



Sfeervolle woning op unieke locatie

Klarendalseweg 266 te Arnhem



Introductie van de woning

Gelegen in de gewilde wijk Klarendal en vlakbij het prachtige Park Klarenbeek in Arnhem-Noord, in een bijzonder en rustig zijstraatje met 8 woningen aan de Klarendalseweg, mogen wij aanbieden deze sfeervolle en instapklare tussenwoning met een ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, drie (met de mogelijkheid tot vier) slaapkamers en een zonnige achtertuin met overkapping en veel privacy. Wij nodigen je van harte uit om deze bijzonder charmante en sfeervolle woning, gelegen op een zeer unieke locatie, te bezichtigen!

Deze verrassende en sfeervolle woning is vanaf 2017 door de huidige eigenaresse compleet gemoderniseerd. Zo zijn o.a. de keuken, badkamer, toilet, vloeren, elektra, leidingen, radiatoren, beglazing, meterkast en cv-ketel vernieuwd. Dat betekent dus genieten van een woning met de sfeer van vervlogen tijden, maar wel met het comfort van nu.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 500.000 k.k.
<i>Kamers</i>	6
<i>Woonoppervlakte</i>	110 m ²
<i>Perceel</i>	150 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1875
<i>Inhoud</i>	408 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	5 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Nefit TrendLine 2017
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, dubbel glas, HR++ glas
<i>Energie label</i>	C
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving



Informatie

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de fijne, warme en huiselijke woonsfeer op. Dankzij de hoge plafonds en de royale maatvoering (ruim 4m breed en bijna 10m diep) zijn de woon- en eetkamer van een goed formaat. De gezellige woonkamer biedt aan de voorzijde voldoende plek voor een ruim zitgedeelte en dankzij het grote raam met glas-in-lood bovenramen kun je genieten van een heerlijk uitzicht over de groene voortuin. Er zijn nog enkele originele details bewaard gebleven, zoals de ingebouwde kasten in de kamer en-suite, de servieskast in de eetkamer, de paneeldeuren en de glas-in-lood schuifdeuren. De eetkamer met aansluitend de moderne open woonkeuken is aan de achterzijde gelegen. Een fantastische plek om te genieten van een heerlijke maaltijd met vrienden en/of familie. De keuken is voorzien van een terrazzovloer en alle benodigde inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot het moderne toilet met fonteintje en de praktische provisiekelder. Ideaal voor het opbergen van voorraden en/of wijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee grote slaapkamers. De grootste slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en kan heel eenvoudig opgesplitst worden in twee slaapkamers. De tweede goed bemeten slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. Beide kamers beschikken over elektrische rolluiken. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche, tweede toilet, wastafelmeubel, designradiator, vloerverwarming en inbouwspots.

Op de tweede verdieping is een goed bemeten derde slaapkamer gelegen met een tweetal dakramen met heerlijk uitzicht over de groene omgeving. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel en wasapparatuur.

Voor wat betreft isolatie kunnen wij melden dat de woning geheel voorzien is van dubbele beglazing (grotendeels HR++ glas). Verwarming en warm water geschiedt middels een moderne cv-combiketel van het merk Nefit uit 2017. De woning beschikt dan ook over een keurig energielabel C. Het buitenschilderwerk is in 2021 uitgevoerd en de woning is zowel voorzien van houten als kunststof kozijnen.

INDELING:

Begane grond:

Entree, ruime ontvangsthall met meterkast en garderoberuimte, sfeervolle woonkamer en-suite met originele vaste kasten, eetkamer met originele servieskast, schouw en de moderne woonkeuken welke is voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur, zowel via openslaande deuren als via de achterdeur toegang tot de achtertuin, modern toilet met fonteintje, provisiekelder. Vaste trap naar...

Informatie

1e verdieping:

Ruime overloop, royale slaapkamer aan de voorzijde met grote raampartijen (deze kamer is eenvoudig op te splitsen in twee separate kamers), tweede goed bemeten slaapkamer aan de achterzijde, moderne badkamer met een inloofdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator, inbouwspots en vloerverwarming. Vaste trap naar...

2e verdieping:

Derde slaapkamer met een tweetal dakramen, opstelling cv-ketel, wasapparatuur en bergruimte.

Voortuin:

De keurig aangelegde voortuin is voorzien van fraaie hortensia's en een prachtige berkenboom. Helemaal passend bij de groene uitstraling van dit besloten en rustige stukje aan de Klarendalseweg.

Achtertuint:

De ruime en zonnige achtertuin (ca. 11m diep en ca. 6m breed) is op het zuidwesten gelegen. De tuin is fraai aangelegd, voorzien van een groot terras met zowel tegels als houten vlonders, borders met diverse fraaie beplanting en struiken en heeft een prachtig groen karakter. Deze tuin is een echte groene oase waar je in alle rust van kunt genieten. Bovendien is er ontzettend veel privacy aanwezig en geen inkijk aan de achterzijde. Helemaal achterin de tuin staat een grote overkapping waar je ook met minder weer heerlijk beschut kunt zitten. Laat de lente maar komen!

Locatie:

Deze charmante en karakteristieke woning is gelegen aan de Klarendalseweg in de gelijknamige wijk Klarendal in Arnhem-Noord, tegenwoordig beter bekend als het Modekwartier. De wijk staat bekend als levendig en gevarieerd en er zijn leuke winkeltjes en horeca. Je kunt volop genieten van de dynamiek en creativiteit in de wijk. Bovendien hoef je slechts een kwartiertje te wandelen naar de binnenstad van Arnhem en naar station Arnhem Velperpoort. Er zijn in Klarendal vele leuke winkels, ateliers, barretjes en restaurants (café Caspar, restaurant Goed Proeven, café Zuijders, restaurant Loca en Sugar Hill) op loopafstand. De schitterende parken Klarenbeek (met o.a. openluchtwembad Klarenbeek), Angerenstein en Sonsbeek zijn op korte afstand gelegen. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de snelweg naar Utrecht, Nijmegen of Apeldoorn.





*Sfeervolle
woonkamer
met veel
lichtinval
dankzij het
grote raam.*

*Er is voldoende
plek voor een
grote zithoek
en een
salontafel.*







Er zijn nog veel originele details aanwezig, zoals de ingebouwde kasten in de kamer en-suite, de glas-in-lood schuifdeuren, ingebouwde servieskast in de eetkamer en de paneeldeuren.





*Moderne
woonkeuken
met alle
benodigde
apparatuur.*

*Er is een
prettige open
verbinding
tussen de
keuken en de
eetkamer.*







De slaapkamer aan de voorzijde is van een royaal formaat, namelijk ca. 21 m². Deze kan eenvoudig worden opgedeeld in twee separate kamers. In dat geval zijn er drie goede slaapkamers op deze verdieping aanwezig.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*











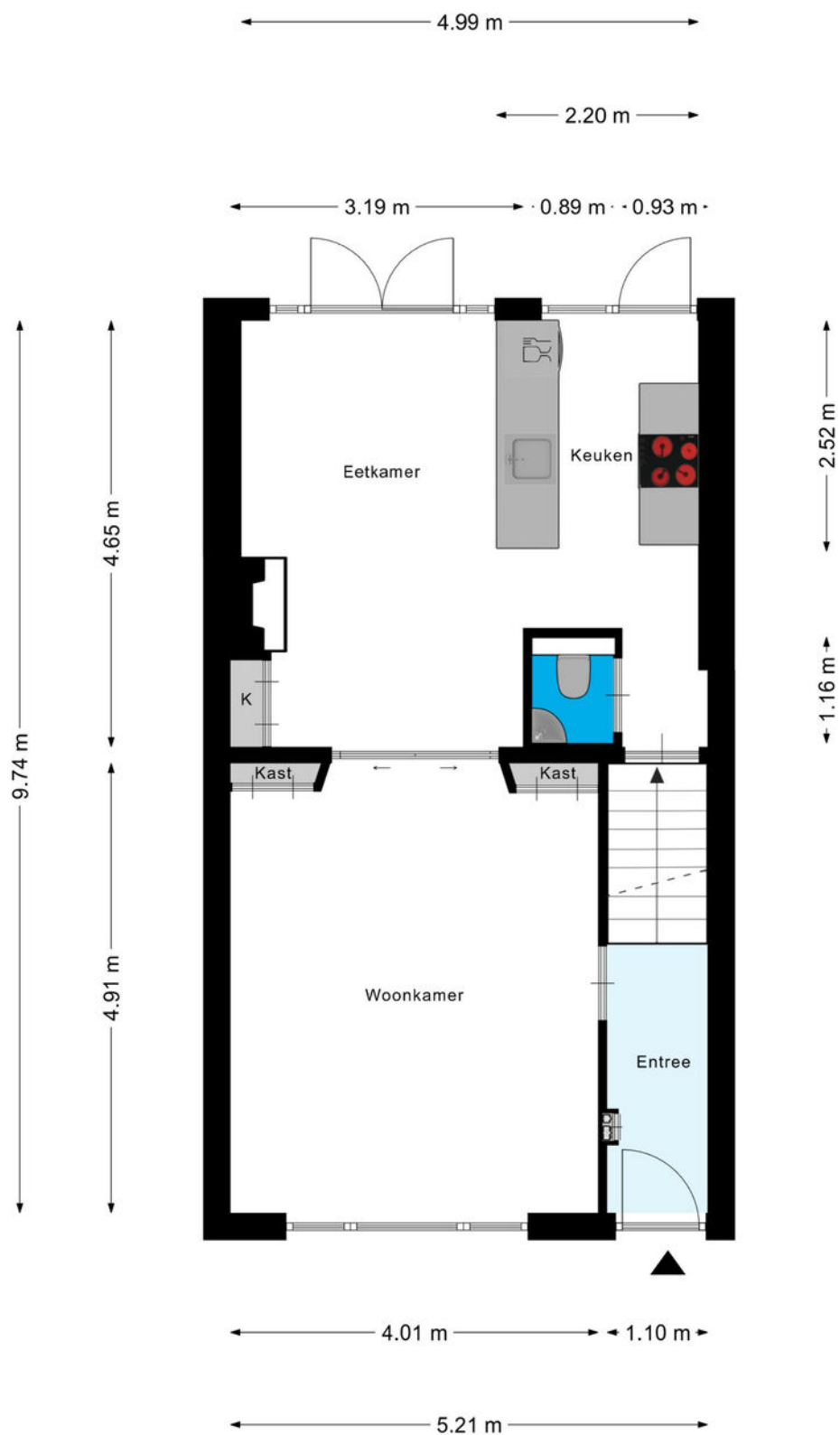






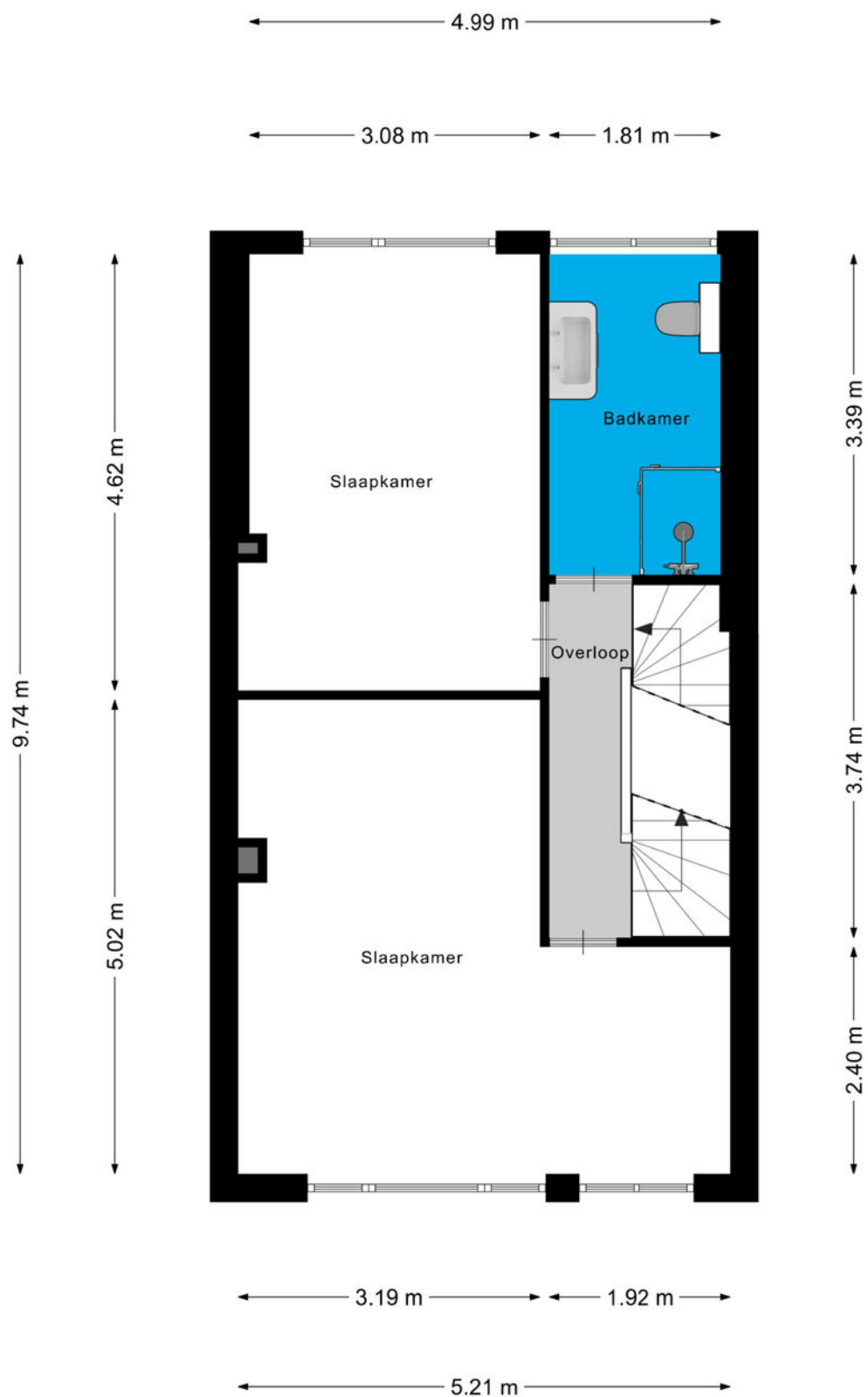






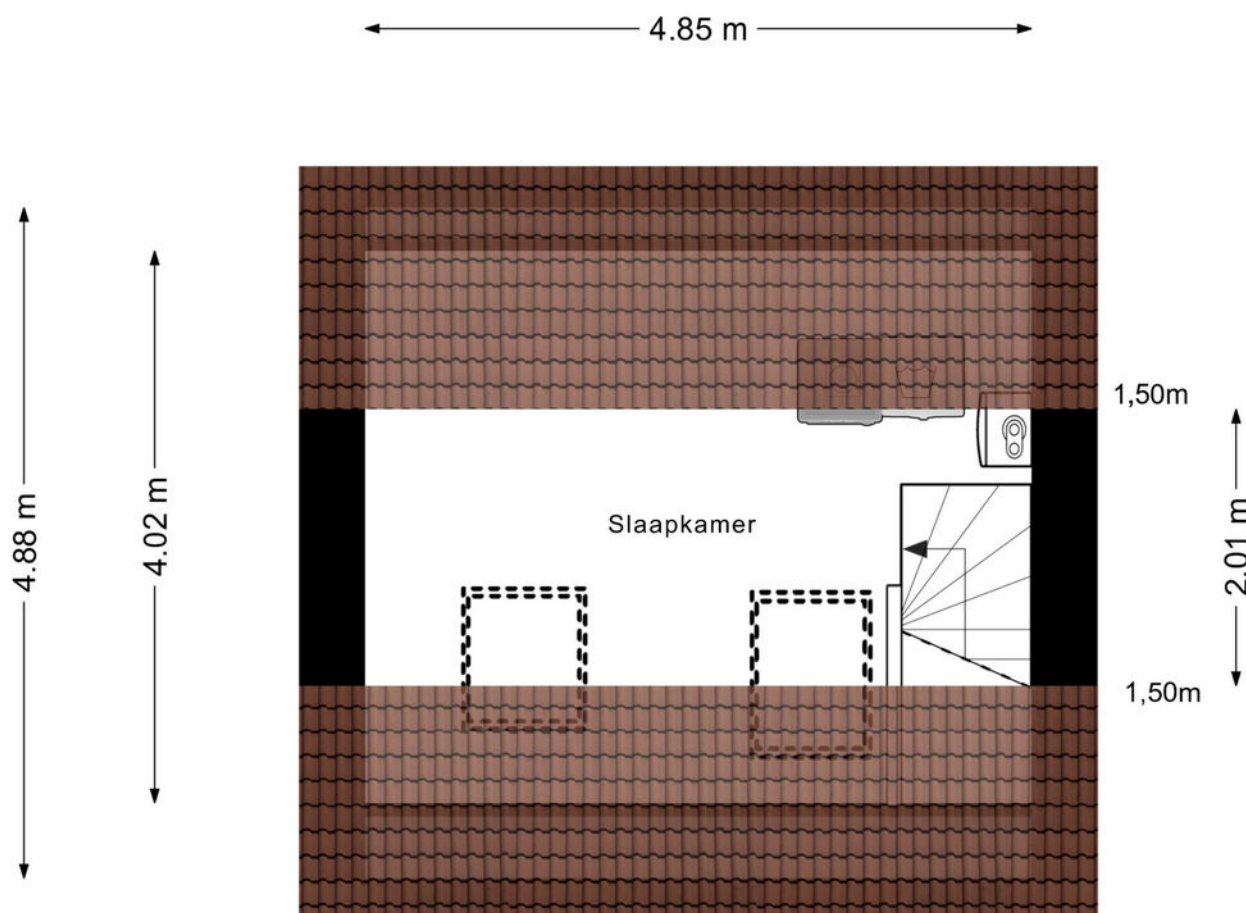
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

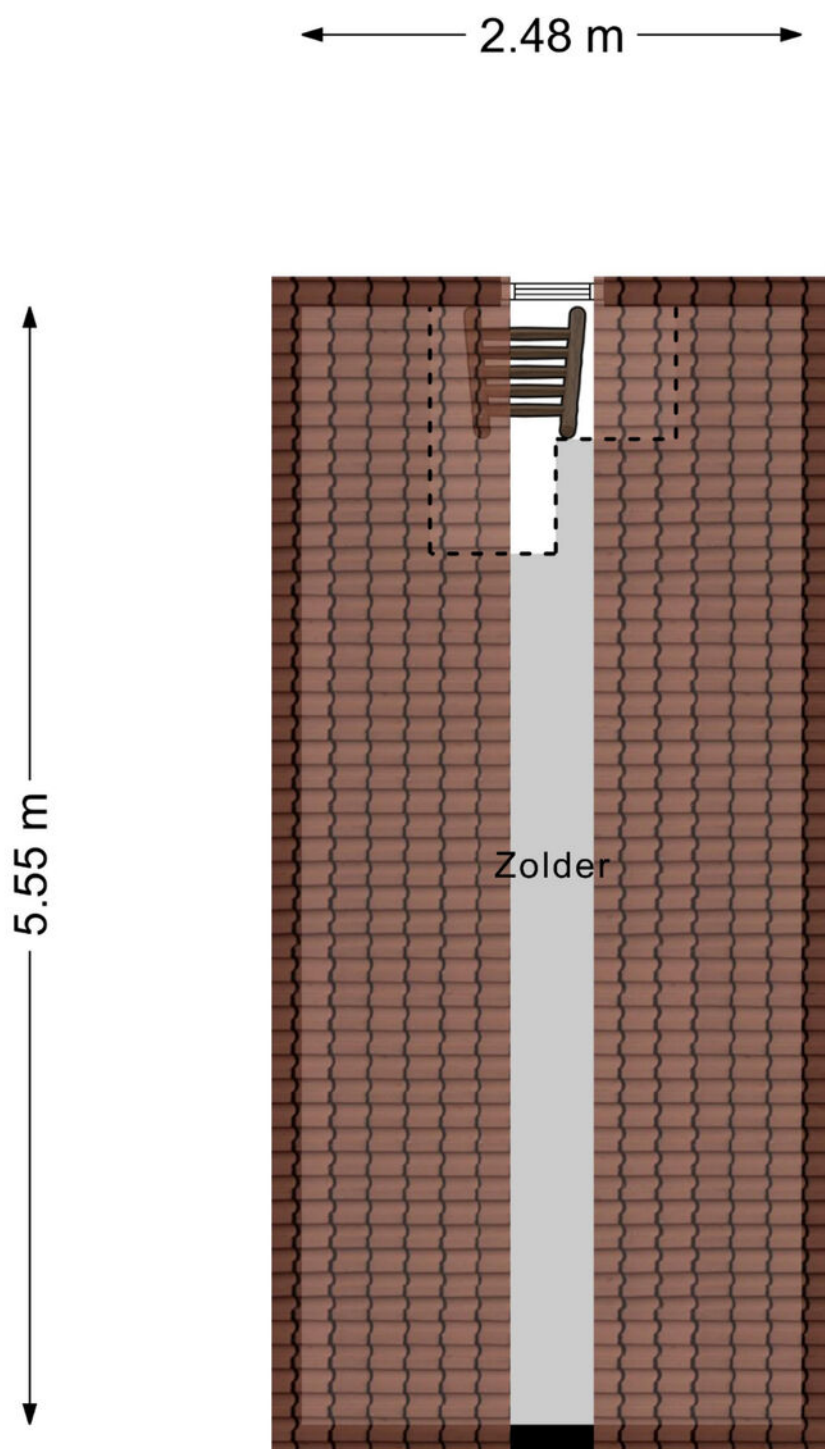


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

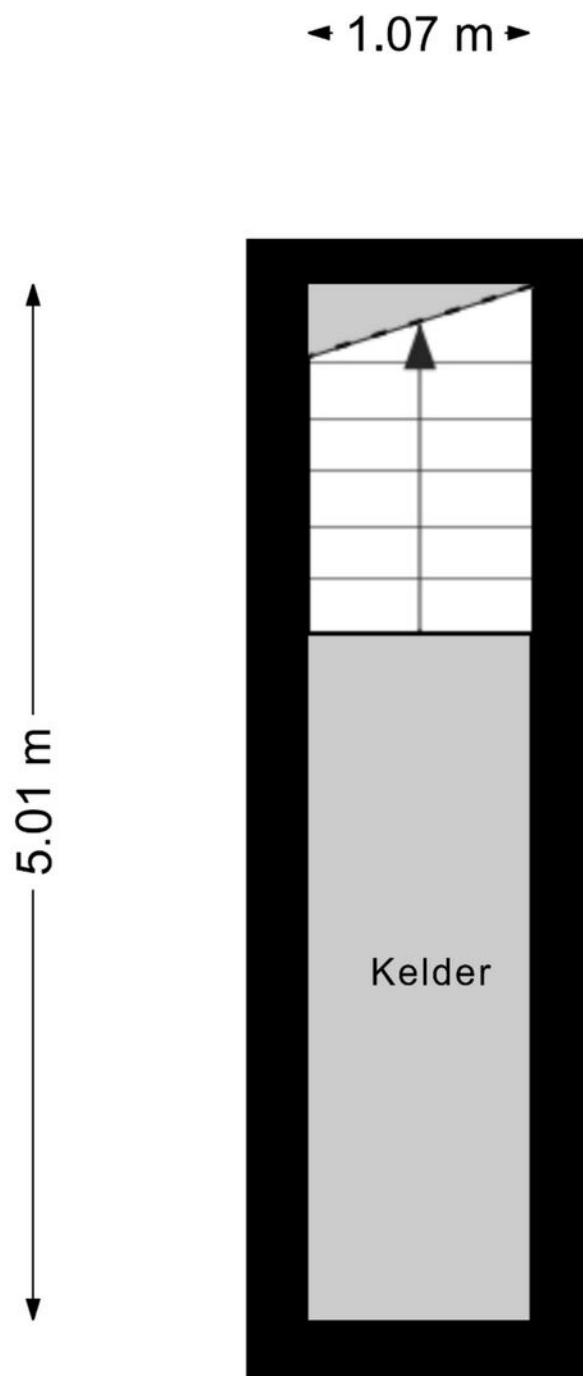
Plattegrond



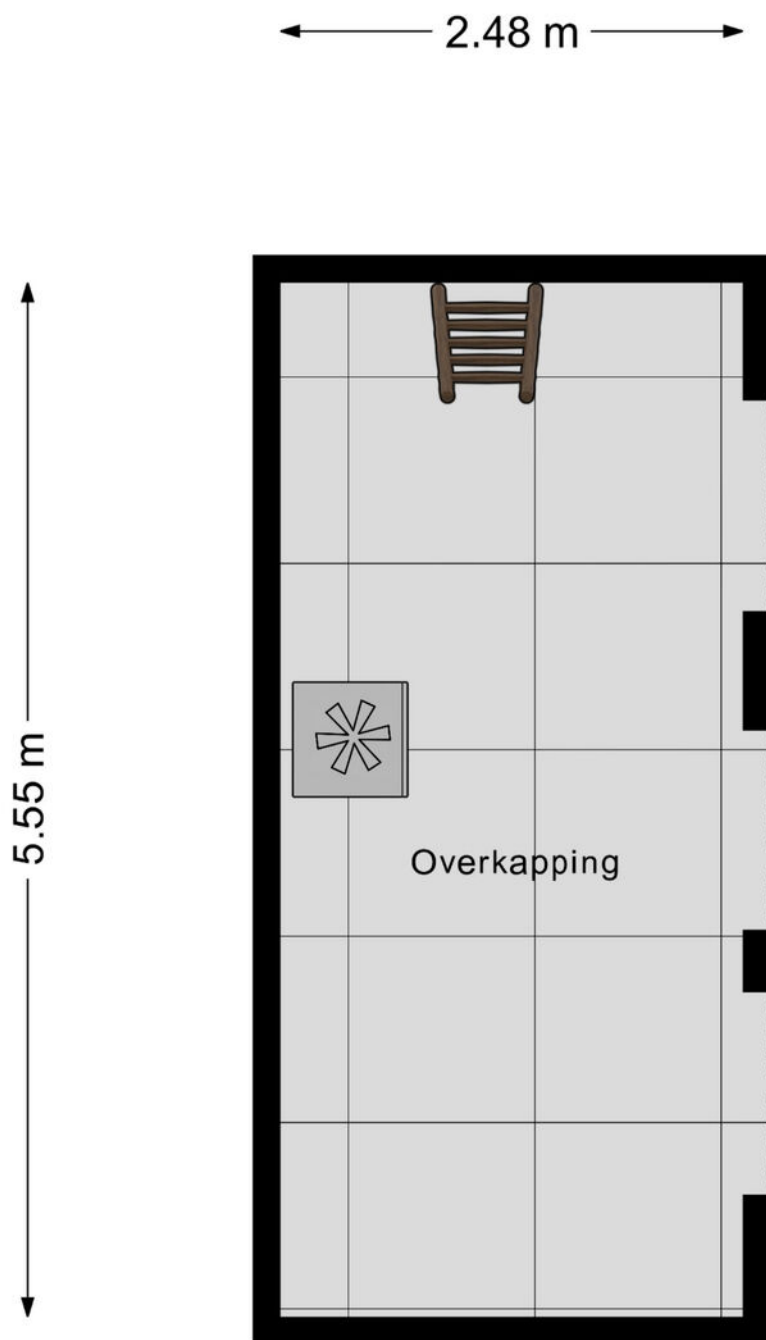
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



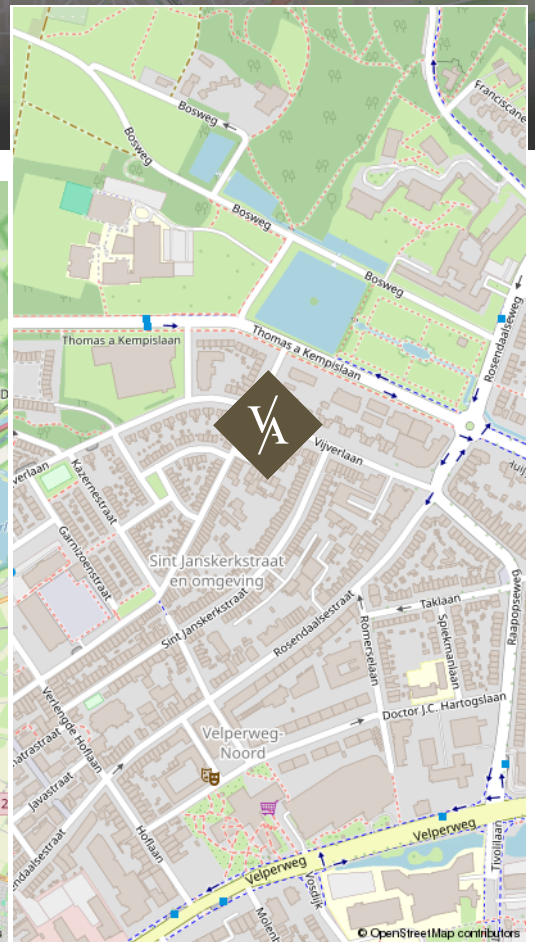
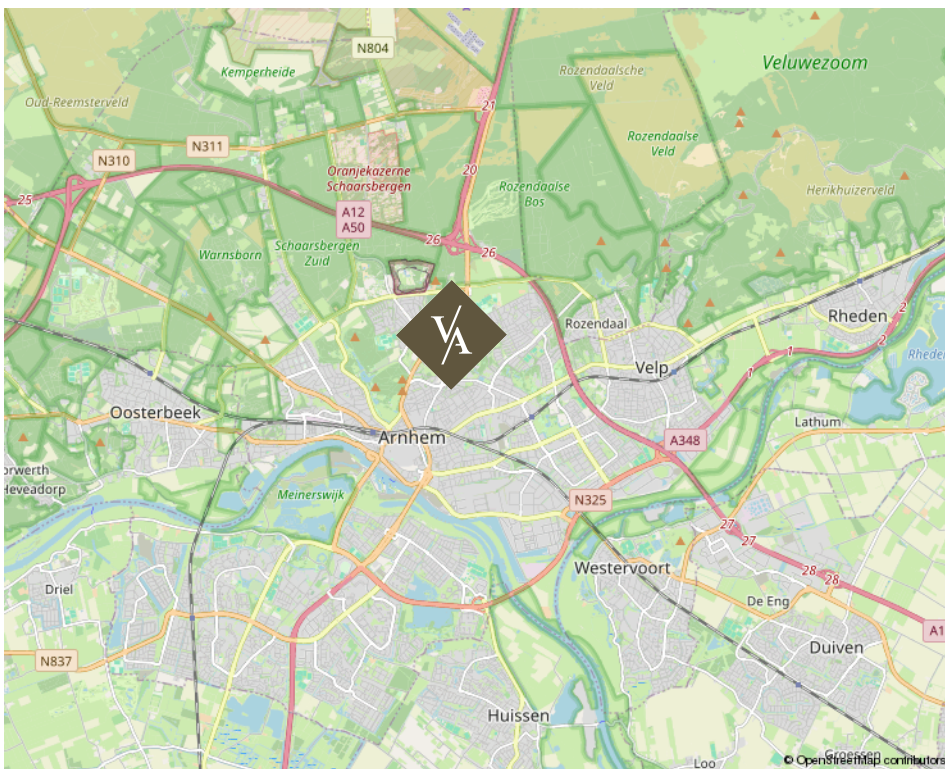
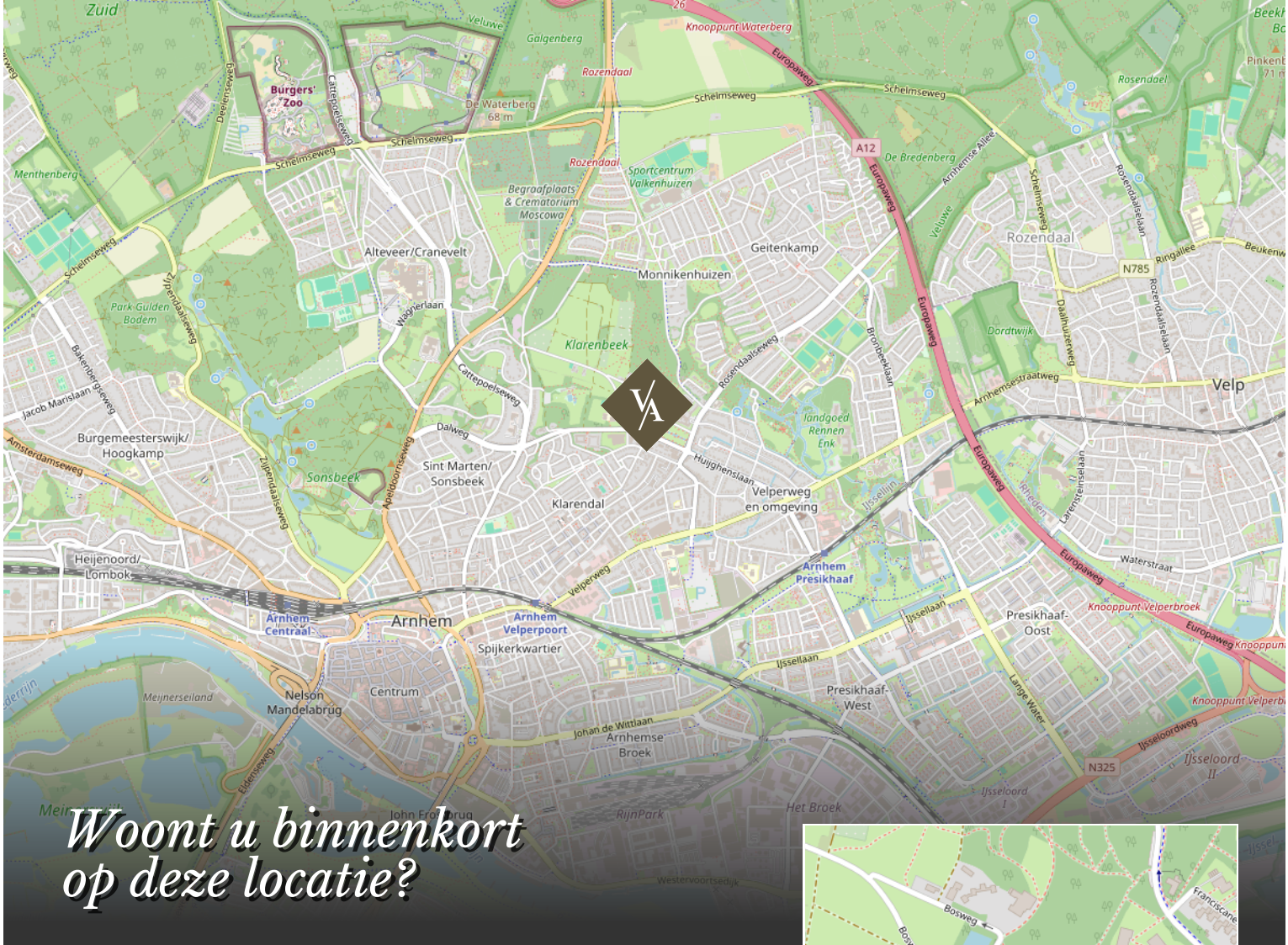
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie R Perceel 5896	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		0	
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 houten planken in de slaapkamer blijven achter	0		
- Zwarte kledingkast in overleg			0
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		0	
- gordijnen		0	
- overgordijnen	0		
- rolgordijnen	0		
- jaloezieën	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
- Gordijnen in eetkamer en slaapkamer nemen we mee. De rest blijft achter.		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	0		
- laminaat	0		
- Vloerkleed beneden en losse vloerkleden		0	
Overig, te weten			
- Zwarte buizensysteem kleding incl. planken slaapkamer	0		
- Plankensysteem naast afzuiger keuken	0		
- spiegel badkamer		0	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	0		
- magnetron		0	
- oven	0		
- koelkast	0		
- vriezer		0	
- vaatwasser	0		
- koffiezetapparaat		0	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder		0	
- toiletborstel(houder)		0	
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder		0	
- toiletborstel(houder)		0	
- Spiegel		0	
- Wandlampen		0	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel		0	
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Rolluiken	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		



Klarendalseweg 266 te Arnhem

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*



www.vanasseltmakelaars.nl



*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied. Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht in een periode waar dat niet evident is (2008 en 2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt. Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp



Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.

*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl