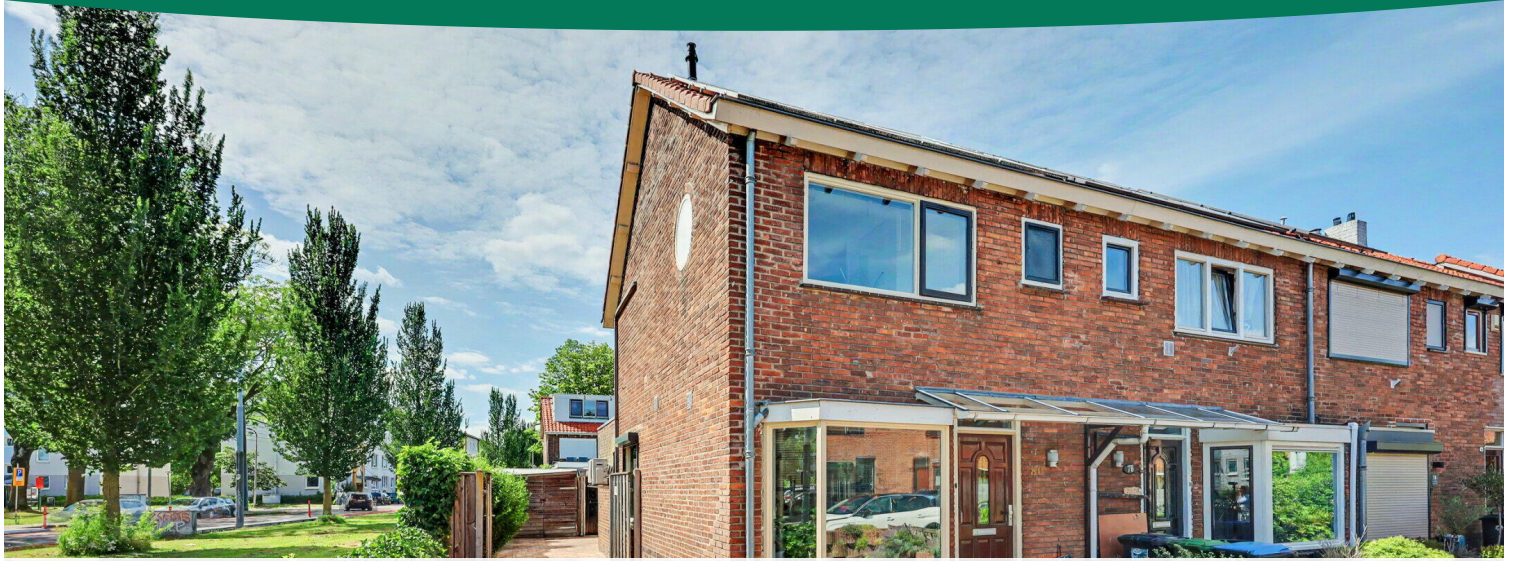


Arnhem

Haagdoornstraat 80 | Vraagprijs € 350.000 k.k.

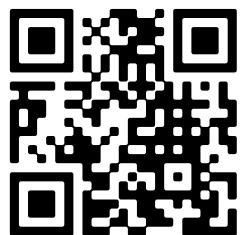


BESCHIKBAAR

WWW.HAAGDOORNSTRAAT80.NL



Type object: Hoekwoning
Bouwjaar: 1938
Woonoppervlakte: 73 m²
Perceeloppervlakte: 187 m²
Inhoud: 310 m³
Aantal kamers: 3 kamers (1 slaapkamers)
Website: www.haagdoornstraat80.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Haagdoornstraat 80, 6841 AM Arnhem

Karakteristiek wonen met verrassend veel ruimte, vlak bij de Rijn, de uiterwaarden en de binnenstad

Voor wie dacht dat een karakteristieke jaren '30-hoekwoning met zonnepanelen, een royale tuin en het centrum van Arnhem binnen handbereik onbetaalbaar was geworden: maak kennis met Haagdoornstraat 80.

Hier woon je rustig aan een eenrichtingsstraat in Malburgen-West, terwijl de Arnhemse binnenstad verrassend dichtbij ligt. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk naar het buurtpark, natuurgebied Stadsblokken Meinerswijk en de uiterwaarden van de Nederrijn. Steek je de John Frostbrug over, dan sta je binnen korte tijd midden in het centrum.

De woning zelf heeft veel te bieden: een uitgebouwde en lichte woonkamer, een karakteristieke erker, airconditioning op twee verdiepingen, acht zonnepanelen en een royale voor-, zij- en achtertuin met maar liefst 20 m² aan berg- en werkruimte.

BEGANE GROND:

Via de voordeur kom je binnen in de entree met toiletruimte, meterkast en trapopgang.

De echte verrassing bevindt zich aan de achterzijde. De woning is hier fors uitgebouwd, waardoor een comfortabele woonkamer van circa 31 m² is ontstaan. Grote openslaande deuren verbinden de woonkamer met de tuin en dankzij het extra zijraam valt er prettig veel daglicht binnen. Op warme dagen zorgt de LG Dual-airconditioning voor een aangename temperatuur.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken van circa 8,3 m². Deze is praktisch opgesteld aan twee zijden en voorzien van inductie kookplaat, een afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De charmante erker onderstreept het karakter van de woning en biedt tijdens het koken een vrij uitzicht over de straat.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt momenteel over één zeer royale slaapkamer van circa 14,7 m², die zich over de volledige breedte van de woning uitstrekt. Ook hier is airconditioning aanwezig, zodat het tijdens warme nachten comfortabel blijft.

Mocht je behoefte hebben aan een extra kamer, dan is deze ruimte eenvoudig terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers.

De functionele badkamer van circa 6,4 m² is voorzien van een inloopdouche, wastafel met meubel, toiletkast, tweede toilet en de aansluiting voor de wasmachine

TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap bereik je de multifunctionele zolderverdieping. De ruimte beschikt over een dakkapel en praktische bergruimte achter schuifschotten onder de schuine kap.

Omdat de maximale hoogte net geen twee meter bedraagt, is deze verdieping in het meetrapport aangemerkt als 13 m² overige inpandige ruimte. Dat doet weinig af aan de praktische mogelijkheden: de ruimte leent zich uitstekend als werk-, hobby-, logeer- of extra slaapkamer.

Ook de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen bevinden zich op deze verdieping.

TUIN EN BIJGEBOUWEN:

Doordat het een hoekwoning betreft, beschik je over een royale voor-, zij- en achtertuin. De brede, volledig bestrate tuin heeft een oppervlakte van circa 65 m² en biedt volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Dankzij de ligging op het noordwesten is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon te vinden.

Achter in de tuin staan een stenen berging en een houten schuur met samen een oppervlakte van circa 20 m². Beide zijn voorzien van elektra en daardoor niet alleen geschikt voor fietsen, motoren en tuinspullen, maar ook als klus- of werkruimte.

Via de zijtuin en de houten poort is de woning gemakkelijk achterom bereikbaar.

Wonen in Malburgen-West

Haagdoornstraat 80 ligt aan de rand van Malburgen-West, ook wel Oud-Zuid genoemd, vlak bij de uiterwaarden van de Rijn. De wijk combineert een groene en ruim opgezette woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Voor boodschappen ligt winkelcentrum Drieslag op loopafstand. Ook winkelcentrum Kronenburg, met een uitgebreider winkelaanbod, bevindt zich op korte afstand. In de directe omgeving zijn bovendien scholen, kinderopvang, sportverenigingen en zwembad De Grote Koppel aanwezig.

Het centrum van Arnhem is snel bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer. Bushaltes liggen op loopafstand en bieden een goede verbinding met onder andere station Arnhem Centraal. Ook de uitvalswegen richting Arnhem-Noord en de snelwegen A12, A15 en A50 zijn gemakkelijk bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke hoekwoning uit 1938
- Fors uitgebouwde woonkamer van circa 31 m²
- Halfopen keuken met erker
- Royale slaapkamer, weer in te delen als twee kamers
- Mogelijkheid om op de eerste en tweede verdieping gemakkelijk meerdere slaapkamers te realiseren.
- Multifunctionele zolderverdieping met dakkapel, voorheen gebruikt als slaapkamer, maar vanwege de hoogte aangemerkt als 13 m² overige inpandige ruimte.
- Voor-, zij- en achtertuin
- Circa 20 m² aan berg- en werkruimte
- Airconditioning op de begane grond en eerste verdieping
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Dubbele beglazing
- Energielabel C, geldig tot 31 oktober 2033
- Acht zonnepanelen van 375 Wp, geplaatst in 2022
- Nefit EcomLine HR-combiketel in eigendom

Aanvaarding in overleg

Nieuwsgierig geworden? Bekijk de woningwebsite en vraag direct een bezichtiging aan via haagdoornstraat80.nl.

Disclaimer: deze informatie is met zorg samengesteld. De vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	73 m²
Perceeloppervlakte:	187 m²
Inhoud:	310 m³
Overige inpandige ruimte:	13 m²
Externe bergruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (1 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Nefit ecomline hr combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Achtertuint:	65 m² (8.69 meter diep en 7.47 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

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

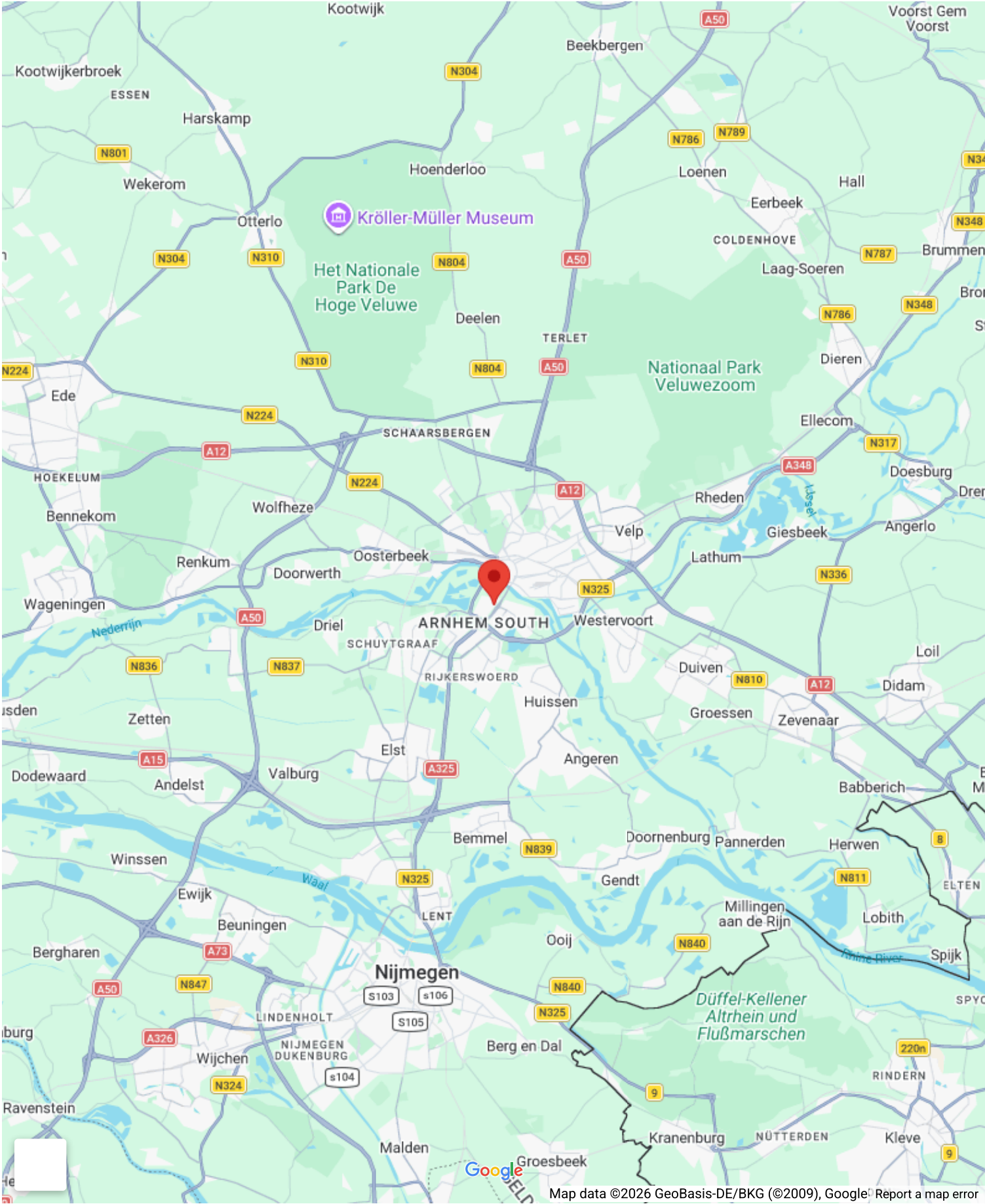
Garage

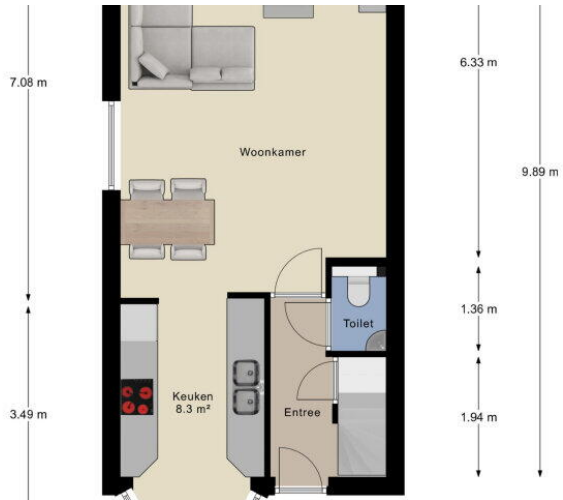
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

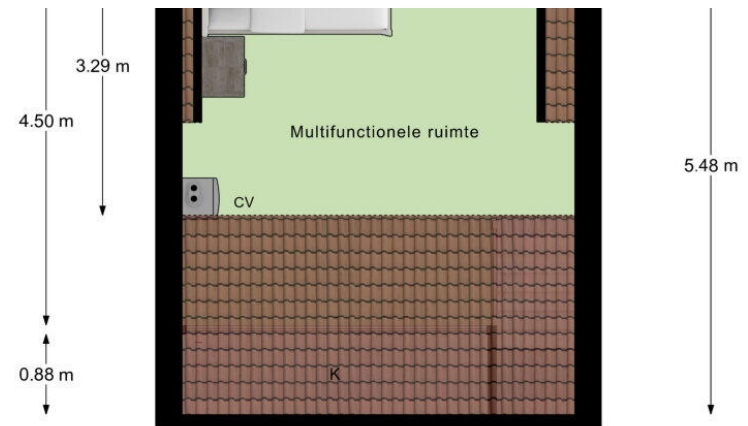
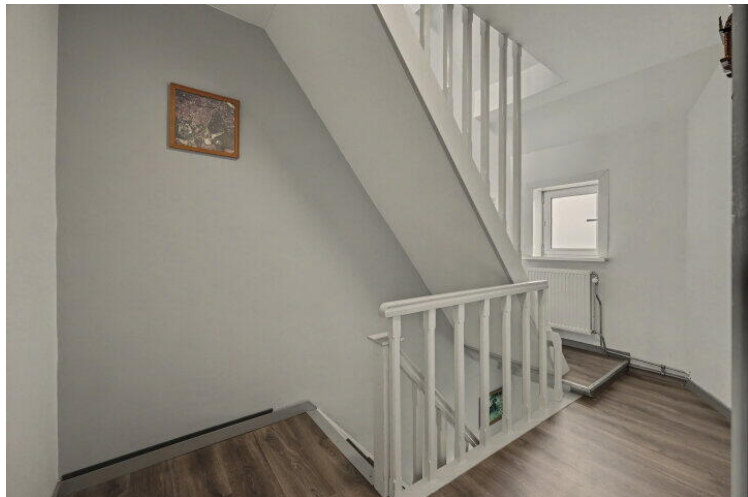


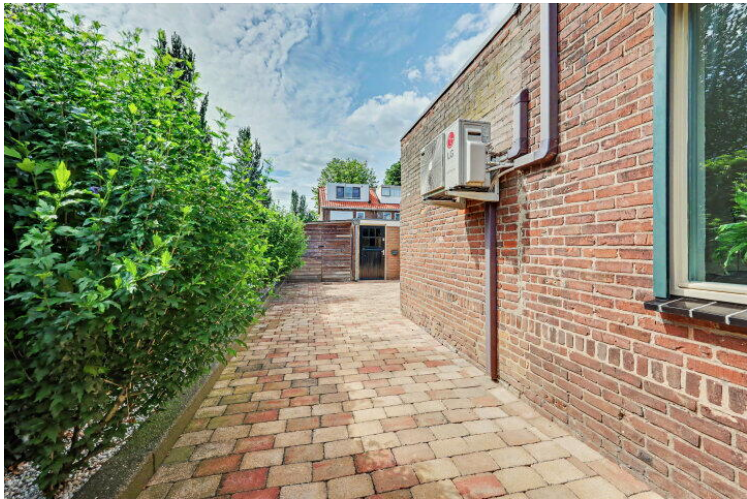
Op de kaart

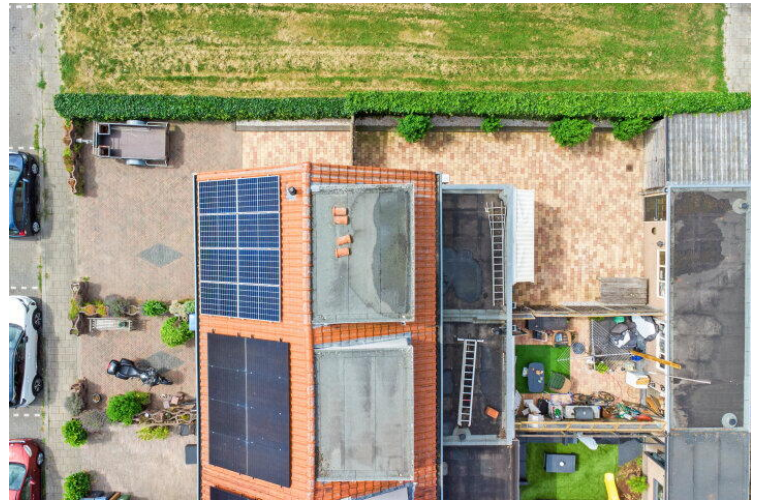
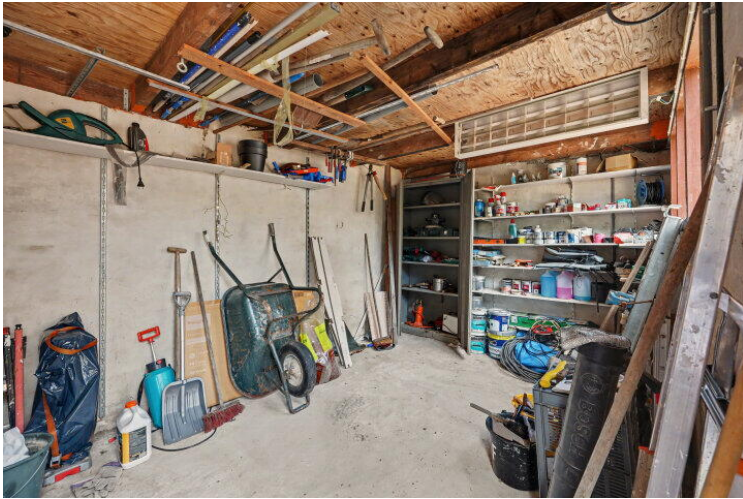
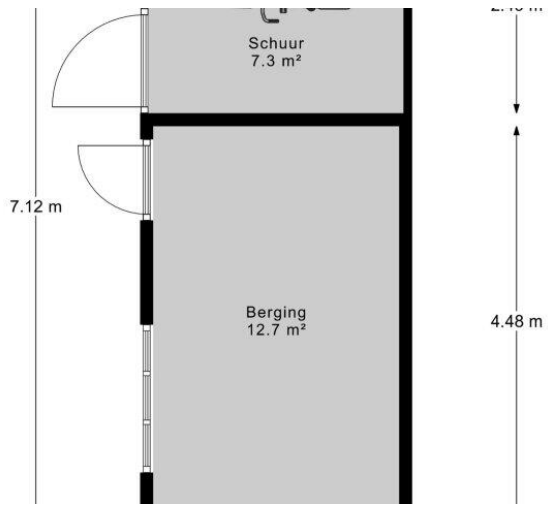




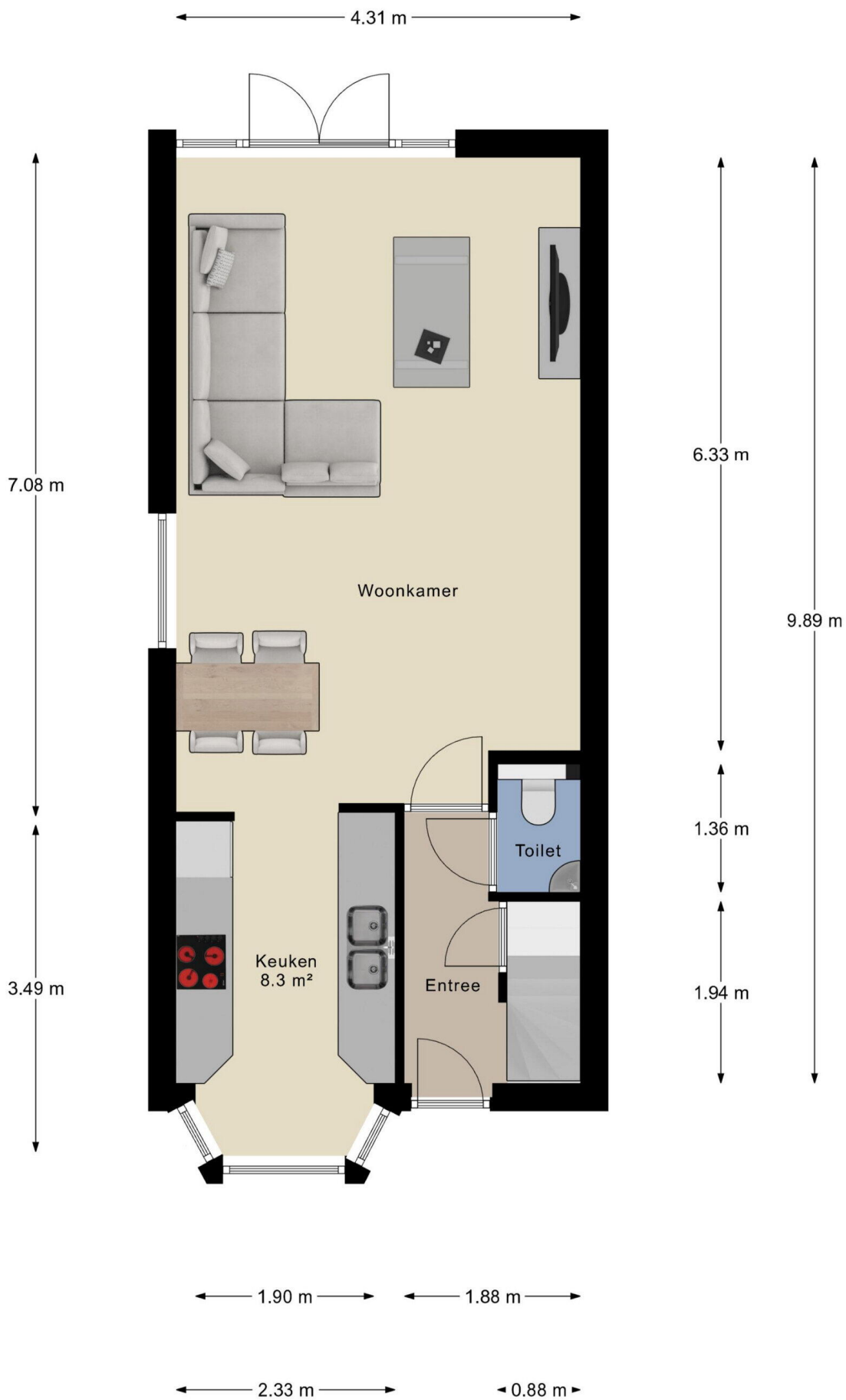










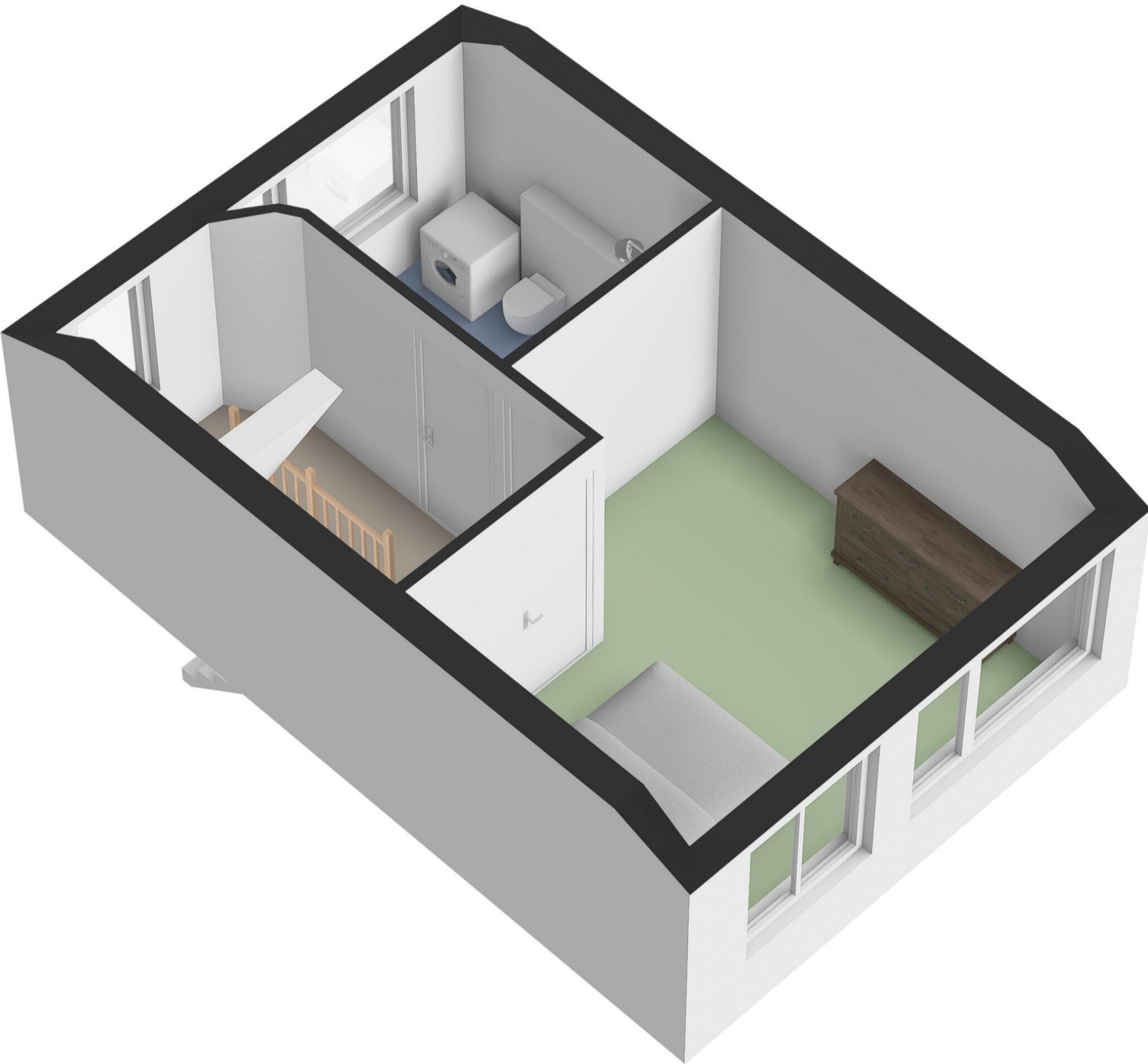


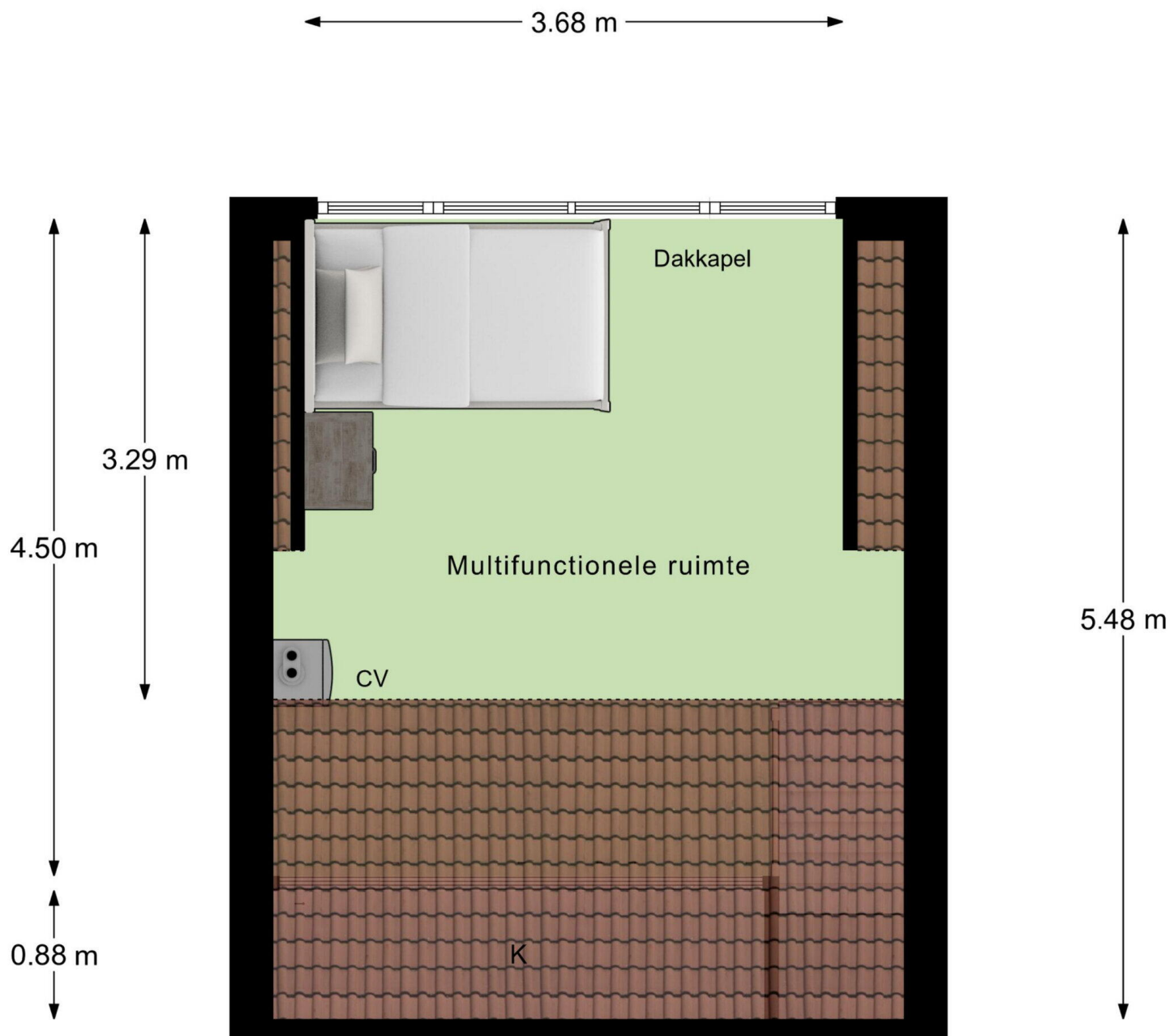
Begane Grond



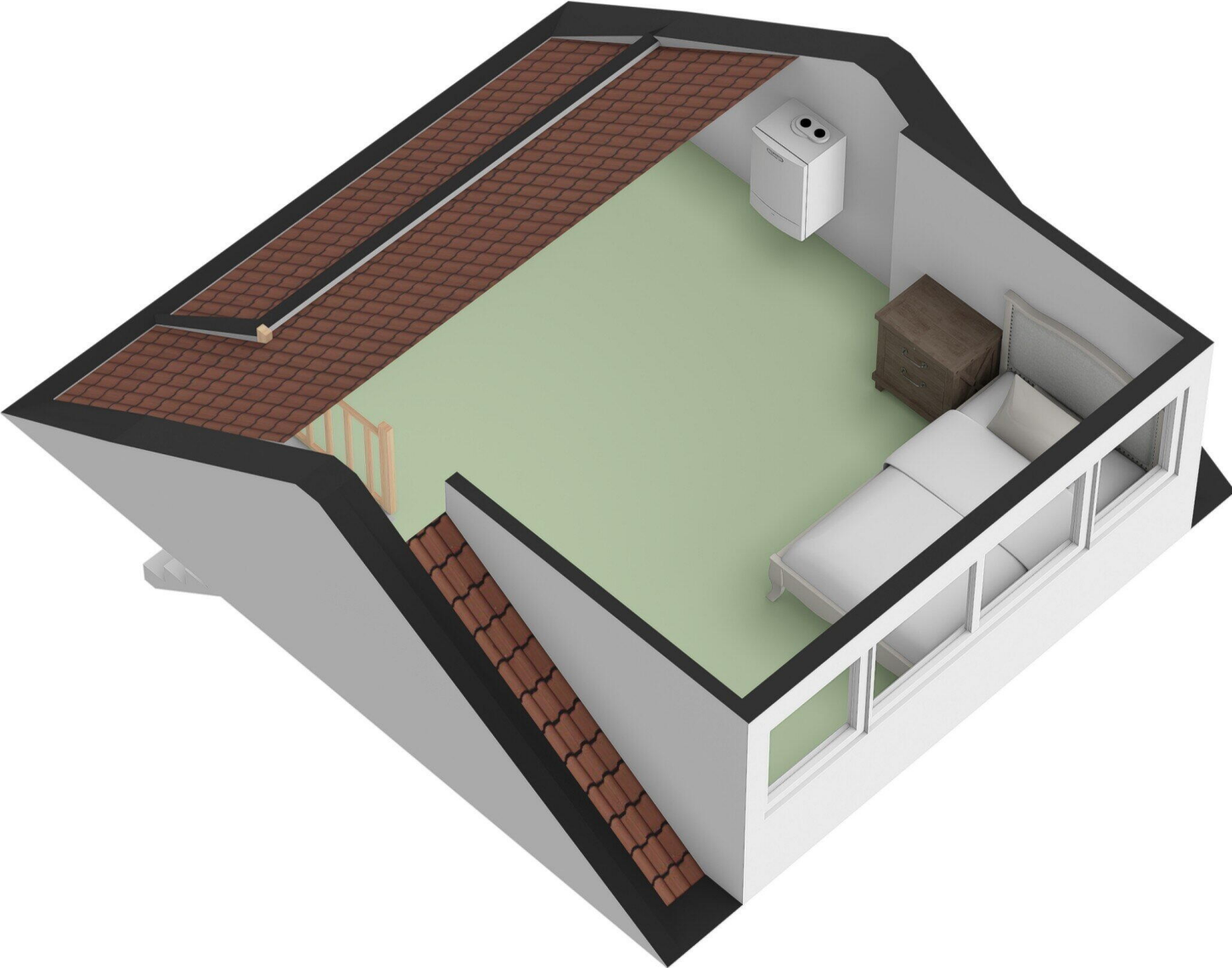


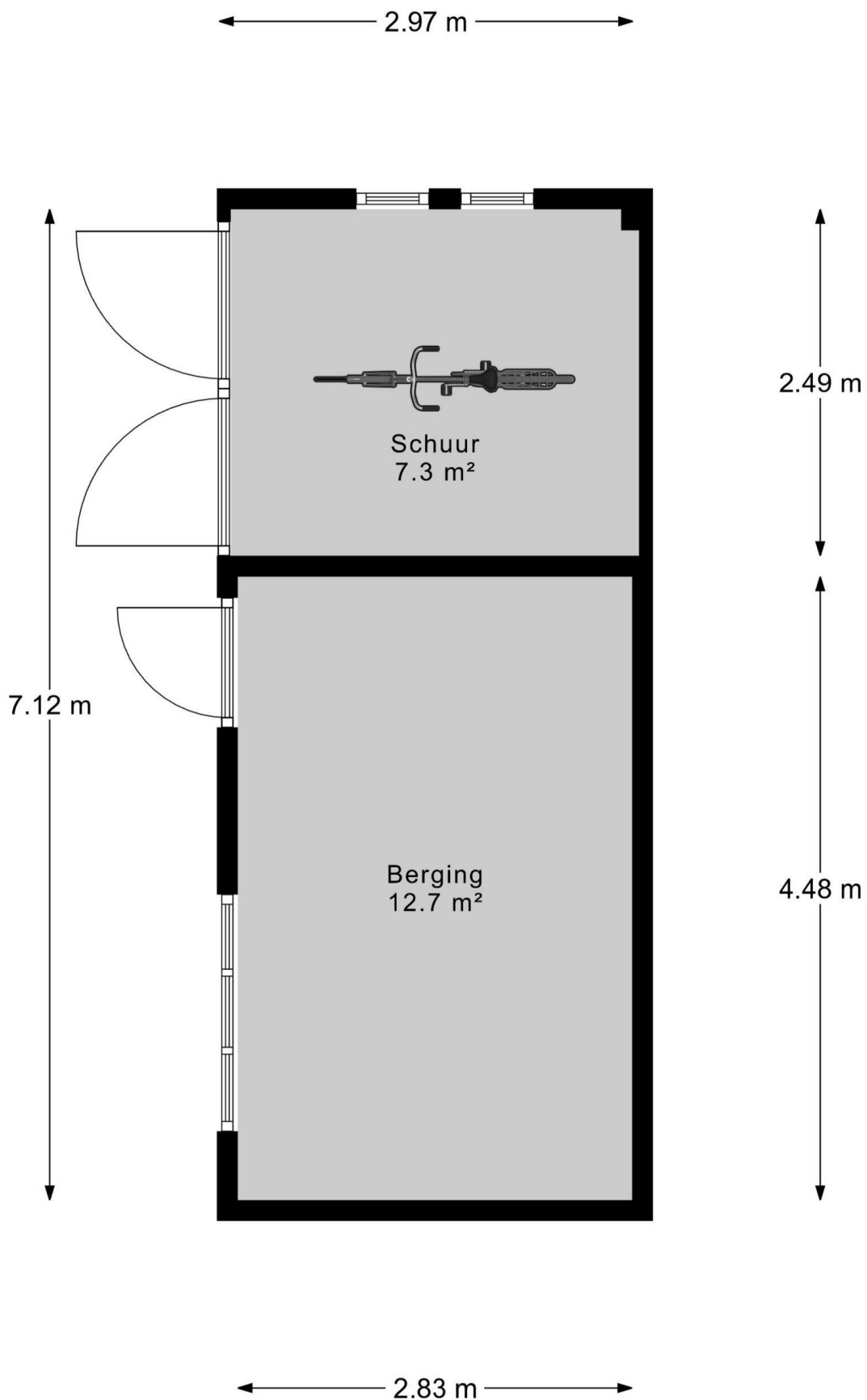
1e Verdieping



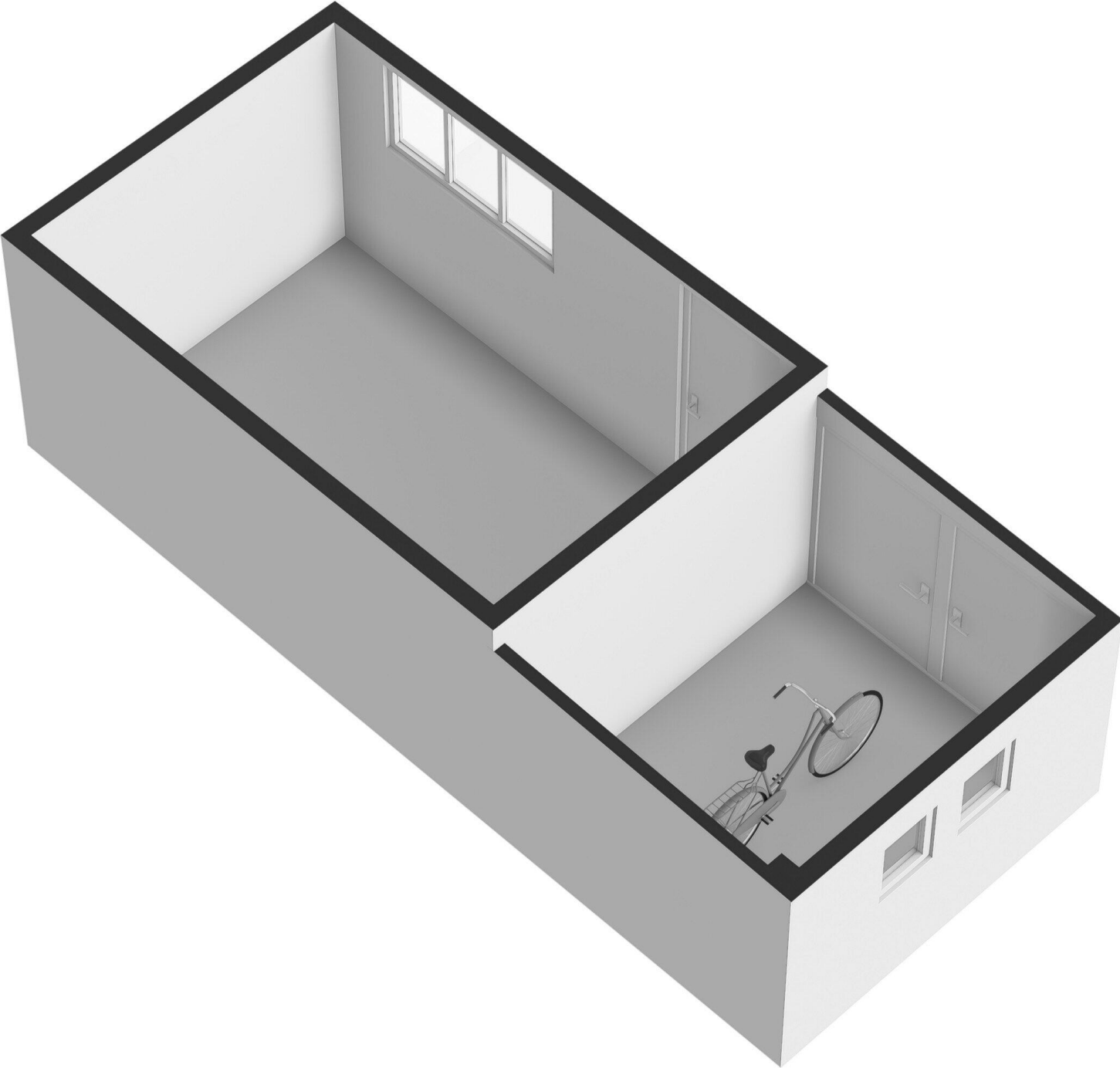


2e Verdieping





Berging





Begane Grond Tuin



Haagdoornstraat 80

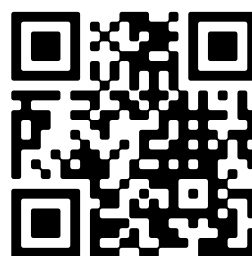
www.haagdoornstraat80.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemssen.nl
026-3274455



Scan Mij!