

ARNHEM
Ekamphof 2

Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.

Loft MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1971

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
390 $m^3$

Woonoppervlakte:
109 $m^2$

Perceeloppervlakte:
230 $m^2$

Externe bergruimte:
28 $m^2$

Energielabel
A

# Omschrijving

Ruimte voor het hele gezin, een heerlijke diepe en groene achtertuin en diverse praktische extra's maken deze eindwoning aan de Ekamphof 2 in Arnhem tot een fijne plek om thuis te komen. Met circa 109 $m^2$ woonoppervlakte, vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en een lichte doorzonwoonkamer met sfeervolle houtkachel biedt de woning volop mogelijkheden voor comfortabel gezinsleven. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met directe toegang tot de tuin, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De vrijstaande stenen garage, de berging, de zonnepanelen en energielabel A maken het geheel compleet.

De woning is gelegen aan een rustige weg in de groene en kindvriendelijke woonwijk Vredenburg in Arnhem Zuid. Hier woon je in een prettige woonomgeving met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportfaciliteiten en winkels bevinden zich in de nabije omgeving. Ook winkelcentrum Kronenburg is eenvoudig bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en andere voorzieningen. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer, met busverbindingen richting onder andere Arnhem Centraal en station Arnhem Zuid. Zo combineert deze woning een rustige woonomgeving met het gemak van alle voorzieningen dichtbij.

Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en trapkast.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is dankzij de brede raampartij prettig licht. Er is voldoende ruimte voor een zithoek en de houtkachel vormt een sfeervolle toevoeging aan het woongedeelte

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met daarnaast volop plek voor een royale eettafel. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met veel werk- en kastruimte. Door de grote raampartijen en de deur naar buiten staat deze ruimte mooi in verbinding met de achtertuin. Zo vormt de achterzijde van de woning een fijne plek om te koken, samen te eten en direct van de tuin te genieten.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is eveneens prettig in te delen en beschikt over een vaste kast. De derde kamer is praktisch te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en door de opzet van de ruimte is deze kamer goed bruikbaar
dakraam zorgt voor natuurlijk licht en door de opzet van de ruimte is deze kamer goed bruikbaar

als slaapkamer, werk- of hobbykamer.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een separate bergruimte met de cv-ketel en extra opslagmogelijkheden. De cv-ketel is in 2024 vernieuwd.

Buitenleven
De achtertuin is hier zonder twijfel een van de sterke punten. Met circa 138 $m^2$ en een diepte van ongeveer 23 meter is er opvallend veel buitenruimte. De tuin ligt op het westen en is groen aangelegd met volwassen bomen, hagen en verschillende beplanting. Direct achter de woning bevindt zich een terras en verderop is volop ruimte voor verschillende zitplekken en gazon.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen garage, met daarvoor een berging. De garage biedt ruimte aan één auto en kan daarnaast uitstekend worden gebruikt voor fietsen, opslag of hobby's. De tuin beschikt bovendien over een achterom.

Kenmerken
• Woonoppervlakte circa 109 $m^2$
• Externe bergruimte circa 28 $m^2$
• Perceeloppervlakte 230 $m^2$
• Inhoud circa 390 $m^3$
• Bouwjaar 1971
• Energielabel A

Bijzonderheden
• Volledig geïsoleerd en grotendeels isolerende beglazing
• Garage voorzien van elektra
• Vier slaapkamers
• 10 Zonnepanelen aanwezig
• Rolluiken aanwezig en elektrische screens
• Begane grond voorzien van nieuwe houten vloer
• Vrijstaande stenen garage voor één auto
• Berging aanwezig
• Diepe achtertuin met achterom
• Intergas cv-ketel uit 2024, eigendom
• Achtertuin gelegen op het westen
• Aanvaarding in overleg
























































WORLD MAP






EUROPE
ASIA
AFRICA
ATLANTIC


THE LAST DINOSAURS


120
110
100
90








The Bacteriophage
ATLAS van de ANATOMIE


PERIODIC TABLE


2








Buurttuin
BUURTTUIN
geen producten meenemen













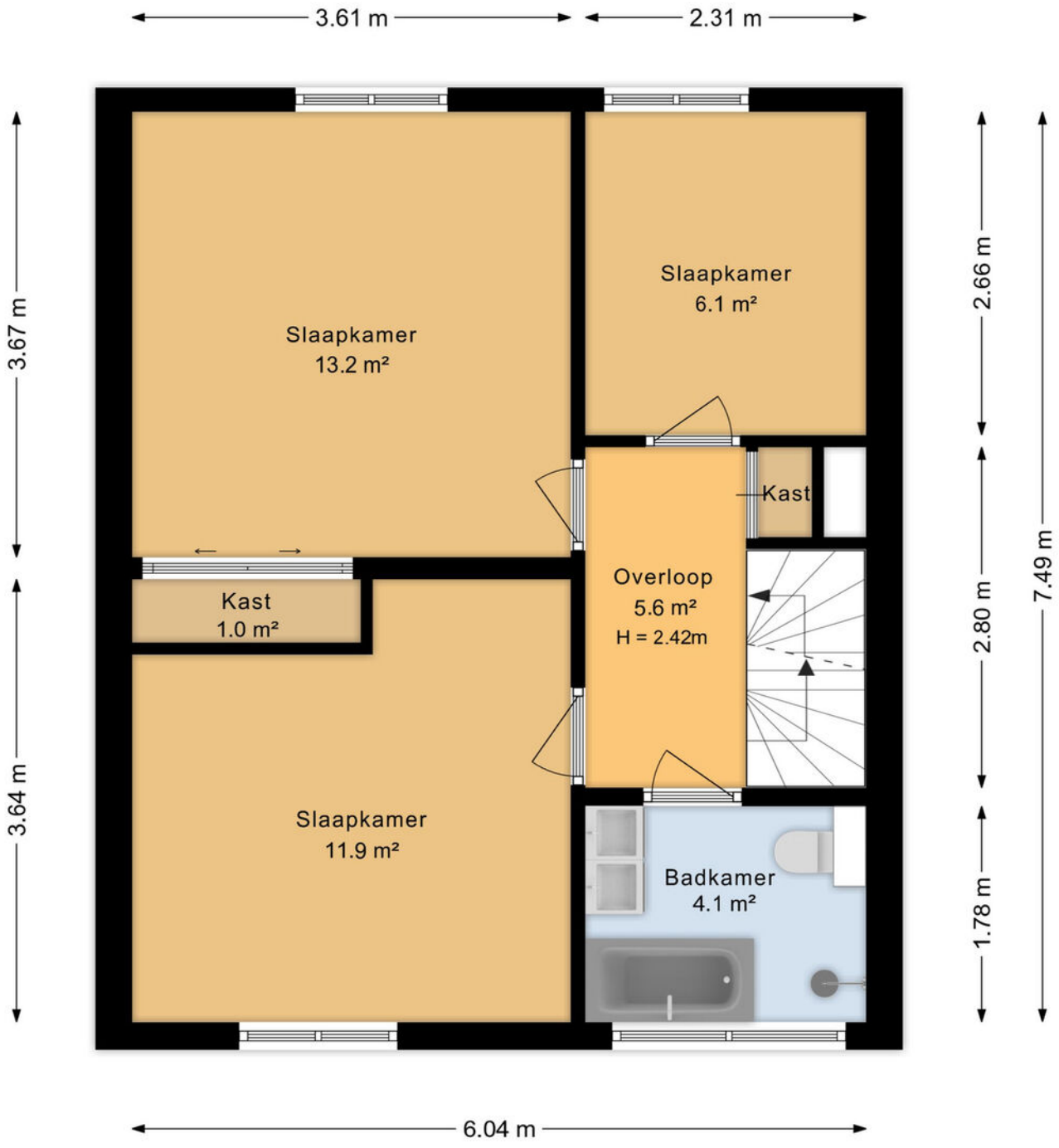




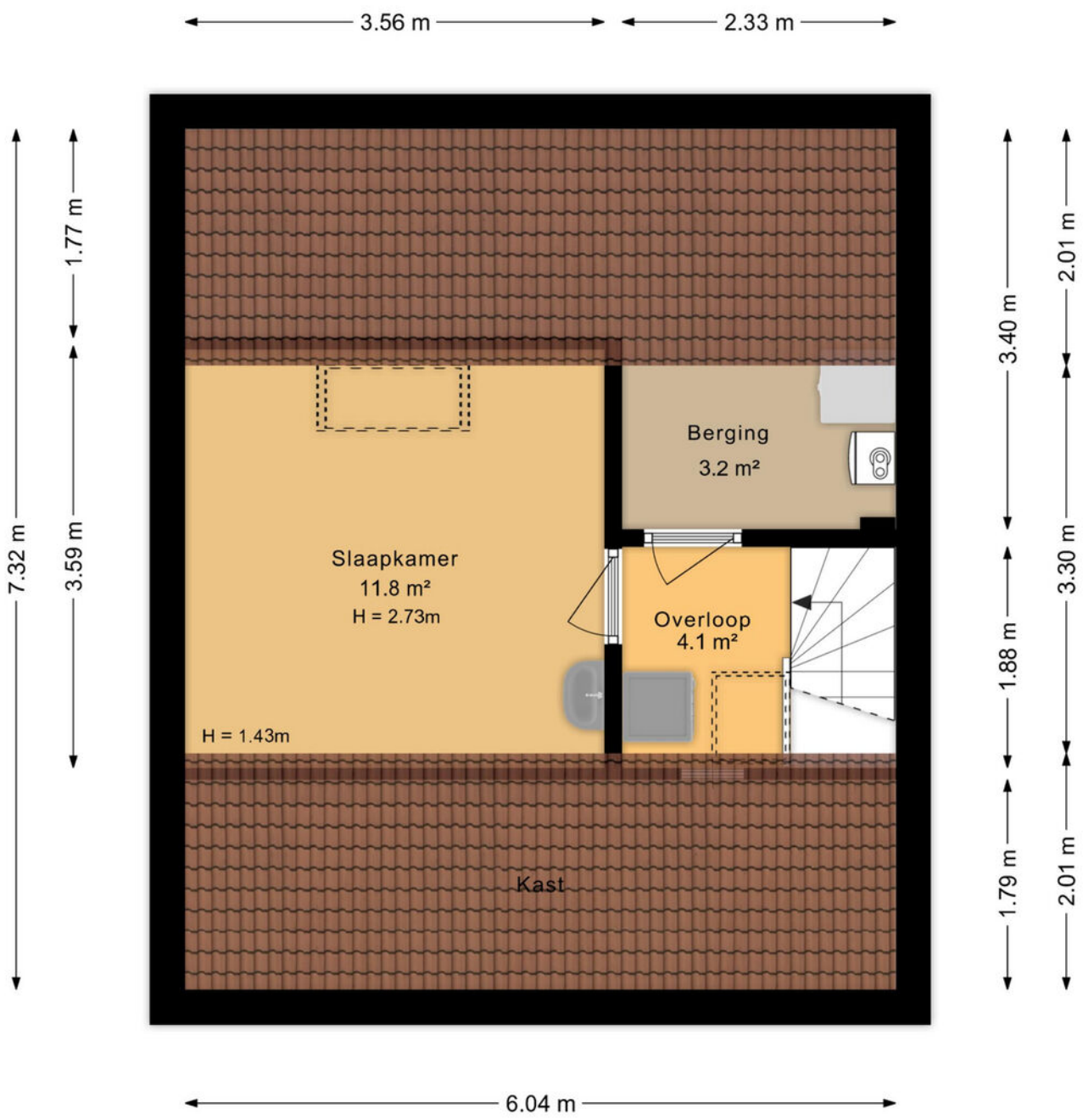
# Plattegrond



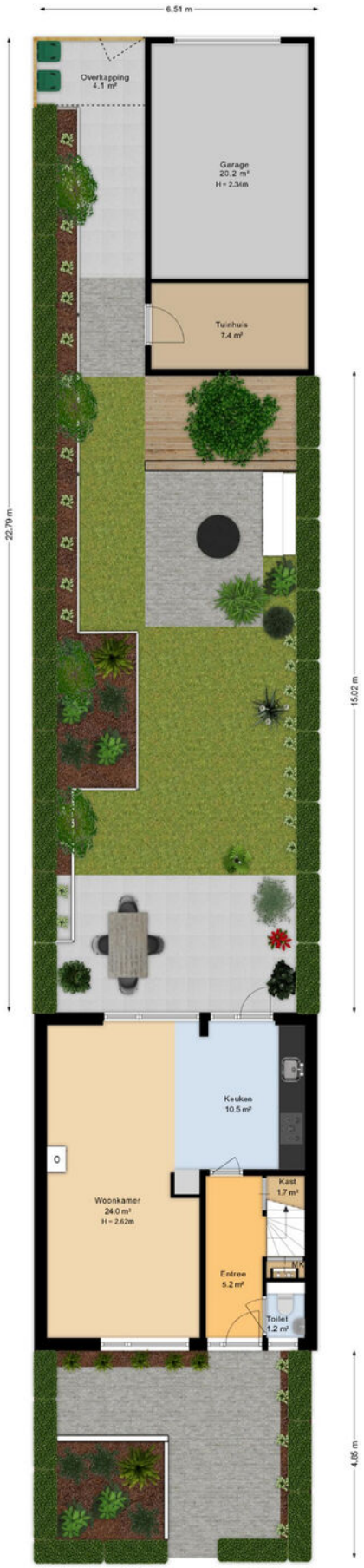
# Plattegrond



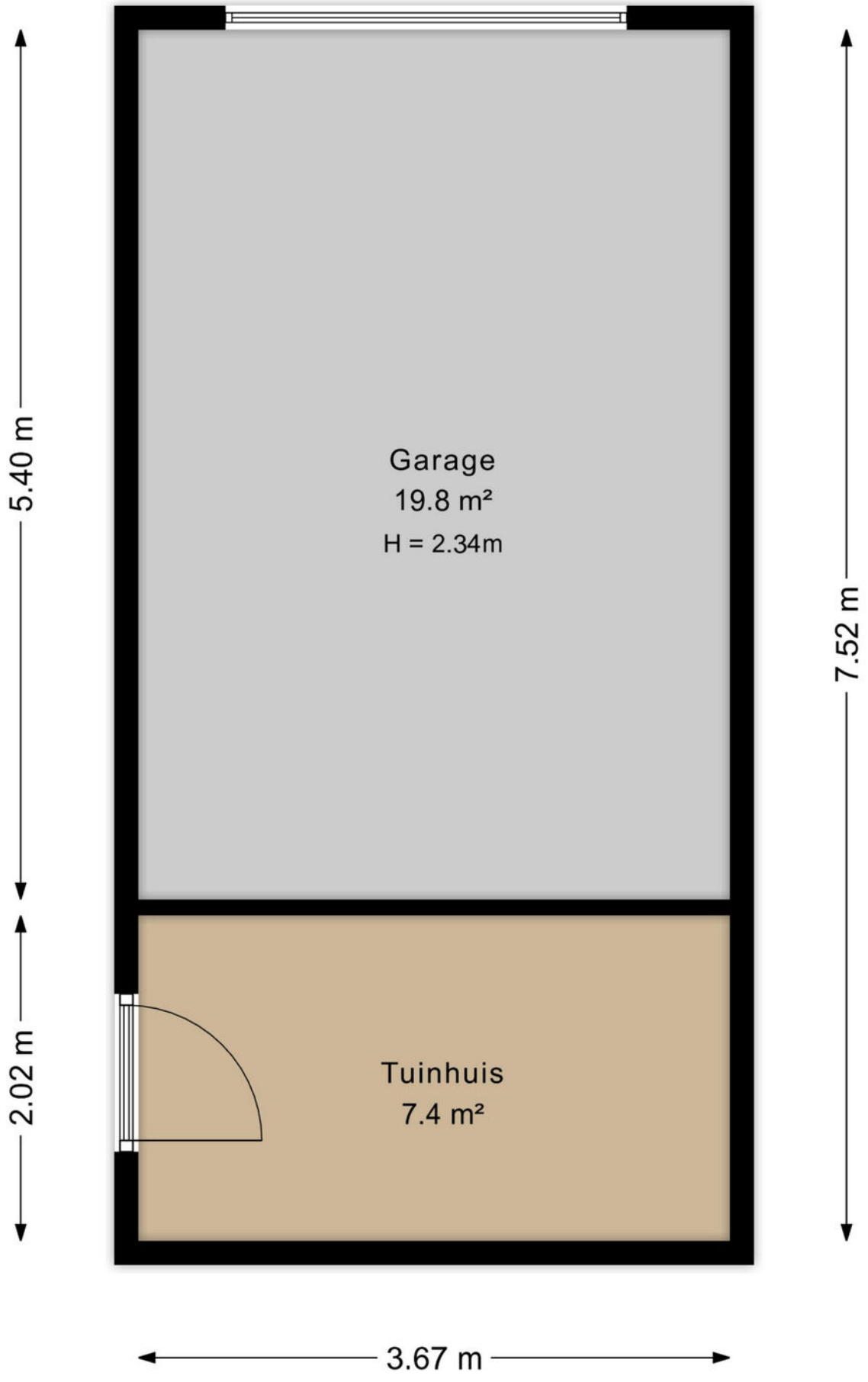
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ekamphof 2




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

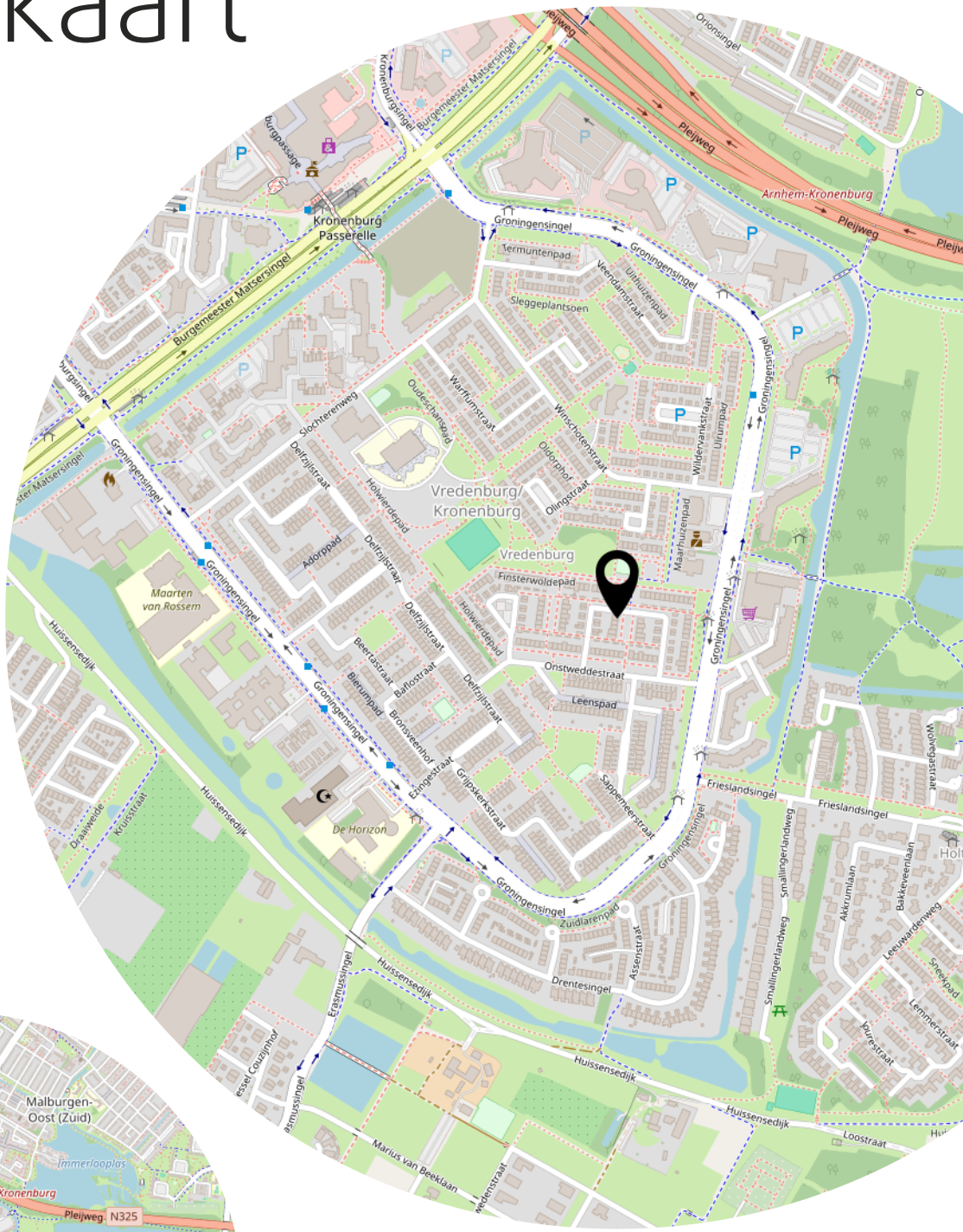
Schaal 1: 500

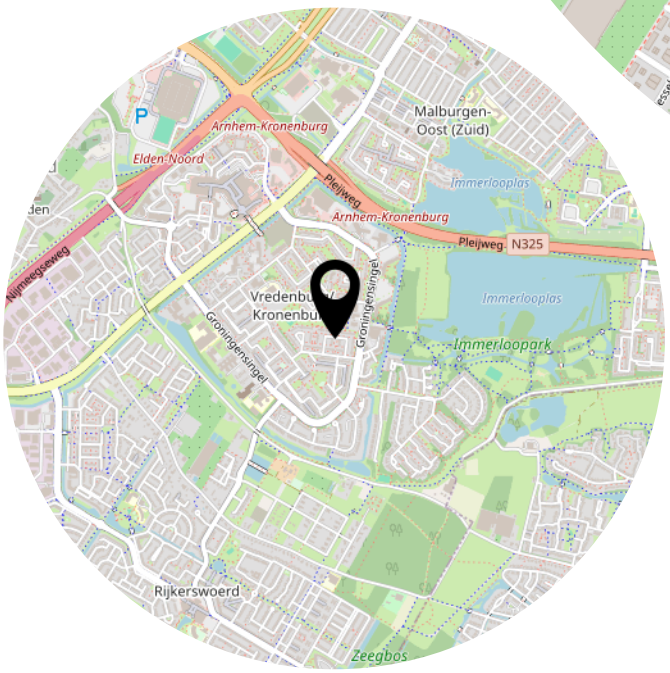
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Arnhem |
| Sectie | W |
| Perceel | 1583 |

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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| 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 | | |
| - gordijnen | | X | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | 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 | | |

# 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.

**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.

**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 zicht 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