



Rosendaalsestraat 335

6824 CJ Arnhem | € 435.000 k.k.

Kenmerken

 106 m²

 -

 2 Slaapkamers

 Klarendal, Arnhem

Welkom in uw nieuwe thuis

 (026) 355 21 00

 wonen@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Marc Bakker
NVM Register Makelaar

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke
Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 1ste verdieping
- 10 2de verdieping
- 16 Plattegronden
- 22 Arnhem, prachtige stad
- 24 De wijk
- 25 Lijst van zaken
- 29 Extra informatie
- 32 Hypotheek
- 33 Onze dienstverlening
- 34 Klanttevredenheid
- 35 Ons team

De woning

Op een uitstekende locatie aan de rand van het populaire Modekwartier in Arnhem bevindt zich deze sfeervolle, verrassend ruime en goed onderhouden bovenwoning met een woonoppervlak van maar liefst 106 m². De woning beschikt over een royaal en zonnig dakterras van 18 m², twee ruime slaapkamers, een royale woonkamer van circa 40 m² en een moderne keuken en badkamer. De combinatie van karakter, ruimte en een aantrekkelijke ligging maakt dit een ideale woning voor iedereen die comfortabel wil wonen op korte afstand van het bruisende stadscentrum.





Specificaties

Vraagprijs: € 435.000,- k.k.

Soort woning: bovenwoning

Bouwjaar: 1880

Woonoppervlakte: 106 m²

Inhoud: 350 m³

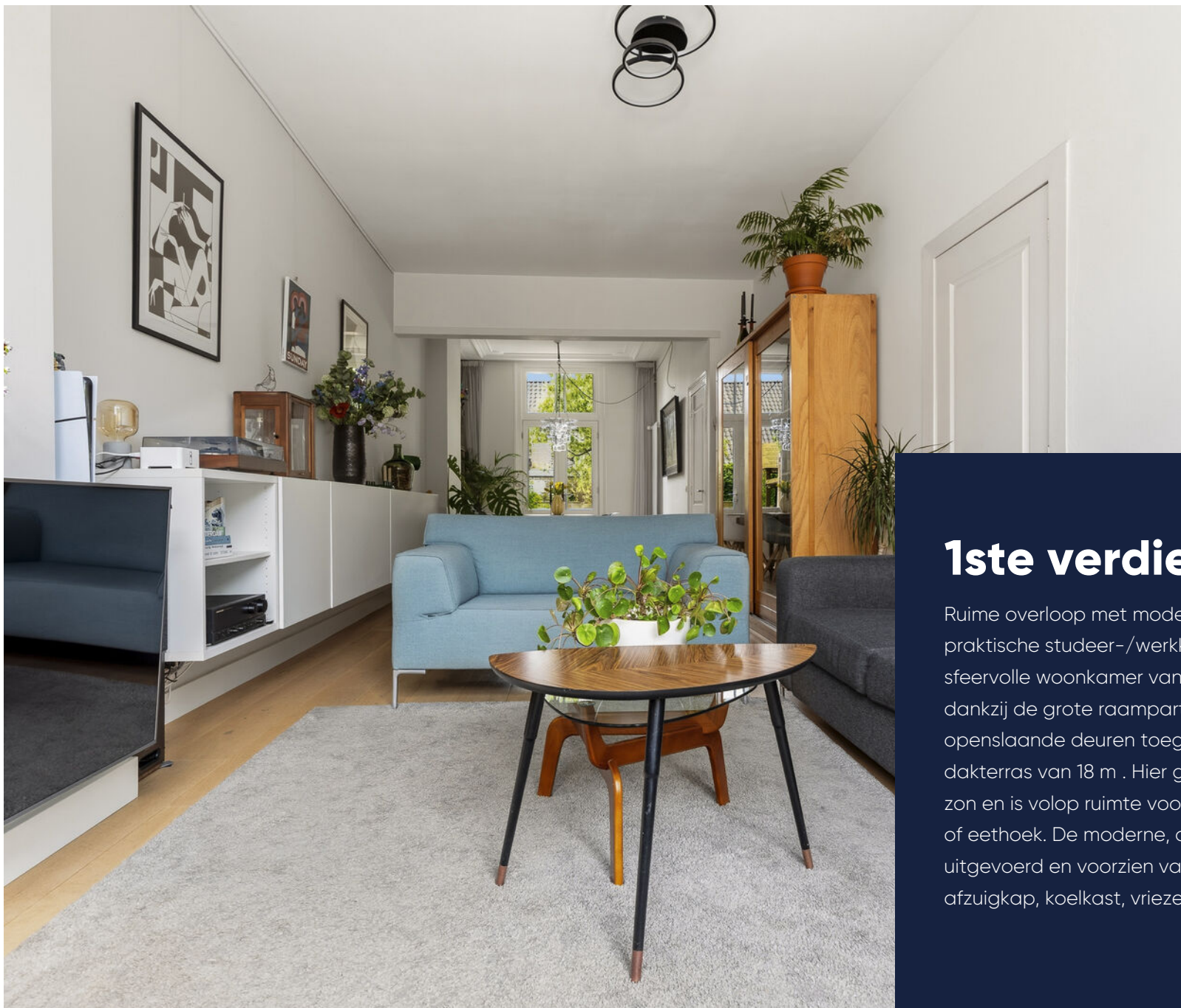
Aantal kamers: 4

Aantal slaapkamers: 2

Aantal woonlagen: 4

Wijk: Klarendal

Energie label: C



Actieve VvE

1ste verdieping

Ruime overloop met modern toilet en toegang tot een praktische studeer- /werkkamer. De royale en sfeervolle woonkamer van circa 40 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt via openslaande deuren toegang tot het zonnige dakterras van 18 m². Hier geniet u in alle rust van de zon en is volop ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek. De moderne, dichte keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.









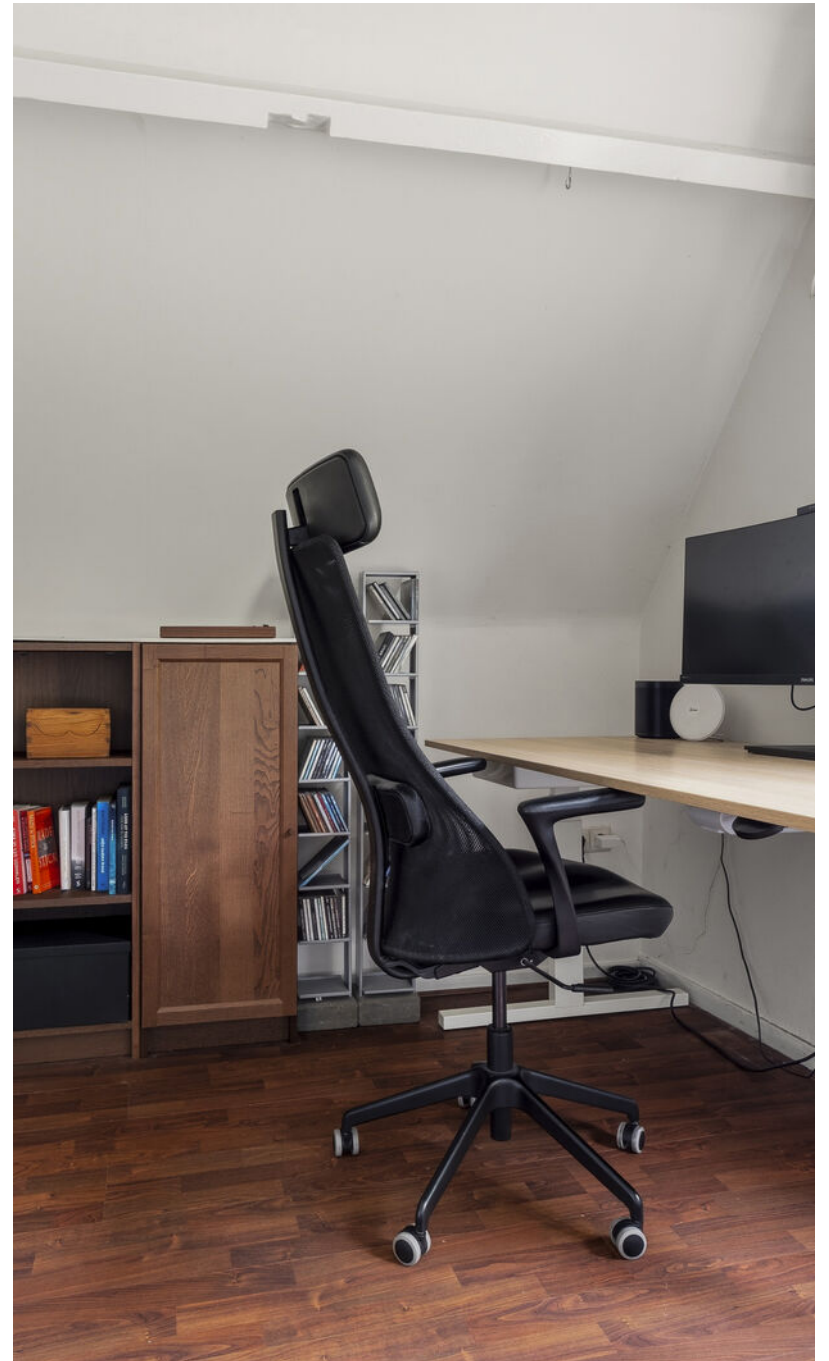
2de verdieping

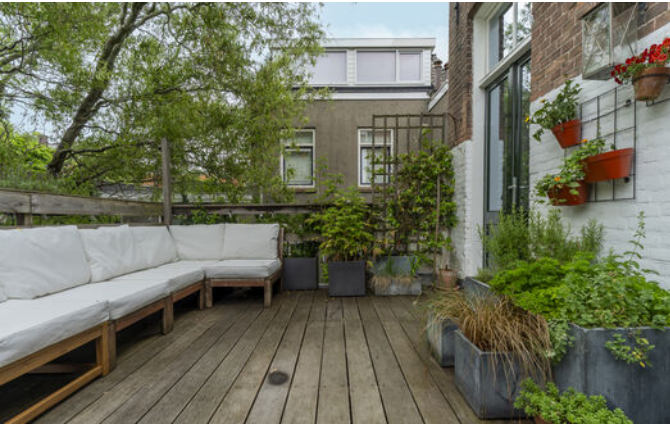
Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers van respectievelijk 10 m² en 20 m². De grootste slaapkamer is voorzien van een dakkapel en een vaste kastenwand, wat zorgt voor extra ruimte en veel bergruimte. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet, een designradiator en mechanische ventilatie. Daarnaast is er een praktische berging met de opstelplaats voor de wasapparatuur en de CV-combiketel.



Moderne badkamer,
vernieuwd in 2022







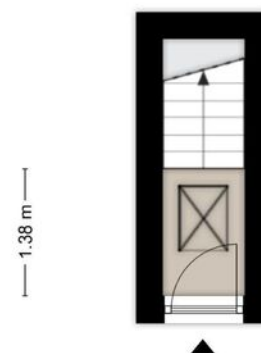


Plattegrond

Begane grond

Rosendaalsestraat 335 te Arnhem
Begane Grond

0.88 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Eerste verdieping

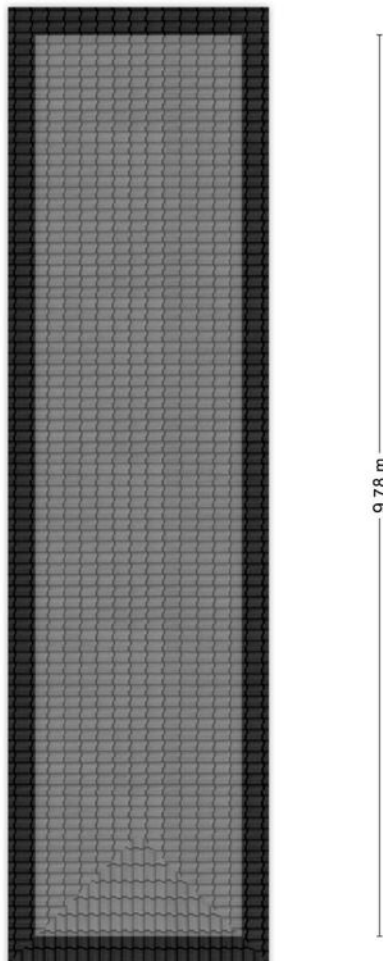
Plattegrond

Tweede verdieping



Rosendaalsestraat 335 te Arnhem
Vliering

2.23 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

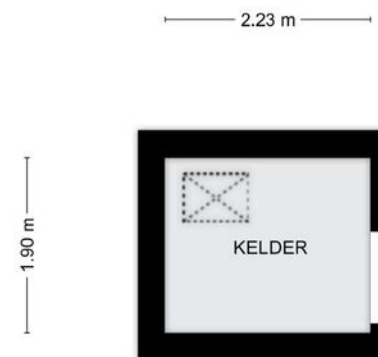
Plattegrond

Vliering

Plattegrond

Kelder

Rosendaalsestraat 335 te Arnhem
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Arnhem
Sectie: R
Huisnummer: 335
Perceelnummer: 7305



Wonen in Arnhem-Noord

Over de stad

Karakteristiek en kenmerkend zijn de wijken in Arnhem-Noord. Variërend van gemoedelijke buurten met veel groen, prachtige herenhuizen tot aan compleet gerenoveerde appartementen in het bruisende stadsleven. Arnhem-Noord biedt ontzettend veel variëteit.



De wijk

Klarendal

Klarendal werd vanaf 1830 gebouwd en is een uitgesproken volkswijk met charmante hofjes. Deze bijzondere verzameling van karakteristieke buurten is goed te omschrijven als een kleurrijke smeltkroes met vele gezichten.

De hoogteverschillen en de ligging tussen de Arnhemse binnenstad en park Klarenbeek, maar ook de vele verschillende soorten mensen in deze wijk maken het tot een unieke plek om te wonen, te werken en te leven.

Klarendal heeft veel voorzieningen als het gaat om horeca, mode, sport en onderwijs.

Met de eigentijdse horecagelegenheden als Suger Hill, Restaurant Loca, Goed.Proeven en natuurlijk ook door het Modekwartier krijgt deze wijk een creatieve en stadse uitstraling waar iedereen zich thuis voelt.



”

Creatief, stads en
eigentijds

- Marc Bakker



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- rolgordijnen	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen	X			
Allesbrander				X	- jaloezieën				X
Houtkachel				X	- (losse) horren/rolhorren				X
(Gas)kachels				X	-				X
Designradiator(en)	X				-				X
Radiatorafwerking	X				Vloerdecoratie, te weten				
Verlichting, te weten					- vloerbedekking				X
- inbouwspots/dimmers	X				- parketvloer				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- houten vloer(delen)	X			
- losse (hang)lampen		X			- laminaat	X			
- Zwarte lampen naast het bed			X		- plavuizen				X
-				X	-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
- Witte kast in de woonkamer	X				Overig, te weten				
- Ingebouwde kledingkasten op slaapkamer	X				- spiegelwanden				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsel	X			
- gordijnrails	X				- Stellingkast in het washok (met houten planken)	X			
- gordijnen	X				-	X			
- overgordijnen				X	- Houten kast woonkamer		X		
- vitrages				X					

Lijst van zaken

- Traphekje

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

- Quooker

- koffiezetapparaat

- Messenhouder in de keuken

-

Keukenaccessoires, te weten

- Extra filters voor de afzuigkap

-

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
		X	
X			
X			
X			
			X
			X
X			
			X
X			
			X
	X		
		X	
			X
X			
			X

-

-

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

- Spiegels in de toilet

-

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

- jacuzzi/whirlpool

- douche (cabine/scherf)

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
			X
X			
X			
	X		
X			
X			
			X
			X
			X
X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken				X
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet	X				Zonnepanelen	X			
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)		X			Schaduwdoek inclusief ijzeren kettingen			X	
- Spiegel in de badkamer			X						X
-				X					X
									X
									X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									X
Schotel/antenne				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	X				- CV-installatie	X			
Kluis				X	- boiler				X
(Voordeur)bel			X		- geiser				X
Alarminstallatie				X	- Koolmonoxide melder	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				-				X
(Klok)thermostaat	X								
Airconditioning	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
Screens				X	- Radiatorfolie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	- vlaggenmast(houder)				X
Tuin - Inrichting					- Kussen lounge set (IKEA 60x60)			X	
Tuinaanleg/bestrating				X	-	X			
Beplanting	X				Overig - Contracten				
Kruidenbak en blauwe regen bij de overkapping van de barbecue			X		CV: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties					Boiler: Nee				
Buitenverlichting			X		Zonnepanelen: Nee				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
Overkapping barbecue	X			X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963–1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid

buro **philip van den hurk**



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Bob Janssen

☎ (026) 3552100

✉ bob.janssen@burophilipvandenhurk.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Erwin Broersma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bmvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bmvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bmvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bmvmakelaars.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,3

Op basis van 681 reviews



"Wat een top bedrijf! Veel dank voor de deskundige hulp tijdens het gehele traject. 10+ geven wij als cijfer voor het hele team van BMV makelaars."

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 8 mei 2026

"Deskundig, vriendelijk en adequaat. Lokale marktkennis is goed en een fijne communicatie gedurende het gehele traject."

9,8 De heer Pijl
Geschreven op 29 april 2026

Aankoop gemiddelde

9,3

Op basis van 182 reviews



Ons team



Erwin Broerma

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 51 83 37 51

✉ broersma@bvmakelaars.nl



Bas Bosman

Vastgoedadviseur

☎ 06 83 16 34 20

✉ bosman@bvmakelaars.nl



Marc Bakker

NVM Makelaar RM

☎ 06 10 20 84 56

✉ bakker@bvmakelaars.nl



Joy Oude Bekke

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026-355 21 00

✉ oudebekke@bvmakelaars.nl



Paul Holterman

Makelaar/Taxateur RMT

☎ 06 46 71 02 41

✉ holterman@bvmakelaars.nl



Emma van Peer

Commercieel medewerker woningmakelaardij

☎ 026 - 355 21 00

✉ vanpeer@bvmakelaars.nl



Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

☎ 06 39 32 15 02

✉ verhoeven@bvmakelaars.nl

Wordt Arnhem uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

BMV Makelaars Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem

BMV Makelaars Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
6846 XZ Arnhem

☎ (026) 355 21 00

✉ wonen@bmvmakelaars.nl

BMV Makelaars Ede

Stationsweg 103
6711 PM Ede

☎ 0318 270 000

✉ ede@bmvmakelaars.nl

www.bvmakelaars.nl

