

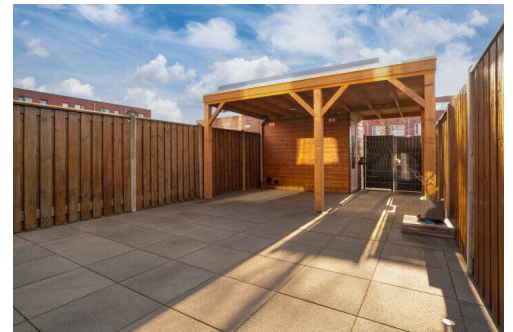
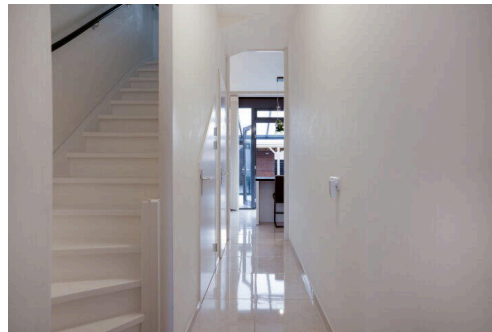
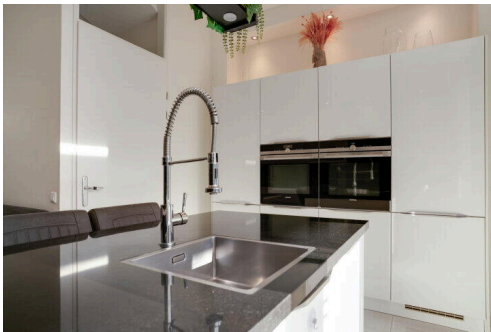
Arnhem

Ijssellaan 42 A | Vraagprijs € 610.000 k.k.



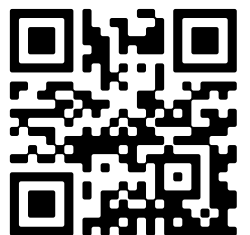
BESCHIKBAAR

WWW.IJSSELLAAN42A.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 2015
Woonoppervlakte: 174 m²
Perceeloppervlakte: 135 m²
Inhoud: 616 m³
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.ijssellaan42a.nl

 **VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

IJssellaan 42 A, 6826 DR Arnhem

Ruimte, luxe en comfort!

Dat zijn de kernwoorden bij deze zeer verrassende stadswoning met maar liefst 4 woonlagen en vele opties door de interessante indeling en het volume van de woning. Iedere woonlaag heeft zijn eigen, unieke mogelijkheden en fraaie ruimtes! Het geheel heeft 174 m² woonoppervlakte!

Er zijn in totaal 2 badkamers, 3 toiletten, er is een luxe keuken met inbouwapparatuur op de begane grond en er zijn 5 (slaap)kamers. Op de 1e verdieping bevindt zich de royale woonkamer met een nieuwe, tweede keukenopstelling (2023) met inbouwapparatuur. Ook is hier een nieuwe cinema Wall voorzien van een elektrische kachel (2023).

De kamer op de begane grond heeft een eigen entree wat deze ruimte ook weer heel geschikt maakt voor een eigen praktijk of kantoor aan huis. De woonkeuken op de begane grond heeft een royale opstelling en openslaande deuren naar de achtertuin. Zowel de begane grond als de 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming.

Achter de woning is er parkeergelegenheid op een gemeenschappelijk terrein (mandelig terrein) en de schuur. De zonnige achtertuin heeft een aluminium overkapping waar je heerlijk kunt loungen en welke je kunt afsluiten met glazen schuifdeuren. Ook is er een houten overkapping voor een extra zitplek. De woning is uitstekend geïsoleerd, voorzien van 20 zonnepanelen, aangesloten op stadsverwarming en heeft dan ook Energielabel A.

Het geheel ligt aan de rand van Presikhaaf in de nieuwe wijk "Deltakwartier" en diverse voorzieningen zijn op loopafstand. Dit geldt ook voor Park Presikhaaf, het bruisende centrum van Arnhem of het gezellige, knusse centrum van Velp.

Kortom, genoeg te zien en te beleven!

Indeling:

Begane grond:

Entree van de woning is in de hal met trapopgang, het toilet, de trapkast en de meterkast. De hal geeft toegang tot de werkkamer en de woonkeuken. De werkkamer heeft ook weer een eigen deur naar de voortuin. De keuken is aan de achterzijde met een ruimtelijke opstelling en veel kastruimte. Er is een spoeleiland waar je gezellig met krukken aan kunt zitten, kastruimte en de vaatwasser. Er is een los keukenblok met een koelkast, vriezer, zelfreinigende oven en combioven. Het rechte keukenblok is voorzien van de inductiekookplaat met afzuigkap en veel bergruimte in de kasten of korflades. De begane grond is voorzien van vloerverwarming met een lichte tegelvloer.

1e verdieping:

Op deze verdieping is de royale woonkamer met een nieuwe, tweede keukenopstelling (2023) uitgevoerd met 2 losse blokken in een zwart matte opstelling met een ingebouwde koelkast en vaatwasser. De living heeft een cinema Wall met een elektrische haard voor de warme en gezellige uurtjes samen. Deze verdieping is voorzien

van vloerverwarming en een neutrale, lichte tegelvloer.

2e verdieping:

Hier zijn 2 ruime slaapkamers aan de voor- en achterzijde van de woning en de badkamer. De badkamer is centraal gelegen en voorzien van een ligbad, aparte douche, het 2e toilet en een wastafelmeubel met 2 waskommen. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

3e verdieping:

Aan de achterzijde is een ruime slaapkamer en aan de voorzijde is de kledingkamer en tevens in gebruik als bergruimte. Centraal in het midden is hier een 2e badkamer gerealiseerd in 2021 met het 3e toilet, een douche, wasmachine aansluiting en een wastafel met 2 kranen. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Verrassend ruime en comfortabele stadswoning aan de rand van Presikhaaf in de wijk Deltakwartier;
- De begane grond heeft een royale keukenopstelling met veel kastruimte, alle denkbare inbouwapparatuur en vloerverwarming;
- Op de 1e woonlaag is de woonkamer met nieuwe, tweede keukenopstelling en vloerverwarming;
- Een woning met 5 (slaap)kamers, 2 badkamers en 3 toiletten, alle toiletten zijn in 2021 vernieuwd en voorzien van een bidetfunctie;
- Achter de woning is parkeergelegenheid op een gemeenschappelijk terrein dat valt onder de VvE (mandeligheid). Hiervoor wordt een periodieke VvE-bijdrage betaald;
- De achtertuin heeft een aluminium overkapping met glazen schuifdeuren en een houten overkapping, er is een vrijstaande schuur en hier is ook een elektrische autolaadpaal;
- Het geheel is uitstekend geïsoleerd, voorzien van 20 zonnepanelen, aangesloten op stadsverwarming en heeft energielabel A;
- Diverse voorzieningen zijn op loopafstand, dit geldt o.a. voor scholen, openbaar vervoer, winkels en Park Presikhaaf

Kenmerken

Vraagprijs: € 610.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 2015

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 174 m²

Perceeloppervlakte: 135 m²

Inhoud: 616 m³

Externe bergruimte: 6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 2 badkamers

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel toilet, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting

Aantal woonlagen: 4 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, buitenzonwering, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Verwarming: Stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk

Warm water: Stadsverwarming

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging

Tuin: Achtertuin, voortuin

Achtertuint:	50 m ² (10 meter diep en 5 meter breed)
--------------	--

Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom
---------------	--

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

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

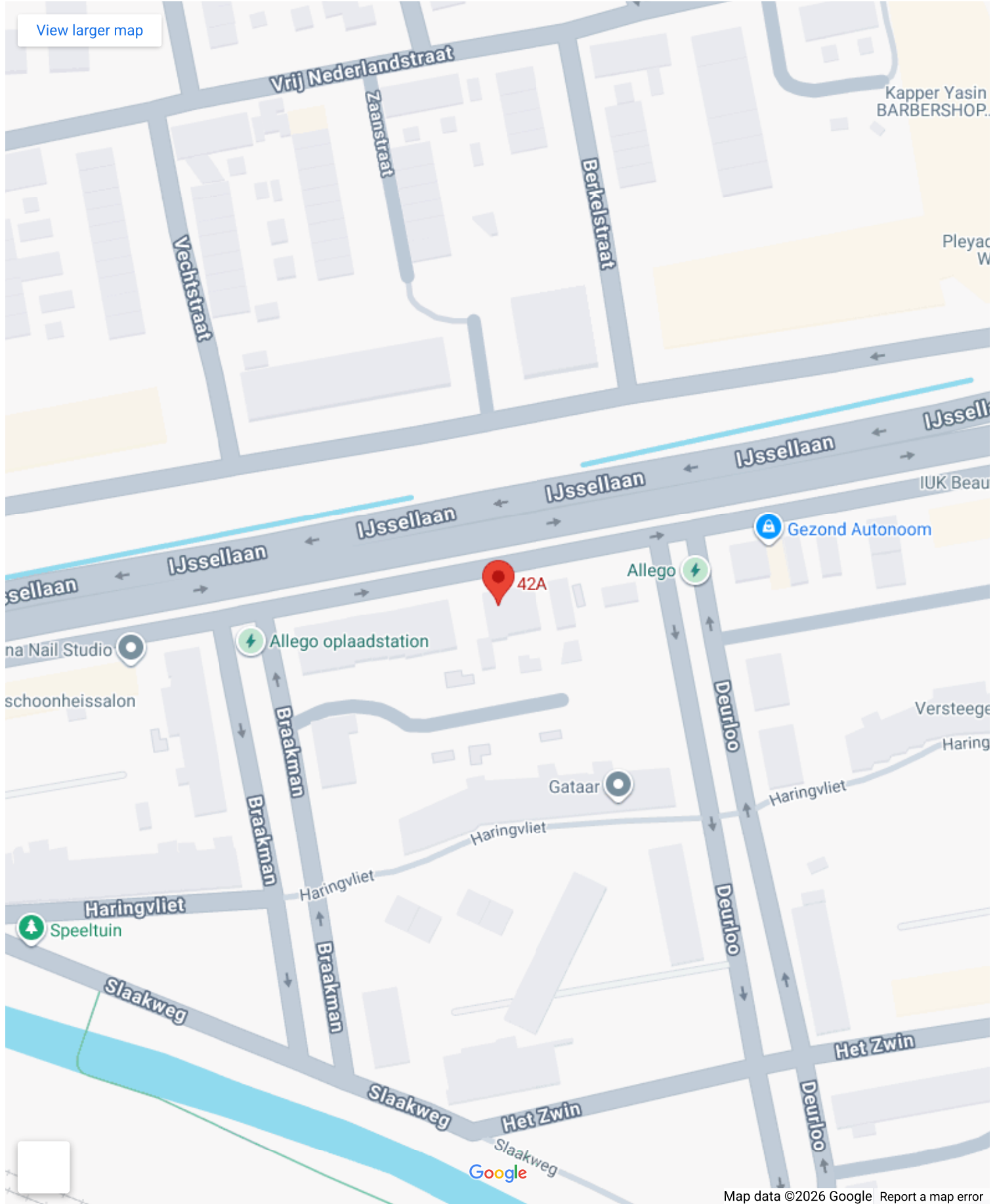
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein
---------------------------	-------------------------------------

Garage

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

Op de kaart

[View larger map](#)



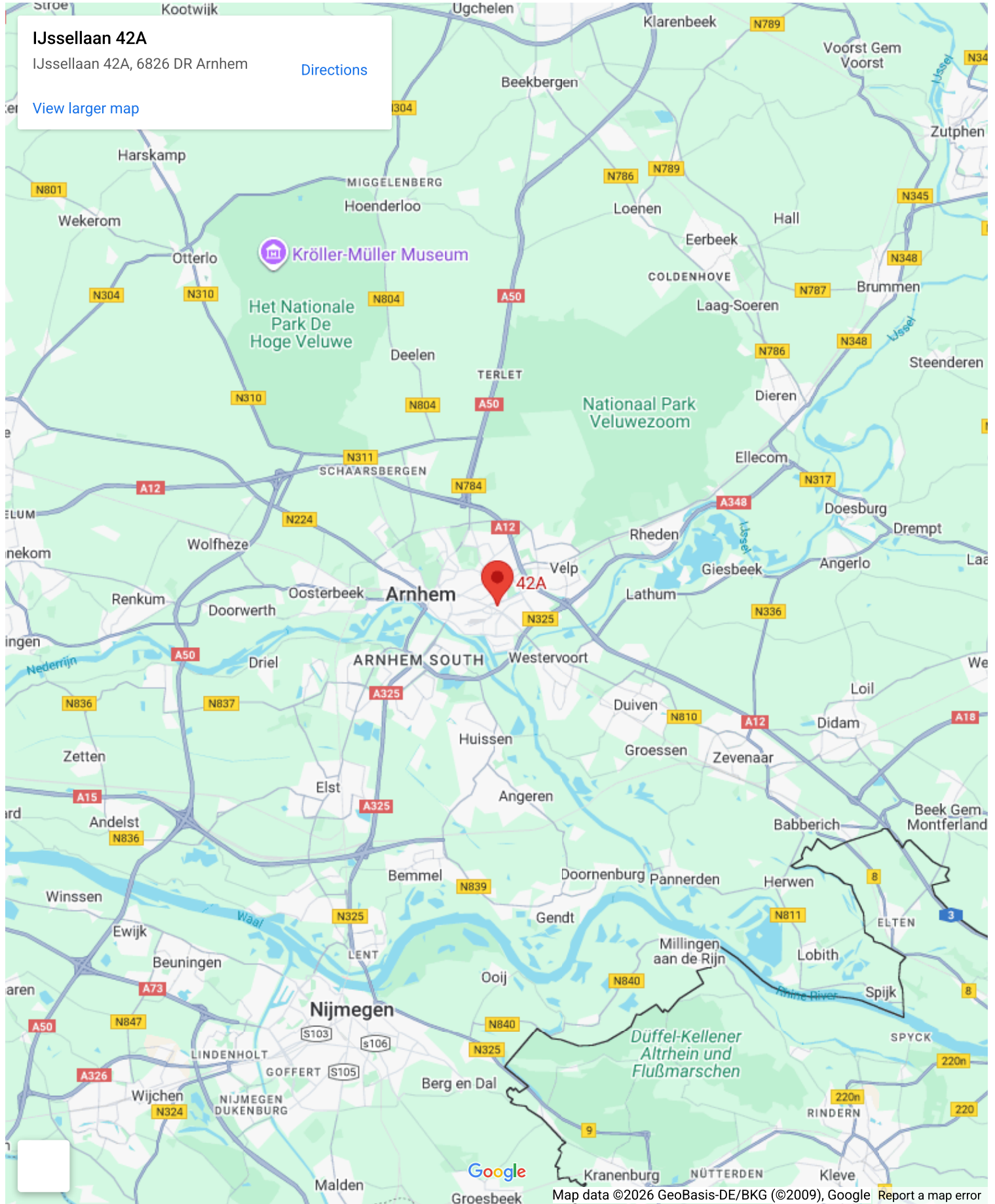
Op de kaart

IJssellaan 42A

IJssellaan 42A, 6826 DR Arnhem

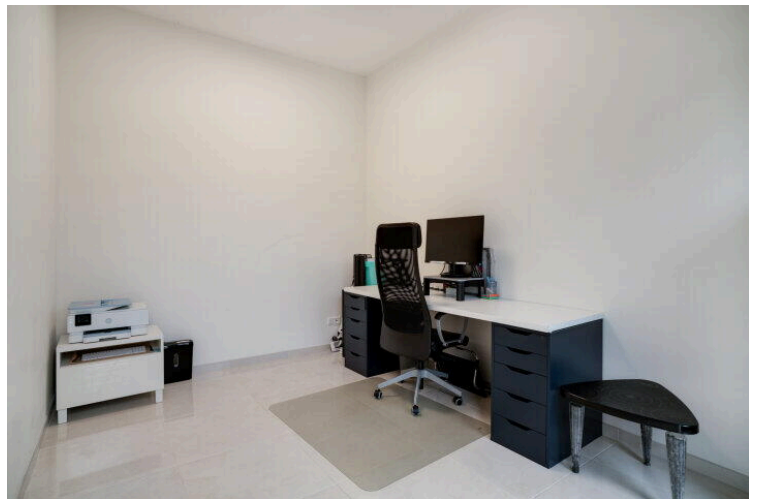
[Directions](#)

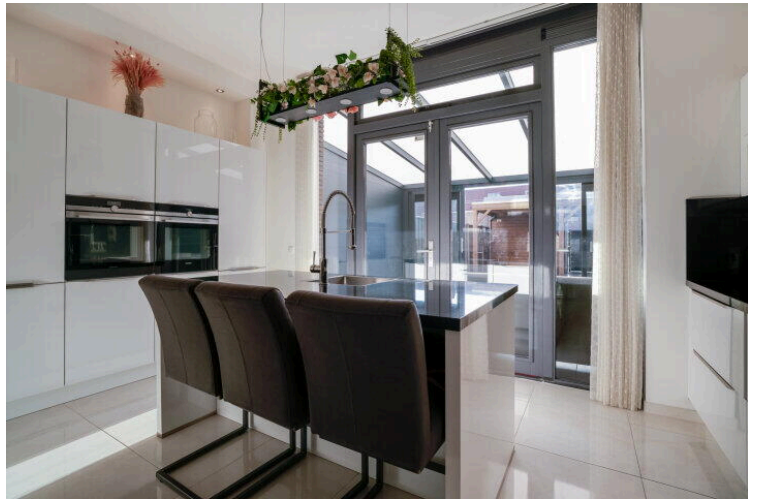
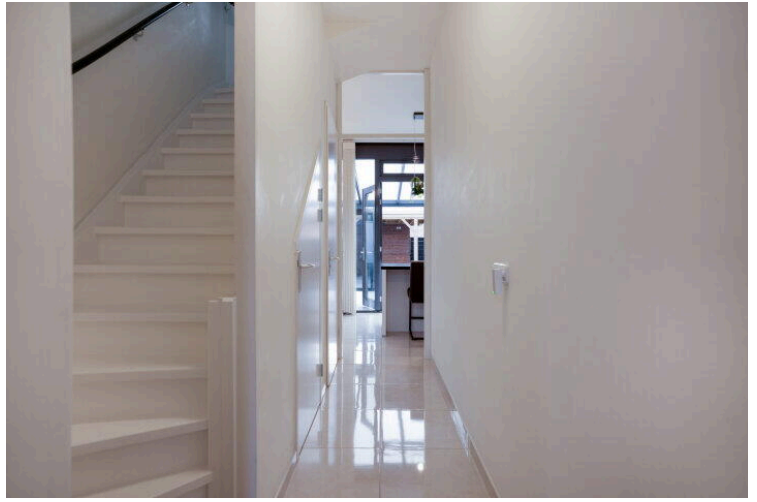
[View larger map](#)

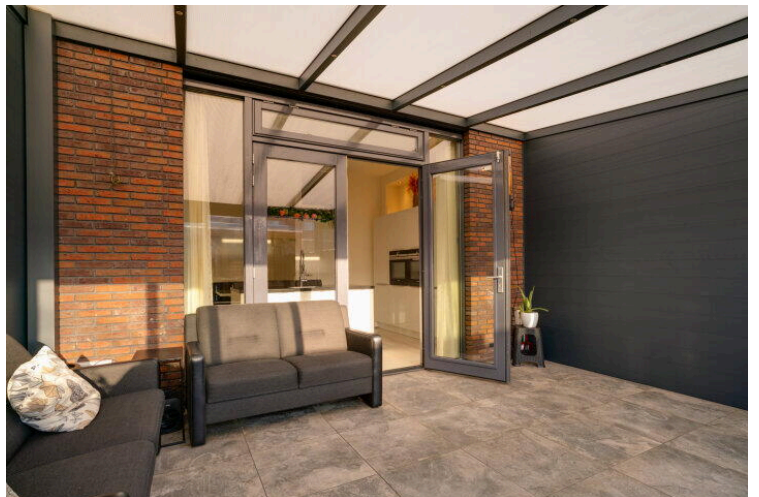
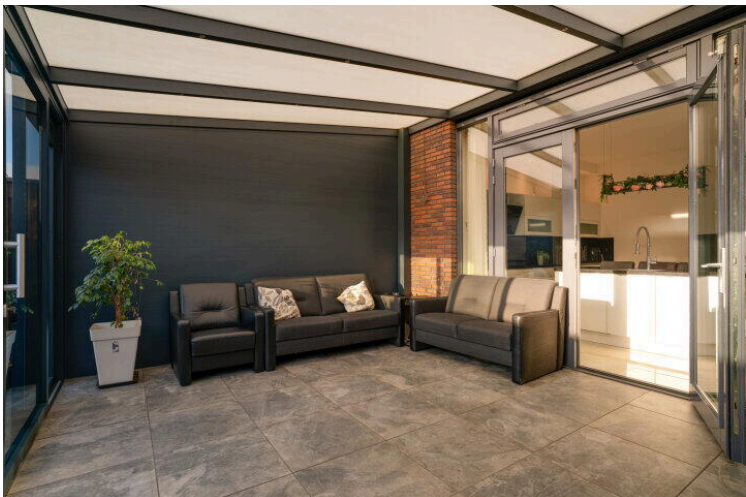
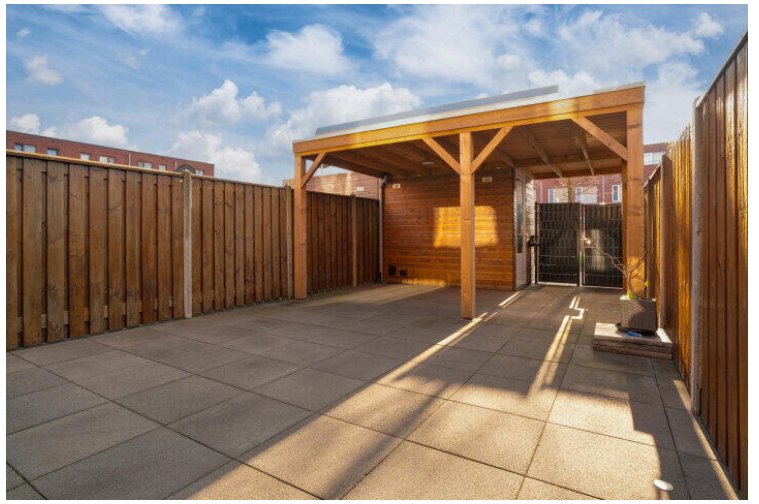
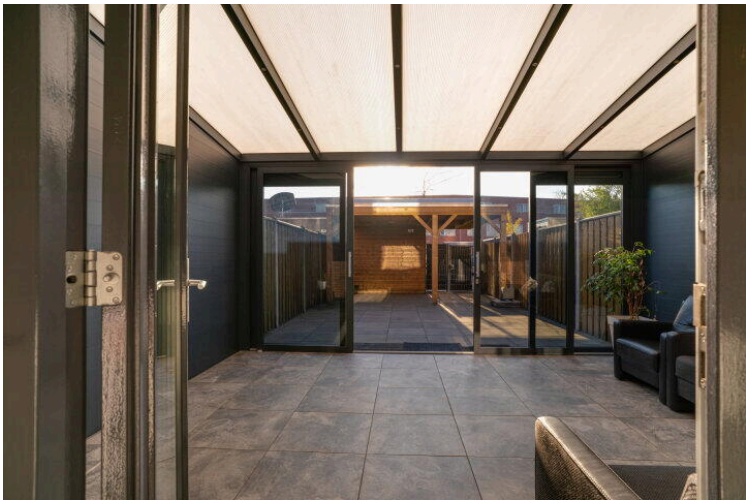


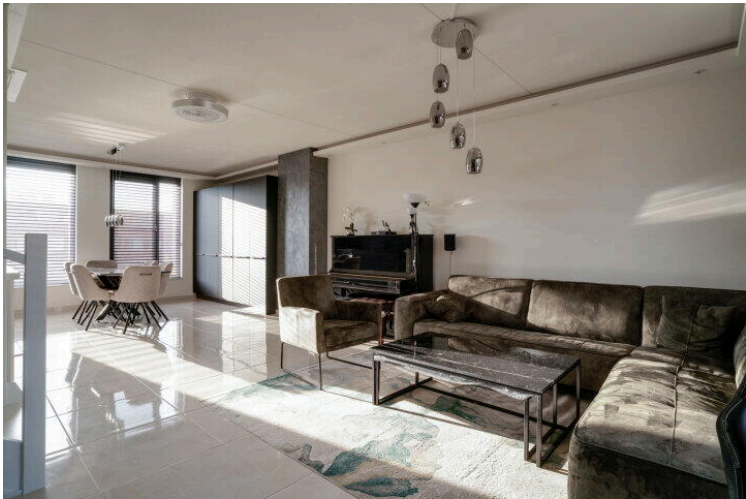
Google

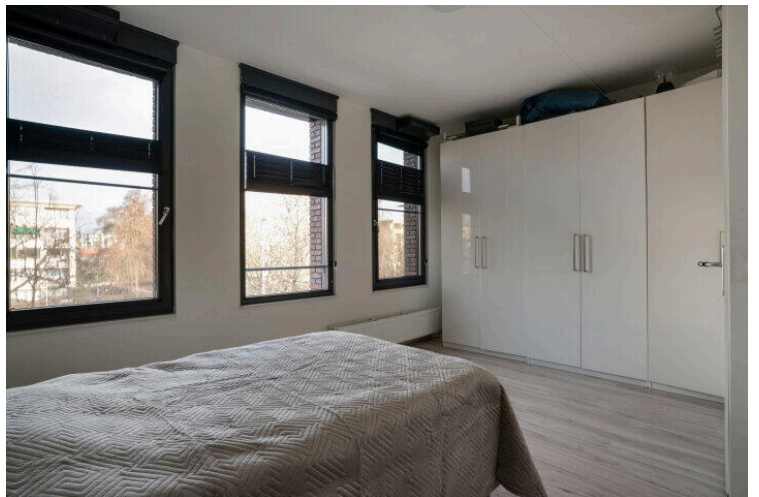
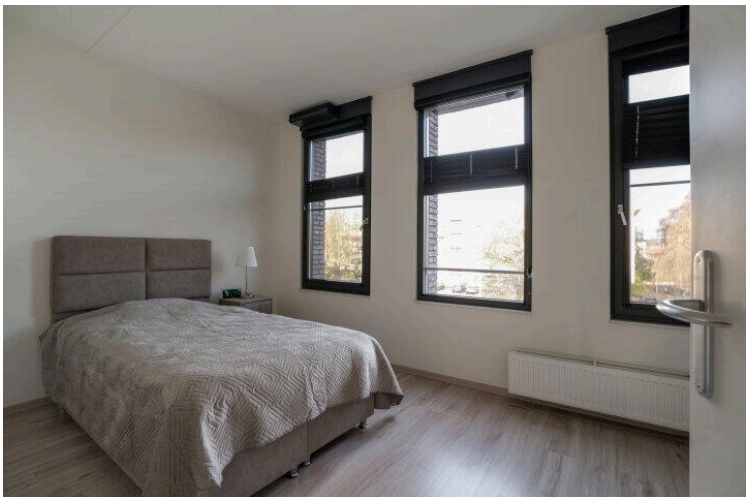
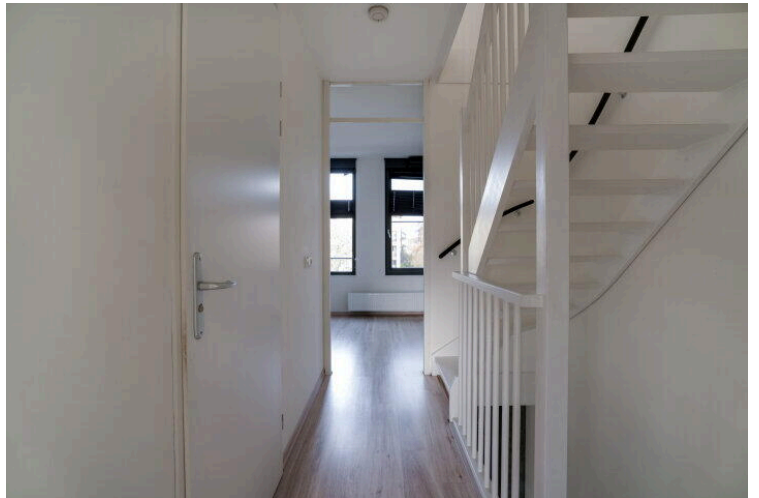
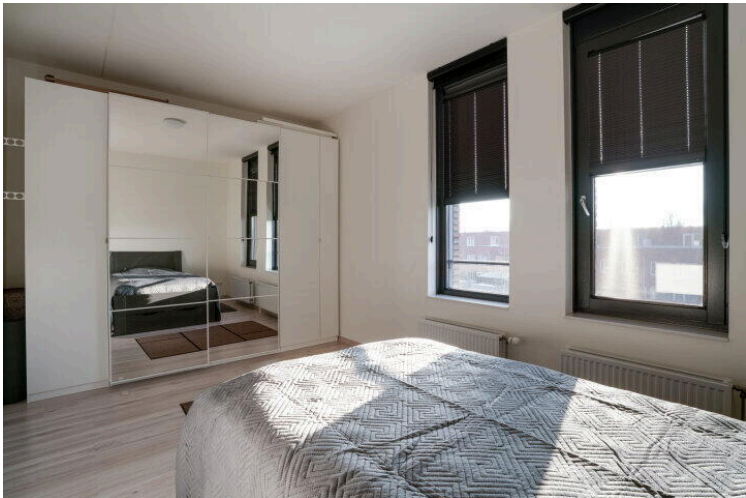
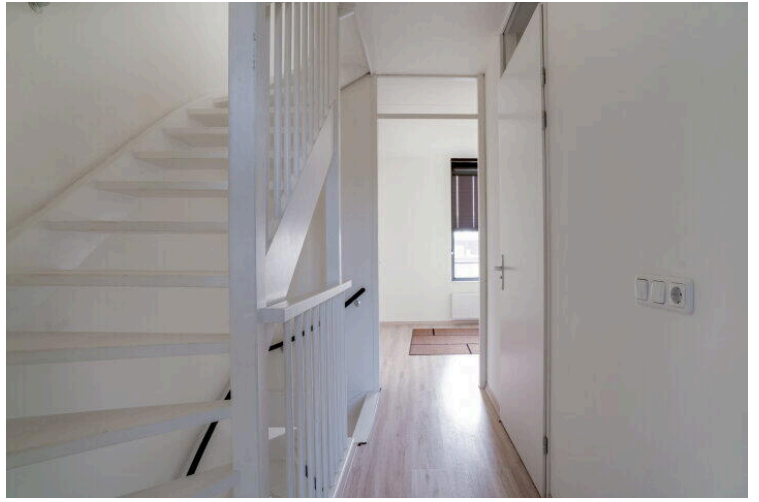
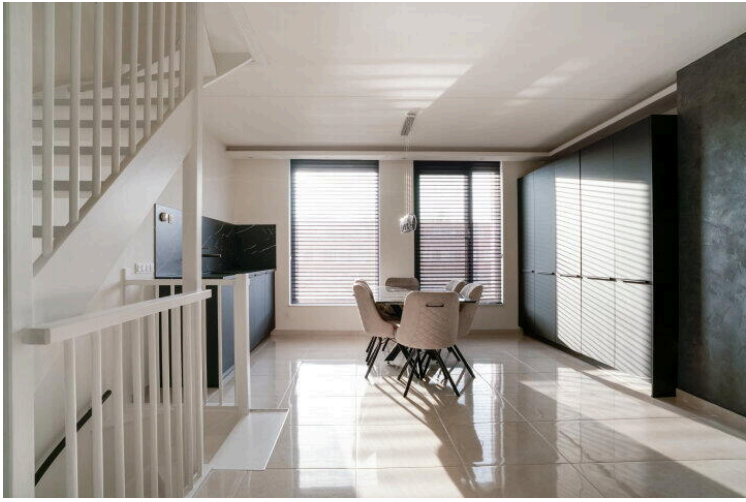
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

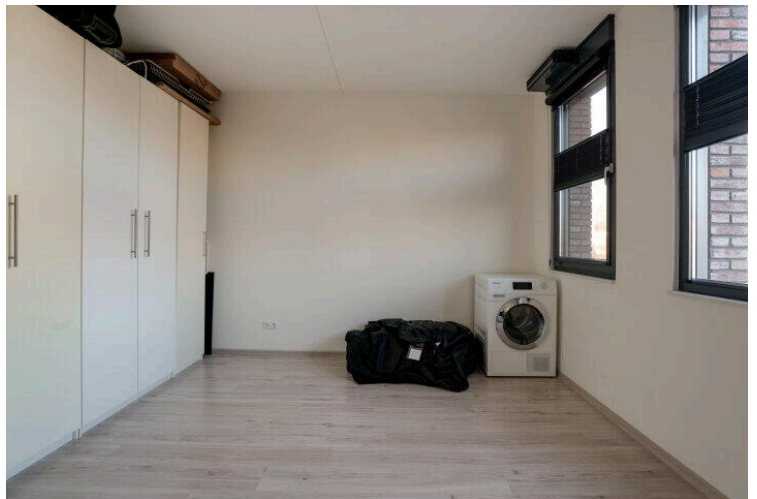
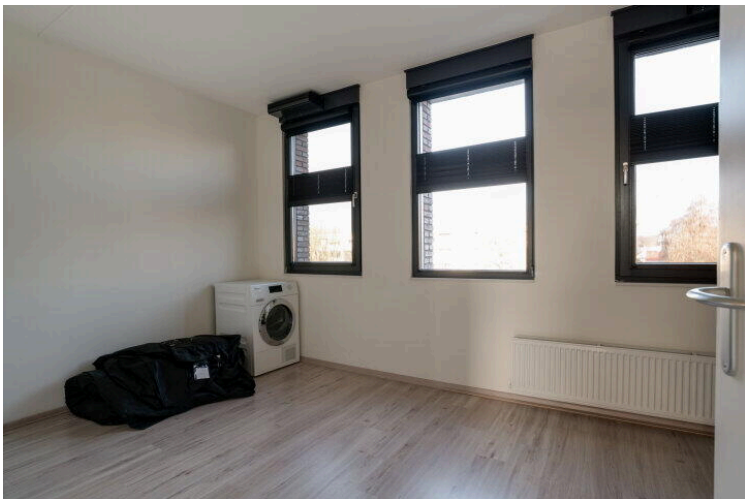
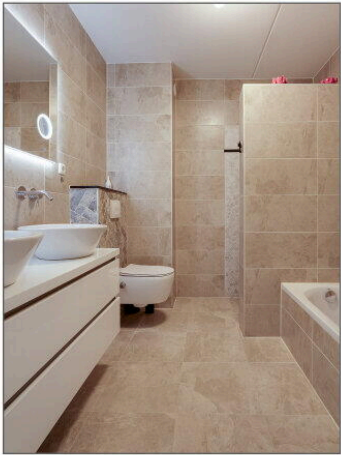


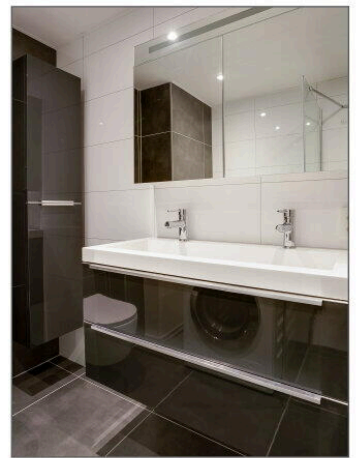
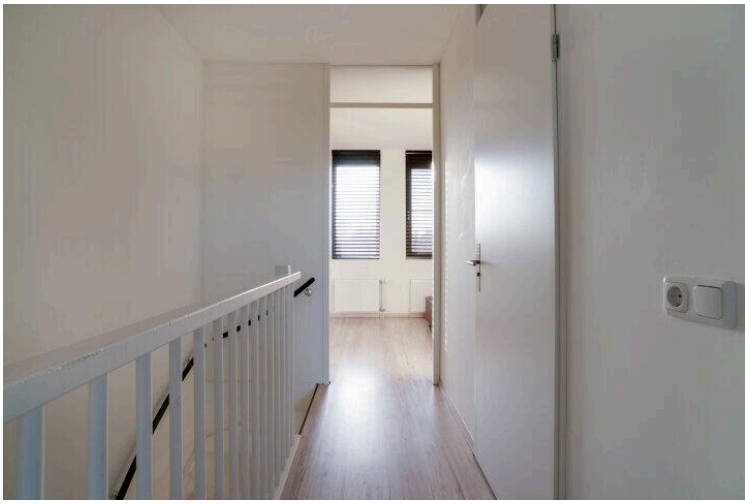














Ijssellaan 42 A

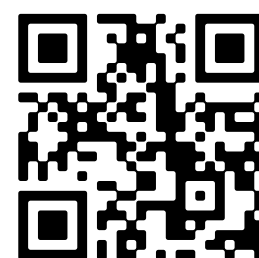
www.ijssellaan42a.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!