



ARNHEM
Glenn Millerstraat 96

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1989

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
388 m³

Woonoppervlakte:
112 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
12 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energie label
A



Omschrijving

Een instapklare gezinswoning die in 2022 grondig is gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij onder meer de keuken, badkamer, toiletruimte, meterkast, vloeren, wandafwerking, schakelmateriaal en vrijwel alle stopcontacten zijn vernieuwd. Met vier slaapkamers, een royale zolderverdieping en een fijne achtertuin met overkapping biedt deze woning volop ruimte en comfort. De verzorgde afwerking, vloerverwarming op de gehele begane grond, energielabel A en de cv ketel uit 2023 maken het geheel compleet.

De woning ligt aan een autoluwe straat in de populaire en kindvriendelijke wijk Rijkerswoerd. Scholen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en winkelcentrum Rijkerswoerd bevinden zich op korte afstand. Voor een wandeling of fietstocht liggen Park Lingezen en de uiterwaarden van de Rijn binnen handbereik. Daarnaast zijn het centrum van Arnhem, station Arnhem Zuid en de uitvalswegen A325, A15 en A12 uitstekend bereikbaar.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer is tuingericht en vormt samen met de eetkamer een heerlijk lichte leefruimte. De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. De donkere keukenopstelling geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling en beschikt over veel werk- en bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en flexibel in te richten als slaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens verrassend veel extra ruimte. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. Daarnaast is er een royale multifunctionele ruimte aanwezig die momenteel wordt gebruikt als was- en bergruimte, maar ook mogelijkheden biedt voor een hobbyruimte of werkplek aan huis.

Via een vlizotrap is de praktische vliering bereikbaar voor extra opslag.

Buitenleven

Ook buiten is het comfortabel wonen. Direct aan de woning bevindt zich een fraaie overkapping waar je vrijwel het hele jaar door beschut kunt zitten. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras en gazon.

gazon.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging met elektra aanwezig. De tuin beschikt bovendien over een achterom.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 112 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 12 m²;
- Externe bergruimte circa 6 m²;
- Inhoud circa 388 m³;
- Bouwjaar 1989;
- Energielabel A.

Bijzonderheden

- In 2022 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij onder meer de keuken, badkamer en toiletruimte zijn vernieuwd, de gehele woning is gestuct en geschilderd, een pvc visgraatvloer op de begane grond en laminaat op de verdiepingen zijn aangebracht, de trap is gerenoveerd en vloerverwarming op de gehele begane grond, inclusief hal en toiletruimte, is gerealiseerd. Ook is de meterkast vernieuwd en zijn vrijwel alle stopcontacten en lichtschakelaars vervangen;
- Volledig geïsoleerd en dubbel glas en HR+++ glas aanwezig;
- Cv ketel vernieuwd in 2023;
- Nieuwe overkapping geplaatst in 2024;
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2025;
- Vier slaapkamers;
- Tuingerichte woonkamer met schuifpui;
- Moderne open keuken;
- Ruime tweede verdieping met extra multifunctionele ruimte;
- Praktische vliering aanwezig;
- Achtertuin op het westen;
- Twee overkappingen aanwezig;
- Vrijstaande berging met elektra;
- Achterom aanwezig;































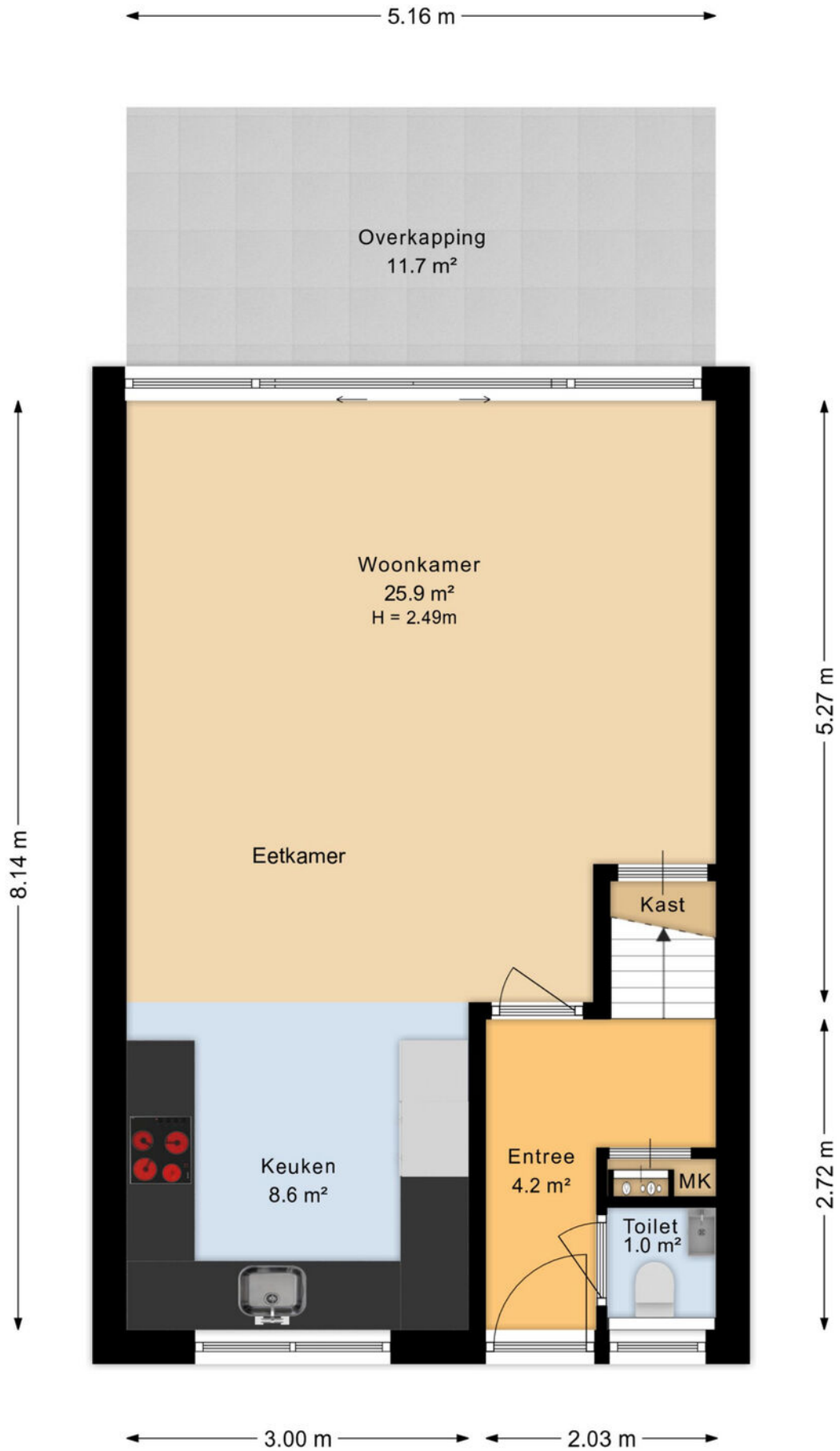




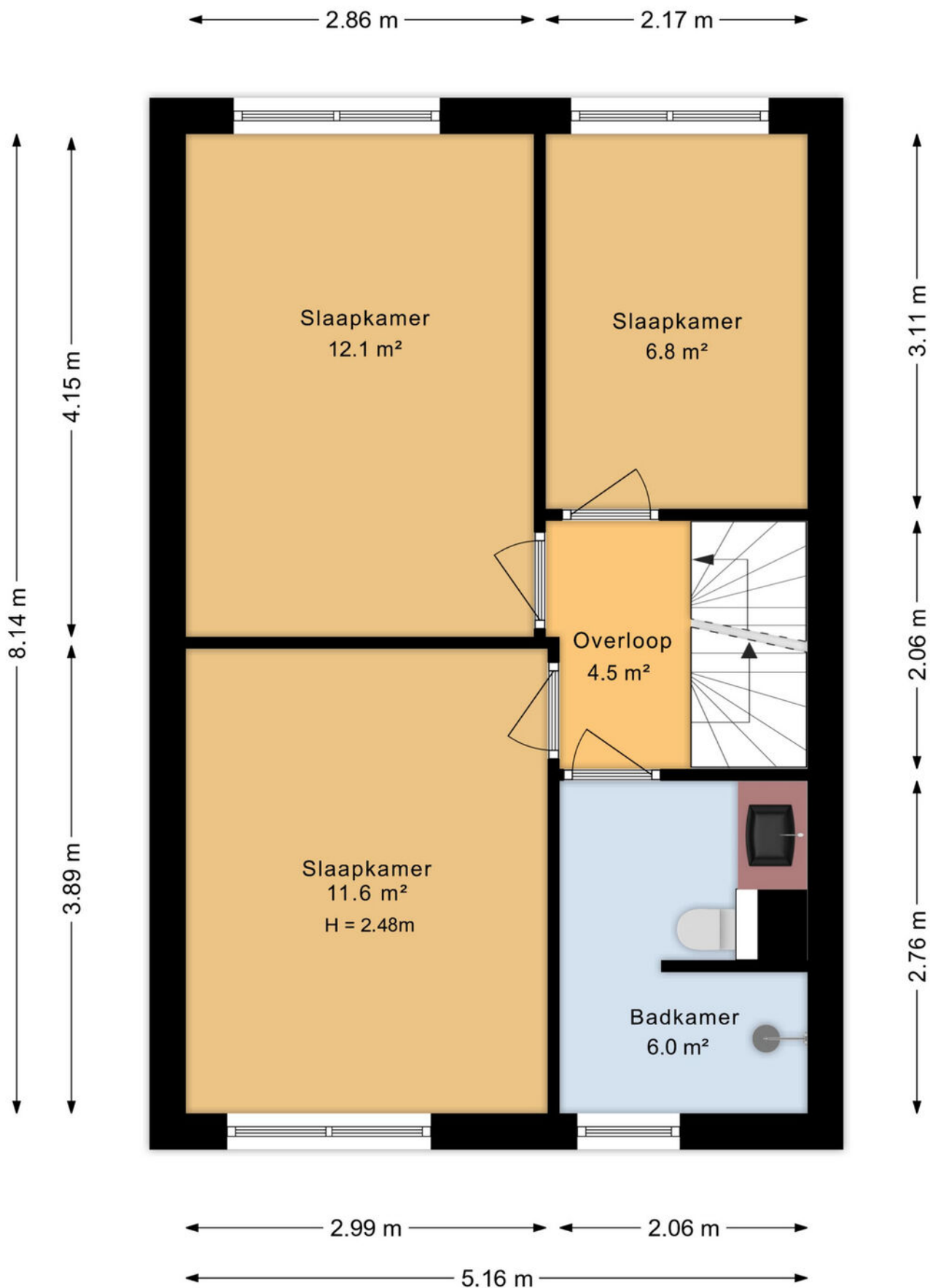




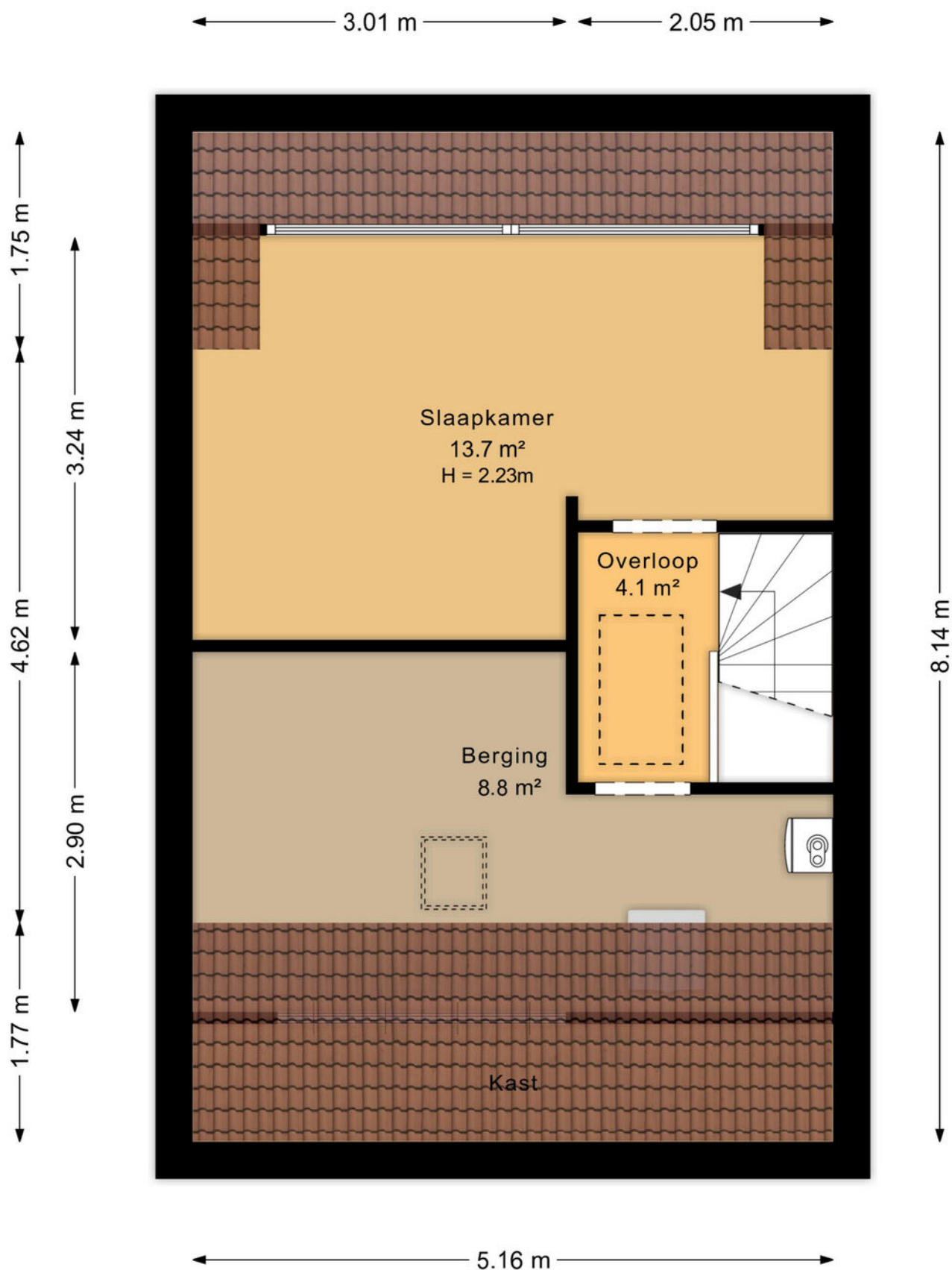
Plattegrond



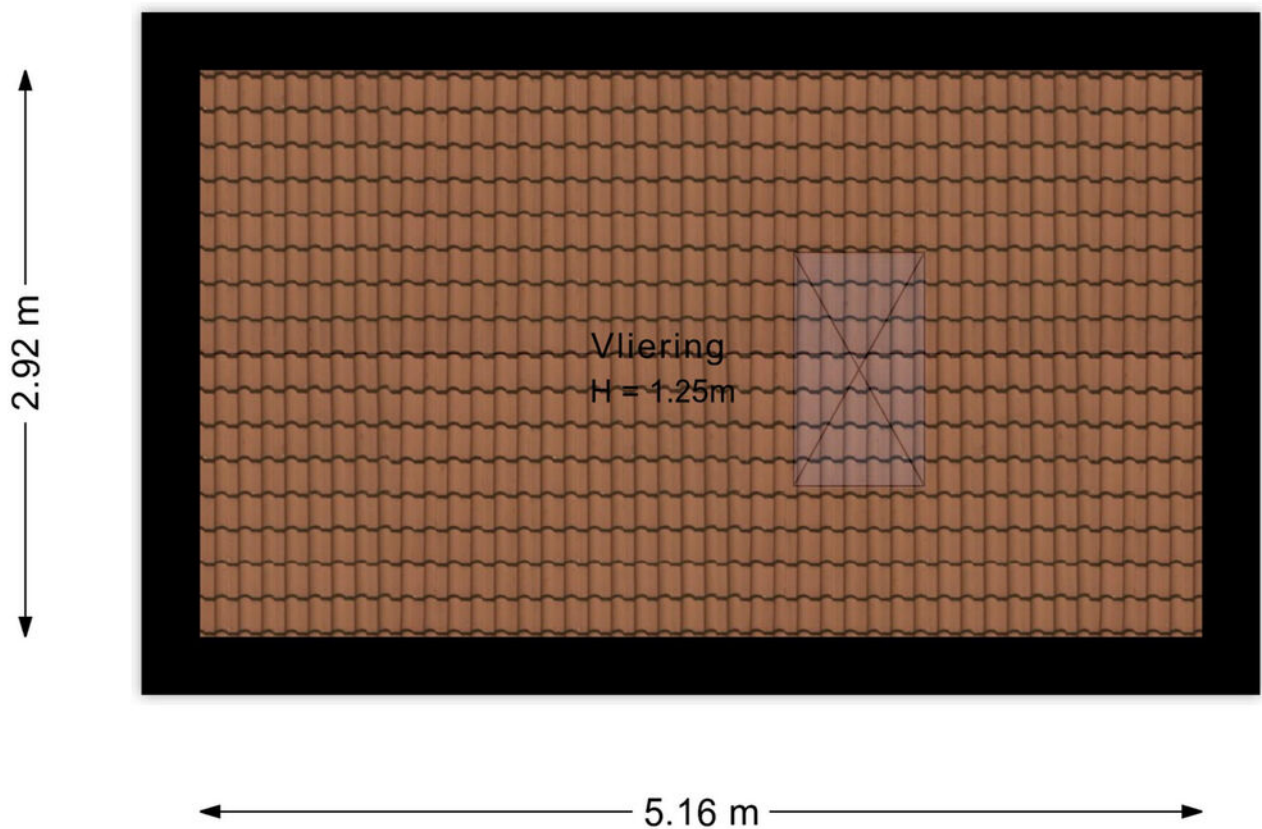
Plattegrond



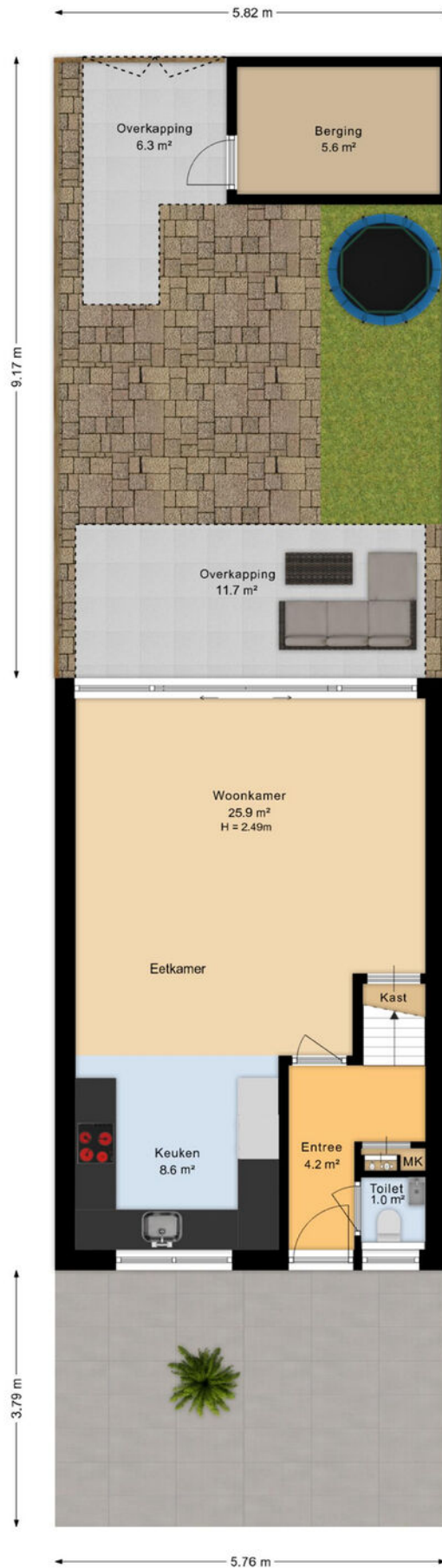
Plattegrond



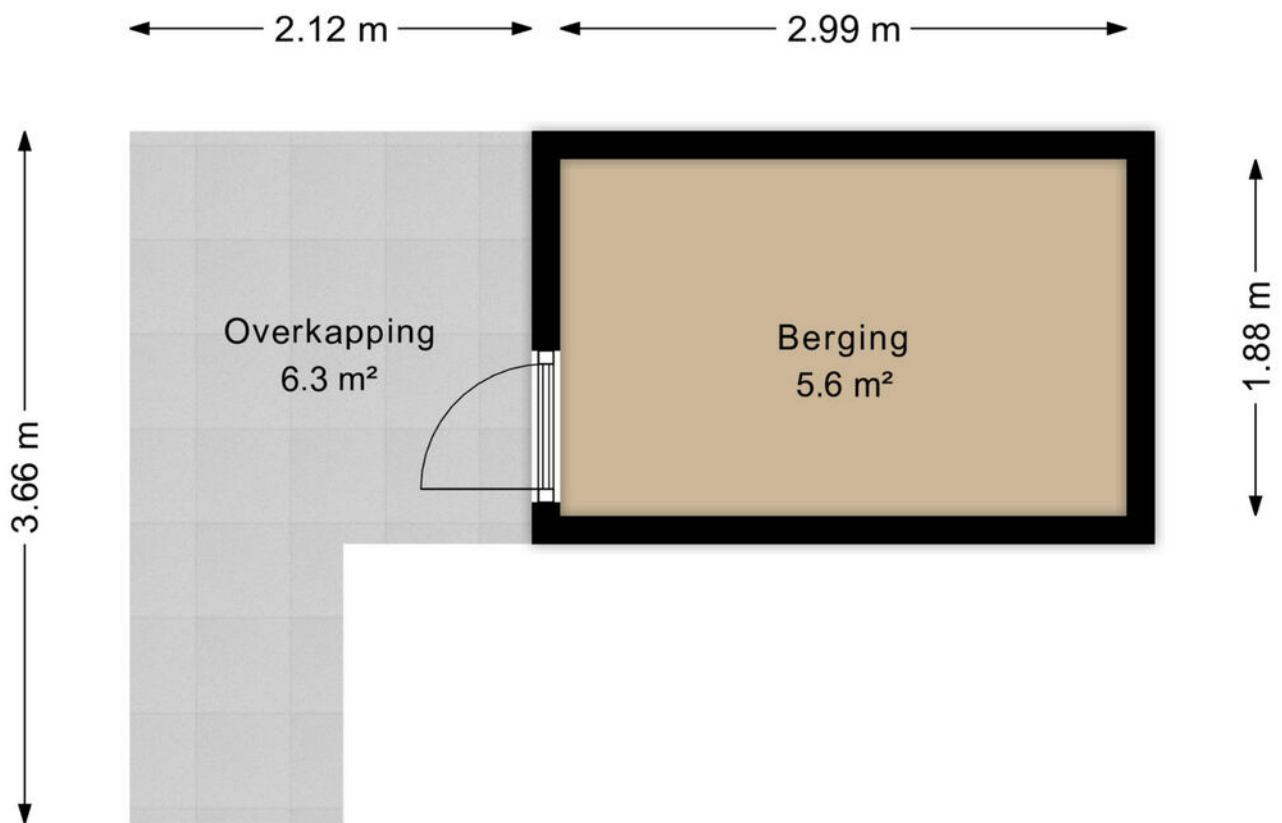
Plattegrond



Plattegrond



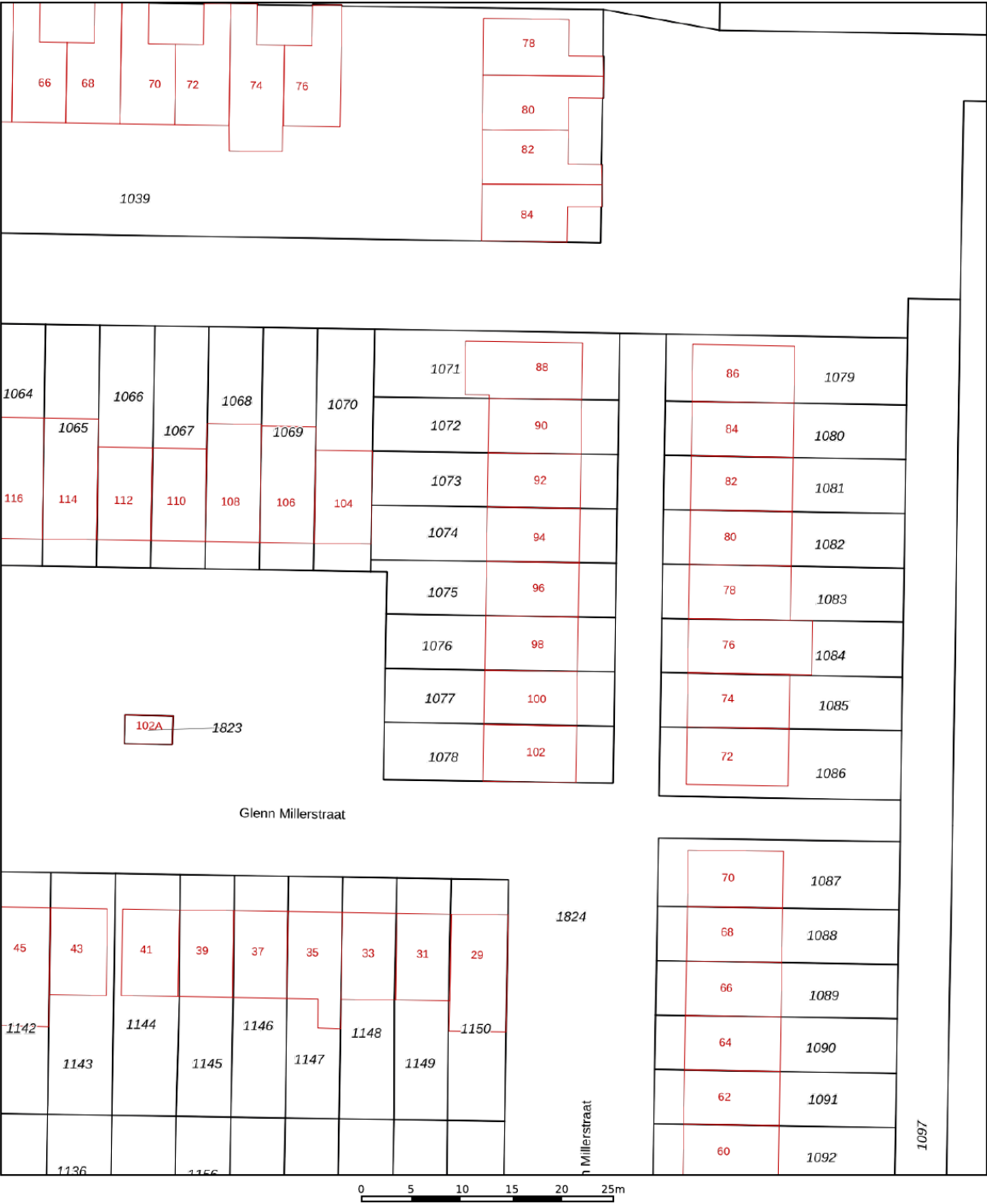
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GlennMillerstr 96



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

AE

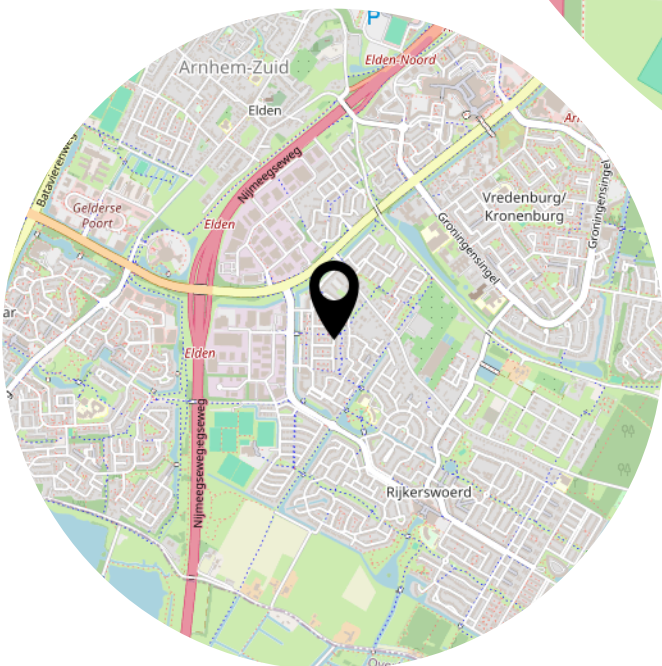
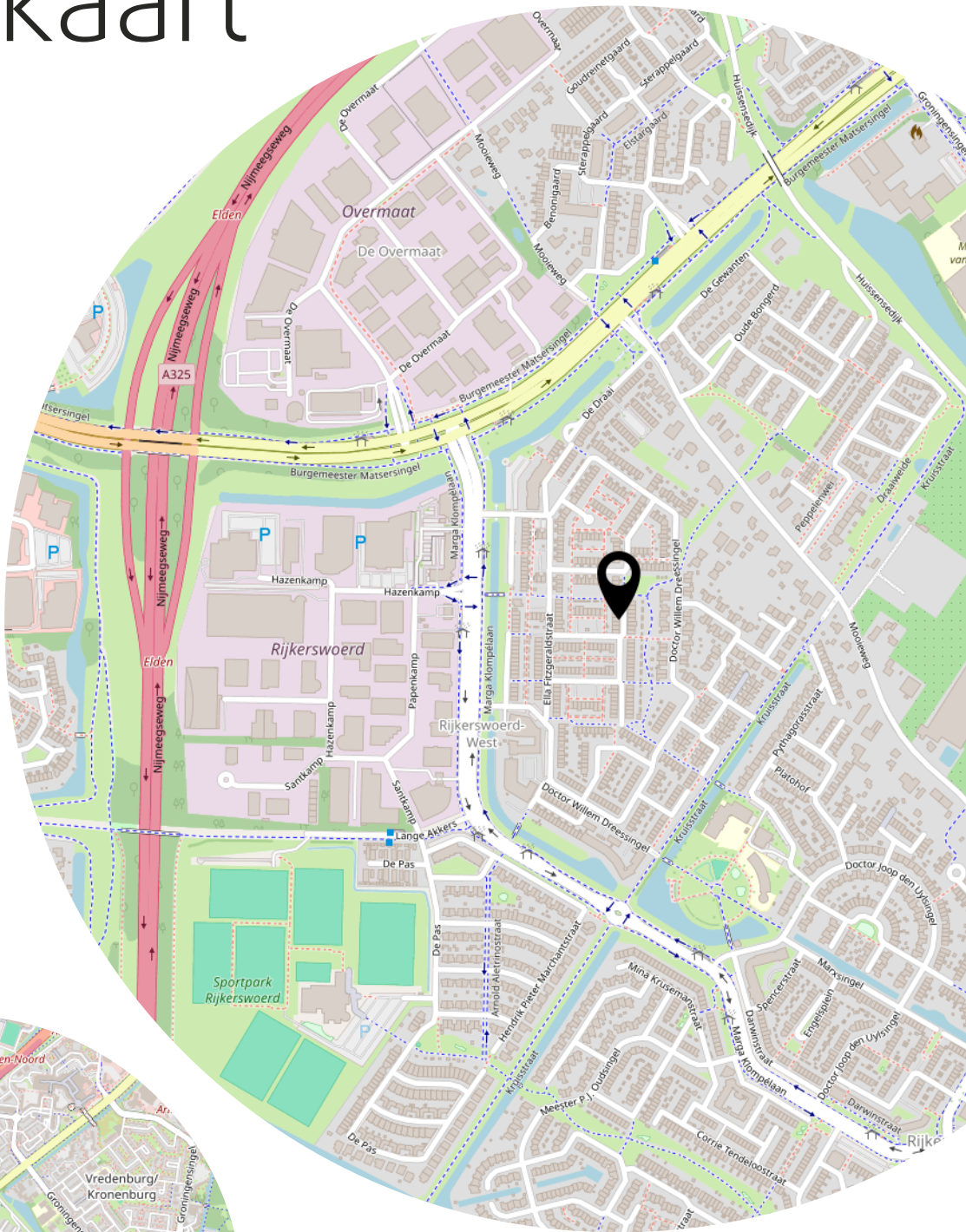
1075

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 22 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe kast 1ste verdieping			X
- Garderobe kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 15.3

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 danjaar 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