

VERKOOPBROCHURE



**MELISKERKESTRAAT 41
6845 AV ARNHEM**

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

ARNHEM

MELISKERKESTRAAT 41

Omschrijving object

Welkom aan de Meliskerkestraat 41, Arnhem.

In de wijk De Laar-Oost rustig gelegen goed onderhouden geschakeld woonhuis met inpandige berging en zonnige achtertuin met achterom. Deze woning is gebouwd in 1982, meet een inhoud van 298m³, heeft een woonoppervlakte van 77m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 111m². Daarnaast heeft deze woning een ideale ligging, in de nabijheid van vele faciliteiten en voorzieningen. Denk hierbij aan scholen, sportvoorzieningen, winkelcentrum De Laar, maar ook is genieten van de natuur met Park Lingezen en de Rijkerswoerdse Plassen in de directe omgeving mogelijk. Het bruisende centrum van Arnhem of de gezelligheid van het dorpse Elst zijn op fietsafstand bereikbaar. Via de A325, A15 en de A50 kun je snel alle kanten op.

Deze nette woning met 2 slaapkamers en een tuin op het Oosten kenmerkt zich door zijn verrassend effectieve woonoppervlakte en sfeervolle uitstraling. Het geheel bestaat uit twee functionele woonlagen voorzien van een moderne afwerking. Klinkt dat als muziek in de oren? Bel ons snel voor een afspraak!

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

ARNHEM	MELISKERKESTRAAT 41
Indeling	BEGANE GROND: Entree, berging, hal met trapopgang, meterkast, toilet voorzien van wandcloset, ruime woonkamer met siergrindstenenvloer, trapkast en open keuken voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, combi oven (2021), koelkast (2021) en vaatwasmachine (2021), toegang tot tuin met achterom, toiletruimte met closet en fonteintje, meterkast, trapopgang naar 1e verdieping en toegang tot de woonkamer. 1E VERDIEPING: Overloop, wasruimte met wasmachine aansluiting en cv-opstelling, 2 slaapkamers, luxe badkamer voorzien van kunststof Velux dakraam, royale inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset, vanuit de 2e slaapkamer bereikt u een royale zolderberging. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 77 m², overig inpandige ruimte 7 m², 2 slaapkamers, hardhouten kozijnen grotendeels HR++ beglazing en gedeeltelijk isolerende beglazing, muur-, en vloerisolatie, Remeha HR combiketel 2023 onderhoud 2025, Energielabel C, dakpannen vernieuwd augustus 2025, diverse zonnescreeens, parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
Bouwjaar woning	1982
Type woning	Geschakeld woonhuis met inpandige berging en zonnige achtertuin met achterom
Perceeloppervlakte	111 m ²
Inhoud	298 m ³
Vraagprijs	€ 339.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Voorzien van hoek opgestelde inbouwkeuken met afzuigkap, gaskookplaat, combi oven (2021), koelkast (2021) en vaatwasmachine (2021)

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset

BADKAMER

Luxe badkamer voorzien van kunststof Velux dakraam, royale inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset

ISOLATIE

Hardhouten kozijnen grotendeels HR++ beglazing en gedeeltelijk isolerende beglazing, muur-, en vloerisolatie, Remeha HR combiketel 2023 onderhoud 2025, Energielabel C

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen Asbest waargenomen

TUIN

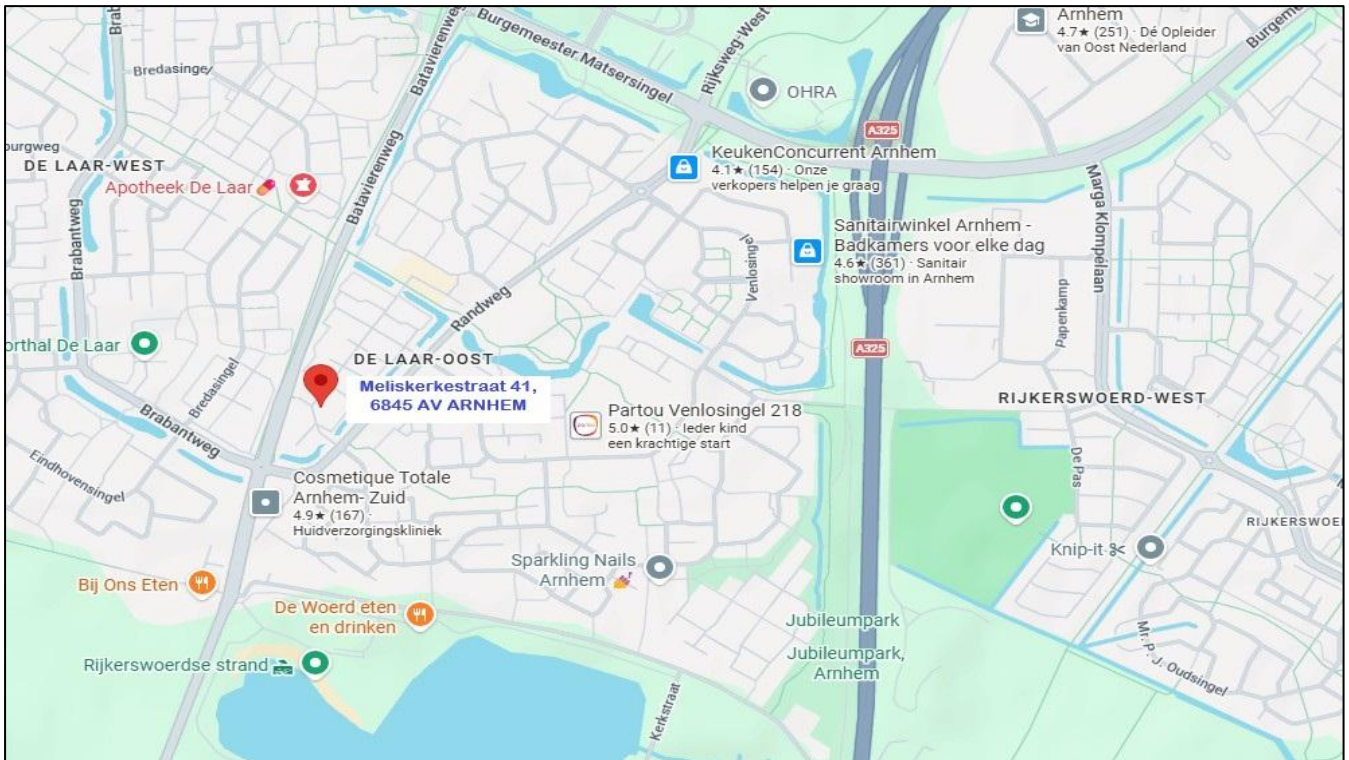
Ligging

Oosten

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Niet voor niets staat Arnhem bekend als één van de groenste steden van Nederland. De Veluwe, de landgoederen in en rondom de stad en de bosrijke omgeving maken Arnhem tot een prettige plek om te wonen. Verschillende uitvalswegen zoals de A12 en A50 zijn vlot bereikbaar waardoor u zo in de Randstad of in Duitsland bent. Het bruisende centrum van Arnhem ligt op fietsafstand met alle voorzieningen die u maar wenst zoals uitstekende scholen, sportparken, restaurants, prachtige winkels, bioscopen en uitgaansgelegenheden. Arnhem is de hoofdstad van de provincie Gelderland. De stad ligt aan de Rijn en heeft parken tot in het centrum. Arnhem is één van de boeiendste steden van Nederland en heeft alles in huis om uw verblijf tot een onvergetelijke gebeurtenis te maken. Of u nu houdt van cultuur, wandelen of fietsen, de grote attracties wilt bezoeken of gewoon gezellig wilt winkelen of uitgaan : "Je gaat ervoor naar Arnhem".

Kunst en cultuur zijn ruimschoots vertegenwoordigd in o.a. het Museum voor Moderne Kunst Arnhem, Historisch museum Arnhem, Openlucht Museum, Posttheater en de Stadsschouwburg. Ook de natuurliefhebber komt in Arnhem aan zijn trekken zo vindt men er de monumentale parken Sonsbeek, Zypendaal en natuurgebied Meinerswijk. Het uitgaansleven in Arnhem is heel divers. Nationale bekendheid geniet Het Gelders Orkest dat regelmatig optreedt in het concertgebouw Musis Sacrum en hét bruisende uitgaanshart van Arnhem: "De Korenmarkt". Het allernieuwste op het gebied van uitgaan is het multifunctionele stadion "Gelredome", de thuishaven van de Arnhemse voetbalclub Vitesse, waar tevens allerlei grootschalige evenementen worden georganiseerd.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Meliskerkestraat 41, 6845 AV Arnhem**

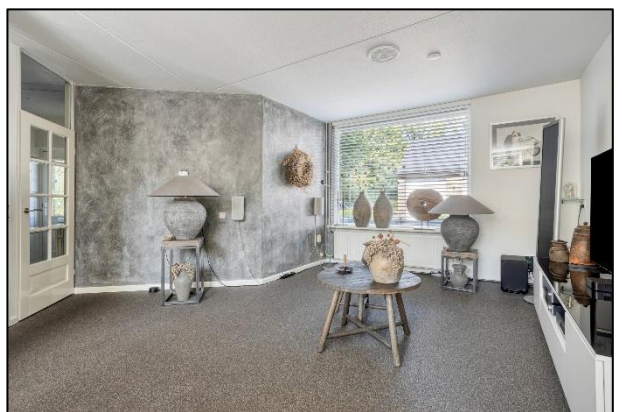
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 2x Kledingkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☒	☐	☐	☐
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

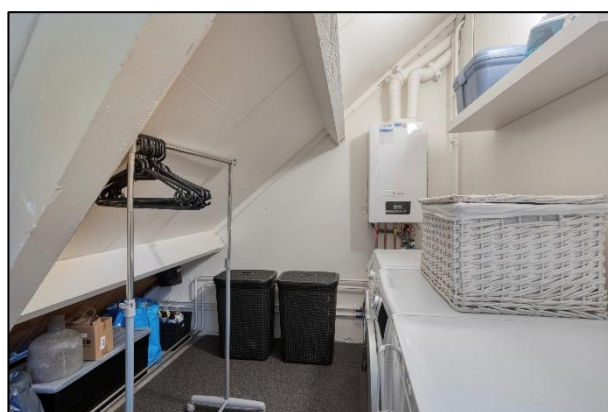
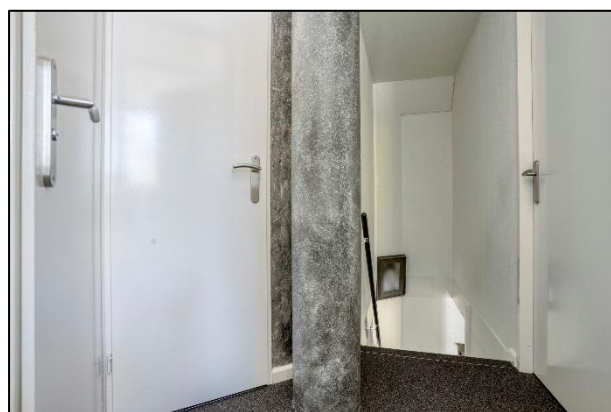
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☐	☐	☐	☒
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☒	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐

FOTO'S



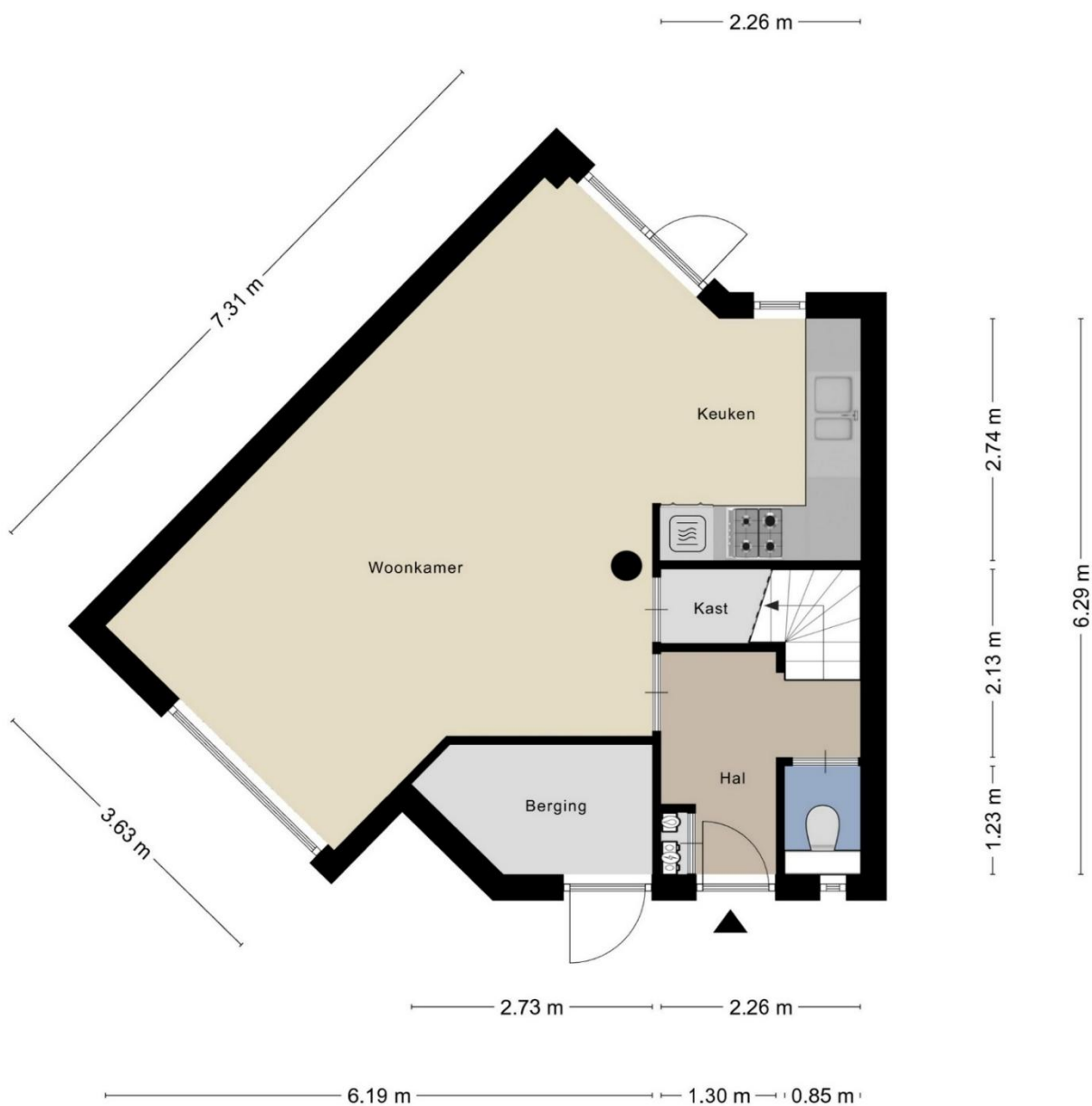
FOTO'S



FOTO'S

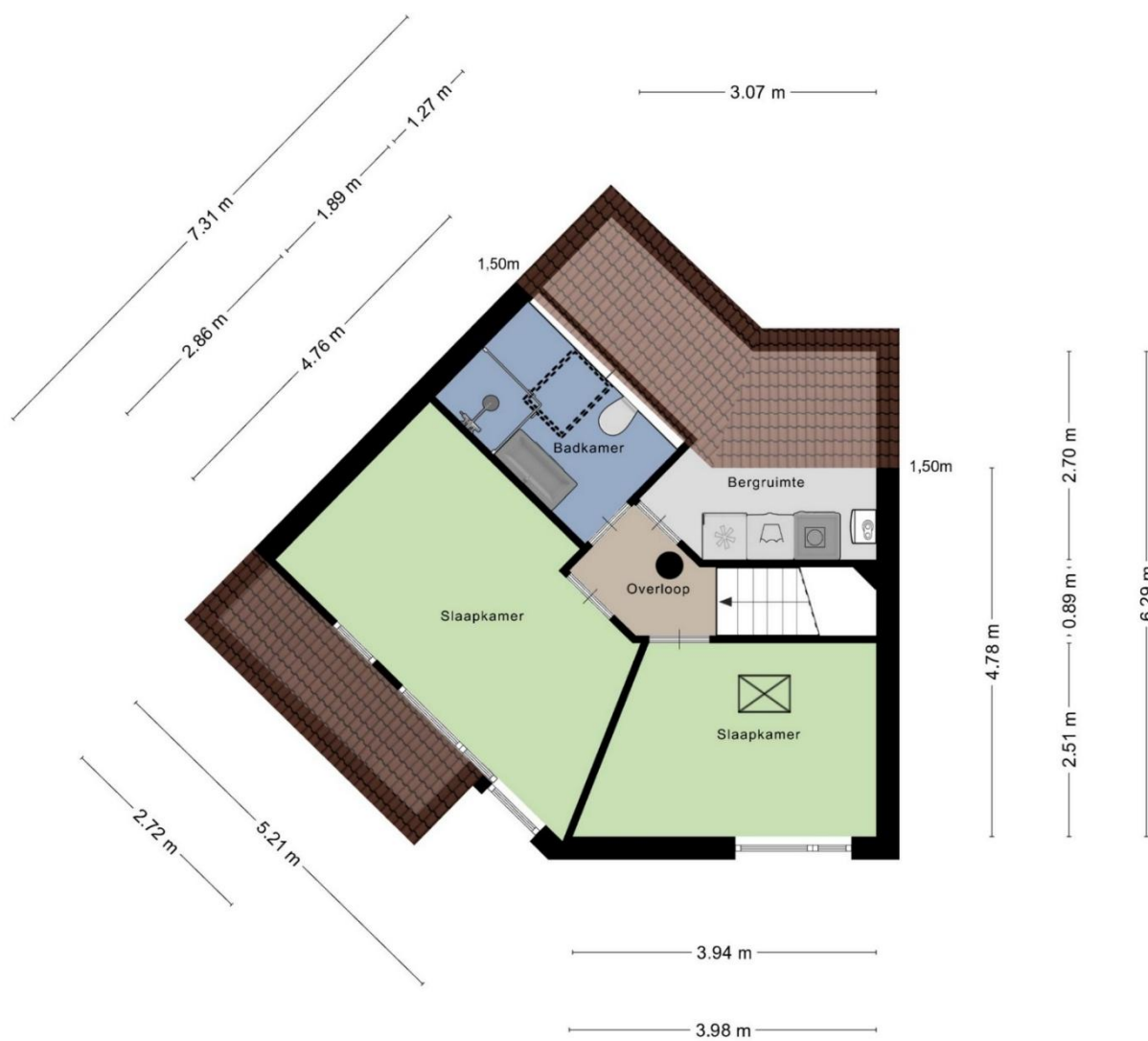


PLATTEGRONDEN



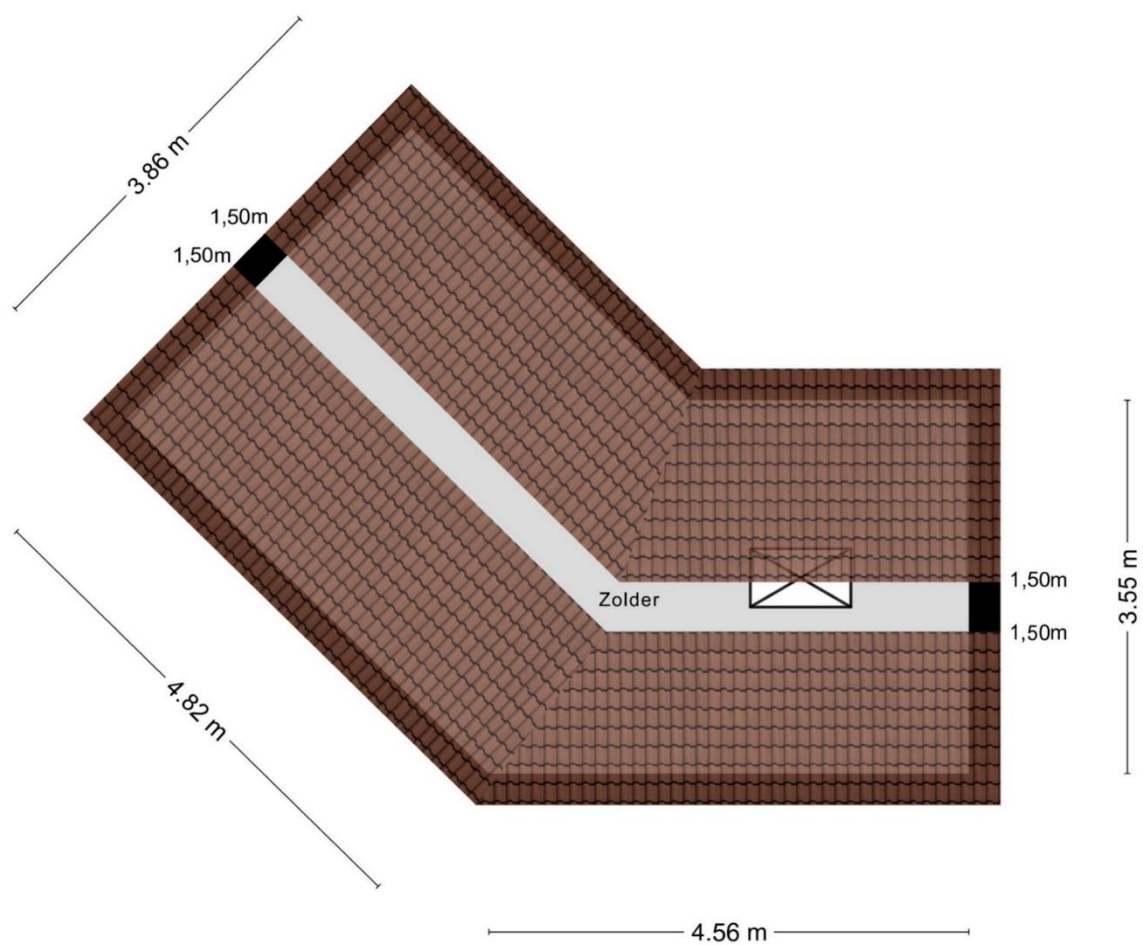
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

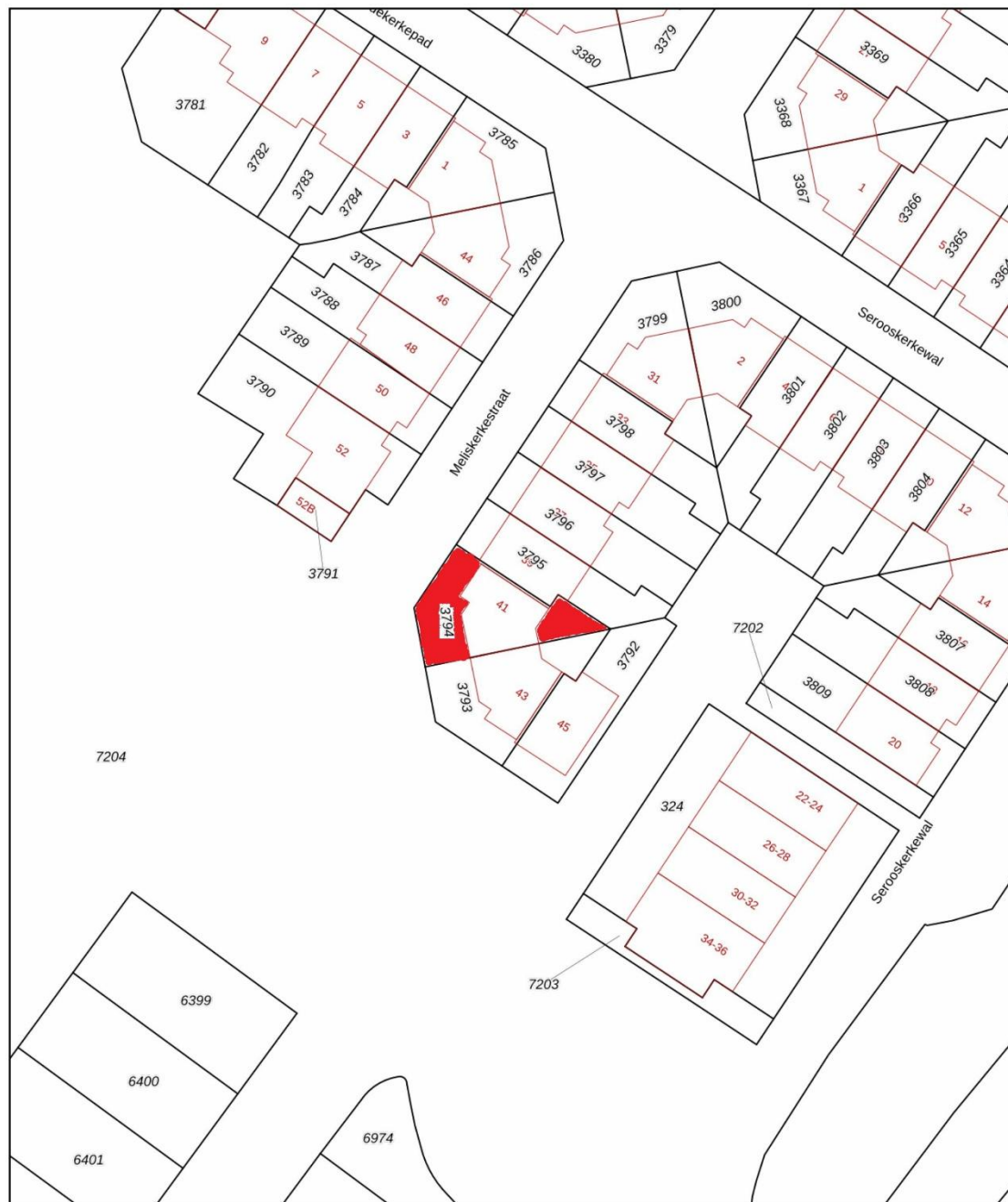


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arnhem AE 3794



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 AE

Perceel 3794

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 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.

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld- door de verkoopmakelaar- volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.