

VAN PALLANDTSTRAAT 43

6814 GN ARNHEM



ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.nl

06-51833751

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	15
2de verdieping	18
Tuin	20
Plattegronden	24
Lijst van zaken	29
Extra informatie	34
Onze dienstverlening	36
Aantekeningen	38

OVER DEZE WONING

Aan de geliefde Van Pallandtstraat, midden in de karaktervolle Burgemeesterswijk en op korte afstand van Park Sonsbeek en de Arnhemse binnenstad, bevindt zich deze bijzonder fraaie vrijstaande villa uit 1924. Een huis waarin u de sfeer en architectuur van de jaren twintig nog volop ervaart, maar waar u tegelijkertijd profiteert van de ruimte, luxe en het wooncomfort van nu. De woning is de afgelopen jaren met veel aandacht en respect voor het oorspronkelijke karakter ingrijpend gemoderniseerd en uitgebreid. Daarbij zijn niet alleen de zichtbare woonruimten aangepakt, maar is ook de keuken onder architectuur uitgebouwd. Daarnaast is fors geïnvesteerd in onder meer de technische infrastructuur, installaties, isolatie en het onderhoud van de woning.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.285.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1924	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	218 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	453 M ²	WIJK:	Burgemeesterswijk
INHOUD:	885 M ³	ENERGIELABEL:	C

MEER INFORMATIE

Een absolute blikvanger is de in 2023 gerealiseerde keukenuitbouw. De moderne architectuur, royale glaspartijen en sterke verbinding met de tuin vormen een fraai contrast met de oorspronkelijke details van de villa. Karakteristieke elementen zoals glas-in-loodramen, de erker, paneeldeuren, vaste kasten en de schouw zijn behouden gebleven en geven de woning haar bijzondere sfeer. Met circa 218 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een kelder, een vrijstaande stenen garage van circa 20 m², parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en een fraai aangelegde tuin rondom biedt deze villa een indrukwekkende hoeveelheid ruimte en comfort. Een bijzonder compleet familiehuis voor wie de uitstraling en charme van een jaren-twintigvilla zoekt, zonder concessies te willen doen aan ruimte, kwaliteit en modern wooncomfort.





EXTRA INFORMATIE

De Burgemeesterswijk behoort tot de meest geliefde woonwijken van Arnhem. Brede, groene lanen, volwassen bomen en een fraaie verzameling karakteristieke herenhuizen en vrijstaande villa's bepalen hier het straatbeeld. Vanuit de Van Pallandtstraat wandelt u binnen enkele minuten naar het prachtige Park Sonsbeek. Ook het centrum van Arnhem en het Centraal Station liggen dichtbij. Winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar, terwijl u thuis juist profiteert van de rust en het groene karakter van de wijk. Ook de ligging ten opzichte van de Veluwe, Burgers' Zoo, het Nederlands Openluchtmuseum en de belangrijkste uitvalswegen is bijzonder gunstig.

EXTRA INFORMATIE

De modernisering van deze villa gaat verder dan alleen de nieuwe keukenuitbouw en de opnieuw ingerichte tweede verdieping. Ook technisch is de afgelopen jaren aanzienlijk in de woning geïnvesteerd. Zo is in 2023 de complete riolering tot aan de gemeentelijke aansluiting vernieuwd en is een nieuwe gasaansluiting gerealiseerd. Ook de meterkast is vernieuwd en voorzien van een verzwaarde elektrische aansluiting en er is een nieuwe Remeha CV-ketel geplaatst. Tijdens de verbouwing is het dak geïsoleerd en de woning beschikt over isolerende beglazing, waaronder HR+++ glas in de schuifpui. Verder zijn er 14 zonnepanelen aanwezig en beschikt de woning over airconditioning, mechanische ventilatie en domotica. In 2024 is de woning zowel binnen als buiten geschilderd. Daarmee is niet alleen geïnvesteerd in de uitstraling van het huis, maar juist ook in zaken die bijdragen aan het dagelijkse wooncomfort en het onderhoud.





Kortom, een bijzonder royale en karaktervolle vrijstaande villa waarin bijna een eeuw woonhistorie op fraaie wijze samengaat met eigentijdse architectuur. Met circa 218 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, indrukwekkende leefruimtes, een moderne keukenuitbouw en een tuin rondom is dit een uitzonderlijk familiehuis op een van de geliefde woonlocaties van Arnhem.



BEGANE GROND

De oorspronkelijke woonkamer en suite en zitkamer ademen precies de sfeer die u van een villa uit deze bouwperiode mag verwachten. De erker, schouw, vaste kasten, houten vloer en fraaie zichtlijnen tussen de vertrekken geven de ruimtes warmte en karakter. Aan de achterzijde opent de woning zich naar de moderne uitbreiding die in 2023 is gerealiseerd. Hier is een bijzonder royale en lichte leefruimte ontstaan waarin de eetkamer en keuken samen het eigentijdse hart van het huis vormen. Grote glaspartijen rondom zorgen voor een overvloed aan daglicht en creëren een sterke verbinding met de tuin. Vanuit de keuken en eetkamer kijkt u uit op het groen en vloeien binnen en buiten haast vanzelfsprekend in elkaar over. De royale, luxe keuken is uitgevoerd met een royaal kook-/spoeleiland, warme houten fronten, een licht werkblad en moderne inbouwapparatuur. Dankzij de vloerverwarming in de keukenuitbouw is het hier ook tijdens de koudere maanden bijzonder comfortabel. De begane grond biedt maar liefst circa 118 m² woonoppervlakte. Hierdoor beschikt u over meerdere volwaardige leefzones: uitgebreid koken en tafelen, ontspannen bij de haard, televisie kijken, lezen, werken of gasten ontvangen, zonder dat de verschillende functies elkaar in de weg zitten.













EERSTE VERDIEPING

Vanaf de ruime overloop heeft u toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De kamers beschikken over goede afmetingen, veel daglicht en verschillende vaste kasten die passen bij het karakter van de woning. De royale maatvoering maakt de vertrekken bovendien veelzijdig in gebruik: als comfortabele slaapkamers, maar bijvoorbeeld ook als werk- of logeerkamer. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. De karakteristieke zwart-witte vloer geeft de ruimte een eigen uitstraling. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet. Ook aan comfort en privacy is gedacht. In 2024 zijn bij de badkamer elektrische rolluiken aangebracht, die zowel extra privacy als inbraakwering bieden. In 2026 zijn eveneens elektrische rolluiken geplaatst bij één van de slaapkamers en het toilet. Naast extra beveiliging zorgen deze voor een goede verduistering. Met circa 81,5 m² woonoppervlakte op alleen deze verdieping is ook hier de ruimte uitzonderlijk royaal. Drie volwaardige kamers, een ruime badkamer en een separate toiletruimte maken dit tot een comfortabele en praktische slaapverdieping, met volop mogelijkheden voor een gezin.





TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is tijdens de grote verbouwing van 2023 opnieuw ingericht en vormt inmiddels een volwaardige aanvulling op het woonprogramma. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een overloop. De karakteristieke kapvorm, zichtbare balken en verschillende dakramen geven deze verdieping een geheel eigen sfeer en zorgen voor een prettig natuurlijk lichtinval. De kamers zijn veelzijdig in gebruik en bieden naast slaapruimte ook volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld werken, studeren of logeren. Tijdens de verbouwing is het dak geïsoleerd, waarmee ook het comfort op deze verdieping is verbeterd. Bijzonder praktisch is dat reeds leidingwerk is aangebracht ter voorbereiding op de realisatie van een tweede badkamer. Daarmee is een belangrijke voorbereiding getroffen voor wie deze woonlaag in de toekomst verder naar eigen wens wil invullen, bijvoorbeeld als zelfstandige verdieping voor kinderen, gasten of ouders.







DE TUIN

Rondom de vrijstaande villa ligt een groene tuin die mooi aansluit bij het karakter van de Burgemeesterswijk. Aan de achterzijde vormt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de moderne keukenuitbouw. De grote glaspartijen zorgen vanuit de leefruimte voor direct contact met het groen en geven toegang tot de tuin. Hier bevinden zich zowel een gazon als een terras direct bij de woning. Door de vrijstaande ligging is er aan meerdere zijden groen rondom het huis en zijn er gedurende de dag verschillende plekken om buiten te zitten. Op het perceel bevindt zich daarnaast een vrijstaande stenen garage van circa 20 m², geschikt voor onder meer een auto, fietsen, opslag of hobbydoeleinden. Op het dak van de garage zijn in 2024 zes aanvullende zonnepanelen geplaatst. Samen met de reeds aanwezige panelen beschikt de woning over in totaal 14 zonnepanelen. Op de eigen oprit kunnen twee auto's worden geparkeerd. Daarnaast beschikken de huidige bewoners over een parkeervergunning.

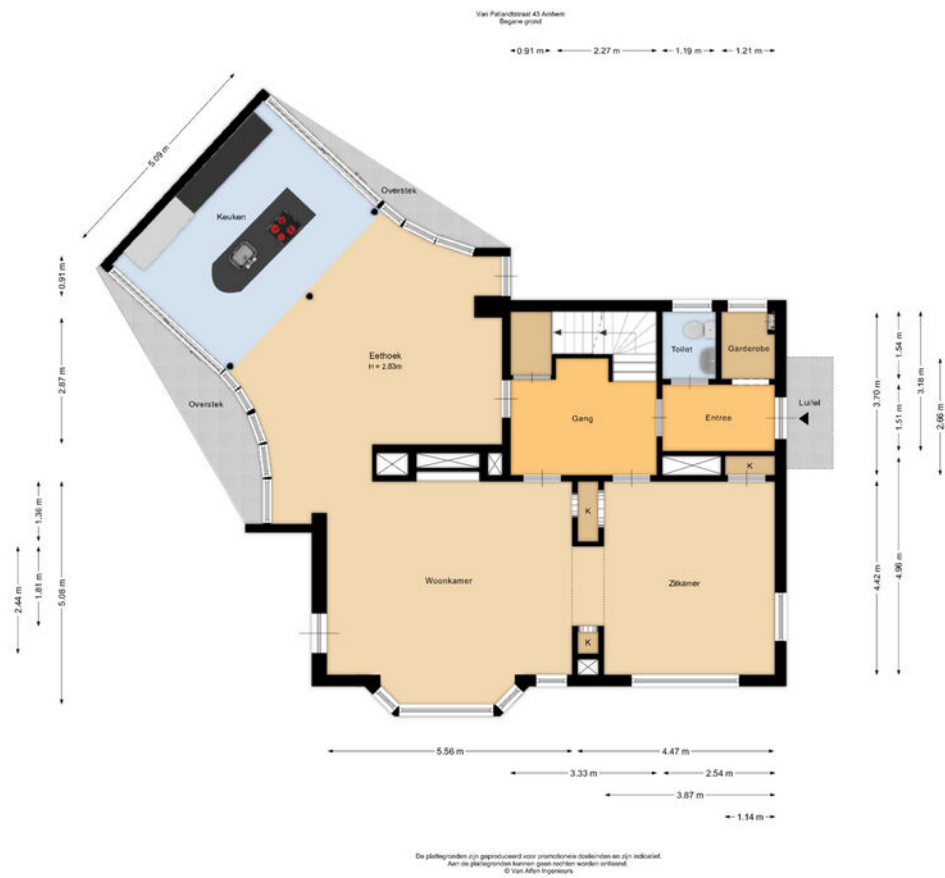






PLATTEGRONDEN

Begane grond



PLATTEGRONDEN

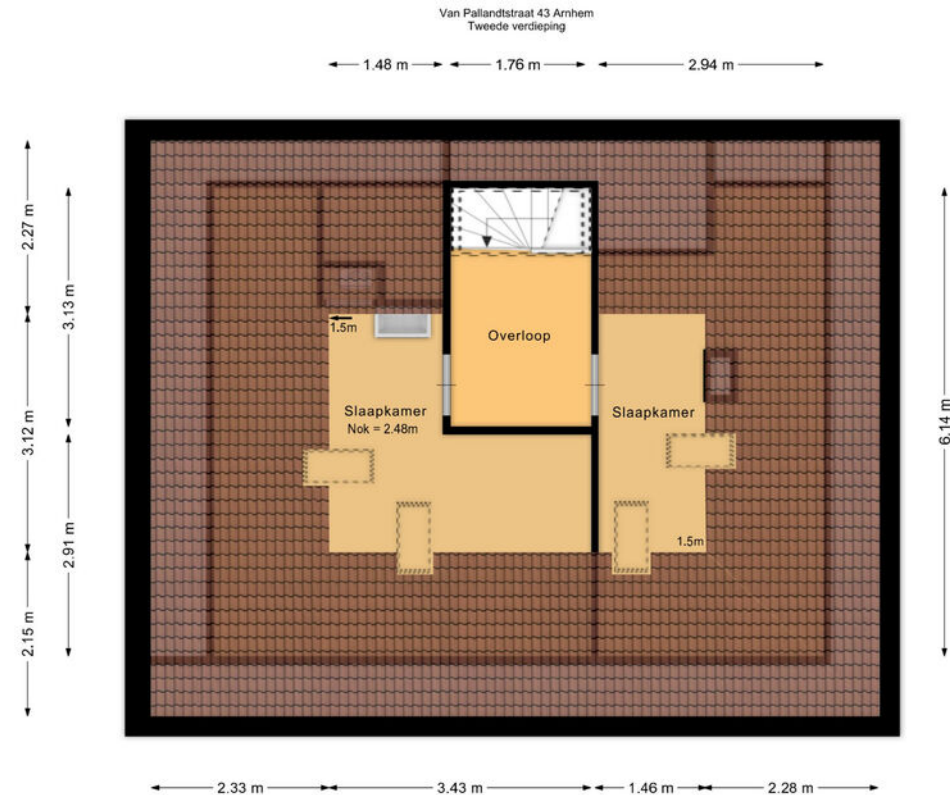
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Allen Ingenieurs

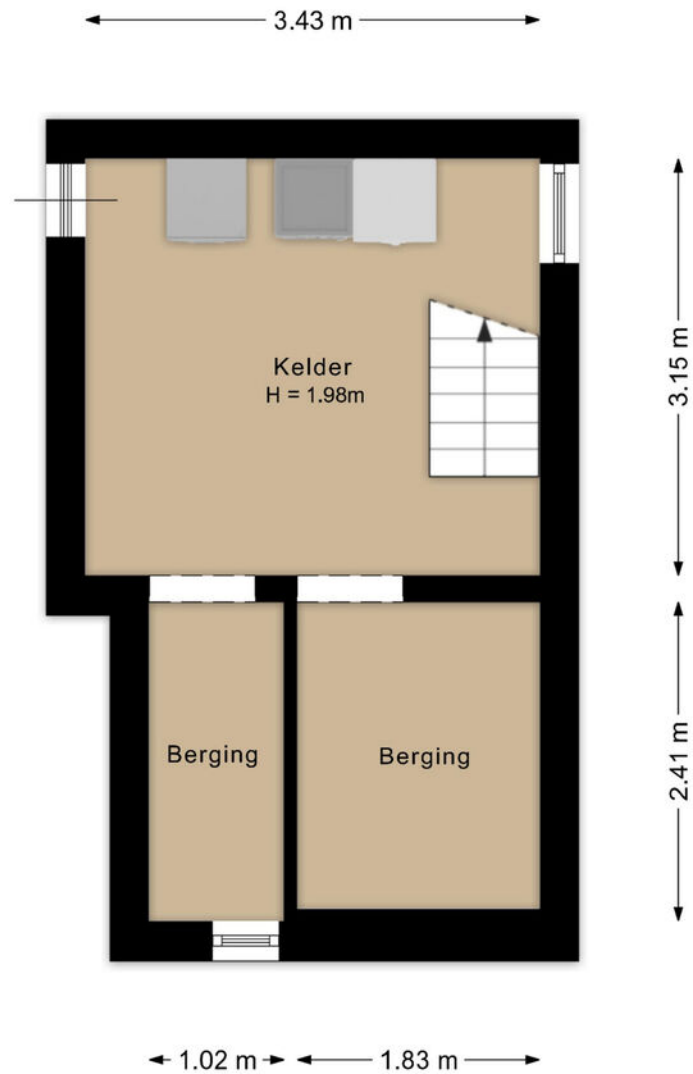
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Aalfen Ingenieurs

Van Pallandtstraat 43 Arnhem
Kelder



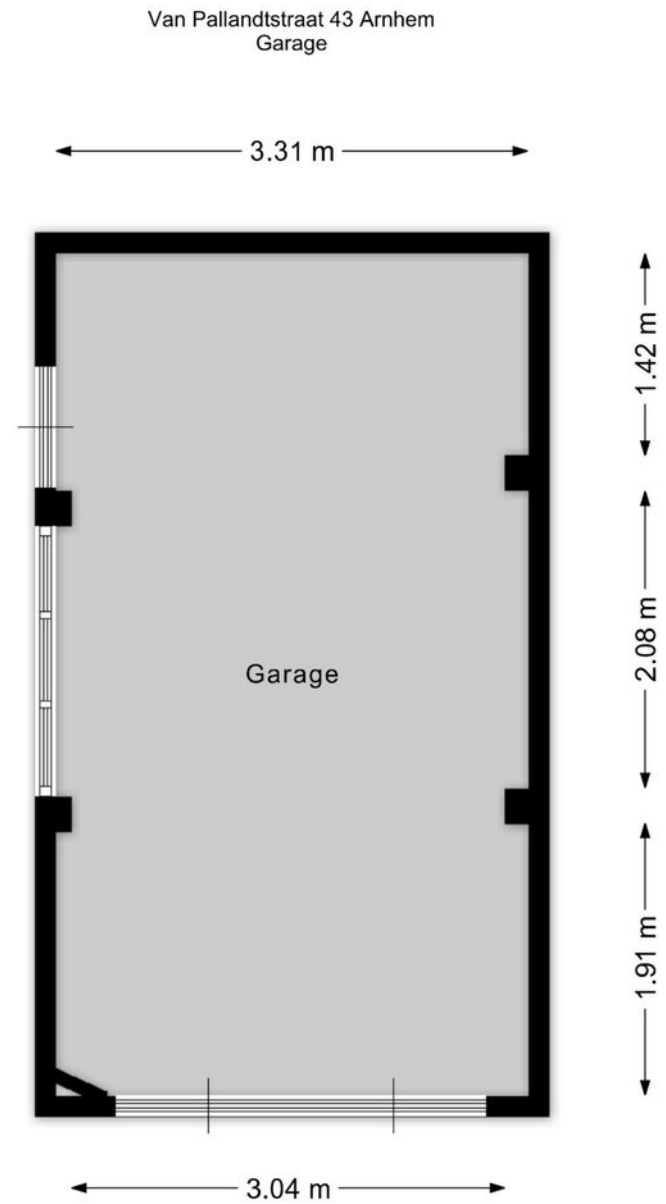
PLATTEGRONDEN

Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

PLATTEGRONDEN

Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails			X		
Allesbrander				X	- gordijnen			X		
Houtkachel	X				- overgordijnen				X	
(Gas)kachels				X	- vitrages				X	
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen				X	
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X	
Verlichting, te weten					- jaloezieën			X		
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X	
- losse (hang)lampen		X			-				X	
- Twee hanglampen boven het keukeneiland			X							
-				X	Vloerdecoratie, te weten					
					- vloerbedekking	X				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X				
- Kledingkast master bedroom	X				- houten vloer(delen)				X	
-				X	- laminaat				X	
					- plavuizen	X				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
- Barkrukken keukeneiland			X		- Quooker	X			
- Eettafel			X		- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken	X				-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ 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 en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ 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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

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 gebleken 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.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

[BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.bmvmakelaars.nl/exclusief)

