



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Hofsingel 39
Arnhem

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Instapklaar; verrassend ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, tuin en veel wooncomfort.

Instapklaar, verrassend ruim en met veel aandacht voor wooncomfort en energiehuishouding! Alles is aanwezig, van zonnige woonkamer met openslaande tuindeuren en een verwarmende pelletkachel tot complete keuken. Op de verdiepingen aangevuld met 4 slaapkamers, badkamer en veel handige bergruimten. Er is veel aandacht besteed aan een goede energie- en klimaatbeheersing; deze uitstekend verzorgde gezinswoning combineert sfeervolle leefruimten met energiebewust en comfortabel wonen.

De woning ligt in de wijk Het Duifje, op een rustige en tegelijkertijd centrale locatie in Arnhem-Zuid, met de bushalte op loopafstand. Voor een ontspannende wandeling in het groen liggen onder andere het Immerloopark en Landgoed Groot Holthuizen dichtbij. Ook dagelijkse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels – waaronder overdekt winkelcentrum Kronenburg en het centrum van Arnhem – zijn goed bereikbaar. Huissen ligt op korte fiets- en rijafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen is het landelijke wegennet eveneens uitstekend toegankelijk.

INDELING.

Begane grond: verzorgde, onderhoudsvriendelijke voortuin met ruimte voor een zithoek. Entree in de ruime hal met garderobe, diepe meter-/bergkast, toilet met fontein en bergkast onder de trapopgang. Vanuit de hal zijn de woonkamer en keuken bereikbaar. De woonkamer is heerlijk licht met een groot raam aan de voorzijde en brede glazen pui met openslaande deuren naar de achtertuin. De pelletkachel zorgt voor warmte en airconditioning voor koelte. De aangrenzende keuken is compleet uitgevoerd met als blikvanger het Falcon Kitchen 90-fornuis met meerdere ovens, grillplaat en vijf gaspitten, waaronder een wokbrander. Verder beschikt de keuken over een brede afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, combimagnetron en koelkast en er is voldoende bergruimte aanwezig. Ook vanuit de keuken is de achtertuin toegankelijk.

In de met houten erfafscheidingen beschutte achtertuin is gekozen voor een groene border opzij en afwisselende bestrating. Een overkapping zorgt voor overdekt opslaan van bijvoorbeeld (hard)hout, tuinmateriaal en containers. De vrijstaande stenen berging is voorzien van verlichting en elektra en heeft een onderhoudsvriendelijk zinken dak. Er is een afsluitbare poort naar een pad en openbare parkeergelegenheid achterom. Aan de achterzijde grenst de woning aan veel groen.

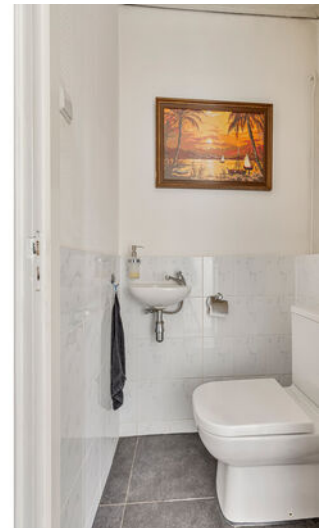
Eerste verdieping: brede overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste zoldertrap. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning en een op maat gemaakte houten inbouwkast. De naastgelegen slaapkamer is momenteel in gebruik als kantoor/thuiswerkplek. De derde slaapkamer aan de voorzijde beschikt eveneens over een op maat gemaakte houten inbouwkast. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met jet-/massagestralen, separate douche met regen- en handdouche en eveneens massagestralen, houten wastafelmeubel met spiegel en verlichting, handdoekradiator en inbouwspots. Op de overloop bevinden zich bovendien nog een smalle vaste kast en een diepe verholten bergkast (voorheen toiletruimte). Op de vloer van trapopgang, slaapkamers en overloop is gekozen voor linoleum.

Zolderverdieping: voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, de omvormer van de 12 zonnepanelen en de cv-ketel (Nefit TrendLine, 2016, eigendom). In de vierde slaapkamer levert een groot dakraam (Roto, met hor) natuurlijke lichtinval en ventilatie.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

De woning, gebouwd in ca. 1971, is gemoderniseerd en goed onderhouden. In combinatie met dak- en gevelisolatie, dubbel glas, airconditioning en 12 zonnepanelen (2022) beschikt de woning over energielabel A. De gevelbekleding is uitgevoerd in onderhoudsarm en duurzaam Progelit (een houtproduct met een weer- en kleurvaste afwerking). Met uitzondering van de voor- en achterdeur zijn onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbel glas toegepast (grotendeels voorzien van horren). In de hal en woonkamer zijn de plafonds voorzien van geschuurd stukwerk. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig, aan de voorgevel is een zonnescherm geïnstalleerd.

KENMERKEN.

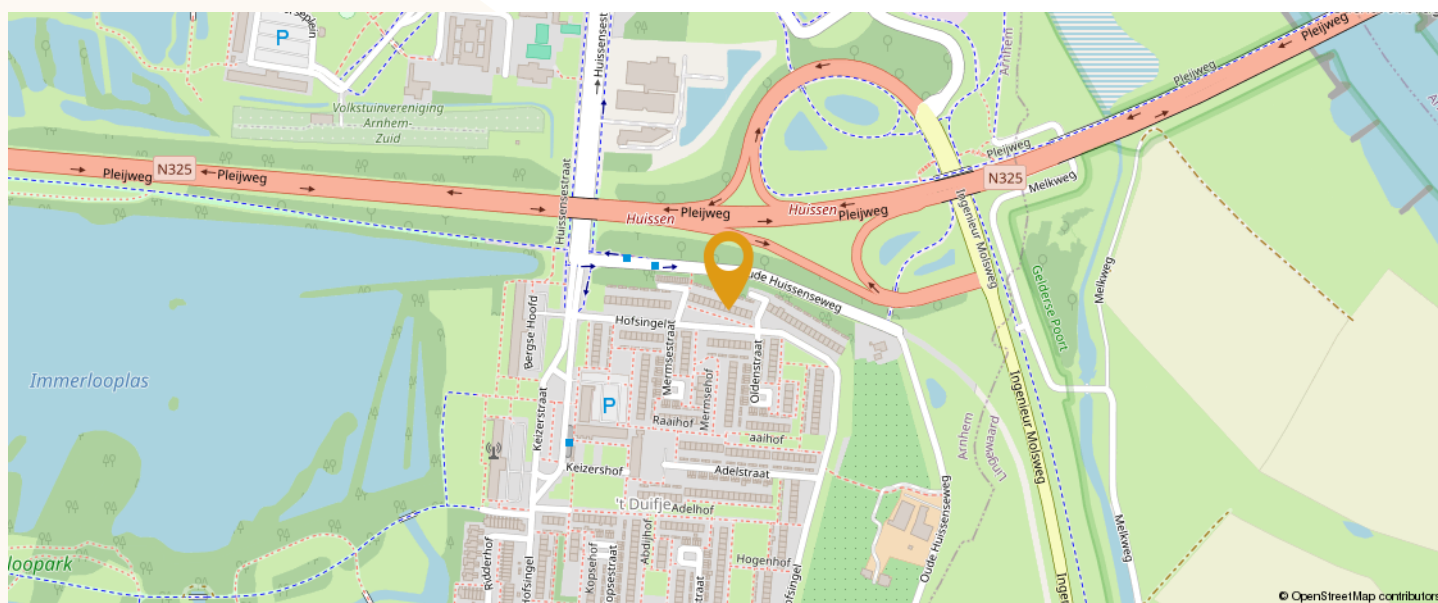
Gebruiksoppervlakte wonen: 113 m²

Externe bergruimte: 9 m²

Inhoud woonhuis: 395 m³

Perceeloppervlakte: 180 m²

Energietabel: A



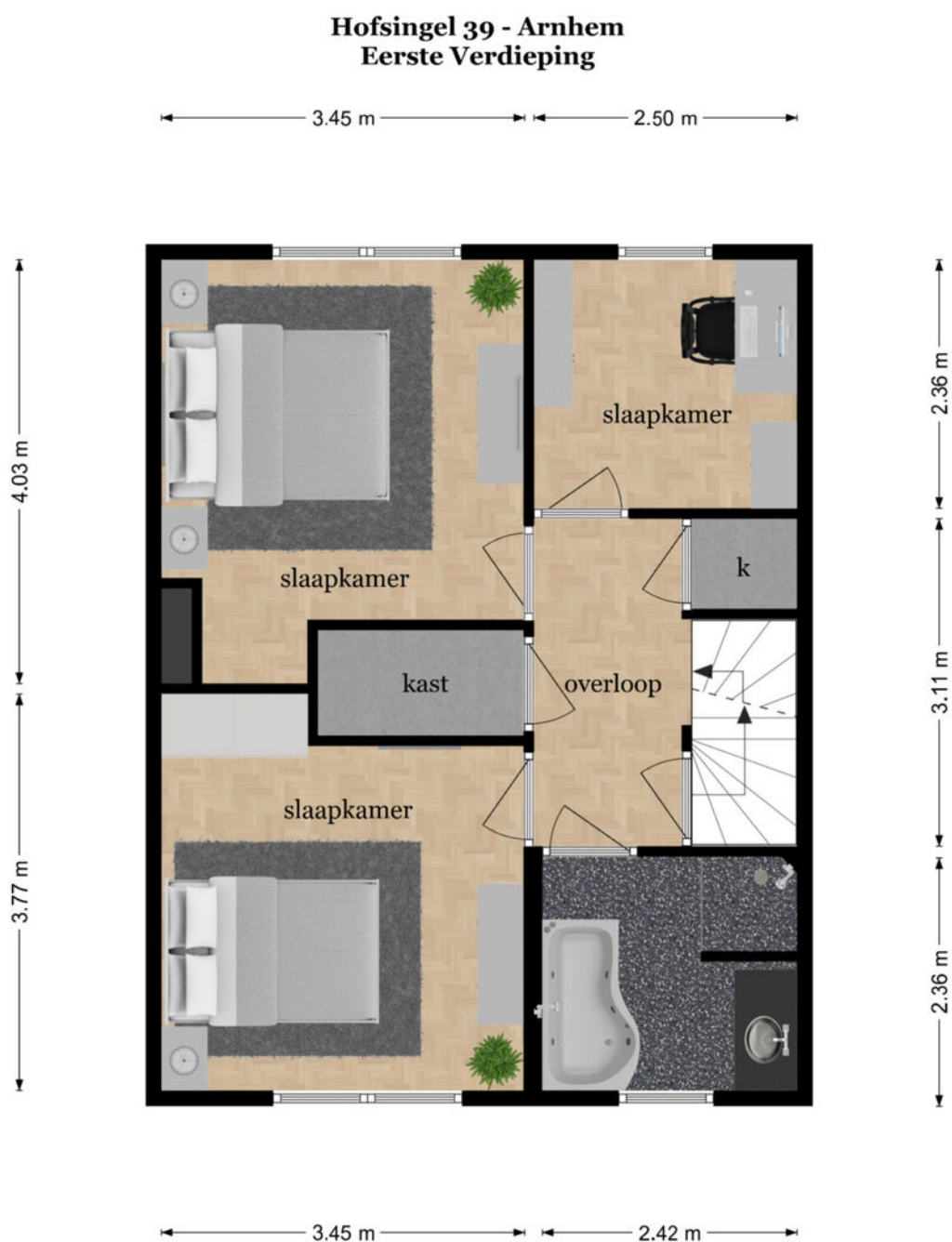
PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN.

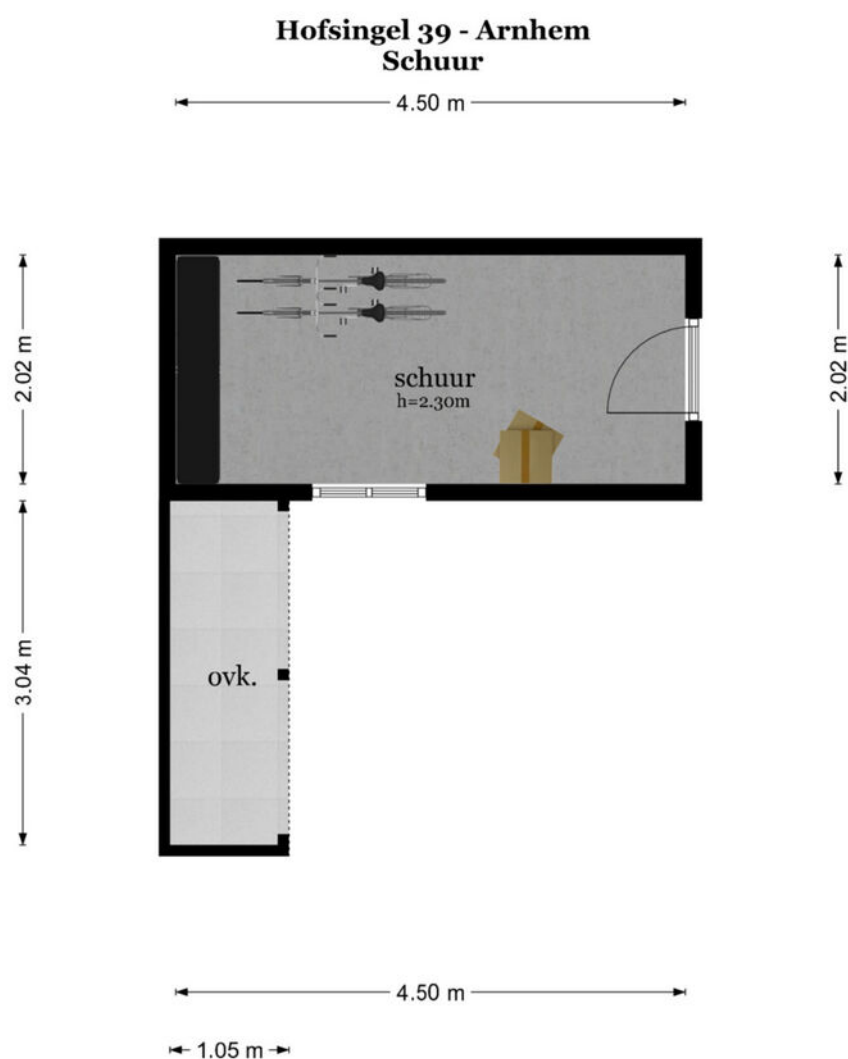
Zolderverdieping

Hofsingel 39 - Arnhem Tweede Verdieping



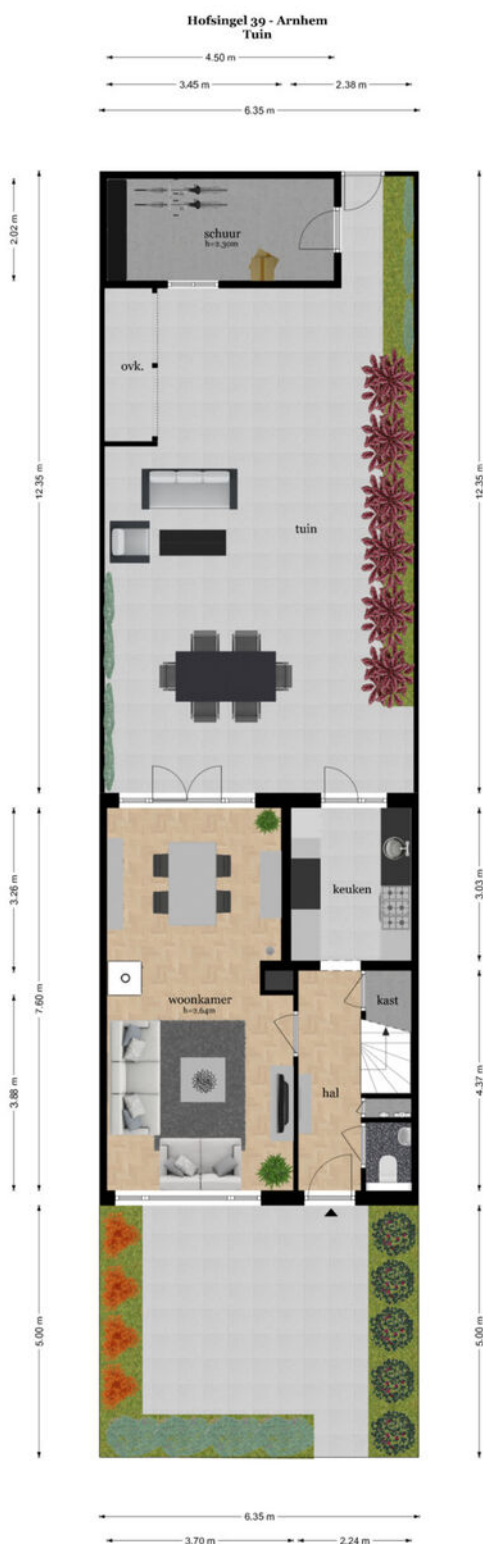
PLATTEGRONDEN.

Berging



PLATTEGRONDEN.

Situtatieschets





LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		

LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie W Perceel 4029 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 
---	--	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

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 waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende 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 bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

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

Vloeren

Indien de woning is gebouwd in de periode 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 bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen