

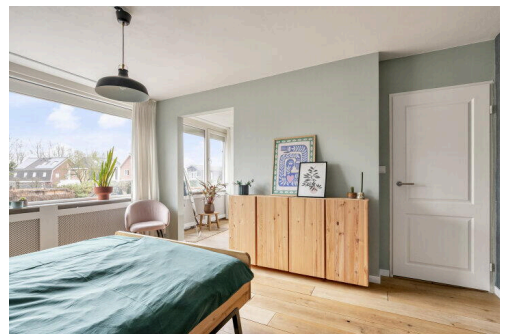
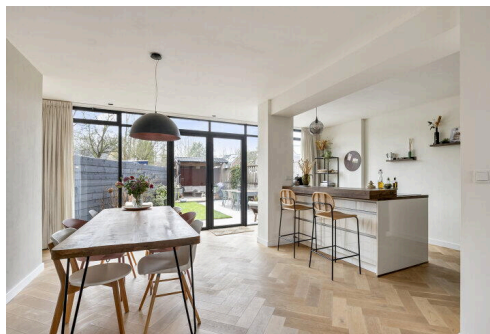
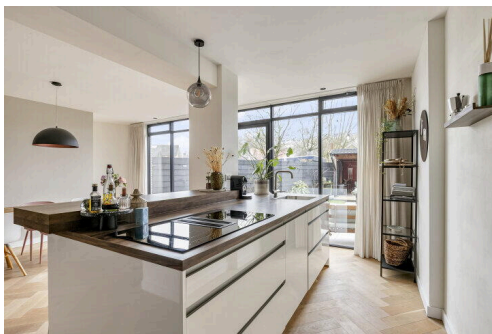
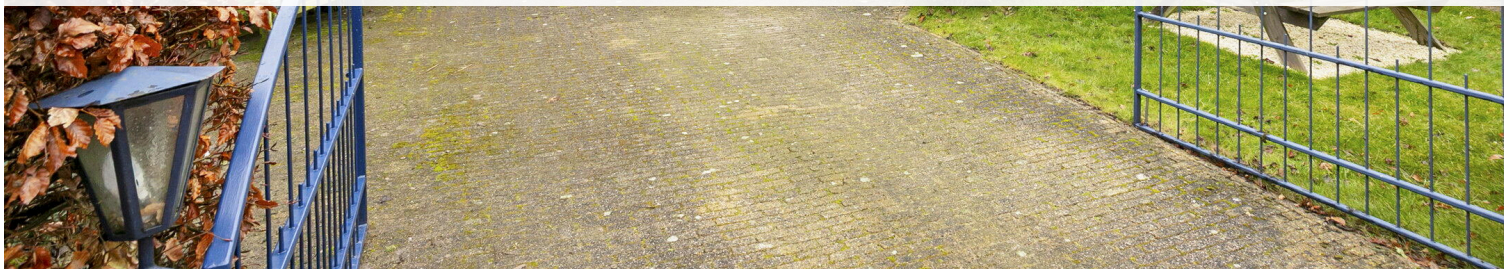
# Westervoort

Molenlaan 20 | Vraagprijs € 435.000 k.k.



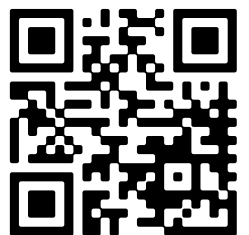
## BESCHIKBAAR

[WWW.MOLENLAAN-20.NL](http://WWW.MOLENLAAN-20.NL)



**Type object:** Hoekwoning  
**Bouwjaar:** 1972  
**Woonoppervlakte:** 141 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 264 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 527 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 5 kamers (4 slaapkamers)  
**Website:** [www.molenlaan-20.nl](http://www.molenlaan-20.nl)

 **VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**



[www.vhamakelaars.nl](http://www.vhamakelaars.nl) | 026 - 323 11 33

# Omschrijving

**Molenlaan 20, 6931 BP Westervoort**

Wat een mooi plaatje!

Deze leuke hoekwoning wil je zeker van binnen bekijken.....geen enkele ruimte is onberoerd gebleven.

In 2020 is de woning gerenoveerd waarbij er o.a. een uitbouw op de begane grond is gerealiseerd, toen is er ook een nieuwe keuken geplaatst welke is uitgevoerd met een royaal kookeiland en een gezellige eetbar. De woonkamer en keuken hebben vloerverwarming en de begane grond is afgewerkt met een houten, visgraat vloer (eiken).

De achterzijde is over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een nieuw, aluminium kozijn van 6,5 meter breed met alleen maar glas wat zorgt voor een prettig lichtinval. Er zijn openslaande deuren naar de zonnige tuin. Hier is een overkapping gecreëerd van de oude schuur waar je heerlijk kunt vertoeven. Via de tuinpoort loop je zo door naar het gezellige speeltuintje aan de achterzijde van de woning.

De voormalige garage is nu verbouwd tot een praktische bijkeuken en een ruime schuur en is nu ook van binnenuit bereikbaar. Er is een oprit waar je de auto kunt plaatsen. De woning heeft 2 dakkapellen waardoor er een volwaardige 2e verdieping is ontstaan.

In totaal zijn er 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen en er is een praktische wasruimte. De royale ouderslaapkamer heeft een ideale kastenkamer, dit waren voorheen 2 kamers. De 1e verdieping is voorzien van een houten vloer. De badkamer is vernieuwd in 2020 en dit geldt ook voor beide toiletten. De woning heeft een mooie 140 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

Op loopafstand van het centrum van Westervoort met diverse winkels, het NS station en de bushalte maar ook op loopafstand van de uitgestrekte uiterwaarden voor een heerlijk wandel- en of fietsgebied langs de IJssel.

Het geheel is voorzien van dakisolatie, dubbel glas en HR++, c.v. combiketel (bouwjaar 2021) en 7 zonnepanelen wat zorgt voor energielabel C.

Kortom, genoeg te zien en te beleven!

Indeling:

Entree van de woning in de hal. De hal is voorzien van het moderne toilet en fonteintje, de meterkast, de garderobe en de trapopgang. vanuit de hal kom je in de woonruimte met de zithoek aan de voorzijde met leuk zicht op de voortuin en de straat. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd waardoor er nu o.a. een royale woonkeuken is ontstaan. Er is een vaste kastenwand met koelkast, vriezer, oven en veel kastruimte. Er is een royaal kook-/spoeleiland met de vaatwasser, kokend water kraan, inductiekookplaat met afzuiging en waar je gezellig kunt zitten aan de eetbar. Vanuit hier is er toegang tot de bijkeuken met aangrenzend de schuur. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin. De begane grond is voorzien van een houten vloer in visgraat motief waarbij de keuken en de woonkamer vloerverwarming hebben.

### 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, de moderne badkamer en het separate toilet. De ouderslaapkamer heeft een kastenkamer met een walk in closet, dit waren voorheen 2 kamers. De badkamer is vernieuwd in 2020 en voorzien van een inloopdouche en een wandmeubel met 2 waskommen. De verdieping is voorzien van houten vloerdelen, brede planken.

### 2e verdieping:

Middels een vaste trap kom je op deze royale verdieping en sta je eerst op de overloop. Deze geeft toegang aan 2 slaapkamers en de wasruimte. De wasruimte heeft ook nog bergruimte en hier is tevens de opstelling van de c.v. combiketel. Aan de achterzijde is een grote dakkapel en aan de voorzijde is een kleiner dakkapel wat beide zorgt voor een goed lichtinval en meer woonoppervlakte.

### Bijzonderheden:

- Ruime, uitgebouwde hoekwoning met 2 dakkapellen, woonoppervlakte 140 m<sup>2</sup>;
- De woning is instapklaar te noemen en geheel gerenoveerd met veel luxe materialen;
- Gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen zoals de winkels, scholen en openbaar vervoer;
- Er is een oprit met plek voor 1 auto om op eigen terrein te parkeren;
- Er zijn 7 zonnepanelen en het geheel heeft energielabel C;
- De voormalige garage is verbouwd tot een ideale bijkeuken en grote schuur;
- Er zijn 4 slaapkamers verdeeld over beide verdiepingen, eventueel op eenvoudige wijze is er een 5e kamer te realiseren;
- Zeker de moeite waard om een kijkje te komen nemen!

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 435.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	141 m²
Perceeloppervlakte:	264 m²
Inhoud:	527 m³
Overige inpandige ruimte:	11 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 28c combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

## Buitenruimte

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

Achtertuint:	60 m <sup>2</sup> (12 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

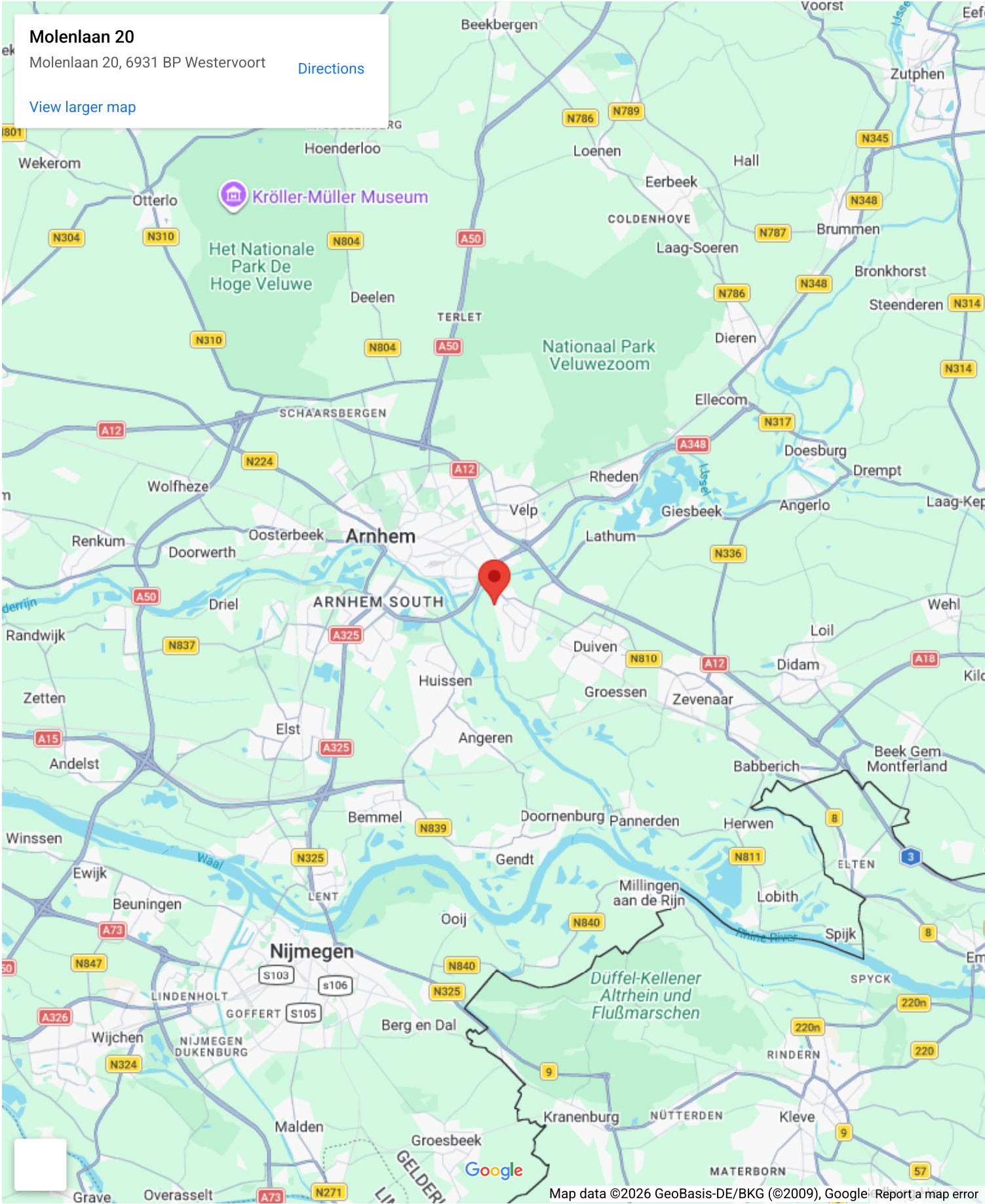
**Garage**

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

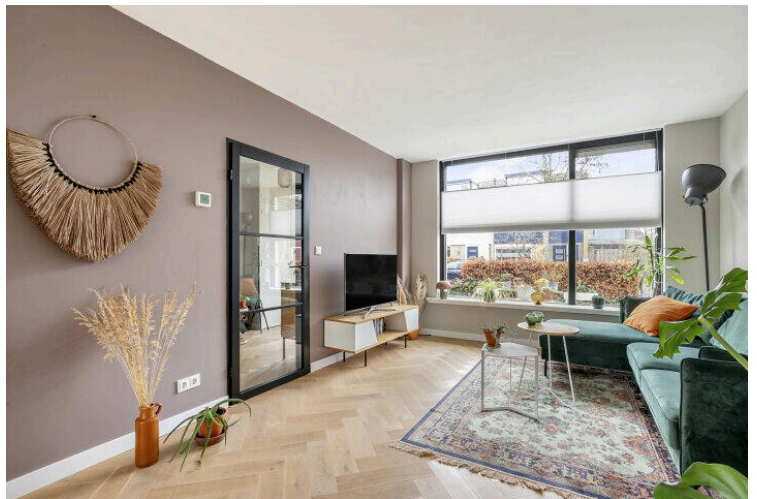
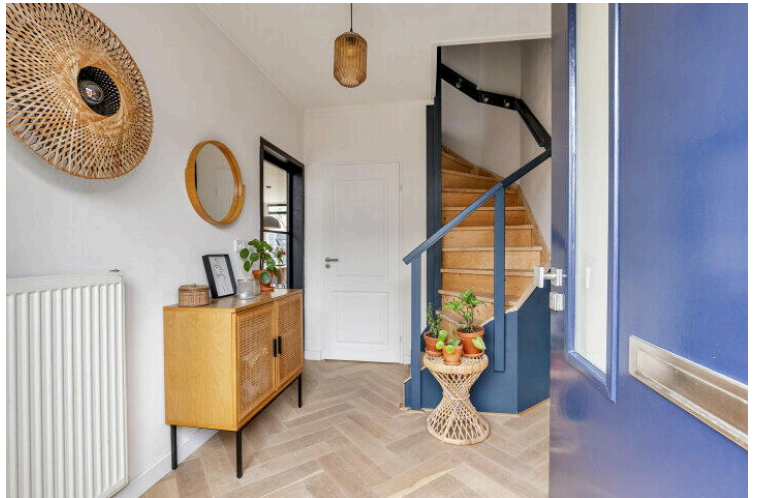


A map view from Google Maps showing the location of Molenlaan 20 in Westervoort. The map is centered on a red pin at the intersection of Molenlaan and Klapstraat. Surrounding streets include Dorpstraat, Schoonoord, Klapstraat, and In Den Bongerd. Landmarks such as 'Zalencentrum Wieleman', 'Ron Ballon Luchtballonvaarten', 'H.W. van Kesteren', 'Maquis', 'Vattenfall InCharge', 'De Tovenier Hoveniersbedrijf', 'Kundig bewegen', and 'Dubbel Solo' are marked. A search bar at the top left displays 'Molenlaan 20' and 'Molenlaan 20, 6931 BP Westervoort' with a 'Directions' button. The Google logo is visible at the bottom center.

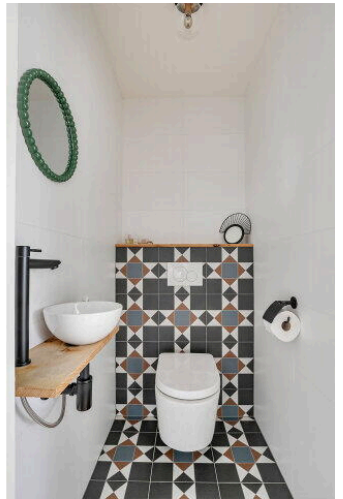
# Op de kaart



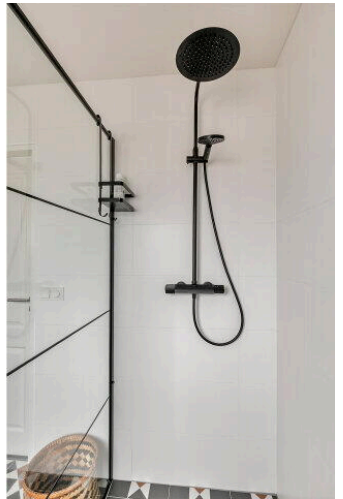
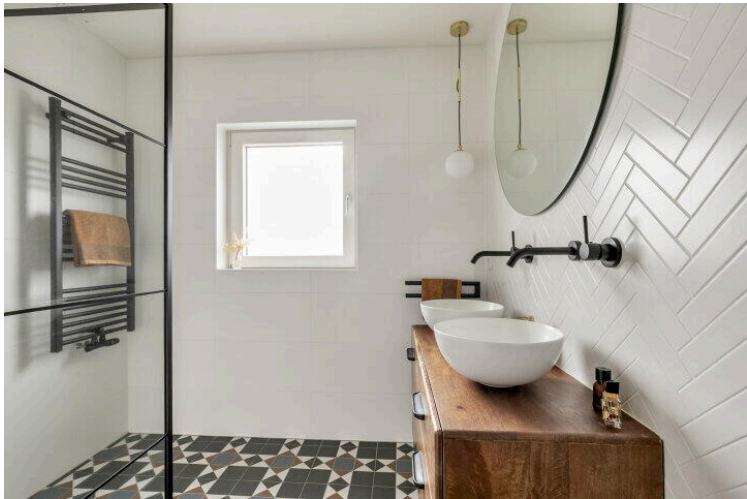




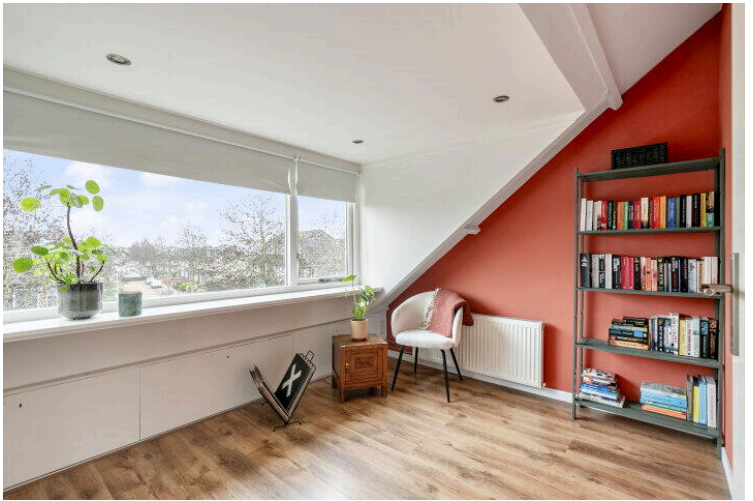
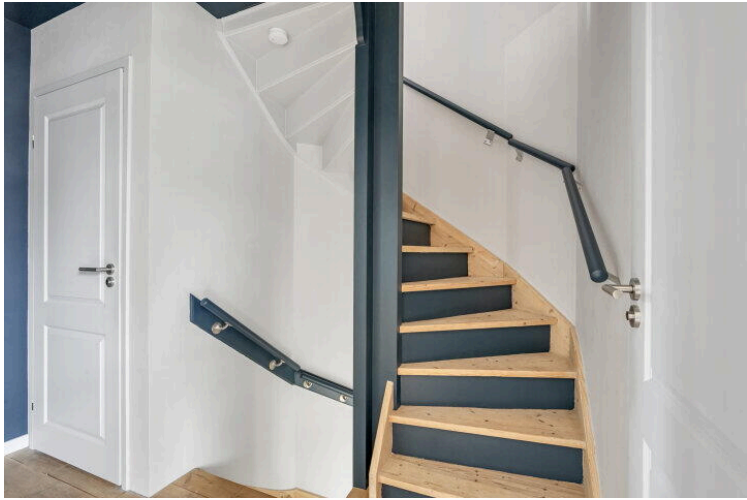




















# Molenlaan 20

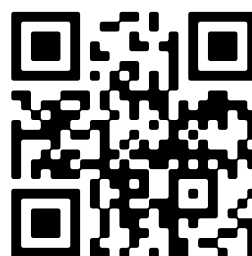
[www.molenlaan-20.nl](http://www.molenlaan-20.nl)



## VHA Makelaars

Groningensingel 955  
6835 GL, Arnhem

[www.vhamakelaars.nl](http://www.vhamakelaars.nl)  
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!