



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

40

VAN WAGENINGENSTRAAT

ARNHEM



KENMERKEN

SOORT WONING:
benedenwoning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1934

WOONOPPERVLAKTE:
78 m²

INHOUD:
328 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
0 m²



OMSCHRIJVING

Sfeervolle benedenwoning met royale tuin in geliefd Arnhem-Noord met voortuin, diepe achtertuin van circa 69 m², berging en achterom. Deze charmante woning uit 1934 heeft authentieke details zoals kamer en suite en een energielabel C. Bovendien ligt het op loopafstand van het centrum en station Arnhem Centraal. Kortom comfortabel wonen op een centrale plek!

Pluspunten van deze woning:

- Karakteristieke benedenwoning uit 1934 met authentieke details zoals marmeren schouwen, kamer en suite en glas in lood ramen
- Royale achtertuin van circa 69 m² met eigen achterom en berging
- Comfortabel wonen met energielabel C
- Remeha HR-combiketel uit 2021 (eigendom)
- Gelegen in het geliefde Arnhem-Noord
- Nabij centrum Arnhem, Sonsbeekpark, winkels en openbaar vervoer

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning en voorzien is van een massief houten vloer. De woonkamer aan de voorkant vormt een prettige leefruimte met veel lichtinval, via de en suite deuren kom je in de 3e slaapkamer die ingericht is als eetkamer en met openslaande deuren in verbinding staat met de achtertuin. De twee andere slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten, de dichte keuken is modern ingericht met diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Ook vanuit de keuken en tweede slaapkamer is er toegang tot de tuin. Er is een apart toilet en de badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en extra berging.

Buitenruimte

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale achtertuin van circa 69 m². Hier geniet je van rust, privacy en voldoende ruimte om

heerlijk buiten te zitten. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin bovendien goed bereikbaar per fiets. De berging van circa 6 m² biedt extra opslagruimte voor fietsen en tuinspullen. Daarnaast heb je ruime zitgelegenheid aan de voorkant, waar je gedurende het jaar van de zon kan genieten.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1934
- Woonoppervlakte: circa 80 m²
- Externe berging: circa 6 m²
- Achtertuin: circa 69 m²
- Energielabel C (geldig tot 05-09-2029)
- Remeha HR-combiketel uit 2021 (eigendom)
- VvE-bijdrage: € 107,- per maand
- Vereniging van eigenaren (nr 36, 38 en 40)
- in 2024 zijn alle ramen aan de gehele voorkant van de woning vervangen door HR++ glas
- in 2022 zijn de spouwmuren aan de voor- en achterkant van de woning geïsoleerd met EPS Parels

Nog even dit:

In het kader van eventuele vervolginsteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper).
- Asbestclausule (bouwjaar voor algeheel asbestverbod van 2005).
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie



'Sfeervolle
beneden-
woning met
royale tuin'



















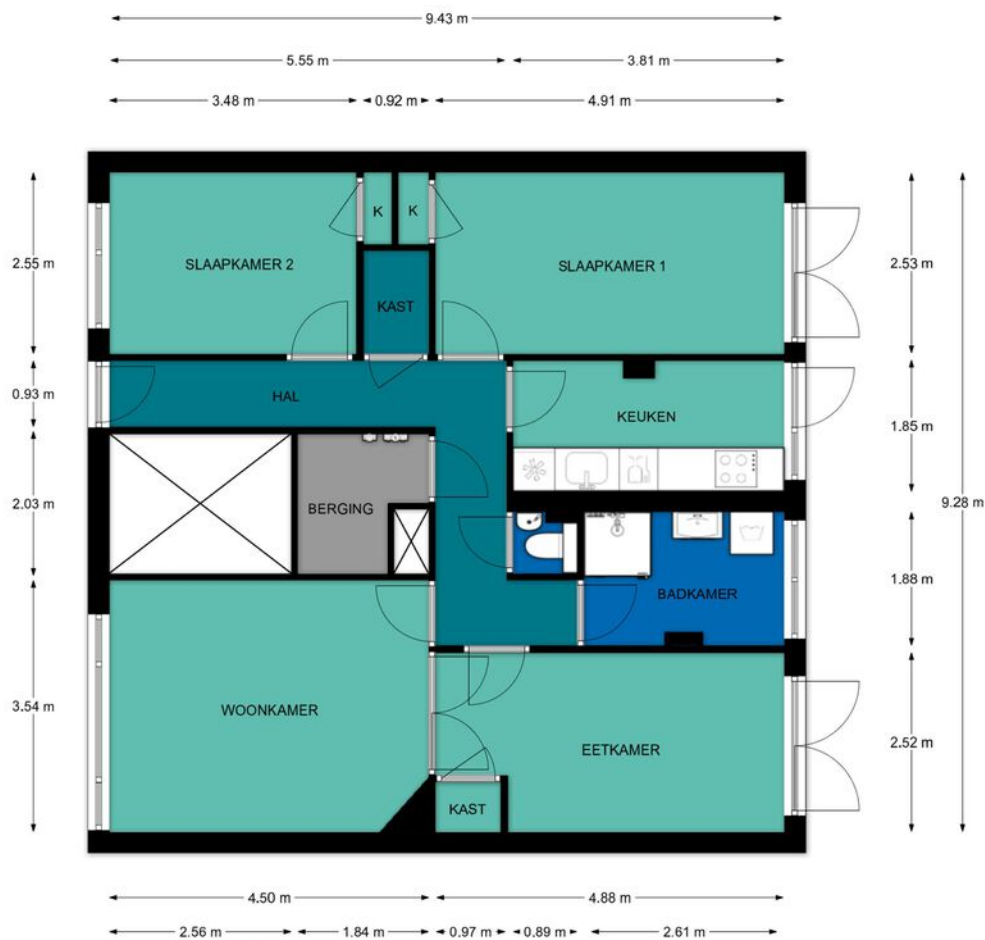






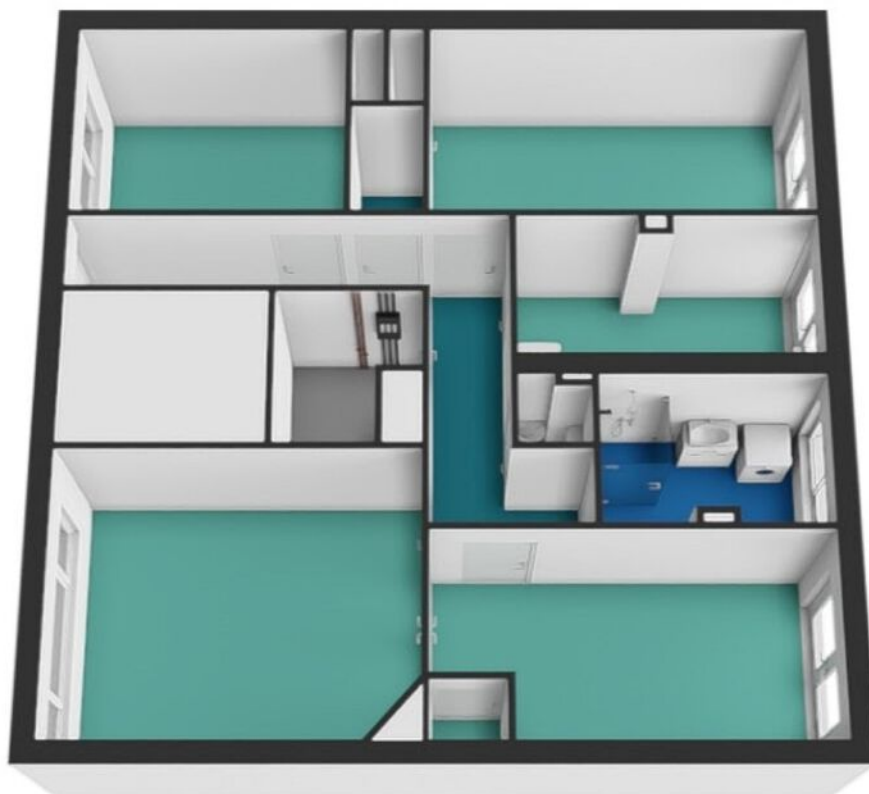


PLATTEGROND



REBO VASTGOEDGROEP **Begane grond, Van Wageningenstraat 40 te Arnhem**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



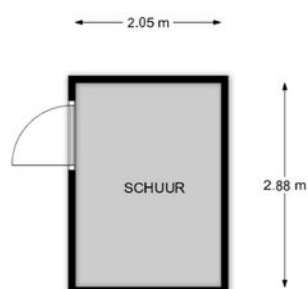
REBO  **Begane grond, Van Wageningenstraat 40 te Arnhem**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



REBO  **Begane grond, Van Wageningenstraat 40 te Arnhem**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND

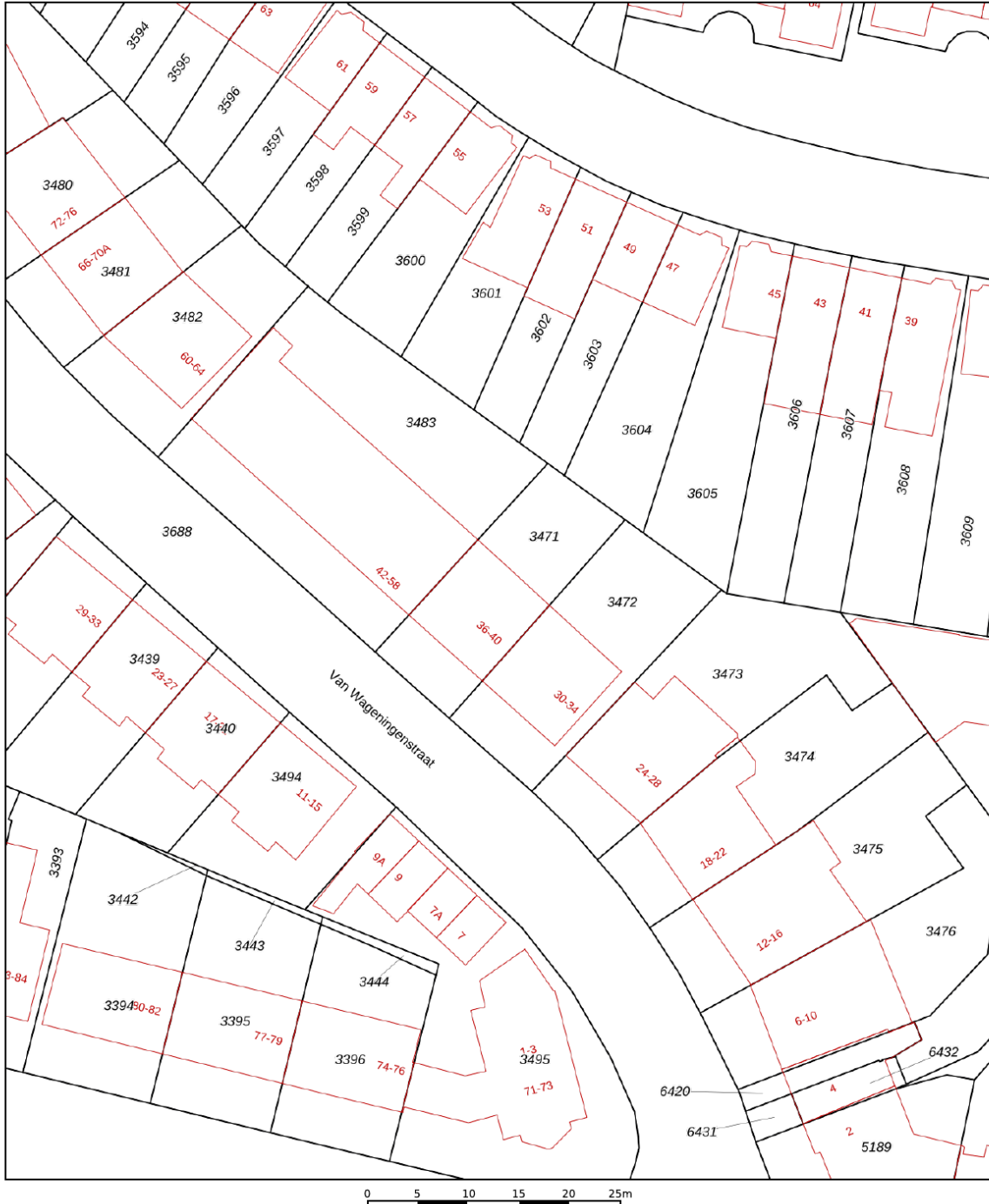


REBO  **Begane grond, Van Wageningenstraat 40 te Arnhem**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

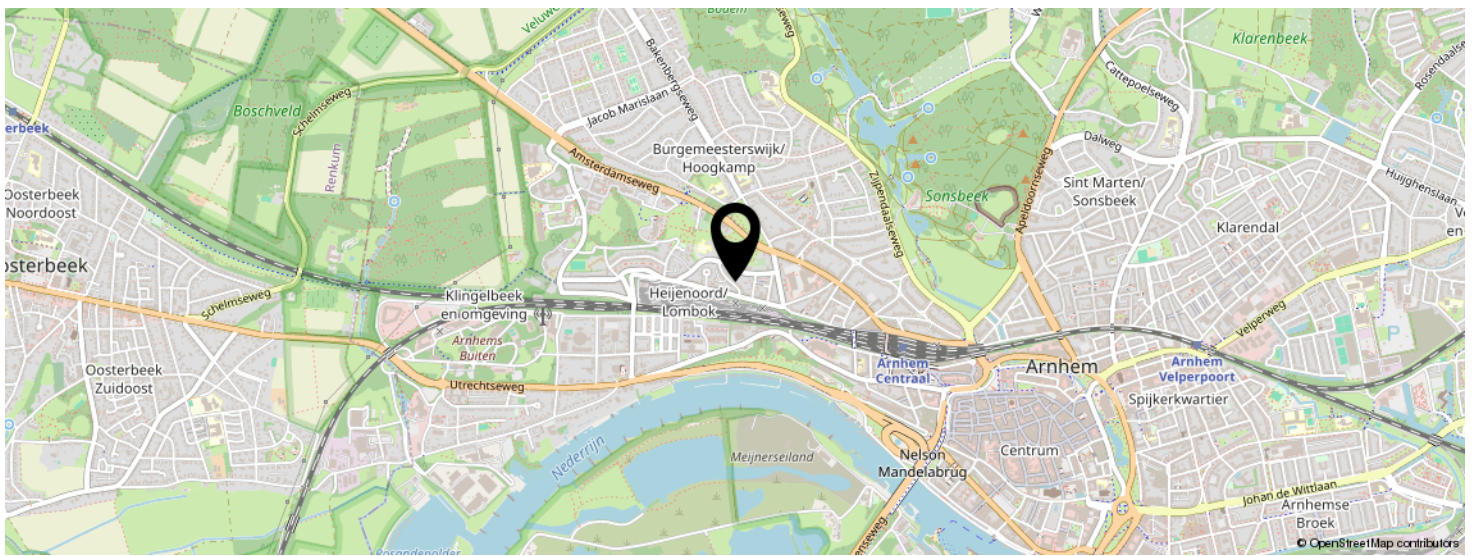
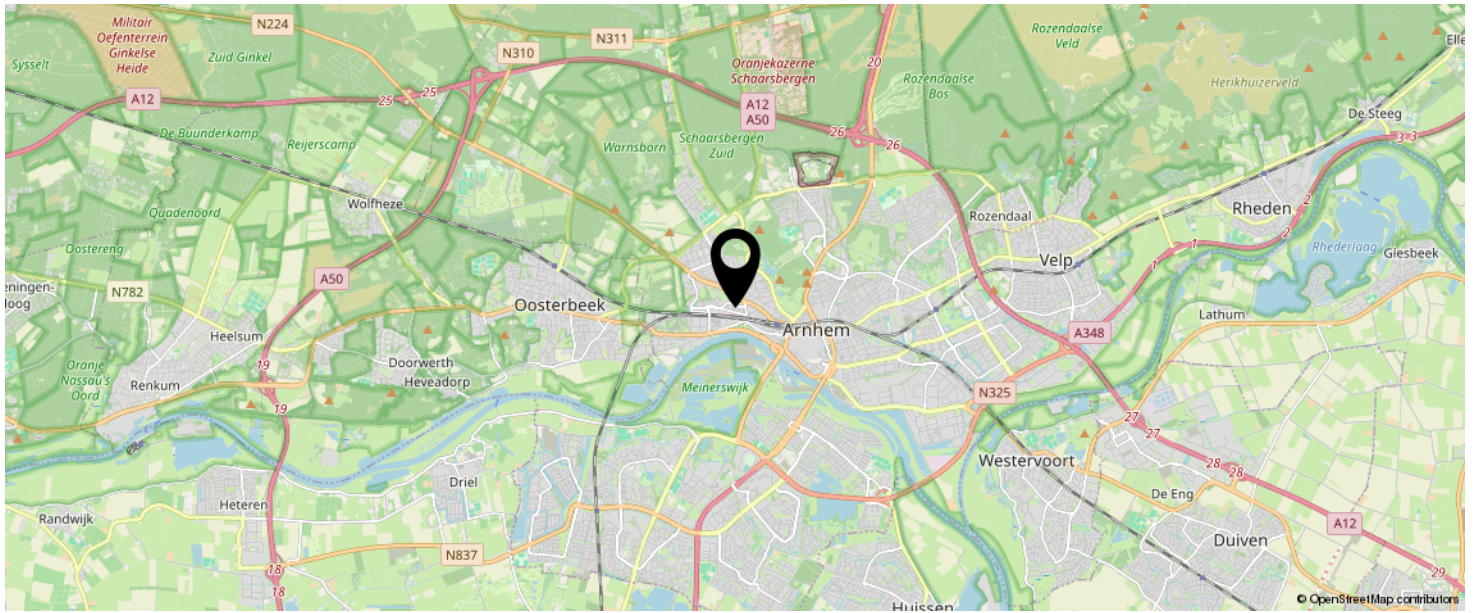
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem Sectie P Perceel 3471</p> <p>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.</p>	
---	--	--

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
- Gang	X			
- Keuken	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plissé gordijn woonkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom en appelboompje voortuin			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinuis/berging			X	
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

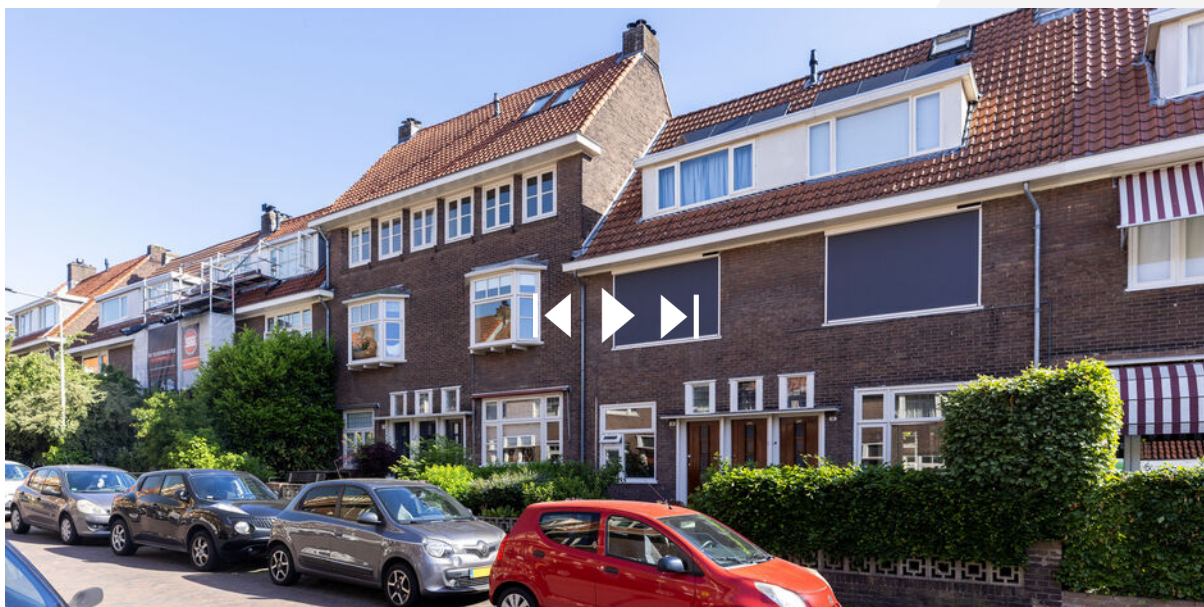
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek		X		
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rebowonen.nl



Van Wageningenstraat 40, Arnhem



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

REBO Vastgoed Groep | Wonen

Delta 1 F

6825 ML, Arnhem

088-220 1655

makelaardij@rebogroep.nl

www.rebowonen.nl

REBO
VASTGOEDGROEP