Arnhem

Middelgraafpad 83 | **Vraagprijs € 435.000 k.k.**



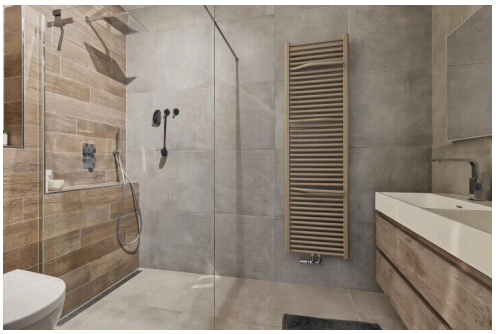
BESCHIKBAAR

WWW.MIDDELGRAAFPAD83.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2008
Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	66 m²
Inhoud:	420 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.middelgraafpad83.nl

ROEL WILLEMSEN GARANTIEMAKELAARS

Omschrijving

Middelgraafpad 83, 6832 AS Arnhem

Wonen doe je hier een verdieping hoger. En beneden? Daar wacht een tuinkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin!

Middelgraafpad 83 is een moderne tussenwoning met een indeling die je niet iedere dag tegenkomt. De drie woonlagen hebben elk hun eigen functie: een multifunctionele tuinkamer op de begane grond, een complete woonverdieping met woonkamer en keuken op de eerste verdieping en twee ruime slaapkamers met badkamer op de tweede verdieping. Daarbij beschik je over een zonnige achtertuin, een balkon én een eigen parkeerplaats met laadpaal. De woning ligt aan een autovrij wandelpad in een groen gedeelte van Malburgen-Oost, vlak bij de Nederrijn en de uiterwaarden.

Begane grond
Via de entree aan het autovrije wandelpad kom je in de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Aan de voorzijde ligt de praktische bijkeuken van circa 8,6 m², met aansluitingen voor de wasmachine en droger op werkhoogte en volop bergruimte. Onder de trap zit een diepe provisiekast. Aan de achterzijde ligt de tuinkamer van circa 16,3 m², voorzien van een tegelvloer met warmwater-vloerverwarming en dubbele deuren naar de achtertuin. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: een tweede zitkamer, speelkamer, hobbyruimte of comfortabele werkplek aan huis. Dankzij de directe verbinding met de tuin is het bovendien een prettige plek om binnen en buiten met elkaar te combineren.

Eerste verdieping
De woonkamer van circa 24,7 m² heeft brede raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de omgeving. Aan de andere zijde ligt de open keuken van circa 10 m², met voldoende ruimte voor een eethoek. De keuken in hoekopstelling is in 2018 geplaatst en uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en Quooker uit 2019. Het gezellige barretje met twee zitplaatsen vormt een leuke verbinding tussen de keuken en woonkamer. Vanuit de keuken stap je direct het balkon van circa 9,1 m² op, een fijne plek om buiten te ontbijten of koffie te drinken. De gehele verdieping beschikt over warmwater-vloerverwarming, waardoor radiatoren ontbreken en de wanden vrij kunnen worden ingericht. Daarnaast zorgt de Daikin airconditioning voor verkoeling in de zomer en extra verwarmingsmogelijkheden in de winter.

Tweede verdieping
De tweede verdieping telt twee ruime slaapkamers, beide over de volledige breedte van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde meet circa 14,2 m². De slaapkamer aan de voorzijde is circa 12,4 m² groot en beschikt over een vaste kastenwand. Beide kamers zijn voorzien van rolluiken, prettig voor verduistering en het weren van warmte. De centraal gelegen badkamer is in 2018 vernieuwd en compleet ingericht met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegelwand, tweede wandcloset en designradiator. In een diepe kast op de overloop staat de cv-combiketel.

Tuin, balkon en parkeren
De onderhoudsvriendelijke achtertuin van circa 26 m² meet ongeveer 5,1 bij 5,1 meter en is aangelegd met grote terrastegels. Er is ruimte voor een loungeset of gezellige eettafel. De tuin is omheind en voorzien van

buitenverlichting. Het balkon ligt op het noordoosten, ideaal voor de ochtendzon. In de achtertuin op het zuidwesten geniet je juist van de middag- en avondzon. Een belangrijk pluspunt is de eigen parkeerplaats met laadpaal op het afgesloten binnenterrein, bereikbaar via een onderdoorgang vanaf de Huissensestraat.

Ligging en omgeving
Middelgraafpad 83 ligt in Malburgen-Oost, een ruim opgezette en groene woonwijk in Arnhem-Zuid. De woning ligt aan een autovrij wandelpad, met groenstroken en speelgelegenheden in de directe omgeving. Binnen enkele minuten bereik je de dijk langs de Nederrijn en de uiterwaarden. Ook park Immerloo ligt vlakbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn winkelcentrum De Drieslag en winkelcentrum Kronenburg goed bereikbaar. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zitten in de buurt. De Arnhemse binnenstad ligt op circa tien minuten fietsen en via de Pleijroute (N325) zijn de A325, A12 en A50 snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met bushaltes richting Arnhem Centraal op loopafstand.

Bijzonderheden
+ Moderne tussenwoning uit 2008 met drie woonlagen;
+ Multifunctionele tuinkamer met directe toegang tot de achtertuin;
+ Lichte woonkamer en open keuken op de eerste verdieping;
+ Twee ruime slaapkamers en een vernieuwde badkamer uit 2018;
+ Achtertuin op het zuidwesten en balkon van circa 9,1 m² op het noordoosten;
+ Eigen parkeerplaats met laadpaal op afgesloten binnenterrein;
+ Energielabel A en dak-, gevel- en vloerisolatie;
+ Warmwater-vloerverwarming in de tuinkamer en op de eerste verdieping, plus airconditioning voor koelen en verwarmen.

Bouwkundig en installaties
De woning is gebouwd in 2008 en voorzien van houten kozijnen met HR-beglazing. Het energielabel A is geldig tot 18 januari 2027. De Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A cv-combiketel is in januari 2024 geplaatst en is eigendom. De Daikin split-unit airconditioning dateert uit juli 2021. In juni 2022 zijn de ventilatiekanalen van de mechanische ventilatie gereinigd en vernieuwd. In oktober 2026 zijn op iedere verdieping nieuwe rookmelders geplaatst. Het buitenschilderwerk dateert uit de zomer van 2016 en dient op termijn weer regulier te worden onderhouden.

Kom zelf kijken!
Benieuwd hoe de tuinkamer en de woonverdieping in het echt aanvoelen? We laten je Middelgraafpad 83 graag zien tijdens een persoonlijke bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg.

Bekijk voor meer informatie de woningwebsite middelgraafpad83.nl en vraag direct een bezichtiging aan.

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 435.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2008
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	66 m²
Inhoud:	420 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt hre 28/24 a combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,beschutte ligging

Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	26 m² (5.1 meter diep en 5.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

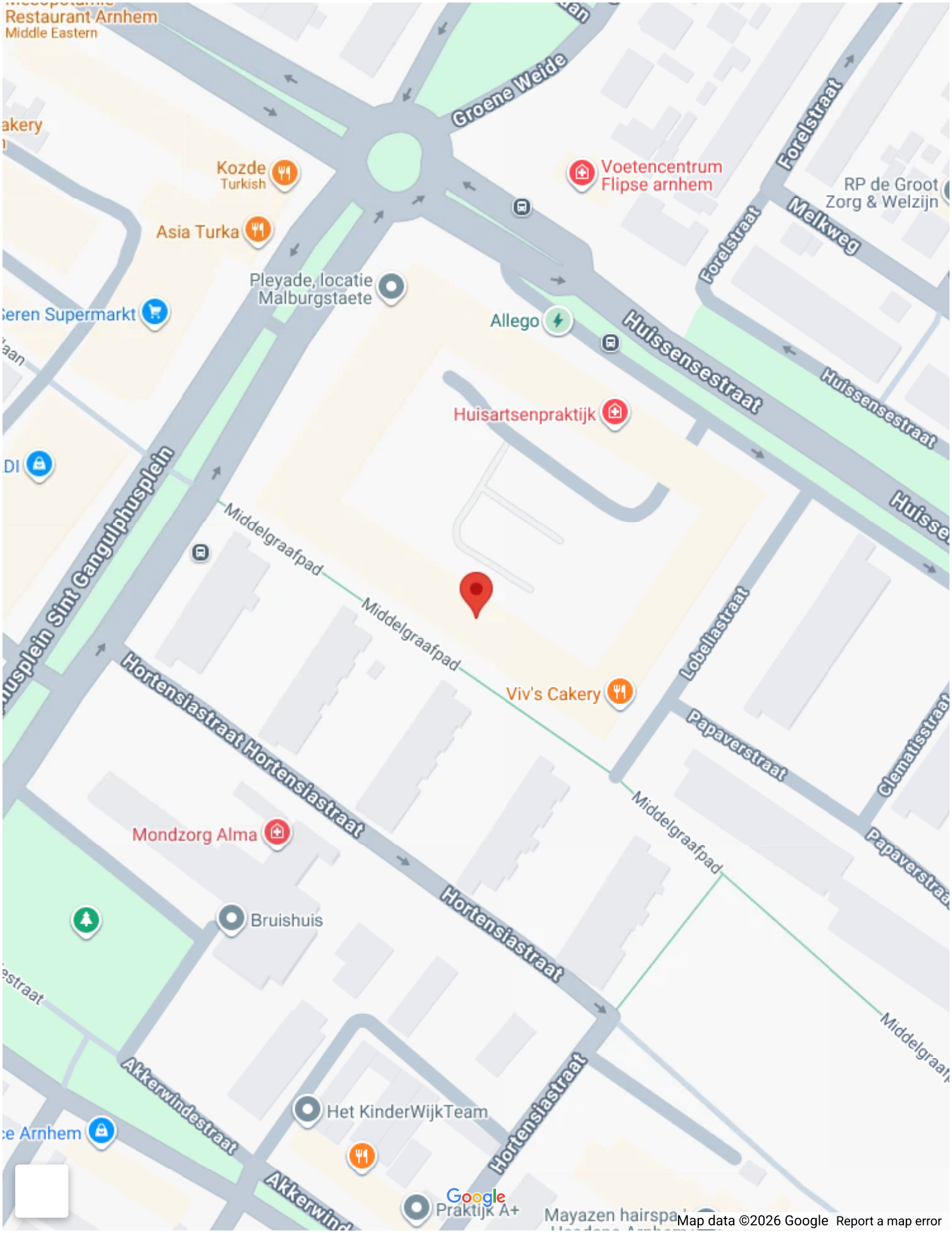
Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

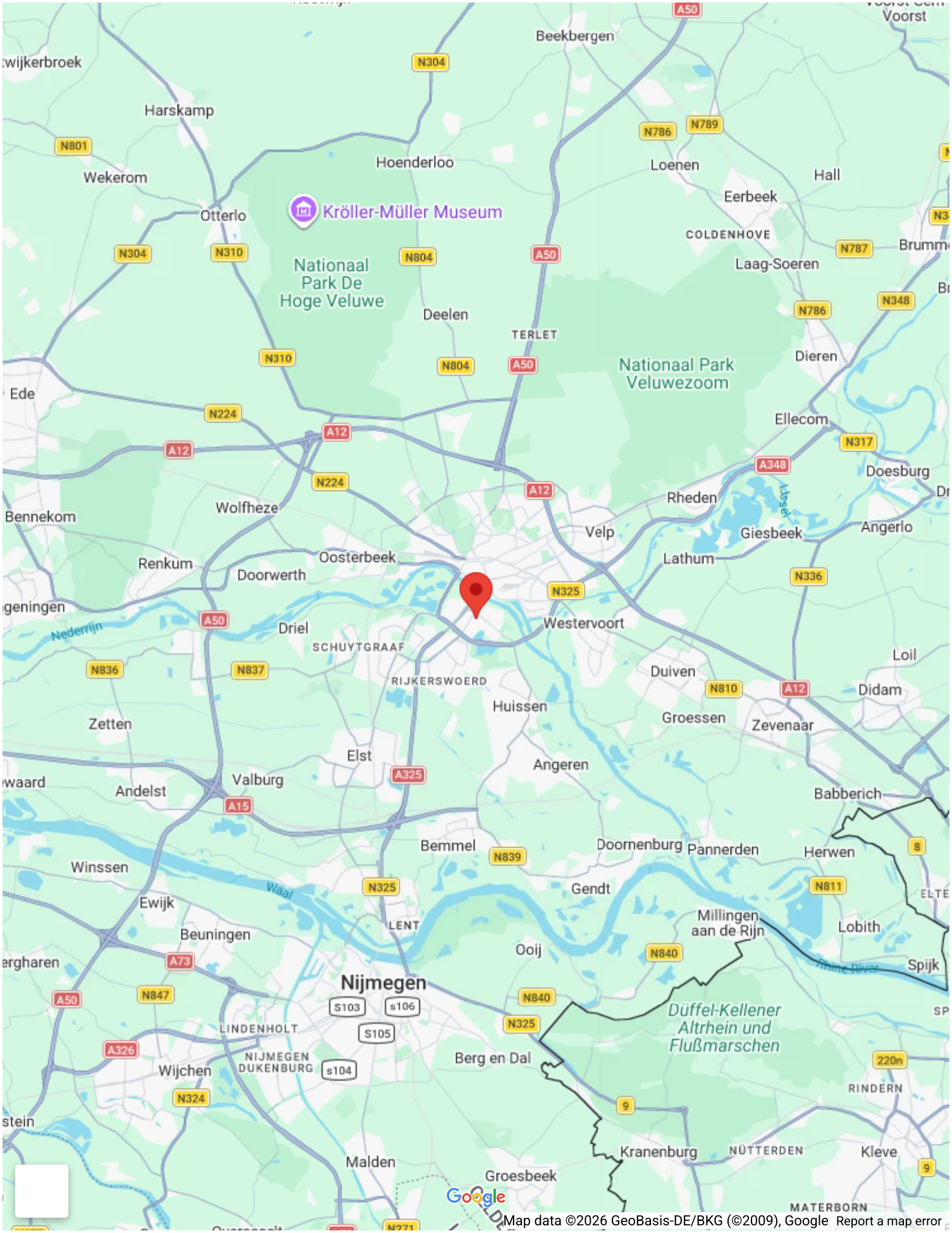
Garage

Soort garage:	Parkeerplaats

Op de kaart


Restaurant Arnhem
Middle Eastern
Groene Weide
Kozde
Turkish
Asia Turka
Voetencentrum
Flipse arnhem
Forelstraat
RP de Groot
Zorg & Welzijn
Melkweg
Pleyade, locatie
Malburgstaete
Allego
Huissensestraat
Huisartsenpraktijk
Middelgraafpad
Sint Gangulphusplein
Hortensiastraat
Viv's Cakery
Lobeliastraat
Papaverstraat
Clematisstraat
Mondzorg Alma
Bruishuis
Het KinderWijkTeam
Akkerwindestraat
Praktijk A+
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

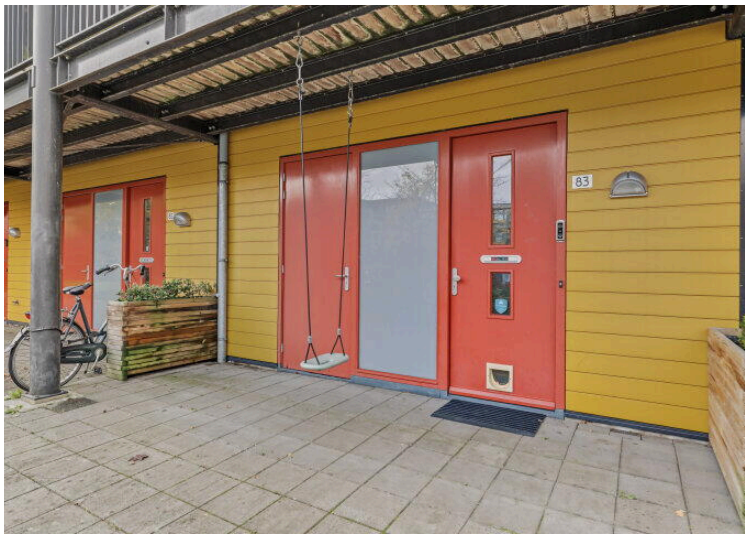

Beekbergen
Harskamp
Hoenderloo
Loenen
Hall
Eerbeek
Wekerom
Otterlo
Kröller-Müller Museum
COLDENHOVE
Laag-Soeren
Nationaal Park De Hoge Veluwe
Deelen
TERLET
Nationaal Park Veluwezoom
Dieren
Ede
Ellecom
Doesburg
Rheden
Wolfheze
Bennekom
Velp
Giesbeek
Angerlo
Renkum
Oosterbeek
Lathum
Doorwerth
Westervoort
Driel
SCHUYTGRAAF
RIJKERSWOORD
Duiven
Loil
Didam
Huissen
Zetten
Groessen
Zevenaar
Elst
Angeren
Andelst
Valburg
Babberich
Bemmel
Doornenburg
Pannerden
Herwen
Winssen
Gendt
Ewijk
Millingen aan de Rijn
Lobith
Beuningen
LENT
Ooij
Spijk
Nijmegen
Düffel-Kellener Altrhein und Flußmarschen
LINDENHOLT
Berg en Dal
Wijchen
NIJMEGEN DUKENBURG
RINDERN
Kranenburg
NÜTTERDEN
Kleve
Malden
Groesbeek
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error

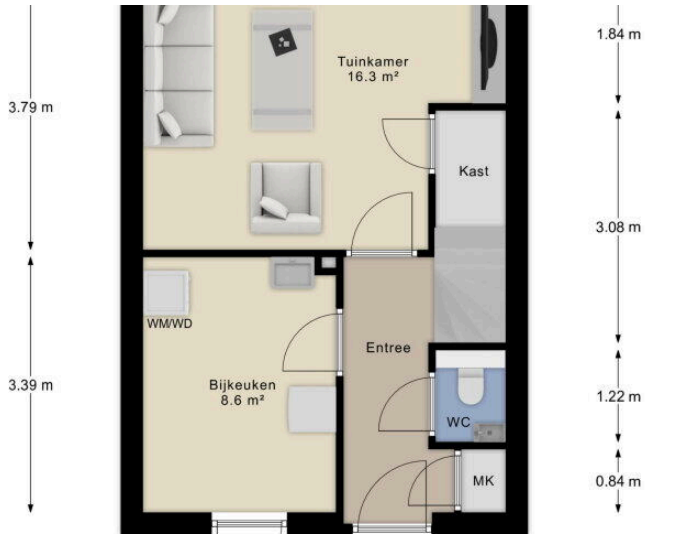


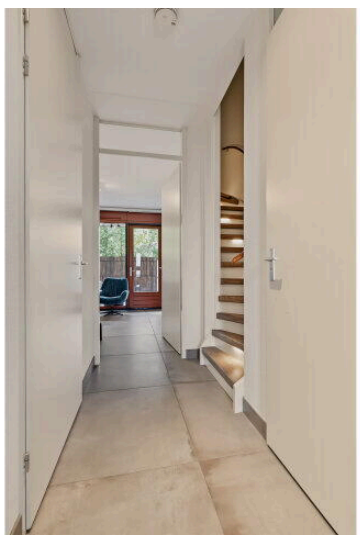


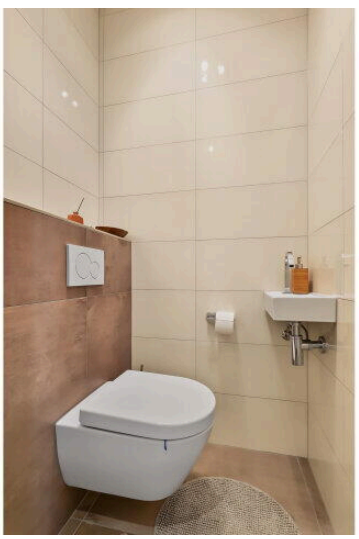





83

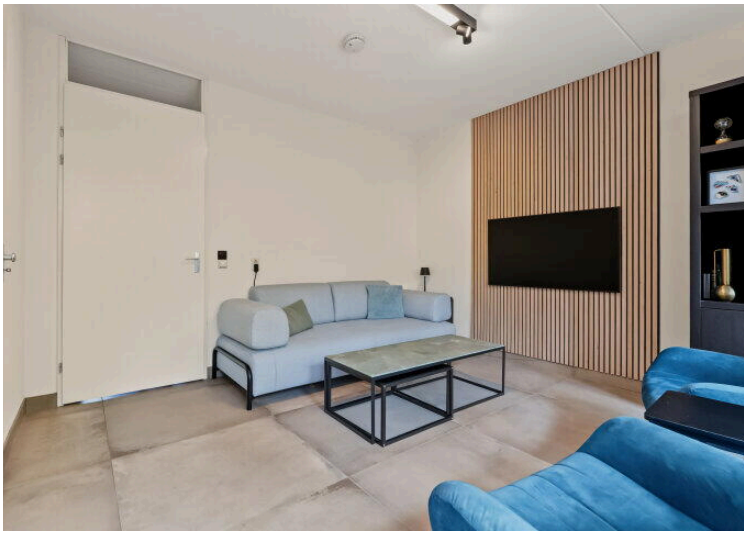

3.79 m
3.39 m
Tuinkamer
16.3 m²
Kast
WM/WD
Entree
Bijkeuken
8.6 m²
WC
MK
1.84 m
3.08 m
1.22 m
0.84 m



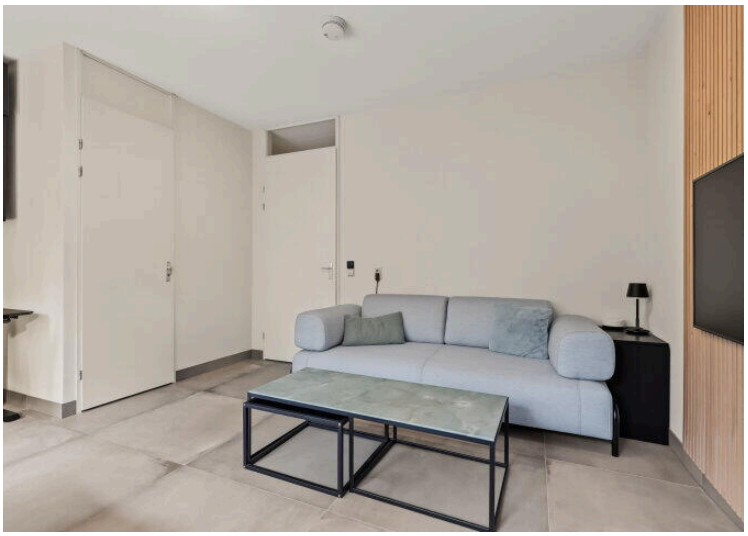


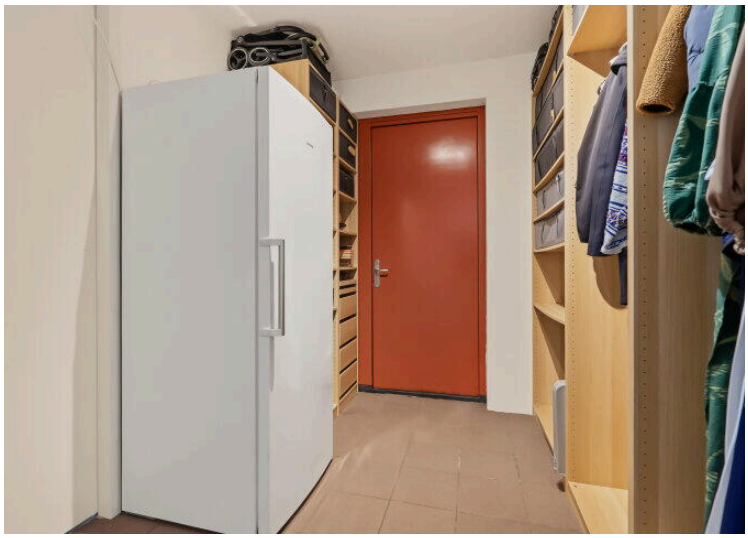








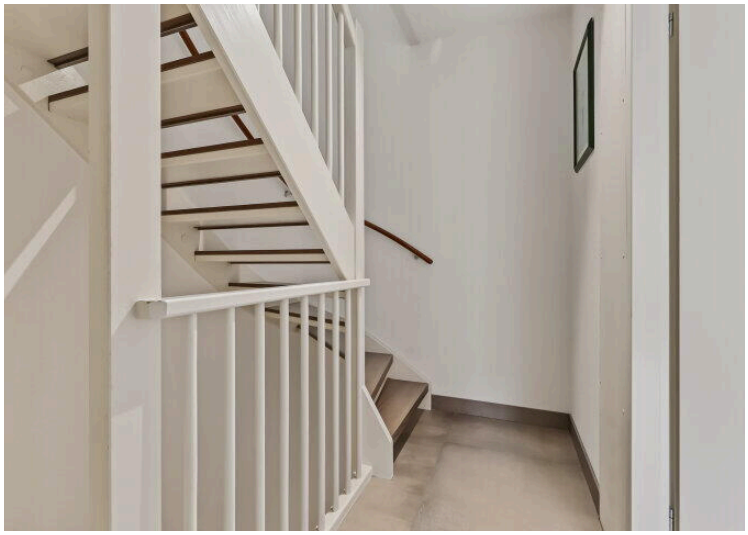




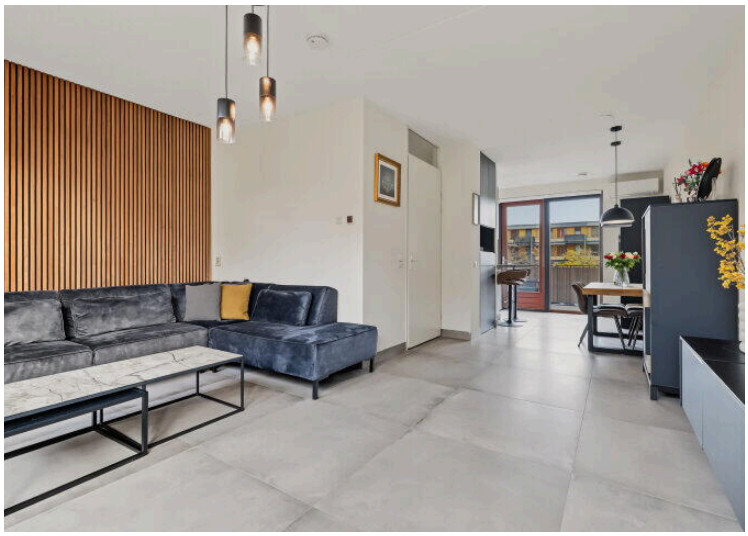





Woonkamer
24.7 m²
Overloop
Keuken
10.0 m²
8.61 m
3.26 m
3.08 m
2.07 m







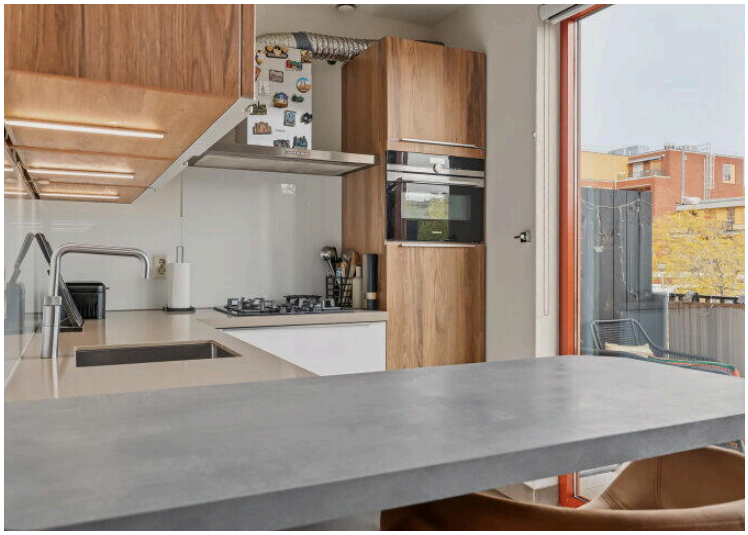
















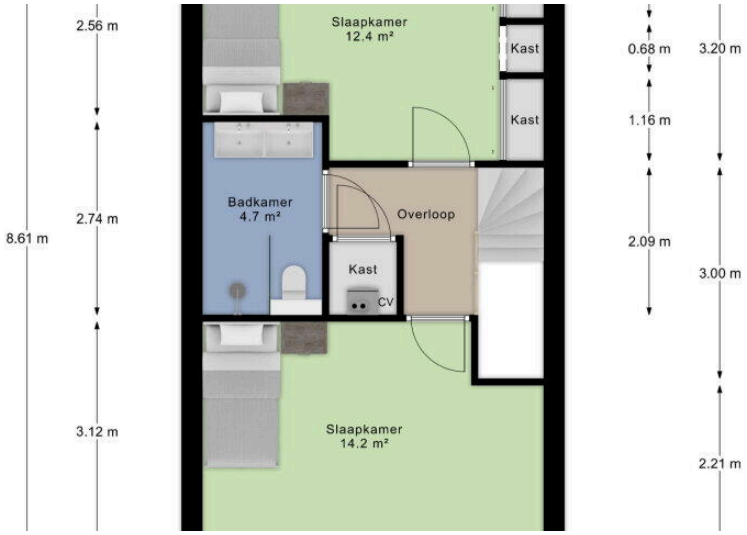


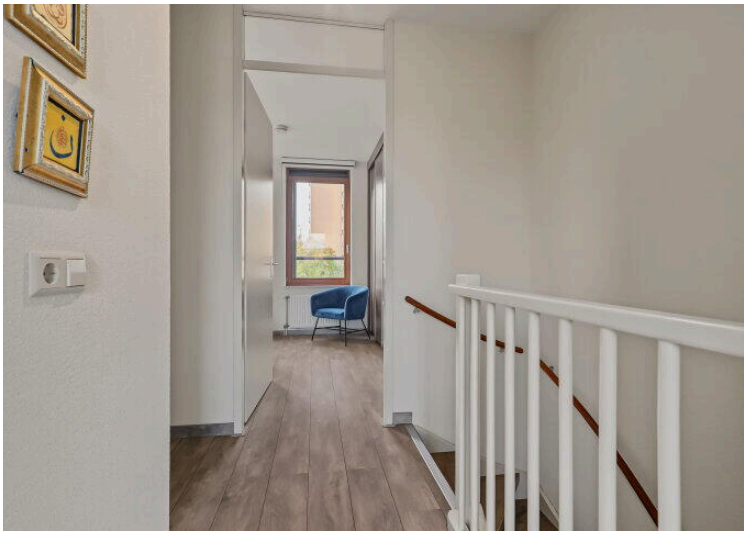


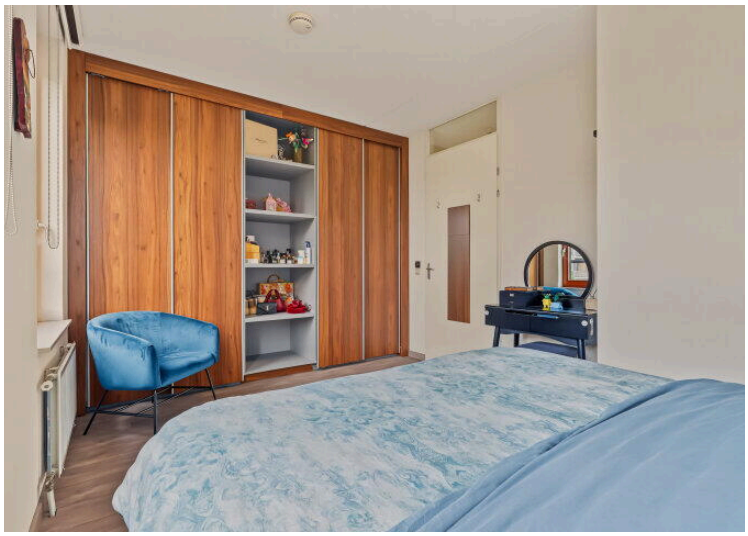






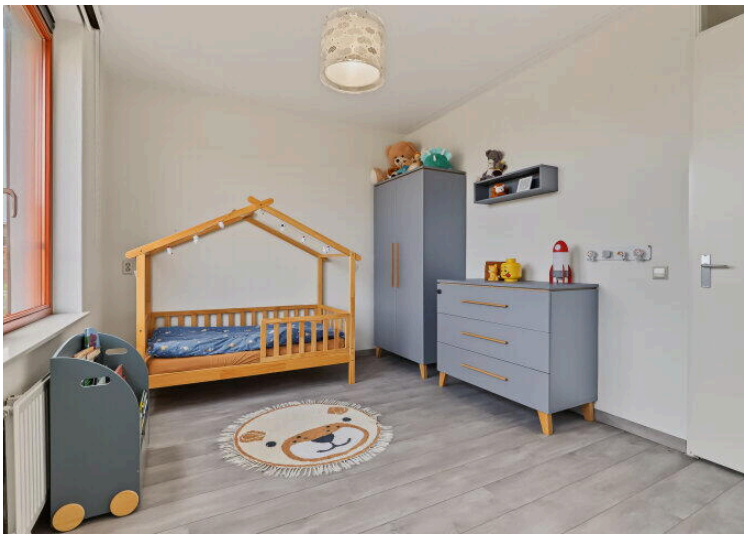

2.56 m
2.74 m
8.61 m
3.12 m
Slaapkamer
12.4 m²
Kast
Kast
Badkamer
4.7 m²
Overloop
Kast
CV
Slaapkamer
14.2 m²
0.68 m
1.16 m
2.09 m
3.20 m
3.00 m
2.21 m







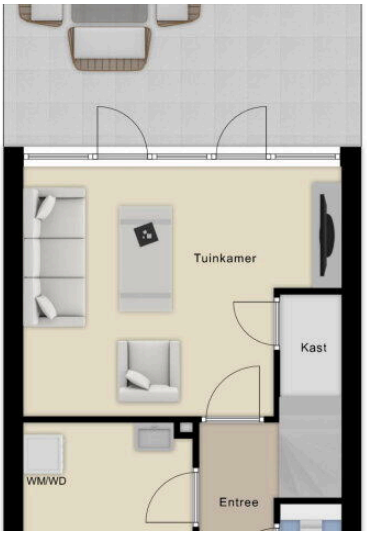




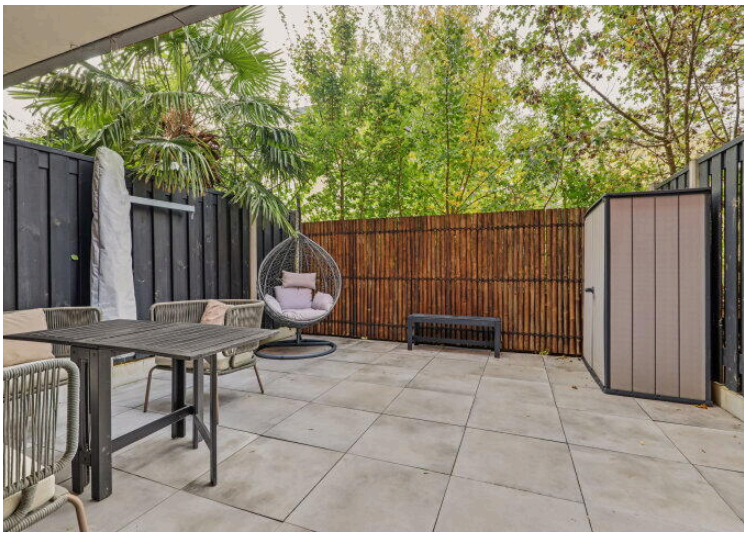







Tuinkamer
Kast
WM/WD
Entree








MAX. DOORRIJHOOGTE 3.85m



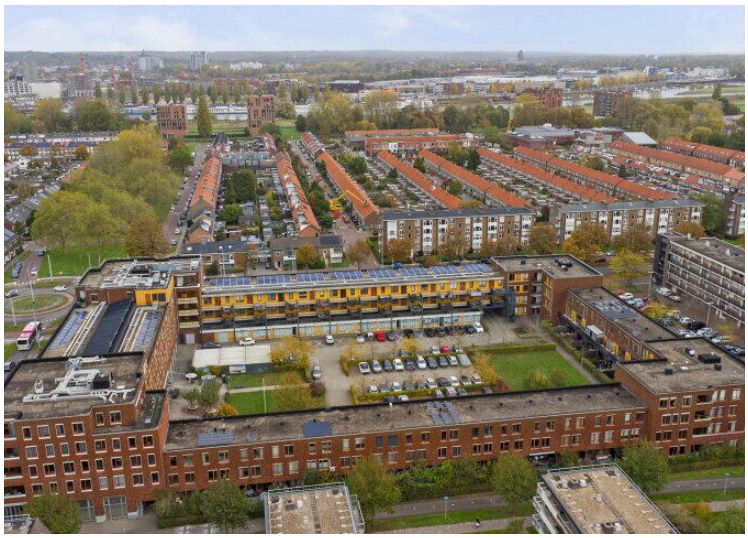

4.89 m







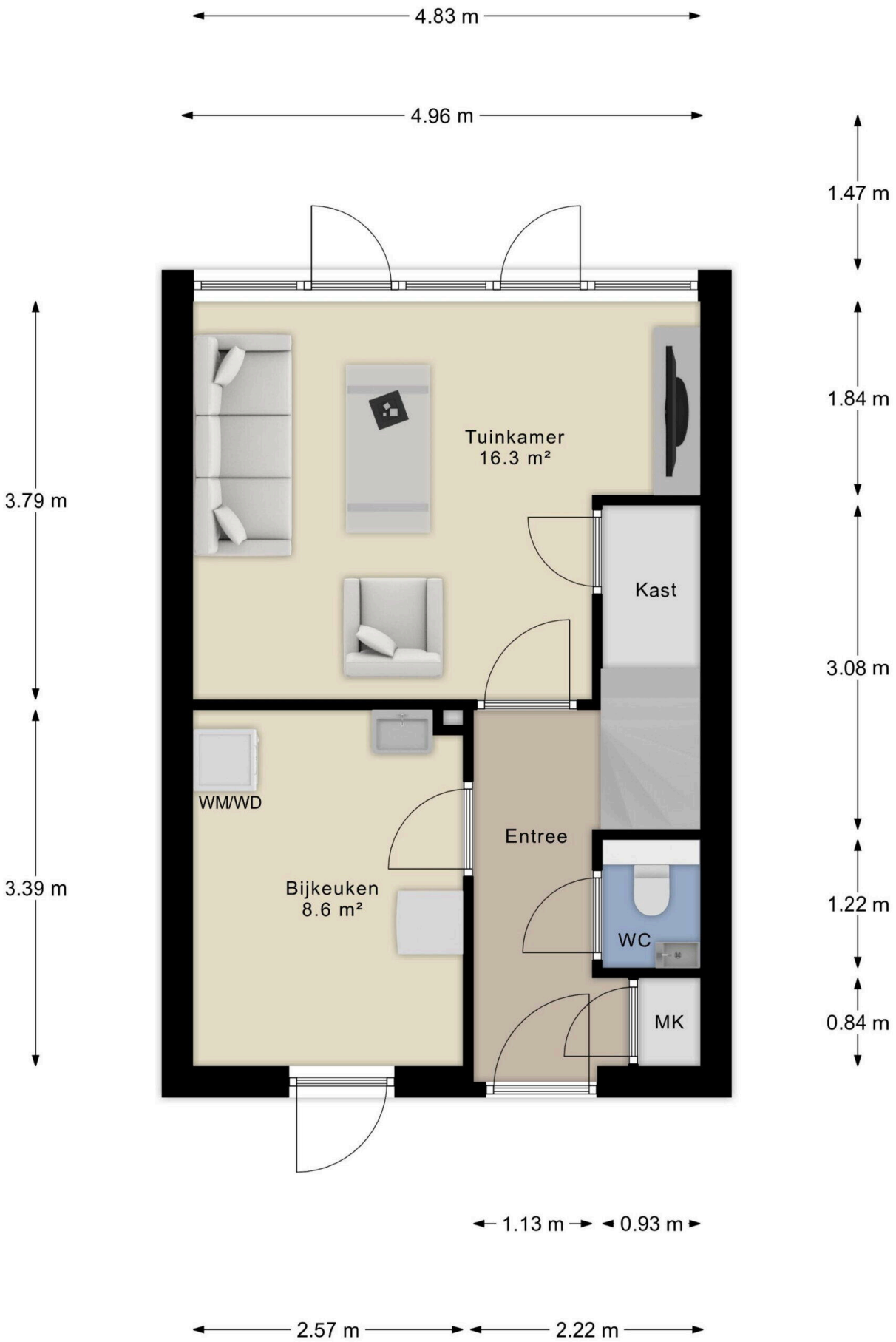




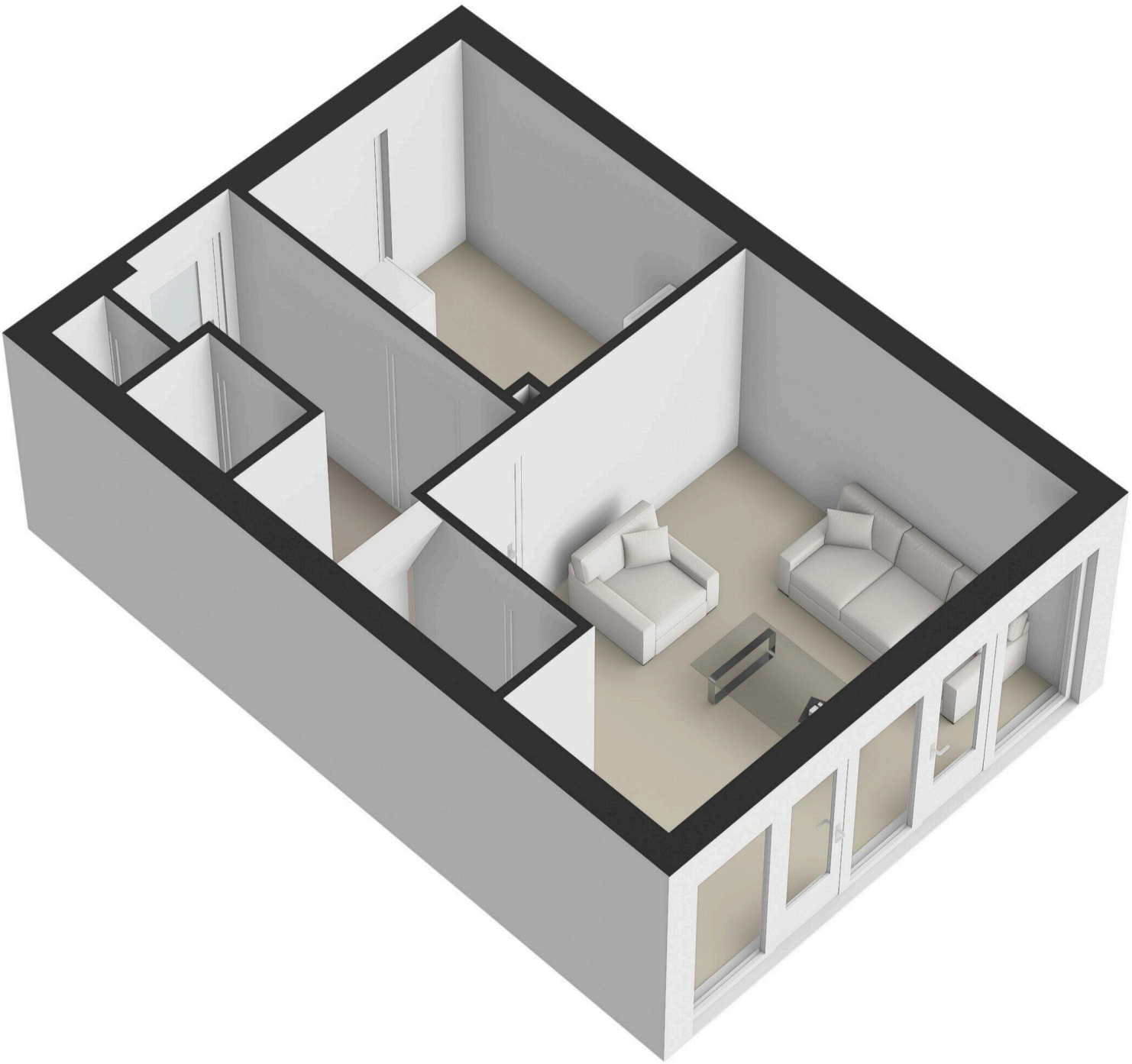


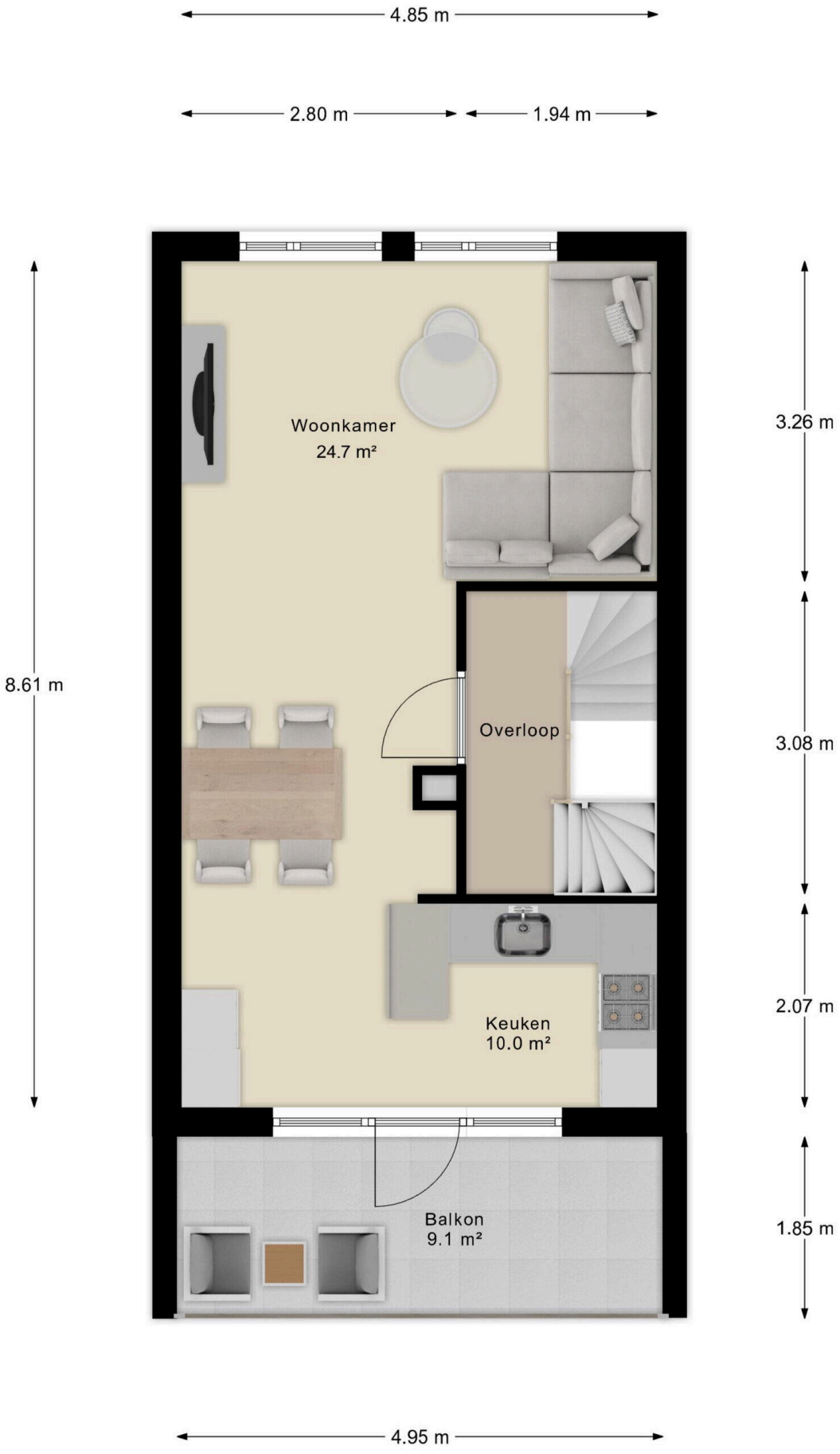






Begane Grond





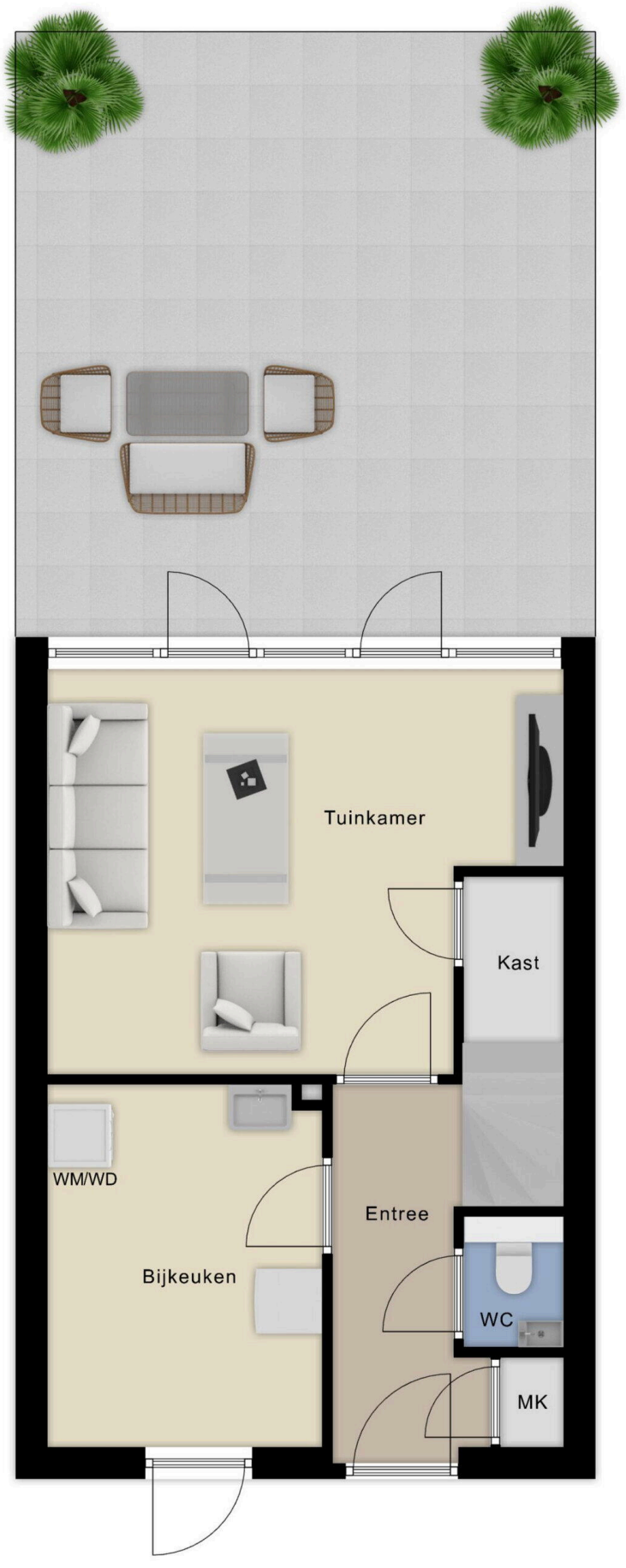
1e Verdieping





2e Verdieping

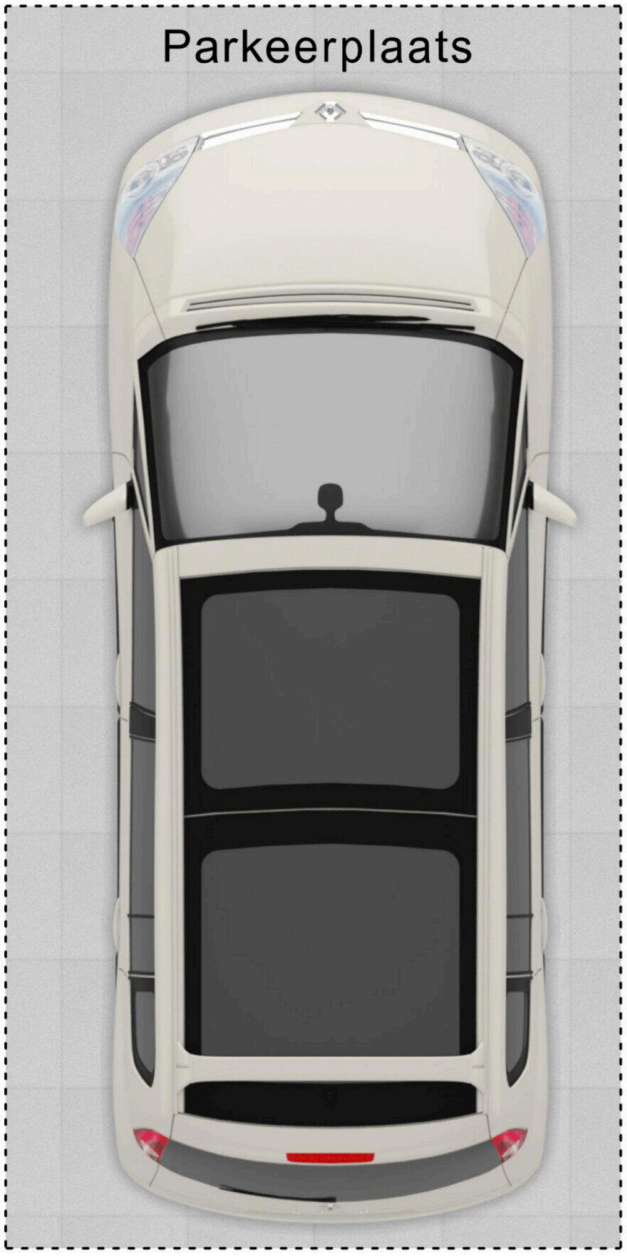




Begane Grond Tuin

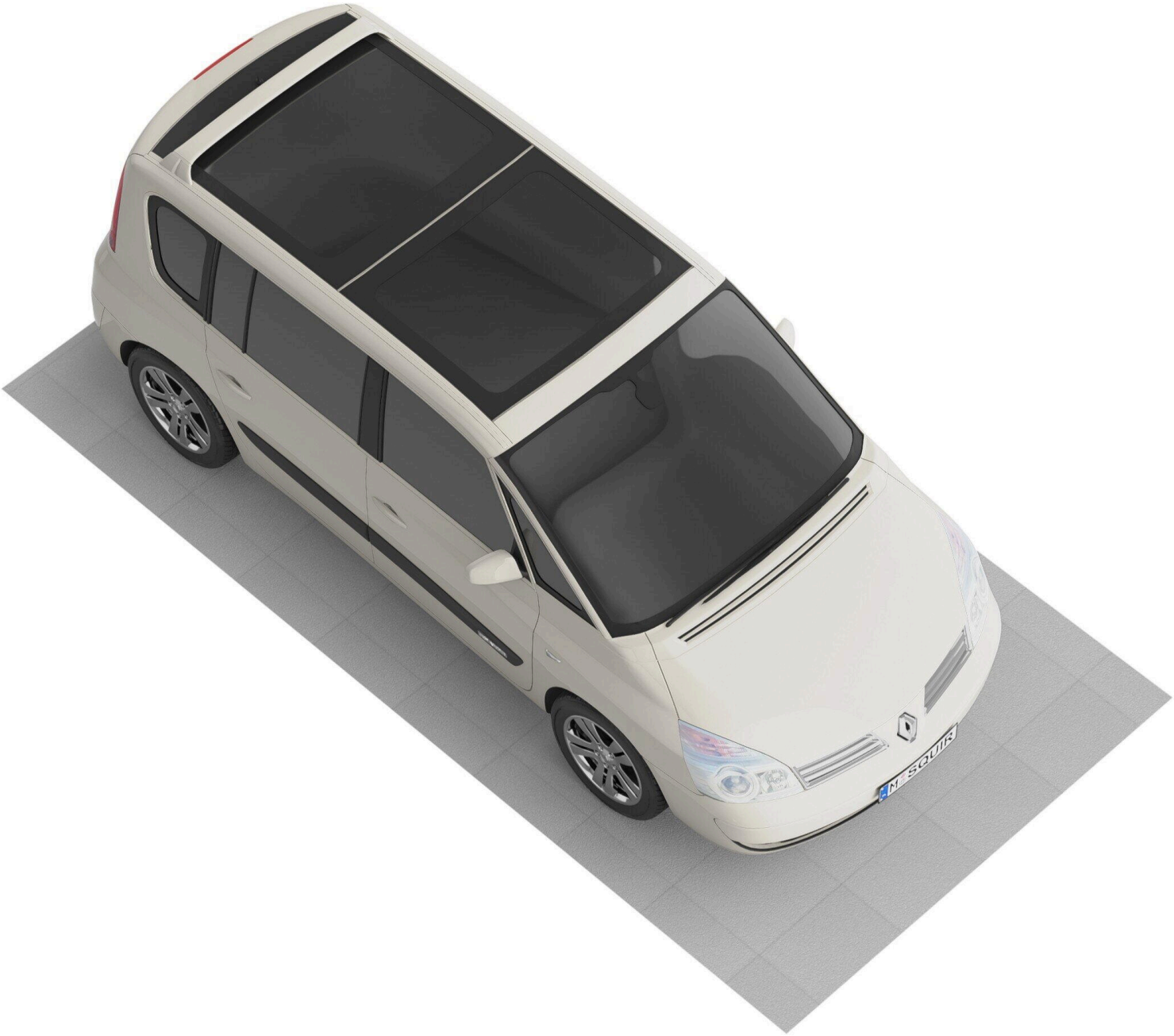


2.42 m



4.89 m

Parkeerplaats



Middelgraafpad 83

www.middelgraafpad83.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455

Scan Mij!