

Arnhem

Panheelstraat 2 | Vraagprijs € 549.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.PANHEELSTRAAT2.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1989
Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	291 m ²
Inhoud:	520 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.panheelstraat2.nl

VHA  MAKELAARS
HART VOOR UW WONING



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

Panheelstraat 2, 6845 MA Arnhem

Heerlijk vrij wonen aan het water, met een diepe zonnige achtertuin op een royaal perceel van maar liefst 291 m²!

Deze ruime helft van een dubbel woonhuis met garage ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie in de prettige wijk De Laar Oost. Een woning met volop ruimte, een fijne indeling en vooral een heerlijke achtertuin die deels grenst aan het water. Hierdoor geniet je achter de woning van veel privacy en een bijzonder vrije ligging.

De woning beschikt over een ruime woonkeuken aan de voorzijde, terwijl aan de achterzijde de gezellige zithoek is gesitueerd. Hier zorgen de gashaard en openslaande deuren naar de tuin voor een aangename sfeer. Verdeeld over twee verdiepingen zijn er momenteel 3 ruime slaapkamers aanwezig, waarbij op de eerste verdieping eenvoudig weer een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Daarnaast beschikt de woning over een moderne badkamer en veel praktische bergruimte.

De diepe en zonnige achtertuin is absoluut een van de sterke punten van deze woning. Het perceel behoort met circa 291 m² tot de grotere kavels in de straat. Achter in de tuin staat een fijne overkapping met aansluitend een extra berging, waardoor er op verschillende plekken heerlijk van de tuin en de zon kan worden genoten.

Ook praktisch is er volop ruimte. De ruime garage beschikt over een vliering voor extra opslag, is voorzien van een kanteldeur en biedt tevens rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Op de royale oprit kan eenvoudig een auto op eigen terrein worden geparkeerd.

De ligging is rustig, groen en toch centraal. Op loopafstand bevinden zich onder andere een basisschool, diverse speelvoorzieningen en een kinderboerderij. Ook andere dagelijkse voorzieningen zijn vanuit de woning gemakkelijk bereikbaar.

De woning is gedeeltelijk verduurzaamd met onder andere 10 zonnepanelen uit 2018 en een nieuwe c.v.-combiketel uit 2023. Het geheel beschikt over energielabel C.

Kortom: een ruime gezinswoning met garage, een bijzonder diepe tuin, een groot perceel en een heerlijke vrije ligging aan het water. Zeker een woning die het bekijken waard is!

Indeling:

Begane grond:

Entree in de hal met garderobe, meterkast, trapopgang en een modern toilet met fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de ruime woonruimte, die is verdeeld in een woonkeuken aan de voorzijde en een

sfeervolle living aan de achterzijde.

De open keuken is uitgevoerd in een L-vormige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en close-in boiler. Er is volop ruimte voor een royale eethoek. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen daarbij voor een prettige lichtinval en een leuk uitzicht op de straat.

Aan de achterzijde bevindt zich de zithoek met een gezellige gashaard. Via de openslaande deuren is er direct toegang tot het terras en de diepe achtertuin.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig; deze indeling is relatief eenvoudig weer terug te brengen.

De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal en beschikt over een inpandige kledingkamer, ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers. De tweede slaapkamer is momenteel in gebruik als werkkamer.

De moderne badkamer is in 2016 vernieuwd en voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet en een brede wastafel met dubbele kraan. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid.

2e verdieping:

De royale overloop biedt veel praktische bergruimte en hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de c.v.-combiketel uit 2023.

Op deze verdieping bevindt zich nog een ruime slaapkamer, voorzien van een groot dakraam.

Bijzonderheden:

- Ruime helft van een dubbel woonhuis;
- Gelegen op een royaal perceel van circa 291 m²;
- Een van de grotere kavels in de straat;
- Diepe en zonnige achtertuin;
- Achtertuin grenst deels aan het water;
- Vrije ligging aan de achterzijde;
- Overkapping met extra berging achter in de tuin;
- Ruime garage met vliering en toegang tot de tuin;
- Royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Momenteel 3 slaapkamers, eenvoudig terug te brengen naar 4 slaapkamers;
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2016;
- C.v.-combiketel vernieuwd in 2023;

- 10 zonnepanelen, geplaatst in 2018;
- Energielabel C;
- Rustige en kindvriendelijke ligging in De Laar Oost;
- Basisschool, speelvoorzieningen en kinderboerderij op loopafstand.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 549.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1989
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	291 m ²
Inhoud:	520 m ³
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²

Indeling

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

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, gashaard
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom

Cv ketel:

Remeha avanta 35c combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging: Aan water,in woonwijk,vrij uitzicht,open ligging

Tuin: Achtertuin,voortuin,zijtuin

Achtertuin: 152 m² (16 meter diep en 9.5 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het noordoosten 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: Aangebouwd steen

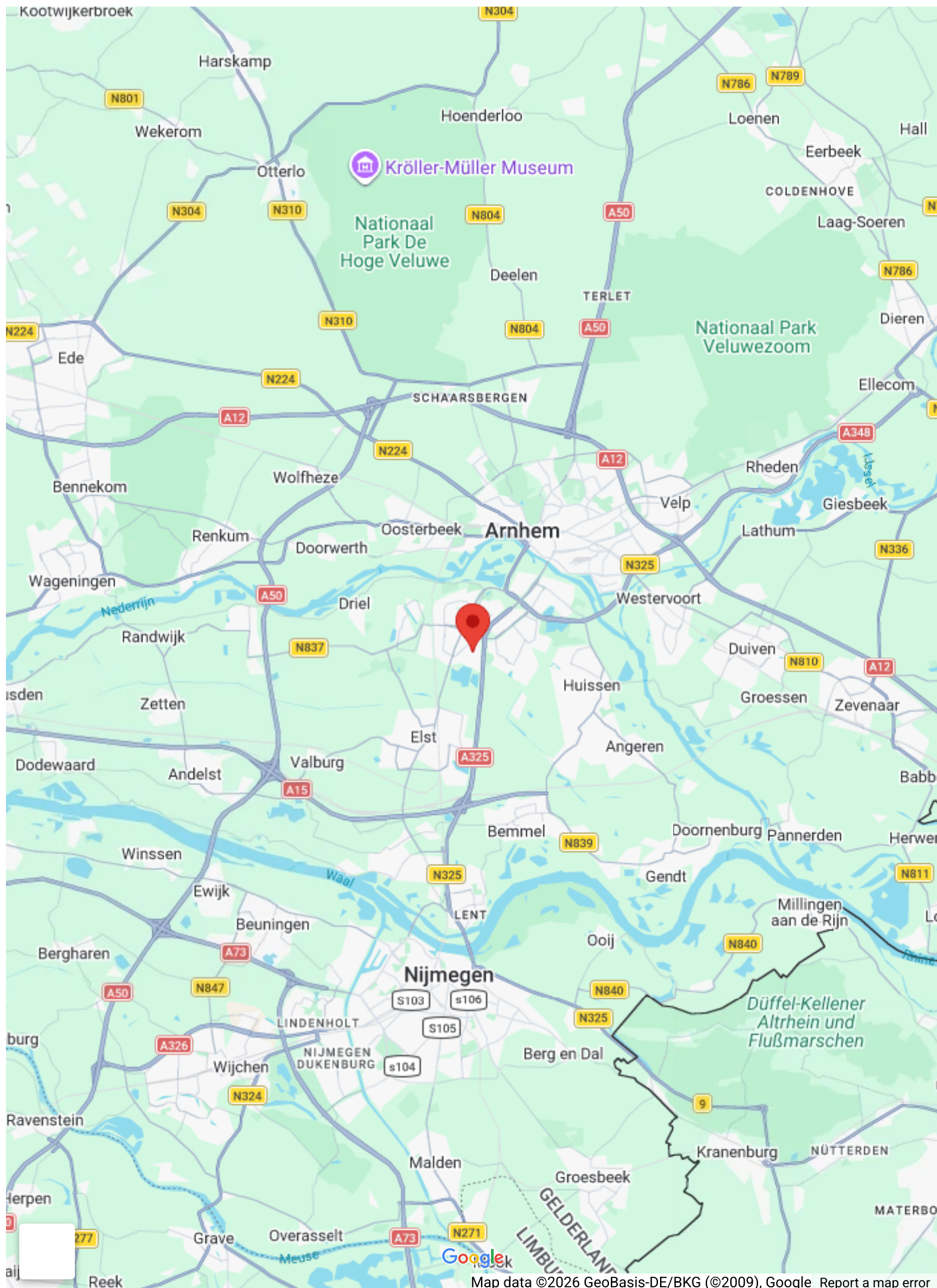
Capaciteit garage: 1 auto

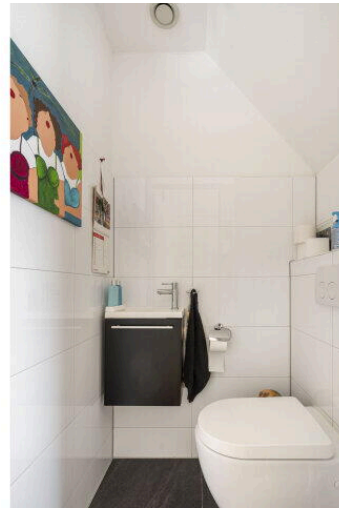
Voorzieningen garage: Elektra,vliering

Op de kaart



Op de kaart











Panheelstraat 2

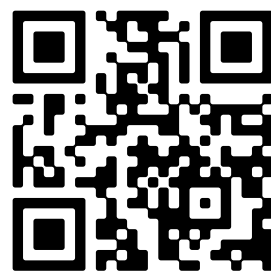
www.panheelstraat2.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



Scan Mij!