TE KOOP

Opusstraat 15

Arnhem



Vraagprijs

€ 619.000

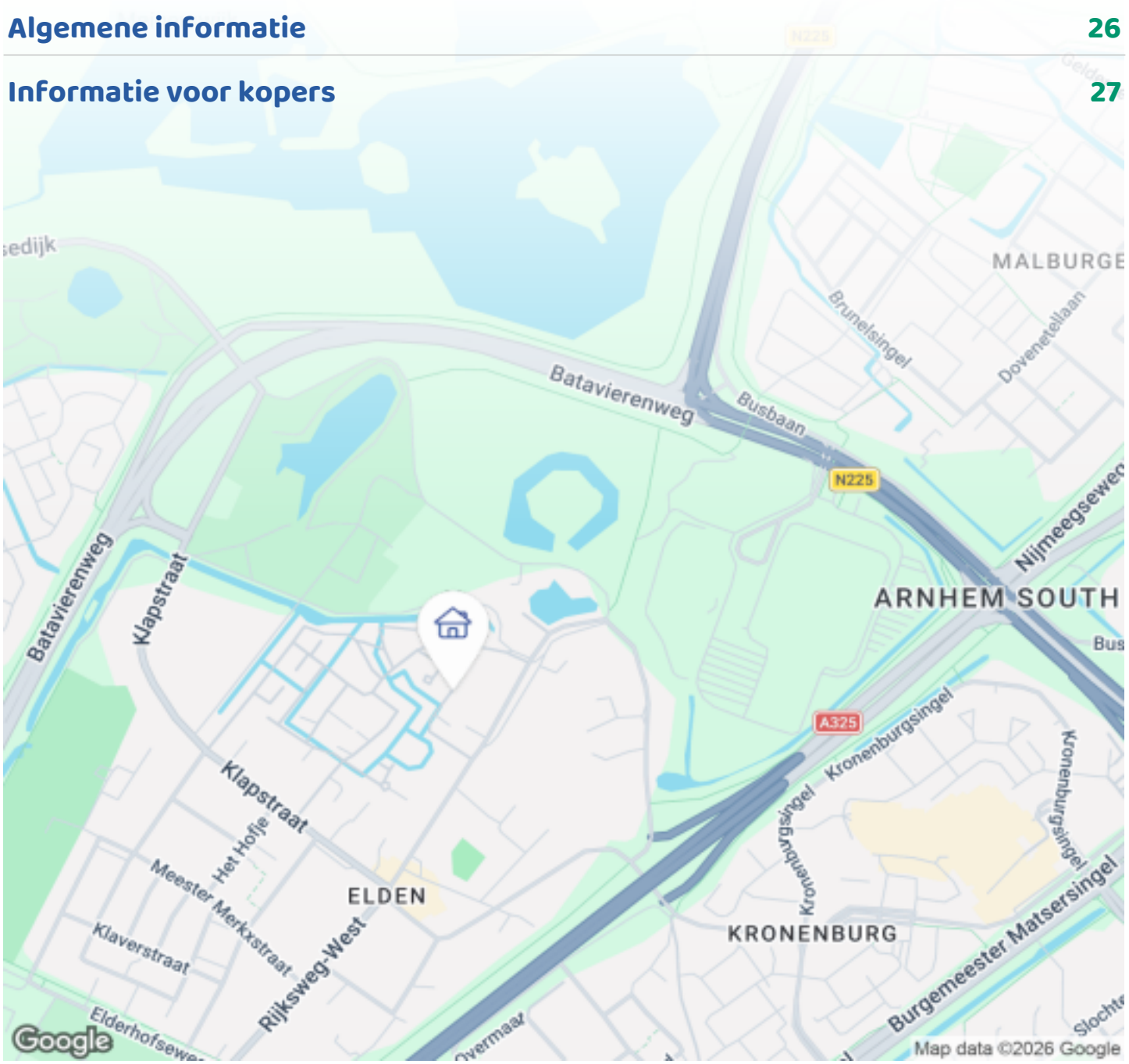
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



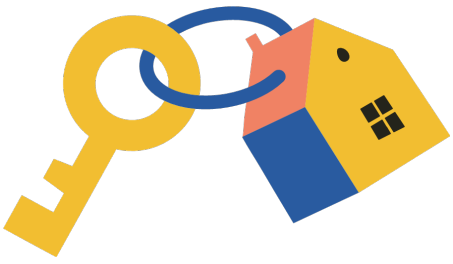
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een heerlijk huis waar ruimte, comfort en gezelligheid samenkomen. Hier voel je je direct thuis!

In een gezellige straat in de mooie wijk De Tuin van Elden staat deze moderne en instapklare hoekwoning uit 2021. Een heerlijk huis waar sfeer, comfort en ruimte op een prettige manier samenkomen. Met vier slaapkamers, een luxe badkamer, een moderne keuken, een ruime zolder en een heerlijke tuin met prachtige veranda is dit een plek waar je met het hele gezin volop kunt genieten.

Bij binnenkomst valt direct de fijne sfeer op. De woonkamer biedt volop ruimte en staat in verbinding met de luxe keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek om samen te koken, te eten en gezellig bij elkaar te zijn.



Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De achtertuin ligt op het zuidoosten, biedt veel privacy en grenst aan een boomgaard. De prachtige glazen veranda met

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elektrische zonwering vormt een verlengstuk van de woning en is een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. Extra praktisch is dat de veranda en tuin ook via de zijkant van de woning bereikbaar zijn. Vanuit de schuur is er bovendien een handige achterom.

De woning beschikt over drie slaapkamers op de eerste verdieping en een luxe badkamer. De tweede verdieping biedt met de vierde slaapkamer en de aanwezige airconditioning (2026) volop mogelijkheden. Daarnaast vind je hier een praktische wasruimte met wastafel. Of je nu behoefte hebt aan een extra slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of speelkamer: deze verdieping biedt volop mogelijkheden.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit je hier goed. De woning is gebouwd in 2021, volledig gasloos en energiezuinig. Met zonnepanelen, een warmtepomp, een WTW-installatie, comfortabele vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping en kunststof kozijnen met HR++ glas woon je hier helemaal klaar voor de toekomst.

De woning ligt in het geliefde Elden, een voormalig dorp midden in Arnhem-Zuid. Elden staat bekend om zijn dorpse karakter, groene omgeving en gemoedelijke sfeer. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de voorzieningen van de stad dichtbij zijn.

In de historische dorpskern vind je onder andere De Brink met gezellige horeca en lokale voorzieningen. Ook voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden. Maak een wandeling in het groene Park Westerveld of geniet van de vele voorzieningen in Arnhem-Zuid.

Winkelcentrum Kronenburg, het GelreDome en diverse scholen en sportverenigingen liggen op korte afstand. Bovendien zijn de uitvalswegen en het openbaar vervoer goed bereikbaar.

In Elden geniet je van het beste van twee werelden: de gezelligheid van een dorp en het gemak van de stad!

Benieuwd of dit huis bij jou past? Kom gerust kijken en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de fijne sfeer van deze woning. Misschien wordt dit wel jouw nieuwe thuis!



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S



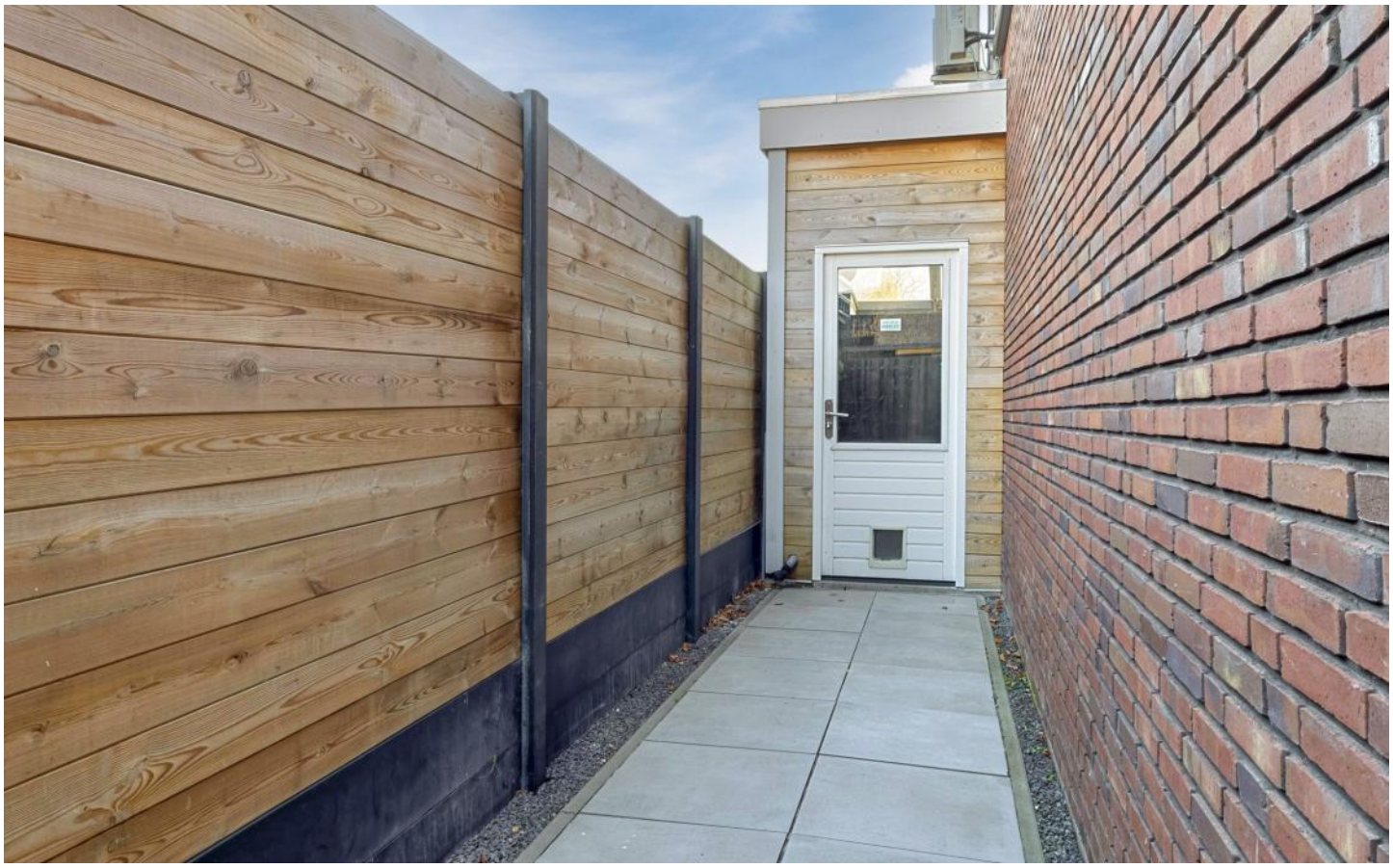


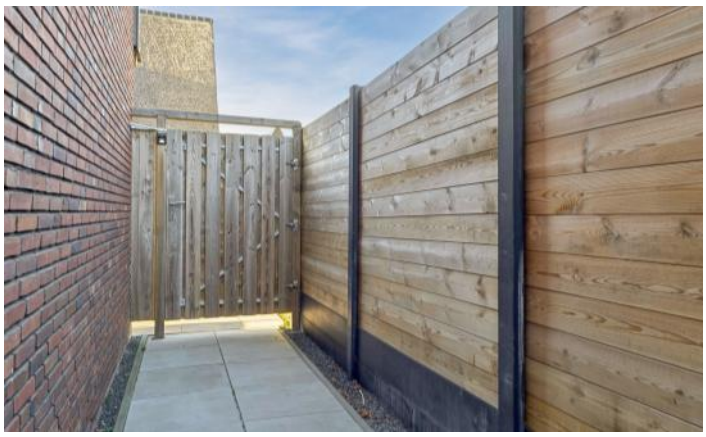






FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S

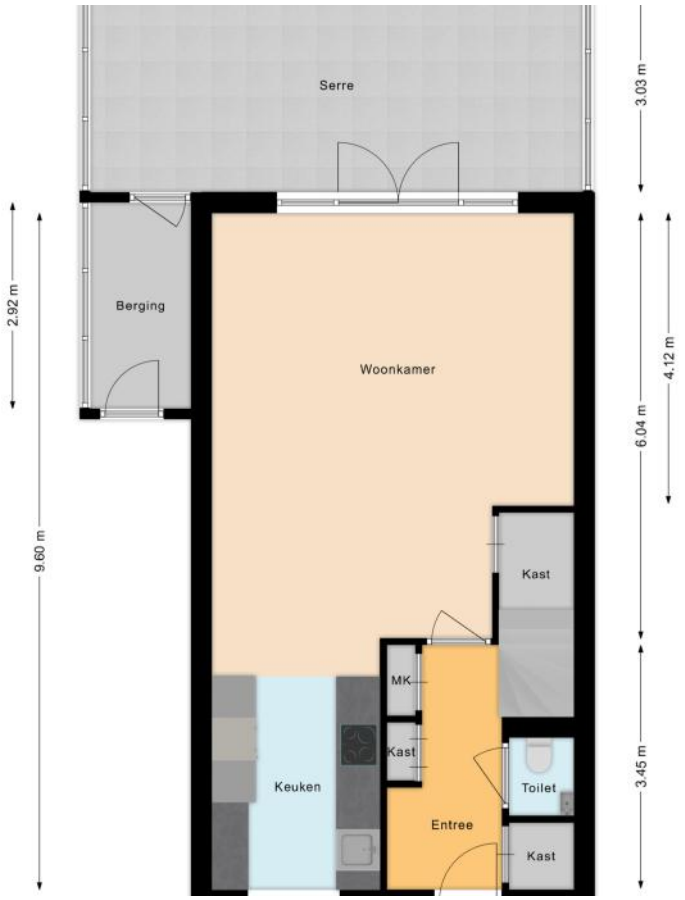


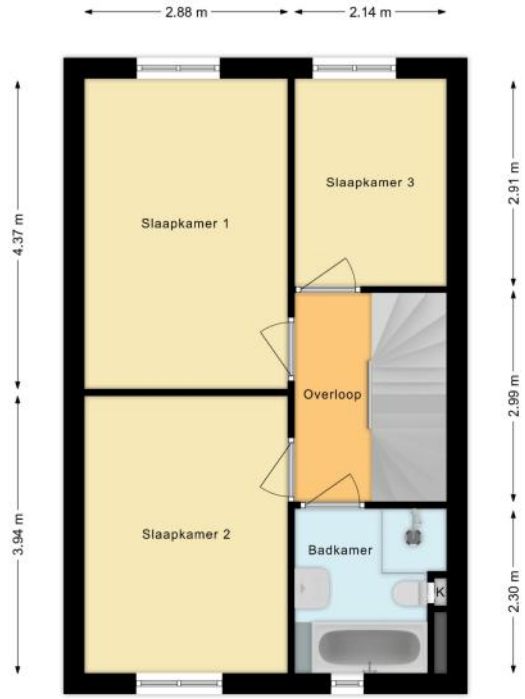


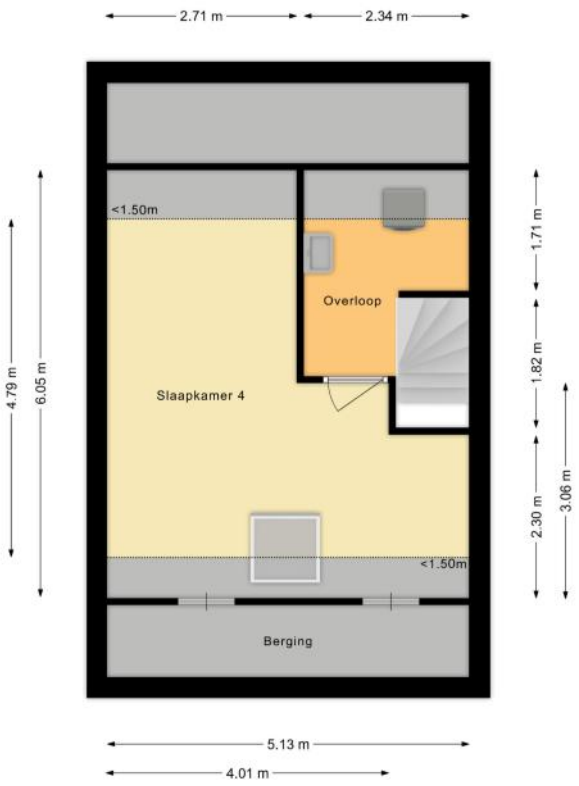


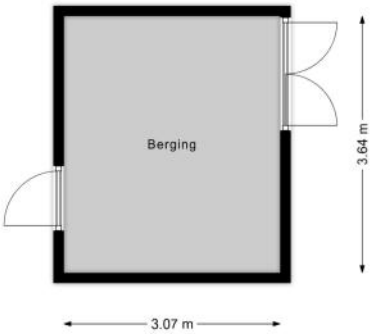


FOTO'S

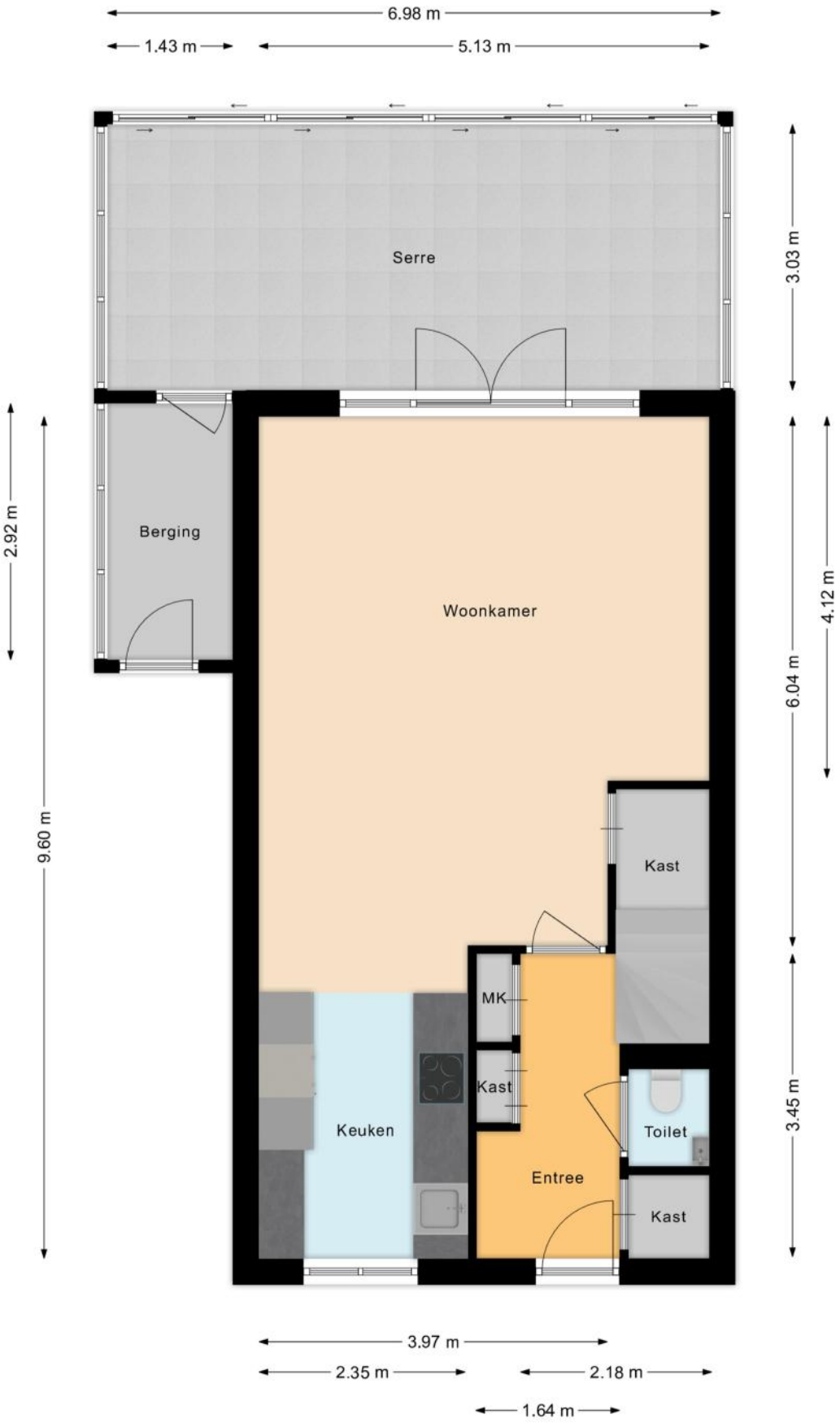

Serre
3.03 m
Berging
2.92 m
Woonkamer
4.12 m
6.04 m
9.60 m
Kast
MK
Kast
Keuken
Toilet
Entree
Kast
3.45 m


2.88 m
2.14 m
Slaapkamer 1
Slaapkamer 3
4.37 m
2.91 m
Overloop
2.99 m
Slaapkamer 2
Badkamer
3.94 m
2.30 m

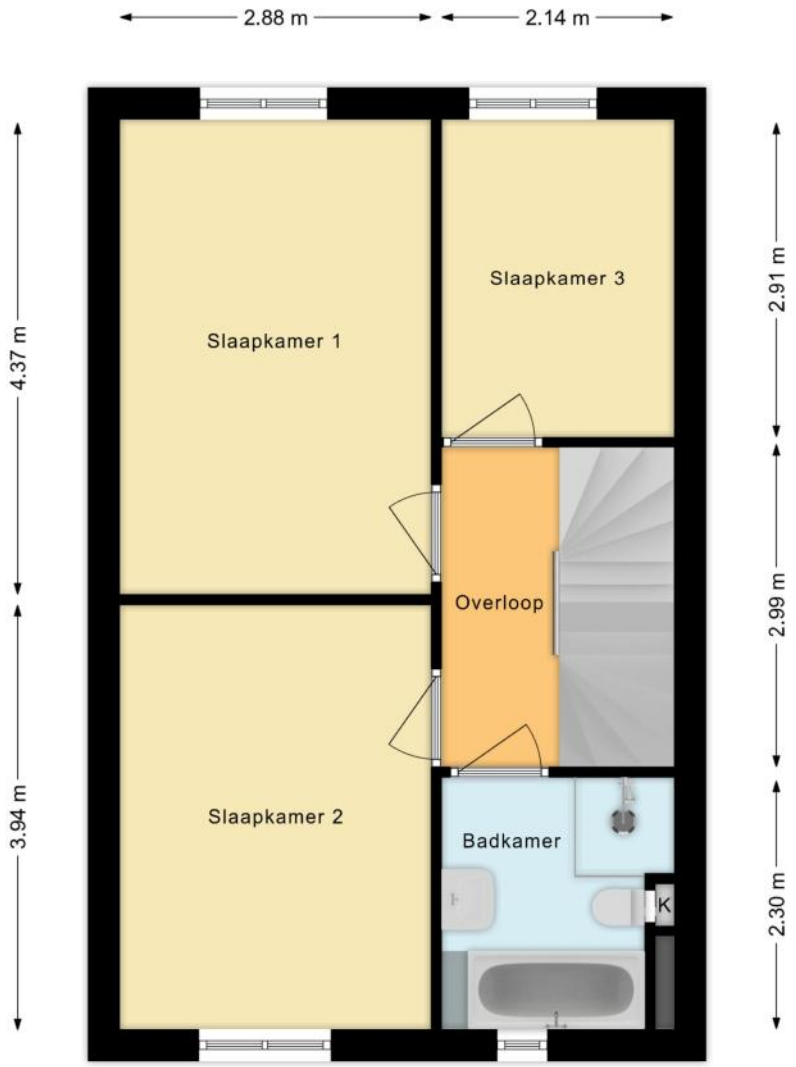

2.71 m
2.34 m
<1.50m
1.71 m
Overloop
4.79 m
6.05 m
Slaapkamer 4
1.82 m
2.30 m
3.06 m
<1.50m
Berging
5.13 m
4.01 m


Berging
3.64 m
3.07 m

PLATTEGRONDEN



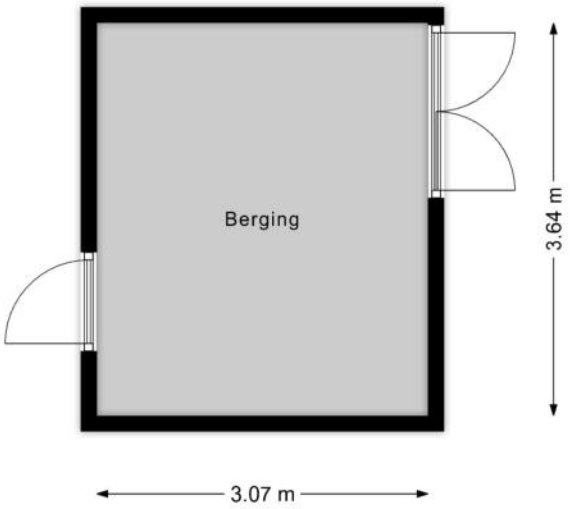
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2021**
Soort dak	**Mansardedak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**174 m²**
Inhoud	**447 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**117 m²**
Externe bergruimte	**37 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A+++**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Warmtepomp**
Warm water	**Centrale Voorziening**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**102 m² (13,2m diep en 7,7m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Arnhem AB 1843

Oppervlakte	**174 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Blijft achter: WTW unit Duco), 180L boiler met (warmtepomp), glazen veranda met zonwering en verlichting.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Arnhem
Sectie	AB
Perceel	1843

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

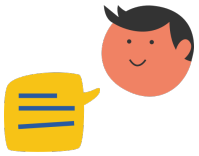
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.