

Arnhem

Marga Klompélaan 297 | Vraagprijs € 375.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.MARGAKLOMPELAAN297.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1993
Woonoppervlakte: 98 m²
Perceeloppervlakte: 131 m²
Inhoud: 347 m³
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.margaklompelaan297.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Marga Klompélaan 297, 6836 LG Arnhem

Een verrassend ruime gezinswoning met drie slaapkamers, een aparte kantoorruimte, een diepe achtertuin en een royaal houten bijgebouw!

Je verwacht het misschien niet direct vanaf de straatzijde, maar achter de voordeur van deze woning aan de Marga Klompélaan 297 schuilt verrassend veel leefruimte. Met drie slaapkamers, een aparte kantoorruimte, een praktische indeling over drie verdiepingen, een bijna 14 meter diepe achtertuin en een vrijstaand houten bijgebouw is dit een heerlijke plek voor wie ruimte en comfort zoekt.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, garderobe en toiletruimte met toilet en fontein. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die in 2019 is geplaatst. De keuken is praktisch opgesteld in een hoek en biedt uitzicht op de straat. Uiteraard is deze voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, magnetron, combi-oven/combimagnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Aan de achterzijde ligt de tuingerichte woonkamer van circa 24 m². Dankzij de brede raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen en is er een fijne verbinding met de achtertuin. De laminaatvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling. Ook aan bergruimte is gedacht: de diepe trapkast onder de trap biedt volop plek voor provisie en huishoudelijke apparatuur.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 12,4 m². Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde de tweede slaapkamer van circa 8,1 m², ideaal als kinder-, logeer- of kleedkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en meet circa 9,0 m². Daarmee is deze verdieping veelzijdig in gebruik en geschikt voor uiteenlopende woonwensen. De badkamer is in 2019 vernieuwd en compleet ingericht met een inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij het lessenaardak loopt deze verdieping hoog op, waardoor de ruimte verrassend praktisch te benutten is. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelplaats van de Nefit ProLine HR-combiketel uit mei 2024. Daarnaast vind je hier de aparte kantoorruimte van circa 8,1 m². Een fijne, rustige plek om thuis te werken, te studeren of je hobby uit te oefenen. Over de volledige breedte van de verdieping is bovendien een afgesloten bergruimte aanwezig. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je liever uit het zicht bewaart.

Tuin en bijgebouw:

De achtertuin is een echte meerwaarde van deze woning. Met een diepte van bijna 14 meter en een oppervlakte van circa 69 m² biedt de tuin volop ruimte om buiten te zitten, te ontspannen en van het groen te genieten. De noordoostelijke ligging maakt het mogelijk om op zonnige dagen van de ochtendzon tot ver in de middag buiten te zitten. De tuin is strak bestraat, aangevuld met groenborders en beschikt over een praktische achterom. Achter

op het perceel staat het vrijstaande houten bijgebouw van in totaal circa 28 m². Dit gebouw is verdeeld in twee functionele gedeelten: een overdekte tuinkamer/serre waar je beschut kunt zitten en een afgesloten schuur/werkplaats. Deze laatste ruimte is voorzien van elektra en een werkbank en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het uitvoeren van hobbyklussen. Een fijne extra ruimte die de gebruiksmogelijkheden van de woning en tuin aanzienlijk vergroot.

Wonen in Rijkerswoerd

De woning is gelegen in de ruim opgezette wijk Rijkerswoerd in Arnhem-Zuid. De opzet kenmerkt zich door veel groen, wandelpaden en veilige speelveldjes direct in de directe omgeving. Binnen enkele minuten fietsen bereik je het complete winkelcentrum Rijkerswoerd met onder meer twee supermarkten, een warme bakker, drogisterij en apotheek. Basisscholen en sportvoorzieningen liggen eveneens onder handbereik. Recreëren kan volop in de nabijgelegen Rijkerswoerdse Plassen of het uitgestrekte Zeegbos. De verbindingen zijn uitstekend: de snelbus brengt je in vijftien minuten naar Arnhem Centraal en via de uitvalswegen zit je vlot op de A325, A12 en A50.

Bijzonderheden:

- + Verrassend ruime gezinswoning met drie slaapkamers en een aparte kantoorruimte
- + Diepe achtertuin van circa 69 m², met een achterom en een gunstige ligging op het noordoosten
- + Vrijstaand houten bijgebouw van circa 28 m², verdeeld in een overdekte tuinkamer/serre en een afgesloten schuur/werkplaats
- + Moderne open keuken uit 2019 en badkamer uit 2019
- + 12 zonnepanelen, geplaatst in mei 2023, met een gemeten jaaropbrengst van circa 3.950 kWh in 2025
- + Energielabel A+
- + HR-combiketel uit mei 2024
- + Gelegen in de groene woonwijk Rijkerswoerd, nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiegebieden
- + Goede verbindingen richting het centrum van Arnhem en de uitvalswegen A325, A12 en A50

Bouwkundig en installaties:

- + Bouwjaar: 1993.
- + Isolatie: Voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie vanuit de bouw.
- + Kozijnen en beglazing: Kunststof kozijnen met HR++-glas aan de voorzijde. Aan de achterzijde houten kozijnen met standaard dubbel glas. Het buitenschilderwerk aan de achterzijde is in 2022 professioneel uitgevoerd.
- + Verwarming en warm water: Centrale verwarming en warmwatervoorziening via een Nefit ProLine Nxt HRC24 CW4 HR-combiketel, in eigendom en geplaatst in mei 2024.
- + Onderhoud cv-ketel: De ketel is in mei 2026 periodiek onderhouden door Kemkens.
- + Zonnepanelen: 12 JaSolar Full Black-panelen van 395 Wp per paneel, geplaatst in mei 2023 door JEBE Duurzaam en voorzien van SolarEdge-monitoring.
- + Energielabel: A+.

Wil je zelf ervaren hoeveel ruimte deze woning op de verdiepingen en in de achtertuin te bieden heeft? Neem contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging in.

Aanvaarding: in overleg / vanaf maart 2027

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

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	98 m²
Perceeloppervlakte:	131 m²
Inhoud:	347 m³
Externe bergruimte:	28 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dubbel glas,volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin

Achtertuint:	69 m² (13.69 meter diep en 5.08 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

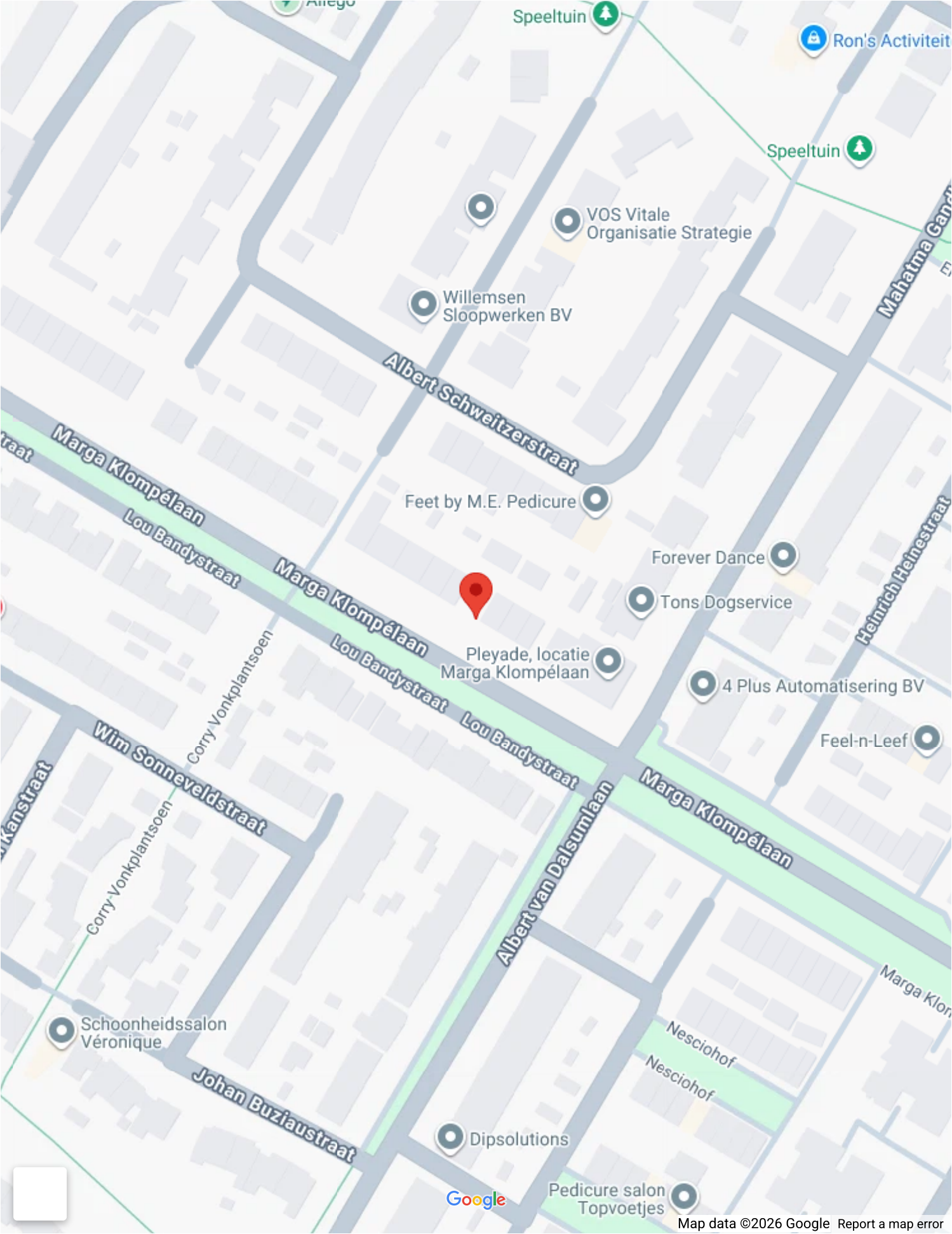
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

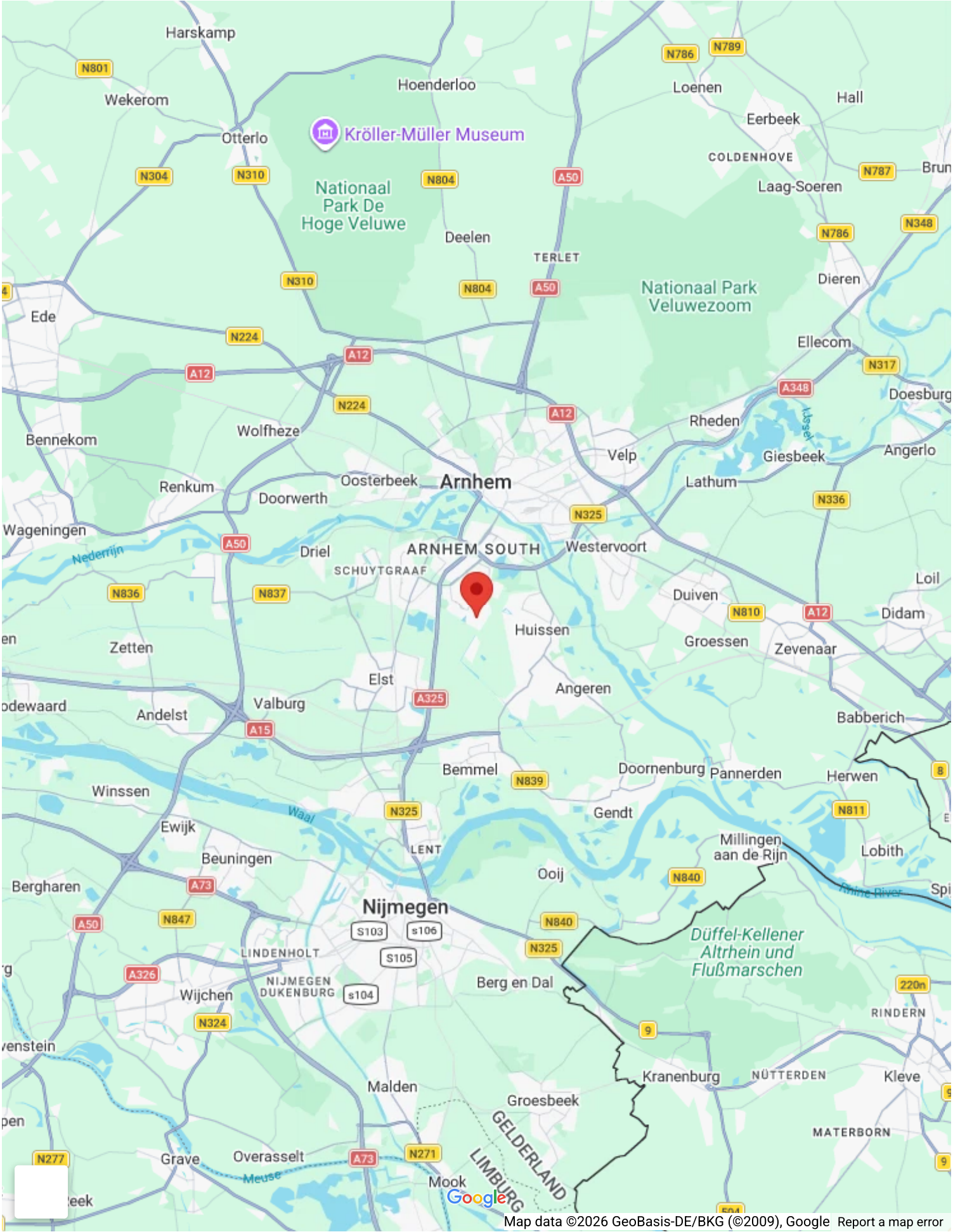
Garage

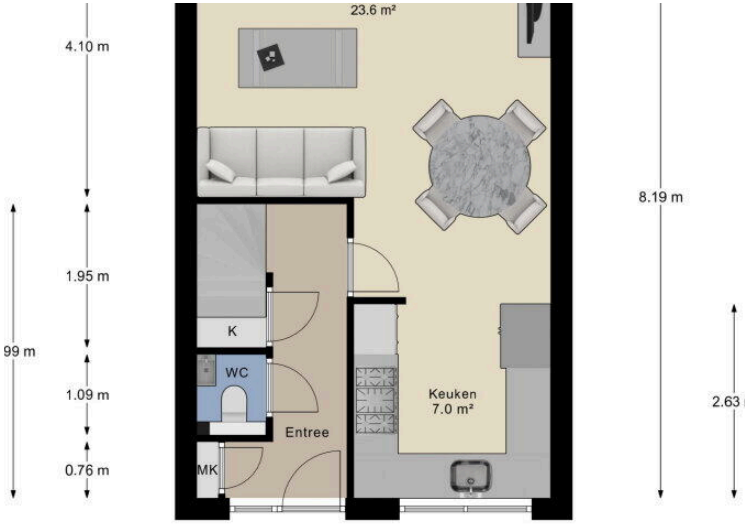
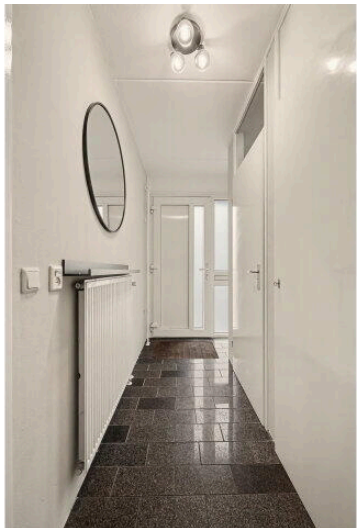
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

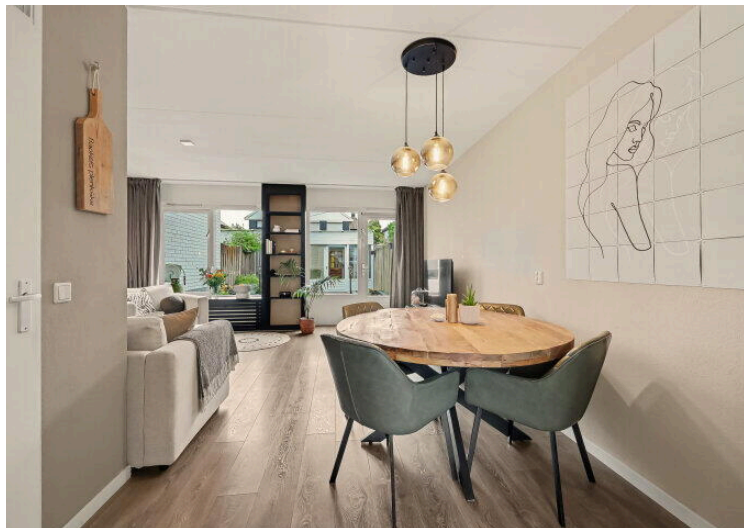
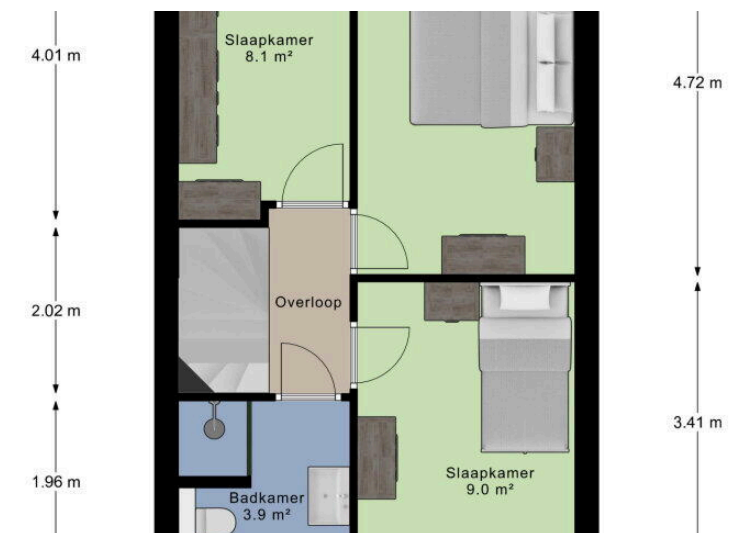
Op de kaart

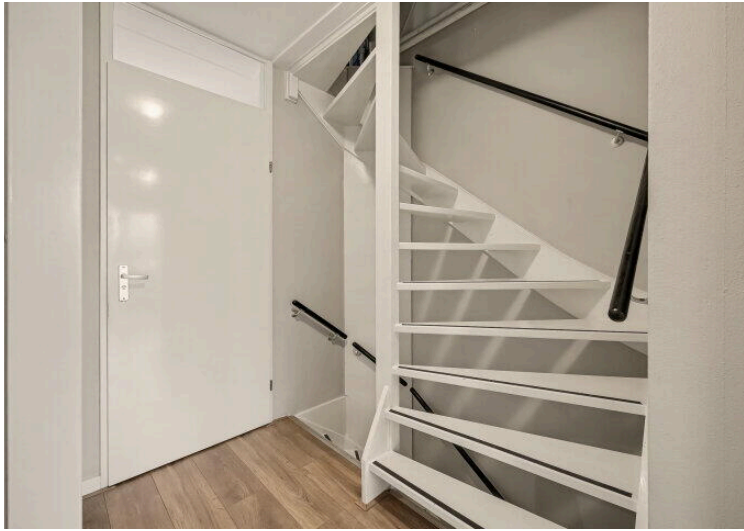
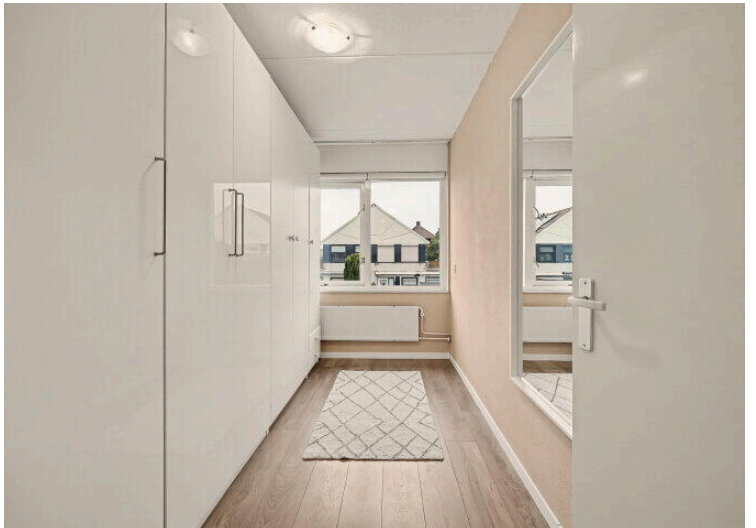
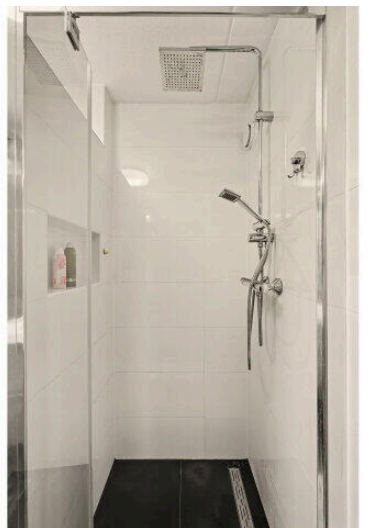


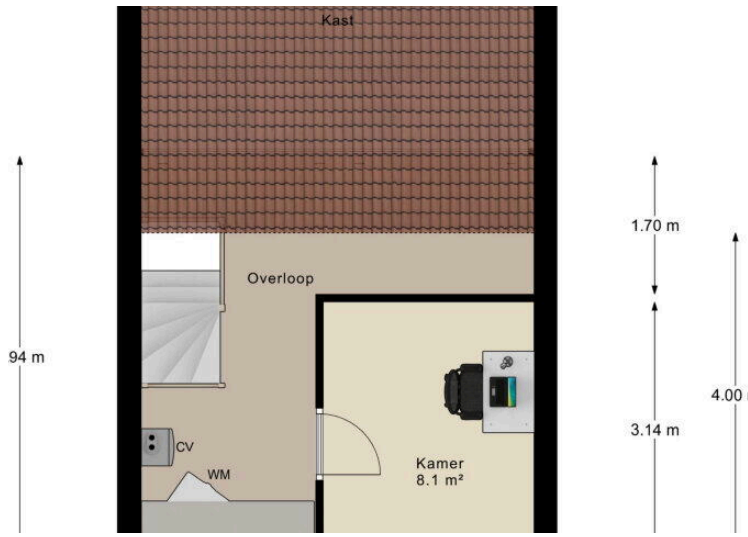
Op de kaart

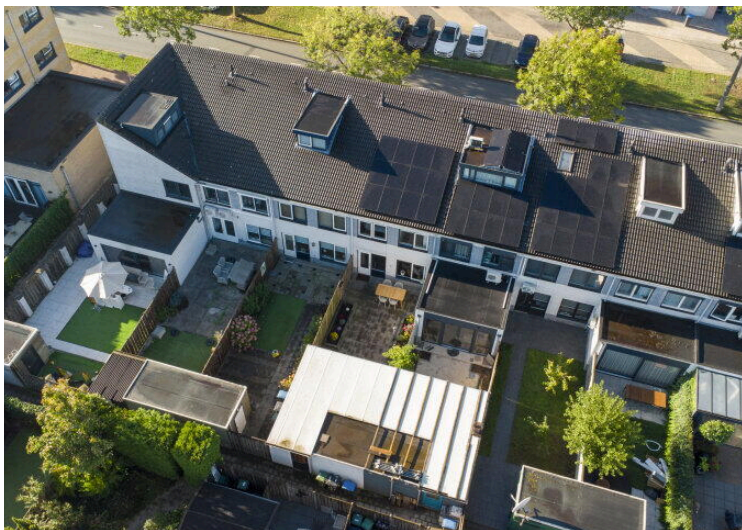














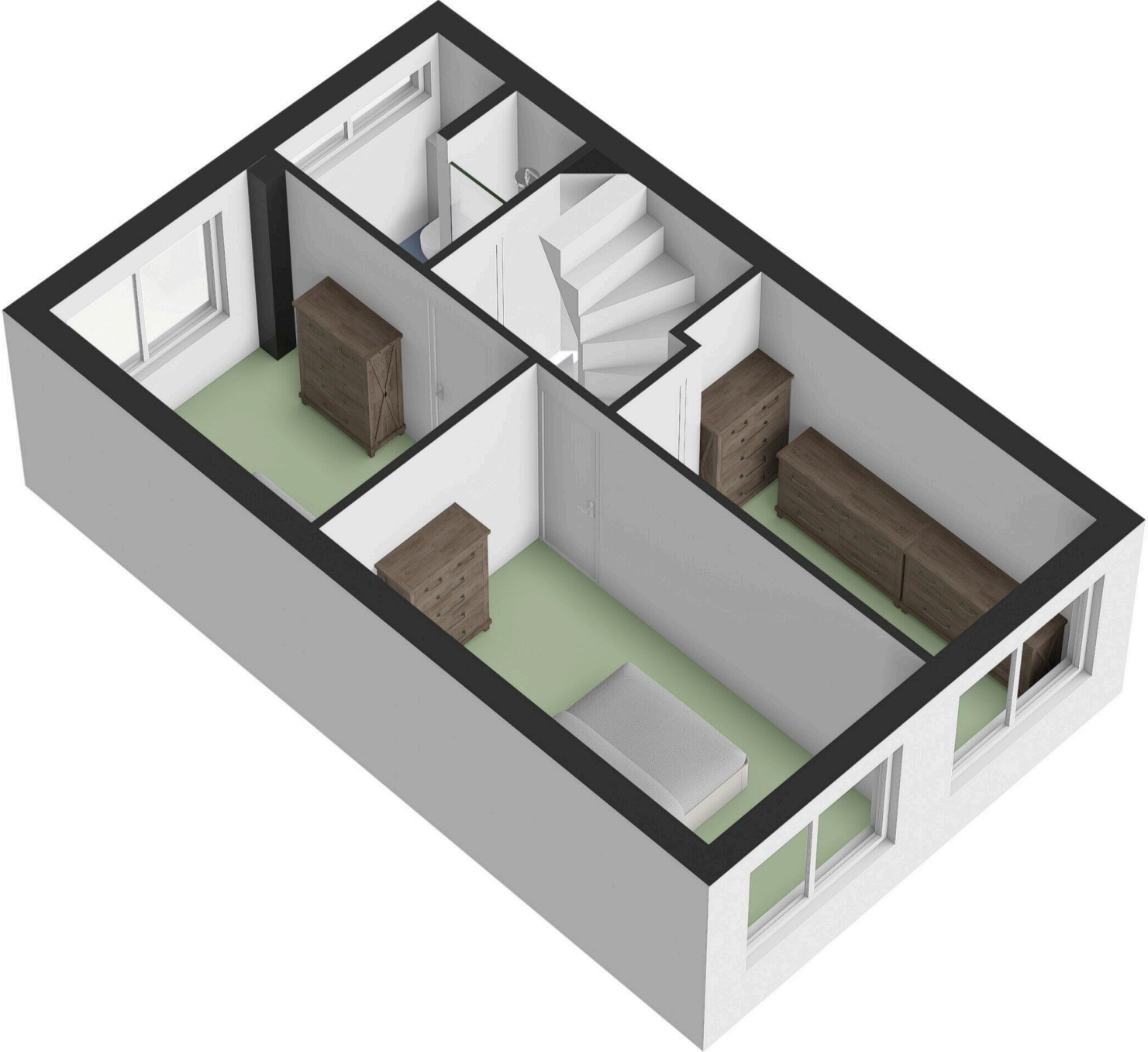


Begane Grond



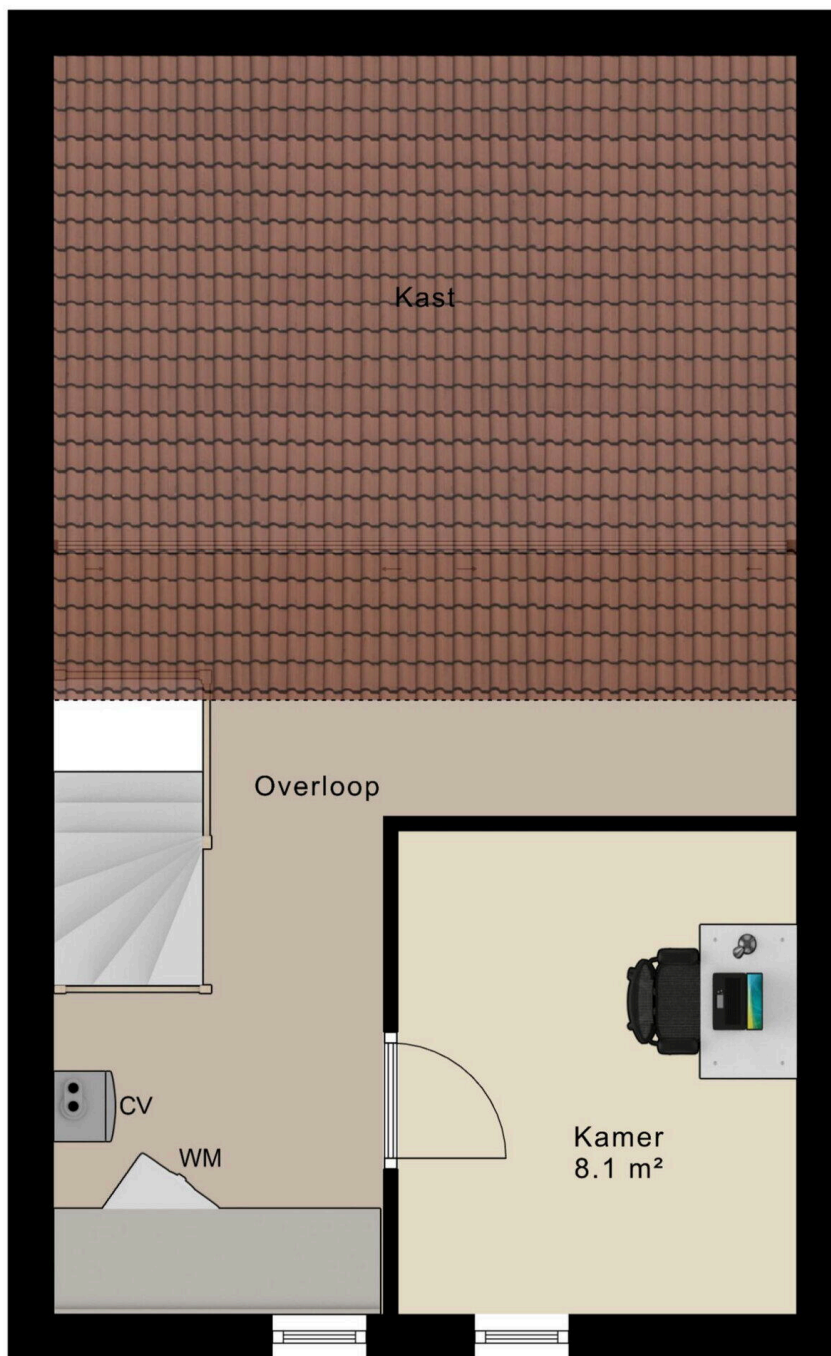


1e Verdieping



4.83 m

4.94 m



1.70 m

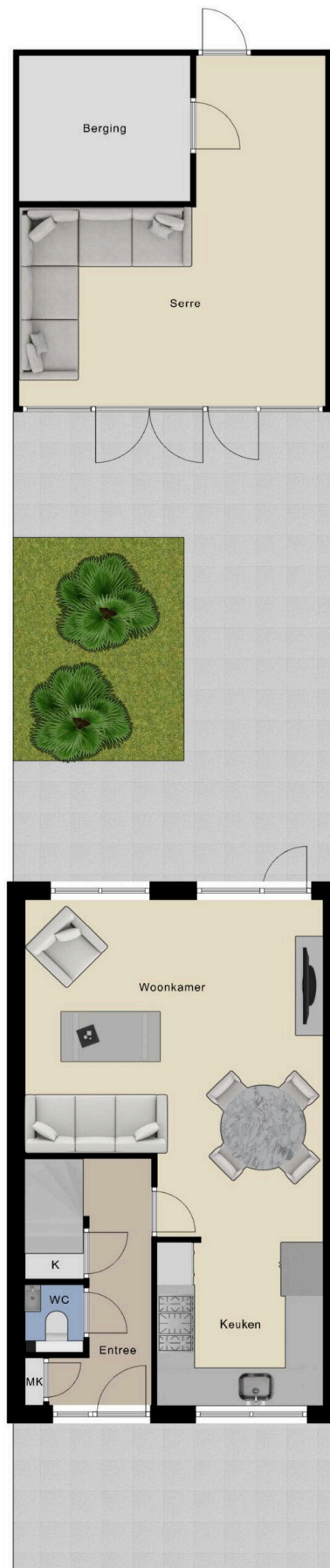
3.14 m

4.00 m

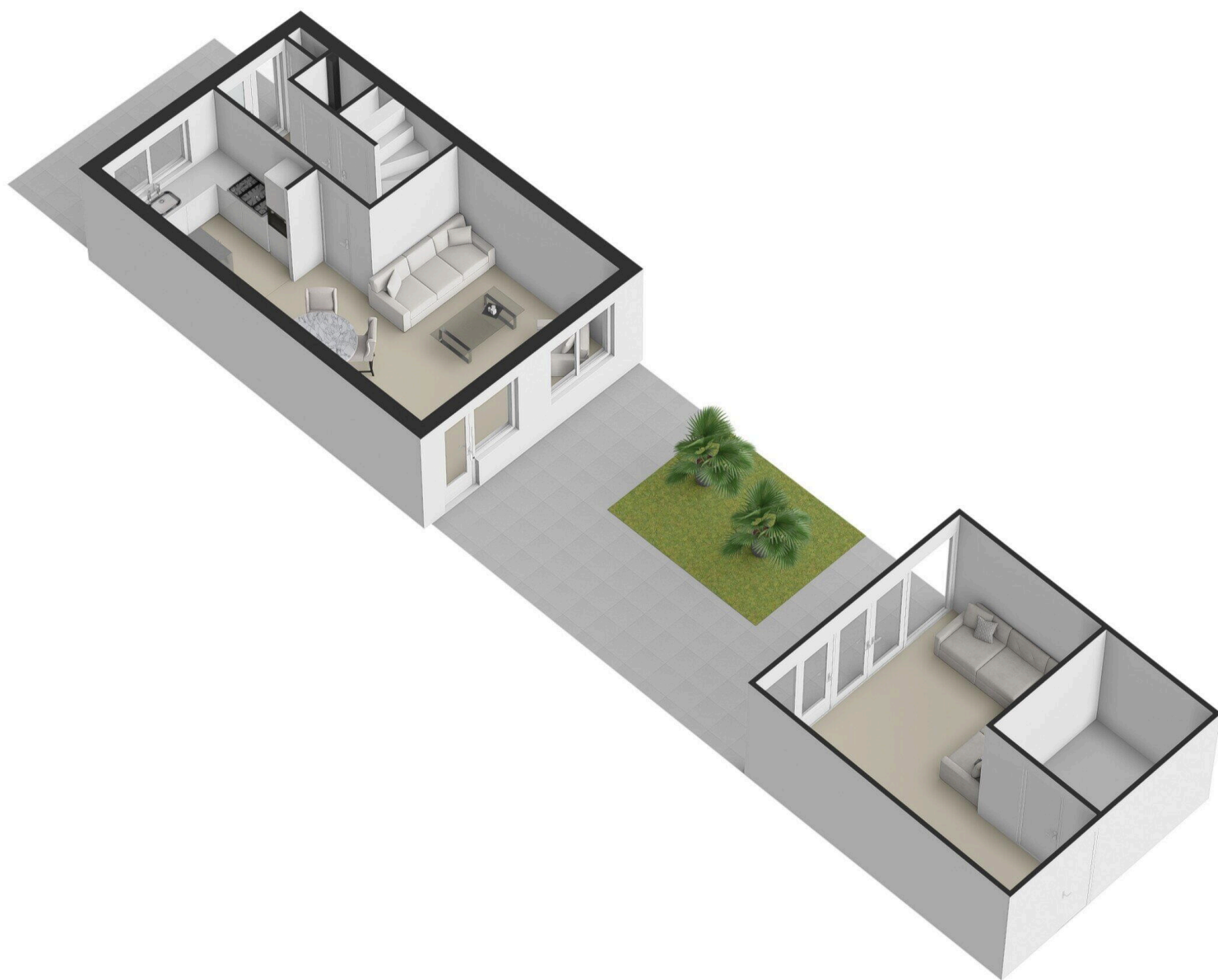
2.14 m 2.59 m

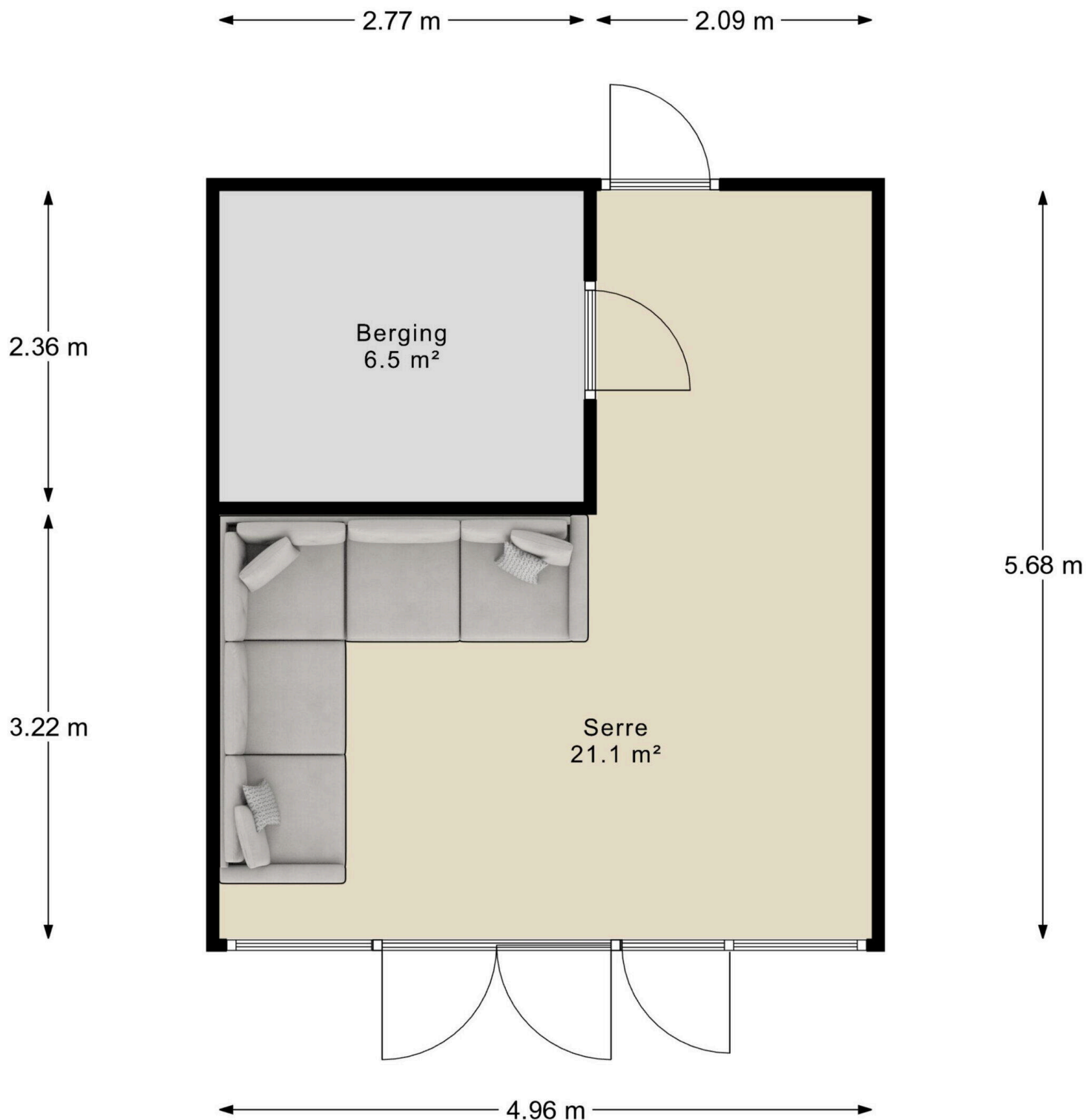
2e Verdieping



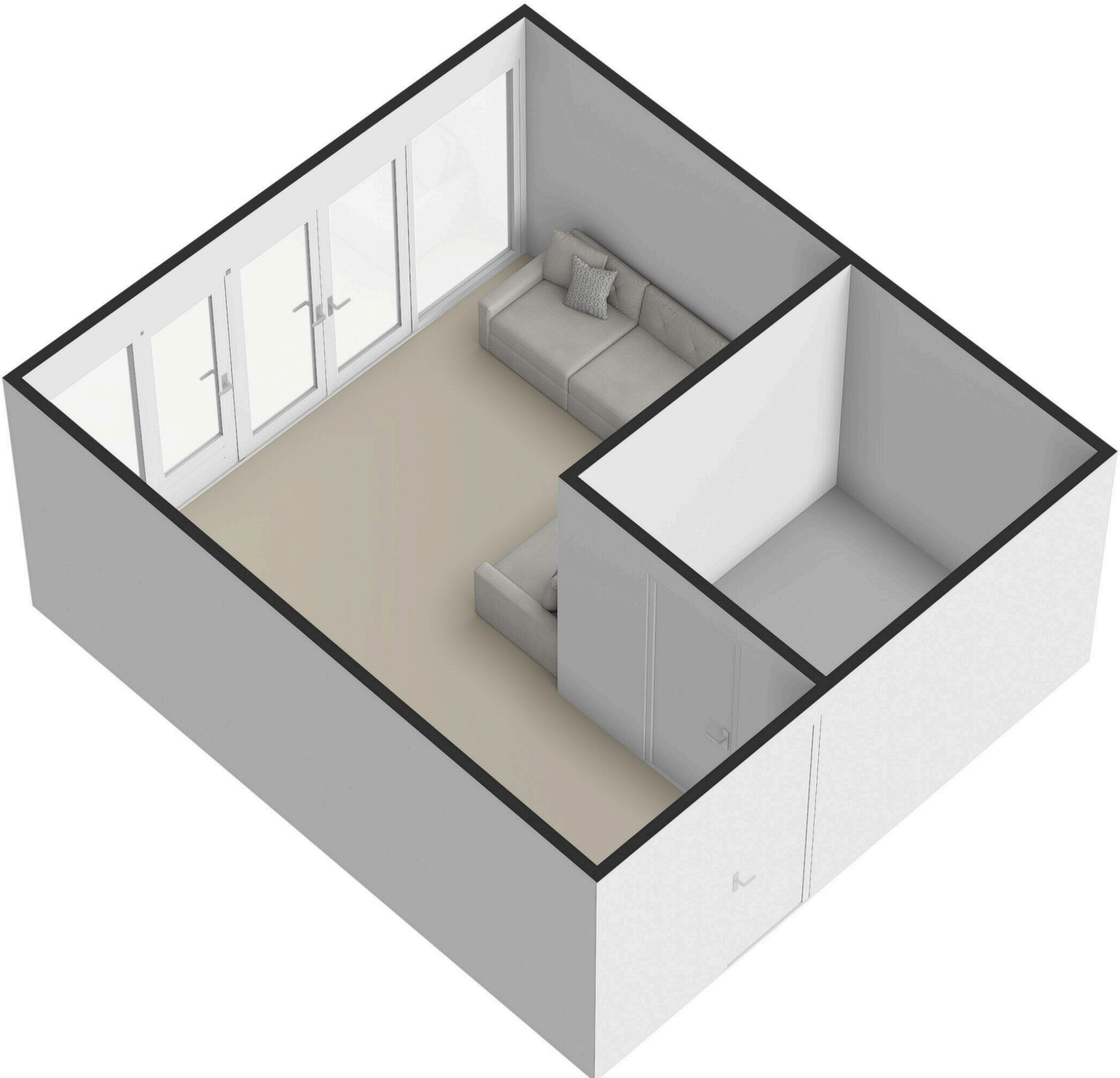


Begane Grond Tuin





Berging



Marga Klompélaan 297

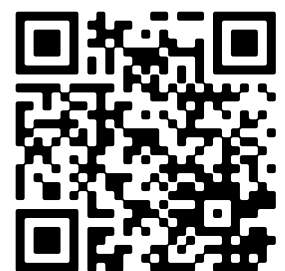
www.margaklompelaan297.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!