

te koop



Rappardstraat 8

Arnhem

Vraagprijs € 315.000,- k.k.



\\ Marienburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 51 m²

INHOUD
Ca. 203 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
1

TUIN
Zuidoosten

BOUWJAAR
1890

ENERGIELABEL
E

KEUKEN
2022

BADKAMER
2022



Omschrijving

Starters opgelet!

Ben je op zoek naar een sfeervolle benedenwoning met een fijne combinatie van karakter, comfort en eigentijds design? Dan is deze woning absoluut het bekijken waard! Je beschikt hier over een goed bemeten slaapkamer, een moderne keuken en badkamer én een knusse tuin op het zuidoosten met een berging en praktische achterom.

De woning maakt deel uit van een karakteristiek pand uit 1890, waarbij de authentieke details uit de oorspronkelijke bouwperiode op fraaie wijze zijn gecombineerd met de strakke en moderne afwerking van nu. Het resultaat is een verrassend sfeervolle woning waar historie en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen.

Enthousiast? Bel snel voor een afspraak!

Indeling

Begane grond:

Entree met toegang tot de kelder, de slaapkamer en de woonkamer met open keuken. De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een praktische inbouwkast. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de moderne badkamer, uitgevoerd met een inloofdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, hangcloset en een waskast. De woonkamer is dankzij de grote raampartijen verrassend licht en wordt gekenmerkt door authentieke details en karakteristieke hoge plafonds. Middels openslaande deuren heb je direct toegang tot de achtertuin. De badkamer is tevens vanuit de woonkamer bereikbaar. De open keuken sluit met haar strakke vormgeving fraai aan bij de sfeer en uitstraling van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De vloeren zijn, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met een laminaatvloer.

Kelder:

Via een luik in de hal heb je toegang tot de kelder. Deze biedt praktische extra bergruimte en kan worden verwarmd middels een radiator.

Tuin:

De knusse achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en beschikt over een overkapping, een cv-kast, een stenen berging en een praktische achterom.

Locatie:

De woning ligt in Klarendal, één van de meest karakteristieke en geliefde wijken van Arnhem. De wijk kent een rijke historie en combineert een levendige, eigenzinnige sfeer met een bijzonder centrale ligging. Zo woon je aan de rand van stadspark Klarenbeek, terwijl ook het populaire Sonsbeekpark en de bruisende binnenstad van Arnhem op korte afstand liggen. Klarendal is bovendien de thuishaven van het bekende Modekwartier, met een gevarieerd aanbod aan creatieve winkels, ateliers en gezellige horecagelegenheden. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Klarendal om de hoek. Ook qua bereikbaarheid is de ligging uitstekend. Station Arnhem Velperpoort bevindt zich op slechts circa 2 minuten loopafstand en biedt snelle trein- en busverbindingen. Ook NS-station Arnhem Centraal is eenvoudig bereikbaar. Met de auto zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een goede aansluiting op onder meer de A12 en A50. Kortom: een heerlijke plek waar het stadsleven, groen en dagelijkse voorzieningen op een prettige manier samenkomen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 51 m²
- Inhoud ca. 203 m³
- Bouwjaar 1890
- 1 slaapkamer
- Keuken 2022
- Badkamer 2022
- Cv-ketel 2015
- Energielabel E (oud label)
- Schilderwerk buiten 2021
- Dak 2021
- Tuin op het zuidoosten
- Beschermde stadsgezicht
- VvE bijdrage € 65,- p/mnd
- Nabij NS-station en centrum
- Aanvaarding in overleg
- Opkoopbescherming

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Niet bewoners clausule:

Het is koper bekend dat de verkoper niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de op te maken koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.





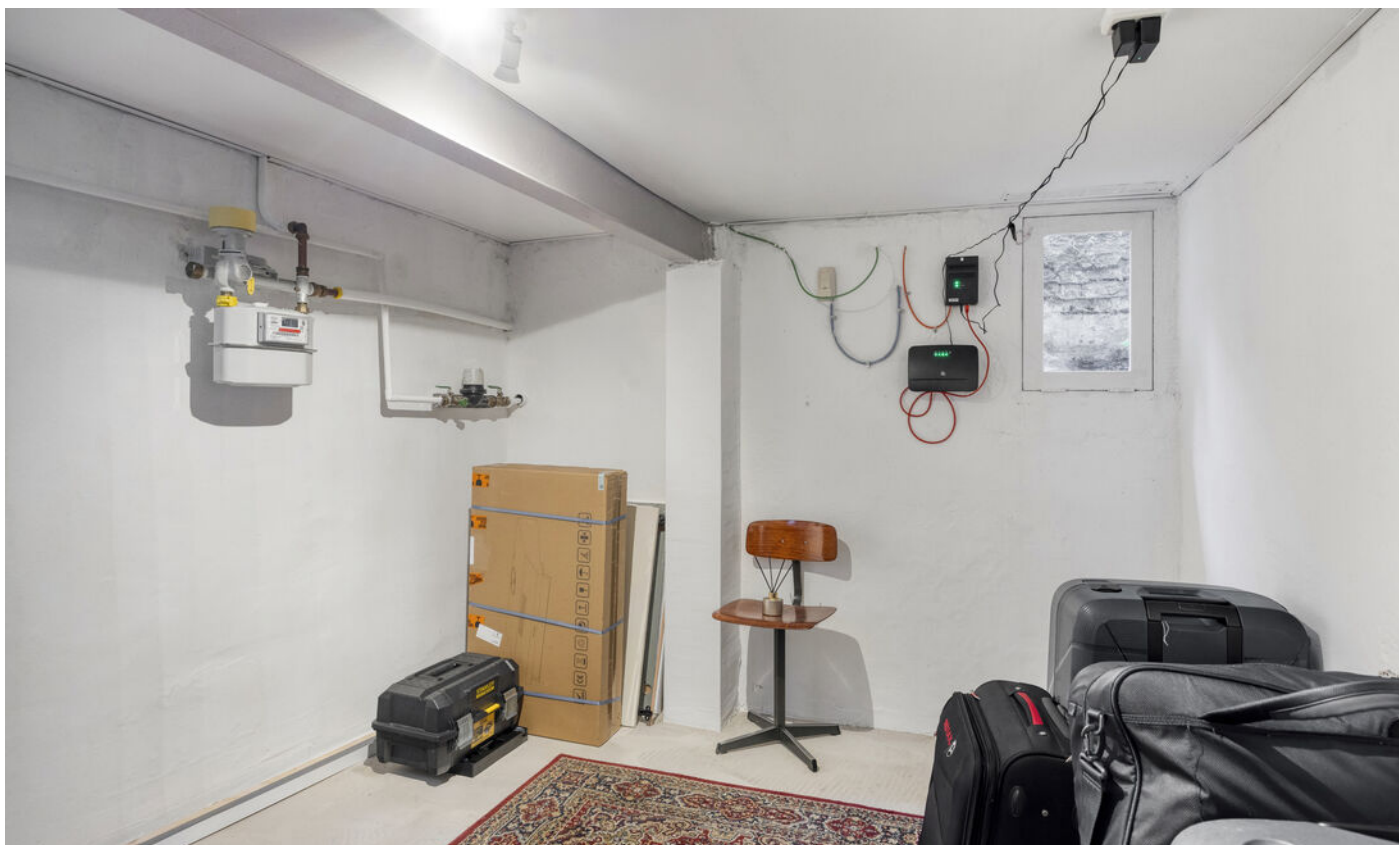


















Plattegrond



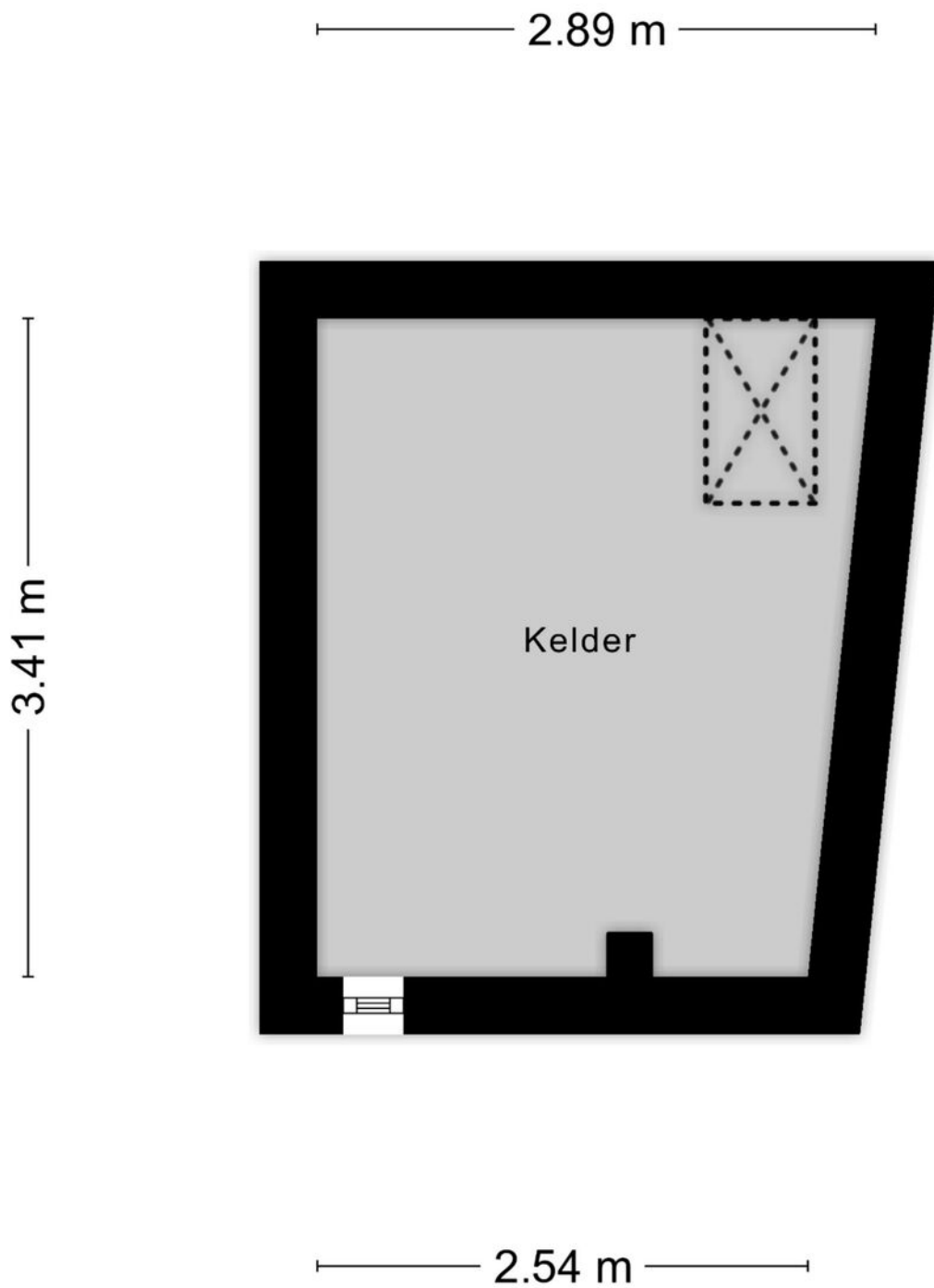
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



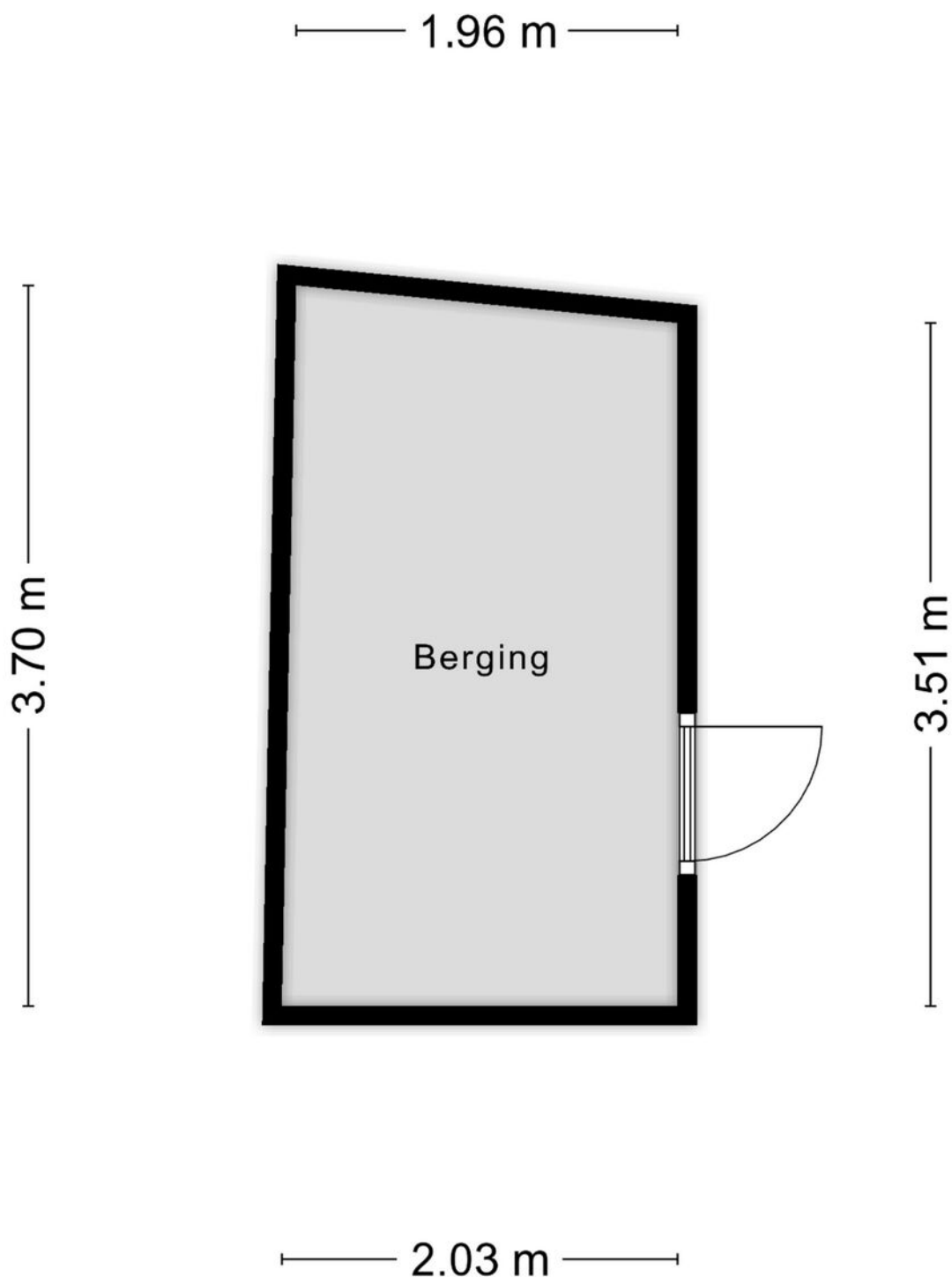
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

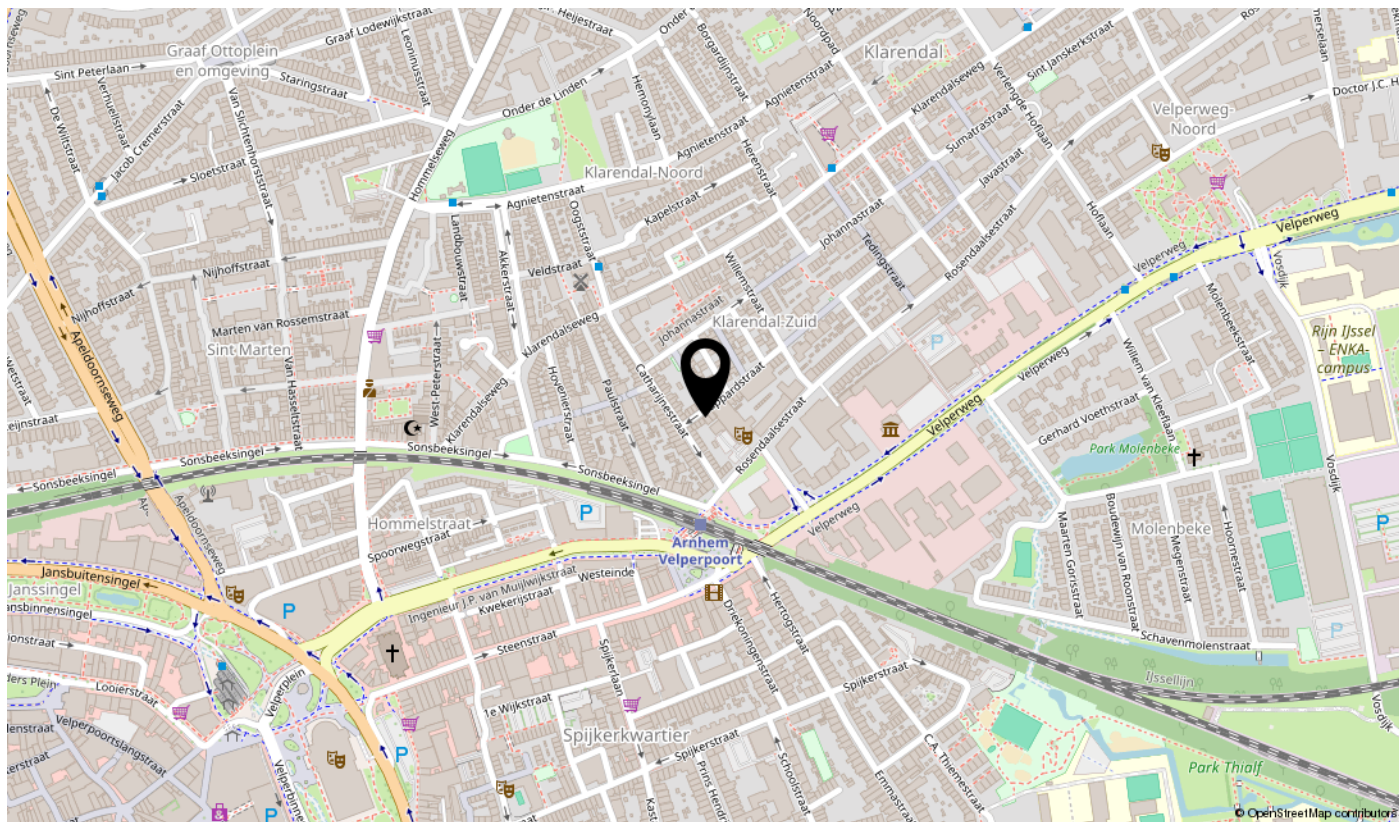
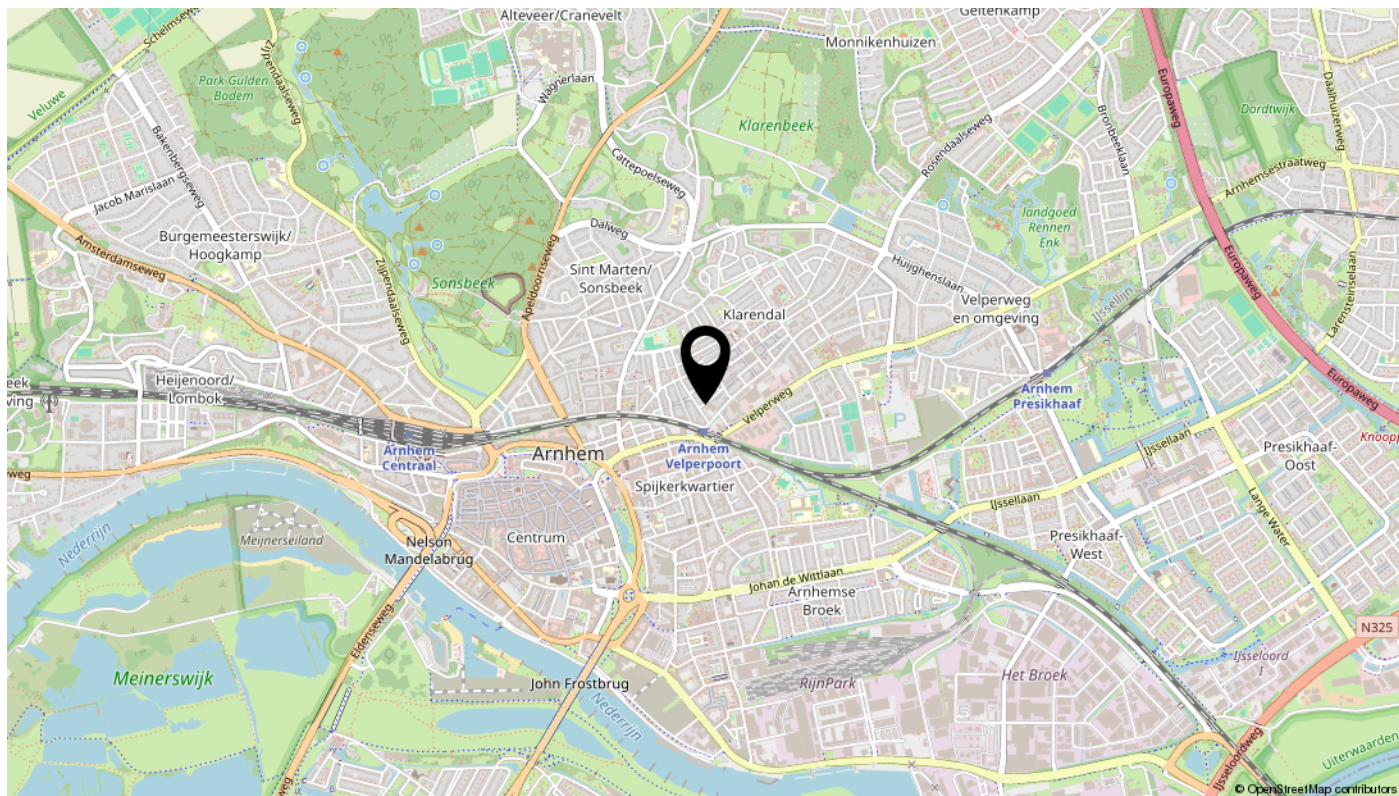


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Op maat gemaakte kasten in de slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				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			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie benedenwoning?

