



ARNHEM
Johan de Wittlaan 87

Vraagprijs
€ 419.000,- k.k.

**Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1934

Soort:
bovenwoning

kamers:
7

Inhoud:
414 m³

Woonoppervlakte:
113 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
23 m²

Energielabel
C



Omschrijving

Wonen met jaren 30 karakter, veel ruimte en royaal dakterras

Aan de Johan de Wittlaan 87 in Arnhem ligt deze ruime bovenwoning uit 1934, waarin het jaren 30 karakter op veel plekken zichtbaar is gebleven. De erker, en suite deuren, schouwen, vaste kasten en andere authentieke details geven de woning een herkenbare uitstraling. Door de hoekligging, de vele ramen en de vrije doorkijk in meerdere richtingen is de woonverdieping opvallend licht en ruimtelijk.

De woning beschikt over circa 113 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een ruime zolderkamer en twee buitenruimtes. De woonkamer en eetkamer zijn met elkaar verbonden door en suite deuren en vanuit de eetkamer geven dubbele openslaande deuren toegang tot het royale dakterras van circa 17 m². Op de tweede verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de in 2024 vergrote en volledig vernieuwde badkamer. De zolderverdieping biedt daarnaast een volwaardige extra ruimte die op verschillende manieren kan worden gebruikt.

De afgelopen jaren is de woning op diverse onderdelen gemoderniseerd. Eind 2023 zijn de elektrische installatie en de stopcontacten vernieuwd en geaard, zijn de wanden gestuct en is op de eerste verdieping een nieuwe PVC vloer aangebracht. In 2024 is het leidingwerk vernieuwd in de badkamer en kruipruimte, de cv ketel vervangen en de badkamer vergroot en volledig vernieuwd. De badkamer is daarbij onder andere voorzien van elektrische vloerverwarming. Ook de mechanische ventilatie dateert uit 2024. Het dak is in 2019 geïsoleerd. De woning heeft energielabel C en is grotendeels voorzien van dubbel glas en HR++ glas.

Omgeving

De woning ligt in het Statenkwartier, op korte afstand van het centrum van Arnhem. Vanuit de Johan de Wittlaan zijn zowel de binnenstad als station Arnhem Velperpoort eenvoudig per fiets bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere winkels en supermarkten in de directe omgeving en ook scholen en andere voorzieningen bevinden zich dichtbij.

De ligging combineert daarmee de nabijheid van het centrum met het gemak van voorzieningen in de eigen buurt. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere de A12 en A325 snel te bereiken.

Indeling

Begane grond

Eigen entree met hal, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en toegang tot het toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met erker, schouw en vaste kasten. Dankzij de hoekligging en de extra zijramen aan zowel de voor als achterzijde komt er van verschillende

kanten veel daglicht binnen. Samen met de vrije doorkijk in meerdere richtingen zorgt dit voor een opvallend lichte en ruimtelijke woonverdieping.

Via de karakteristieke en suite deuren is de eetkamer aan de achterzijde bereikbaar. Ook hier zijn de oorspronkelijke sfeer en indeling van de woning nog goed herkenbaar. Dubbele openslaande deuren verbinden de eetkamer direct met het royale dakterras.

De open keuken sluit aan op de eetkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi oven, koelvriescombinatie, vaatwasser, afzuigkap en Quooker uit 2023. De keuken dateert van circa 2019.

Tweede verdieping

Overloop met vaste trap naar de zolderverdieping. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers van verschillende afmetingen. Vanuit een van de slaapkamers is het balkon aan de achterzijde bereikbaar.

De badkamer is in 2024 vergroot en volledig vernieuwd. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met hangend toilet.

Derde verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Door de goede hoogte, de zichtbare spanten en twee dakramen is dit een volwaardige extra ruimte, geschikt als bijvoorbeeld slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv ketel.

Buitenruimte

Direct achter de eetkamer ligt het royale dakterras van circa 17 m². De openslaande deuren zorgen ervoor dat het terras op een natuurlijke manier aansluit op de woonverdieping.

Op de tweede verdieping bevindt zich daarnaast een balkon van circa 5,6 m². In totaal beschikt de woning over circa 23 m² buitenruimte.

Berging

Bij de woning hoort een vrijstaande stenen berging aan de achterzijde van het complex.

Kenmerken

- Bouwjaar 1934
- Woonoppervlakte circa 113 m²
- Inhoud circa 414 m³
- Buitenruimte circa 23 m²







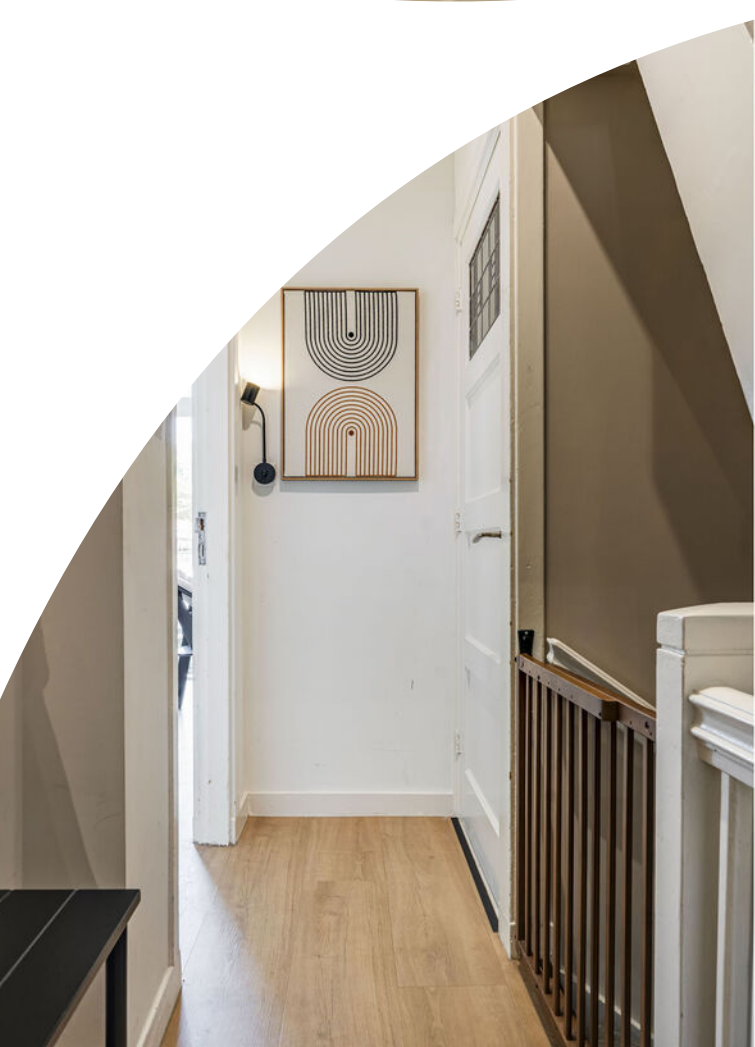










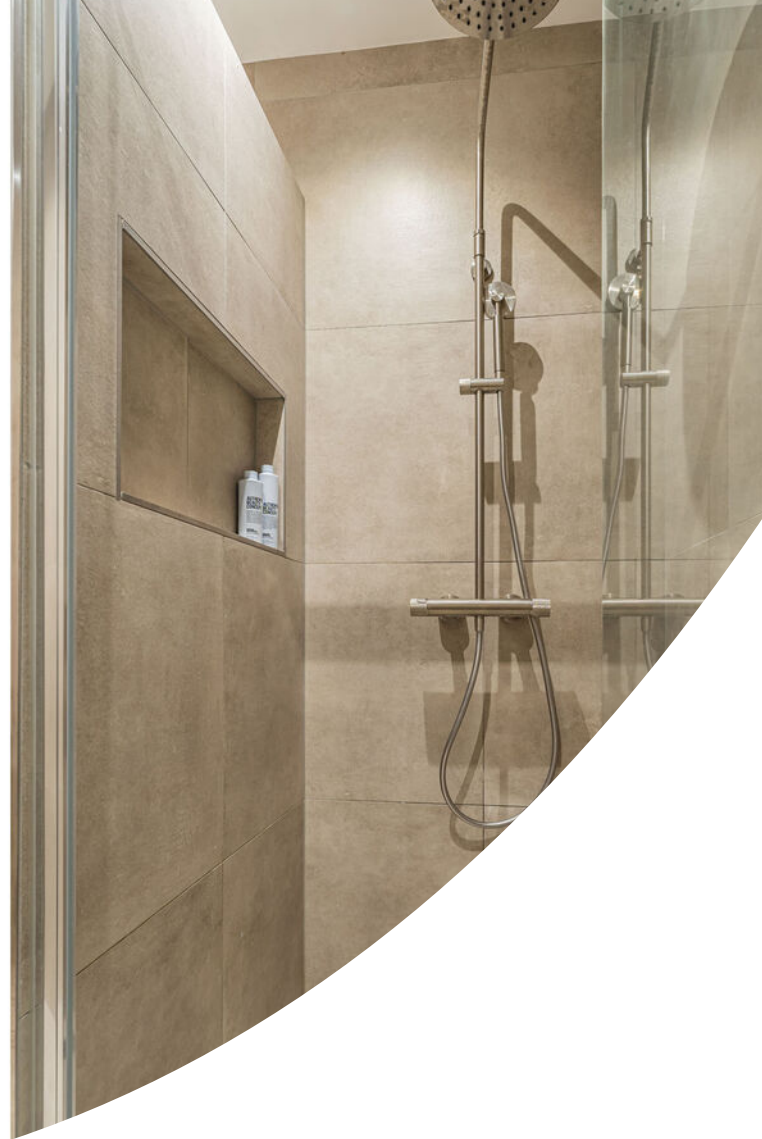


























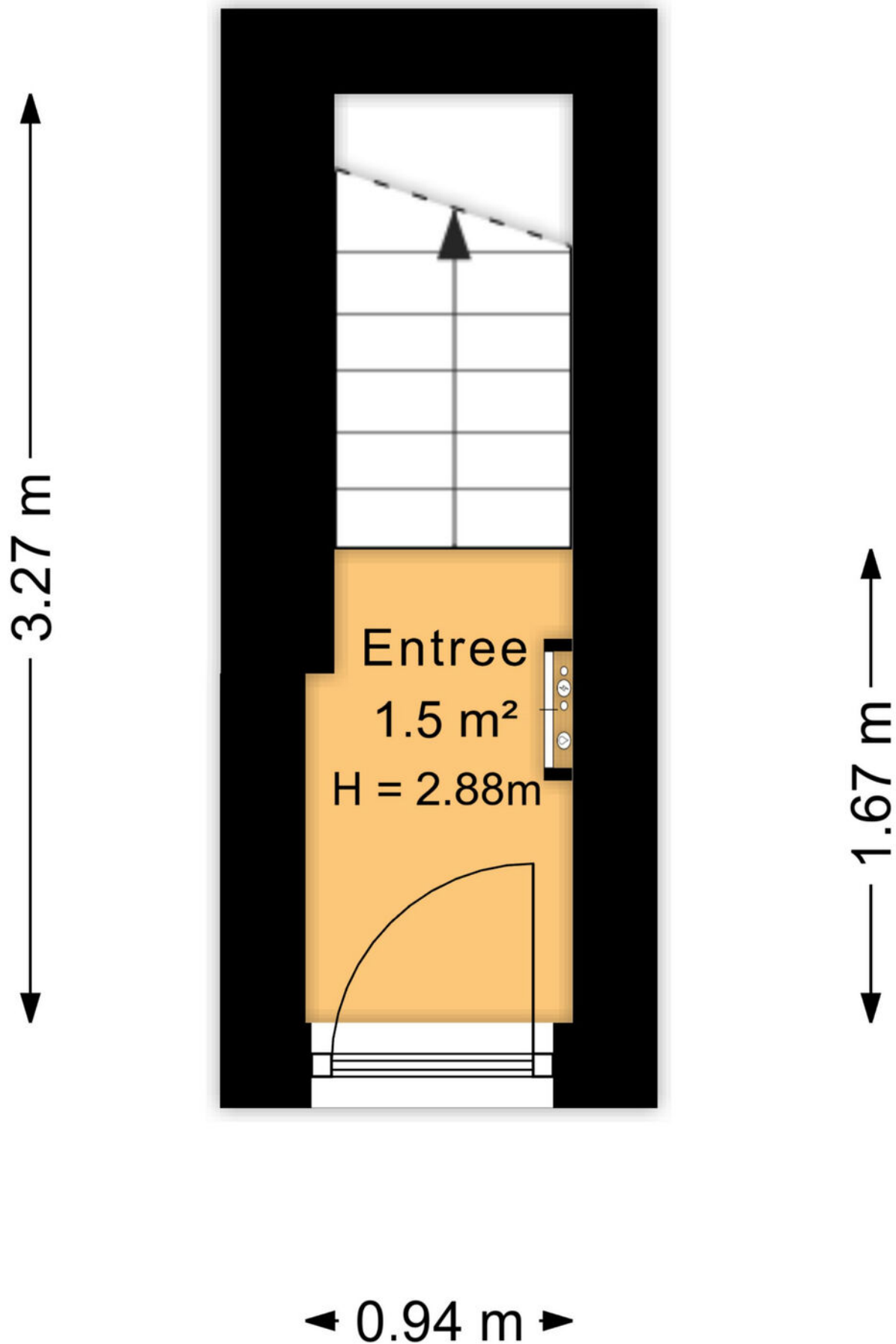




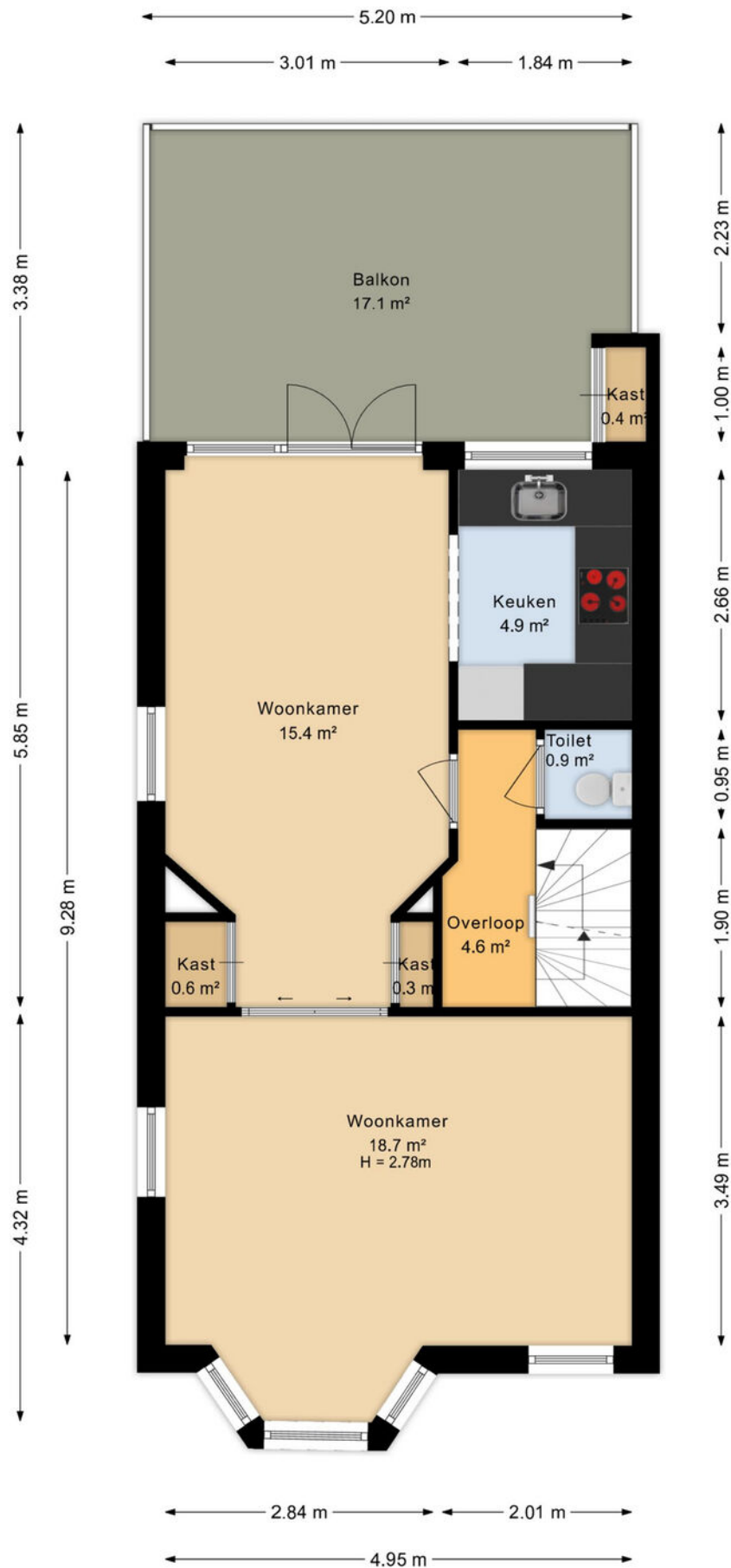




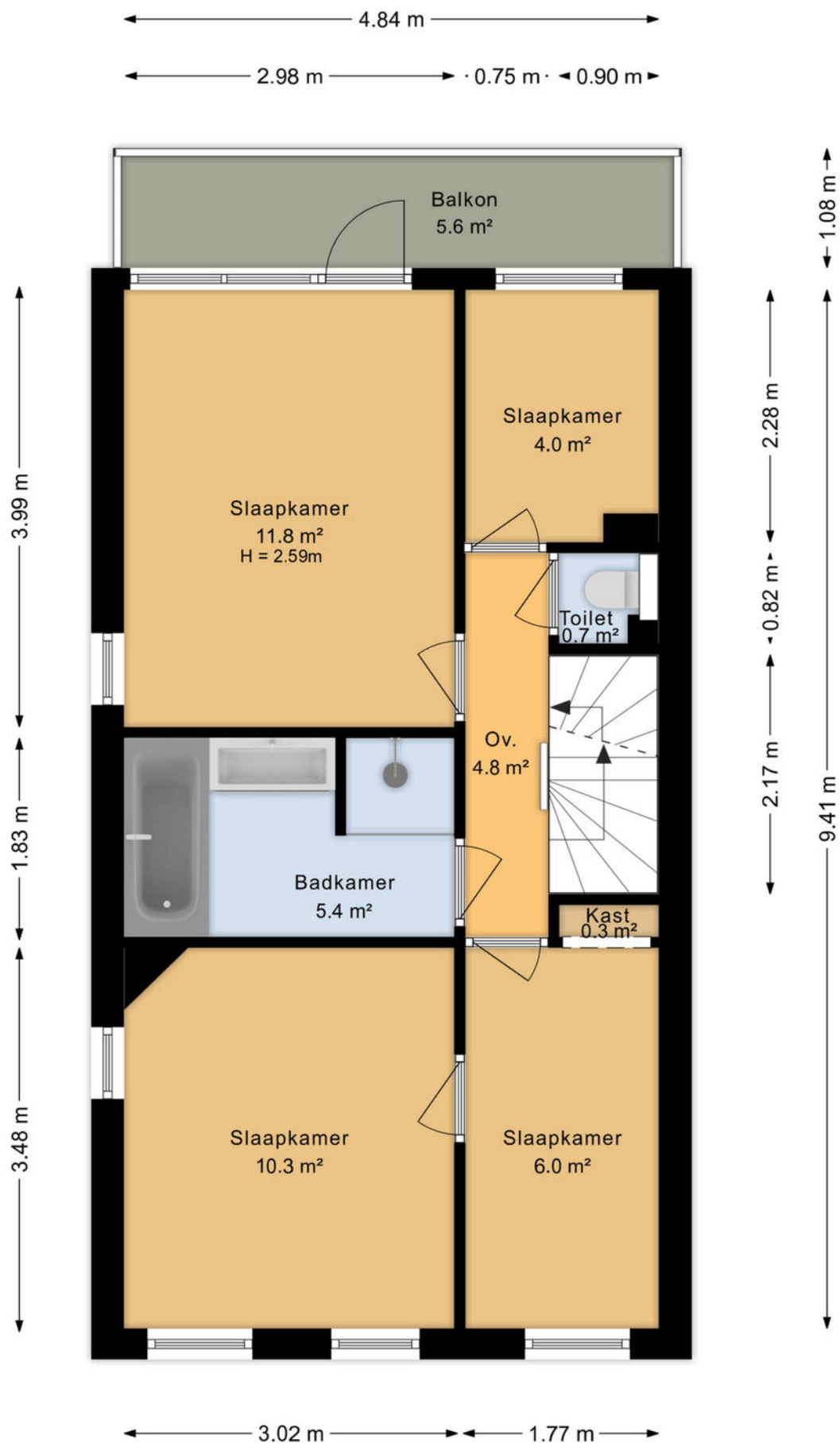
Plattegrond



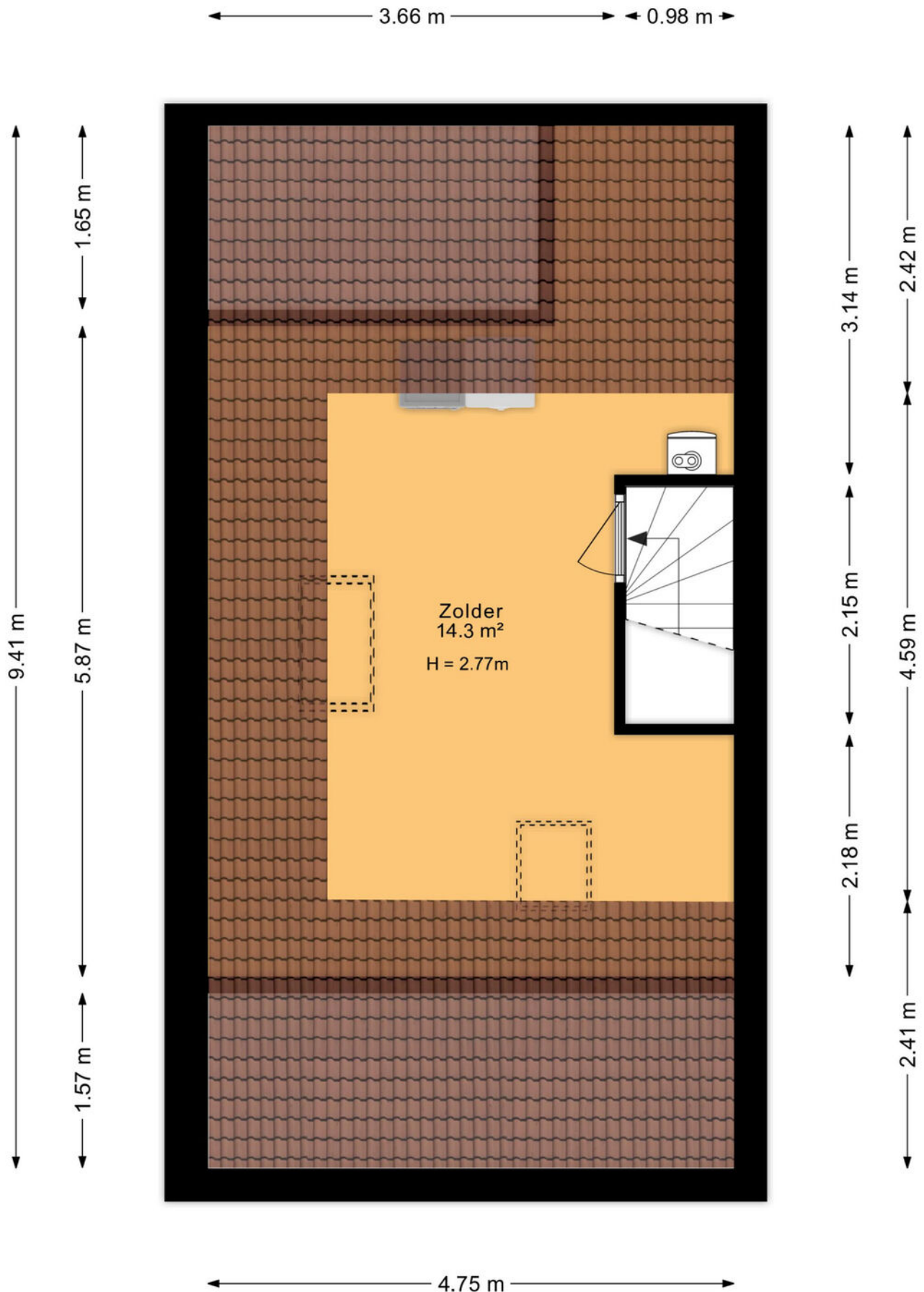
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

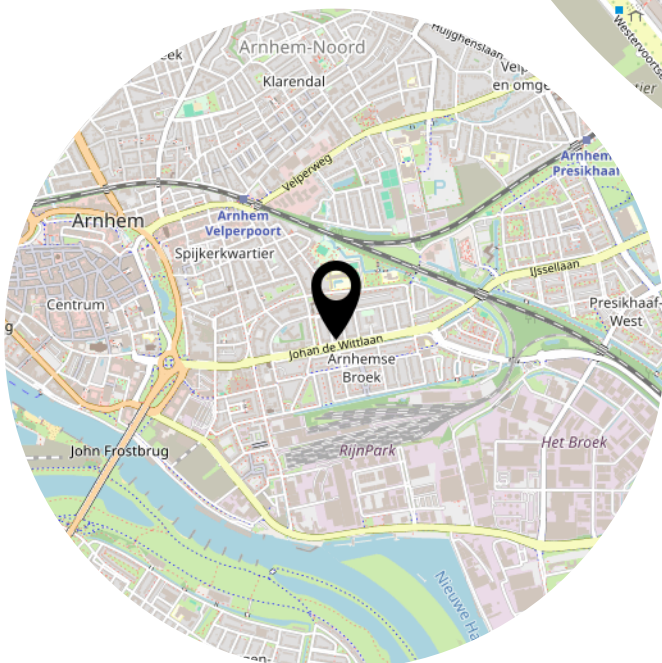
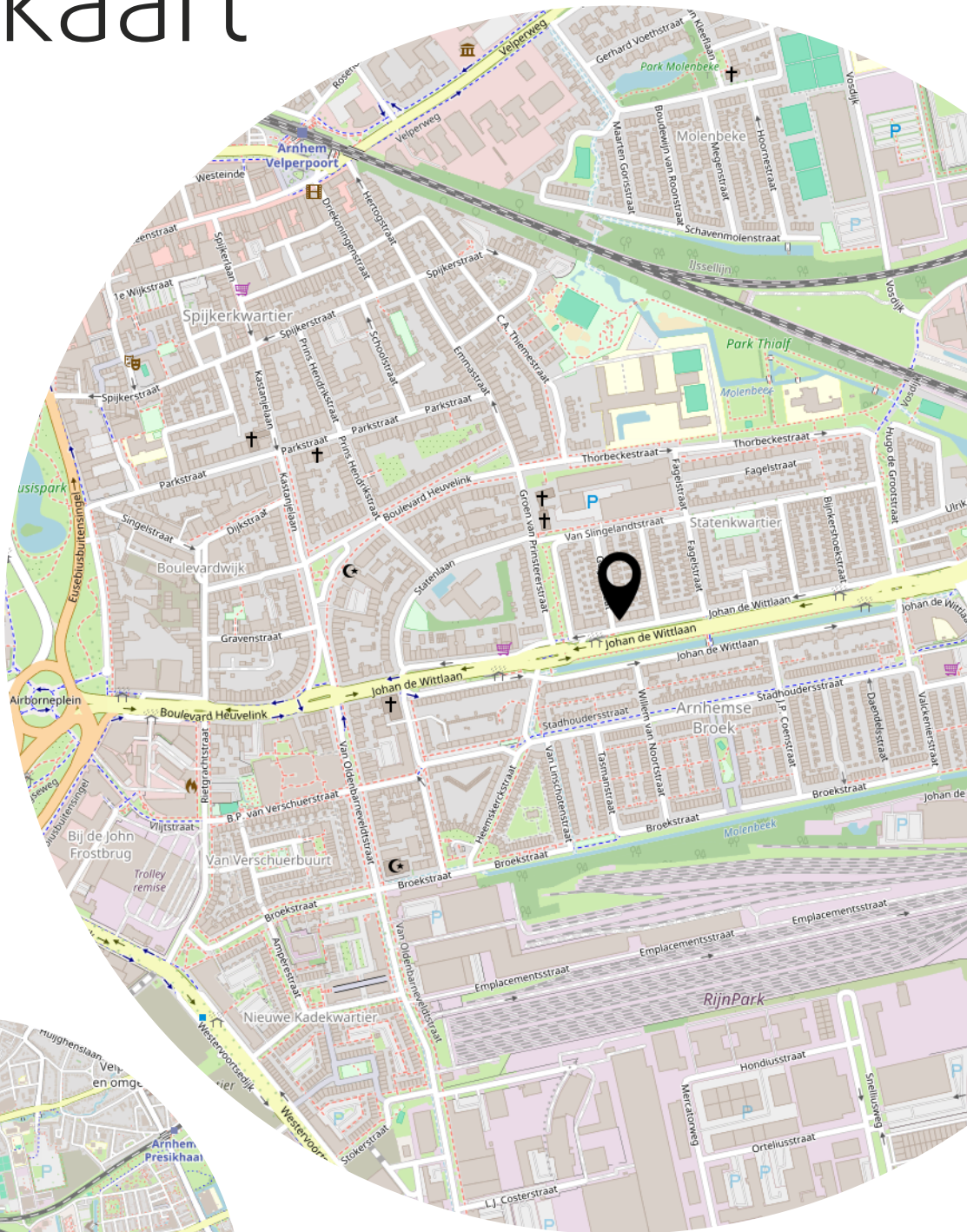
Kadastrale kaart van Johan de Wittlaan 87, 6828XE Arnhem

Referentie: 6a86a2f7b941dc0efb4218a1



4930	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Arnhem	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 20-08-2026 om 10:20.
87	Huisnummer	Gemeentecode:	AHM01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	Q	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	4930	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	270	
	Bebouwing			

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
- Nog op te plakken plinten zolder + reserve pvc	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Reserve tegels badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuin inrichting (meubels + gras)			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 18.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl