

# Arnhem

Vlaardingenweg 849 | Vraagprijs € 565.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.VLAARDINGENWEG849.NL](http://WWW.VLAARDINGENWEG849.NL)



**Type object:** 2 onder 1 kapwoning  
**Bouwjaar:** 1989  
**Woonoppervlakte:** 136 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 220 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 538 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 5 kamers (4 slaapkamers)  
**Website:** [www.vlaardingenweg849.nl](http://www.vlaardingenweg849.nl)

 **VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**



# Omschrijving

**Vlaardingenweg 849, 6843 GZ Arnhem**

Op zoek naar een ruime en energiezuinige woning?

Dan is de Vlaardingenweg 849 wellicht iets wat je zoekt!

Deze moderne en uitgebouwde 2 onder 1 kap woning met garage en een oprit met ruimte voor 2 auto's is volledig geïsoleerd en o.a. voorzien van een full-electric warmtepomp (2022). De woning is nagenoeg geheel uitgevoerd met kunststof kozijnen (2022), dubbel glas, heeft energielabel A en is inmiddels van het gas af!

De garage heeft openslaande, kunststof deuren wat het zeer praktisch maakt voor de fietsen. Vanuit de garage is er ook een toegang naar de tuin.

De woonkamer is uitgebouwd wat zorgt voor veel ruimte en is voorzien van een lichtstraat, dit zorgt weer voor een zeer prettig lichtinval. De begane grond is voorzien van vloerverwarming afgewerkt met een neutrale visgraat pvc vloer.

Middels de schuifpui kom je in de zonnige en fraai aangelegde, groene tuin met een vrije ligging door de aanwezige groenstrook aan de achterzijde. Door de aanwezige speeltuin maakt deze locatie ook zeer geschikt voor jonge gezinnen. De sfeervolle en brede tuin heeft veel privacy en de mogelijkheid meerdere zitplekken te creëren.

Ook de entree/hal is vergroot wat zorgt voor een prettige binnenkomst en een ruime garderobe met aan beide kanten kasten voor bijvoorbeeld de jassen en de schoenen.

De 2e verdieping is voorzien van een grote dakkapel, hierdoor heeft de woning in totaal 4 slaapkamers. Tevens is er nog veel bergruimte op de 2e verdieping en bestaat er zelfs de mogelijkheid een extra werkplek te creëren.

Er is een royale achtertuin op het zuiden met meerdere terrassen en een vijver, grenzend aan een groenstrook wat zorgt voor een rustig geheel. Hier is ook een speeltuin wat het ook weer ideaal maakt voor jonge gezinnen.

Op loopafstand is de internationale school voor lager en middelbaar onderwijs en er zijn diverse basisscholen in de omgeving. Dit geldt ook voor het openbaar vervoer en het NS treinstation, deze zijn ook op loopafstand net als diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het bruisende centrum van Arnhem of het gezellige Elst zijn beide op 10 minuten fietsafstand.

Kortom, genoeg te zien en te ontdekken!

Indeling:

Entree van de woning in de uitgebouwde hal. De hal is voorzien van het moderne toilet met fonteintje, de meterkast, trapopgang en de garderobe met verschillende kasten. Vanuit de hal kom je in de woonruimte met aan de voorzijde de eethoek en hiernaast de half open keuken. De keuken is uitgevoerd met een L-blok en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en een heteluchtoven.

Vanuit de keuken kom je in de uitgebouwde leefruimte bestaande uit een extra eetgedeelte en de ruime living met een

knusse houtkachel. De lichtstraat en de grote schuifpui zorgen voor een prettig geheel. De begane grond is voorzien van vloerverwarming afgewerkt met een pvc vloer.

De schuifpui geeft toegang tot de zonnige en brede achtertuin gelegen op het zuiden met meerdere terrassen en een vijver. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage en er is een achterom. Deze grenst aan een groenstrook met een speeltuin voor de kleintjes.

#### 1e verdieping:

De trap brengt je op de overloop, deze geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. Aan de voorzijde is de nette badkamer voorzien van een hoek-ligbad, een aparte inloopdouche, het 2e toilet en de dubbele wastafel met kastombouw. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 slaapkamer nu in gebruik is als werkkamer. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische screens.

#### 2e Verdieping:

De vaste trap brengt je naar deze ruime verdieping welke is voorzien van een grote dakkapel. De ramen van het dakkapel en het raam van de slaapkamer zijn voorzien van screens. Hierdoor is er een ruime 4e slaapkamer gecreëerd en hiervoor ook nog een royale overloop. Er is eventueel plaats voor een extra werkplek of leuke speelplek. Tevens is hier de opstelling van de warmtepomp installatie met warm water voorziening, wasruimte en bergruimte achter de knieschotten.

#### Bijzonderheden:

- Uitgebouwde, energiezuinige 2 onder 1 kap woning met garage en oprit voor 2 auto's;
- Nagenoeg de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen (2022) met dubbel glas (m.u.v. de schuifpui en het kleine raam in de woonkamer, deze zijn wel voorzien van dubbel glas);
- De woning is gasloos, geheel geïsoleerd en heeft energielabel A;
- Het platte dak van de aanbouw en de schuur zijn voorzien van een sedum dak;
- Er is een full-electric warmtepomp aanwezig, bouwjaar 2022;
- De meterkast heeft 3x25 ampère aansluiting t.b.v. een toekomstige laadpaal;
- De woning heeft een garage en een royale oprit waar je meerdere auto's kunt plaatsen;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een pvc vloer;
- De zonnige achtertuin is fraai aangelegd, heeft meerdere terrassen en ligt op het zuiden;
- Achterzijde heeft een vrije ligging aan een groenstrook;
- Diverse voorzieningen op loopafstand zoals basisscholen, internationale school, Lorentz college, het NS treinstation, winkels en een bushalte.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 565.000 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:             | 136 m² |
| Perceeloppervlakte:          | 220 m² |
| Inhoud:                      | 538 m³ |
| Overige inpandige ruimte:    | 18 m²  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 5 m²   |

## Indeling

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)                                   |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer                                                 |
| Badkamervoorzieningen: | Ligbad,toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                |
| Voorzieningen:         | Buitenzonwering,rookkanaal,schuifpui,glasvezel kabel       |

## Energie

|                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| Energie label: | A                                                  |
| Isolatie:      | Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas |
| Verwarming:    | Vloerverwarming gedeeltelijk,warmtepomp,houtkachel |

## Buitenruimte

|               |                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------|
| Ligging:      | Aan rustige weg,in woonwijk,beschutte ligging    |
| Tuin:         | Achtertuin,voortuin                              |
| Achtertuin:   | 68 m² (8 meter diep en 8.5 meter breed)          |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom |

## Bergruimte

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

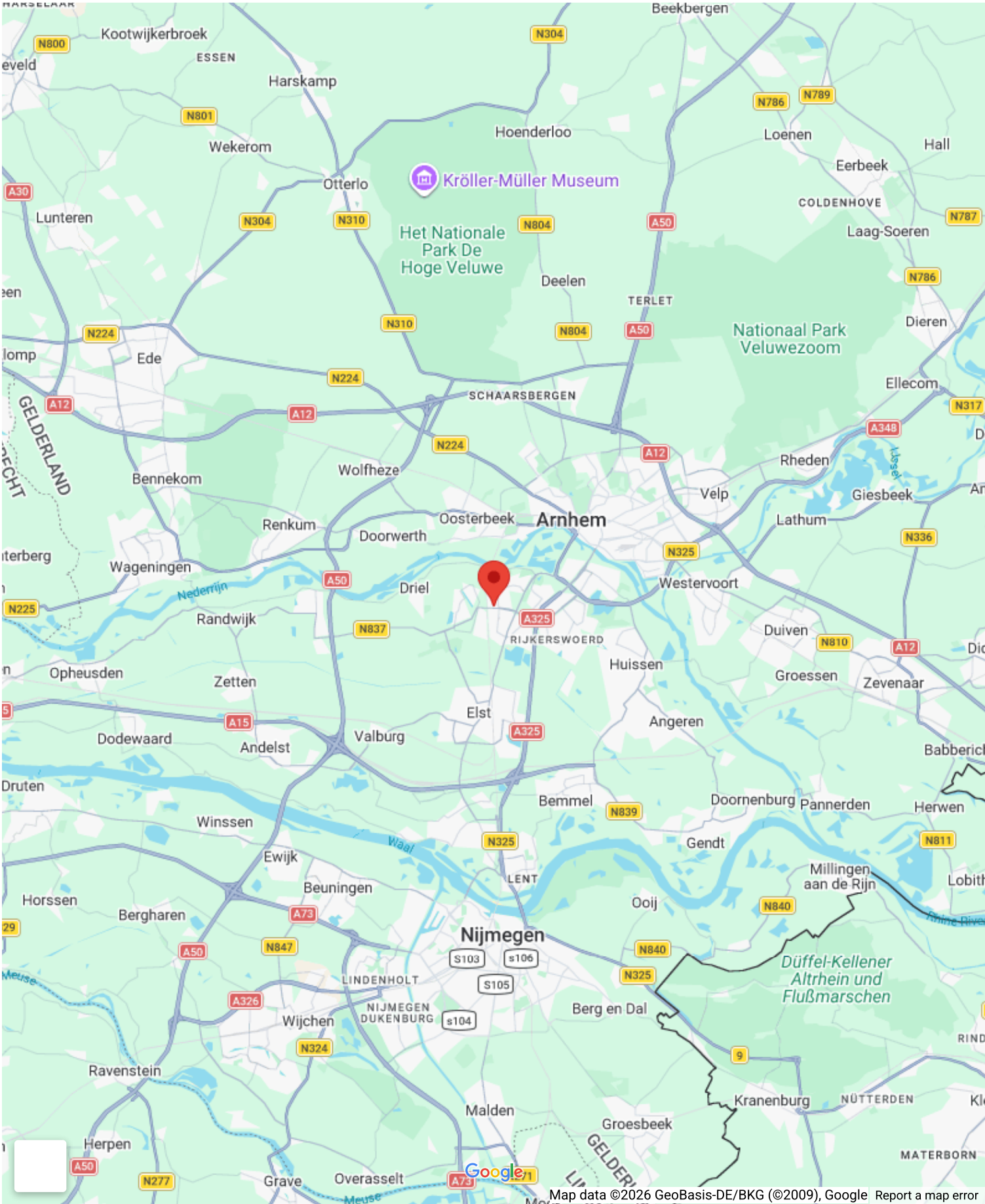
## Garage

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Soort garage:         | Aangebouwd steen       |
| Capaciteit garage:    | 1 auto                 |
| Voorzieningen garage: | Elektra,stromend water |

# Op de kaart

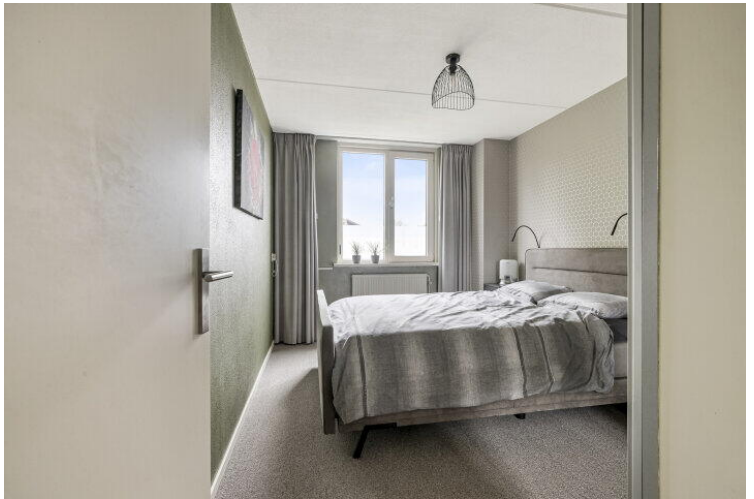


# Op de kaart















# Vlaardingenweg 849

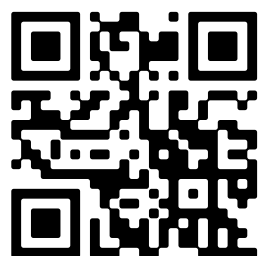
[www.vlaardingenweg849.nl](http://www.vlaardingenweg849.nl)



## VHA Makelaars

Groningensingel 955  
6835 GL, Arnhem

[www.vhamakelaars.nl](http://www.vhamakelaars.nl)  
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!