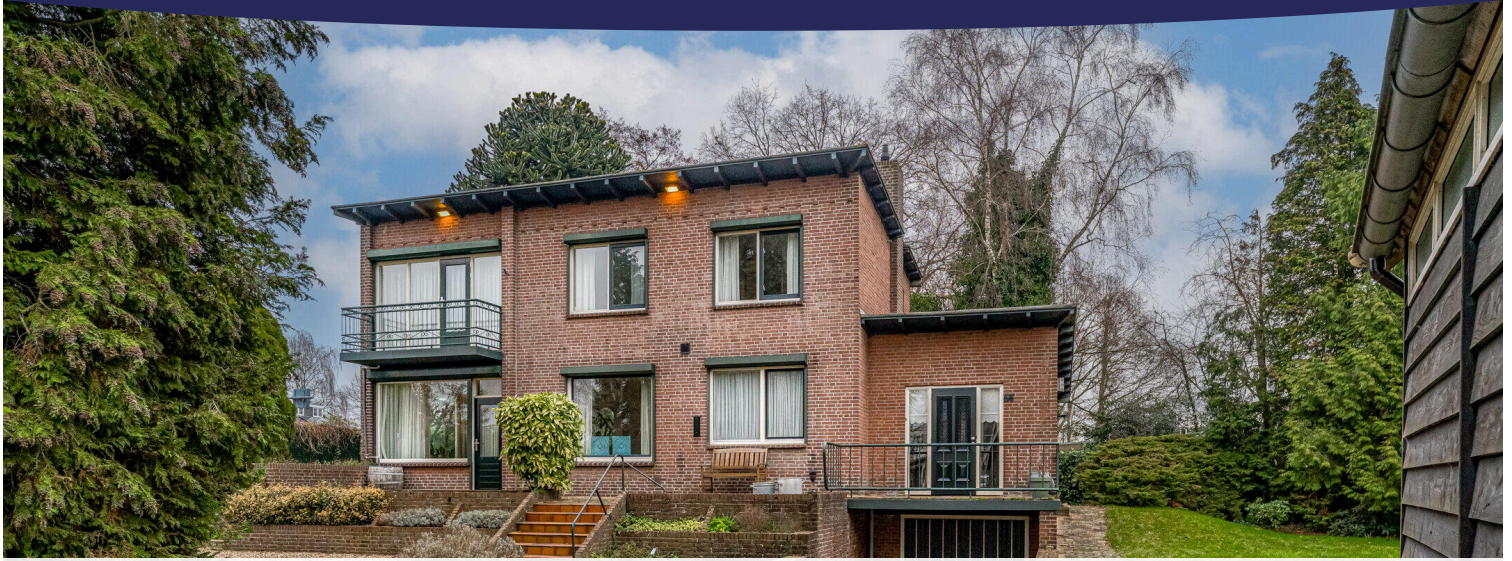


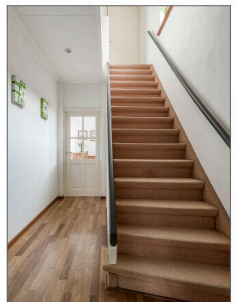
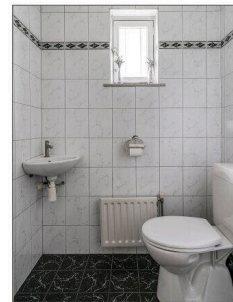
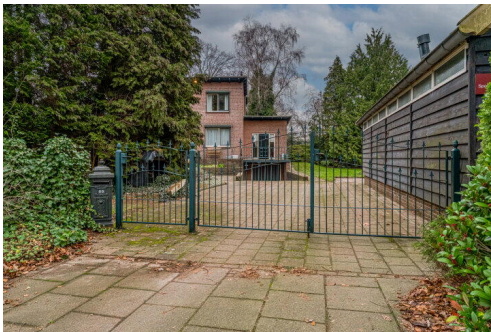
Dieren

Burgemeester de Bruinstraat 66 | Vraagprijs € 675.000 k.k.



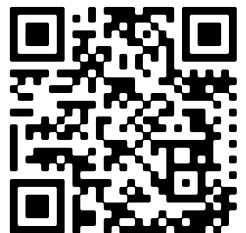
BESCHIKBAAR

WWW.BURGEMEESTERDEBRUINSTRAAT66.NL



Type object: Vrijstaande woning
Bouwjaar: 1960
Woonoppervlakte: 142 m²
Perceeloppervlakte: 920 m²
Inhoud: 623 m³
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.burgemeesterdebruinstraat66.nl

 **VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

Burgemeester de Bruinstraat 66, 6953 AH Dieren

Vrijstaand wonen met praktijkruimte, volop parkeergelegenheid en een mooie beschutte ligging.

Op een makkelijk te bereiken locatie, aan de rand van de oude dorpskern van Dieren staat deze karaktervolle vrijstaande woning met praktijkruimte, inpandige, verwarmde garage en royale parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een royaal kavel van meer dan 900 m² biedt deze woning een unieke kans om wonen en werken te combineren, op loopafstand van zowel het centrum als het openbaar vervoer.

Dieren is fraai gelegen aan de IJssel en grenst direct aan Nationaal Park Veluwezoom, een van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Nederland. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: steden als Arnhem, Zutphen, Apeldoorn en Doetinchem liggen op circa 15 tot 20 minuten rijden, terwijl het verkeersplein Velperbroek (A12/A50) binnen ongeveer 10 minuten bereikbaar is. Het intercitystation van Dieren biedt elke 15 minuten snelle treinverbindingen richting onder andere Arnhem, Roosendaal, Zutphen en Zwolle. Daarnaast beschikt Dieren over een compleet aanbod aan winkelveorzieningen, voortgezet onderwijs op alle niveaus en een breed scala aan sport- en recreatiemogelijkheden.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe en kastruimte met directe toegang tot zowel de praktijkruimte (door de huidige eigenaar gebruikt als salon) als de eetkeuken. De gesloten eetkeuken is uitgevoerd met een fraaie hoekopstelling en beschikt over een royaal werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een koel-vriescombinatie met drie vrieslades, vaatwasser, keramische kookplaat met RVS afzuigkap, heteluchtoven en handige hoekcarrousel.

Aansluitend bevindt zich een tweede hal met trapopgang, toilet en toegang tot de praktijkruimte. De wasruimte bevindt zich in het halletje waar ook de toegang is naar de achtertuin. De kelderkast met trap naar de ruime provisiekelder met aangrenzende stookruimte is tevens vanaf de hal te bereiken.

De royale L-vormige woonkamer is afgewerkt met massief houten vloerdelen en kenmerkt zich door de grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de groen omliggende tuin.

De inpandige praktijkruimte van circa 14 m² is voorzien van een plavuizenvloer, verwarming, warm- en koudwateraansluiting en afvoer. Zoals eerder gezegd, is de ruimte momenteel in gebruik als kapsalon en biedt uitstekende mogelijkheden voor werken aan huis.

Eerste verdieping

Overloop met inbouwkast. De royale ouderslaapkamer is voorzien van laminaatvloer, diverse garderobekasten en een deur naar het balkon. Daarnaast zijn er twee goed bemeten slaapkamers, beide eveneens met praktische inbouwkasten.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en geheel betegeld met natuursteen. Voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel, designradiator en plafond met inbouwverlichting.

Garage en kelder

De woning beschikt over een verwarmde inpandige garage. Dit maakt de garage zeer geschikt voor de opslag van een oldtimer tijdens de wintermaanden maar is uiteraard ook ideaal voor opslag, hobby of werkruimte.

De kelder is via de woning te bereiken en heeft meerdere ruimtes,. Er bestaat bovendien de mogelijkheid om de garage inpandig bereikbaar te maken.

Tuin

Rondom de woning ligt een onderhoudsvriendelijke tuin met altijd een fijne plek in de zon én diverse natuurlijke schaduwplekken. Dankzij de royale perceelgrootte en ligging geniet je hier van volledige privacy. Parkeren is geen enkel probleem: op de oprit is ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met praktijkruimte en inpandige (verwarmde) garage
- Groot en privacy vol kavel van 920 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 142 m²
- Overige inpandige ruimte (garage/kelder) ca. 32 m²
- Unieke locatie aan de rand van de oude dorpskern
- Uitstekend geschikt voor combinatie van wonen en werken
- gunstige ligging

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 675.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	142 m²
Perceeloppervlakte:	920 m²
Inhoud:	623 m³
Overige inpandige ruimte:	32 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha cw5 combiketel uit 2021 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging
Balkon dakterras:	Balkon

Tuin:	Tuin rondom
-------	-------------

Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom
---------------	----------------------------

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
---------------	------------------

Capaciteit garage:	1 auto
--------------------	--------

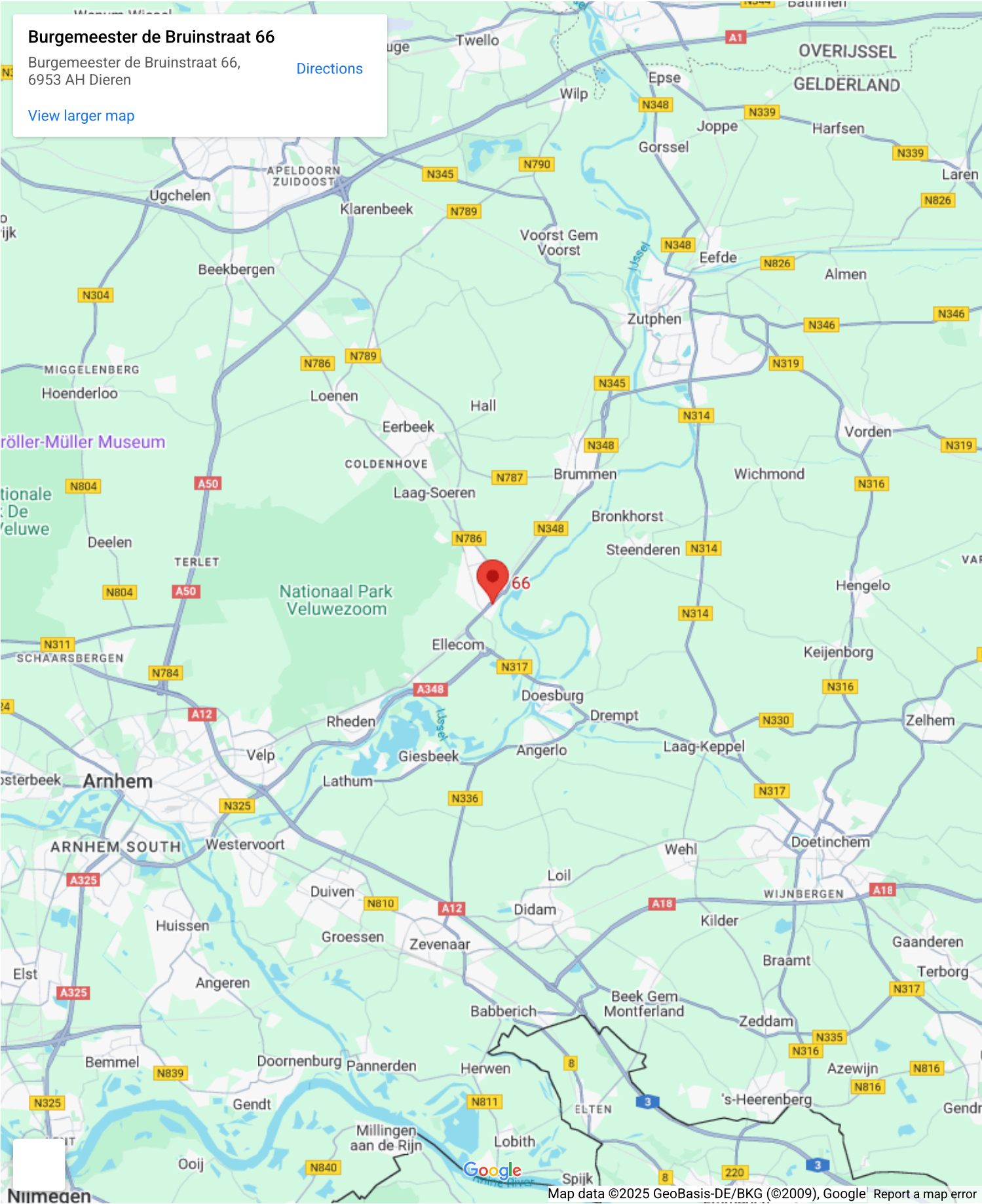
Voorzieningen garage:	Elektra
-----------------------	---------

Isolatie garage:	Geen spouw
------------------	------------

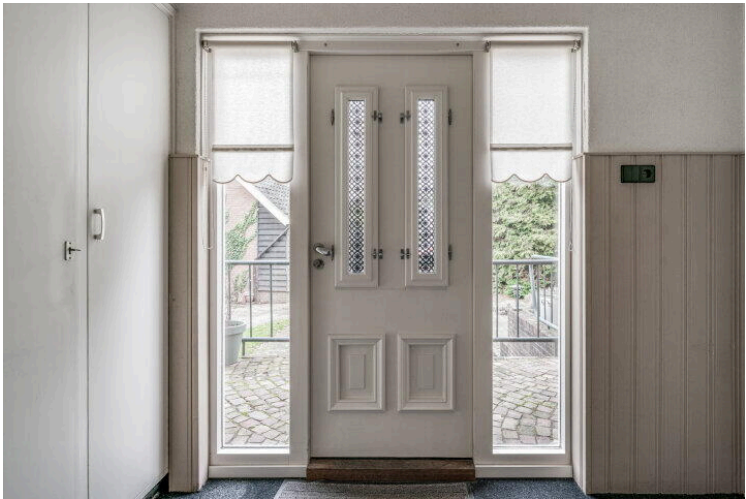
Op de kaart

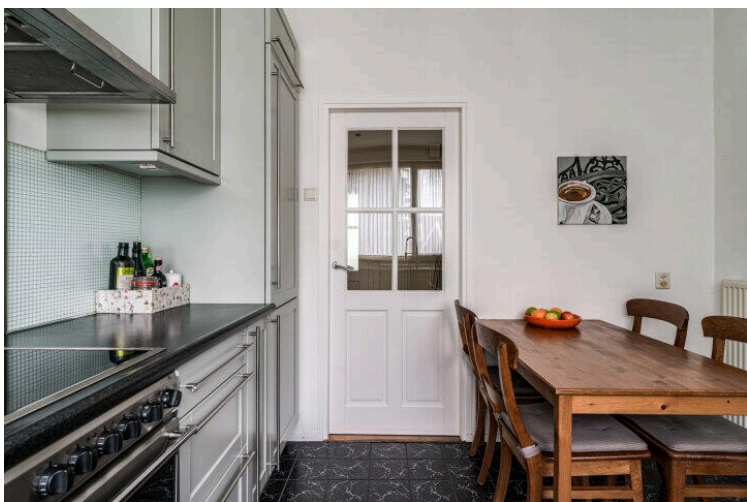
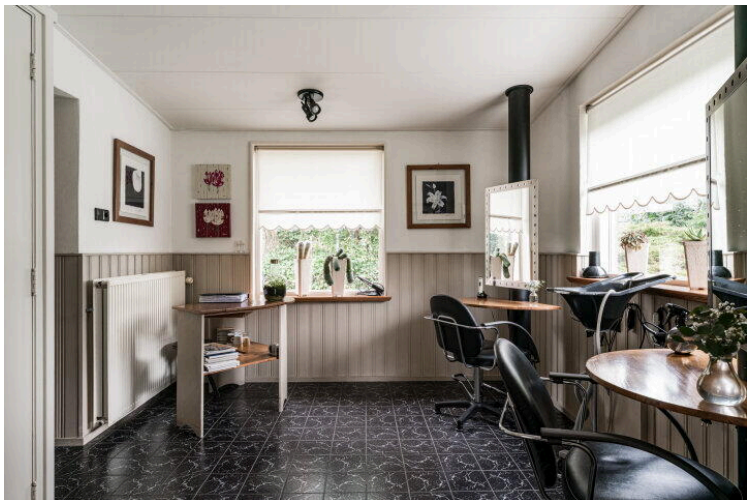
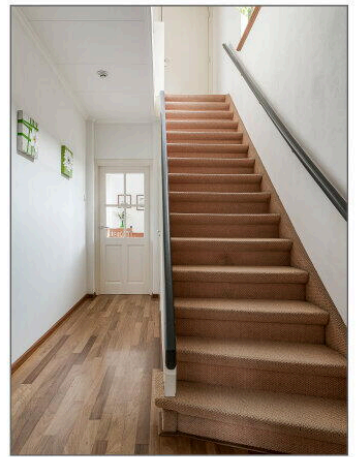


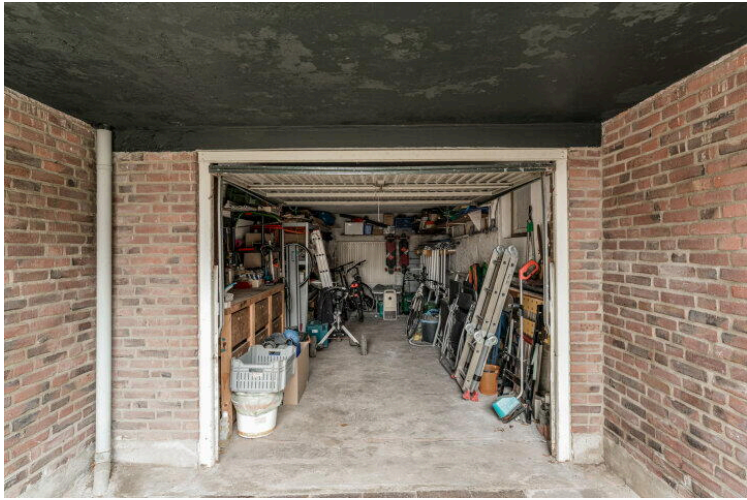
Op de kaart

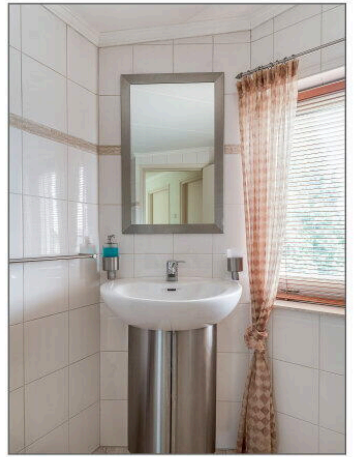
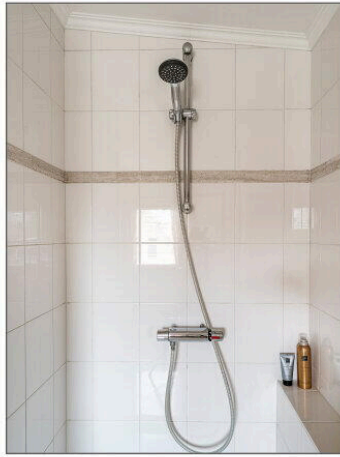
















Burgemeester de Bruinstraat 66

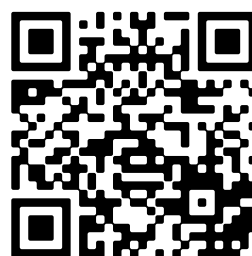
www.burgemeesterdebruinstraat66.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!