



Raaihof 38

6834 DX Arnhem | € 395.000 k.k.

Kenmerken

-  117 m²
-  143 m²
-  4 Slaapkamers
-  Arnhem, Malburgen-Oost

Welkom in uw nieuwe thuis

 (026) 355 21 00
 wonen@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Wouter Verhoeven
NVM Makelaar

📞 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bvmakelaars.nl



Emma van Peer
Commercieel medewerker
woningmakelaardij

📞 026 - 355 21 00

✉ vanpeer@bvmakelaars.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 10 1ste verdieping
- 14 2de verdieping
- 16 Tuin
- 19 Plattegronden
- 24 Arnhem, prachtige stad
- 26 De wijk
- 27 Lijst van zaken
- 31 Extra informatie
- 34 Hypotheek
- 35 Onze dienstverlening
- 36 Klanttevredenheid
- 37 Ons team

De woning

Ruim, verzorgd en verrassend compleet wonen met vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden!

Aan de Raaihof 38 in Arnhem staat deze verzorgde tussenwoning met maar liefst 117 m woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne luxe keuken en badkamer en een fijne achtertuin op het zuiden. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo beschikt het huis over HR++ beglazing, diverse isolerende maatregelen, airconditioning en energielabel B. Met een perceel van 143 m², een royale overkapping en een praktische vrijstaande berging is dit een heerlijk en compleet gezinshuis.





Specificaties

Vraagprijs: € 395.000,- k.k.

Soort woning: eengezinswoning

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlakte: 117 m²

Perceeloppervlakte: 143 m²

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 4

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: zuid

Wijk: Malburgen-Oost

Energie label: B





Heerlijk lichte
woonkamer

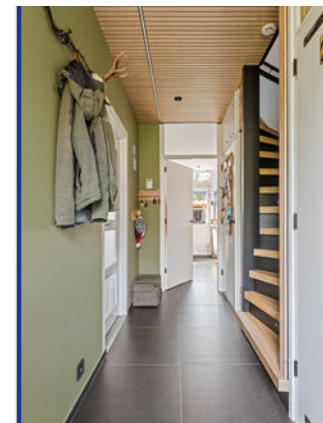
Begane grond

De woonkamer is prettig van formaat en dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde heerlijk licht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eettafel.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne, separate keuken. Deze is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi oven en afzuigkap. Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.

Een groot pluspunt is de royale overkapping (voorzien van zonwering én verlichting) direct achter de woning. Hierdoor ontstaat een fijne verlenging van het woongedeelte en kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar heerlijk beschut buiten zitten.





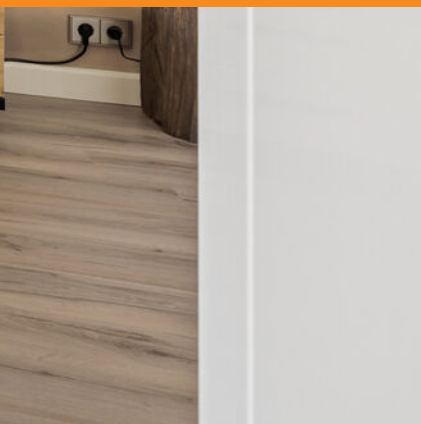




1ste verdieping

Overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de voor- en achterzijde en bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

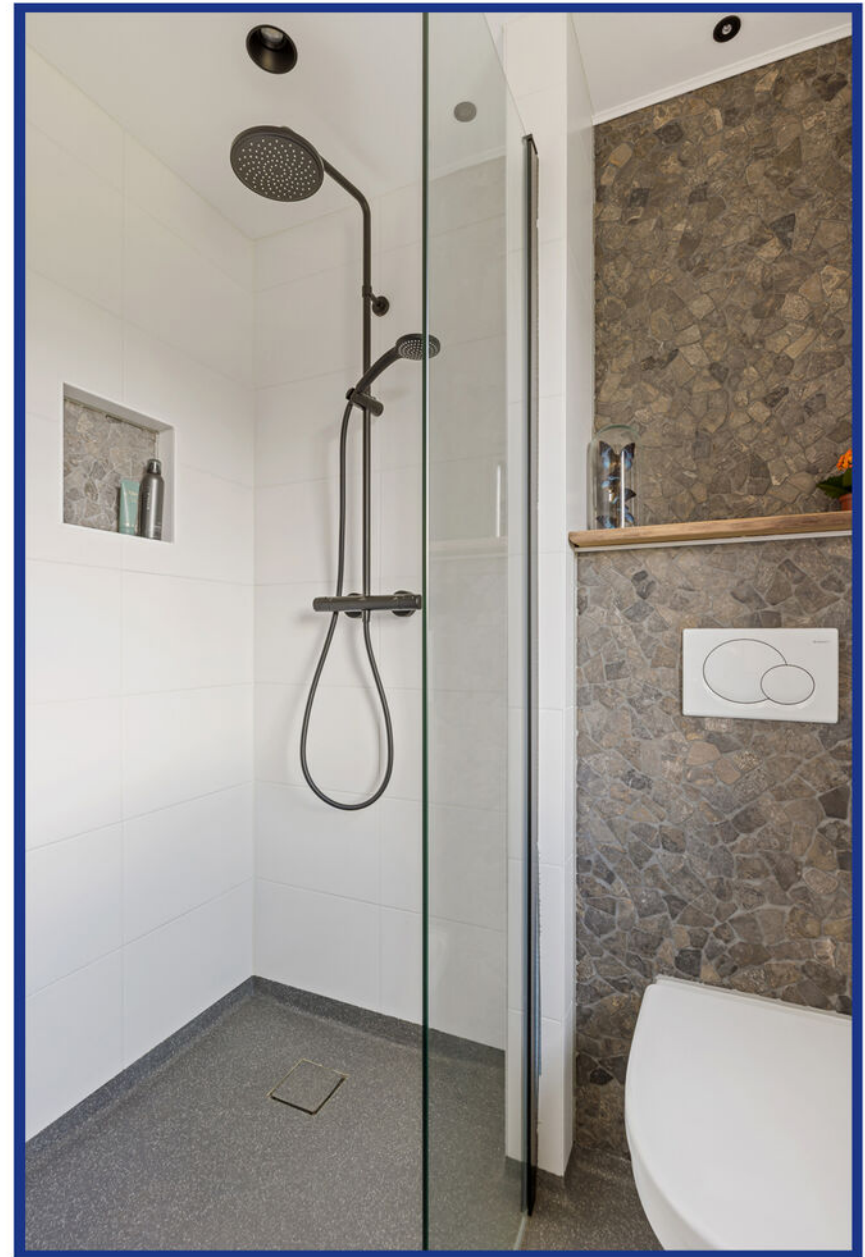
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en comfortabele elektrische vloerverwarming.

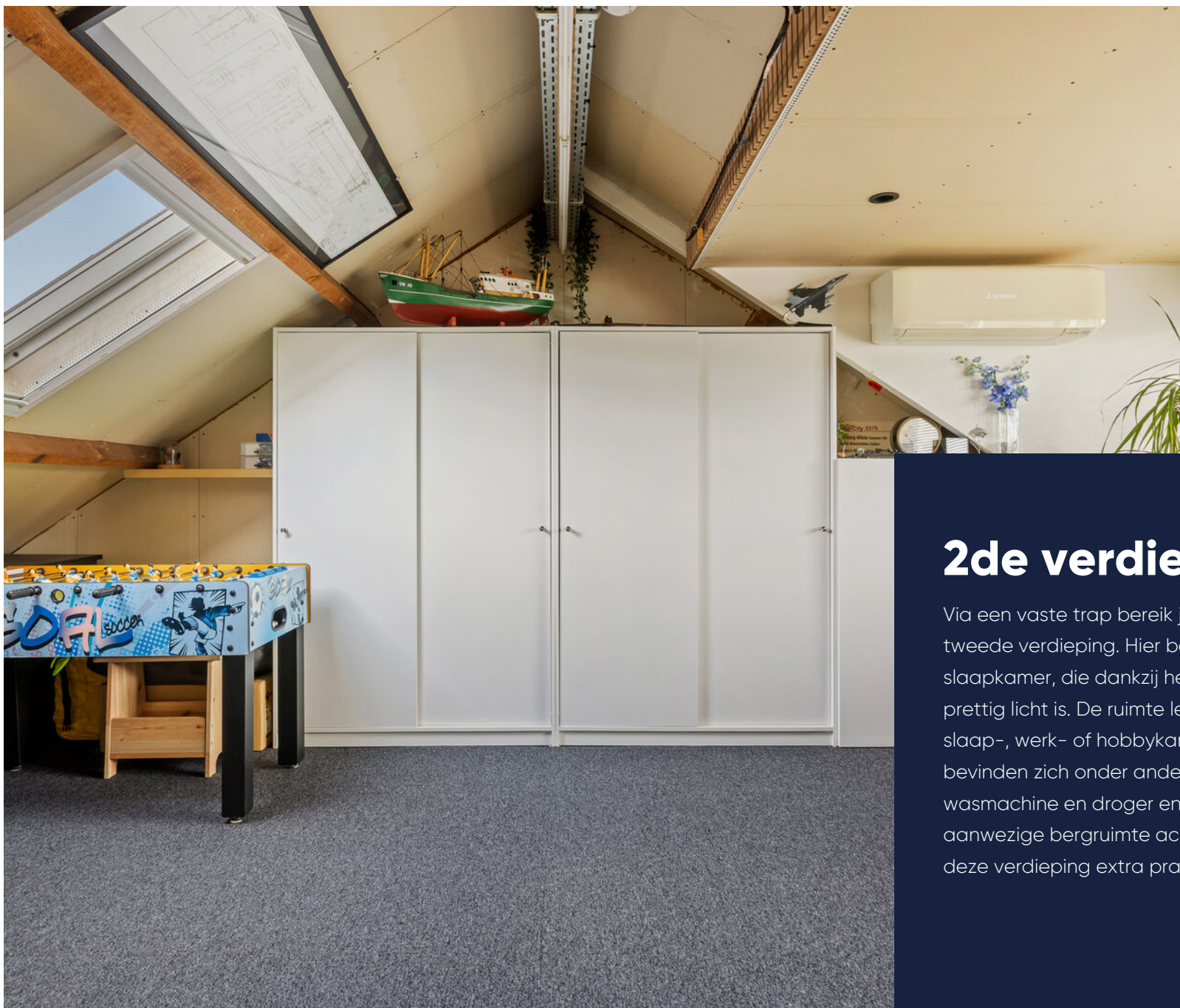


Drie goed bemeten
slaapkamers









Verrassend ruime
verdieping

2de verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het dakraam en de dakkapel prettig licht is. De ruimte leent zich uitstekend als royale slaap-, werk- of hobbykamer. Op de overloop bevinden zich onder andere de aansluitingen voor wasmachine en droger en de technische installaties. De aanwezige bergruimte achter de knieschotten maakt deze verdieping extra praktisch.





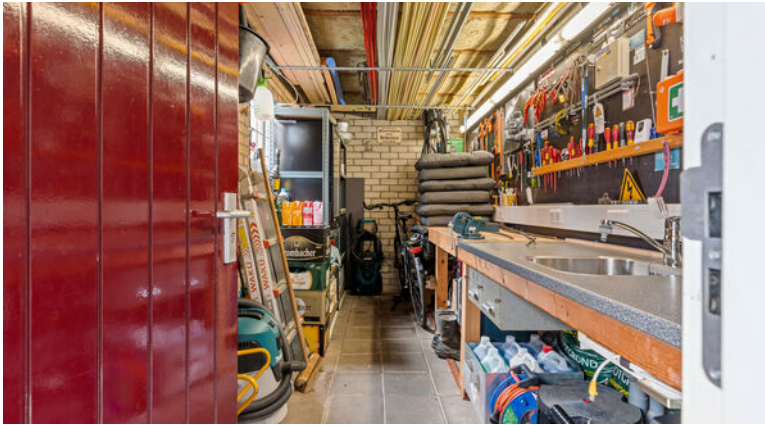
De tuin

De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt daardoor volop mogelijkheden om van de zon te genieten. Direct achter de woning bevindt zich de ruime overkapping. Achter in de tuin staat een royale vrijstaande berging van circa 9 m , ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag.



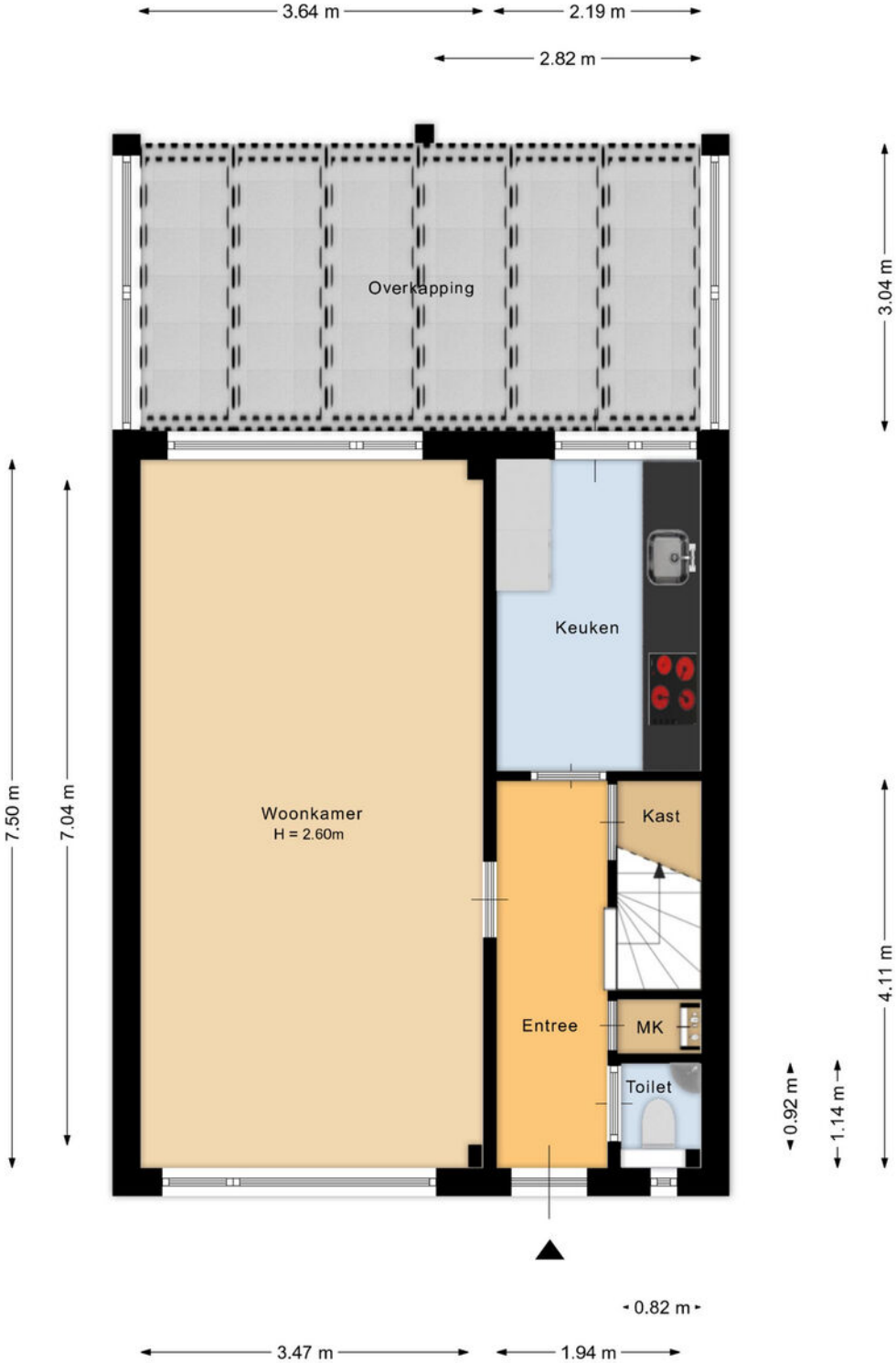
Achtertuin gelegen op het
zuiden





Plattegrond

Begane grond



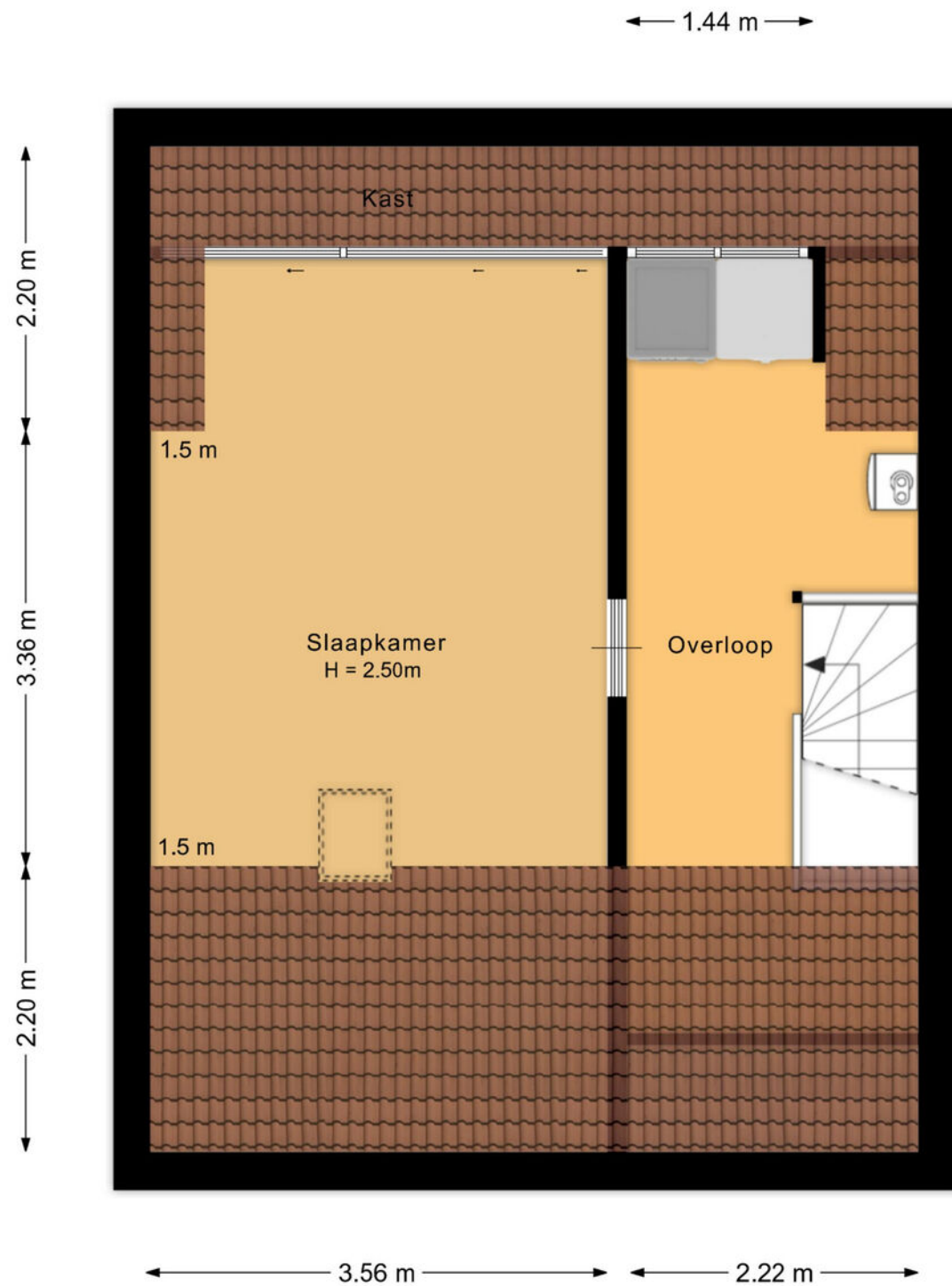


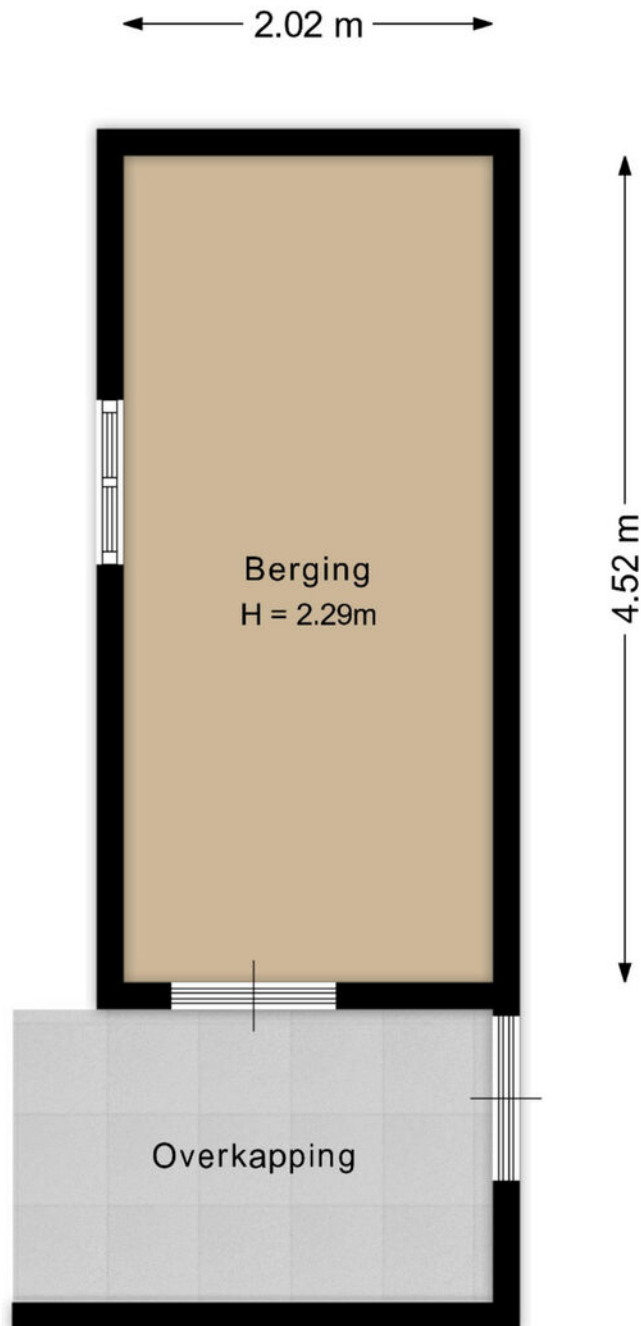
Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping





Plattegrond

Berging



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Arnhem
Sectie:	W
Huisnummer:	38
Perceelnummer:	4290
Grootte:	143 m ²

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie W

Perceel 4290

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 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wonen in Arnhem-Zuid

Over de stad

Het zuidelijke deel van Arnhem is volop in ontwikkeling. Direct ten westen van station Arnhem-Zuid is het gloednieuwe winkelcentrum Schuytgraaf gerealiseerd. Kenmerkend voor de groei van het zuidelijke deel van Arnhem. Inmiddels woont vrijwel de helft van de Arnhemse bevolking in Arnhem-Zuid en dit aandeel groeit nog steeds. Arnhem-Zuid is een bijzondere 'plek' in opkomst!



De wijk

Malburgen

Karakteristieke woonbuurten met veel groen, water en gevarieerde woningen in diverse prijsklassen gaan het toekomstige beeld van Malburgen bepalen. Malburgen als spiegel van het stadscentrum. Herstel van het oorspronkelijke tuindorpkarakter. Meer groen en betere bereikbaarheid van natuurgebied Meinerswijk en de uiterwaarden.

Malburgen-West bestaat uit overwegend jaren '30 bebouwing met als wijkgrens de uiterwaarden en het natuurgebied Meinerswijk. De randen van de wijk worden gevormd door hogere bebouwing. Het biedt een variatie aan moderne appartementen, penthouses, eengezinswoningen en vrijstaande woningen. Malburgen-Oost is een bijzonder gebied in Arnhem. Het westen van deze buurt bestaat overwegend uit jaren '30 bebouwing en ook in deze buurt wordt veel gedaan om bestaande woningen en de openbare ruimte op te knappen. 'Wonen aan de dijk' geeft Malburgen een nieuw gezicht met driehonderd woningen in de dijkzone naast de uiterwaarden.

De wijk heeft voldoende voorzieningen, geconcentreerd rondom de Huissensestraat, Suikerland, Kamillehof en winkelcentrum Kruidenhof.



”

De spiegel van het
stadscentrum

- Paul Holterman



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- overgordijnen				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- vitrages				X
Allesbrander				X	- rolgordijnen				X
Houtkachel				X	- lamellen				X
(Gas)kachels				X	- jaloezieën	X			
Designradiator(en)	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
Radiatorafwerking				X	-				X
Verlichting, te weten					-				X
- inbouwspots/dimmers	X								
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			Vloerdecoratie, te weten				
- losse (hang)lampen		X			- vloerbedekking	X			
- Schakelmateriaal woonkamer wordt Jung		X			- parketvloer				X
AS500 wit wit teruggebouwd					- houten vloer(delen)				X
- Schakelmateriaal slaapkamer voor wordt		X			- laminaat	X			
Jung AS500 wit/wit					- plavuizen	X			
					- Tapijttegels zolder	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
- Kleding kasten slaapkamers 1e verdieping	X								
- Kast 1e verdieping met data aansluitingen		X			Overig, te weten				
wordt uitgebouwd					- spiegelwanden	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem				X
- gordijnrails				X	-				X
- gordijnen				X	-				X

Woning - Keuken

Woning - Sanitair/sauna

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- douche (cabine/scherm)	X				Screens	X			
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken	X			
- wastafel	X				Zonwering buiten	X			
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
- planchet		X			Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast	X				Waterslot wasautomaat		X		
- toilet	X				Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder		X			Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)		X							X
- Spiegel met verlichting en verwarming	X								X
-				X					X
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									X
Schotel/antenne				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	X				- CV-installatie	X			
Kluis				X	- boiler				X
(Voordeur)bel		X			- geiser				X
Alarminstallatie	X				- Toon thermostaat gaat mee Vaillant thermostaat wordt opgeleverd		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat		X							
Airconditioning	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	- (sier)hek				X
-				X	- vlaggenmast(houder)				X
					- Amsterdammer+leeuwen voortuin		X		
Tuin - Inrichting					- Regenton voor+achter	X			
Tuinaanleg/bestrating	X								
Beplanting	X				Overig - Contracten				
Losse plantenbakken voor+ achter		X			CV: Nee				
					Boiler: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties					Zonnepanelen: Nee				
Buitenverlichting		X							
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X							
Inbouw spots dakkapel+goot voorzijde+afdak schuur	X								
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
Blad met wastafel schuur+achterwand betonplex	X								
Tuinset tafel+stoelen		X							
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

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 waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + 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 zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

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

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid

buro **philip van den hurk**



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Bob Janssen

☎ (026) 3552100

✉ bob.janssen@burophilipvandenhurk.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51
✉ broersma@bmvmakelaars.nl



Marc Bakker
NVM Makelaar

☎ 06 10 20 84 56
✉ bakker@bmvmakelaars.nl



Paul Holterman
Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41
✉ holterman@bmvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven
NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02
✉ verhoeven@bmvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 681 reviews



"Wat een top bedrijf! Veel dank voor de deskundige hulp tijdens het gehele traject. 10+ geven wij als cijfer voor het hele team van BMV makelaars."

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 8 mei 2026

"Deskundig, vriendelijk en adequaat. Lokale marktkennis is goed en een fijne communicatie gedurende het gehele traject."

9,8 De heer Pijl
Geschreven op 29 april 2026

Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 182 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Bas Bosman

Vastgoedadviseur

☎ 06 83 16 34 20

✉ bosman@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar RM

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Emma van Peer

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026 - 355 21 00

✉ vanpeer@bvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bvmakelaars.nl

Wordt Arnhem uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103
6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

www.bvmakelaars.nl

