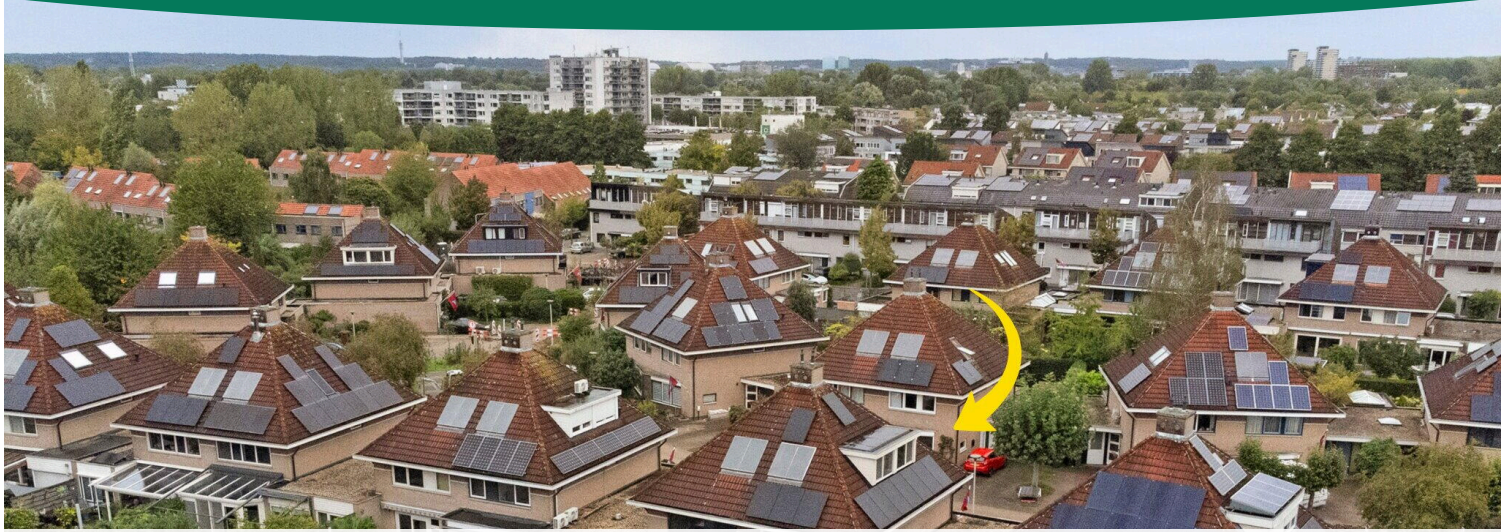


Arnhem

Fien de la Mardreef 32 | Vraagprijs € 585.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.FIENDELAMARDREEF32.NL



- Type object:** Geschakelde 2 onder 1 kapwoning...
- Bouwjaar:** 1996
- Woonoppervlakte:** 155 m²
- Perceeloppervlakte:** 234 m²
- Inhoud:** 591 m³
- Aantal kamers:** 5 kamers (3 slaapkamers)
- Website:** www.fiendelamardreef32.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Fien de la Mardreef 32, 6836 MT Arnhem

Wie hier binnenkomt, merkt al snel hoeveel ruimte deze woning eigenlijk biedt. Aan de voorzijde oogt het rustig en verzorgd, maar vooral aan de achterzijde zit de verrassing: een brede woonkamer, veel glas, een diepe tuin en helemaal achterin het water. Juist die combinatie maakt deze geschakelde tweekapper aan de Fien de la Mardreef zo prettig om in te wonen.

Met circa 155 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een grote multifunctionele zolderverdieping is er binnen volop ruimte. Buiten sluit de woning daar mooi op aan. De tuin ligt gunstig op het zuidoosten, heeft meerdere plekken om te zitten en eindigt bij een vlonder aan het water. Vanuit de tuin kijk je uit over het water en de groenstrook erachter.

Ook praktisch zit het goed. Er is een eigen oprit, een ruime inpandige berging, veel bergruimte in huis en de woning is de afgelopen jaren verder verduurzaamd met onder andere 12 zonnepanelen en een thuisbatterij.

Indeling

Begane grond

Via de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte kom je in de woonkamer. Die is royaal opgezet en door de grote glaspartij en schuifpui aan de achterzijde komt er veel daglicht binnen. De woonkamer biedt genoeg ruimte voor een ruime zithoek én een aparte eethoek, zonder dat het vol aanvoelt. De schuifpui is voorzien van zonwering en zorgt voor een directe verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet je hem open en loopt binnen bijna vanzelf over in buiten. Aan de voorzijde ligt de keuken uit 2022. Deze is voorzien van een royaal werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, inbouwkoffiemachine en Quooker. Vanuit de woonkamer bereik je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Aansluitend ligt de ruime inpandige berging van circa 18,1 m². Deze ruimte was oorspronkelijk een garage en wordt nu gebruikt als berging. Wie daar behoefte aan heeft, kan de garagefunctie in de toekomst weer terugbrengen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is circa 14,7 m² groot en voorzien van een vaste wastafel. De tweede slaapkamer is circa 10,9 m² en beschikt over een inloopkast. De derde slaapkamer is circa 7,3 m² en heeft een eigen deur naar het balkon van circa 8,3 m². Een fijne extra buitenplek, met uitzicht over de omgeving. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping valt vooral op door de hoeveelheid ruimte. Hier ligt een grote open verdieping van circa 36,7 m² die nog verder naar eigen wens kan worden afgewerkt en ingedeeld. De brede dakkapel (geplaatst in 2022 en voorzien van kunststof kozijnen) zorgt daarbij voor veel licht. De ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of logeerverdieping. Daarnaast is er extra bergruimte achter de knieschotten. Op deze verdieping bevinden zich ook de cv-installatie en de boiler/zonneboiler.

Tuin

De achtertuin is circa 83 m² groot en ongeveer 11 meter diep. Door de ligging op het oosten en zuiden kun je hier op verschillende momenten van de dag van de zon genieten. De tuin is speels aangelegd met verschillende hoogtes. Via de schuifpui sluit het terras direct aan op de woonkamer. Achter in de tuin ligt het vlonderterras aan het water. Hier zit je vrij en kijk je uit over het water en de groenstrook erachter. In de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Locatie

De woning ligt in de wijk Rijkerswoerd in Arnhem-Zuid aan een autoluwe straat die bijna alleen door de bewoners wordt gebruikt. De buurt kenmerkt zich verder door ruim opgezette straten, veel groenstroken en diverse waterpartijen. Basisscholen, kinderopvang en winkelcentrum Rijkerswoerd liggen op korte loop- en fietsafstand. Voor ontspanning en recreatie in het groen wandel of fiets je zo naar de Rijkerswoerdse Plassen, het uitgestrekte Park Lingezen of het Zeegbos, dat op 5 minuten wandelen van de woning ligt. Ook station Arnhem-Zuid, busverbindingen en de uitvalswegen richting de A325, A12 en A50 zijn uitstekend bereikbaar.

Bouwtechnisch & installaties

+ Bouwjaar & isolatie: Bouwjaar 1996. De woning is vanuit de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en is voorzien van HR++ beglazing. Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd.

+ Verwarming & warm water: De verwarming wordt verzorgd door een ATAG E325C cv-ketel uit 2011, in eigendom en voor het laatst onderhouden in oktober 2025. De woonkamer en keuken zijn voorzien van warmwater-vloerverwarming. Warm water wordt geleverd door de cv-ketel in combinatie met een Luigjes zonneboiler uit 1996.

+ Duurzaamheid & elektra: Energielabel A, geldig tot 21-08-2036. In 2024 zijn 12 zonnepanelen geplaatst (Denim 440 Wp met Enphase micro-omvormers). Daarnaast beschikt de woning over een Enphase 5P thuisbatterij van 5 kWh. De meterkast is in 2021 voorzien van een nieuwe 3-fasengroep.

Een ruime en verduurzaamde gezinswoning, met veel leefruimte en een bijzondere ligging aan het water. Nieuwsgierig geworden? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:fiendelamardreef32.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 585.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1996
Soort dak:	Schilddak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	155 m ²
Perceeloppervlakte:	234 m ²
Inhoud:	591 m ³
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,buitenzonwering,zonnecollectoren,schuifpui,dakraam,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas,volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel,zonneboiler
Cv ketel:	Atag e325c combiketel gas gestookt uit 2011 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand,aan water,aan rustige weg,vrij uitzicht,open ligging
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	83 m² (11.13 meter diep en 7.8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

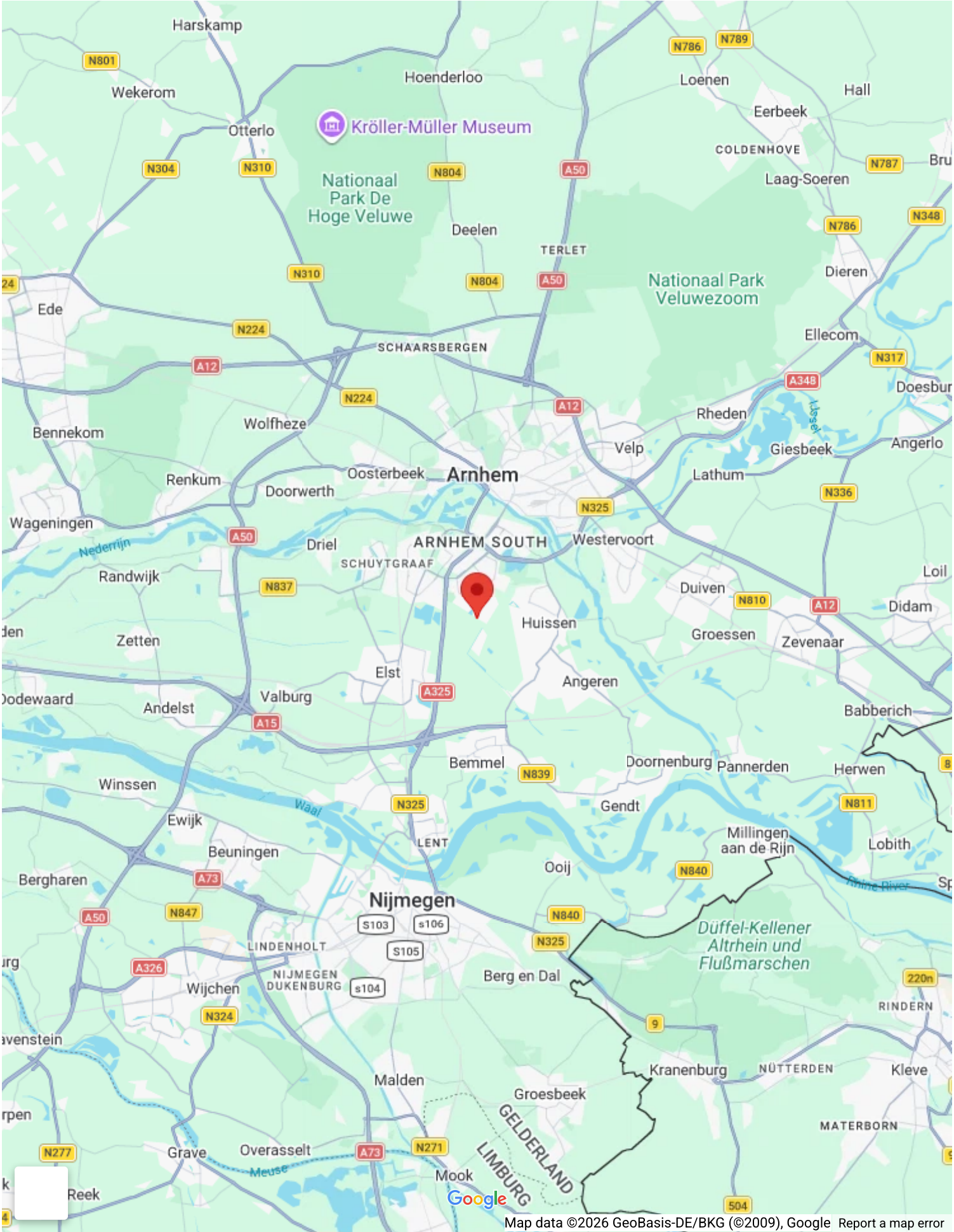
Garage

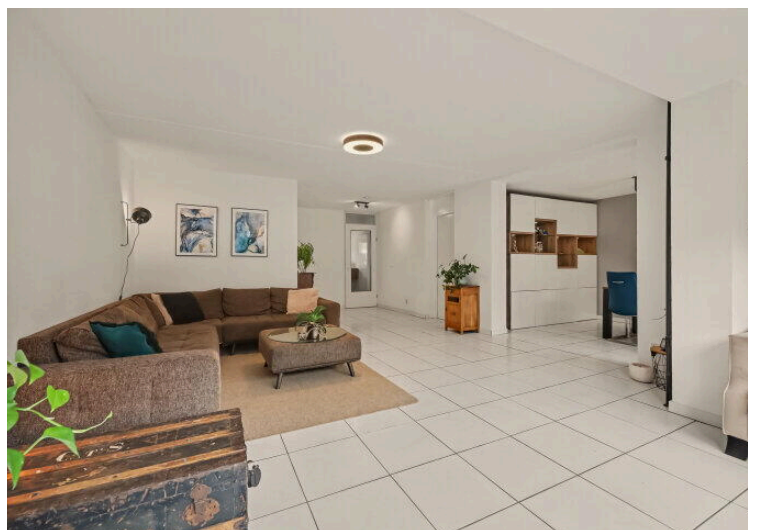
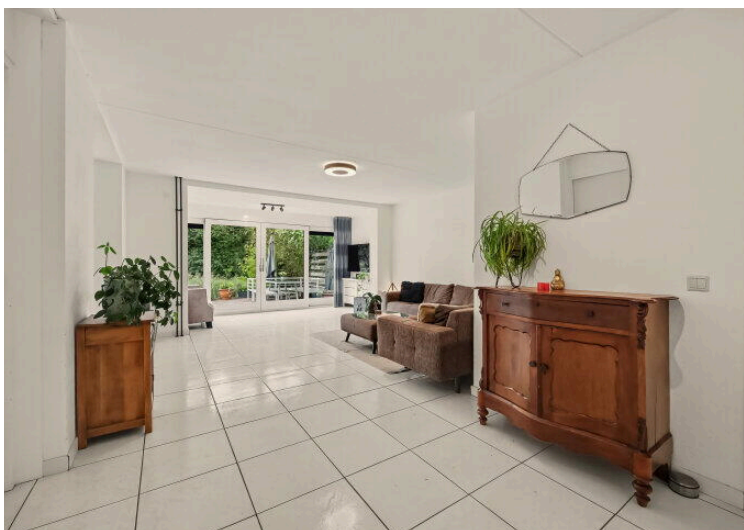
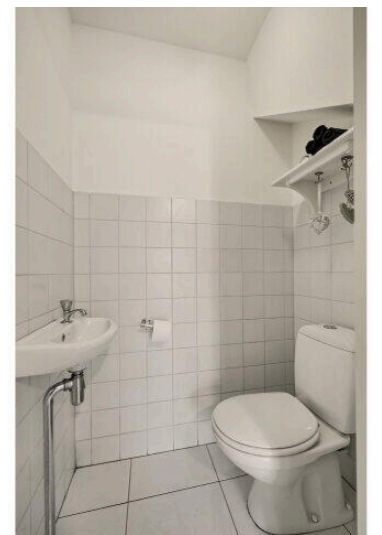
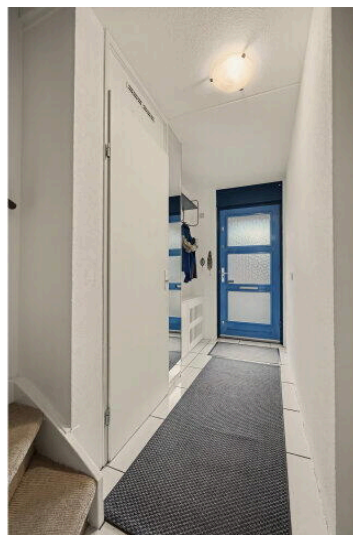
Soort garage:	Garage mogelijk
---------------	-----------------

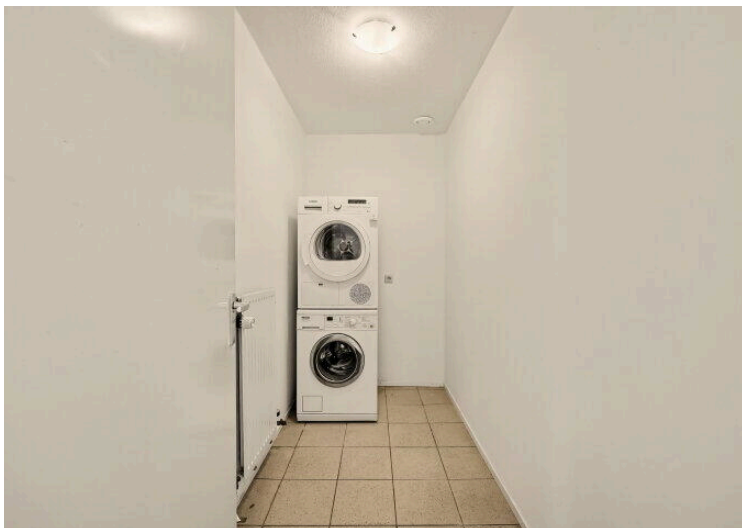
Op de kaart

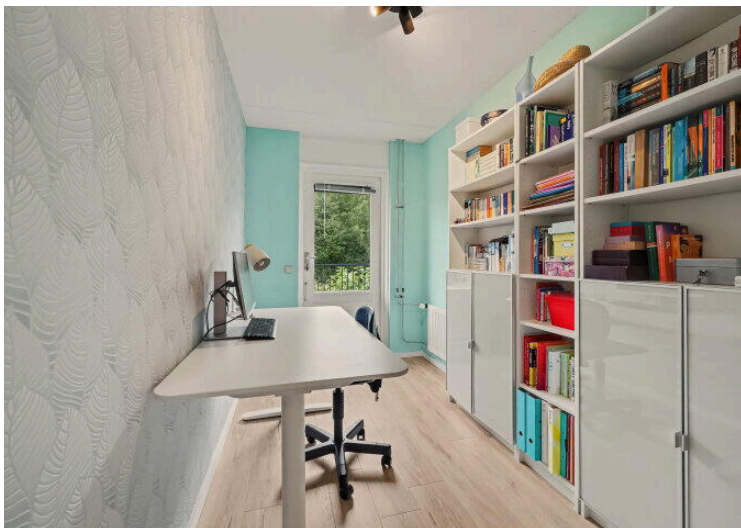
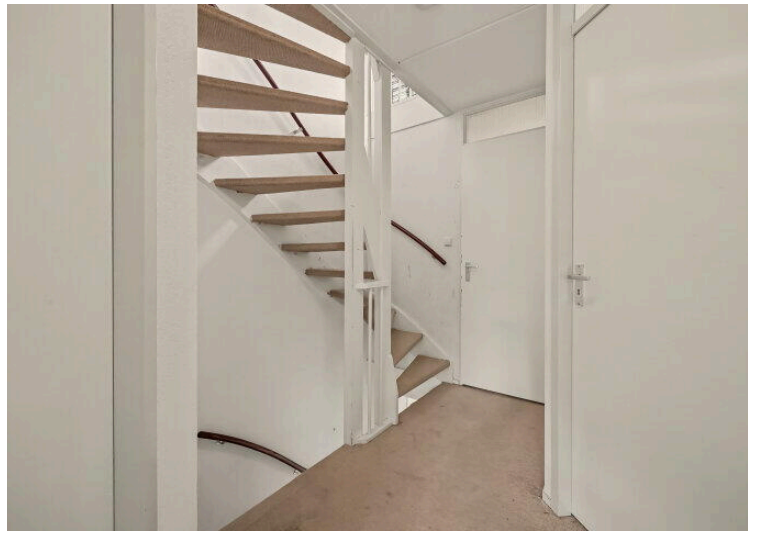


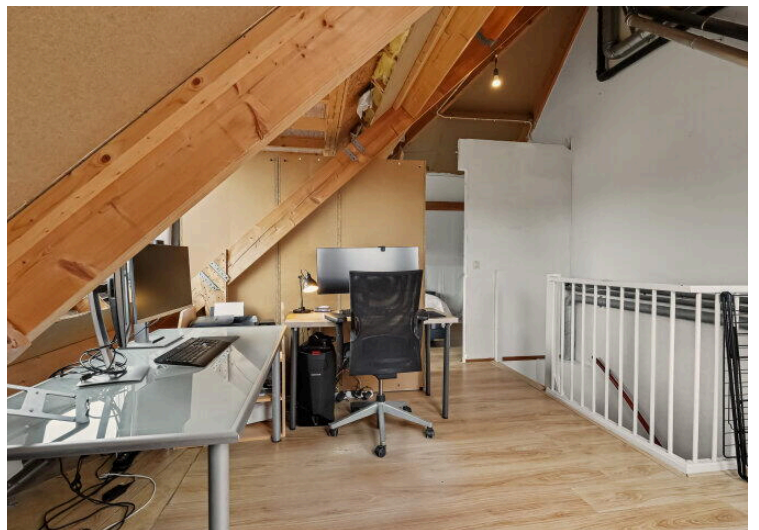
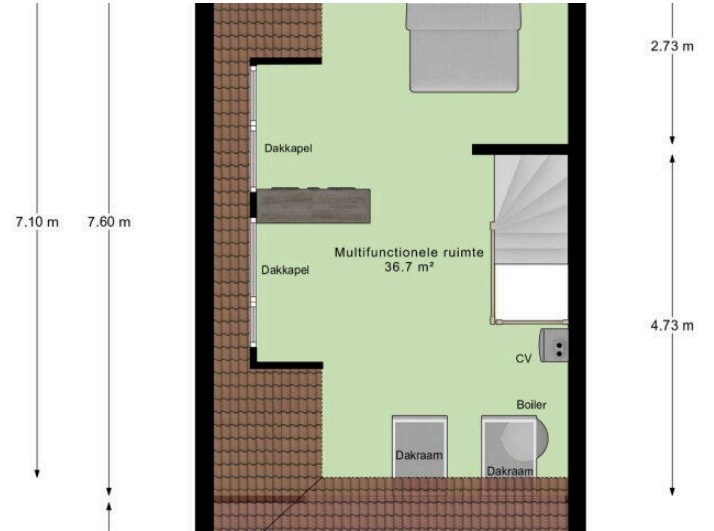
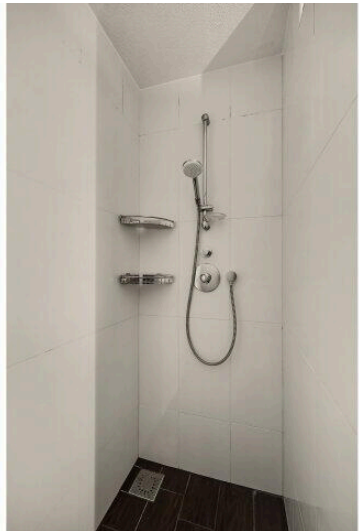
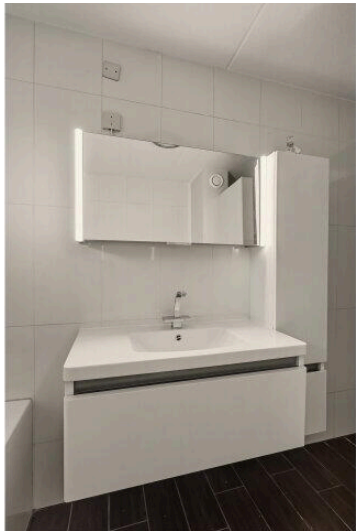
Op de kaart

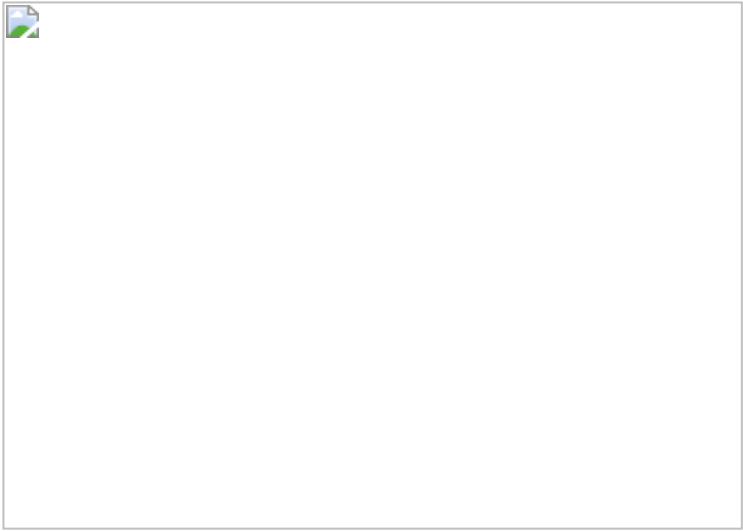
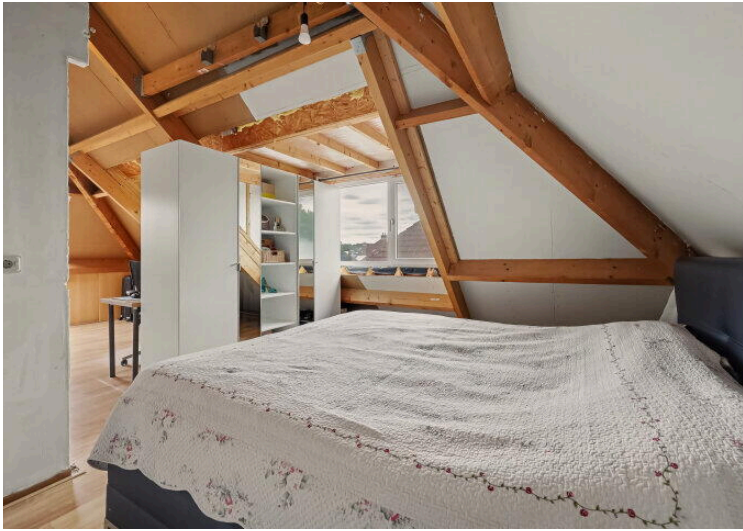


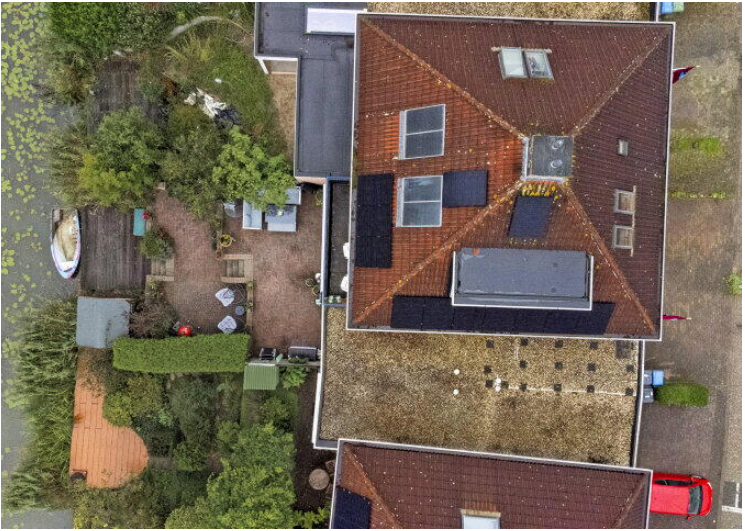








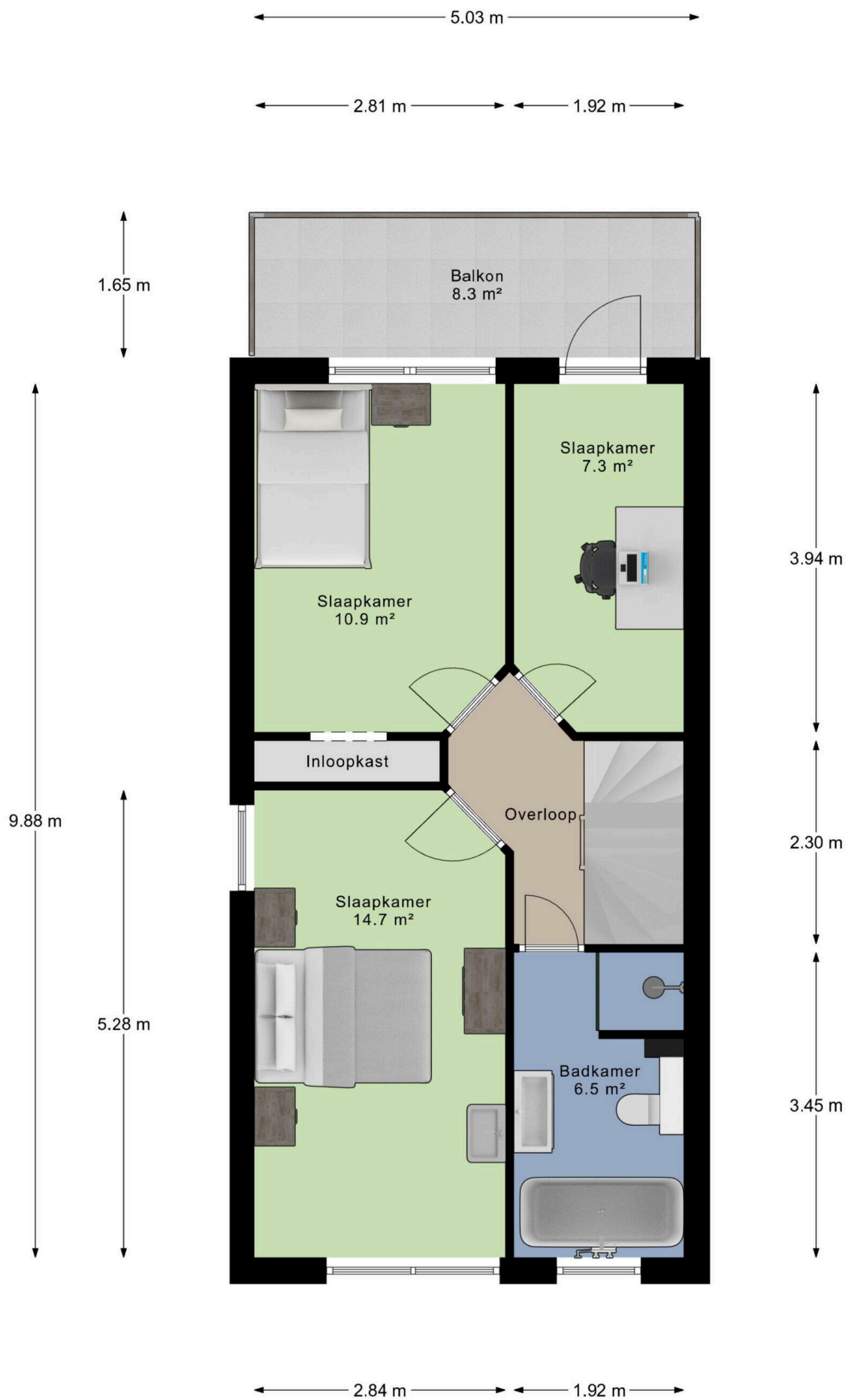




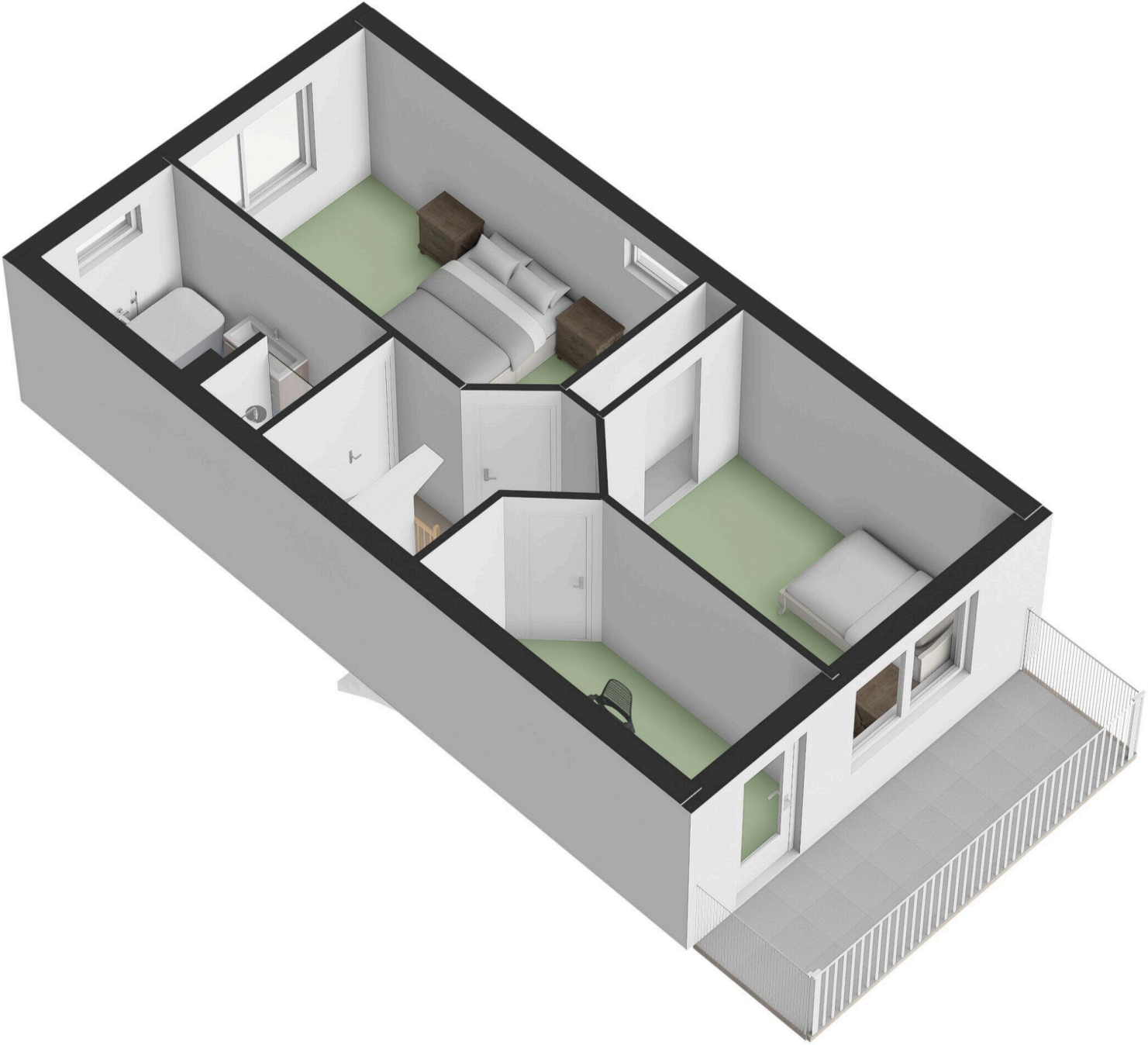


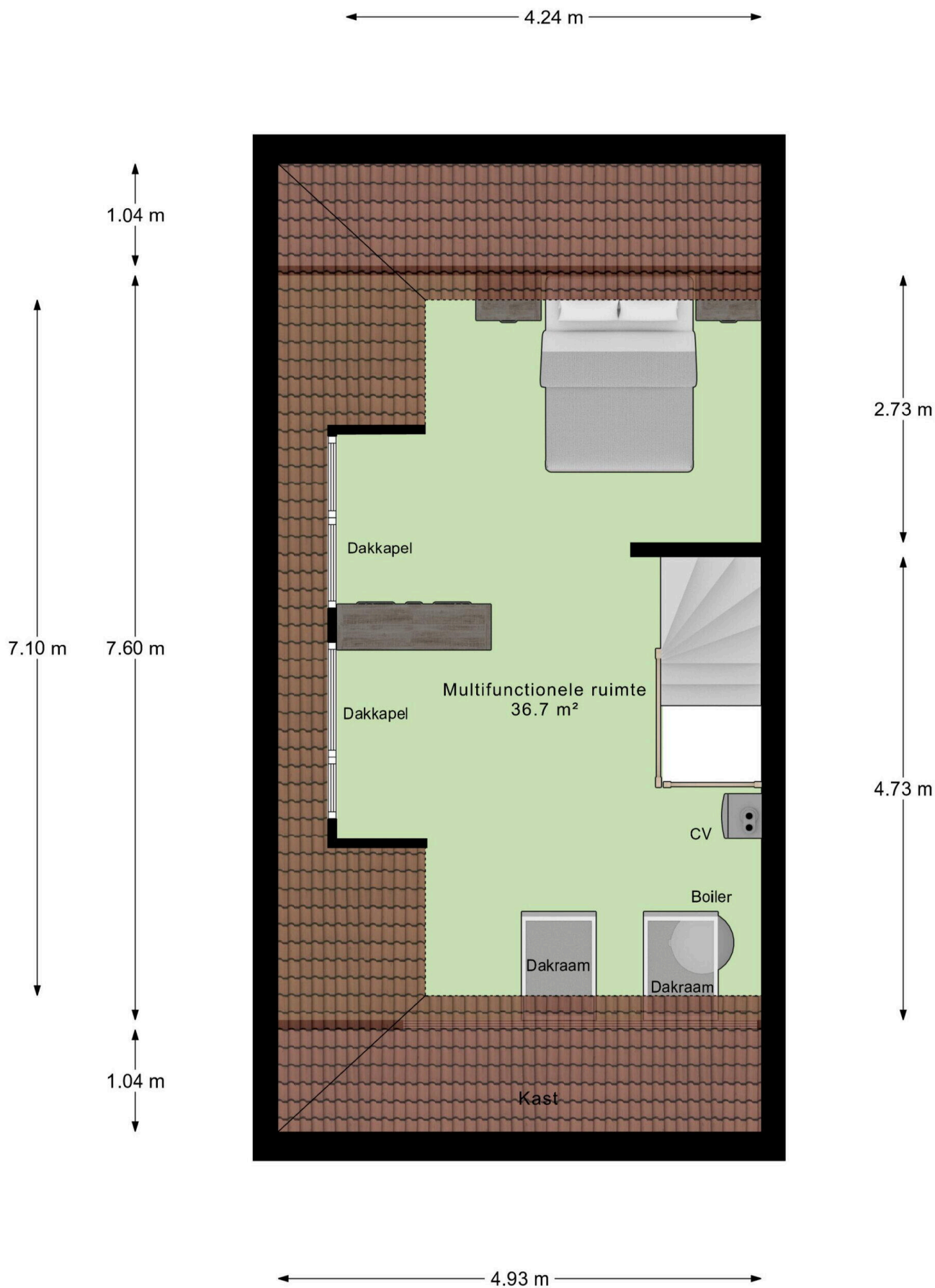
Begane Grond





1e Verdieping





2e Verdieping

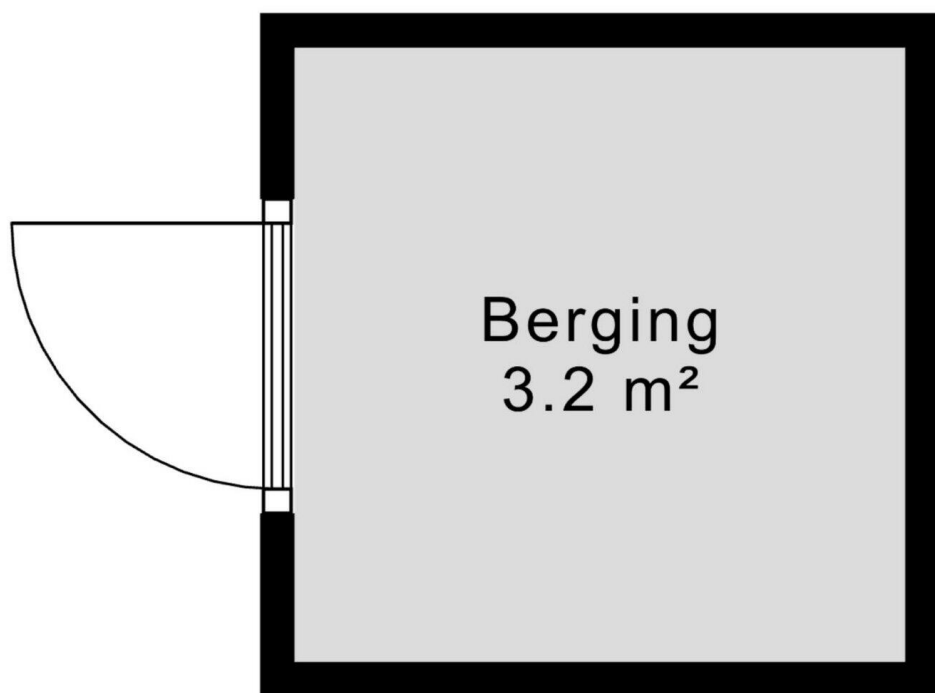




Begane Grond Tuin

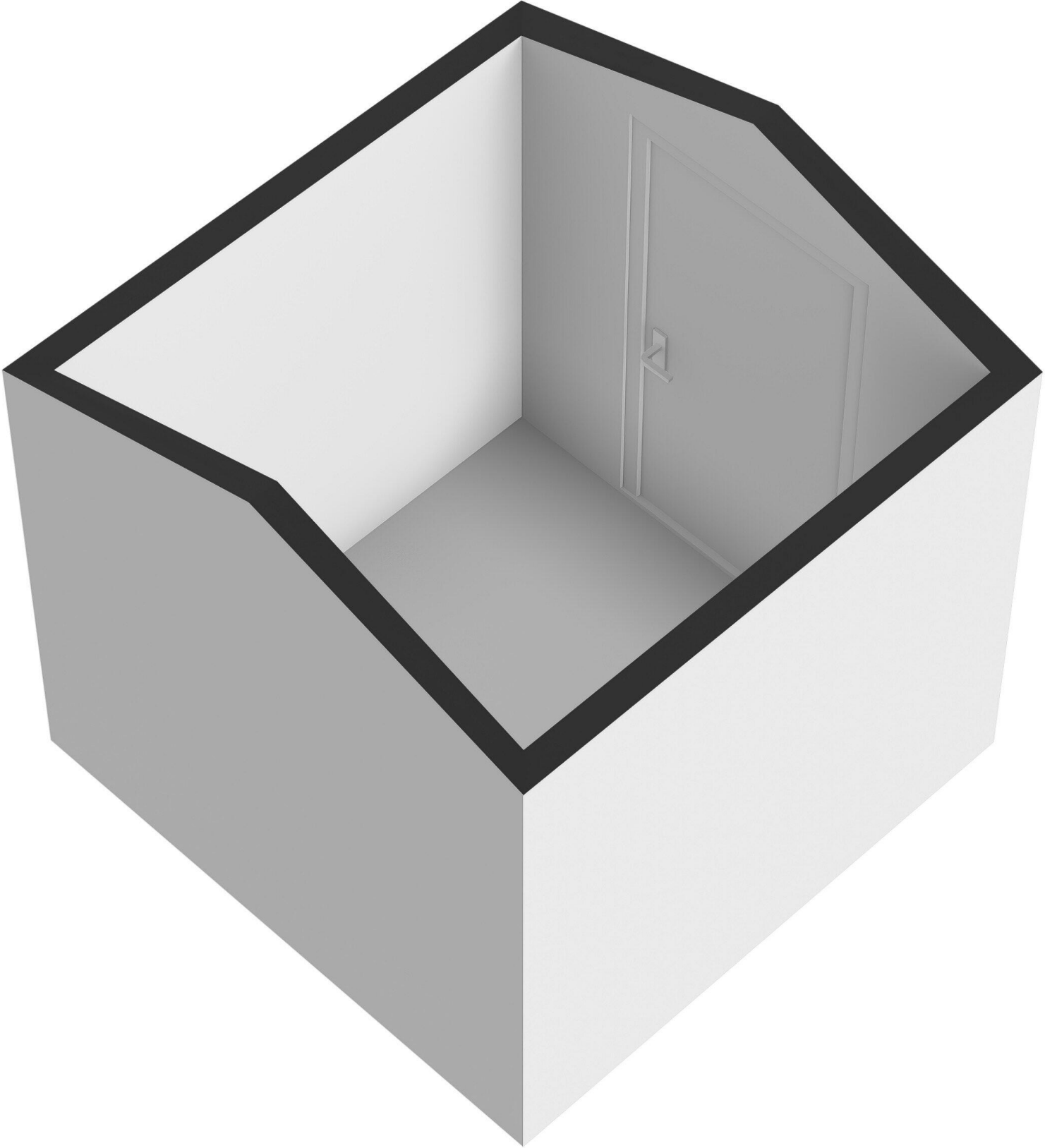


← 1.77 m →



↑
1.78 m
↓

Berging



Fien de la Mardreef 32

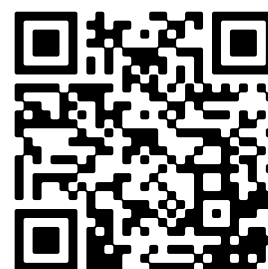
www.fiendelamardreef32.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!