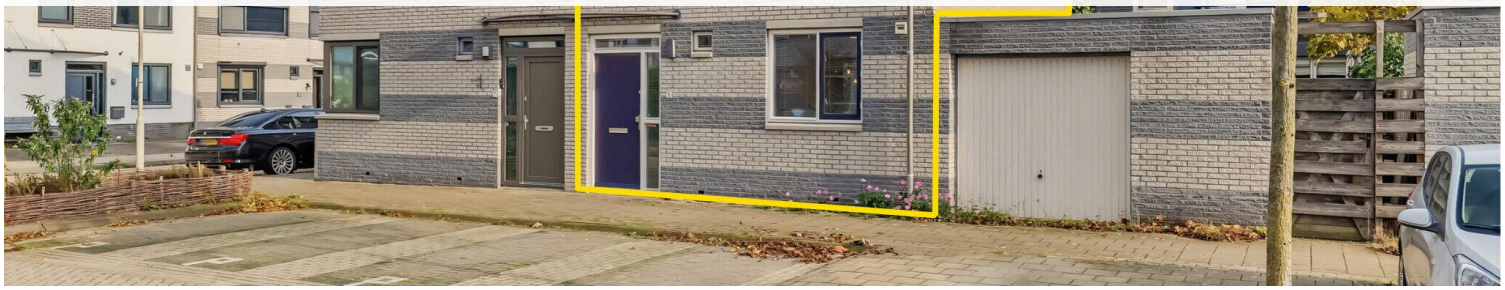
Arnhem

Wim Kanstraat 5 | **Vraagprijs € 450.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.WIMKANSTRAAT5.NL









Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	115 m²
Perceeloppervlakte:	162 m²
Inhoud:	389 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.wimkanstraat5.nl

ROEL WILLEMSEN GARANTIEMAKELAARS

Omschrijving

Wim Kanstraat 5, 6836 ME Arnhem

Een rustige straat aan de voorkant. Achter het huis alle ruimte voor je eigen plannen.

Aan de Wim Kanstraat 5 in Arnhem vind je een twee-onder-een-kapwoning met een fijne tuingerichte woonkamer, een ruim 15 meter diepe achtertuin en een vrijstaande, verwarmde garage die veel meer mogelijkheden biedt dan alleen parkeren. Ook binnen kun je nog alle kanten op: de open tweede verdieping biedt ruimte voor een extra slaapkamer.
De woning ligt aan een straat in Rijkerswoerd, waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Om de hoek ligt een groenstrook met speeltoestellen en achter de woning een plantsoen. Een prettige combinatie van rustig wonen, ruimte en dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Begane grond
De entree beschikt over een afsluitbaar halletje met garderobenis. In de aangrenzende hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte met fonteintje.
Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken in hoekopstelling. De keuken dateert oorspronkelijk uit de bouwperiode en is in 2021 opgefrist. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken beschikt over een inductiekookplaat (2021), afzuigkap, koelkast (2019), vriezer (circa 2025), combi-oven/magnetron en vaatwasser. Het raam boven het werkblad biedt uitzicht over de straat.
De tuingerichte woonkamer van circa 28 m² ligt aan de achterzijde. De brede achterpui met HR++ glas zorgt voor veel daglicht en een mooi zicht op de tuin. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een eettafel, met direct toegang tot het terras en de achtertuin. De houten parketvloer geeft de woonkamer een warme uitstraling en de vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.
De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn momenteel ingericht als werk-/studeerkamer en garderobekamer. Deze ruimtes zijn uiteraard ook geschikt als kinder-, logeer- of hobbykamer.
De badkamer is uitgevoerd in lichte tegels en voorzien van een douchecabine, wastafel en tweede toilet. Een raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om op natuurlijke wijze te ventileren.

Tweede verdieping
De vaste trap brengt je naar een royale, open zolderverdieping met ramen aan de voorzijde en een nette vloerafwerking. Een veelzijdige ruimte die momenteel onder andere wordt gebruikt voor de wasmachineopstelling en technische installaties.
Hier bevinden zich de Vaillant HR-combiketel, de in 2021 vernieuwde mechanische ventilatiebox, de aansluitingen voor de wasmachine en een aparte groep met zekeringsautomaat voor de zonnepanelen. De zonnepanelen zijn voorzien van micro-omvormers, waardoor er geen extra geluid in de woning ontstaat. De aanwezige wand-tv blijft achter.
De zolder biedt bovendien de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren. Daarmee kun je de indeling aanpassen aan veranderende woonwensen.

Tuin
De achtertuin is een van de grote pluspunten van deze woning. Met een diepte van ruim 15 meter, een oppervlakte van circa 89 m² en een ligging op het zuidoosten heb je hier volop ruimte om buiten te zitten, te tuinieren of te spelen.
De tuin is groen ingericht en wordt omsloten door beplanting en een met klimop begroeid hekwerk. Dat zorgt voor een beschutte sfeer en veel privacy. Door de royale diepte is er ruimte voor verschillende zitplekken, zodat je de tuin op verschillende manieren kunt gebruiken.
Een praktisch extraatje is het hemelwateropvangsysteem met pomp, waarmee je opgevangen regenwater kunt gebruiken om de tuin te besproeien. De tuin is tevens toegankelijk vanaf het plantsoentje aan de achterkant via de tuinpoort.

Garage
Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen garage van circa 16 m². Deze is bereikbaar via de kanteldeur (elektrisch te bedienen) aan het achterpad en via een afzonderlijke loopdeur vanuit de tuin.
De garage beschikt over elektra, elektrische verwarming en is grotendeels geïsoleerd. Daardoor is de ruimte voor meer doeleinden bruikbaar dan alleen het stallen van een auto of fietsen. Denk aan een werkplaats, hobbyruimte of een aan-huis-verbonden beroep. Een waardevolle aanvulling voor wie graag klust, een hobby heeft of behoefte heeft aan een eigen ruimte. Een praktisch voordeel is de separate toegang via de straat, waardoor de ruimte goed bereikbaar is zonder door de woning te hoeven gaan.

Omgeving
Wim Kanstraat 5 ligt in de groene, ruim opgezette wijk Rijkerswoerd in Arnhem-Zuid. De wijk kenmerkt zich door brede groenstroken, waterpartijen en een kindvriendelijke inrichting.
De ligging aan een rustig straat is bijzonder prettig. Er komt voornamelijk bestemmingsverkeer en om de hoek ligt een groenstrook met speeltoestellen.
Basisscholen, kinderopvang en het wijkwinkelcentrum Rijkerswoerd liggen op enkele minuten fietsen. Hier vind je onder meer supermarkten en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen.
Ook voor wandelen, fietsen en recreatie zijn er volop mogelijkheden. Het Zeegbos, de Rijkerswoerdse Plassen en Park Lingezegen liggen in de omgeving. Via de A325, A15 en Pleijroute zijn Nijmegen, Zevenaar en de A12 goed bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met een regelmatige busverbinding richting Arnhem Centraal.

Bijzonderheden:
+ Twee-onder-een-kapwoning uit 1997, gelegen aan een rustige straat
+ Tuingerichte woonkamer van circa 28 m² met warmwater-vloerverwarming
+ Drie slaapkamers en mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de tweede verdieping
+ Achtertuin van circa 89 m², ruim 15 meter diep en gelegen op het zuidoosten
+ Vrijstaande stenen garage van circa 16 m², grotendeels geïsoleerd en verwarmd
+ Hemelwateropvangsysteem met pomp voor het besproeien van de tuin
+ 12 zonnepanelen uit 2020 en geregistreerd energielabel A
+ Glasvezel wordt binnenkort aangesloten
+ Groene woonomgeving met winkels, scholen en recreatievoorzieningen in de buurt

Bouwkundig en installaties:
+ Bouwjaar: 1997
+ Isolatie: dak-, gevel- en vloerisolatie vanuit de bouw. Het platte dak is door de vorige eigenaar vernieuwd en aanvullend geïsoleerd
+ Beglazing: HR++ glas op de begane grond en dubbel glas op de verdiepingen
+ Buitenschilderwerk: begane grond in 2024, eerste verdieping in 2026 en zolderverdieping in 2022
+ Gevelonderhoud: gevels professioneel gereinigd in 2026
+ Garage: (bijna) volledig geïsoleerd en verwarmd
+ Verwarming en warm water: Vaillant HR SOLIDE plus combiketel (eigendom), onderhouden in 2023
+ Mechanische ventilatie: ventilatiebox vernieuwd in 2021
+ Zonnepanelen: 12 stuks uit 2020 met fabrieksgarantie tot 2030
+ Energielabel: geregistreerd label A, geldig tot en met 31 oktober 2030

Een diepe tuin, een garage met extra gebruiksmogelijkheden en een zolder waar je nog een slaapkamer kunt maken. Aan de Wim Kanstraat 5 heb je niet alleen een fijne plek om te wonen, maar ook ruimte voor plannen die je misschien later nog wilt realiseren.
Kom de woning zelf bekijken. We laten je graag zien welke mogelijkheden dit huis biedt!

Aanvaarding: in overleg.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
wimkanstraat5.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m^2
Perceeloppervlakte:	162 m^2
Inhoud:	389 m^3
Externe bergruimte:	16 m^2

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk,beschutte ligging

Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	89 m² (15.39 meter diep en 5.53 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

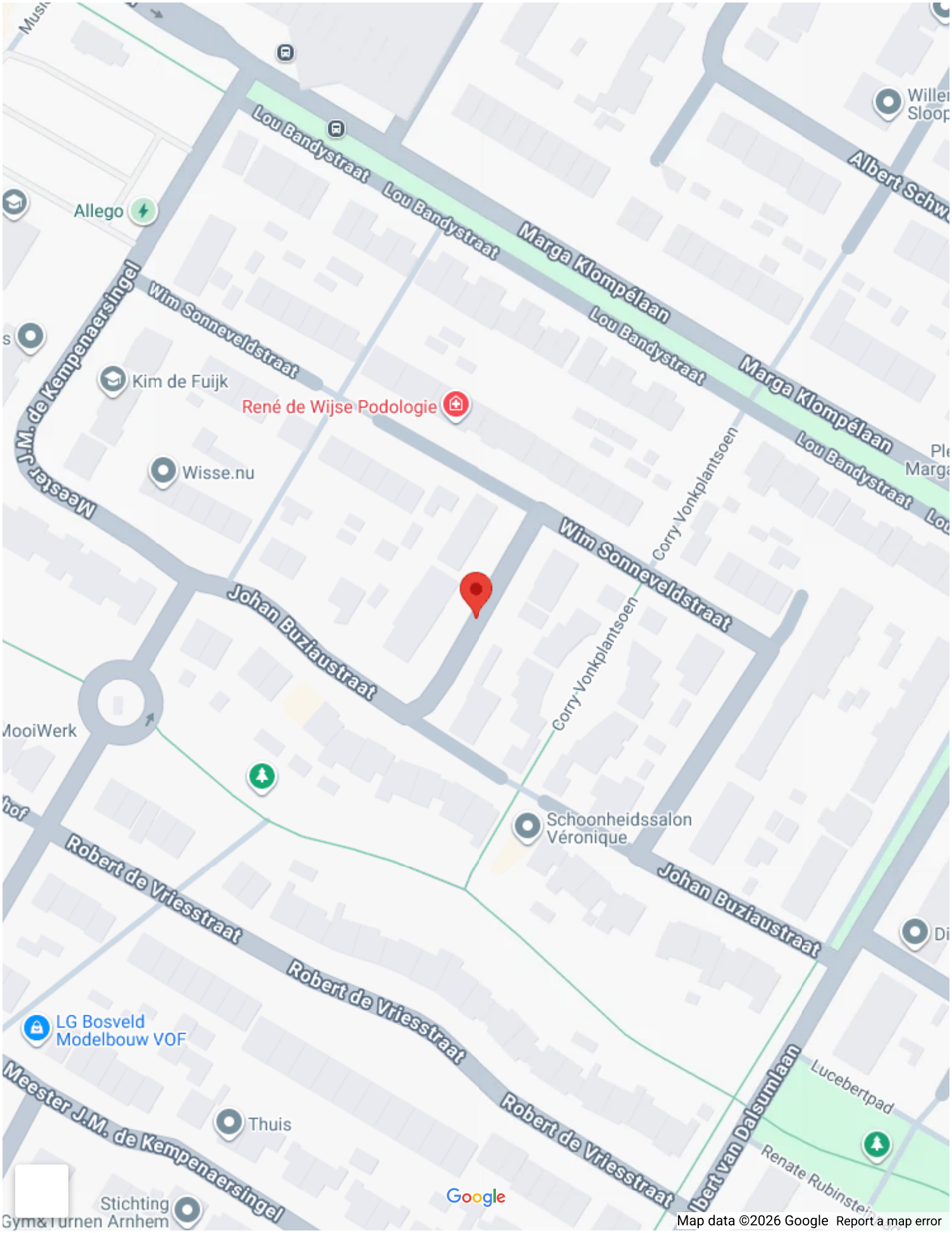
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

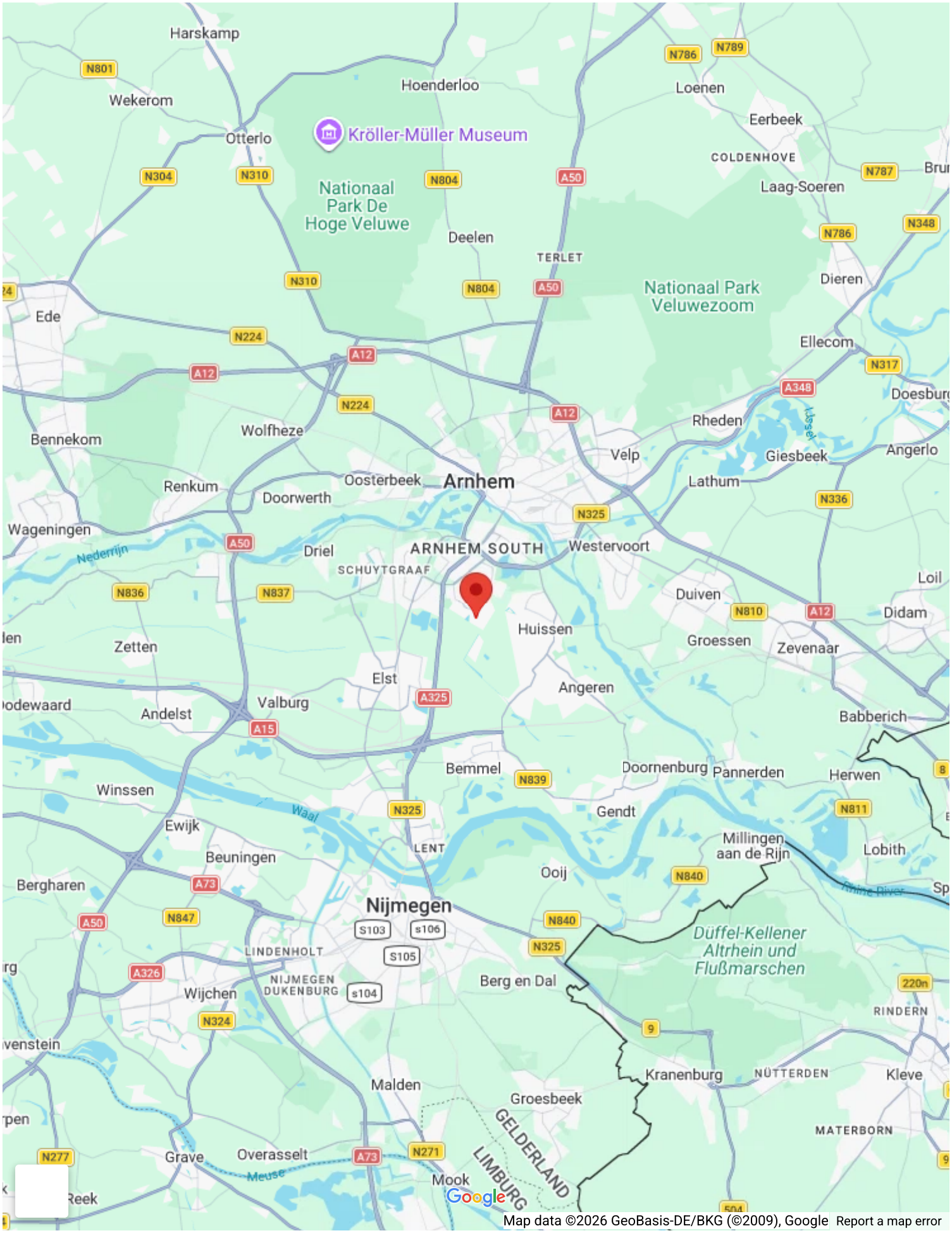
Garage

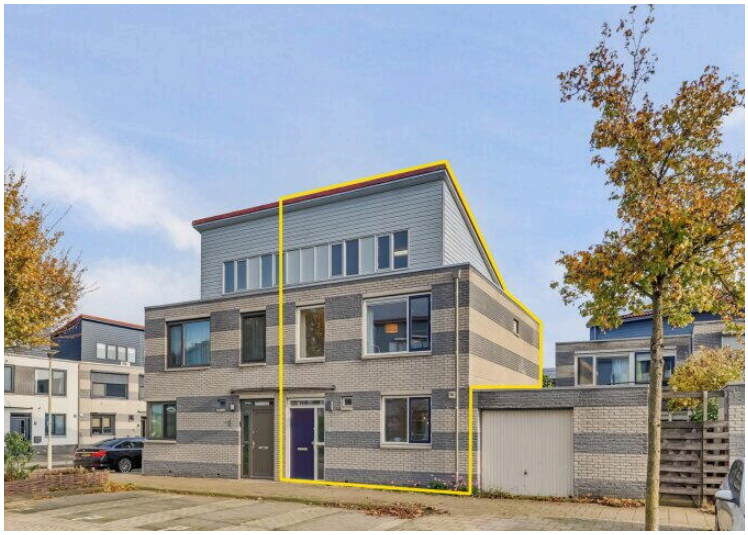
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming,elektra
Isolatie garage:	Dakisolatie,muurisolatie

Op de kaart


Lou Bandystraat
Lou Bandystraat
Marga Klompélaan
Lou Bandystraat
Marga Klompélaan
Lou Bandystraat
Albert Schw
Allego
Wim Sonneveldstraat
Meester J.M. de Kempenaersingel
Kim de Fuijk
René de Wijse Podologie
Wisse.nu
Corry Vonkplantsoen
Wim Sonneveldstraat
Johan Buziaustraat
Corry Vonkplantsoen
MooiWerk
Schoonheidssalon Véronique
Johan Buziaustraat
Robert de Vriesstraat
Robert de Vriesstraat
Robert de Vriesstraat
LG Bosveld Modelbouw VOF
Meester J.M. de Kempenaersingel
Thuis
Stichting Gym&Turnen Arnhem
Albert van Dalsumlaan
Lucebertpad
Renate Rubinstei
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

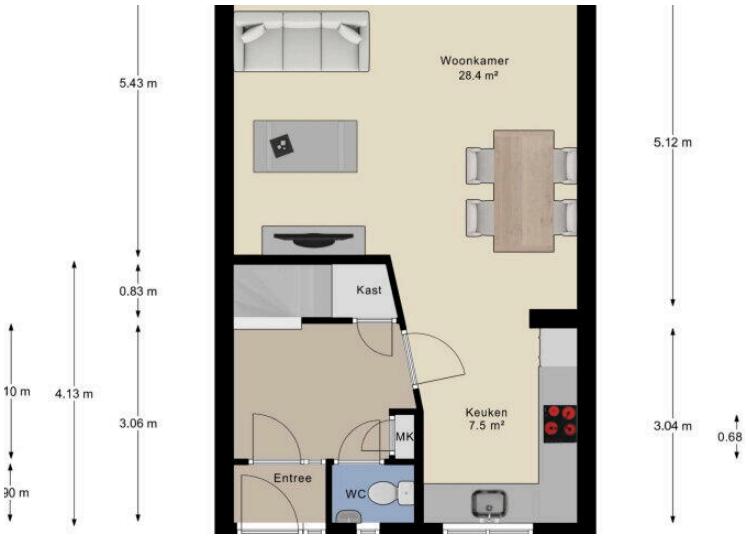

Harskamp
Wekerom
Hoenderloo
Loenen
Eerbeek
Otterlo
Kröller-Müller Museum
COLDENHOVE
Laag-Soeren
Nationaal Park De Hoge Veluwe
Deelen
TERLET
Nationaal Park Veluwezoom
Dieren
Ede
Ellecom
Doesburg
Rheden
Bennekom
Wolfheze
Velp
Giesbeek
Angerlo
Renkum
Oosterbeek
Arnhem
Lathum
Doorwerth
Wageningen
Nederrijn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

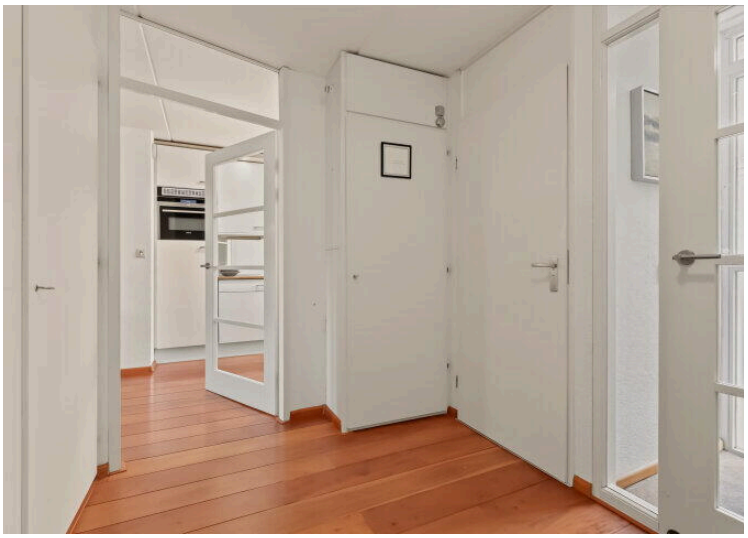


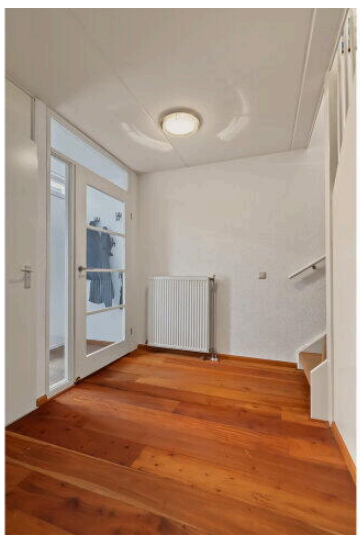


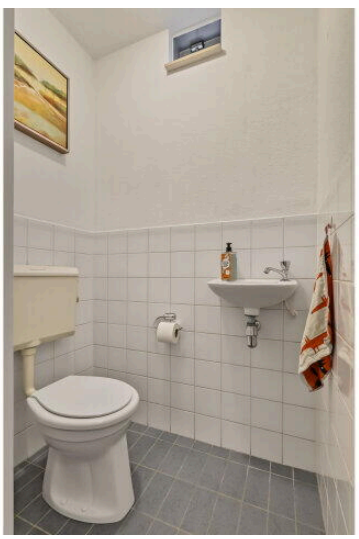

Coca-Cola




5.43 m
0.83 m
4.13 m
3.06 m
Woonkamer
28.4 m²
Kast
MK
Keuken
7.5 m²
Entree
WC
5.12 m
3.04 m
0.68





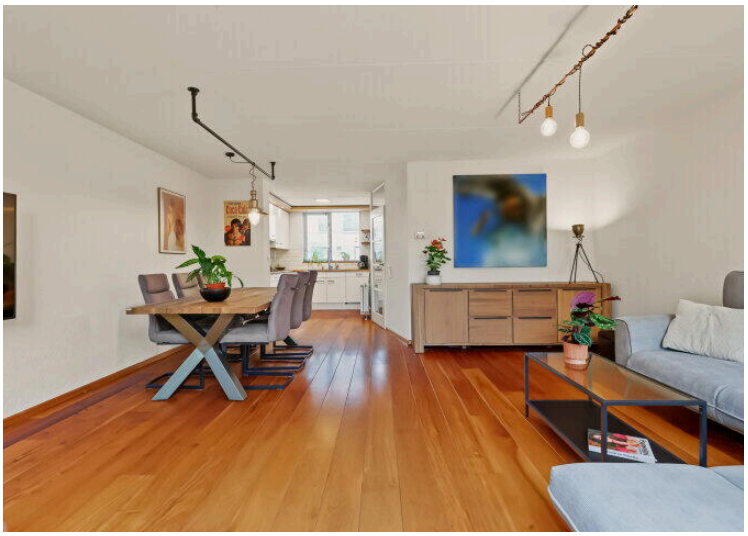
















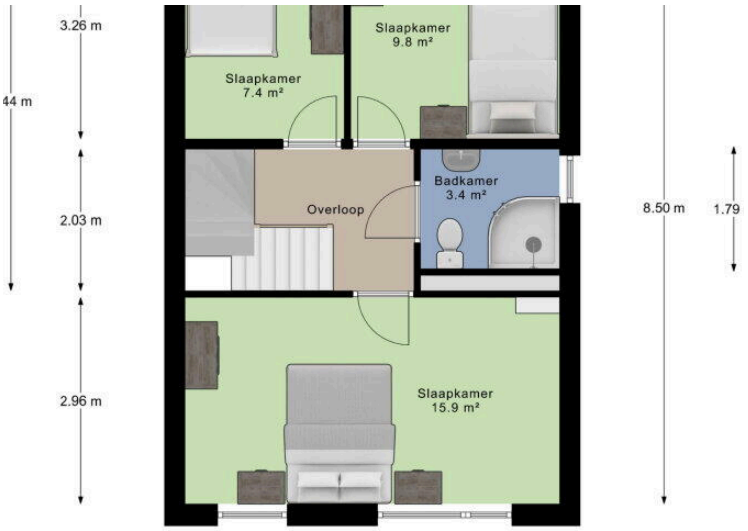

Even pauze...
Coca-Cola
verfrist U het best

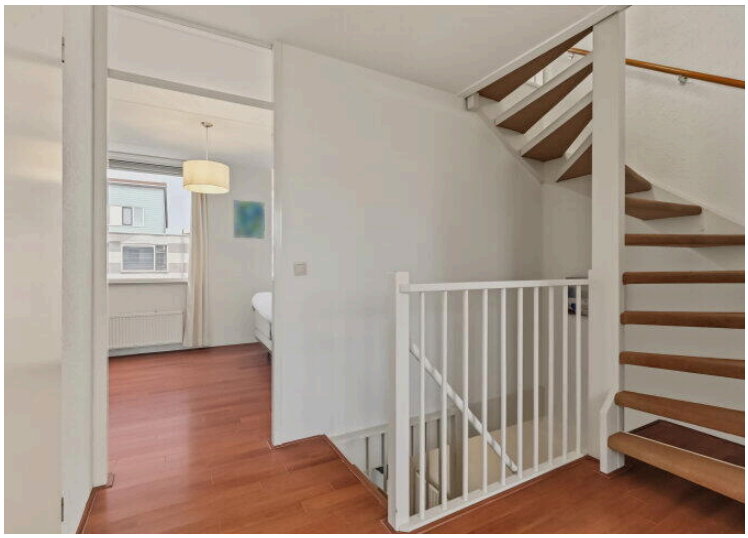









3.26 m
44 m
2.03 m
2.96 m
Slaapkamer
9.8 m²
Slaapkamer
7.4 m²
Badkamer
3.4 m²
Overloop
Slaapkamer
15.9 m²
8.50 m
1.79

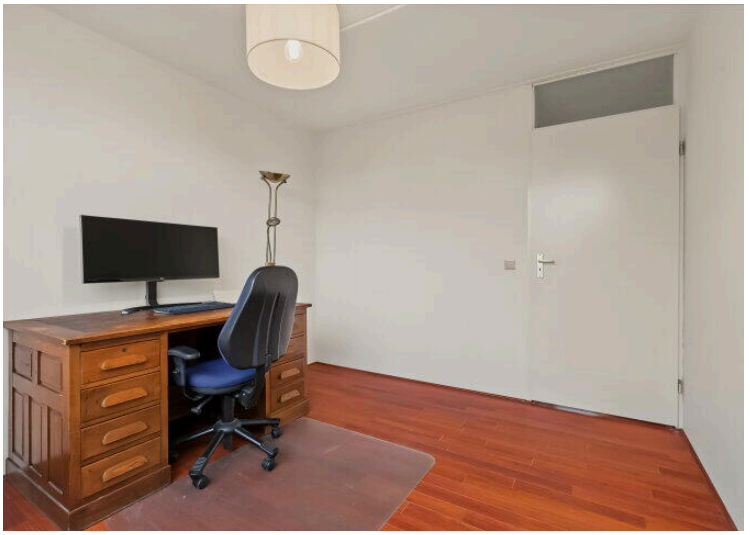








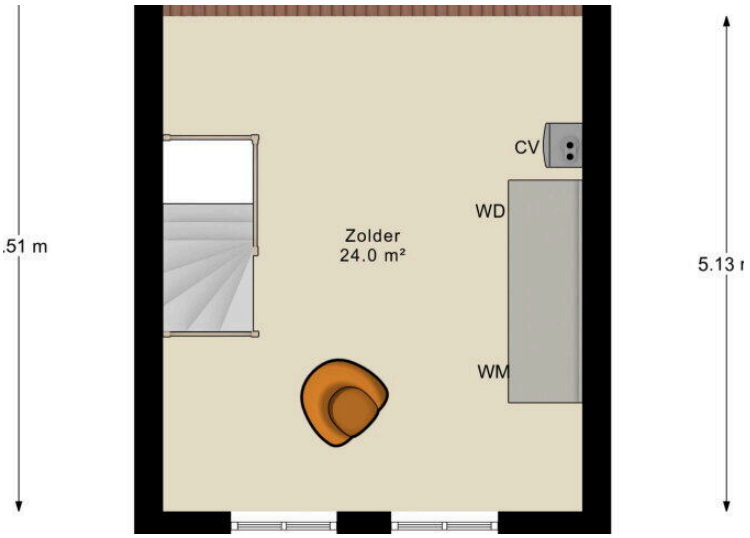




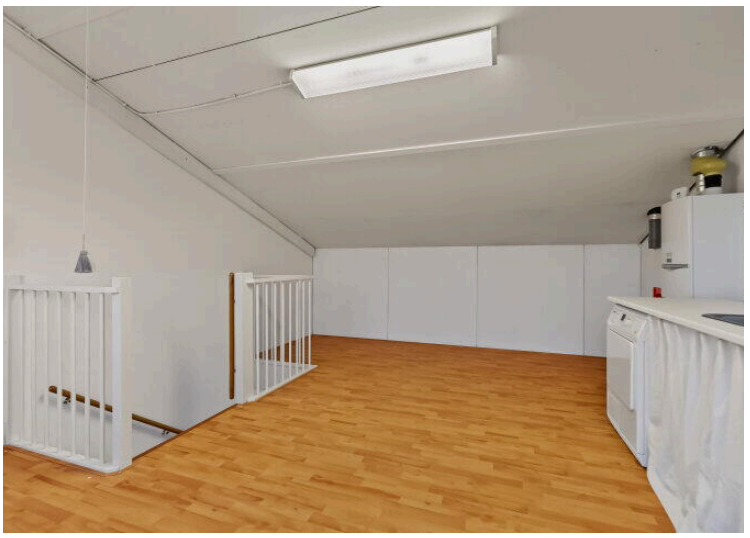


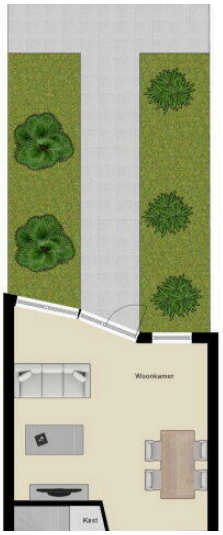





.51 m
CV
WD
Zolder
24.0 m²
WM
5.13 m






Woonkamer
Keuken





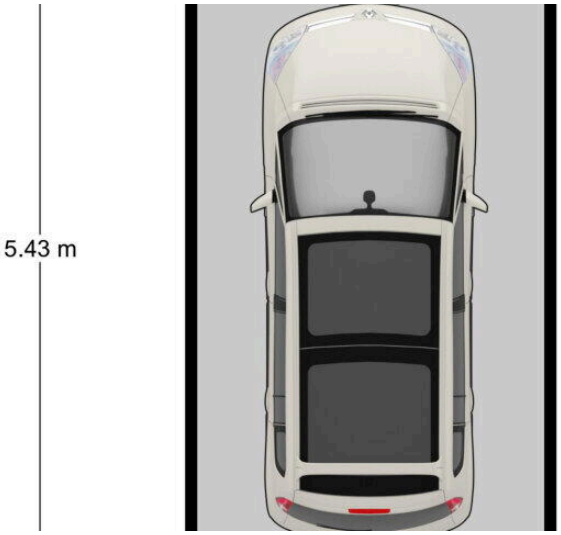











5.43 m









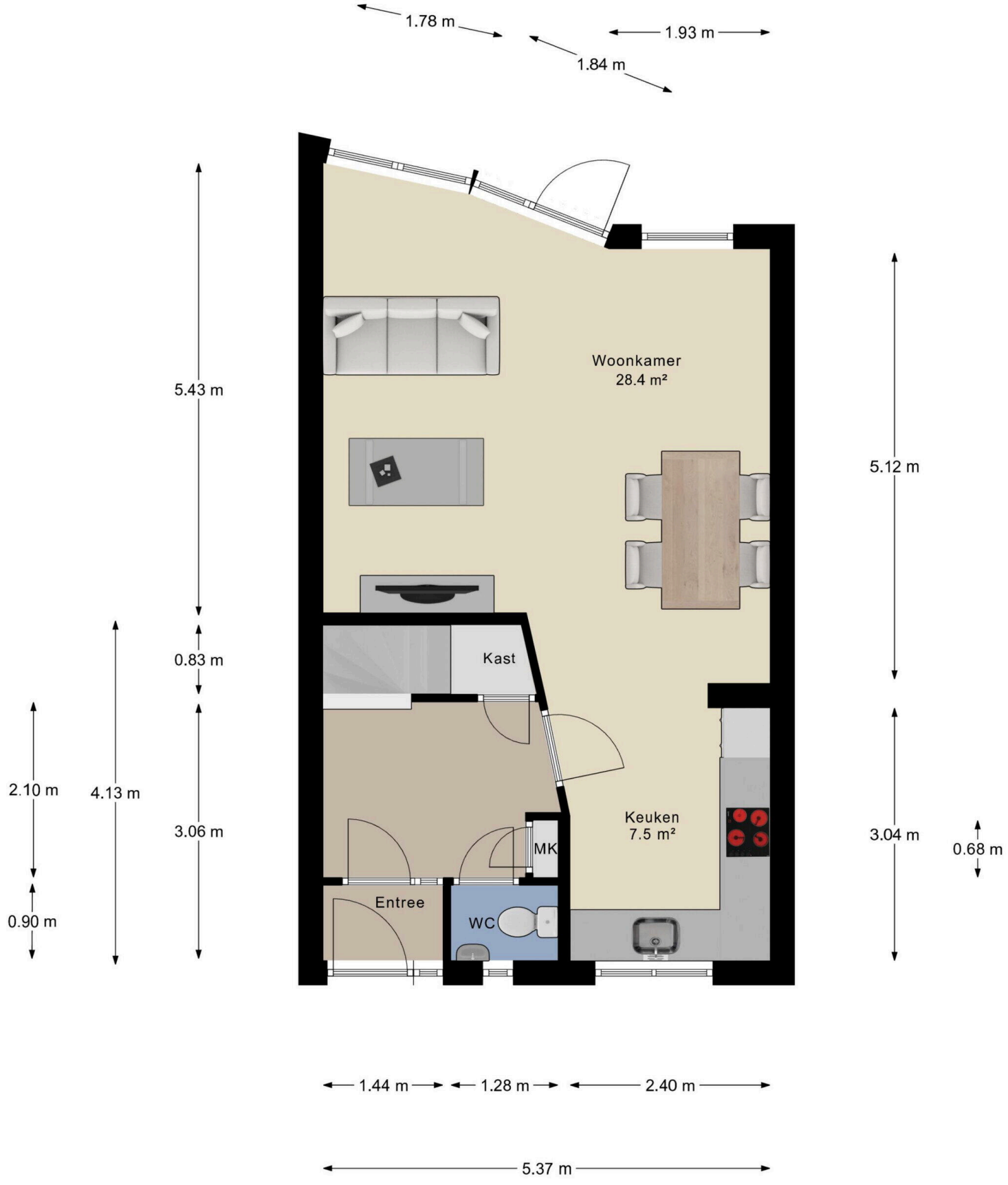












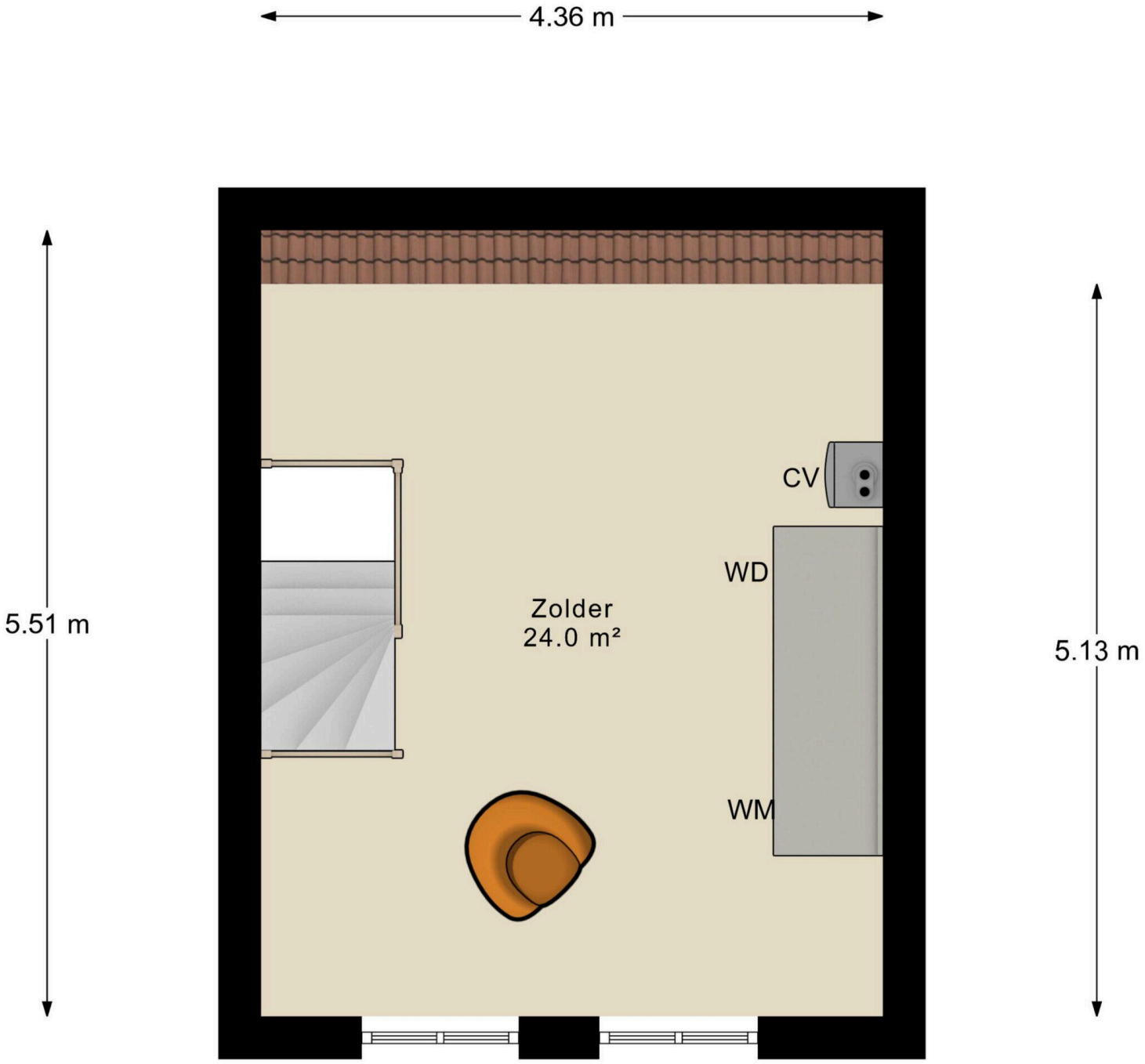
Begane Grond





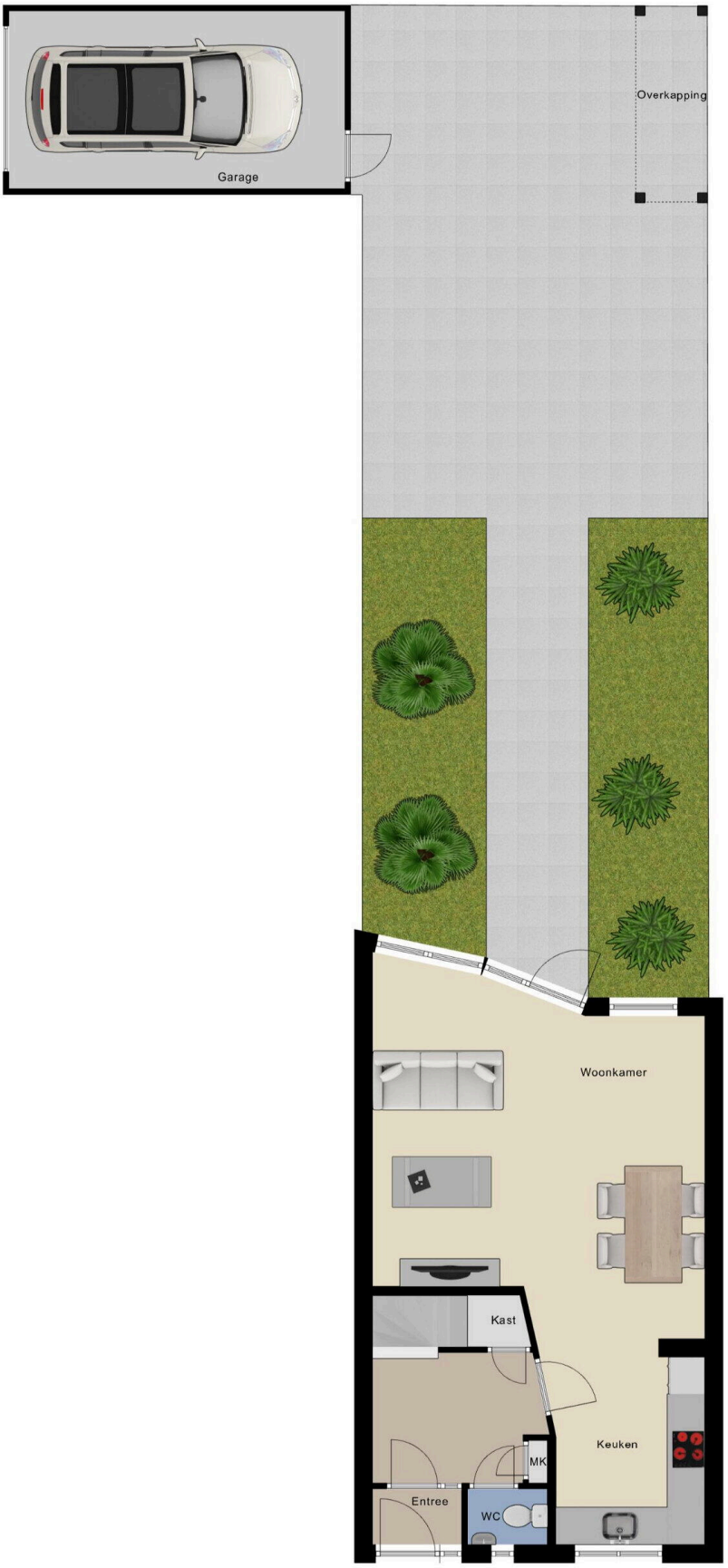
1e Verdieping





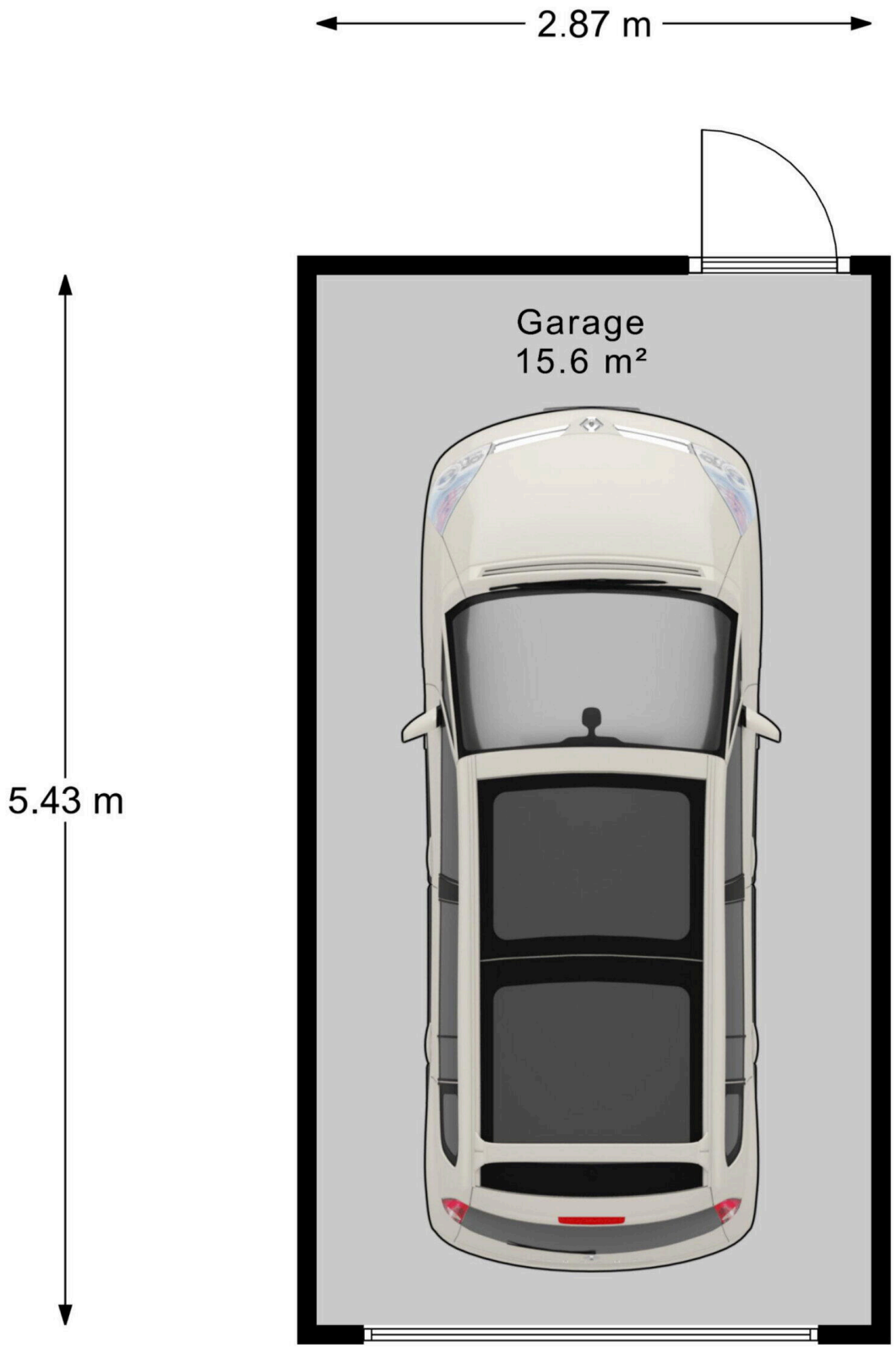
2e Verdieping



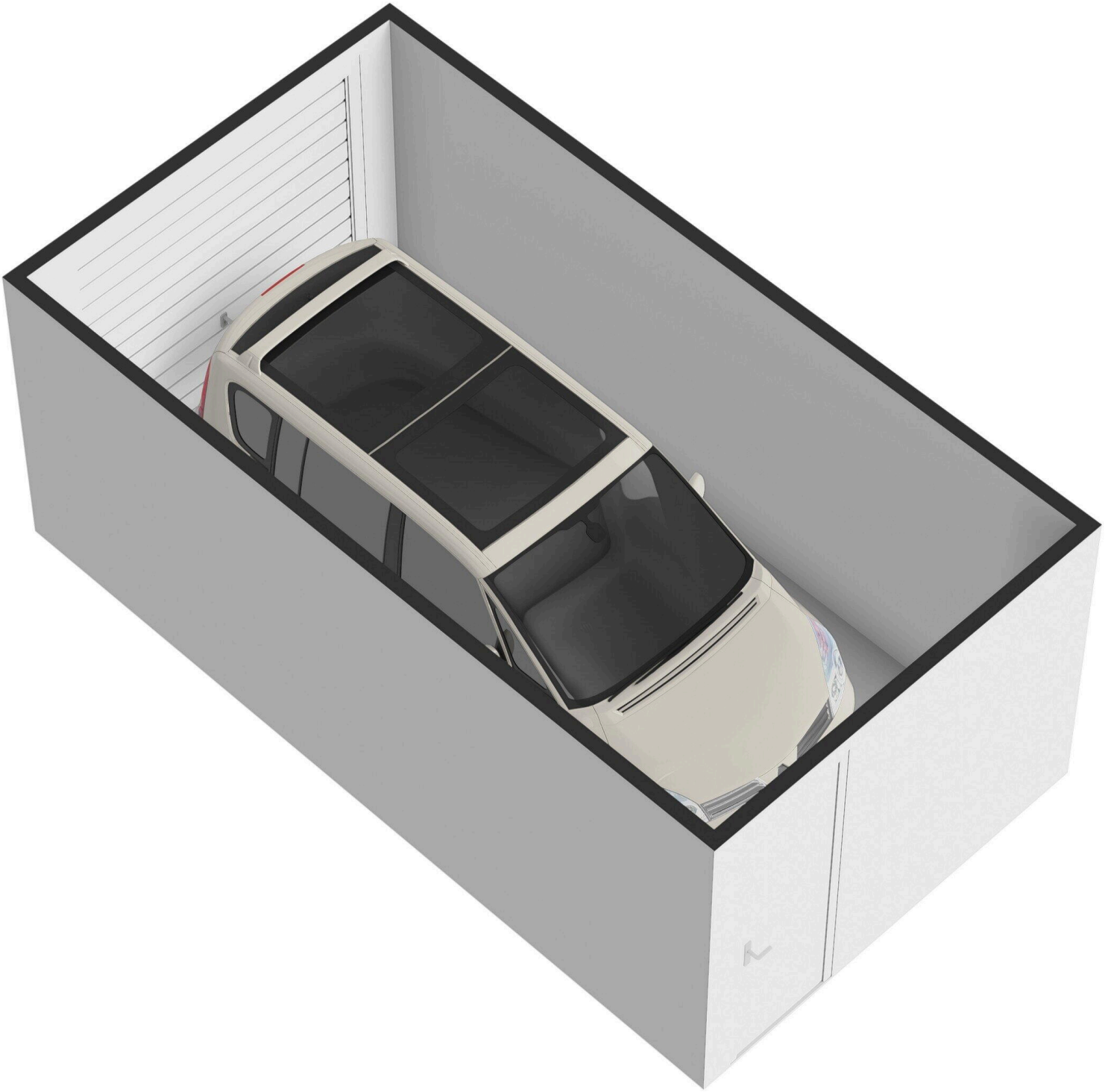


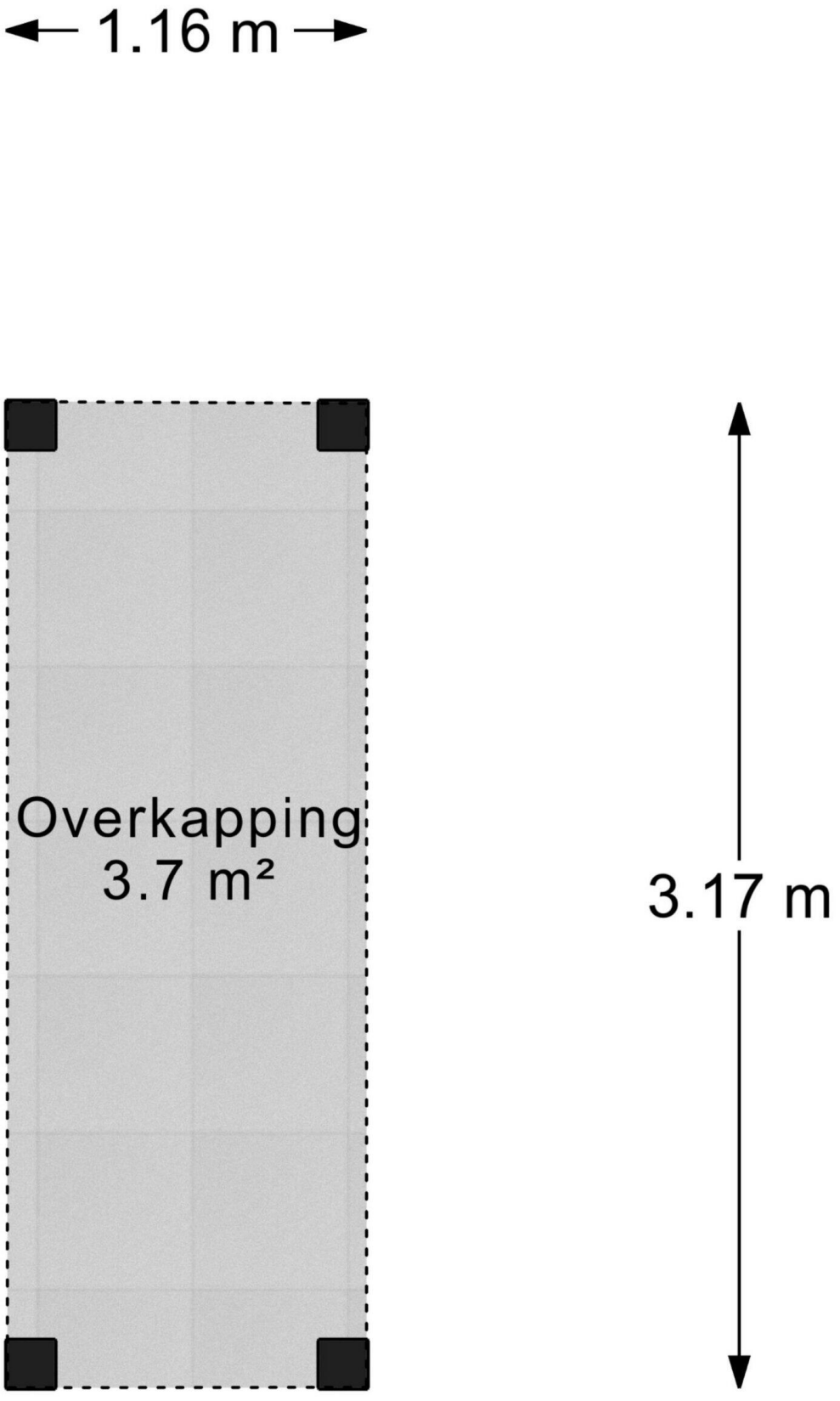
Begane Grond Tuin



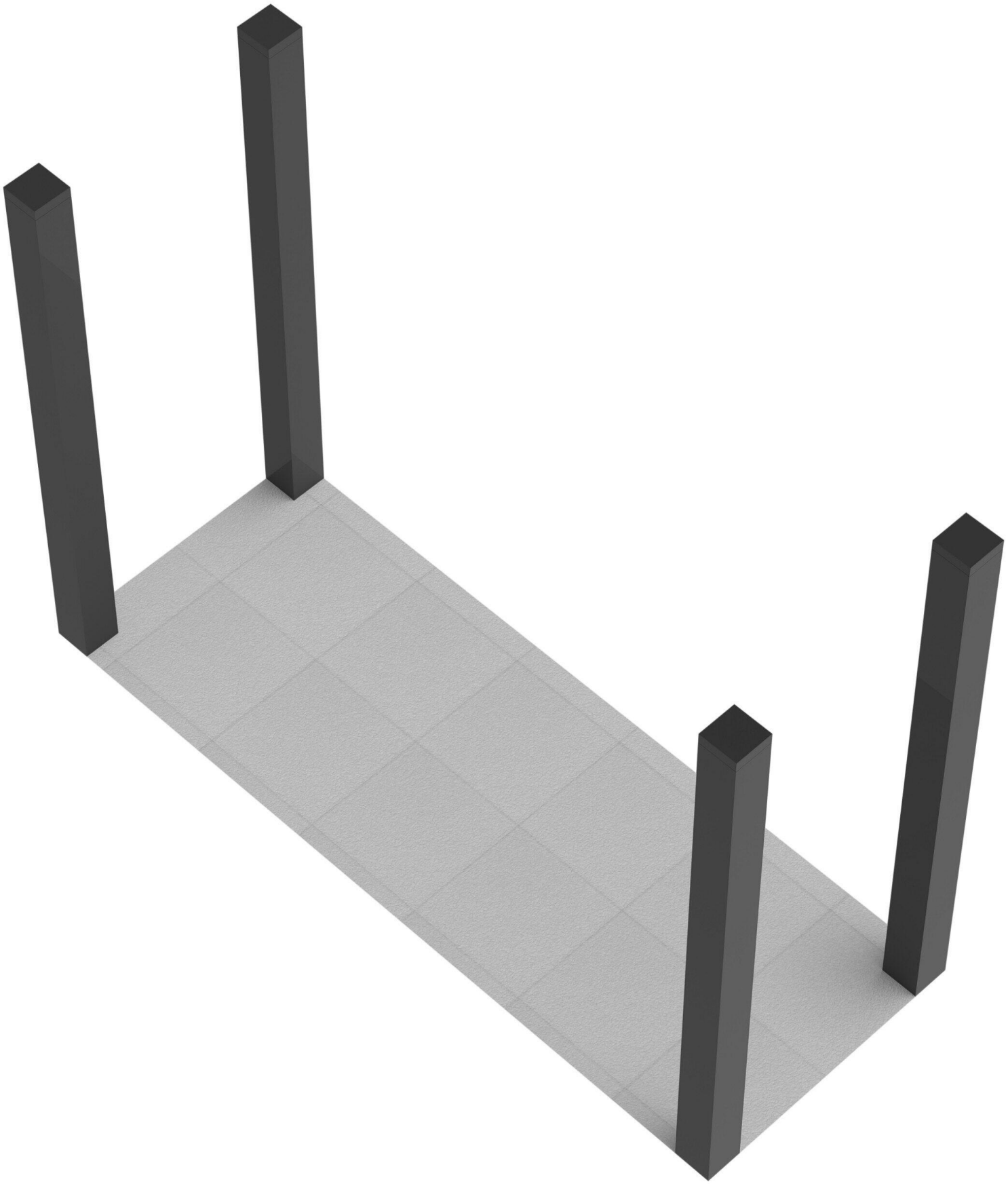


Garage





Overkapping



Wim Kanstraat 5

www.wimkanstraat5.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455

Scan Mij!