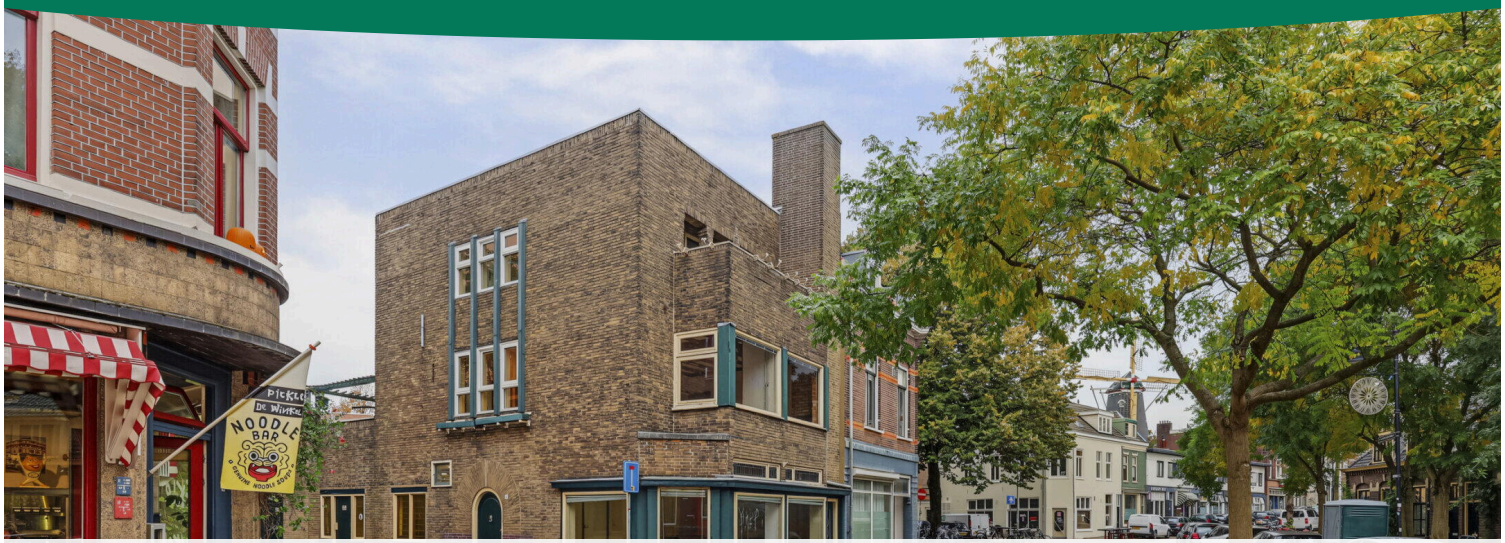
Arnhem

Klarendalseweg 35 | **Vraagprijs € 750.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.KLARENDALSEWEG35.NL









Type object:	Herenhuis, hoekwoning
Bouwjaar:	1875
Woonoppervlakte:	178 m²
Perceeloppervlakte:	155 m²
Inhoud:	1087 m³
Aantal kamers:	9 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.klarendalseweg35.nl

ROEL WILLEMSEN GARANTIEMAKELAARS

Omschrijving

Klarendalseweg 35, 6822 GB Arnhem

Achter de etalageramen van Klarendalseweg 35 schuilt een huis met ruimte voor grote plannen!

Op een markante hoek in het levendige Klarendal staat dit karakteristieke pand met een bijzondere combinatie van wonen, werken en volop ruimte. De voormalige winkel- en kantoorruimtes op de begane grond, de royale bovenwoning, de inpandige garage en het grote dakterras maken dit tot een pand dat je niet iedere dag tegenkomt.

Met 178 m² woonoppervlakte en nog eens 116 m² overige inpandige ruimte, waaronder een dubbele kelder en een garage, is er in totaal maar liefst 294 m² inpandige ruimte beschikbaar. Daarbij beschikt de woning over vier slaapkamers, een balkon en een dakterras van bijna 58 m². Een pand met een geschiedenis, karakter en vooral veel mogelijkheden om het naar eigen smaak en wensen te moderniseren.

Begane grond
De voormalige winkelruimte van 48,4 m² ligt op de hoek van de Klarendalseweg en de Oost-Peterstraat. De grote etalageramen geven deze ruimte een open karakter en zorgen voor veel daglicht. De eigen entree aan de Oost-Peterstraat biedt toegang tot de hal met trapopgang naar de woonverdiepingen. Daarnaast bevinden zich op de begane grond twee voormalige kantoorruimtes van 24,4 m² en 11,5 m². De grootste kantoorruimte beschikt bovendien over een eigen zijdeur naar buiten. Deze indeling biedt interessante mogelijkheden om de ruimtes opnieuw in te richten, bijvoorbeeld voor extra leefruimte of een combinatie van wonen en werken, voor zover het toegestane gebruik dit mogelijk maakt. Aan de achterzijde bevindt zich de inpandige garage van 35,9 m², voorzien van dubbele openslaande deuren. Een waardevolle toevoeging met ruimte voor een auto, fietsen, motoren of een werkplaats.

Kelder
Onder het voorste gedeelte van het pand bevindt zich een dubbele kelder met een totale oppervlakte van ruim 41 m². De twee afzonderlijke ruimtes van 19,9 m² en 19,2 m² bieden volop mogelijkheden voor opslag, voorraad of het onderbrengen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Eerste verdieping
De eerste verdieping vormt het hart van het woongedeelte. De L-vormige woonkamer van 32,8 m² heeft grote raampartijen met uitzicht over het groene pleintje aan de voorzijde. De zichtbare houten plafondbalken en de gemetselde schouw met open haard geven de ruimte een eigen karakter. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel, met uitzicht op de karakteristieke bebouwing van Klarendal.

Aan de achterzijde bevindt zich de afzonderlijke keuken van 9,9 m², voorzien van een houten keukenopstelling met dubbele spoelbak en afzuigkap. De badkamer van circa 8,4 m² beschikt over een douchehoek, wastafel en wasmachineaansluiting. Daarnaast zijn op deze verdieping een separate toiletruimte en twee vaste kasten aanwezig. De keuken en badkamer zijn gedateerd en bieden de nieuwe eigenaar de gelegenheid om deze geheel naar eigen wens te vernieuwen.

Tweede verdieping
De tweede verdieping telt vier slaapkamers van 11,2 m², 9,6 m², 9,3 m² en 9,1 m². De twee slaapkamers aan de

achterzijde hebben uitzicht over de omliggende bebouwing, waarbij één kamer over een eigen wastafel beschikt. De beide slaapkamers aan de voorzijde hebben een vaste bergkast en openslaande deuren naar het balkon. Hier kijk je uit over de straat, het groene pleintje en de karakteristieke omgeving. De vier afzonderlijke slaapkamers bieden een prettige basis voor een gezin, maar maken het ook mogelijk om bijvoorbeeld een werkkamer of hobbyruimte in te richten.

Dakterras en balkon
Een van de meest opvallende onderdelen van deze woning is het royale dakterras op de eerste verdieping. Met een oppervlakte van 57,6 m² en een ligging op het noordwesten is dit een bijzonder ruime buitenplek midden in de stad. Er is plaats voor een grote eettafel, een loungehoek en volop groen in potten of plantenbakken. De aanwezige pergolaconstructie geeft het terras extra karakter. Op het terras staat bovendien een vrijstaande houten berging van 5,9 m², geschikt voor het opbergen van bijvoorbeeld tuinmeubilair en gereedschap. Het terras vraagt om onderhoud en een nieuwe inrichting, maar biedt daarmee ook de mogelijkheid om er een geheel eigen buitenruimte van te maken.

Op de tweede verdieping beschikt de woning daarnaast over een balkon van 8,1 m² aan de voorzijde. Een tweede plek om buiten te zitten, met uitzicht over de bomen en de levendige omgeving.

Ligging en omgeving
Klarendalseweg 35 ligt midden in Klarendal, een van de meest karakteristieke en eigenzinnige wijken van Arnhem. Het pand staat op een opvallende hoek aan een groen pleintje met volwassen bomen, in een buurt waar historische bebouwing, creatieve ondernemers en het dagelijkse buurtleven samenkomen.

De wijk staat bekend om het Modekwartier, met zijn ateliers, zelfstandige winkels, galeries en horecagelegenheden. Voor een kop koffie, een lunch of een avond uit hoef je de buurt niet uit. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Wie graag de natuur opzoekt, heeft Park Klarenbeek en Park Sonsbeek binnen bereik. De Arnhemse binnenstad en station Arnhem Velperpoort zijn eveneens goed bereikbaar, zowel lopend als met de fiets.

Bijzonderheden

+ Karakteristiek hoekpand met oorspronkelijk bouwjaar 1875
+ In totaal circa 294 m² inpandige ruimte, waarvan 178 m² woonoppervlakte
+ Voormalige winkel- en kantoorruimtes op de begane grond met afzonderlijke entrees
+ Woon- en winkelbestemming
+ Inpandige garage van 35,9 m² met dubbele openslaande deuren
+ Dubbele kelder van ruim 41 m²
+ Vier slaapkamers en een balkon van 8,1 m²
+ Riant dakterras van 57,6 m² en een houten berging van 5,9 m²
+ Energielabel F en volop mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming

Bouwkundig en installaties
De woning wordt verwarmd door een gasgestookte cv-combiketel, die tevens voor het warme water zorgt. Het energielabel is F, geldig tot 22 oktober 2036. De keuken, badkamer en binnenafwerking zijn grotendeels gedateerd. Bij de verdere inrichting en modernisering zal dan ook rekening moeten worden gehouden met onderhoud, renovatie en verduurzaming.

Een pand dat uitnodigt om verder te kijken
Klarendalseweg 35 is geen standaard woonhuis. De combinatie van de karakteristieke uitstraling, de verschillende ruimtes, de garage en de royale buitenruimte maakt het interessant voor iemand die op zoek is naar meer dan alleen vier muren en een dak.

Hier ligt de mogelijkheid om een bijzonder pand een nieuw hoofdstuk te geven, helemaal afgestemd op je eigen woonwensen. We laten je tijdens een bezichtiging graag de ruimte, de indeling en de mogelijkheden zien!

Aanvaarding in overleg.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
klarendalseweg35.nl

Disclaimer: Alle vermelde afmetingen zijn indicatief. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 750.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Herenhuis, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1875
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	178 m²
Perceeloppervlakte:	155 m²
Inhoud:	1087 m³
Overige inpandige ruimte:	116 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	67 m²

Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel,wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,dakraam,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	F
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,open haard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant thermo compact vcw nl 255/4-7 combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon,dakterras
Tuin:	Zonneterras
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

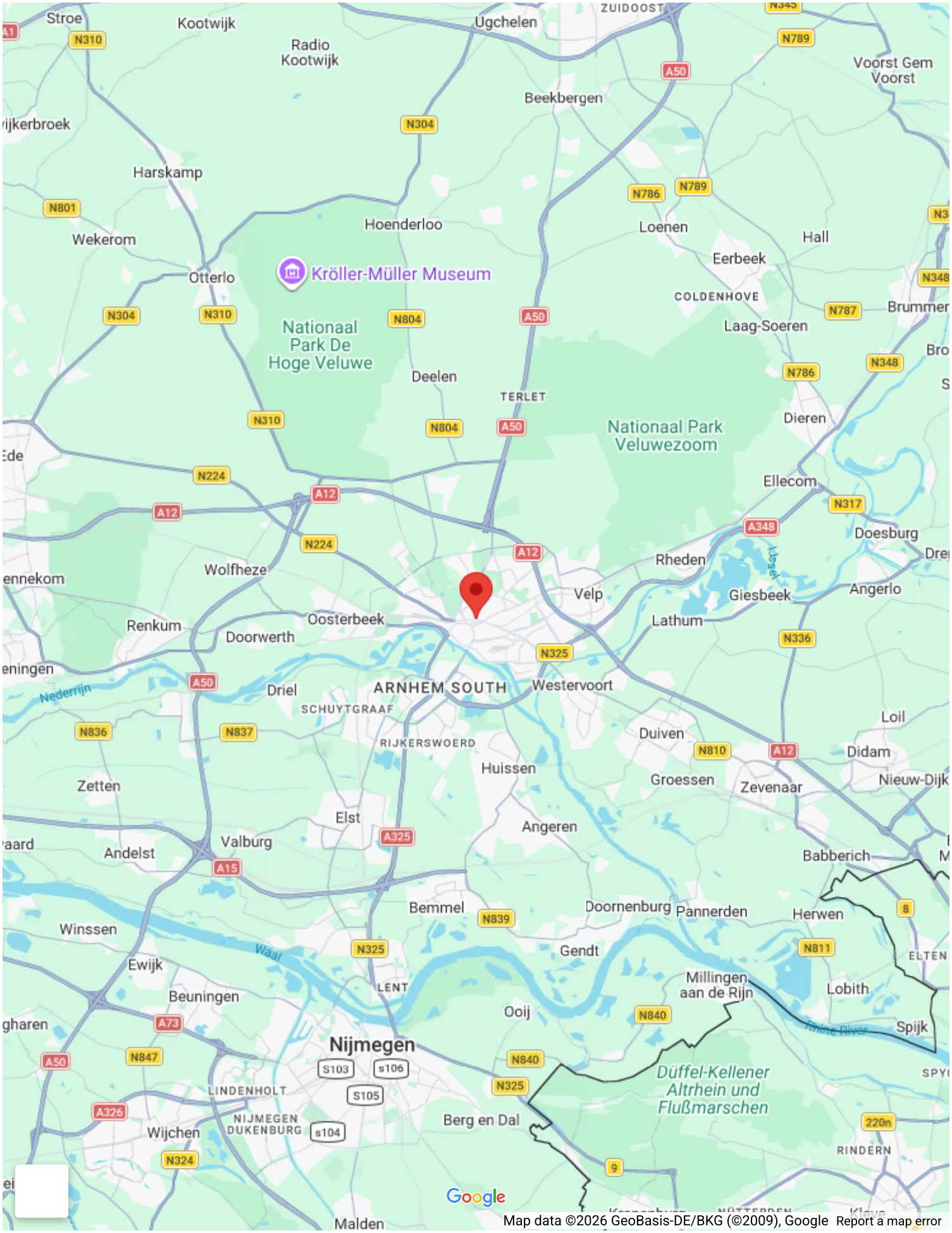
Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	2 auto's

Op de kaart


Allego
Warmoesstraat
Oogststraat
Kapelstraat
Veldstraat
Akkerstraat
Landbouwstraat
Agnietenplaats
Paardensteeg
Molen De Kroon
Tante Roos
Surnamese
Playground
Auto Löesink
Oostdam Meubelstoffen
Collectief Eigen(wijs)
Cafe Mach
Vattenfall InCharge
Charging Station
West-Peterstraat
Hovenierstraat
Paulstraat
En Garde Catering
pickle de winkel
Zuid-Peterstraat
Circus PomPom
Eigenwijs
Koolstraat
Putstraat
Basti Baroncini -
dagvoorzitter en...
Restaurant Goed Proeven
Caspar Café - Bistro - Bar
Opcharge
Sonsbeeksingel
Allego
Danthe
Gravista
Bureau
KidKO- 'Kunstenaars...
Noord en Zuidstraat
Engie
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Stroe
Kootwijk
Radio Kootwijk
Ugchelen
ZUIDOOST
Voorst Gem Voorst
Beekbergen
Harskamp
Hoenderloo
Loenen
Hall
Eerbeek
Wekerom
Otterlo
Kröller-Müller Museum
COLDENHOVE
Laag-Soeren
Nationaal Park De Hoge Veluwe
Deelen
TERLET
Nationaal Park Veluwezoom
Dieren
Ellecom
Doesburg
Rheden
Wolfheze
Velp
Giesbeek
Angerlo
Renkum
Oosterbeek
Doorwerth
Lathum
Driel
ARNHEM SOUTH
Westervoort
SCHUYTGRAAF
RIJKERSWOORD
Duiven
Loil
Didam
Huissen
Groessen
Zevenaar
Nieuw-Dijk
Zetten
Elst
Angeren
Valburg
Andelst
Babberich
Bemmel
Doornenburg
Pannerden
Herwen
Winssen
Gendt
Ewijk
Millingen aan de Rijn
Lobith
Beuningen
LENT
Ooij
Spijk
Nijmegen
LINDENHOLT
Düffel-Kellener Altrhein und Flußmarschen
NIJMEGEN DUKENBURG
Wijchen
Berg en Dal
RINDERN
Malden
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error

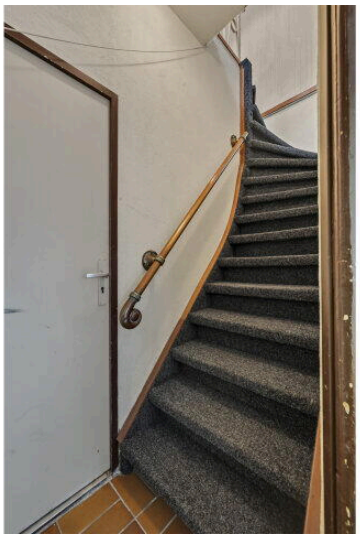


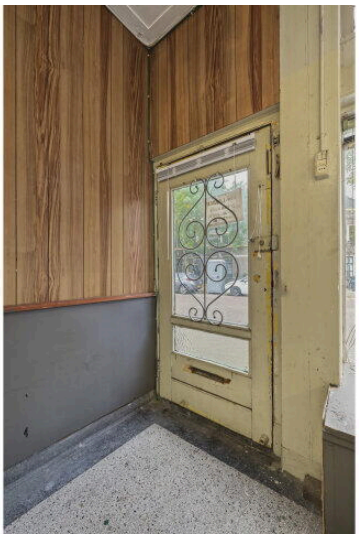







Garage
35.9 m²
Kantoor
11.5 m²
Kantoor
24.4 m²
Hal
Luik
Winkel / Woonkamer
48.4 m²
7.48 m
0.85 m
3.45 m
4.86 m
13.43 m

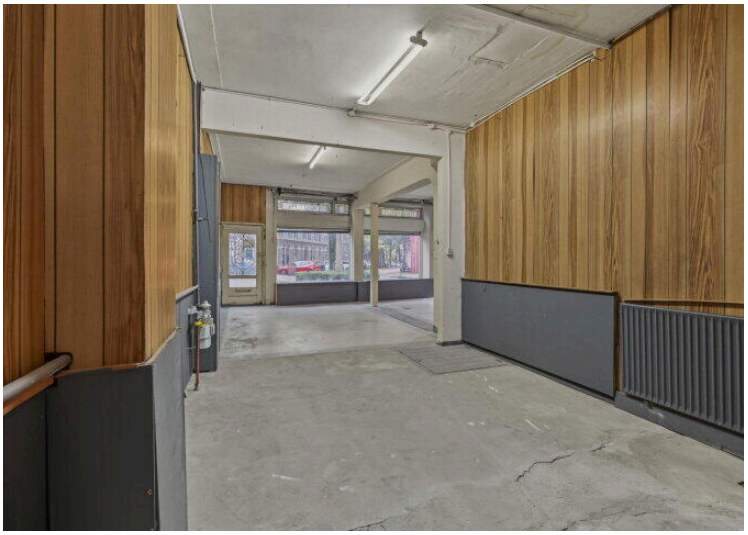


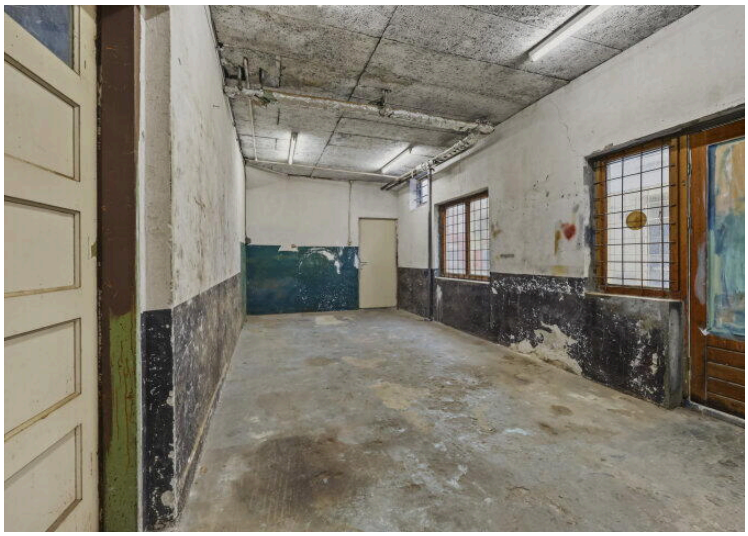


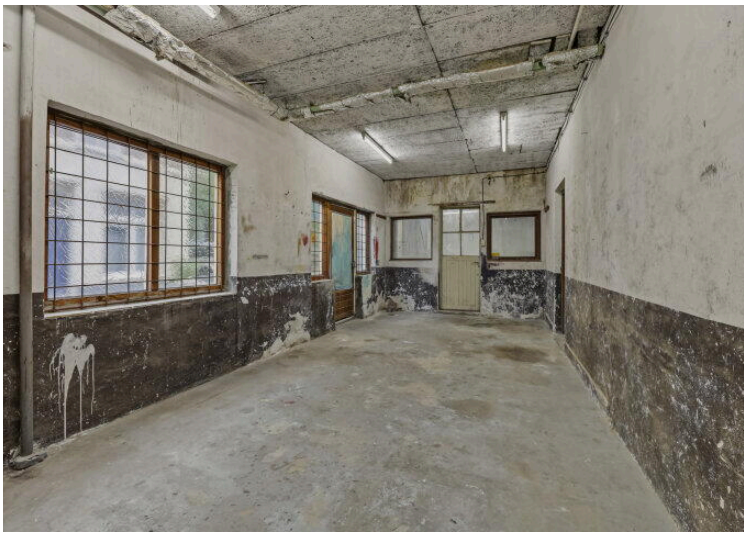










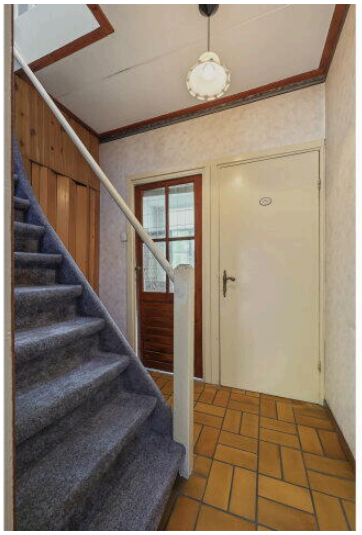






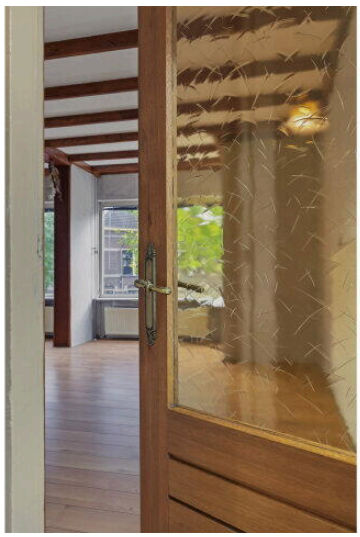



9.23 m
3.62 m
2.87 m
2.99 m
1.61 m
6.04 m
4.17 m
Dakterras
57.6 m²
Berging
5.9 m²
3.80 m
Keuken
9.9 m²
Badkamer
8.4 m²
1.86 m
0.91 m
WC
Kast
Hal
Overloop
Kast
1.74 m
5.00 m



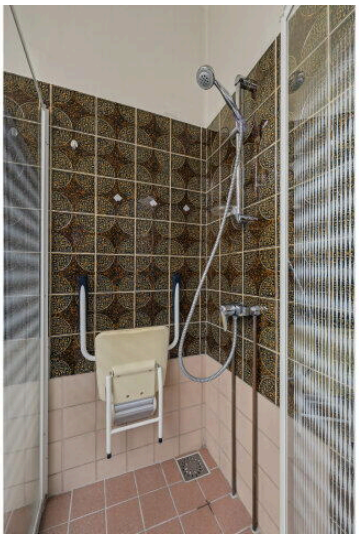










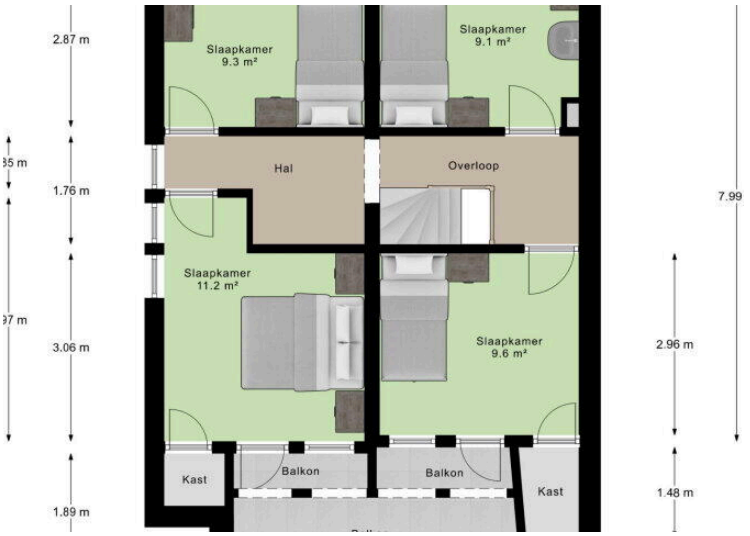













2.87 m
Slaapkamer
9.3 m²
Slaapkamer
9.1 m²
Hal
Overloop
1.76 m
7.99
Slaapkamer
11.2 m²
Slaapkamer
9.6 m²
3.06 m
2.96 m
Kast
Balkon
Balkon
Kast
1.89 m
1.48 m

















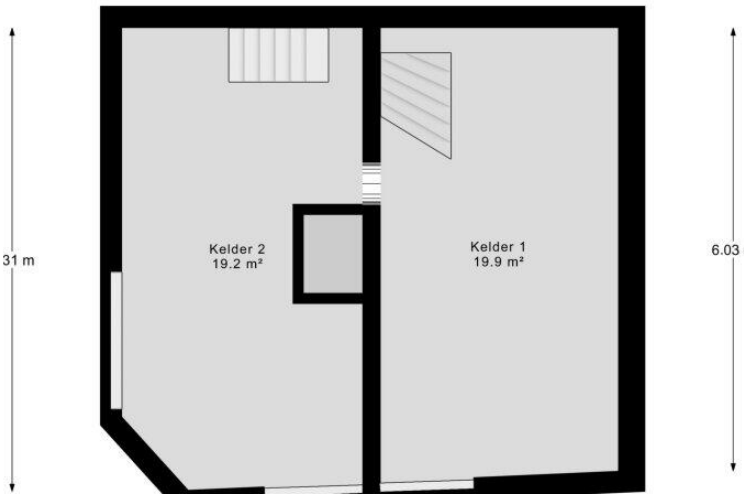












31 m
Kelder 2
19.2 m²
Kelder 1
19.9 m²
6.03



























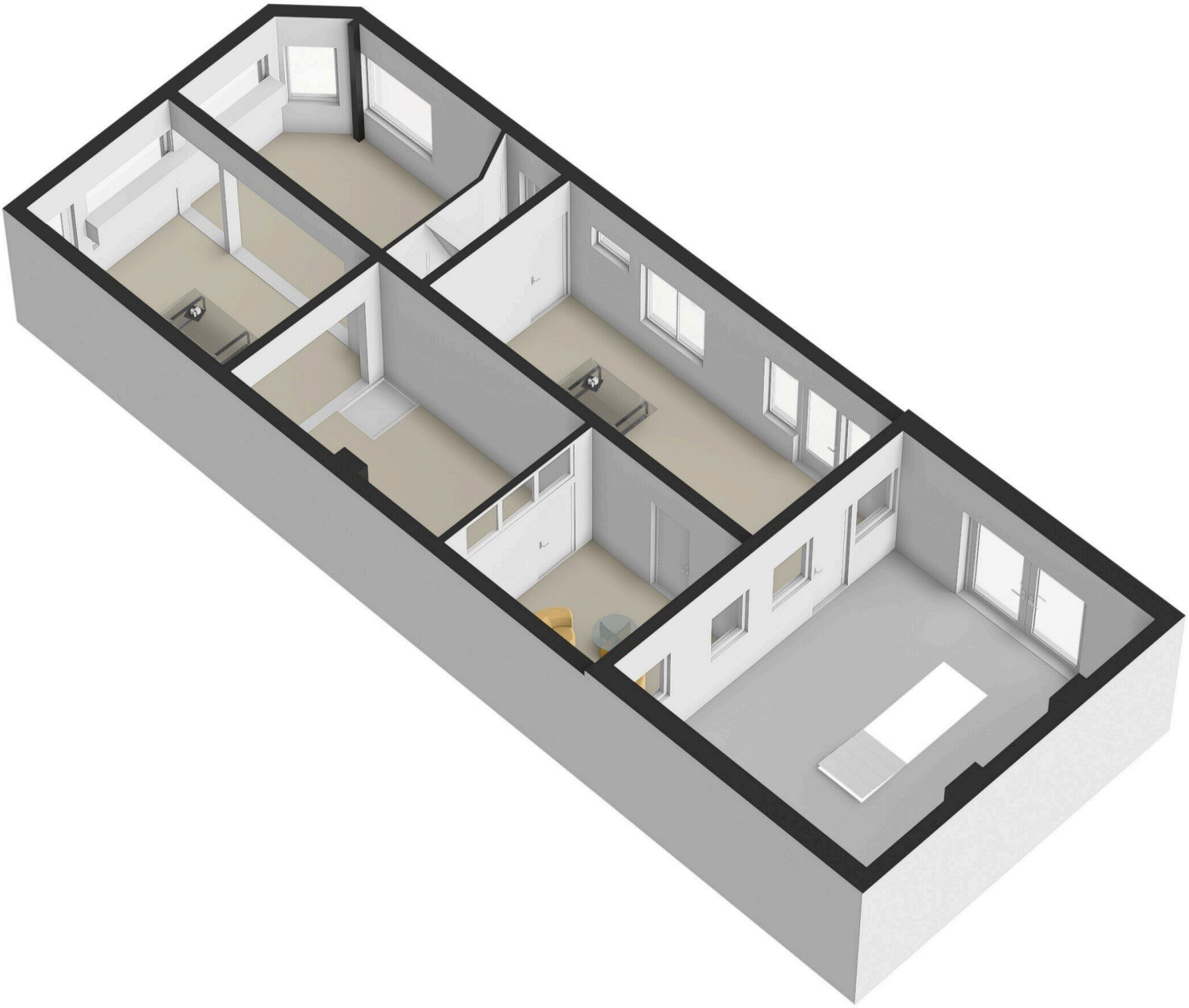






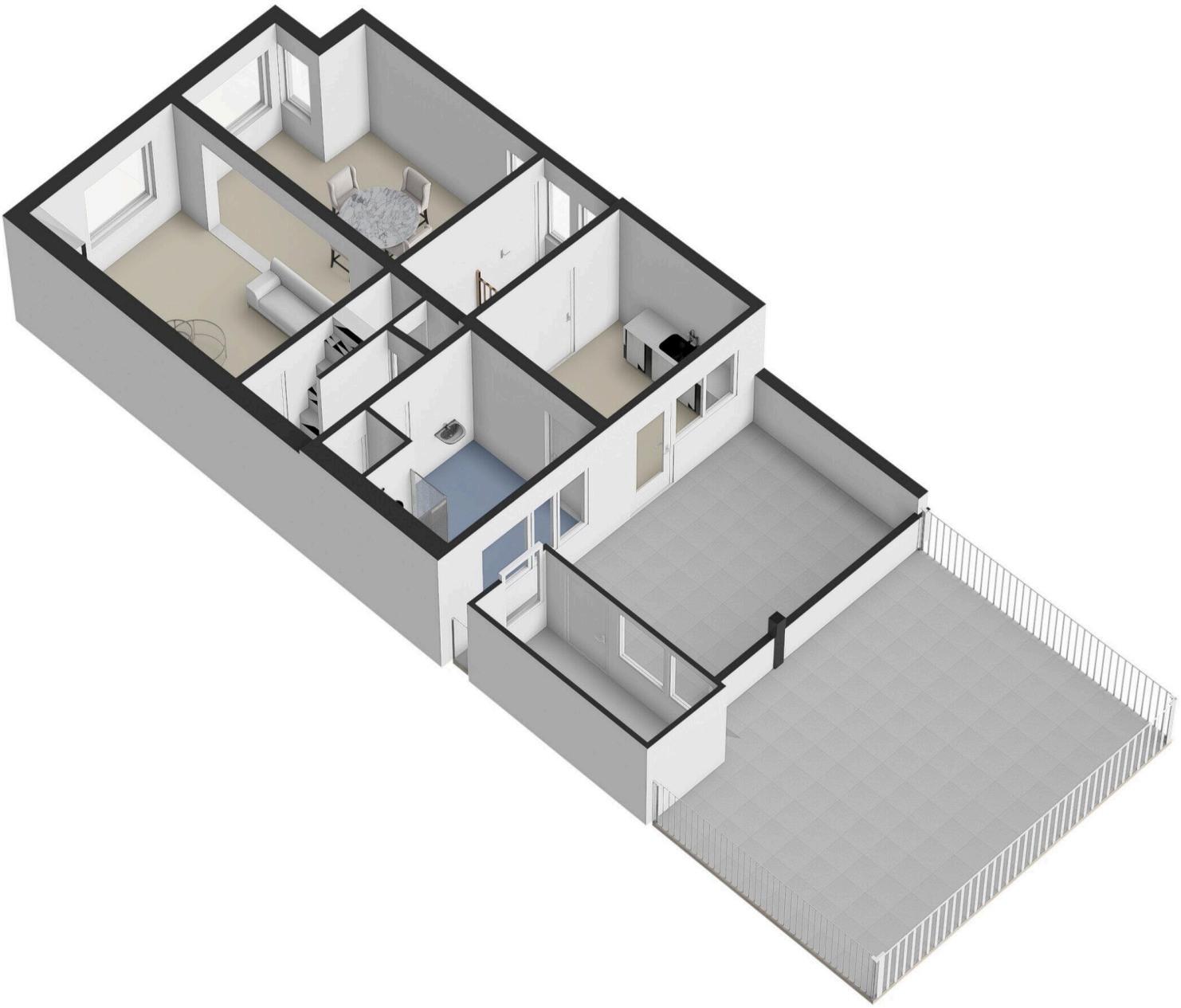


Begane Grond





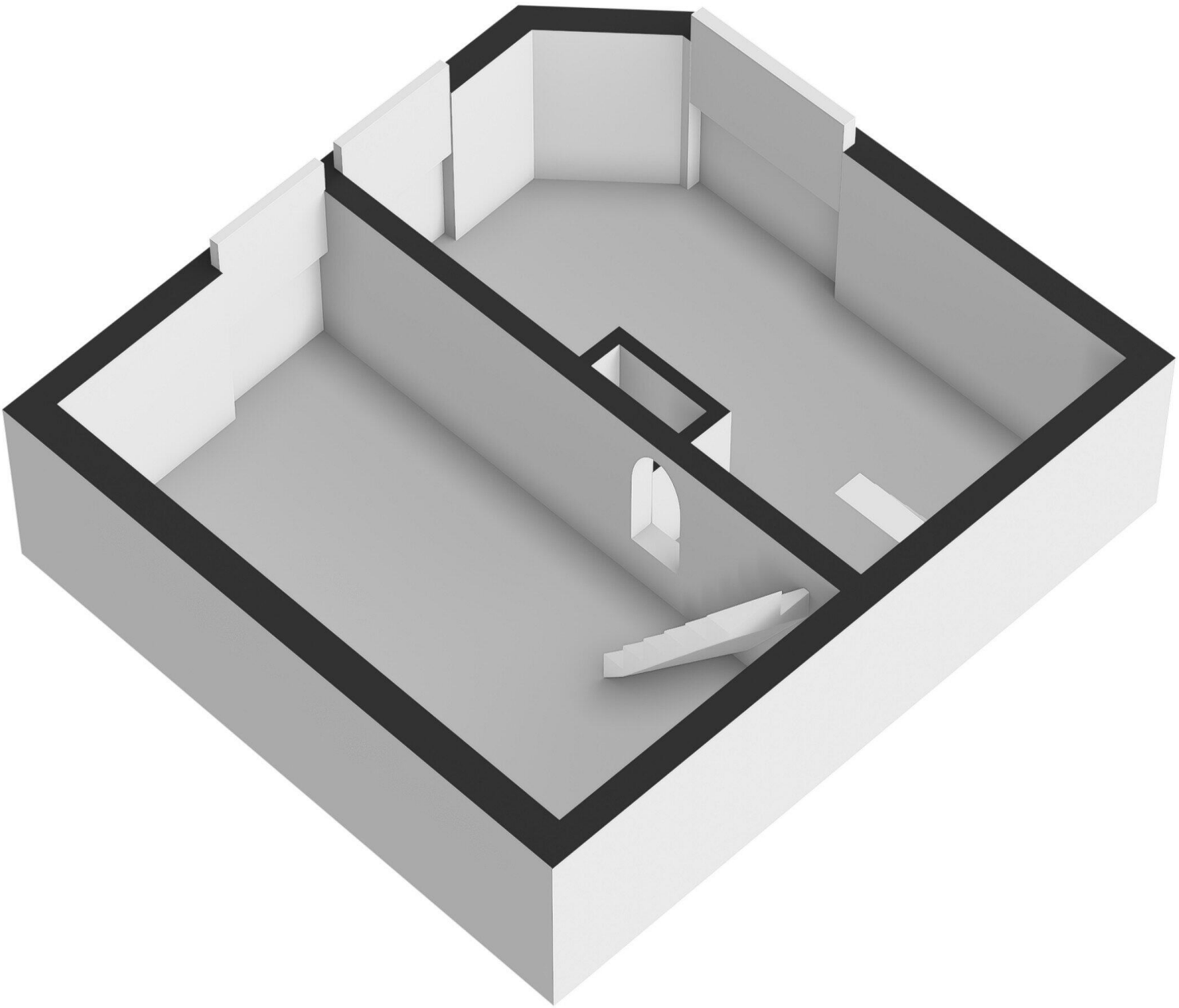
1e Verdieping

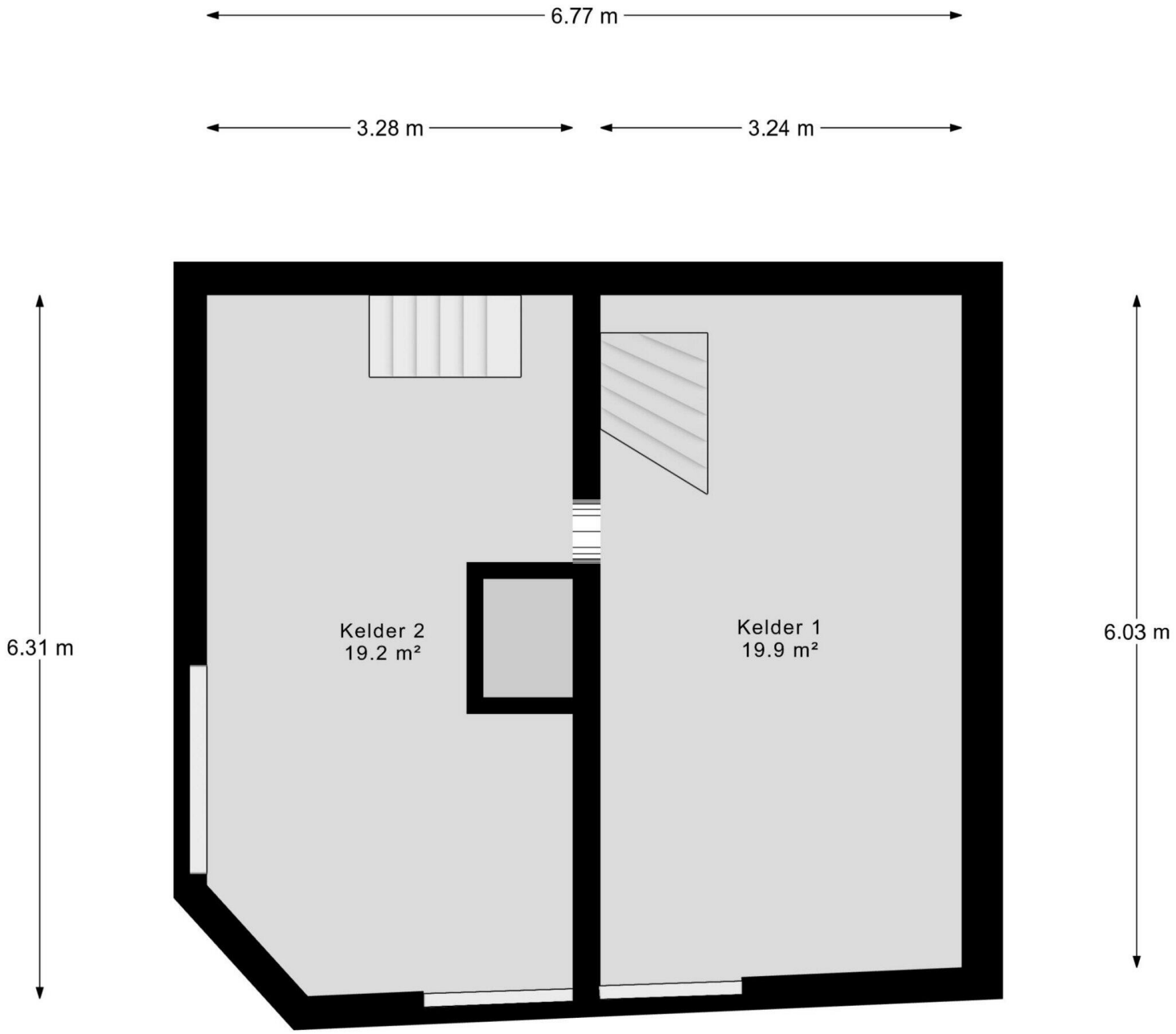






2e Verdieping





Kelder

Klarendalseweg 35

www.klarendalseweg35.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455

Scan Mij!