



*Gerenoveerde benedenwoning met tuin*

*Graaf Lodewijkstraat 148 te Arnhem*



## *Introductie van de woning*

In het geliefde Sonsbeekkwartier, op loopafstand van het fraaie Park Sonsbeek én het centrum, ligt deze karakteristieke benedenwoning uit 1902. Hoge plafonds, sfeervolle glas-in-lood schuifdeuren en een betegelde schouw met unieke tegels vertellen het verhaal van het pand; de complete renovatie vanaf 2019 maakt het meteen klaar om met plezier in te wonen.

Bij die renovatie is vrijwel alles vernieuwd: een moderne open keuken, fraaie vloeren, een stijlvolle badkamer en strak stucwerk. Karakter en comfort lopen hier moeiteloos in elkaar over. U merkt de balans zodra u binnenkomt – van de doorlopende betonlookvloer tot de doordachte kleurstellingen.



# Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 385.000 k.k.
<i>Kamers</i>	4
<i>Woonoppervlakte</i>	72 m <sup>2</sup>
<i>Perceel</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Bouwjaar</i>	1902
<i>Inhoud</i>	281 m <sup>3</sup>
<i>Overige inpandige ruimte</i>	13 m <sup>2</sup>
<i>Externe bergruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Remeha HR combi 2019
<i>Isolatie</i>	muurisolatie, dubbel glas, HR++ glas
<i>Energielabel</i>	B
<i>Locatie</i>	in woonwijk



# Informatie

De begane grond is bijzonder speels van indeling: een lichte woonkamer aan de voorzijde, een werkkamer in het midden en een ruime eetkamer aan de keukenzijde. De glas-in-lood schuifdeuren verbinden de ruimtes zonder het gevoel van openheid te verliezen. Achter in de woning, in de uitbouw, ligt de slaapkamer met zicht op de groene tuin. Doordat zowel de slaapkamer als de badkamer zich op de begane grond bevinden, is hier comfortabel en levensloopbestendig wonen mogelijk.

## INDELING

### Begane grond:

Entree met hal die toegang geeft tot de fraaie badkamer met ligbad, een aparte inloopdouche met glaswand en ingebouwde luxe Sunshower, een wastafelmeubel met lade en spiegelkast. De woonkamer aan de voorzijde is groot van opzet en baadt door de hoge ramen en het hoge plafond in het licht. De aangrenzende werkkamer en de eetkamer daarachter bieden alle ruimte voor een grote eettafel, met de karakteristieke betegelde schouw als blikvanger. In de eetkamer bevinden zich ook de openslaande deuren naar de tuin. De open keuken is voorzien van een inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, spoelbak met Quooker, inbouwoven, custom-made wandrek en ruime bergruimte; door het barretje blijft de keuken in open verbinding met de eetkamer. Aansluitend de achterhal/bijkeuken met een met metrotegels afgewerkt toilet en fonteintje, een opstelplaats voor wasmachine en droger achter schuifdeuren en daglicht via een dakraam, goed bemeten slaapkamer aan de achterzijde.

### Souterrain:

Via een trap in de hal bereikt u het souterrain, thans in gebruik als atelier en uitstekend te benutten als extra (slaap)kamer of werkruimte. De ruimte (ca. 3,4 bij 2,9 meter) heeft daglicht en ventilatie via twee raampjes en beschikt over een uitstortgootsteen.

### Zolder:

Via een vlizotrap bereikbaar; een praktische bergzolder (ca. 3,8 bij 2 meter) met beperkte vrije hoogte (lager dan 1,50 meter).

### Achtertuint:

De diepe achtertuin (ca. 8 meter) ligt op het noordwesten en is verrassend groen aangelegd, met grindpaden, weelderige beplanting en een heerlijke zitplek. Door de diepte vangt u hier in de zomer volop zon. Via de afgesloten poort naast de woning, die gedeeld wordt met de burens, bereikt u de tuin – ideaal voor het veilig stallen van fietsen.

# *Informatie*

## Bijzonderheden:

- Karakteristieke benedenwoning uit 1902, vanaf 2019 volledig gerenoveerd
- Geïsoleerd door middel van voorzetwanden en overal dubbel/HR++ glas
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (2019)
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond: levensloopbestendig
- Energielabel B

## Locatie:

Op een gewilde locatie gelegen in de gezellige wijk Sonsbeekkwartier. Het centrum van Arnhem, park Sonsbeek en diverse andere parken (o.a. park Klarenbeek met nabijgelegen openluchtzwembad) bevinden zich op loopafstand. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen en openbaar vervoer. De leuke winkels en diverse horecagelegenheden geven de wijk een extra dimensie. Diverse uitvalswegen (o.a. A12 en A50) zijn binnen handbereik en zowel het centraal station (op slechts enkele minuten fietsen) als diverse busverbindingen zijn in de directe omgeving gelegen.





*De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en is van een mooi formaat.*

*De glas-in-lood schuifdeuren geven karakter aan de ruimte.*







*Tussen de woonkamer en de eetkamer in bevindt zich een praktische werkruimte. De ideale plek om een bureau te plaatsen en heerlijk thuis te kunnen werken.*





*De moderne open keuken is aan de achterzijde gelegen en de ideale plek voor kookliefhebbers.*







*De slaapkamer aan de achterzijde is van een fijn formaat en heerlijk rustig vanwege de ligging aan de achterzijde nabij de tuin.*



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









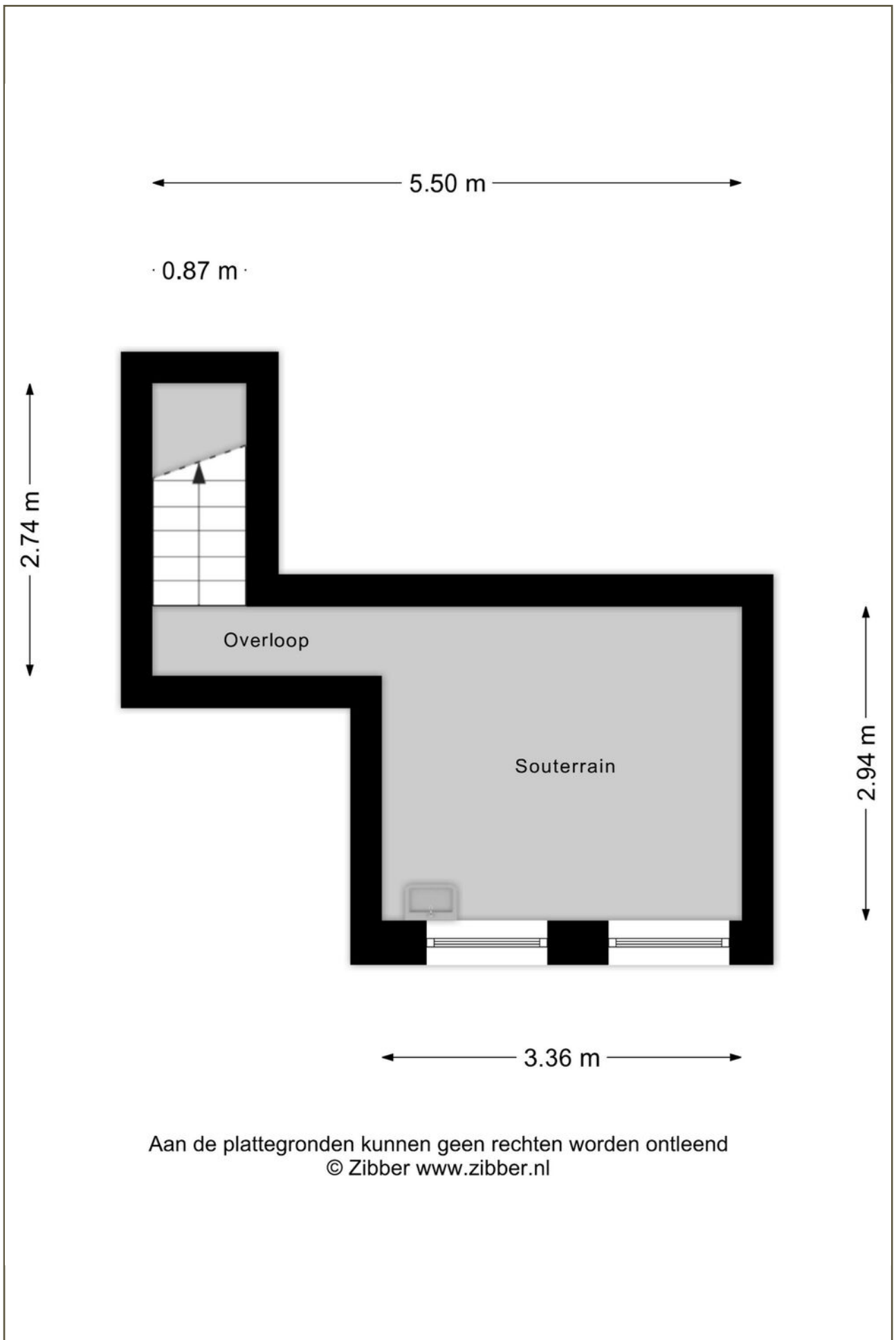


# Plattegrond



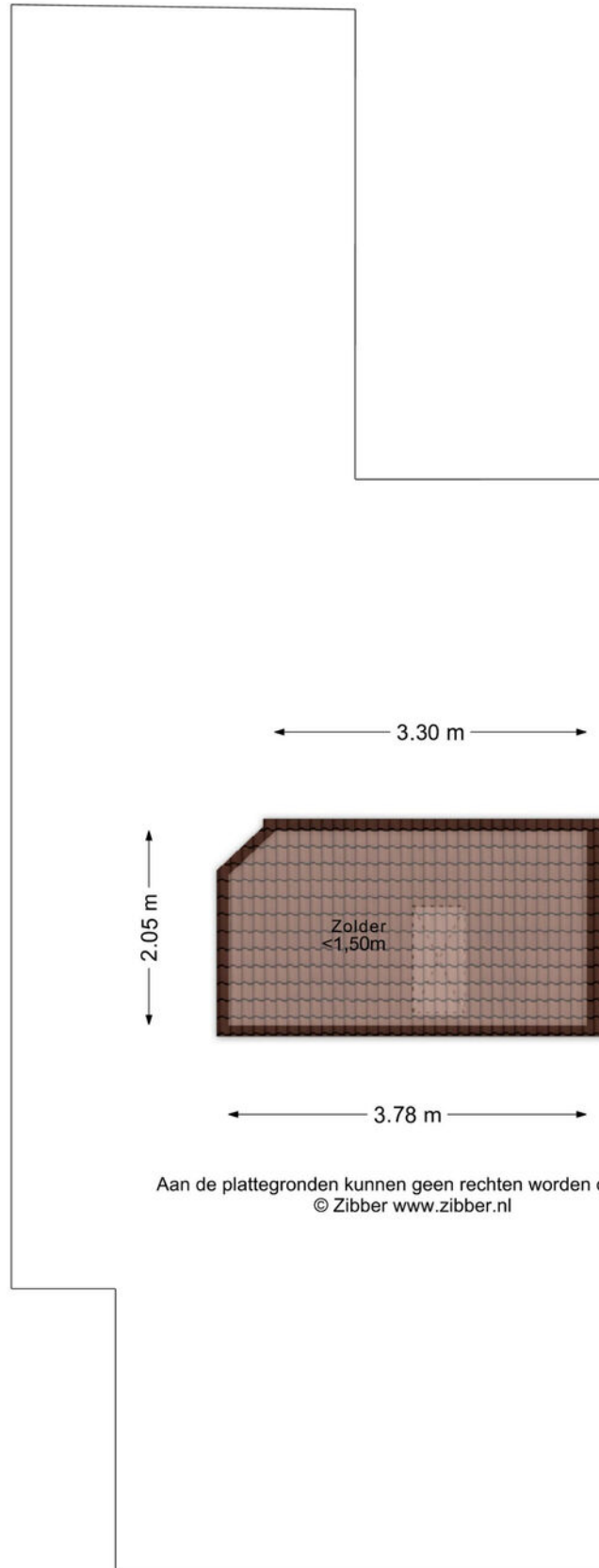
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

# 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 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 N</p> <p>Perceel 2748</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2016  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

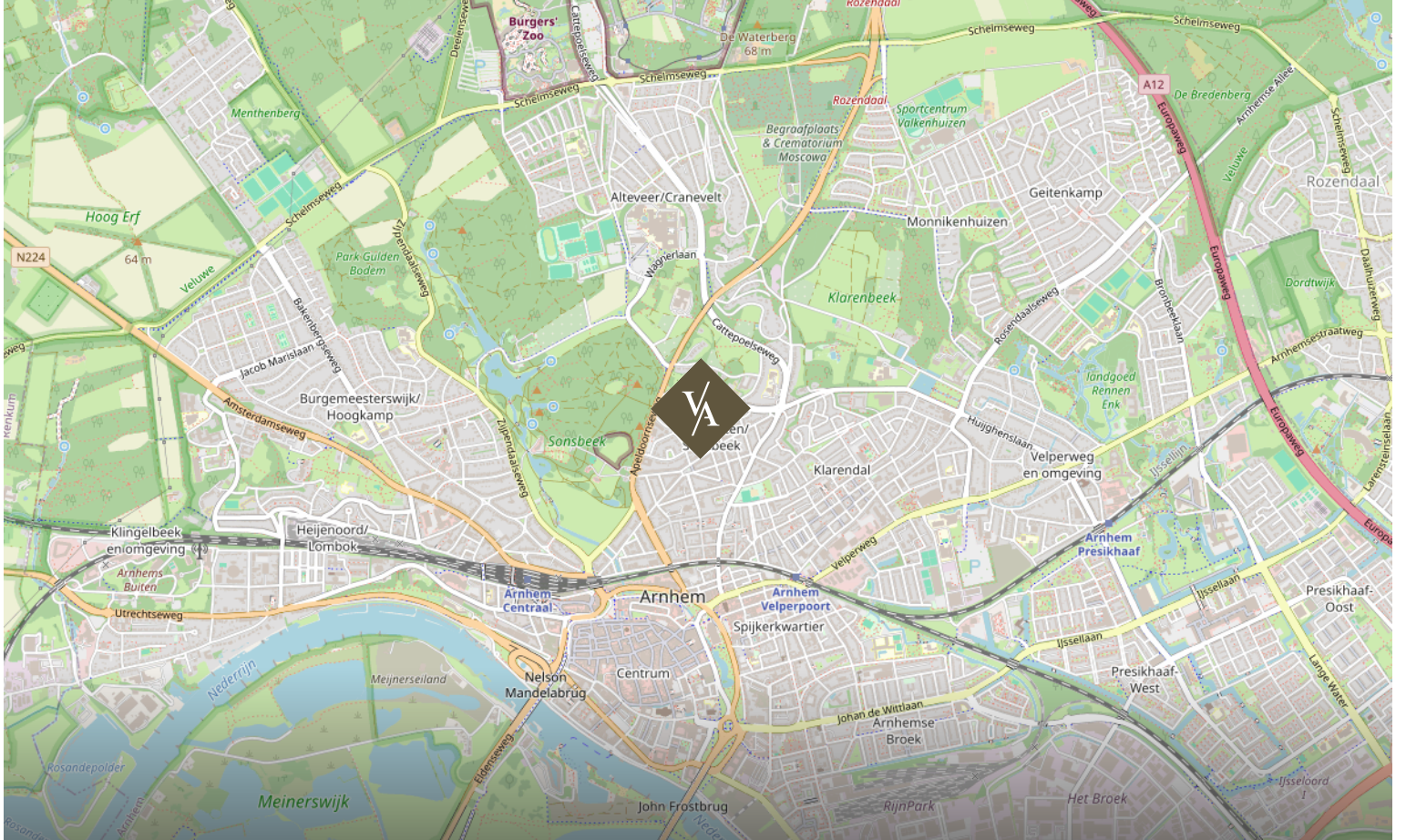
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van Zaken

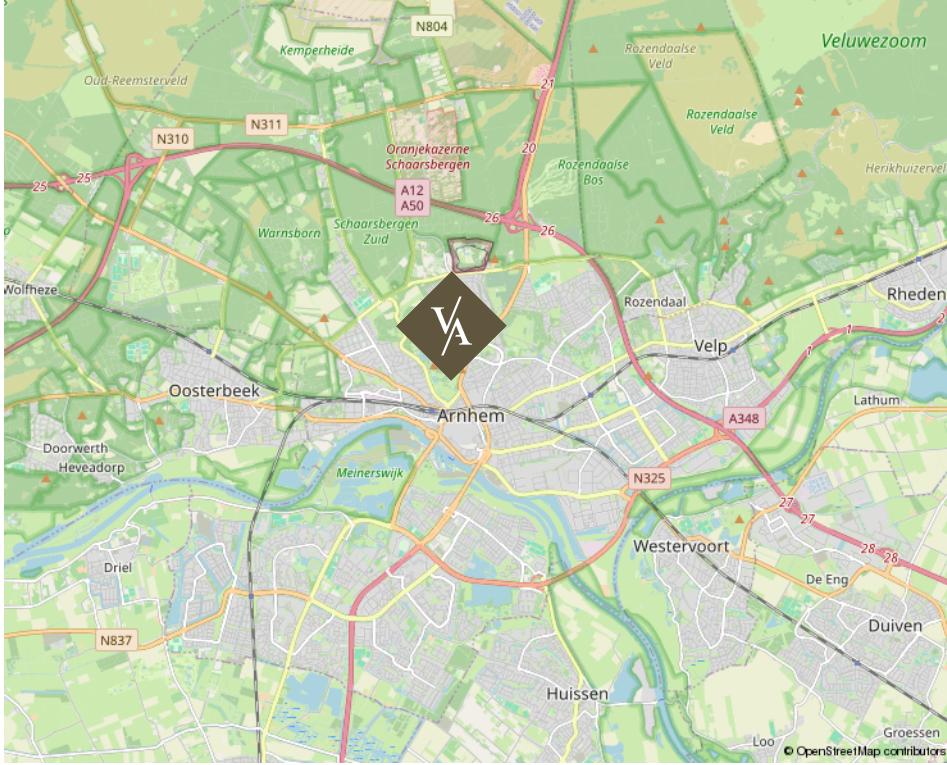
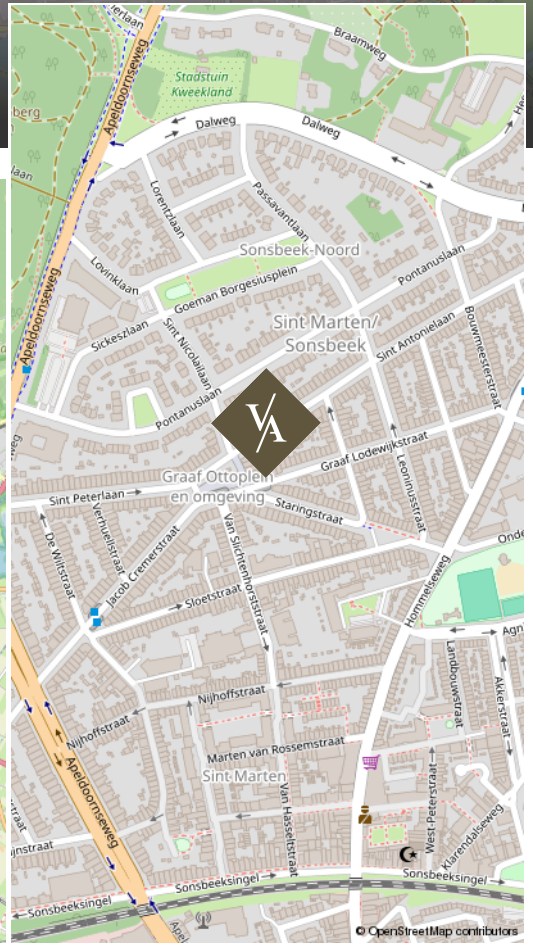
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- losse (hang)lampen	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- vitrages	0		
- rolgordijnen	0		
- jaloezieën	0		
Overig, te weten			
- En-suite deuren plus railsysteem	0		
- Kapstok	0		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
- Quooker	0		
Keukenaccessoires, te weten			
- Custom made rek	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherm)	0		
- wastafelmeubel	0		
- toiletkast	0		
- Sunshower	0		
- Waterpompsysteem wasbak souterrain	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Bepanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	0		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	0		



*Woont u binnenkort op deze locatie?*



*Graaf Lodewijkstraat 148 te Arnhem*

## 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)