

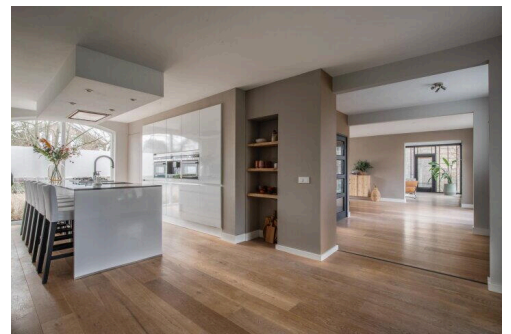
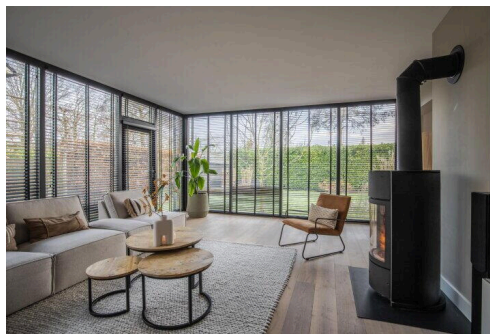
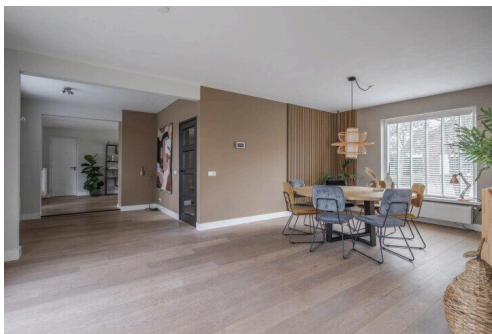
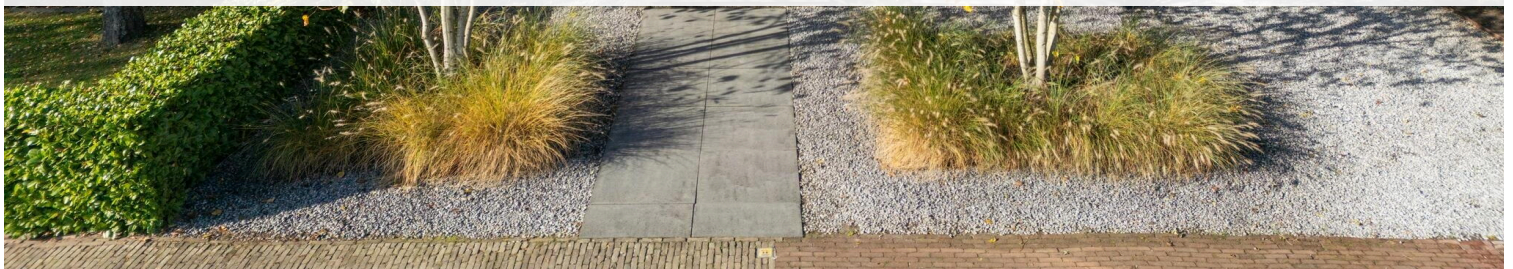
Westervoort

St. Werenfriduslaan 8 | Vraagprijs € 845.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.STWERENFRIDUSLAAN8.NL



Type object: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1958
Woonoppervlakte: 213 m²
Perceeloppervlakte: 806 m²
Inhoud: 878 m³
Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
Website: www.stwerenfriduslaan8.nl

 **VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

St. Werenfriduslaan 8, 6931 ET Westervoort

Op één van de mooiste plekjes van Westervoort is nu jouw droomhuis in de verkoop gekomen!

Wonen nabij voorzieningen en uitvalswegen én toch ervaar je alle rust en ruimte in een groene omgeving!

De huidige eigenaren hebben deze woning in de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig gerenoveerd, uitgebouwd en gemoderniseerd. Dit heeft geresulteerd in een prachtig afgewerkte woning met een exclusieve uitstraling die voldoet aan de wensen van nu.

De woning is een bijzondere en elegante verschijning, mede dankzij de zorgvuldig gecreëerde ruimtes die zijn ontstaan na diverse grondige verbouwingen. Bovendien is de woning verduurzaamd door de toepassing van nieuwe kozijnen met HR++-glas, vloerisolatie, dakisolatie, vloerverwarming in de woonkamer, een airco-installatie en de plaatsing van maar liefst 15 zonnepanelen. Uiteraard is ook de elektrische installatie volledig vernieuwd, waardoor het geheel voldoet aan de eisen van hedendaags wooncomfort.

Er is in 2017 een ruime, geïsoleerde garage aangebouwd met een carport en een royale oprit waar makkelijk meerdere auto's kunnen staan. De garage is binnendoor bereikbaar vanuit de keuken wat zorgt voor extra gemak.

Er is een fijne woonkeuken met een apart gesitueerde eetkamer. Daarnaast is er in de zijuitbouw een royale zitkamer gecreëerd met grote raampartijen wat een prettig en vrij uitzicht geeft op de tuin. Door de dakopbouw in 2021 is de 2e verdieping aanzienlijk vergroot met 2 ruime kamers en een 2e nieuwe badkamer.

De woning is ideaal gepositioneerd op de kavel waardoor je in de achtertuin op meerdere plekken leuke zitjes kunt creëren. Op het terras achterin de tuin geniet je heerlijk van de ochtendzon of de natuurlijke schaduw op een warme zomerdag. Het ruime terras grenzend aan de woning is voorzien van een overkapping met houtkachel waarbij je met een drankje de dag kan afsluiten in de avondzon. Er is genoeg ruimte om een speelplek voor de kleintjes te maken. Ook voetballen in eigen tuin valt onder de mogelijkheden!

Het knusse centrum van Westervoort is op loopafstand en het bruisende centrum van Arnhem is op 10 minuten autoafstand. De woning is gelegen in de buurt van een NS-station, waardoor je met 5 minuten in het centrum van Arnhem staat. Daarnaast is de A12 binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom, deze woning mag je zeker niet missen!

Indeling:

Entree van de woning is in een royale hal welke centraal in de woning aan de voorzijde is gelegen. In de hal is een garderobekast aanwezig, de trapopgang, het toilet met fontein en de kelder. Vanuit de hal kom je in de woonruimte die verdeeld is in verschillende vertrekken, het eerste wat opvalt is dat er veel glas is waardoor je van alle kanten de tuin inkijkt. Aan de rechterhand is de woonkeuken (voormalige garage) welke is opgebouwd uit een royaal eiland waar je kunt koken en gezellig kunt zitten aan de bar voor een kopje koffie of een borrel met vrienden. Er is een grote kastenwand waarin zich alle inbouwapparatuur bevindt. Het kookeiland met composiet aanrechtblad heeft grote lades, een Quooker en de vaatwasser.

Lopend van de keuken naar de andere kant is er eerst een ruime eetkamer waar je als gezin uitgebreid kunt dineren of met familie en vrienden lekker lang kunt tafelen. Door de dubbele deuren open te zetten verbind je de eetkamer met het buitenterras. Hiernaast is in de uitbouw de sfeervolle zitkamer gecreëerd met veel glas rondom voor een prettig uitzicht en een gezellige houtkachel voor de warme uurtjes. Deze uitbouw is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken is er een doorgang naar de geïsoleerde garage met hiervoor een carport en royale oprit geschikt voor meerdere auto's.

Zowel vanuit de woning als vanuit de garage is er toegang tot de heerlijke tuin waar genoeg mooie zitplekken zijn.

Alle woonruimtes op de begane grond zijn voorzien van lamelparket.

1e verdieping:

Vanuit de trap kom je op de overloop met een natuurlijk lichtinval door de aanwezigheid van een raam. Hier zijn in totaal 3 slaapkamers aanwezig, 2 kinderslaapkamers en een riante master bedroom die een royale inloopkast heeft, hier is een mogelijkheid een extra douche te creëren, de aansluitingen hiervoor zijn reeds aanwezig. Er is een moderne badkamer met een inloopdouche, een brede wastafel met dubbele kranen en een ligbad, voor ieder wat wils. Er is een apart toilet met fonteintje aanwezig op de overloop. Deze verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer met een eikenhouten look. In de trapopgang hangt de airco unit welke beide verdiepingen kan koelen of verwarmen.

2e verdieping:

Door de dakopbouw is hier een volwaardige 2e verdieping ontstaan en bereikbaar middels een vaste trap die uitkomt op de overloop centraal op de verdieping. Aan beide zijdes zijn hier 2 kamers die gebruikt kunnen worden als slaapkamers of bijvoorbeeld een werkkamer. Beide kamers zijn voorzien van voldoende opbergruimte door de inbouwkasten en knieschotten. In het midden van deze verdieping is in 2024 een 2e nieuwe, badkamer gecreëerd voorzien van een douche en een wastafel. Op de overloop bevindt zich ook de ingebouwde wasruimte en in een kast is de c.v. combiketel mooi weggewerkt. Vanuit de slaapkamers is er een fraai uitzicht doordat achter de woning alleen sprake is van laagbouw en groen. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer met eikenhouten look.

Bijzonderheden:

- Op een rustige locatie en in een groene omgeving gelegen nabij het centrum van Westervoort;
- Een elegante en stijlvolle vrijstaande woning met 213 m2 woonoppervlakte en 806 m2 grond;
- Volledig verbouwd en gerenoveerd waarbij je je vooral wilt laten verrassen door de comfort en de exclusiviteit van het geheel;
- In 2017 is een ruime, geïsoleerde garage aangebouwd met carport en hiervoor is nog een royale oprit voor meerdere auto's;
- Ook is de woning verduurzaamd door o.a. het aanbrengen van zonnepanelen, vloerisolatie, dakisolatie, veel nieuwe kozijnen met HR ++ glas, deels vloerverwarming en een airco-installatie;
- Er zijn in totaal 5 slaapkamers aanwezig en 2 badkamers;
- Door de dakopbouw is er een volwaardige 2e verdieping ontstaan waar 2 (slaap)kamers zijn gecreëerd en een badkamer;

- De tuin ligt mooi om de woning heen waardoor je aan alle kanten het gevoel van privacy en vrijheid ervaart en er genoeg leuke plekken zijn in de tuin om te loungen of voor de kids om te spelen;
- Diverse voorzieningen zijn op loopafstand zoals het winkelcentrum De Wyborgh, het NS-treinstation, de bushalte en sportvoorzieningen zoals een voetbalclub of gezellig tafelen bij restaurant Huis ter West. Binnen enkele minuten rij je op de A12.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 845.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1958
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	213 m²
Perceeloppervlakte:	806 m²
Inhoud:	878 m³
Overige inpandige ruimte:	36 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	49 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel, wastafelmeubel ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inlooptdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, airconditioning, rookkanaal, zonnepanelen

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant ecotec plus cw5 combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	468 m ² (17 meter diep en 27.5 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

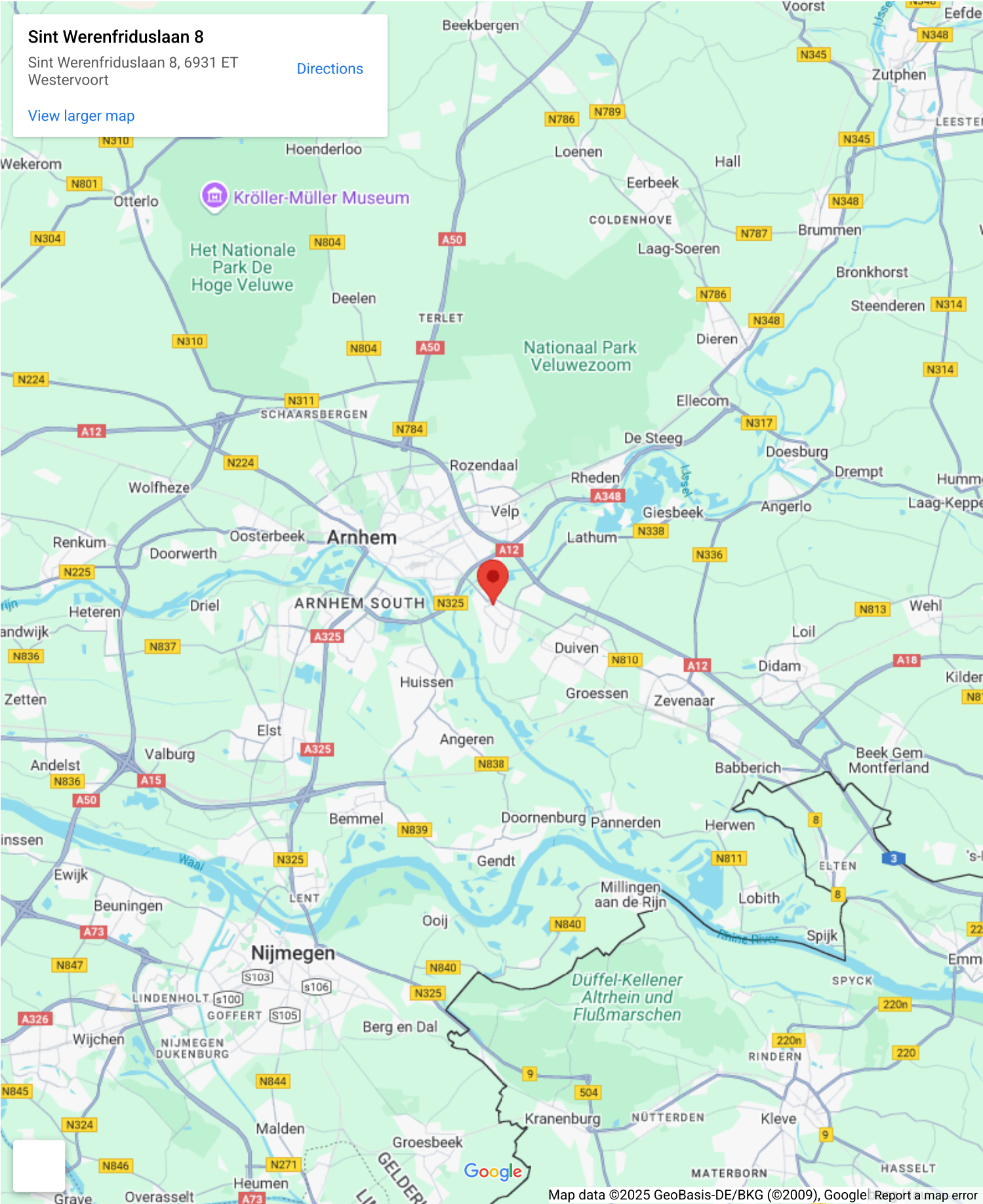
Garage

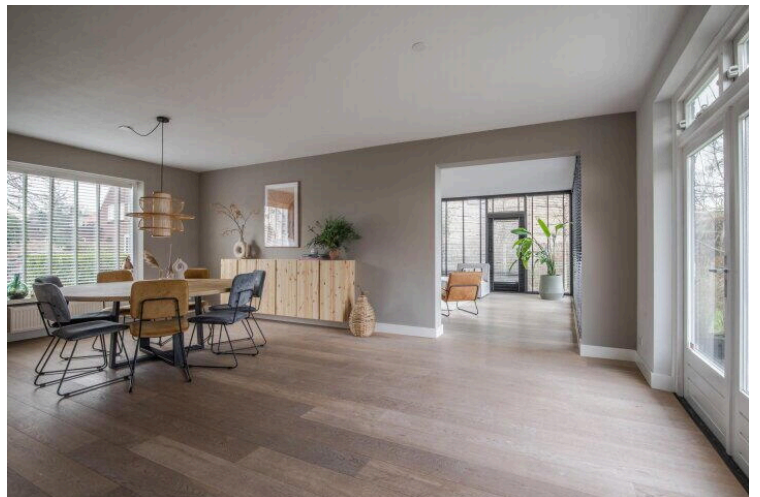
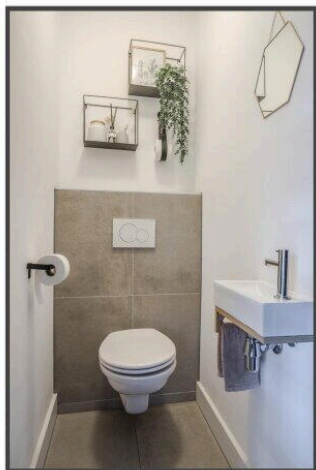
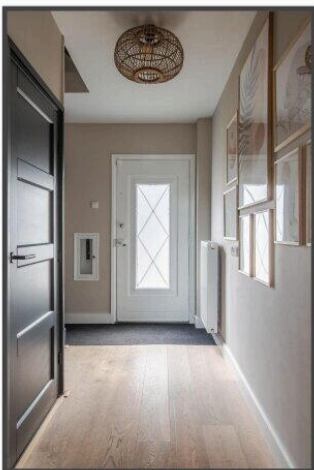
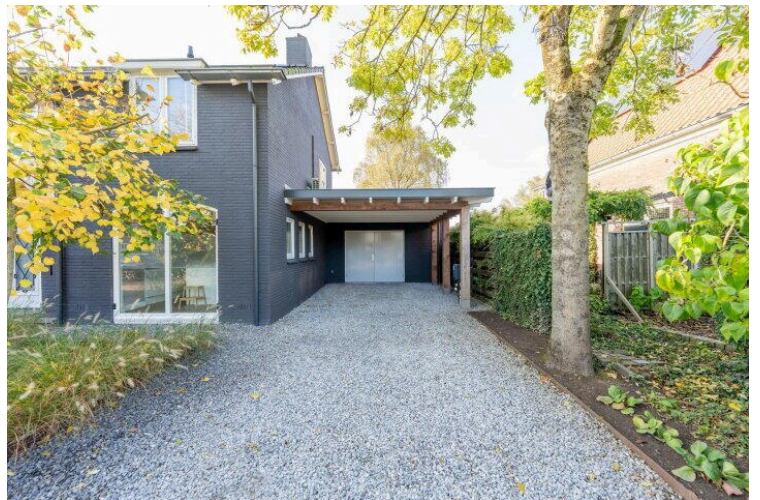
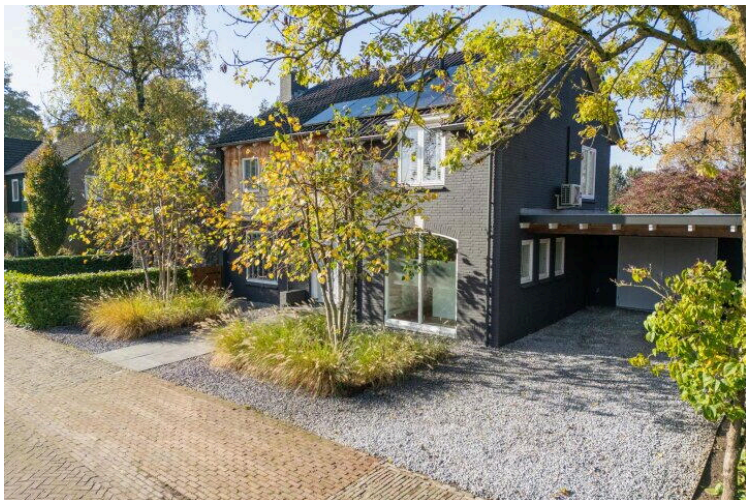
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra
Isolatie garage:	Volledig geïsoleerd

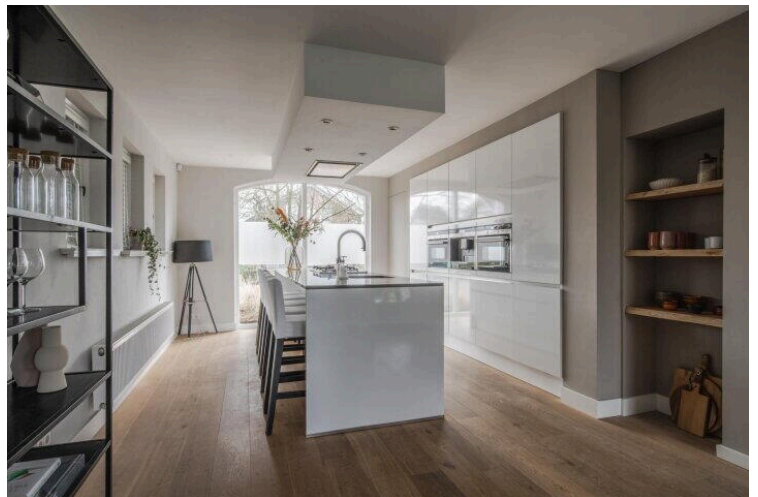
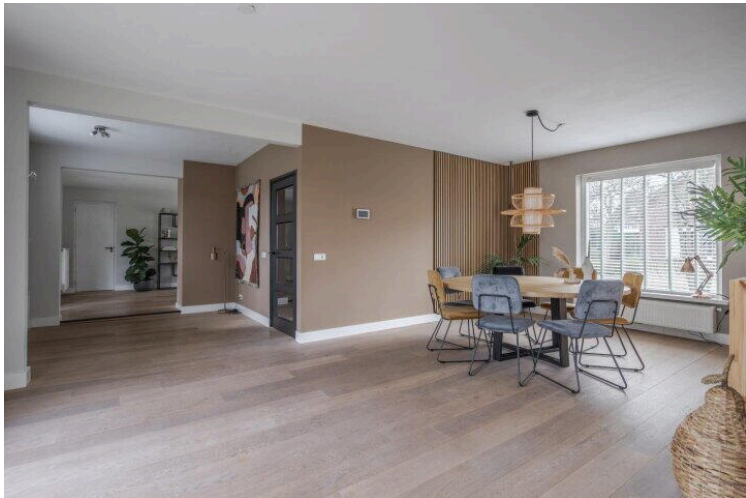
Op de kaart

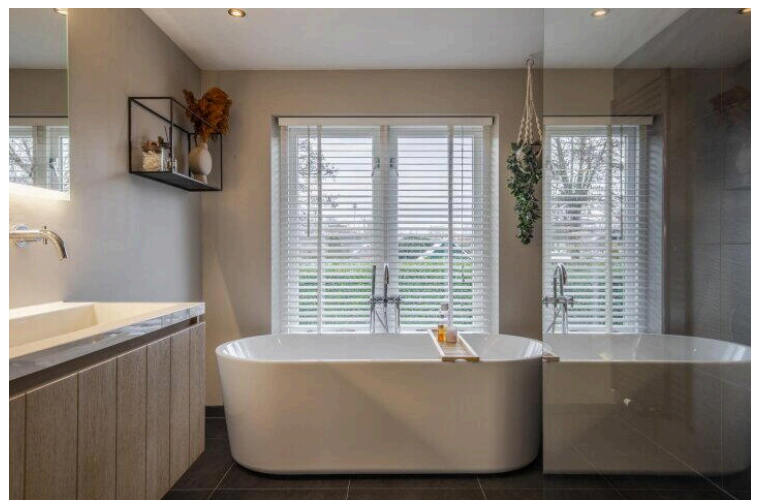
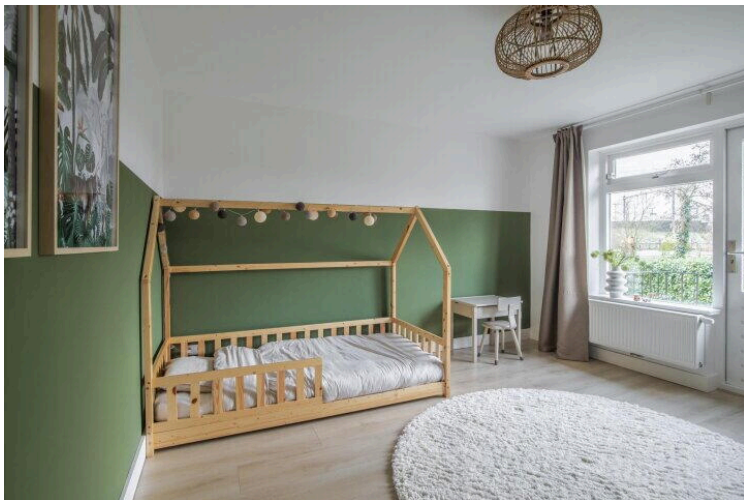
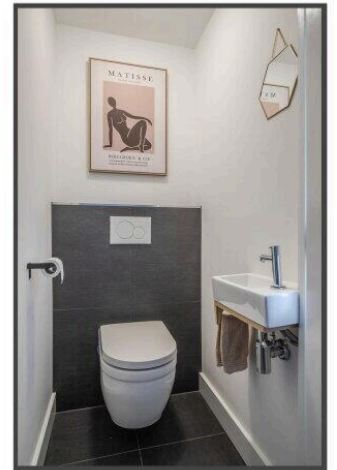
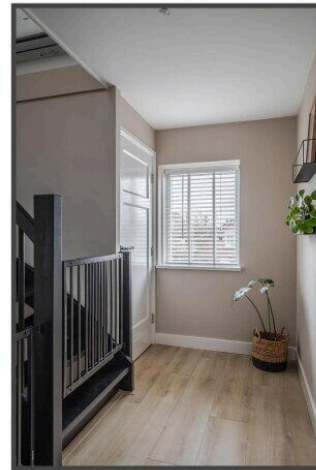


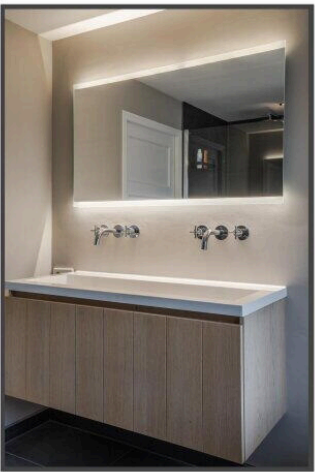
Op de kaart

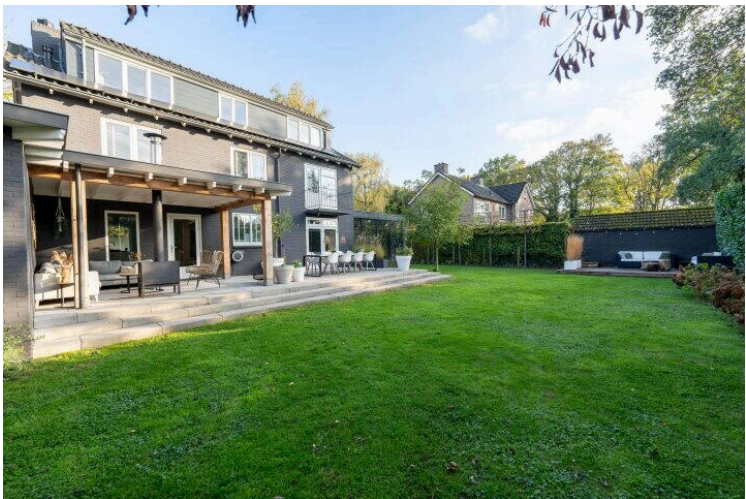
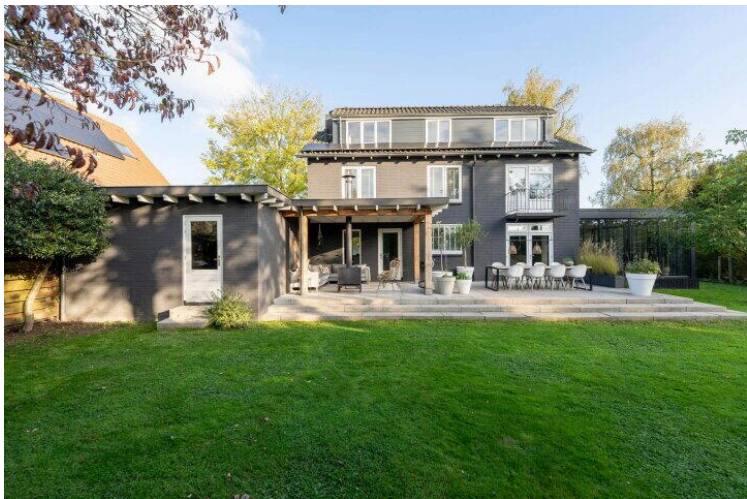
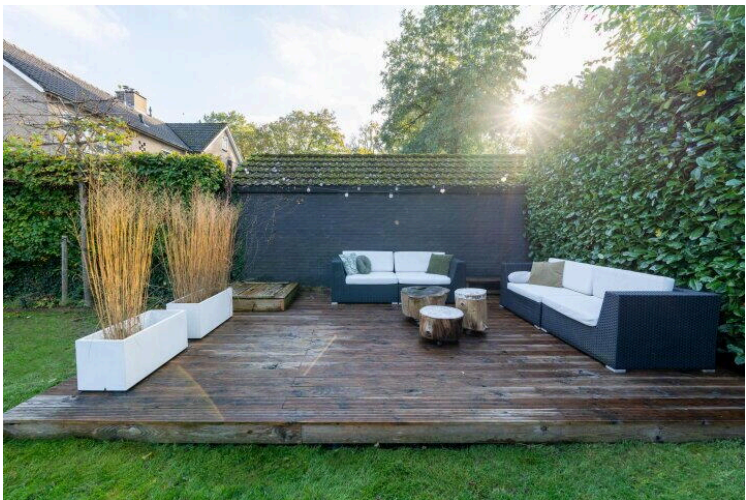
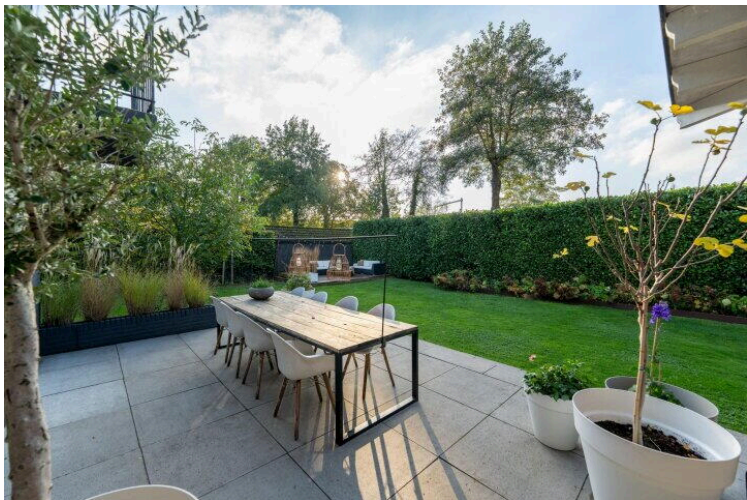


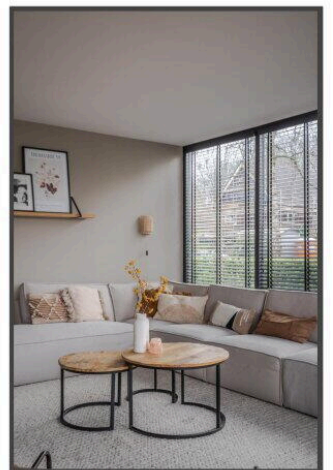
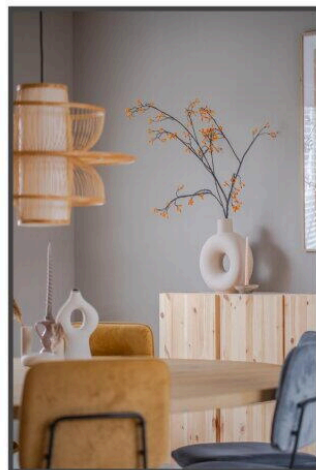
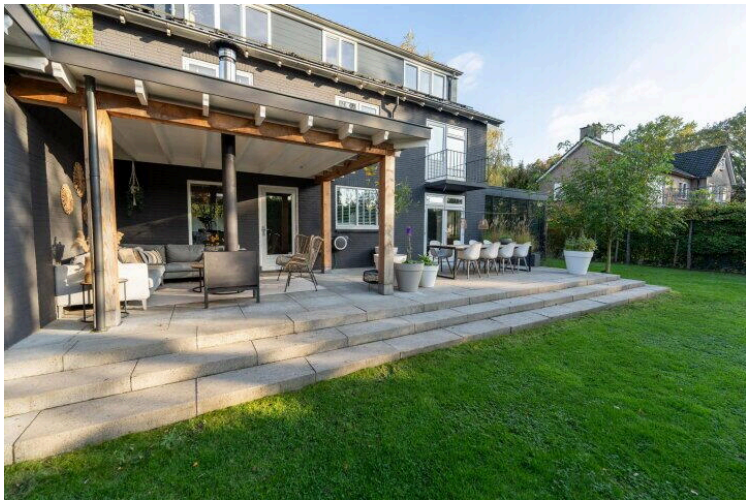












St. Werenfriduslaan 8

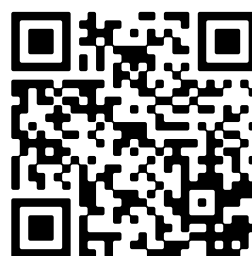
www.stwerenfriduslaan8.nl



Van Heteren & Actief Makelaars

Kronenburgpromenade 30
6831 EA, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!