

Arnhem

Binderserf 22 | Vraagprijs € 515.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.BINDERSERF22.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2004
Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Inhoud:	466 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.binderserf22.nl

VHA  MAKELAARS
HART VOOR UW WONING



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

Binderserf 22, 6846 AH Arnhem

Op een aantrekkelijke en kindvriendelijke locatie vind je deze interessante eengezinswoning met een zonnige tuin op het zuiden!

De speelse indeling zorgt voor een prettige verdeling van de verschillende ruimtes. Dit zie je ook terug in de diverse raampartijen, die zorgen voor een fijn lichtinval in de woning.

De rustige ligging in de wijk "Schuytgraaf", aan een autoluwe straat en met een speeltuintje voor de deur, maakt dit onder andere een ideale plek voor een jong gezin. In de wijk zijn meerdere speelplekken te vinden, ook voor de grotere kinderen. Daarnaast zijn er diverse basisscholen, de International School en het Lorentz Lyceum voor middelbaar onderwijs.

Ook op loopafstand bevindt zich het gelijknamige winkelcentrum met inmiddels een ruim en gevarieerd winkelaanbod. Aansluitend ligt NS-station Arnhem Zuid. Ook diverse uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Tevens ben je op 5 minuten loopafstand van het groene en uitgestrekte landschapspark "Park Lingezege".

Het knusse centrum van Elst en het gezellige centrum van Arnhem liggen beide op circa 10 minuten afstand. Voor sportliefhebbers zijn er volop mogelijkheden: zo kun je padellen of tennissen bij TV Schuytgraaf, gelegen naast voetbalvereniging De Arnhemse Boys.

De woning beschikt momenteel over vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Op de tweede verdieping bestaat bovendien de mogelijkheid om een extra kamer te creëren, waardoor er in totaal vijf slaapkamers kunnen ontstaan.

De woonkamer heeft een gezellige ligging aan de tuinzijde, terwijl je vanuit de keuken vrij uitkijkt over het speeltuintje en de straat. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van stadsverwarming.

Kortom: een verrassend ruime en prettig ingedeelde woning op een fijne plek in Schuytgraaf!

Indeling:

Begane grond:

Entree van de woning in de ruime hal. Hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapopgang en voldoende ruimte voor een garderobe.

Vanuit de hal kom je in de woonruimte, met aan de achterzijde de speels ingedeelde woonkamer. De openslaande deuren geven direct toegang tot het zonnige terras en de achtertuin.

Door de speelse opzet kun je de zithoek en eettafel op verschillende manieren plaatsen. De open keuken

bevindt zich aan de voorzijde en bestaat uit twee royale keukenblokken met veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser.

De hoge kastenwand is in 2024 geplaatst en voorzien van een inbouwkoelkast en inbouwvriezer, eveneens uit 2024.

Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische vaste kast onder de trap. De gehele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers met een prettige maatvoering. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning.

Naast de hoofdslaapkamer bevindt zich de badkamer, uitgevoerd met een ligbad-/douchecombinatie, een tweede toilet en een dubbele wastafel.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Je komt eerst op de overloop, waar zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden.

Aan beide zijden is volop bergruimte aanwezig achter de schuifwanden.

Verder is er een ruime vierde slaapkamer met twee grote dakramen. Deze kamer is dusdanig royaal dat er zelfs mogelijkheden zijn om hier twee afzonderlijke kamers te realiseren.

Vliering:

Middels een vlizotrap is er een ruime vliering aanwezig.

Bijzonderheden:

- Kindvriendelijke en autoluwe ligging;
- Het geheel is goed geïsoleerd, voorzien van stadsverwarming en heeft energielabel A;
- Speeltuintje direct voor de woning;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Vier slaapkamers met mogelijkheid tot vijf;
- Royale tweede verdieping;
- Hoge kastenwand keuken vernieuwd in 2024;
- Inbouwkoelkast en inbouwvriezer uit 2024;

- Het binnen- en buitenschilderwerk is deels in 2026 uitgevoerd;
- Diverse scholen en voorzieningen in de directe omgeving;
- Winkelcentrum en NS-station Arnhem Zuid op loopafstand;
- Goede bereikbaarheid richting Arnhem, Elst en diverse uitvalswegen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 515.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2004
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Inhoud:	466 m ³
Externe bergruimte:	9 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,buitenzonwering,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Stadsverwarming
Warm water:	Stadsverwarming

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,beschutte ligging,in bosrijke omgeving
----------	--

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	66 m ² (11 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

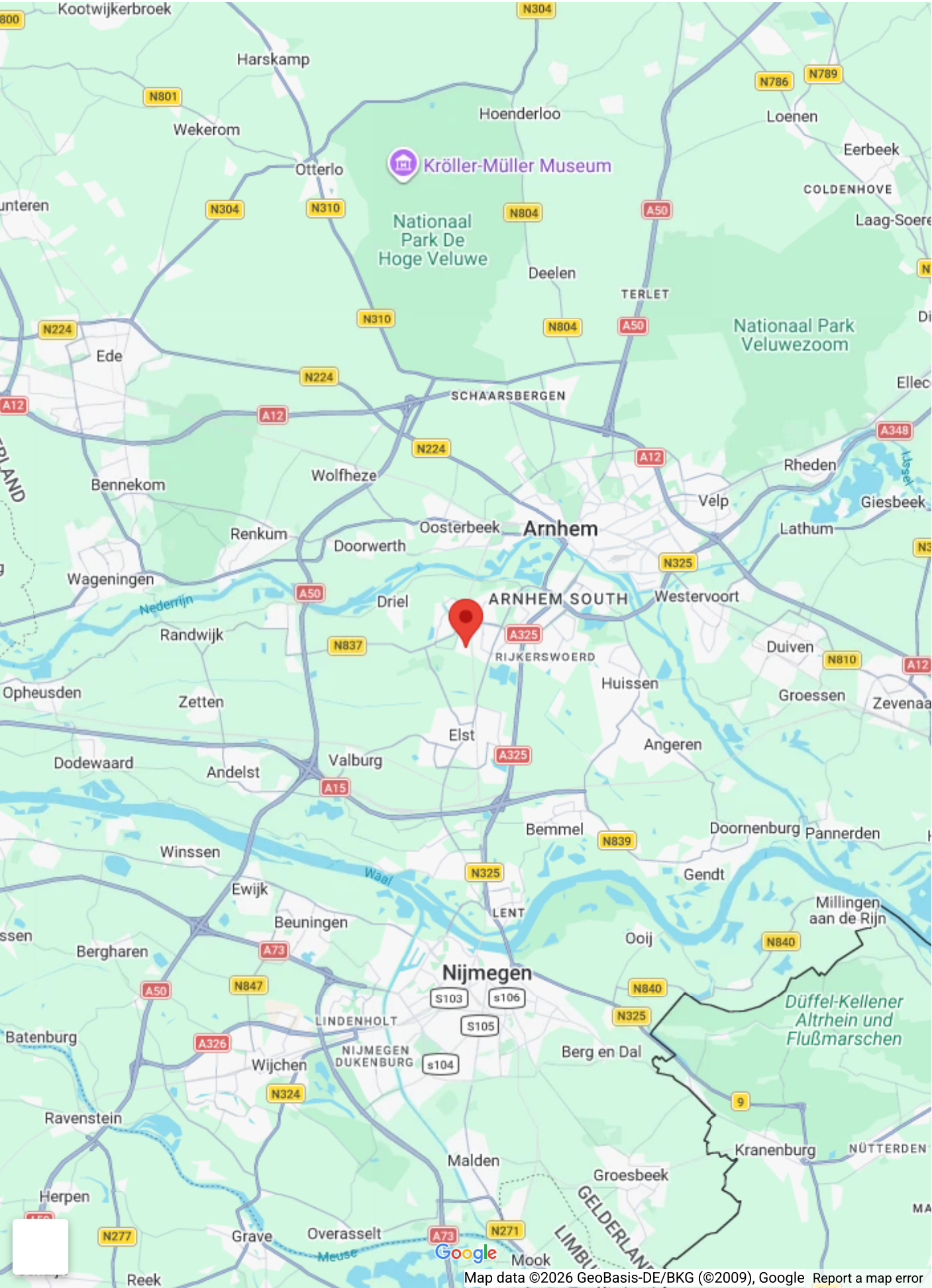
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

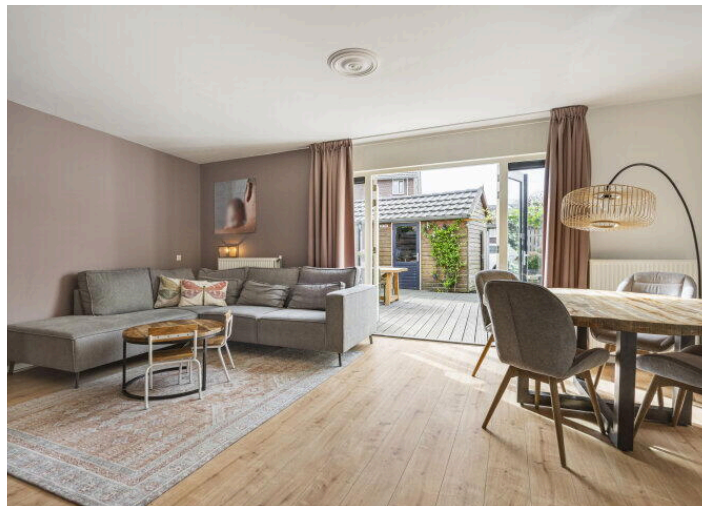
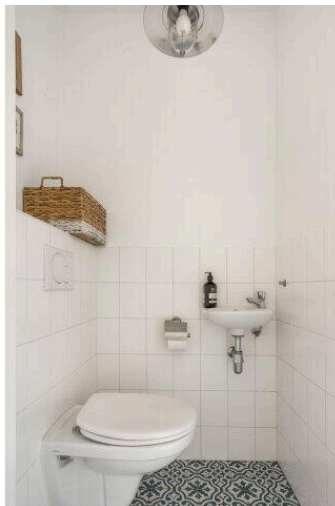
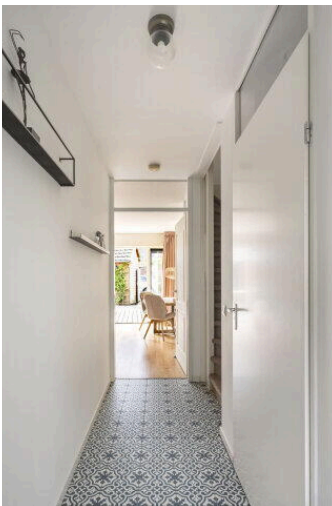
Garage

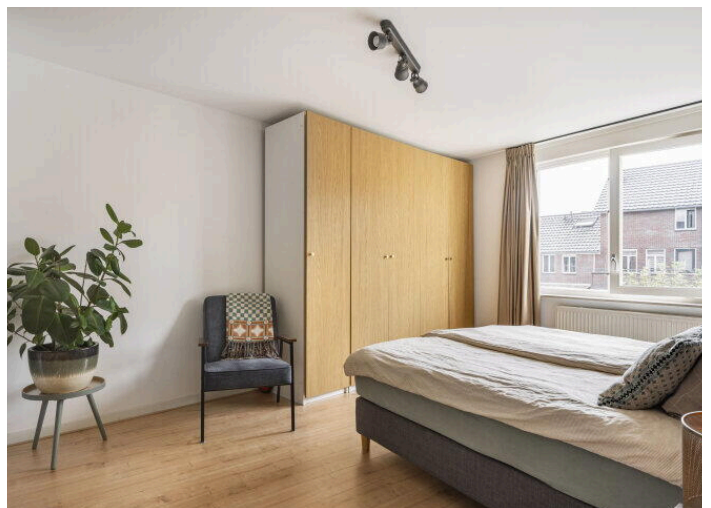
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

Op de kaart











Binderserf 22

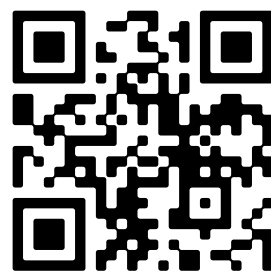
www.binderserf22.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



Scan Mij!