

# Arnhem

Swalmenhof 9 | Vraagprijs € 309.000 k.k.



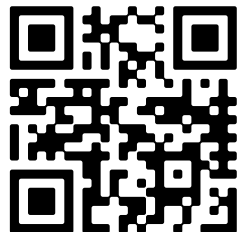
## BESCHIKBAAR

[WWW.SWALMENHOF9.NL](http://WWW.SWALMENHOF9.NL)



**Type object:** Tussenwoning  
**Woonoppervlakte:** 85 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 139 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 301 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 4 kamers (3 slaapkamers)  
**Website:** [www.swalmenhof9.nl](http://www.swalmenhof9.nl)

**homi**  
MAKELAARS



[www.homi-makelaars.nl/locaties/rheden](http://www.homi-makelaars.nl/locaties/rheden) | 026 - 3036 357

# Omschrijving

## Swalmenhof 9, 6845 DG Arnhem

Knus wonen aan de Swalmenhof – jouw kans in De Laar!

Welkom aan Swalmenhof 9 in het gezellige De Laar – een fijne, groene wijk in Arnhem-Zuid met een dorps gevoel, maar alle stadse voorzieningen dichtbij. Hier woon je rustig, kindvriendelijk én op steenworp afstand van winkels, scholen, uitvalswegen en recreatiegebieden als de Rijkerswoerdse Plassen.

Deze charmante tussenwoning is gelegen aan een rustig hofje en biedt alles wat je nodig hebt als starter of jong gezin. Denk aan een lichte woonkamer met sfeervolle kachel, een verzorgde tuin op het zuidoosten, kunststof kozijnen met HR++ glas, en een zeer royale badkamer. De woning is netjes onderhouden en klaar voor direct gebruik, maar biedt ook volop ruimte om naar eigen smaak te moderniseren.

Kijk voor nog meer informatie op [swalmenhof9.nl](http://swalmenhof9.nl)

### Indeling

#### Wonen & Koken:

Je komt binnen in een knusse hal met toegang tot het toilet, de meterkast en trapopgang naar boven. De lichte woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht naar binnen, en de kachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de wintermaanden. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin. De keuken is netjes onderhouden en functioneel; hoewel wat gedateerd, doet hij nog uitstekend dienst!

#### Slapen, Dromen & Douchen:

Op de verdieping vind je drie fijne slaapkamers, allemaal van goed formaat en met voldoende lichtinval. De badkamer is een verrassing op zich: heerlijk ruim, voorzien van een ligbad én een tweede toilet. Hoewel ook hier de stijl iets ouder is, is alles nog netjes en goed bruikbaar.

#### Tuinieren, Zonnen & Genieten:

De achtertuin is een plaatje: keurig verzorgd aangelegd, met volop ruimte om te ontspannen of lekker buiten te eten. Dankzij de ligging op het zuidoosten zit je hier bijna de hele dag in de zon, maar is er ook meer dan genoeg ruimte om een zitje in de schaduw te creëren. En met openslaande deuren vanuit de woonkamer is de verbinding tussen binnen en buiten perfect.

#### Sfeer en Doelgroep

De woning ademt een warme, gezellige sfeer. Ideaal voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar een goed onderhouden woning met potentie. Perfect als je stap voor stap wilt moderniseren en helemaal je eigen plek wilt maken!

#### Omgeving en bereikbaarheid

De woning ligt in De Laar, een populaire wijk in Arnhem-Zuid. Hier vind je alles wat je nodig hebt: supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn allemaal dichtbij. Bovendien ben je binnen een paar minuten fietsen bij natuur en water – ideaal voor een wandeling of zomerse picknick.

De Laar grenst aan de doorgaande autosnelweg de A325. Vanuit hier rij je zo richting Arnhem centrum of

Nijmegen en verder. Vanuit de Laar West rijd je juist makkelijk richting de Schuytgraaf en de Betuwse dorpen. Station Arnhem Zuid is vlakbij en er zijn veel busverbindingen richting Arnhem.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 309.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	85 m²
Perceeloppervlakte:	139 m²
Inhoud:	301 m³
Externe bergruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, rookkanaal, dakraam, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin:	Achtertuin, voortuin

Achtertuint:	64 m <sup>2</sup> (10.21 meter diep en 6.29 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

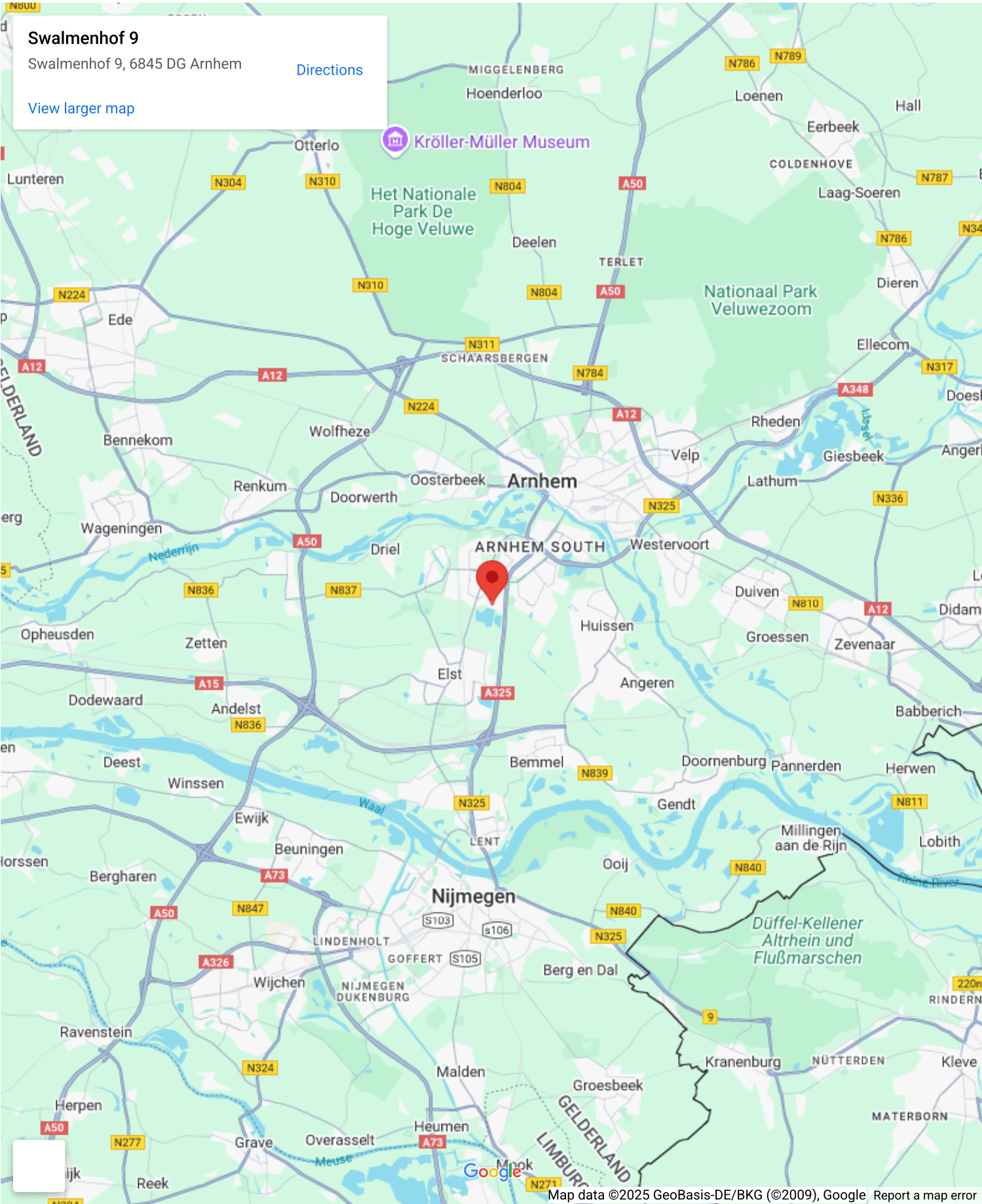
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------



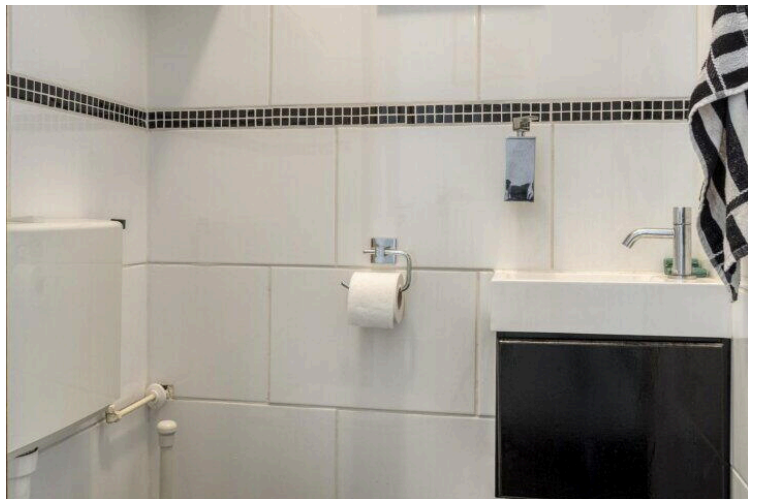
# Op de kaart



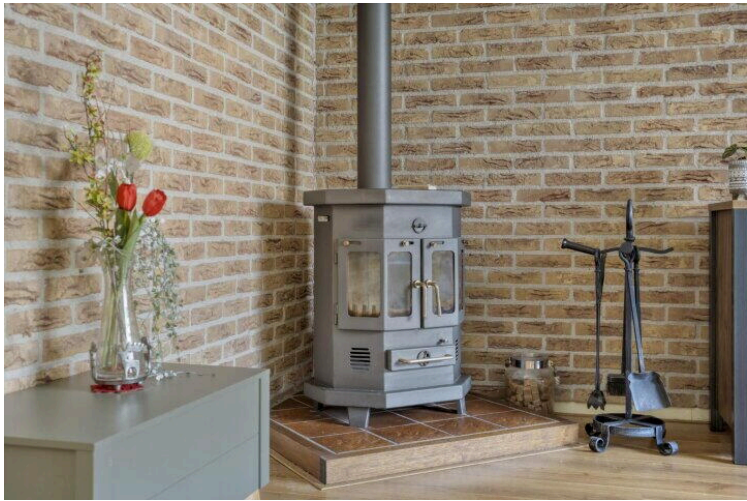
# Op de kaart











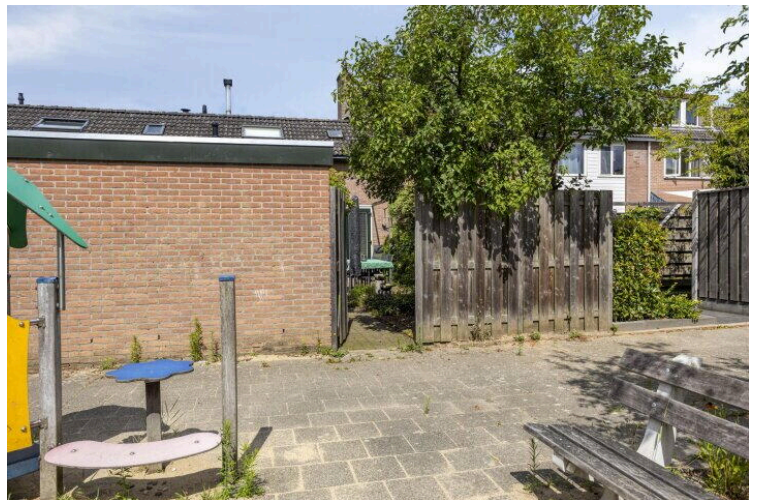
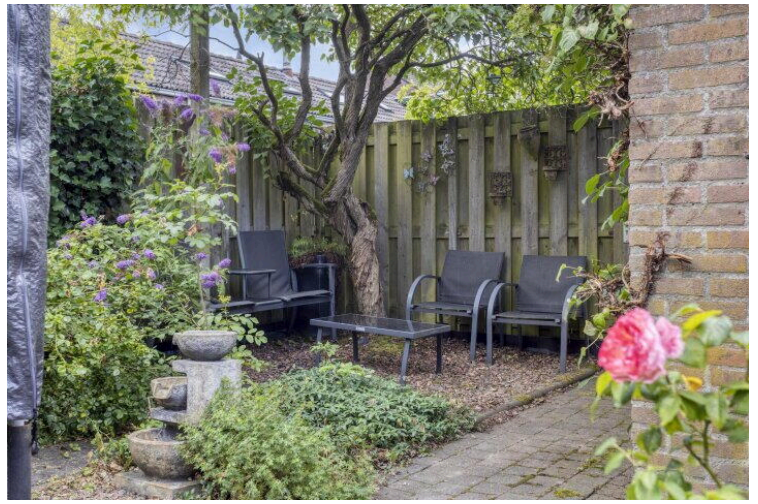
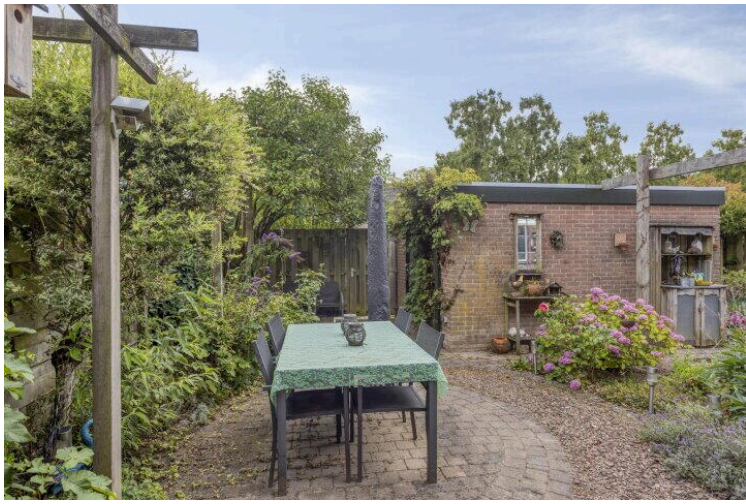




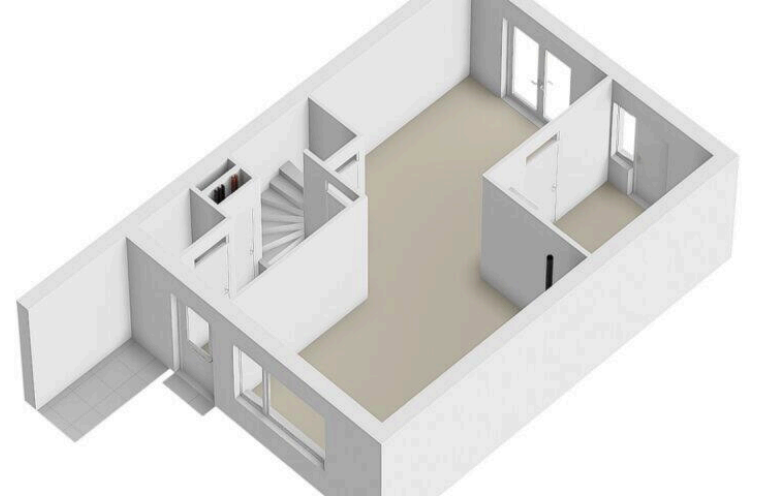












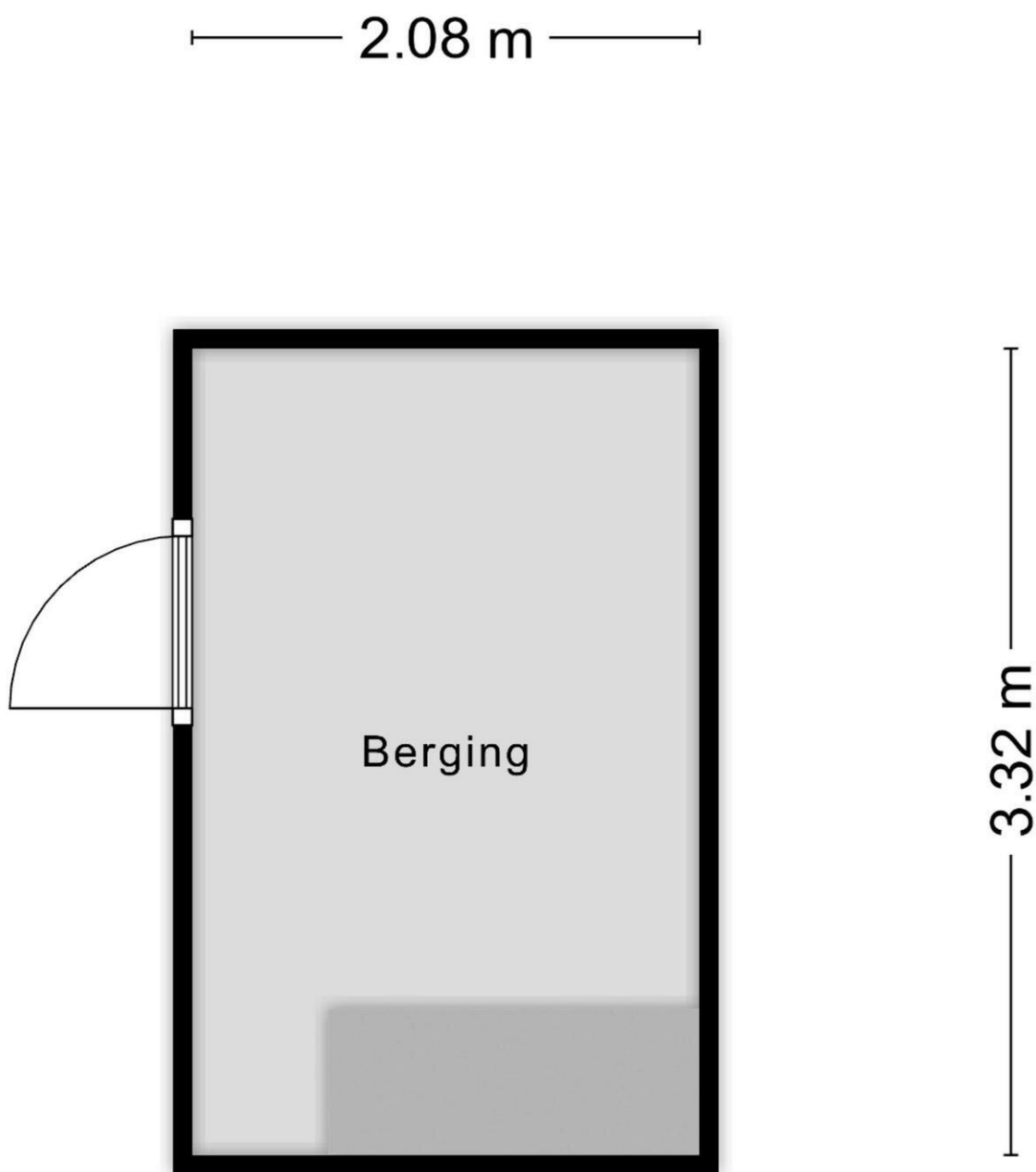


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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

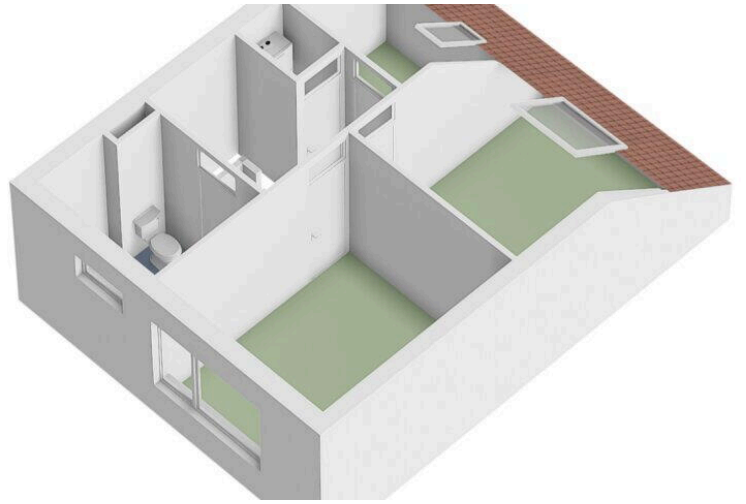
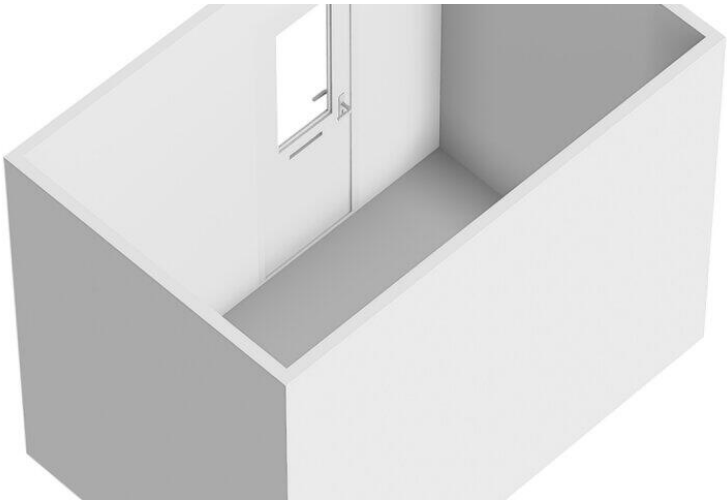


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Swalmenhof 9

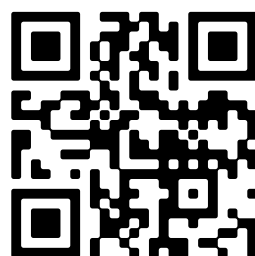
[www.swalmenhof9.nl](http://www.swalmenhof9.nl)



## Homi Makelaars Rheden

Olivier van Noortstraat 24  
6991 BH, Rheden

[www.homi-makelaars.nl/locaties/rheden](http://www.homi-makelaars.nl/locaties/rheden)  
026 - 3036 357



📱 Scan Mij!