



ARNHEM  
Arnoudstraat 29

Vraagprijs  
€ 489.000,- k.k.

 **Loft**  
MAKELAARS

026-2053000 | [info@loftmakelaars.nl](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1928

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

Inhoud:  
413 m<sup>3</sup>

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

Perceeloppervlakte:  
132 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
9 m<sup>2</sup>

Energie label  
G



# Omschrijving

Charmant wonen in een karakteristiek pand op een fantastische locatie

Welkom in deze sfeervolle jaren '30 twee-onder-een-kapwoning, gelegen in een van de meest geliefde wijken van Arnhem! Dit unieke huis ademt charme en sfeer, met prachtige authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort. Zodra u binnenstapt, voelt u zich direct thuis!

De woning bevindt zich in de rustige, groene wijk Plattenburg (Velperweg e.o.) en biedt alles wat u maar kunt wensen. Drie ruime slaapkamers, een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, en een zonnige achtertuin op het oosten maken dit een plek om verliefd op te worden. De ideale ligging, met alle voorzieningen op steenworp afstand en voldoende parkeergelegenheid voor de deur, maakt het plaatje compleet.

Authentieke jaren '30 details

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de charme van de authentieke jaren '30-stijl. Originele paneeldeuren, elegante en-suite schuifdeuren en schitterende glas-in-loodramen maken meteen indruk en geven de woning een unieke, tijdloze uitstraling. De lichte woonkamer met haar hoge plafonds en prachtige houten vloer straalt een warme, uitnodigende sfeer uit.

Locatie

Deze woning is gelegen in een rustige en groene omgeving, omringd door diverse prachtige parken. Denk aan Angerenstein, Sacre Coeur, Klarenbeek en park Presikhaaf – elk met zijn eigen karakter en mogelijkheden voor ontspanning.

Het treinstation en het stadscentrum van Arnhem liggen op loopafstand, terwijl omliggende plaatsen zoals Velp uitstekend bereikbaar zijn. Deze unieke combinatie van rust en stedelijke nabijheid maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk.

De wijk kenmerkt zich door een aangename en uitnodigende sfeer, met een goede balans tussen groen en stedelijke voorzieningen. Binnen 10 minuten fietsen is een breed scala aan faciliteiten te vinden, zoals winkels, horeca, sportmogelijkheden en culturele activiteiten. De omliggende wijken hebben elk hun eigen unieke karakter, waardoor er altijd iets bijzonders te beleven is.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal tref je de garderobe en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer aan de voorzijde en de eetkamer aan de achterzijde. Beide ruimtes worden gescheiden door elegante en-suite schuifdeuren en zijn voorzien van een doorlopende houten vloer en hoge plafonds, wat zorgt voor een ruime, open uitstraling.

De eetkamer heeft toegang tot de achtertuin via openslaande deuren, waardoor deze ruimte naadloos overgaat in de buitenruimte. In de eetkamer bevindt zich tevens een praktische trapkast met de meterkast. De moderne, nieuw gebouwde keuken (2023), die bereikbaar is via

een tussenhof met separaat toilet, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er bovendien toegang tot de achtertuin, waardoor het binnen-buitengevoel optimaal wordt versterkt.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. De originele paneeldeuren in alle kamers versterken de authentieke jaren '30 uitstraling.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping herbergt een sfeervolle derde slaapkamer met zichtbare houten balken en dakramen die zorgen voor voldoende lichtinval. Daarnaast is er bergruimte, een aansluiting voor witgoed en de opstelling van de cv-installatie.

#### Achtertuintuin

De achtertuin, gelegen op het oosten, biedt veel privacy en diverse mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Er is een combinatie van een gazon, groene borders en meerdere zitplekken. Een praktische zijdoorgang maakt het eenvoudig om fietsen en containers naar binnen en buiten te verplaatsen.

#### Kenmerken

- Woonoppervlakte: 100 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 9 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 425 m<sup>3</sup>
- Perceel: 148 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1928

#### Bijzonderheden

- Authentieke jaren '30-stijl met originele paneeldeuren en glas-in-looddetails
- Energielabel G, met aanvullende isolatiemaatregelen
- Muur- en vloerisolatie aanwezig
- Grotendeels dubbel glas en HR ++ glas;
- Voorzien van dakkapellen
- Moderne keuken (2023) met krachtstroom voor elektrisch koken
- Cv-ketel Remeha (2011), eigendom
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Openbare parkeer gelegenheid in de directe omgeving
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen

















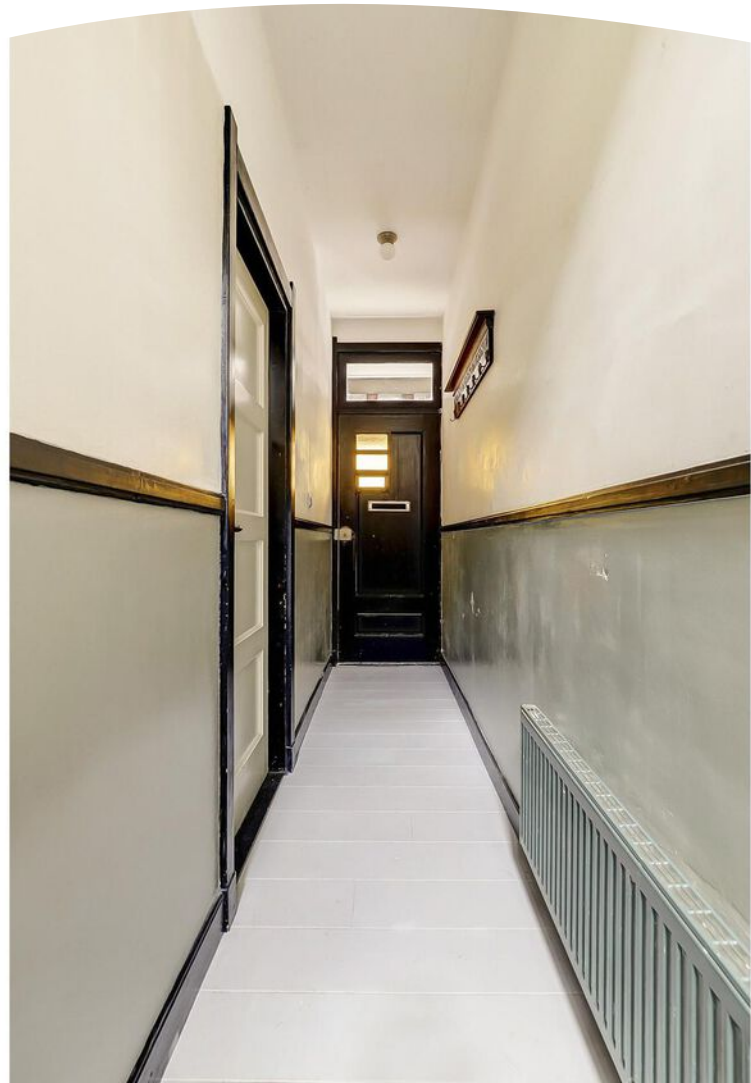
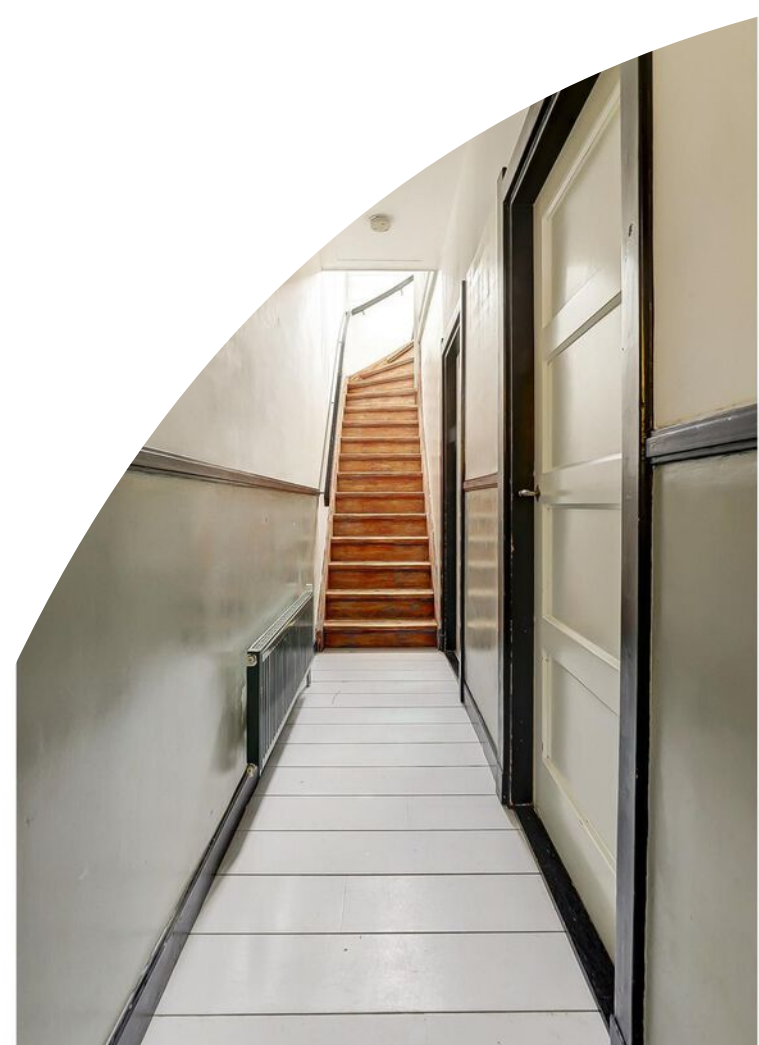






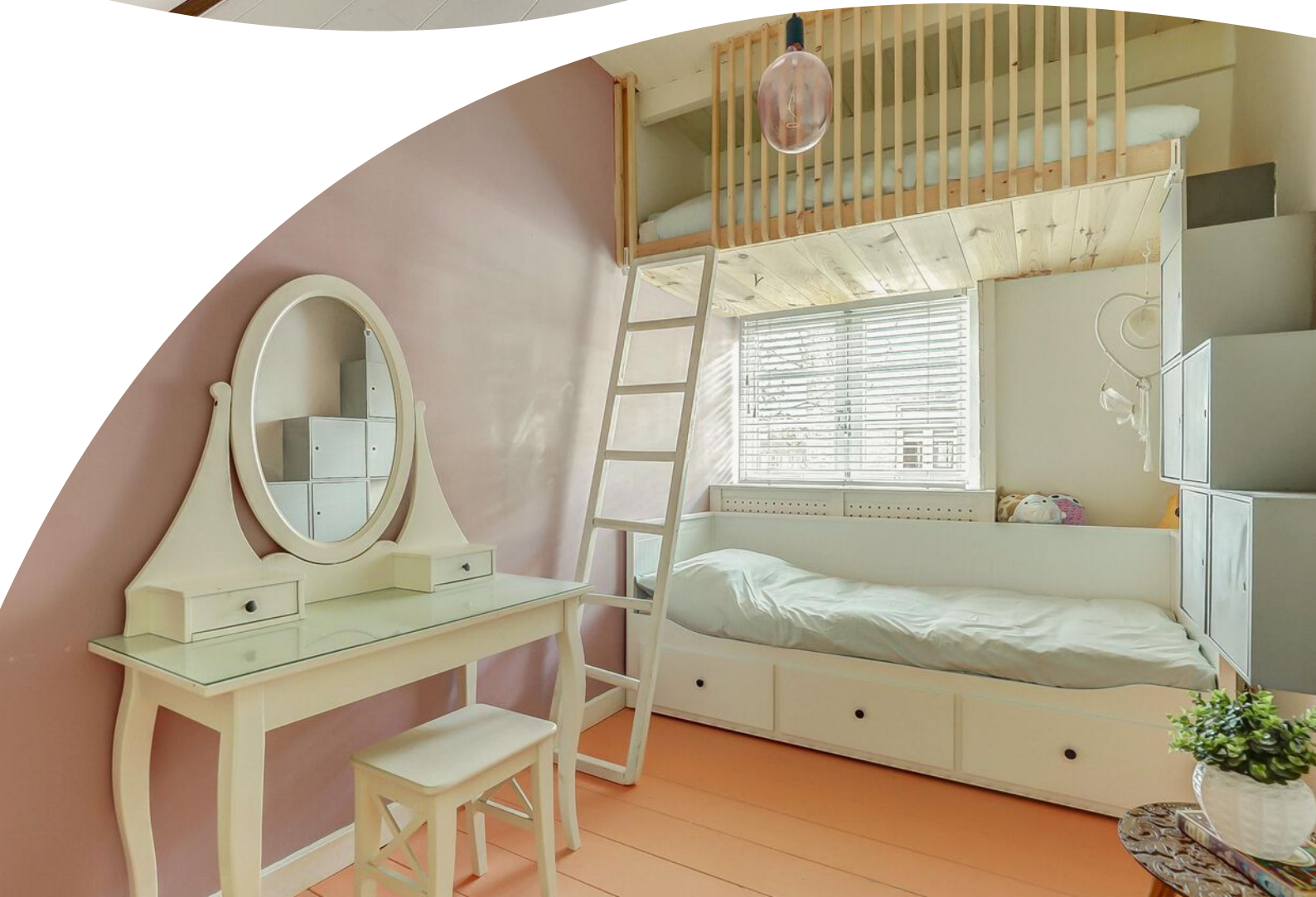






















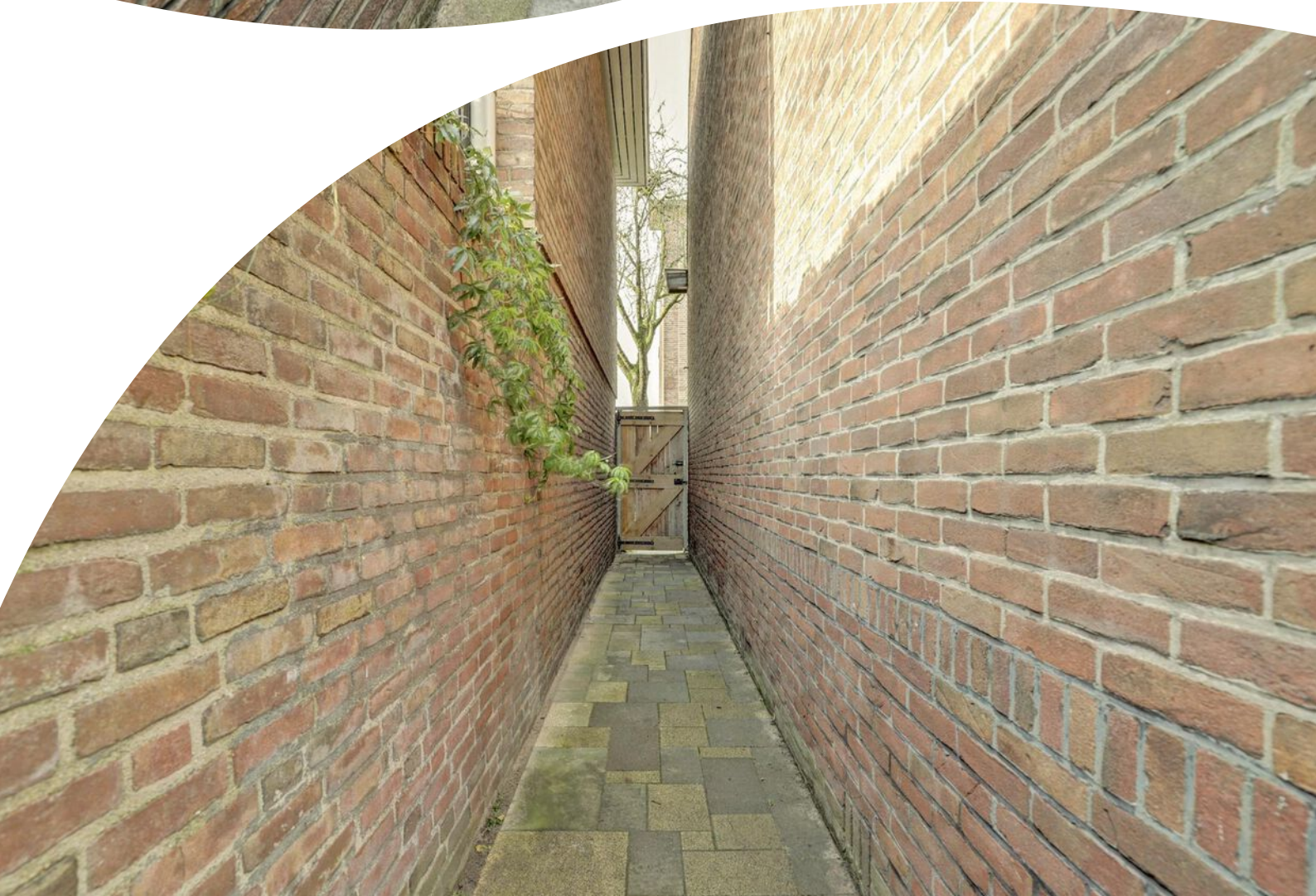






















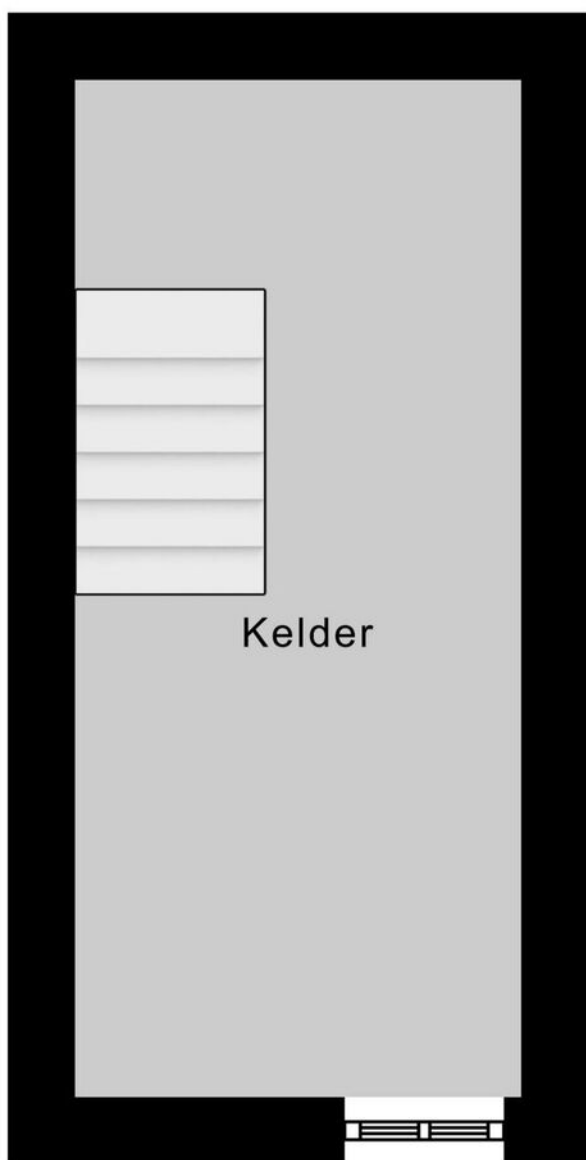






# Plattegrond

← 1.99 m →



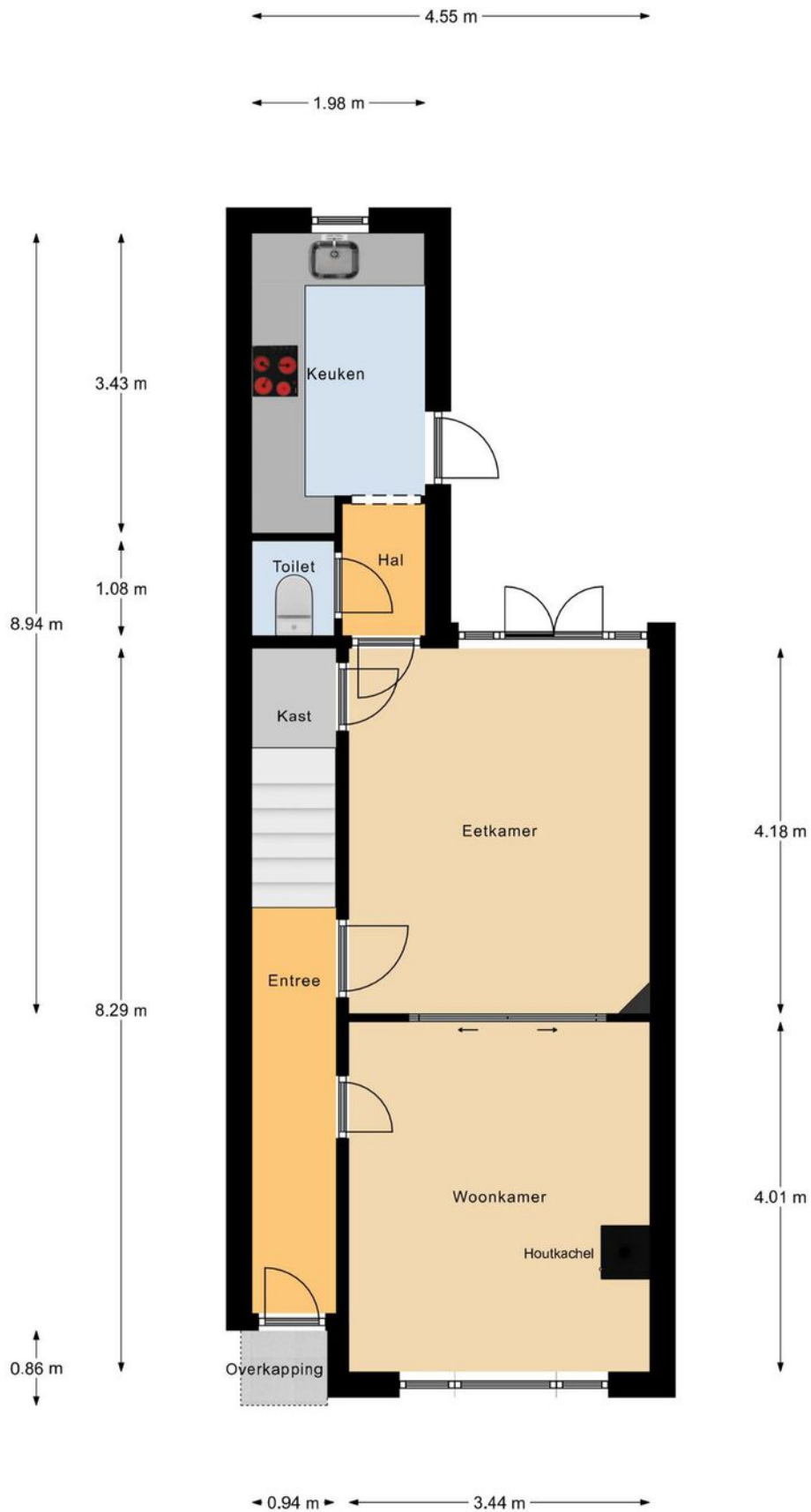
Kelder

4.54 m

Kelder

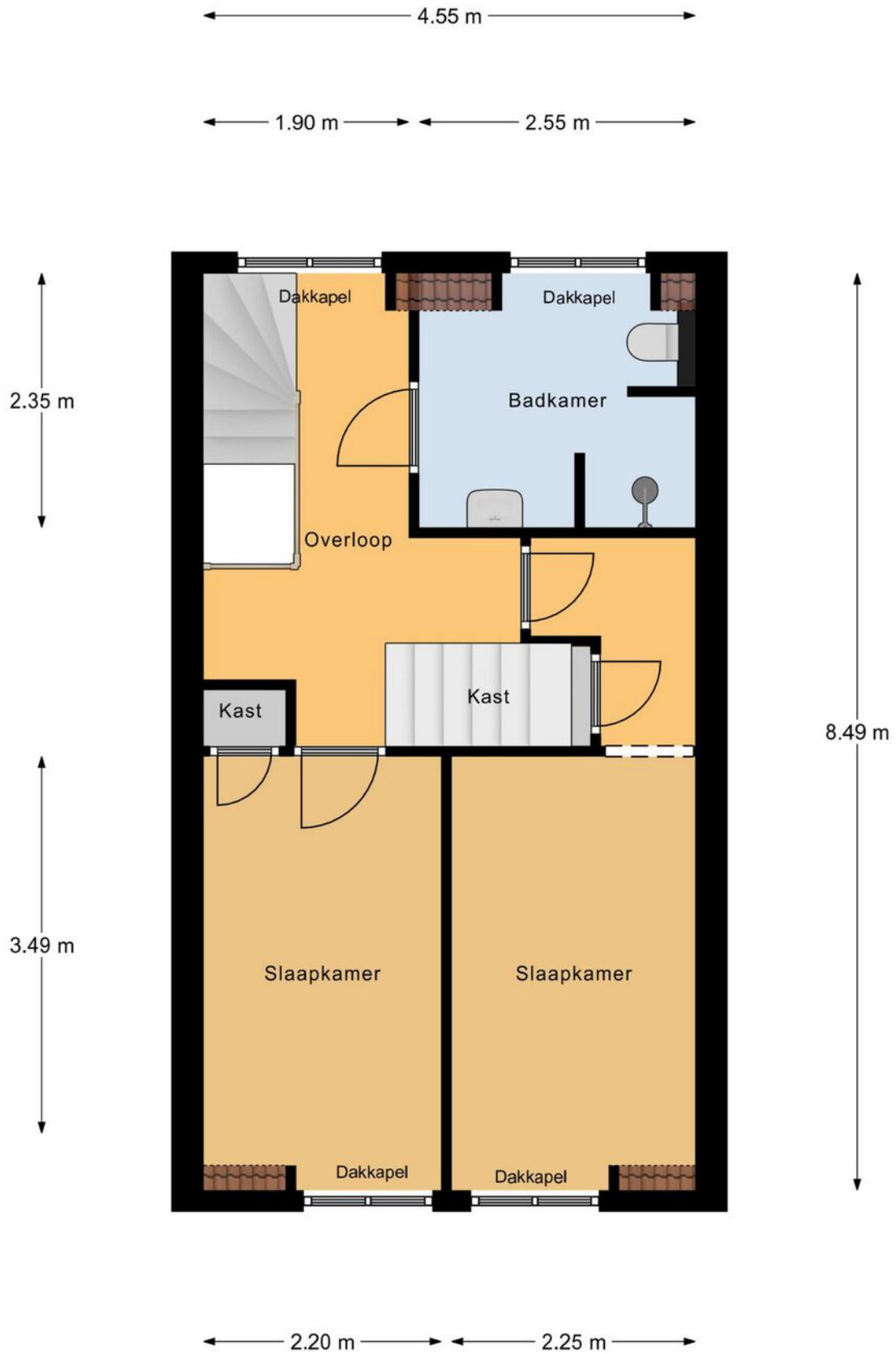


# Plattegrond



Begane Grond

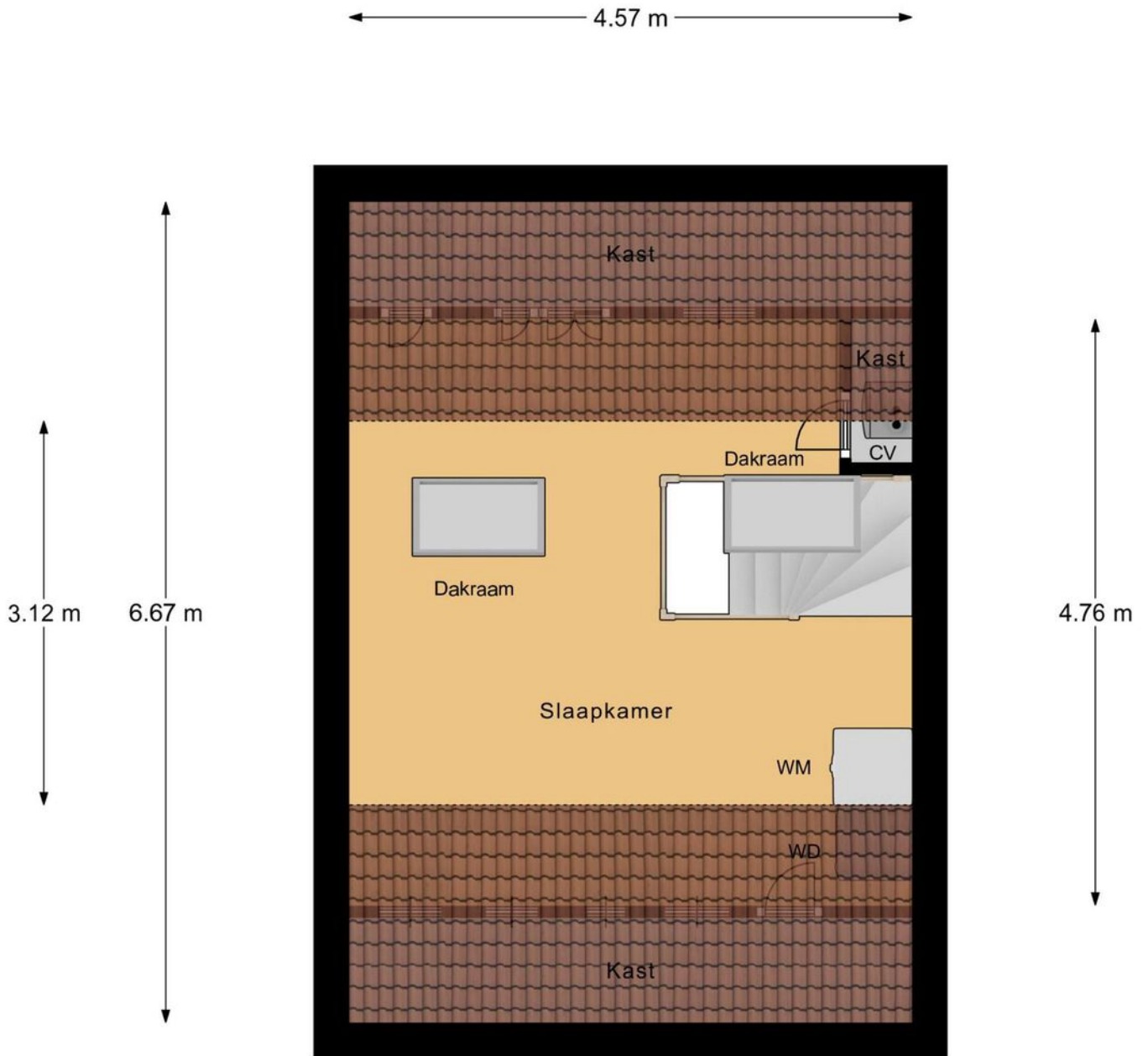
# Plattegrond



Eerste Verdieping



# Plattegrond



Zolder

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arnooudstraat 29



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
—	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4619	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 50 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 voor rekening en risico van koper.

alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

### **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](mailto:info@loftmakelaars.nl)  
[www.loftmakelaars.nl](http://www.loftmakelaars.nl)