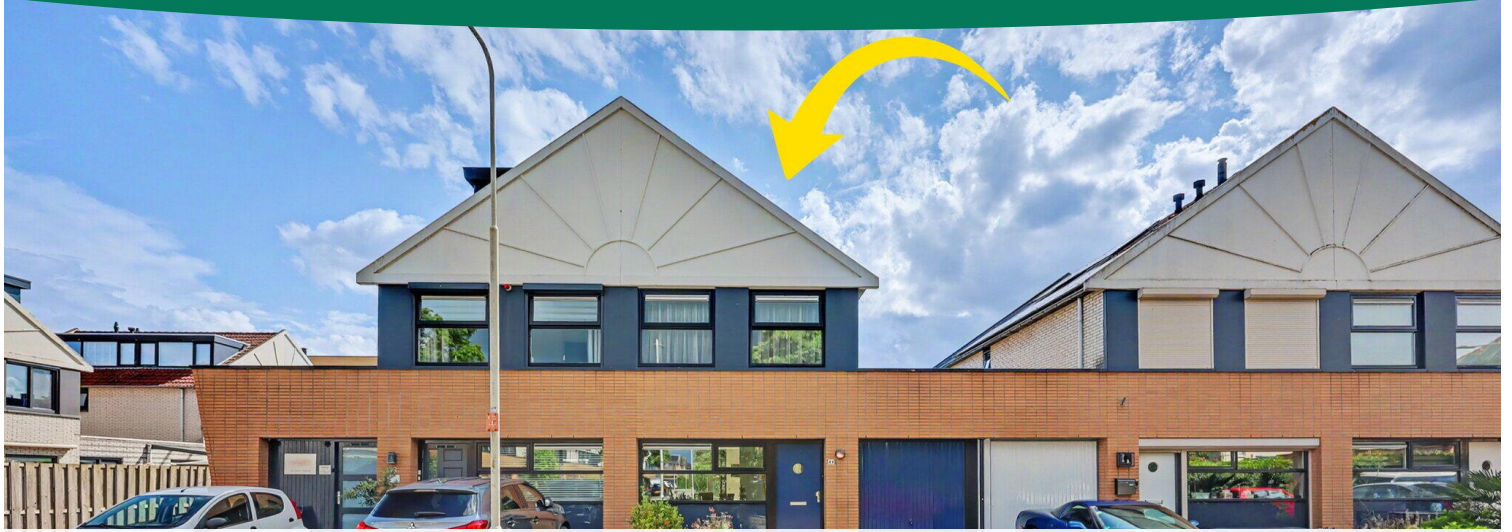


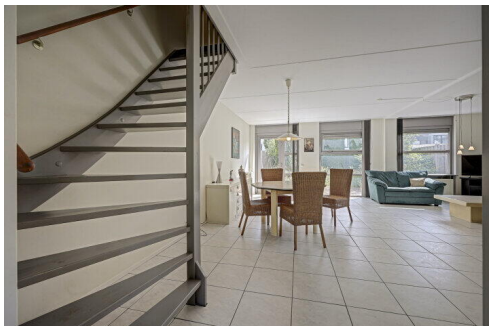
Arnhem

Albert Schweitzerstraat 44 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

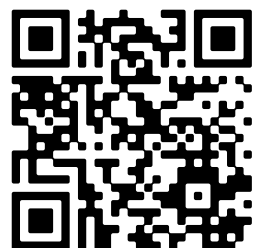


BESCHIKBAAR

WWW.ALBERTSCHWEITZERSTRAAT44.NL



- Type object:** Geschakelde 2 onder 1 kapwonin...
- Bouwjaar:** 1994
- Woonoppervlakte:** 94 m²
- Perceeloppervlakte:** 186 m²
- Inhoud:** 452 m³
- Aantal kamers:** 4 kamers (2 slaapkamers)
- Website:** www.albertschweitzerstraat44.nl



Omschrijving

Albert Schweitzerstraat 44, 6836 LB Arnhem

Verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden

Een eigen oprit, inpandige garage, zonnige achtertuin én een complete zolderverdieping die nog niet is meegerekend in de 94 m² woonoppervlakte. Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in Rijkerswoerd biedt niet alleen een prettig huis voor nu, maar vooral veel mogelijkheden voor later.

De woning beschikt momenteel over circa 94 m² woonoppervlakte en daarnaast circa 20 m² overige inpandige ruimte op de tweede verdieping. Met aanpassingen aan onder meer de daglichttoetreding kan mogelijk een groter deel van deze verdieping als woonoppervlakte worden aangemerkt. De exacte oppervlakte dient na aanpassing opnieuw te worden vastgesteld conform de geldende meetinstructie.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de inpandige garage. Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer van circa 38 m². De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht op de achtertuin. Er is volop plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel. De open keuken van circa 7,4 m² bevindt zich aan de voorzijde. De keuken is functioneel en netjes onderhouden, maar biedt een goede basis voor modernisering naar eigen smaak. De inpandige garage is verwarmd en voorzien van stromend water. Naast parkeren en opslag zijn hier mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bijkeuken, hobbyruimte of werkplek. Ook het betrekken van de garage bij de woonruimte kan, afhankelijk van vergunningen en uitvoering, interessant zijn.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers van circa 14,2 en 12,3 m². De hoofdslaapkamer ligt over de volledige breedte aan de achterzijde. De badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche, tweede toilet en wastafel met meubel. De ruimte is verzorgd en functioneel en kan desgewenst naar eigen smaak worden vernieuwd.

Tweede verdieping

De zolder is een belangrijk pluspunt. Hier bevindt zich circa 20 m² overige inpandige ruimte. Door de praktische vorm zijn verschillende indelingen mogelijk: één royale kamer, een combinatie van slapen en werken of mogelijk twee kleinere kamers. De verdieping wordt momenteel niet tot het woonoppervlakte gerekend. Door bijvoorbeeld de daglichttoetreding aan te passen, kan mogelijk een groter deel als woonoppervlakte kwalificeren. Dit moet na uitvoering opnieuw worden vastgesteld volgens de geldende meetinstructie.

Buiten

De achtertuin is circa 10,40 meter diep en 7,20 meter breed en heeft een oppervlakte van ongeveer 75 m². Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier vooral in de middag en avond van de zon. De tuin heeft een achterom, veel groen en een prettige mate van privacy. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit.

Duurzaamheid

De woning is gebouwd in 1994 en voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en HR-glas.

+ Energielabel B

+ 6 zonnepanelen, gezamenlijk circa 2.082 Wp

+ Remeha-combiketel uit 2012, eigendom

Ligging

De woning ligt aan een brede, rustige straat in het ruim opgezette deel De Kasteeltuinen in Rijkerswoerd.

Scholen, winkels en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook het Zeegbos en de Rijkerswoerdse Plassen zijn snel bereikbaar.

Via de A325 en A15 zijn Arnhem en omliggende plaatsen goed bereikbaar. Ook openbaar vervoer is in de omgeving aanwezig.

Bijzonderheden

+ geschakelde twee-onder-een-kapwoning

+ circa 94 m² woonoppervlakte

+ circa 20 m² overige inpandige ruimte op zolder

+ mogelijkheden voor extra slaap-, werk- of hobbyruimte

+ twee ruime slaapkamers, uitbreiding mogelijk

+ inpandige garage met verwarming en stromend water

+ eigen oprit

+ achtertuin van circa 75 m²

+ tuin op het zuidwesten

+ energielabel B

+ zes zonnepanelen

+ keuken en badkamer bieden ruimte voor modernisering

Zoek je een woning met een goede basis én mogelijkheden om extra ruimte te creëren? Plan dan een bezichtiging aan de Albert Schweitzerstraat 44.

Aanvaarding: in overleg.

Meer informatie en direct een bezichtiging aanvragen:

albertschweitzerstraat44.nl

Disclaimer: De vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	94 m²
Perceeloppervlakte:	186 m²
Inhoud:	452 m³
Overige inpandige ruimte:	34 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,dakraam,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin

Achtertuint:	75 m² (10.4 meter diep en 7.2 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

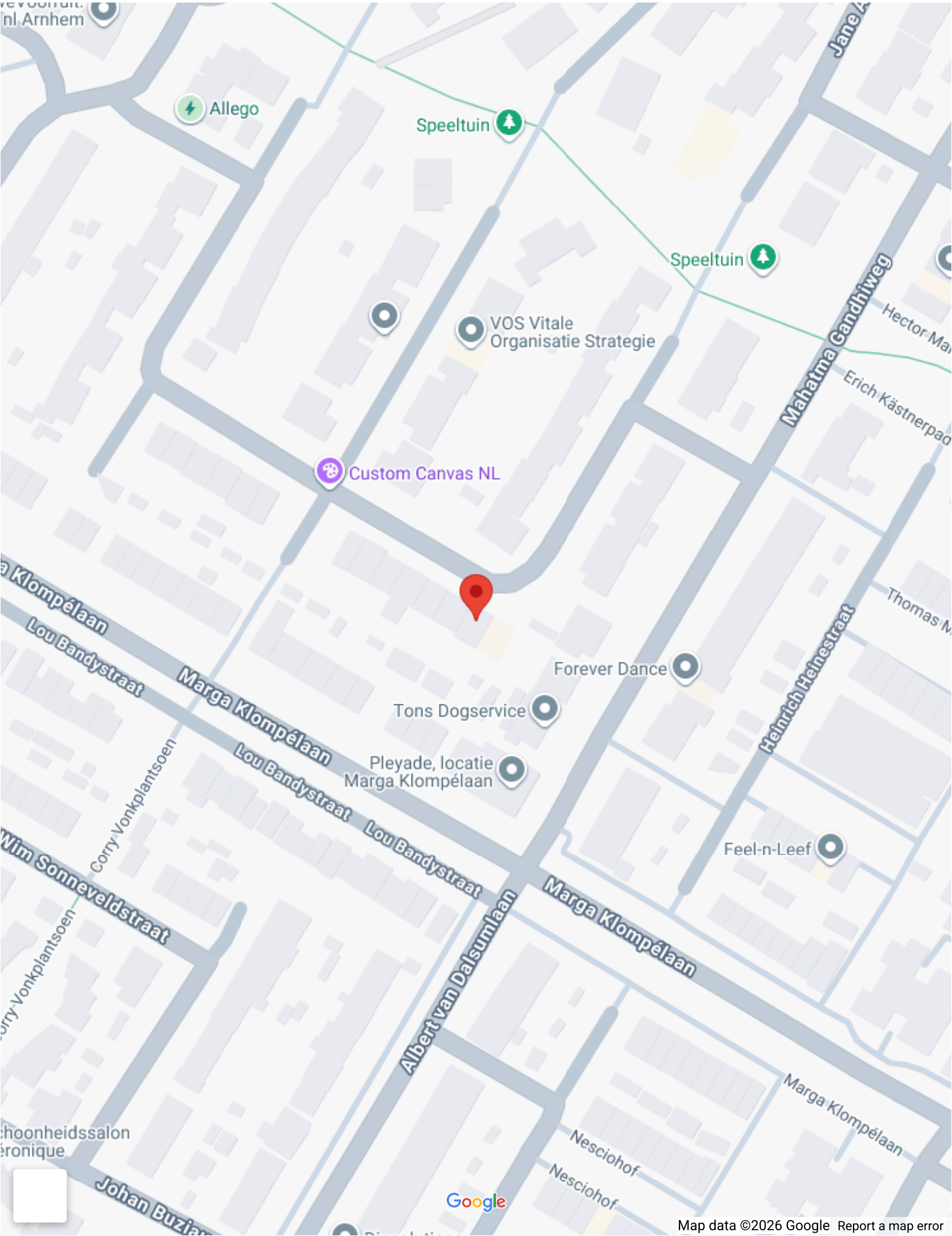
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

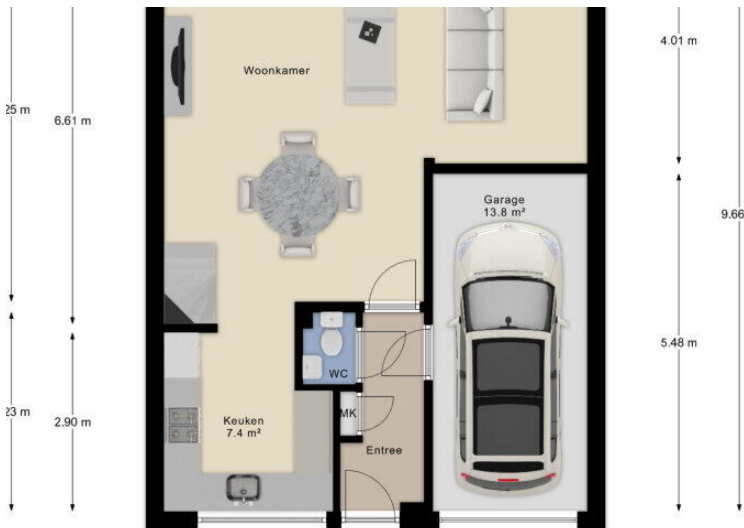
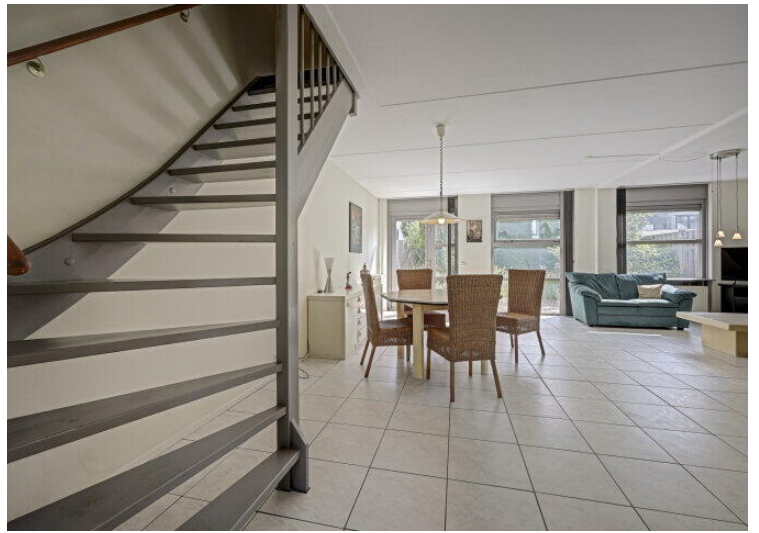
Garage

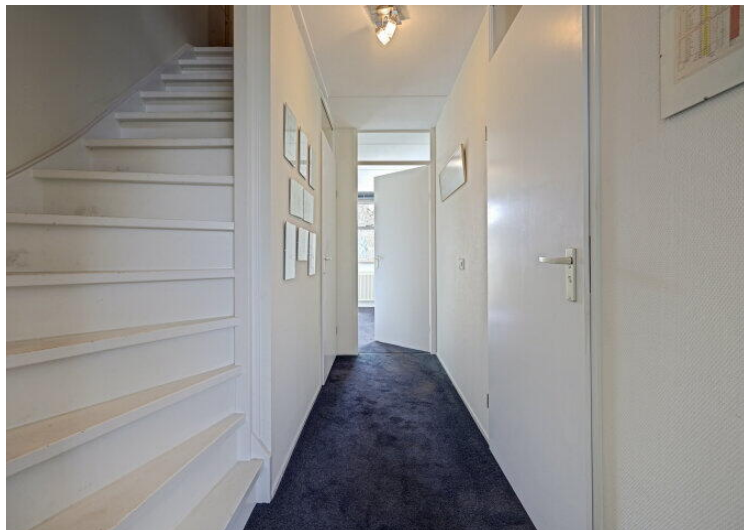
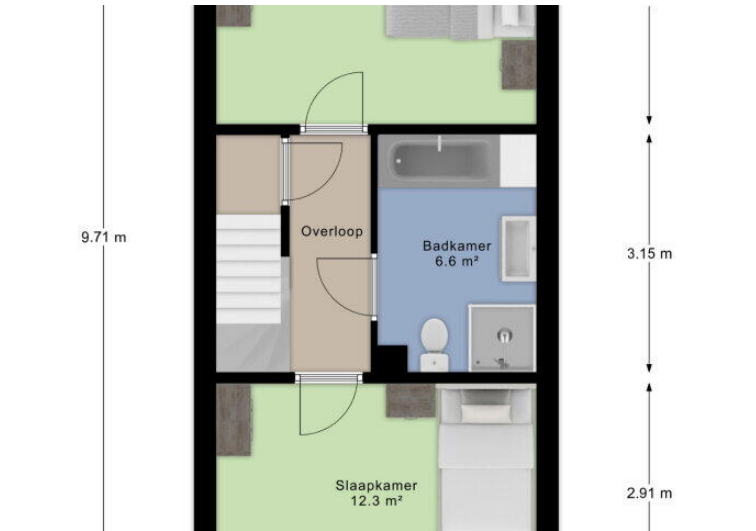
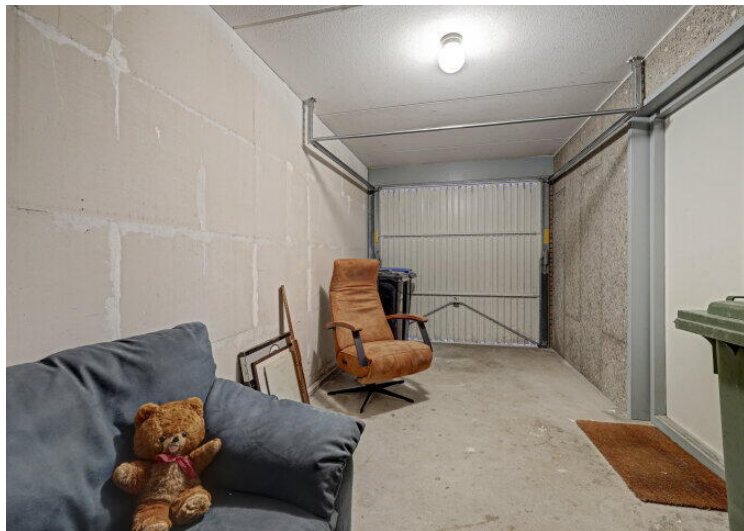
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming,stromend water

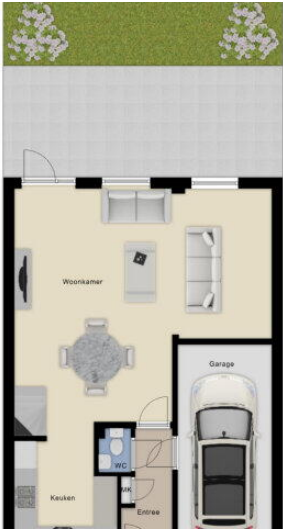
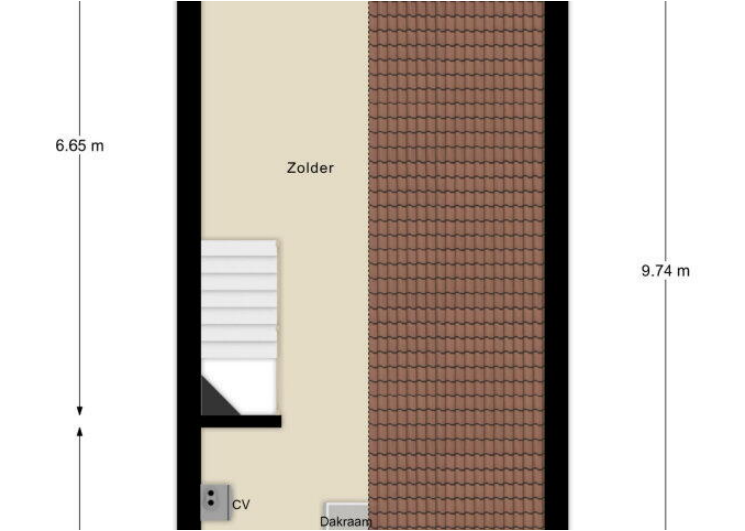
Op de kaart

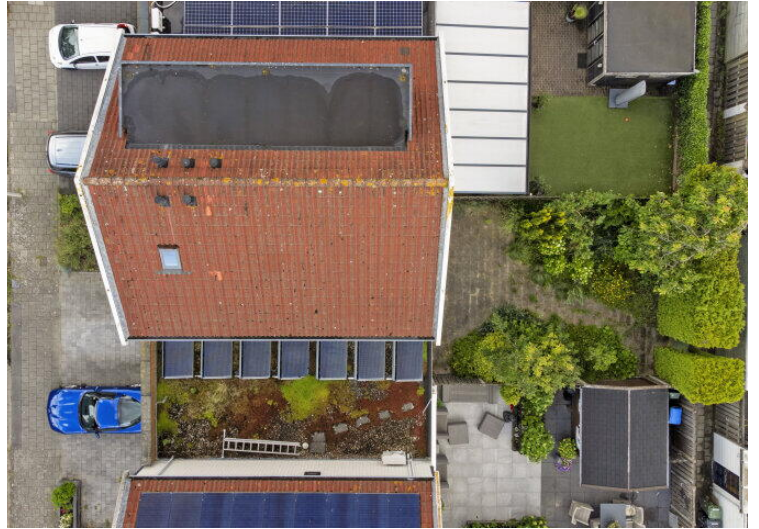


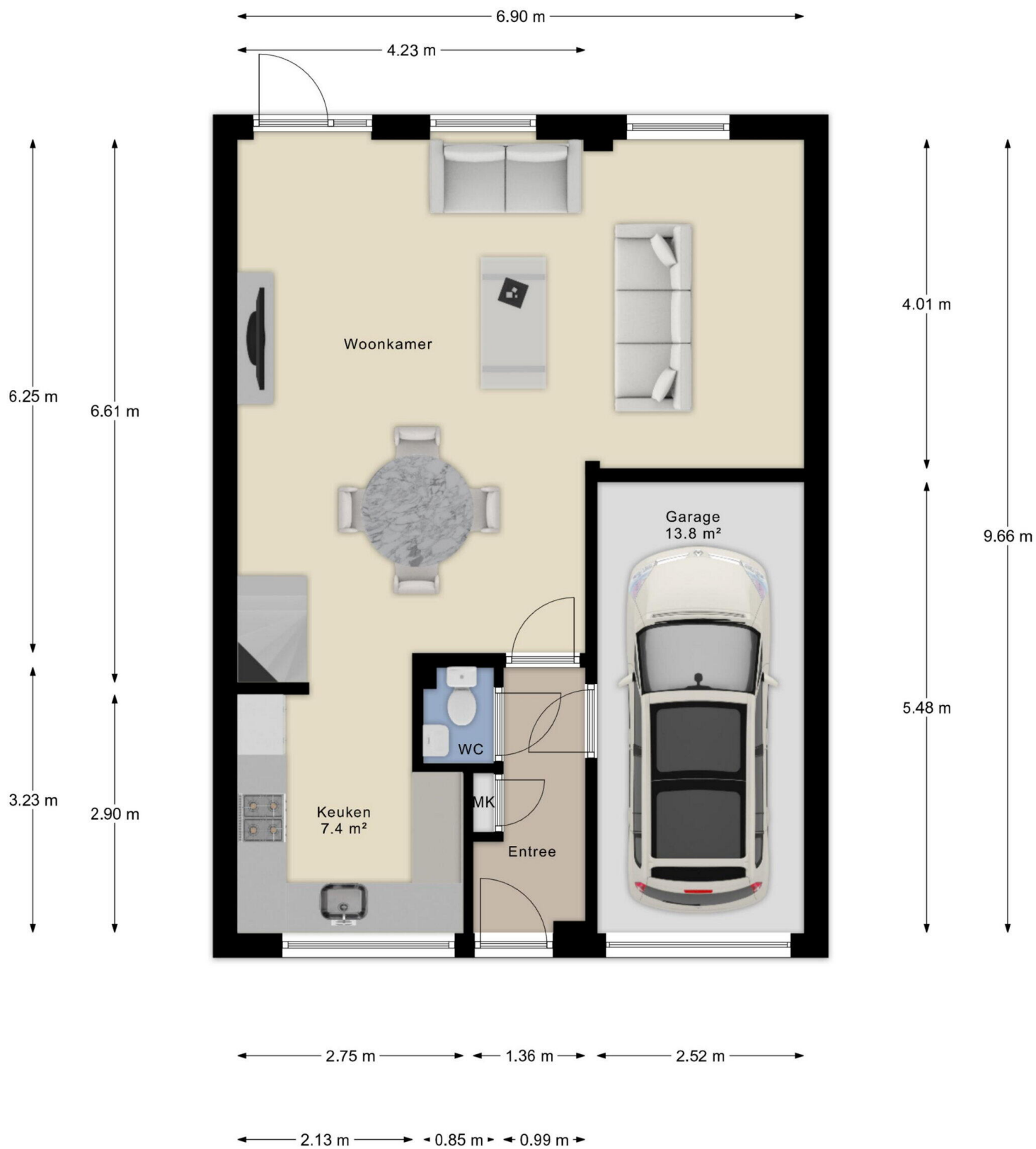
This map shows the Arnhem region in the Netherlands. A red pin is located in the southern part of Arnhem, near the border with Nijmegen. The map includes major roads, water bodies, and parks. Key locations include Arnhem, Nijmegen, and surrounding areas like Nijmegen South and Nijmegen Dukenburg. The map also shows the Kröller-Müller Museum and National Park De Hoge Veluwe.



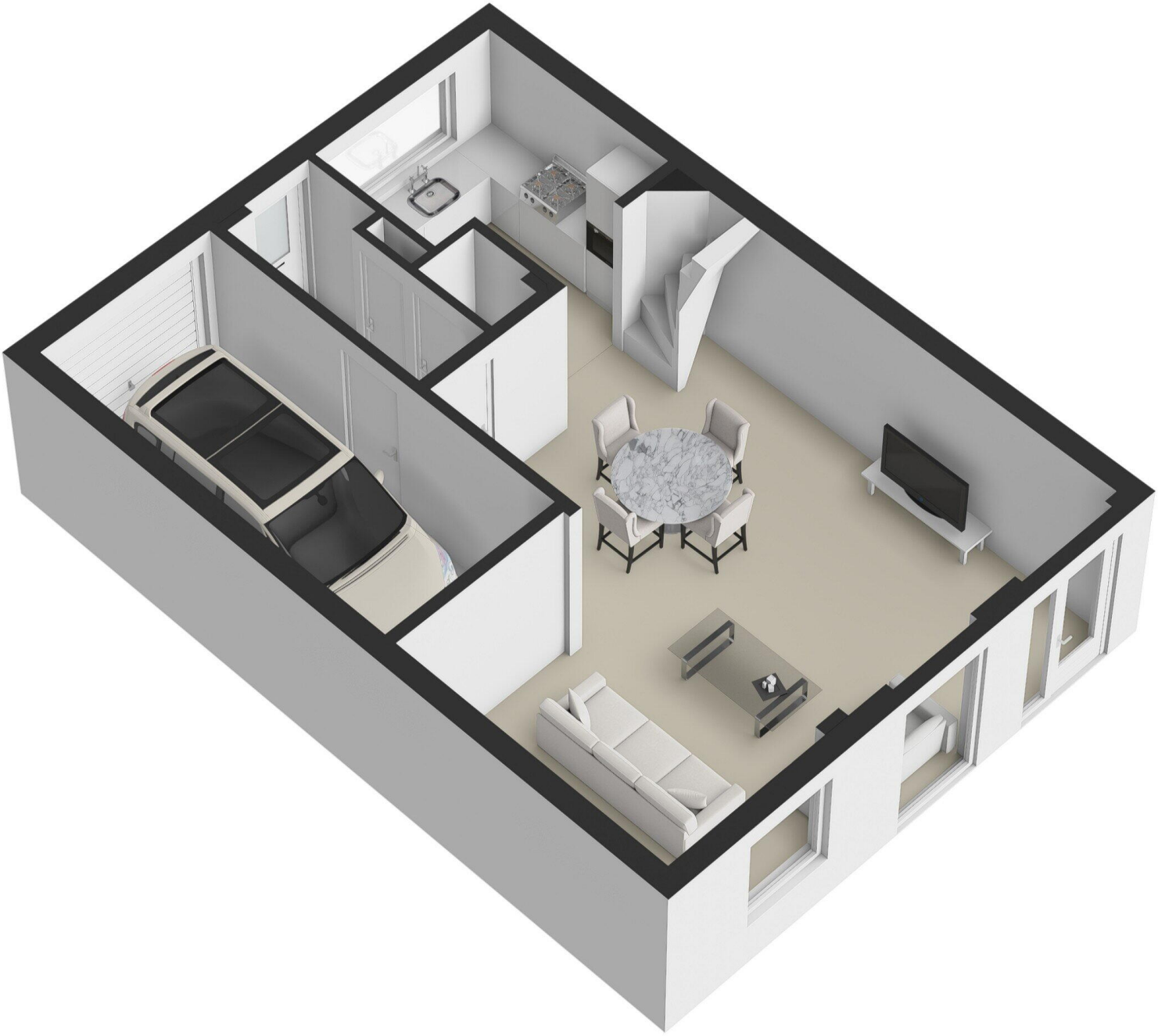


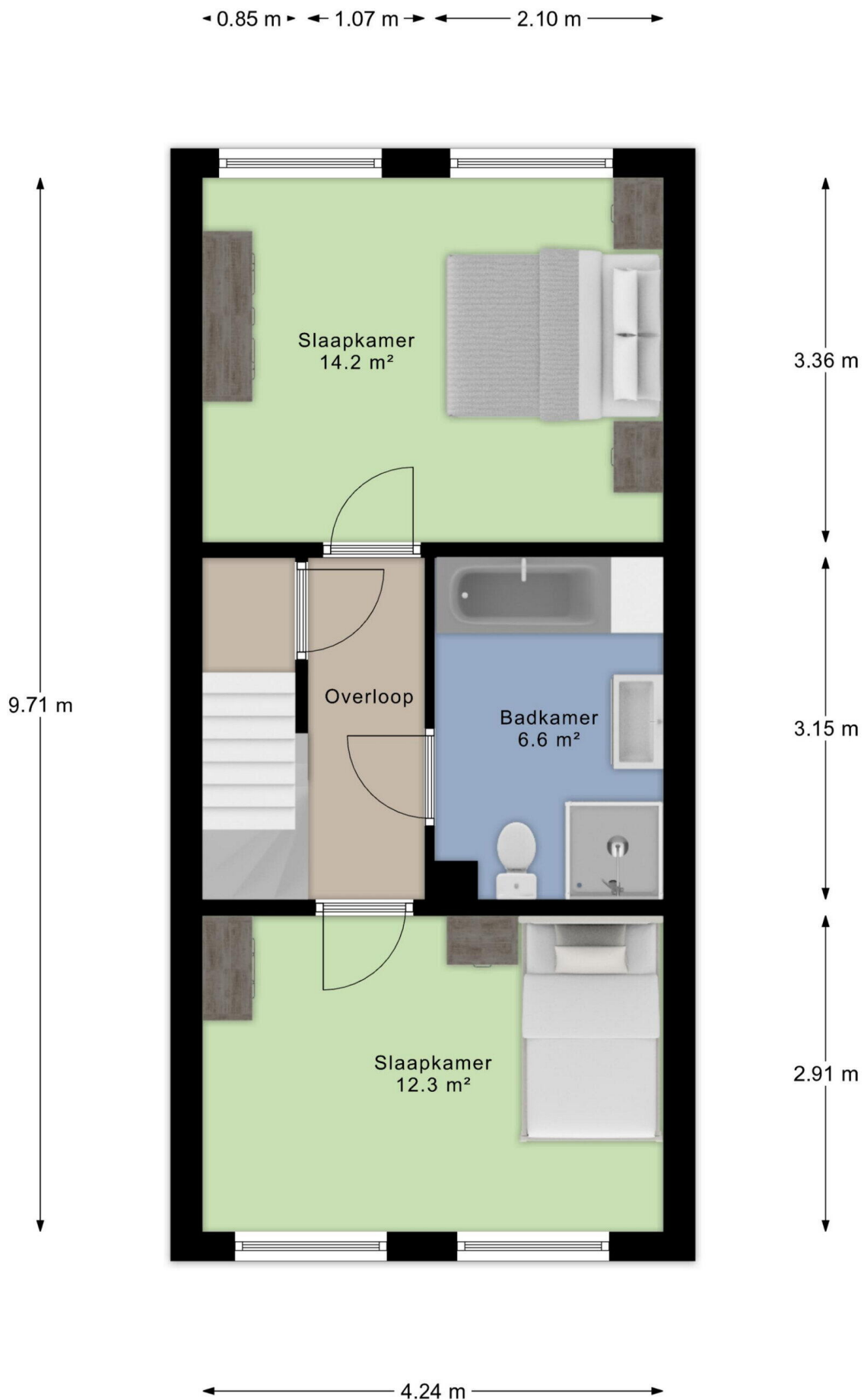




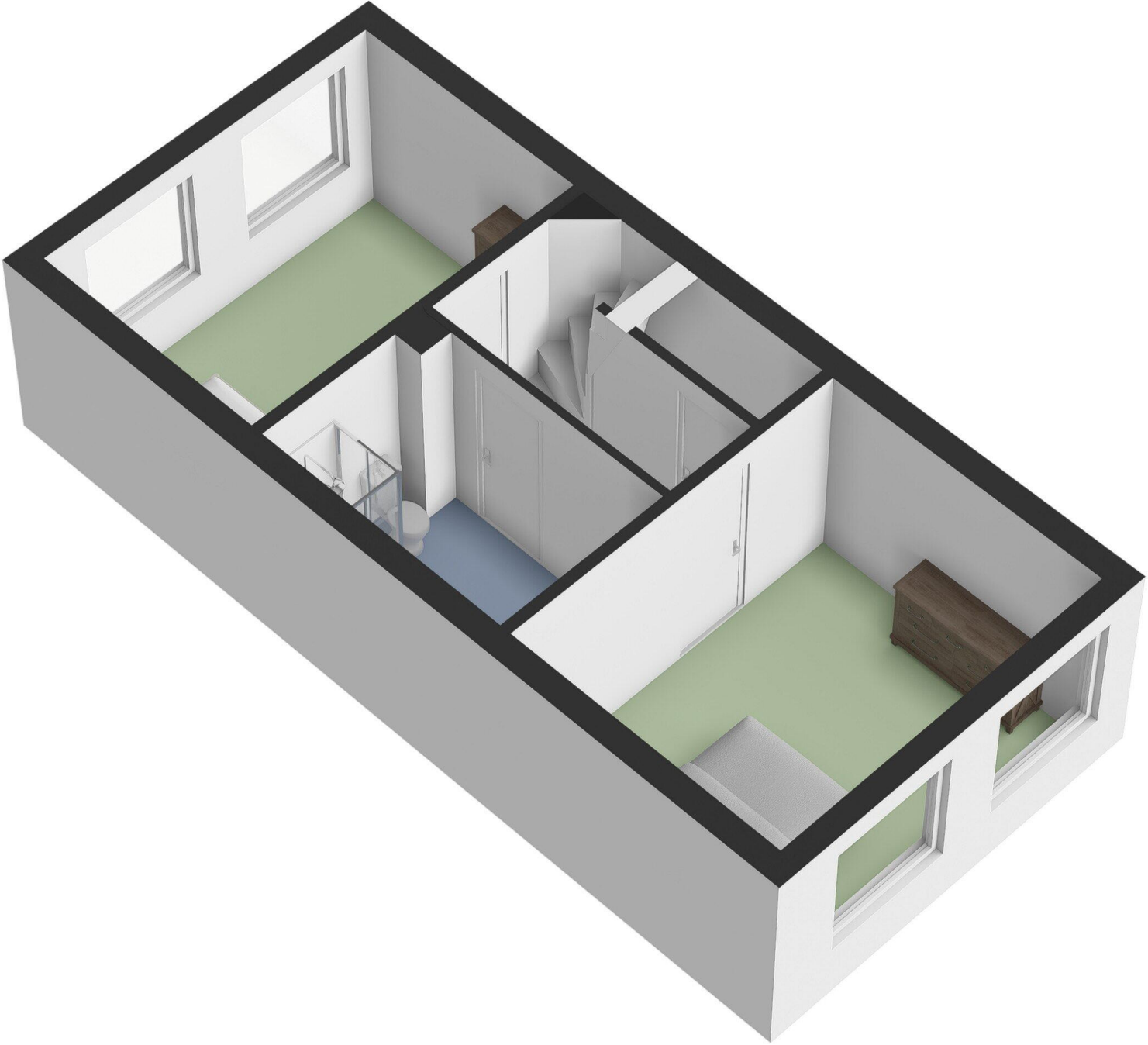


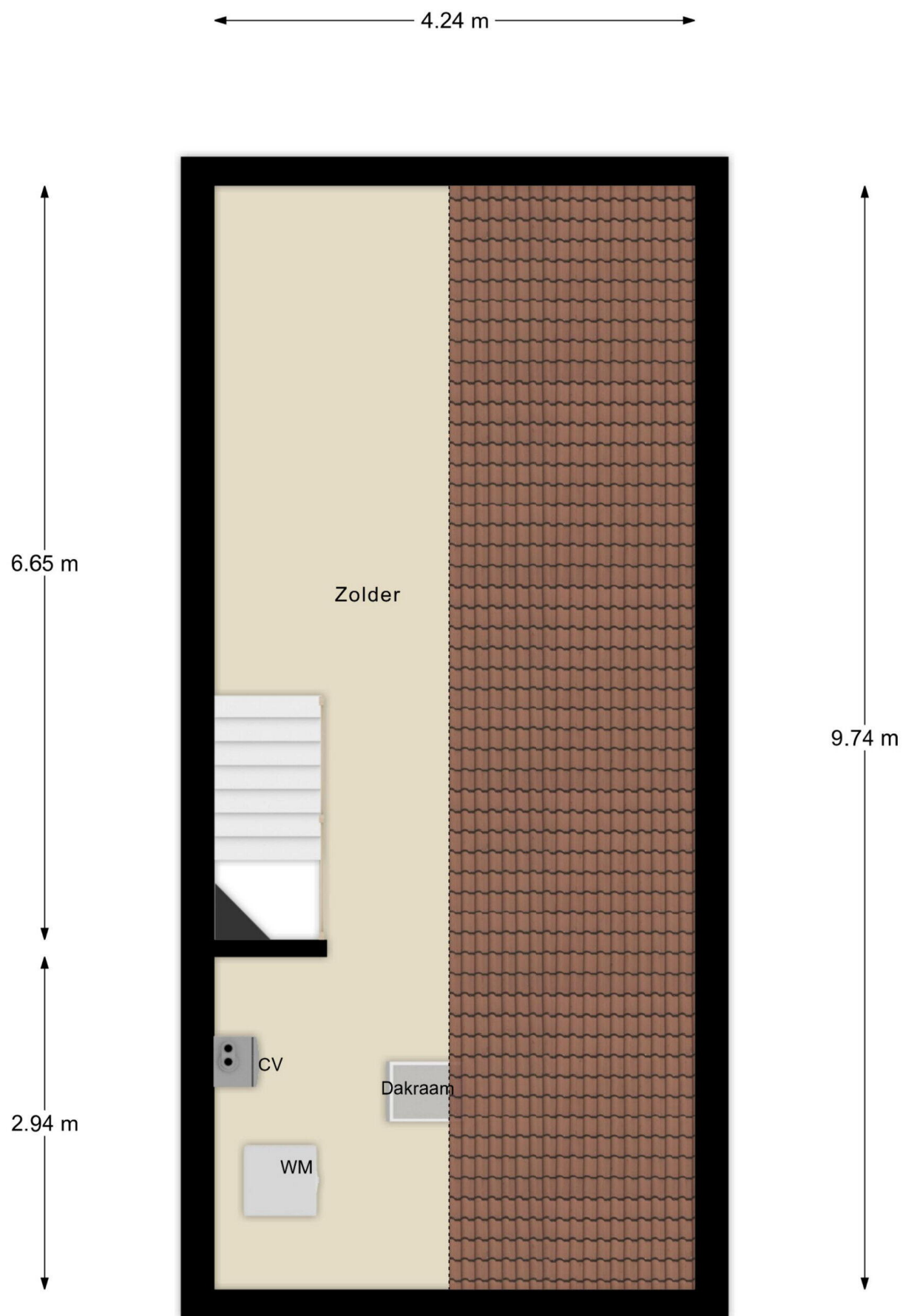
Begane Grond



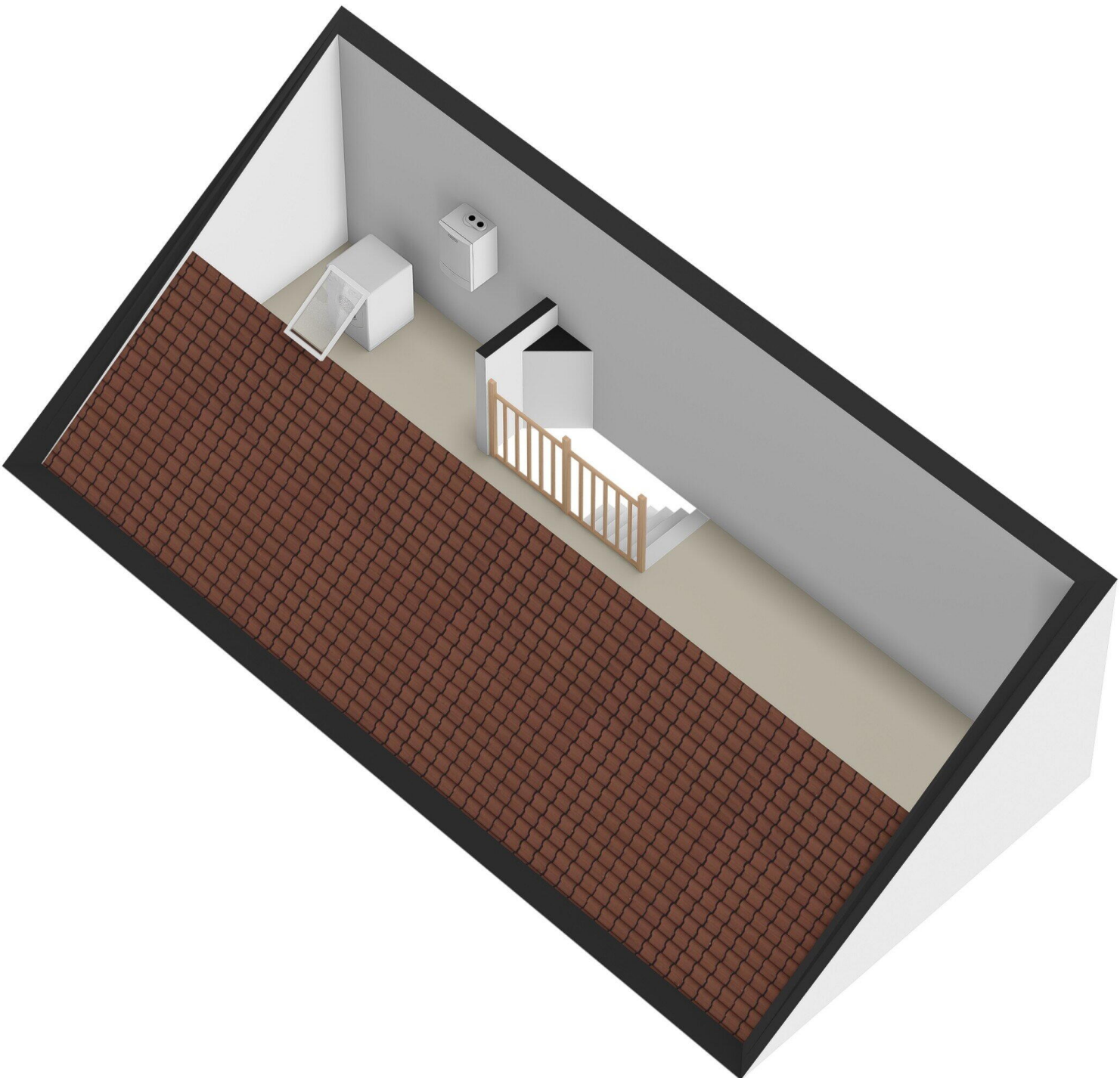


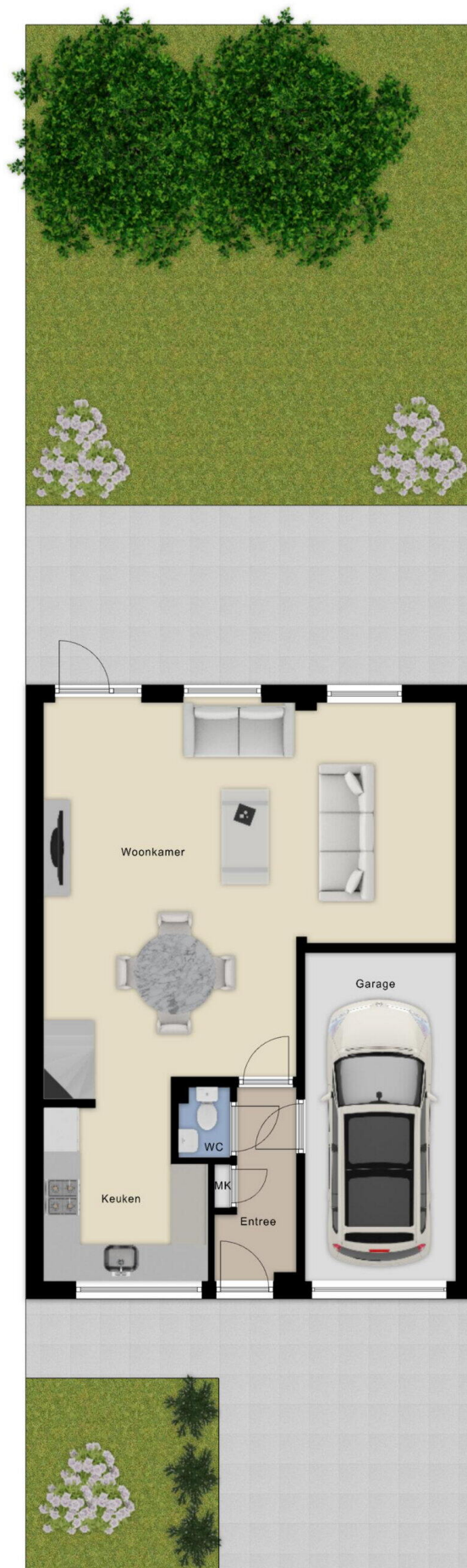
1e Verdieping





2e Verdieping





Begane Grond Tuin



Albert Schweitzerstraat 44

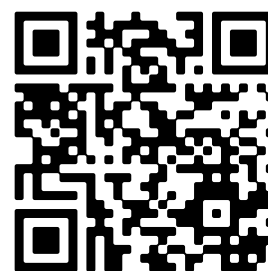
www.albertschweitzerstraat44.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!