DYNAMIS EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



Tooropstraat 9

6813 KR ARNHEM



Marc Bakker

NVM Register Makelaar

bakker@bmvmakelaars.nl
06 10 20 84 56

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MARC BAKKER



Inhoudsopgave

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	14
2de verdieping	17
Tuin	19
Plattegronden	23
Lijst van zaken	28
Extra informatie	33
Onze dienstverlening	35
Aantekeningen	37

Over deze woning

Karakteristiek wonen met modern comfort op een prachtige locatie in Arnhem-Noord!

Op een geliefde locatie in Arnhem-Noord staat deze karakteristieke en uitstekend onderhouden helft van een dubbel woonhuis uit 1934, met eigen oprit, vrijstaande garage en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. De woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort en beschikt over een woonoppervlakte van 151 m², een perceel van 314 m² en maar liefst vijf slaapkamers. De sfeervolle woonkamer met fraaie parketvloer, de in 2020 vernieuwde keuken en badkamer en de verzorgde tuin maken dit tot een bijzonder aantrekkelijk gezinshuis. Bovendien is de woning uitstekend verduurzaamd met onder andere dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, HR++ beglazing en 9 zonnepanelen, resulterend in energielabel A. Kortom, een heerlijk familiehuis waar karakter, ruimte en duurzaamheid samenkomen!







Kenmerken

VRAAGPRIJS:	€ 995.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1934	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	151 M²	TUINLIGGING:	ZUIDOOST
PERCEELOPPERVLAKTE:	314 M²	WIJK:	Sterrenberg
INHOUD:	622 M³	ENERGIELABEL:	A

Meer informatie

De woning is gelegen aan de Tooropstraat in de geliefde wijk Sterrenberg in Arnhem-Noord, nabij prachtige groene gebieden zoals Park Sonsbeek, Park Zypendaal en Landgoed Mariëndaal. Hier geniet u van een fijne combinatie van rust, natuur en stedelijke voorzieningen.





De binnenstad van Arnhem, diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook Arnhem Centraal en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Een ideale woonomgeving voor wie graag rustig en groen woont, zonder de levendigheid van de stad te hoeven missen.

Begane grond

Entree, karakteristieke hal met originele wandtegels, trapopgang, toiletruimte en toegang tot de praktische kelder van circa 10 m². De royale L-vormige woonkamer kenmerkt zich door een prachtige parketvloer, grote raampartijen en een aangename lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met erker, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een royale eethoek. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin.

De in 2020 volledig vernieuwde keuken is uitgevoerd in een warme kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, een fraai werkblad en voldoende kastruimte. De karakteristieke tegelvloer geeft het geheel een stijlvolle uitstraling.

























Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin. Twee slaapkamers beschikken over vaste kastruimte en de slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon.

De in 2020 vernieuwde badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, verlichte spiegel en toilet. De combinatie van groene accenten, fraaie wandtegels en marmerlook zorgt voor een luxe uitstraling.















Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met overloop en nog eens twee slaapkamers. Dankzij de dakkapellen en raampartijen zijn dit prettige ruimtes die uitstekend geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.









DE TUIN

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin met volwassen beplanting en veel groen. De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt een heerlijke plek om buiten te ontspannen. De eigen oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de vrijstaande garage met aanvullende bergruimte.









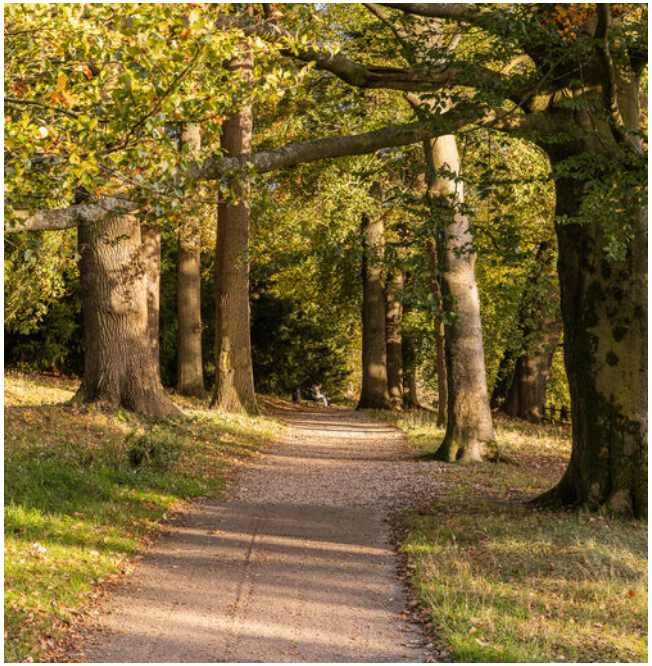


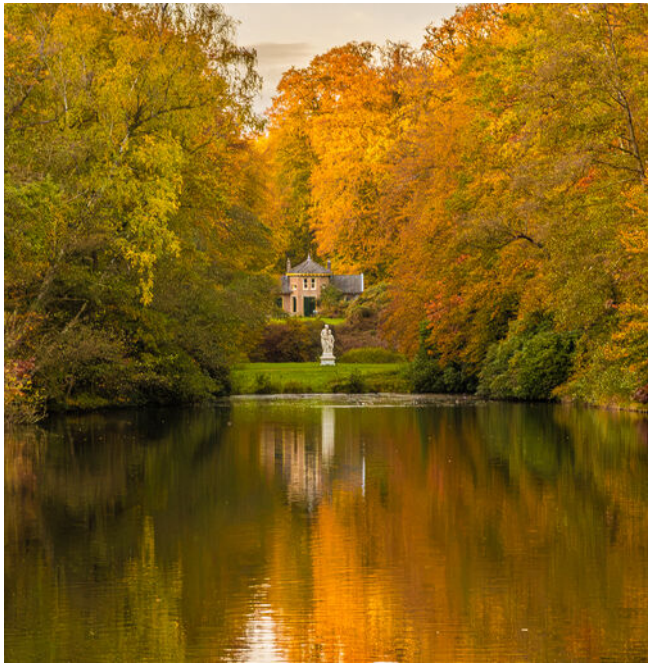






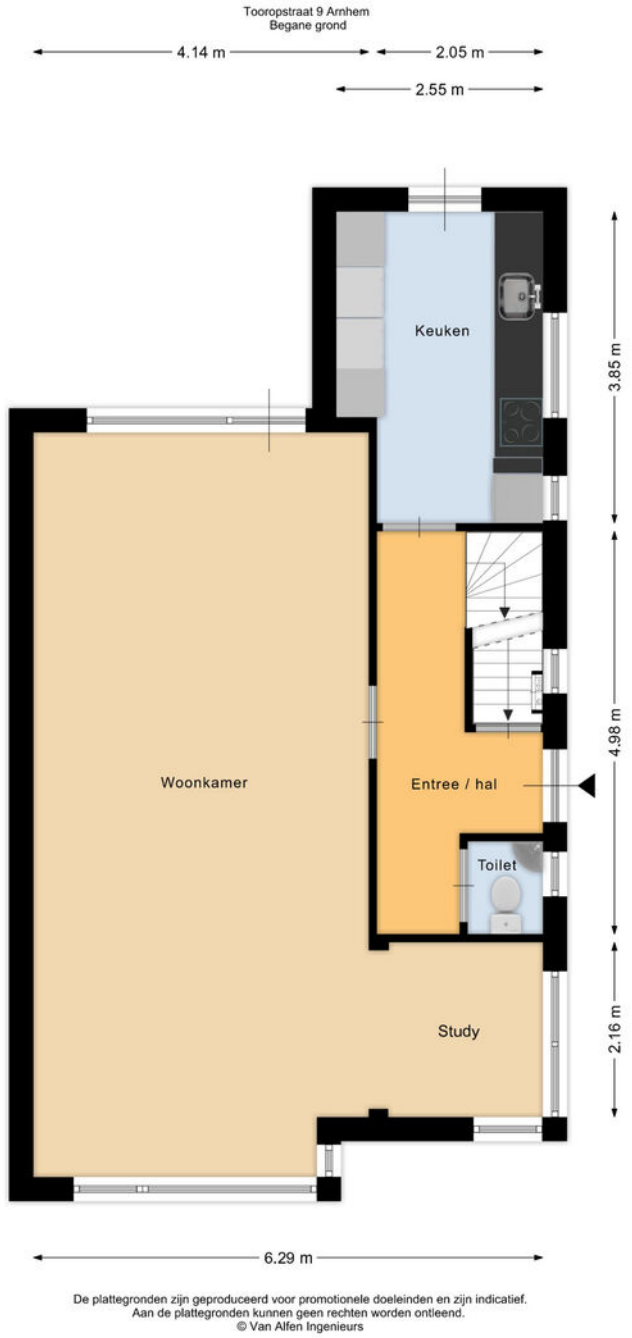






Plattegronden

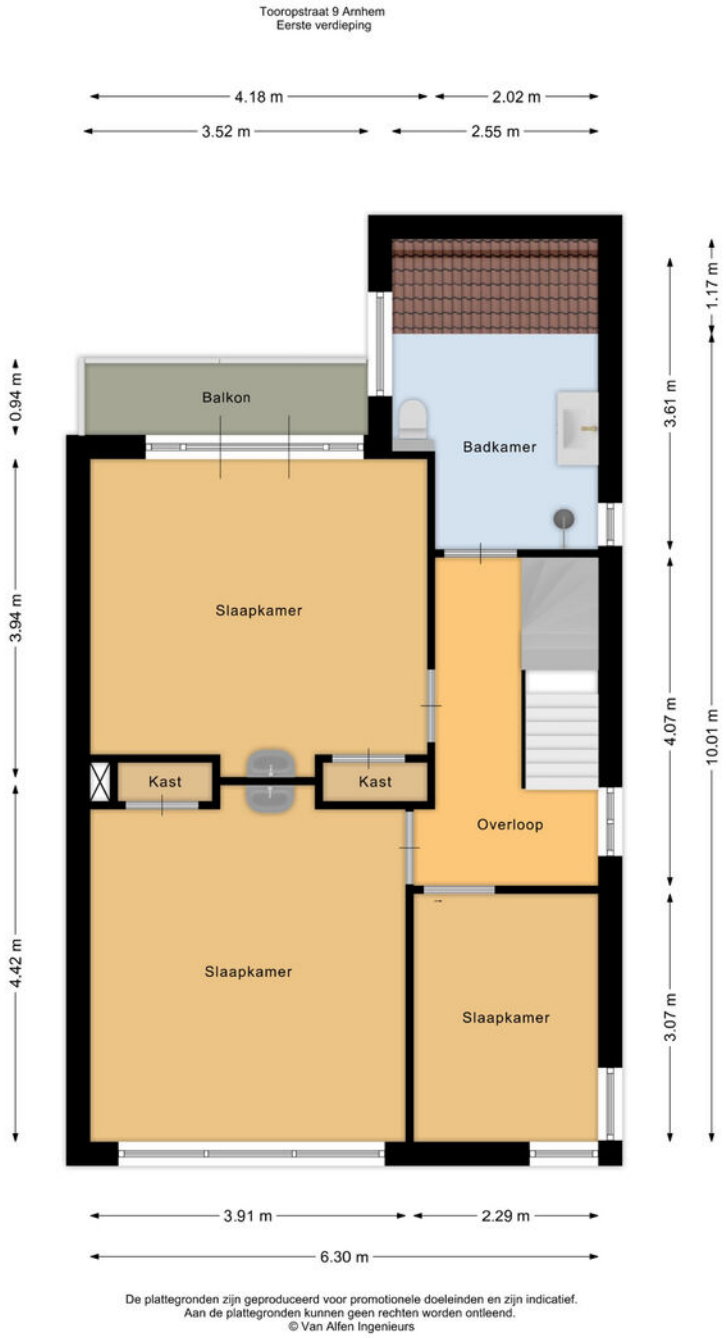
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Plattegronden

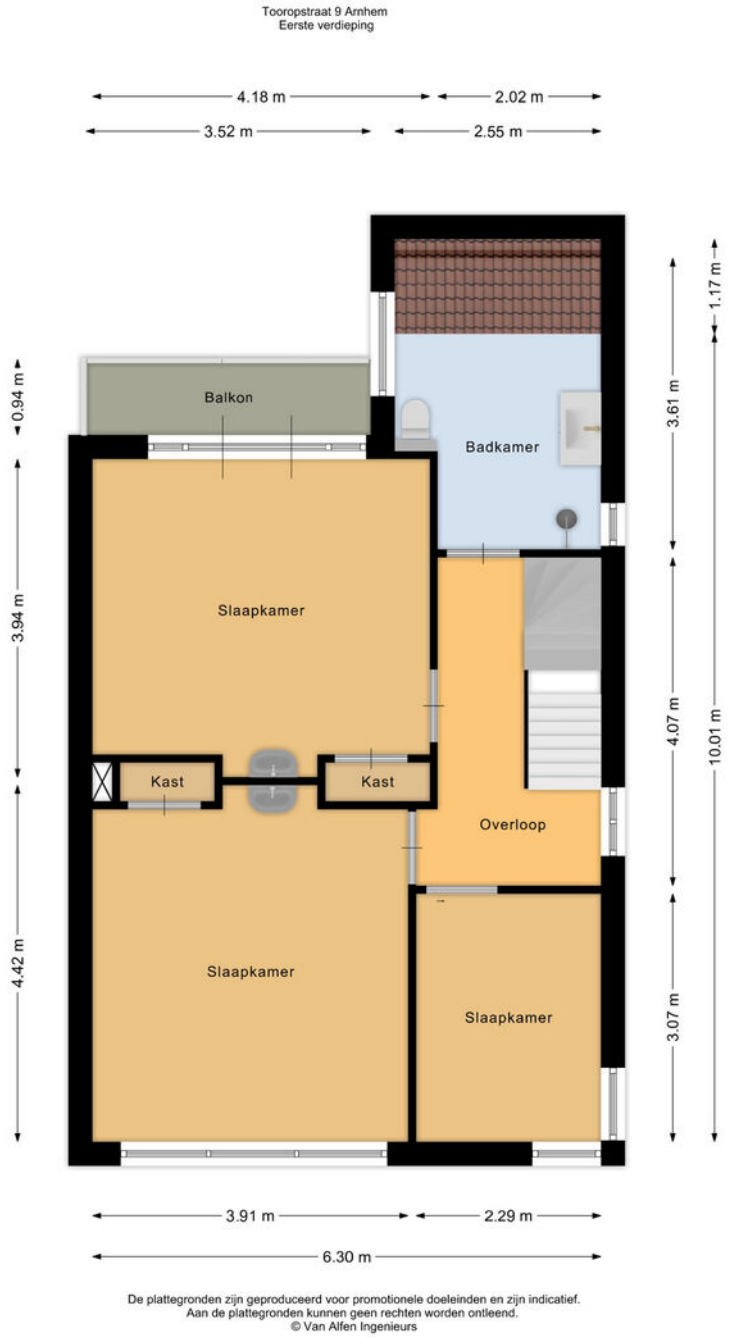
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

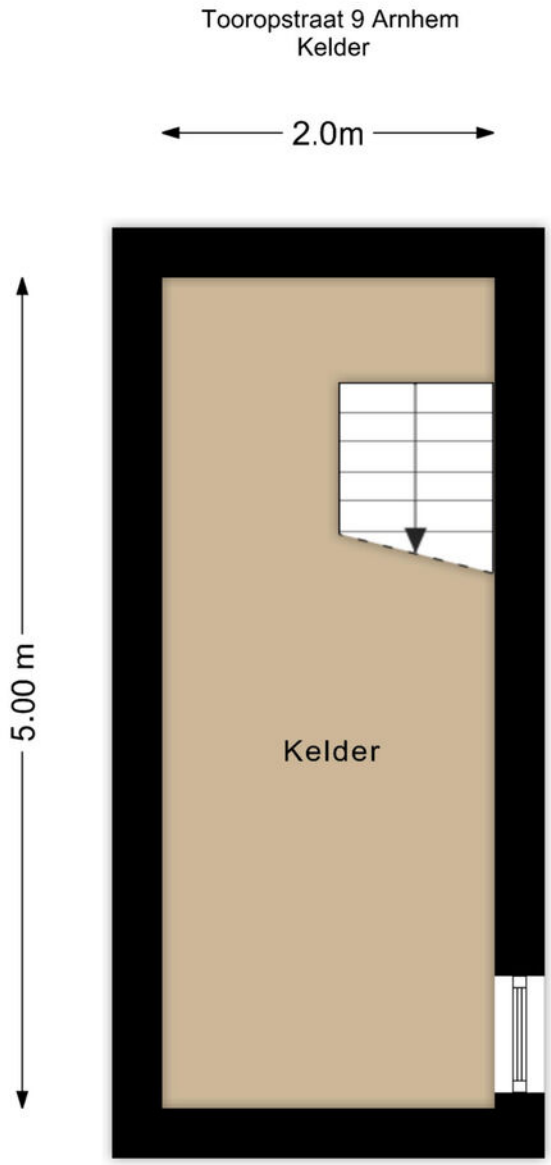
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

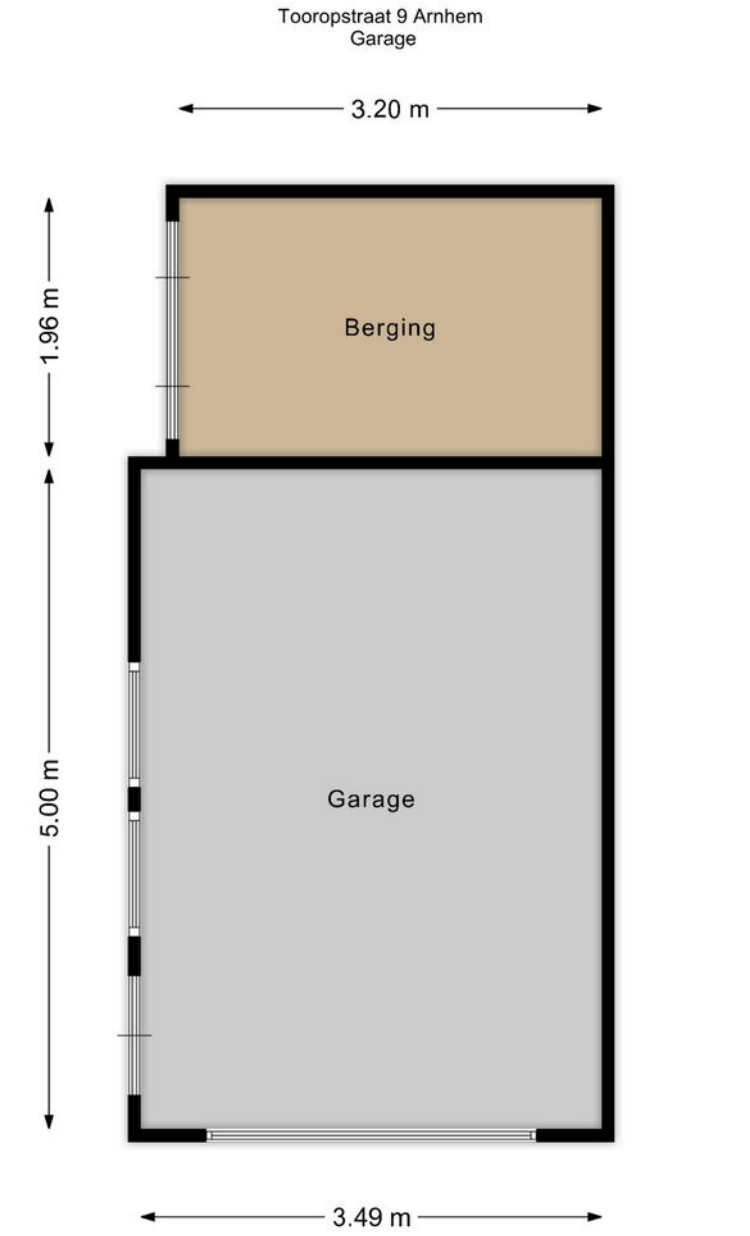
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Plattegronden

Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- Hanglampen en plafondlampen woonkamer, keuken en slaapkamer achter gaan mee.		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Garage: werkbank/keukenblok, kasten, schappen, legplanken en stellingen.	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- Slaapkamer voorkant + Zolderkamer voorkant; kledingkast, lundia stelling en schappen en witte kast	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin: Alle losse elementen + parasol		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Reserve dakpannen, stenen, klinkers achter tuinschuurtje	X			
				X
Tuin - Overig				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 6 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.

Zo helpen we u nog verder

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



Taxaties

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.





Aankoop

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.

Verkoop

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprieten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

Aantekeningen

PLAN EEN BEZICHTIGING

UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

026 355 21 00

INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

0318 270 000

EDE@BMVMAKELAARS.NL

BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



BMV DYNAMIS Makelaars