



Scan mij!



**Apeldoornseweg 38, 6814 BL,  
Arnhem**

**€ 1.095.000,- k.k.**



- Soort woning **Herenhuis**
- Woonoppervlakte **271 m<sup>2</sup>**
- Energielabel **C**
- Kamers **10**

**Meer weten over over deze woning?**

**[www.apeldoornseweg38.nl](http://www.apeldoornseweg38.nl)**

## Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1887
Soort woning	Herenhuis
Soort bouw	Tussenwoning
Woonoppervlakte	271 m <sup>2</sup>
Inhoud	1057 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv ketel, Gashaard
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
Soort dak	Schilddak

Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Goed
Bijzonderheden	Monumentaal pand, Monument, Dubbele bewoning mogelijk
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Arnhem
Sectie	N
Perceelnummer	3087
Perceeloppervlakte	226 m <sup>2</sup>



## Omschrijving

Aan stadspark Sonsbeek, op één van de mooiste plekken van Arnhem, ligt deze goed onderhouden, fraaie en monumentale stadsvilla uit 1887 in eclectische stijl.

De villa, die oorspronkelijk een boven- en een benedenwoning bevatte, heeft 4 ruime woonverdiepingen, een grote kelder en een heerlijke stadstuin!

Deze woning biedt veel mogelijkheden: riant wonen, wonen gecombineerd met een kantoor aan huis of te gebruiken als dubbele woning of een opsplitsing naar 4 etages. Voor al deze mogelijkheden is alles reeds grotendeels voorbereid of vrij eenvoudig snel naar wens aan te passen.

Het pand (vermoedelijk architecten Van Gendt en Nieraad) heeft architectuurhistorische waarde als een binnen de gemeente Arnhem op vrij gave wijze bewaard gebleven voorbeeld van een herenhuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw, dat werd uitgevoerd in een eclectische stijl. Karakteristiek zijn onder meer de toepassing van diverse gepleisterde sierdetails, een balkon met balusters en sierconsoles, en toegangsdeuren met een rijke decoratie en sierroosters. De bakstenen voorgevel met knipvoeg vormt een levendig contrast met de gepleisterde detaillering. Vergelijkbaar met de andere monumentale panden in de straat is dit het enige pand met zo'n rijke detaillering. Ook binnen het interieur bleven diverse authentieke elementen behouden, waaronder de stucplafonds met rozetten, paneeldeuren, geprofileerde afwerklijsten, vloeren, plinten etc.

Woonoppervlak: 271m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte (kelder): 47m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 226m<sup>2</sup>

### Indeling

#### Begane grond:

Via de fraaie voordeur kom je in de hal met marmeren vloer, die je leidt naar de wc, de kelder, 2 kamers, een badkamer en de berging (voormalige keuken). In de voorste kamer bevindt zich de wenteltrap naar de eerste verdieping. Door de aanwezigheid van de badkamer, bestaat de mogelijkheid om geheel op de begane grond te wonen.

#### 1e verdieping:

Via de wenteltrap kom je meteen in de zeer fraaie en lichte kamer-en suite terecht met zeer fraaie plafonds, mooie schuifdeuren, sfeerhaard en een balkon aan de voor- en achterzijde. Naast de woonkamer is nog een 2e wc, een prettige werkkamer met wastafel en de ruime keuken te vinden.

De 1e verdieping is bereikbaar via de wenteltrap, maar ook via de oorspronkelijke trap vanaf de tweede voordeur op de begane grond.

#### 2e verdieping:

Deze verdieping geeft ruimte aan 3 slaapkamers en een grote (2e) badkamer, die is ingericht met een douche, ligbad (jacuzzi) en twee wastafels.

3e verdieping: Deze verdieping is geheel te gebruiken als appartement. Er is een lichte en ruime L-vormige woonkamer, een slaapkamer, (3e) badkamer) en een keukenblok. Tevens is er een bergruimte waar de technische installaties zich bevinden en de voorzieningen voor een wasmachine, droger, koelkast, vriezer etc.

#### Onderverdieping:

vanuit de hal op de begane grond leidt een vaste trap naar de droge en grote kelder, die momenteel als werk-/ruimte in gebruik is. Via de tweede voordeur is er nog een kelder, die via een luik en vaste Trap bereikbaar is.

Trappenhuis:

Via de 2e voor deur zijn alle verdiepen te bereiken. Iedere verdieping heeft nu een geluidwerende hal met afgesloten deur die later eventueel weer eenvoudig naar de oorspronkelijke staat teruggebracht kunnen worden.

Bijzonderheden

- \* Veel originele details zijn bewaard gebleven: plafonds, kamer suite, schouwen, deuren, lambrisering, balkon met balusters, smeedijzeren tuinhek voor- en de stenen tuinmuren met pilasters aan de achterkant.
- \* Riante zonnige achtertuin met veel privacy.
- \* Het balkon aan de voorzijde wordt op dit moment gerestaureerd en wordt binnenkort weer geplaatst.
- \* De eigenaar heeft veel aandacht besteed aan het in stand houden van het pand en heeft daarbij de beste beschikbare materialen gebruikt.
- \* Het huis wordt verwarmd door 2 HR cv-combiketels al dan niet aangevuld met gas(sfeer) haarden, die ook warmte kunnen afgeven.
- \* Begin 2023 zijn er op ieder dak helft 12 glas/glas zonnepanelen met omvormers geplaatst, die o.a. met een app bediend kunnen worden.
- \* energielabel C
- \* Geluidwerende voorzieningen
  - Trap opgang, akoestische demping wanden en vloeren.
  - Voorgevel alle etages met geluidwerend monumenten glas plus ventilatie gedempte suskasten.
  - Vloeren akoestisch gedempte zwevende vloeren en geïsoleerde plafonds op 2e en 3e etage.
- \* Geweldige locatie met alle gave voorzieningen op loopafstand, zoals de bruisende binnenstad, het prachtige Sonsbeekpark en het Centraal Station.
- \*Voldoende parkeer mogelijkheden, 2 parkeervergunningen en een bezoeker vergunning mogelijk.

Tot slot

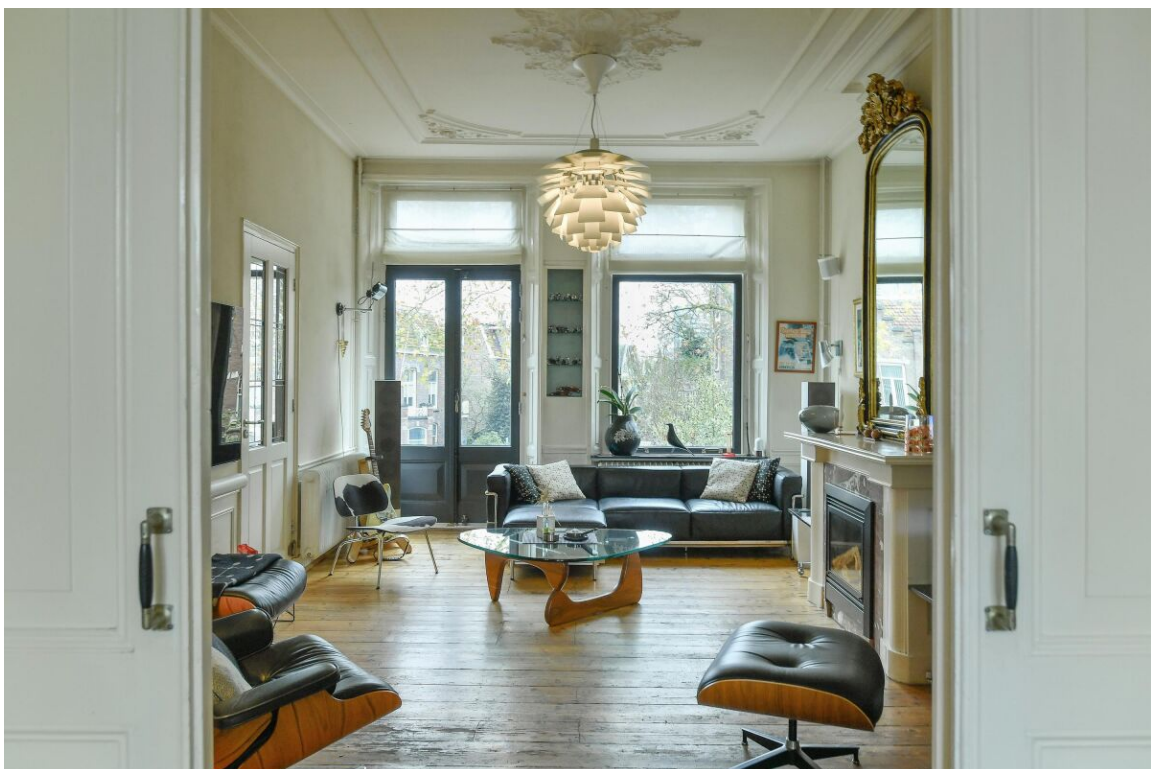
Uitgebreide info over deze woning vind je op de unieke, eigen website! Download de brochure op Funda voor de link naar de website, waar je alle gegevens en stukken van het huis kunt vinden.

**Heeft u interesse in  
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **026-3617923**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.apeldoornseweg38.nl](http://www.apeldoornseweg38.nl)**

## Foto's

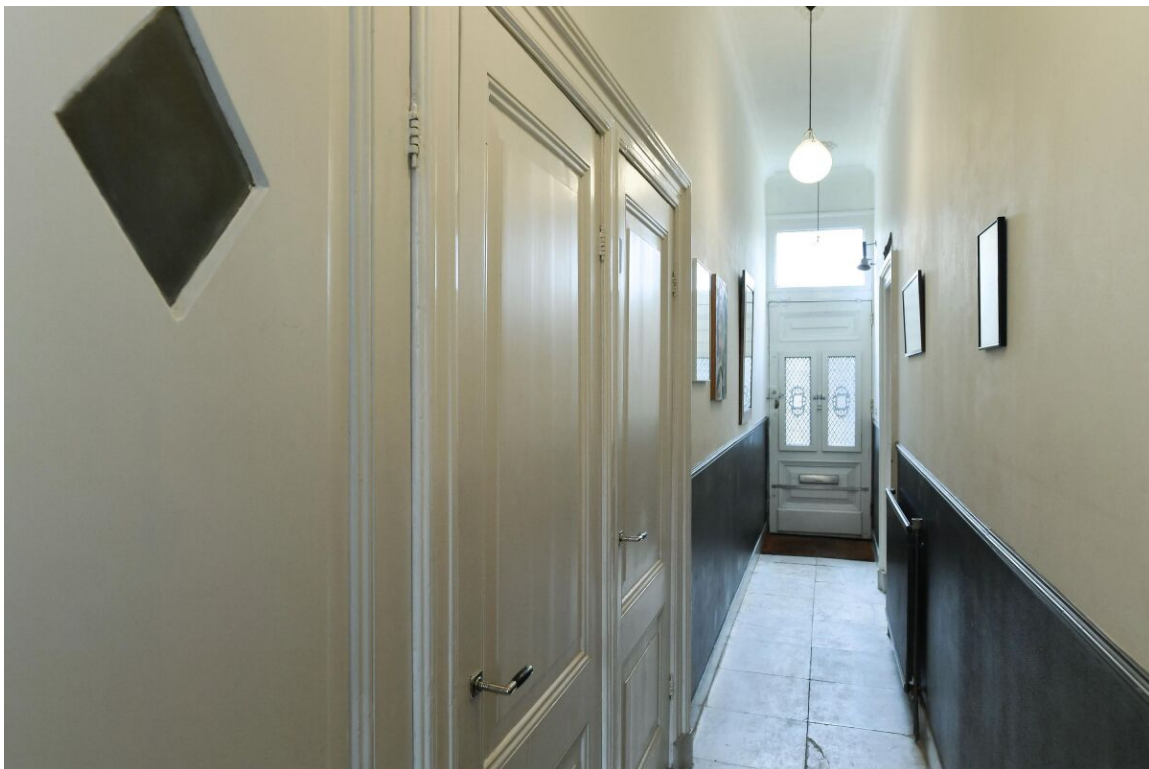
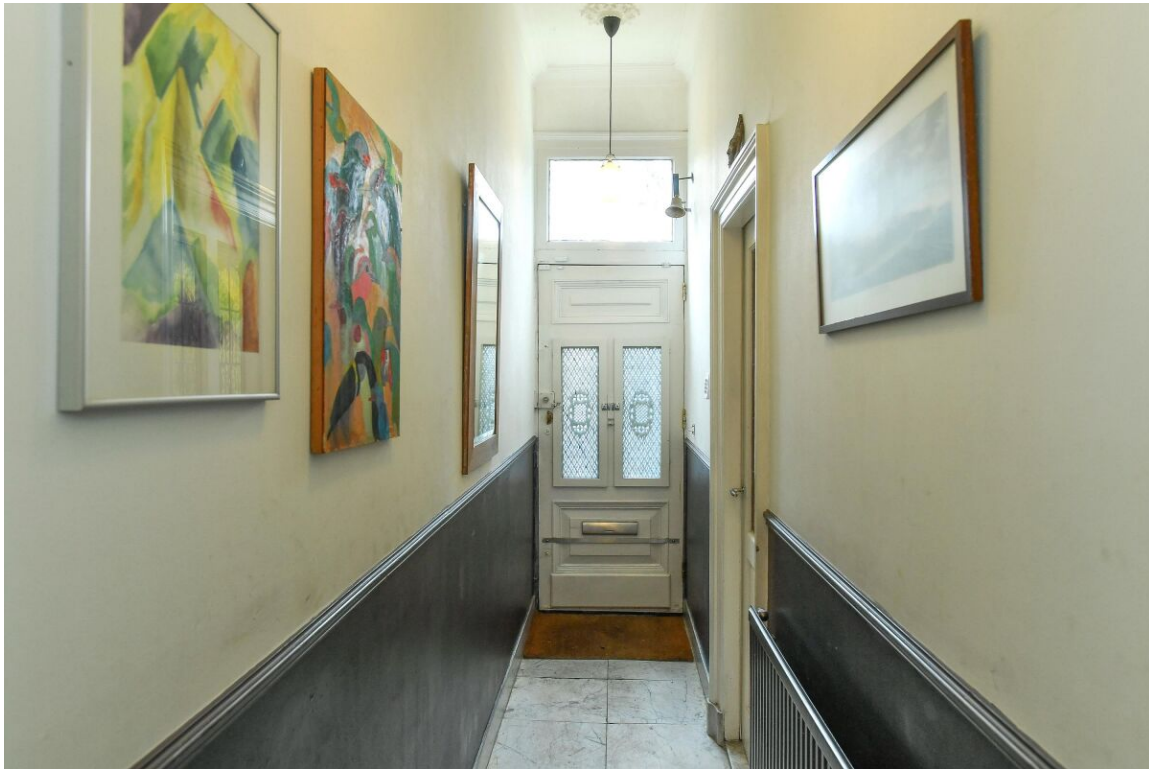












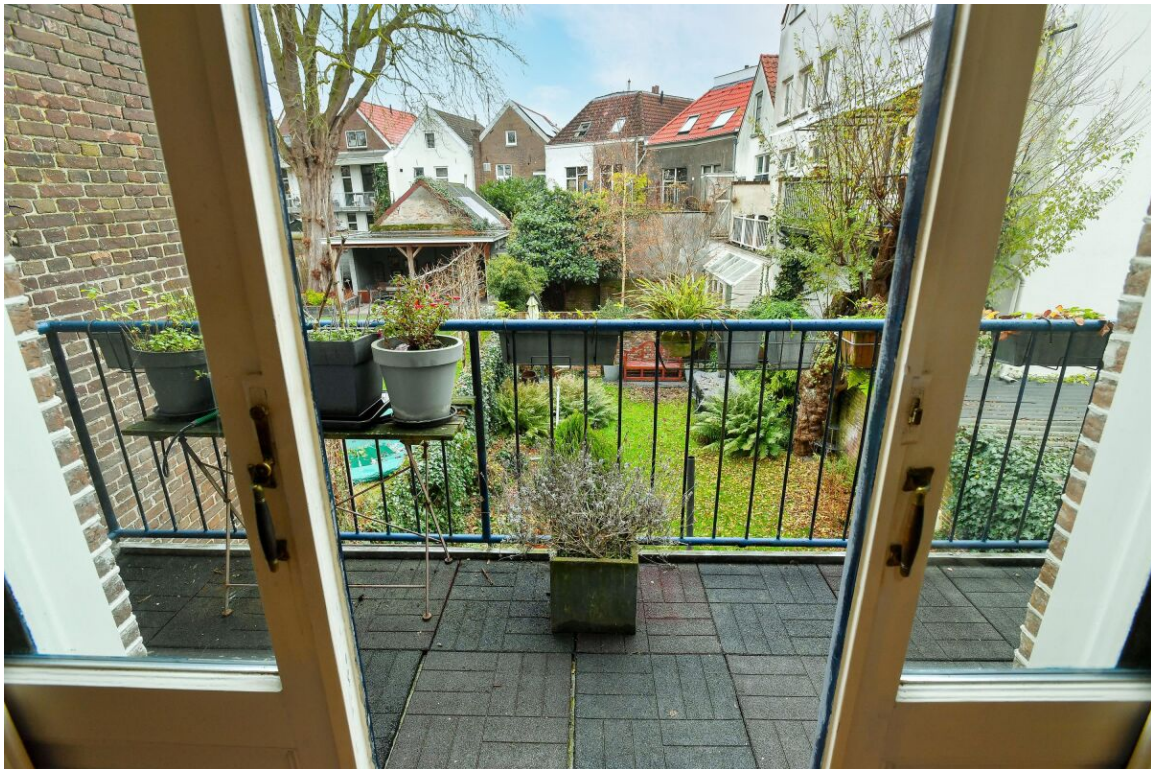




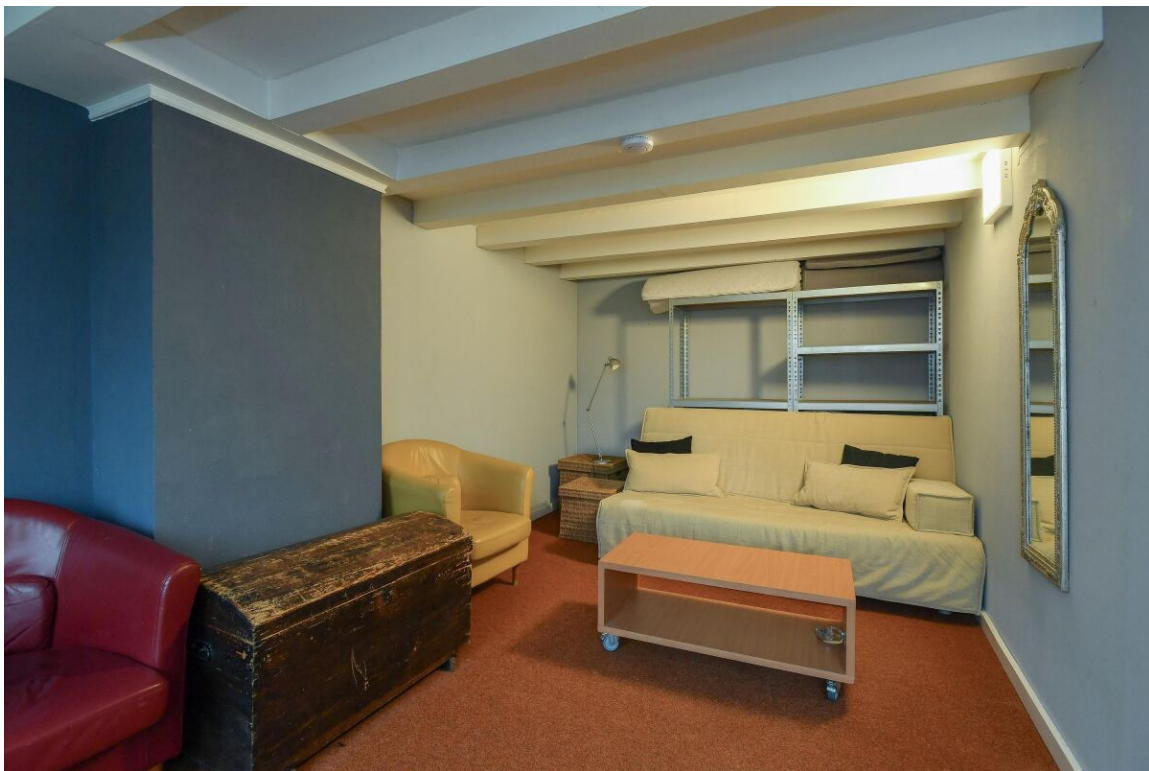
















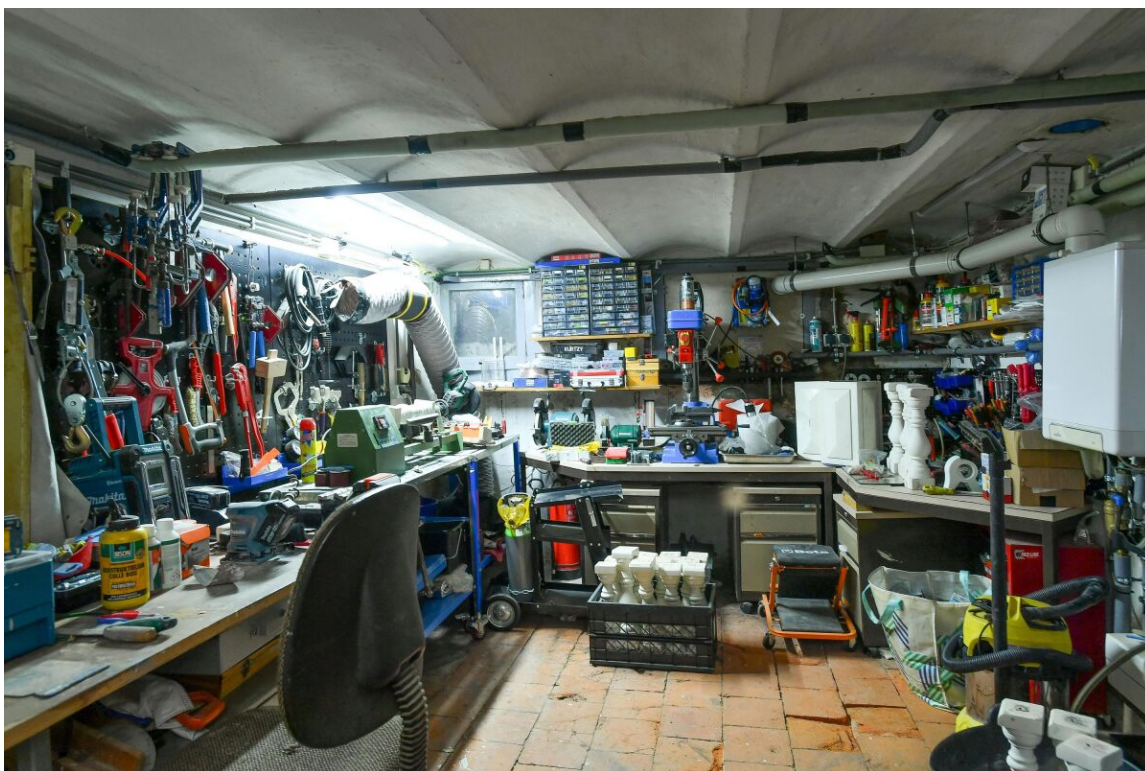
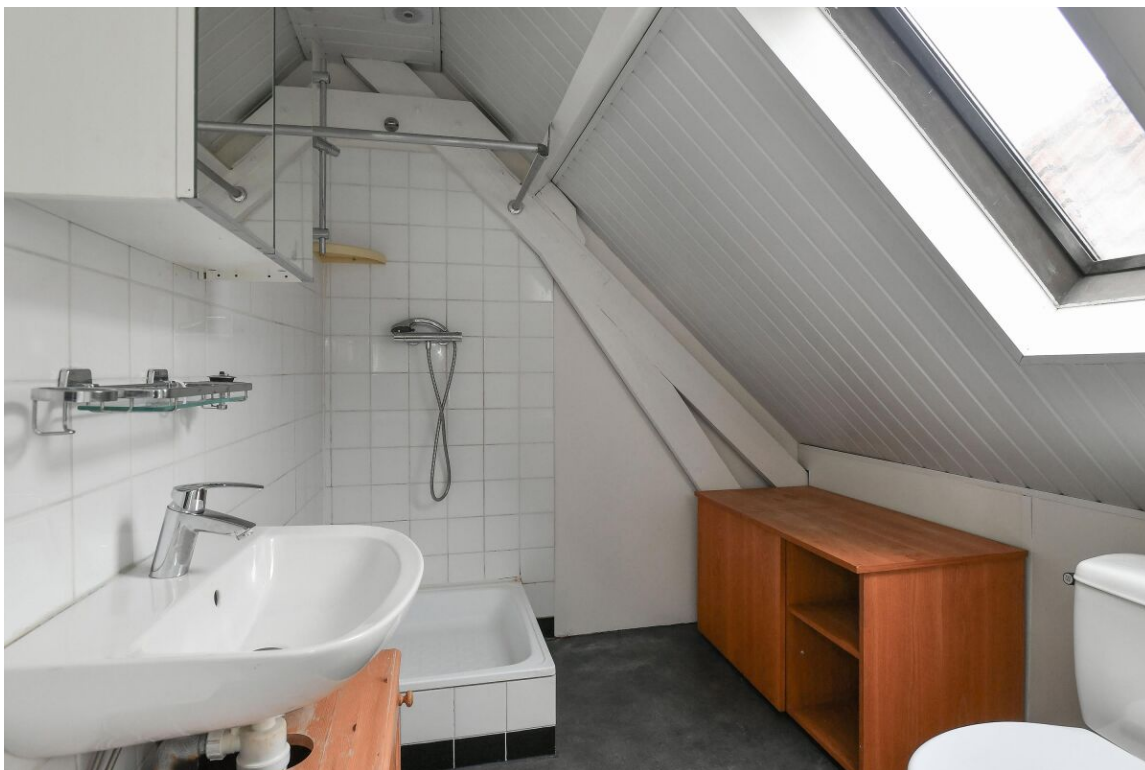






















## Plattegronden

Apeldoornseweg 38 te Arnhem  
Begane grond



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



Apeldoornseweg 38 te Arnhem  
Eerste verdieping



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



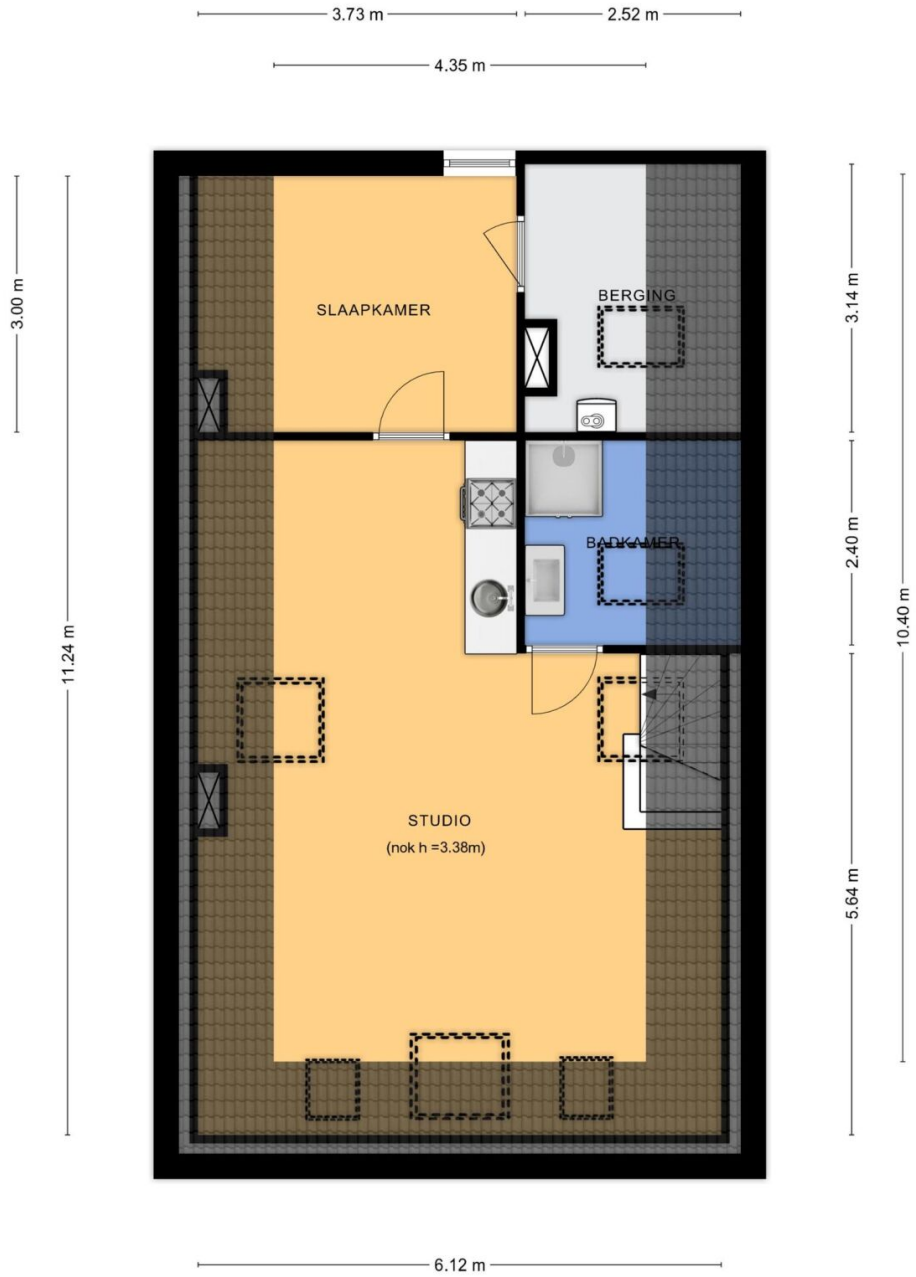
Apeldoornseweg 38 te Arnhem  
Tweede verdieping



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



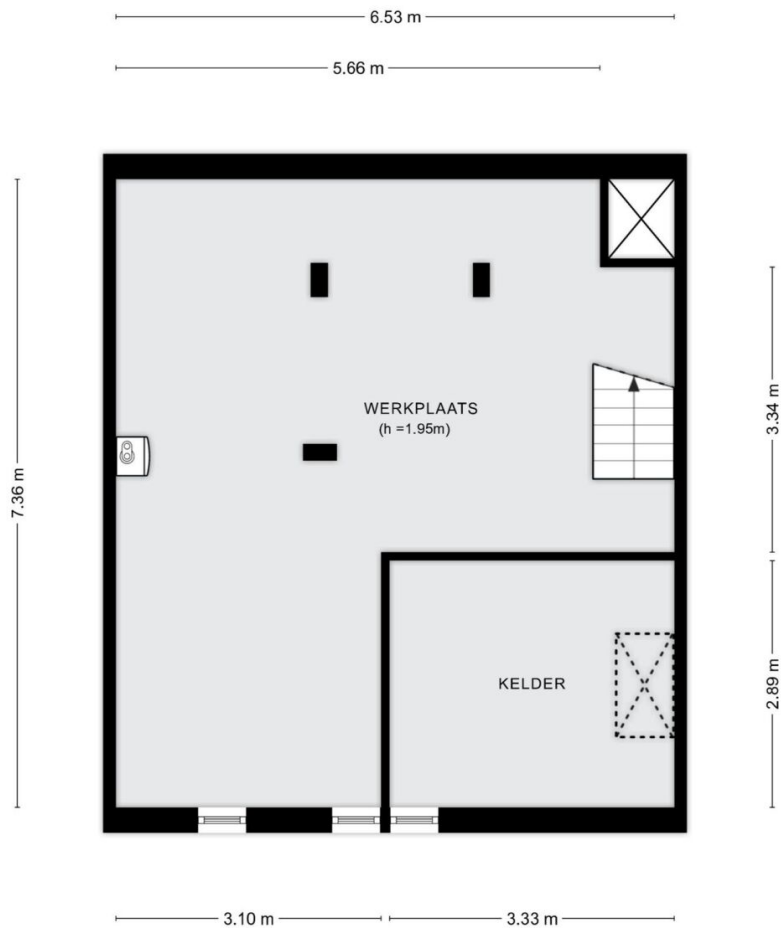
Apeldoornseweg 38 te Arnhem  
Derde verdieping



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



Apeldoornseweg 38 te Arnhem  
Kelder



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

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?  
Wacht dan niet te lang om  
contact op te nemen voor de  
vervolgstappen.

Scan de QR-code  
voor meer  
informatie!



[www.frankevanderaa.nl](http://www.frankevanderaa.nl)