BMV DYNAMIS Woningmakelaars

Altijd in de buurt!

Boudewijn van Roonstraat 9

6824 AE ARNHEM | € 549.000 k.k.

Kenmerken

- 121 m²
- 156 m²
- 4 Slaapkamers
- Molenbeke, Arnhem

Welkom in uw nieuwe thuis

(026) 355 21 00

wonen@bmvmakelaars.nl

www.bmvmakelaars.nl

Klantbeoordeling 9,3 funda Op basis van 186 reviews

Uw contactpersonen

Marc Bakker
NVM Register Makelaar

06 10 20 84 56
bakker@bmvmakelaars.nl

Joy Oude Bekke
Commercieel medewerker
woningmakelaardij

026-355 21 00
oudebekke@bmvmakelaars.nl

> Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Inhoud

04 De woning
06 Begane grond
08 1ste verdieping
12 2de verdieping
14 Tuin
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

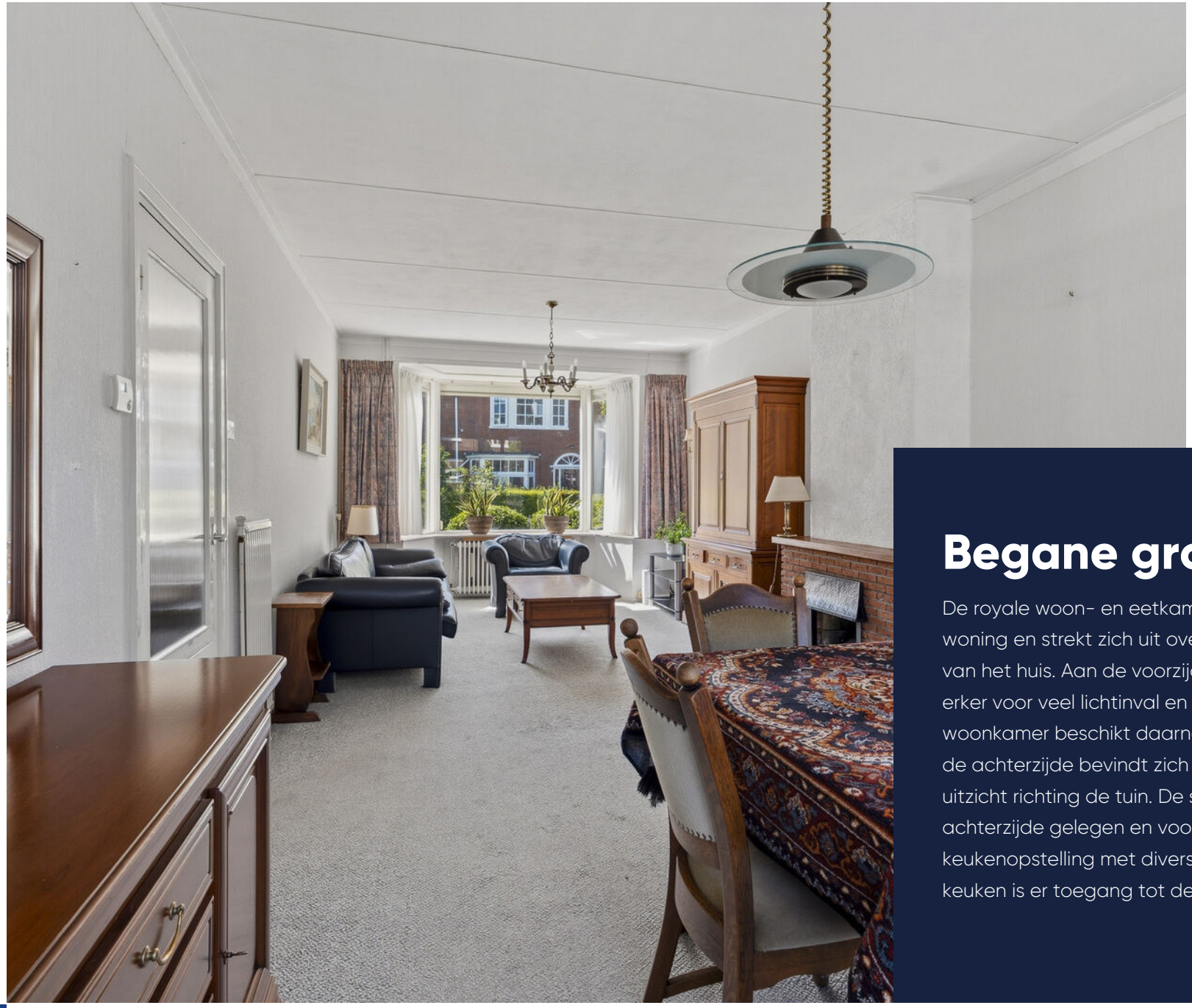
Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren '30-woning met volop ruimte, een heerlijke diepe tuin én de mogelijkheid om het huis helemaal naar eigen smaak in te richten? Dan is deze charmante tussenwoning in de geliefde Arnhemse wijk Molenbeke absoluut een bezichtiging waard!

Deze sfeervolle woning uit 1935 beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 121 m , een perceel van 156 m , vier (werk-/)slaapkamers en een diepe achtertuin op het oosten met achterom. De karakteristieke erker, royale leefruimte en verrassend ruime tweede verdieping geven het huis een bijzonder prettig karakter. De woning is door de jaren heen netjes bewoond en biedt een uitstekende basis voor modernisering. Een prachtige kans om de authentieke jaren '30-charme te combineren met het wooncomfort van nu!

Specificaties

Vraagprijs:	€ 549.000,- k.k.
Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	121 m²
Perceeloppervlakte:	156 m²

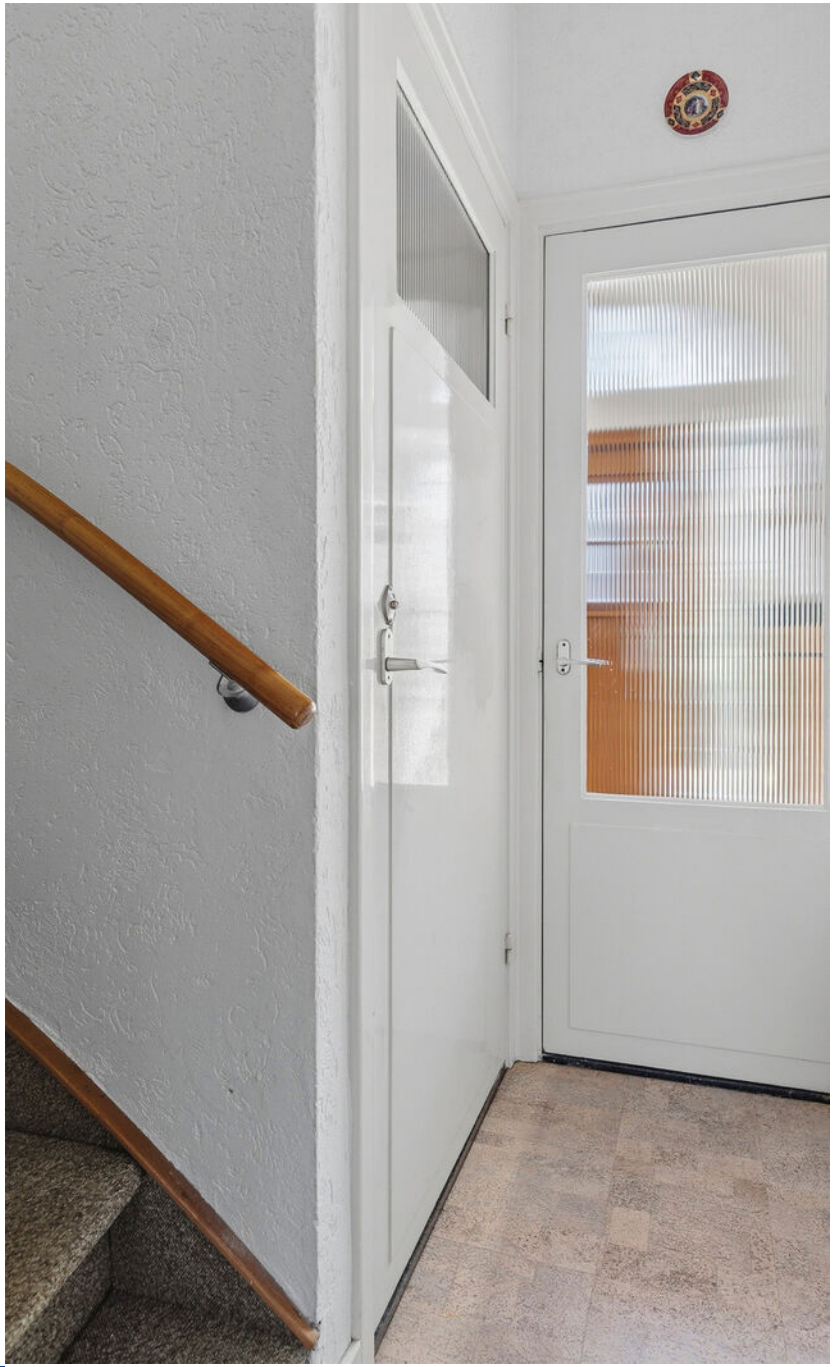
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	4
Tuinligging:	oost
Wijk:	Molenbeke
Energielabel:	D

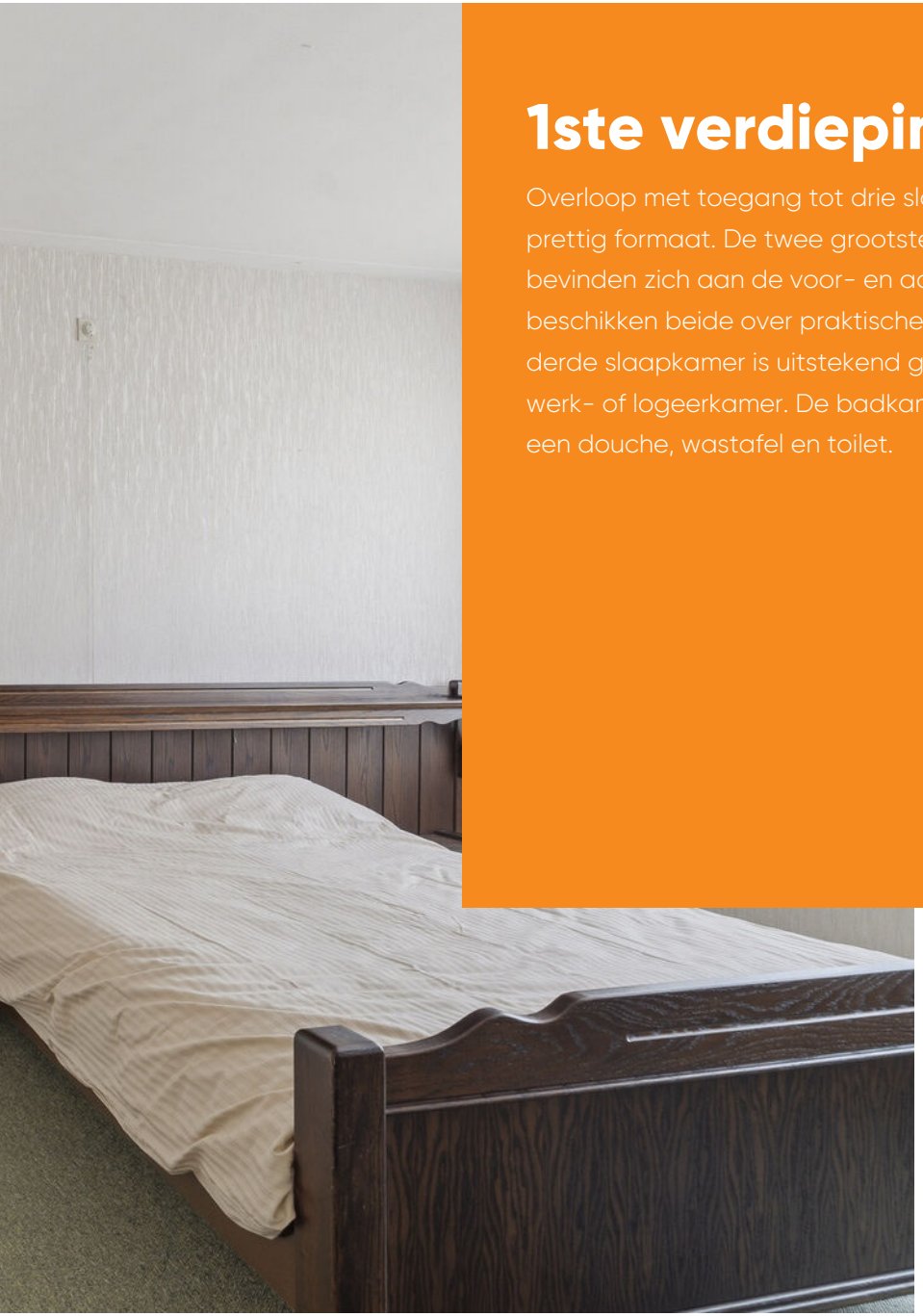


Naar eigen smaak te moderniseren

Begane grond

De royale woon- en eetkamer vormt het hart van de woning en strekt zich uit over vrijwel de volledige diepte van het huis. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor veel lichtinval en een sfeervolle uitstraling. De woonkamer beschikt daarnaast over een haard. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met uitzicht richting de tuin. De separate keuken is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een keukenopstelling met diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.





1ste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van prettig formaat. De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de voor- en achterzijde en beschikken beide over praktische vaste kastruimte. De derde slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Energielabel D

Gedeeltelijk voorzien van elektrische rolluiken

2de verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een werk-/slaapkamer en een royale overloop met dakraam en de opstelplaats voor de cv-combiketel. De bergruimte onder de schuine dakvlakken zorgt voor extra praktische opbergmogelijkheden. Ook deze verdieping biedt volop kansen om de ruimte verder naar eigen wens in te richten.

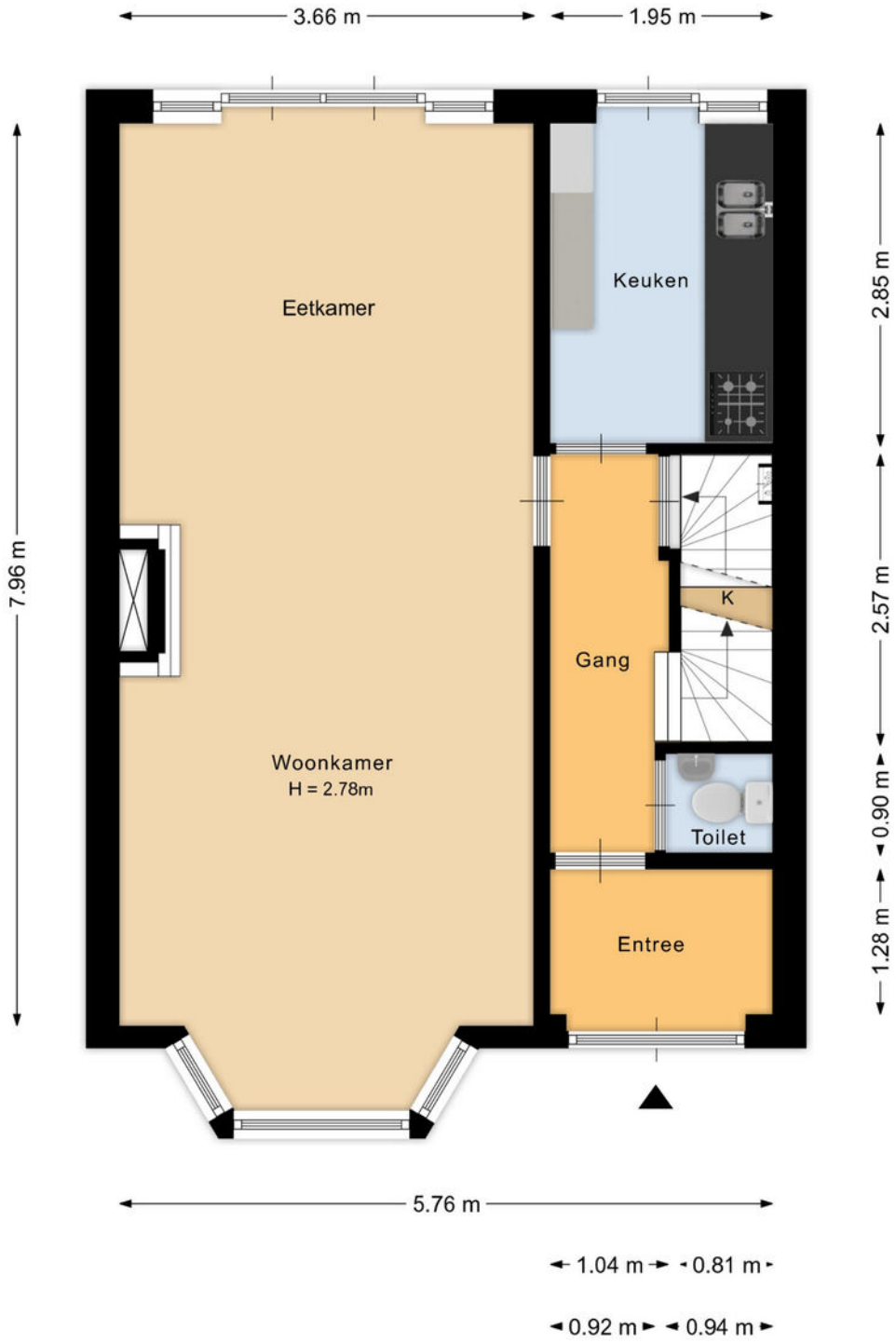
De tuin

Dankzij de diepte van de tuin zijn er volop mogelijkheden om verschillende gezellige zitplekken te creëren. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging voor fietsen en tuingereedschap. De praktische achterom maakt het geheel compleet.

Diepe achtertuin op het oosten met achterom

Plattegrond

Begane grond

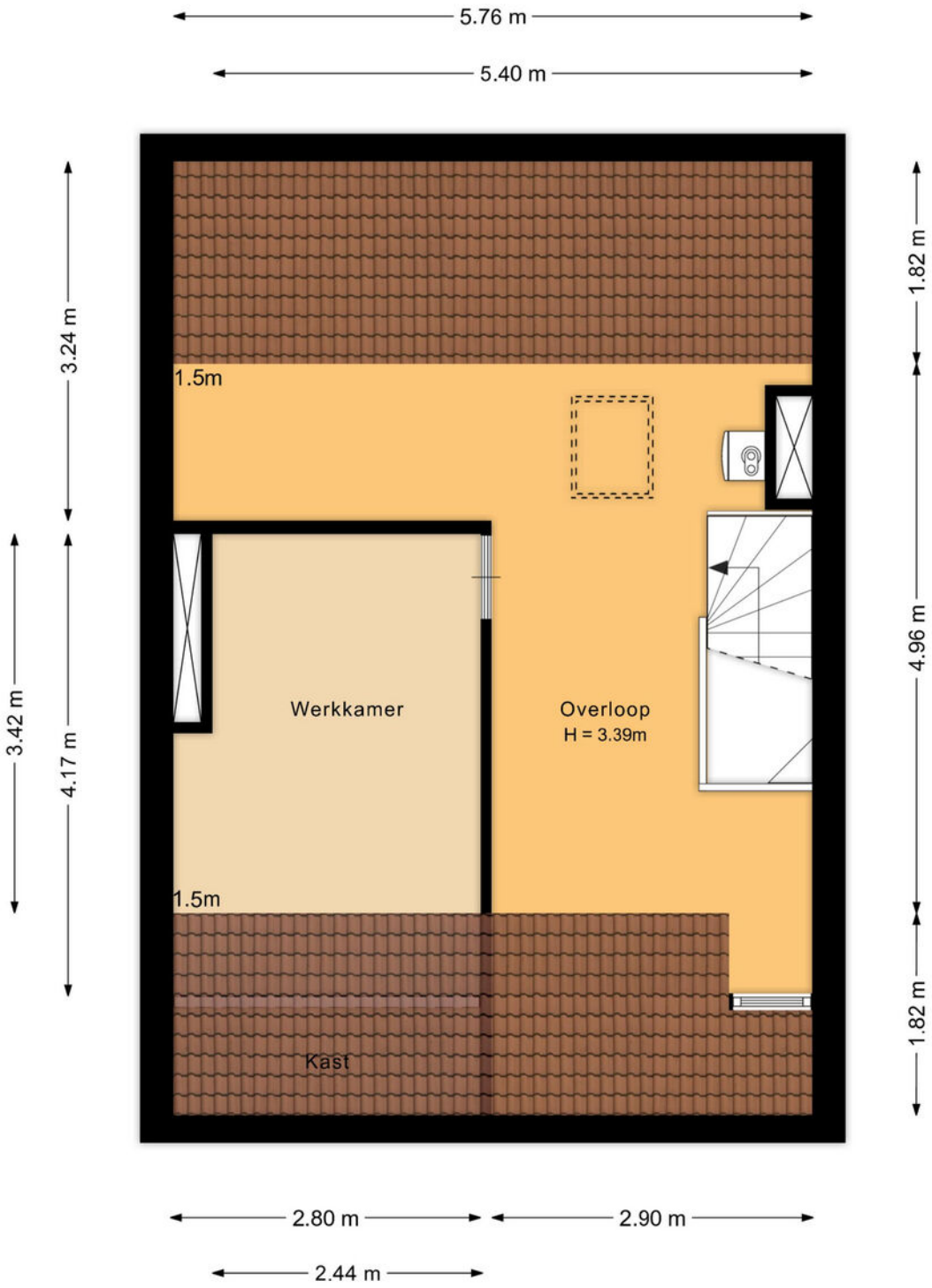


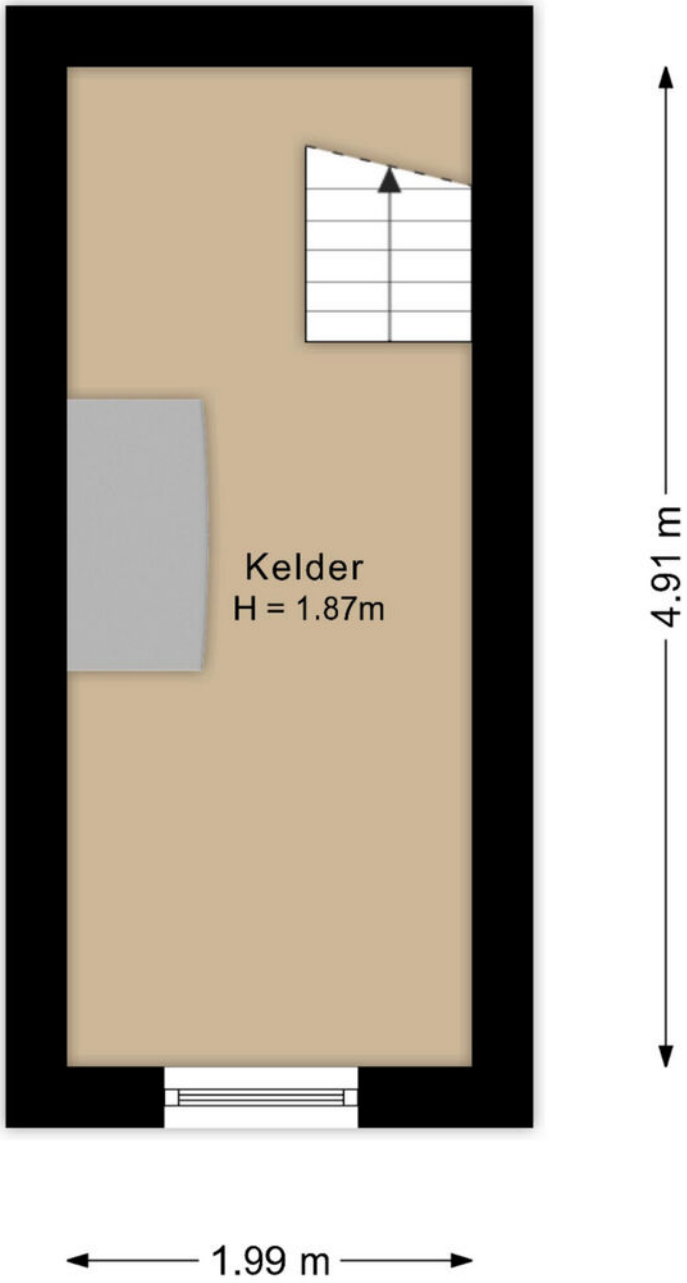
Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping





Plattegrond

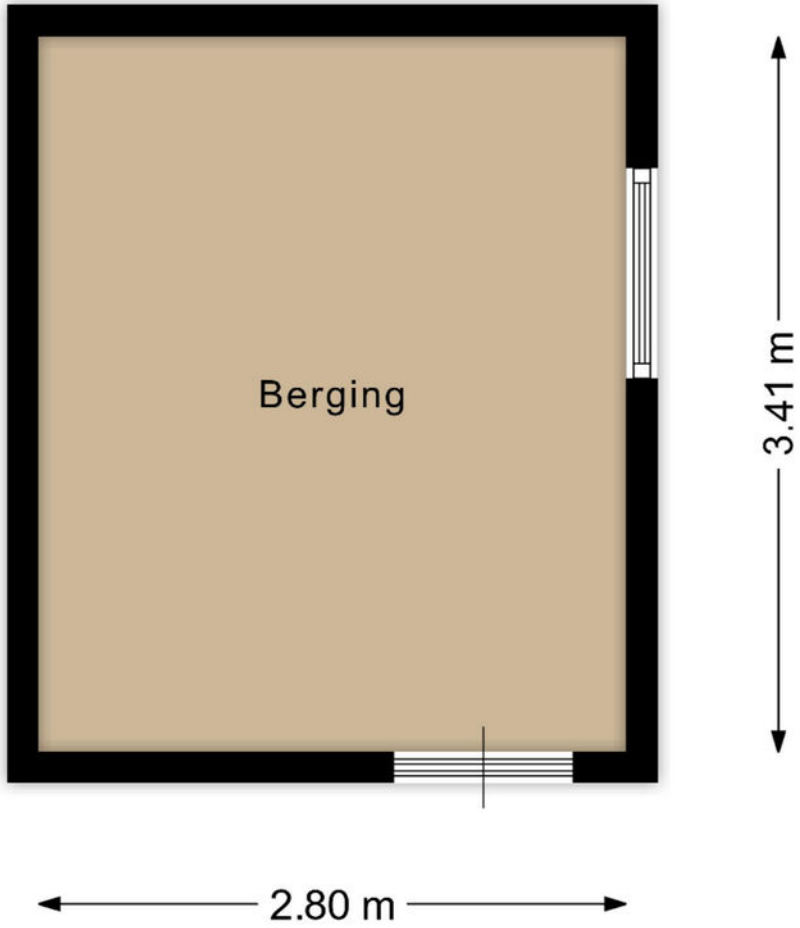
Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief

Plattegrond

Berging

Boudewijn van Roonstraat 9 Arnhem
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Arnhem
Sectie	Q
Perceel	4997

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.

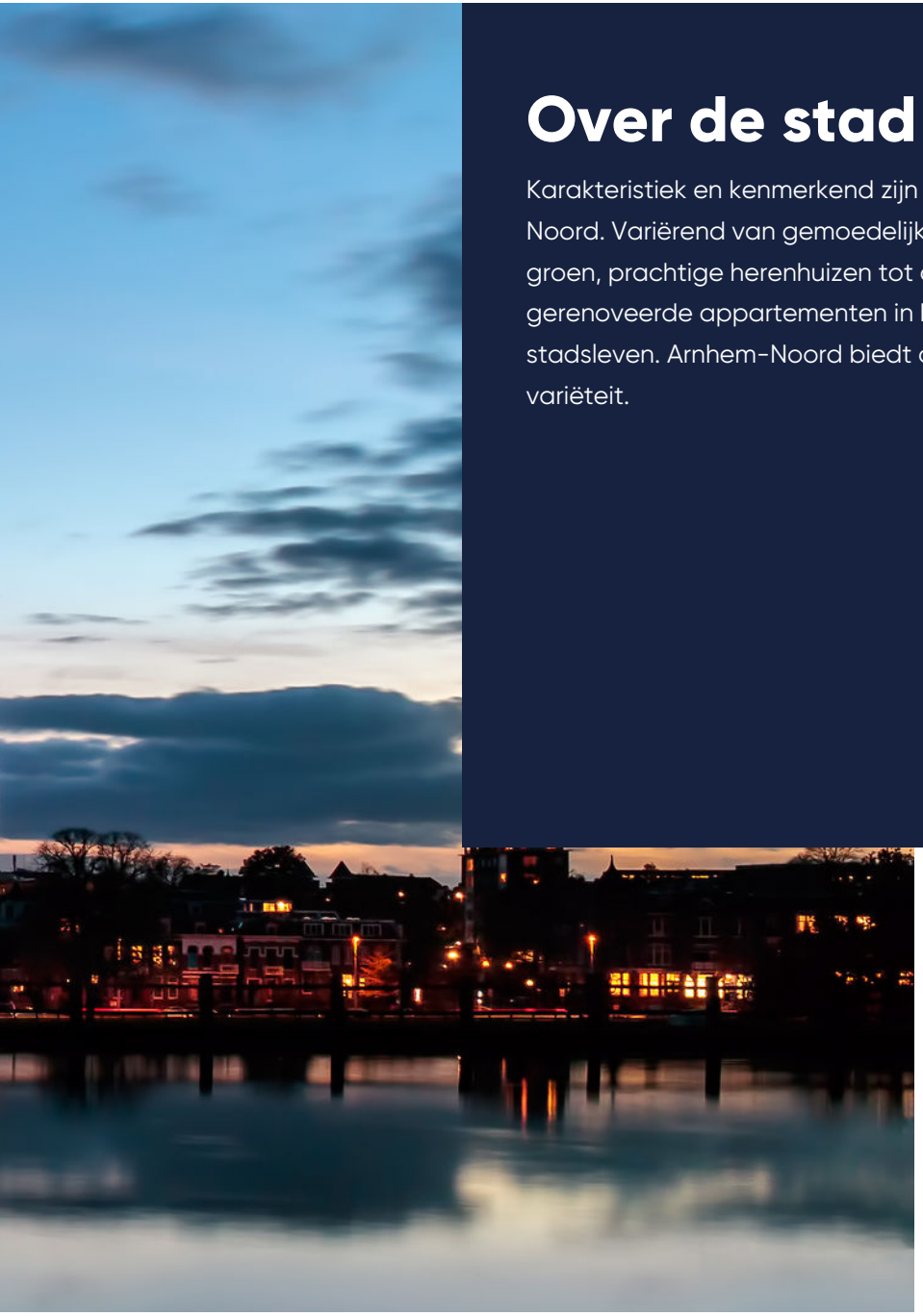
kadaster

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Arnhem
Sectie:	Q
Huisnummer:	9
Perceelnummer:	4997
Grootte:	156 m²

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

Molenbeke

Molenbeke is een kleine ruim opgezette jaren '30 wijk op loopafstand van de levendige Steenstraat en het centrum van Arnhem gelegen. In de wijk liggen ruime jaren '30 eengezinswoningen en villa's, aan de rand van de wijk vindt u enkele jaren '50 flats.

De sporters onder ons kunnen terecht bij Tennispark Molenbeke met maar liefst 14 buitenbanen en 8 binnenbanen en sportcentrum Indoor Action. De Steenstraat met al zijn bijzondere winkels en horecagelegenheden ligt op loopafstand, net als het station Arnhem-Velperpoort.

Voor een heerlijke lunch of uitgebreid diner kunt u terecht bij Restaurant Villa Velperweg, met als buren Robbers & Van den Hoogen, wat één van de oudste wijnhuizen van Nederland is.

> Intiem, groen en centraal gelegen
> - Erwin Broersma

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 mogelijkerwijs 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 financieël 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**

funda

"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**

funda

Ons team

Erwin Broerma
Makelaar/Taxateur RMT

06 51 83 37 51
broersma@bmvmakelaars.nl

Marc Bakker
NVM Makelaar RM

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

Bas Bosman
Vastgoedadviseur

06 83 16 34 20
bosman@bmvmakelaars.nl

Joy Oude Bekke
Commercieel medewerker woningmakelaardij

026-355 21 00
oudebekke@bmvmakelaars.nl

Emma van Peer
Commercieel medewerker woningmakelaardij

026 - 355 21 00
vanpeer@bmvmakelaars.nl

BMV Woningmakelaars

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.bmvmakelaars.nl