



ARNHEM
Hommelseweg 353

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.

Hommelseweg 353

Arnhem



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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1907

Soort:
bovenwoning

kamers:
3

Inhoud:
331 m³

Woonoppervlakte:
92 m²

Overige inpandige ruimte:
4 m²

Balkon:
9 m²

Energie label
C



Omschrijving

Sfeervolle bovenwoning met twee woonlagen op toplocatie in Arnhem-Noord

Welkom aan de Hommelseweg 353! Deze sfeervolle bovenwoning combineert klassieke details met praktische ruimtes. Met twee slaapkamers, een balkon, woonkeuken en een inpandige bergruimte biedt deze woning zowel charme als comfort.

Ligging

De Hommelseweg ligt centraal tussen de wijken Sonsbeekkwartier, Sint Marten en Klarendal, met het creatieve Modekwartier op loopafstand. In de directe omgeving tref je diverse winkels, koffie- en eetgelegenheden. Het stadscentrum en NS-station Velperpoort zijn binnen enkele minuten te voet bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen Park Klarenbeek (met openluchtzwembad) en het Sonsbeekpark om de hoek. Ook de uitvalswegen A12, A50 en A325 zijn snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst vind je de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de woonkamer en woonkeuken.

De woonkamer bestaat uit twee gedeeltes. Het voorste gedeelte ligt aan de straatzijde en heeft grote karakteristieke ramen die veel licht binnenlaten. Hier grenst tevens een extra ruimte die uitstekend dienst kan doen als werkkamer of leeshoek. Het plafond is voorzien van fraaie lijsten en ornamenten, terwijl ook de paneeldeuren en sierruiten in de woonkamer bijdragen aan de klassieke uitstraling.

Het tussengedeelte van de woonkamer leent zich perfect als eetkamer, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Vanuit hier is er een doorloop naar de ruime woonkeuken aan de achterzijde. Deze ademt dezelfde sfeer en wordt gekenmerkt door een authentieke schouw en originele vaste kasten. De keuken is daarnaast voorzien van een inbouwkookplaat en afzuigkap. Direct aangrenzend is een praktische bergruimte gerealiseerd, ideaal voor extra opslag. Op deze woonlaag bevindt zich tevens een ruim toilet, bereikbaar vanuit zowel de overloop als de keuken. Het toilet is royaal opgezet en beschikt over een fonteintje.

Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en radiator. Daarnaast is er praktische bergruimte met aansluiting voor witgoed en de cv-installatie. Vanuit de overloop bereik je het balkon, waar je kunt genieten van een zonnig plekje in de buitenlucht.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 92 m²
- Kelder: 4 m²
- Balkon: 9 m²
- Inhoud: 331 m³
- Bouwjaar: 1907

Onderhoud en verbeteringen:

- Riolering vervangen in 2016
- Kozijnen grotendeels vervangen en voorzien van HR++-glas in 2019, geschilderd in 2020
- Bergruimte vernieuwd met onderhoudsvrij materiaal in 2020
- Dakbedekking vervangen in 2022
- Verdiepingsvloer geïsoleerd
- Bij de benedenwoning zijn de buitenwanden vochtwerend gemaakt. Er is een nieuwe vloer gestort en deze is geïsoleerd. Vloer en wanden zijn gecoat met epoxyhars.
- Bovenmuren opnieuw gevoegd, gestuct en geïmpregneerd in 2025
- Schoorstenen waterdicht gemaakt in 2025

Overige bijzonderheden:

- De woning is grotendeels voorzien van HR++, waarbij de originele sierruiten aan de bovenzijde van de voorramen behouden zijn gebleven.
- Gedeeltelijk dakisolatie
- Verwarming via Nefit cv-combiketel uit 1996 (eigendom)
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- Voorzien van balkon en kelder
- Energielabel C
- Actieve VvE, bijdrage € 150,-- per maand (inclusief voorschot water)
- Gezamenlijke watermeter









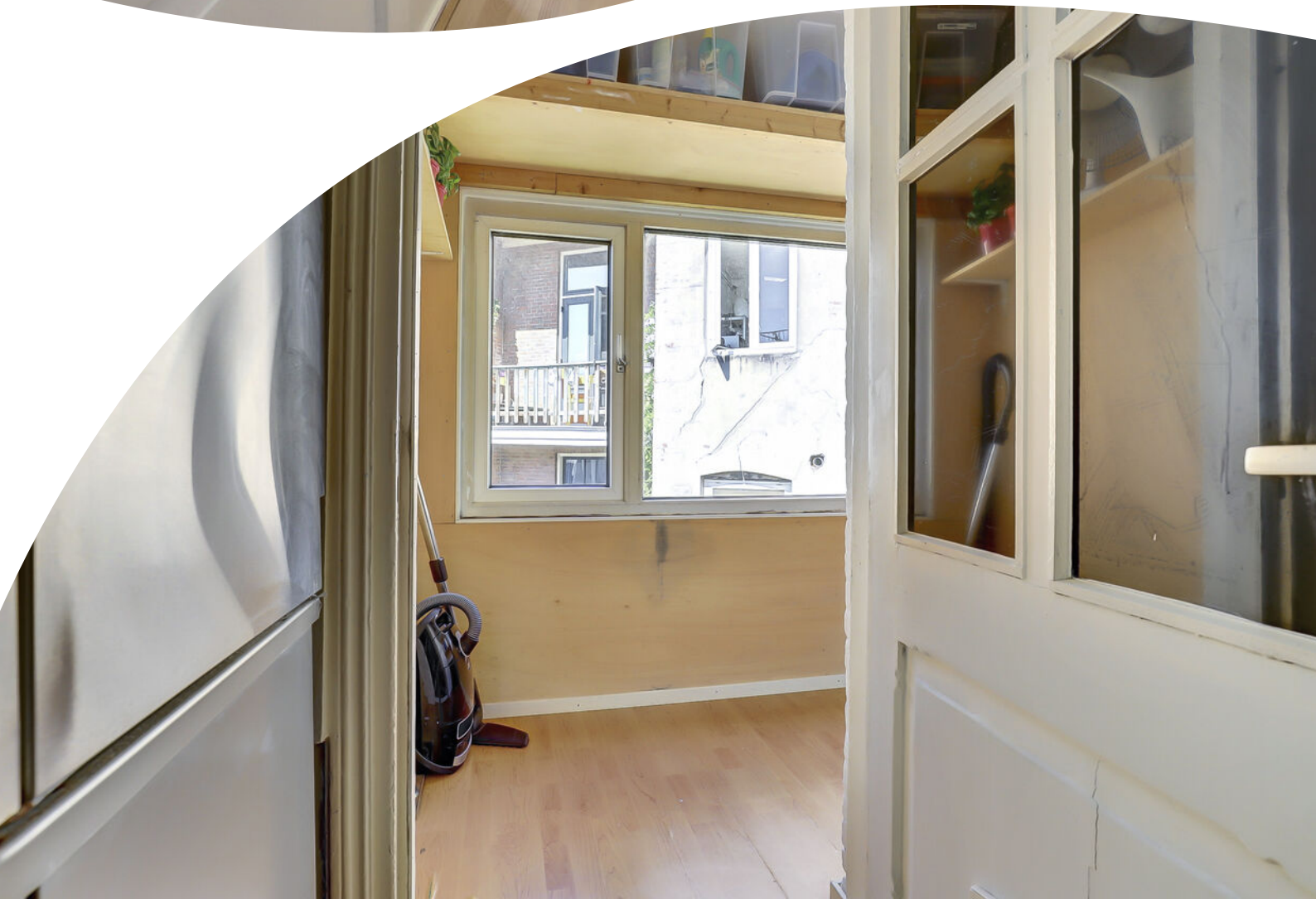






























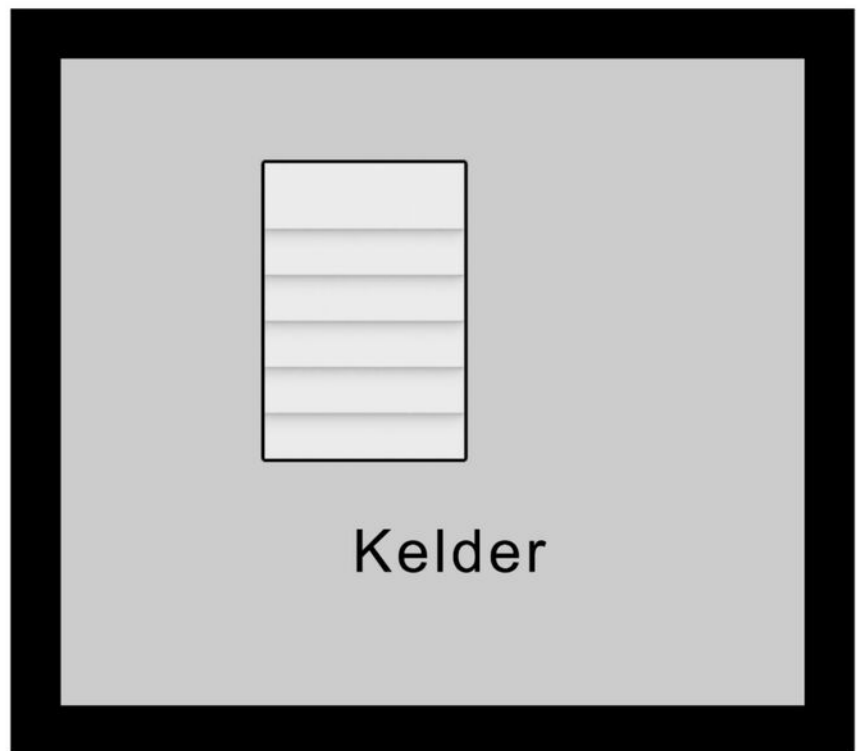




Plattegrond

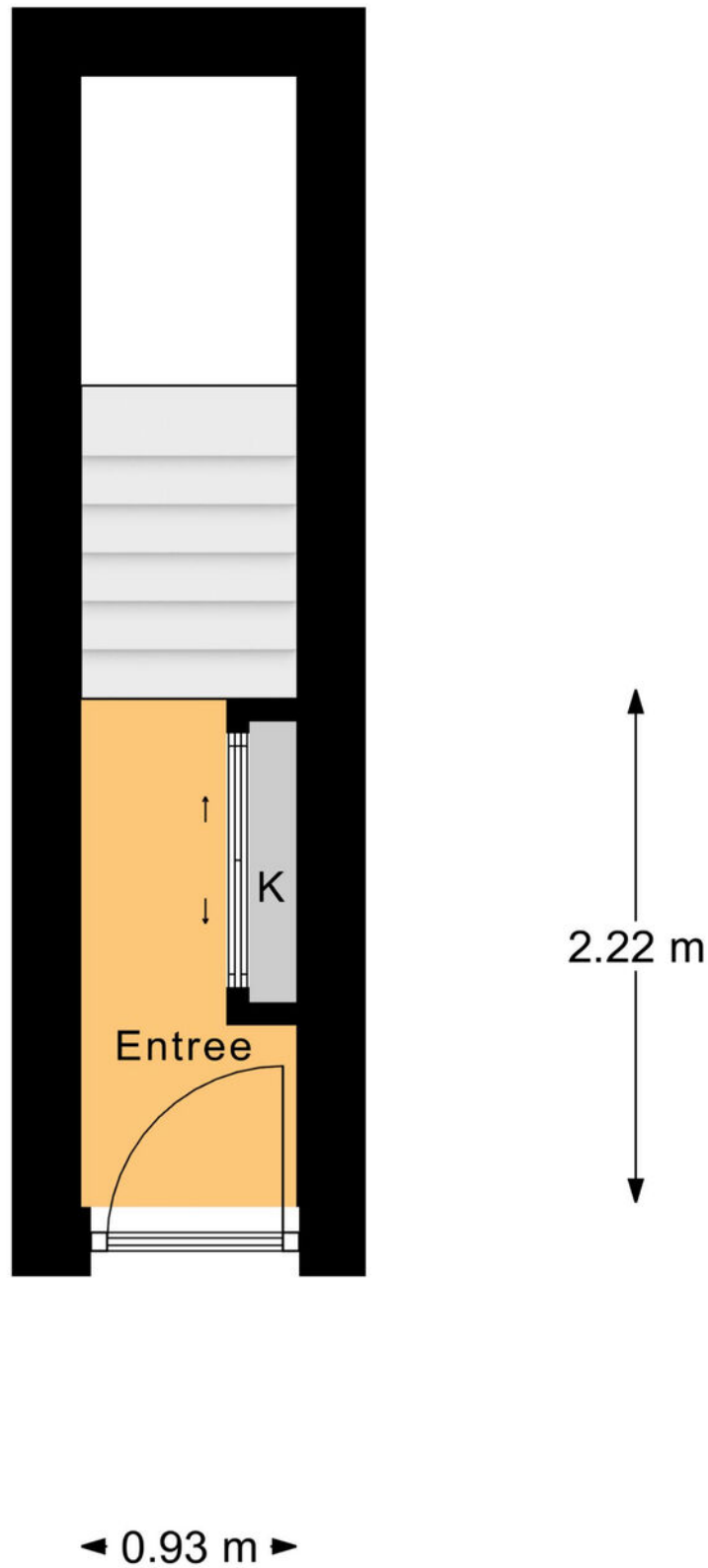
← 2.23 m →

↑
1.94 m
↓



Kelder

Plattegrond



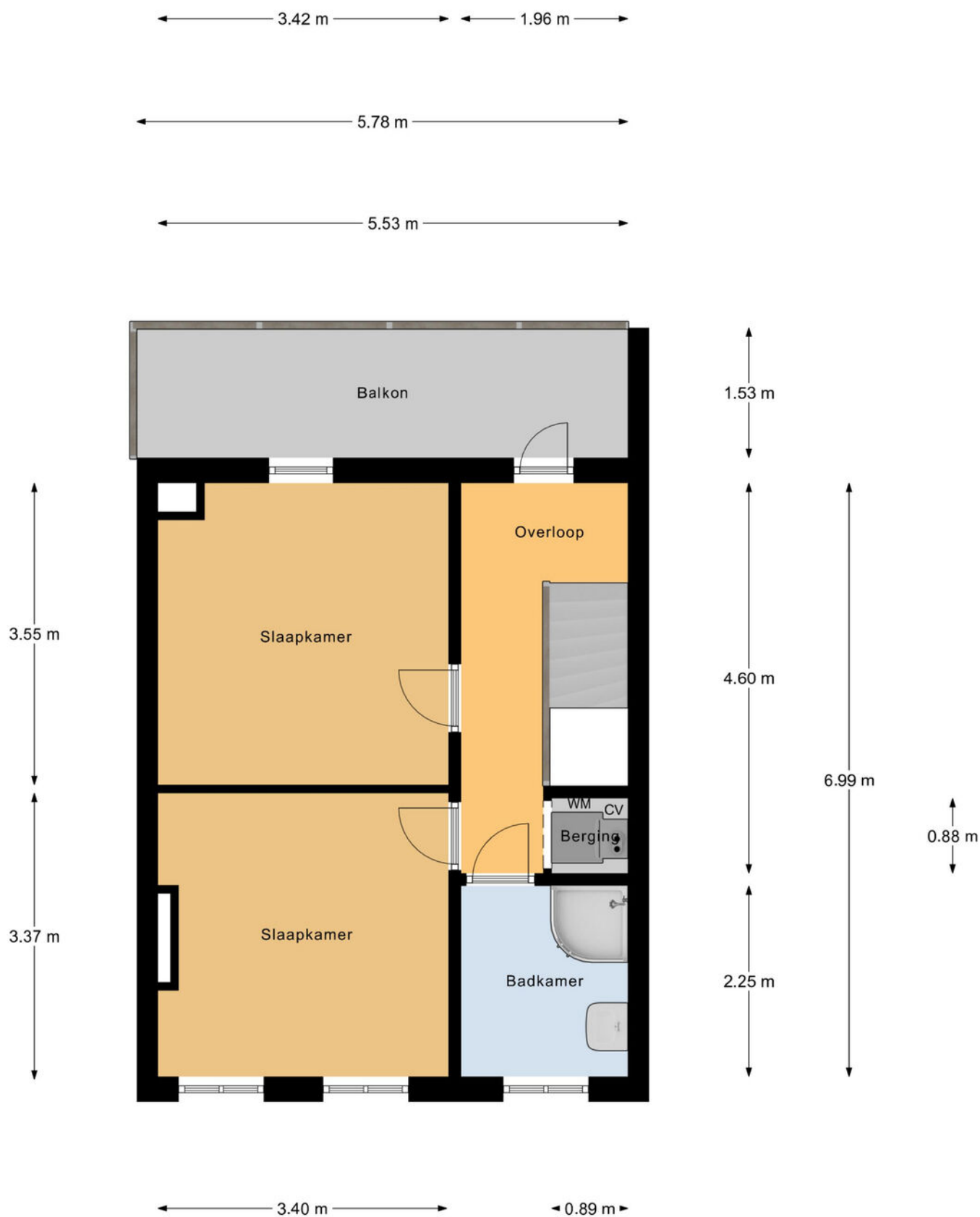
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

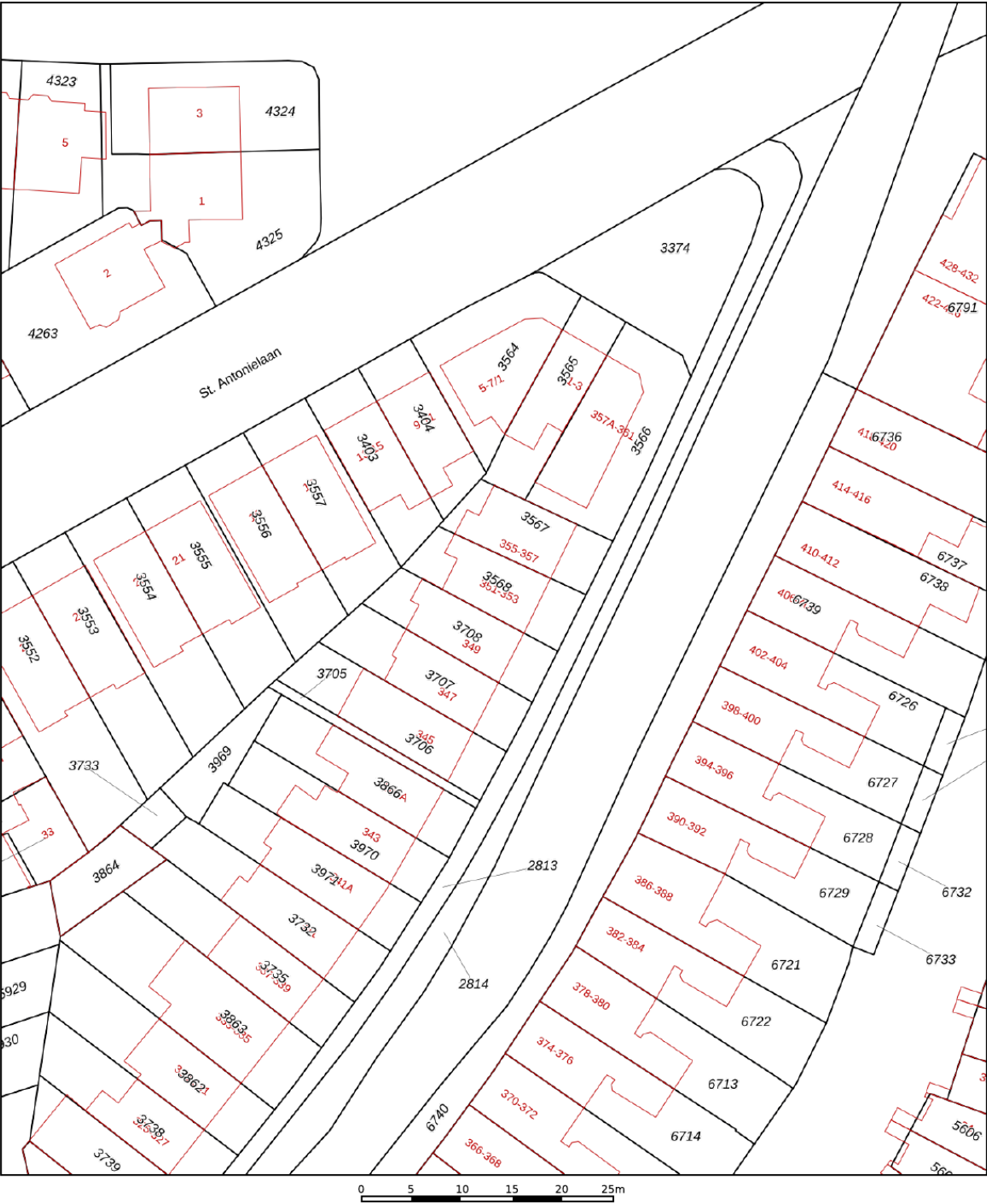


2e Verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hommelseweg 353

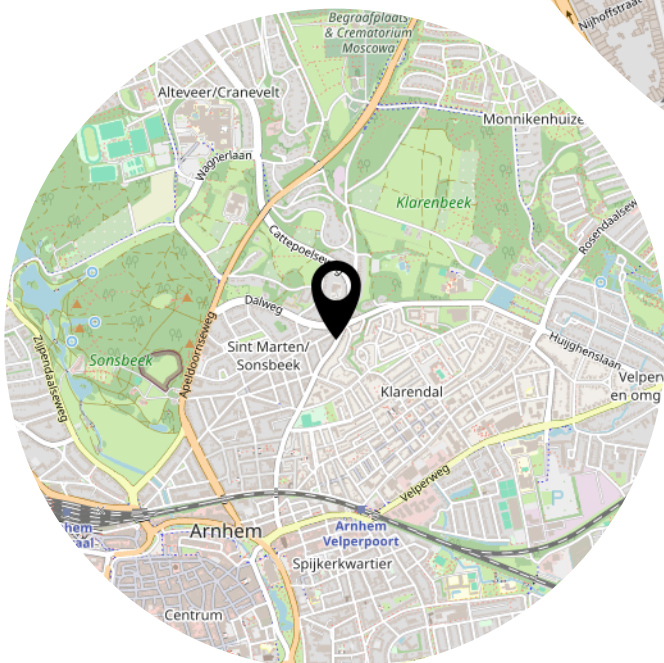
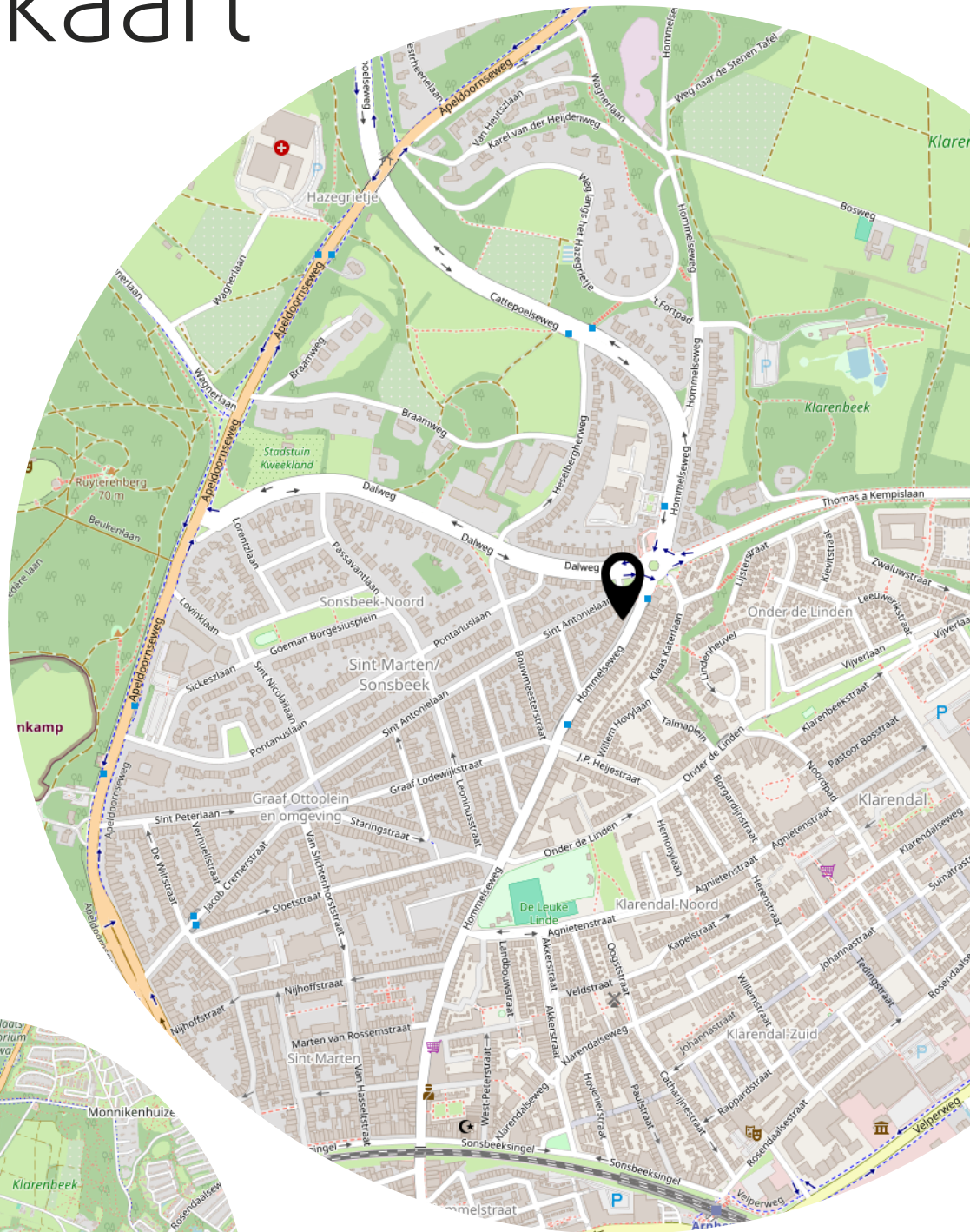


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Arnhem	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3568	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Zitbank	X		
- Wasmachine			X
- Eettafel met stoelen			X
- Ladenkasten en stellagekast			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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 18.3

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.

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.

Balkon en berging

Koper is ermee bekend dat de feitelijke situatie van het verkochte afwijkt van hetgeen in de splitsingsakte is ingetekend. Op de tweede woonlaag is in de splitsingsakte een balkon weergegeven, doch dit gedeelte is feitelijk dichtgemaakt en in gebruik als bergruimte. Op de derde woonlaag is in de splitsingsakte een plat dak weergegeven, doch dit is feitelijk uitgevoerd als balkon.

Verkoper heeft het verkochte destijds in de huidige staat gekocht en maakt hiervan gebruik zoals thans aanwezig. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van enige (bouw)vergunning of andere publiekrechtelijke toestemmingen ten aanzien van deze wijzigingen en verleent hierover geen enkele garantie. Koper verklaart met vorenstaande bekend te zijn en aanvaardt dat het verkochte uitsluitend in de huidige staat en hoedanigheid wordt geleverd. Eventuele (rechts)gevolgen van het ontbreken van een vergunning of andere publiekrechtelijke toestemmingen komen geheel voor rekening en risico van koper.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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