

ARNHEM
Volendamstraat 8

Vraagprijs
€ 535.000,- k.k.

Loft MAKELAARS

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1986

Soort:
Eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
369 $m^3$

Woonoppervlakte:
105 $m^2$

Perceeloppervlakte:
286 $m^2$

Gebouwgebonden buitenruimte:
16 $m^2$

Externe bergruimte:
34 $m^2$

Energielabel
A +

# Omschrijving

Ruimte, modern wooncomfort en volop privacy komen samen in deze verzorgde twee onder één kapwoning aan de Volendamstraat 8 in Arnhem. Met vier slaapkamers, een royale en lichte woonkamer en een luxe hoogwaardige afgewerkte open keuken is dit een heerlijke woning voor het hele gezin. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige verbinding met de achtertuin, waar je in optimale privacy kunt genieten van het buitenleven. Een royaal terras, een ruime vrijstaande stenen berging en een sfeervolle veranda met glazen schuifwanden maken het buitenverblijf compleet. Hier kun je vrijwel het hele jaar door heerlijk ontspannen!

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort heeft deze woning veel te bieden. Zo beschikt de woning over maar liefst 23 zonnepanelen, een warmtepomp, airconditioning en vloerverwarming op de begane grond. De woning is bovendien volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas en dubbel glas. Met een eigen oprit, carport en een royaal perceel van 286 $m^2$ is dit een ideale woning voor wie comfortabel, energiezuinig en met volop privacy wil wonen.

Locatie
De woning ligt in de wijk Elderveld, een rustige woonomgeving met verschillende voorzieningen binnen handbereik. Een supermarkt bevindt zich op loopafstand en ook het centrum van Arnhem en een treinstation zijn goed per fiets bereikbaar. De dichtstbijzijnde uitvalsweg ligt op enkele minuten rijden. Voor een uitgebreider winkelaanbod is ook Winkelcentrum Kronenburg goed bereikbaar. Met de auto zijn de A325 en N325 belangrijke verbindingen richting de rest van Arnhem en omliggende plaatsen. Ook het openbaar vervoer biedt goede verbindingen richting onder andere Arnhem Centraal en Station Arnhem Zuid.

Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, waar ruimte, licht en sfeer direct opvallen.

De woonkamer vormt samen met het eetgedeelte en de open keuken een heerlijke, ruimtelijke leefomgeving. De brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prachtige lichtinval en laat binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waarbij de ingebouwde gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Dankzij de optimale privacy aan de achterzijde kun je hier in alle rust genieten.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd en met oog voor kwaliteit, design en gebruiksgemak is samengesteld. De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van AEG, waaronder een fraaie matzwarte inductiekookplaat en een combi stoomoven. Het keramische werkblad en de bijpassende keramische achterwand geven de keuken een exclusieve uitstraling en zorgen voor een bijzonder hoogwaardige afwerking. De royale werkruimte en de vele opbergmogelijkheden maken de keuken bovendien bijzonder praktisch. Hier komen luxe, comfort en functionaliteit op een mooie manier samen.

Aansluitend is er alle ruimte voor een eettafel, een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen,

gezellig samen te komen of de dag te beginnen met een kop koffie.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn praktisch in te delen als kinder-, werk- of logeerkamer.
De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, toilet en spanplafond. Het dakraam zorgt daarbij voor prettig natuurlijk licht.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het dakraam over natuurlijk licht beschikt. Deze kamer kan naast slaapkamer ook uitstekend worden gebruikt als werk- of hobbyruimte.

Op de overloop bevinden zich de cv-installatie en de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig, onder andere achter de knieschotten, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Buitenleven
De buitenruimte is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. De royale achtertuin heeft een gunstige ligging op het zuiden en westen, waardoor je gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Bovendien biedt de tuin optimale privacy, waardoor je hier heerlijk in alle rust kunt ontspannen. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras dat via de brede schuifpui naadloos aansluit op de woonkamer. Het gazon, de gevarieerde beplanting en de verschillende zitmogelijkheden zorgen voor een fijne combinatie van sfeer, groen en gebruiksgemak.

De vrijstaande stenen berging biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Een echte blikvanger is de royale veranda achter in de tuin. Dankzij de glazen schuifwanden, verlichting en beschutte ligging is dit een heerlijke plek om ook op minder warme dagen van het buitenleven te genieten. Een gezellige borrel, uitgebreid tafelen of gewoon ontspannen na een drukke werkdag, hier kan het allemaal!

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met carport, met voldoende ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 105 $m^2$
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 16 $m^2$
- Externe bergruimte circa 34 $m^2$
- Perceeloppervlakte 286 $m^2$
- Inhoud woning circa 369 $m^3$
- Bouwjaar 1986
- Energielabel A+

Bijzonderheden

- Vier slaapkamers
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Dubbel glas en HR++ glas
- Royale en lichte woonkamer met brede schuifpui
- Moderne open keuken uit 2025 voorzien van inbouwapparatuur
- Gashaard in de woonkamer
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet (2017)
- Airconditioning op de eerste verdieping (in de 3 slaapkamers)
- 23 Zonnepanelen aanwezig (11 uit 2019 en 12 uit 2023)
- Vloerverwarming in de woonkamer, eetkamer en keuken
- Glasvezelaansluiting
- Ruime vrijstaande stenen berging uit 2020
- Royale veranda met glazen schuifwanden uit 2021
- Achtertuin gelegen op het zuiden en westen
- Eigen oprit met carport
- Parkeren op eigen terrein
- Intergas cv-ketel uit 2018, eigendom
- Hybride waterpomp (2023)
- De groepenkast is uitgebreid en vernieuwd in 2025
- De laadpaal is geïnstalleerd in 2024









































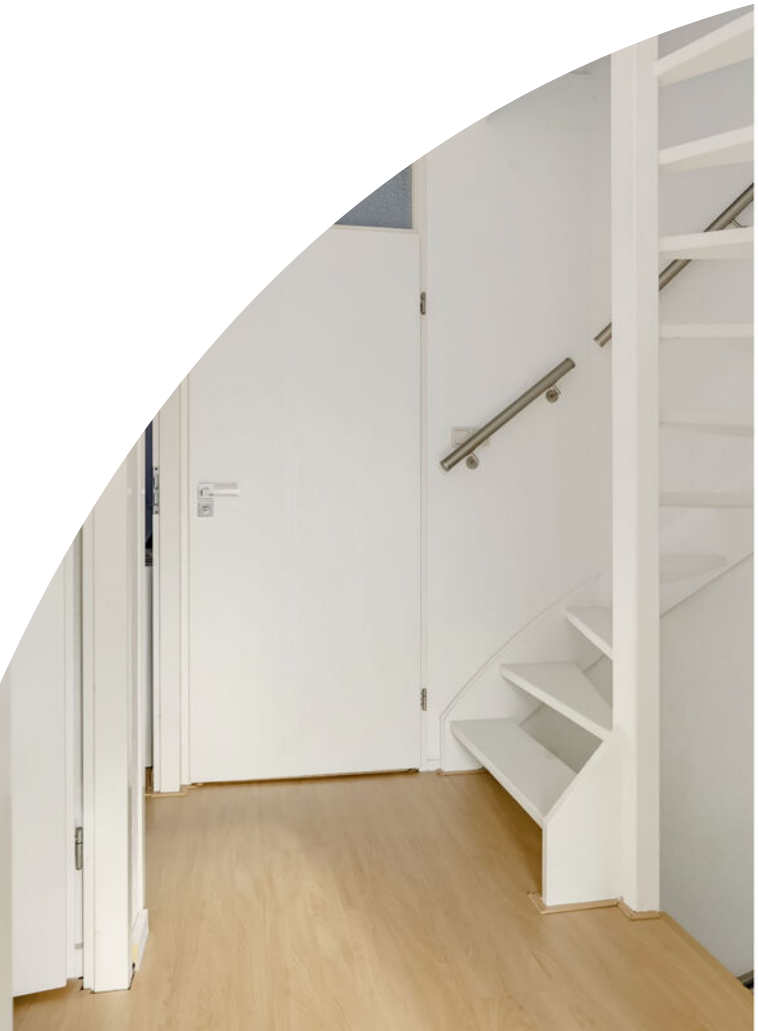







Eat
Drink
RELAX
BE HAPPY


Eat
Drink
RELAX
BE HAPPY






LOVE
IT'S ALL GOOD




IT'S ALL GOOD


IT'S ALL GOOD

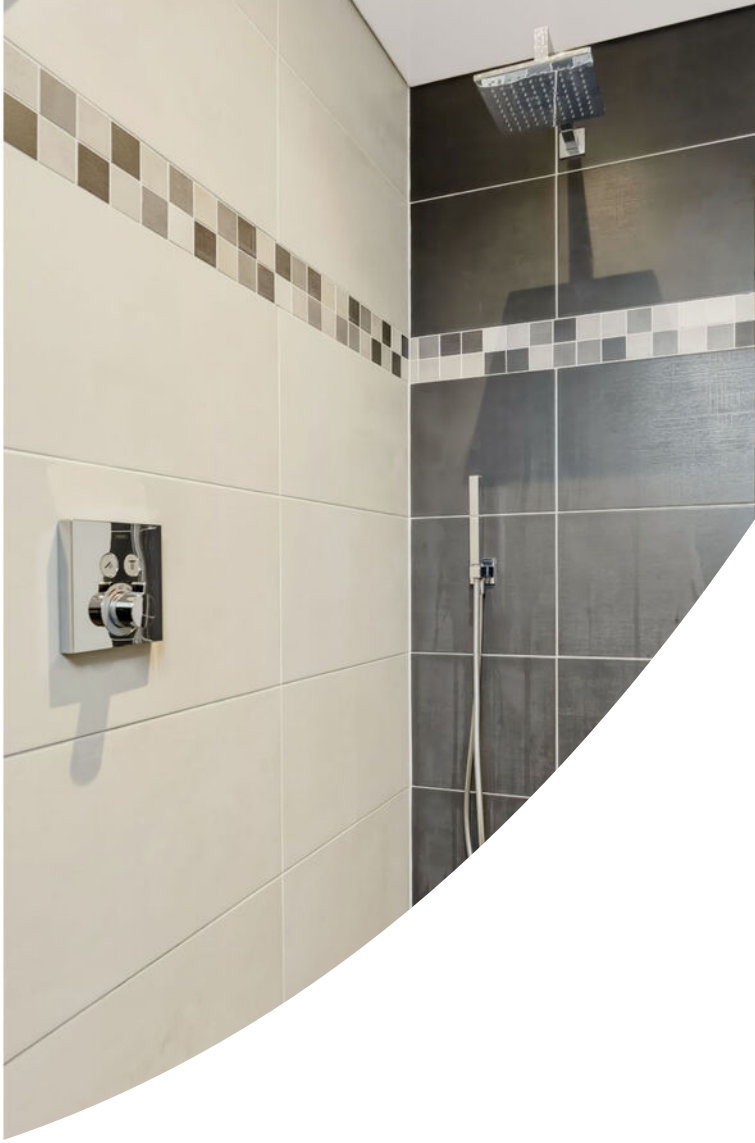















AEG

















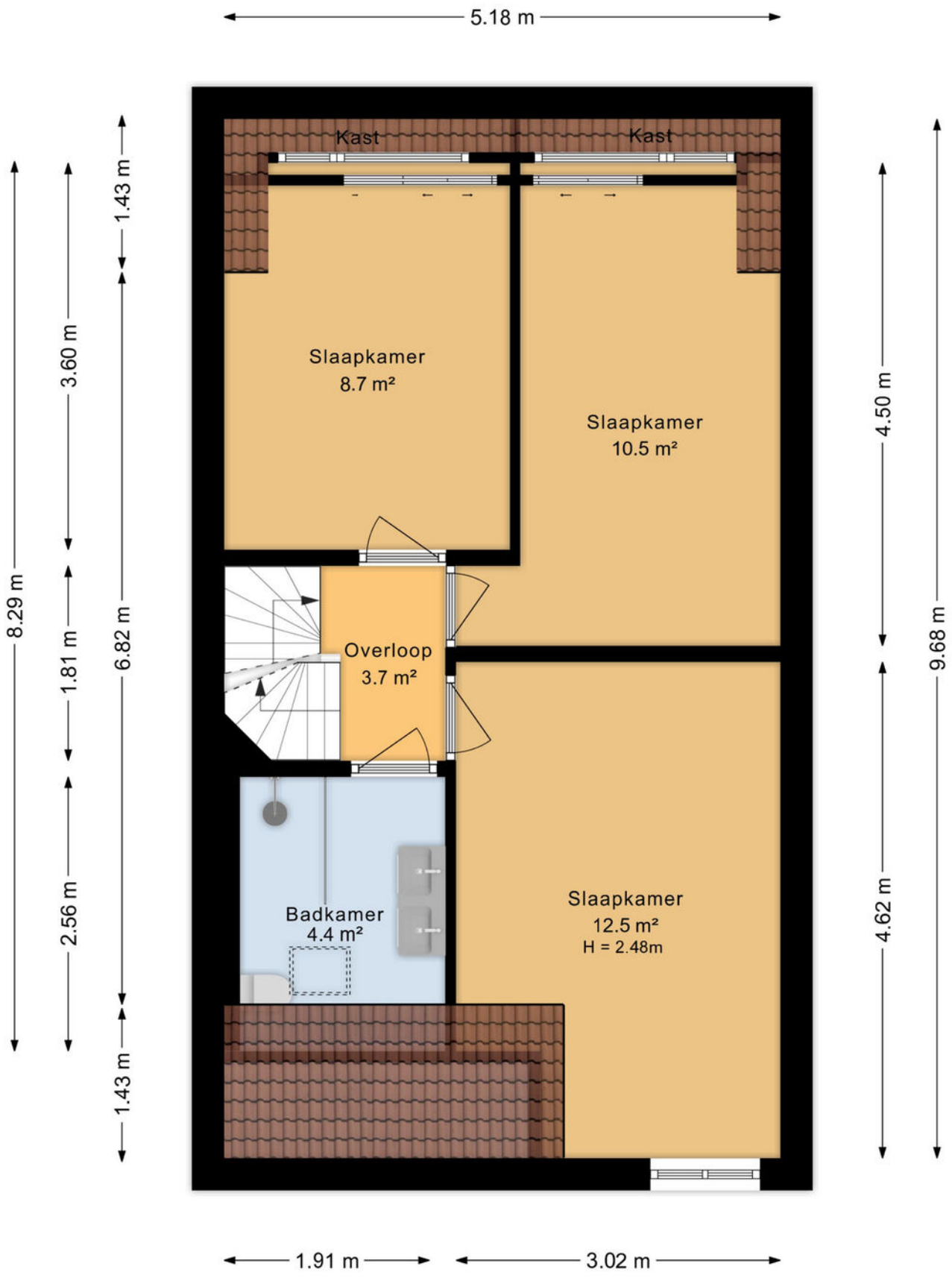

KROL


KROL

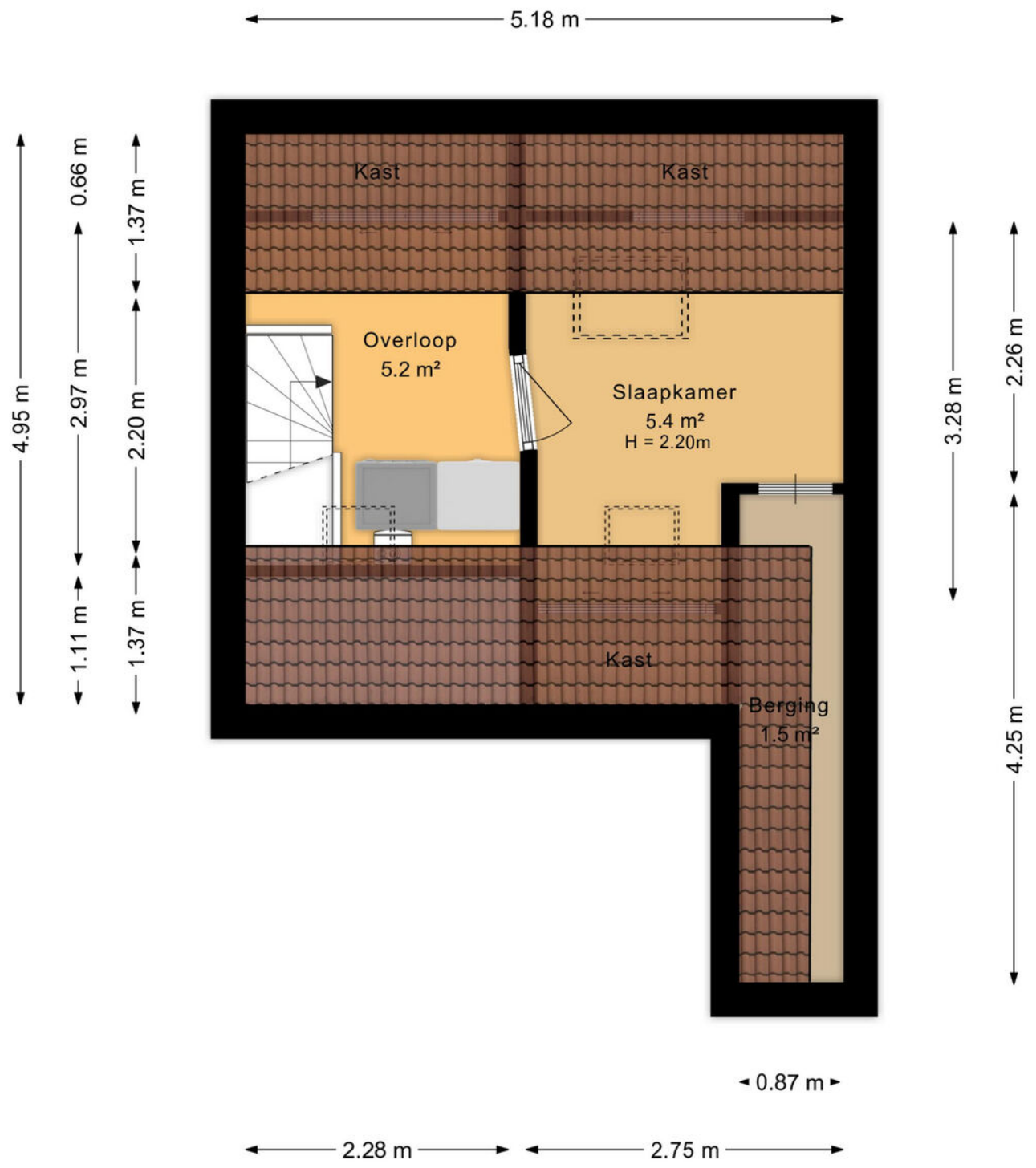
# Plattegrond



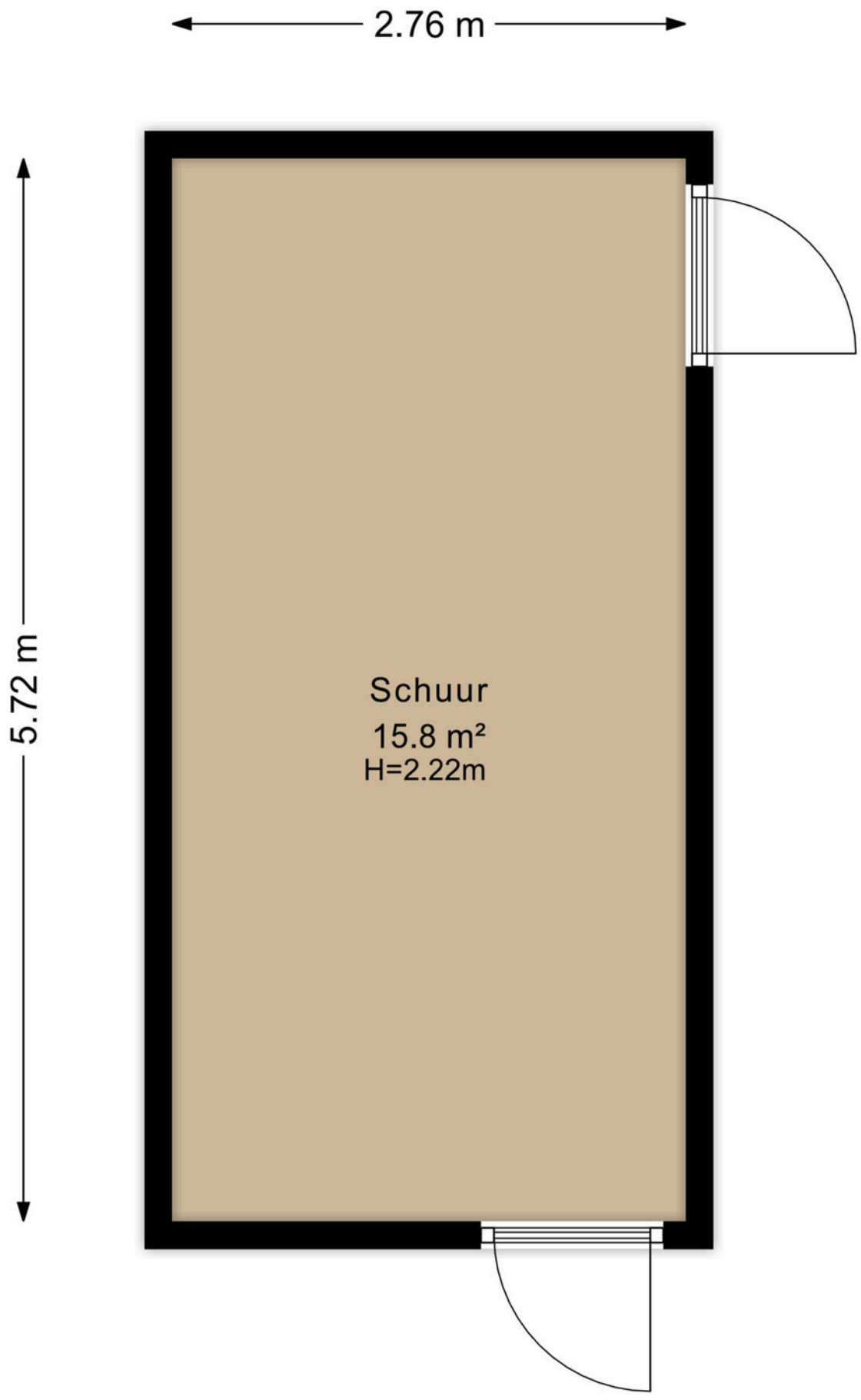
# Plattegrond



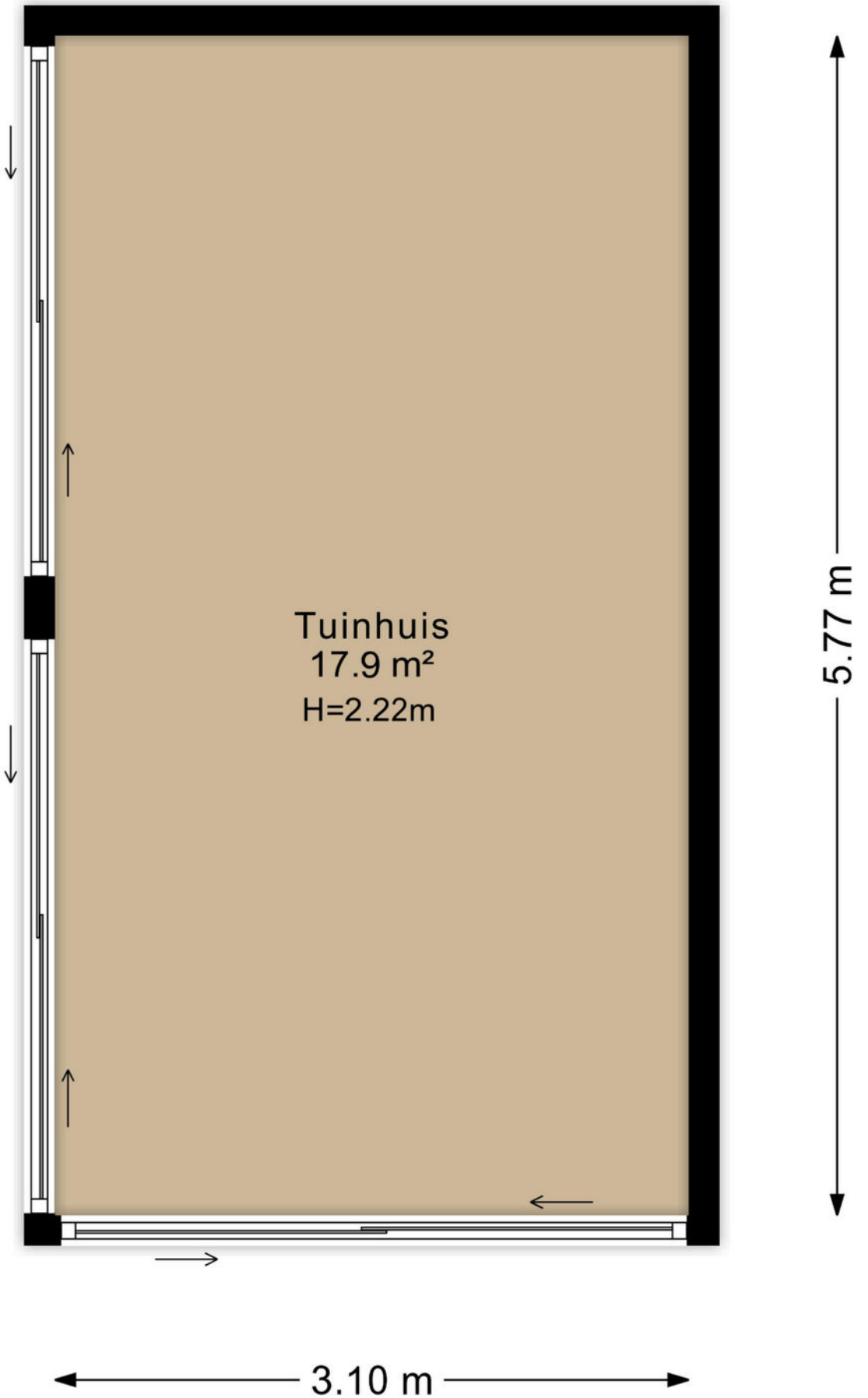
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



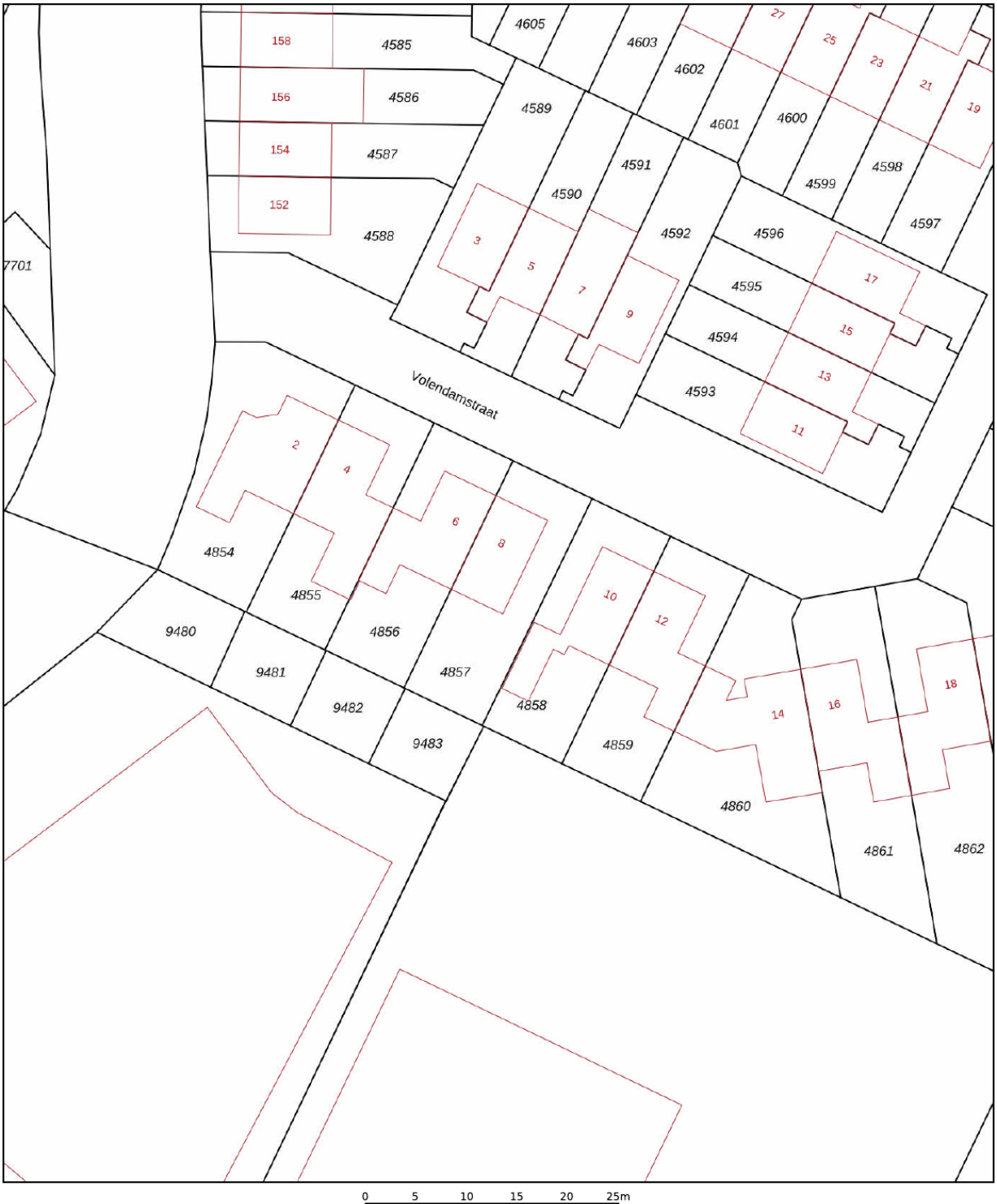
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Volendamstr 8




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

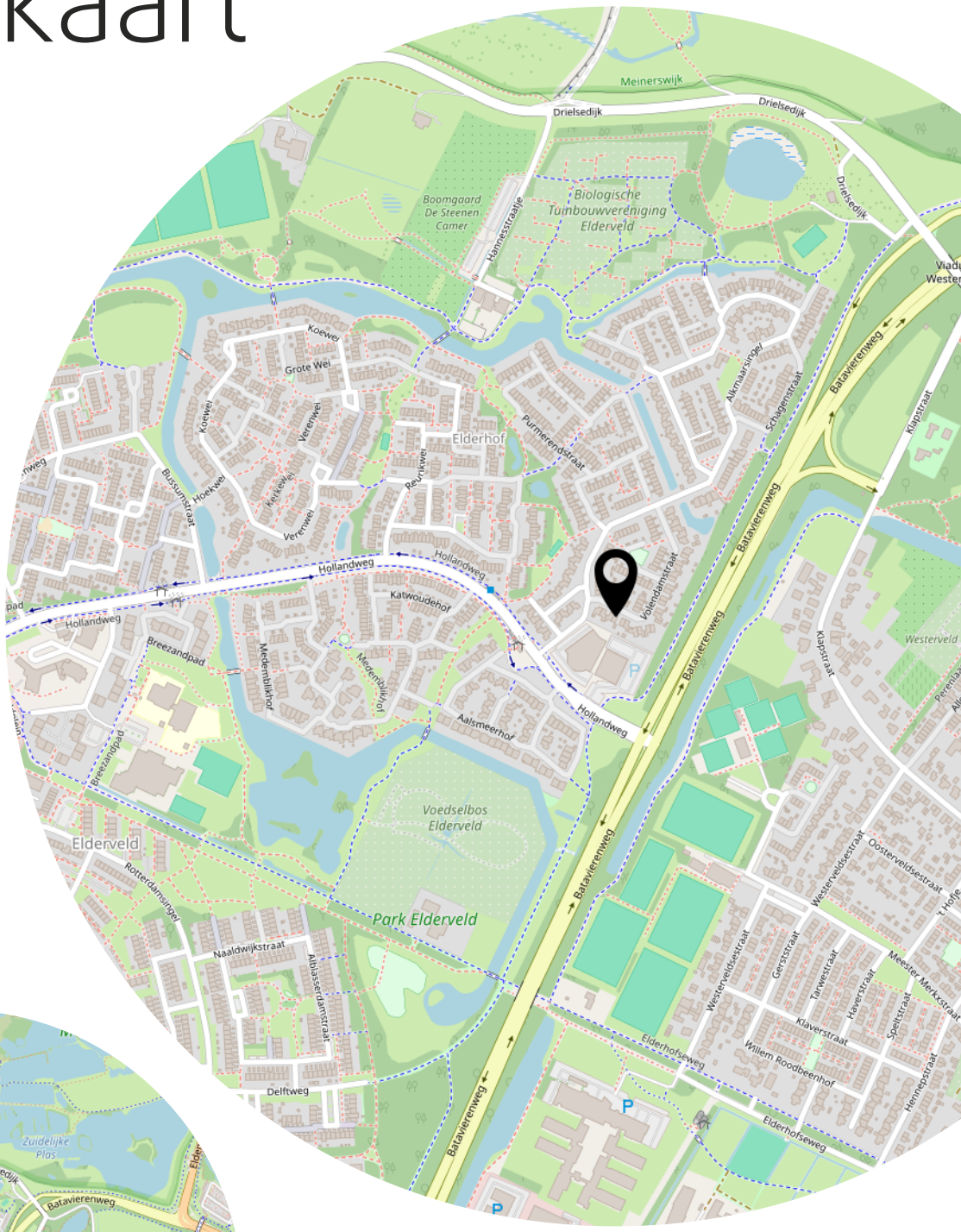
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Arnhem |
| Sectie | AC |
| Perceel | 4857 |

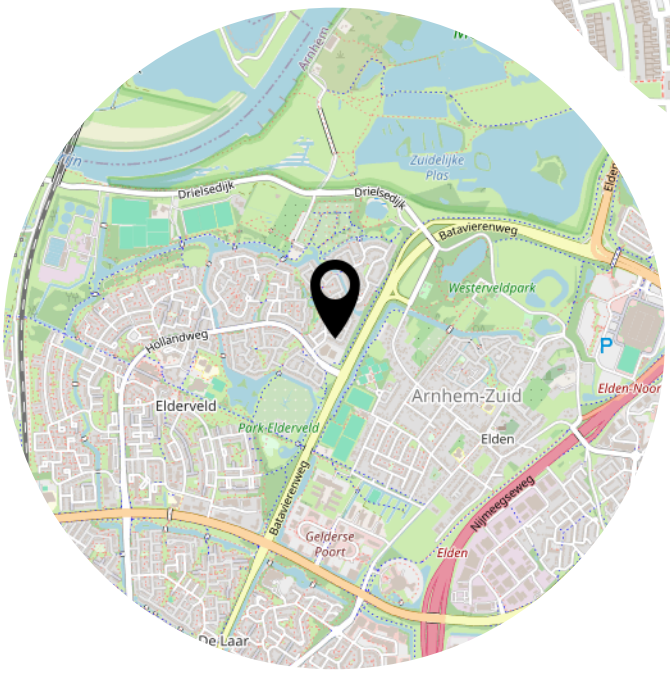
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | x | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| | | | |
| **(Losse) kasten, legplanken** | | | |
| Kasten op maat met schuifdeuren in 2 slaapkamers | x | | |
| Legplanken in trapkast | x | | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | | x |
| Jaloezieen | | | x |
| (Losse) horren/rolhorren | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| PVC | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| (Gas)kachels | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Radiatorafwerking | x | | |
| | | | |
| **Overige** | | | |
| Spiegelwanden | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Koelkast | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Quooker | x | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Koffiezetapparaat | | x | |
| Combi stoomoven | x | | |
| | | | |
| **Keukenaccessoires** | | | |
| Bestekbakken hout | x | | |
| Anti-slipmatten in lades en Le Mans plateaus | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| Fontein | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | |
| Handdoekhouders | x | | |
| Verwarmde spiegel | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Airconditioning | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Glazen schuifwanden veranda | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | x | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| CV-installatie | x | | |
| Hybride warmtepomp | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Olijfbomen in wijnvaten achtertuin | | x | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | x | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | x |
| Veranda | x | | |
| Vlaggenmast(houder) | x | | |
| Loungeset in veranda 2m70 x 2m70 met hocker | | | 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 30 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