



Polluxstraat 250

6846 XP Arnhem | € 550.000 k.k.

Kenmerken

 146 m²

 145 m²

 4 Slaapkamers

 Arnhem

Welkom in uw nieuwe thuis

 (026) 355 21 00

 wonen@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Wouter Verhoeven
NVM Makelaar



06 39 32 15 02



verhoeven@bvmakelaars.nl



Emma van Peer
Commercieel medewerker
woningmakelaardij



026 - 355 21 00



vanpeer@bvmakelaars.nl

De woning

Op zoek naar een royaal gezinshuis met volop ruimte, een diepe tuin én uitstekende duurzaamheid? Dan is Polluxstraat 250 absoluut het bekijken waard. Deze moderne tussenwoning uit 2016 beschikt over maar liefst 146 m woonoppervlak, vier slaapkamers (mogelijkheid tot 5) en energielabel A+++. Met drie volwaardige woonlagen, 15 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een eigen parkeerplaats op het mandelige terrein achter de woning is het hier comfortabel wonen. De woning is bovendien verzorgd afgewerkt, met onder andere een moderne badkamer uit 2020.

De woning ligt in Schuytgraaf, een jonge en geliefde woonwijk in Arnhem-Zuid. Een fijne omgeving voor gezinnen, met veel groen, speelgelegenheid en voorzieningen in de wijk. Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar. Ook beschikt Schuytgraaf over een eigen NS-station en zijn de uitvalswegen richting onder meer Arnhem, Nijmegen en de A50/A12 vlot bereikbaar.





Specificaties

Vraagprijs:	€ 550.000,- k.k.	Aantal kamers:	6
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	2016	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	146 m ²	Tuinligging:	noord
Perceeloppervlakte:	145 m ²	Wijk:	Arnhem
		Energielabel:	A+++



Begane grond

Entree, hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met open keuken aan de voorzijde van de woning. De lichte keuken is uitgevoerd in een moderne, neutrale kleurstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Aansluitend is er volop ruimte voor een royale eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkamer. De grote glazen pui met deur naar de tuin zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. De gehele begane grond, met uitzondering van het toilet, beschikt over comfortabele vloerverwarming.



Eethoek









Drie slaapkamers

1ste verdieping

Overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van resp. 12m , 13.5m en 8.5m . De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met onder andere een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De combinatie van donkere hexagontegels, grote lichte tegels en zwarte accenten geeft de badkamer een moderne en luxe uitstraling.







Vierde slaapkamer

2e verdieping

Ook deze verdieping is volledig als woonruimte ingericht en biedt nog eens een slaapkamer van 19m². De ruimte aan de voorzijde is voorzien van kastenwanden die volledig op maat zijn gemaakt. Vrij eenvoudig kan hier een vijfde slaapkamer gerealiseerd worden. Als laatste treft u hier een aparte wasruimte.





De tuin

Een belangrijk pluspunt is de circa 14 meter diepe achtertuin. Met de ligging op het noorden blijft het binnen lekker koel omdat de achtergevel altijd in de schaduw is en door de diepte van de tuin kunt u hier op elk moment van de dag heerlijk van de zon genieten.

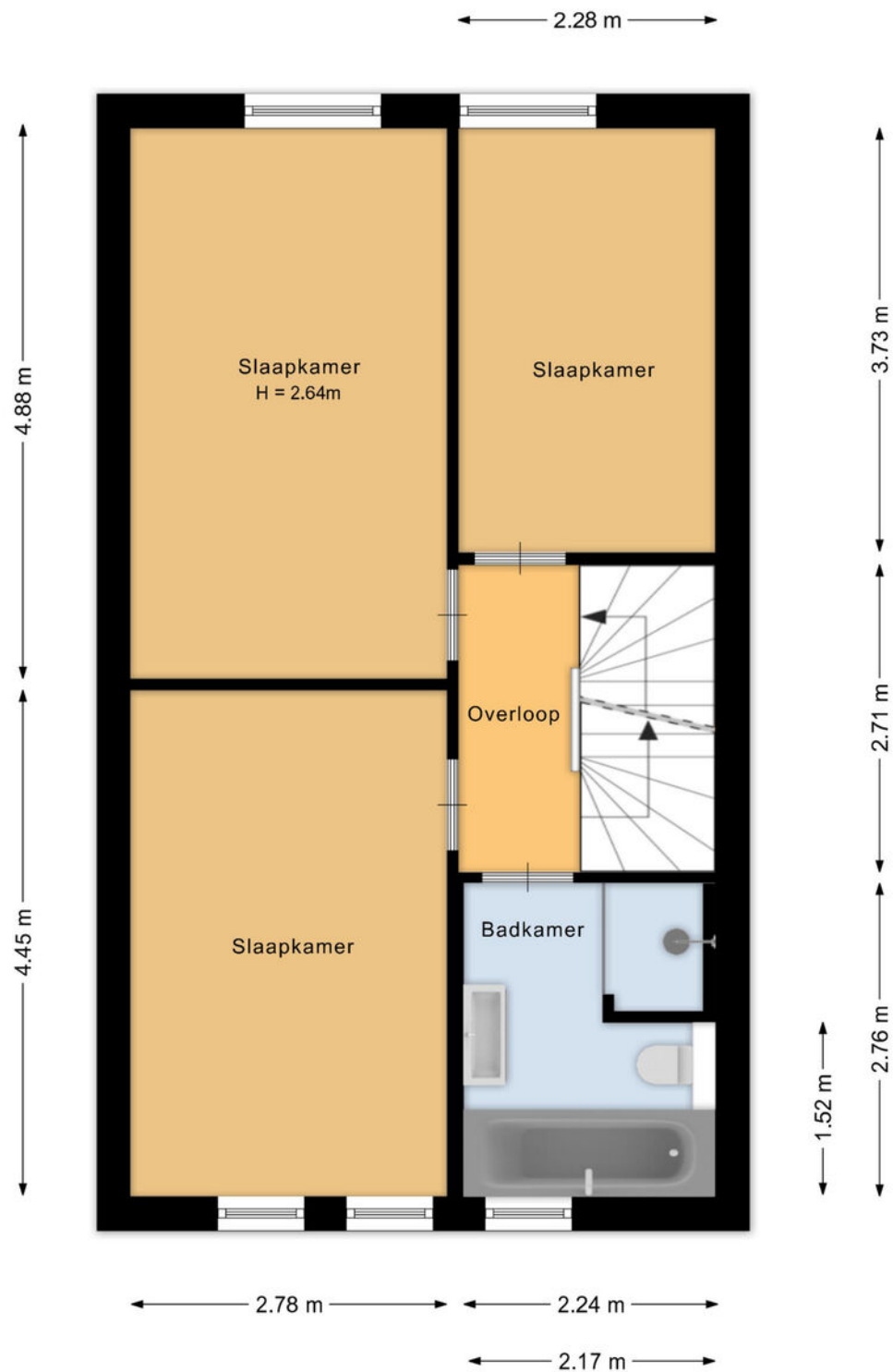


Zon en schaduw in de tuin



Begane grond



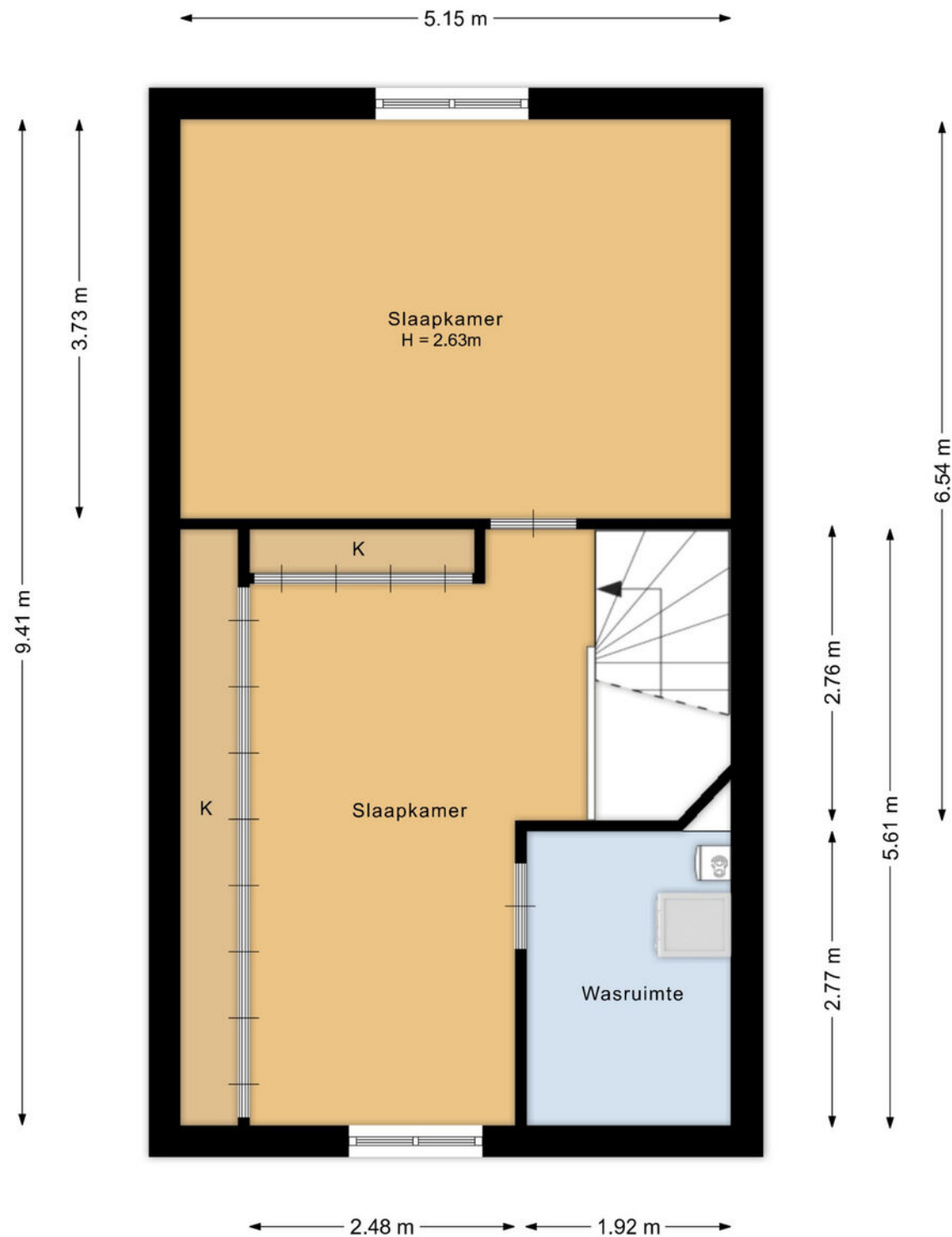


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping





Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Arnhem
Sectie:	AF
Huisnummer:	250
Perceelnummer:	3540
Grootte:	145 m²

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 AF

Perceel 3540

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wonen in Arnhem-Zuid

Over de stad

Het zuidelijke deel van Arnhem is volop in ontwikkeling. Direct ten westen van station Arnhem-Zuid is het gloednieuwe winkelcentrum Schuytgraaf gerealiseerd. Kenmerkend voor de groei van het zuidelijke deel van Arnhem. Inmiddels woont vrijwel de helft van de Arnhemse bevolking in Arnhem-Zuid en dit aandeel groeit nog steeds. Arnhem-Zuid is een bijzondere 'plek' in opkomst!



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- vitrages				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- rolgordijnen				X
Allesbrander				X	- lamellen				X
Houtkachel				X	- jaloezieën	X			
(Gas)kachels				X	- (losse) horren/rolhorren	X			
Designradiator(en)	X				- gordijnen + rails slaapkamers		X		
Radiatorafwerking				X	-				X
Verlichting, te weten									
- inbouwspots/dimmers				X	Vloerdecoratie, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			- vloerbedekking				X
- losse (hang)lampen	X				- parketvloer				X
- Buitenverlichting/trapverlichting/ kastverlichting	X				- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
- stellingkasten schuur	X				-				X
-				X					
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					Overig, te weten				
- gordijnrails	X				- spiegelwanden				X
- gordijnen	X				- schilderij ophangstelsel				X
- overgordijnen				X	-				X
					-				X
					-				X
					-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	-				X
Woning - Keuken					-				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X					
- oven				X					
- combi-oven/combimagnetron	X								
- koelkast	X								
- vriezer				X					
- koel-vriescombinatie		X							
- vaatwasser	X								
- Quooker				X					
- koffiezetapparaat		X							X
-				X	-				X
-				X					
Keukenaccessoires, te weten									
-				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/scherf)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken				X
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat		X		
- toilet	X				Zonnepanelen	X			
- toiletrolhouder				X	Oplaadpunt elektrische auto	X			
- toiletborstel(houder)				X					X
-				X					X
-				X					X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing					Laadpunt incl. vast kabel + voorbereiding groepenkast		X		
Schotel/antenne				X					X
Brievenbus				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Kluis				X	- CV-installatie				X
(Voordeur)bel		X			- boiler				X
Alarminstallatie				X	- geiser				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat	X								
Airconditioning				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
Screens				X	-				X

Lijst van zaken

-				X	-					X
					-					X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten					
Tuinaanleg/bestrating	X				CV: Nee					
Beplanting	X				Boiler: Nee					
Planten in pot / Oleander / Vijg		X			Zonnepanelen: Nee					
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									

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 7 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.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid

buro **philip van den hurk**



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Bob Janssen

☎ (026) 3552100

✉ bob.janssen@burophilipvandenhurk.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bmvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bmvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bmvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bmvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 681 reviews



"Wat een top bedrijf! Veel dank voor de deskundige hulp tijdens het gehele traject. 10+ geven wij als cijfer voor het hele team van BMV makelaars."

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 8 mei 2026

"Deskundig, vriendelijk en adequaat. Lokale marktkennis is goed en een fijne communicatie gedurende het gehele traject."

9,8 De heer Pijl
Geschreven op 29 april 2026

Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 182 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Bas Bosman

Vastgoedadviseur

☎ 06 83 16 34 20

✉ bosman@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar RM

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Emma van Peer

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026 - 355 21 00

✉ vanpeer@bvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bvmakelaars.nl

Wordt Arnhem uw nieuwe thuis?



Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103
6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

www.bvmakelaars.nl