



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Enkhuizenstraat 40, Arnhem

Omschrijving

Uitstekend onderhouden gezinswoning op een kindvriendelijk woonerf met energielabel A, eigen oprit en achtertuin gelegen aan een waterpartij.

Wie op zoek is naar een woning waar weinig hoeft te gebeuren, vindt aan de Enkhuizenstraat 40 een bijzonder compleet geheel. Deze goed onderhouden woning uit 1982 ligt op een rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer en beschikt over een eigen oprit en een vrijstaande stenen berging. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.

Verder is de woning in de loop der jaren zorgvuldig gemoderniseerd. In 2015 zijn de keuken, badkamer, beide toiletten, meterkast en elektra vernieuwd. De keuken is recent nog voorzien van een nieuwe inductiekookplaat en stoomoven. De badkamer en toiletten zijn bewust in dezelfde stijl uitgevoerd, waardoor het geheel een rustige en verzorgde uitstraling heeft.

Op de begane grond ligt een tegelvloer van fraai formaat met daaronder comfortabele vloerverwarming. De eerste twee verdiepingen zijn voorzien van laminaat. De kozijnen op de begane grond en eerste verdieping zijn in 2005 voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en liggen er sinds 2018 maar liefst 10 zonnepanelen op het dak. De cv-ketel is in 2022 vernieuwd.

Het meest bijzondere element bevindt zich misschien wel aan de achterzijde. De achtertuin grenst aan een waterpartij en kijkt vervolgens vrij uit over de volkstuinen. Hier ervaart u nauwelijks het gevoel van een woonwijk; het groen en de openheid bepalen het uitzicht. Een fijne plek om buiten te zitten, met de rust van het water en het groen direct achter de tuin.

De woning beschikt over drie slaapkamers en biedt daarmee een praktische indeling voor een gezin, maar ook voor wie een extra kamer wenst voor thuiswerken of logees. Dankzij de combinatie van de goede staat van onderhoud, de moderne voorzieningen en de energiezuinige verbeteringen is dit vooral een woning waar u direct kunt gaan wonen.

Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	104 m ²
Inhoud	335 m ³
Perceel	136 m ²

Omschrijving

De Enkhuizenstraat ligt in Elderhof een groene woonomgeving aan de westkant van Arnhem. De wijk grenst aan park De Steenen Kamer, een groene zone die zich uitstrekt tussen Elderhof en de Drielse Rijndijk. Daarmee zijn wandel- en fietsmogelijkheden nooit ver weg, terwijl dagelijkse voorzieningen en de verbindingen richting Arnhem eveneens goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond: Entree met toilet, woonkamer met half open keuken.

1e verdieping: Overloop, 2 slaapkamers en badkamer.

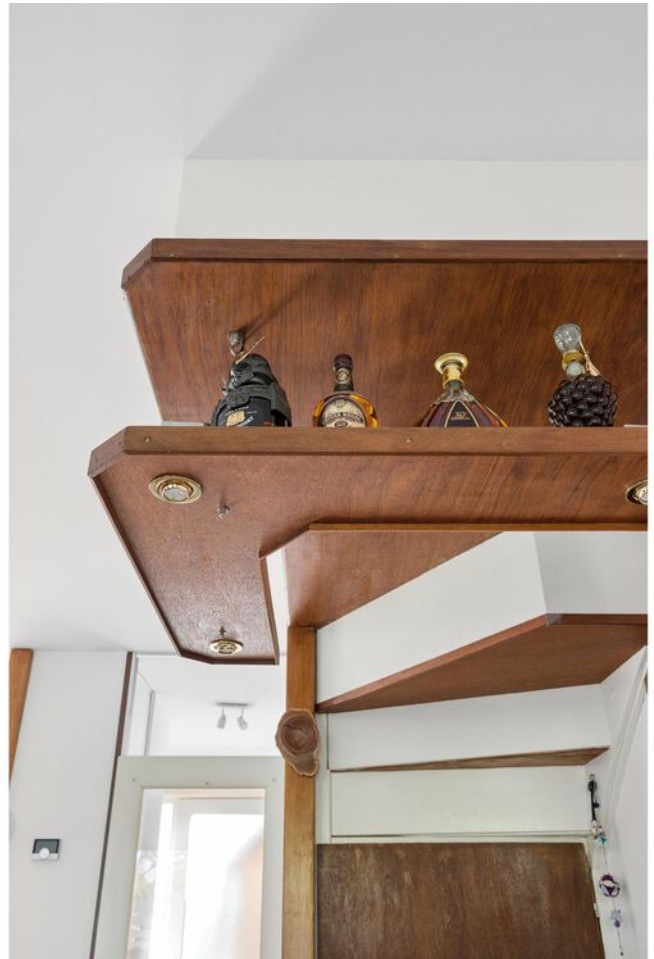
2e verdieping: Overloop, slaapkamer.

Samengevat:

- Volledig instapklare en zeer nette woning
- Bouwjaar 1982
- Rustig woonerf met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Eigen oprit
- Vrijstaande stenen berging naast de oprit
- 3 slaapkamers
- Vrij uitzicht aan de achterzijde over waterpartij en volkstuinen
- Grenzend aan park De Steenen Kamer
- Kunststof kozijnen met HR++-glas uit 2005
- Volledig geïsoleerd
- 10 zonnepanelen uit 2018
- Vloerverwarming op de begane grond
- Keuken, badkamer en toiletten vernieuwd in 2015
- Inductiekookplaat en stoomoven circa 2 jaar oud
- Meterkast en elektra vernieuwd in 2015
- Cv-ketel uit 2022
- Moderne en doorlopende stijl in badkamer en toiletten























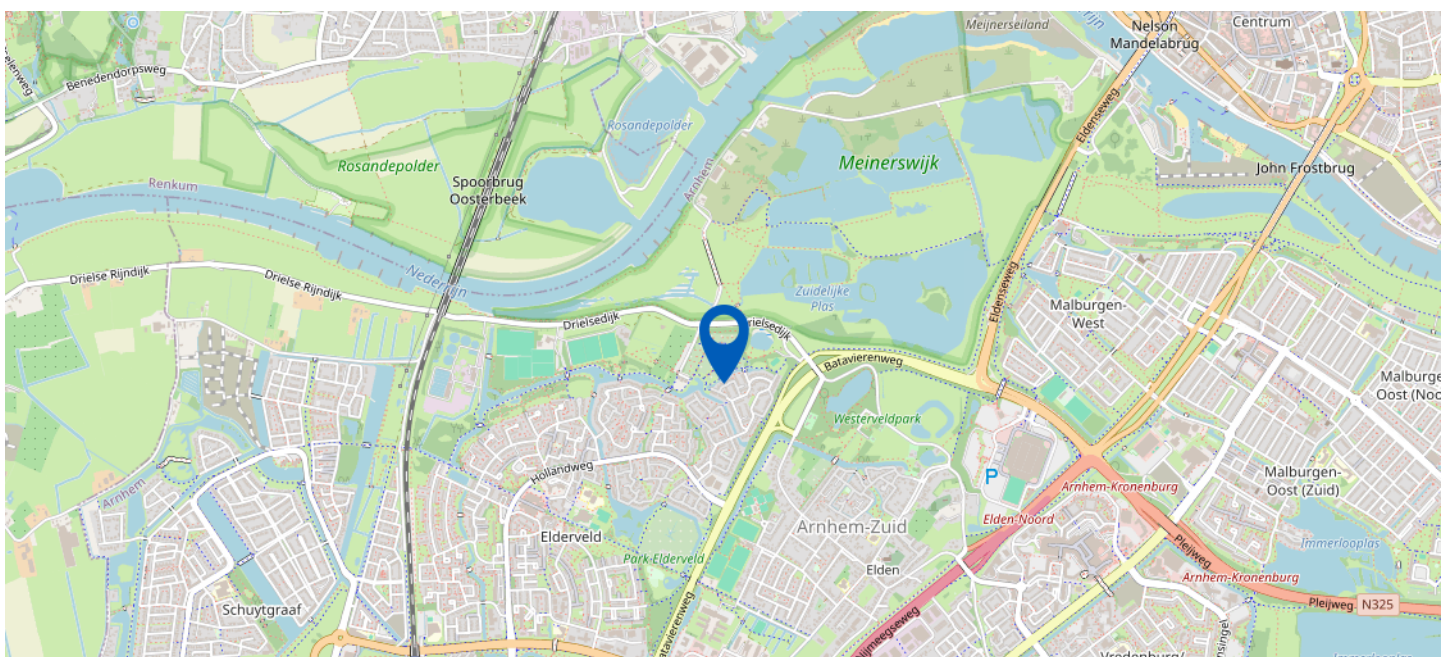
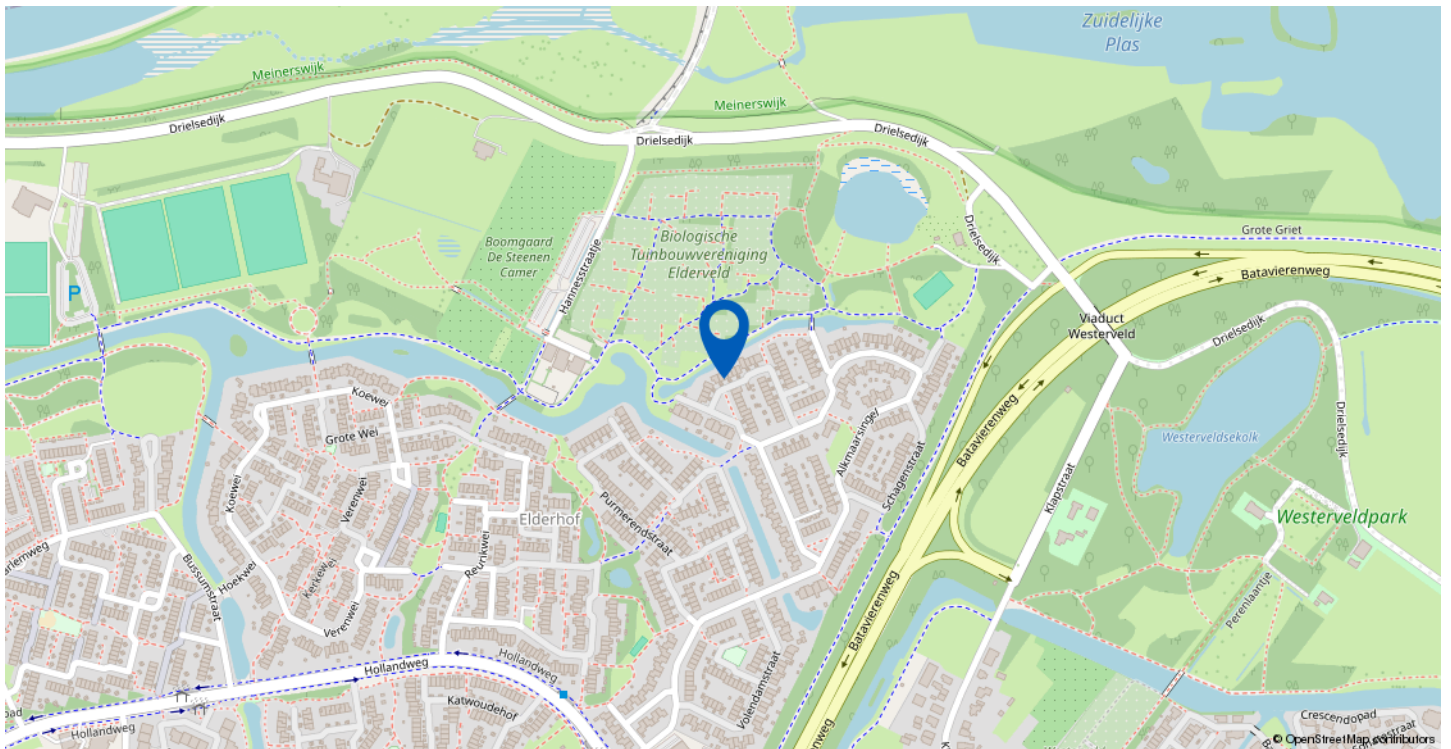








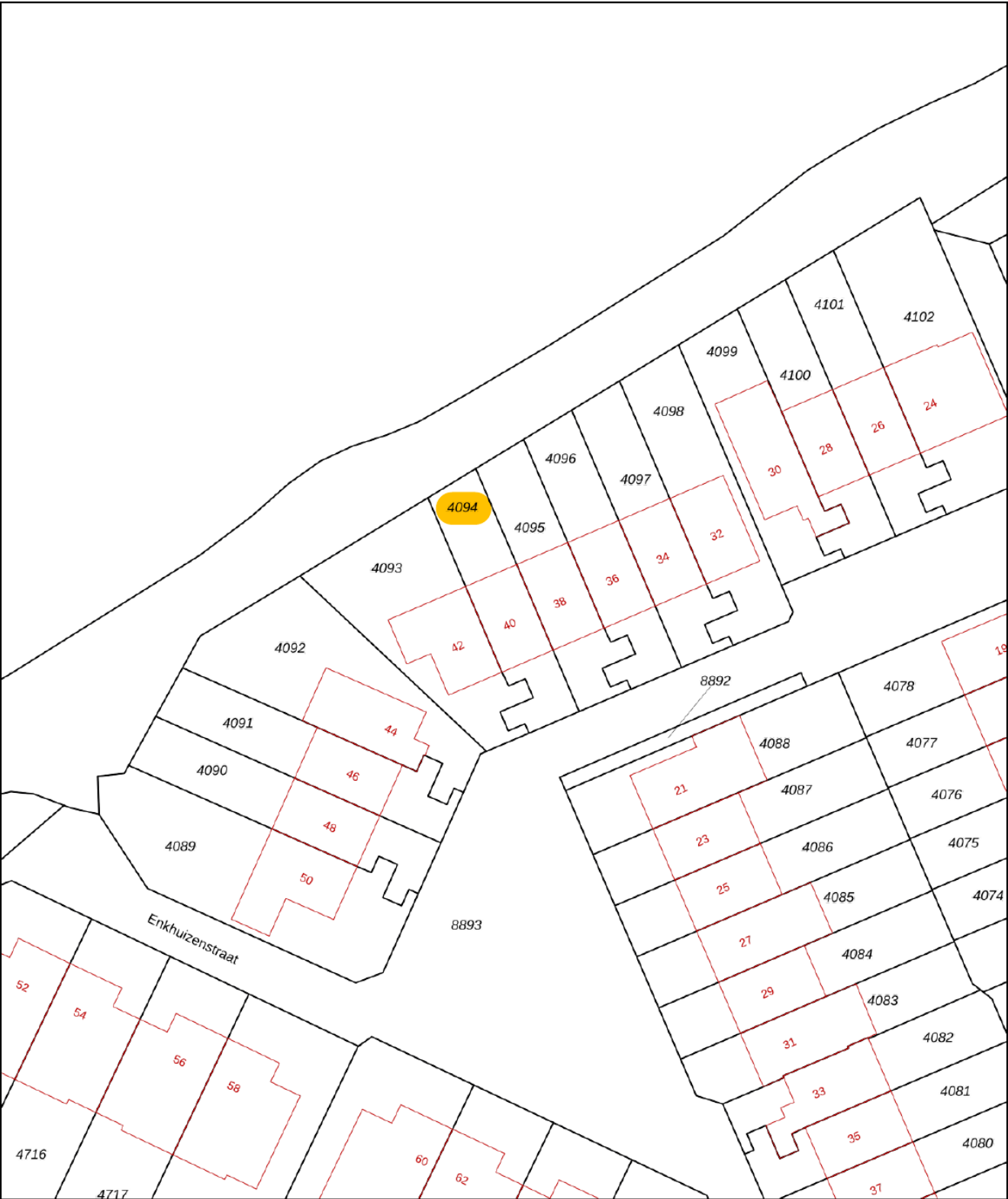
Locatie



Enkhuisenstraat 40, Arnhem

Kadastrale kaart

Uw referentie: ENKHUIZENSTRAAT 40



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

AC

4094

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Plattegrond met tuin



Plattegrond begane grond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

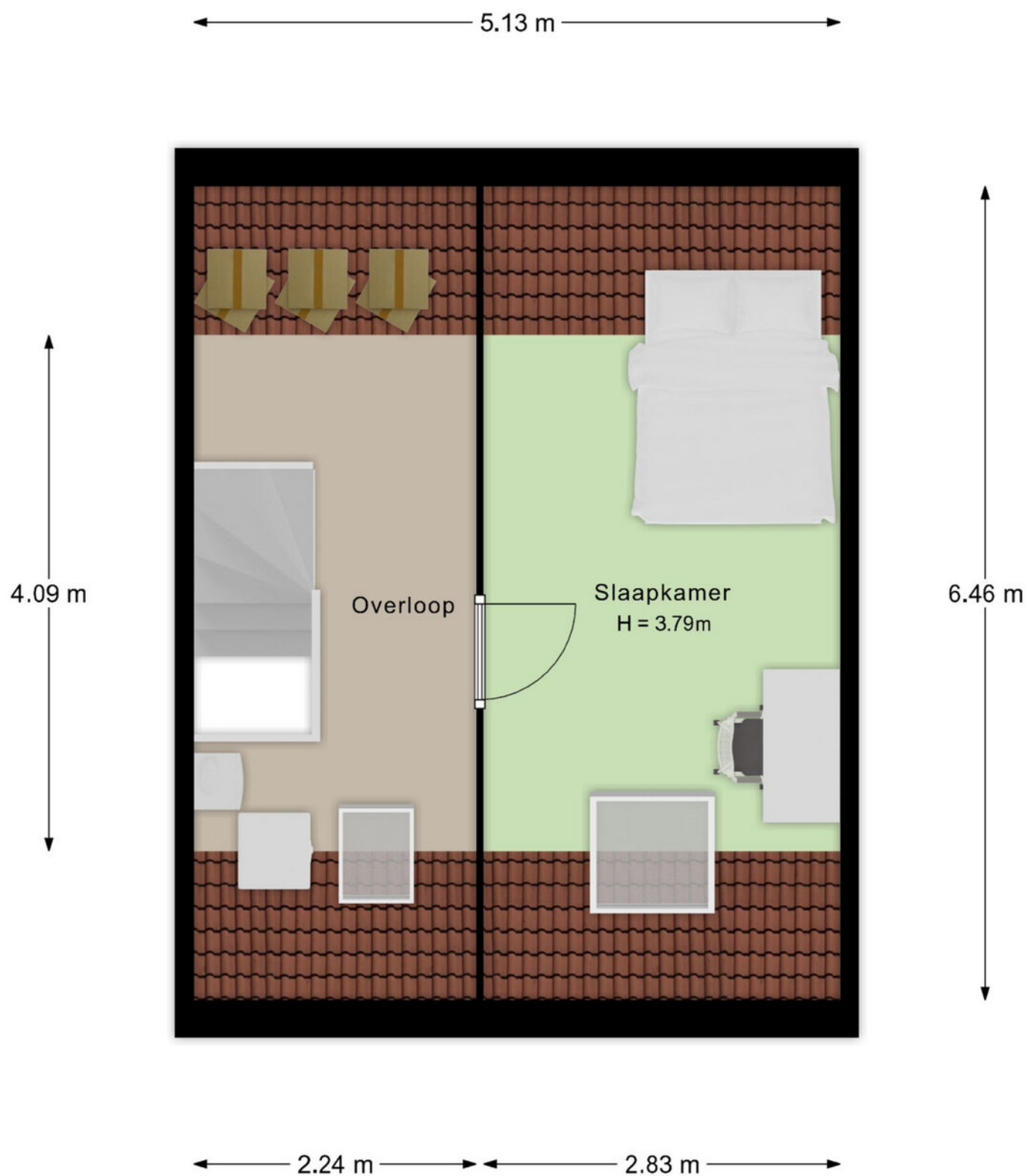
Plattegrond 1e verdieping



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

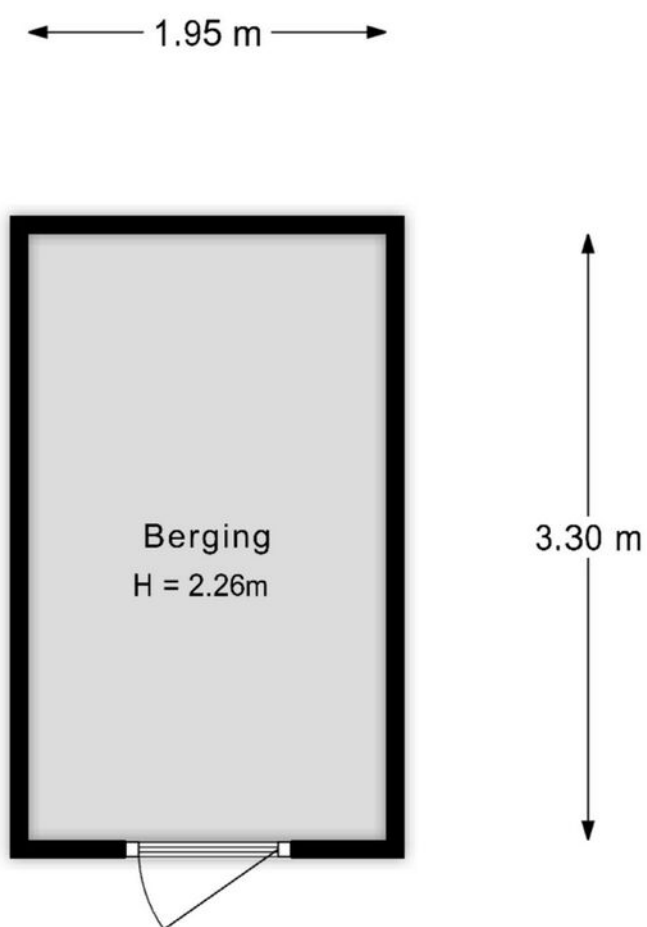
Plattegrond zolder



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond berging



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- combinatie oven/stoomoven			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



de sleutel tot nieuw woongeluk!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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 koopakte 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 voor rekening en risico van koper.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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 van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

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.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is:
Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren,
Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven,
Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en
Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen
en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de
klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking.
Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen
klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een
uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor
promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen
rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de
aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte
brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over
informeren.





ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

