



ARNHEM
Paasberglaan 39

Vraagprijs
€ 645.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1954

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
487 m³

Woonoppervlakte:
126 m²

Perceeloppervlakte:
270 m²

Overige inpandige ruimte:
2 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
5 m²

Externe bergruimte:
10 m²

Energie label
B

Omschrijving

Wonen op de Paasberg, midden in een bosrijke omgeving, met verrassend veel ruimte, een speelse indeling en een groene, zonnige achtertuin? Dan is Paasberglaan 39 absoluut een bezichtiging waard. Deze karaktervolle twee onder een kapwoning onderscheidt zich door de bijzondere en speelse indeling op de begane grond, met onder andere een verhoogde opkamer naast de woonkamer. Met drie slaapkamers, verschillende multifunctionele woonruimtes, een praktische kelder, een vliering en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten biedt de woning volop mogelijkheden voor comfortabel gezinsleven.

De woning is gelegen aan een rustig, autoluw straatje in de groene en kindvriendelijke wijk de Paasberg. Het vele groen rondom de woning en de ligging aan een pad zorgen voor een prettige, beschutte woonomgeving. Alle belangrijke voorzieningen bevinden zich in de buurt, zoals een supermarkt, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Met Nationaal Park Veluwezoom en Park Angerenstein in de directe omgeving kun je bovendien volop wandelen en fietsen in de natuur. Het centrum van Arnhem ligt op circa een kwartier fietsen. De woning ligt daarnaast gunstig ten opzichte van de A12, waardoor ook omliggende steden als Nijmegen, Apeldoorn, Amersfoort en Utrecht goed bereikbaar zijn. Kortom, een aantrekkelijke combinatie van groen wonen en goede bereikbaarheid.

Indeling

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

Aan de tuinzijde bevindt zich de woonkamer, waar de grote schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met buiten en een fraai uitzicht op het groen van de achtertuin. Door de grote raampartijen valt er gedurende de dag veel natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte een open en aangename sfeer geeft.

De keuken bevindt zich centraal in de woning en is uitgevoerd in een moderne opstelling met voldoende werkruimte en bergruimte. Vanuit de keuken heb je zicht op zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning.

Een bijzonder element van de woning is de speelse indeling op de begane grond. Vanuit de woonkamer loop je via enkele treden naar de verhoogde opkamer. Juist dit niveauverschil geeft de woning een geheel eigen karakter. De ruimte is momenteel in gebruik als speelkamer en muziekkamer, maar leent zich ook uitstekend als thuishkantoor, hobbyruimte, leesruimte of extra tv kamer. Dankzij de lichtstraat en de dubbele openslaande deuren naar de tuin is ook deze ruimte licht en staat deze mooi in verbinding met buiten.

De doorbraak naar deze uitbreiding is in 2022 gerealiseerd, waardoor de verschillende leefruimtes op een speelse manier met elkaar zijn verbonden.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over toegang tot het balkon aan de achterzijde, vanwaar je uitkijkt over de groene omgeving. Het balkon is in 2022 voorzien van nieuwe zinken bekleding.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig op de verdieping. In 2022 zijn onder andere kunststof kozijnen geplaatst bij het balkon en de badkamer en zijn de vloeren op de bovenverdieping vernieuwd.

Kelder en vliering

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder, ideaal voor extra opslag. Daarnaast beschikt de woning over een vliering. Deze is bereikbaar vanaf de verdieping en hier bevindt zich tevens de cv ketel. De vliering is in 2022 geïsoleerd en voorzien van een vloer, waardoor er extra praktische bergruimte is ontstaan.

Buitenleven

Met een ruime en groene achtertuin op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van terrassen, gazon, volwassen bomen en rijke beplanting.

Door de beschutte ligging en het vele groen rondom de woning ervaar je hier veel privacy. Achter in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis, ideaal voor fietsen, tuinspullen of hobbybenodigdheden. Het tuinhuis en het aangrenzende terras zijn in 2022 gerealiseerd. Tevens is de tuin bereikbaar via een achterom.

Ook de voortuin is opvallend ruim en groen. Doordat de woning aan de voorzijde aan een pad ligt en niet direct aan een doorgaande weg, ervaar je ook hier veel privacy. Dit maakt de ligging bovendien prettig voor gezinnen met kinderen. In de voortuin bevindt zich tevens een overkapte fietsenstalling.

;

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 126 m²;
- Overige inpandige ruimte circa 2 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 5 m²;
- Externe bergruimte circa 10 m²;
- Perceeloppervlakte 270 m²;
- Bouwjaar 1954;
- Energielabel B.

Bijzonderheden

- Bijzondere en speelse indeling op de begane grond met verhoogde opkamer;
- Multifunctionele opkamer met lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Kelder aanwezig;
- Balkon aan de achterzijde, in 2022 voorzien van nieuwe zinken bekleding;
- Vrijstaand houten tuinhuis en terras gerealiseerd in 2022;
- Achterom aanwezig;
- Airconditioning geplaatst in 2022;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Toilet vernieuwd in 2026;
- Keukenapparatuur zoals Quooker, inductieplaat en vaatwasser vervangen 2022;
- Meterkast in 2022 uitgebreid met extra groepen ten behoeve van de zonnepanelen, airconditioning en inductiekookplaat;
- Kunststof voordeur en kunststof kozijnen bij het balkon en de badkamer geplaatst in 2022;
- Doorbraak naar de uitbreiding gerealiseerd in 2022;
- Vloeren op de bovenverdieping vernieuwd in 2022;
- Vliering in 2022 geïsoleerd en voorzien van een vloer;
- Muurisolatie en vloerisolatie aanwezig;
- Voorzien van HR++ glas en dubbel glas;
- Cv ketel Vaillant uit 2023;
- Schoorsteen gevoegd in 2025;
- Gelegen in een groene, bosrijke omgeving.







































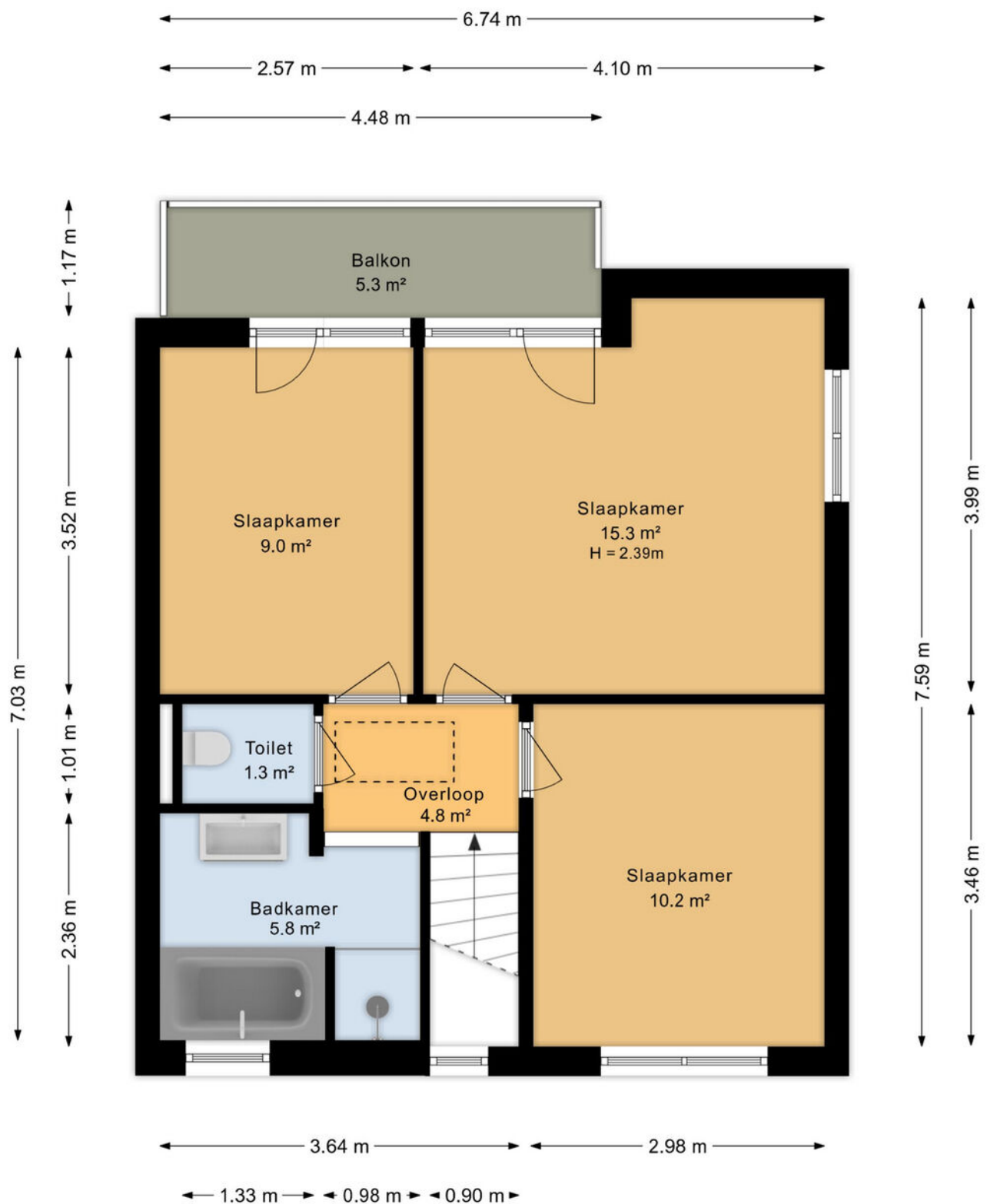




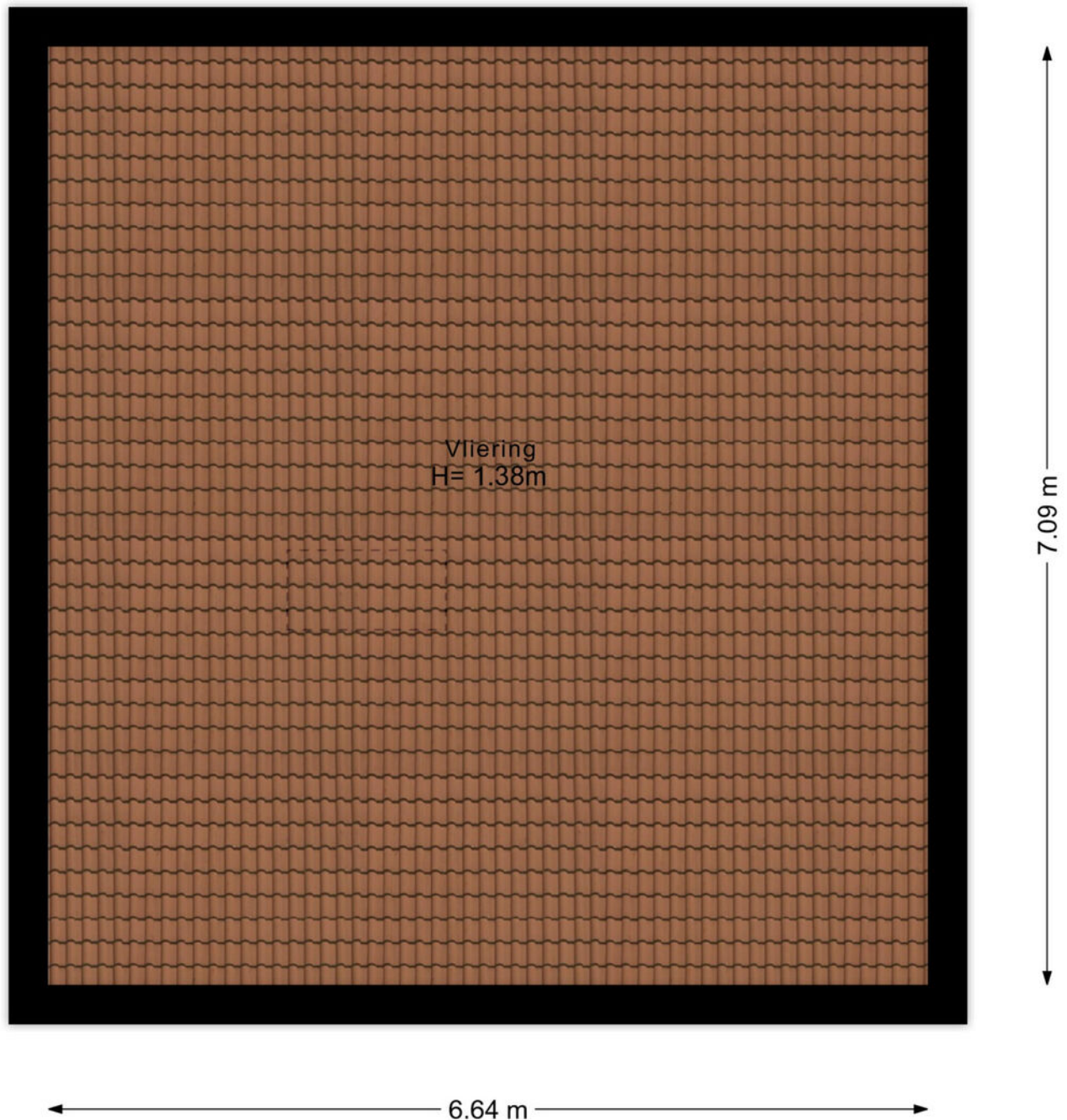
Plattegrond



Plattegrond

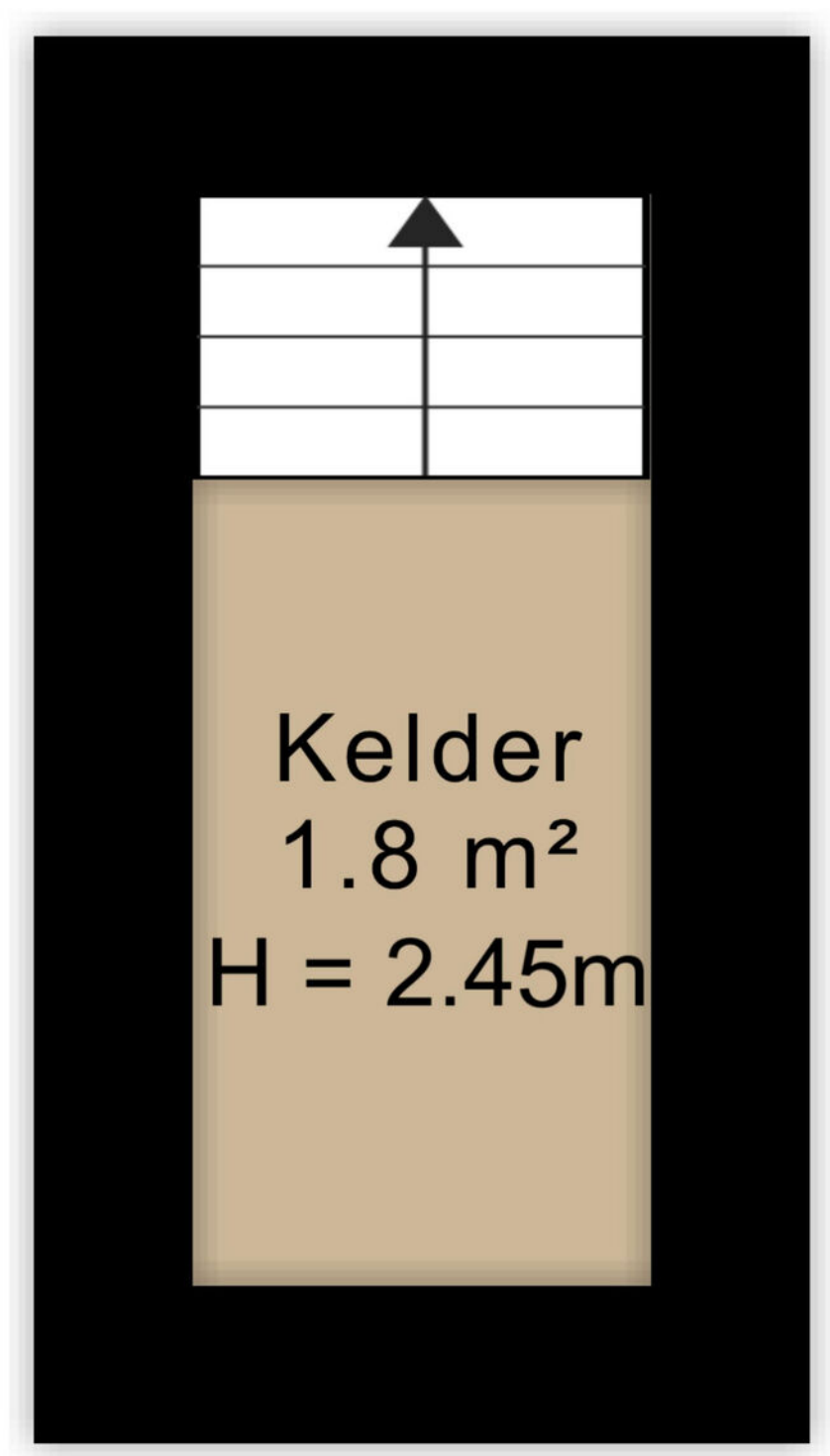


Plattegrond



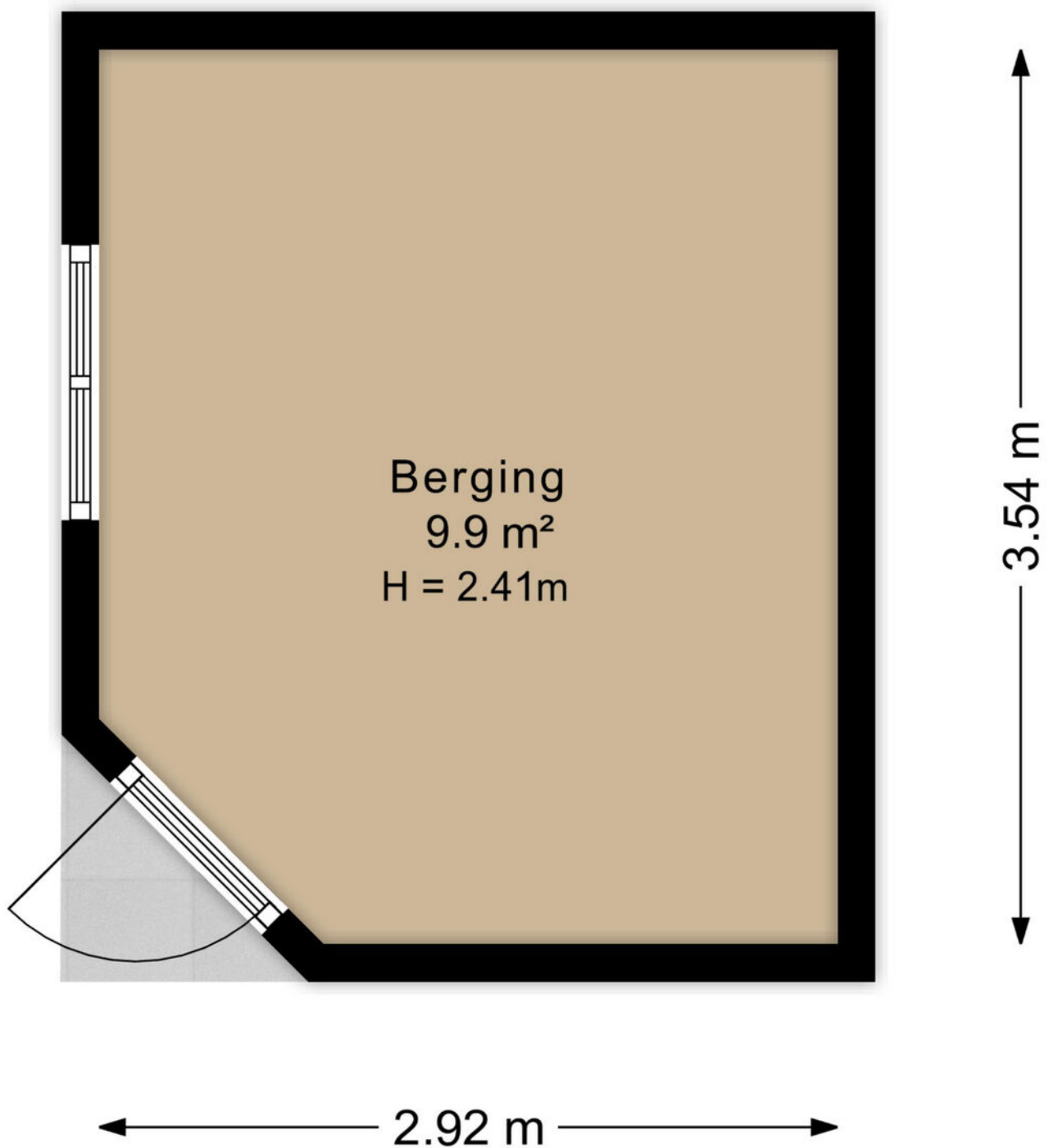
Plattegrond

◀ 0.87 m ▶



2.07 m

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



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

S

1322

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

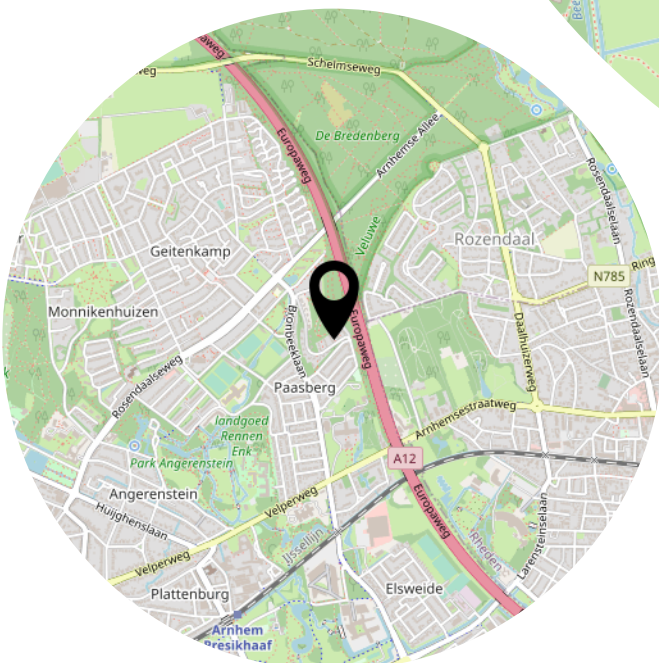
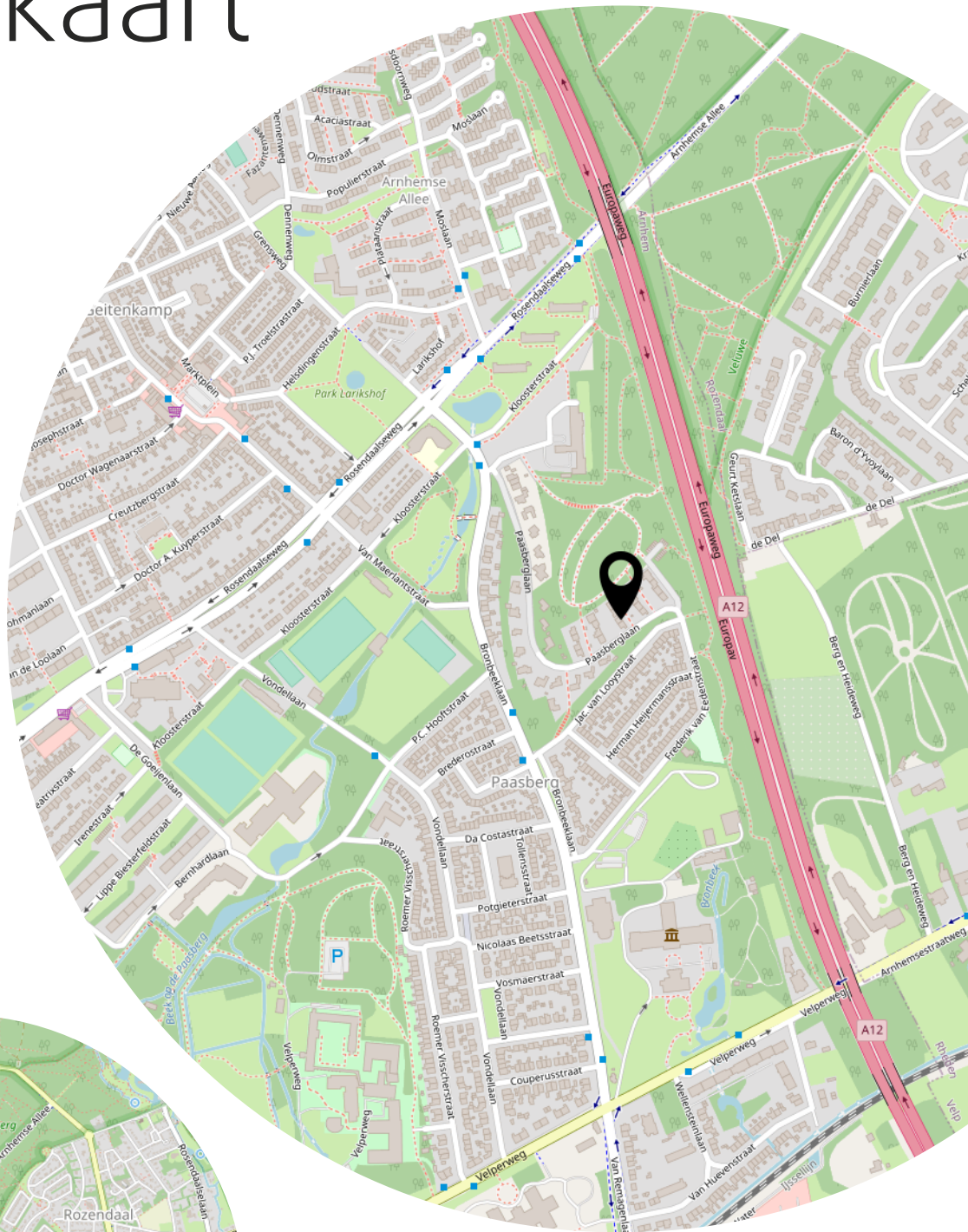
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Spotjes met HUE lampen		X	
- reguliere peertjes	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Radiatorfolie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
vijgenboom voortuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
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 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 dan 60 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