



## Varkensstraat 30, 6811 GN Arnhem

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Wonen in een verborgen parel in het hart van Arnhem Centrum? Dat kan! Aan een charmant en vrijwel onbekend hofje, verscholen achter de Varkensstraat, ligt deze prachtig onderhouden monumentale bovenwoning.

Sinds 2020 is de woning met veel zorg en oog voor detail volledig gerenoveerd. Hierbij is een stijlvolle balans gevonden tussen modern, luxe wooncomfort en de authentieke sfeer van weleer. De sfeervolle woonkamer, de dichte keuken, drie (slaap)kamers, het moderne sanitair en maar liefst twee dakterrassen zorgen samen voor een uitzonderlijk woonniveau.

Dit unieke bovenhuis uit circa 1910 is gelegen aan een rustige, beschutte binnenplaats tussen de Varkensstraat en de Rijnstraat in en heeft de status van gemeentelijk monument. De woning is voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, een HR-combiketel, airconditioning en 4 zonnepanelen.

Een bijzonder object op een unieke locatie die je gezien moet hebben. Laat je verrassen en plan snel een bezichtiging!

#### MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

#### INDELING

Entree binnenplaats: Via de afgesloten toegangsdeur met een elektronische deuropener en een video intercom aan de Varkensstraat gaat u via de overdekte gang/hal naar de binnenplaats. Hier bevindt zich de entree van de woning.

Begane grond: Entree, bergruimte en de trapopgang naar de bovenwoning toe.

1e Verdieping: Overloop en modern "zwevend" toilet.

Dichte keuken van 14 m<sup>2</sup> met een inbouwkeuken welke is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, te weten;

- Koel-/vriescombinatie,

- Vaatwasser,

- 5 pits fornuis met een oven en een afzuigkap.

- Via een opstap heb je toegang tot een gezellig dakterras van 10 m<sup>2</sup>.

Erg fraai trappenhuis met een mooie lichtstraat waardoor je veel lichtinval hebt.

Ruime sfeervolle woonkamer van 39 m<sup>2</sup> met twee schouwen, waarvan één met een gashaard, een origineel ornamentenplafond en een fraaie erker met een bank en glas-in-lood ramen.

Verdieping met een houten vloer.

2e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 2 slaapkamers.

2 mooie ruime slaapkamers van 19 en 22 m<sup>2</sup>. De ouderslaapkamer heeft een origineel ornamentenplafond, een vrijstaand bubbelbad, een airco en een kastenwand.

Moderne, luxe, met grote keramische wandtegels betegelde badkamer met een inloopdouche, een 2e "zwevend" toilet, een wastafelmeubel, designkranen, een designradiator en elektrische vloerverwarming.

Verdieping met een houten vloer.

3e Verdieping: Overloop met toegang tot de slaapkamer, overloop/waskamer en het grote dakterras. Een deel van de overloop is thans ingericht als waskamer. Deze heeft een kastenwand met massiefhouten panelen. Verder bevinden zich hier de cv-opstelling en de aansluitingen voor het witgoed.

Een ruime slaapkamer van 11 m<sup>2</sup>.

Via de overloop heb je toegang tot een gezellig en zonnig dakterras van 29 m<sup>2</sup>.  
Verdieping met een houten vloer.

#### DAKTERRASSEN

Op de 1e verdieping grenzend aan de keuken een dakterras van 10 m<sup>2</sup>.

Op de 3e verdieping een fraai dakterras van maar liefst 29 m<sup>2</sup> waar je de gehele dag van de zon kan genieten.

#### BIJGEBOUWEN

Fietsenruimte op de binnenplaats.

#### VVE

Goed overleg met de winkeleigenaar eronder inzake het onderhoud e.d.

Beheerder: In eigen beheer.

Inschrijving KvK: Ja - nummer 71520589.

Gezamenlijke opstalverzekering: Ja.

Servicekosten: N.v.t. De VvE heeft wel een gezamenlijke bankrekening waar één keer per jaar door beide eigenaren de verzekeringsbijdrage en de bankkosten op worden gestort, dit komt neer op € 91,00/maand per eigenaar.

#### OPPERVLAKTEN - INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Woonoppervlakte: 166,00 m<sup>2</sup>.

Gebouwgebonden buitenruimte: 38,80 m<sup>2</sup>.

Bruto vloeroppervlak woning: 241,40 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 548,39 m<sup>3</sup>.

#### ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1910. Vanaf 2020 in- als extern gemoderniseerd.

Algemeen onderhoud binnen: Goed / Uitstekend.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Buitenkranen op beide op dakterrassen. Elektra op het bovenste dakterras.

#### VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO

Verwarming: Remeha HR Combiketel 2020. Airco.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Airco: Ja, gedeeltelijk.

#### ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energielabel: C – Geldig tot 27-03-2036.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Gedeeltelijk dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch. Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 2025: 779 m<sup>3</sup> (2 personen).

Jaarverbruik elektra 2025: 2.650 kWh (2 personen).

Zonnepanelen: 4 stuks van 410 Wp met micro omvormers. Bouwjaar 2023 Jaaropbrengst 2025: 1.450 kWh.

#### AANVAARDING

In overleg.

#### VRAAGPRIJS

€ 775.000,-- Kosten Koper

#### DISCLAIMER



Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar! 026 383 03 30

**Puntman Makelaardij B.V.**  
Venlosingel 50  
6845JB, ARNHEM  
Tel: 026 383 03 30  
E-mail: [info@puntman.nl](mailto:info@puntman.nl)  
[www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 775.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 548 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: In centrum, beschutte ligging
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 20 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

## Locatie

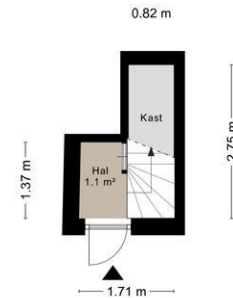
Varkensstraat 30  
6811 GN ARNHEM



## Foto's



## Foto's



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



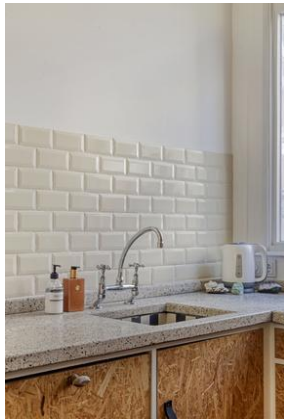
## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



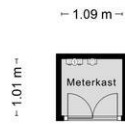
## Foto's



## Foto's



## Foto's



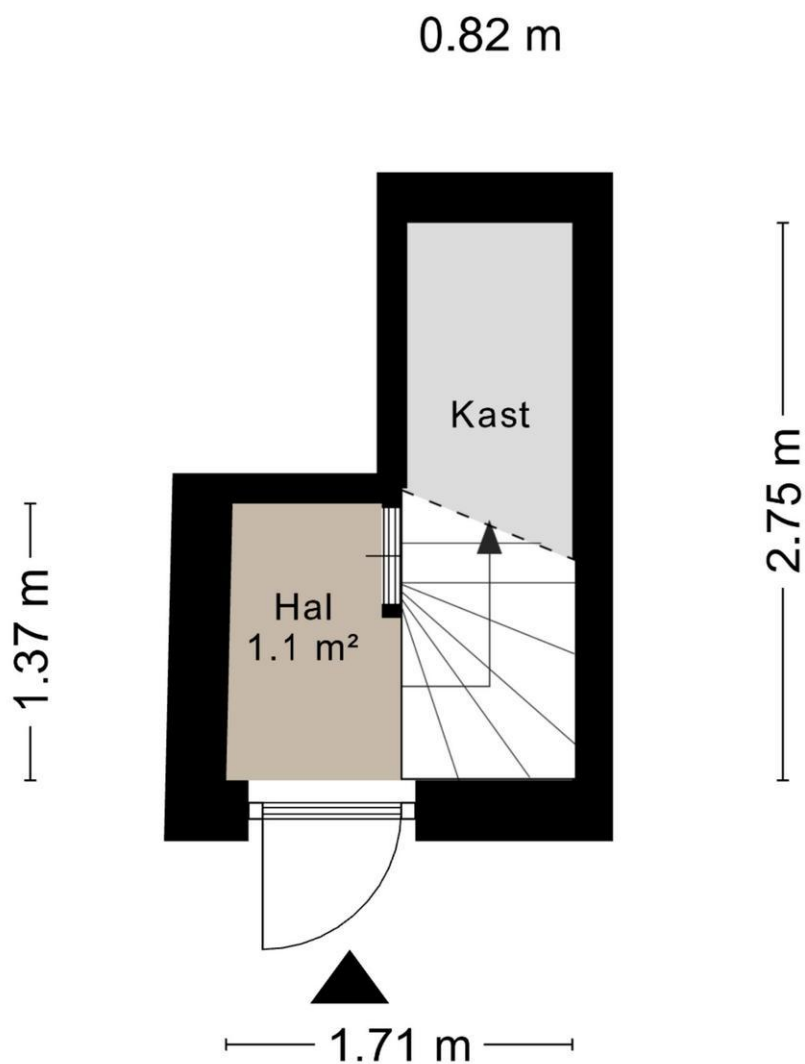
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Foto's



## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



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

## Plattegrond



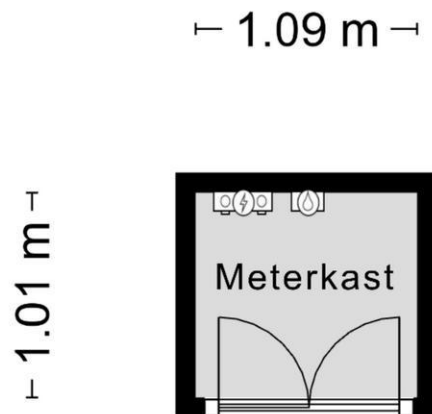
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 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](http://www.zibber.nl)

Puntman Makelaardij B.V.  
Venlosingel 50  
6845JB, ARNHEM  
Tel: 026 383 03 30  
E-mail: [info@puntman.nl](mailto:info@puntman.nl)  
[www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

