



VERLENGDE HOFLAAN 78A

ARNHEM

Vraagprijs € 289.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Appartement
- Dakterras
- Buitenzijde
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



KENMERKEN



TYPE WONING

Bovenappartement

BOUWJAAR

1902

WOONOPPERVLAKTE

46 m²

INHOUD

149 m³

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

14 m²

AANTAL WOONLAGEN

1

AANVAARDING

In overleg

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie,
Dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, Vaillant (2005)

WARMWATER

Cv-ketel, Vaillant (2005)

PLUSPUNTEN

- Royaal dakterras
- Vrij uitzicht
- Buitenzijde gerenoveerd
- Flexibel in te delen



OMSCHRIJVING

Verlengde Hoflaan 78A in Arnhem: een karaktervol, instapklaar en licht driekamer-appartement op de hoek met een dakterras dat écht het verschil maakt in Klarendal.

Sommige woningen overtuigen niet met zoveel mogelijk vierkante meters, maar met hoe ze voelen zodra je binnenstapt. Dit is er zo één. Een sfeervol bovenappartement op de hoek, vol daglicht, met vrij uitzicht én een dakterras dat het wonen hier echt fijn maakt.

Midden in het geliefde Klarendal woon je hier tussen de levendigheid van de stad, terwijl je thuis juist de rust vindt. Even de deur achter je dichttrekken, de zon opzoeken op je eigen terras en genieten van de ruimte om je heen. Precies die combinatie maakt dit appartement zo aantrekkelijk.

Waarom dit zo'n fijne plek is om te wonen:

- Ruim en zonnig dakterras met veel privacy
- Vrij uitzicht zonder directe inkijk
- Verrassend licht appartement
- Volwaardig driekamerappartement met flexibele indelingsmogelijkheden
- Ruime badkamer met douchecabine, toilet en wasmachineaansluiting
- Mogelijkheid om de indeling naar eigen wens aan te passen
- Recent gerenoveerde buitenzijde van het gebouw
- Actieve en gezonde VvE met veel groot onderhoud al uitgevoerd
- Lage energie kosten dankzij dak- en muurisolatie en dubbele beglazing
- Gratis parkeren voor de deur
- Binnen enkele minuten in de binnenstad van Arnhem



Karaktervol boven- appartement met zonnig dakterras, vrij uitzicht en veel lichtinval, midden in het geliefde Klarendal

INDELING | Entree:

Via de entree bereik je dit karaktervolle bovenappartement van circa 59 m². Zodra je boven bent, valt direct op hoeveel daglicht hier binnenkomt. De combinatie van de hoekligging, de vele Velux dakramen en het vrije uitzicht zorgt ervoor dat iedere ruimte licht en ruim aanvoelt.

De schuine kap geeft het appartement bovendien precies datgene wat je in een standaard appartement vaak mist: karakter. Hoewel de officiële woonmeters bescheiden zijn, voelt het appartement verrassend ruim door de slimme indeling en de hoogte onder het dak.

Appartement:

De woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Een ruimte waar je gemakkelijk een

gezellige zithoek creëert en waar het daglicht gedurende de dag steeds een ander karakter geeft aan de woning.

Grenzend aan de woonkamer ligt de woonkeuken. Dit is zonder twijfel het hart van het appartement. Hier kook je terwijl de deur naar het dakterras openstaat, waardoor binnen en buiten met elkaar verbonden zijn. Op warme dagen verplaats je het leven eenvoudig naar buiten en wordt het terras eigenlijk een verlengstuk van de woning.

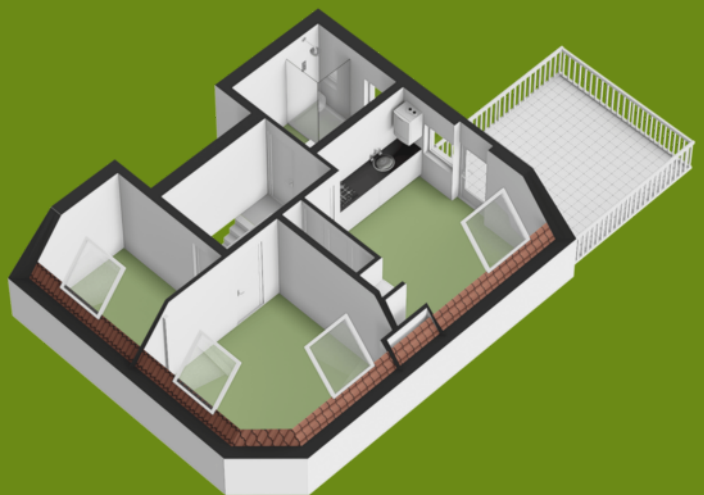
Wil je liever een andere indeling? Ook dat behoort tot de mogelijkheden. Zo kun je kiezen voor twee slaapkamers en een royale woonkeuken, de woonkamer en slaapkamer samenvoegen tot één grote leefruimte of juist de woonkamer bij de woonkeuken betrekken.

OMSCHRIJVING



De slaapkamer is knus, rustig en biedt precies de fijne plek om je terug te trekken na een drukke dag in de stad. Daarnaast is de badkamer opvallend ruim uitgevoerd en voorzien van een douchecabine, toilet en aansluiting voor de wasmachine. Praktisch ingericht, zonder in te leveren op comfort.

Voor wie houdt van de levendigheid van de stad, maar thuis juist op zoek is naar rust, privacy en een buitenruimte die echt iets toevoegt. Alleen of met z'n tweeën: dit appartement bewijst dat wonen niet draait om zoveel mogelijk vierkante meters, maar om hoe een plek voelt. En dat merk je vanaf het moment dat je binnenstapt. Kom zelf de sfeer proeven, stap het dakterras op en ontdek waarom Verlengde Hoflaan 78A zomaar eens jouw nieuwe thuis kan zijn.



Verlengde Hoflaan 78A
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Appartement



Een lichte leefruimte met een verzorgde uitstraling





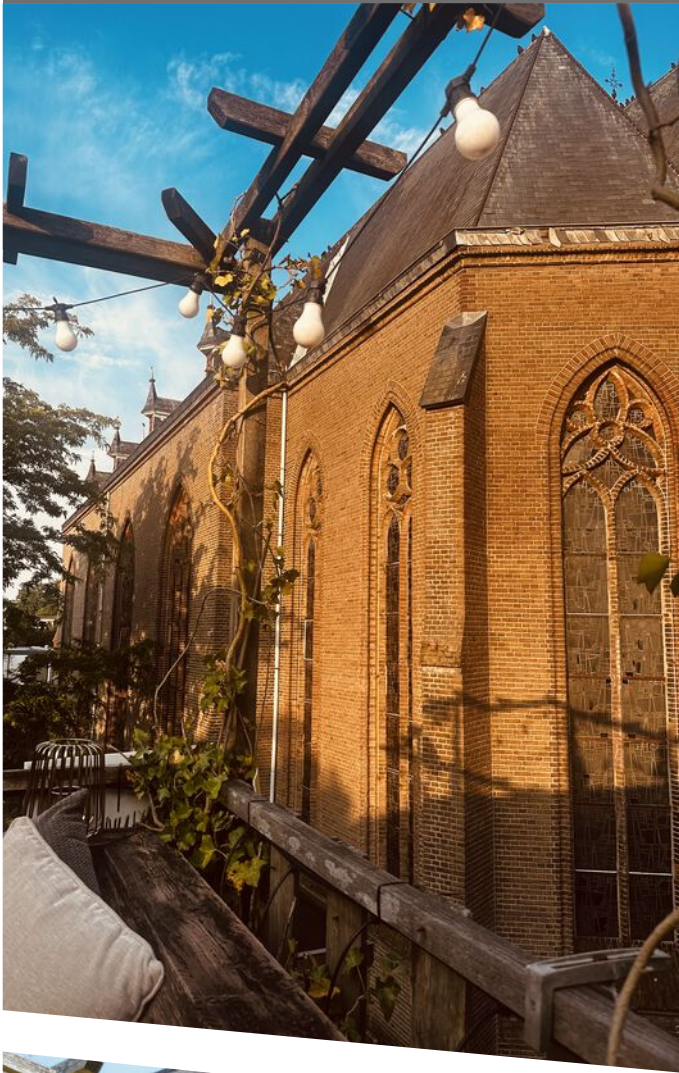


DAKTERRAS

Groot genoeg om vrienden te ontvangen en privé genoeg om je helemaal terug te trekken. Van 's ochtends tot in de late avond geniet je hier van de zon. Zodra de avond valt kleurt de naastgelegen Sint Janskerk langzaam rood in het warme licht. Elke avond een eigen decor.

Een plek voor lange zomeravonden, een goed glas wijn, een barbecue of gewoon even niets. Dit dakterras geeft je dat allemaal!





BUITENZIJDDE

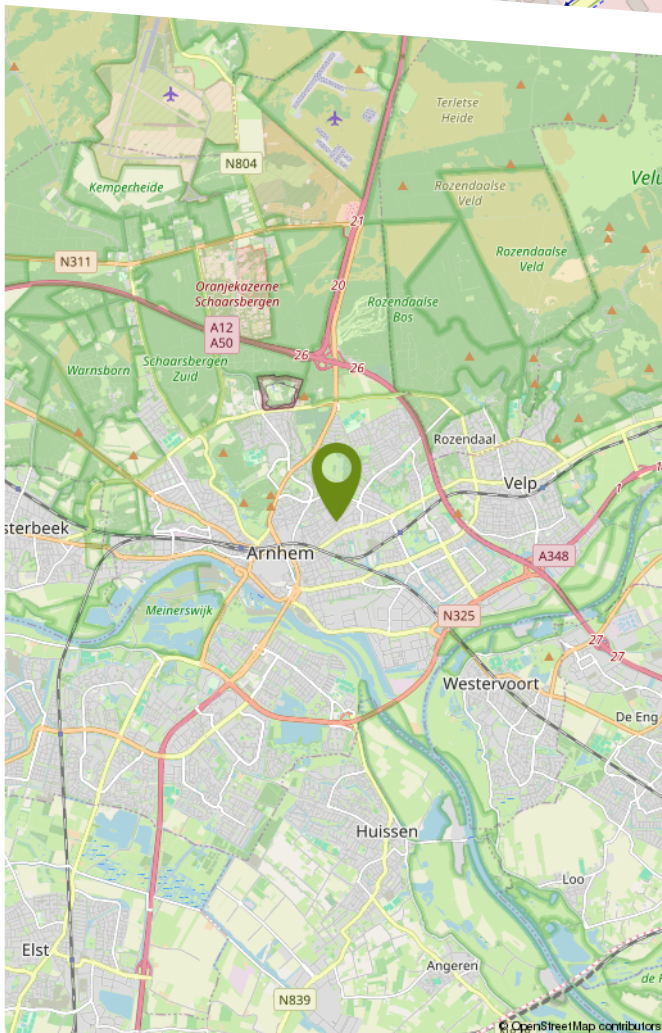
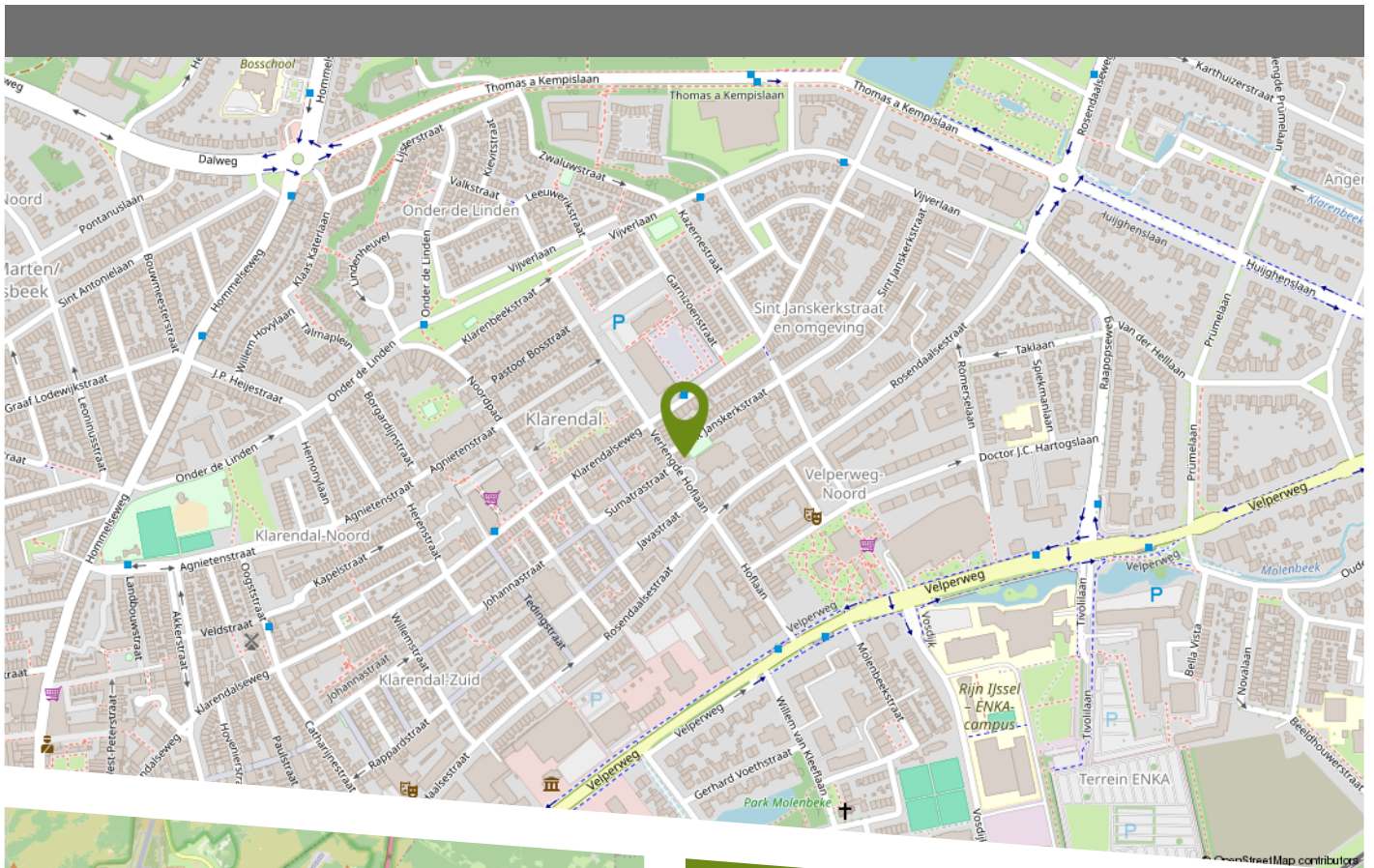


De buitenzijde van het gebouw is in juli 2026 volledig gerenoveerd. De gevel is gereinigd en opnieuw gevoegd, het schilderwerk is uitgevoerd en het zink van de dakgoot is vervangen. Het geheel ziet er weer strak en verzorgd uit.

De VvE is klein, actief en kijkt vooruit. Grote onderhoudszaken zijn uitgevoerd waardoor er voorlopig geen grote kosten te verwachten zijn, terwijl er wel wordt gereserveerd voor de toekomst. Als koper stap je in op het juiste moment.



LOCATIE INFORMATIE



Klarendal behoort al jaren tot de populairste wijken van Arnhem. En dat is niet zonder reden. De wijk combineert het karakter van een authentieke stadswijk met een verrassend levendige sfeer. Hippe koffiebars, gezellige terrassen, bijzondere speciaalzaken en goede restaurants liggen letterlijk om de hoek. Of je nu zin hebt in een uitgebreid diner, een goede cappuccino of een spontane borrel; je hoeft er nauwelijks de wijk voor uit.

Het centrum van Arnhem bereik je binnen enkele minuten. Ook station Velperpoort ligt op loopafstand en station Arnhem Centraal is eenvoudig per fiets of openbaar vervoer bereikbaar. Liever even de rust opzoeken? Park Sonsbeek, Park Klarenbeek en andere groene plekken liggen dichtbij voor een wandeling, een rondje hardlopen of een picknick in het park.

En één van de grootste verrassingen: parkeren is hier nog gewoon gratis in de straat.

Wonen op een fijne plek in het geliefde Klarendal





 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Kadastrale gemeente	Arnhem
Sectie	R
Perceel	6595

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.



KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten met planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank woonkamer	X		
- Spiegel slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Metalen rekje	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten hoekbank met zitkussen	X		
- Twee keer plantenbak bamboe	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN'T 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✓ **Niet zelf-bewoningsclausule**

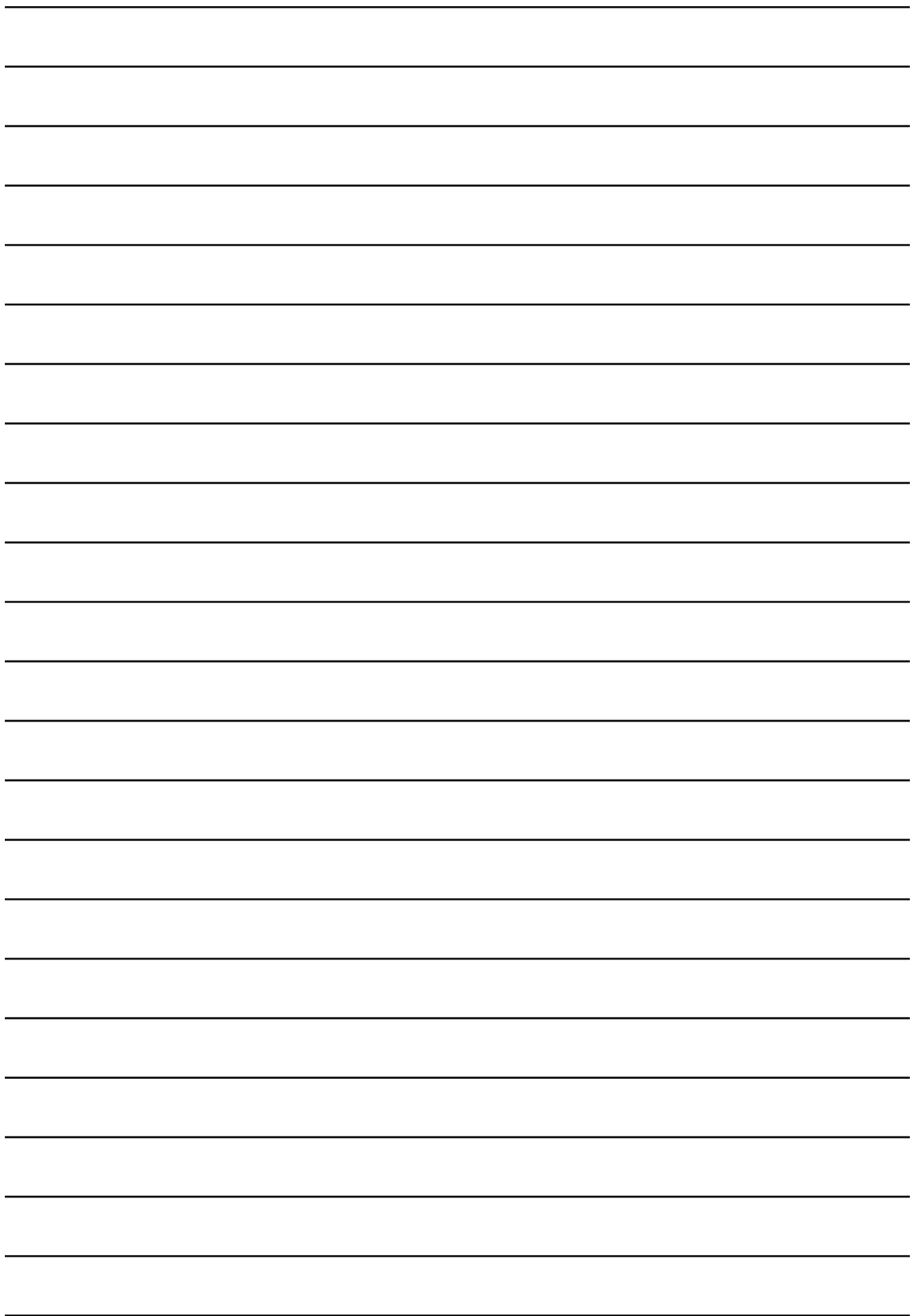
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl