



OOSTERBEEK
de Smidse 3

Vraagprijs
€ 469.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1983

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
319 m³

Woonoppervlakte:
90 m²

Perceeloppervlakte:
158 m²

Overige inpandige ruimte:
9 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energie label
B



Omschrijving

Rustig wonen aan een verkeersluw pleintje, met een groene achtertuin én een eigen parkeerplaats!

Aan een rustig en kindvriendelijk pleintje in Oosterbeek ligt deze eengezinswoning aan De Smidse 3. De woning beschikt over een lichte woonkamer met direct contact met de groene achtertuin, een woonkeuken, drie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche. Daarnaast zijn er een praktische berging aan de voorzijde, een vloering en zonnepanelen aanwezig.

In de loop der jaren zijn diverse verbeteringen aan de woning uitgevoerd. Zo is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR glas, zijn de dakkapellen vergroot en zijn de badkamer en het toilet circa zes jaar geleden vernieuwd. Ook de keuken is in het verleden vervangen. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel B en biedt mogelijkheden om het interieur verder naar eigen smaak in te richten.

Een bijzonder pluspunt is de eigen parkeerplaats op het naastgelegen parkeerterrein. Deze parkeerplaats is in eigendom, waardoor je altijd beschikt over een vaste plek voor je auto.

Ook de ligging is aantrekkelijk. De woning bevindt zich aan een verkeersluw pleintje, op loopafstand van het gezellige centrum van Oosterbeek. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook basisscholen, een speeltuin, sportvoorzieningen, een huisarts en de bibliotheek bevinden zich in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is eveneens goed. Oosterbeek beschikt over een eigen NS station en goede verbindingen met het openbaar vervoer. Het centrum van Arnhem en Arnhem Centraal zijn eenvoudig bereikbaar. Met de A12 en A50 op korte afstand zijn bovendien de omliggende steden en regio's goed te bereiken.

Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met diverse reeds uitgevoerde verbeteringen, alle dagelijkse voorzieningen dichtbij en het gemak van een eigen parkeerplaats.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en praktische kastruimte. De toiletruimte is circa zes jaar geleden vernieuwd.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ruim opgezet in een hoekopstelling. De keuken is in het verleden vernieuwd en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werkruimte en kastruimte. Daarnaast is er volop plaats voor een eettafel, waardoor de keuken ook een prettige plek is om samen te eten.

Aan de achterzijde ligt de lichte woonkamer. De brede raampartij over vrijwel de gehele achtergevel zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en biedt mooi zicht op de groene achtertuin. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en via de woonkamer heb je achtertuin. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en via de woonkamer heb je

direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Een groot pluspunt zijn de vergrote dakkapellen, die zich over de gehele breedte van de woning uitstrekken. Hierdoor beschikken alle drie de slaapkamers over aanzienlijk meer ruimte en een prettigere indeling. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. De overige twee kamers zijn eveneens goed bruikbaar als slaapkamer, maar kunnen ook uitstekend dienen als werkruimte, hobbykamer of logeerkamer.

De badkamer is opvallend ruim en circa zes jaar geleden vernieuwd. Deze is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine. De grote raampartij zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

Vliering

Vanaf de overloop bereik je via een vlizotrap de vliering. Deze biedt circa 9 m² aan aanvullende bergruimte en is voorzien van een dakraam. Een praktische plek voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Ook de cv ketel bevindt zich hier.

Buitenleven

De woning beschikt over een voor en achtertuin. De achtertuin heeft een ligging op het oosten en zuiden, waardoor je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is groen aangelegd met volwassen beplanting en biedt veel privacy. Direct achter de woning bevindt zich een terras, met verderop ruimte voor een gazon en diverse beplanting.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap of andere spullen.

Ook het parkeren is goed geregeld. Bij de woning hoort een eigen parkeerplaats in eigendom, gelegen op het parkeerterrein direct naast de woning. Een prettig extraatje, zeker op een locatie waar je verder zo rustig en verkeersluw woont.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 2 m²
- Overige inpandige ruimte circa 9 m²
- Externe bergruimte circa 5 m²
- Perceeloppervlakte 142 m²
- Inhoud circa 319 m³



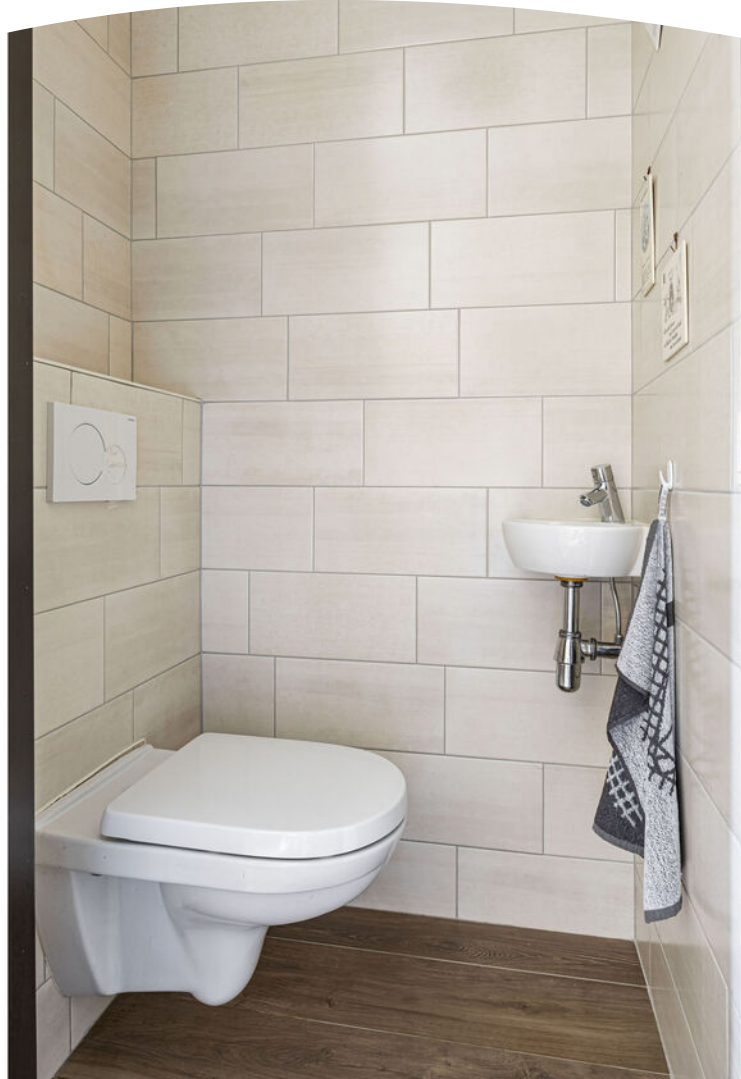
























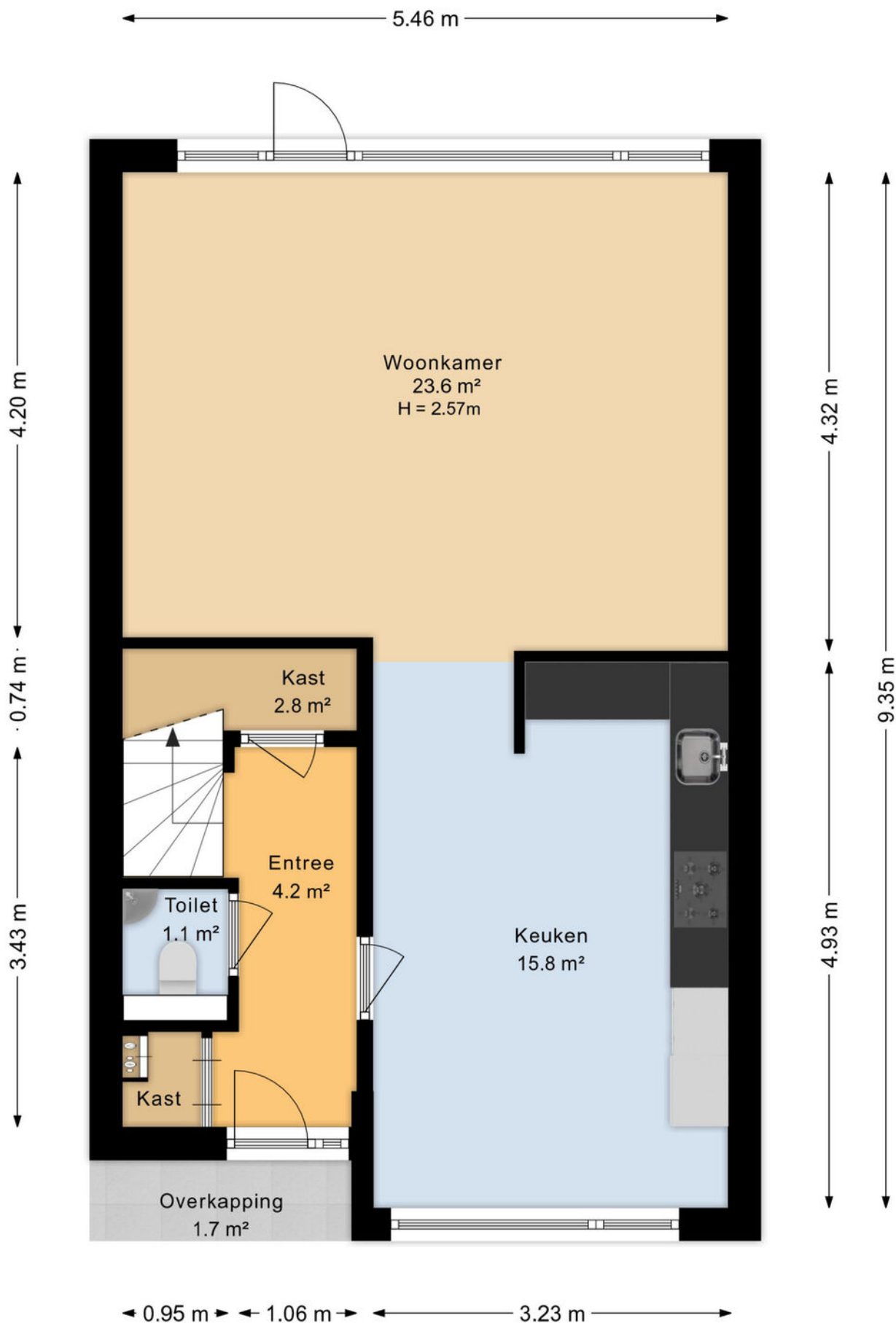




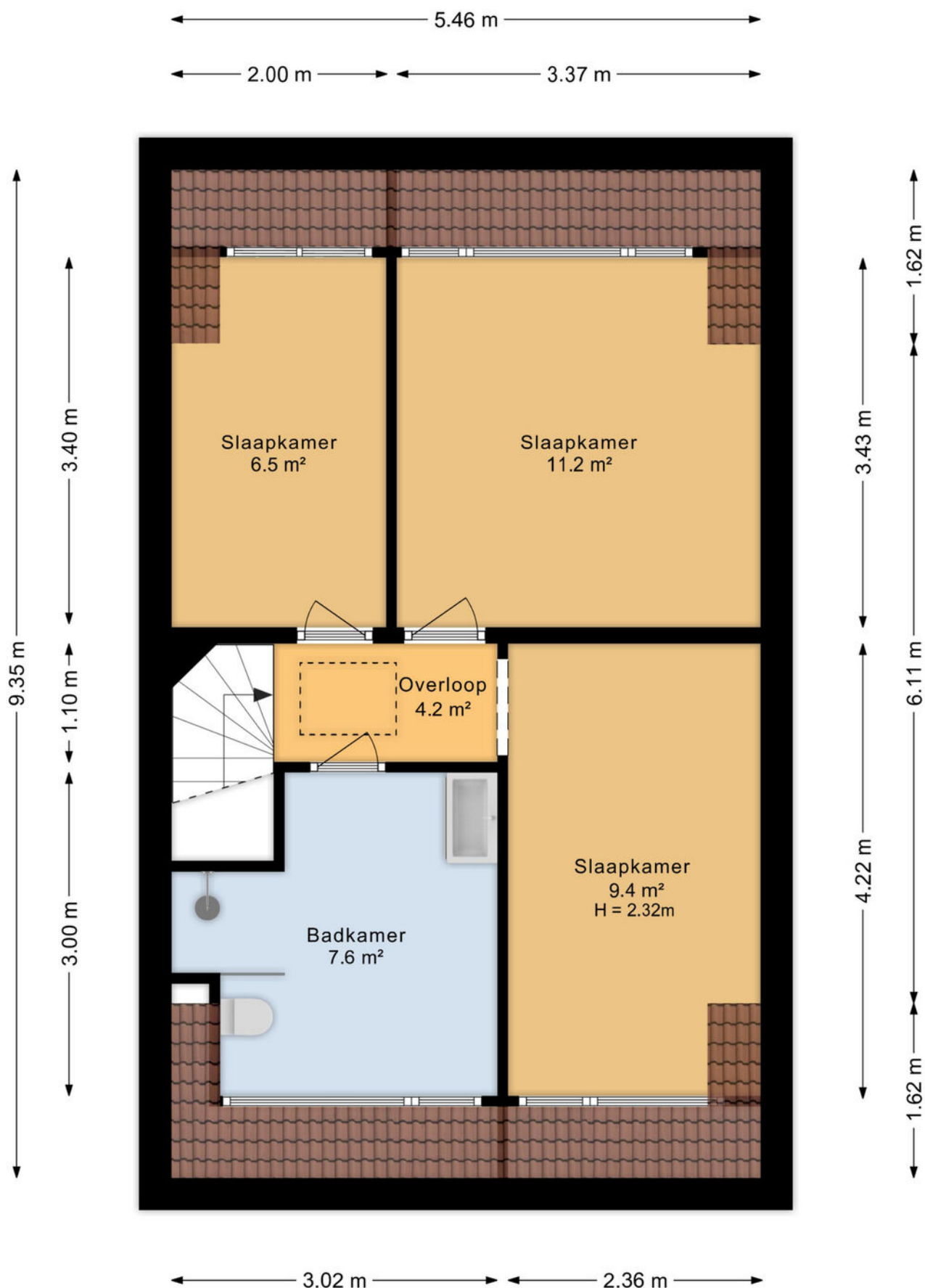




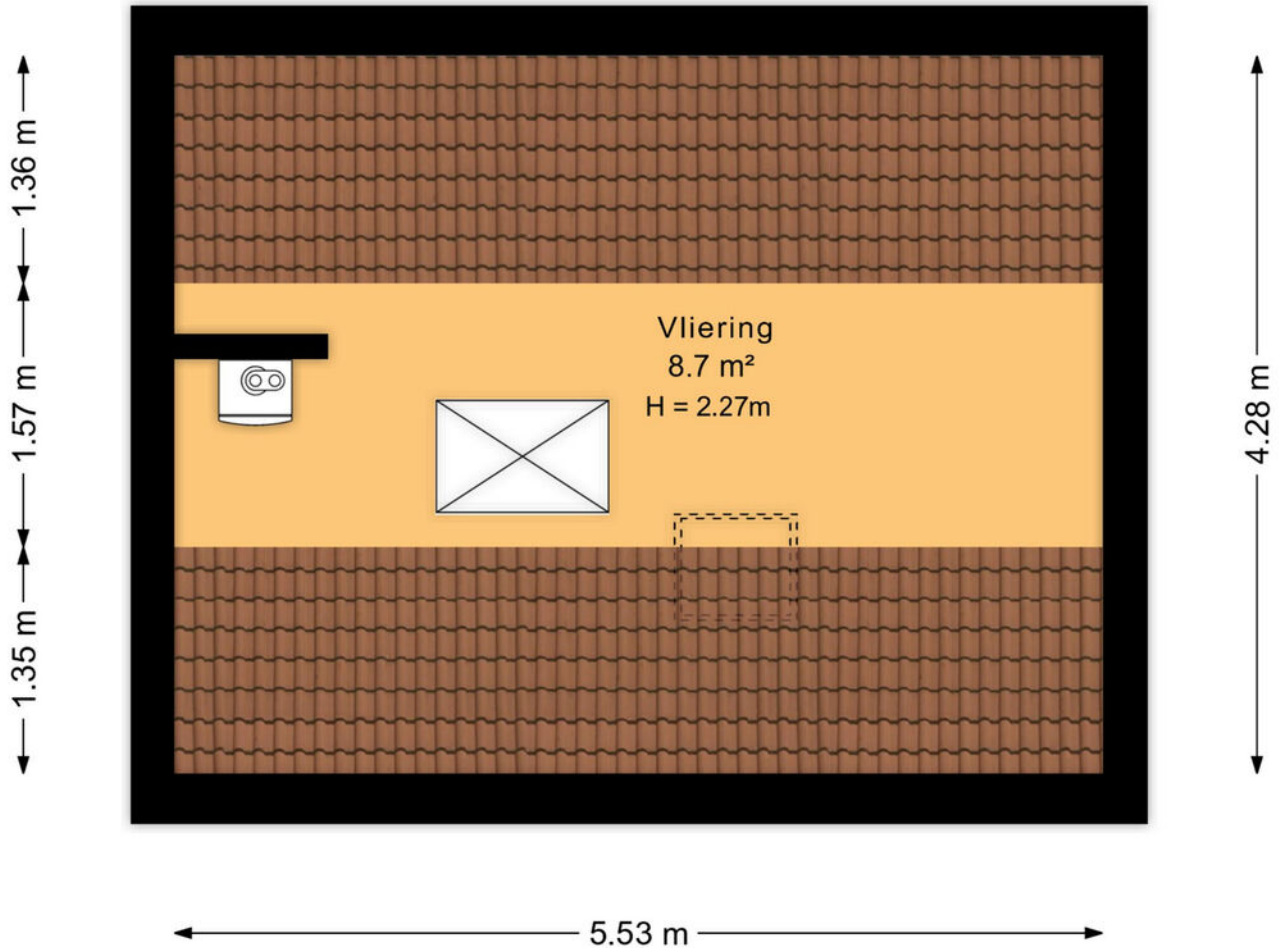
Plattegrond



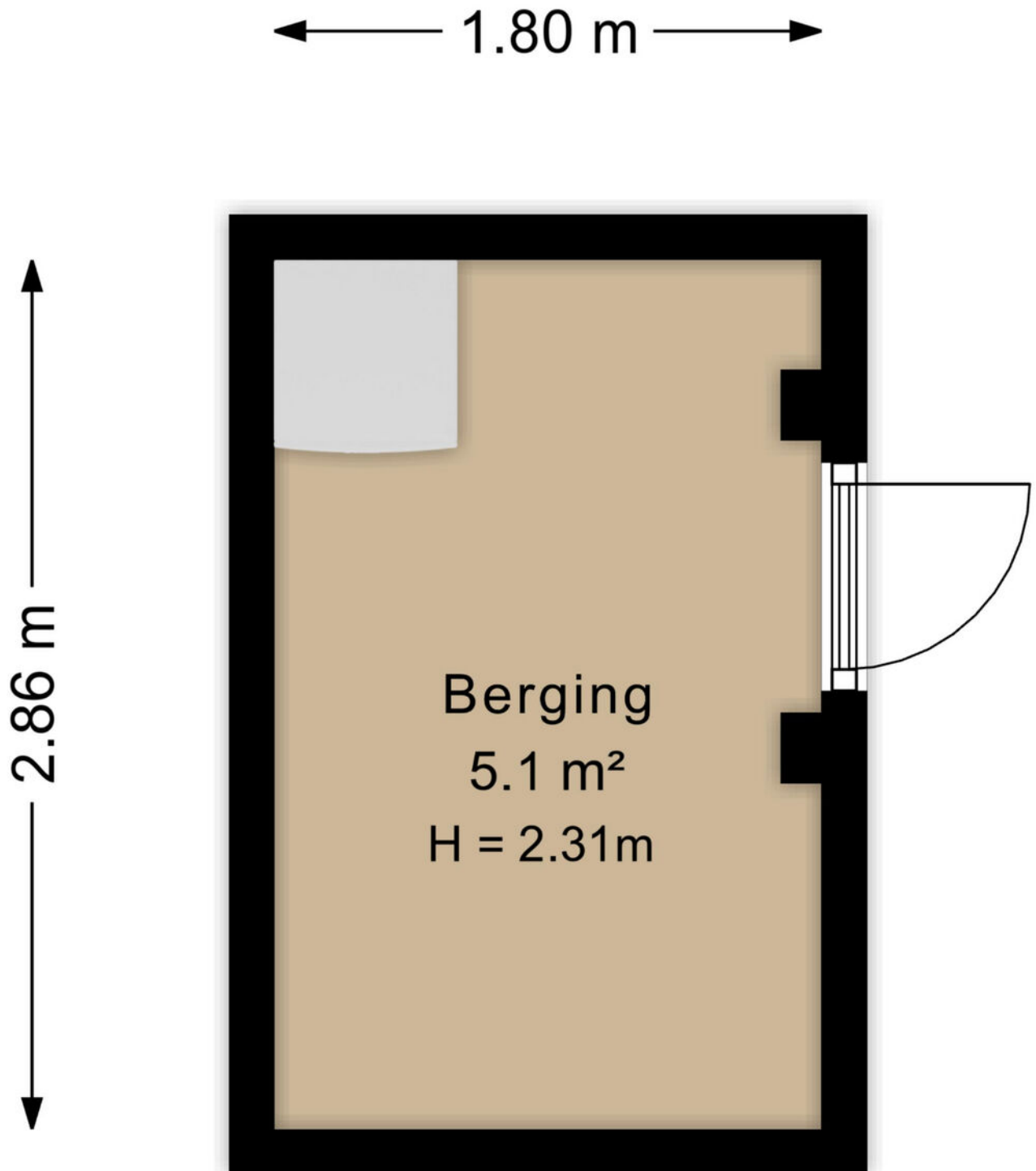
Plattegrond



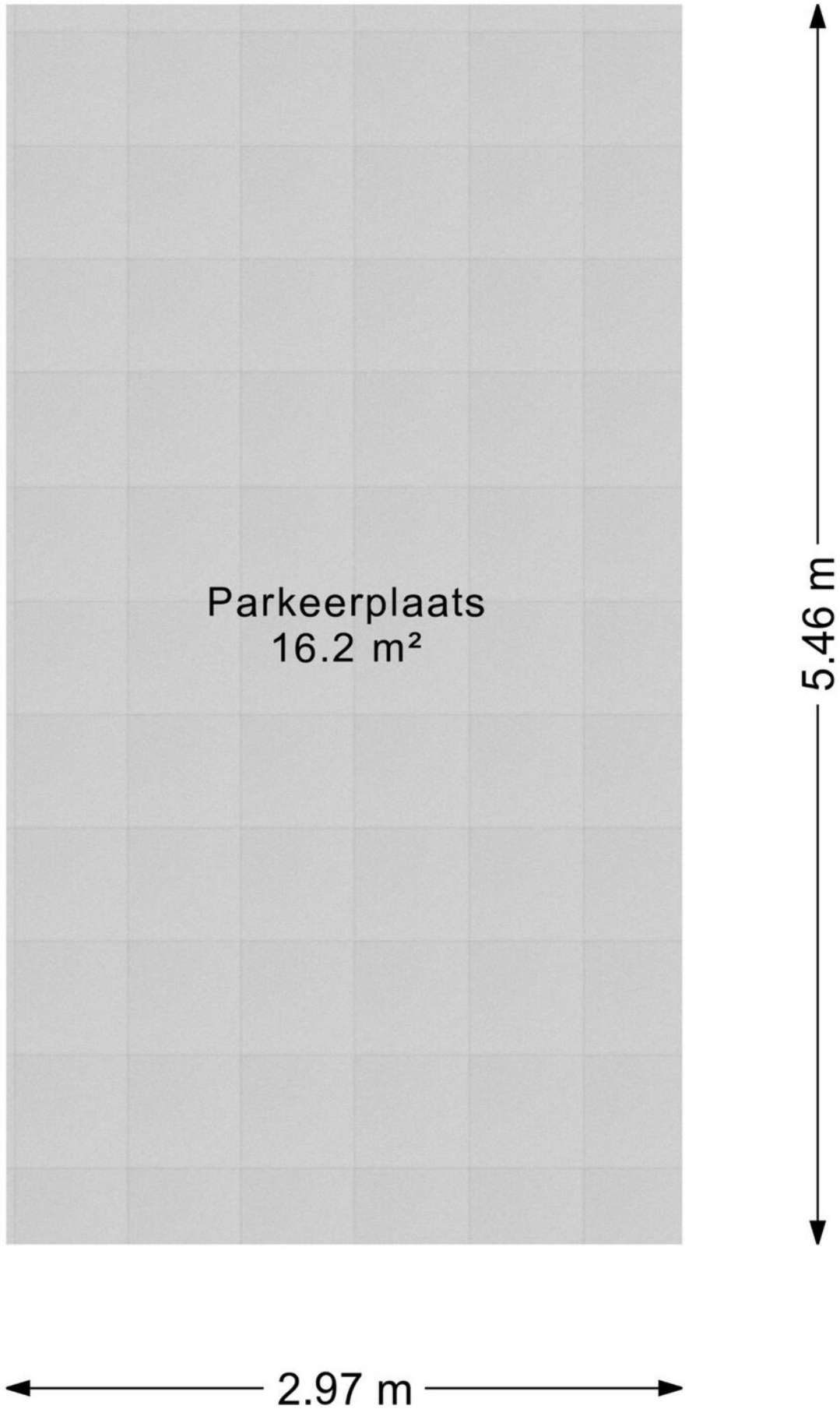
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Smidse 3



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterbeek

Sectie C

Perceel 5396

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

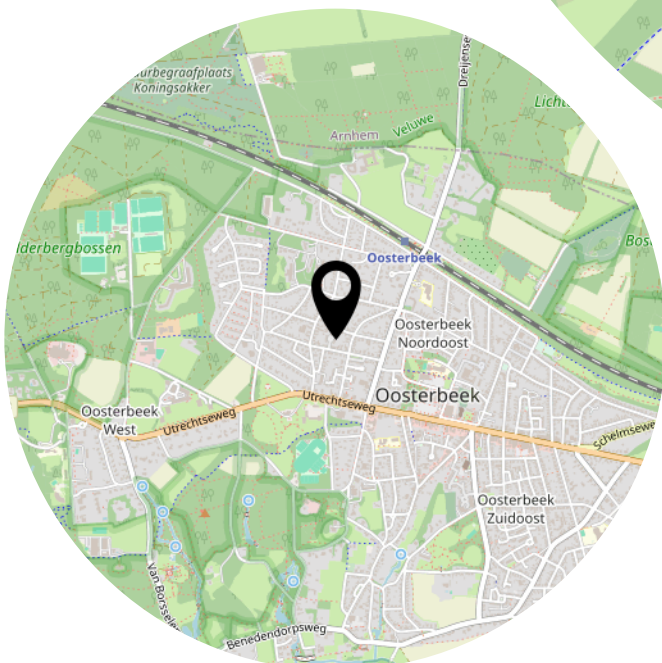
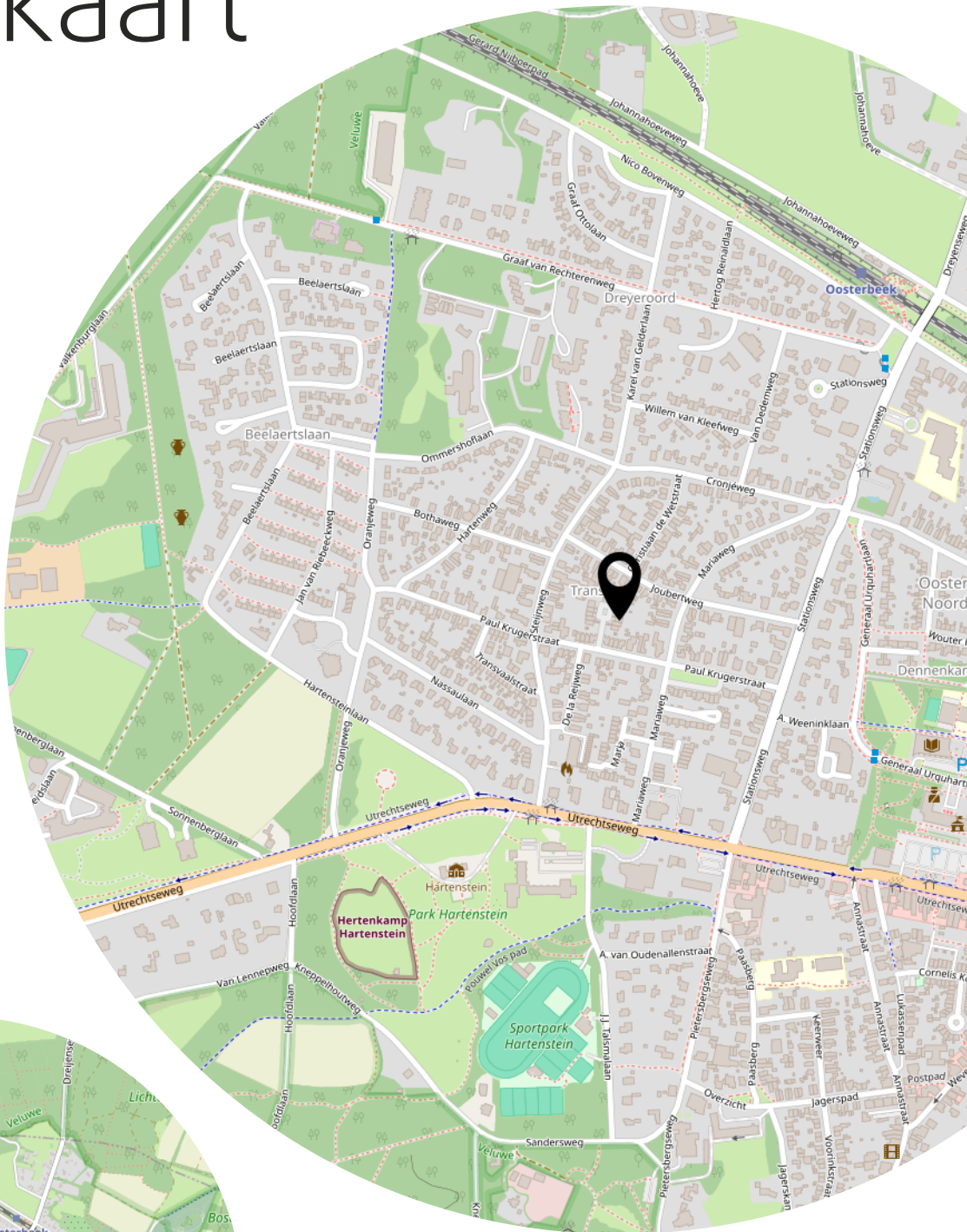
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende clauses 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 40 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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

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