



**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem
026-3274455
www.roelwillemsen.nl

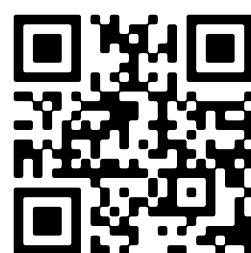


www.bereklaauwstraat2.nl

Voor meer informatie



- 🏠 Bereklaauwstraat 2, Arnhem
- 💶 Vraagprijs: € 322.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 71 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 208 m²
- 🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Bereklauwstraat 2, 6832 DG Arnhem

Hoekwoning met energielabel B op een ruim perceel en drie slaapkamers in Malburgen-Oost

Veel buitenruimte op een herkenbare plek in Arnhem-Zuid. Deze hoekwoning aan de Bereklauwstraat 2 beschikt over een perceel van 208 m² en een achtertuin op het noordwesten. Grote vernieuwingen, zoals het complete dak en de installatie van zonnepanelen, zijn door de huidige eigenaar al uitgevoerd. Dit maakt het een geschikt huis voor wie op zoek is naar een zelfstandige woning met een flinke tuin.

De indeling en het comfort:

De woonkamer heeft een oppervlakte van 22 m². Grote ramen aan zowel de voor-, zij- en achterzijde zorgen voor veel licht in de leefruimte. De vloer is in 2021 na-geïsoleerd en in 2023 is er een LG airconditioning geplaatst welke kan koelen en verwarmen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken. De keuken is uit 2014 en is voorzien van de gangbare inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, waardoor de indeling flexibel te gebruiken is voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. De badkamer is voorzien van een inloofdouche en een wastafelmeubel. Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar.

Buitenruimte en opslag:

De achtertuin heeft met een oppervlakte van 112 m². Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier heerlijk van de middag- en avondzon. Het perceel is praktisch ingericht met twee vrijstaande stenen bergingen en twee overkappingen. Een van de overkappingen is uitgerust met een brede schuifdeur aan de zijkant. Dit maakt het eenvoudig om via de achterom grotere voertuigen, zoals een motor, fietsen of een aanhanger, veilig op eigen terrein te stallen.

Isolatie & Installaties:

De woning beschikt over een definitief energielabel B. In 2025 is het complete dak vernieuwd en voorzien van hoogwaardige isolatie en nieuwe dakgoten. De Atag HR-combiketel is in 2022 geplaatst en is eigendom. Verder liggen er 7 zonnepanelen (2023) op het dak. De meterkast is eveneens in 2023 volledig vernieuwd. De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en heeft vloer- en spouwmuurisolatie.

Omgeving:

De Bereklauwstraat ligt in een rustig deel van de wijk Malburgen-Oost. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Kronenburg in de nabijheid. De verbinding met het centrum van Arnhem is direct: via de John Frostbrug ben je binnen tien minuten op de fiets in de binnenstad. De snelwegen A12 en A325 zijn via de grotere verkeersaders vlot bereikbaar.

Kenmerken:

- + Woonoppervlakte: 71 m²
- + Perceeloppervlakte: 208 m² (volle eigendom)
- + Externe bergruimte: 19 m²

- + Aantal slaapkamers: 3
- + Energielabel: B
- + Bouwjaar: 1949

Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging ter plaatse.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
bereklauwstraat2.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 322.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1949
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	71 m²
Perceeloppervlakte:	208 m²
Inhoud:	273 m³
Externe bergruimte:	19 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag p27c cw4 combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	112 m² (11.69 meter diep en 8.29 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

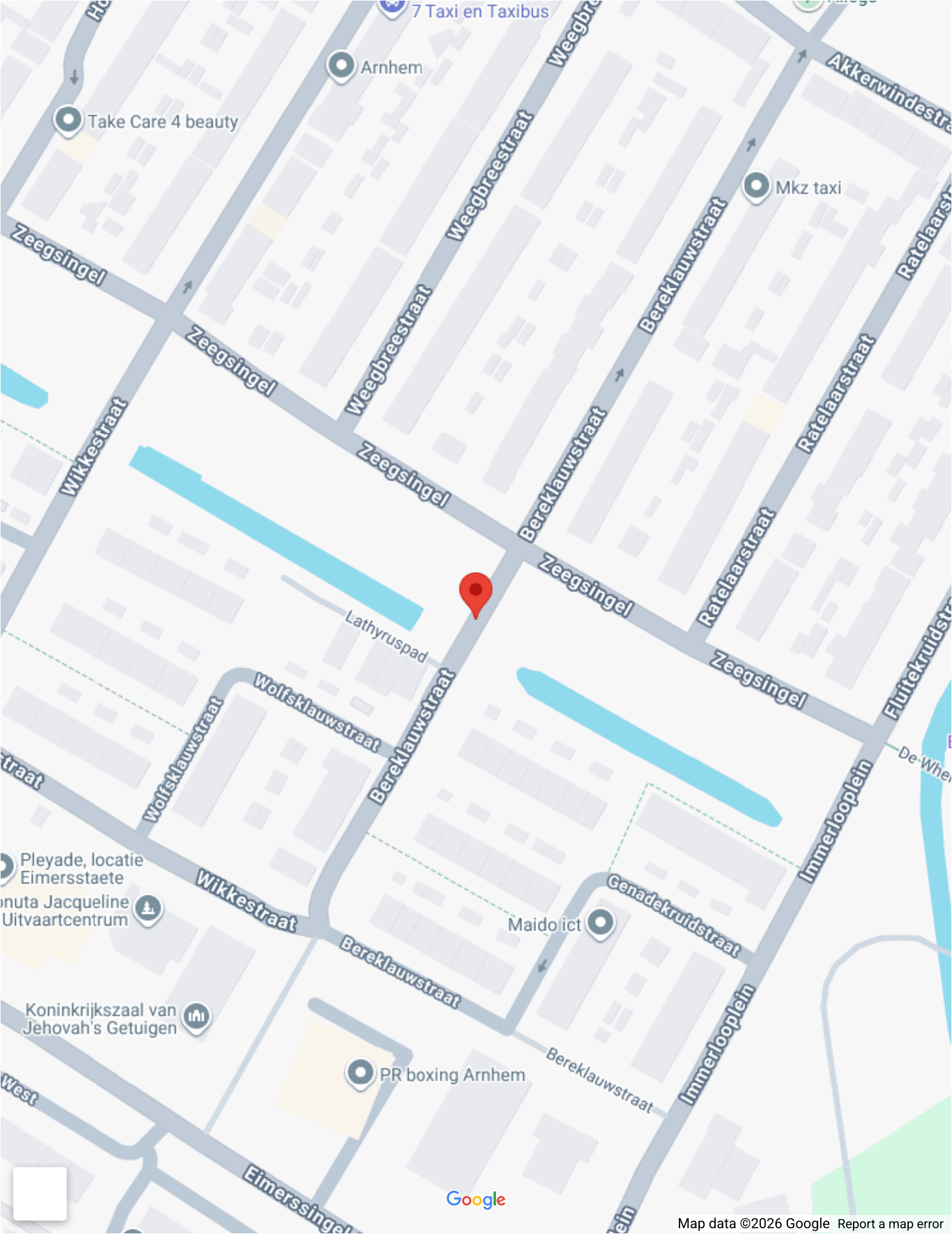
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

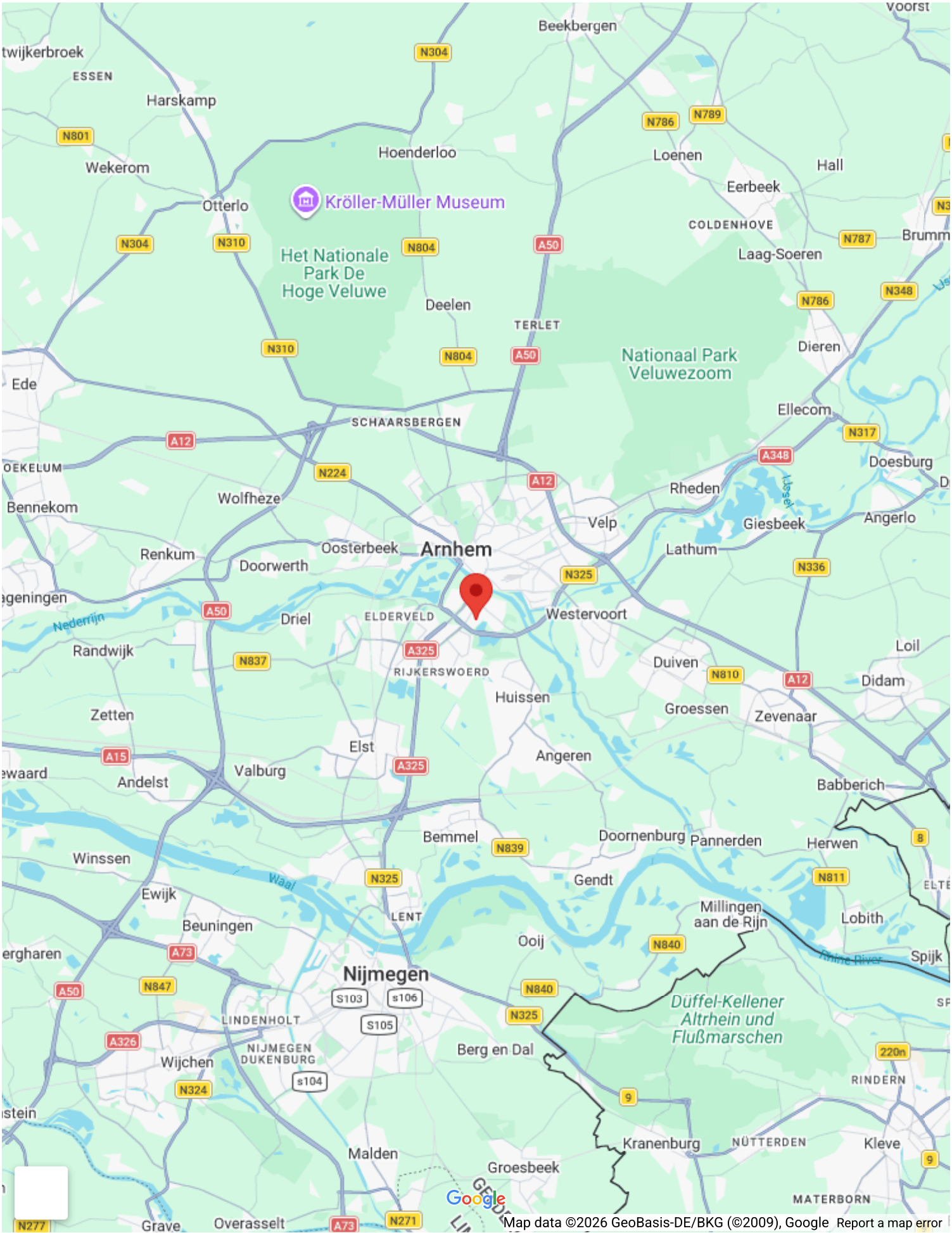
Garage

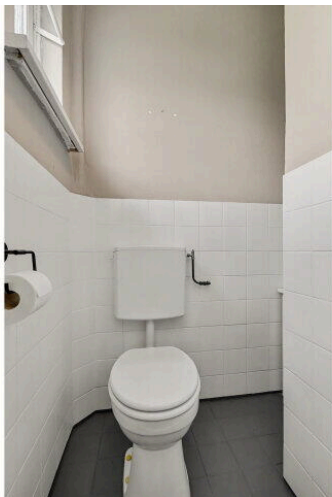
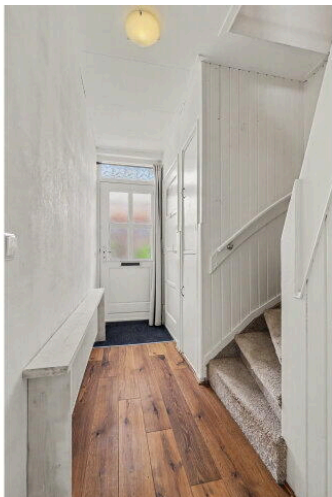
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

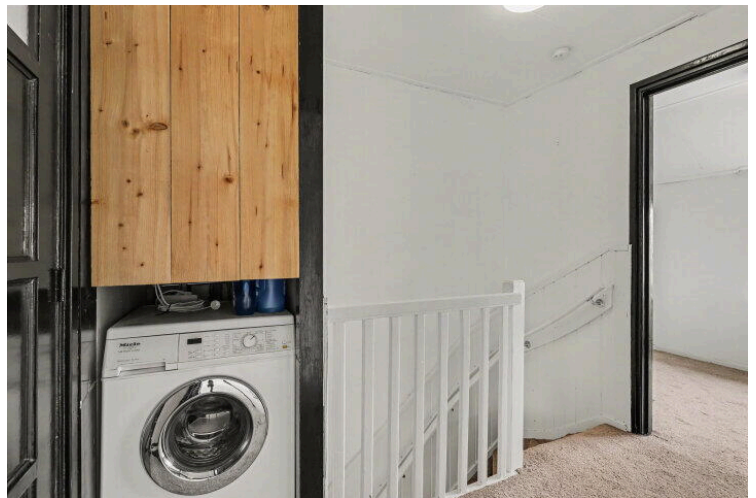
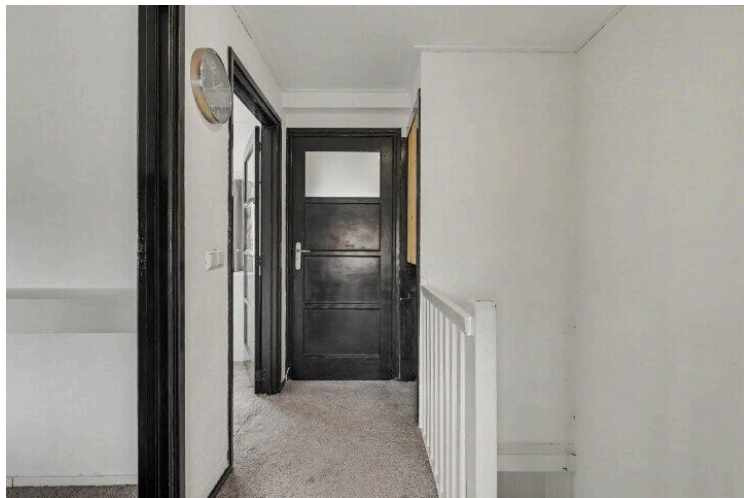


Op de kaart

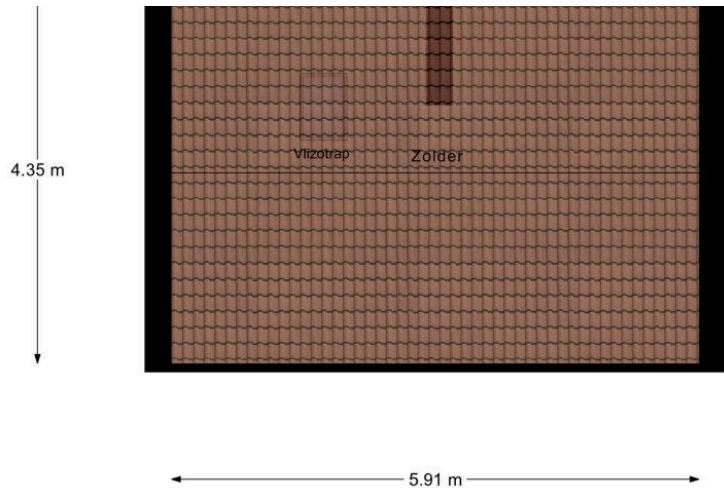






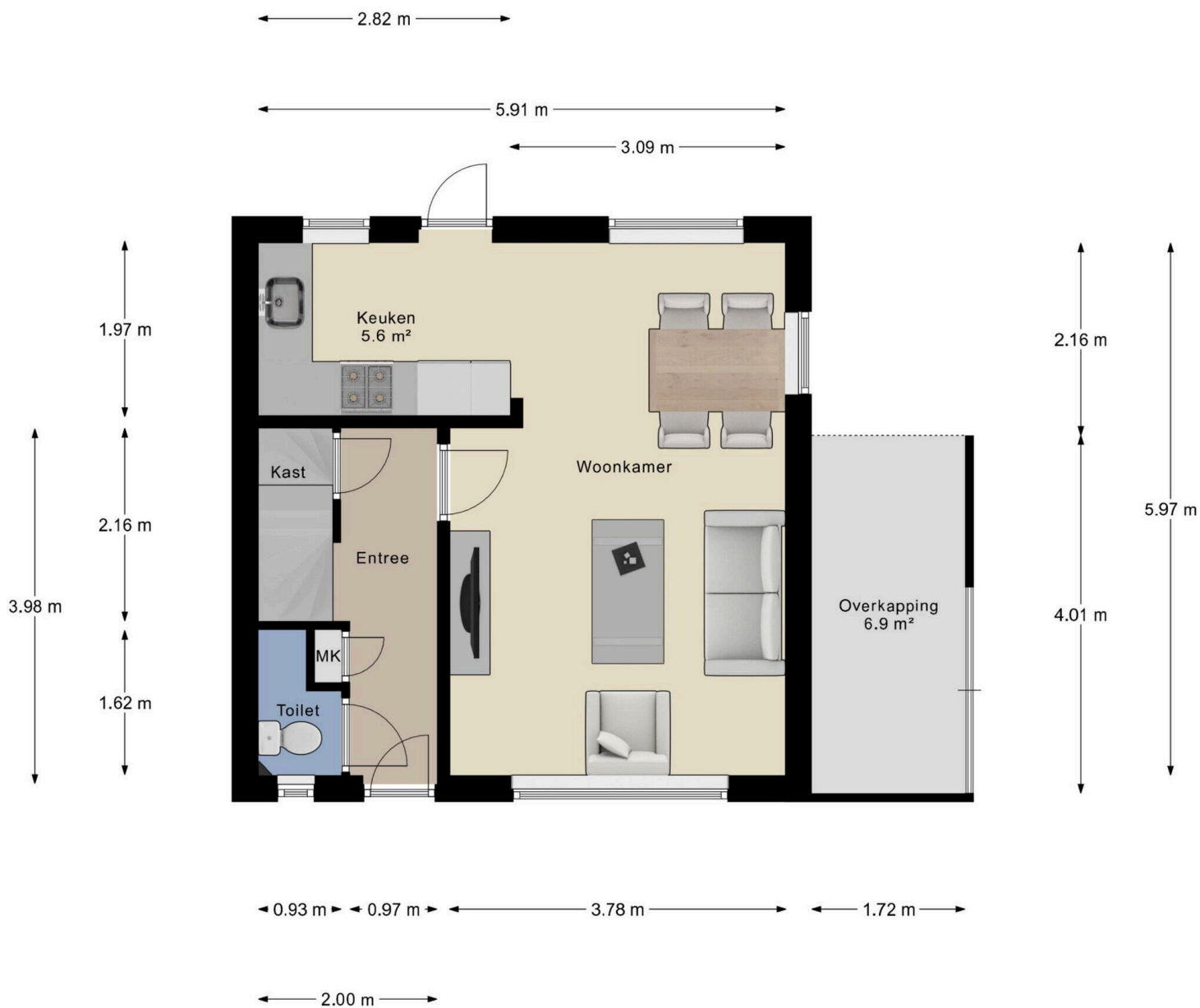




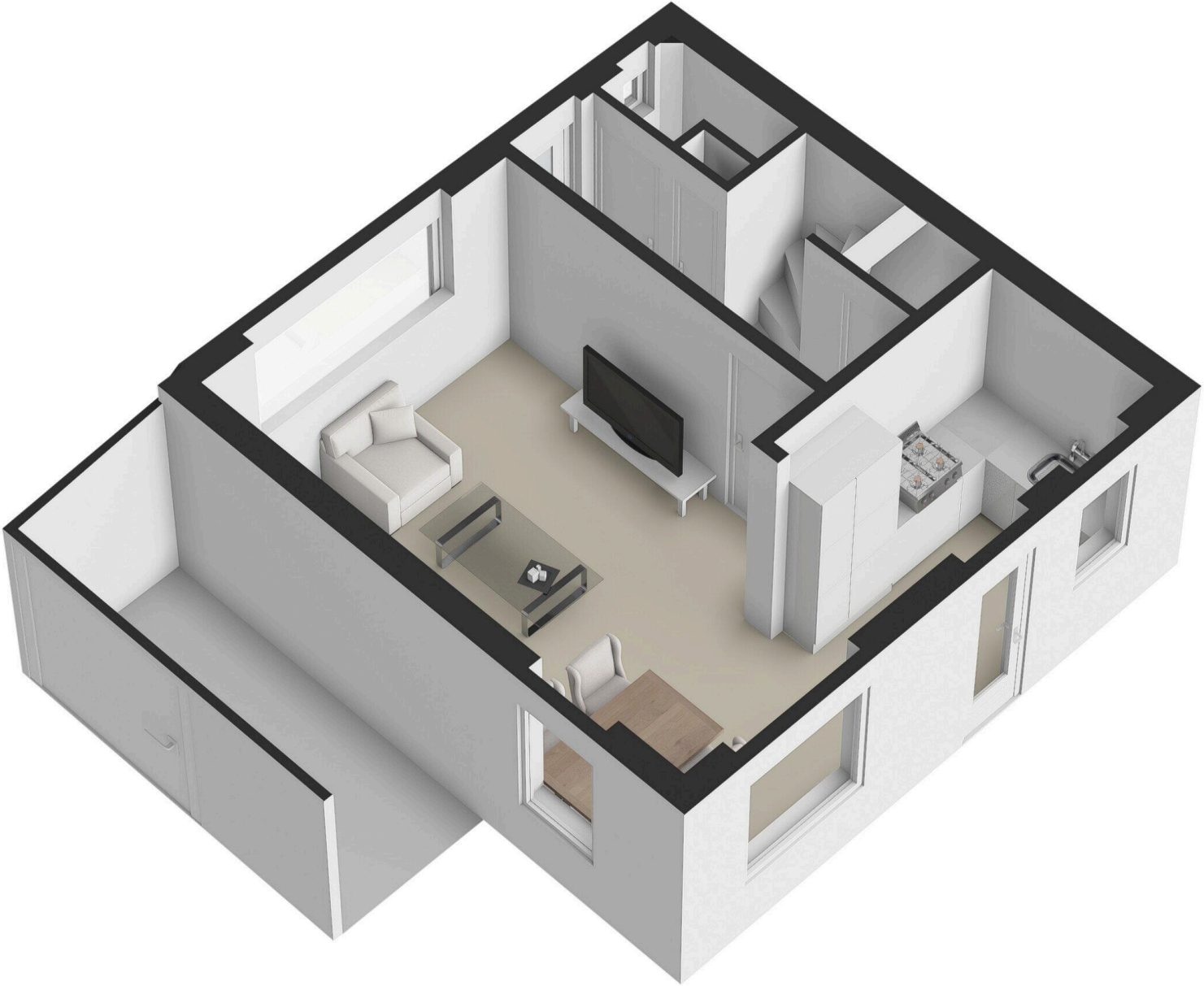


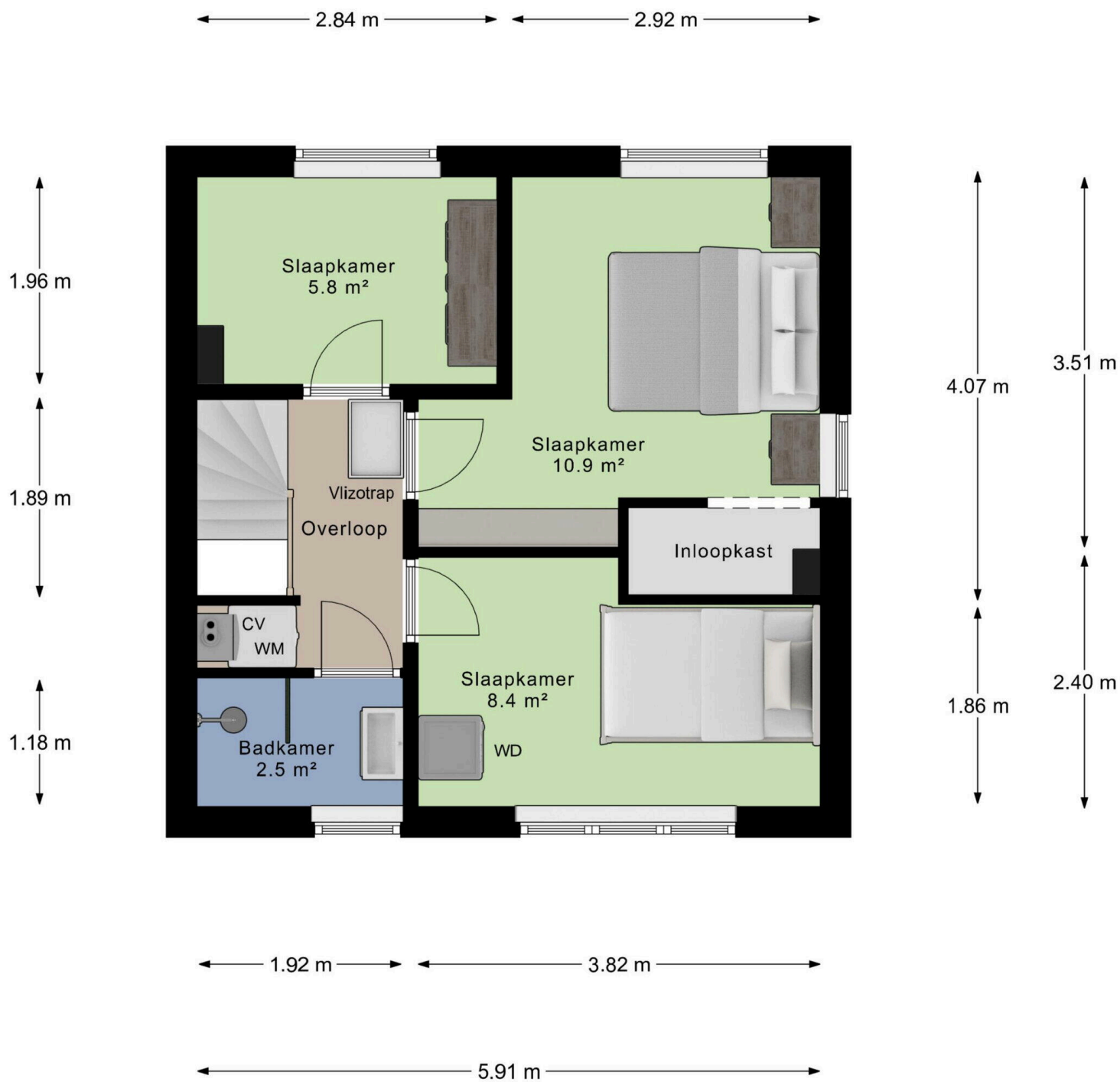




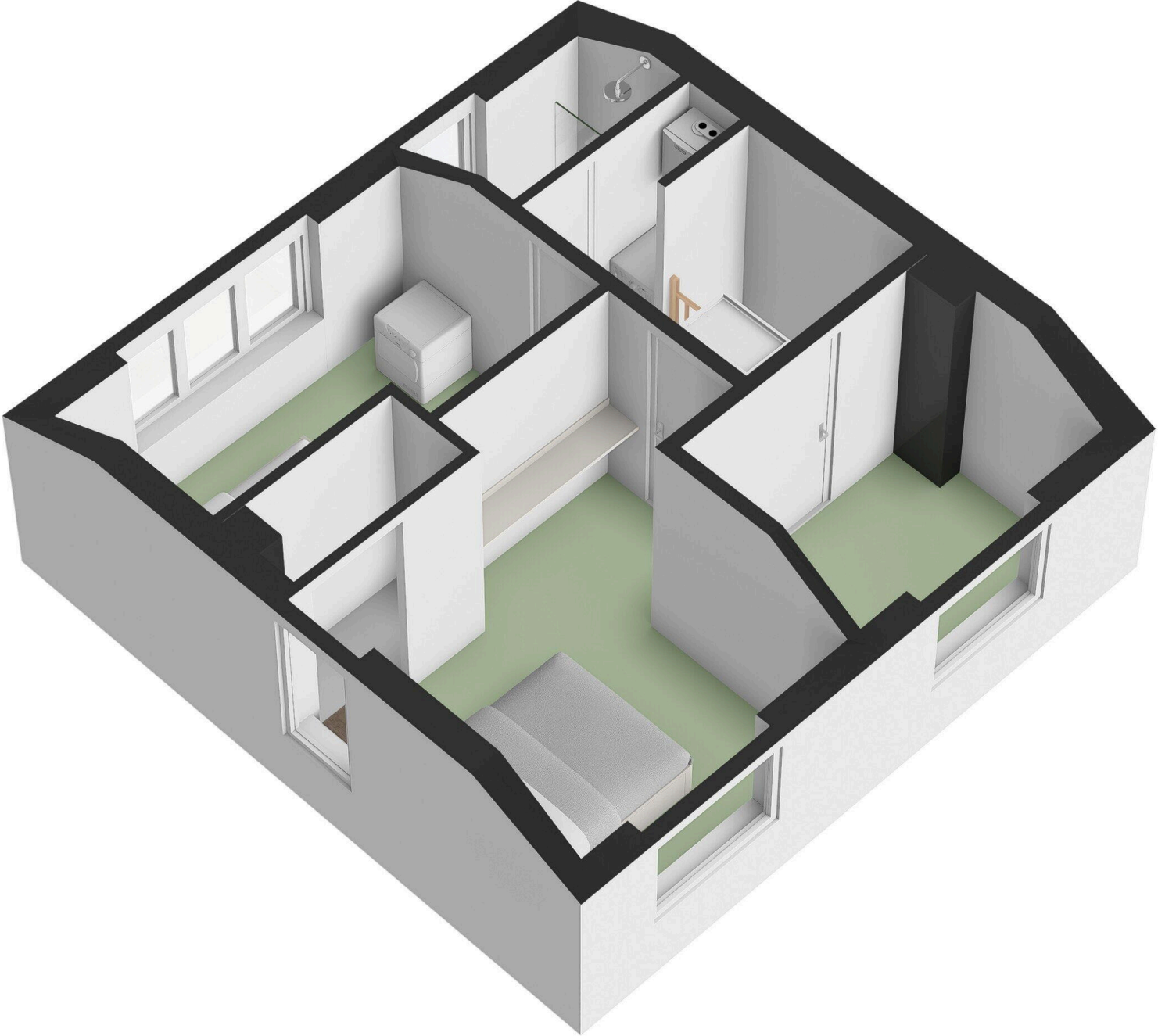


Begane Grond



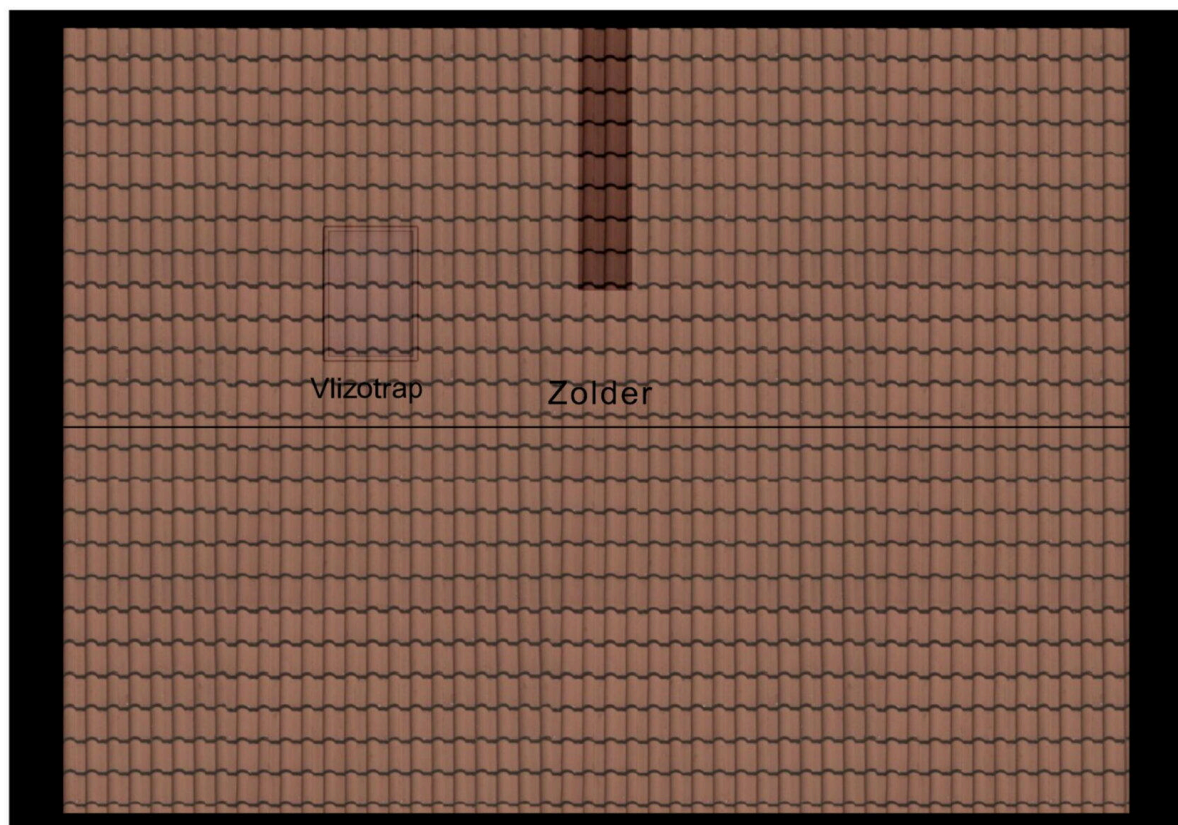


1e Verdieping



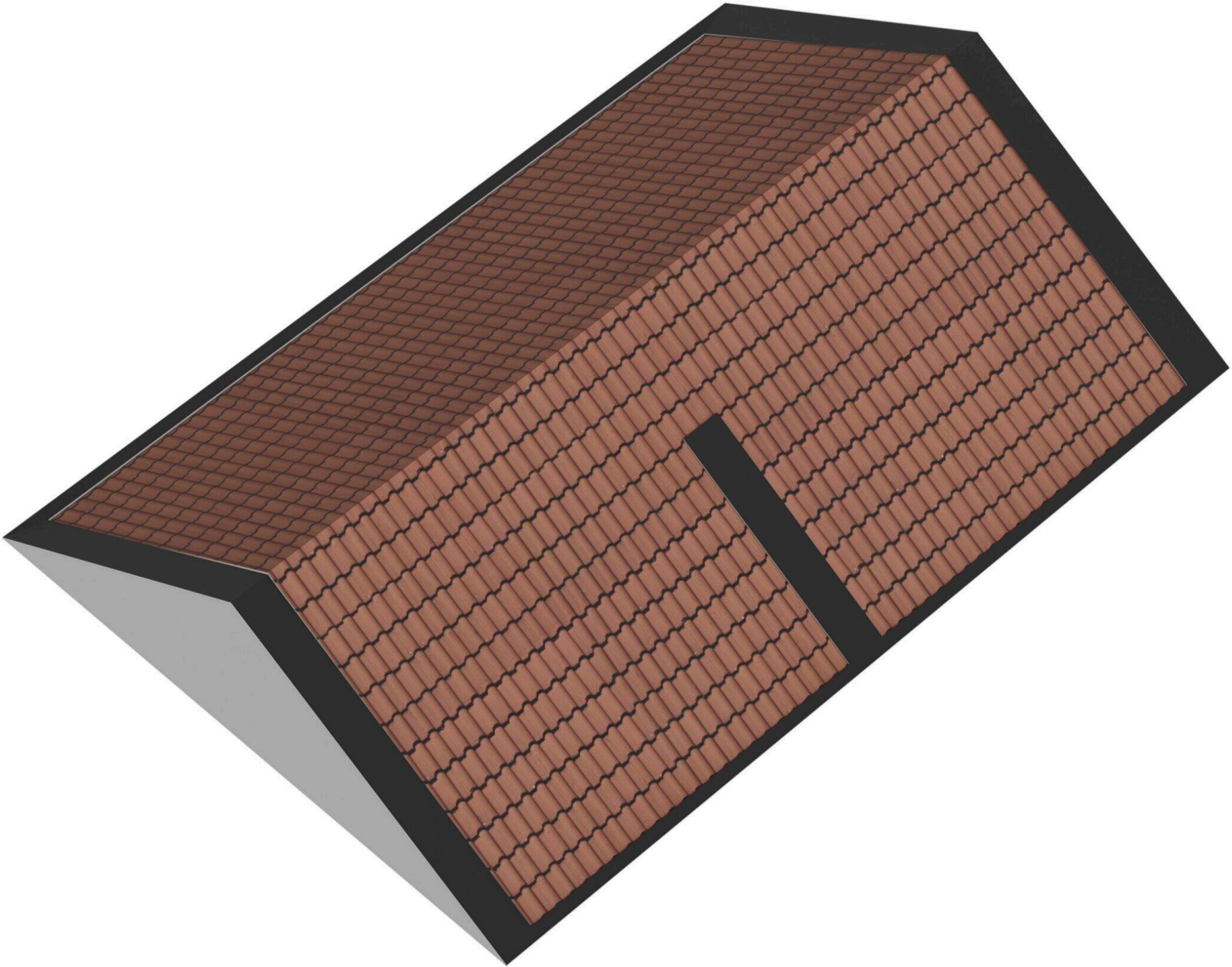
← 2.85 m → ← 2.76 m →

4.35 m



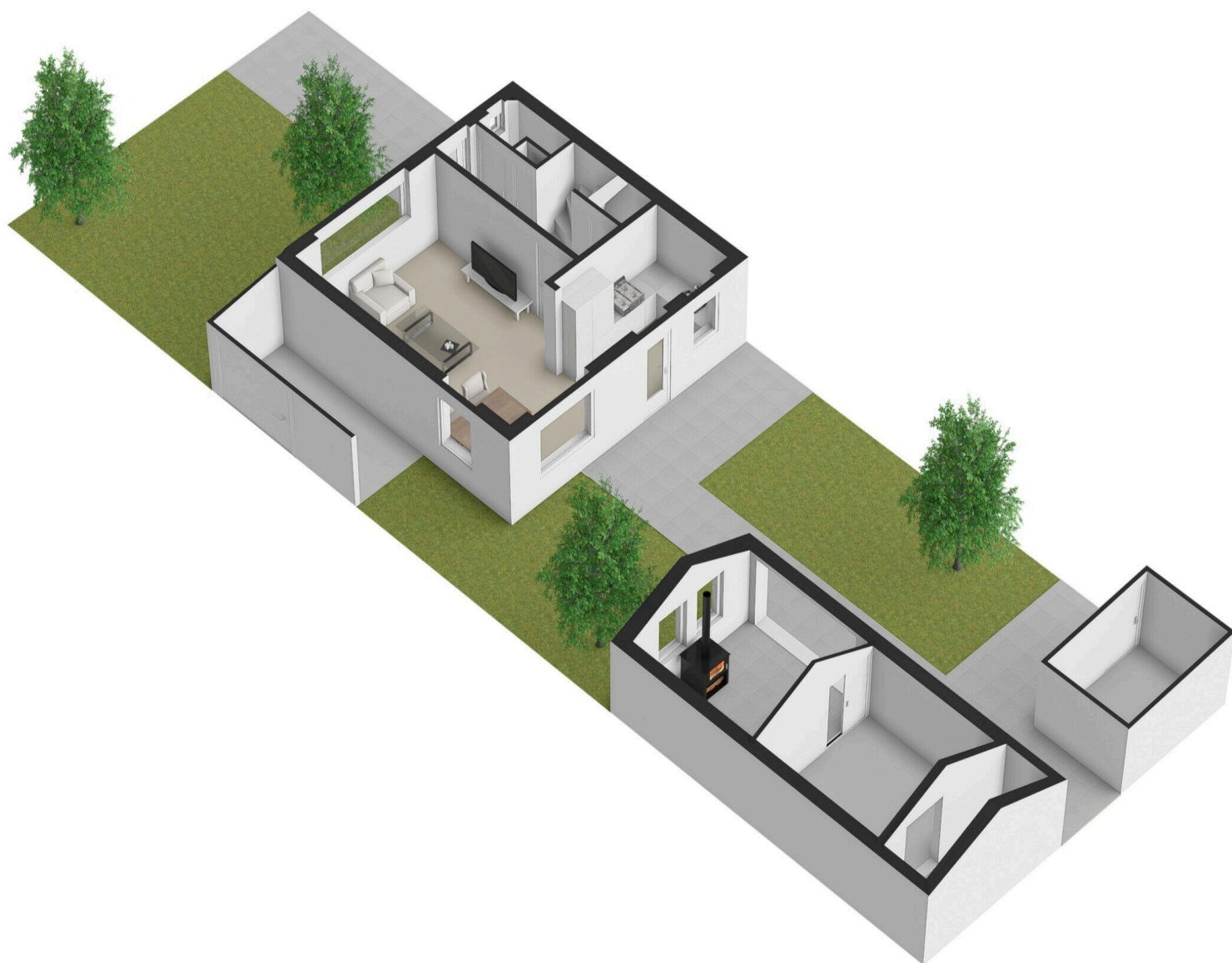
← 5.91 m →

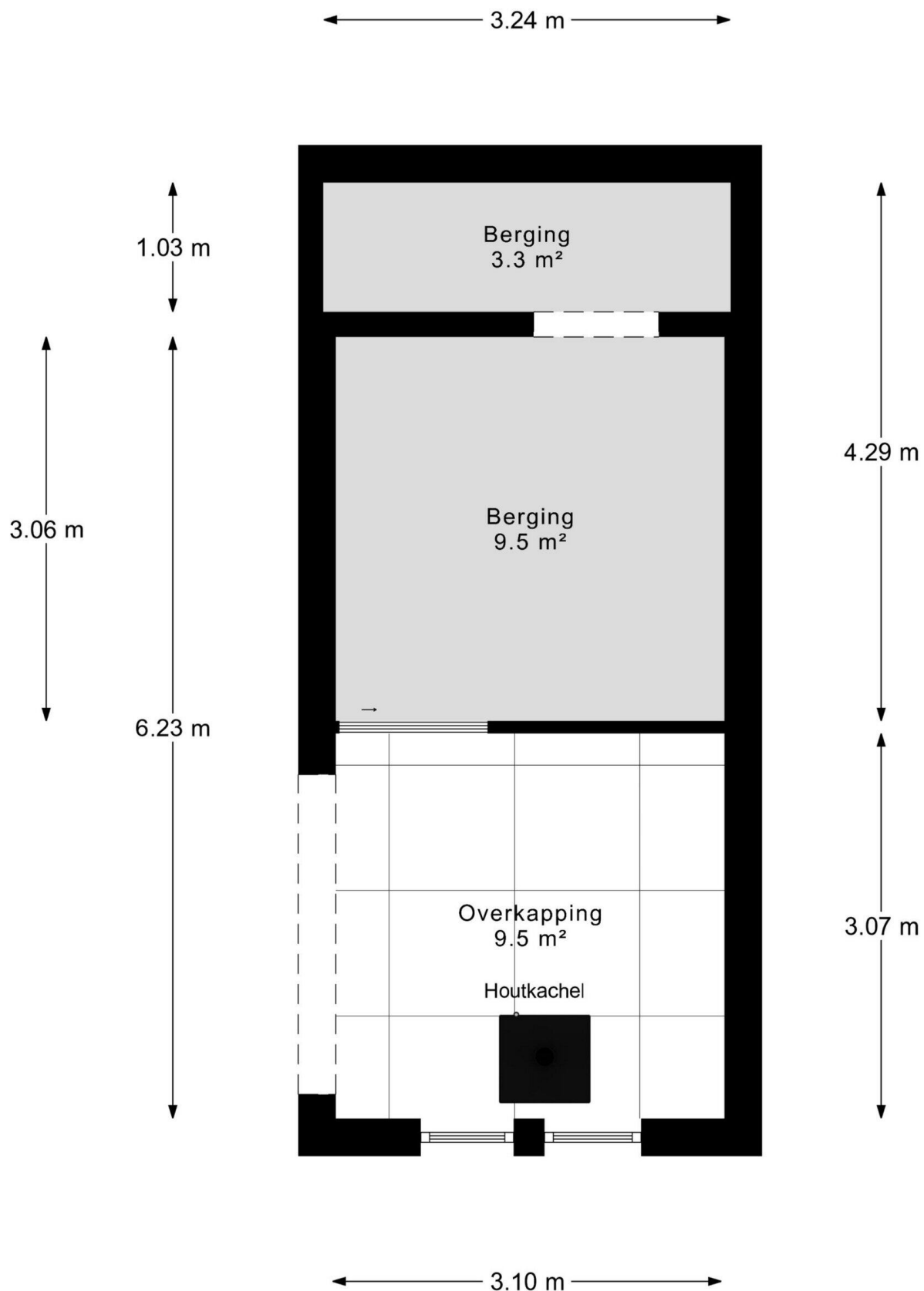
Zolder



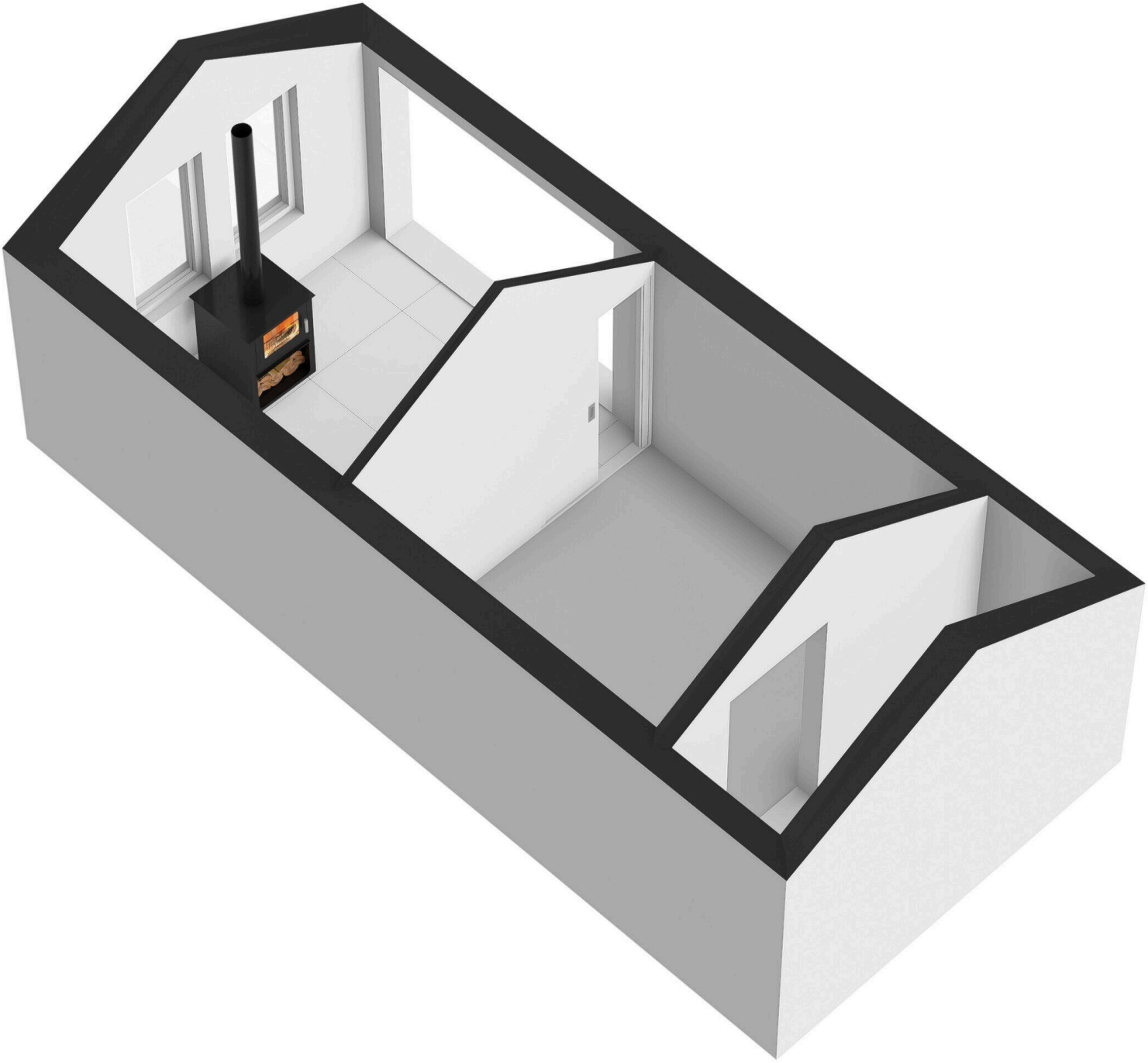


Begane Grond Tuin

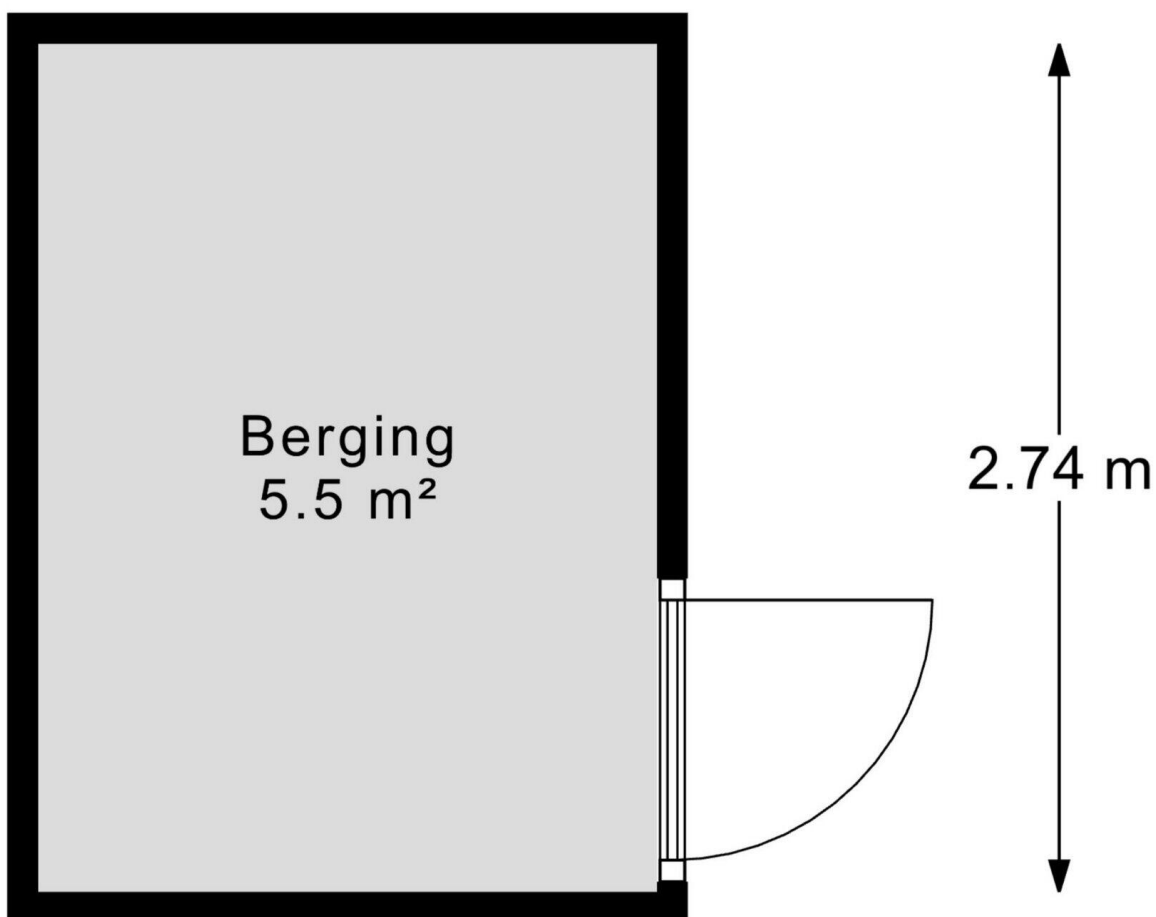




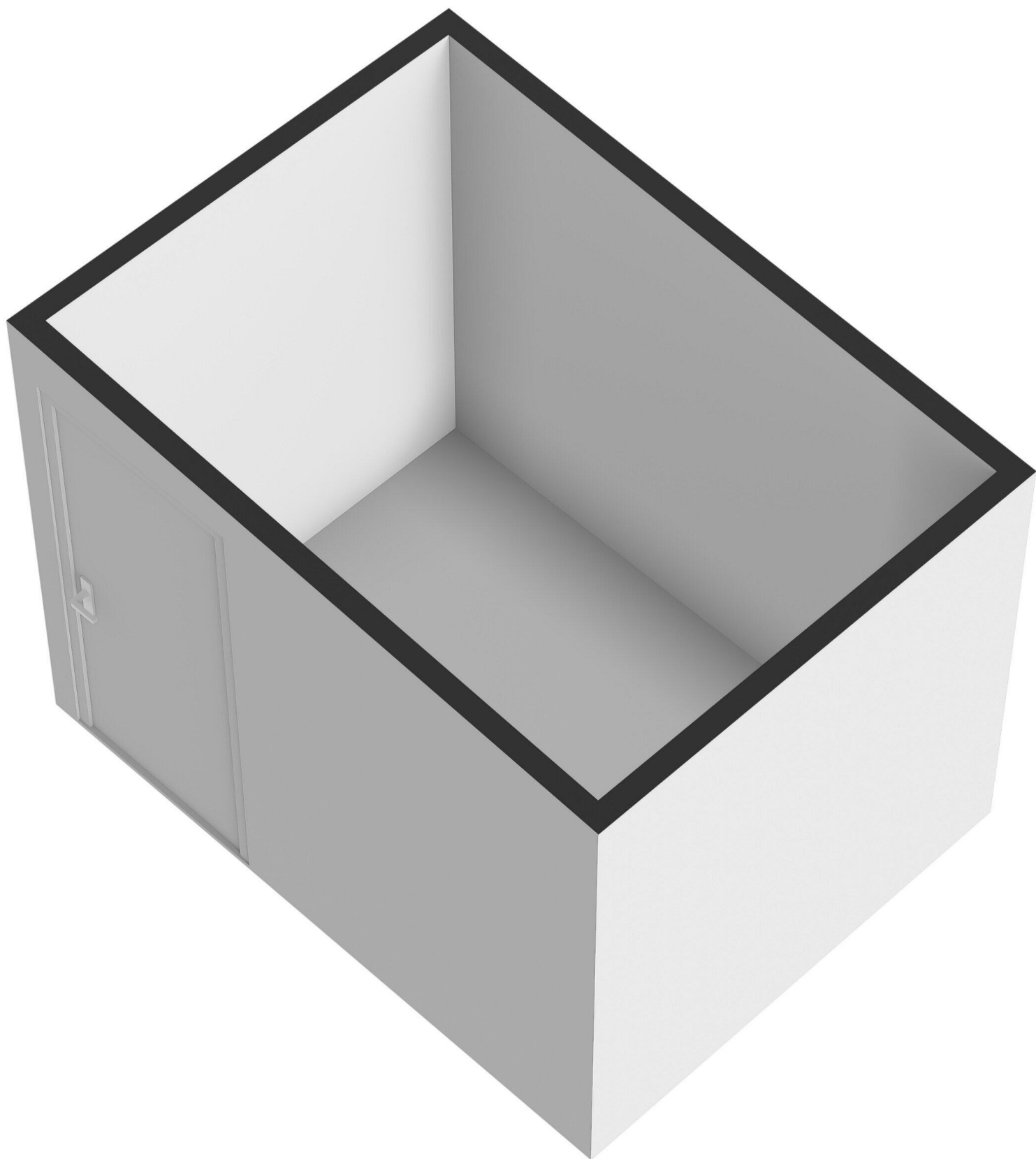
Berging 1



← 2.00 m →



Berging 2



Bereklaauwstraat 2

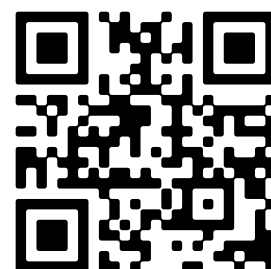
www.bereklaauwstraat2.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!