

Arnhem

Mr J.M. de Kempnaersingel 56



'Samen meer in huis'

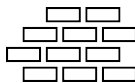
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
1996



perceeloppervlakte
278 m²



aantal kamers
7



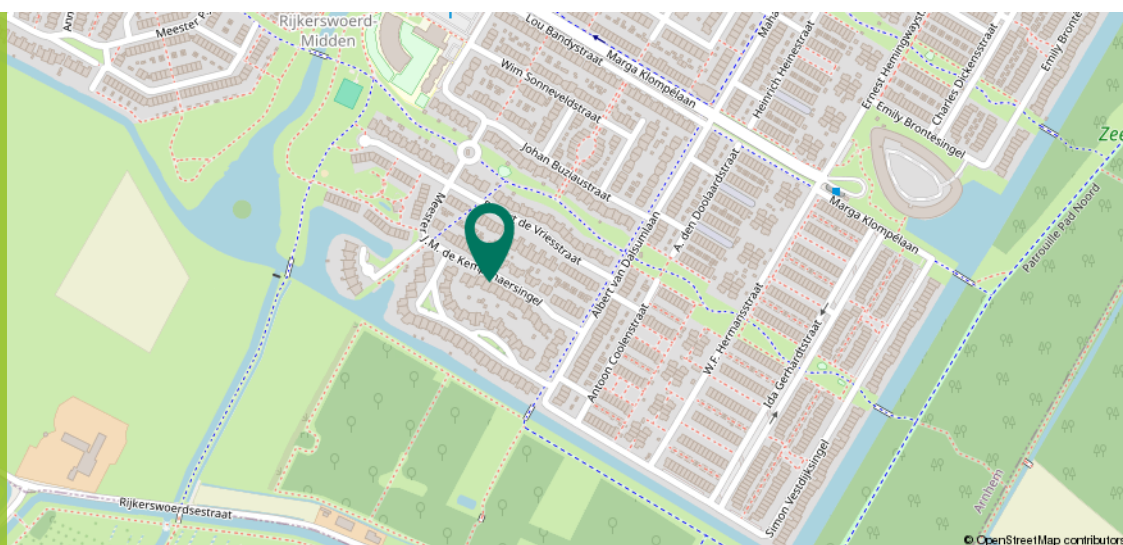
woonoppervlakte
231 m²



tuinligging
Zuidwest

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud woning	881 m ³
Bouwjaar	1996
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	A+
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, 2x warmtepomp (bouwjaar 2018 en 2020)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warm water	Zonneboiler (200 liter), boiler elektrisch eigendom, boiler elektrisch huur (17,17 per maand)

Locatie



Ditters
samen meer in huis

Omschrijving

Wonen, werken, ontspannen én genieten van veel leefruimte: deze unieke 2-onder-1-kapwoning biedt het allemaal. Met maar liefst 231 m² woonoppervlakte, een multifunctioneel souterrain met een bijzonder loftkarakter, energielabel A+ en een volledig gasloze installatie met twee warmtepompen, zonnepanelen, een zonneboiler en elektrische boilers voor tapwater, combineert deze woning ruimte en comfort op hoog niveau. Dankzij de flexibele indeling is de woning uitermate geschikt voor een groot gezin, werken aan huis, dubbele bewoning of het creëren van een zelfstandige leefruimte voor thuiswonende kinderen. Daarbij geniet je van een diepe achtertuin op het zuidwesten..

De woning is de afgelopen jaren door de huidige bewoners met veel zorg gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is de tweede woonlaag volledig vernieuwd, zijn er lichtstraten geplaatst voor een prachtige lichtinval, zijn er warmtepompen geïnstalleerd en is de woning volledig van het gas af. De stijlvolle kamer en suite vormt een echte blikvanger en onderstreept het karakter van deze bijzondere woning. Minstens zo indrukwekkend is de volledig onderkelderde leefverdieping. De open indeling, robuuste materialen, zichtbare installaties en de vloer zorgen voor een uitgesproken loftkarakter. Deze volwaardige verdieping biedt ongekend veel mogelijkheden en laat zich moeiteloos aanpassen aan jouw woonwensen. Denk aan een thuishkantoor, atelier, sportruimte, hobbyruimte, ontspanningsruimte met thuisbioscoop, gastenverblijf of een comfortabele plek voor thuiswonende kinderen. Juist deze veelzijdigheid maakt deze woning zo uniek.



Omschrijving

De woning ligt in de groene en ruim opgezette Arnhemse wijk Rijkerswoerd, een geliefde woonomgeving die bekendstaat om haar rustige karakter, brede groenstroken en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving vind je winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer, terwijl ook het centrum van Arnhem goed bereikbaar is. Daarnaast zijn diverse natuur- en recreatiegebieden binnen handbereik, ideaal voor een wandeling of fietstocht. Ook zijn de uitvalswegen richting de A325 en A15 snel bereikbaar, waardoor je profiteert van een uitstekende verbinding met de rest van de regio.

Alle feiten op een rij

- + Unieke 2-onder-1-kapwoning met 231 m² woonoppervlakte;
- + Energielabel A+, volledig gasloos dankzij warmtepompen, zonneboiler en elektrische boilers;
- + Volwaardige ondergelegen leefverdieping (70 m²) met loftkarakter;
- + Ideaal voor grote gezinnen, thuiswonende kinderen of mantelzorg;
- + Perfect voor kantoor, praktijk of atelier aan huis;
- + Dubbele bewoning mogelijk thans in gebruik met ca. 158 m² woonoppervlakte op de begane grond en in het souterrain + zelfstandig afsluitbare woonruimte met huisnummer 56-1 van ca. 73 m² op de eerste en tweede verdieping;



Omschrijving

- + Door de huidige bewoner uitstekend onderhouden en de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd;
- + Begane grond met jaren 30 uitstraling en stijlvolle kamer en suite;
- + Eerste verdieping volledig vernieuwd met o.a. vloerverwarming, keuken en dakterras (2021);
- + Voorzien van lichtstraten met fraaie daglichttoetreding;
- + Diepe achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten met veel fruitbomen en -struiken;
- + Knusse veranda;
- + Gelegen in de groene en geliefde wijk Rijkerswoerd;
- + Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen;



Begane grond

Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de royale leefruimte binnen, waar direct de bijzondere sfeer opvalt. De combinatie van de stijlvolle kamer en suite, de ingebouwde kastenwanden en de fraaie zichtlijnen geeft deze verdieping een charmante jaren '30-uitstraling, gecombineerd met het comfort en de ruimte van nu. De royale woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en wordt gekenmerkt door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een sfeervolle parketvloer.



Begane grond

De eetkamer vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met zowel de keuken als de woonkamer. De glasblokkenwand en de aanwezige lichtstraat zorgen hierbij voor een prettige lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel. De stijlvolle kamer en suite met karakteristieke schuifdeuren vormt een echte blikvanger en biedt de mogelijkheid om de aangrenzende ruimte af te sluiten of juist volledig bij de leefruimte te betrekken.





Begane grond

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse stijl met een kookeiland en baropstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding met de eetkamer vormt dit een gezellige ontmoetingsplek waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen. De keuken is uitgerust met een praktische vloer van Belgisch hardsteen.





Souterrain

Via de trap bereik je het souterrain, een indrukwekkende leef verdieping die volledig is ingericht als verblijfsruimte. De open indeling, robuuste betonaccenten, zichtbare installaties en gevulderde betonvloer zorgen samen voor een stoer loftkarakter en een bijzondere sfeer.

De ruimte van circa 38 m² biedt volop vrijheid om invulling te geven aan jouw woonwensen. Of je nu op zoek bent naar een kantoor of praktijk aan huis, atelier, sportruimte, muziekstudio, ontspanningsruimte, gameroom of een eigen thuisbioscoop; hier is de ruimte aanwezig om het te verwerkelijken.



Souterrain

Aangrenzend bevindt zich een ruime kamer van circa 27 m², die momenteel dienst doet als slaapkamer. In combinatie met de aanwezige badkamer en separate toiletruimte ontstaat hierdoor een zelfstandig woonniveau dat zich uitstekend leent voor thuiswonende kinderen, dubbele bewoning, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken aan huis.

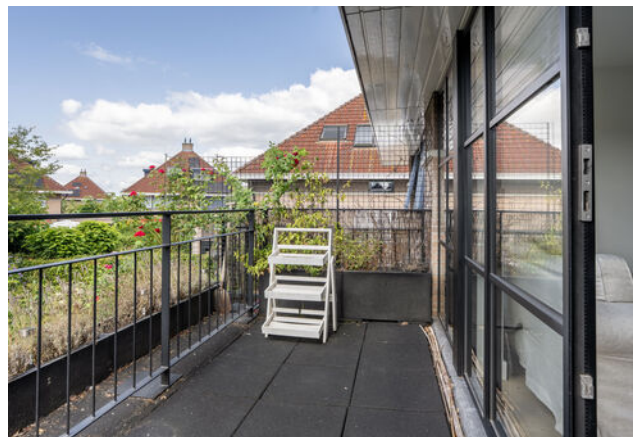




1e Verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, een woonlaag die in 2021 ingrijpend is vernieuwd en voorzien is van onder meer een nieuwe achterpui, een moderne keuken, vloerverwarming en een heerlijk dakterras. De stijlvolle stalen constructie met glazen wanden vormt direct een echte blikvanger en geeft de verdieping een moderne, ruimtelijke uitstraling. Vanuit de overloop heb je toegang tot de badkamer en de royale woonruimte.

De woonkamer en keuken vormen samen één open leefruimte van circa 35 m². Dankzij de grote vernieuwde achterpui geniet deze verdieping van veel natuurlijk daglicht en een prettige verbinding met buiten. Via de woonkamer stap je zo het dakterras op.

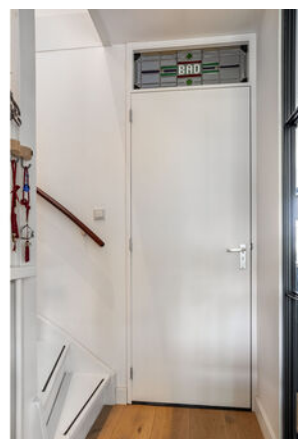




1e Verdieping

De moderne keuken uit 2021 beschikt over zwarte kasten, diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en een gezellige bar waar je tijdens het koken comfortabel kunt aanschuiven.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad met douche, wastafel, douchecabine, toilet en designradiator.



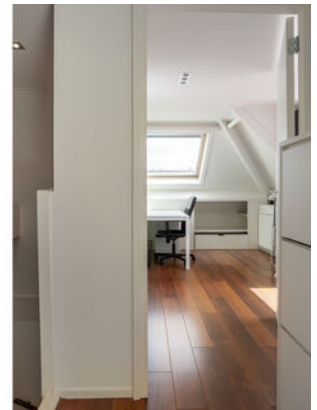


2e Verdieping

De tweede verdieping is ingedeeld met twee slaapkamers van beiden circa 9m². Dankzij de aanwezige dakramen genieten beide kamers van een prettige hoeveelheid daglicht, terwijl de schuine kap en zichtlijnen naar buiten zorgen voor een sfeervolle uitstraling. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische vaste kastruimte. In de slaapkamer aan de voorzijde zorgt een dakkapel aan de zijgevel voor extra ruimte. Daarnaast beschikken beide kamers over praktische bergruimte achter het knieschot.

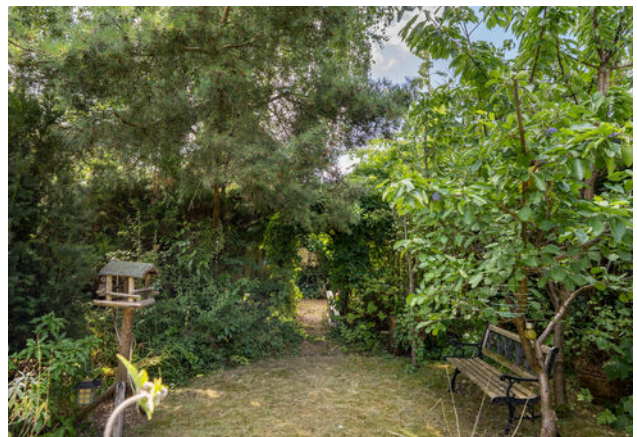
Tot slot is er ook vanuit de slaapkamer aan de achterzijde toegang tot een extra vliering.





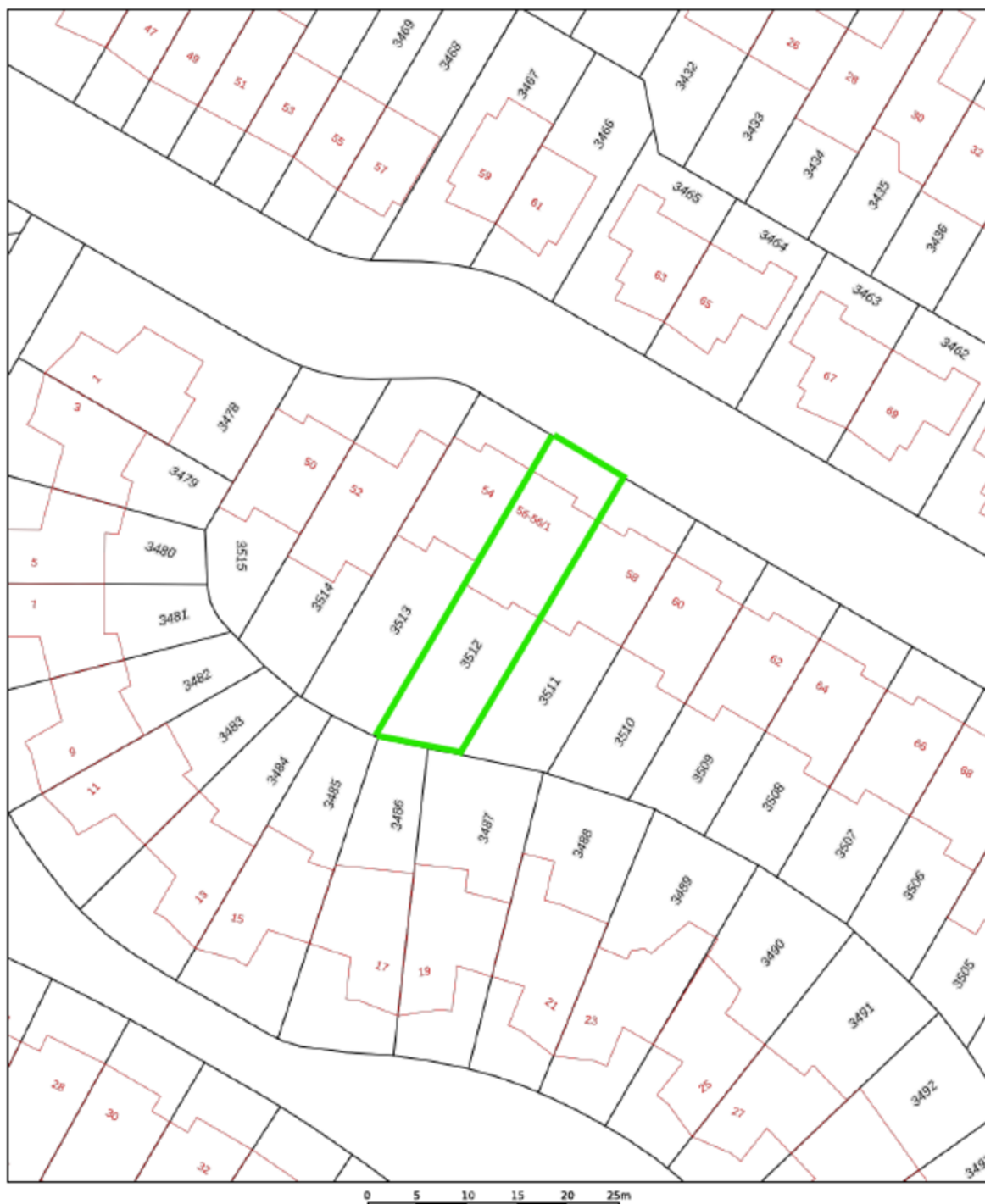
Exterieur

Met een diepte van bijna 16 meter, een gunstige ligging op het zuidwesten en volop privacy is deze achtertuin een heerlijke plek om te ontspannen in het groen. Bovendien is daar een knusse veranda om uit de zon of uit de regen van de tuin te genieten.





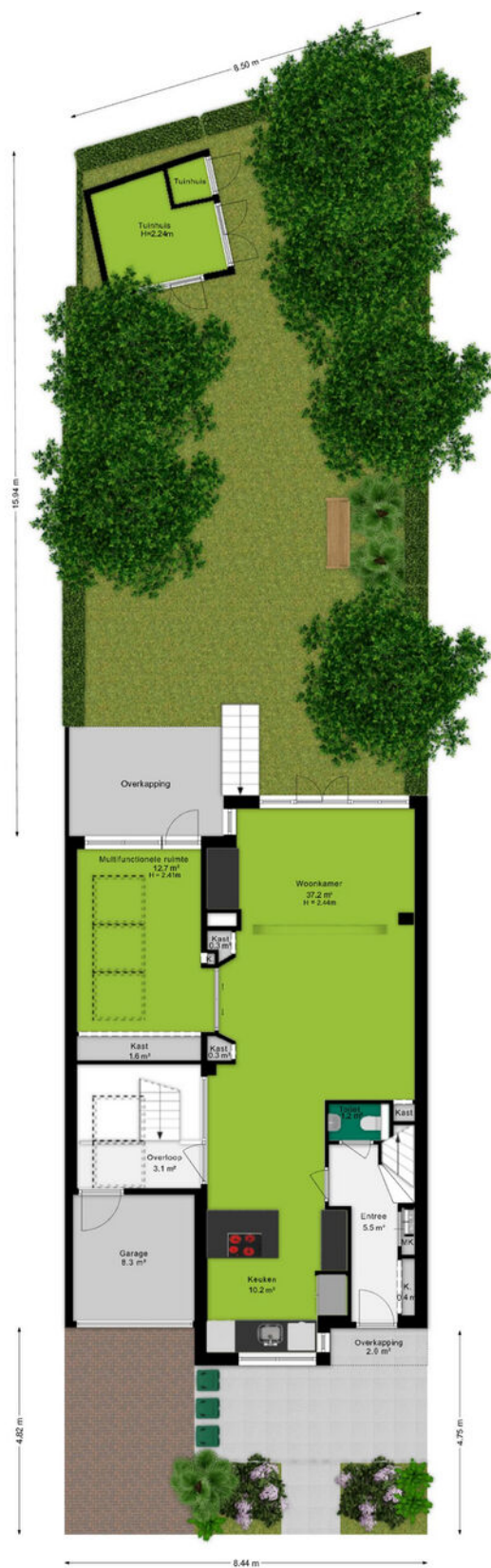
Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huifnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Arnhem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	AE
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3512
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 2025		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



Plattegrond



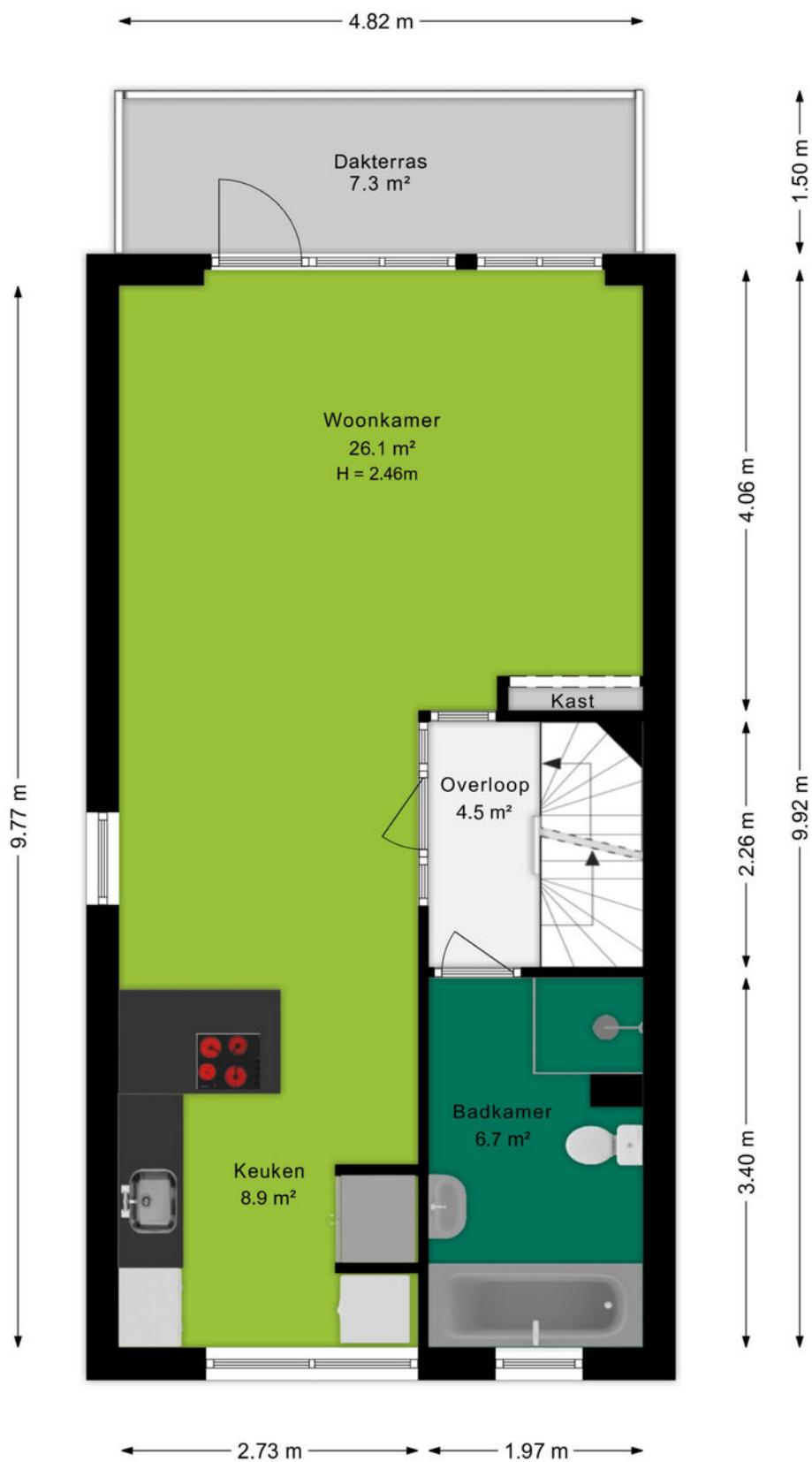
Plattegrond



Plattegrond

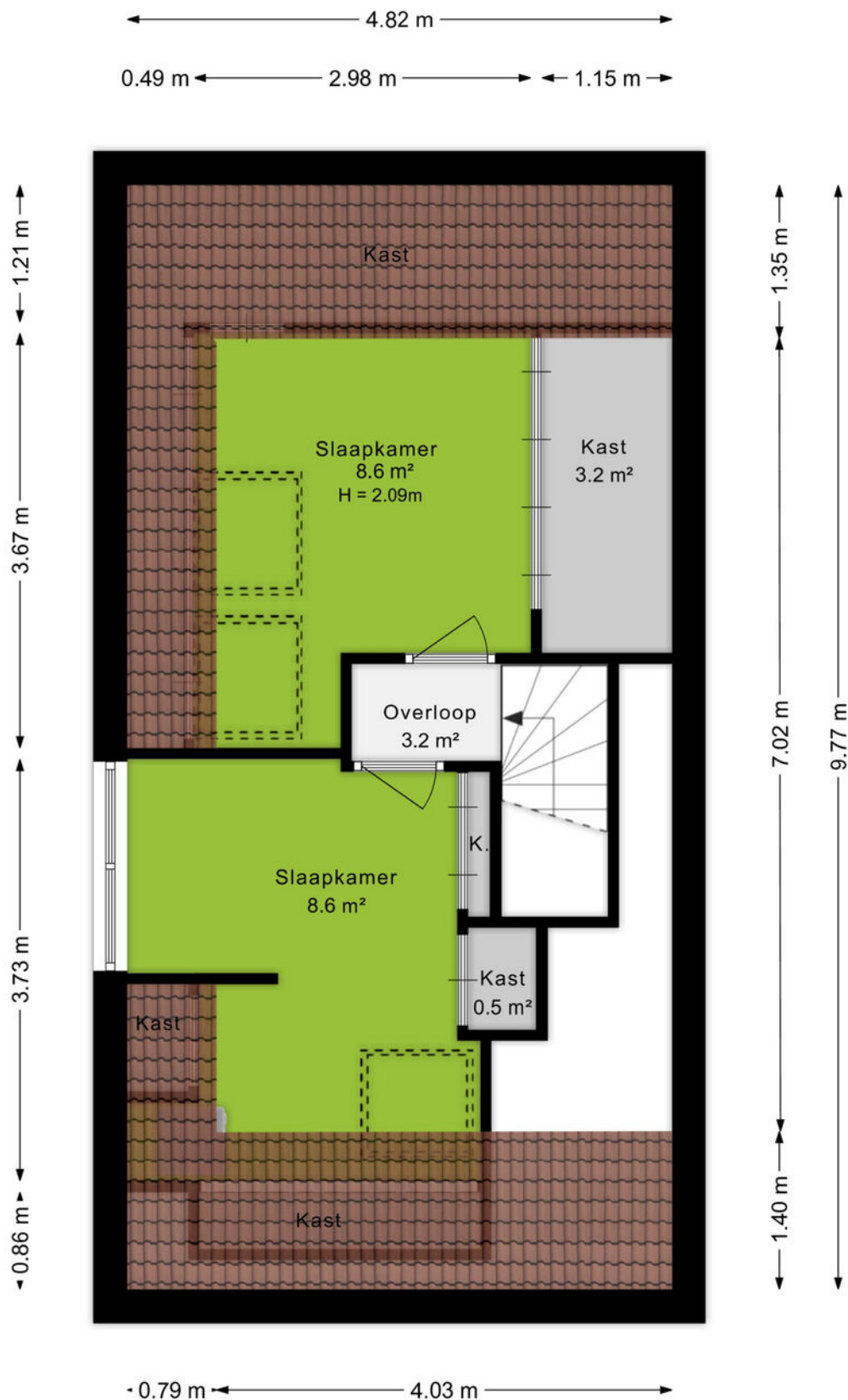


Plattegrond



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond





Omgeving

De bruisende stad Arnhem is de hoofdstad van provincie Gelderland en ligt midden in het natuurgebied de Veluwe. De stad heeft een rijke geschiedenis en staat bekend om zijn mooie parken, het openluchtmuseum, dierenpark Burgers Zoo en vele winkels waar je fijn kunt shoppen.

Historisch gezien staat Arnhem vol met monumentale panden. Je kan de geschiedenis terugzien in de prachtige karakteristieke bouw van bijvoorbeeld het Muis Sacrum, Postkantoor en de Eusebiuskerk. De binnenstad telt vele winkels en terrassen. In 2007 werd het centrum van Arnhem zelfs uitgeroepen tot 'beste binnenstad van Nederland' en wij zijn het daar volledig mee eens.

Ga ook eens langs bij het Airborne Museum en beleef daar de Slag om Arnhem, de grootste operatie op Nederlands grondgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog. De John Frostbrug heeft een belangrijke rol gespeeld tijdens deze operatie. Nog altijd is deze brug van grote betekenis voor Arnhem; jaarlijks vindt hier in september een nationaal herdenkingsconcert plaats om de slachtoffers te gedenken.

Voor een heerlijke wandeling kun je in Arnhem bij vele parken terecht, denk aan Park Immerloo, Angerenstein, Presikhaaf, Zypendaal, Gulden Bodem, Klarenbeek en natuurlijk het welbekende park Sonsbeek. Even genieten in de natuur.

Arnhem heeft een goede verbinding wat betreft het openbaar vervoer met vier treinstations, een busstation en de trolleybus. Je kan werkelijk overal komen.



Over ons

Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Joost Laseur
06-11856733
joostlaseur@ditters.nl



Michelle van Mastbergen
0614947643
michellevanmastbergen@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenscheinlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.

**Amersfoort**

Daltonstraat 38
3817 VB Amersfoort
033 – 30 12 605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl

**Arnhem**

Willemplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl

**Ede**

Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl

**Veenendaal**

Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl

**Wageningen**

Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl