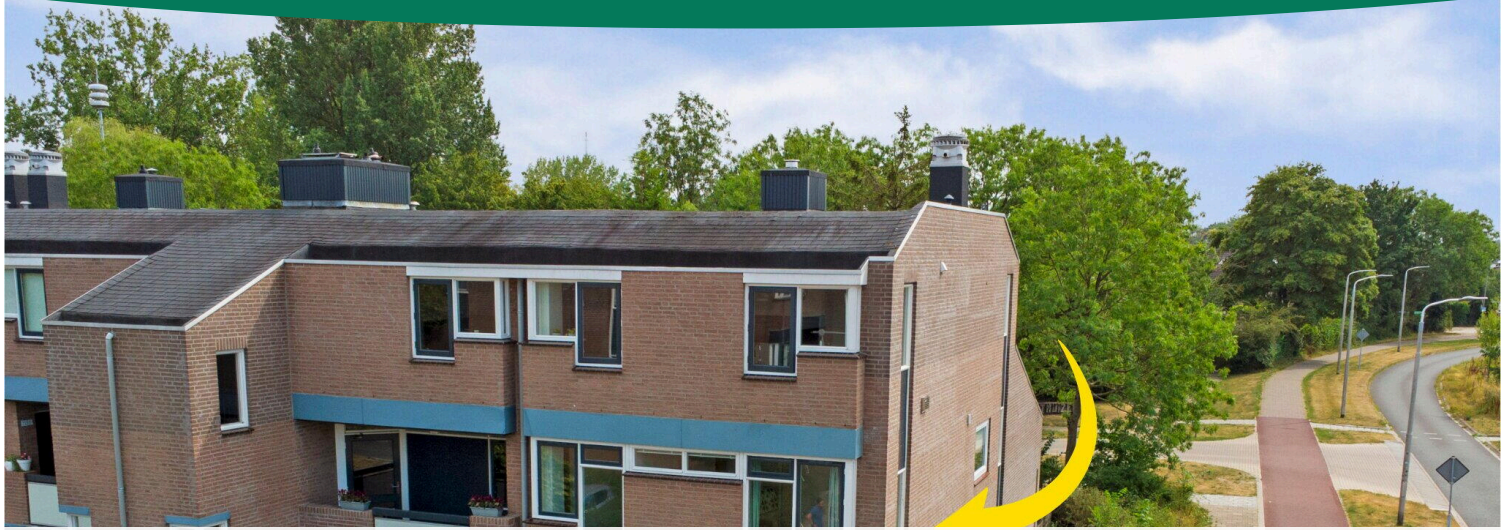


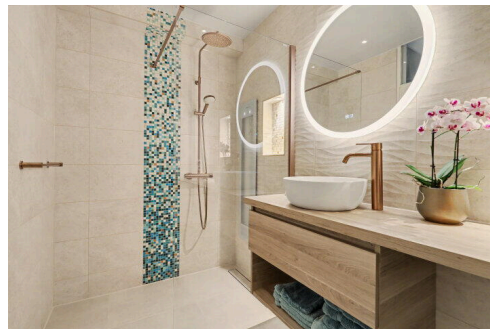
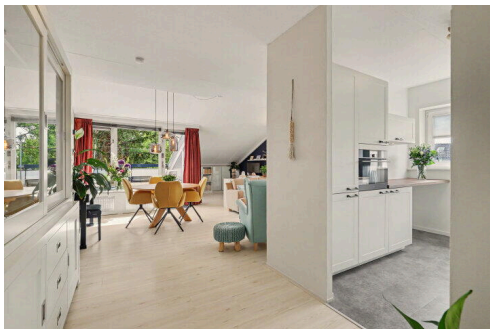
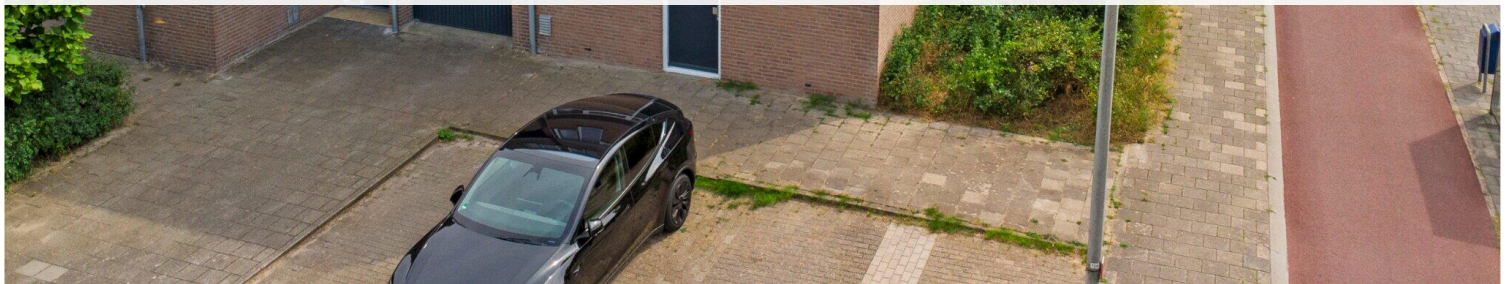
Arnhem

Groningensingel 1161 | Vraagprijs € 290.000 k.k.

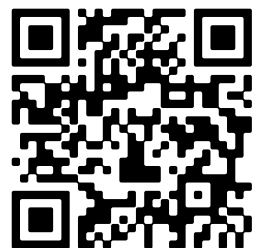


BESCHIKBAAR

WWW.GRONINGENSINGEL1161.NL



Type object: Portiekflat, appartement
Bouwjaar: 1979
Woonoppervlakte: 74 m²
Inhoud: 242 m³
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamers)
Website: www.groningensingel1161.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Groningensingel 1161, 6835 HX Arnhem

Licht, ruimte en een absolute toplocatie: aan de Groningensingel 1161 klopt het plaatje tot in de puntjes.

Wonen aan de Groningensingel betekent genieten van het beste wat Arnhem-Zuid te bieden heeft. Dit ruime hoekappartement ligt op een fantastische plek met veel lichtinval, vrij zicht en volop privacy. Doordat de woning op een hoek is gesitueerd, heeft het daglicht vrij spel via de extra zijramen. Binnen ervaar je direct een verzorgde sfeer met moderne gemakken zoals een luxe badkamer uit 2025 met Sunshower en vloerverwarming, een complete keuken met Quooker, airconditioning in de woonkamer en een fijn dakterras.

Indeling

Begane grond

Centrale entree met brievenbussen en trapopgang.

Woongedeelte & keuken

Het woongedeelte vormt met een oppervlakte van 36 m² het royale middelpunt van de woning. De brede raampartij aan de achterzijde en het extra zijraam laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. Op warme zomerdagen garandeert de aanwezige airconditioning een aangenaam en koel binnenklimaat. Er is ruimschoots plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. Ook is er genoeg ruimte om een thuiswerkplek te creëren. De halfopen keuken (6,8 m², vernieuwd in 2020) is opgesteld in een strakke wandopstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en is uitgerust met een Quooker, zodat je altijd direct kokend water bij de hand hebt.

Slaapkamer & sanitair

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer van 13,4 m². Dankzij de hoekligging heeft ook deze kamer een extra raam in de zijgevel, wat de ruimte heerlijk helder maakt. Er is voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. In de gang tref je de toiletruimte met een Geberit DuoFresh toilet en fonteintje, de meterkast, de cv-ruimte en een aparte waskast met extra opbergruimte en waar de wasmachine en droger op stahoogte opgesteld kunnen worden. Tegenover het toilet bevindt zich de luxe, in 2025 vernieuwde badkamer. Deze is stijlvol ingericht met een strak wastafelmeubel, comfortabele elektrische vloerverwarming en een inloopdouche met een ingebouwde Sunshower voorzien van infrarood en UV.

Dakterras & berging

Vanuit de woonkamer bereik je direct het dakterras van 8,6 m². Het terras is in 2019 voorzien van een composiet vlondervloer en ligt door de hoekligging heerlijk beschut en privé. Op de begane grond beschikt de woning over een eigen externe berging van 5,5 m² voor het stallen van fietsen of extra opslag.

Locatie

De ligging is zonder meer een van de grootste pluspunten van dit appartement. Om de hoek ligt het prachtige Park Immerloo, waar je zo naartoe wandelt voor een ontspannen rondje in het groen. Voor de dagelijkse boodschappen en de sportschool hoef je de straat amper uit: de supermarkt en de sportschool liggen letterlijk

om de hoek. Wil je uitgebreider winkelen? Overdekt winkelcentrum Kronenburg bevindt zich op een paar minuten afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met een bushalte direct voor de deur en een snelle verbinding via de Pleijroute (N325) richting de A12 en A50 of de A325 richting de A15. Parkeren doe je gratis en eenvoudig op het parkeerterrein voor het gebouw. En in de directe omgeving is er een elektrische laadpaal.

Bouwtechnisch & installaties

- + Bouwjaar & isolatie: Bouwjaar 1979. De gevels zijn geïsoleerd en het gevelvoegwerk is in 2026 geheel vernieuwd. De woning is voorzien van HR++ beglazing en het schilderwerk van de kozijnen is in 2022 uitgevoerd.
- + Verwarming & warm water: Verwarming en warm water via een Remeha Avanta 28C combiketel uit 2012 (eigendom). In de woonkamer hangt een airconditioning (voor koelen en verwarmen) en de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- + Duurzaamheid: Definitief Energielabel C (geldig tot 09-03-2036).

VvE

Het complex heeft een actieve Vereniging van Eigenaars en 1x per jaar is er een algemene ledenvergadering. De VvE-bijdrage bedraagt € 156,- per maand.

Verkoper vertelt

"Ik woon hier al bijna twintig jaar met veel plezier. Ik vind het heerlijk dat er zoveel licht binnenvalt, en de privacy van het dakterras is ook prettig. Verder kan je hier makkelijk parkeren, is de supermarkt vlakbij en wandel je zo naar het Immerloo park. Waarom ga ik dan toch weg? Ik heb een geweldige man ontmoet, en met mijn nieuwe gezin was er behoefte aan een grotere woning. Anders had ik hier prima oud kunnen worden. De Sunshower kan ik in ieder geval aanraden!"

Wil je deze lichte hoekwoning op deze toplocatie zelf komen ervaren? Neem gerust contact op voor een bezichtiging.

Aanvaarding: In overleg.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
groningensingel1161.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 290.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 156 p/m

Bouw

Object type:	Portiekflat, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	74 m²
Inhoud:	242 m³
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (1 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche,vloerverwarming
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,airconditioning

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 28c combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan park,in woonwijk,vrij uitzicht,beschutte ligging,in bosrijke omgeving
----------	---

Balkon dakterras:	Dakterras
-------------------	-----------

Tuin:	Geen tuin
-------	-----------

Bergruimte

Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
-----------------------	----------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

Garage

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

VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
-------------------	----

Jaarlijkse vergadering:	Ja
-------------------------	----

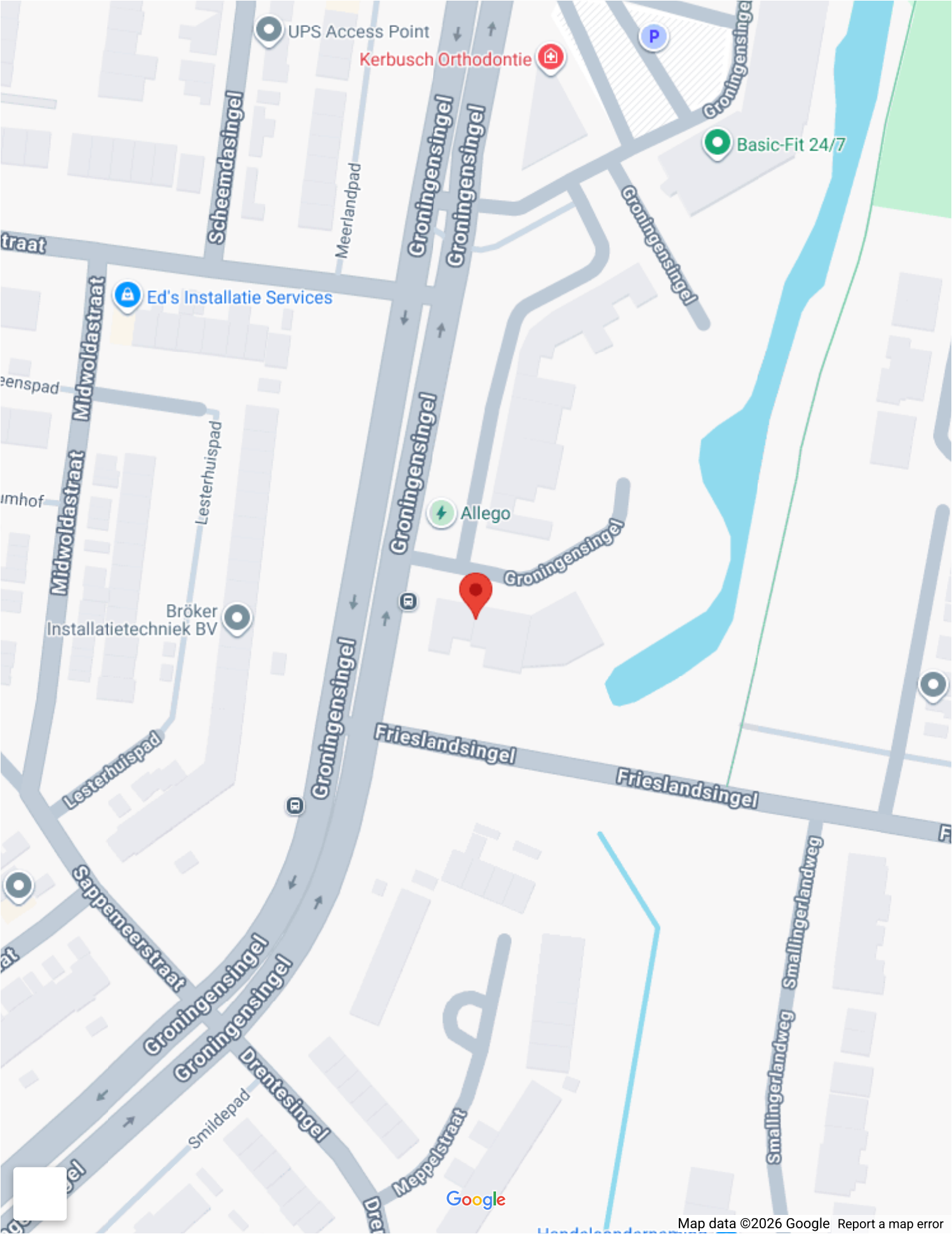
Periodieke bijdrage:	Ja,€ 156 p/m
----------------------	--------------

Reservefonds aanwezig:	Ja
------------------------	----

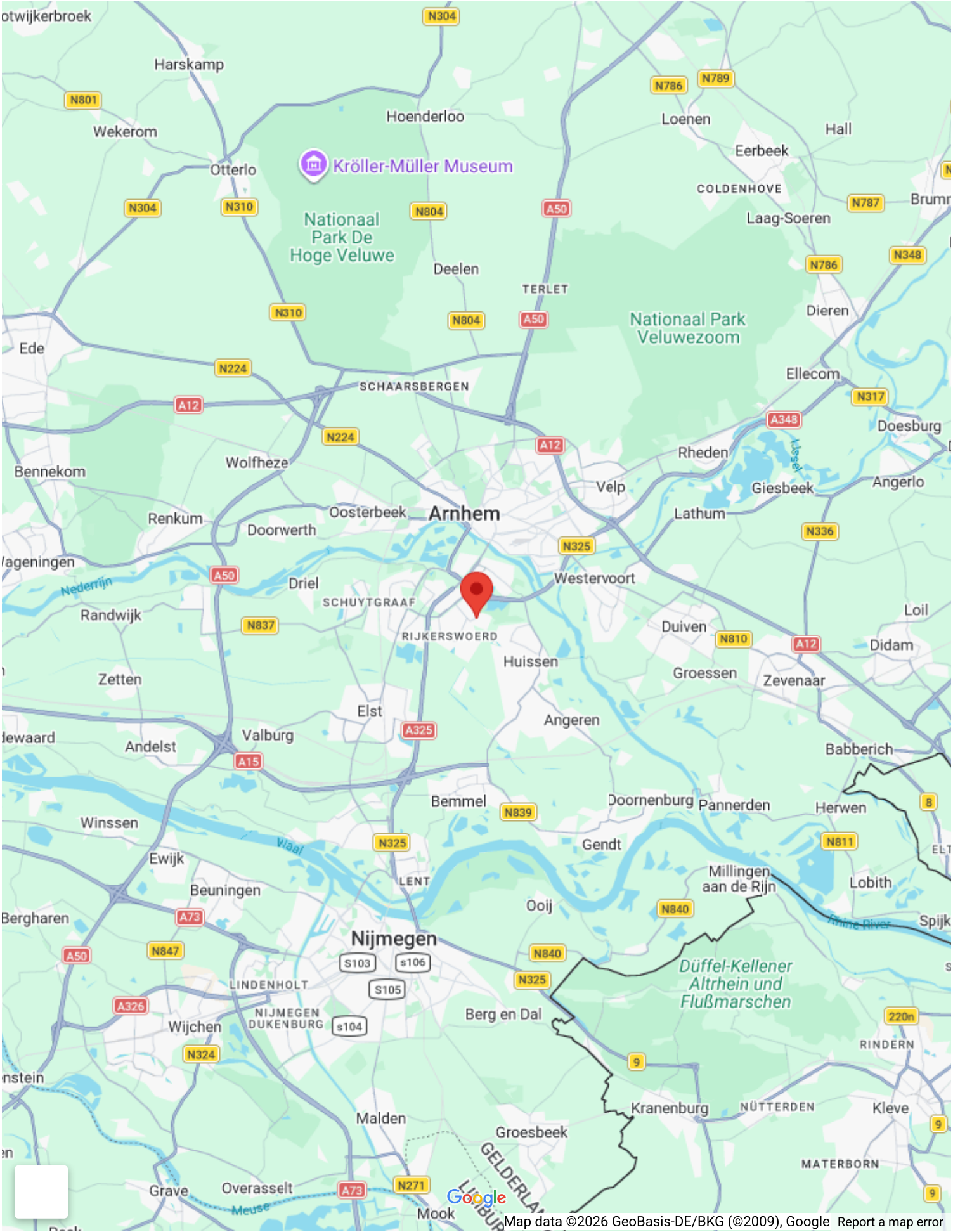
Onderhoudsplan:	Ja
-----------------	----

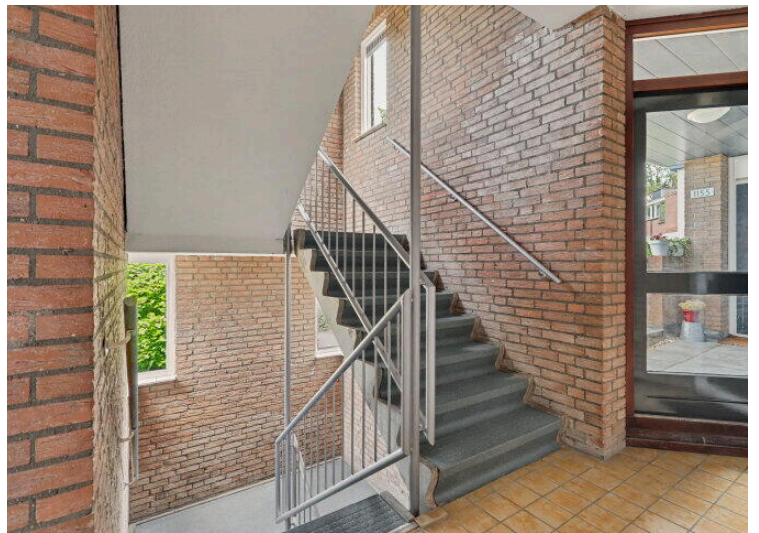
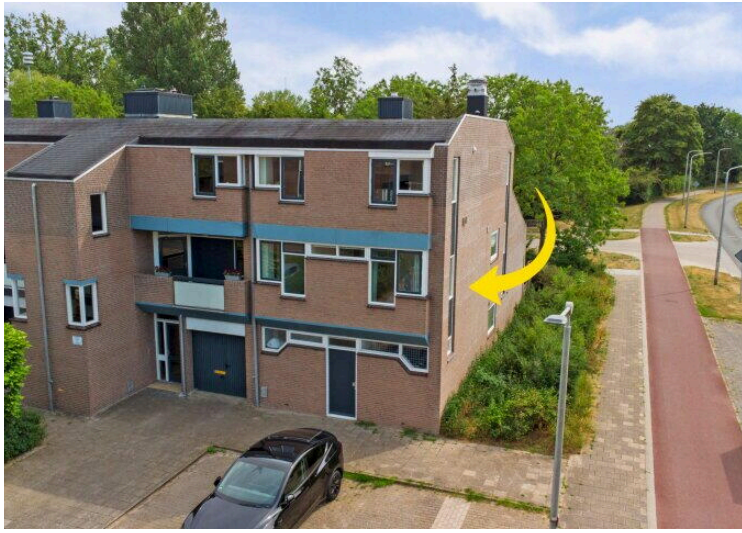
Opstalverzekering:	Ja
--------------------	----

Op de kaart

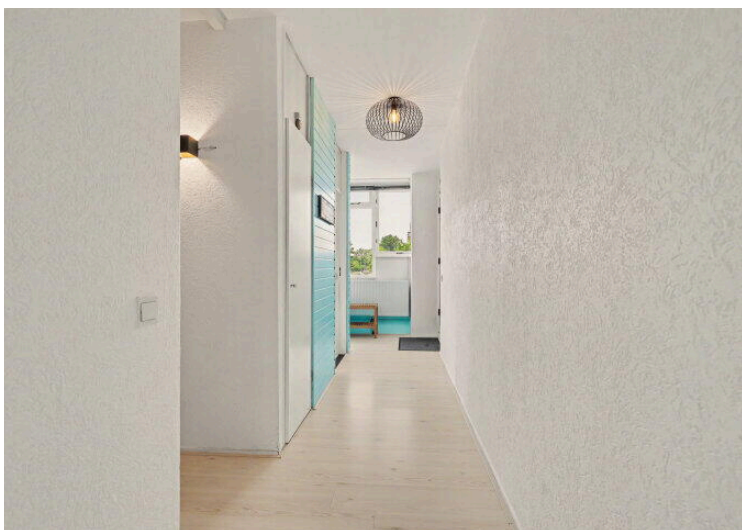
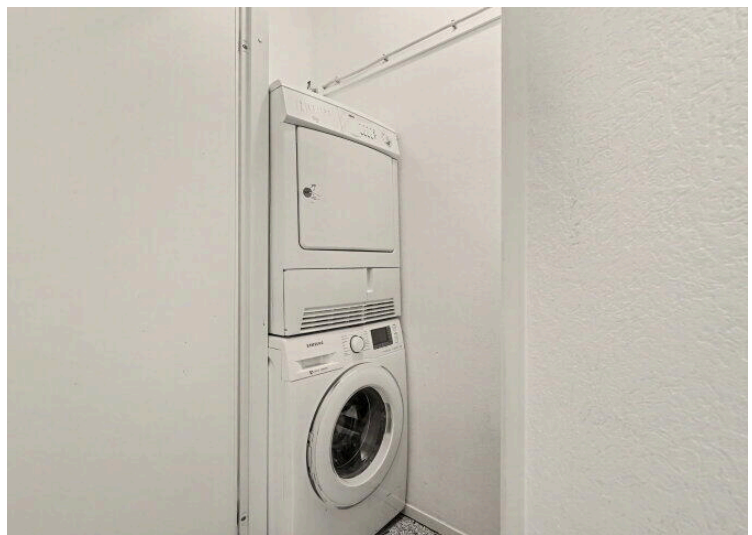
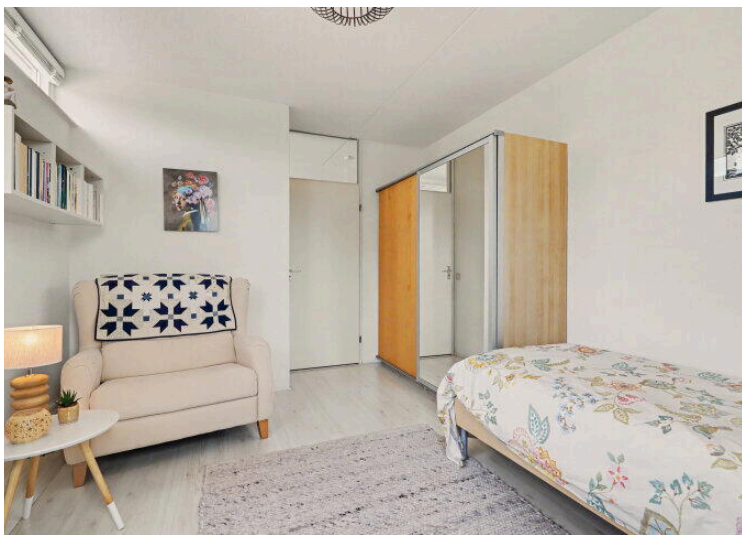
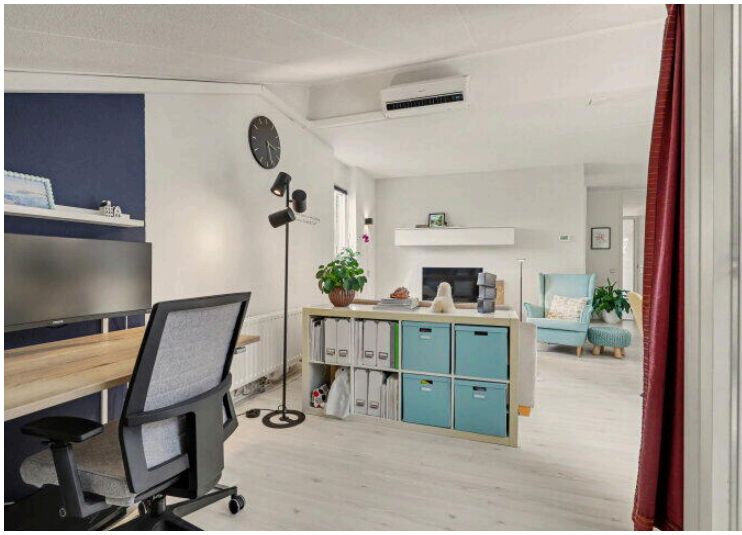


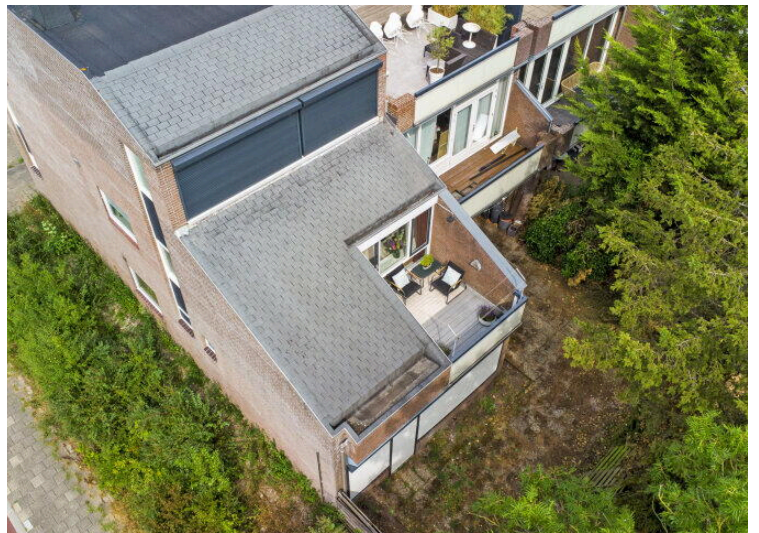
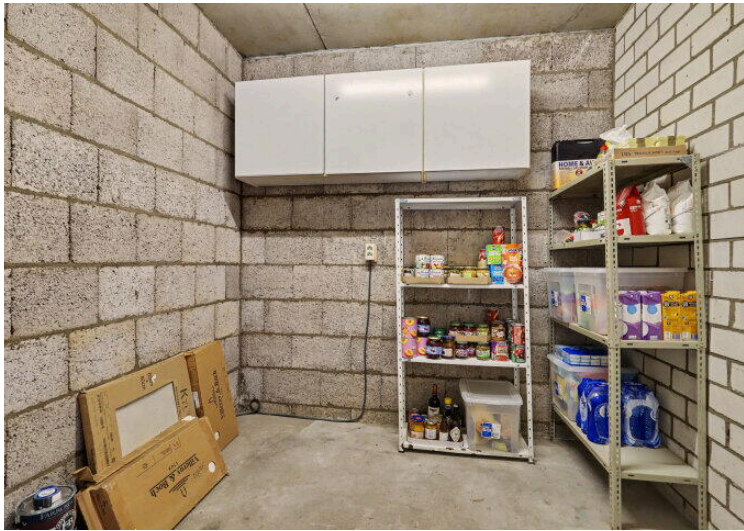
Op de kaart









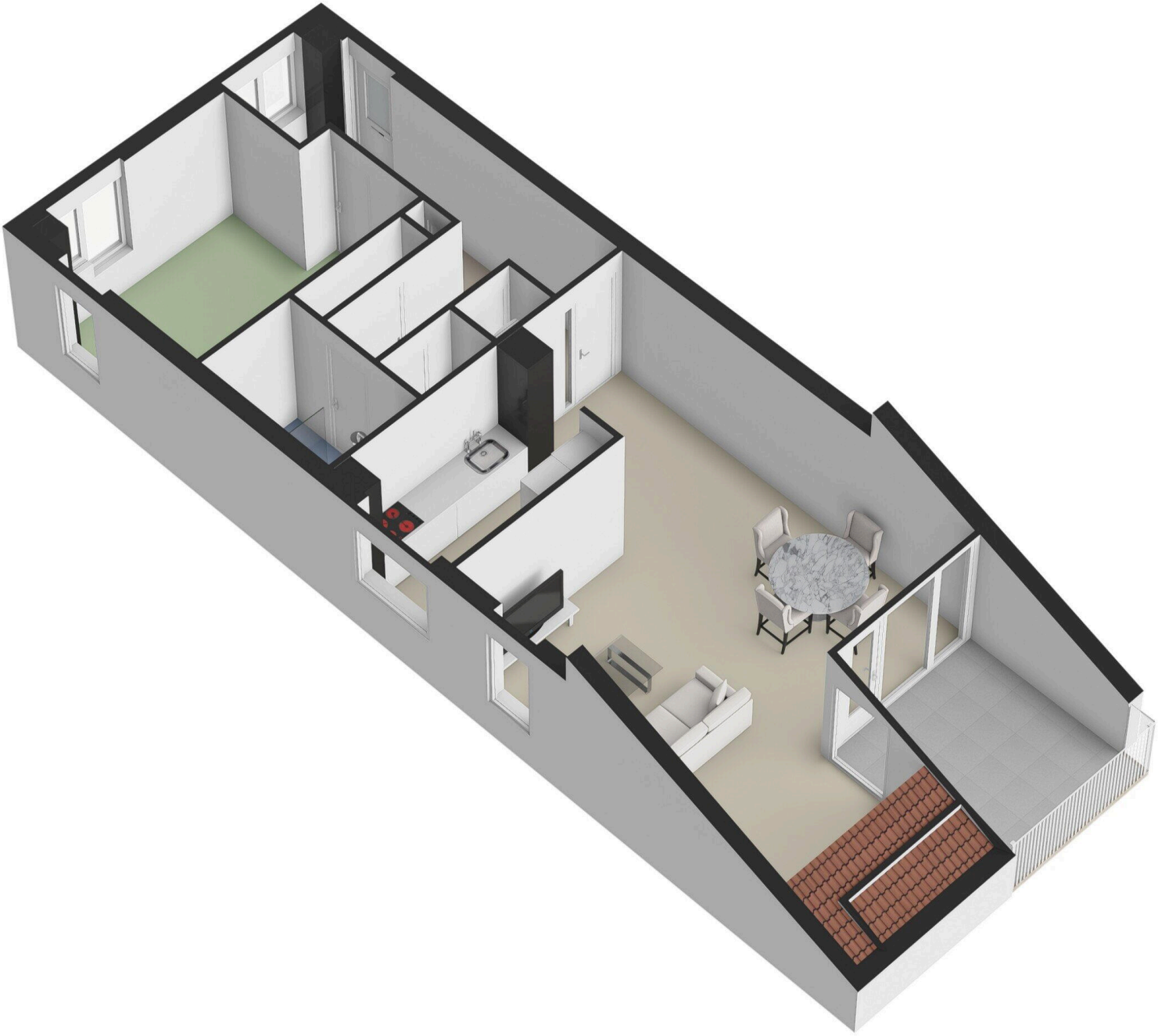






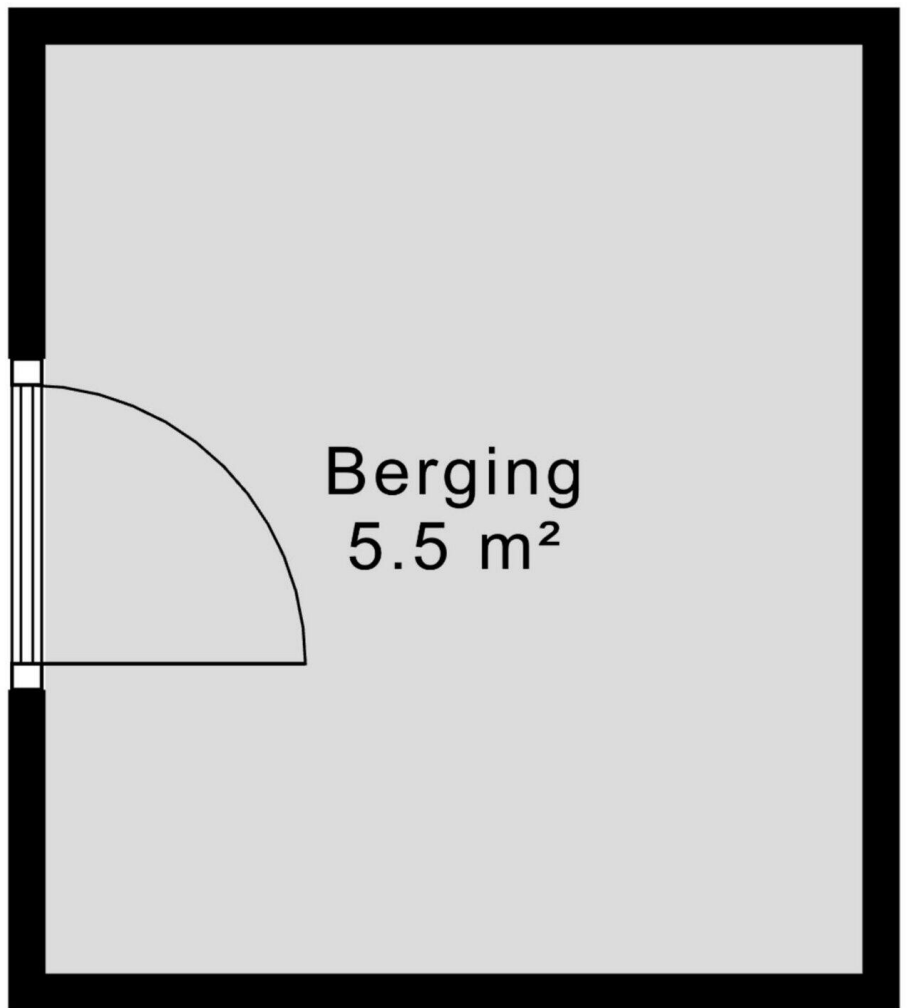


Appartement

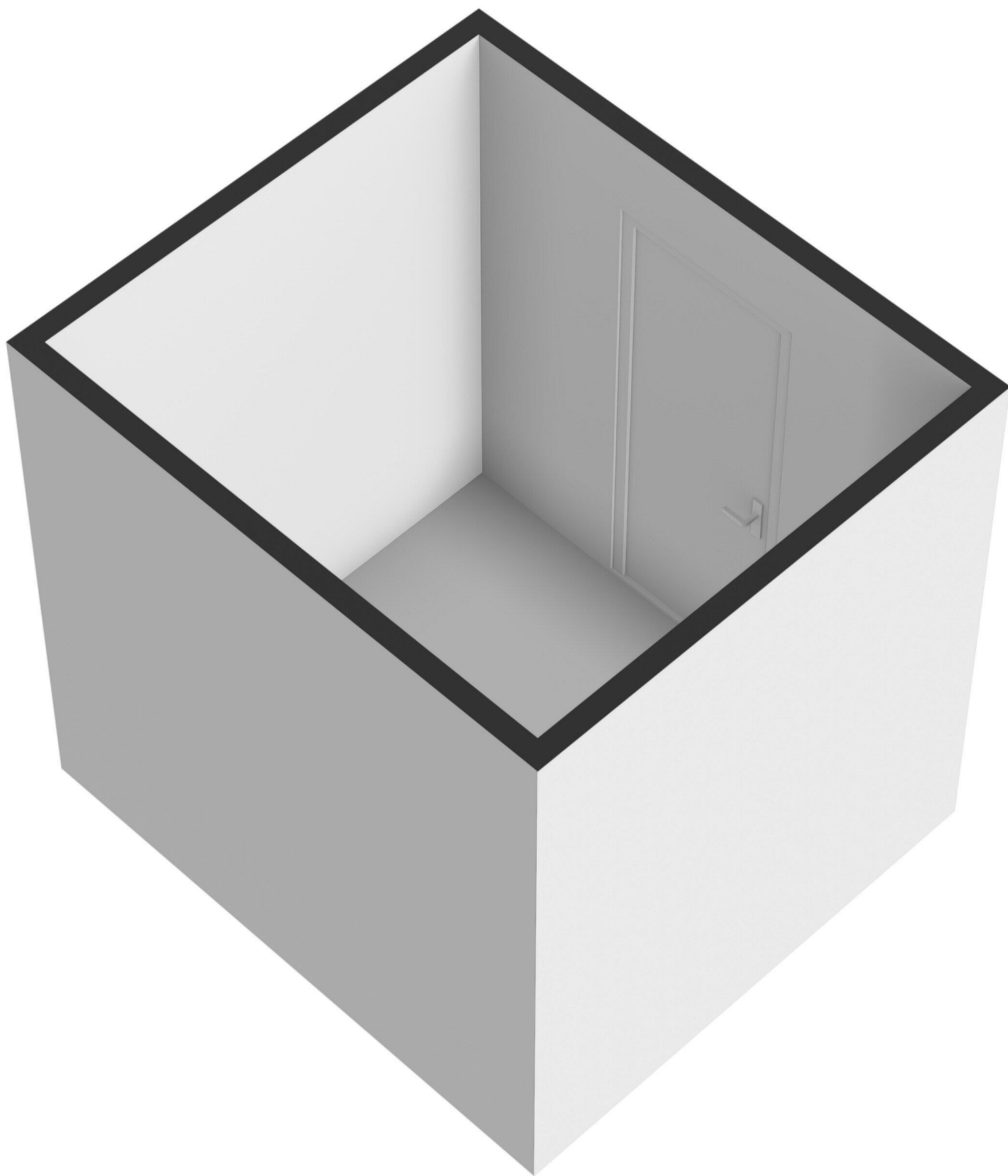


← 2.20 m →

↑
2.50 m
↓



Berging



Groningensingel 1161

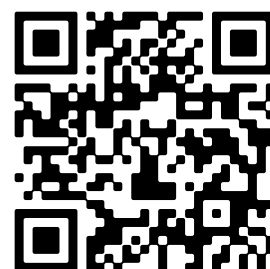
www.groningensingel1161.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!