



ARNHEM
Naëll Tynnegieterstraat 35

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1906

Soort:
benedenwoning

kamers:
4

Inhoud:
349 m³

Woonoppervlakte:
89 m²

Externe bergruimte:
5 m²

Energie label
C

Omschrijving

Comfortabel wonen in het geliefde Sonsbeekkwartier

Deze karakteristieke benedenwoning uit circa 1906 met souterrain is volledig gerenoveerd in 2016, beschikt over een voor- en achterkamer met een open keuken, twee slaapkamers (waarvan één in gebruik als werkkamer) en een zonnige achtertuin met berging en overkapping.

Ligging
De Naëll Tynnegieterstraat ligt in het populaire Sonsbeekkwartier, een wijk met veel karakter, bestaande uit zowel beneden- als bovenwoningen. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, speeltuin De Leuke Linde en sfeervolle horecagelegenheden. Het nabijgelegen Sonsbeekpark, een van de oudste en mooiste parken van Nederland, biedt het hele jaar door volop ontspanning. Het centrum van Arnhem is binnen 10 minuten lopen bereikbaar en met de fiets sta je binnen enkele minuten op Station Arnhem Centraal. Ook de uitvalswegen zijn snel en zonder veel filedruk te bereiken. Daarnaast liggen gezellige cafés, restaurants en overige groene stadsparken zoals Park Klarenbeek op korte afstand. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer, bevinden zich binnen handbereik.

Indeling:

Souterrain:

Via de hal is het souterrain bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-installatie, meterkast en de aansluitingen voor witgoedapparatuur, evenals een slaapkamer, berging en badkamer. De moderne badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en vloerverwarming. Zowel de hal als de badkamer zijn uitgerust met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Begane grond:

Entree, hal met toilet en toegang tot het souterrain. De woonkamer aan de voorzijde valt op door de hoge ramen, die zorgen voor veel daglicht. Authentieke elementen zoals het sierplafond en de originele paneeldeuren geven de ruimte karakter en sfeer.

Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich een veelzijdige werkkamer, die dankzij de slimme indeling ook eenvoudig kan fungeren als extra slaapkamer. De moderne keuken, voorzien van inbouwapparatuur, biedt directe toegang tot de zonnige achtertuin en zorgt zo voor een perfecte harmonie tussen binnen en buiten.

Buitenruimte:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijk zonnetje in de middag en avond. De tuin is ingericht met een terras, houten schuttingen, groene borders en een gazon, ideaal om te genieten van zomerse dagen. Achterin staat een houten berging met overkapping en elektra, waar je gezellig kunt zitten, buiten kunt eten of een barbecue kunt organiseren, ongeacht het weer. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom, wat het praktisch maakt voor fietsen of tuinonderhoud.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1906
- Woonoppervlakte: 89 m²
- Berging: 5 m²
- Inhoud: 349 m³
- Energielabel C

Bijzonderheden:

- Voorzien van vloer- dak- en muurisolatie
- Kunststof kozijnen (met uitzondering van de deur, geschilderd in 2025)
- Dubbel glas op de begane grond, HR++ in het souterrain, HR+ in de voordeur
- Vloerverwarming in hal souterrain, badkamer, eetkamer, studeerkamer en toilet begane grond
- Vloerrenovatie in eetkamer + studeerkamer + deel hal + wc boven. Hierbij is de gehele vloerconstructie vervangen - nieuwe 'broodjesvloer', vloerisolatie en vloerverwarming.

Uitgevoerd in 2024

- Keuken en inbouwapparatuur 2016
- Badkamer 2016
- Platte daken voorzien van nieuwe dakbedekking met isolatie in 2015/2016
- Tuinhuis 2018/2019
- Glasvezel aanwezig
- Atag cv-combiketel (eigendom, 2025)
- VvE-bijdrage: € 100,- per maand





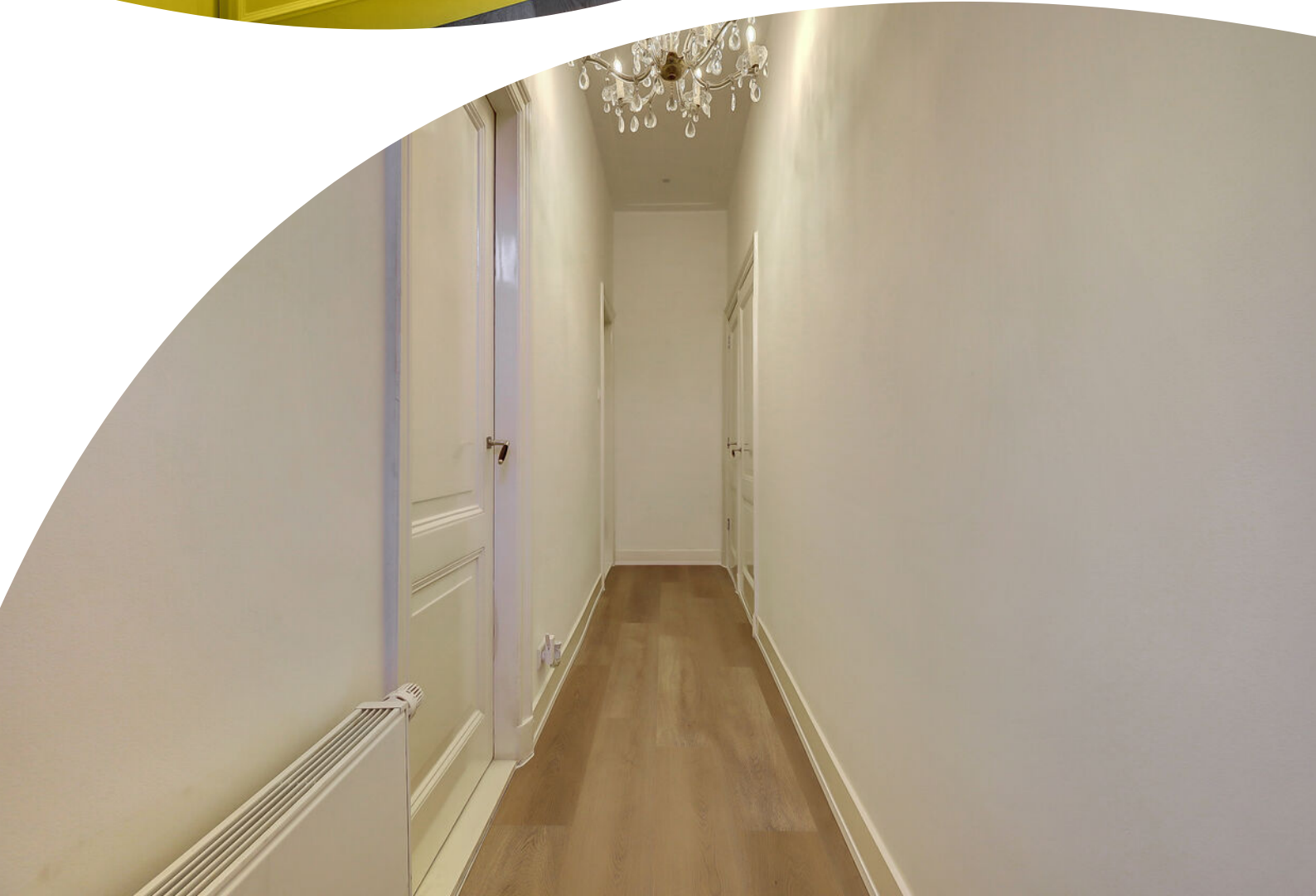








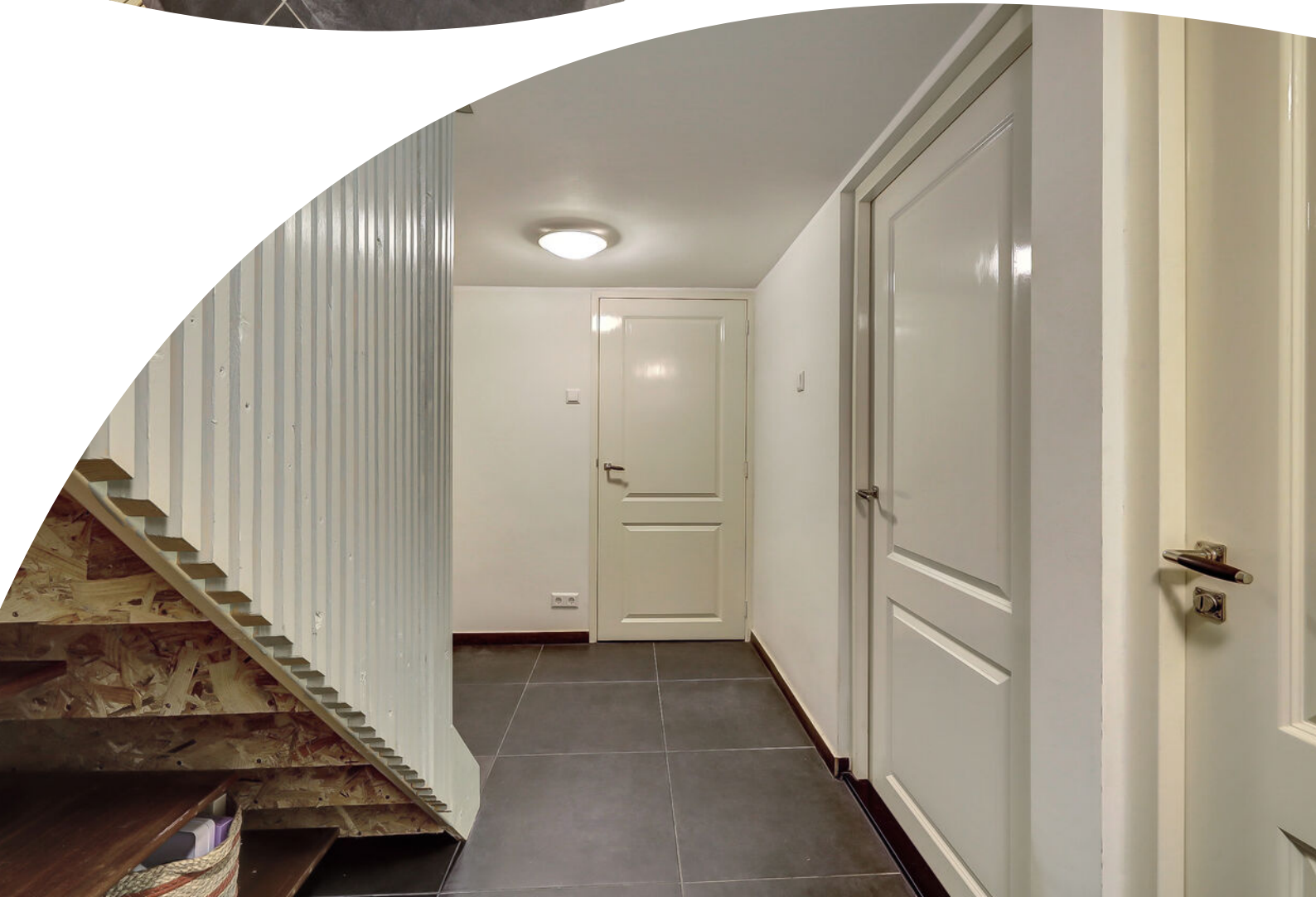














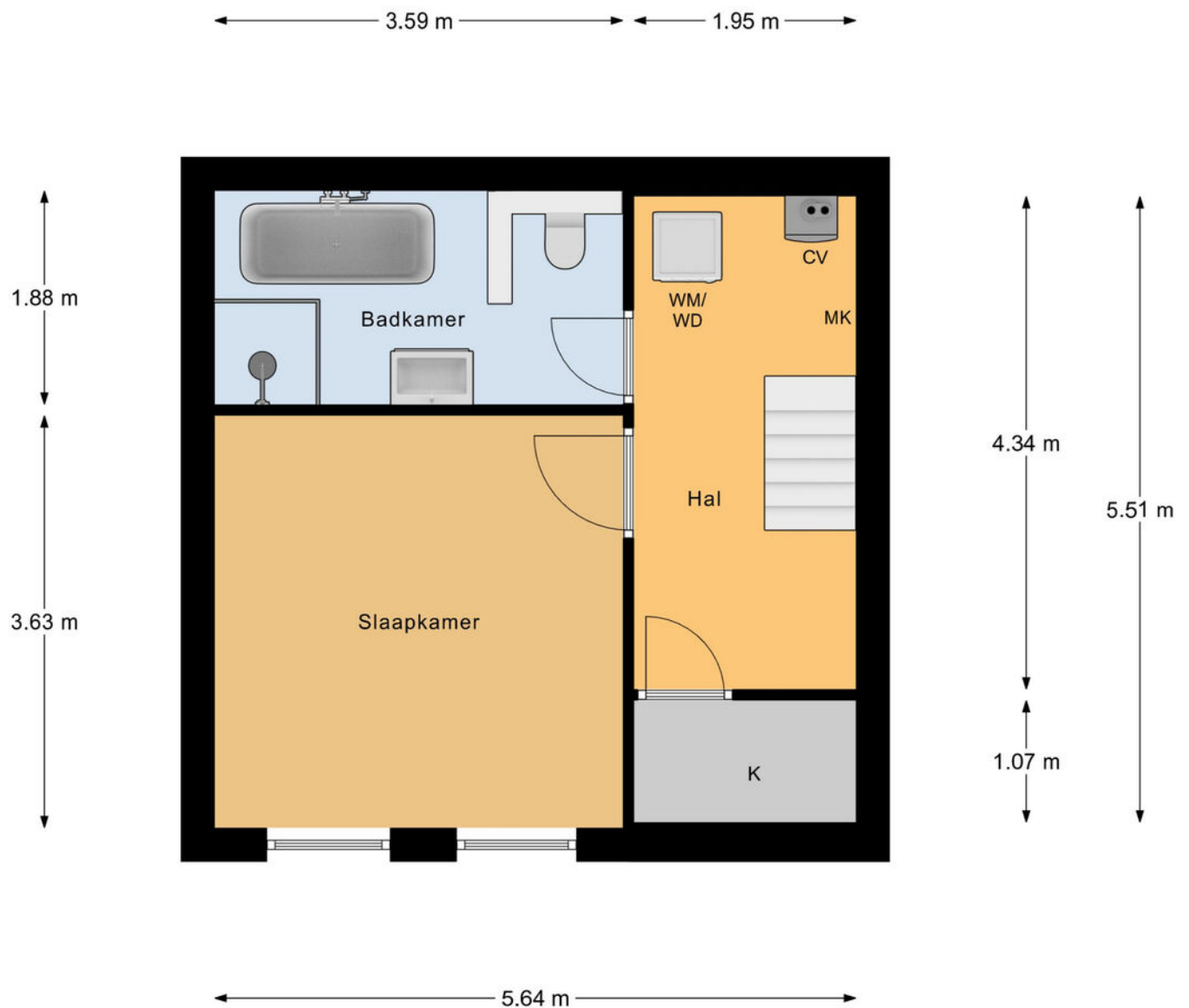






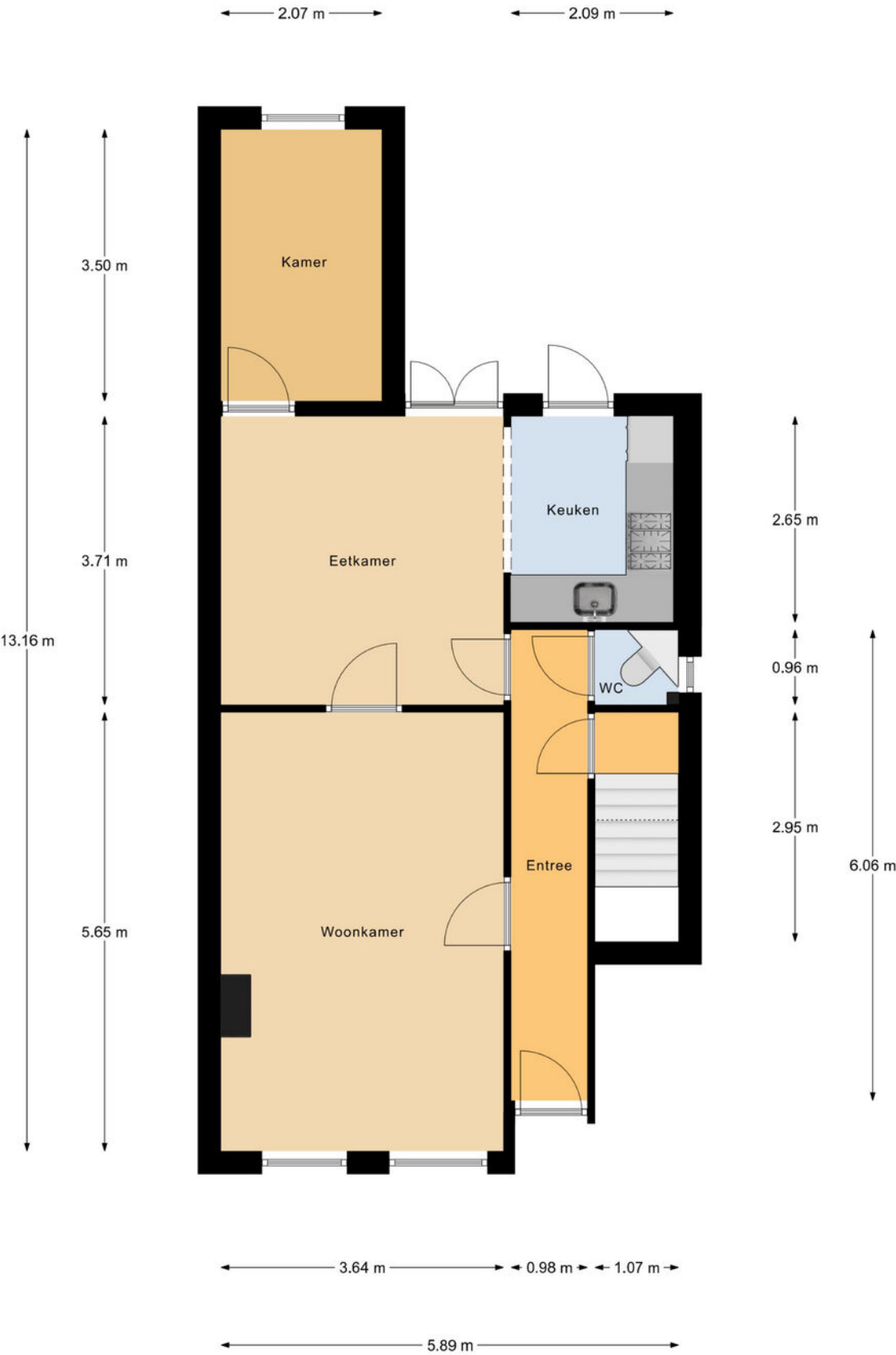


Plattegrond



Souterrain

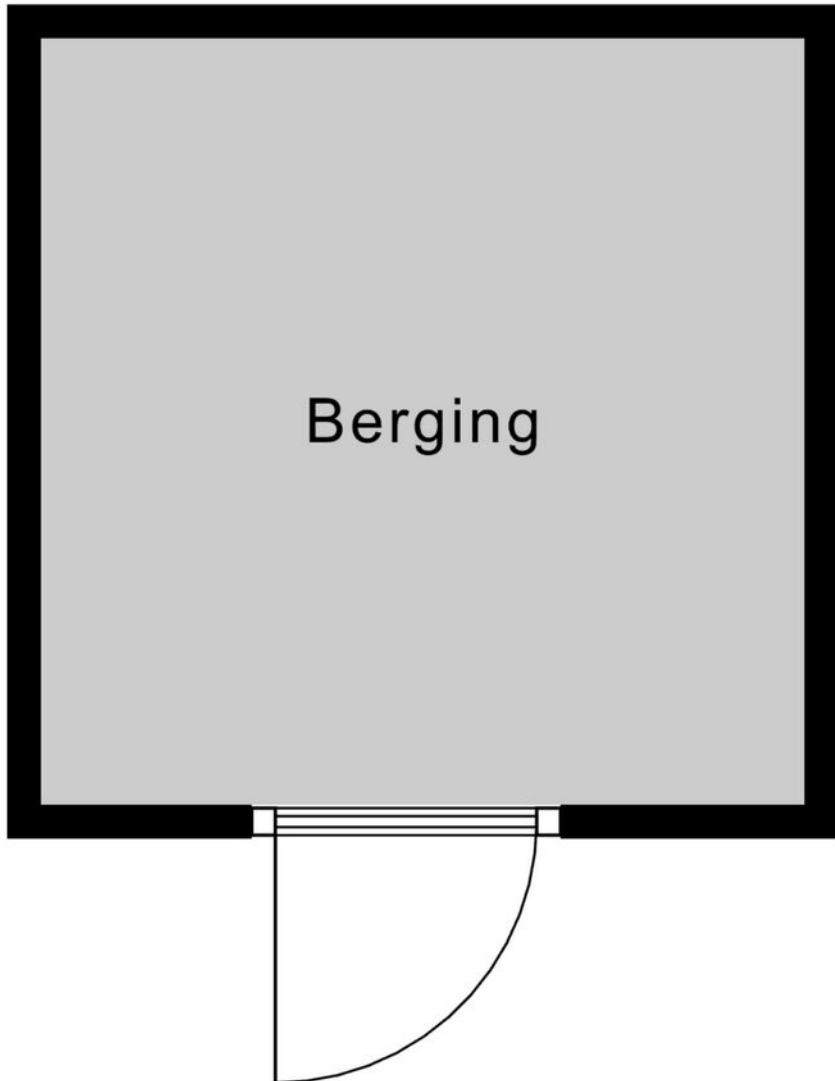
Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond

← 2.25 m →

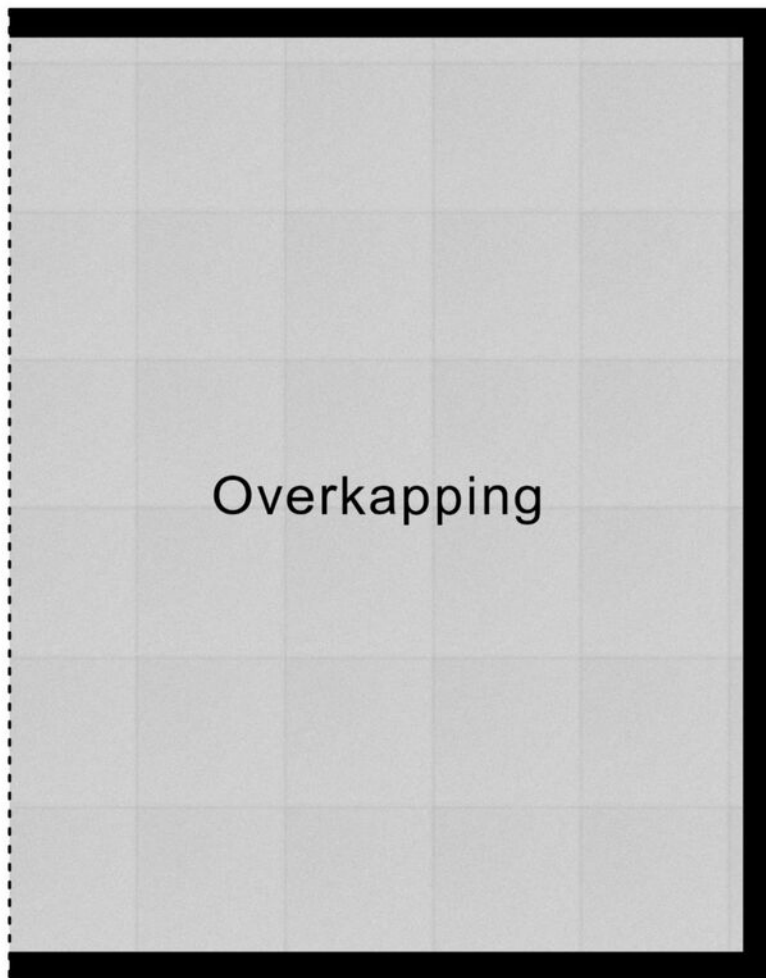


↑
2.26 m
↓

Berging

Plattegrond

← 2.47 m →

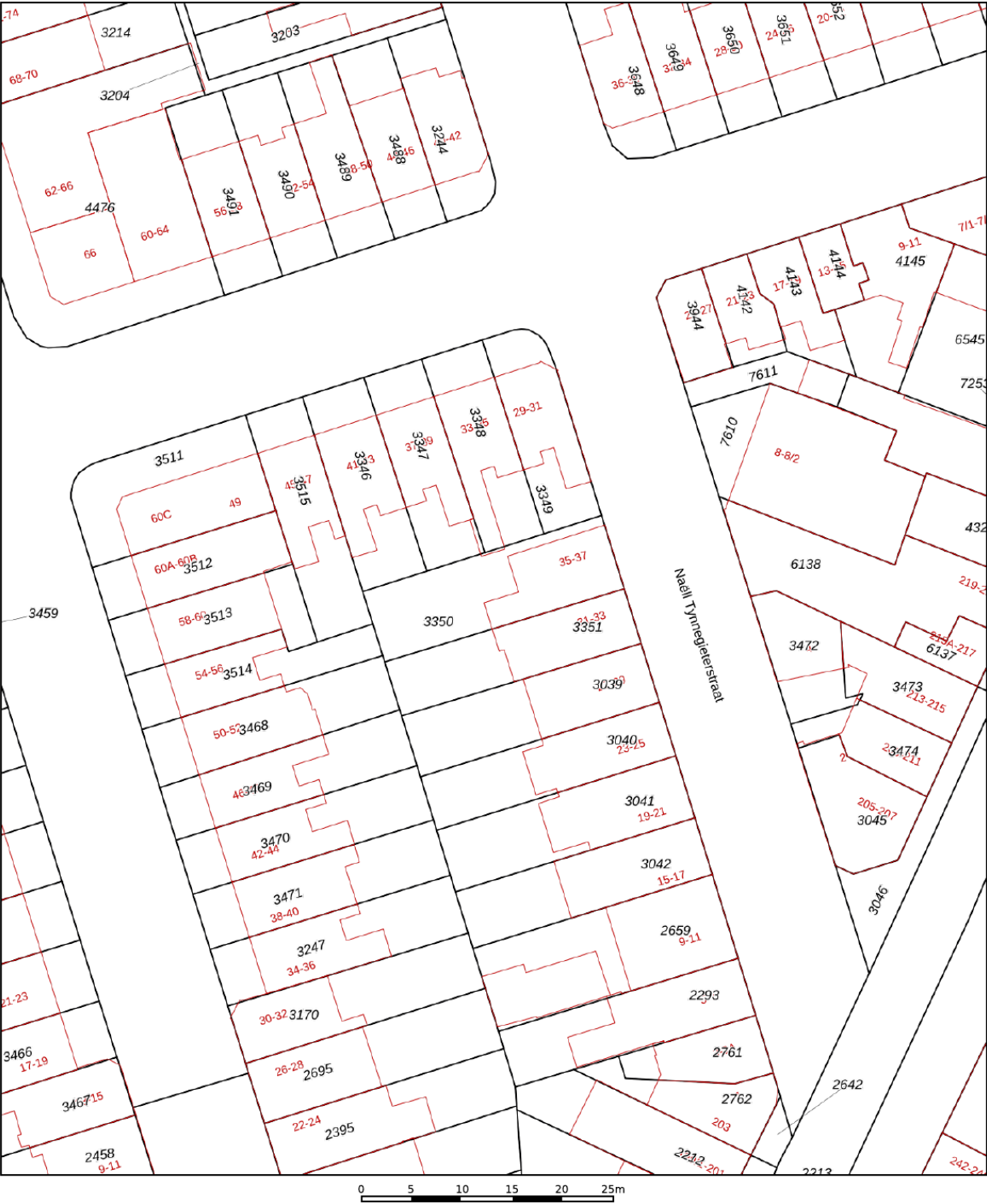


↑
3.08 m
↓

Overkapping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: MijnOverheid



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 N

Perceel 3350

kadaster

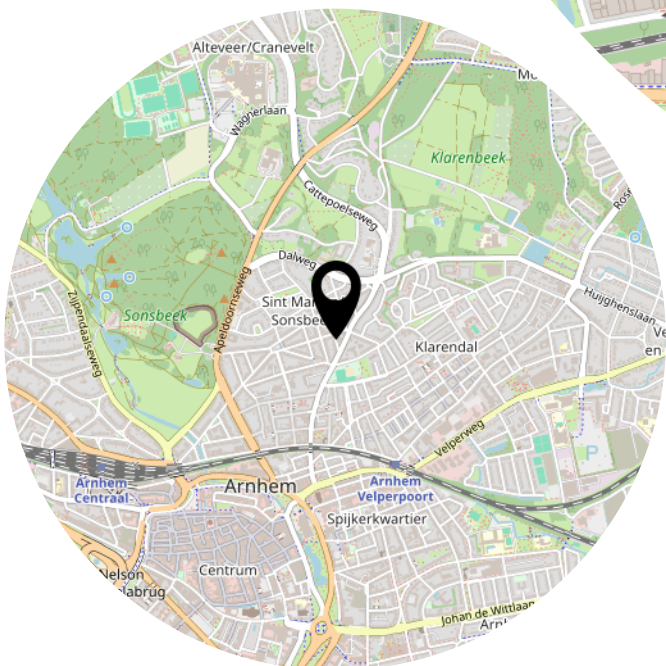
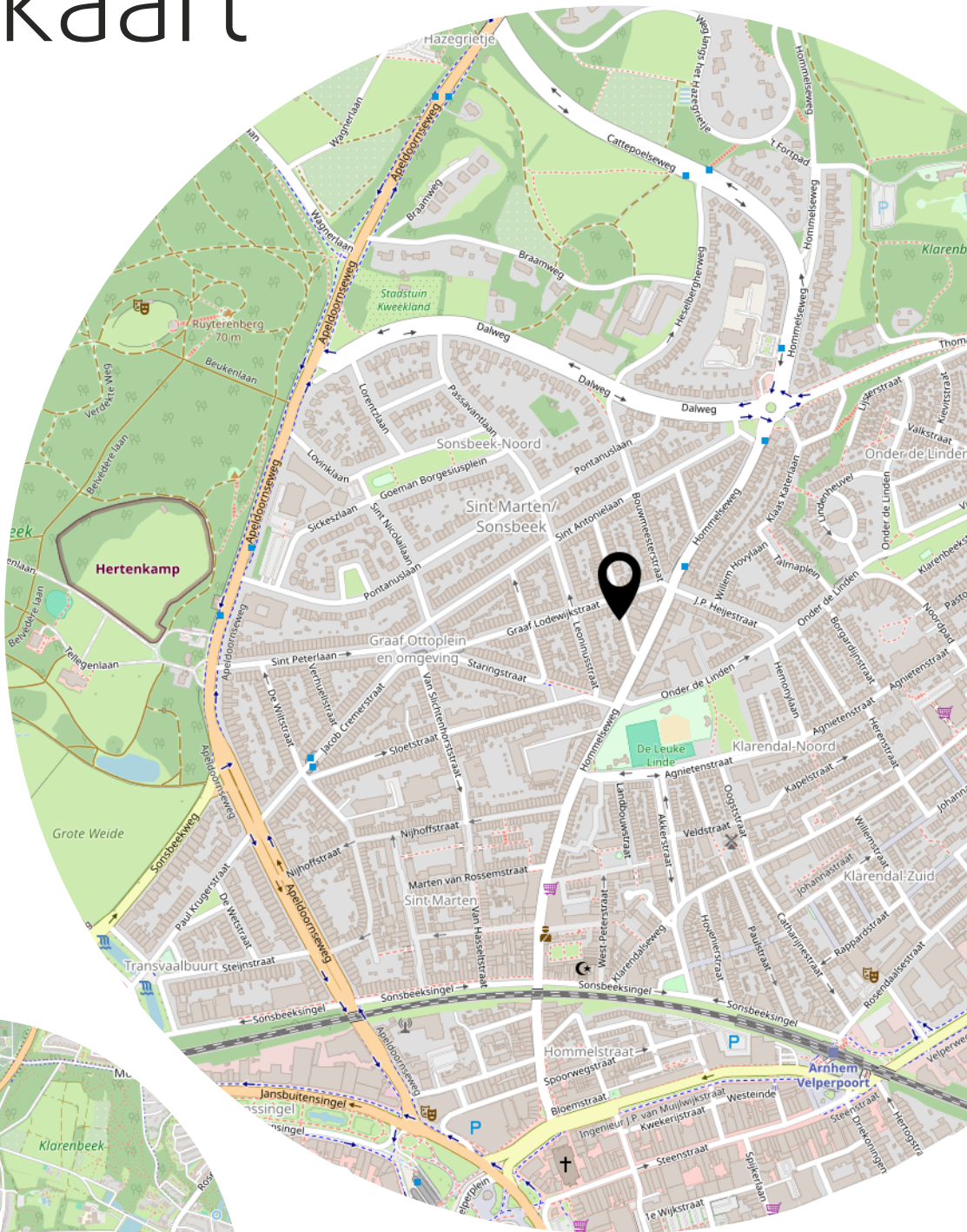
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken kast & gang souterrain	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Rozenboog	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.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

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