



*Prachtige hoekwoning in Molenbeke*

*Boudewijn van Roonstraat 18 te Arnhem*



## *Introductie van de woning*

### **Boudewijn van Roonstraat 18, Arnhem**

Welkom in Molenbeke – een van de leukste en groenste wijken van Arnhem, met statige jaren-30 woningen en lommerrijke straten. Achter de karakteristieke gevel van nummer 18 vind je waar liefhebbers van deze bouwstijl naar op zoek zijn: glas-in-loodramen, originele paneeldeuren en sfeervolle erkers, gecombineerd met het comfort van nu. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en goed geïsoleerd met muur-, dak- en vloerisolatie, overwegend HR++ glas, 9 zonnepanelen en 4 airco's. Met vijf volwaardige slaapkamers, een lichte woonkamer en een zonnige tuin op het zuiden is dit een fijn en compleet huis voor wie van karakter én gemak houdt.



# Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 795.000 k.k.
<i>Kamers</i>	7
<i>Oppervlakte</i>	133 m <sup>2</sup>
<i>Perceel</i>	222 m <sup>2</sup>
<i>Bouwjaar</i>	1937
<i>Inhoud</i>	472 m <sup>3</sup>
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe ruimte</i>	11 m <sup>2</sup>
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Nefit HR Proline 2024
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<i>Energielabel</i>	C
<i>Locatie</i>	in woonwijk



# Informatie

## **INDELING**

### **Begane grond**

De woonkamer is het kloppende middelpunt van het huis: ruim, licht en over de volle diepte doorlopend van voor naar achter. Aan de voorzijde vangt de erker met glas-in-lood de hele dag het licht, en de houtkachel maakt het er in de winter behaaglijk. Het mooiste detail vind je in het midden: de authentieke en-suite met glas-in-loodschuifdeuren, die de woonkamer en eetkamer met elkaar verbindt. Dichtgeschoven creëer je twee aparte kamers, opengeschoven één royale ruimte met zicht tot in de tuin. In de eetkamer is volop plek voor een grote tafel, en de openslaande deuren brengen je zo naar buiten.

De keuken heeft een granieten werkblad en nette inbouwapparatuur, en grenst via een eigen achterdeur direct aan de tuin, ideaal in de zomer. In de fraaie halfronde erker is bovendien een gezellige speelhoek voor de kinderen gemaakt.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De ouderslaapkamer is royaal en heeft airconditioning, een vaste kastenwand en vrij uitzicht over de buurt. De twee andere kamers zijn prima te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer; één ervan is nu ingericht als thuiswerkplek en heeft eveneens airco.

De badkamer met vloerverwarming is licht en verzorgd, met een ligbad, een wastafelmeubel en een raam voor frisse lucht. Het aparte tweede toilet met handdoekradiator is een prettige toevoeging op deze verdieping.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog twee volwaardige slaapkamers. De schuine wanden, dakkapellen en zichtbare balken geven deze ruimtes het typische jaren-30 karakter. Beide kamers zijn licht en voorzien van handige inbouwkasten – fijn als kinderkamer, tienerkamer of hobbyruimte.

### **Tuin, overkapping en berging**

De tuin ligt op het zuiden en heeft daardoor van 's ochtends tot 's avonds zon. Op het ruime terras met keramische tegels past een grote tafel, en de leibomen geven schaduw en privacy. Achterin is een overdekte loungeplek waar je ook bij minder weer buiten kunt zitten, met ruimte voor een loungebank en de barbecue. Voor de kinderen zijn er turnringen en een klimtouw op het gazon. Verder is er een ruime berging met zonnepanelen op het dak, en heeft de aanbouw een groen sedumdak.

# Informatie

## **Verwarming en comfort**

Naast de centrale verwarming heeft de woning 4 airco's op de slaapverdiepingen en 9 zonnepanelen, wat het hele jaar door zorgt voor comfortabel en bewust wonen.

## **Locatie**

De wijk Molenbeke is een rustige woonwijk in Arnhem-Noord die overwegend bestaat uit jaren '30 woningen. Je woont hier op zo'n 10 minuten lopen van het centrum en op loopafstand van NS-station Arnhem Velperpoort. Basis- en middelbare scholen zijn dicht in de buurt. De gezellige Steenstraat en het modekwartier Klarendal met een gevarieerd winkel- en horeca-aanbod liggen vlakbij en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Dat geldt ook voor sportclubs (o.a. Sportpark Molenbeke) en medische zorg. Vanuit de wijk ben je in enkele autominuten op de uitvalswegen naar de snelwegen in de regio. De Boudewijn van Roonstraat is een rustige straat, er zijn diverse kleine speeltuintjes in de buurt en je loopt vanuit het huis zo het parkje in.

Een huis met karakter, klaar voor de toekomst en middenin een wijk waar het prettig wonen is. Kom het vooral zelf ervaren, we maken graag een afspraak voor een bezichtiging.

## **Kenmerken**

- Type: hoekwoning (jaren 30)
- Bouwjaar: 1937
- Woonoppervlakte: ca. 133 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 222 m<sup>2</sup>
- 5 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Badkamer met ligbad + separaat tweede toilet
- Energielabel: C
- Energiebesparend: muur-, dak- en vloerisolatie, overwegend HR++ glas, 9 zonnepanelen
- 4 airco's op de slaapverdiepingen
- Verrassend ruime, zonnige achtertuin op het zuiden
- Overdekte loungeplek en ruime berging
- Groen sedumdak op de aanbouw
- Authentieke details: glas-in-lood, erkers, en-suite, paneeldeuren, schuine wanden/balken





*De hal heeft  
een praktische  
op maat  
gemaakte kast.*

*De woning  
heeft een  
opvallend fijne  
woonsfeer.*







*De halfronde erker is een bijzonder mooi origineel element.*

*Een heerlijke plek om een boek te lezen of zoals in dit geval speelruimte voor de kids.*

*De kleuren van de wanden en de smaakvolle vloeren, hier is alles is balans.*





*Het eetgedeelte is uitgebouwd en daarom ruim van opzet. Er is plek genoeg voor een grote tafel.*

*De verbinding met de open keuken is heel fijn!*







*De keuken is in de jaren 30-stijl opgezet. Granito aanrechtblad, handvorm wandtegels en paneeldeurtjes. Gewoon zoals het vroeger was alleen dan in een modern jasje.*

*Vanzelfsprekend is hier, naast veel bergruimte, de benodigde inbouwapparatuur aanwezig.*

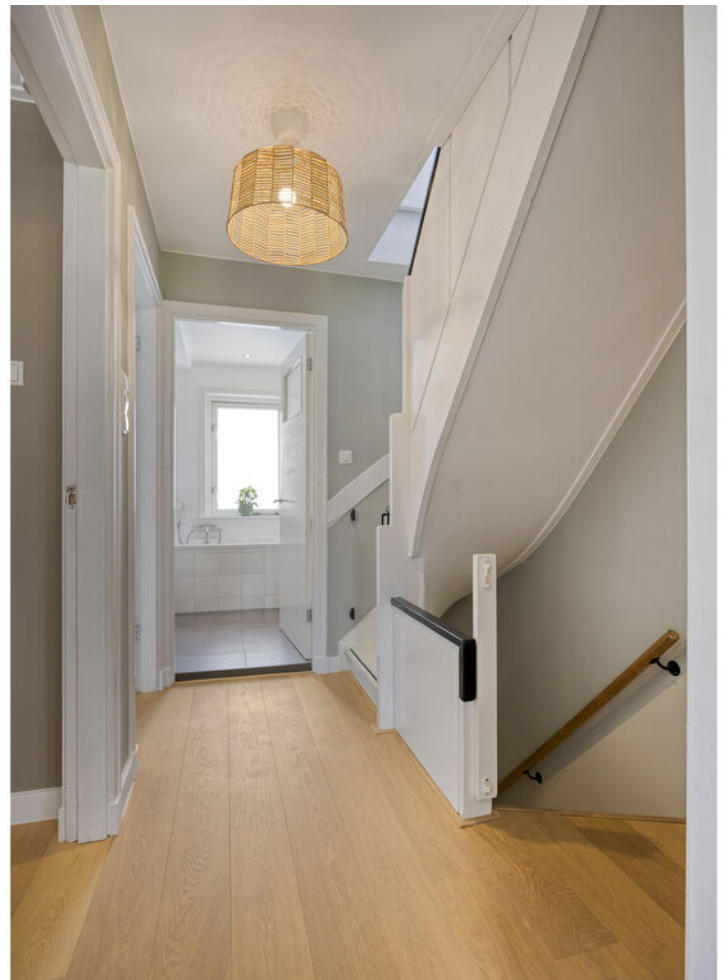


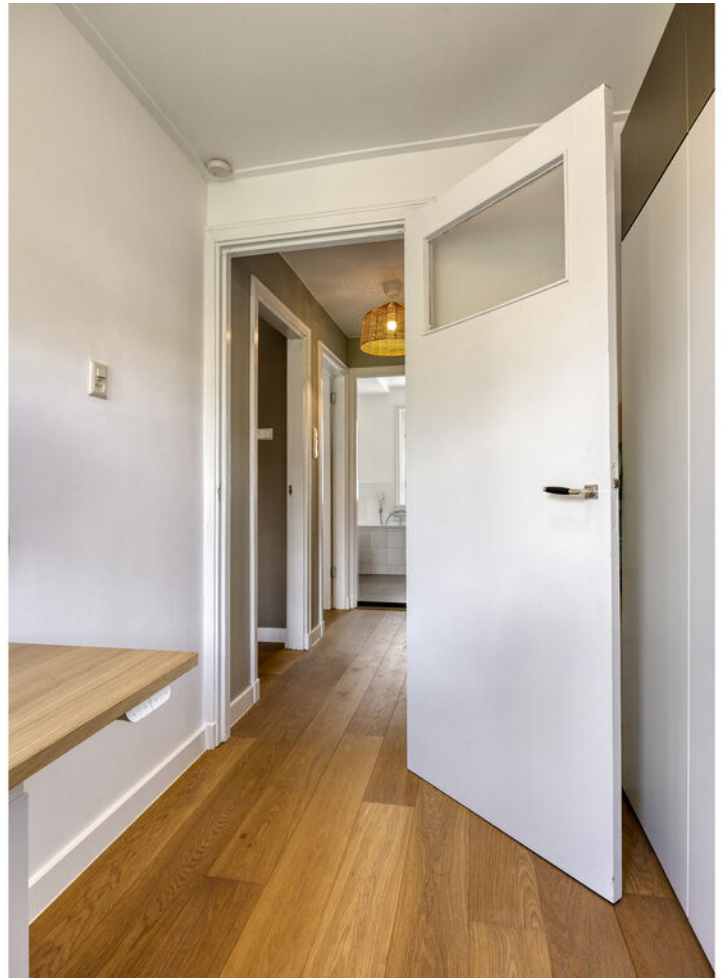
*Wij hebben kennis  
van zaken en hart voor  
het menselijke aspect.*























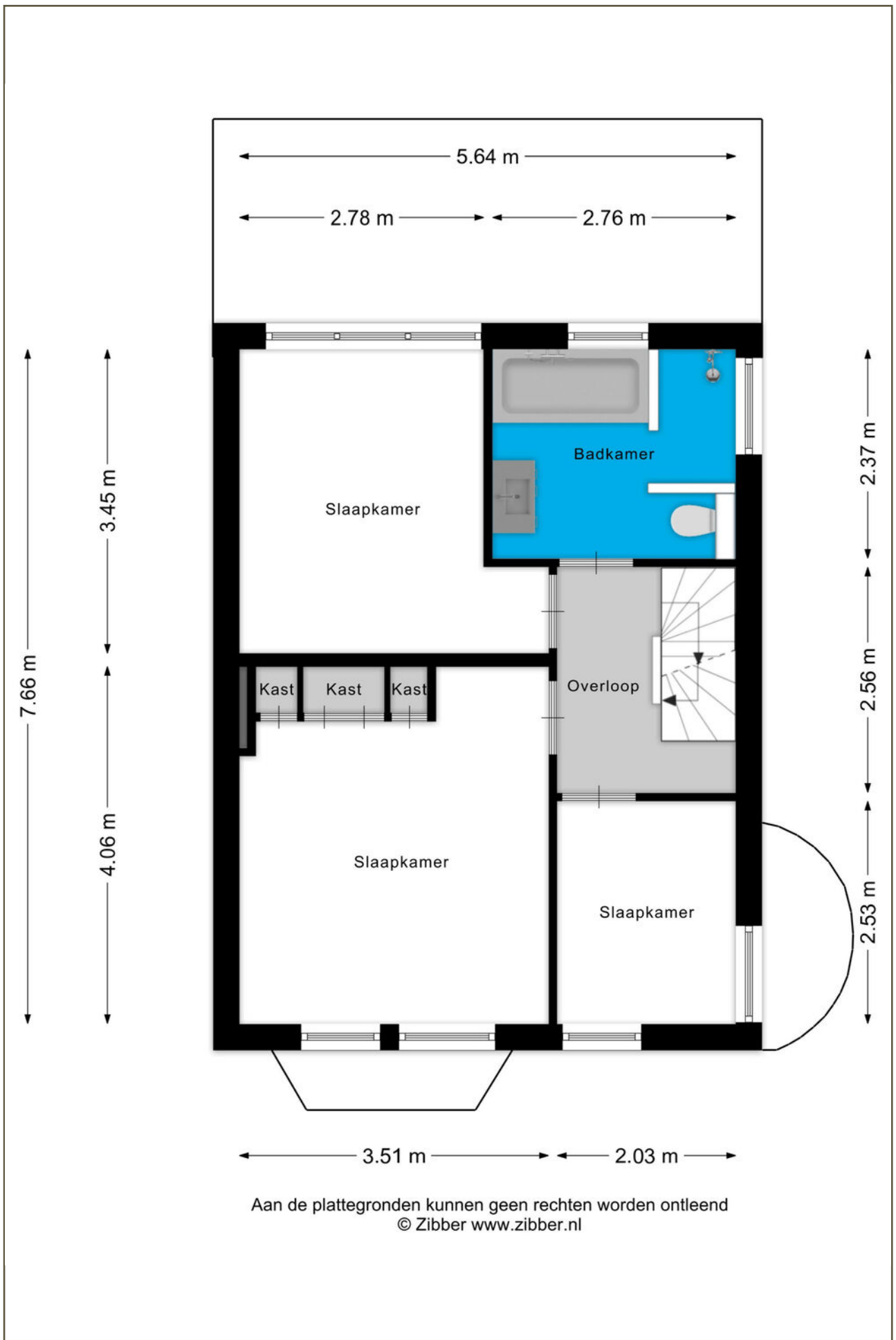


# Plattegrond



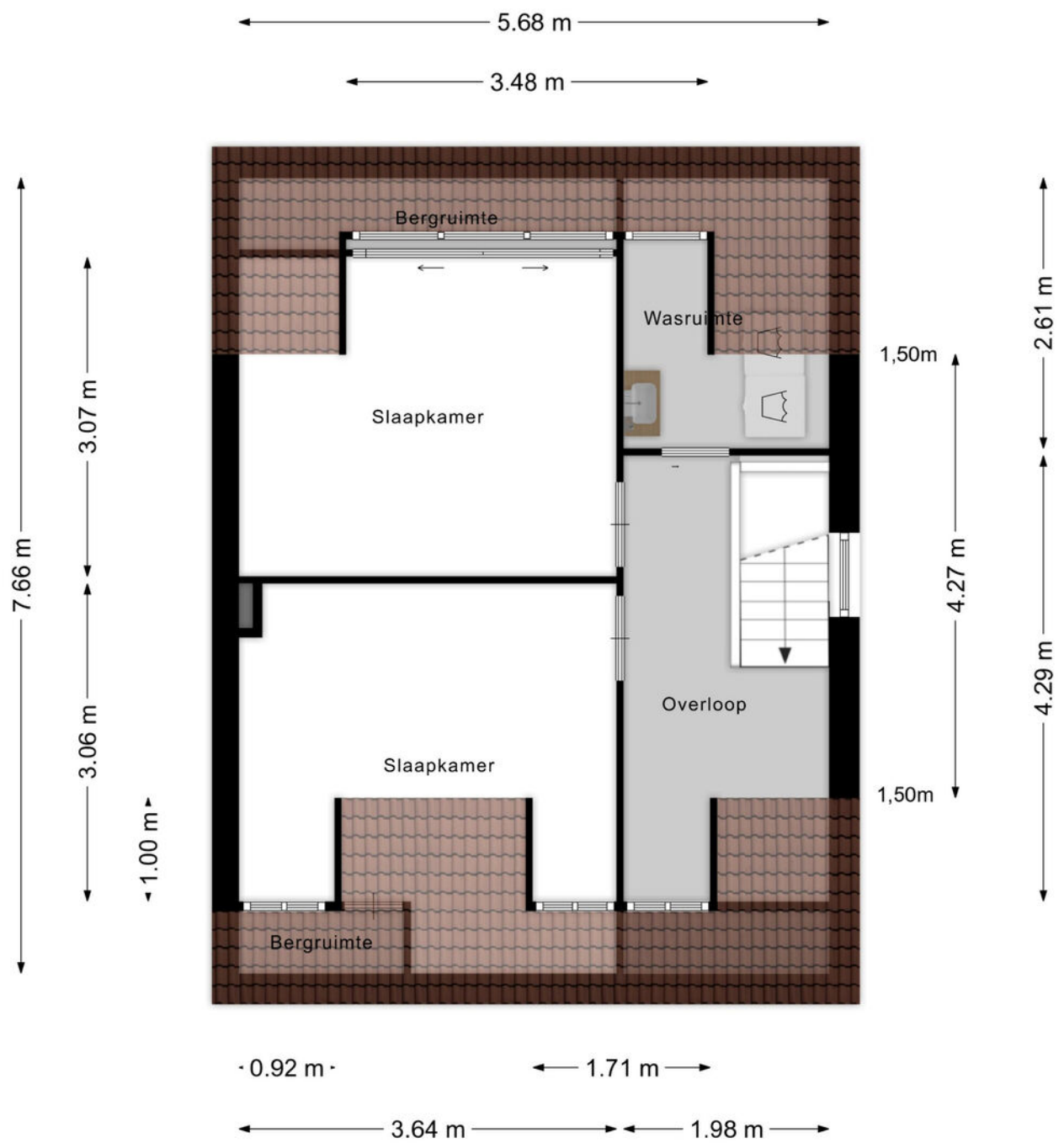
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



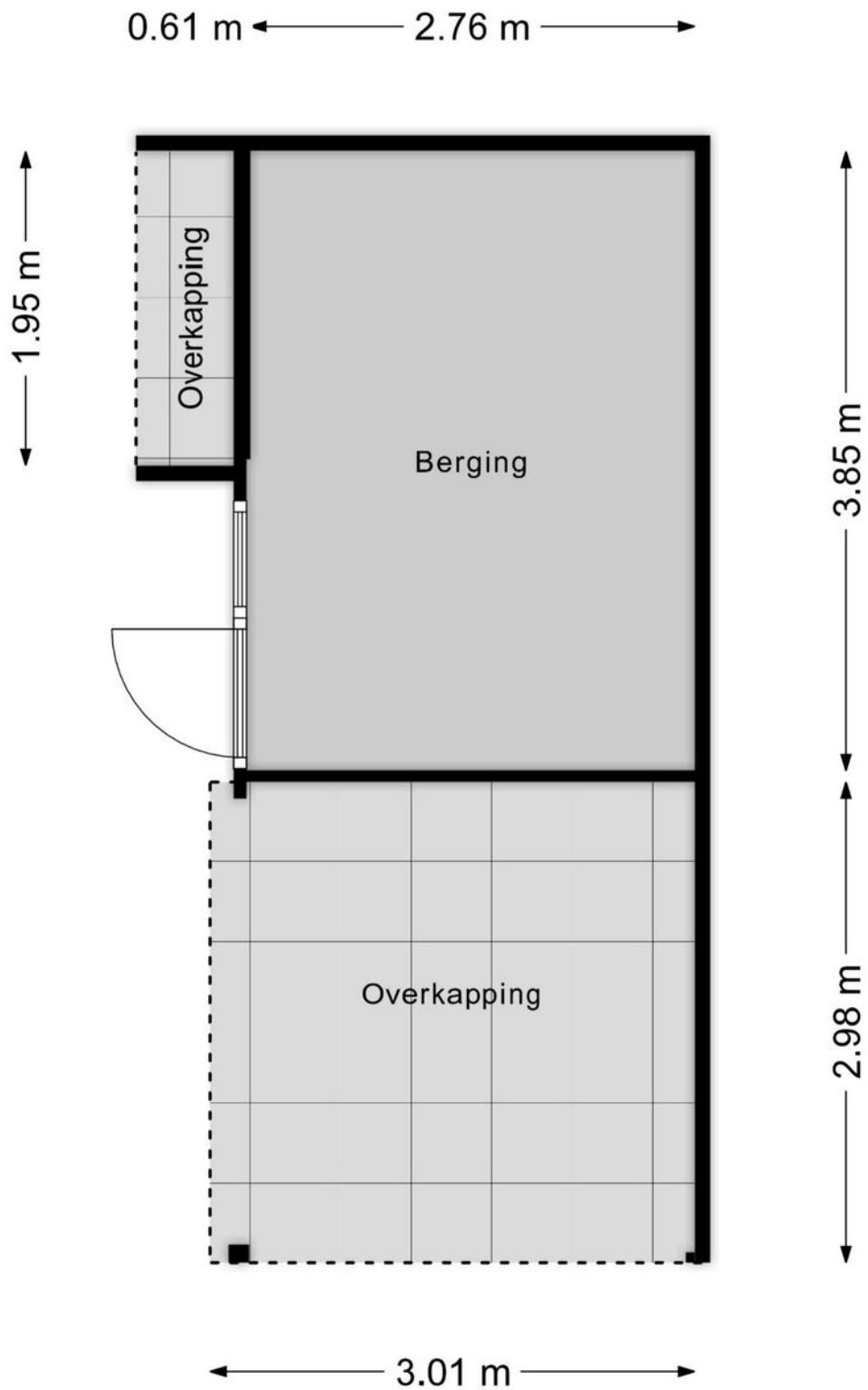
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 4973</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 mei 2026  
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.

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	0		
(Gas)kachels	0		
Designradiator(en)	0		
Radiatorafwerking	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			0
- losse (hang)lampen			0
- HUE lampen systeem	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			0
- lamellen			0
- jaloezieën			0
- (losse) horren/rolhorren			0
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	0		
- houten vloer(delen)	0		
- plavuizen	0		
- PVC vloer zolder	0		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron	0		
- oven	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	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			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherm)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)		0	
- Design radiator	0		
- Spiegel (verwarmd)			0
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Airconditioning	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Waterslot wasautomaat		0	
Zonnepanelen	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
- geiser	0		

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		0	
Schommel	0		
Kinder keukentje			0
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		0	



## 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 scheidt 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 | 9,6

Aankoop

Verkoop

**funda**

*Michael  
van Asselt*





*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 behandeld 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](mailto:info@vanasseltmakelaars.nl)