



Ruime bovenwoning op toplocatie

Leoninusstraat 72 te Arnhem



Introductie van de woning

Een zee aan licht, prachtige details uit 1905 en buitenruimte op drie verschillende plekken. Dit is zo'n bovenwoning waar het oorspronkelijke karakter mooi bewaard is gebleven, terwijl het wooncomfort helemaal van nu is.

Midden in het geliefde Sonsbeekkwartier ligt deze instapklare bovenwoning met 107 m² woonoppervlakte en maar liefst 23 m² buitenruimte. De eerste verdieping is werkelijk een plaatje: bijna 3,50 meter hoge plafonds, grote raampartijen, witte wanden en vloeren en een prachtige lange zichtlijn door de woon- en eetkamer. Originele suite-deur met getrokken glas, vaste suitekasten, plafondornamenten en schouwen zorgen voor de sfeer die bij een woning uit 1905 hoort.



Kenmerken

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Kamers 5

Oppervlakte 107 m²

Perceel 0 m²

Bouwjaar 1905

Inhoud 354 m³

Overige inpandige ruimte -

Externe ruimte -

Verwarming c.v.-ketel

Warmwater c.v.-ketel

Cv-ketel Intergas HRE 36/30 2021

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Energielabel A

Locatie aan rustige weg, in woonwijk



Informatie

En buiten zitten kan hier op drie verschillende plekken. 's Ochtends met de eerste koffie op het terras aan de achterzijde op het oosten, later op de dag op het balkon aan de voorzijde op het westen en boven op het royale dakterras, waar je lang van de zon en het vrije uitzicht over de daken en het groen kunt genieten.

Ook qua comfort en verduurzaming is er veel gedaan. De woning heeft energielabel A, 6 zonnepanelen, dak- en muurisolatie, dubbel en HR++ glas, vloerisolatie richting de benedenwoning en een Intergas HRE cv-ketel uit 2021. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over airconditioning.

Wonen in het Sonsbeekkwartier

De Leoninusstraat ligt midden in een van de meest geliefde wijken van Arnhem. Karakteristieke herenhuizen bepalen hier het straatbeeld en winkels, koffiezaken en restaurants liggen dichtbij. Park Sonsbeek ligt praktisch om de hoek en ook het centrum en Arnhem Centraal zijn snel bereikbaar. Hier woon je rustig en groen, met de stad binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Eigen entree vanaf de straat. Hal met vernieuwde meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Boven aangekomen vallen direct de hoogte en de enorme hoeveelheid licht op. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde laten het daglicht diep de woning binnenvallen. De witte wanden en witte vloer versterken dit en geven de hele verdieping een frisse en ruimtelijke uitstraling.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer met een plafondhoogte van bijna 3,50 meter. De hoge ramen, originele schouw en fraaie plafondornamenten geven de ruimte veel karakter. Openslaande deuren leiden naar het balkon op het westen, een heerlijke plek om later op de dag van de zon te genieten.

Naast de woonkamer ligt een aparte werkkamer, ideaal als rustige thuiswerkplek.

Informatie

Via de originele suite-deur met getrokken glas en vaste suitekasten bereik je de royale eetkamer. Wanneer de deuren openstaan ontstaat een prachtige lange zichtlijn over de woonverdieping, met lichtinval van beide kanten. Ook hier zijn de originele schouw en plafondornamenten behouden gebleven.

Aan de achterzijde geven deuren toegang tot het terras op het oosten. Een beschutte plek waar je 's ochtends heerlijk met de eerste koffie in de zon zit. Aansluitend ligt de ruime keuken met veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet met fontein.

Tweede verdieping

Hier bevinden zich twee royale slaapkamers van ieder circa 16 m². De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een Mitsubishi Heavy Industries single-split airconditioning uit 2019.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en prachtig uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, ruime inloofdouche, design wastafelmeubel en stijlvolle koperkleurige kranen. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

Vanuit de overloop stap je rechtstreeks het royale dakterras op. Een heerlijke plek met veel privacy en een vrij uitzicht over de achterliggende daken, tuinen en het groen. Hier kun je een groot deel van de dag van de zon genieten. Het houten vlonderwerk is recent opnieuw in de beits gezet.

Duurzaam en comfortabel

Met energielabel A is ook de verduurzaming goed op orde. De woning beschikt over dak- en muurisolatie, dubbel en HR++ glas en een geïsoleerde vloer richting de benedenwoning. Deze vloerisolatie draagt bovendien bij aan de geluidsreductie tussen beide woningen en daarmee aan prettig wooncomfort.

In 2023 zijn op het zuidelijk georiënteerde dak 6 zonnepanelen van ieder 425 Wp geplaatst. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Intergas HRE cv-ketel uit mei 2021.

Vereniging van Eigenaars

De kleinschalige VvE is beperkt actief, staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en beschikt over een gezamenlijke opstalverzekering. Het onderhoud wordt in goed overleg tussen de eigenaren afgestemd en uitgevoerd.





*De living is
opvallend licht
en bijzonder
sfeervol.*

*De originele
details en
openslaande
deuren naar
het balkon
maken het
geheel
compleet.*







De woonkamer en-suite heeft een prachtige schuifdeur met origineel getrokken glas. Via deze deur kom je in de royale eetkamer, die mooi aansluit op zowel de keuken als het aangrenzende terras.

Zie je jezelf hier al zitten?



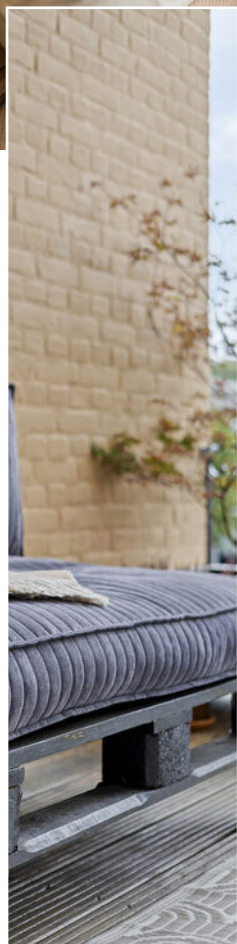


De keuken is ruim van opzet en voorzien van diverse apparatuur.

De wijnkoeling is een echte blikvanger en een mooie toevoeging voor de wijnliefhebber.

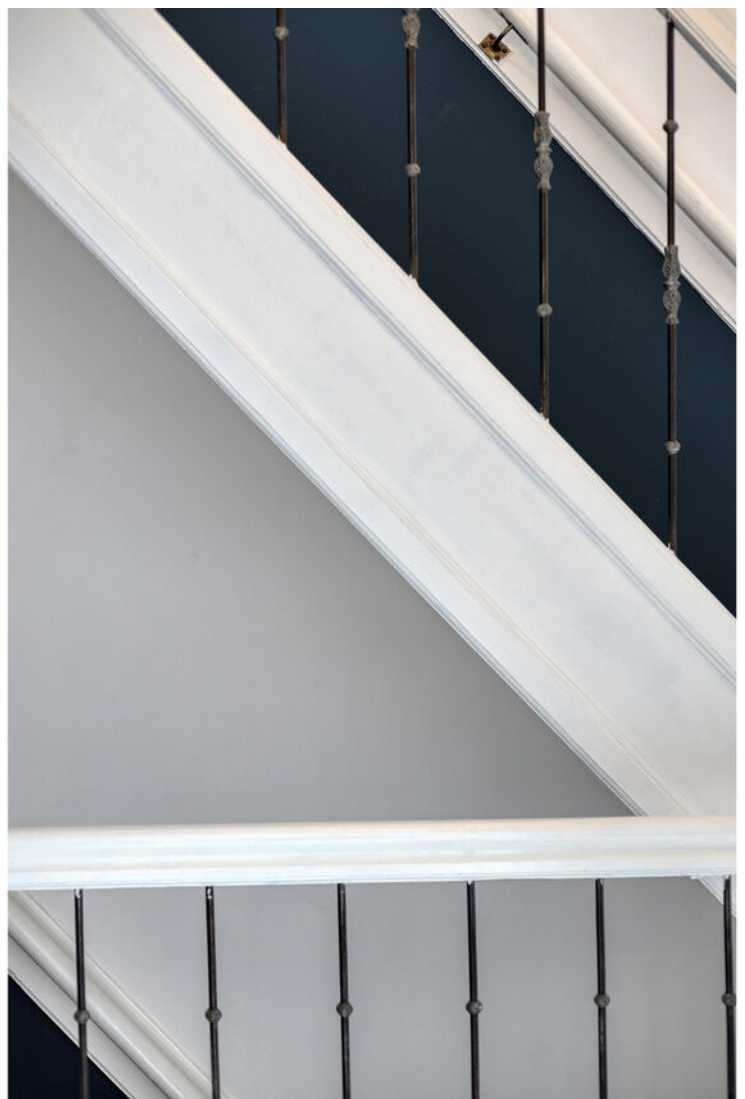






Dit terras grenst direct aan de eetkamer. Dankzij de ligging op het oosten is dit dé plek om in de ochtendzon met een kop koffie rustig de dag te beginnen.

Met drie buitenruimtes is er bovendien altijd wel een fijne plek in de zon óf juist in de schaduw te vinden.



A photograph of a modern interior space featuring a wooden staircase with a white balustrade and glass railings. The staircase leads up from a light-colored wooden floor. To the left of the stairs is a white door with six glass panes and a brass handle. Above the door is a white cabinet with two doors and brass handles. The walls are painted in a light blue color, and there are two black circular decorative elements on the wall. A yellow pendant light hangs from the ceiling. The text "Wij hebben kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect." is overlaid on the image in a white, cursive font.

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







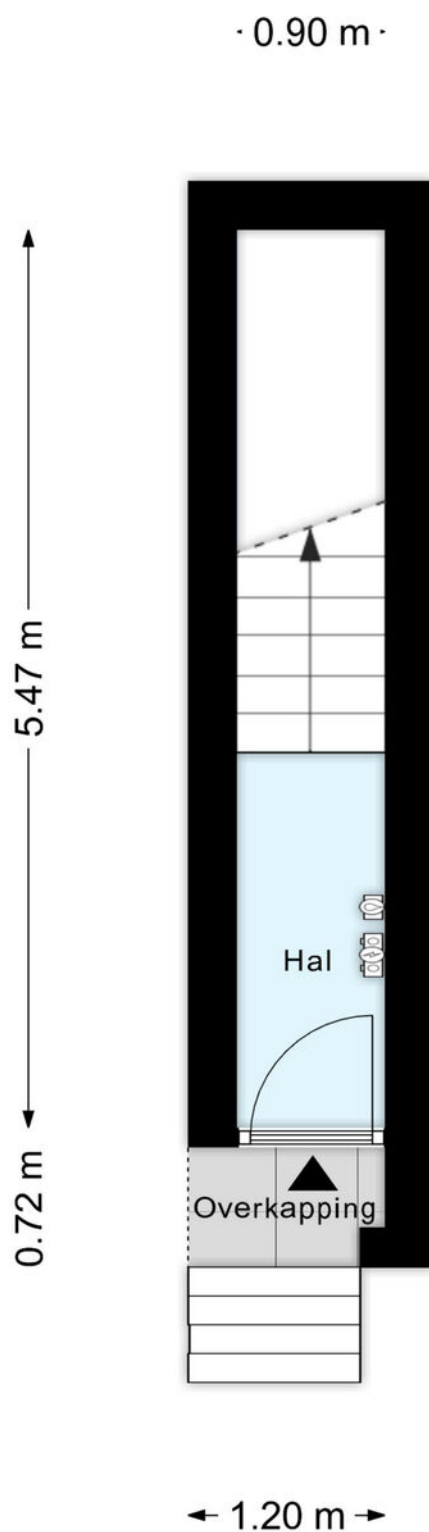




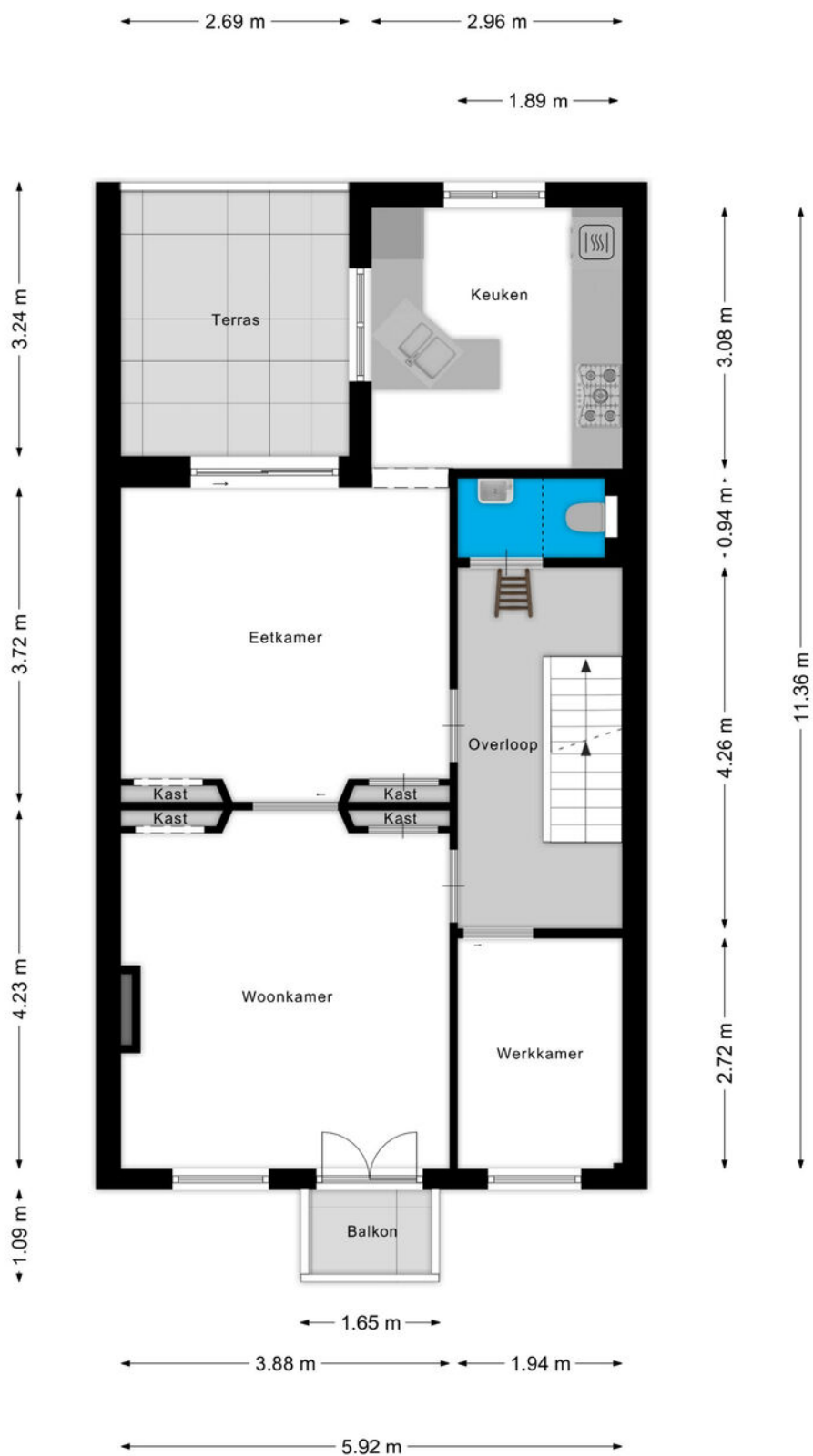






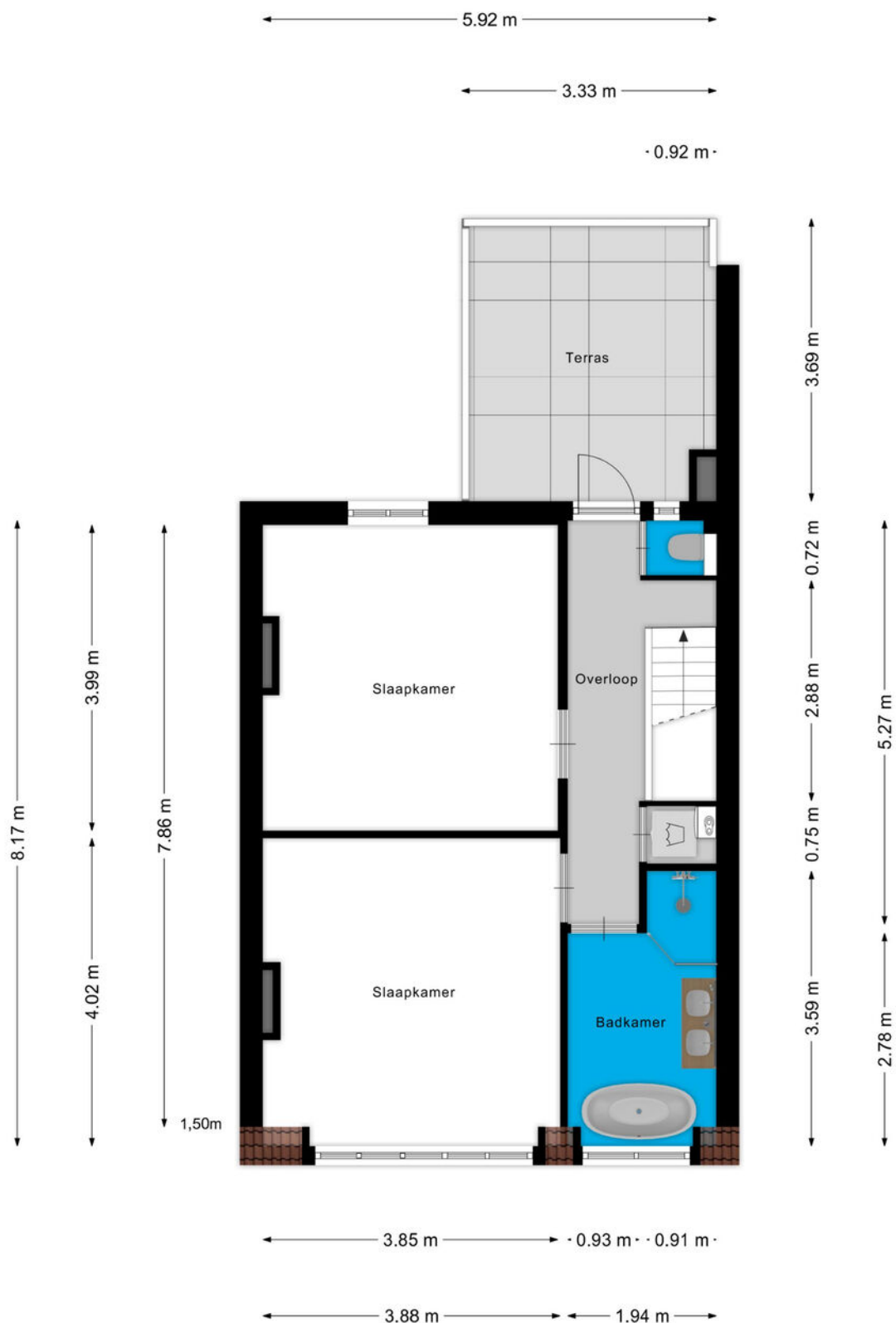


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Plattegrond

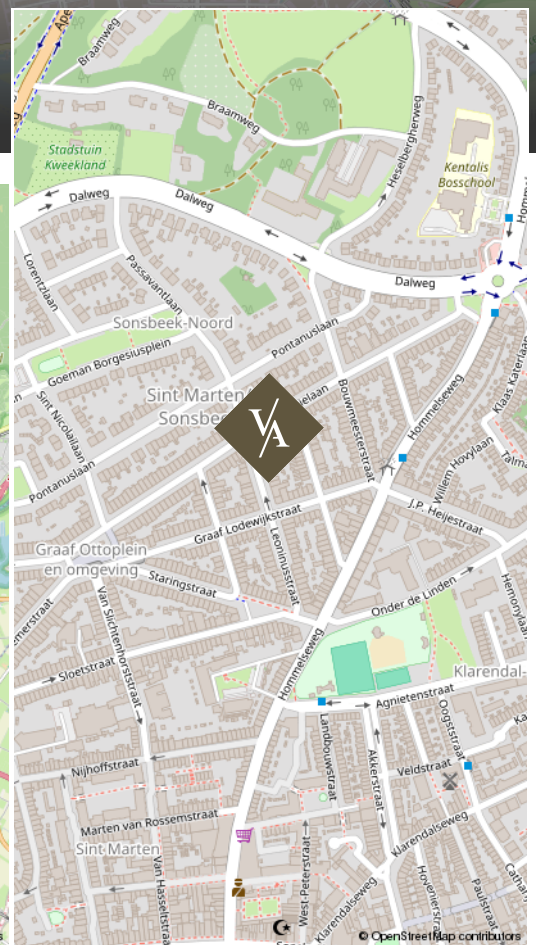
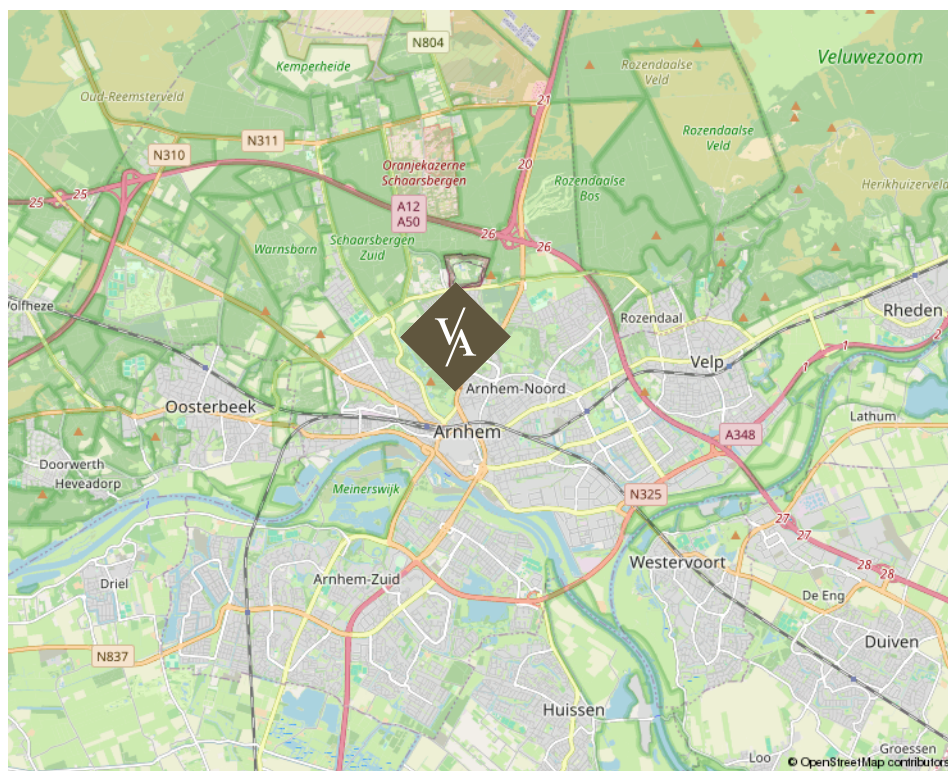
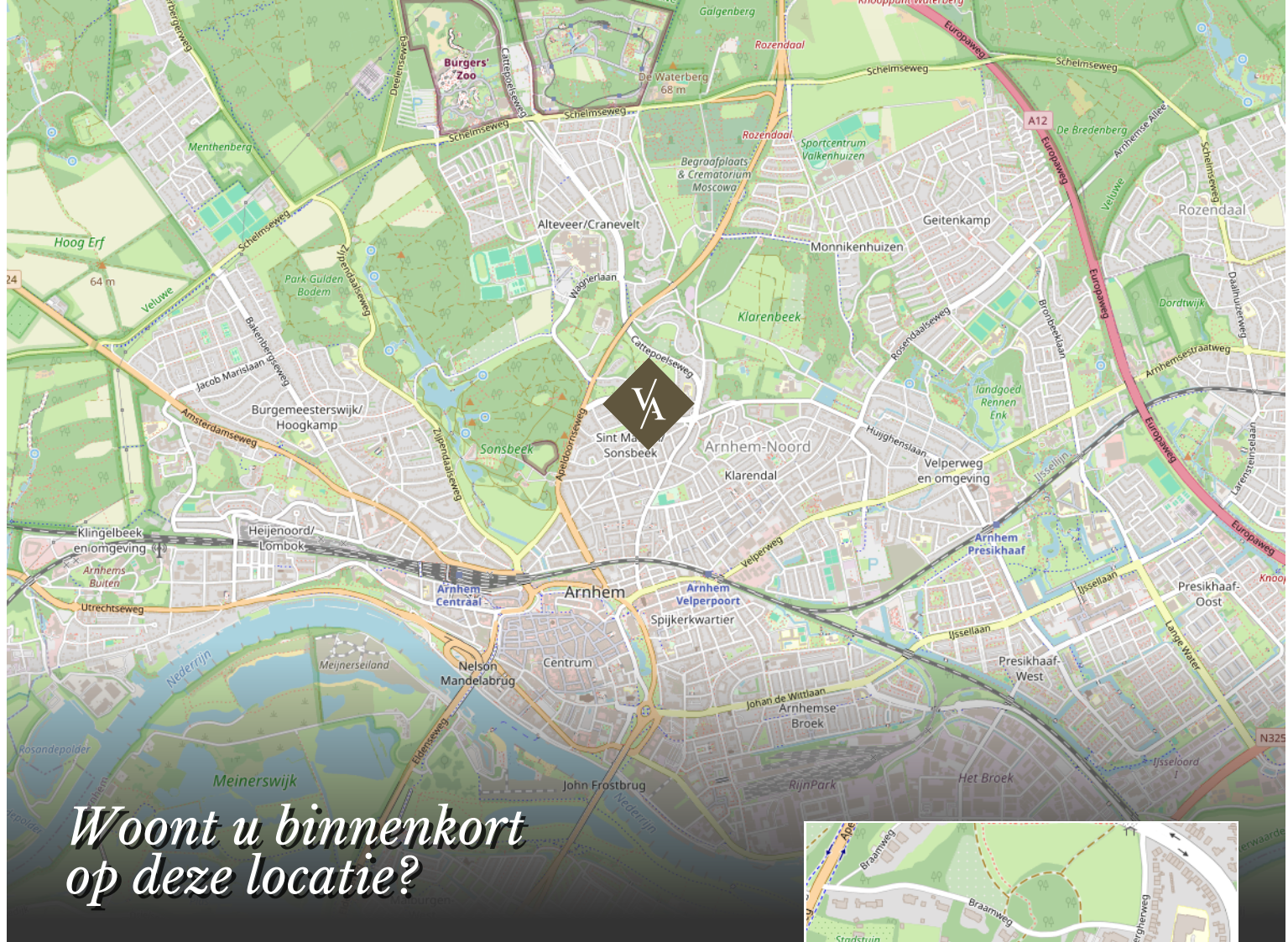


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			0
- losse (hang)lampen			0
- Badkamerverlichting	0		
- Verlichting in hal 2e verdieping	0		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- PAX Kasten slaapkamer achter	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- rolgordijnen	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	0		
- houten vloer(delen)	0		
- laminaat	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron	0		
- oven	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
- Wijnkoelkast	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- Handdoekrek en haakjes	0		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Airconditioning	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Zonnepanelen	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
- boiler	0		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		0	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Overig			

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	0		



Leoninusstraat 72 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 schept 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

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*



www.vanasseltmakelaars.nl



*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

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 gehandeld 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