



ARNHEM
Dijkkruijn 13

Vraagprijs
€ 625.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2019

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
546 m³

Woonoppervlakte:
139 m²

Perceeloppervlakte:
214 m²

Overige inpandige ruimte:
6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
4 m²

Energie label
A



Omschrijving

Op een rustige locatie in de geliefde Ecowijk van Schuytgraaf staat deze uitstekend onderhouden twee onder een kapwoning uit 2019. De woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op ideale wijze. Met vier ruime slaapkamers, een moderne keuken, een zonnige tuin, 15 zonnepanelen en toegang tot een groene gezamenlijke binnentuin is dit een bijzonder fijne plek om te wonen.

Ligging

De woning ligt in de groene Ecowijk van Schuytgraaf. Dit bijzondere deel van de wijk kenmerkt zich door de ecologische opzet, de natuurlijke inrichting en de aandacht voor duurzaamheid en onderlinge verbondenheid. Groen, rust en ruimte spelen hier een belangrijke rol. De gezamenlijke binnentuin op het mandelige terrein sluit hier naadloos op aan en biedt een prettige plek voor ontspanning, ontmoeting en speelruimte.

Schuytgraaf staat bekend om zijn ruime opzet en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en diverse winkels. Ook NS station Arnhem Zuid ligt op korte afstand. Via de A12, A50 en A325 zijn Arnhem, Nijmegen en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Duurzaam en comfortabel wonen

Deze woning is gebouwd in houtskeletbouw, wat zorgt voor een prettige woonbeleving en een lagere milieubelasting. Dankzij de uitstekende isolatie, HR+++ beglazing, vloerverwarming op de begane grond, stadsverwarming, balansventilatie en het warmteterugwinsysteem geniet je het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. Met 15 zonnepanelen in eigendom en een driefase-aansluiting is de woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de royale, tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen, twee dakramen en openslaande deuren geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke leefruimte is om samen te komen met familie en vrienden.

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel opbergruimte. De ramen aan de keukenzijde zijn voorzien van screens, wat zorgt voor extra comfort op warme en zonnige dagen. Vanuit de keuken bereik je de voortuin, waar tevens ruimte is voor een gezellig zitje om te genieten van de ochtend- of middagzon.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van een praktische vaste kast, twee dakramen en screens. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer met een dakraam, screens en rolluiken. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties, waaronder het warmteterugwinsysteem (WTW). Deze verdieping is bovendien multifunctioneel en kan desgewenst ook dienen als werk-, hobby- of logeerkamer.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De tuin biedt volop privacy en is ingericht met een gazon, terras, groene borders, bomen en een groene erfafscheiding.

De achtertuin vormt de verbinding met het mandelige perceel waarop zich de gezamenlijke binnentuin bevindt. Deze groene buitenruimte is bestemd voor gezamenlijk gebruik door de aangrenzende bewoners en vormt een waardevolle aanvulling op de eigen tuin.

De combinatie van een eigen tuin en de gezamenlijke binnentuin geeft de woning een bijzondere buitenbeleving en past volledig bij het duurzame en sociale karakter van de Ecowijk. In de zijtuin bevindt zich een aangebouwde houten berging met elektra en een sedumdak. De berging is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Aan de buitenzijde van de berging is bovendien een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig, deze is ter overname.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 139 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 4 m²
- Overige inpandige ruimte 6 m²
- Inhoud: 546 m³
- Perceeloppervlakte: 214 m²
- Bouwjaar: 2019
- Energielabel: A

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd en HR+++ isolerende beglazing
- Houtskeletbouw
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Stadsverwarming en warmteterugwinsysteem (WTW)
- 15 zonnepanelen
- Verzorgde voor-, zij- en achtertuin met achterom
- Toegang tot de gezamenlijke binnentuin op het mandelige terrein
- Aangebouwde houten berging met sedumdak en voorzien van elektra
- Mechanische ventilatie en glasvezelaansluiting





































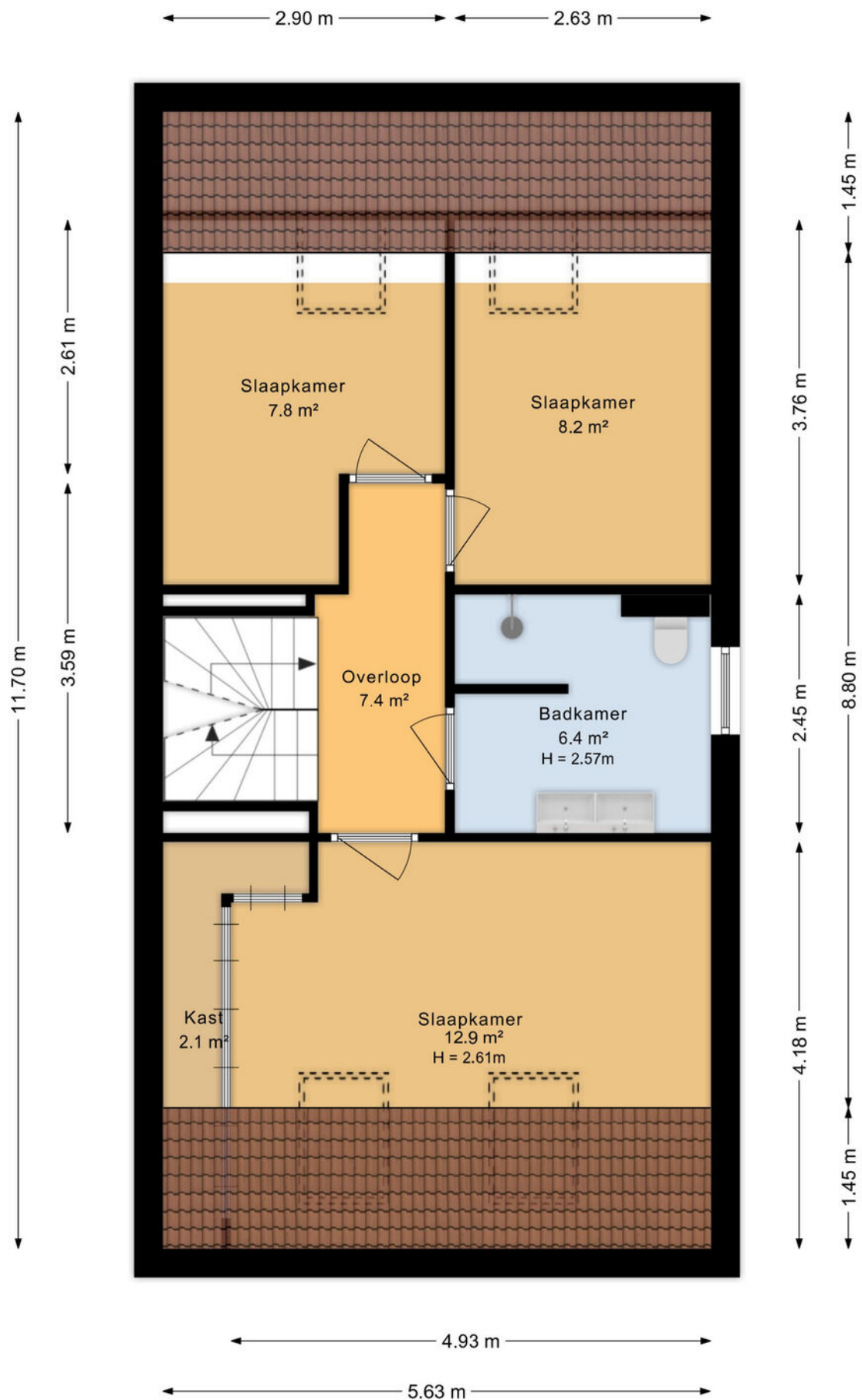
Plattegrond



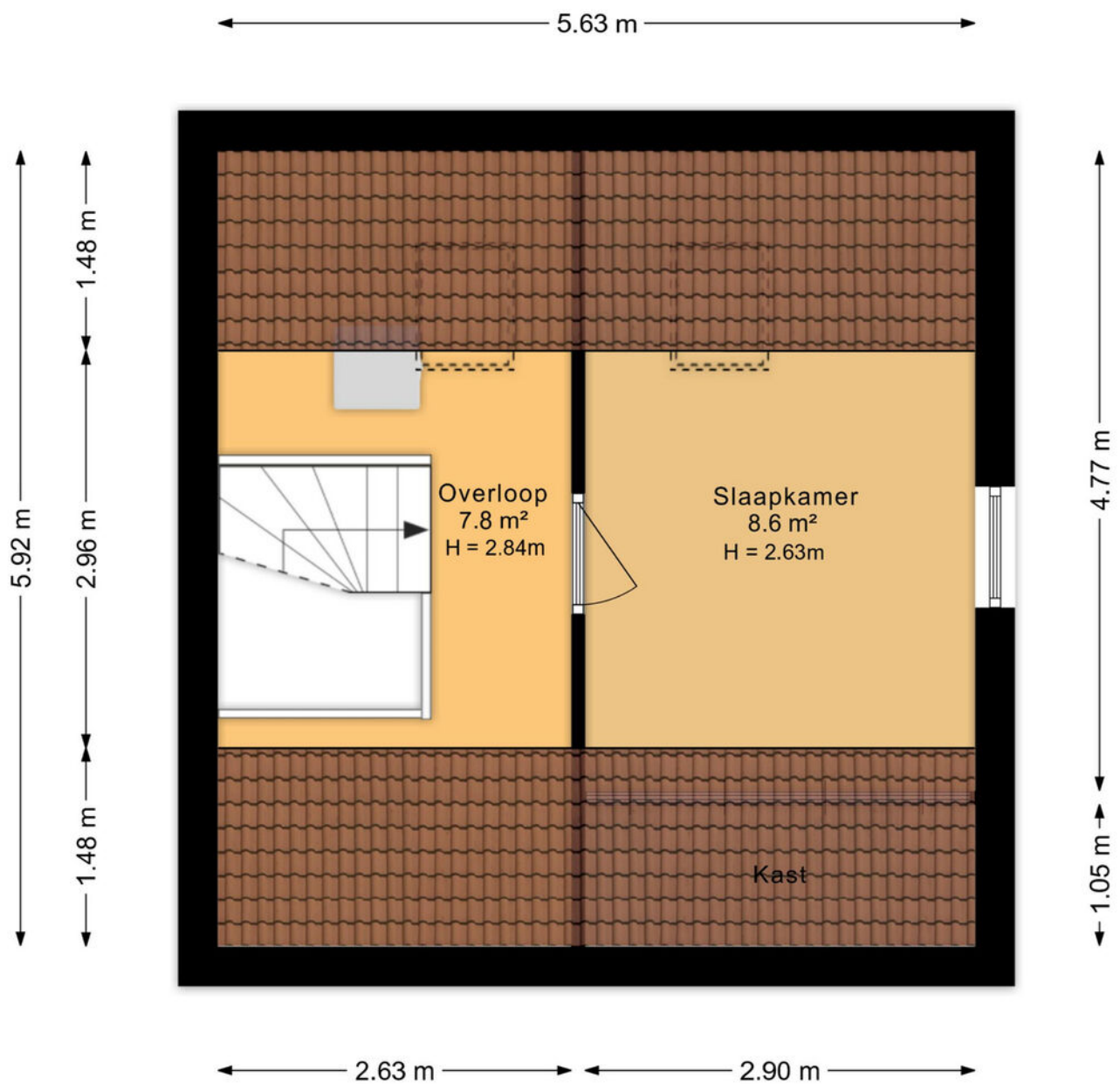
Plattegrond



Plattegrond

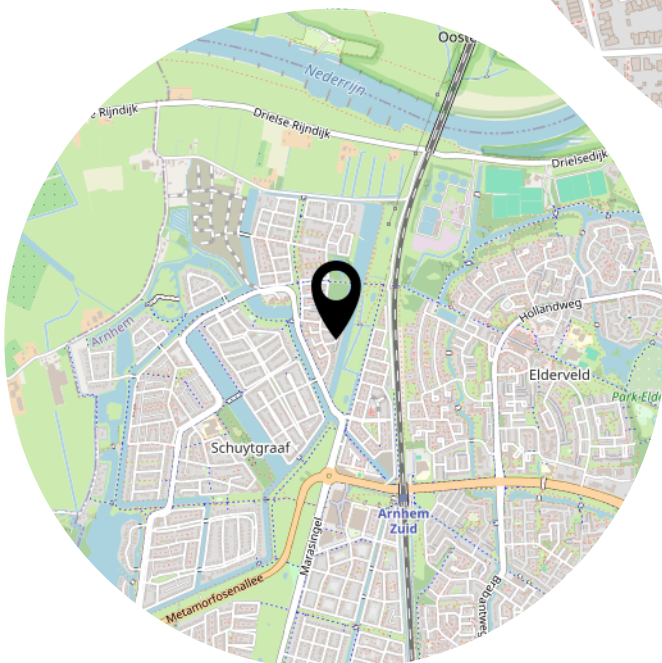
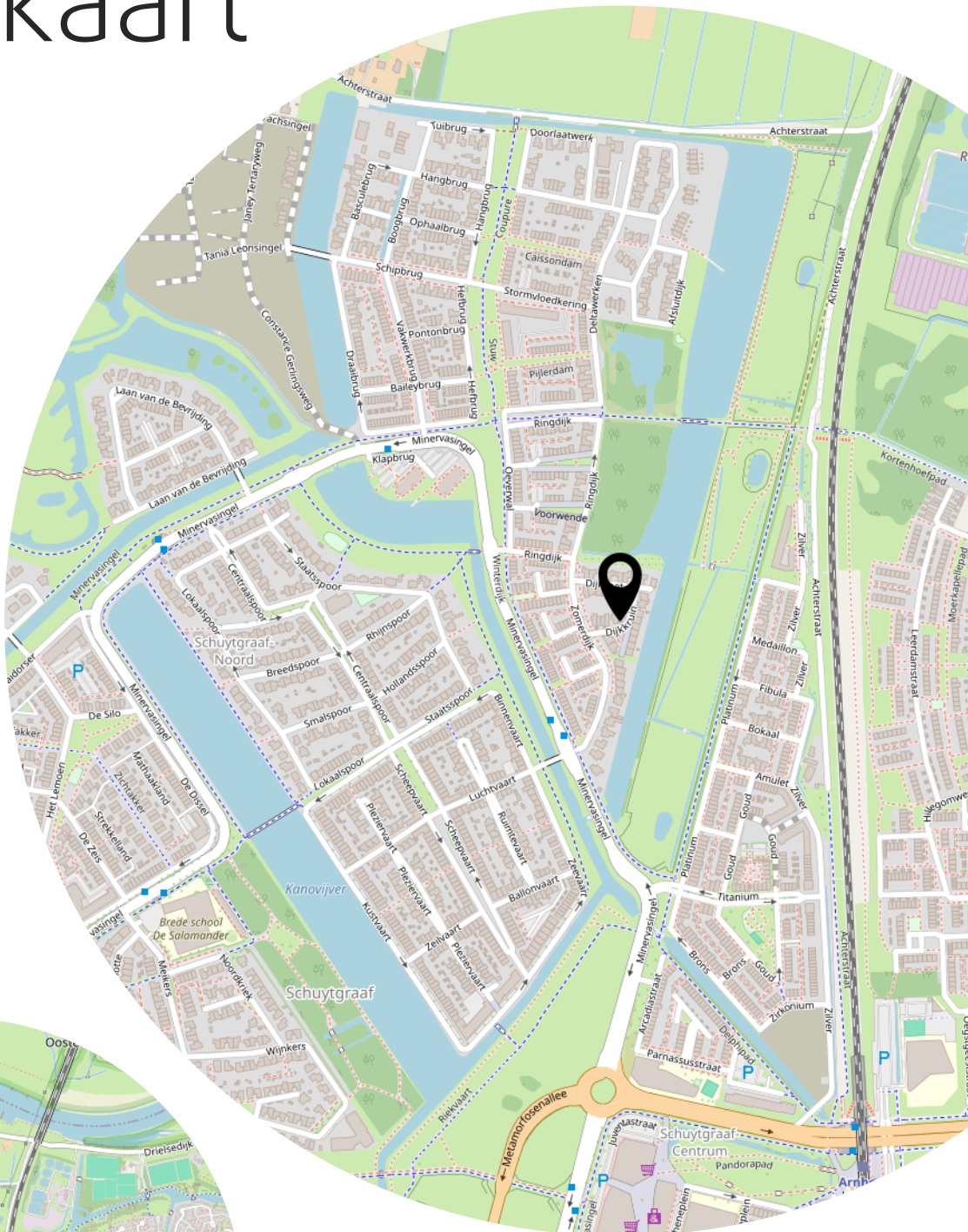


Plattegrond



Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de schuur en trapkast	X		
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	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		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmwatervoorziening via stadswarmte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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