



ARNHEM
Zenegroen 54

Vraagprijs
€ 535.000,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2005

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
472 m³

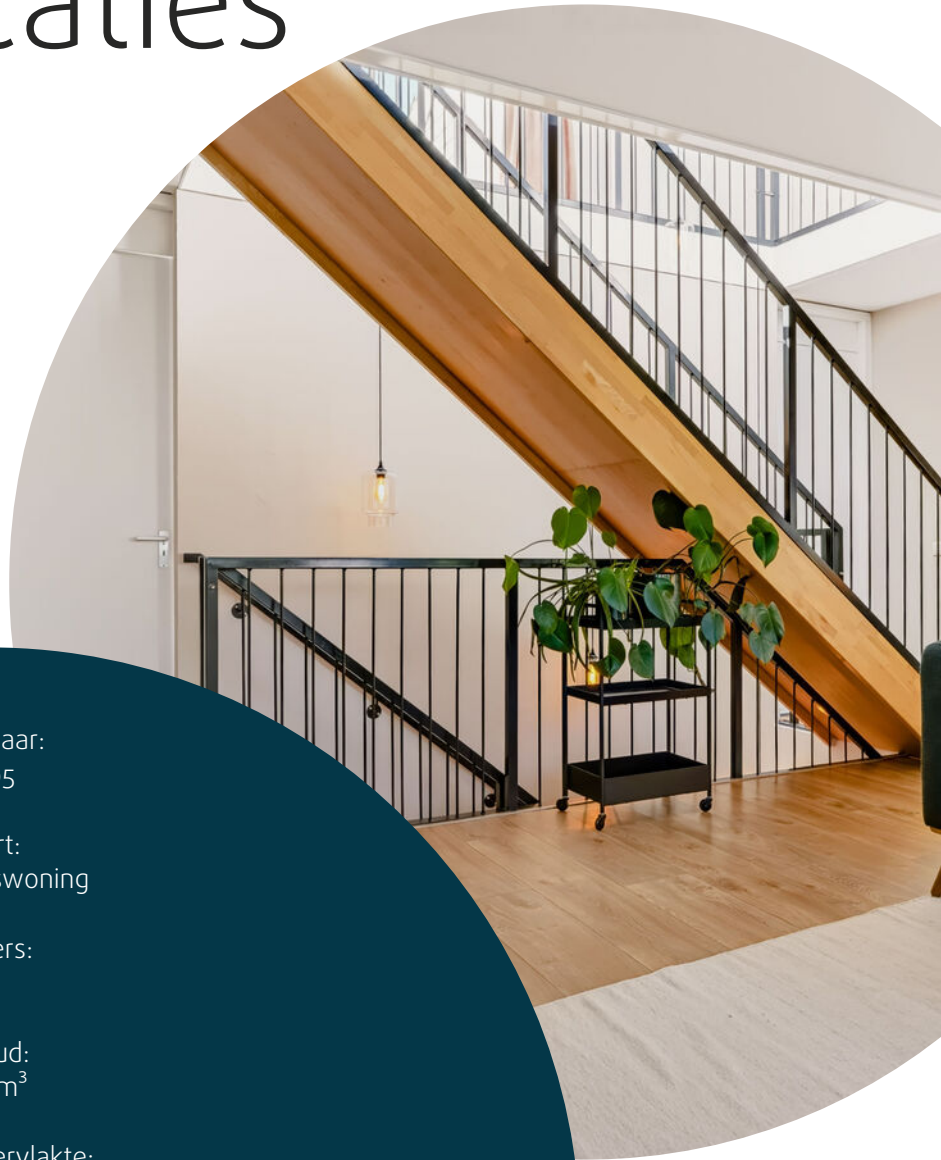
Woonoppervlakte:
121 m²

Perceeloppervlakte:
209 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
8 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energie label
A



Omschrijving

Ruime instapklare hoekwoning met een speelse indeling en moderne afwerking. Voorzien van twee royale slaapkamers, met de mogelijkheid tot vier slaapkamers, een extra zitkamer en een groene, zonnige achtertuin!

Op zoek naar een woning met eigentijds karakter? Dan is Zenegroen 54 absoluut een bezichtiging waard! Deze sfeervolle hoekwoning biedt circa 121 m² woonoppervlakte, een verrassende indeling over drie woonlagen, veel lichtinval en een riante groene achtertuin. Met een moderne keuken, toilet en badkamer uit 2022, een extra zitkamer, een balkon en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein is dit huis van alle gemakken voorzien! De open trappen, grote raampartijen en speelse indeling geven de woning een uniek karakter. Bovendien is het huis in 2022 volledig gemoderniseerd, waardoor je hier comfortabel kunt wonen.

Locatie

Zenegroen 54 ligt in een rustige, kindvriendelijke straat in Malburgen West. Dankzij het eenrichtingsverkeer is het autoluw en heerst er een prettige, bijna dorpse sfeer. Kinderen spelen hier nog gezellig buiten en de buurt kenmerkt zich door betrokken bewoners en fijn onderling contact.

Winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving. Ook het centrum van Arnhem is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Nijmegen en de rest van de regio.

Indeling

Begane grond

Via de entree met meterkast en toiletruimte kom je in de eetkamer, waar de karakteristieke open trap meteen opvalt.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken van circa 11 m², die in 2022 volledig is vernieuwd. De keuken heeft een frisse uitstraling, volop werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De dubbele deuren naar de voortuin zorgen voor veel daglicht.

Aan de achterzijde ligt de sfeervolle eetkamer van circa 25 m². De grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten. In de eetkamer is alle ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel.

Eerste verdieping

Op deze verdieping wacht een aangename verrassing: een bijzonder ruime zitkamer van circa 27 m²! Dankzij de grote ramen krijg je een prachtige lichtinval. Een ideale ruimte als extra woonkamer, speelkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast vind je op deze verdieping een slaapkamer van circa 11 m² en de in 2022 vernieuwde badkamer, voorzien van een ligbad, aparte douche, toilet en een bijzonder wastafelmeubel. Dit unieke meubel is gemaakt van een gerenoveerd Engels naaitafeltje uit de jaren zestig, afkomstig van de Arnhemse sociale werkplaats SixtyFruits.

Tweede verdieping

De bovenste verdieping beschikt over een ruime slaapkamer van circa 20 m² met een hoog plafond en veel lichtinval. Aansluitend bevindt zich een inloopkast, die eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer. Verder zijn er een praktische berging en een balkon van circa 8 m². Het balkon is een aangename plek om in het voor- en najaar te borrelen in het zonnetje!

Buitenleven

De achtertuin is een van de absolute pluspunten van deze woning! Met een diepte van circa 12 meter en een breedte van circa 8 meter is er volop ruimte om te ontspannen, te spelen en gezellig buiten te eten.

De verschillende terrassen, volwassen beplanting en groene borders zorgen voor een sfeervolle uitstraling met veel privacy. Volgens de huidige bewoners kun je hier in de zomer van 's morgens vroeg tot in de avond van de zon genieten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 5 m². Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De hardhouten schutting aan één zijde is in 2022 vernieuwd.

Vernieuwd in 2022

De huidige eigenaren hebben de woning met zorg gemoderniseerd. Zo zijn in 2022 de keuken, badkamer en toiletruimte vernieuwd, nieuwe vloeren gelegd en de wanden sausklaar gestuct. Ook is de cv-ketel en mechanische ventilatiebox vervangen. De instapklare woning heeft een frisse en eigentijdse uitstraling en is technisch up-to-date.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 121 m²; Perceeloppervlakte 209 m²; Vrijstaande berging van circa 5 m²; Balkon van circa 8 m²; Bouwjaar 2005;

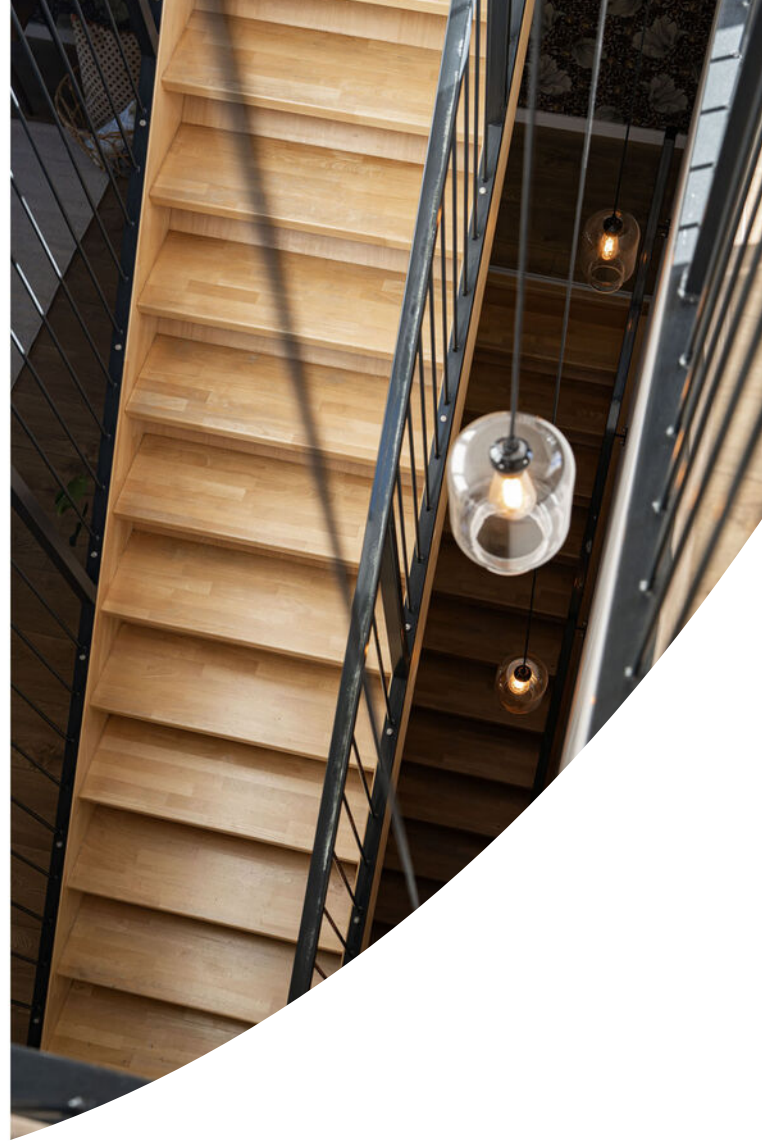
Bijzonderheden

Hoekwoning;
Energie label A; volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
Moderne keuken, badkamer en toilet uit 2022;
Nieuwe vloeren en gestucte wanden uit 2022;
Twee royale slaapkamers, mogelijkheid voor een derde en vierde;
Extra zitkamer van ca. 27 m²;
Royale, groene achtertuin van circa 96 m²;
Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
Rustige en kindvriendelijke woonomgeving.







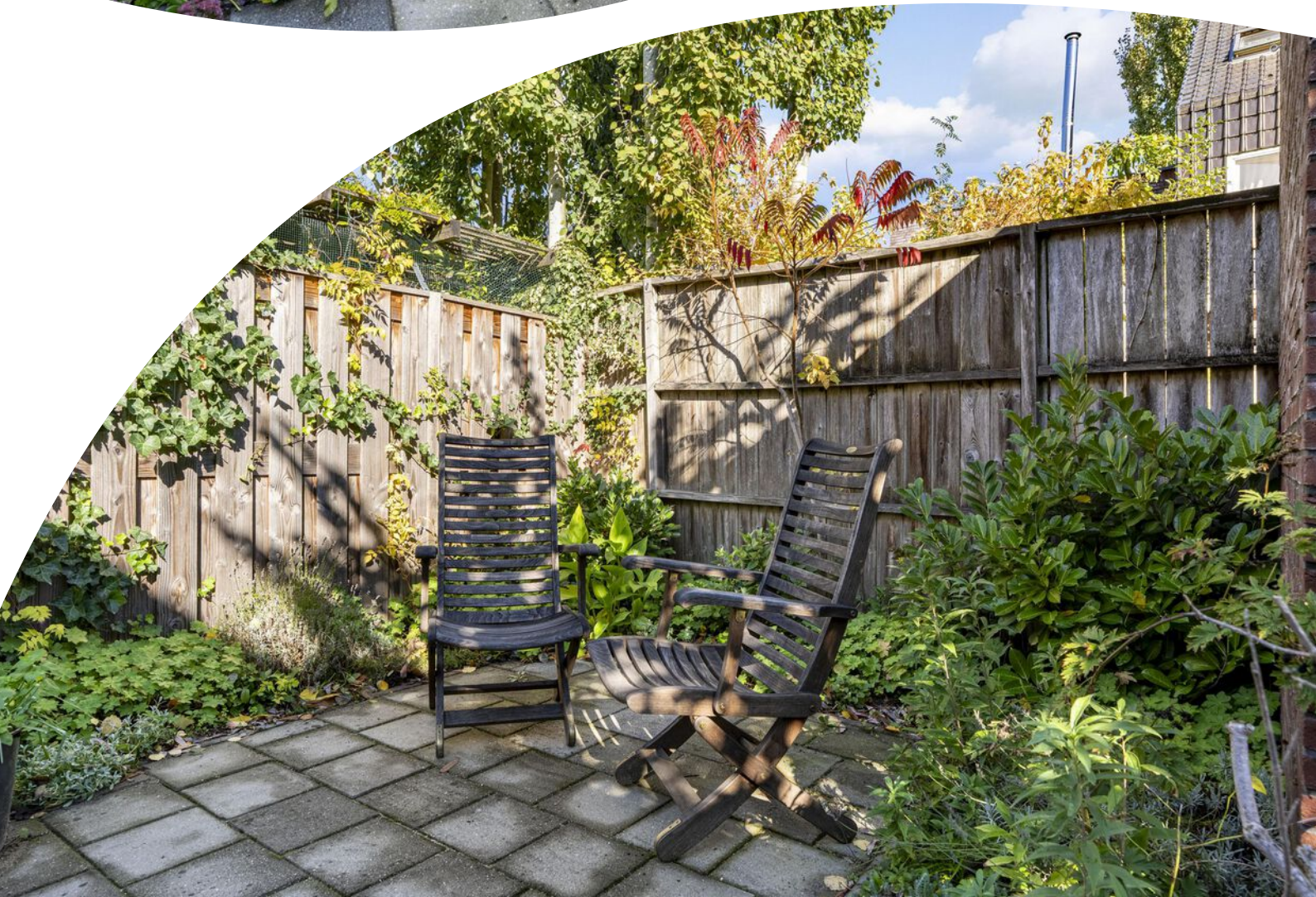








































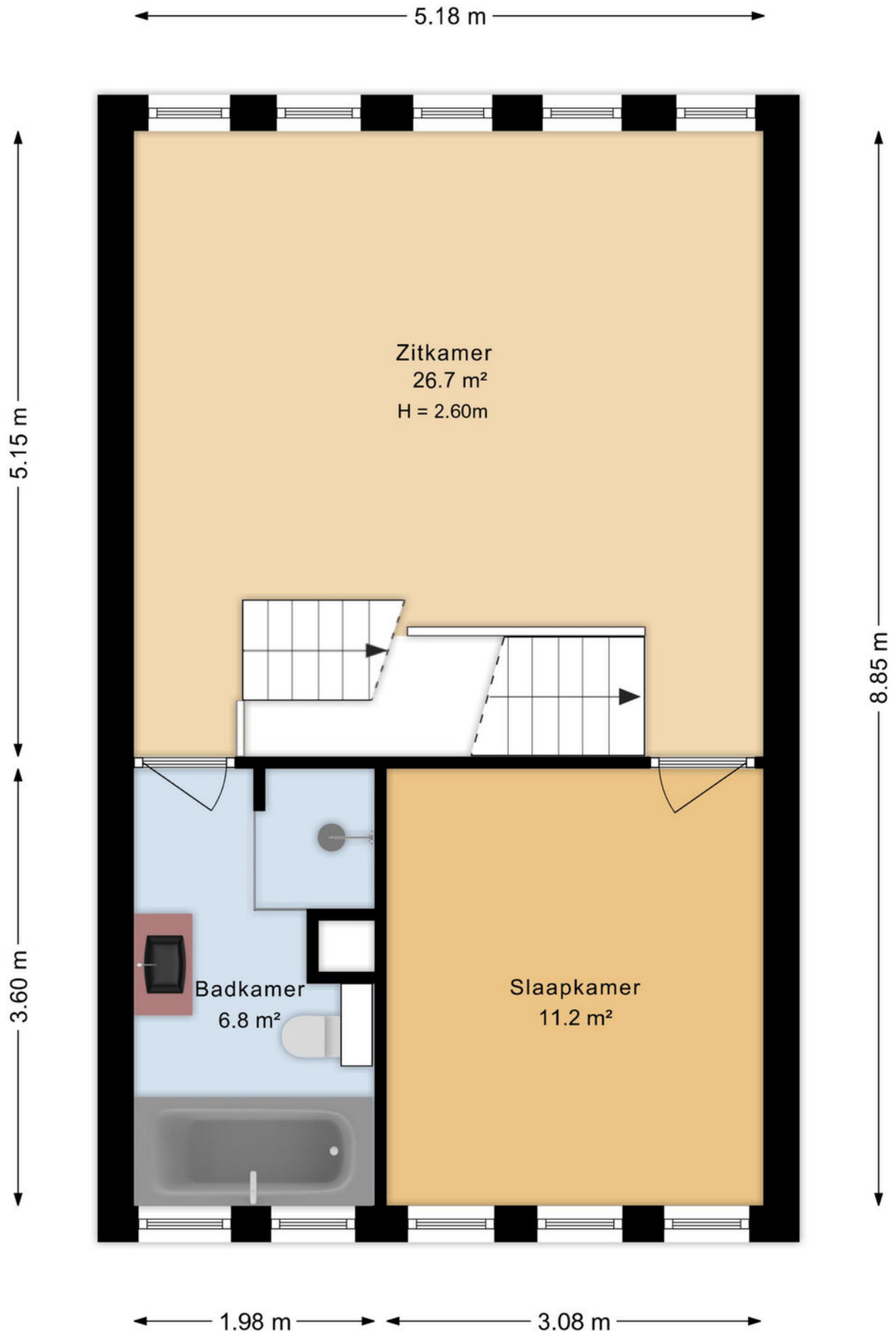




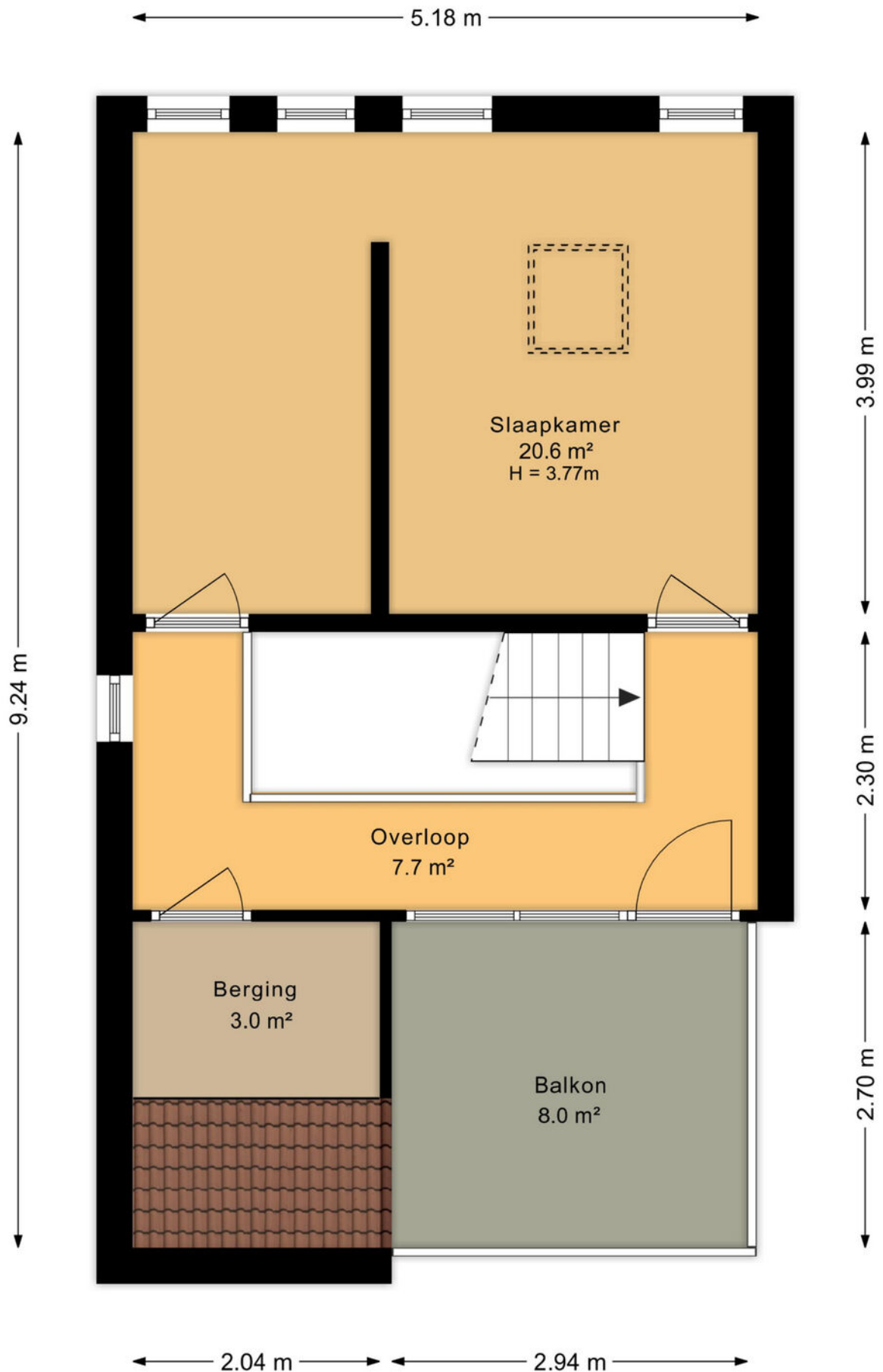
Plattegrond



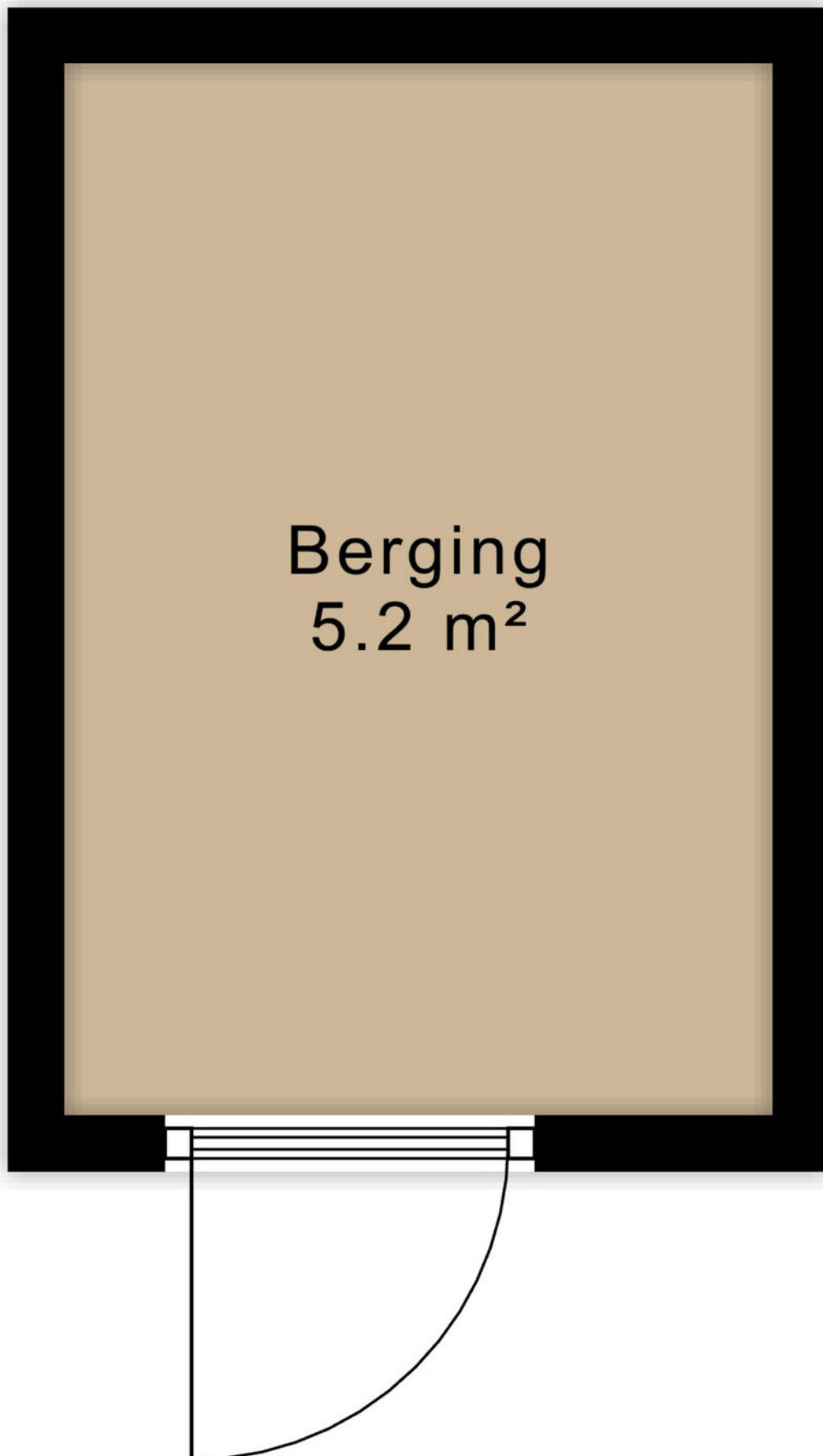
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



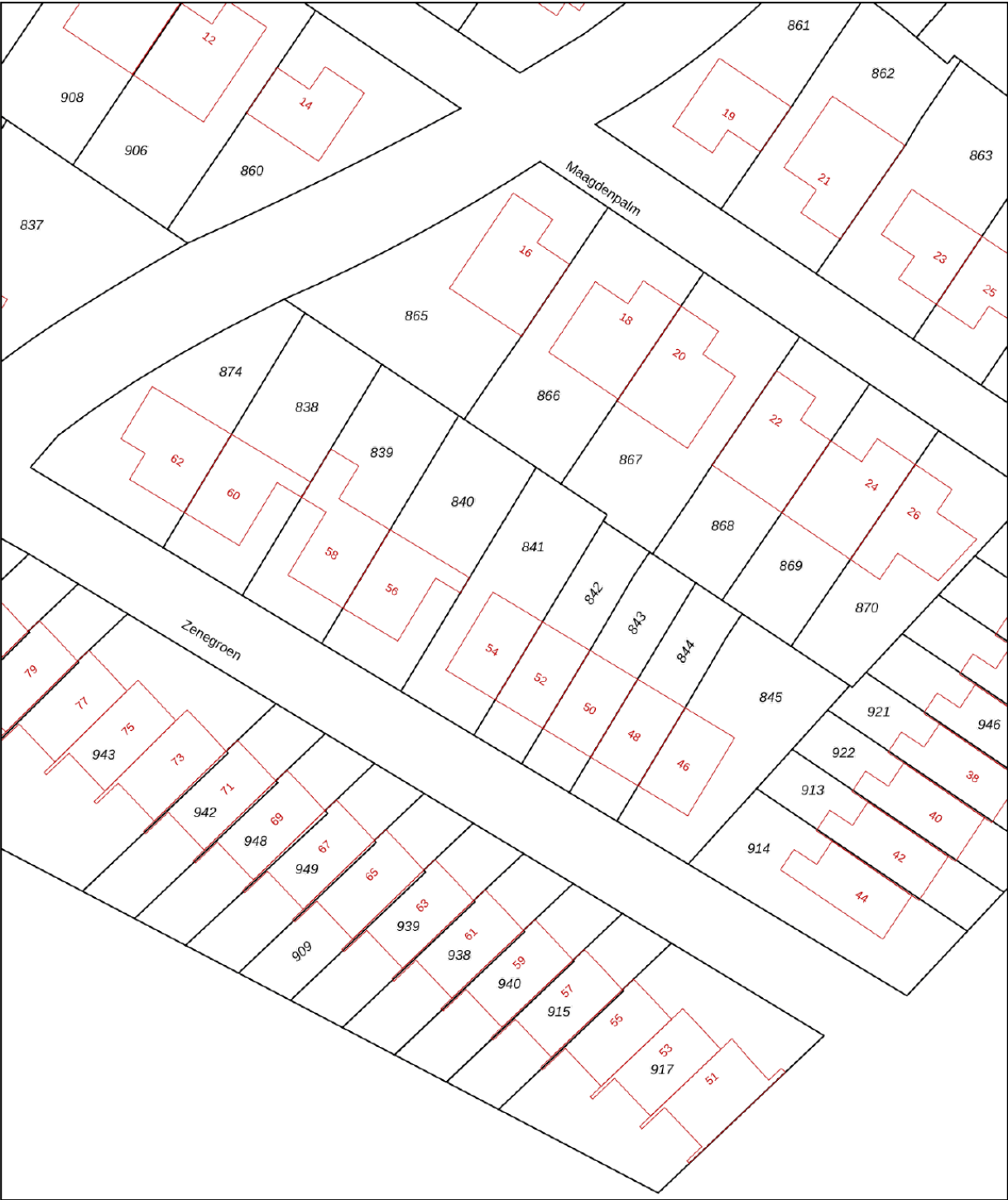
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: zenegroen 54



0 5 10 15 20 25m

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

AA

841

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

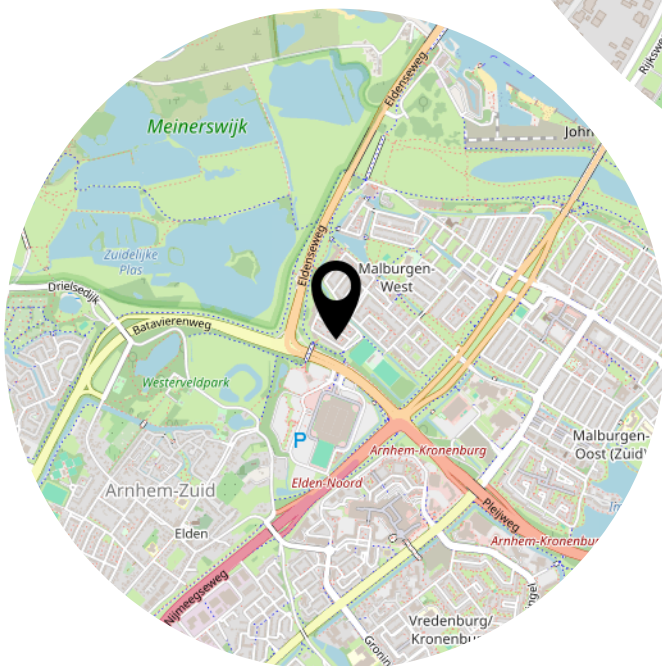
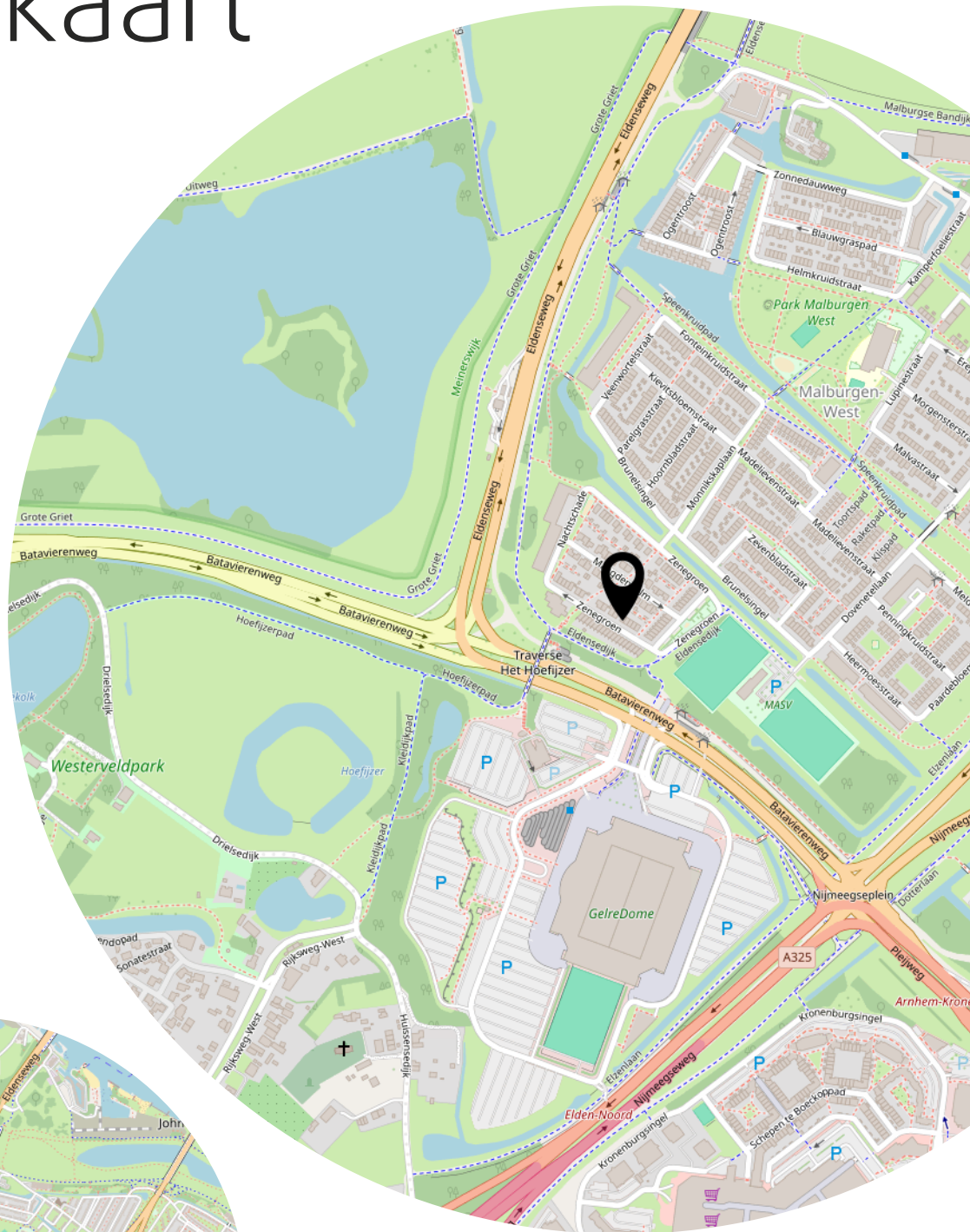
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
- Hanglamp armatuur in trapgat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobekast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- Velux Raamdecoratie			X
- Screens dakterras	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 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 overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de 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