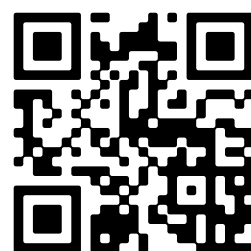




-  Horststraat 30, Arnhem
-  Vraagprijs: € 385.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 111 m²
-  Perceeloppervlakte: 185 m²
-  Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!

Omschrijving

Horststraat 30, 6845 LB Arnhem

Ruimte voor het hele gezin, rust aan het einde van de straat.

Soms klopt het plaatje voor een gezin gewoon. De huidige eigenaren hebben hier niet voor niets 32 jaar met ontzettend veel plezier gewoond. Gelegen aan het rustige, doodlopende gedeelte van de Horststraat vind je deze fijne hoekwoning waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen, zonder voorbijrazend verkeer voor de deur. Met een eigen, diepe oprit voor twee auto's, vier goede slaapkamers en een achtertuin die perfect op de middag- en avondzon ligt, is de basis hier compleet.

De rondleiding.

Bij binnenkomst valt direct op hoe logisch en prettig de ruimtes in elkaar overlopen. Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte van de tuingerichte woonkamer van circa 27 m². Grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een open zicht op de achtertuin. In de zithoek staat een houtkachel; zo'n detail dat de wintermaanden meteen een stuk gezelliger maakt. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en vormt een nette, functionele basis met alle inbouwapparatuur die je dagelijks nodig hebt.

Op de eerste verdieping liggen drie volwaardige slaapkamers. De badkamer bevindt zich nog in de originele staat van het bouwjaar en is ingericht met een douche, toilet, wastafel en een wastafelmeubel dat in 2018 is vernieuwd.

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Op de overloop kun je gemakkelijk de wasmachine en droger kwijt en hangt ook de cv-ketel. De deur daarnaast geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Dankzij het grote dakraam is dit een lichte, volwaardige kamer geworden.

Tuin en bergruimte.

De achtertuin is circa 65 m² groot en ligt op het westen. Dit betekent dat je hier na een werkdag geniet van de middag- en avondzon. De tuin is achterom bereikbaar en biedt door de hoekligging veel privacy. Een praktisch voordeel van deze woning is de aanwezigheid van drie schuren/bergingen in de tuin, met een totale externe bergruimte van 17 m². Dit biedt veel opbergruimte voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen.

De Laar-Oost.

De Horststraat ligt in de groene en kindvriendelijke wijk. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en een kleinschalig winkelcentrum met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider winkelaanbod zijn winkelcentrum Kronenburg en de woonboulevard Arnhem-Zuid eenvoudig per fiets of auto bereikbaar. Ook de Rijkerswoerdse Plassen liggen op korte afstand, ideaal voor wandelen, sporten en recreatie. Daarnaast ben je snel bij station Arnhem Zuid en zorgen de nabijgelegen uitvalswegen richting de A325, A12 en A50 voor een uitstekende bereikbaarheid van zowel Arnhem centrum als omliggende steden.

Bouwtechnisch & Onderhoud:

+ Bouwjaar: 1987.

+ Verwarming & Warm water: CV-combiketel (Nefit Proline Nxt HRC 24/cw4, eigendom uit 2022).

+ Onderhoud: De meranti hardhouten kozijnen zijn in 2024 professioneel geschilderd. De schoorsteen is in maart 2026 gereinigd en geveegd. De bitumen dakbedekking is in 2000 vernieuwd.

Verkoper vertelt:

Wij hebben 32 jaar geleden dit huis gekocht omdat wij eerst gehuurd zaten en dat huis maar twee slaapkamers had. Met het oog op de gezinsuitbreiding was dit grotere huis ideaal, en we hebben er dan ook met ons gezin veel plezier van gehad. Doordat de woning in een doodlopende straat staat, hebben de kinderen heerlijk rondom het huis kunnen spelen. Ook hebben we een fijne tuin die op het zuidwesten ligt.

Een ruime oprit voor twee auto's is helemaal een luxe. De reden dat wij gaan verhuizen, is dat de kinderen de deur uit zijn en dat wij gelijkvloers willen wonen. We zullen zeker onze burens missen waar wij een heel goed contact mee hebben, maar ook de andere bewoners in de Horststraat.

Kom zelf de ruimte en de rustige ligging van deze hoekwoning ervaren. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
horststraat30.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	111 m²
Perceeloppervlakte:	185 m²
Inhoud:	386 m³
Externe bergruimte:	17 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline nxt hrc 24/cw4 combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

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

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	65 m² (8.5 meter diep en 7.4 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

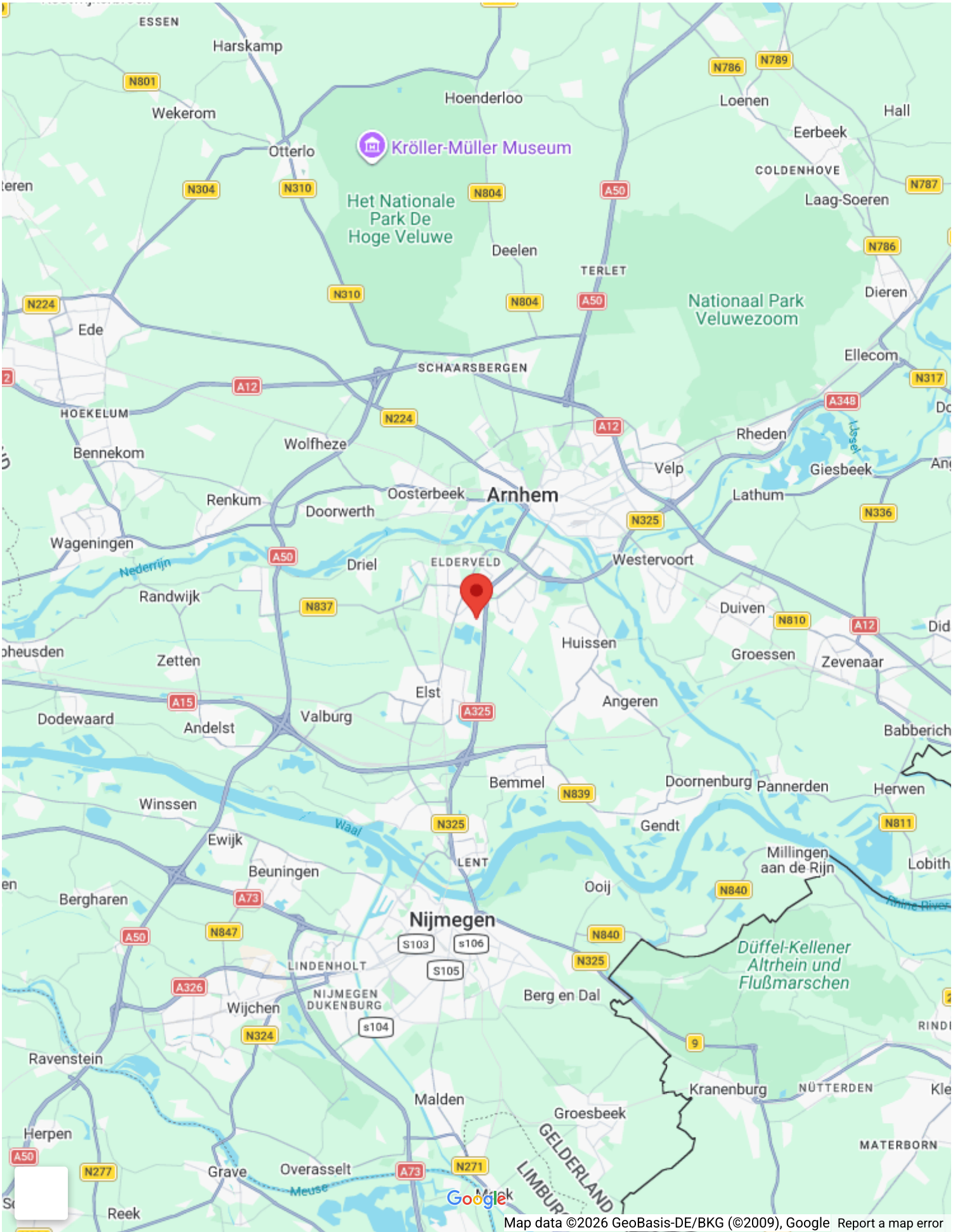
Garage

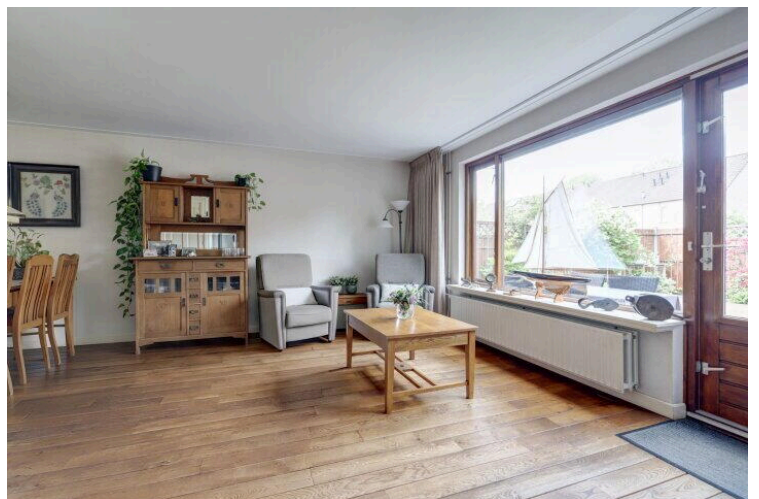
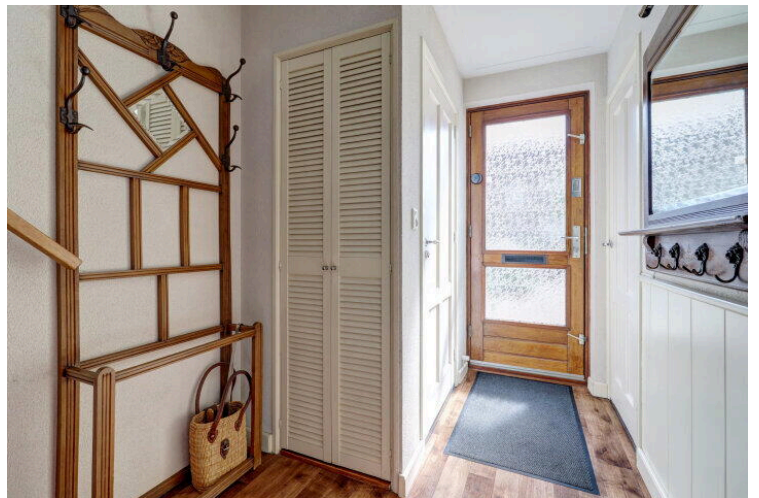
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

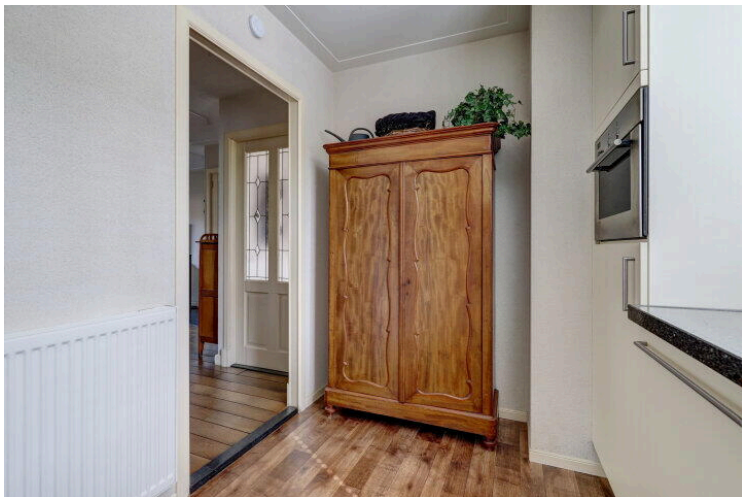
Op de kaart

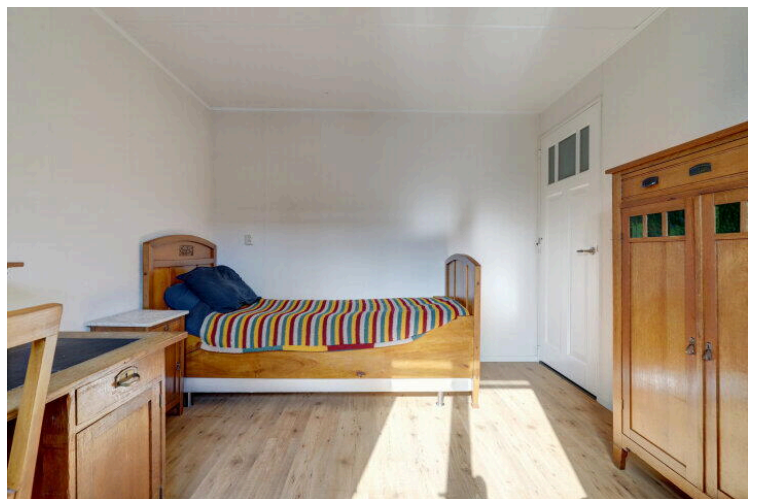
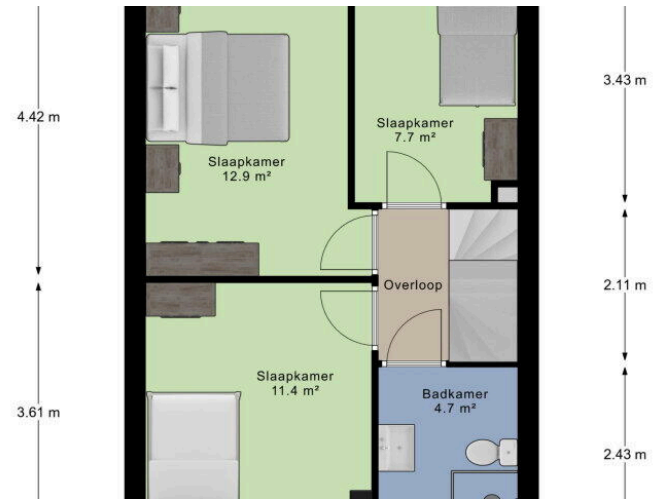


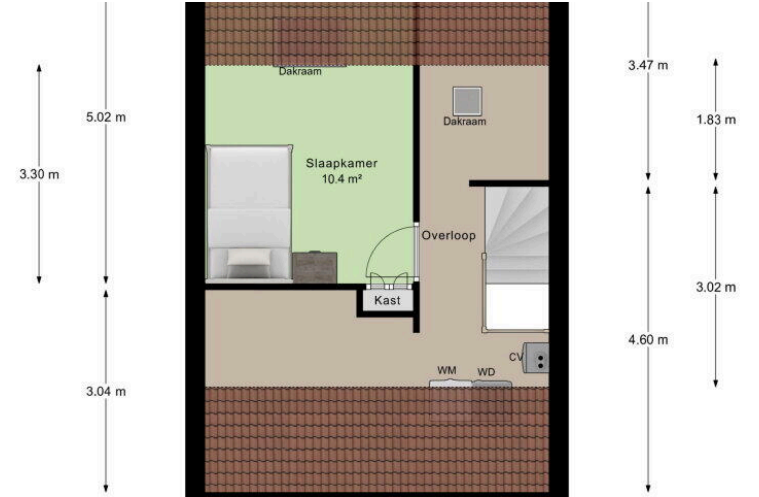
Op de kaart

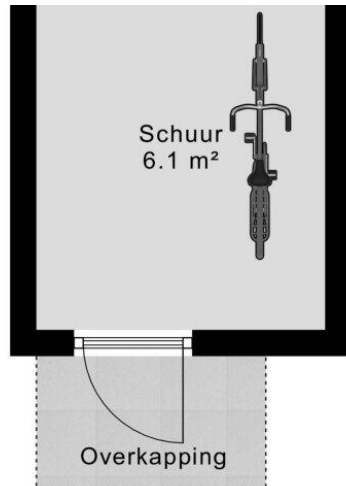
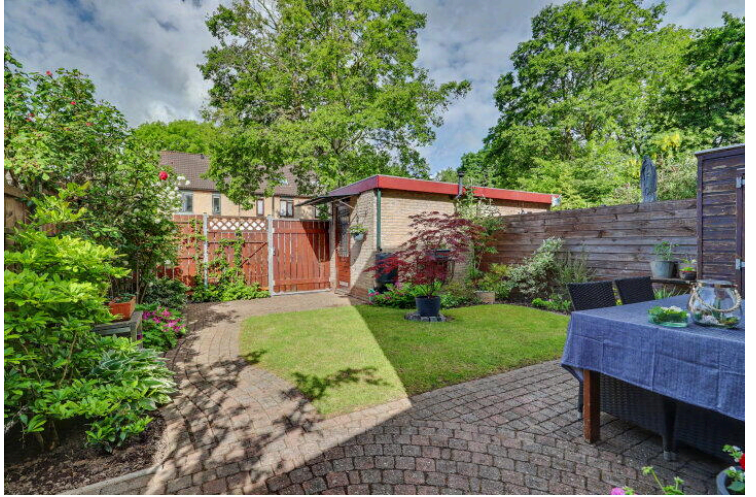






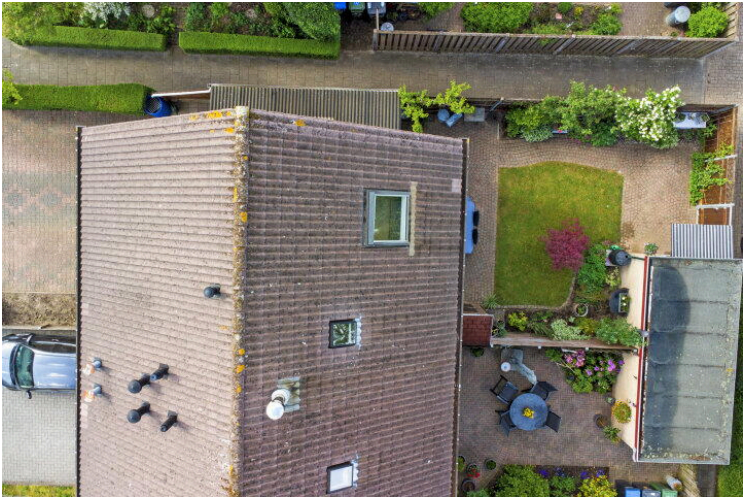






2.78 m

1.00 m





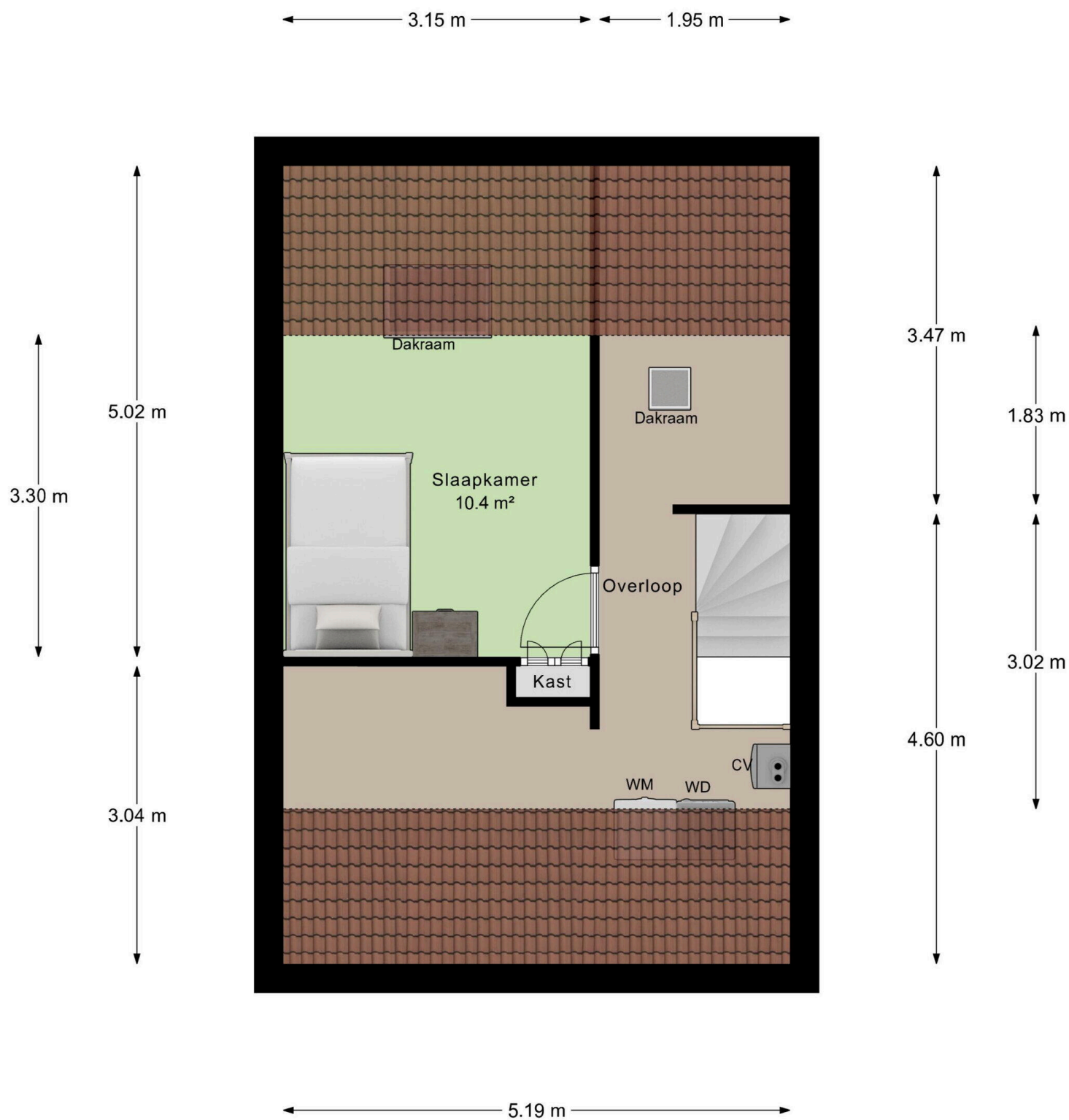
Begane Grond



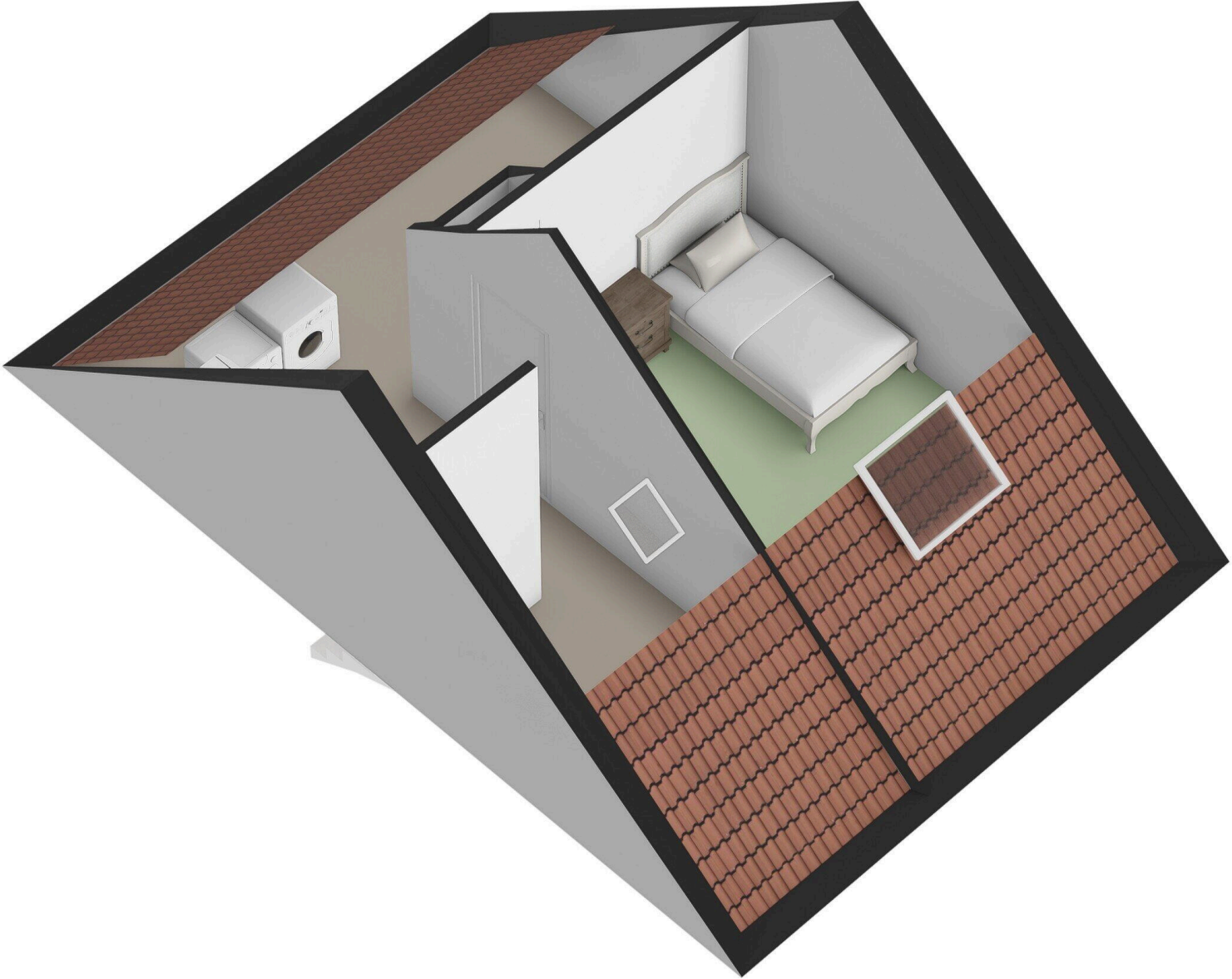


1e Verdieping





2e Verdieping

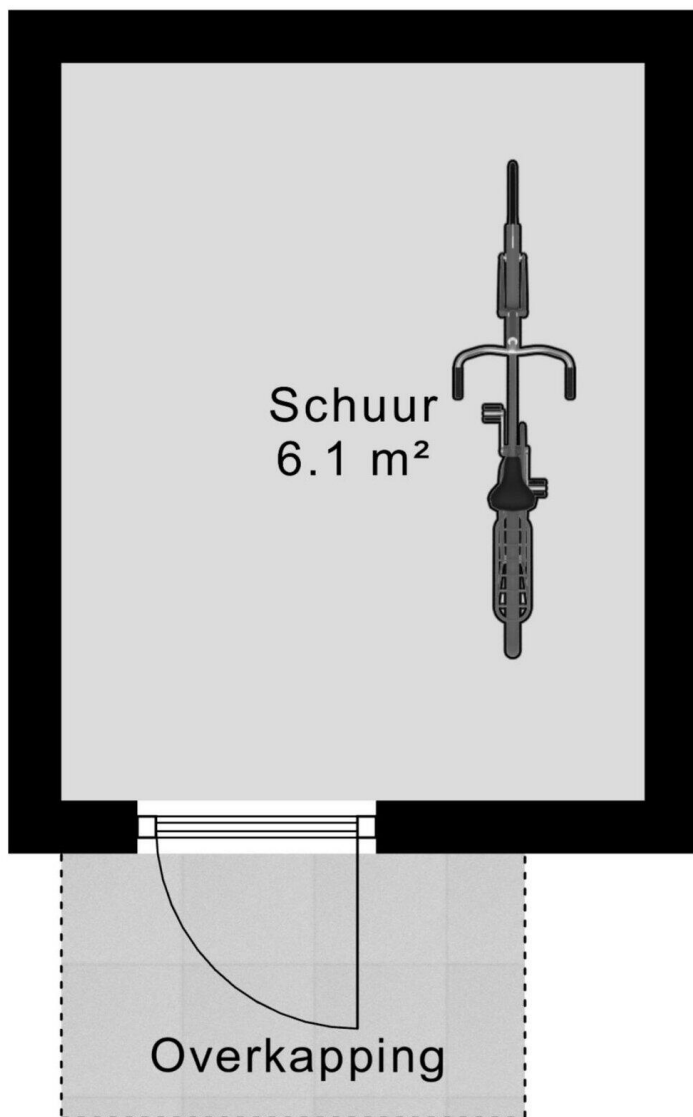




Begane Grond Tuin



← 2.20 m →

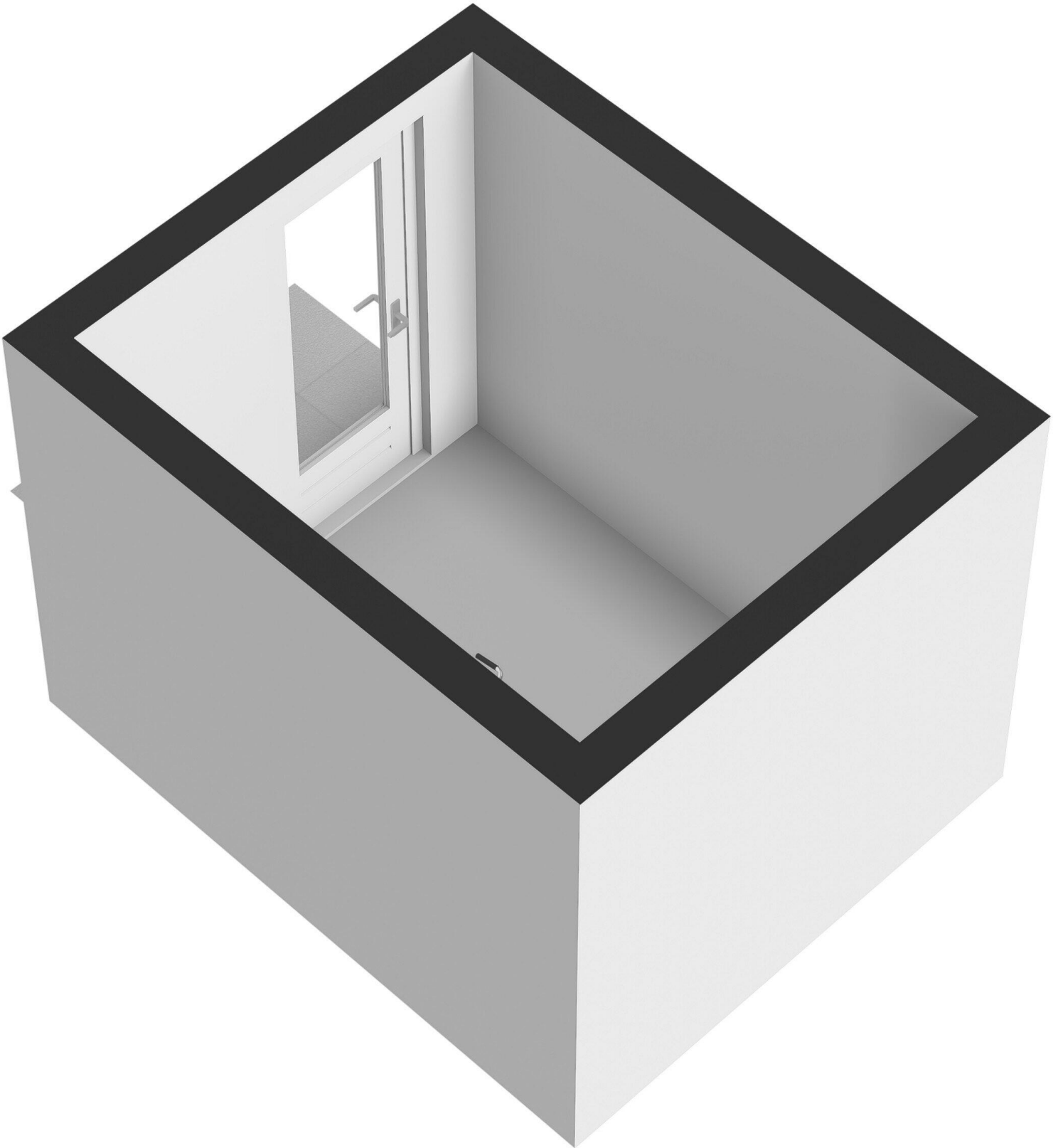


↑ 2.78 m ↓

↑ 1.00 m ↓

← 1.75 m →

Schoor



Horststraat 30

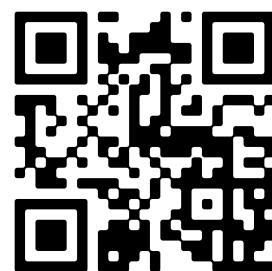
www.horststraat30.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!