

Kolmeijer Nijmegen

makelaars & taxateurs



ARNHEM
Waddinxveenstraat 44





Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Type woning:	tussenwoning
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	121 m ²
Aantal slaapkamers:	4
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Inhoud:	442 m ³
Energie label:	B
Isolatie:	-
Verwarming:	c.v.-ketel





Omschrijving van de woning

Aan de Waddinxveenstraat 44 in Arnhem staat deze ruime tussenwoning uit 1976 met een woonoppervlakte van circa 121 m², vier slaapkamers en energielabel B. De lichte woonkamer, moderne keuken en praktische indeling over drie woonlagen maken dit een fijn huis voor een gezin of voor wie graag extra werk of hobbyruimte heeft. Achter de woning ligt een circa 11 meter diepe tuin op het zuiden met een vrijstaande stenen berging. Je woont hier aan een rustige straat in de groene wijk Elderveld, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Elderveld is een ruim opgezette woonwijk met veel groen, rustige woonstraten en voornamelijk eengezinswoningen. De Waddinxveenstraat ligt in het zuidelijke deel van de wijk en heeft een prettig, verkeersluw karakter. In en rondom winkelcentrum Elderhof vind je diverse winkels en voorzieningen. Ook scholen, speelgelegenheden, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de omgeving aanwezig, waardoor de wijk praktisch is voor zowel gezinnen als andere doelgroepen.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, een praktische bergkast, de trapopgang en de woonkamer.

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 30 m² en profiteert door de grote ramen aan de voor- en achterzijde van een prettige lichtinval. De lichte vloer en neutrale wandafwerking vormen een rustige basis, terwijl de rechthoekige indeling voldoende ruimte biedt voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd met witte fronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft er tijdens het koken contact met de rest van de leefruimte. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat, beschikken over grote ramen en zijn daardoor goed te gebruiken als slaap-, kinder- of werkkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloofdouche, een toilet en een dubbele wastafel. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop en de vierde slaapkamer. Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en onder de schuine dakvlakken is aanvullende bergruimte aanwezig. De verdieping is eenvoudig afgewerkt en biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak in te richten.

De achtertuin is circa 11 meter diep en 6,2 meter breed en ligt op het zuiden. Met een oppervlakte van circa 68 m² is er voldoende ruimte voor meerdere zitplekken en een combinatie van bestrating en groen. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 10 m², geschikt voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Parkeren kan op de openbare parkeerplaatsen rondom de woning.

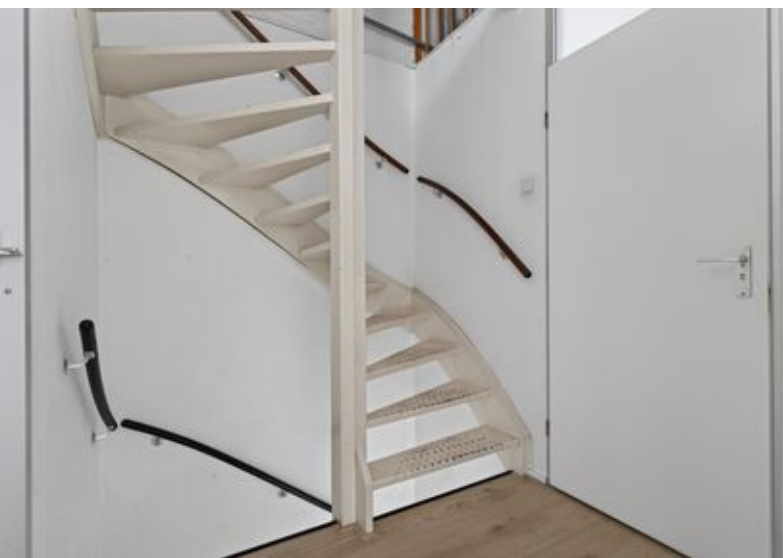
Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1976
- Woonoppervlakte: circa 121 m²
- Vier slaapkamers
- Energietabel B, geldig tot 2 juni 2035
- Achtertuin van circa 68 m² op het zuiden













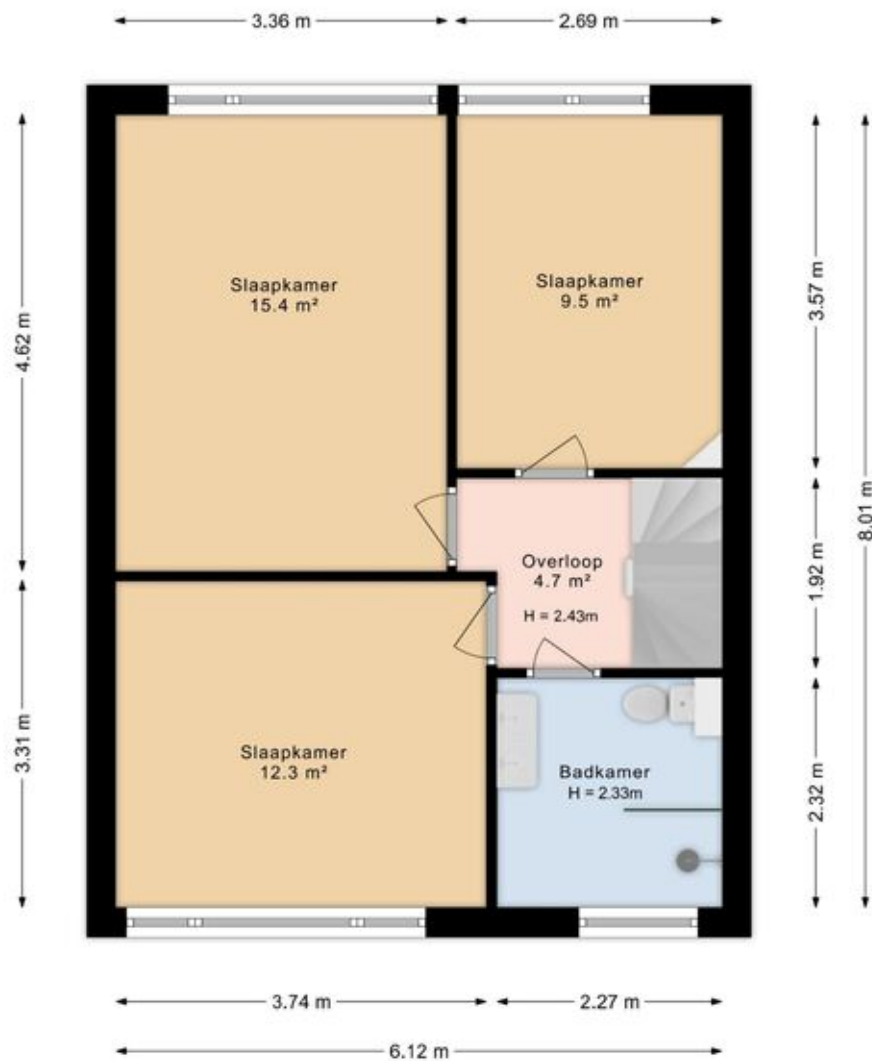


Plattegronden



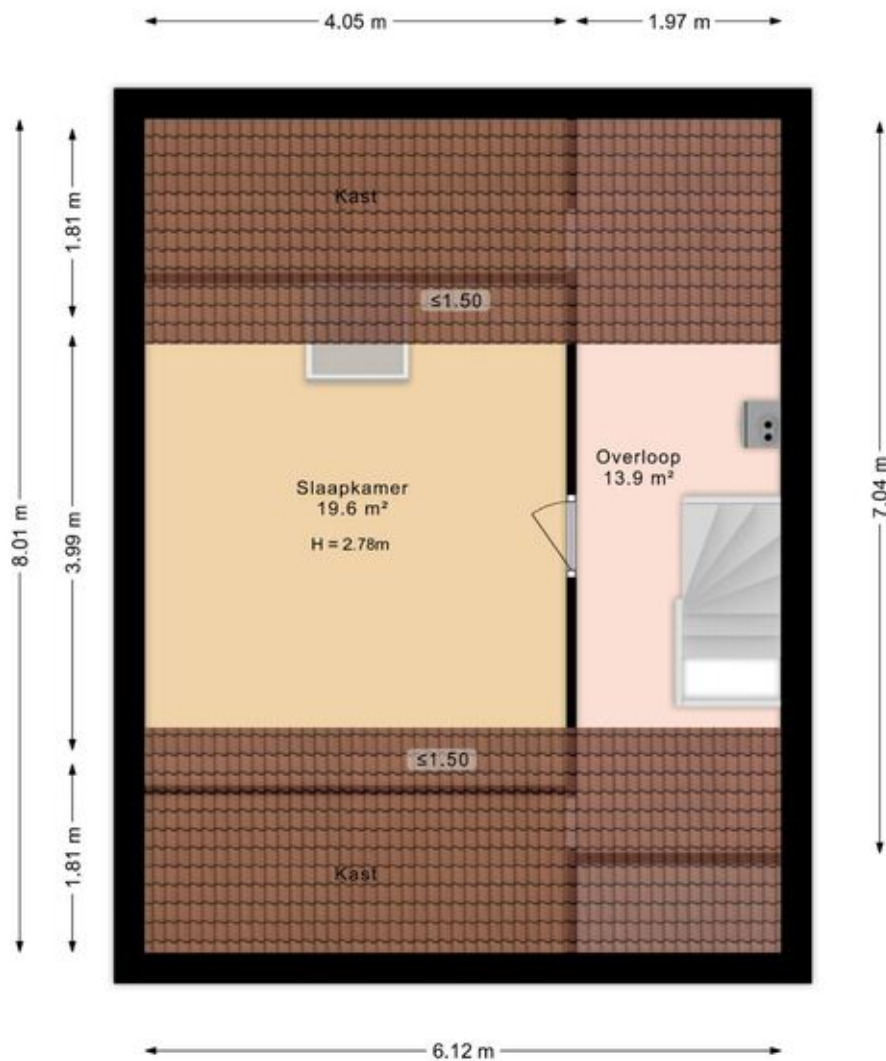


Plattegronden





Plattegronden



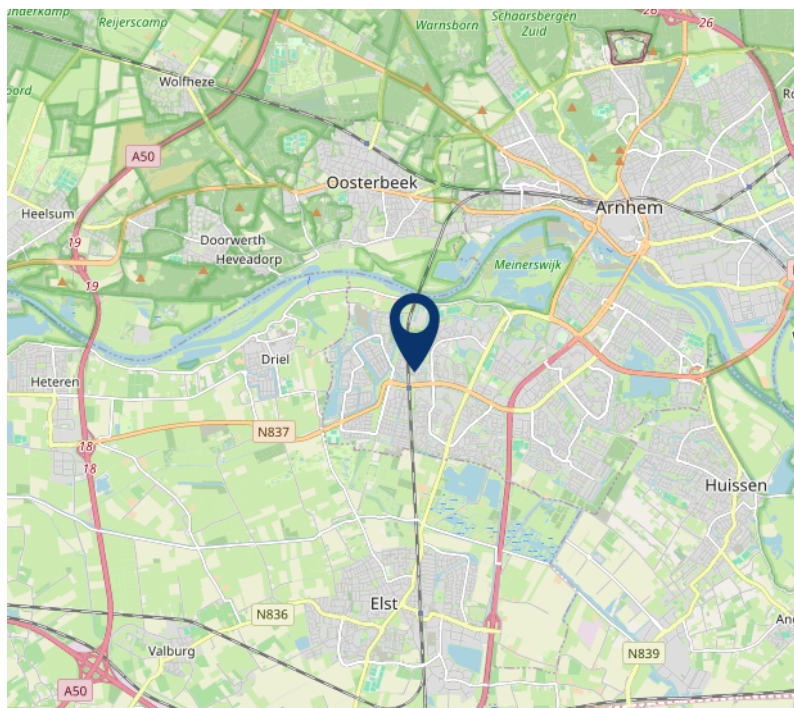
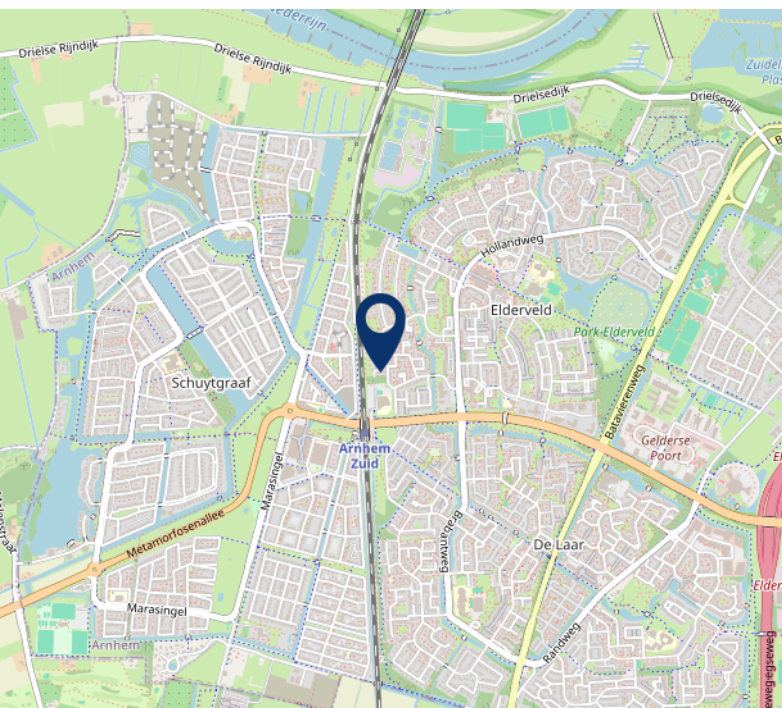
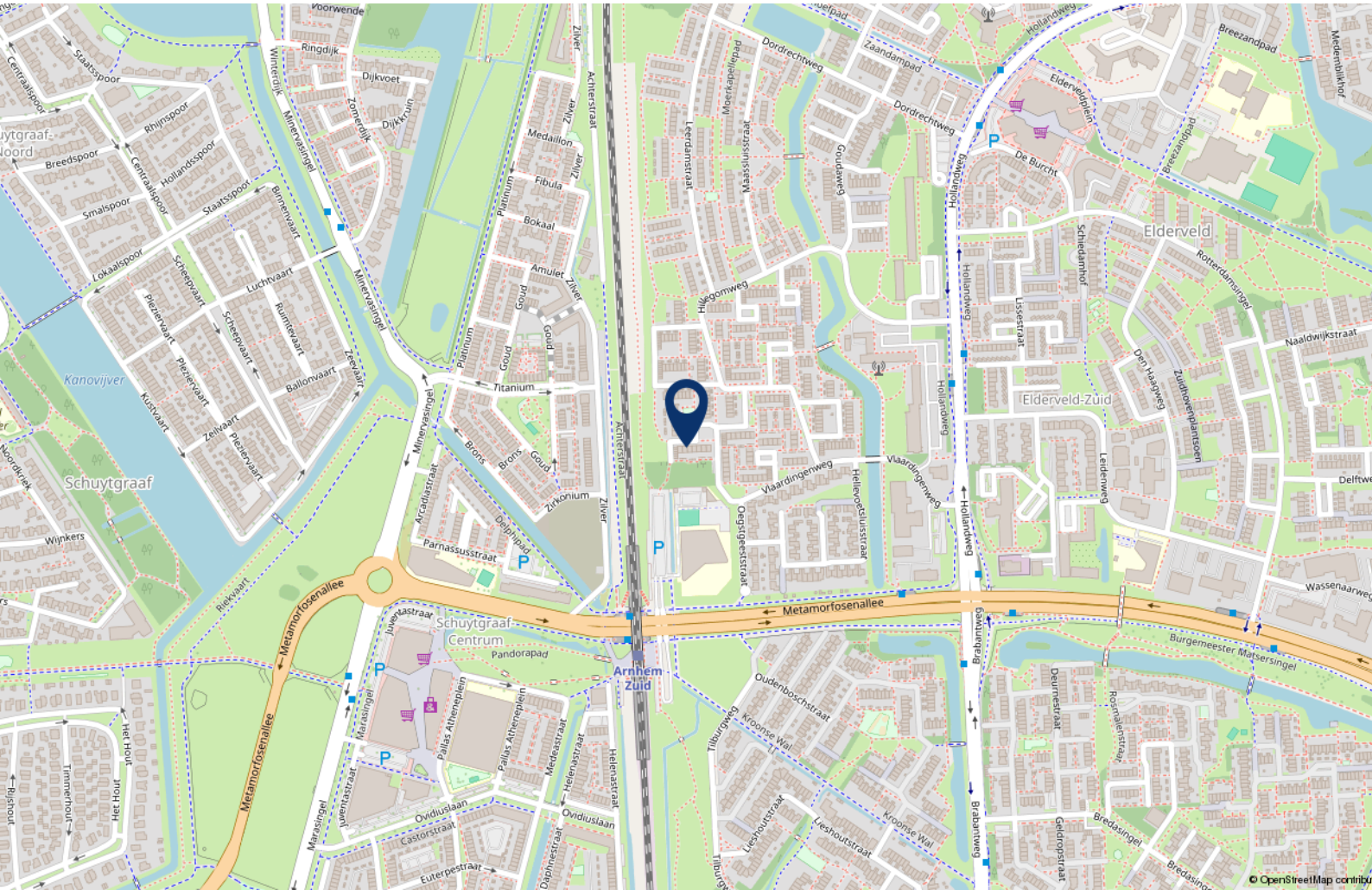


Plattegronden





Locatie op de kaart

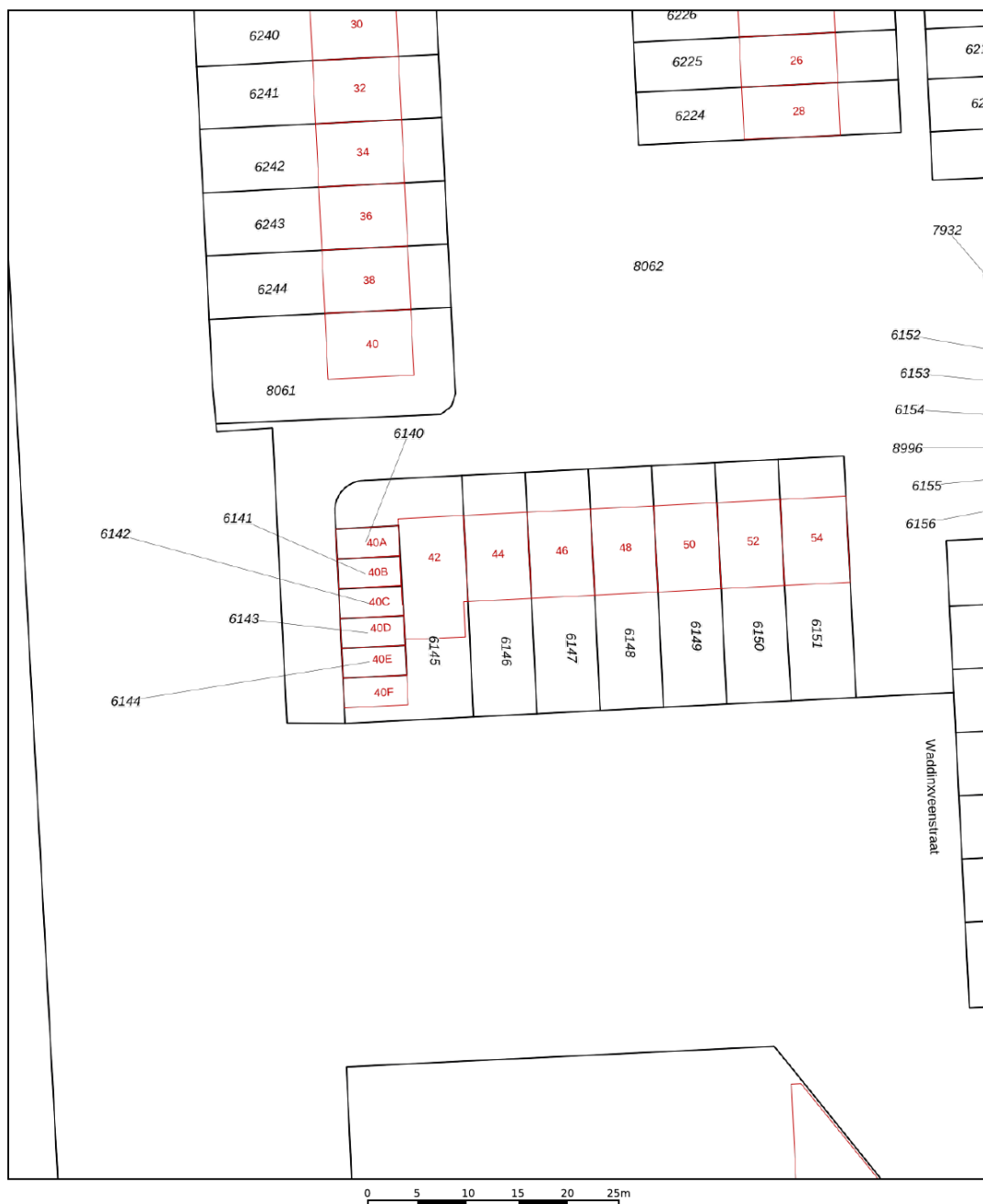




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem
Sectie AC
Perceel 6146

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.

kadaster





Over ons

Je ziet onze borden niet voor niets overal staan! Hoe kan het dat een makelaar zelfs in de crisis tijd is blijven groeien? Het antwoord: marktkennis, altijd enthousiast blijven en blijven vernieuwen.

De crisis is inmiddels allang weer vergeten maar onze speerpunten blijven hetzelfde. De manier van verkopen is in de huidige markt wel weer anders. Het gaat er niet om óf de woning wordt verkocht, maar voor hoeveel de woning wordt verkocht. En daar maken wij het verschil!

Onze kenmerken typeren onze werkwijze

De marktkennis hebben wij opgedaan door scholing en door de jarenlange ervaring in en rond Nijmegen. Wij weten wat er speelt, waar behoefte aan is en wat de prijzen zijn.

Op deze manier kunnen wij goed inschatten waar de koper naar op zoek is. Doordat we gemiddeld veel woningen in de verkoop hebben komen wij elke dag weer nieuwe kopers tegen. Door goed te luisteren weten wij vaak snel waar deze kandidaten naar op zoek zijn.

Onze kracht ligt dan ook in het zoeken naar de juiste woning voor de juiste koper.

Kijk voor meer informatie op onze website www.kolmeijernijmegen.nl





Veelgestelde vragen

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.

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is. Meetinstructie Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht

koper + mededelingsplicht verkoper Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is ebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van

het beton en eventuele bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijze asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

Bij woningen die ouder zijn dan 60 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule opgenomen.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

