



ARNHEM
Naëll Tynnegieterstraat 56

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1903

Soort:
benedenwoning

kamers:
3

Inhoud:
300 m³

Woonoppervlakte:
91 m²

Overige inpandige ruimte:
1 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
4 m²

Externe bergruimte:
4 m²

Energie label
E



Omschrijving

Sfeervol wonen in een karakteristieke benedenwoning, met prachtige authentieke details, verrassend veel ruimte en een fijne eigen tuin. En dat alles op loopafstand van zowel het geliefde Park Sonsbeek als het gezellige centrum van Arnhem!

Aan de Naëll Tynnegieterstraat vind je deze bijzondere woning, waar de karakteristieke elementen zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer. De ruime woonkamer heeft volop uitstraling dankzij de authentieke details die de woning haar eigen karakter geven. Verder beschikt de woning over een royale keuken, twee slaapkamers en een moderne badkamer met zowel een ligbad als een separate douche. De indeling over twee woonlagen maakt het geheel verrassend en speels. Ook buiten is het heerlijk vertoeven, met een balkon, een eigen achtertuin, een tuinhuis en een overkapping.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. De woning bevindt zich in de geliefde wijk Sint Marten, op slechts enkele minuten lopen van Park Sonsbeek, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen in het groen. Ook het centrum van Arnhem ligt op loopafstand, met een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige terrassen, restaurants en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn een supermarkt en het treinstation gemakkelijk te voet bereikbaar. Met de auto ben je bovendien binnen enkele minuten op de belangrijkste uitvalswegen.

Een woning met een eigen karakter en een bijzondere sfeer, op een locatie waar het beste van de stad en het groen samenkomen.

Indeling

Via de entree kom je binnen in de gang met trap naar het souterrain en toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich ook de toiletruimte.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte, waarbij de hoge ramen aan de voorzijde voor prettig natuurlijk licht zorgen. De karakteristieke schouw en de visgraatvloer geven de ruimte extra uitstraling. Door de lengte van de kamer is er volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon, vanwaar een trap naar de achtertuin leidt.

Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer die ook uitstekend gebruikt kan worden als werk-, kinder- of logeerkamer.

Souterrain

In het souterrain bevindt zich de ruime keuken. Deze is praktisch ingericht met veel werk- en kastruimte en een groot fornuis. De keuken biedt daarnaast ruimte voor een kleine eethoek en vanuit hier stap je direct de achtertuin in.

Ook de hoofdslaapkamer bevindt zich op deze verdieping. De ruimte biedt voldoende plaats

voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, separate inloopdouche, wastafelmeubel en zwarte kranen en accenten. Het raam zorgt hierbij voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheden.

In de gang bevindt zich daarnaast een praktische bergkast met ruimte voor de wasapparatuur.

Buitenleven

De achtertuin ligt op het oosten. De tuin biedt een fijne combinatie van bestrating en groen, waardoor er ruimte is voor meerdere zitplekken. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging en een ruime overkapping, waardoor er ook beschut een fijne plek is om buiten te zitten.

Kenmerken

- Woonoppervlakte circa 91 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte circa 4 m²
- Overige inpandige ruimte circa 1 m²
- Externe bergruimte circa 4 m²
- Inhoud circa 300 m³
- Bouwjaar 1903
- Energielabel E
- Achtertuin circa 54 m²

Bijzonderheden

- Karakteristieke benedenwoning
- Wonen verdeeld over twee woonlagen
- Ruime woonkamer met karakteristieke schouw
- Royale keuken met directe toegang tot de tuin (2018)
- Moderne badkamer met ligbad en separate douche (2022)
- Balkon met trap naar de achtertuin
- Achtertuin gelegen op het oosten
- Vrijstaande berging
- Overkapping in de achtertuin
- Keuken voorzien van vloerverwarming
- Intergas Kompakt HRE cv-ketel uit 2025, eigendom
- Gelegen aan een rustige weg
- De achtergevel is in november 2025 volledig gerestaureerd en onder hoge druk gereinigd.
- Aanvaarding in overleg



































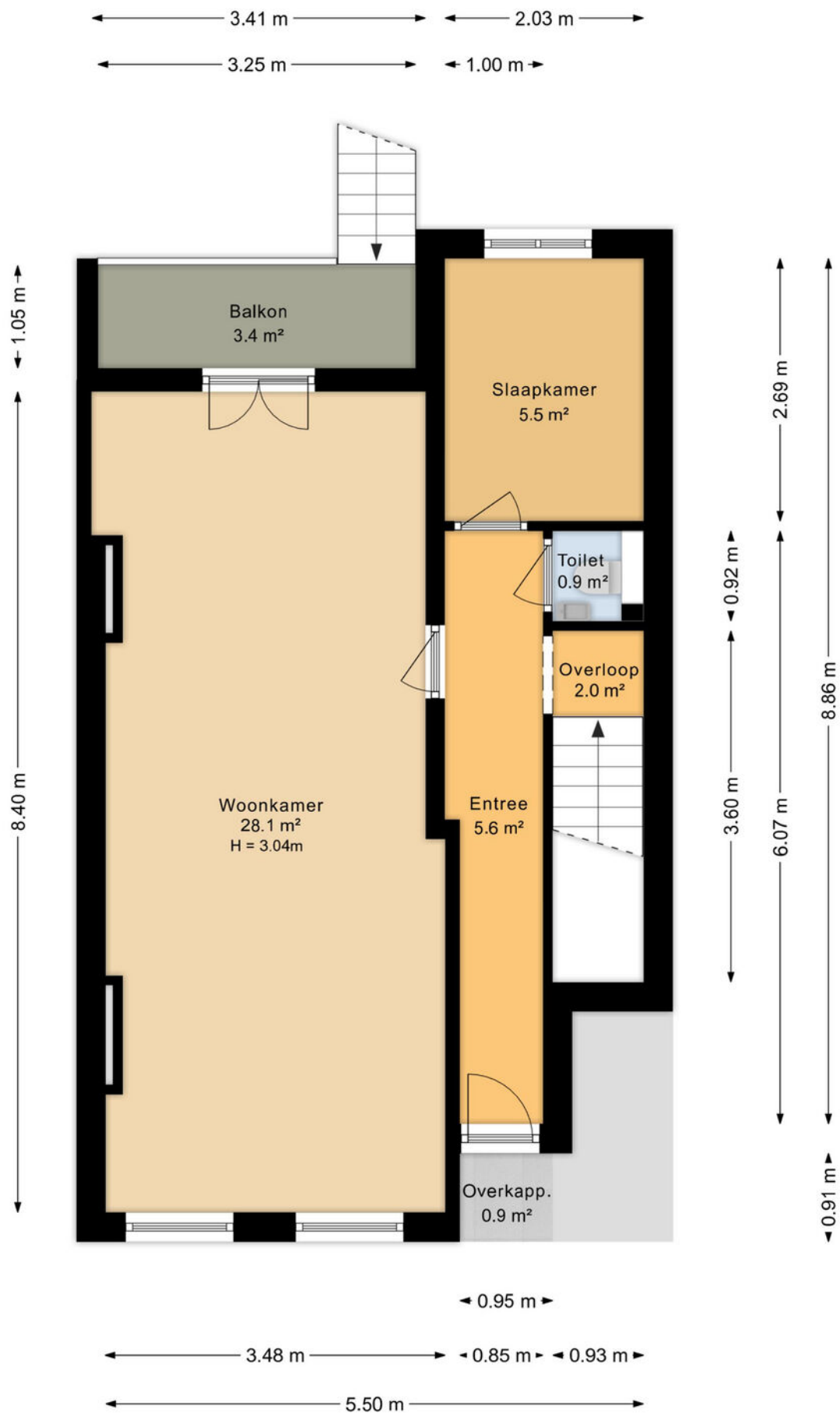








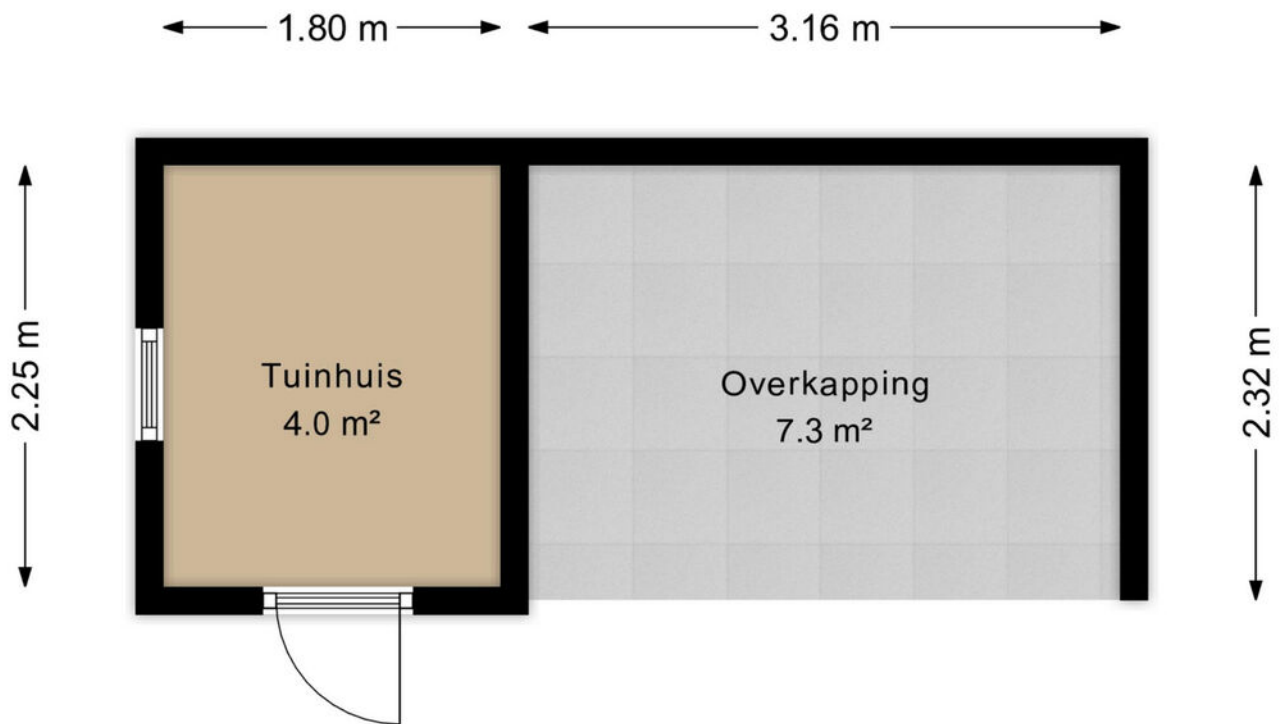
Plattegrond



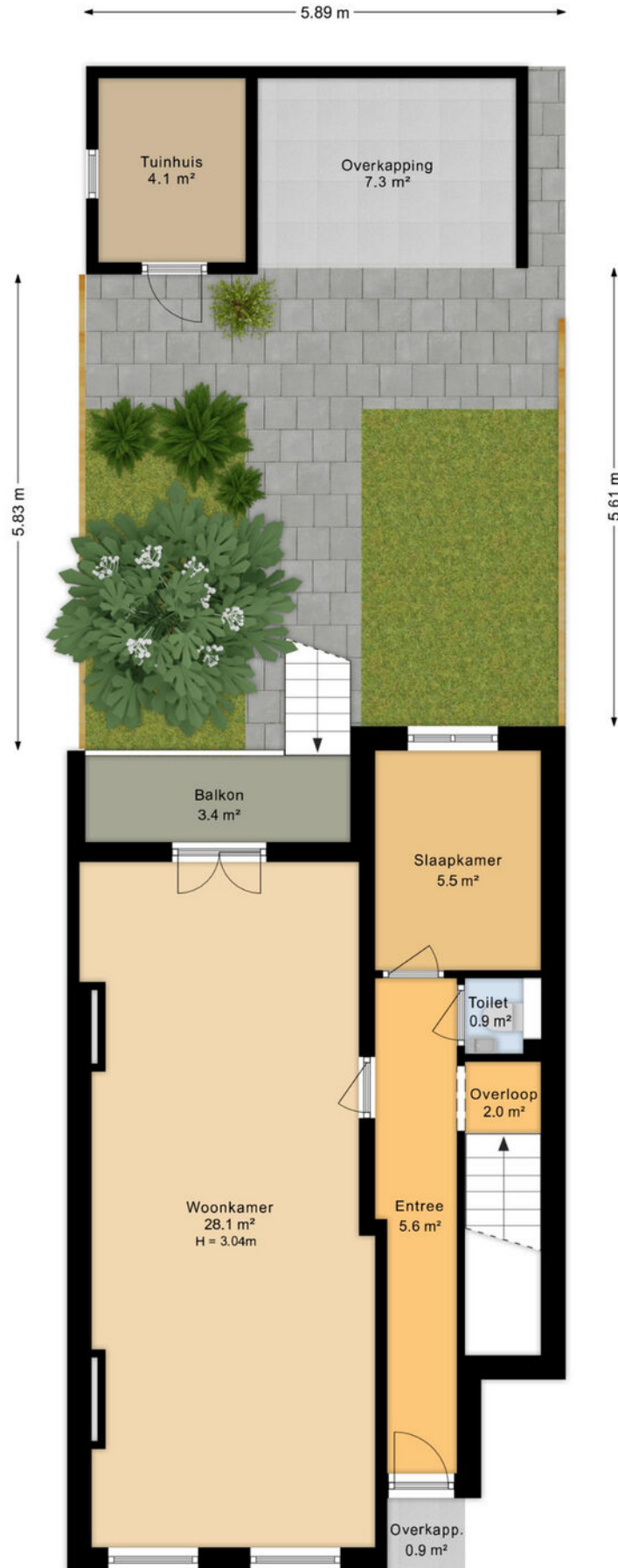
Plattegrond



Plattegrond



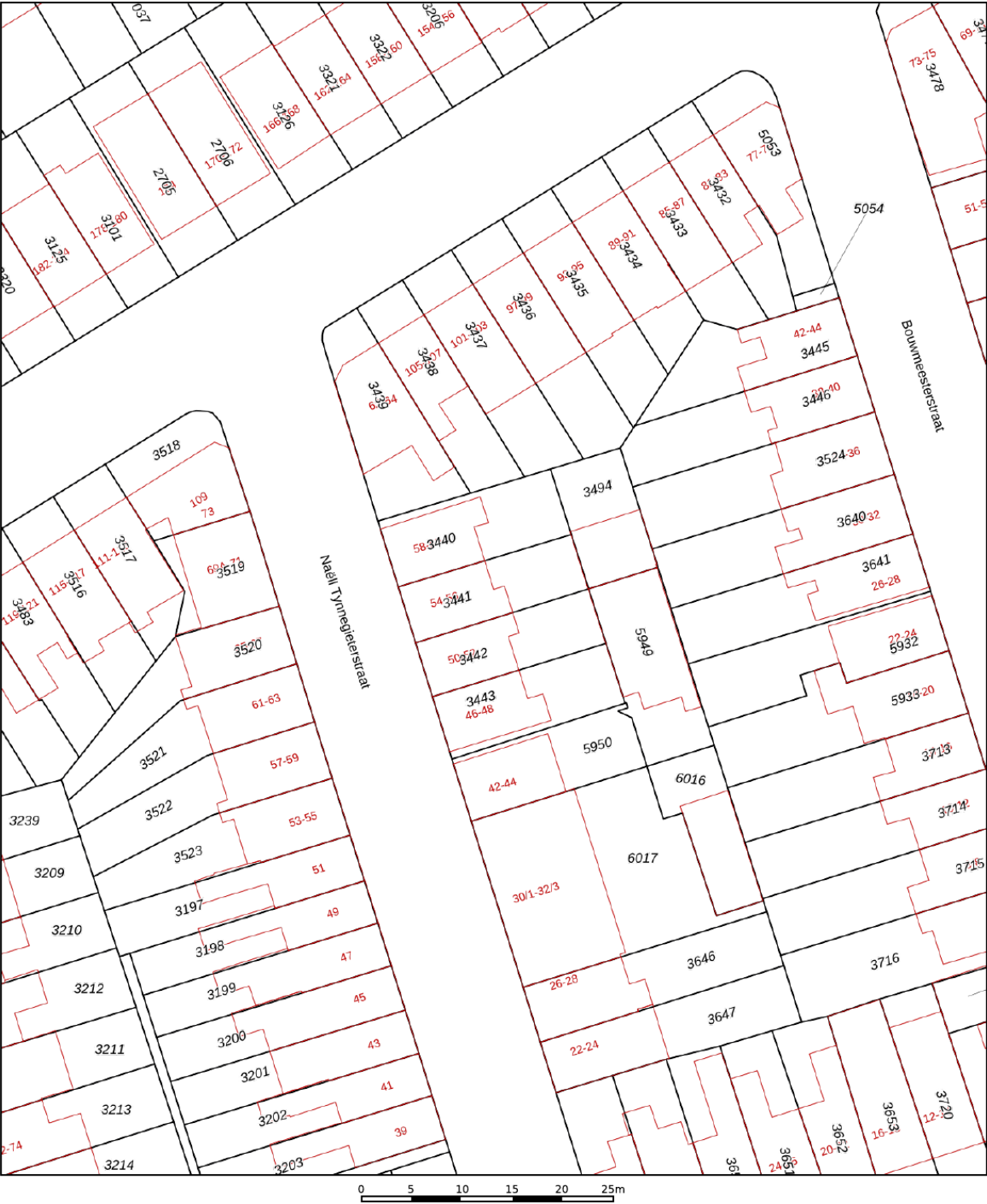
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tynnegieterstraat 56



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

N

3441

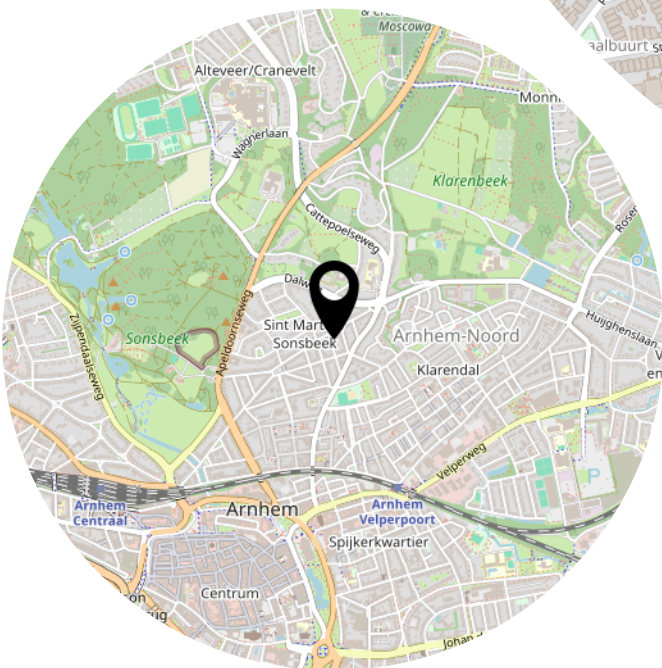
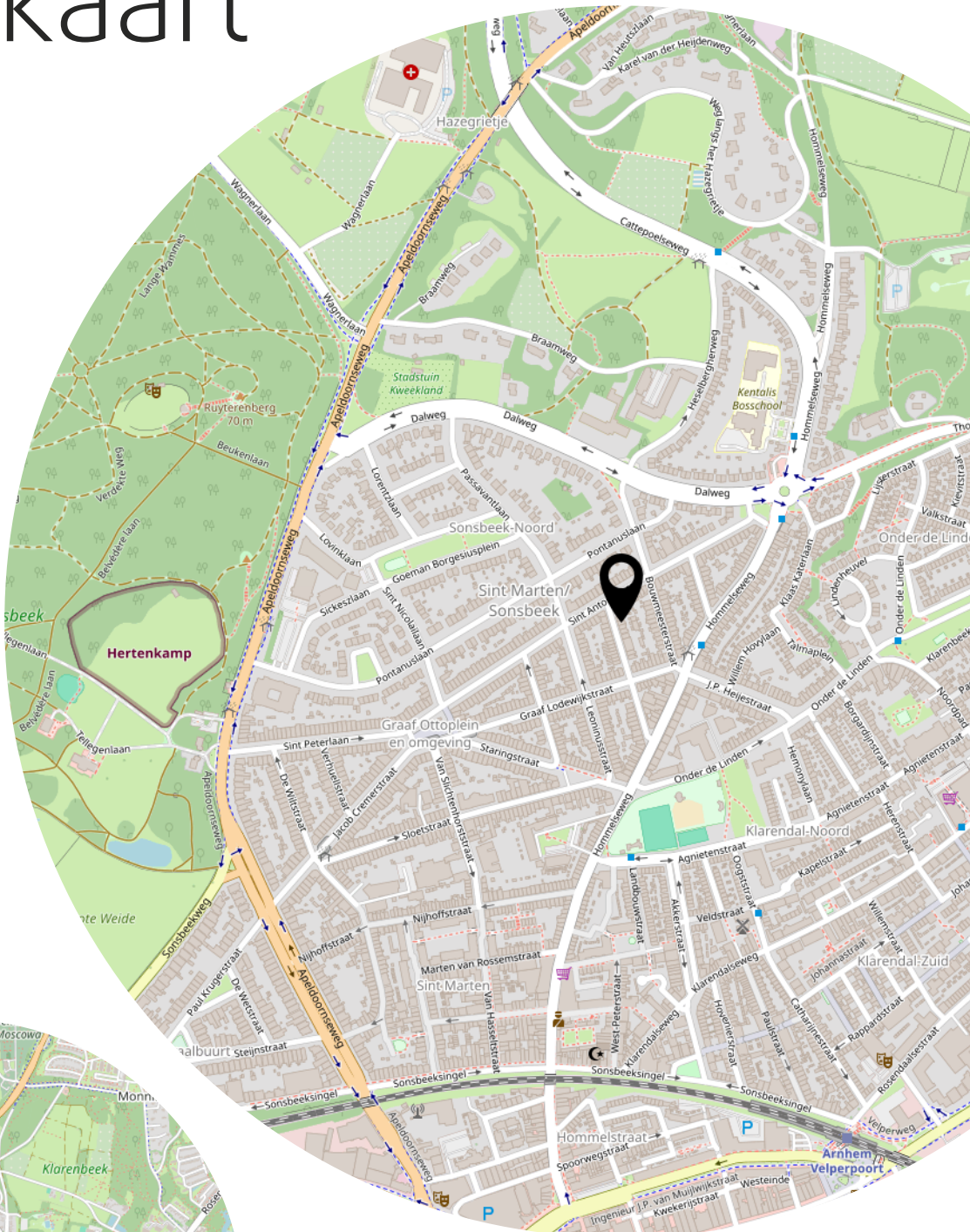
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Schouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 18.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 110 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte(funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl