

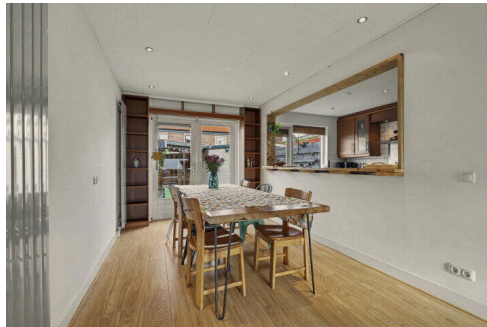
Arnhem

Bereklaauwstraat 4 | Vraagprijs € 329.000 k.k.

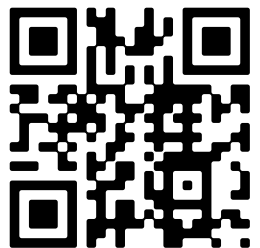


BESCHIKBAAR

WWW.BEREKLAUWSTRAAT4.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1949
Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	153 m ²
Inhoud:	355 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.bereklaauwstraat4.nl



Omschrijving

Bereklauwstraat 4, 6832 DG Arnhem

Zoek je een overzichtelijke en ruime woning in Arnhem-Zuid? Deze woning aan de Bereklauwstraat heeft dankzij de uitbouw aan de achterzijde een royale woonkamer. De keuken met bar sluit direct aan op de leefruimte, en via de openslaande tuindeuren loop je zo de zonnige achtertuin in. Een fijn huis met een goede basis en direct merkbaar extra leefruimte beneden.

Begane grond:

Via de entree met trapopgang kom je in de woning. Hier bevinden zich ook de meterkast, het toilet en een praktische provisiekast onder de trap. De woonkamer loopt over de volledige lengte van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met de gezellige houtkachel (Vision, ter overname). Aan de achterzijde zorgt de uitbouw voor extra leefruimte, met volop plek voor een lange eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt tafelen. De dubbele openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en worden omlijst door een op maat gemaakte houten boekenkast. In 2021 is de muur tussen de eetkamer en de keuken gedeeltelijk opengebroken. Hierdoor is een opening met een gezellig barretje ontstaan, waar je bijvoorbeeld kunt bijpraten terwijl er wordt gekookt. De halfopen, langwerpige keuken heeft een houten keukenopstelling en is uitgerust met een robuust gasfornuis, een grote oven, afzuigkap en vaatwasser. Onder de tegelvloer in de uitbouw ligt vloerverwarming. Samen met de LG Dual Inverter airco uit 2023 draagt dit bij aan een aangenaam binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 12,5 m². Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. Aan de voorzijde bevinden zich de tweede slaapkamer van circa 7,8 m² en de badkamer. De derde kamer aan de achterzijde is veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als kinderkamer, inloopkast of thuiswerkplek. De badkamer is praktisch ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel.

Vliering:

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. Deze biedt praktische bergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.

Tuin:

Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt de woning over een verzorgde buitenruimte.

De diepe achtertuin (ca. 7,5 meter diep en ruim 6 meter breed) is gesitueerd op het noordwesten, waardoor je hier vanaf de namiddag tot in de late uurtjes heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is nagenoeg volledig en onderhoudsvriendelijk bestraat, wat volop ruimte biedt voor een royale loungeset en een eettafel. Dankzij de openslaande tuindeuren vormt de tuin zomers een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer. Achterin vind je een praktische stenen berging met een direct aansluitende overkapping, ideaal voor het droog stallen van spullen of het creëren van een beschutte zitplek. Uiteraard is er een handige achterom aanwezig, zodat fietsen moeiteloos te bereiken en te stallen zijn.

Aan de voorzijde ligt een sfeervol ingerichte voortuin met sierbestrating en volwassen beplanting, waaronder een karakteristieke vlinderstruik. Hier geniet je van extra privacy en een groene entree naar de woning.

Bijzonderheden:

- + Royale woonkamer van bijna 39 m² dankzij de uitbouw aan de achterzijde
- + Dichte keuken met opening en barretje, gerealiseerd in 2021
- + Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- + Achtertuin op het noordwesten, met overkapping en stenen berging
- + Energielabel C

Bouwtechnisch & Installaties:

- + Bouwjaar 1949
- + Hoofddak in 2024 volledig gerenoveerd, met nieuwe dakpannen, nieuwe nokvorsten en isolatiepanelen aan de buitenzijde
- + Plat dak van de uitbouw uit 2003, met in 2023 een nieuwe toplaag bitumen en een groendak
- + Hardhouten kozijnen op de begane grond; het buitenschilderwerk is in oktober 2026 bijgewerkt
- + Kunststof kozijnen met isolerende beglazing op de eerste verdieping
- + Dakisolatie, gevelisolatie en vloerisolatie onder de uitbouw
- + Remeha Calenta HR-combiketel uit 2011 voor verwarming en warm water; eigendom en regulier onderhouden in 2024
- + Vloerverwarming in de uitbouw en bij de douche
- + LG Dual Inverter airconditioning uit juli 2023, voor koelen en verwarmen
- + Vision-houtkachel ter overname; schoorsteenkanaal geveegd in 2024

Locatie:

De Bereklaauwstraat ligt in de groene en ruim opgezette wijk Malburgen-Oost / Immerloo. Deze omgeving kenmerkt zich door brede groenstroken, rustige straten en volop mogelijkheden om te wandelen. Op enkele minuten lopen vind je Park Immerloo en de Eimersplas. Ook kun je heerlijk wandelen in de uiterwaarden langs de rivier. Voor de dagelijkse boodschappen fiets je in ongeveer vijf minuten naar winkelcentrum Kronenburg, met een compleet aanbod aan supermarkten en speciaalzaken. Het historische stadscentrum van Arnhem bereik je binnen tien tot vijftien minuten fietsen. Hier vind je onder meer gezellige terrassen, bioscopen en boetieks. Ook Huissen en het GelreDome zijn vlot bereikbaar. Dankzij de nabijgelegen Pleijroute (N325) zit je als forens binnen enkele minuten op de A12, A50 of A325 richting Nijmegen en Utrecht. Parkeren kan gratis direct voor de deur.

Benieuwd of deze verrassend ruime begane grond en fijne tuin passen bij jouw woonplannen? Maak een afspraak voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!

Aanvaarding: in overleg

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

bereklaauwstraat4.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 329.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

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

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	94 m²
Perceeloppervlakte:	153 m²
Inhoud:	355 m³
Externe bergruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning,rookkanaal,domotica,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk,houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha hr combiketel gas gestookt uit 2011 (eigendom)

Buitenruimte

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

Achtertuint:	46 m² (7.55 meter diep en 6.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

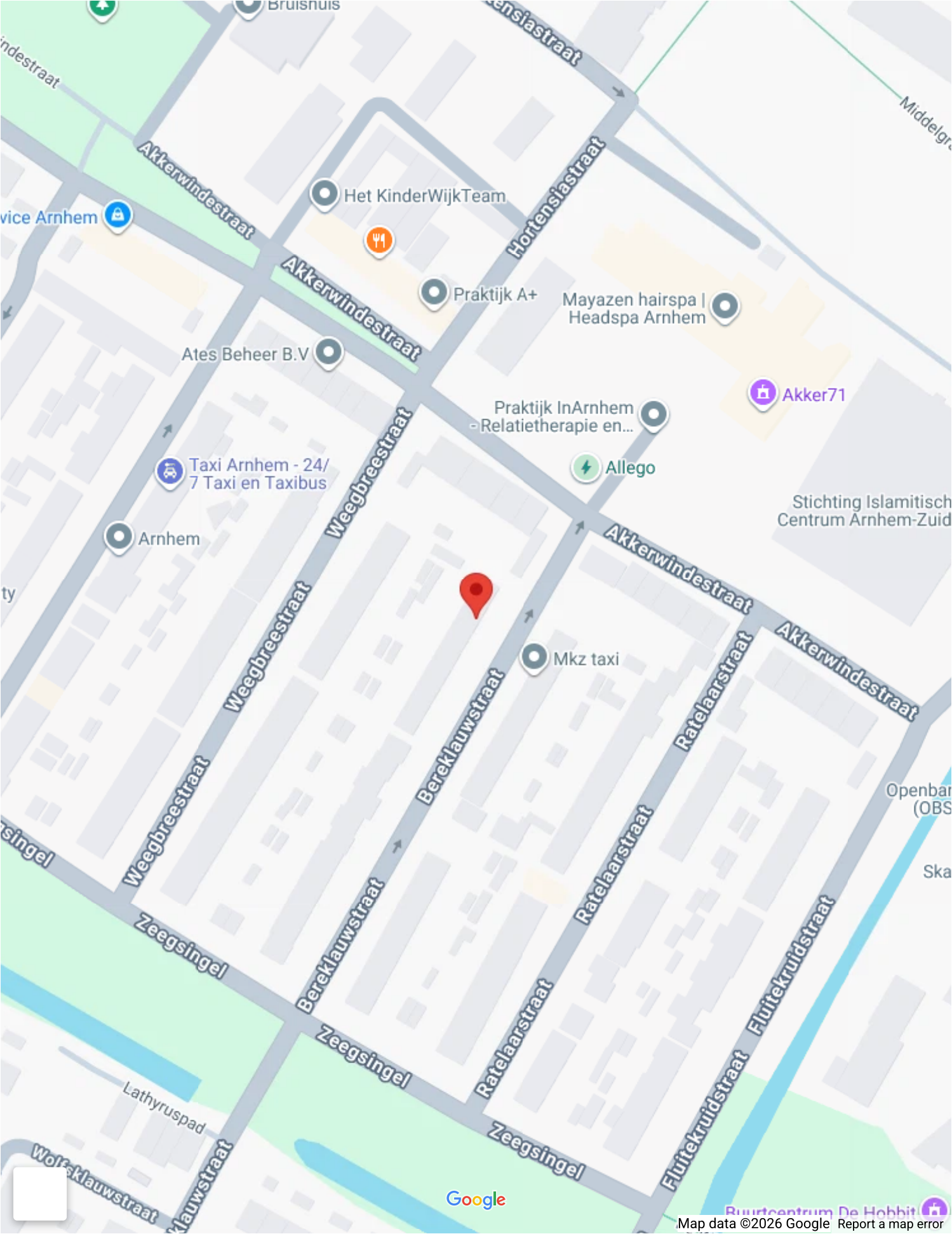
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

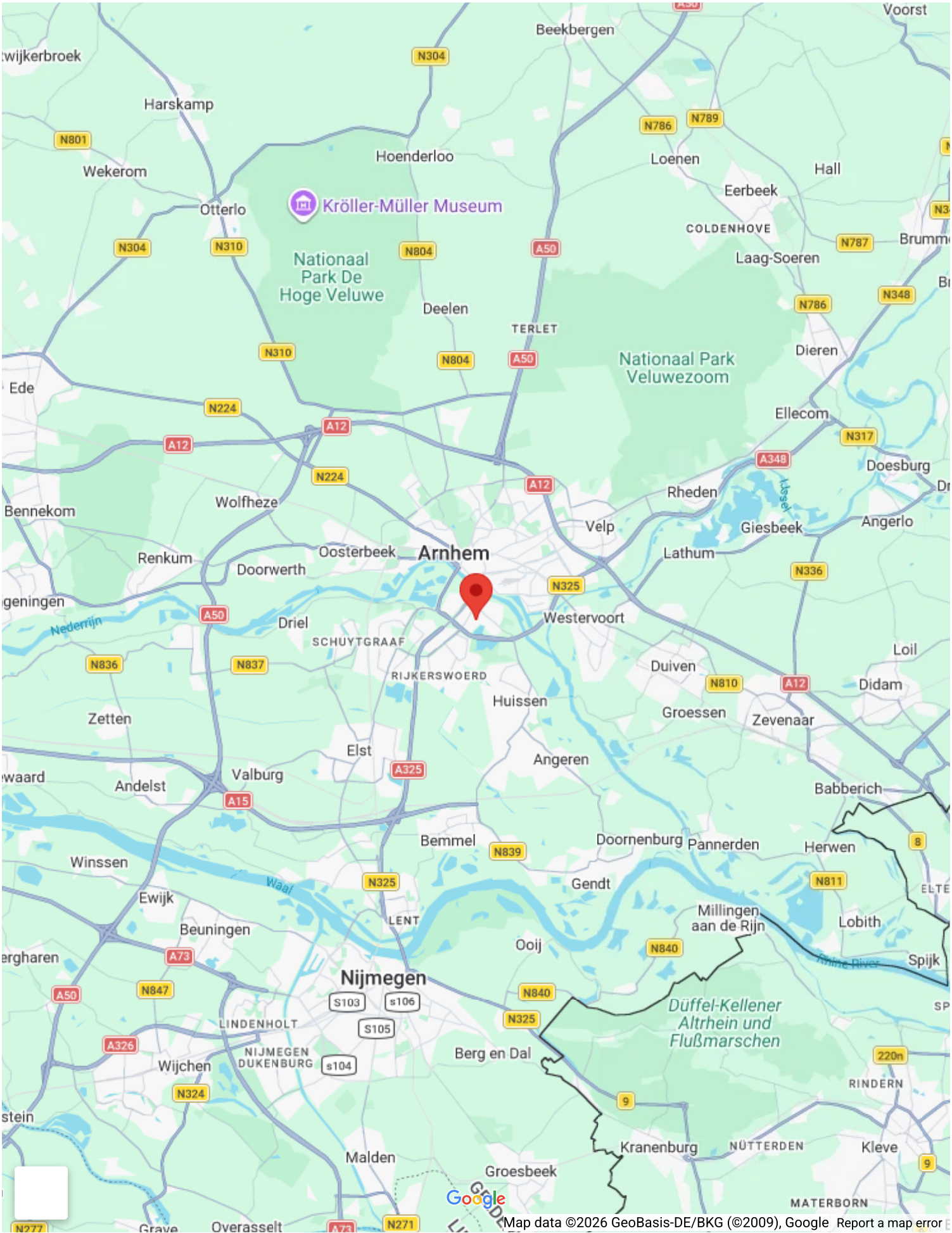
Garage

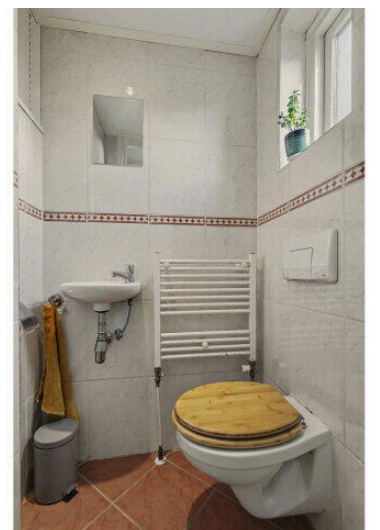
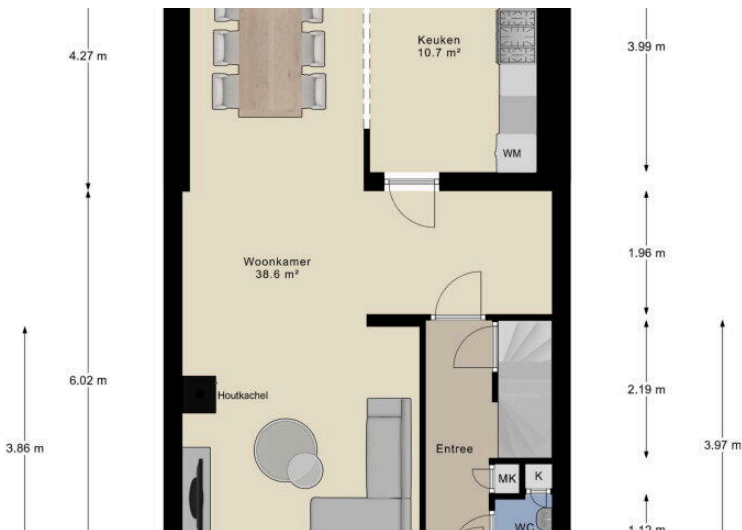
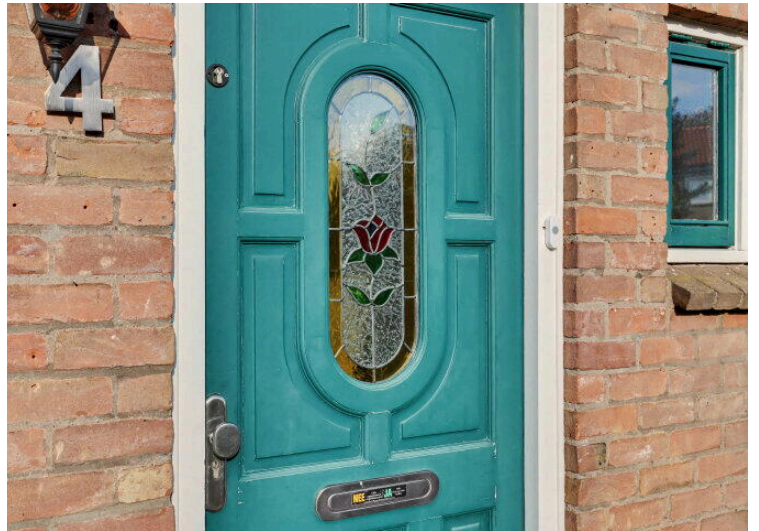
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

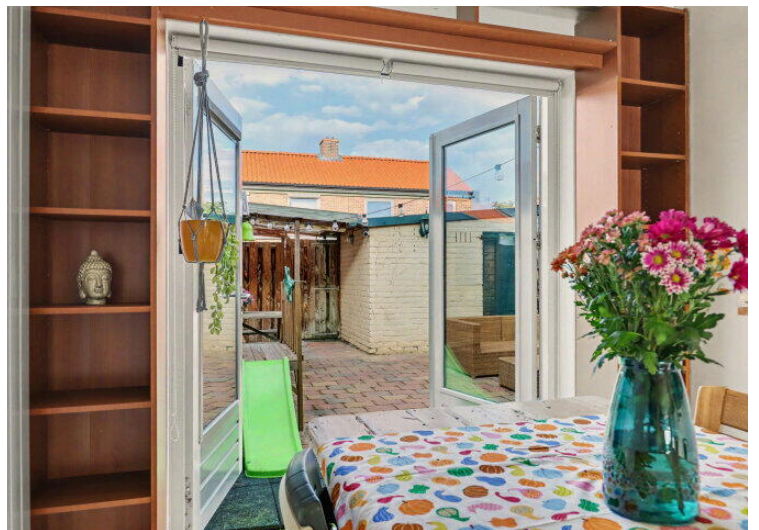
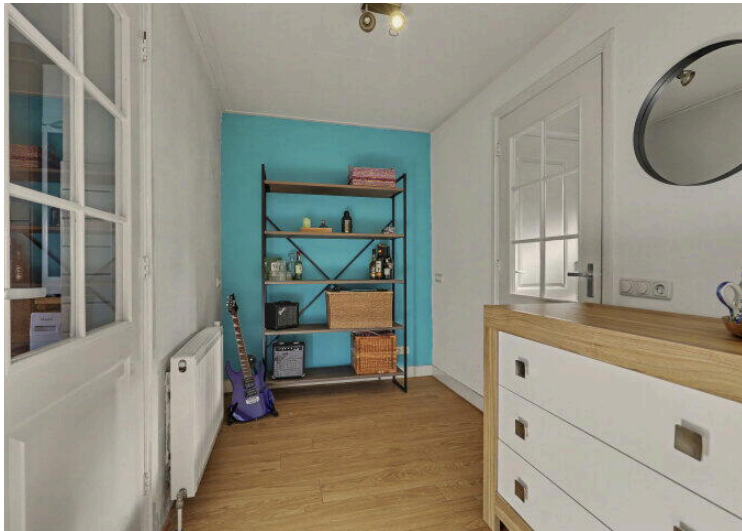
Op de kaart

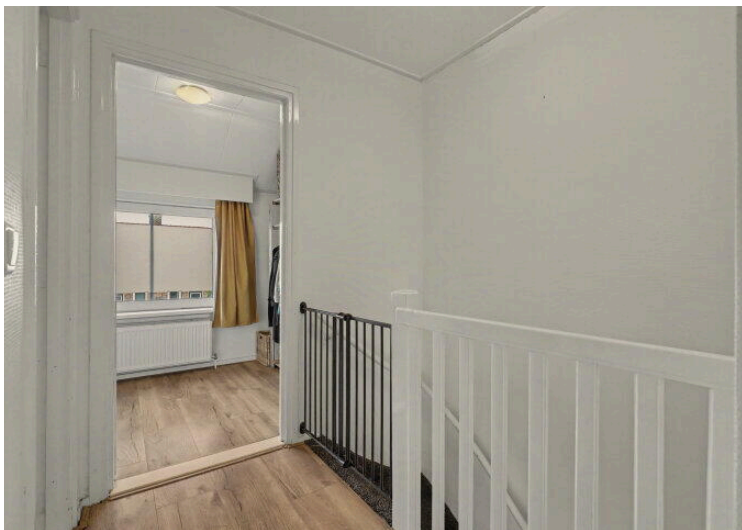
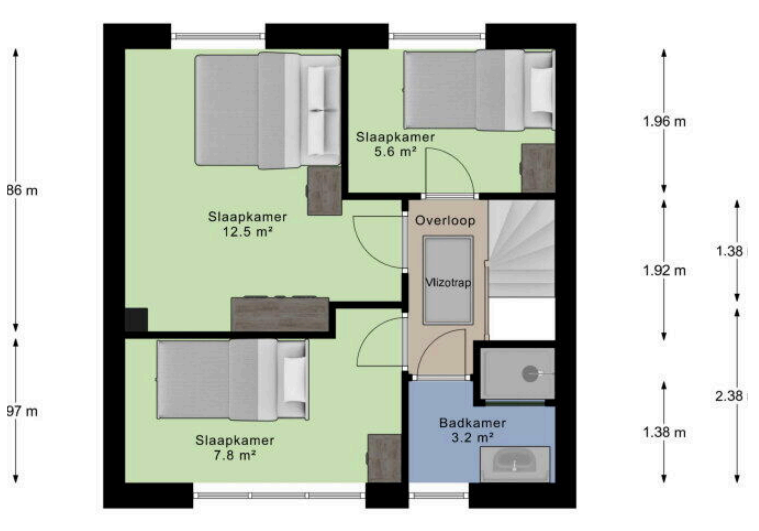


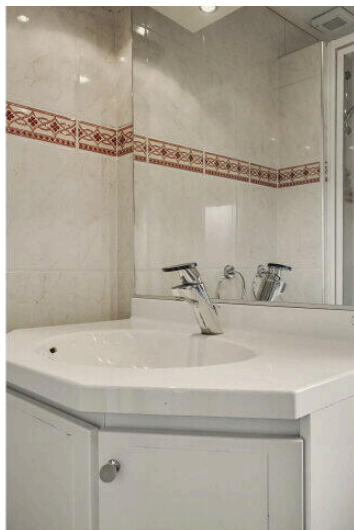
Op de kaart

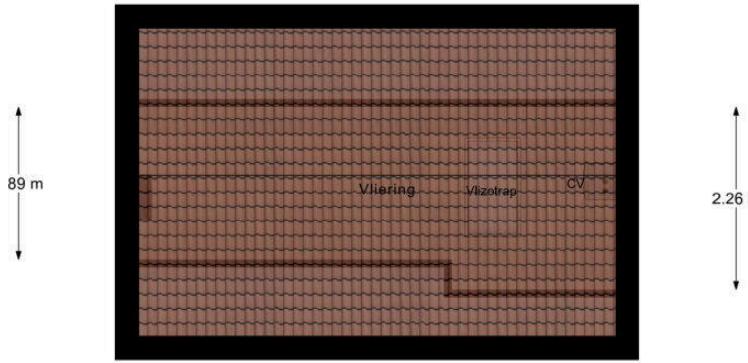














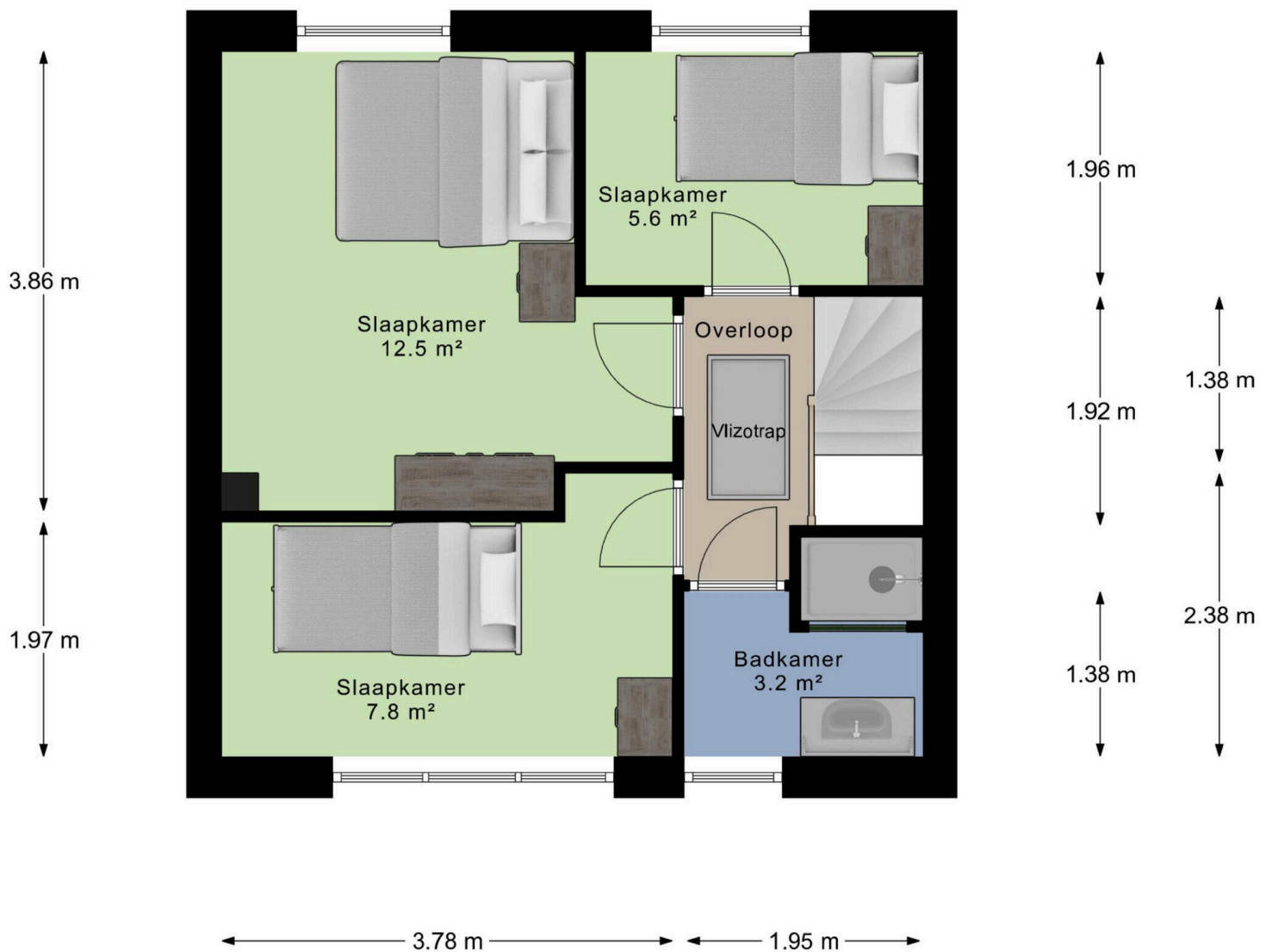


Begane Grond

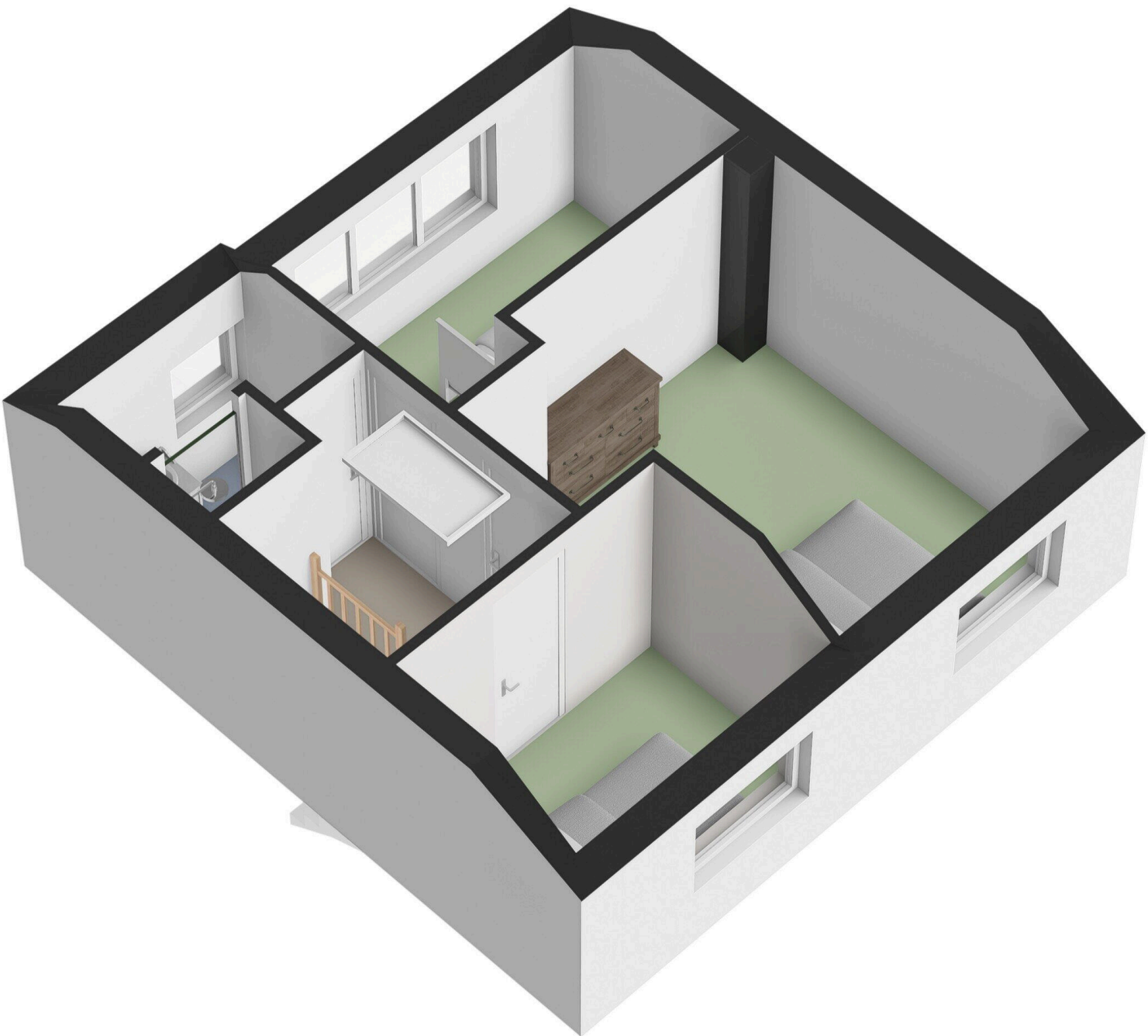


5.89 m

2.96 m 2.83 m

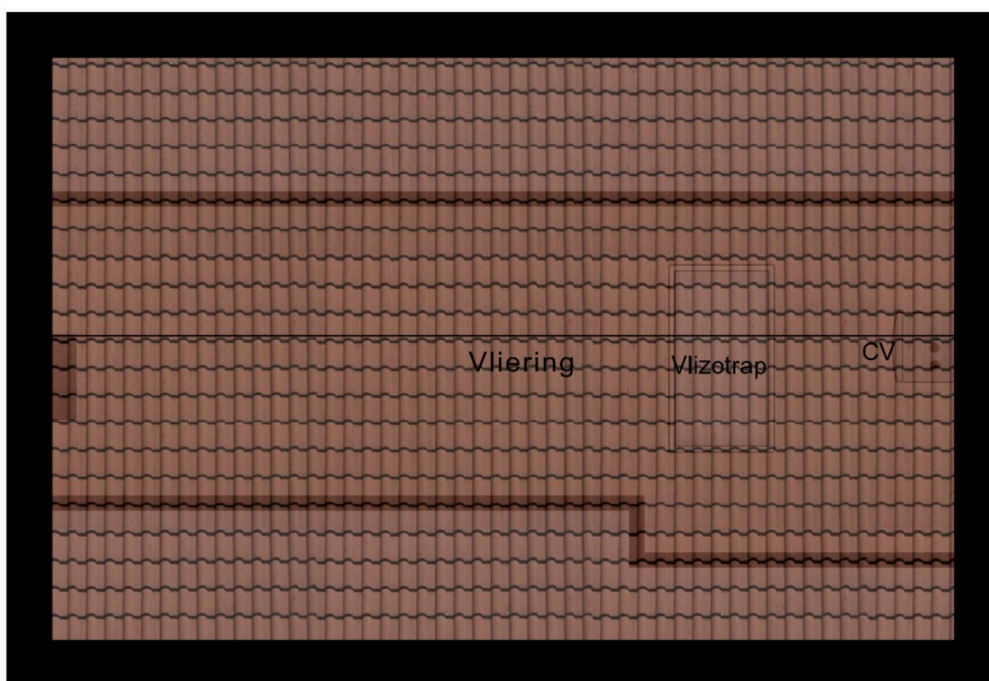


1e Verdieping



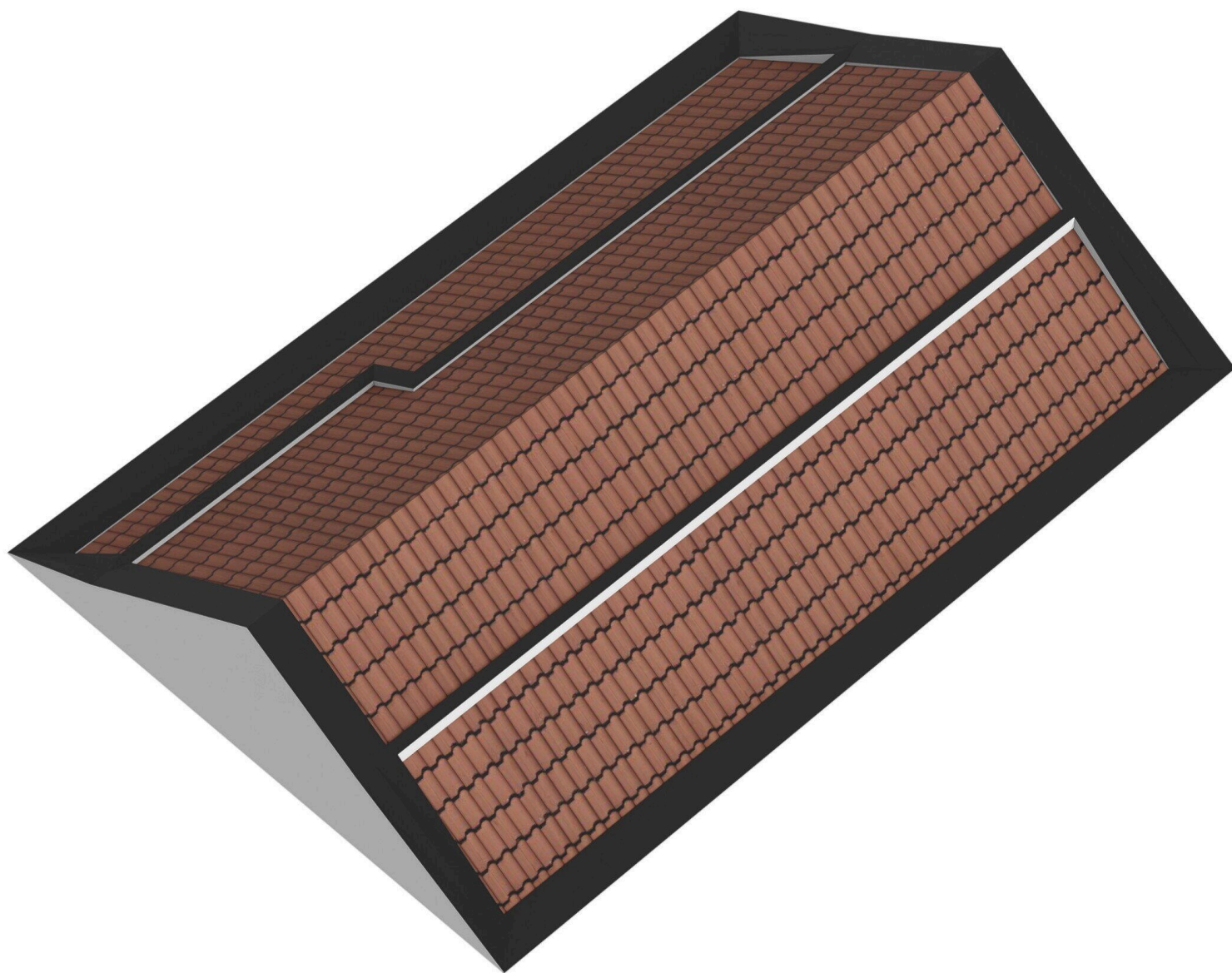
← 5.89 m →

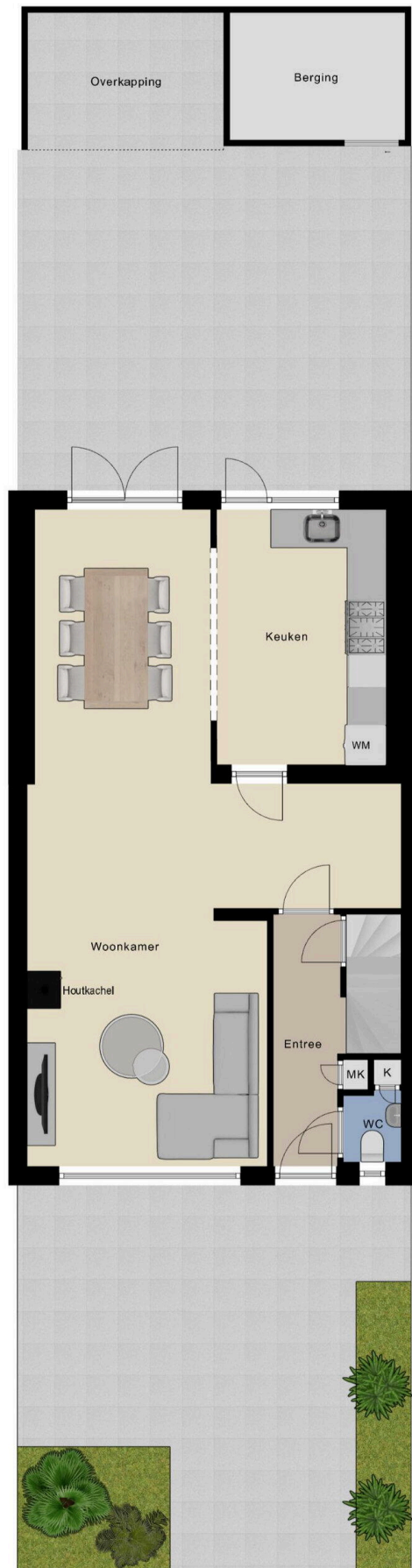
↑
1.89 m
↓



↑
2.26 m
↓

2e Verdieping

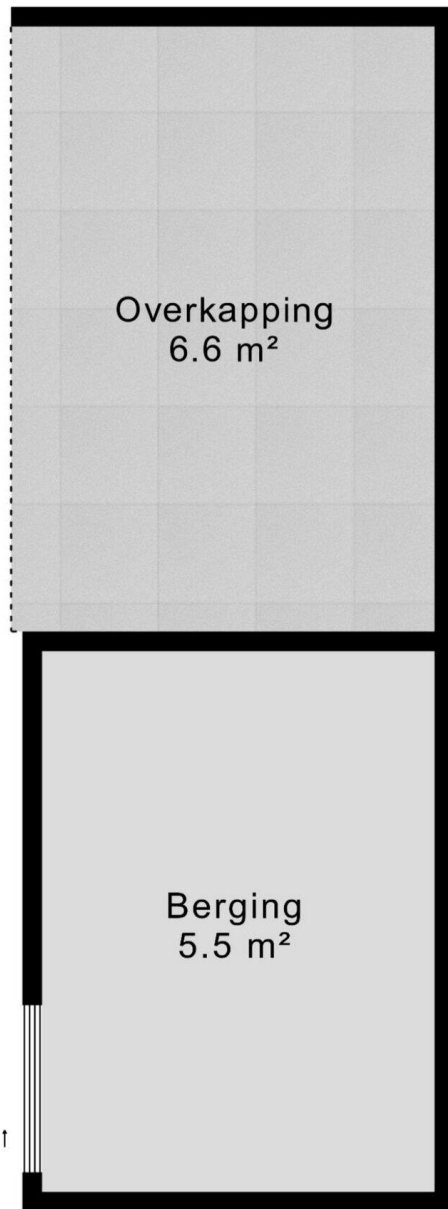




Begane Grond Tuin



← 2.16 m →

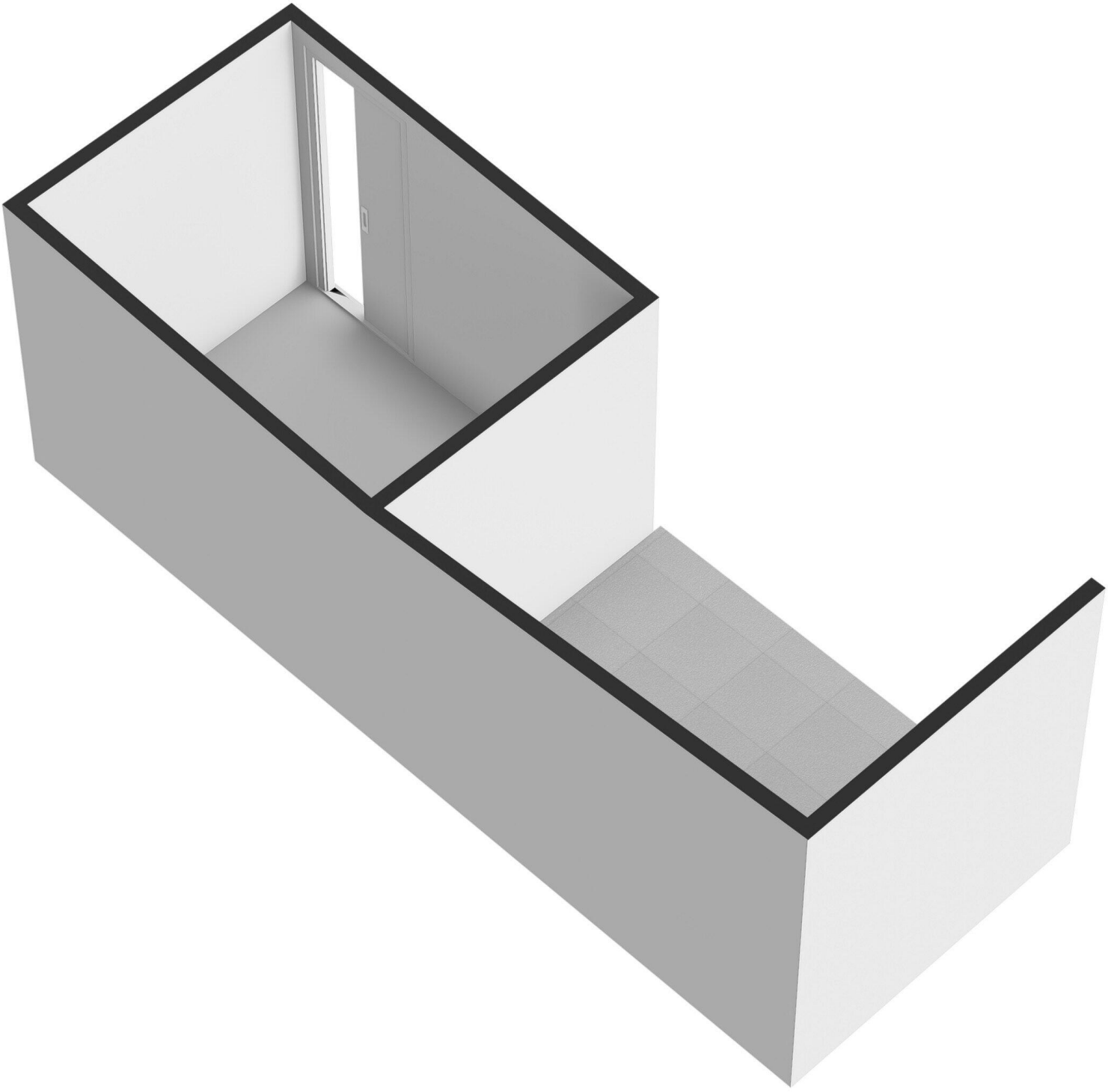


↑
3.08 m
↓

↑
2.75 m
↓

← 2.00 m →

Berging



Bereklaauwstraat 4

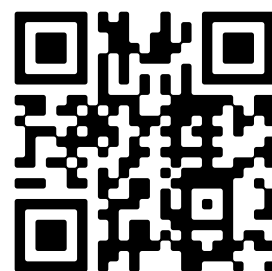
www.bereklaauwstraat4.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!