



ZAANSTRAAT 2

ARNHEM

Vraagprijs € 575.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Vliering
- Buitenruimte
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Hoekwoning

BOUWJAAR

1997

WOONOPPERVLAKTE

137 m²

INHOUD

473 m³

PERCEELOPPERVLAKE

281 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

AANVAARDING

In overleg

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie,
Dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, Vaillant (2014),
Gedeeltelijk vloerverwarming,
Airconditioning (2 stuks),
Houtkachel

WARMWATER

Cv-ketel, Vaillant (2014)

PLUSPUNTEN

- Eigen oprit, carport
- Moderne badkamer
- Centrale ligging



OMSCHRIJVING

Zaanstraat 2 in Arnhem: ruimte om te wonen, te werken én lekker buiten te zijn: hier komt het allemaal samen. Deze hoekwoning biedt circa 137 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een royaal perceel van 281 m² met een fijne achtertuin, eigen oprit en carport.

Binnen valt vooral de ruime leefverdieping op, waar de erker en aangebouwde tuinkamer zorgen voor extra licht en leefruimte.

Boven zijn de slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, waardoor het huis makkelijk meebeweegt met verschillende woonwensen. Een complete gezinswoning op een praktische plek in Presikhaaf-West, met winkels, groen, scholen en openbaar vervoer dichtbij.

Wat dit een fijne hoekwoning maakt?

- Hoekwoning uit 1997 met circa 137 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers, verdeeld over de twee woonlagen
- Begane grond met royale woonkamer, erker en aangebouwde tuinkamer
- Nieuwe trespa carport, buitenverlichting en strak aangelegde oprit (2025)
- Twee Daikin airco-installaties, voor zowel verwarmen als koelen
- Nieuwe elektrische rolluiken en buitenverlichting (2025)
- Op loopafstand van Park Presikhaaf en Winkelcentrum Presikhaaf
- Station Arnhem Presikhaaf, HAN en uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar



Royaal wonen op de hoek, met vier slaapkamers, een moderne badkamer, een heerlijke tuin en je eigen oprit

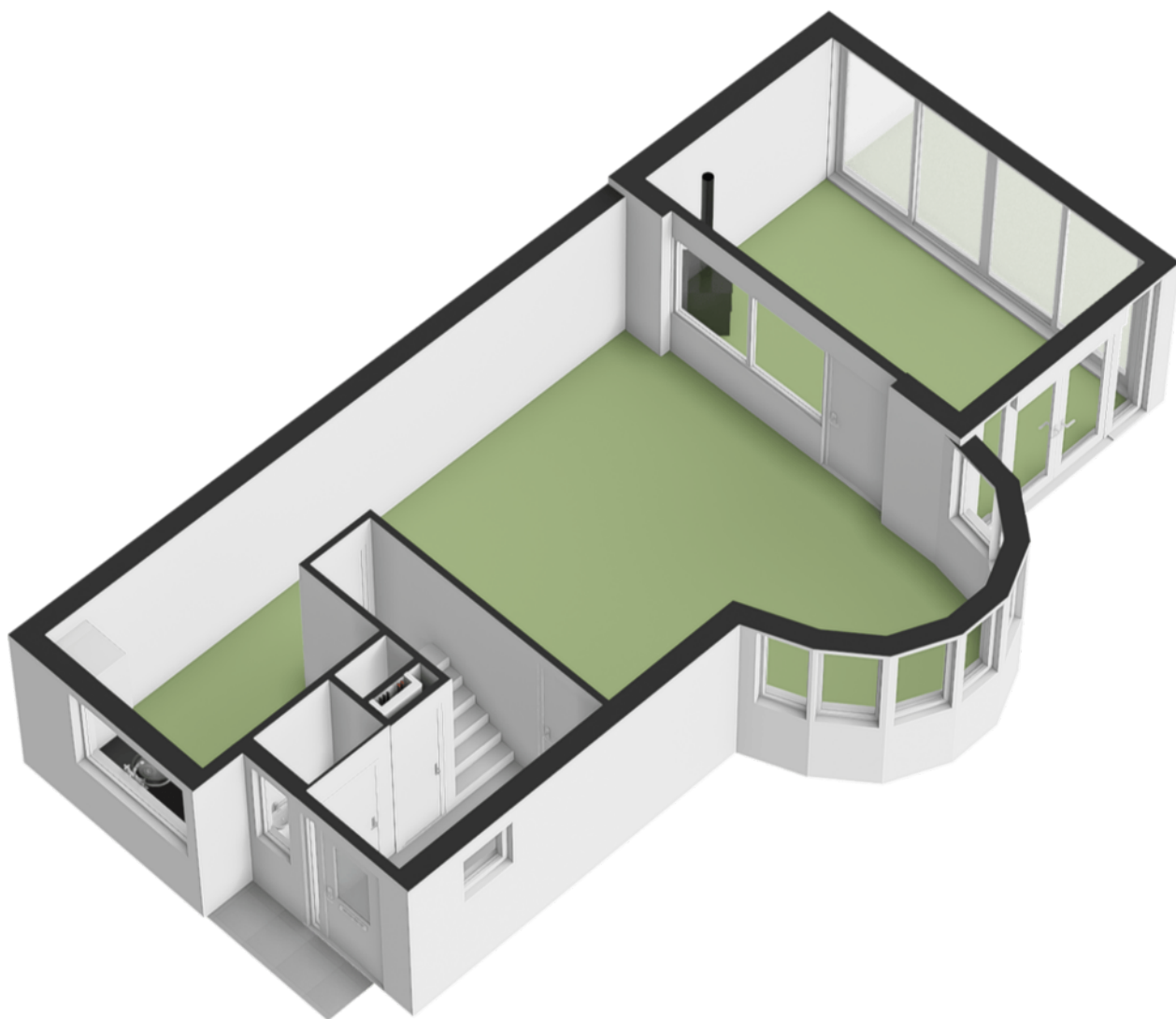
Begane grond: Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. Daarna opent de woning zich en zie je meteen waar een groot deel van de 137 m² in zit.

De woonkamer is royaal en heeft door de erker net wat meer karakter dan een standaard rechthoekige living. Er is volop ruimte voor een grote zithoek en dankzij de gedeeltelijke vloerverwarming en airconditioning zit je hier zowel in de winter- als zomerperiode comfortabel.

Richting de achterzijde loopt de leefruimte door naar de aangebouwde tuinkamer. Een fijne toevoeging, want hierdoor hoef je niet te kiezen tussen een grote bank óf een fatsoenlijke eettafel. Hier kan gewoon allebei. De grote raampartijen brengen bovendien veel daglicht naar binnen en zorgen voor contact met buiten.

De halfopen keuken sluit aan op de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een praktische hoekopstelling met volop werk- en kastruimte. Daarmee vormt de hele benedenverdieping één ruime woonlaag, terwijl zitten, koken en eten toch ieder een duidelijke eigen plek hebben.

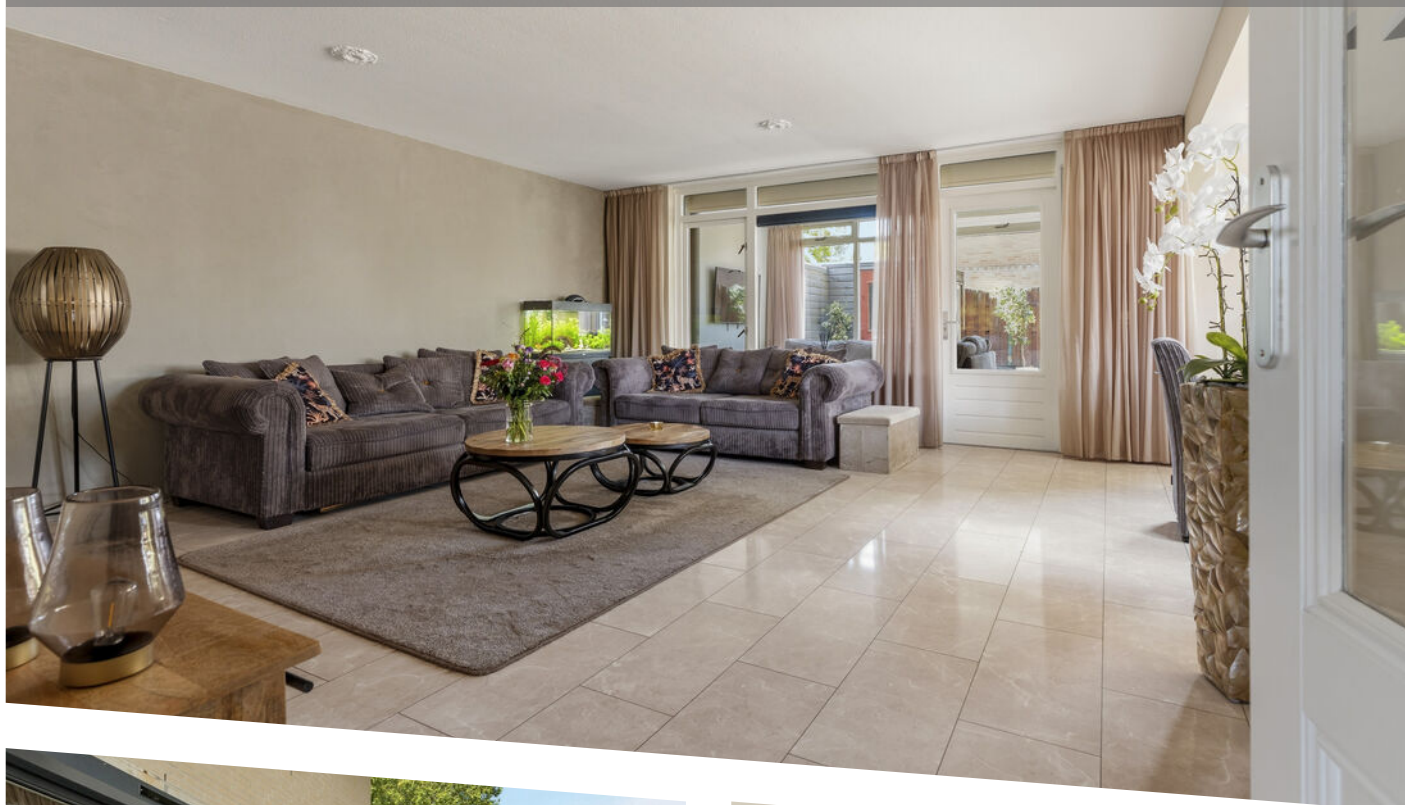
Eerste verdieping: Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers. Daarmee is de indeling meteen praktisch voor een gezin, maar er is natuurlijk ook ruimte voor een thuiswerkplek, hobbykamer of inloopkast. De slaapkamers profiteren van grote raampartijen en zijn goed bruikbaar van formaat. De badkamer is modern uitgevoerd en volledig betegeld in donkere, warme tinten. Je vindt hier onder meer een breed wastafelmeubel en wandcloset.



PLATTEGROND

Begane grond

Royaal wonen met volop licht en ruimte!



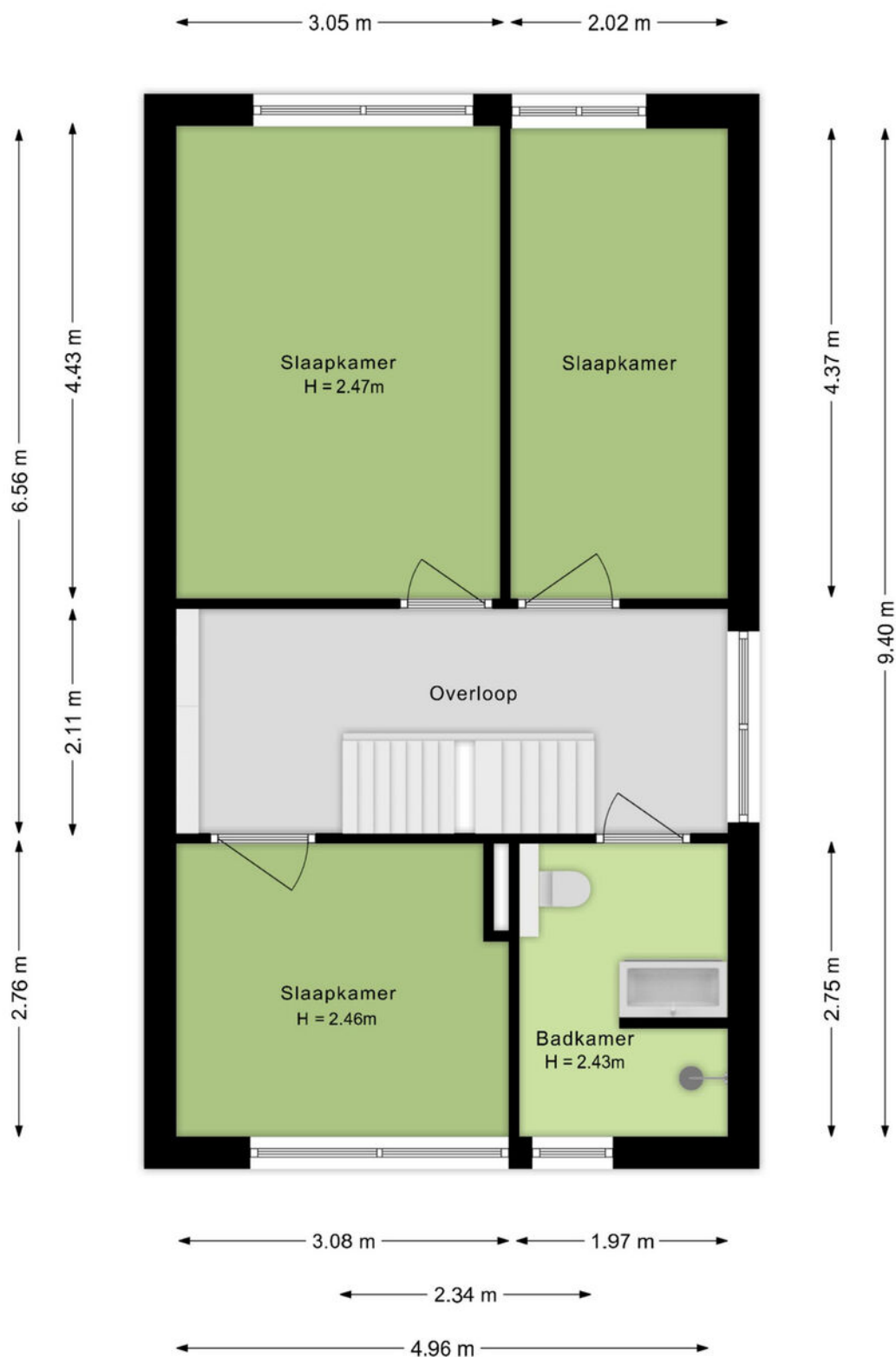




De tuinkamer: hét verlengstuk van de woonkamer



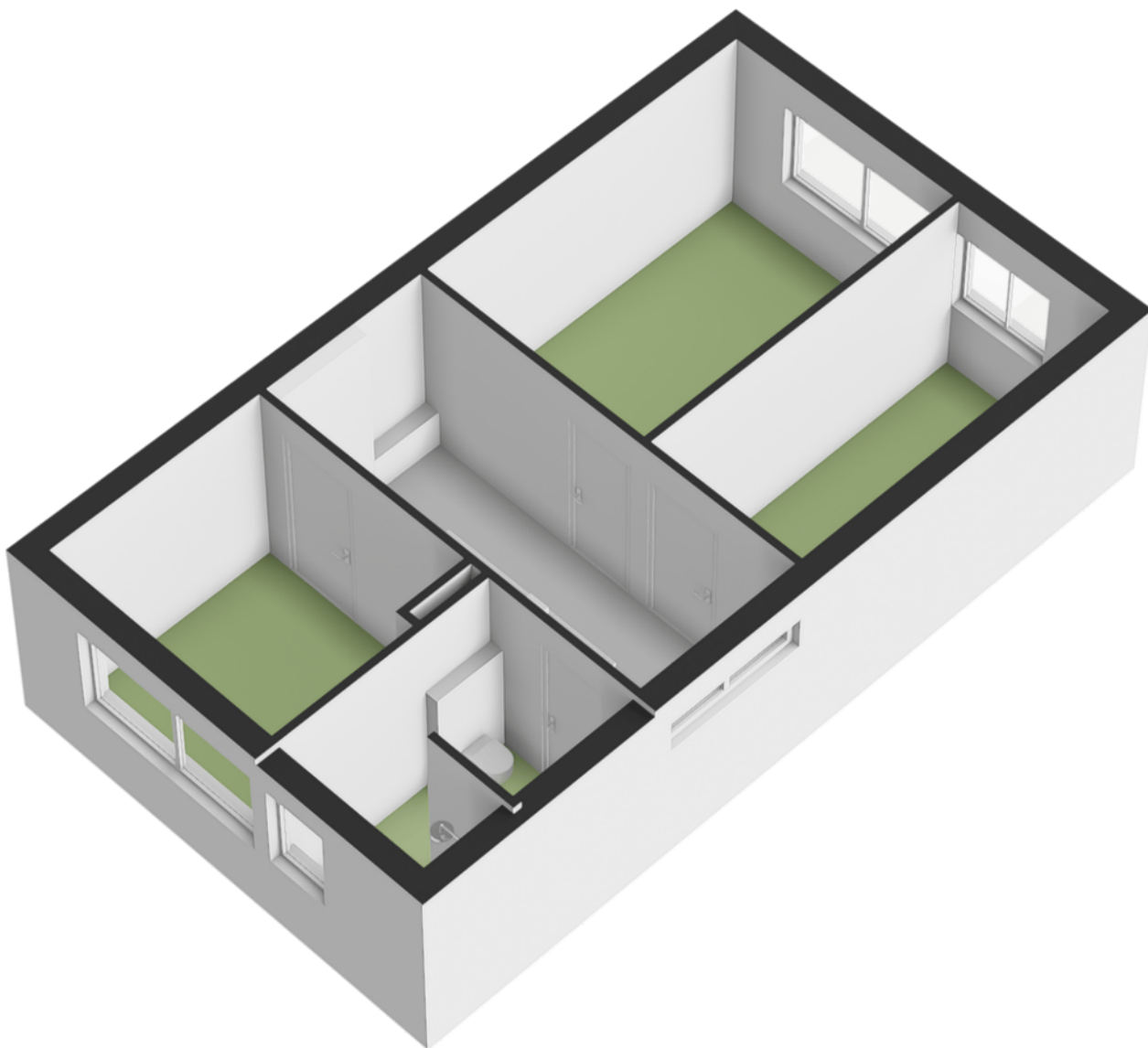
Zaanstraat 2 - Arnhem
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping





TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping: geen vliering, maar volwaardige extra ruimte

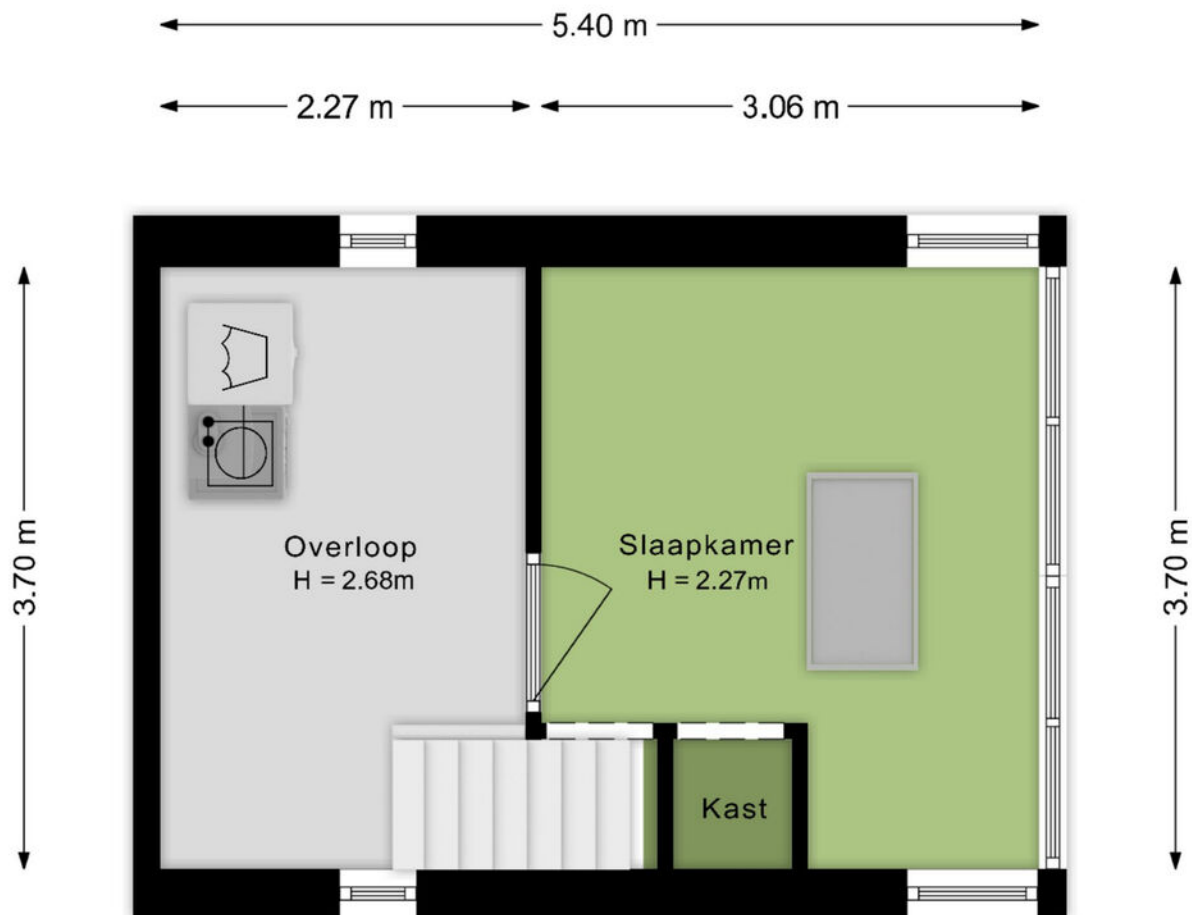
En dan is er nóg een verdieping. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met voorzolder. Hier bevinden zich de cv-combiketel (Vaillant, 2014) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Daarnaast is hier de vierde slaapkamer met bergruimte. Ideaal als werkkamer of juist als logeerkamer. Vier slaapkamers in totaal maakt deze woning een stuk veelzijdiger dan je aan de buitenzijde misschien verwacht.

Tevens is er een vliering aanwezig: ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Zaanstraat 2 - Arnhem
Zolder



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

PLATTEGROND

Tweede verdieping

Een volwaardige tweede verdieping met extra kamer

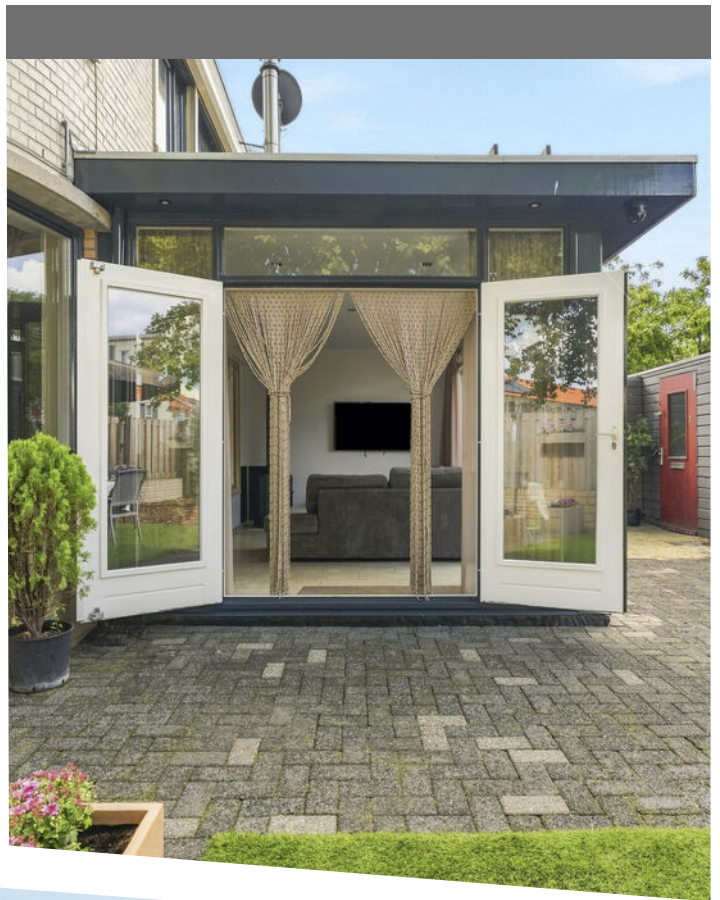




BUITENRUIMTE

Een hoekwoning is fijn. Een hoekwoning op 281 m² eigen grond is nog een stukje fijner. De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin biedt meer dan genoeg ruimte om buiten echt verschillende plekken te creëren: een eethoek, tuinset, een speelplek voor de kinderen of juist meer groen.

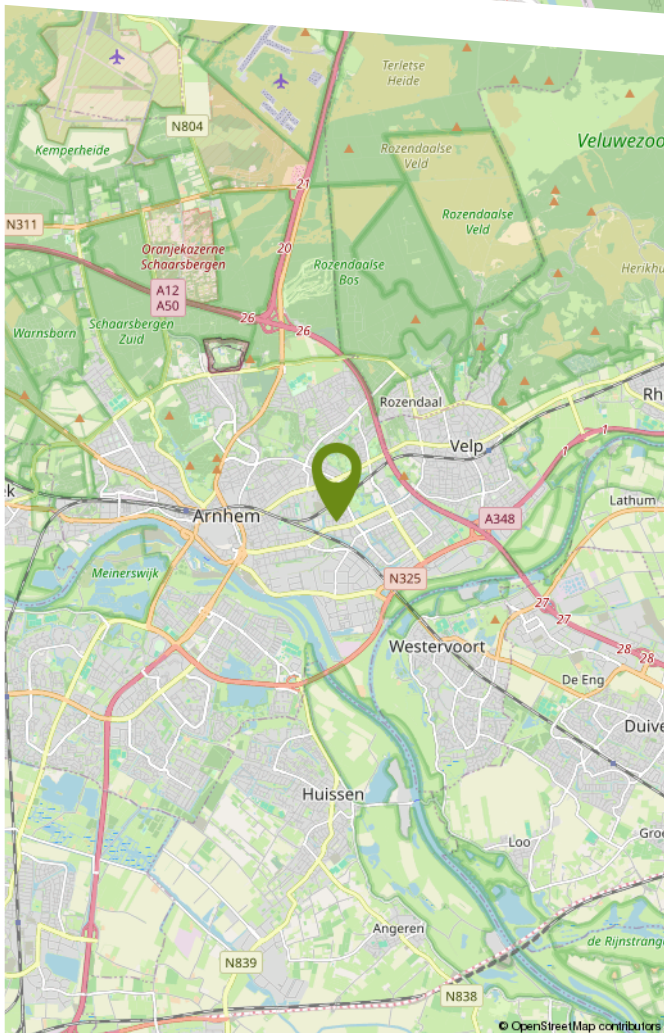
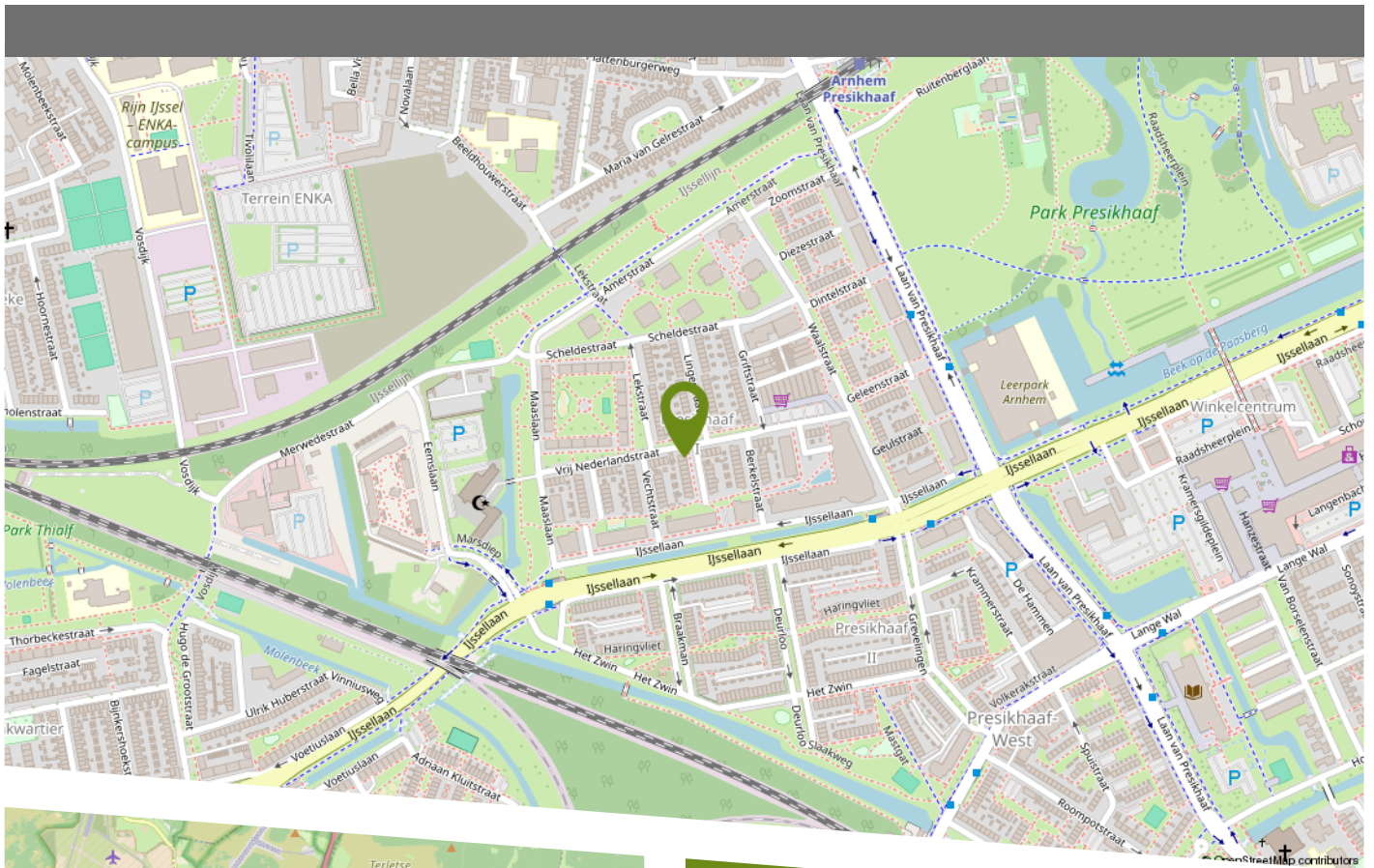
De tuin heeft een achterom en een vrijstaande houten berging. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met carport. In 2025 is de oprit opnieuw bestraat en zijn onder meer een nieuwe poort, buitenverlichting, schutting en Trespa carport geplaatst.



Een fijne buitenruimte met verschillende terrassen



LOCATIE INFORMATIE



Ook de plek werkt mee. De woning ligt in Presikhaaf-West, met het grote Park Presikhaaf op loopafstand. Even wandelen, richting de vijvers of naar de stadsboerderij: voor groen hoef je de wijk niet uit. Voor de dagelijkse boodschappen ligt ook het overdekte Winkelcentrum Presikhaaf dichtbij, met onder meer supermarkten en diverse winkels.

Station Arnhem Presikhaaf en de HAN liggen op korte fietsafstand en de bushaltes aan de Waalstraat en Dongestraat zijn binnen circa vijf minuten lopen bereikbaar. Met de auto zit je via de IJsseloordweg (N325) bovendien vlot richting de A12 en A325. Ook scholen, speelvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn in Presikhaaf aanwezig.





12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie T

Perceel 2793

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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.

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamers boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Markiezen voor buiten 7 stuks			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Camera installatie (6 stuks) met tv			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**

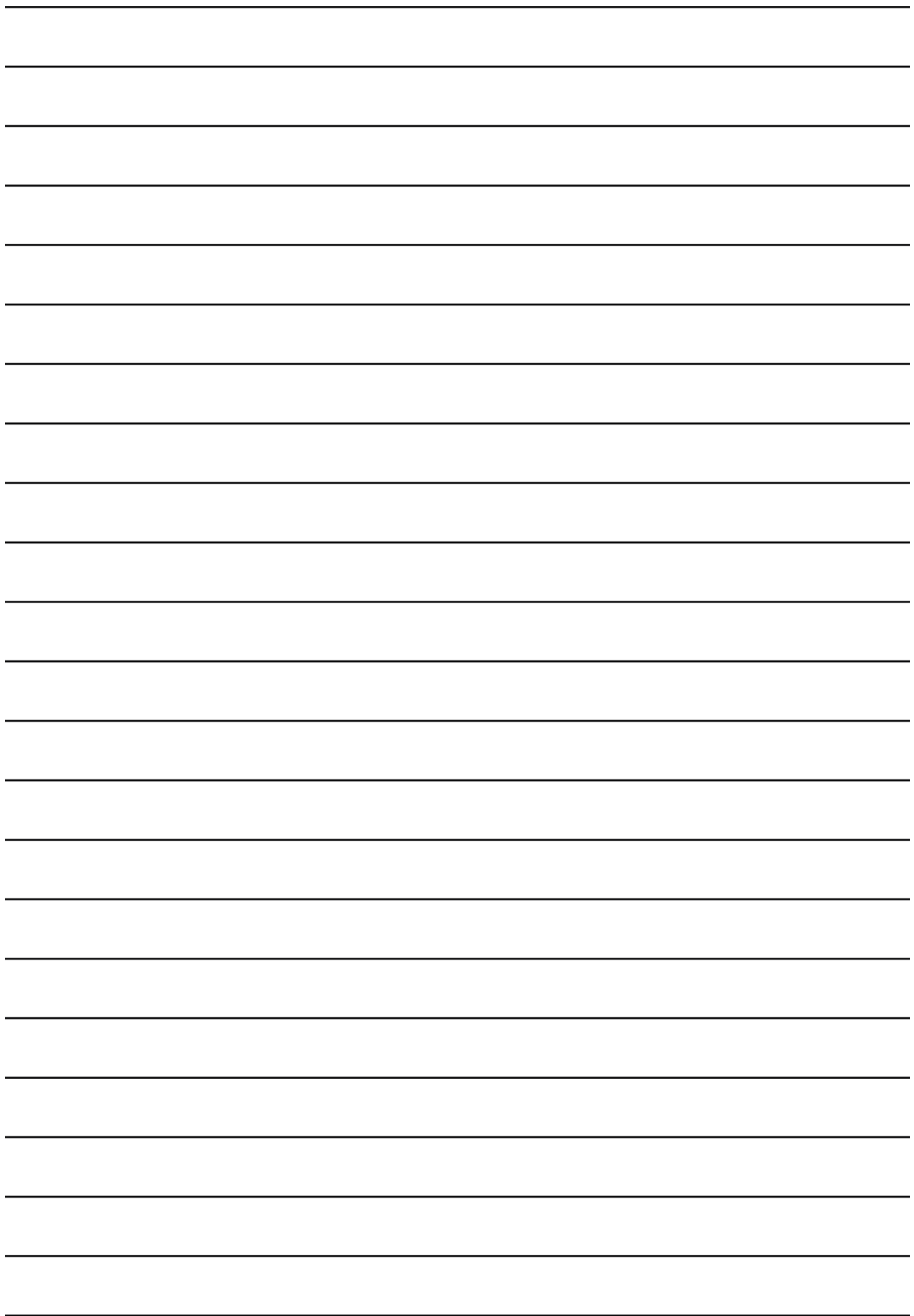
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **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