

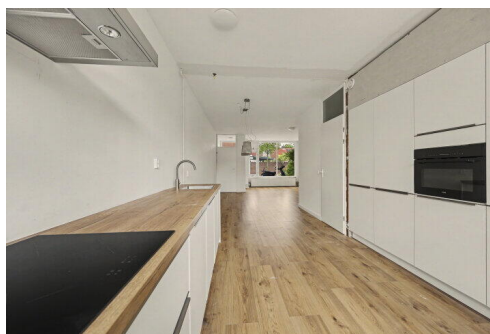
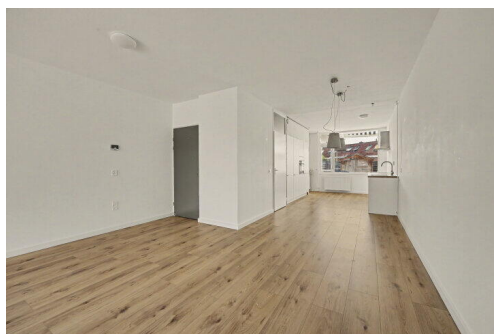
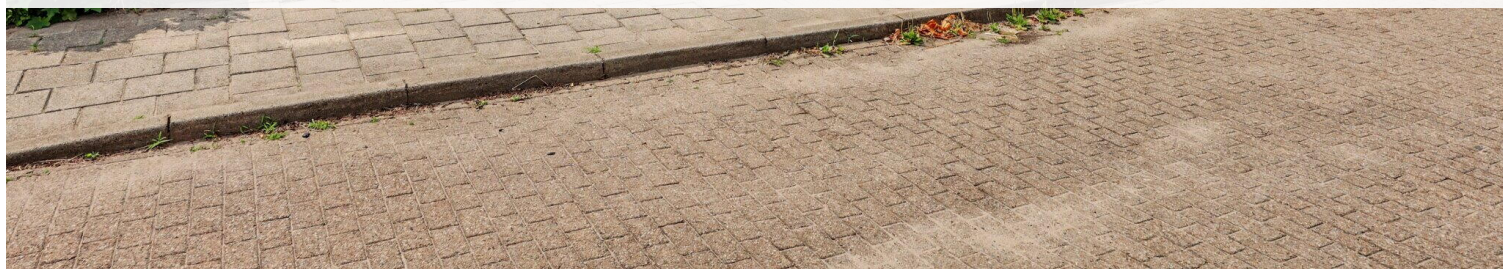
Arnhem

Herkenboschstraat 10 | Vraagprijs € 350.000 k.k.

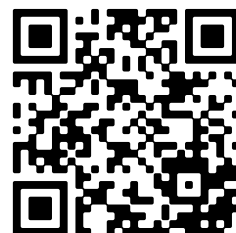


BESCHIKBAAR

WWW.HERKENBOSCHSTRAAT10.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1982
Woonoppervlakte:	100 m ²
Perceeloppervlakte:	150 m ²
Inhoud:	341 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.herkenboschstraat10.nl



Omschrijving

Herkenboschstraat 10, 6845 HN Arnhem

Verrassend ruime gezinswoning met een royale woonkamer, nieuwe keuken, bijkeuken en drie slaapkamers, compleet met een zonnige diepe achtertuin op het westen.

Rustig wonen in een groene, ruim opgezette omgeving met de meest kostbare verbouwingsposten al achter de rug. Aan de Herkenboschstraat staat deze tussenwoning waar de huidige eigenaren de basis stevig hebben aangepakt. Met een gloednieuwe keuken uit 2025, uitstekende isolatie en 12 zonnepanelen zijn de grote investeringen gedaan. Hoewel het huis op diverse punten nog om een laatste afwerking vraagt, biedt dit de uitgelezen kans om de puntjes op de i te zetten naar eigen smaak.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je de entree met de meterkast en toegang tot de leefruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de straatgerichte woonkamer van 28 m². Grote ramen aan de voorkant zorgen hier voor veel natuurlijk licht. Als je doorloopt naar de achterzijde bereik je de open keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. Deze opstelling is voorzien van een eigentijdse inrichting met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Via de aangrenzende bijkeuken heb je toegang tot de tuin. In de woonkamer bevindt zich bovendien een deur naar een centrale hal. In deze hal zijn de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping ondergebracht. De gehele begane grond beschikt over een drempelloze vloer met daaronder Tonson vloerisolatie (aangebracht in 2022).

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers met dakramen en de badkamer. Dankzij de rechte wanden zijn de kamers praktisch in te delen en bruikbaar als hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. De badkamer is functioneel ingericht en uitgerust met een douche en een wastafel. Op deze verdieping bevindt zich ook een aparte bergruimte, waar de Remeha cv-ketel (2022) is geplaatst.

De tuin.

Met een diepte van maar liefst 12,7 meter en een breedte van 4,8 meter biedt de achtertuin veel buitenruimte. Door de ligging op het westen profiteer je hier optimaal van de middag- en avondzon. Aan de achtergevel is buitenzonwering gemonteerd. De tuin is achterom bereikbaar en voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. De woning beschikt aan de voorzijde over een volledig bestraatte tuin, die gebruikt kan worden als parkeergelegenheid op eigen terrein.

Omgeving.

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk De Laar-Oost, een rustige en groene wijk in Arnhem met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De straat kent uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een veilige en prettige woonomgeving. Schuin achter de woning bevindt zich een kindvriendelijke speeltuin die via één zijde toegankelijk is, ideaal voor jonge gezinnen.

Op loopafstand liggen het winkelcentrum, de Woonboulevard, supermarkten, diverse basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Ook boerderij De Kroon met haar speeltuin en kinderboerderij is een geliefde plek in de buurt. Voor wie graag wandelt, fietst of recreëert liggen de Rijkerswoerdse Plassen en het uitgestrekte natuurgebied Park Lingezegen op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. De uitvalswegen A325 en A50 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar en NS-station Arnhem Zuid ligt op korte afstand, waardoor zowel het centrum van Arnhem als Nijmegen snel en eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom, een rustige, groene en complete woonomgeving waar gezinnen, starters én senioren zich direct thuis zullen voelen.

Bouwtechnisch & Installaties.

+ Bouwjaar & Isolatie: Gebouwd in 1982. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en in 2022 uitgerust met Tonson vloerisolatie. Het geheel beschikt over dubbel glas, dat deels is uitgevoerd als HR++ glas.

+ Verwarming & Warm water: Verwarming en warm water worden geleverd via een Remeha gasgestookte combiketel uit 2022 (eigendom). De mechanische ventilatiebox is in 2023 vervangen.

+ Duurzaamheid: De woning beschikt over een gunstig Energielabel A (geldig tot 21-11-2034). In 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst.

Zoek je een woning met een sterke, energiezuinige basis waar je zelf de sfeer en afwerking mag bepalen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van dit gezinshuis.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
herkenboschstraat10.nl

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

Kenmerken

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

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	100 m²
Perceeloppervlakte:	150 m²
Inhoud:	341 m³
Externe bergruimte:	4 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, dakraam, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

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

Achtertuint:	61 m ² (12.7 meter diep en 4.8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

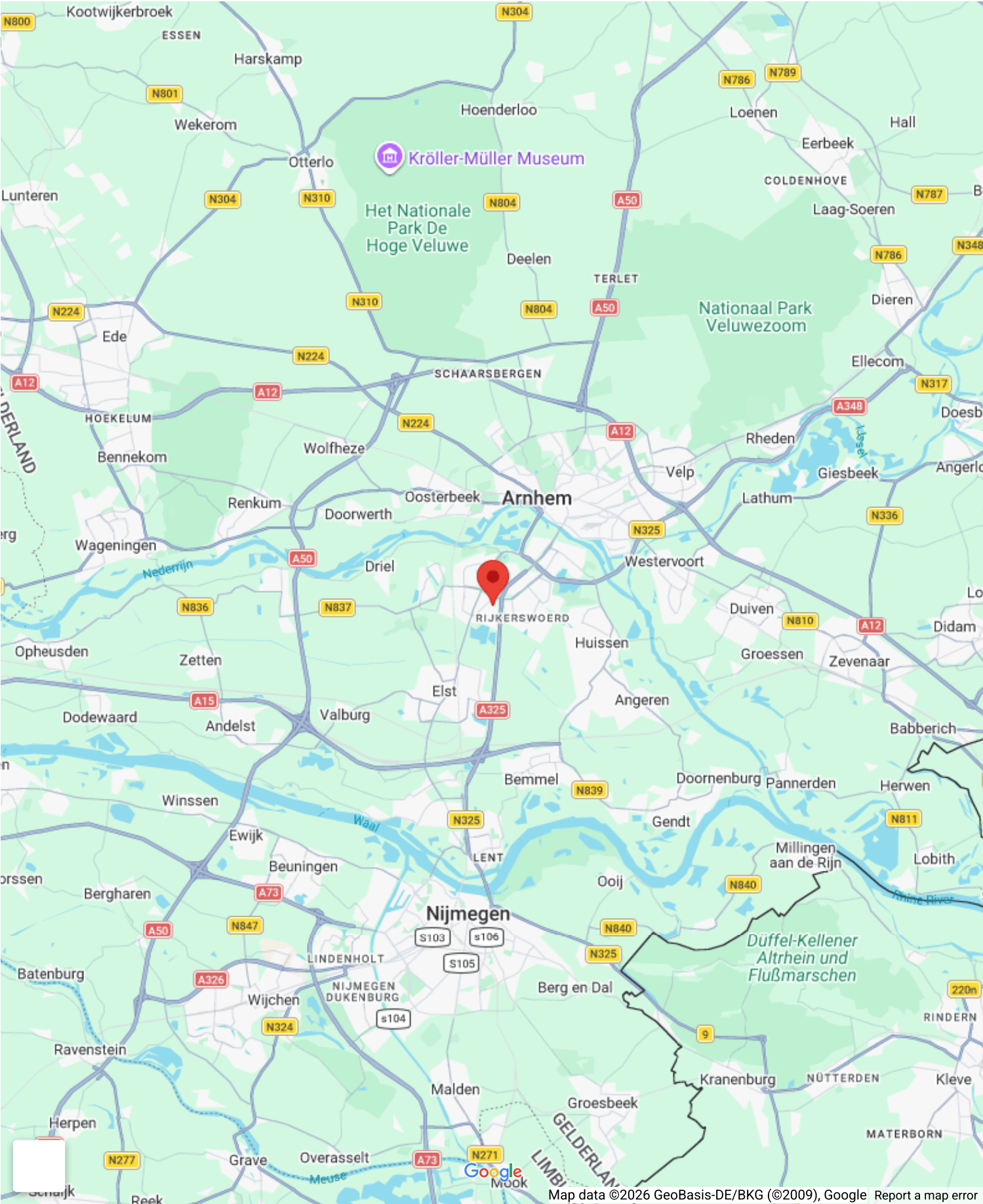
Garage

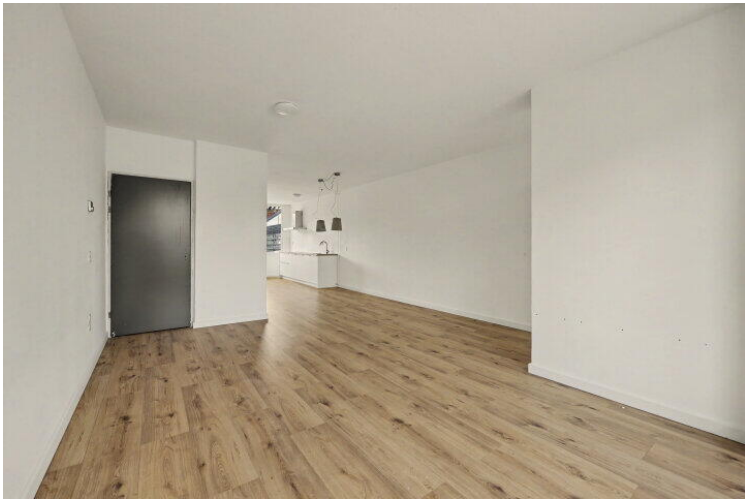
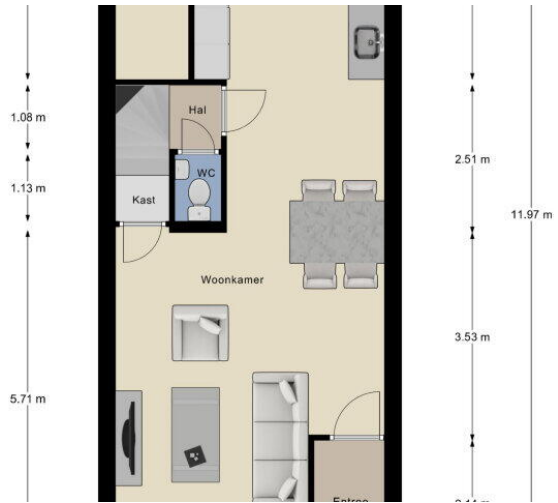
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

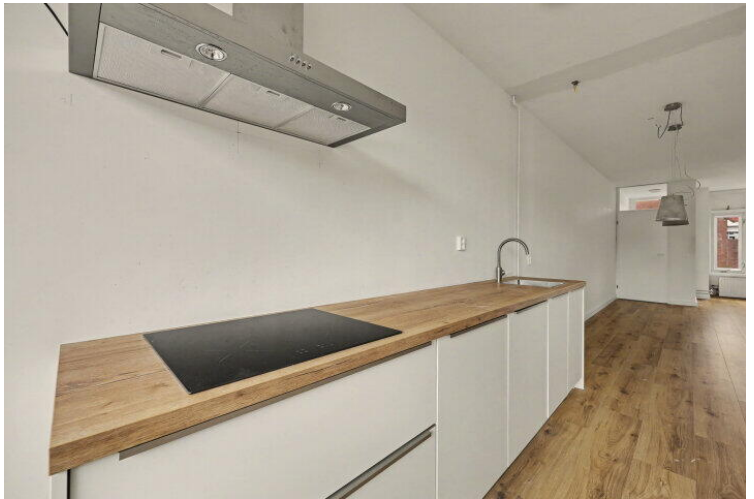
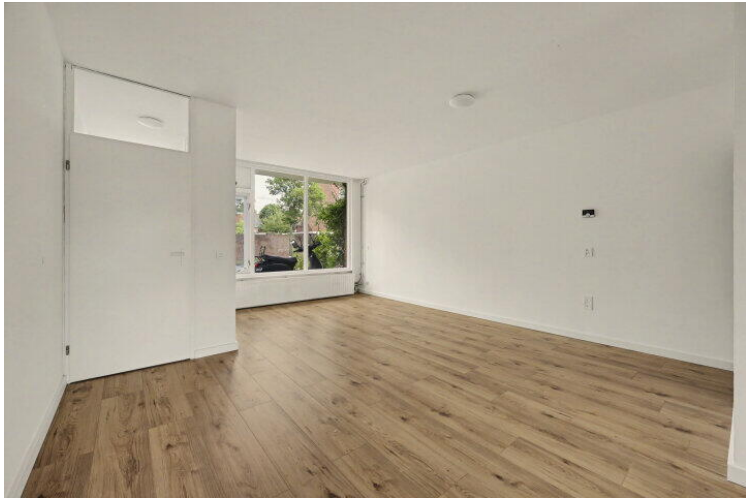
Op de kaart

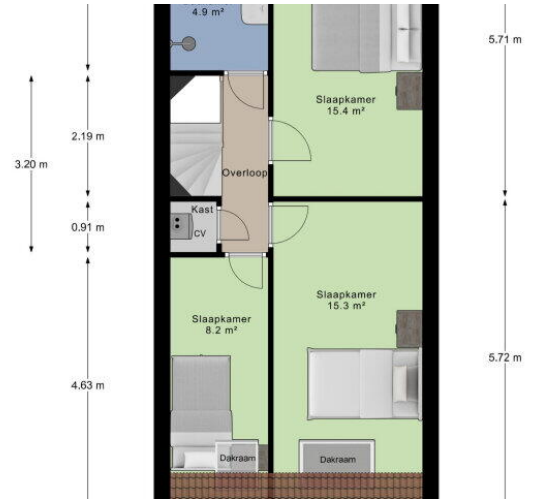


Op de kaart



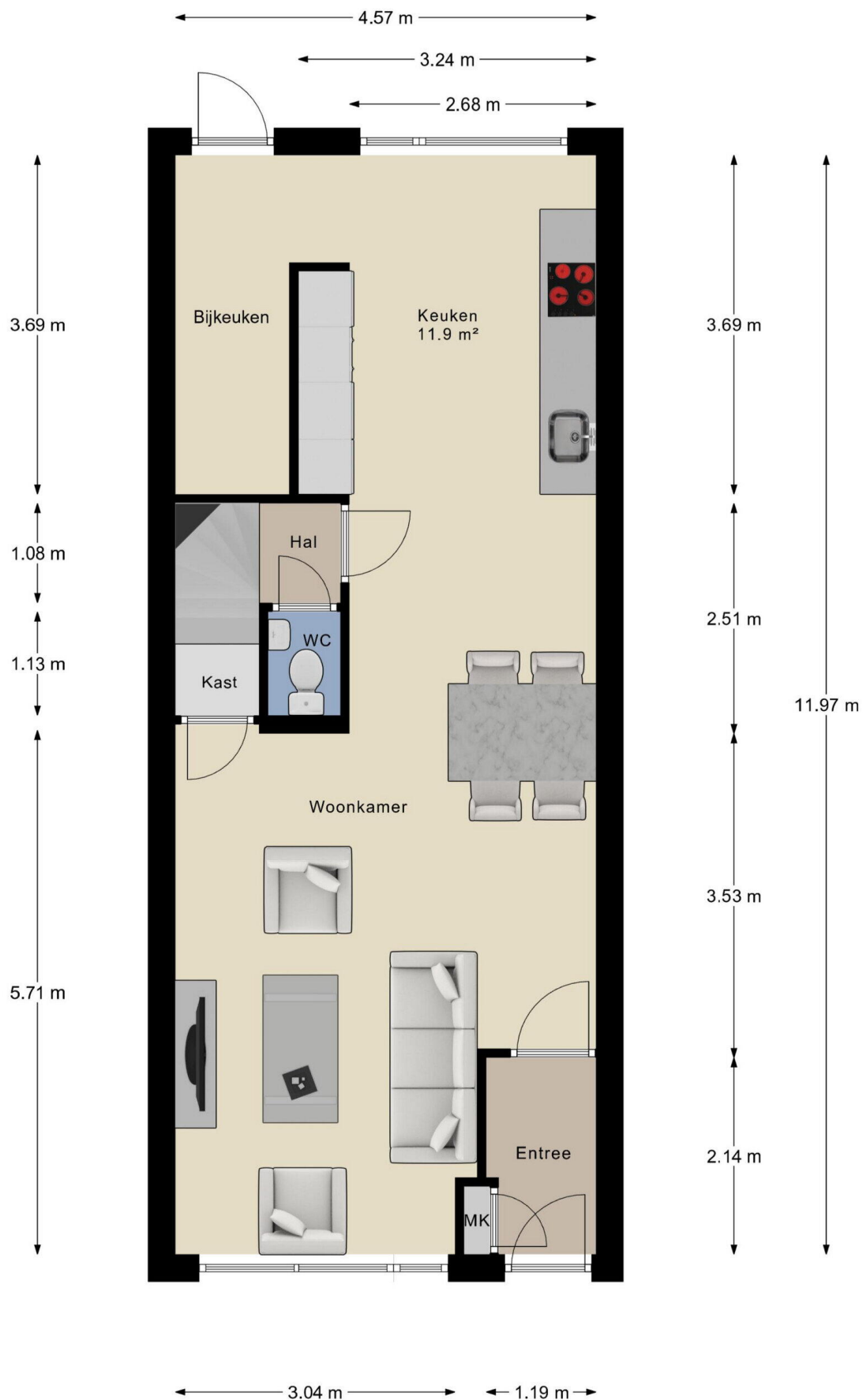




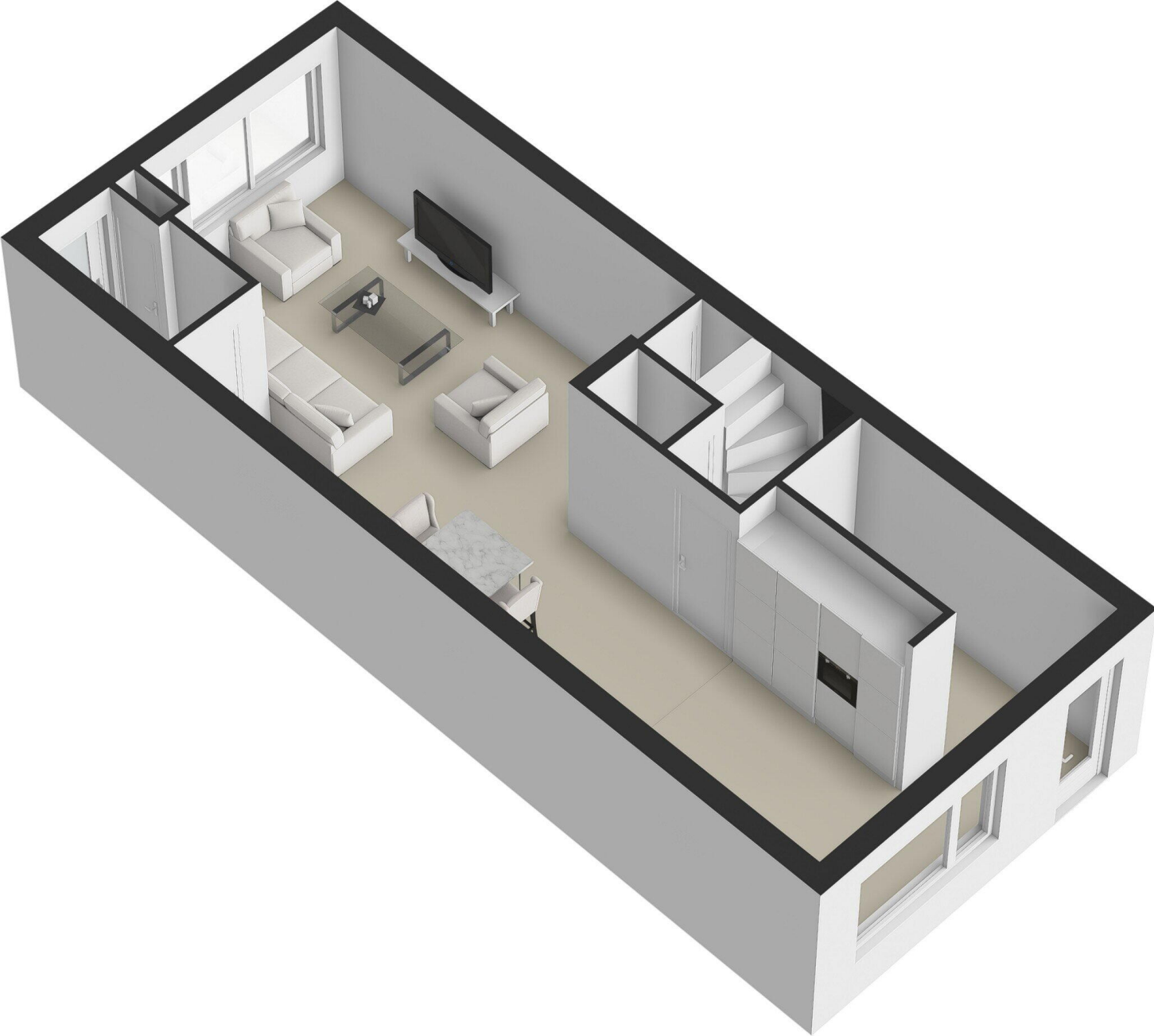


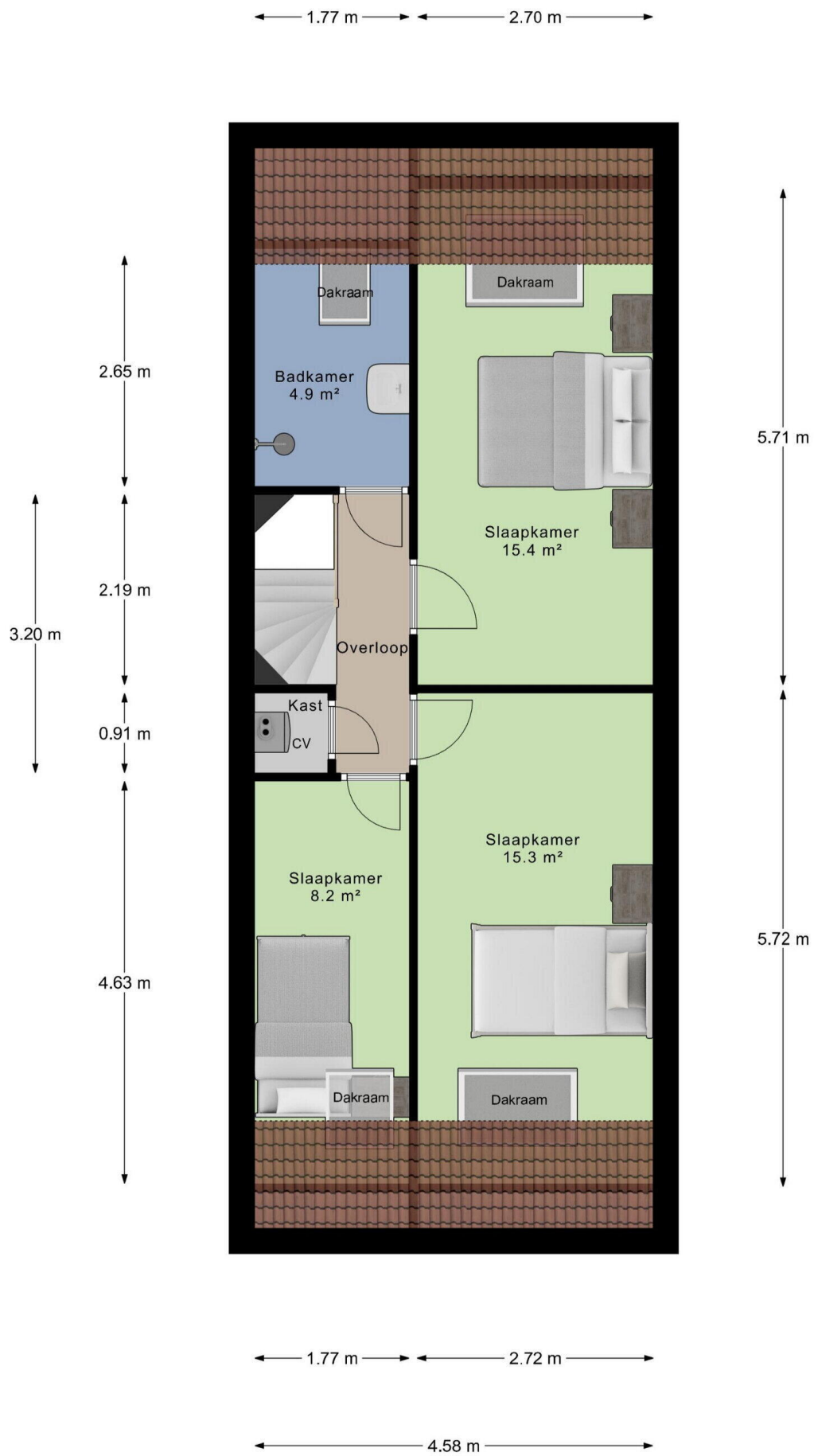




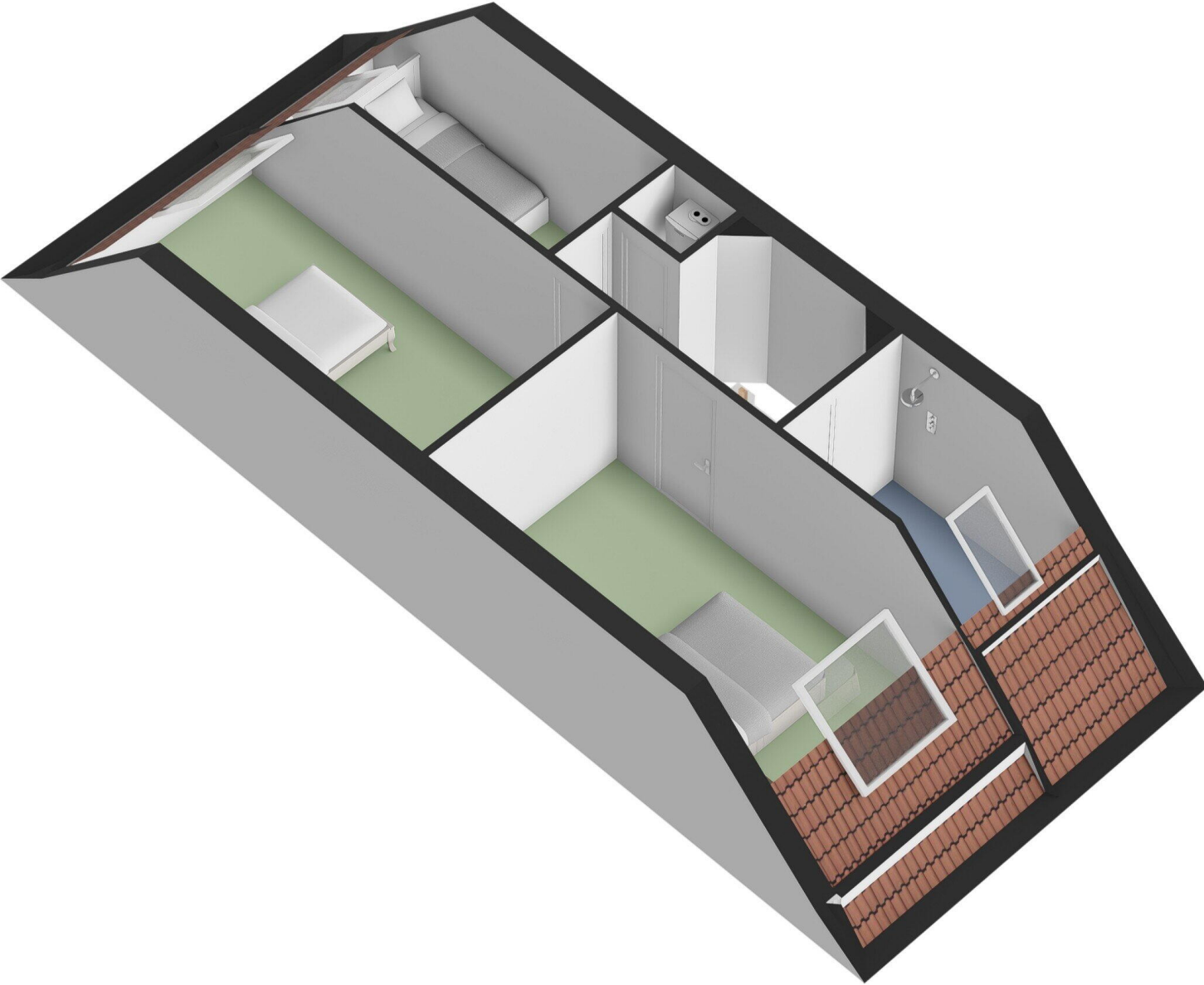


Begane Grond



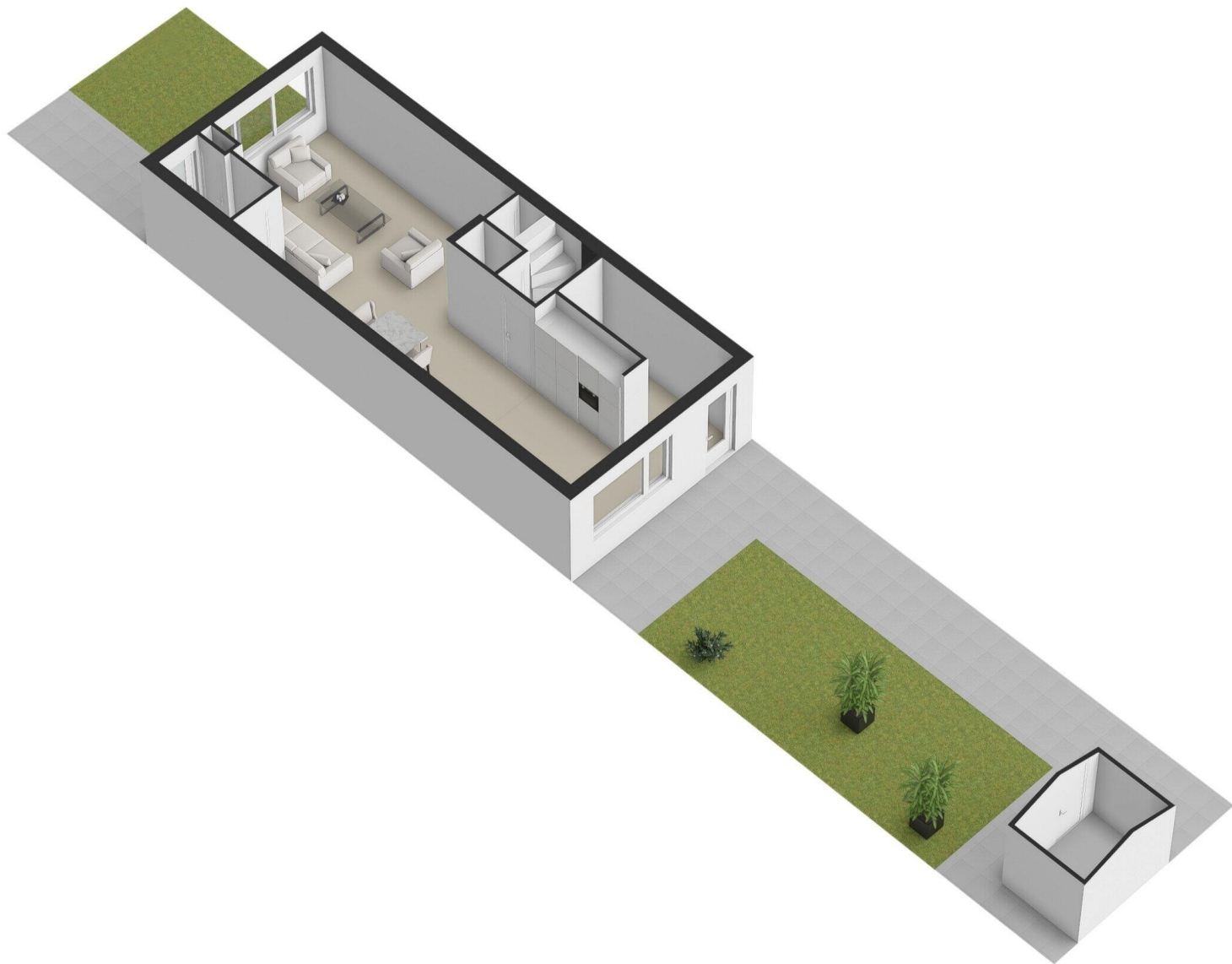


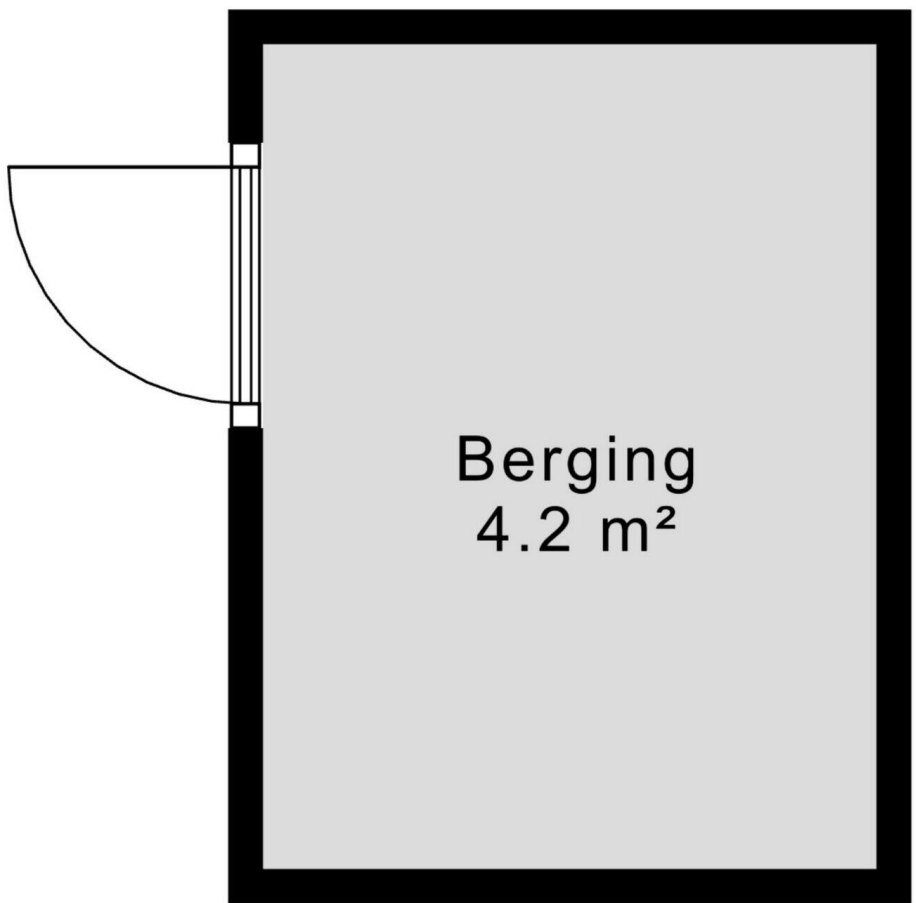
1e Verdieping





Begane Grond Tuin



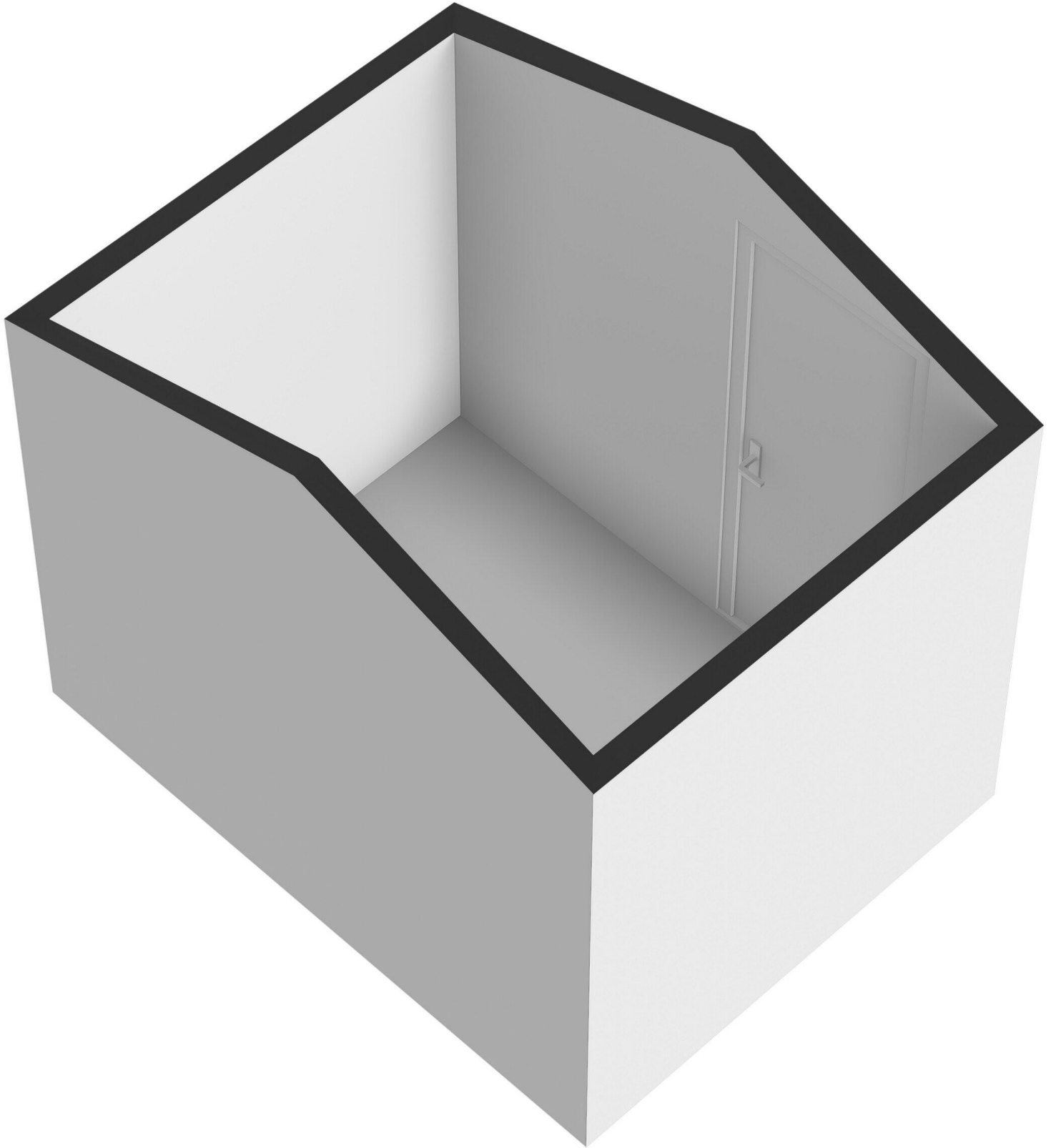


Berging
4.2 m²

2.37 m

1.76 m

Berging



Herkenboschstraat 10

www.herkenboschstraat10.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!