



**Lombardstraat 11 te Arnhem**

## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Carport en pad naar achtertuin



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Hal



Woonkeuken

## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Openslaande deuren naar de stadstuin



Stadstuin



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Overloop 1<sup>e</sup> verdieping



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Woonkamer 1<sup>e</sup> verdieping



Woonkamer



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Slaapkamer 1 aan tuinzijde



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Bad-/hobbykamer



Overloop 2<sup>e</sup> verdieping



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Slaapkamer 2



## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Slaapkamer 3





## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



Bad-/hobbykamer



Berging

## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem





## Fotopresentatie

Lombardstraat 11 te Arnhem



### Omschrijving

Lombardstraat 11 te Arnhem

### Koopsom

€ 689.000,-- v.o.n.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Arnhem

Sectie : Q

Nummer : 9517

Perceel : 100 m<sup>2</sup>

Nieuw (2024) opgeleverd! Unieke stads(hoek)woning naar industrieel ontwerp met 3 verdiepingen woonplezier, stadstuin en eigen parkeerplek in het karakteristieke Spijkerkwartier in Arnhem-Noord.

Deze recent opgeleverde, duurzame A+++ woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, 18 zonnepanelen en driedubbel isolerend glas. Het robuuste en kwalitatief hoogwaardige huis is gebouwd met het oog op de toekomst en grotendeels gerealiseerd met CLT-bouw (Cross Laminated Timber).

### Wat is CLT?

CLT is een innovatief en duurzaam houtbouwproduct dat zorgt voor lichte, sterke constructies van hoge kwaliteit. In tegenstelling tot beton en staal – waarbij tijdens productie veel CO<sub>2</sub> vrijkomt – is hout een hernieuwbare grondstof die CO<sub>2</sub> opslaat. Bovendien is er minder materiaal nodig dankzij een slim engineeringproces. CLT biedt uitstekende isolatie en een gezond binnenklimaat.

### Voordelen van CLT-bouw:

- Duurzaam: Bijdrage aan een beter milieu
- Gezond leefklimaat: Optimale vochtregulatie en isolatie
- Licht en sterk: Flexibel in gebruik
- Brandveilig: Geschikt voor langdurige bewoning
- Circulair: Bouwmateriaal dat in de toekomst opnieuw kan worden gebruikt

### Het Spijkerkwartier

Het karakteristieke Spijkerkwartier is tegenwoordig een levendige buurt waar saamhorigheid centraal staat. De wijk staat bekend om haar veelzijdige architectuur, statige Brusselse herenhuizen, verscholen binnentuinen en een keur aan gezellige cafés, restaurants en hippe koffiebars. Het is een unieke woonomgeving, dicht bij het stadscentrum, NS-station Velperpoort, winkels, scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het groene speelterrein Thialf.



### Indeling woning:

**Begane grond:** ruim voorerf met carport, vorstvrije buitenkraan en opstelplaats voor de warmtepompunit. Entree/hal met meterkast en garderoberuimte, toilet (voorbereid voor wandcloset met fonteintje). Grote woonkeuken met trapkast en voorbereidingen voor een luxe keuken(eiland). Via een grote glazen schuifpui toegang tot een fraai aangelegde achtertuin met luxe bestrating, borders, buitenkraan en stopcontacten. De achtertuin is ook bereikbaar via de zijkant van het huis.

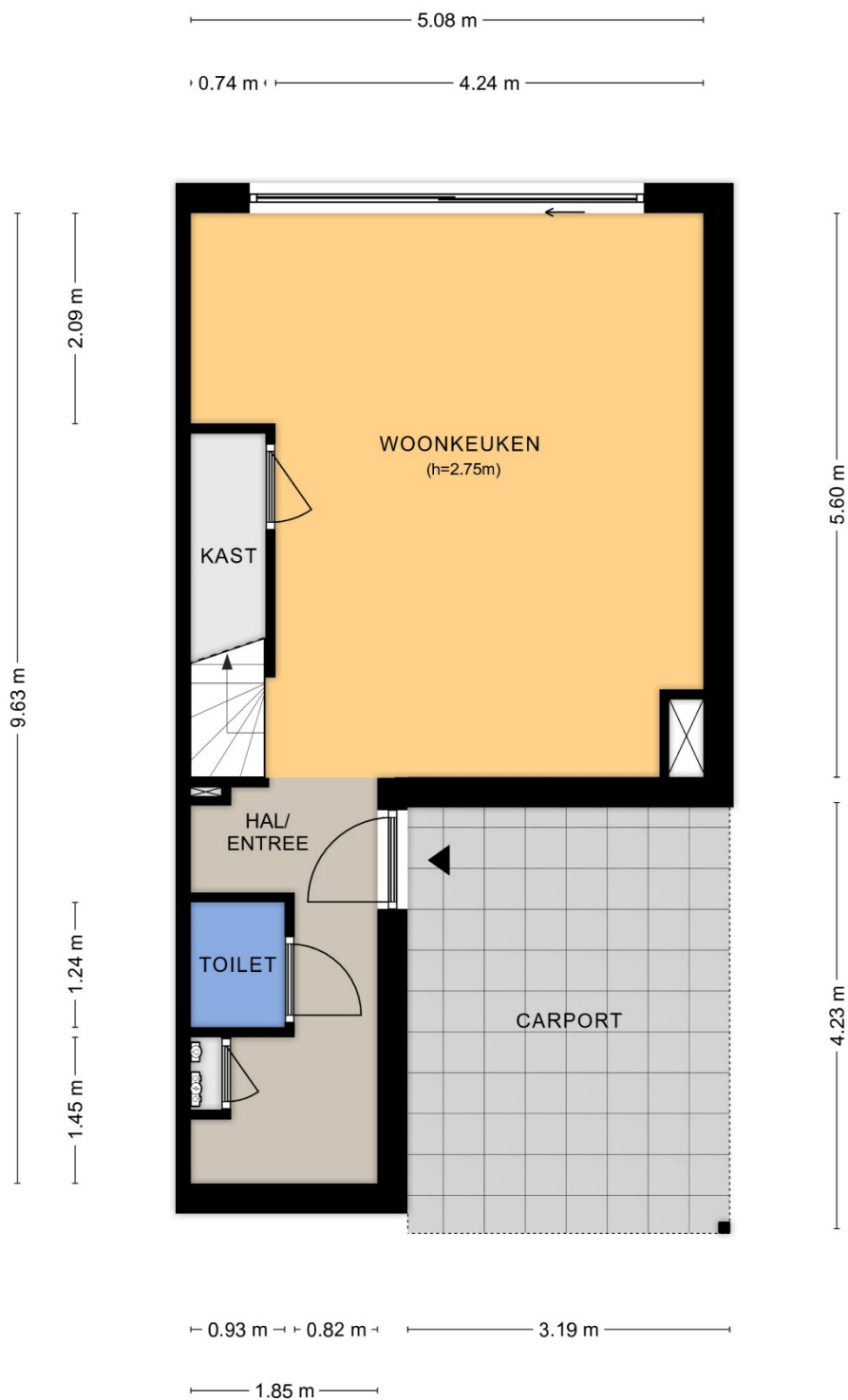
**Eerste verdieping:** overloop, lichte woonkamer met grote raampartijen en vrije zichtlijnen richting de Lombardstraat. Badkamer (voorbereid, ook met aansluitingen voor mechanische ventilatie en toilet). Deze ruimte kan eventueel alternatief worden ingericht als inloopkast of hobbykamer. Slaapkamer met grote ramen.

**Tweede verdieping:** lichte, hoge overloop met elektrisch dakraam en ruimte voor een kast. Tweede badkamer met voorbereidingen voor toilet en mechanische ventilatie. Ook deze ruimte kan een andere functie krijgen, zoals een inloopkast of hobbykamer. Twee royale slaapkamers met hoge plafonds.

### Bijzonderheden:

- Voorbereidingen voor badkamers, toiletten en keuken zijn aanwezig
- Keuken, badkamer(s) en toilet dienen door koper zelf te worden gerealiseerd
- Snelle oplevering mogelijk
- Woning wordt aangeboden vrij op naam (VON)

## Lombardstraat 11 te Arnhem Begane grond

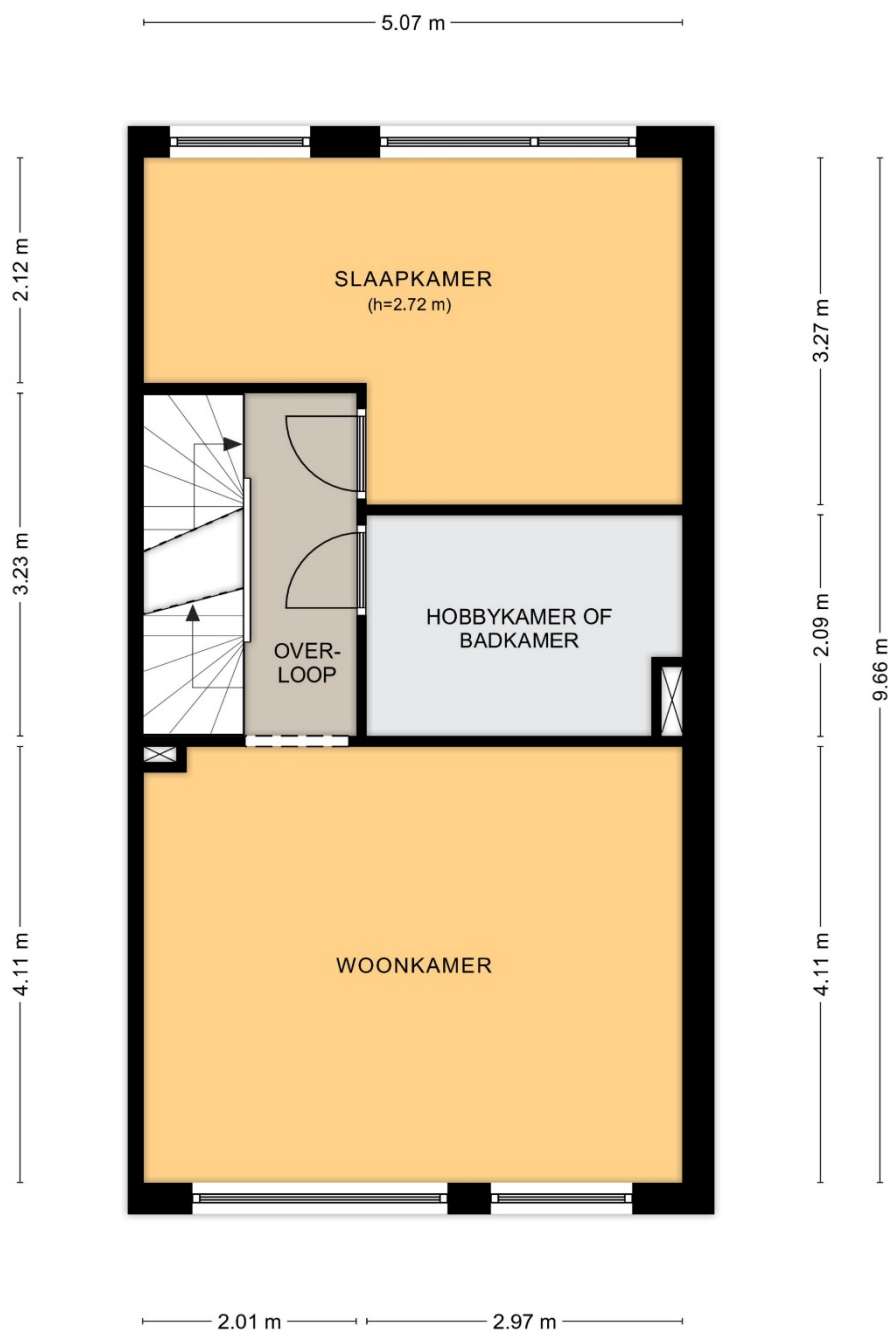


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie





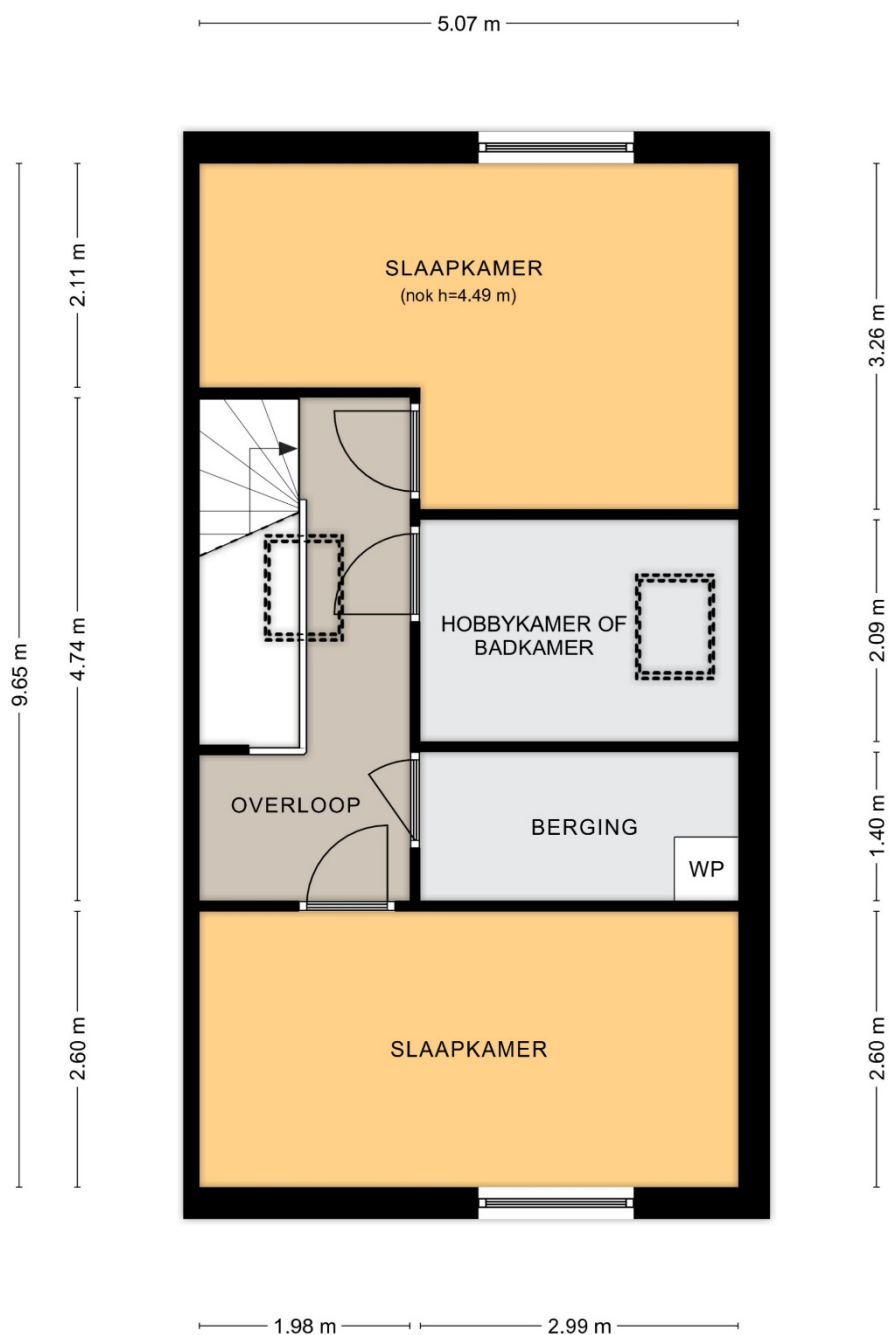
Lombardstraat 11 te Arnhem  
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Lombardstraat 11 te Arnhem  
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie





### Veel gestelde vragen

Hieronder vindt u de meest gestelde vragen. Wij verwachten dat het u wat duidelijkheid biedt over bezichtigingen, uw eerste bod, uw aankoop en wat daarop volgt.

#### ▪ *Bezichtigingen en biedingen:*

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. Dus ook al bent u de eerste kijker of bieder, dan nog is de verkoper niet verplicht met u in onderhandeling te gaan. Wel heeft de verkopende makelaar de plicht u hierover te informeren. Laat het daarom weten aan de makelaar wanneer u serieus interesse heeft, zodat u weet wat uw positie is.

#### ▪ *Een onderhandeling:*

U bent in onderhandeling als de verkoper een reactie geeft op uw bod in de vorm van een tegenbod.

Ook kan de verkopende makelaar aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkoper.

#### ▪ *Bezichtigen en bieden van een andere partij tijdens de onderhandeling:*

Bezichtigingen mogen gewoon doorgaan tijdens een onderhandeling. Een onderhandeling hoeft immers niet altijd tot een verkoop te leiden. Wel kan de verkopende makelaar aangeven tijdens de bezichtigingen dat er een bod 'ligt'. De makelaar zal geen inzicht geven in de hoogte van dit bod. Een belangstellende mag eventueel wel een bod uitbrengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

#### ▪ *De definitieve koop:*

Er is pas een overeenkomst als het koopcontract (modelakte opgesteld door de NVM) door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd kan zonder gevolgen de koop ontbonden worden.

<i>Akte getekend op</i>	<i>Laatste dag bedenktijd(*)</i>
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag

\*behoudens algemeen erkende feestdagen

#### ▪ *Ontbindende voorwaarden*

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn opgenomen, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van circa 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf de datum van mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

### Belangrijke informatie

#### ▪ *Onderhoud en onderzoeksplicht*

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. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de 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 aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### ▪ *Aansprakelijkheid*

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn slechts een globale omschrijving van het object en met zorg verzameld. De informatie rust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte informatie. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

#### ▪ *Koopakte en waarborgsom*

De koopakte wordt opgesteld volgens de modelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom/ bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden bij de notaris te storten.

#### ▪ *Vrijblijvende aanbieding*

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van de maten die zijn overeengekomen uit de tekeningen/ Kadaster kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

- Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van de NVM van toepassing.



### Informatie

In deze brochure vindt u veel informatie over de woning. Foto's, plattegronden, kadastrale kaart en informatie verstrekt door de verkoper maken het tot een geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat u bepaalde vragen hebt die in deze brochure niet worden beantwoord. Bel of mail ons gerust voor nadere uitleg of meer informatie.

### Contactinformatie

Kantoor Van Musscher & Sonneveld Makelaars  
Utrechtseweg 126  
6862 AP OOSTERBEEK  
026 339 26 00

Internet [www.vmsmakelaars.nl](http://www.vmsmakelaars.nl)

E-mail [info@vmsmakelaars.nl](mailto:info@vmsmakelaars.nl)

### Uw makelaars

Coen Sonneveld  
06 506 101 82

Jan Berendsen  
06 348 922 61

### Ons kantoor


Karin Janssen  
Lilian Mooren  
José van Westeneng  
Anouc Sonneveld



Graag tot ziens,

Van Musscher & Sonneveld Makelaars



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 9517</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025  
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.