Westervoort

Swarte Dreef 23 | **Vraagprijs € 384.000 k.k.**

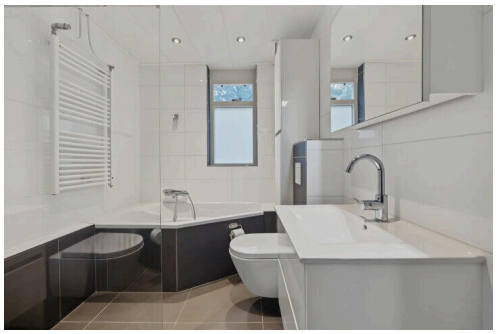


BESCHIKBAAR

WWW.SWARTEDREEF23.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1986
Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	185 m²
Inhoud:	412 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.swartedreef23.nl

ROEL WILLEMSEN GARANTIEMAKELAARS

Omschrijving

Swarte Dreef 23, 6932 NP Westervoort

Vier slaapkamers, energielabel A+ en een zonnige tuin: hier hoef je alleen nog je verhuisdozen uit te pakken!

Aan de Swarte Dreef 23 in Westervoort staat deze goed onderhouden tussenwoning, waar de afgelopen jaren al behoorlijk wat is vernieuwd. De keuken en badkamer zijn gemoderniseerd, op zolder is een grote dakkapel geplaatst en ook op het gebied van isolatie en energiezuinigheid zijn verschillende verbeteringen doorgevoerd. Met 119 m² woonoppervlakte, vier volwaardige slaapkamers en een diepe achtertuin met overkapping is er zowel binnen als buiten voldoende ruimte.

Ook de ligging is prettig. Je woont hier in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk, met een speelveldje om de hoek en dagelijkse voorzieningen dichtbij. Met twaalf eigen zonnepanelen, gasloze verwarming en energielabel A+ is de woning bovendien energiezuinig!

Indeling:
Begane grond:
De woonkamer van 29 m² ligt aan de tuinzijde en biedt dankzij de breedte van ruim vijf meter volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en op mooie dagen zet je de achterdeur open om de tuin bij het wonen te betrekken. Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken, vernieuwd in 2018. Vanuit de keuken kijk je uit over de rustige straat en de waterpartij. De lichte keukenopstelling met donker werkblad is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een separate koel-/vriescombinatie. Verder zijn er op de begane grond een toiletruimte en een praktische trapkast aanwezig.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers van 13,7 m², 9,4 m² en 6,4 m². De twee grootste kamers bieden volop ruimte om comfortabel te slapen, terwijl de derde kamer juist de flexibiliteit geeft voor een kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De badkamer is in 2018 vernieuwd en heeft zowel een hoekligbad als een separate inloopdouche. Zo heb je de keuze tussen een snelle douche in de ochtend en een ontspannen bad aan het einde van de dag.

Tweede verdieping:
Dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde (2020) is dit een volwaardige tweede verdieping met veel extra ruimte en daglicht. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van 19 m², die ook uitstekend geschikt is als werk-, hobby- of logeerkamer. Op de voorzolder zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Daarnaast zorgt een dakraam aan de voorzijde voor natuurlijk licht en is er achter de knieschotten extra bergruimte.

Tuin, overkapping en berging:
Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin en achter het huis vind je een verrassend ruime achtertuin van 71 m². Met een diepte van 13 meter en een gunstige ligging op het zuidoosten geniet je hier vanaf de ochtend tot ver in de middag van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en verhoogde, gemetselde plantenborders. Achterin staat een royale terrasoverkapping die bijna de volledige breedte van de

tuin beslaat. Een fijne plek voor een grote eettafel of comfortabele loungehoek, waar je ook bij minder mooi weer beschut buiten kunt zitten. Direct achter de overkapping staat de vrijstaande stenen berging met elektra. Via het achtergelegen pad is de tuin bovendien bereikbaar via de achterom.

Ligging en omgeving:
De Swarte Dreef ligt in een groene en kindvriendelijke woonwijk in Westervoort. Direct in de omgeving vind je waterpartijen en een ruim opgezette speel- en sportplek waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkelcentrum De Wyborgh bevinden zich op korte loop- of fietsafstand. De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Vanaf NS-station Westervoort reis je binnen enkele minuten naar Arnhem-Centraal. Met de auto bereik je via de nabijgelegen uitvalswegen eenvoudig de A12, A348 en N325.

Bijzonderheden:
+ Ruime tussenwoning met 119 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers;
+ Energielabel A+, stadsverwarming en twaalf zonnepanelen (2020);
+ Diepe achtertuin op het zuidoosten met royale terrasoverkapping en achterom;
+ Moderne keuken (2018) en complete badkamer (2018);
+ Dakkapel op de tweede verdieping (2020) met extra woonruimte;
+ Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met speelvoorzieningen om de hoek.

Bouwkundig en installaties:
De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, waarbij de vloer in 2019 extra is geïsoleerd met PUR. De hardhouten kozijnen zijn in 2022 geschilderd en grotendeels voorzien van HR++ glas, met uitzondering van vier kleine klapraampjes. De woning is gasloos dankzij stadsverwarming en beschikt over twaalf eigen zonnepanelen (2020), die in 2025 circa 3.000 kWh opwekten. Verder is de woonkamer voorzien van airconditioning en is de mechanische ventilatie in 2024 vernieuwd. Het energielabel A+ is geldig tot 27 juli 2036. Het huidige voorschot voor stadsverwarming en elektra bedraagt samen € 143,- per maand, gebaseerd op twee bewoners.

Ben je op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin en een fijne ligging? Dan is deze woning aan de Swarte Dreef zeker een bezichtiging waard. Neem contact met ons op en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
swartedreef23.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 384.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	185 m²
Inhoud:	412 m³
Externe bergruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,buitenzonwering,airconditioning,dakraam,glasvezelkabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Stadsverwarming
Warm water:	Centrale voorziening

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk

Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	71 m² (13 meter diep en 5.43 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

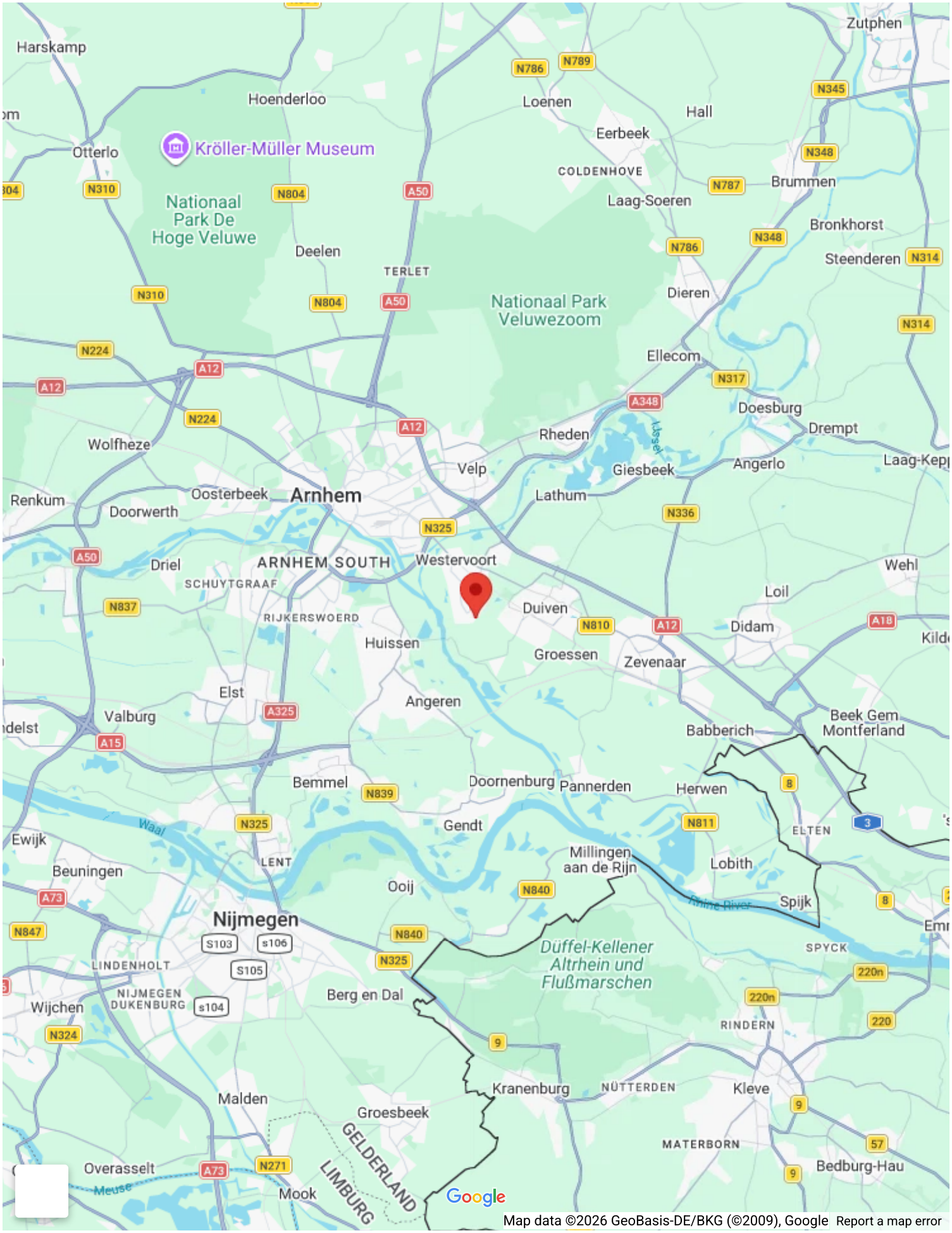
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart

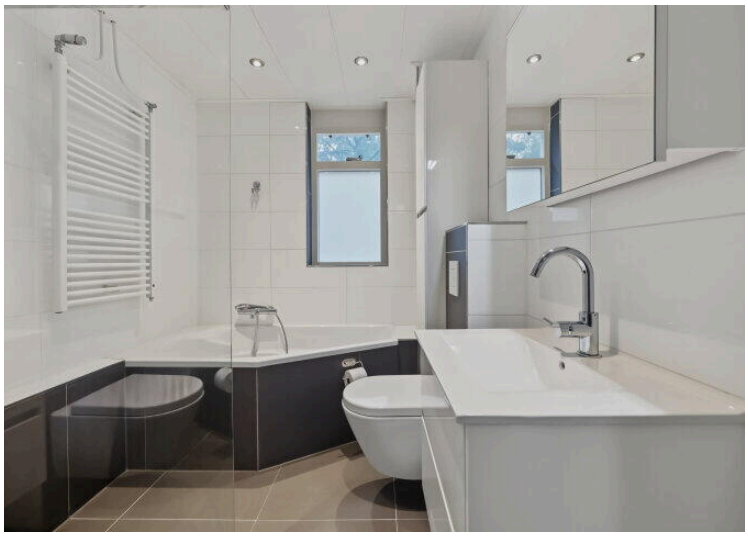

Kleine Steenkamp
Gastouderopvang
Lange Griet
Kleine Steenkamp
Centraal
stervoort
Tullekens Hofstede
Swarte Dreef
Lionderstuk
Schraaweide
Hartstreling
Schraaweide
De Ganzenpoel
Schraaweide
Kinderopvang
Anna Blokland
Drususlaan
Tullekens Hofstede
Swarte Dreef
ofstede
Wat Lekkers
Pastries
Swarte Dreef
Commandeurlant
Lange Griet
Drususlaan
Drususlaan
Soneritics
Anneveld Loodgieters-en
Vattenfall InCharge
De Rosmolen
Erik-jan Kas
De Rosmolen
Achter
Rhijnvelt
Google
Rooster Techniek
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Harskamp
Zutphen
Hoenderloo
Loenen
Hall
Eerbeek
Otterlo
Kröller-Müller Museum
COLDENHOVE
Brummen
Laag-Soeren
Bronkhorst
Nationaal Park De Hoge Veluwe
Deelen
TERLET
Steenderen
Dieren
Nationaal Park Veluwezoom
Ellecom
Doesburg
Drempt
Wolfheze
Rheden
Velp
Giesbeek
Angerlo
Renkum
Oosterbeek
Arnhem
Doorwerth
Lathum
Driel
ARNHEM SOUTH
Westervoort
SCHUYTGRAAF
Wehl
Loil
RIJKERSWOORD
Duiven
Didam
Huissen
Groessen
Zevenaar
Elst
Angeren
Valburg
Babberich
Beek Gem
Montferland
Bemmel
Doornenburg
Pannerden
Herwen
Gendt
ELTEN
Ewijk
Millingen aan de Rijn
Lobith
Beuningen
LENT
Ooij
Spijk
Nijmegen
SPYCK
Düffel-Kellener Altrhein und Flußmarschen
LINDENHOLT
Berg en Dal
Wijchen
NIJMEGEN DUKENBURG
RINDERN
Kranenburg
NÜTTERDEN
Kleve
Malden
Groesbeek
MATERBORN
Bedburg-Hau
Overasselt
Mook
GELDERLAND
LIMBURG
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error

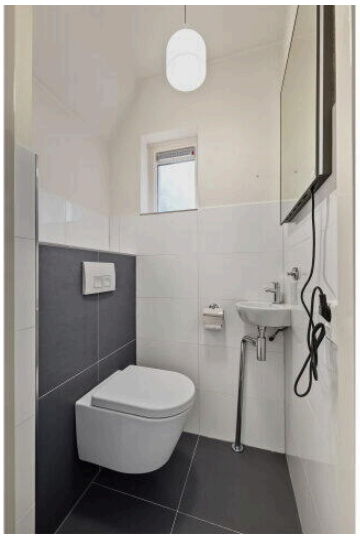









6.18 m
38 m
2.05 m
Woonkamer
29.3 m²
K
Keuken
6.0 m²
Entree
MK
Toilet
3.55 m
2.53 m
3.30 m
3.15 m
1.30 r
0.65 r
1.15 r





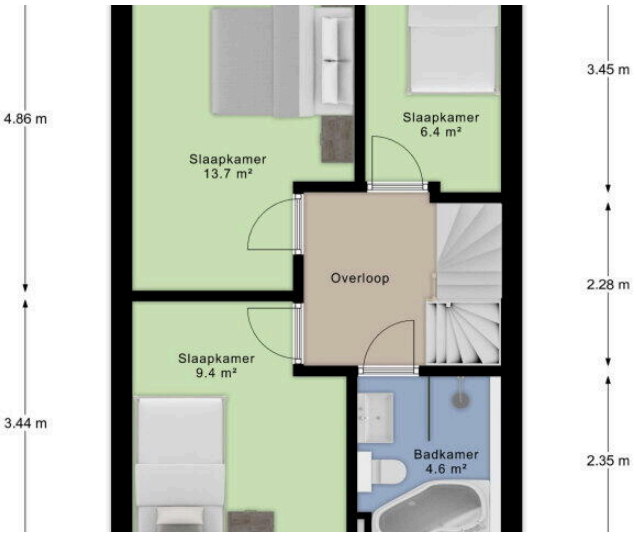


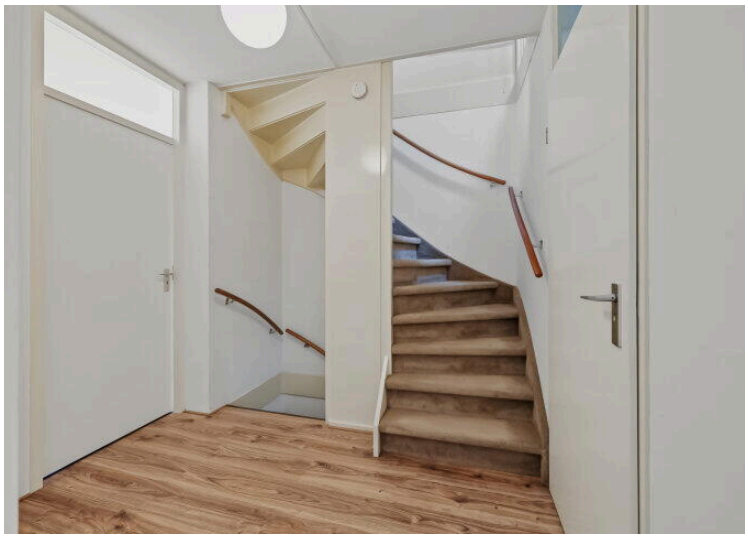


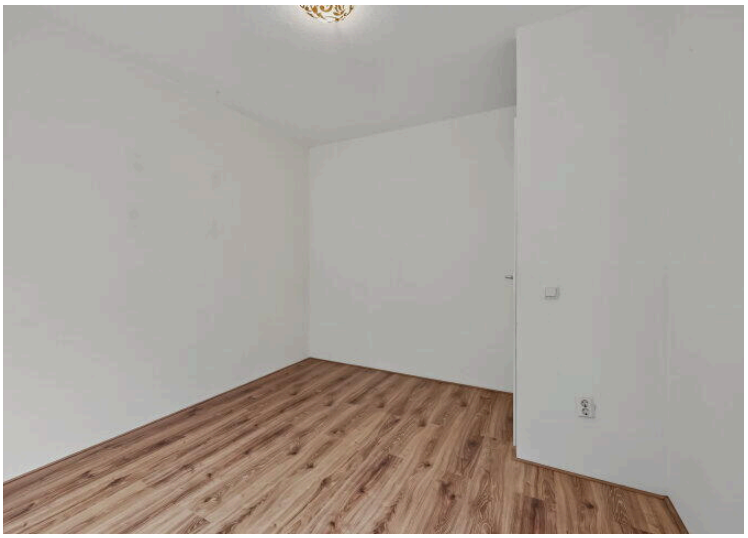




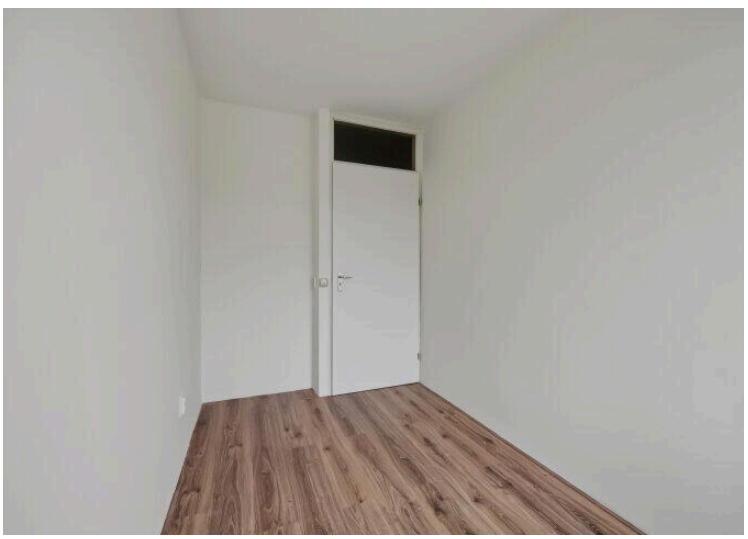



4.86 m
3.44 m
Slaapkamer
13.7 m²
Slaapkamer
6.4 m²
Overloop
Slaapkamer
9.4 m²
Badkamer
4.6 m²
3.45 m
2.28 m
2.35 m



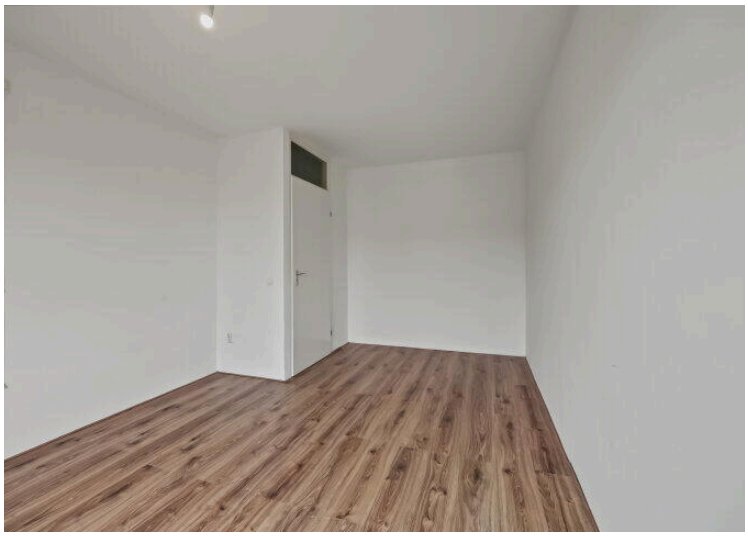


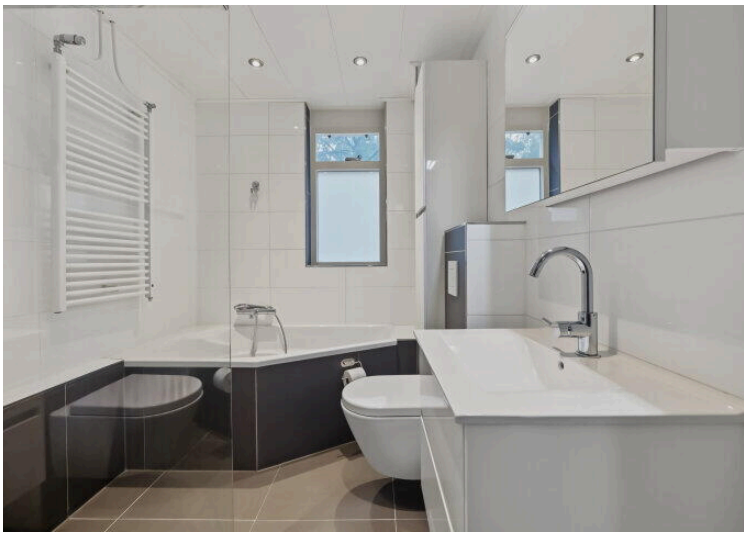




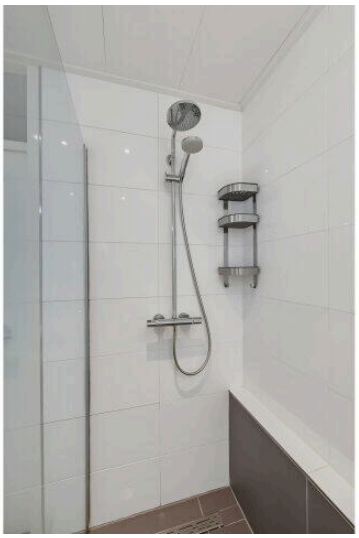




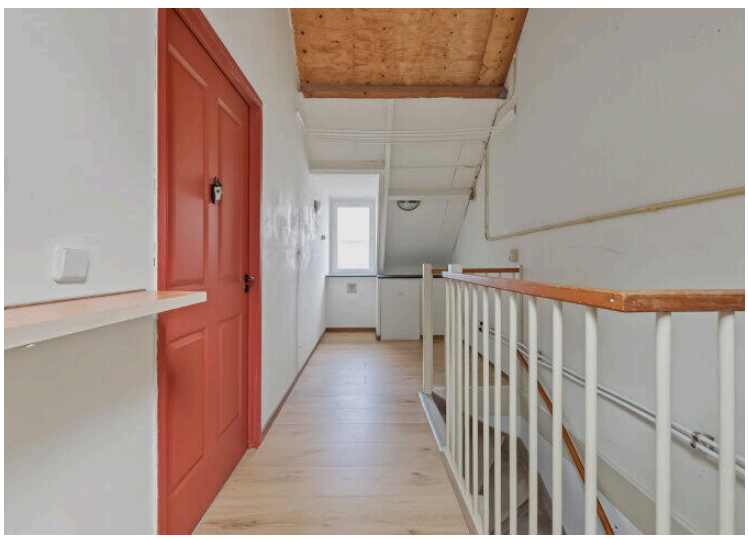


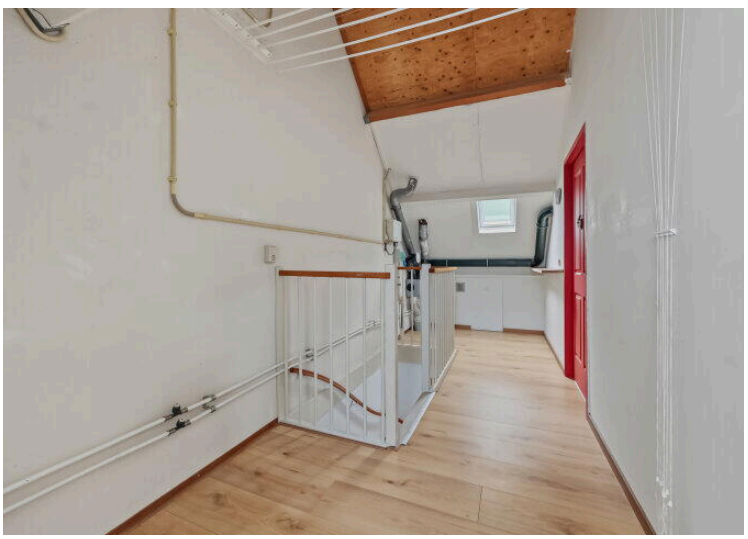







Dakkapel
Dakkapel
1.73 m
6.53 m
Slaapkamer
19.0 m²
Overloop
11.8 m²
5.61 m
Dakraam










Woonkamer
K
Keuken
Entree



















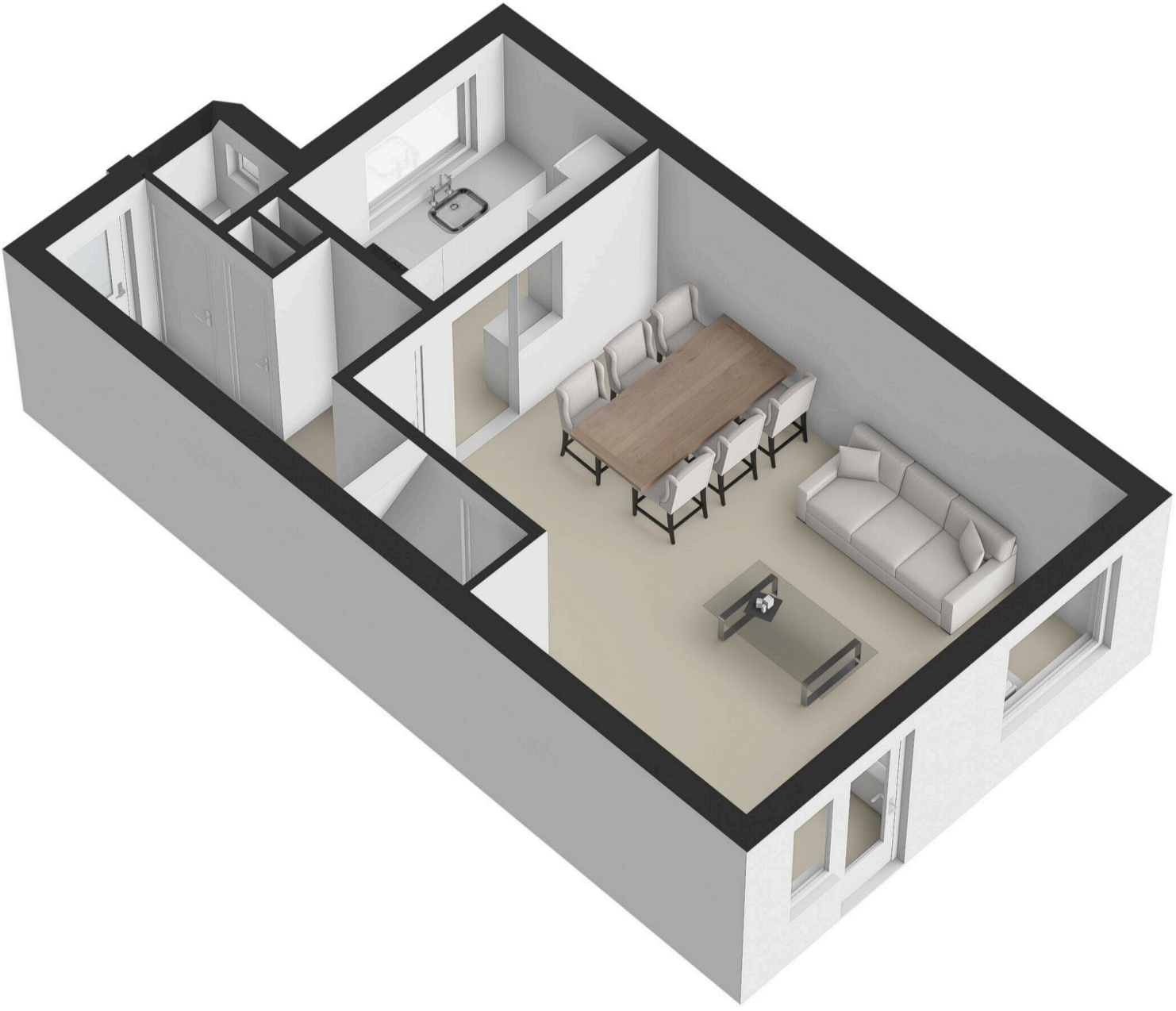


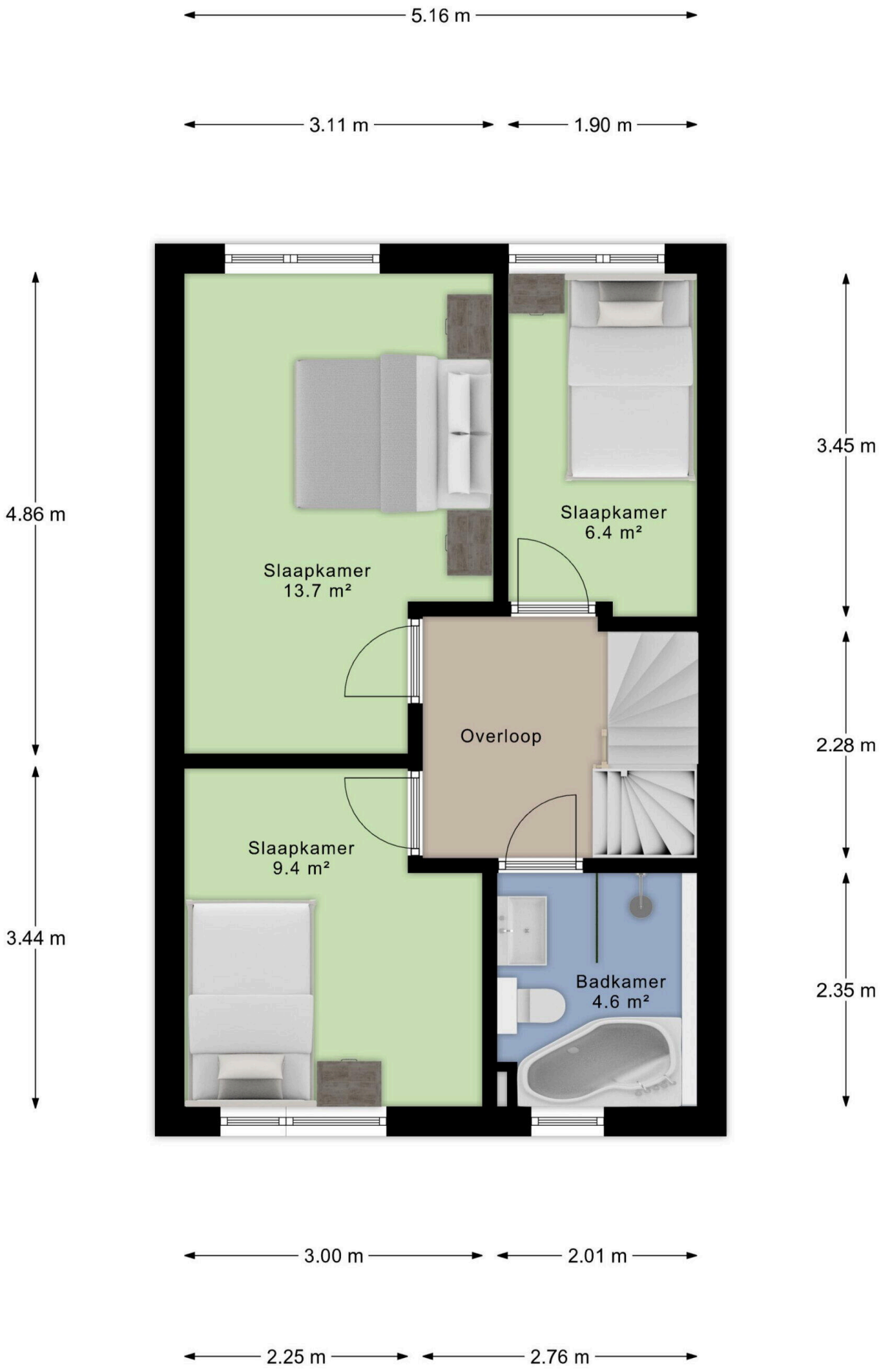




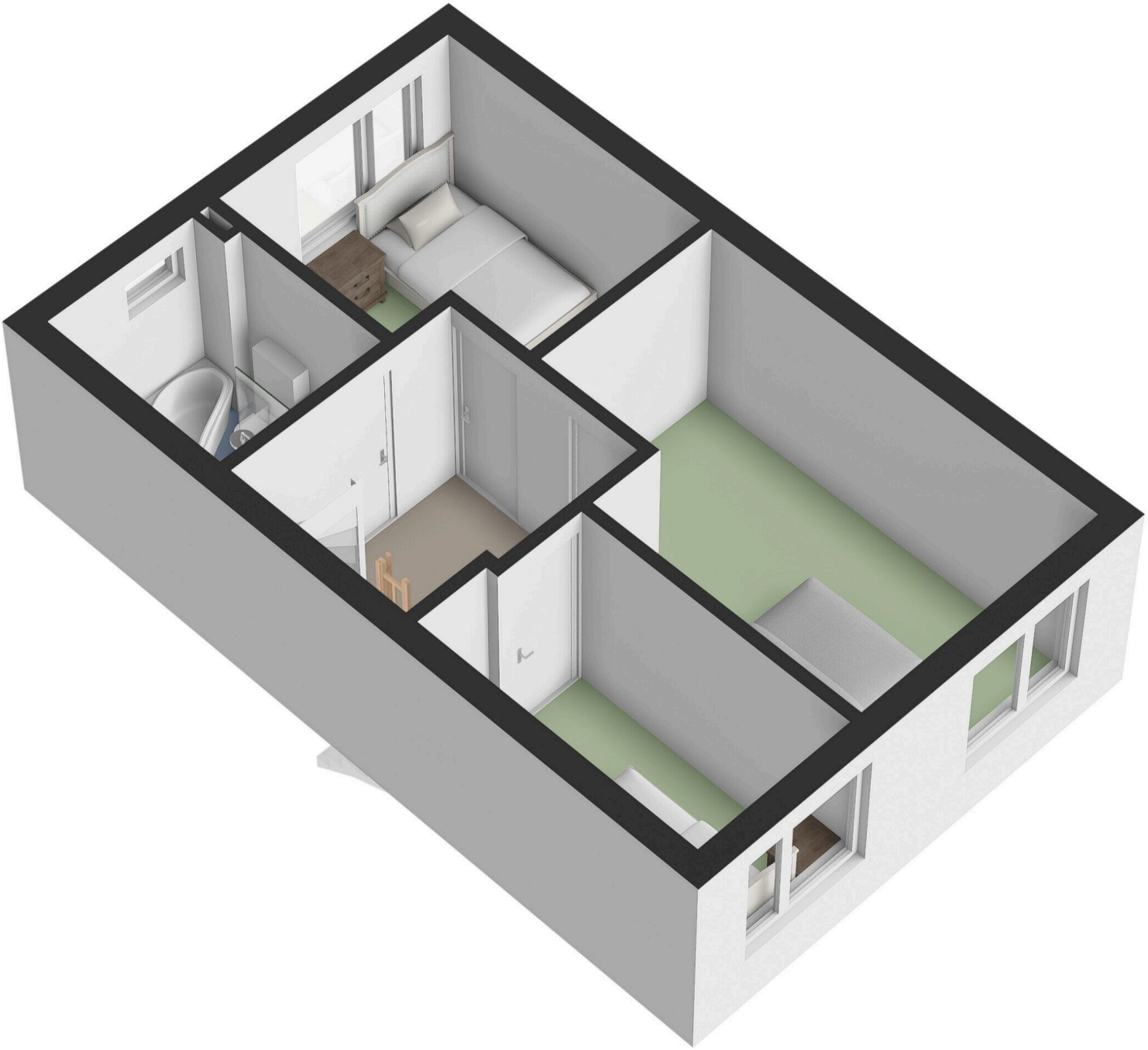


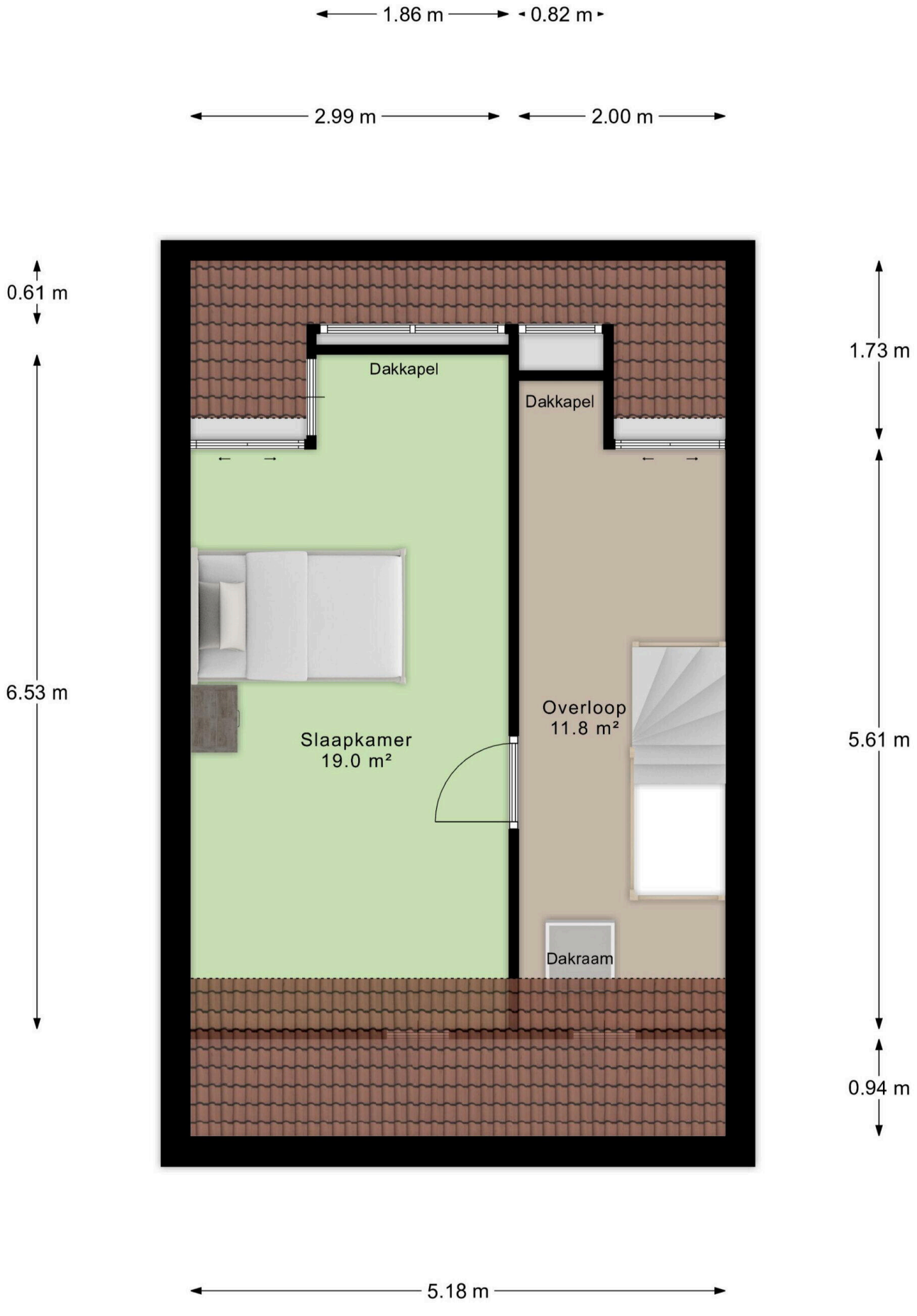
Begane Grond



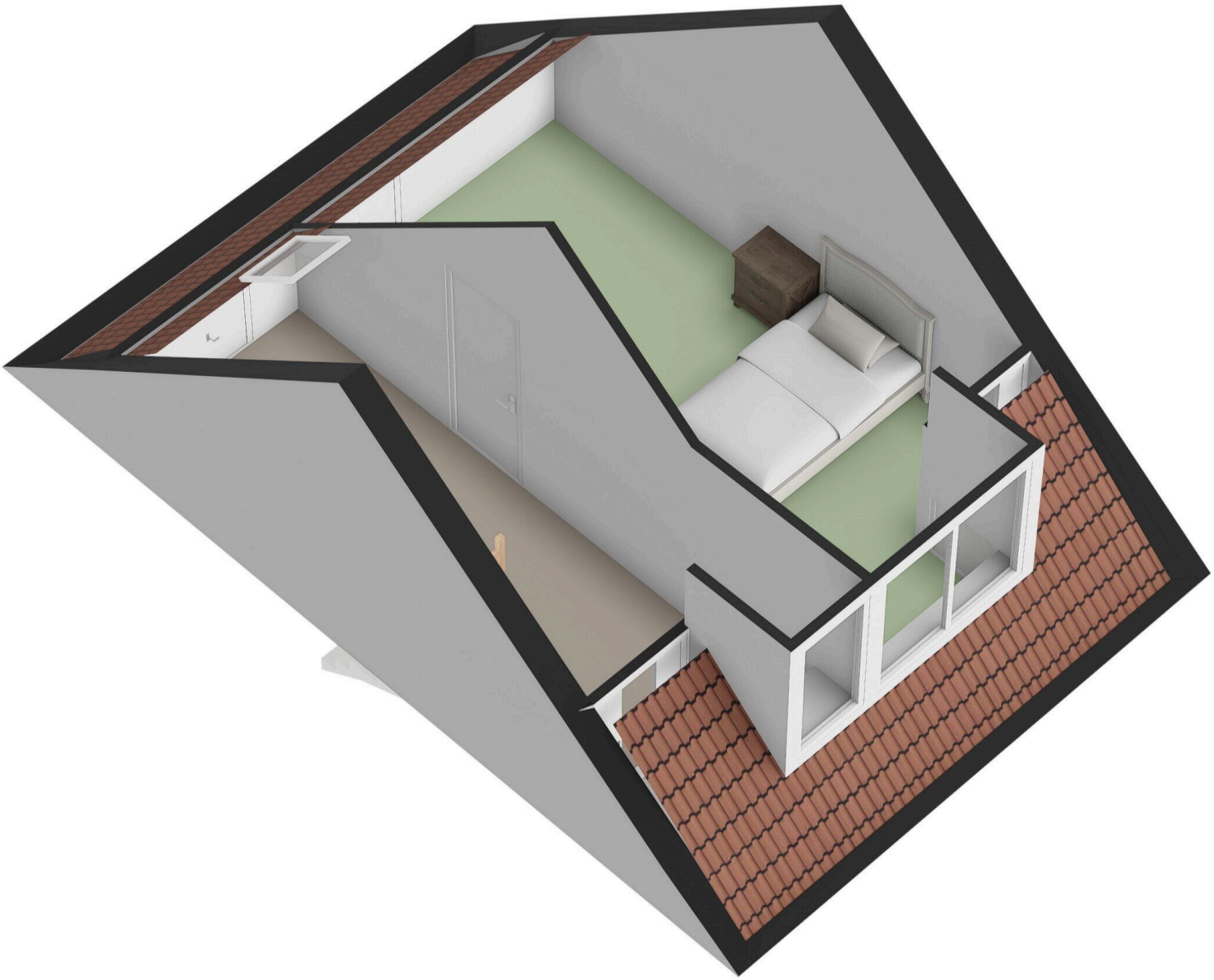

5.16 m
3.11 m
1.90 m
4.86 m
3.45 m
Slaapkamer
13.7 m²
Slaapkamer
6.4 m²
Overloop
2.28 m
Slaapkamer
9.4 m²
3.44 m
Badkamer
4.6 m²
2.35 m
3.00 m
2.01 m
2.25 m
2.76 m

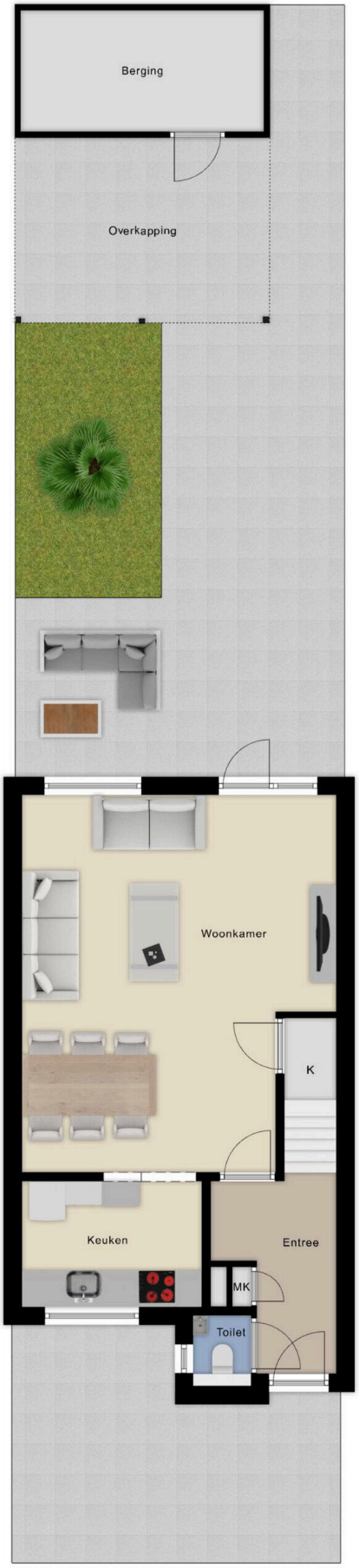
Verdieping



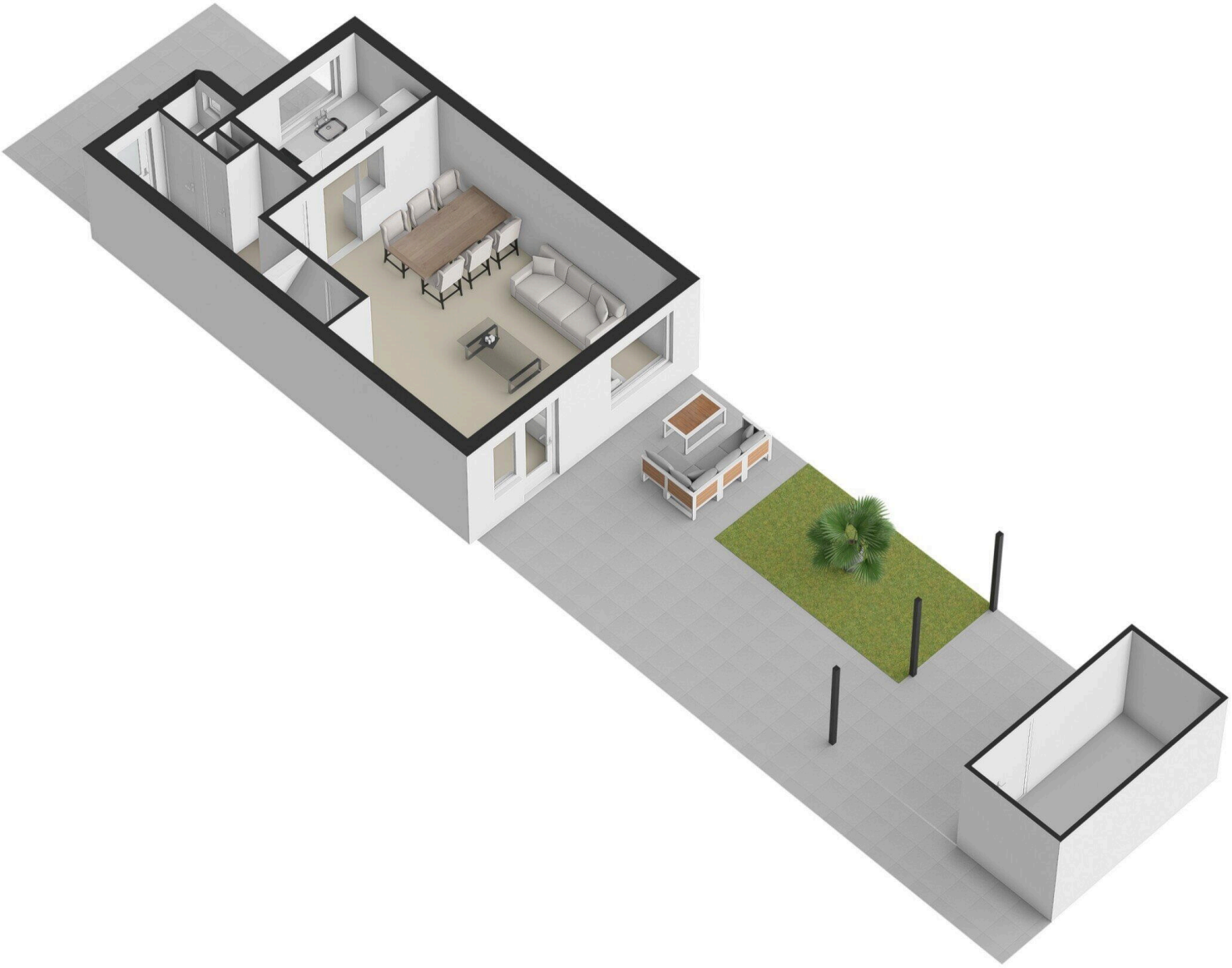

1.86 m
0.82 m
2.99 m
2.00 m
0.61 m
6.53 m
1.73 m
5.61 m
0.94 m
Dakkapel
Dakkapel
Slaapkamer
19.0 m²
Overloop
11.8 m²
Dakraam
5.18 m

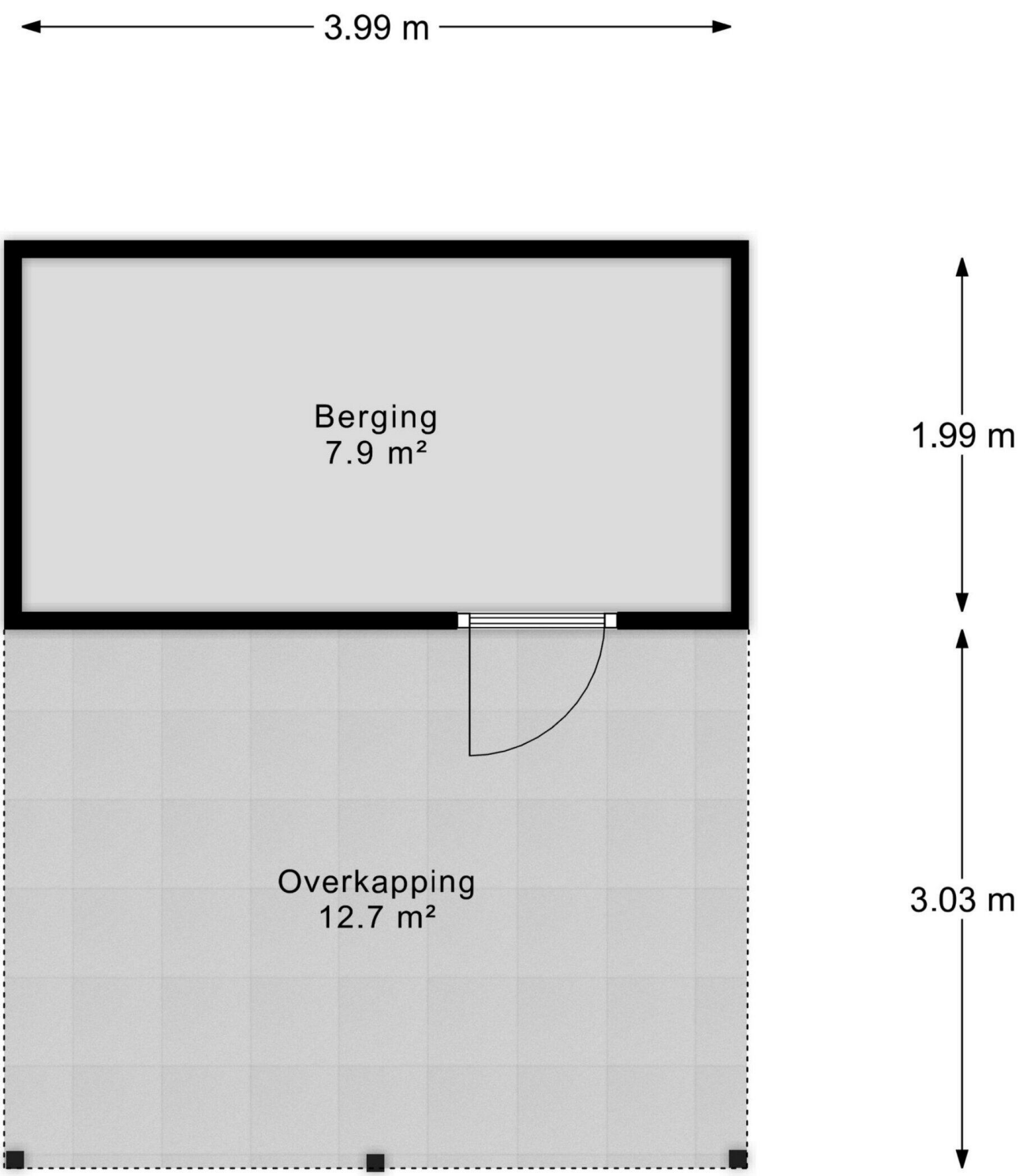
Zolder



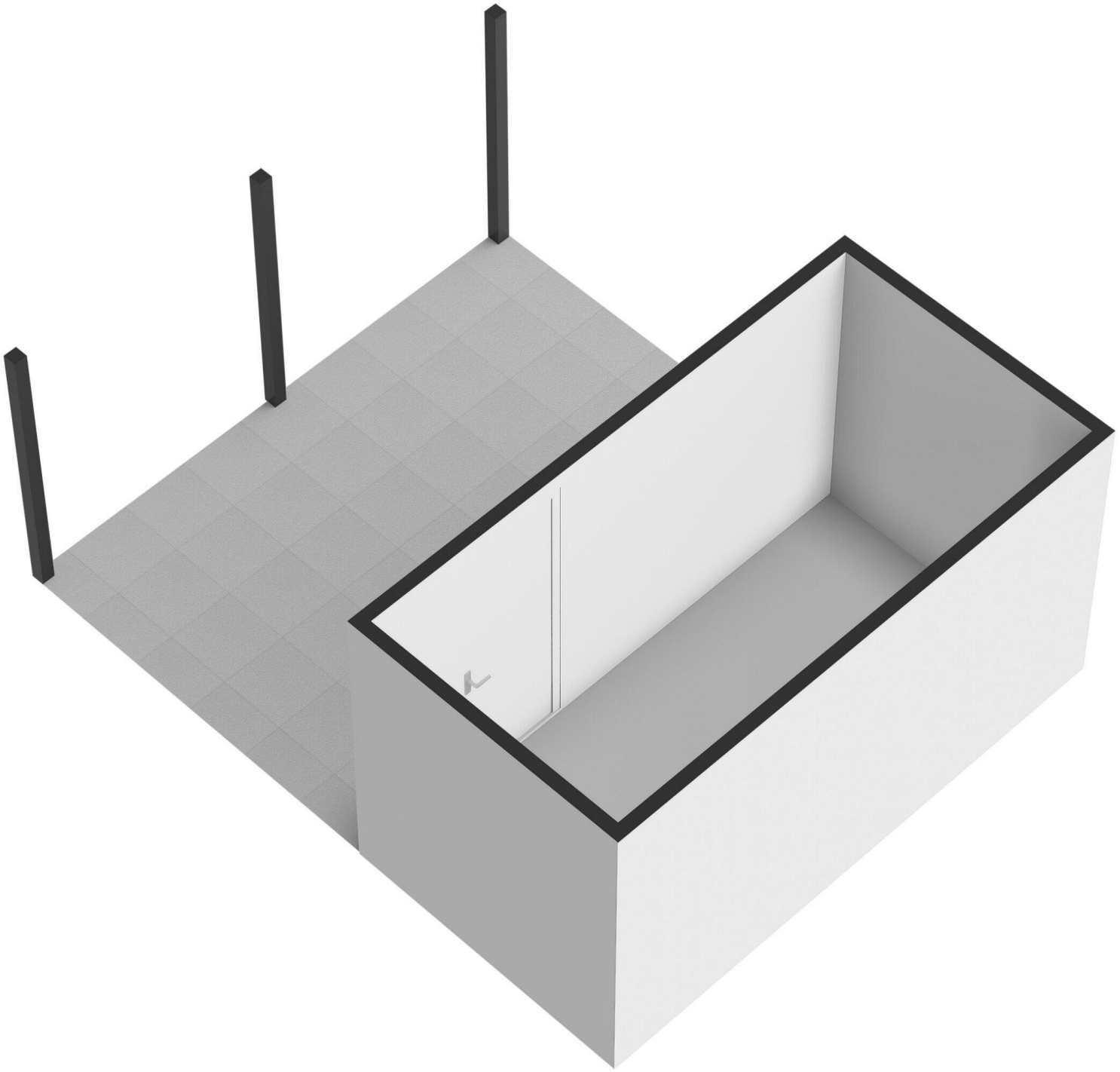


Begane Grond Tuin





Berging



Swarte Dreef 23

www.swartedreef23.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455

Scan Mij!