

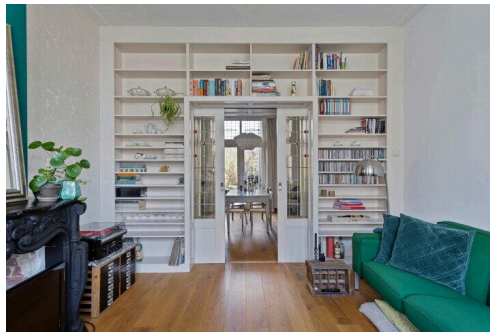
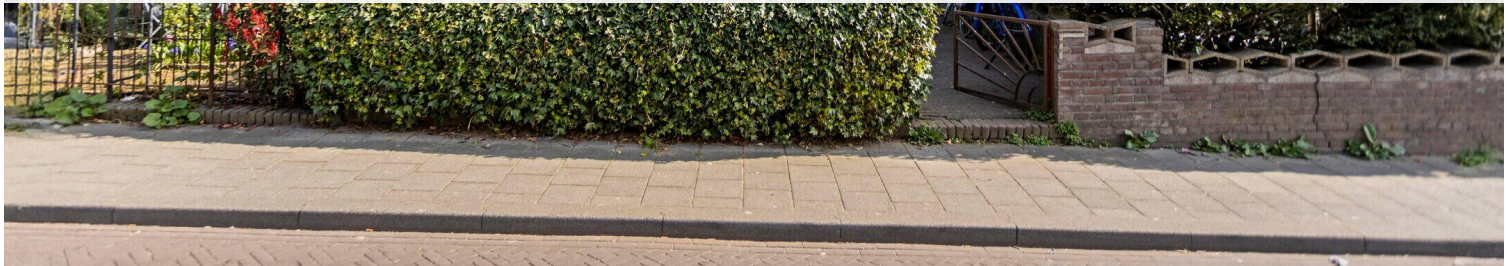
Arnhem

Hoflaan 48 | Vraagprijs € 425.000 k.k.



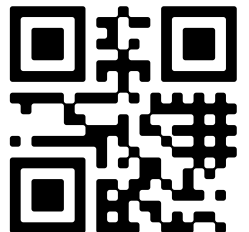
BESCHIKBAAR

WWW.HOFLAAN48.NL



Type object: Benedenwoning (appartement)
Bouwjaar: 1913
Woonoppervlakte: 83 m²
Inhoud: 311 m³
Aantal kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.hoflaan48.nl

moniekkinders
makelaardij



www.moniekkinders.nl | 026 - 388 2077

Omschrijving

Hoflaan 48, 6824 BR Arnhem

Hoflaan 48 te Arnhem

Unieke stijlvolle benedenwoning met voortuin en een geweldige zonnige achtertuin met achterom. De benedenwoning, gebouwd omstreeks 1910, beschikt over een fraai gerestaureerde voorgevel, veel originele kenmerken en is smaakvol gemoderniseerd. De woonkamer en-suite met een prachtige erker met glas-in-loodramen, eiken houten vloer, vaste kasten en de glas-in-lood schuifdeuren geven het geheel veel sfeer. De indeling met een slaapkamer op de begane grond en een 2e slaapkamer op de eerste verdieping is praktisch en speels. Aan isolatie is ook de nodige aandacht geschonken, zo zijn de wanden geïsoleerd en is de woning rondom voorzien van dubbele beglazing. De elektrische voorzieningen en het leidingwerk zijn keurig gesplitst en conform de eisen van deze tijd. Verwarming en warm water middels een cv-combiketel.

Indeling:

Begane grond:

Entree, fraaie gang met tegelvoer, provisiekast met bergruimte, toilet, toegang tot de ruime kelder met bergruimte en de opstelling van de wasapparatuur, sfeervolle woonkamer en-suite met aan de voorzijde een erker en een fraaie schouw met gashaard en aan de achterzijde openslaande deuren naar de prettige zonnige tuin, een moderne gesloten keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en een deur naar de tuin, tussenhal met toegang tot de 1e slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin. Het is heerlijk ontwaken met de ochtendzon in deze kamer. Vaste trap naar...

1e verdieping:

Gang, luxe doorloopdouche met glazen deuren, 2e slaapkamer met een schuifkast en een wastafelmeubel. Deze ruimte is beslist multifunctioneel. Momenteel is hij in gebruik als kleedruimte/kastenkamer maar de kamer is ook uitstekend geschikt als slaapkamer.

Tuin:

Naast de heerlijk diepe voortuin is er een diepe achtertuin (12mtr.) welke fraai is aangelegd en beschikt over veel groen en privacy. De zonligging is ideaal, u kunt u op elk moment van de dag van de zon maar ook van de schaduw genieten. De tuin is ook te bereiken via een achterom, dit is ideaal voor het plaatsen van fietsen ed.

Alles in de buurt;

Deze heerlijke benedenwoning ligt in het Modekwartier in Klarendal, op loopafstand van de Klarendalseweg, winkelaanbod High Park met oa een Albert Heijn en nabij busverbindingen en treinstation Velperpoort. Tegelijkertijd kun je volop genieten van de dynamiek en creativiteit van de wijk én ben je op de fiets binnen 5 minuten in het centrum van Arnhem. Er zijn veel leuke winkels, ateliers, barretjes (Sugar Hill, Libertas) en restaurants (Loca, Caspar en Goed Proeven) op loopafstand en ook een winkelcentrum Klarendal met eveneens een Albert Heijn is vlakbij. De schitterende parken Klarenbeek (met o.a. zwembad Klarenbeek) en Angerenstein zijn op loopafstand gelegen. Met de auto ben je binnen 5 minuten op de snelweg naar Utrecht, Nijmegen of Apeldoorn (A12/A50).

Unieke punten:

- Gewilde woonlocatie
- Unieke benedenwoning

- Actieve vve, servicekosten € 65,- per maand
- Veel fraaie elementen
- Prachtige privacy biedende achtertuin met achterom
- Moderne afwerking met lichte kleurstellingen
- Nette keuken en badkamer

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 65,00 per maand

Bouw

Object type:	Benedenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1913
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	83 m²
Inhoud:	311 m³
Externe bergruimte:	2 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en TV kabel

Energie

Energielabel:	F
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Beschutte ligging, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint
Achtertuint:	102 m ² (17,00 meter diep en 6,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

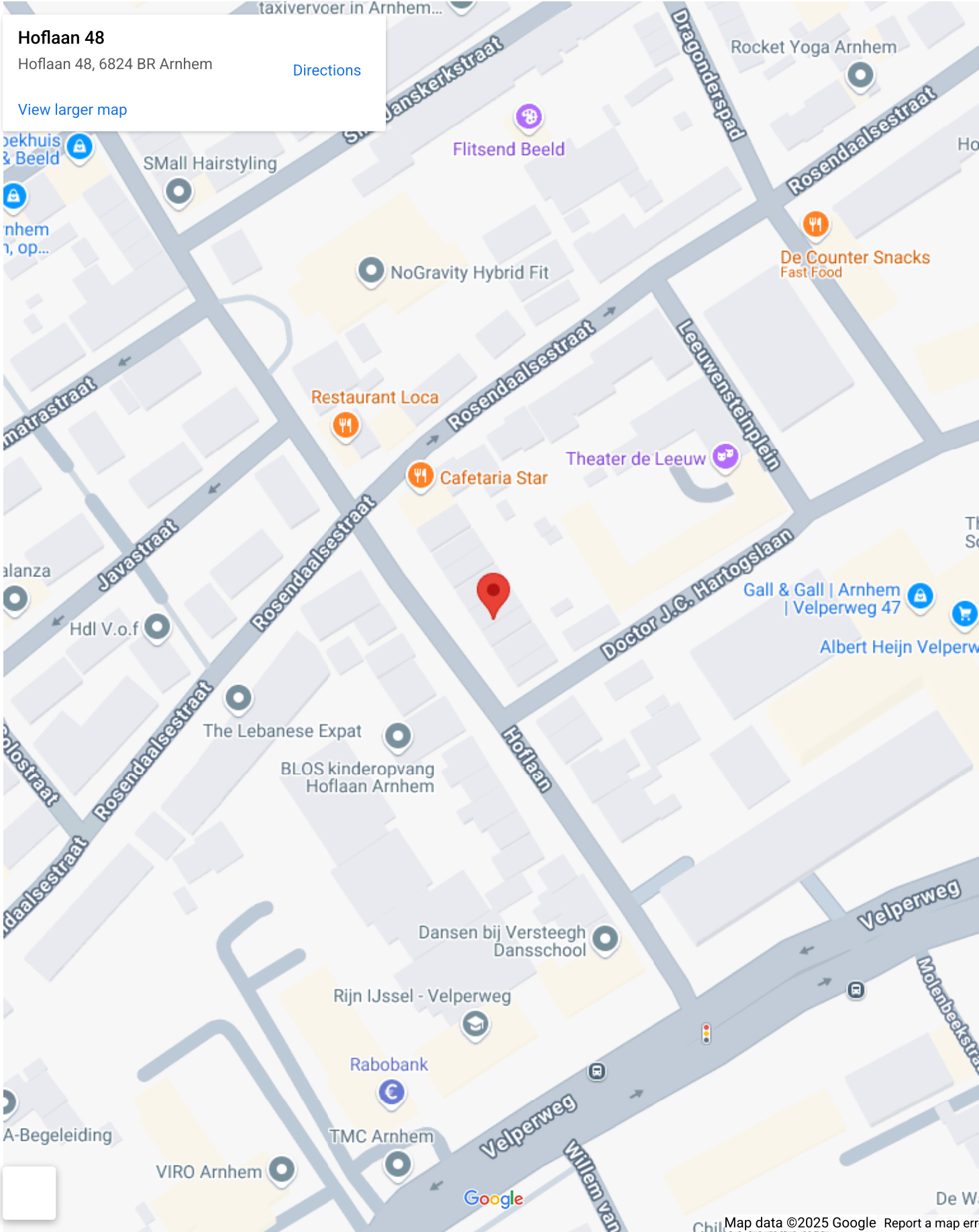
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

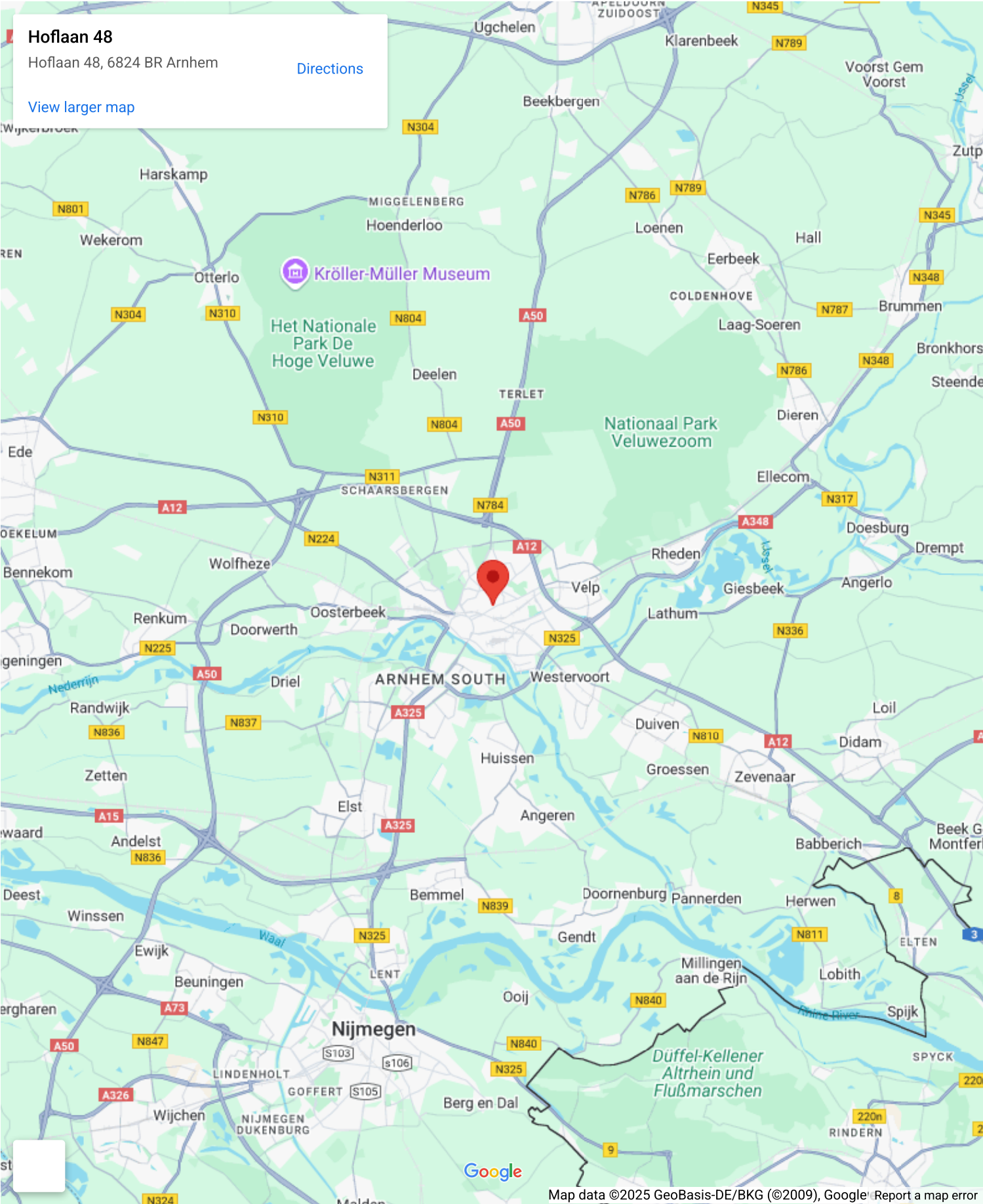
VvE Checklist

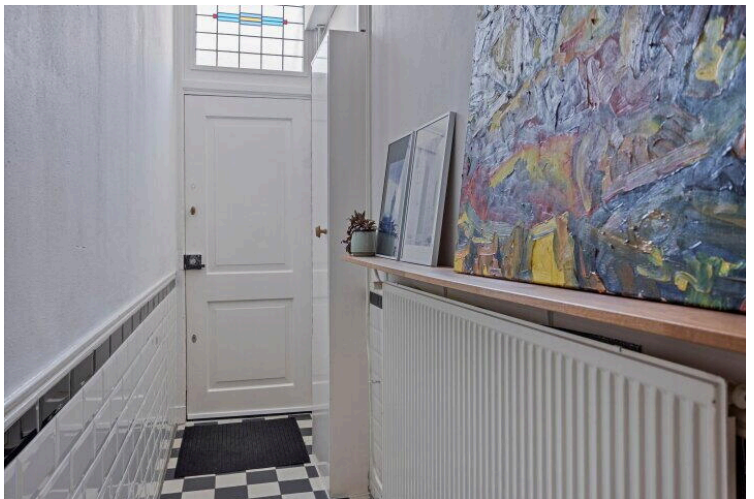
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Nee
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Nee
Opstalverzekering:	Ja

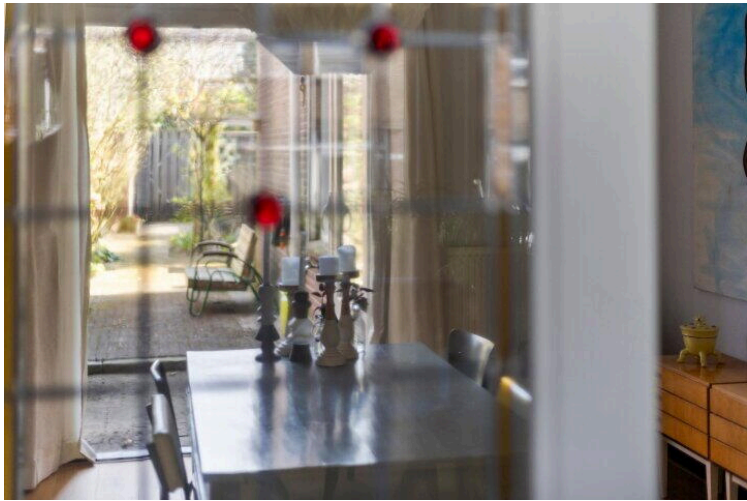
Op de kaart

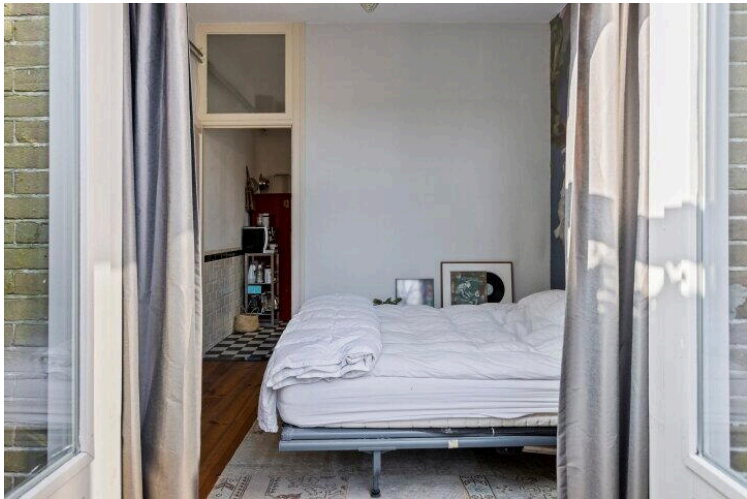
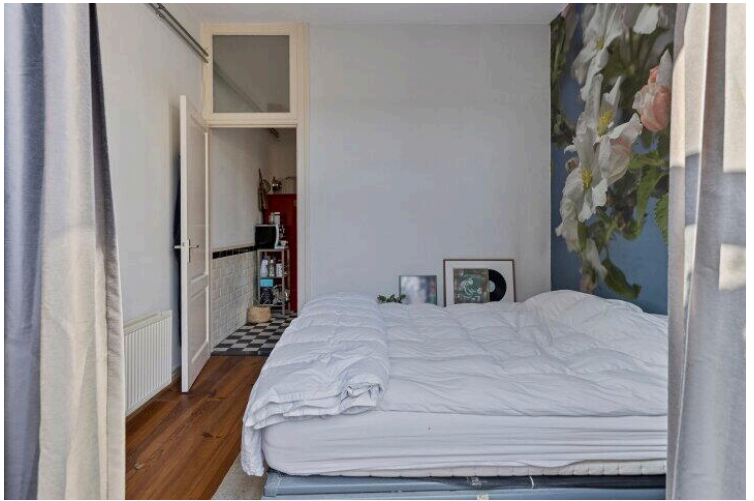


Op de kaart



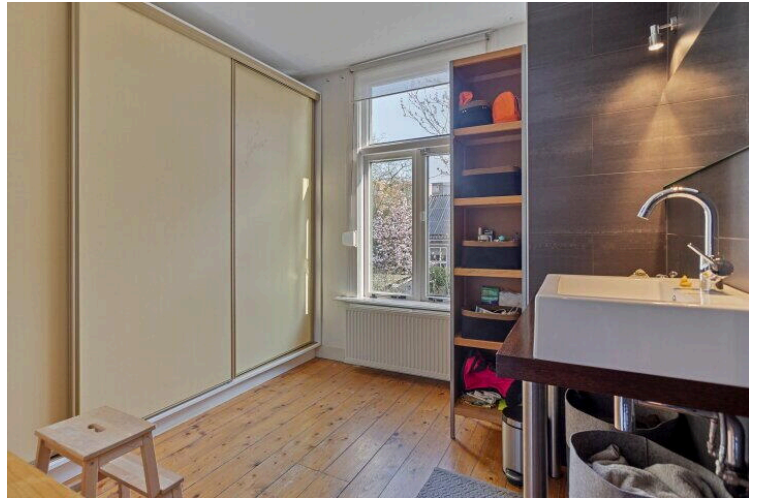
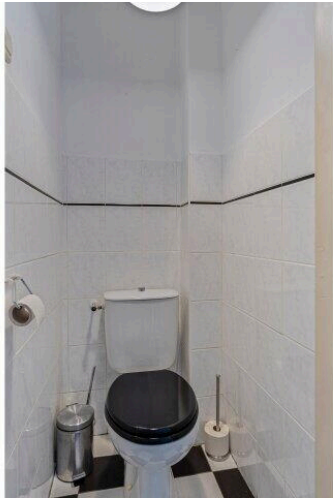


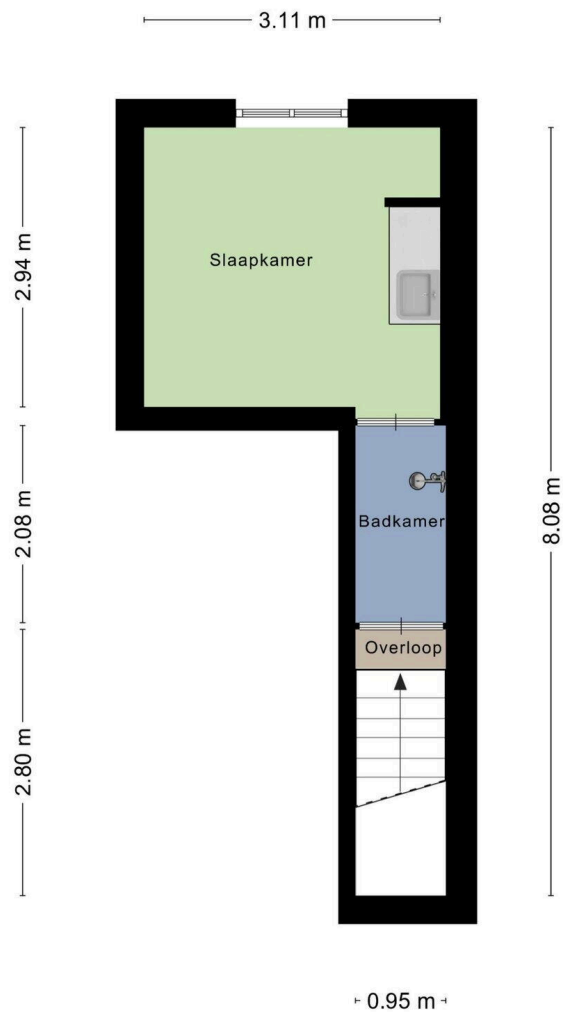




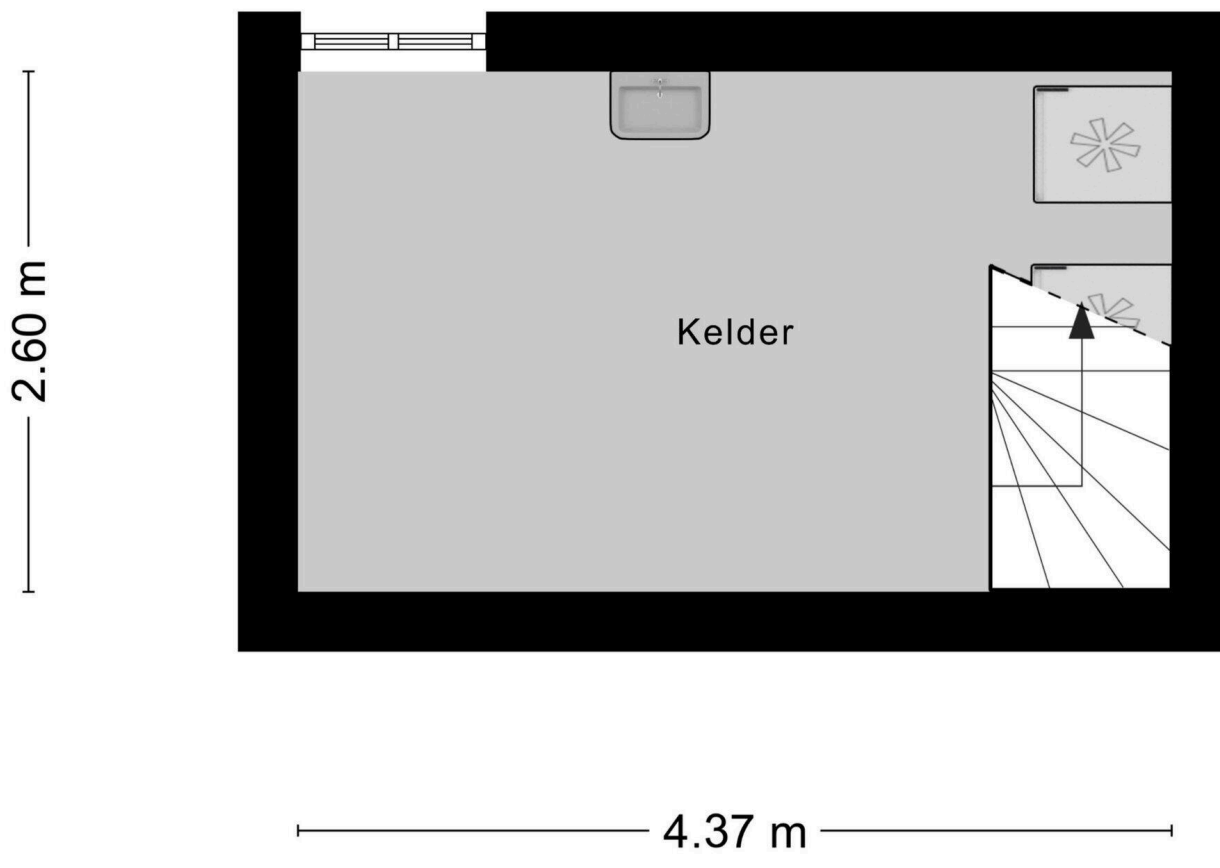


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

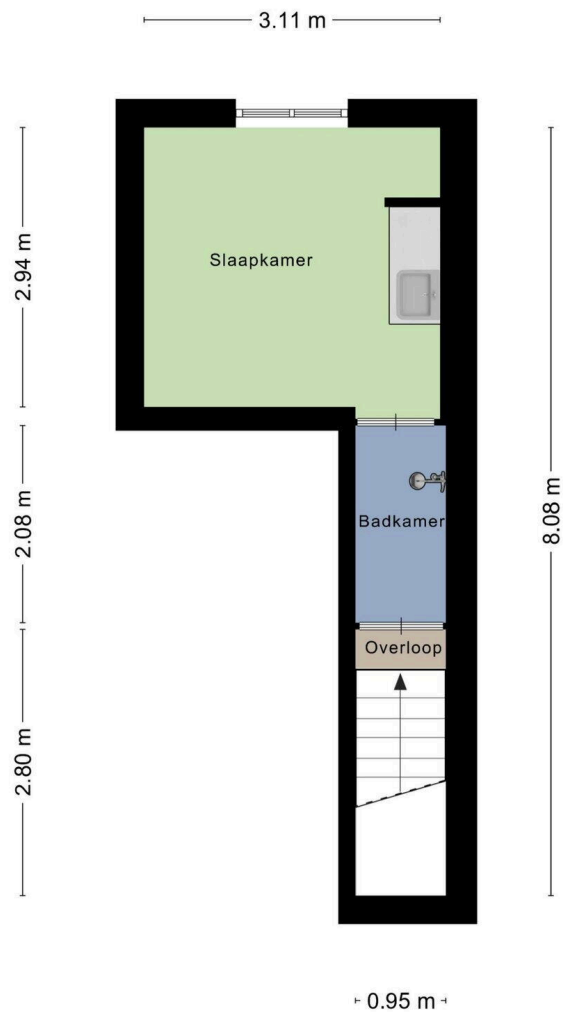


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

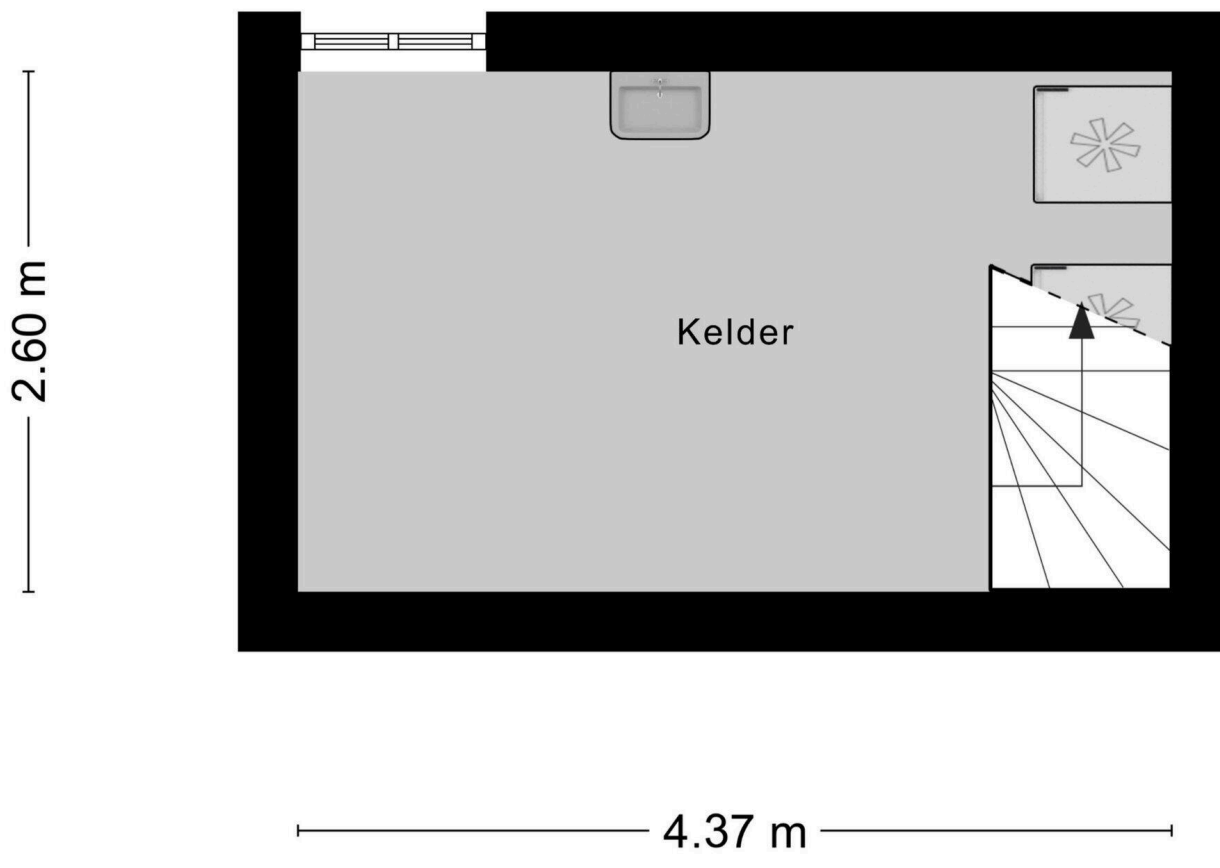




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hoflaan 48

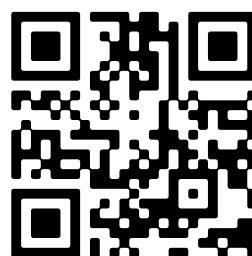
www.hoflaan48.nl



Moniek Koenders Makelaardij

Eusebiusbuitensingel 3
6828HS , Arnhem

www.moniekkenders.nl
026 - 388 2077



Scan Mij!