



Sfeervolle benedenwoning op toplocatie

Leoninusstraat 55 te Arnhem



Introductie van de woning

In het geliefde Sonsbeekkwartier, op korte afstand van Park Sonsbeek en Park Klarenbeek in Arnhem-Noord, mogen wij u deze bijzonder sfeervolle benedenwoning met tuin aanbieden. De woning is keurig onderhouden en beschikt nog over veel originele details. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om de fijne sfeer en verrassende hoeveelheid woonruimte zelf te ervaren.

De huidige bewoner woont hier al vele jaren met veel plezier. Zodra u de woning binnenstapt, begrijpt u direct waarom. Het voelt gewoon als thuiskomen.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 475.000 k.k.
<i>Kamers</i>	4
<i>Woonoppervlakte</i>	109 m ²
<i>Perceel</i>	0 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1906
<i>Inhoud</i>	361 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe bergruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Vaillant HR 2013
<i>Isolatie</i>	gedeeltelijk dubbel glas
<i>Energielabel</i>	C
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk



Informatie

Vanuit de hal heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer en-suite, die momenteel is ingedeeld met een eetkamer aan de voorzijde en een woonkamer aan de achterzijde. De voorkamer ligt op het oosten en de achterkamer op het westen, waardoor u de hele dag kunt genieten van een prettige lichtinval. De originele en-suite met schuifdeuren en vaste kasten is gelukkig behouden gebleven. In combinatie met de originele houten vloerdelen en de rustige kleurstellingen zorgt dit voor een warme en karaktervolle uitstraling.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar gezellig en praktisch in gebruik. Er is voldoende ruimte om deze desgewenst naar eigen smaak te moderniseren. Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte, die momenteel wordt gebruikt als slaapkamer en atelier. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Het souterrain heeft een goede stahoogte en biedt verrassend veel ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met aansluitend een praktische walk-in closet. Vanuit de hal zijn de berging en de separate toiletruimte bereikbaar. Aan de achterzijde ligt de opvallend ruime en moderne badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en de opstelling voor de wasapparatuur.

De woning is gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing en wordt verwarmd middels een cv-ketel uit 2013. De woning beschikt over energielabel C.

Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om in de ochtendzon van een kop koffie te genieten. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.

Ook de achtertuin is met zorg aangelegd. De combinatie van groen, meerdere zitplekken en veel privacy maakt dit een heerlijke plek om buiten te verblijven. Achter in de tuin bevindt zich nog een praktische berging.

Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren bestaat uit de beneden- en bovenwoning en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Er is een gezamenlijke opstalverzekering en jaarlijks vindt een vergadering plaats. De servicekosten bedragen momenteel € 100,- per maand.

Informatie

Bel-etage

Via de overdekte entree komt u in de hal met toiletruimte en de trap naar het souterrain. Vanuit de hal zijn de woonkamer en-suite en de keuken bereikbaar. De woonkamer wordt gescheiden door de originele en-suite met vaste kasten en schuifdeuren. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met aansluitend een multifunctionele kamer, die uitstekend gebruikt kan worden als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of atelier.

Souterrain

Het souterrain beschikt over een ruime slaapkamer met aangrenzende walk-in closet. Verder bevinden zich hier een royale badkamer met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en de opstelling voor de wasapparatuur. Daarnaast zijn er een separate toiletruimte en een praktische berging aanwezig.

Locatie

De woning is gelegen op een geliefde locatie in het Sonsbeekkwartier, één van de meest karakteristieke wijken van Arnhem. Park Sonsbeek, Park Klarenbeek en de binnenstad bevinden zich op loopafstand. Ook het Modekwartier in Klarendal ligt om de hoek en biedt een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, ateliers en gezellige horecagelegenheden. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij de winkels in de directe omgeving, waaronder de warme bakker op korte afstand. Daarnaast zijn scholen, openbaar vervoer, Arnhem Centraal en de uitvalswegen A12 en A50 uitstekend bereikbaar.





*Sfeervolle
woon- en
eetkamer met
grote
raampartijen
met nog veel
originele
elementen.*







Vanuit de eetkamer geven de openslaande deuren toegang tot de intieme stadstuin. Een heerlijke plek om buiten te zitten.





*De praktische
keuken is van
een ruim
formaat. Er is
voldoende
ruimte om deze
desgewenst
naar eigen
smaak te
moderniseren.*







De intieme en besloten stadstuin is van een prettig formaat en de ideale plek om even bij te komen na een lange werkdag.



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





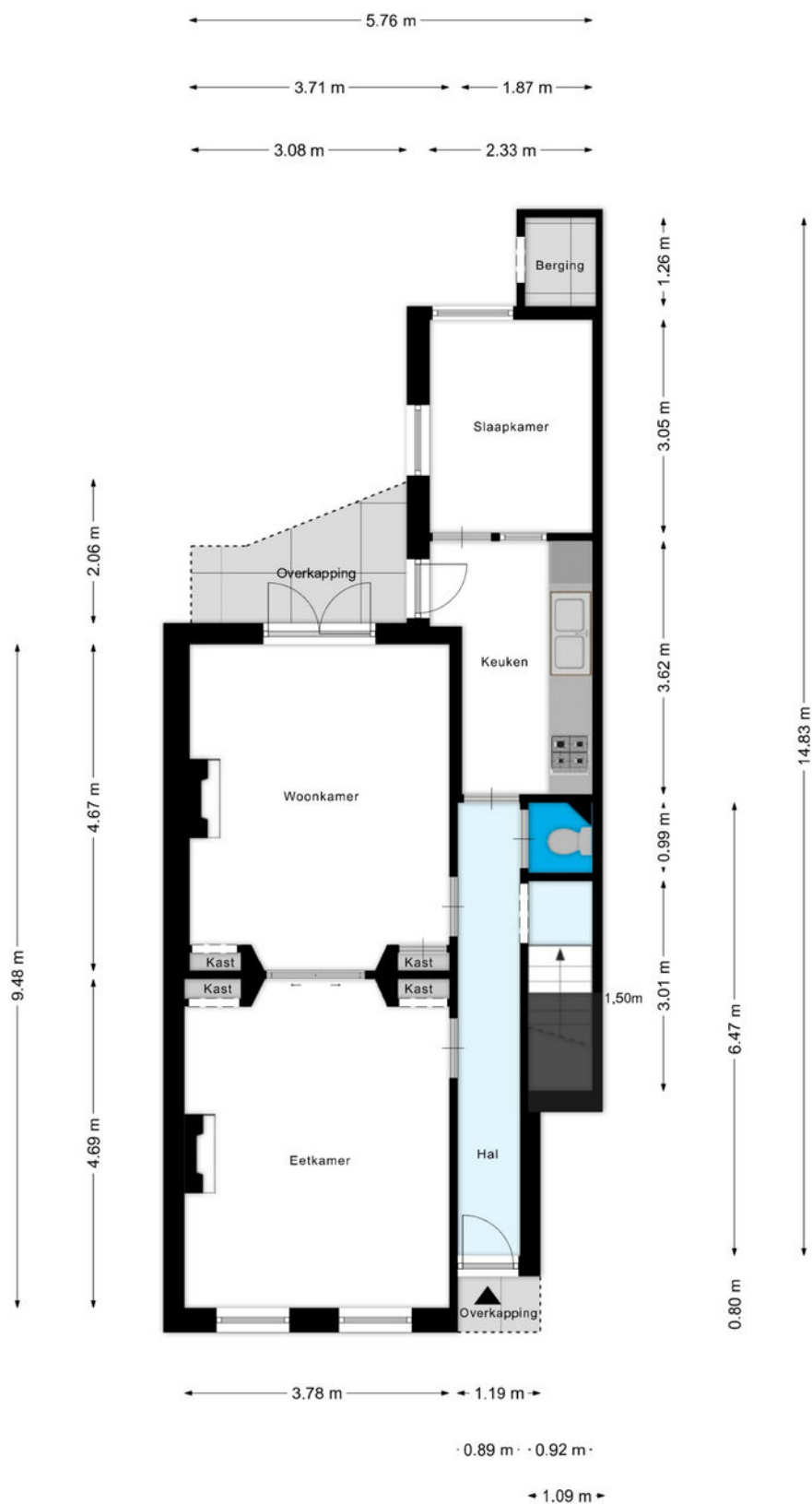






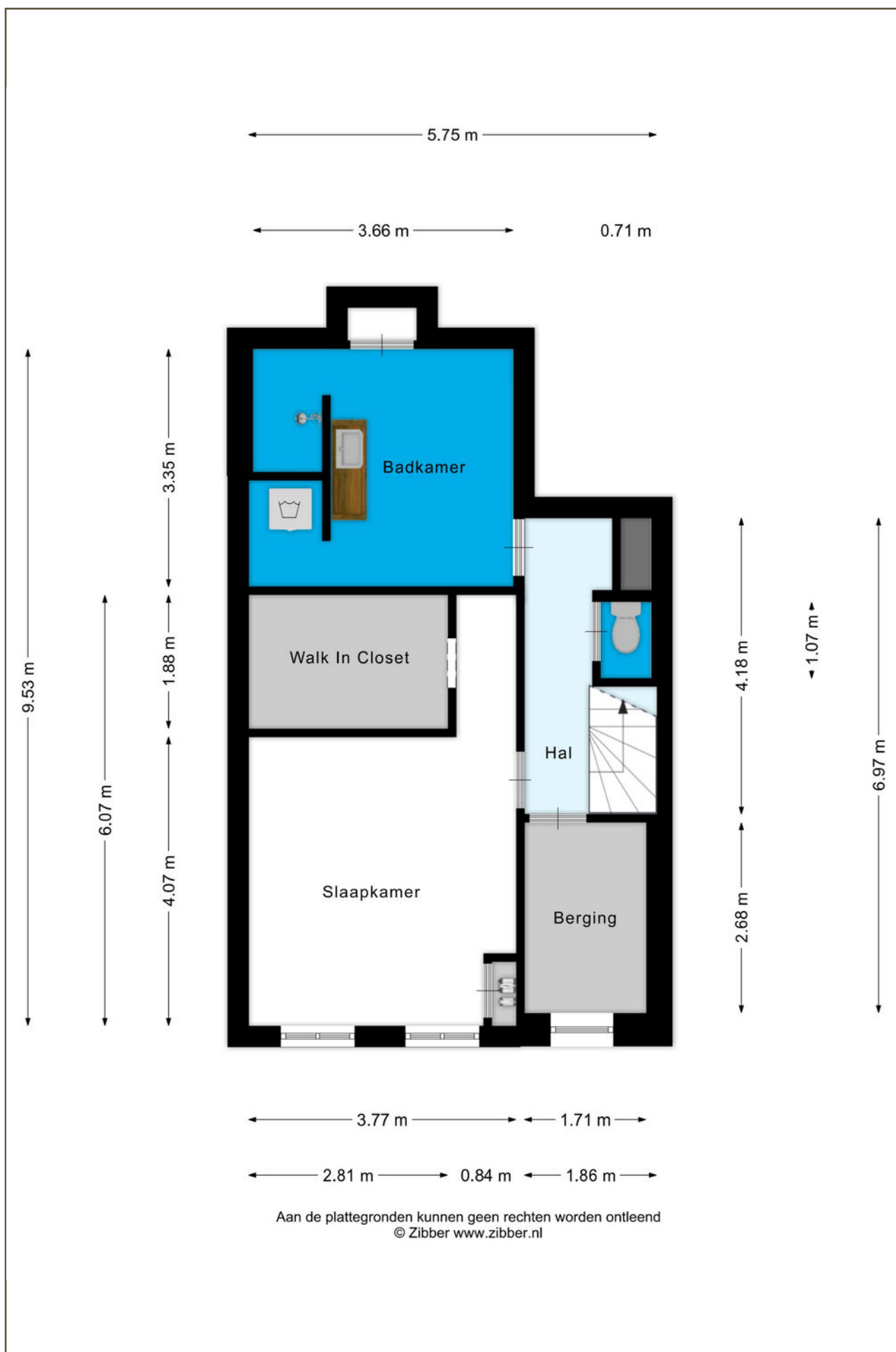


Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



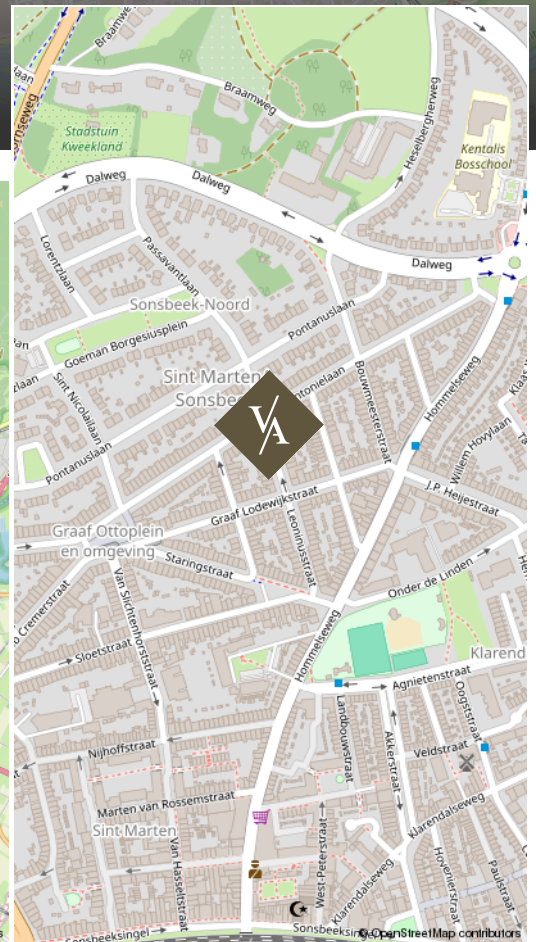
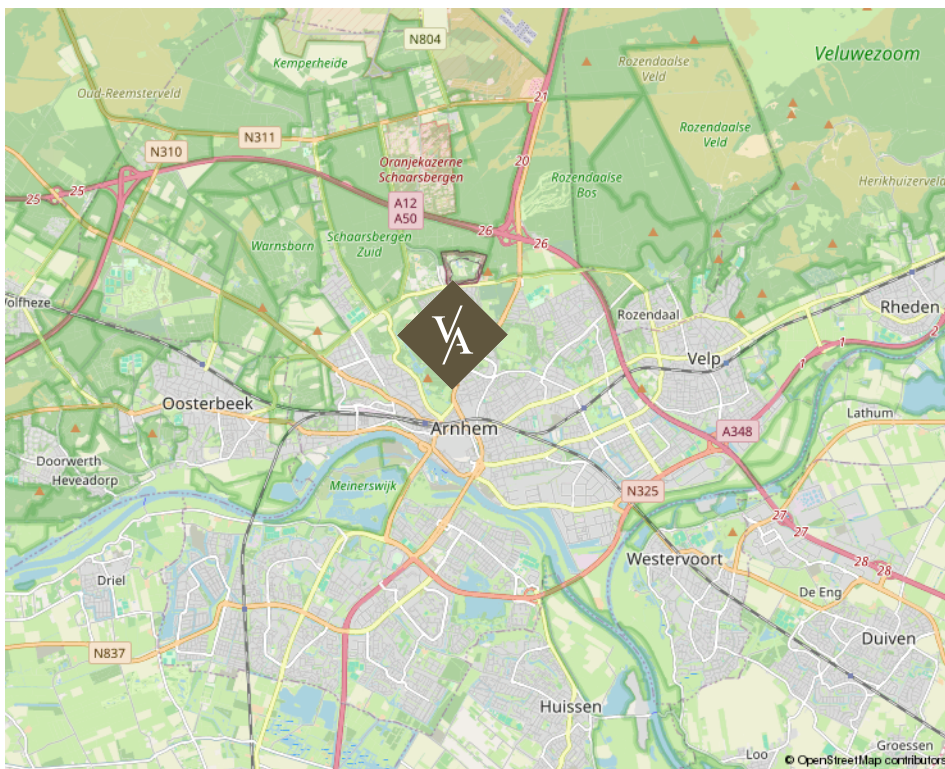
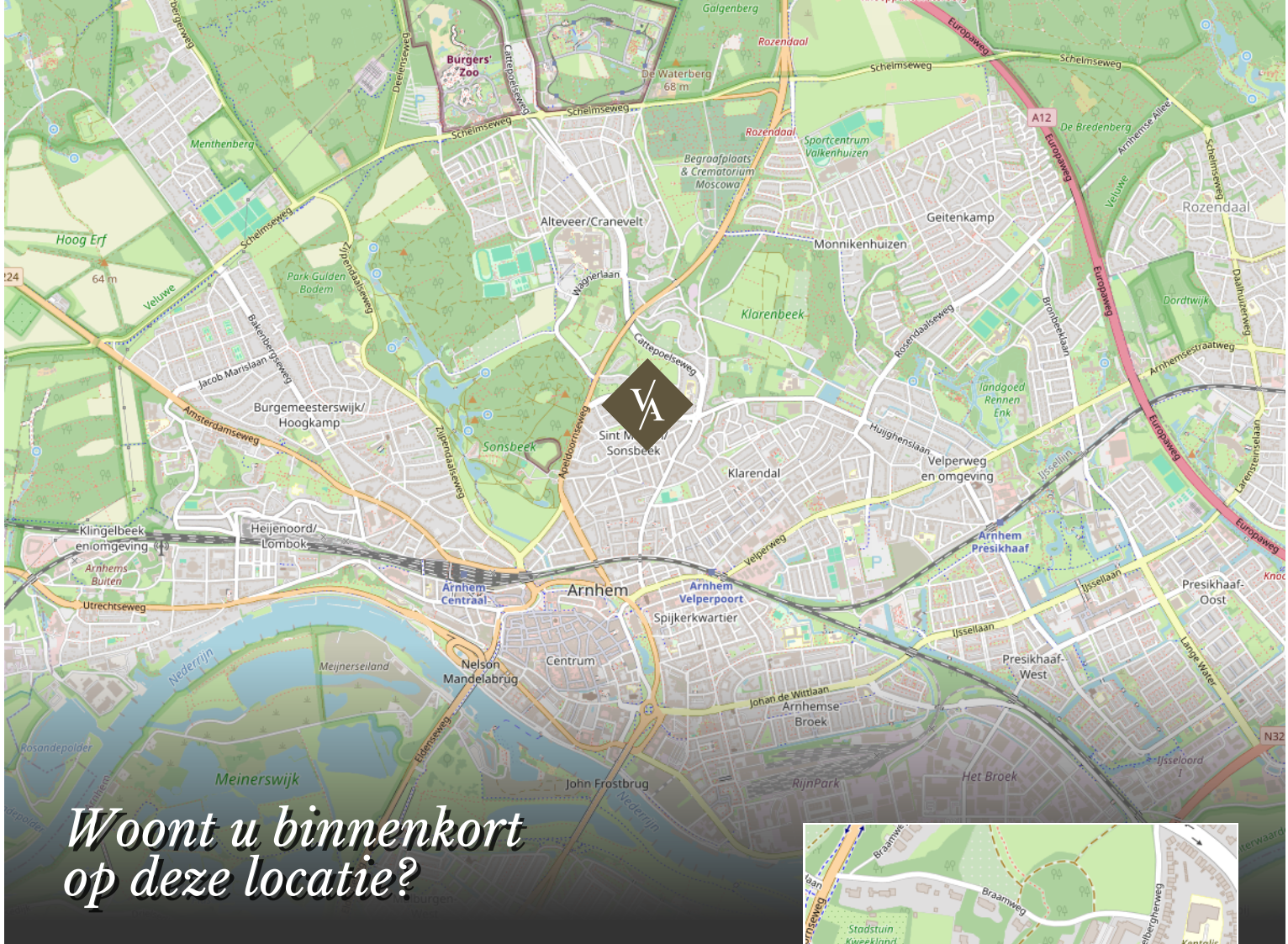
0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Arnhem Sectie N Perceel 3273	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		0	
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		0	
- alles in walk-in closet en grote stellingkast berging kelder	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- vitrages		0	
- rolgordijnen		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	0		
- Vinyl	0		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	0		
- Kapstok aan muur in de gang		0	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		0	
- koelkast		0	
- Wasmachine	0		
- Waterfilter	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		



Leoninusstraat 55 te Arnhem



www.vanasseltmakelaars.nl

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 | 9,6

Aankoop

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*





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

V/A 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