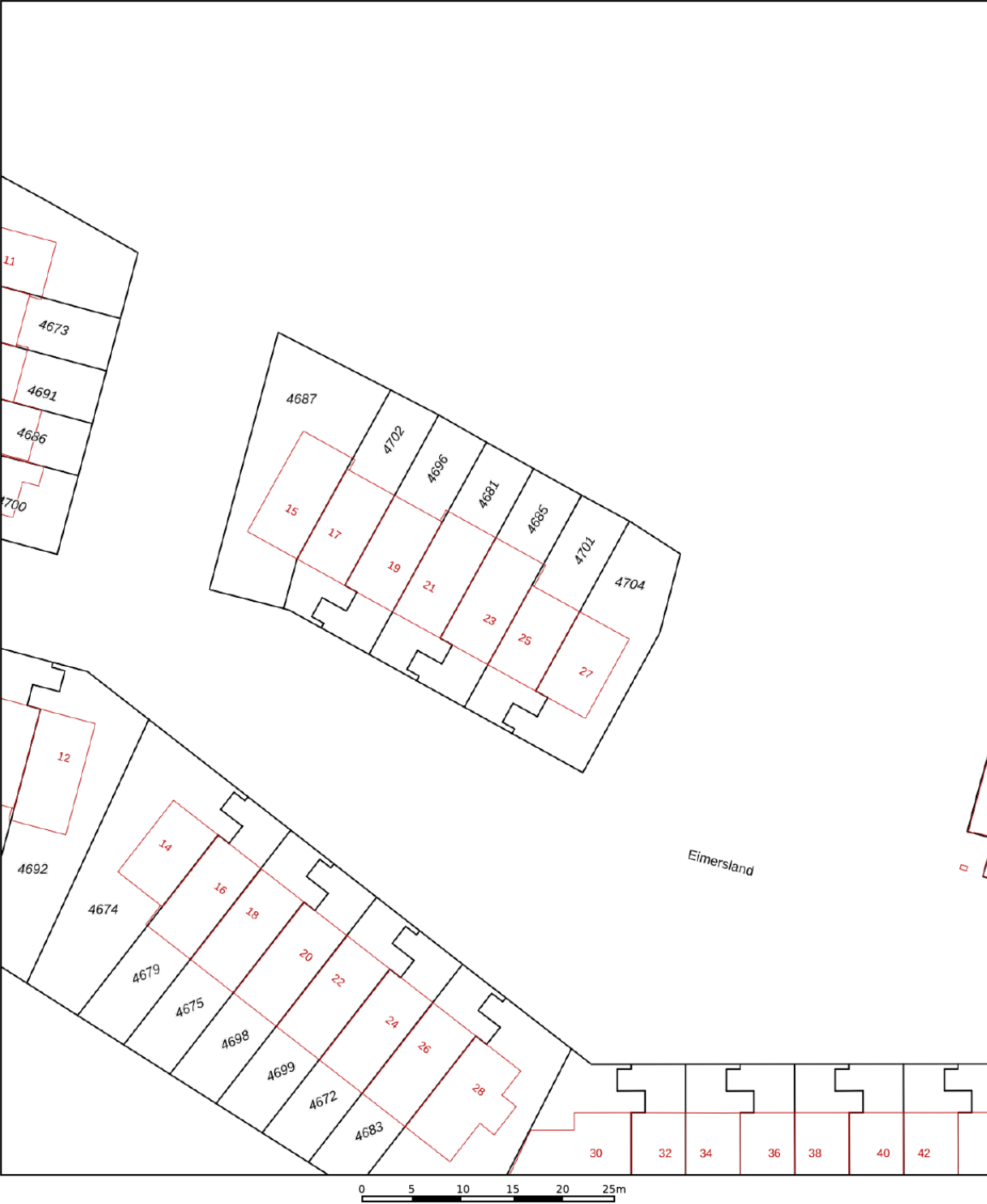


↑ 1.94 m ↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eimersland 23 Arnhem



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

W

4685

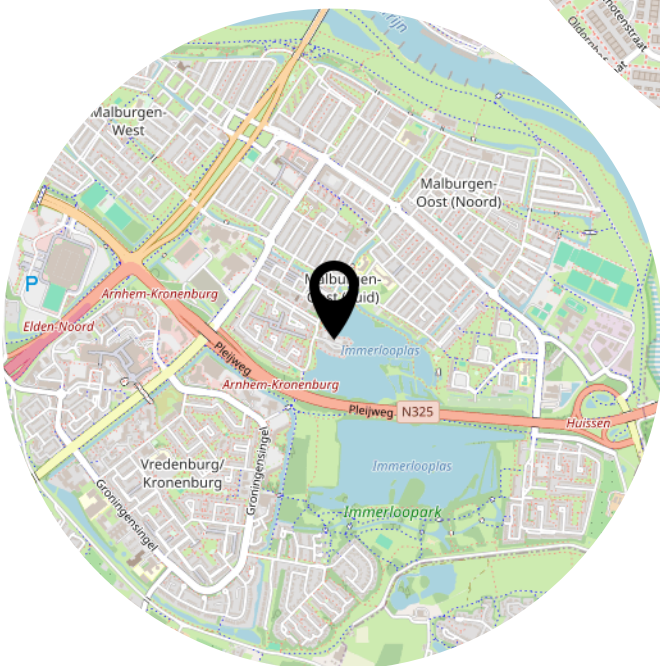
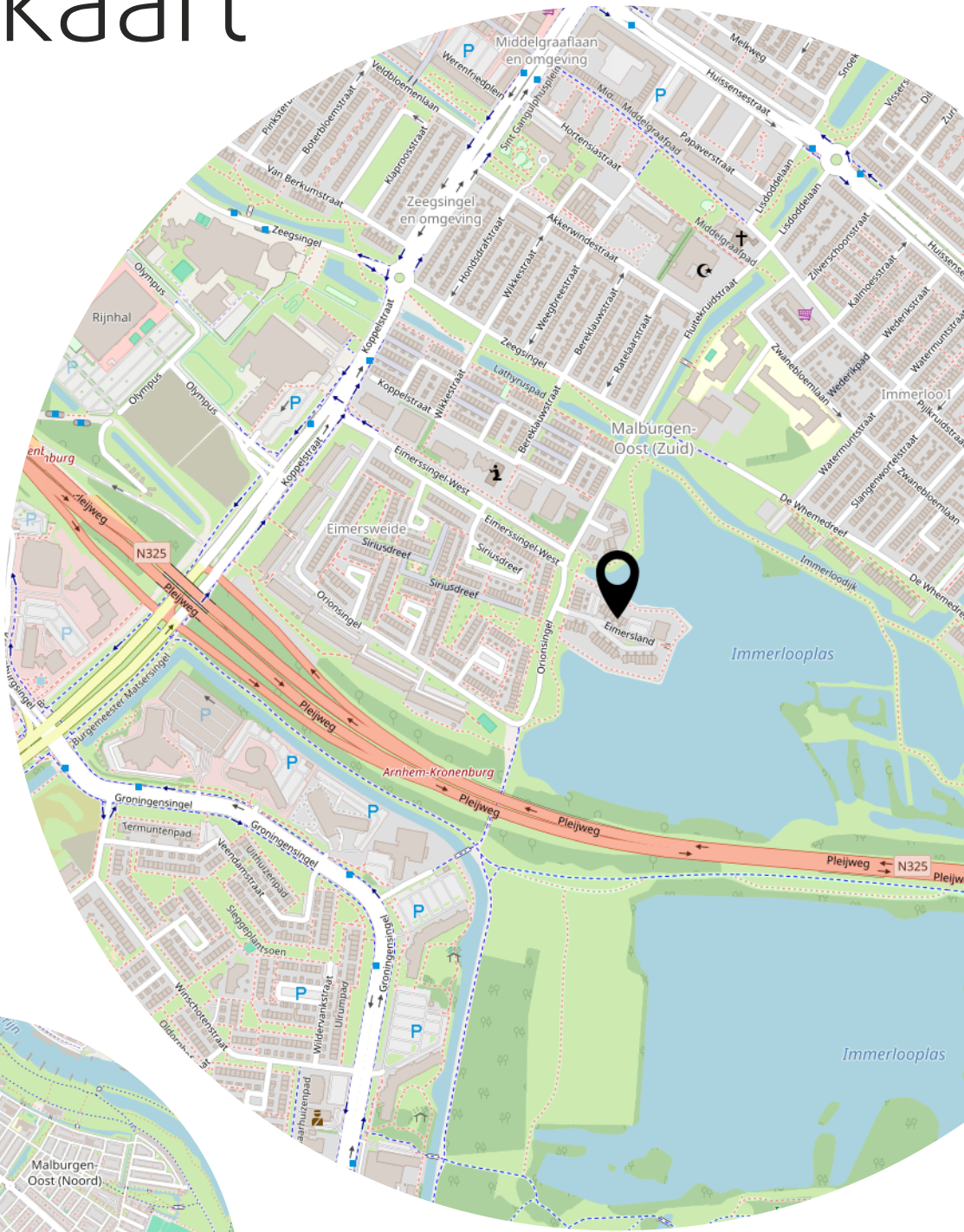
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

Bodembeperving

Koper is ermee bekend dat op het verkochte een bodemsanering heeft plaatsgevonden, waarbij een leeflaag van circa één meter is aangebracht.

Onder deze leeflaag is nog restverontreiniging aanwezig en de leeflaag dient daarom in stand te blijven. Graven in de onderliggende grond en het afvoeren of hergebruiken daarvan is uitsluitend toegestaan na instemming van het bevoegde gezag. Koper aanvaardt deze publiekrechtelijke beperking.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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