

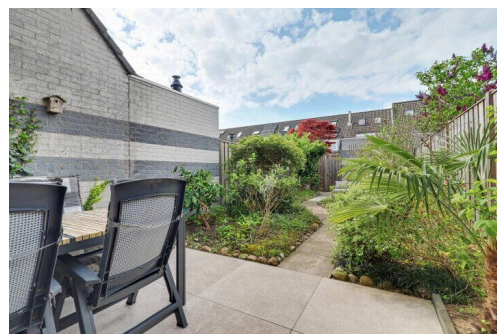
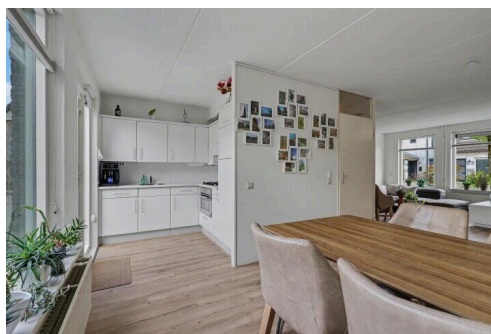
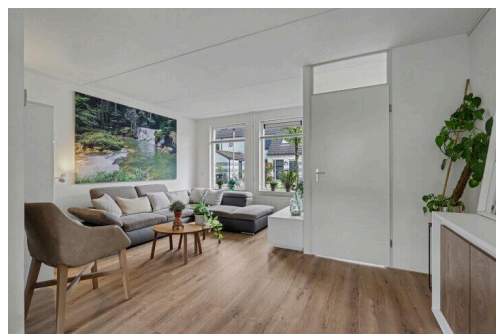
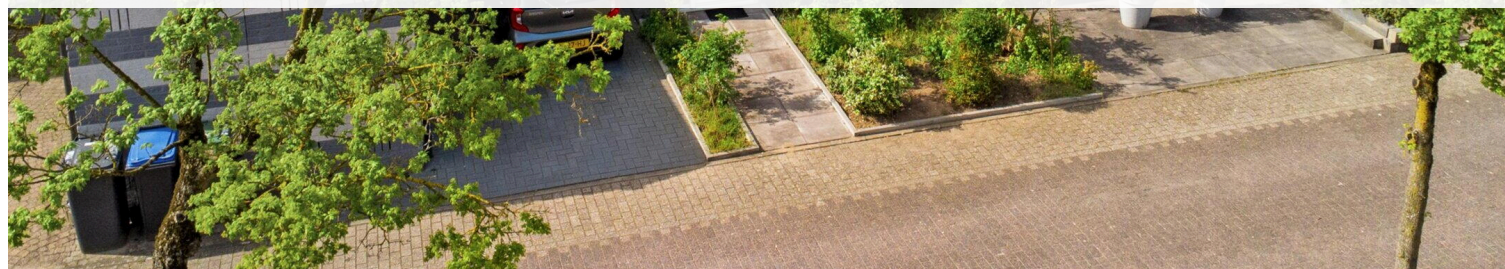
Arnhem

Rosa Luxemburgstraat 13 | Vraagprijs € 350.000 k.k.

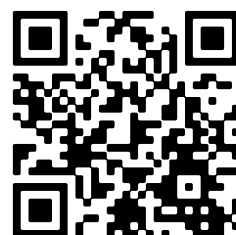


IN AANMELDING

WWW.ROSALUXEMBURGSTRAAT13.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1991
Woonoppervlakte:	75 m ²
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Inhoud:	319 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.rosaluxemburgstraat13.nl



Omschrijving

Rosa Luxemburgstraat 13, 6836 PA Arnhem

Slimme start in Rijkerswoerd: een huis dat met je meegroeit!

Stel je voor: je eerste eigen plek in een rustige, groene straat waar de zon altijd wel een weg naar binnen vindt. Geen krappe bovenwoning meer, maar een heerlijke tussenwoning met een diepe tuin en, voor de slimme kijker, veel meer ruimte dan de statistieken op het eerste gezicht doen vermoeden. Dit is zo'n huis waar je nu al fantastisch woont, maar dat je stap voor stap kunt transformeren naar jouw ideale gezinshuis.

Ruimte voor jouw ideeën

Zodra je de lichte woonkamer binnenstapt, voel je de potentie. De grote ramen kijken uit op de rustige voortuin en de autoluwe straat. Hier creëer je moeiteloos een gezellige zithoek waar je na een werkdag heerlijk neerploft. De open verbinding met de eethoek nodigt uit tot lange diners. En de keuken? Die is netjes en functioneel, maar biedt ook dé kans om die droomopstelling met kookeiland te realiseren die al zo lang op je wishlist staat.

De verrassing op de verdiepingen

Op de eerste verdieping vind je nu twee royale slaapkamers. De grootste kamer is met 18 m² werkelijk riant te noemen. Heb je behoefte aan meer kamers? Met een simpele aanpassing maak je hier heel gemakkelijk drie goede slaapkamers van.

Maar de échte troef vind je op de tweede verdieping. Nu officieel gemeten als 15 m² "overige inpandige ruimte" vanwege de huidige grootte van het dakraam. Maar let op: door enkel een groter dakraam (minimaal 0,5 m²) te plaatsen, transformeer je deze verdieping direct tot officieel woonoppervlakte. In één klap groeit je woning van 75 m² naar 90 m²! Een volwaardige vierde slaapkamer of een luxe thuiswerkplek is hier dus binnen handbereik.

Buitenleven in optima forma

De achtertuin is met bijna 13 meter diepte een zeldzame luxe. Dankzij de ligging op het noordwesten geniet je hier tot in de late uurtjes van de zon. Terwijl de BBQ aanstaat en de drankjes koud staan, zie je de zon langzaam wegzakken achter het groen. Ook de voortuin op het zuidoosten is een heerlijke plek voor je eerste kop koffie in de ochtendzon.

Wonen in Rijkerswoerd

Je woont hier in een van de fijnste stukjes van Arnhem-Zuid. Kindvriendelijk, autoluw en om de hoek van de Rijkerswoerdse Plassen en het Stuitbos voor je dagelijkse portie natuur. Alle voorzieningen zoals winkelcentrum Rijkerswoerd en scholen zijn op loopafstand, terwijl je binnen 15 minuten fietsen in de bruisende Arnhemse binnenstad staat.

Ben jij die slimme koper die de potentie van deze woning ziet? We laten je de Rosa Luxemburgstraat 13 met veel plezier zien!

Aanvaarding: in overleg.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:

rosaluxemburgstraat13.nl

Disclaimer: Alle vermelde afmetingen zijn indicatief. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1991
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	75 m²
Perceeloppervlakte:	135 m²
Inhoud:	319 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Externe bergruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant hrsolide plus combiketel gas gestookt uit 2011 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	68 m² (12.91 meter diep en 5.09 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

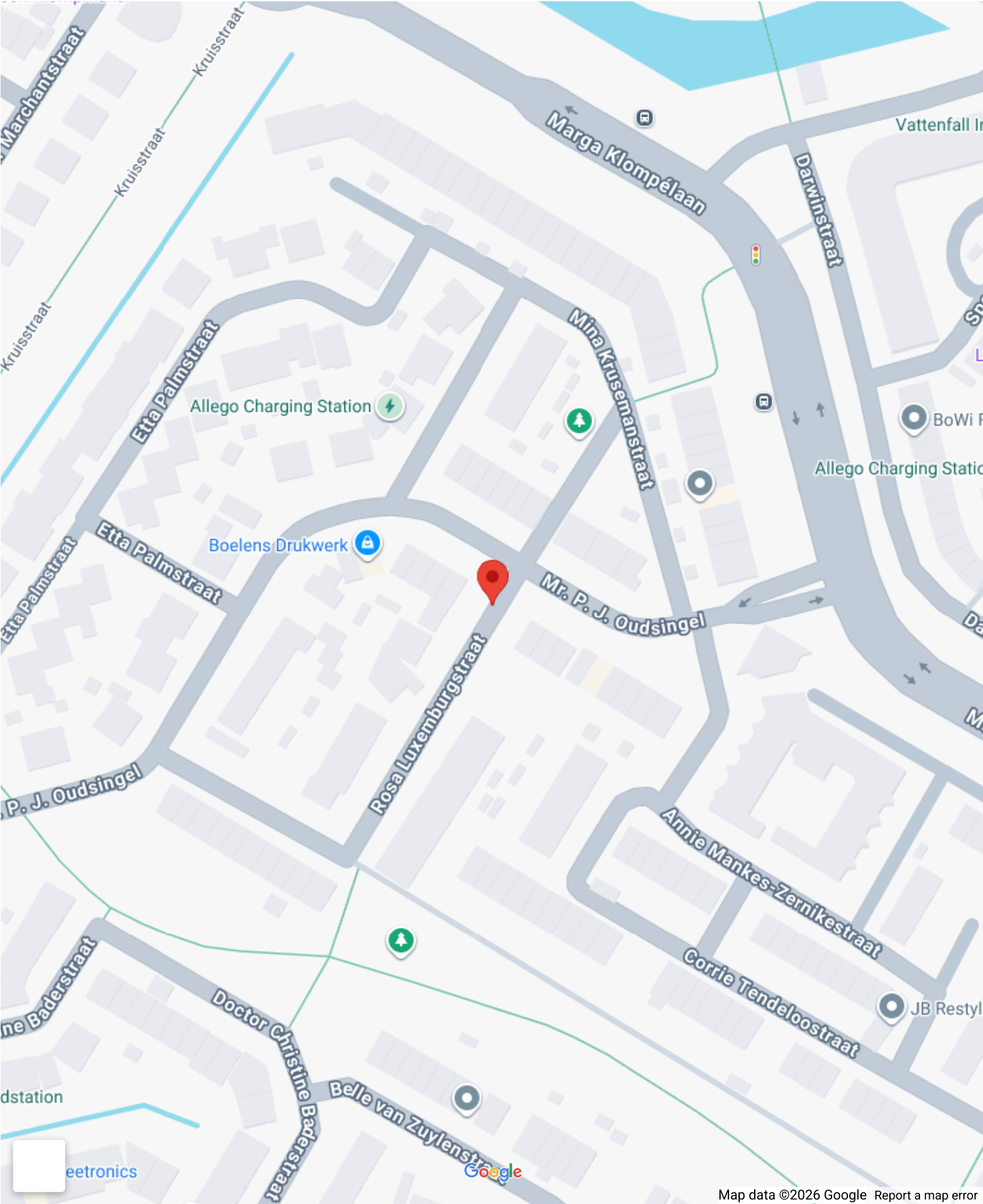
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

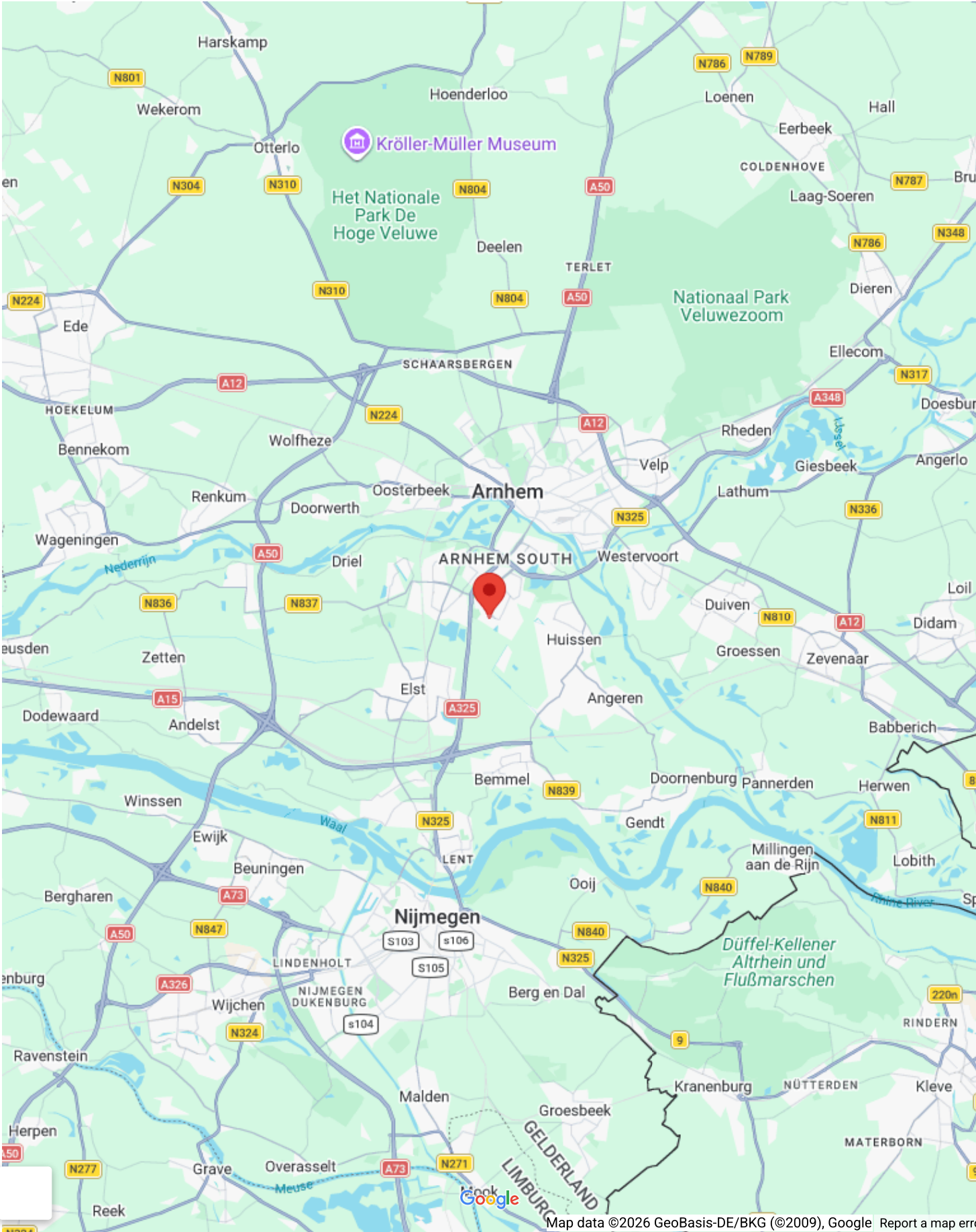
Garage

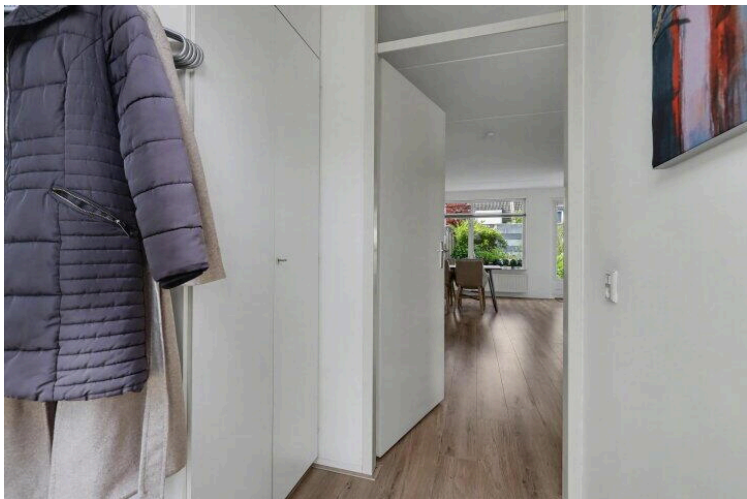
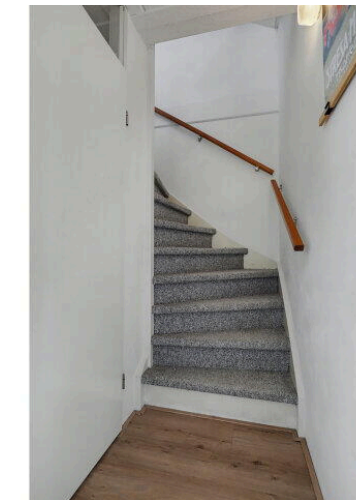
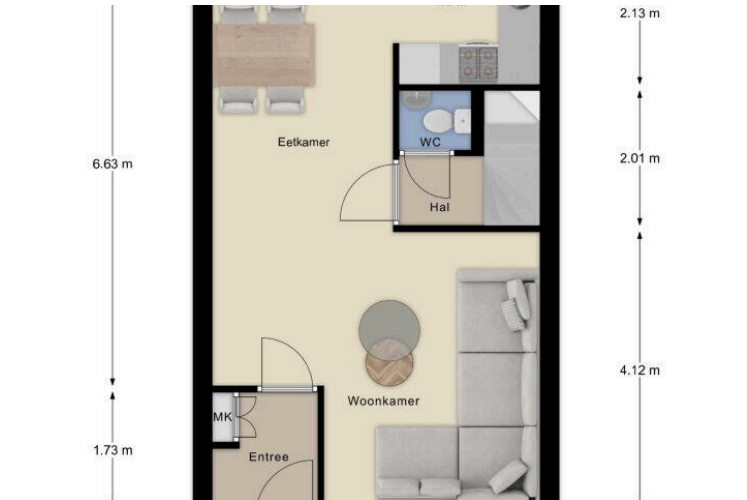
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

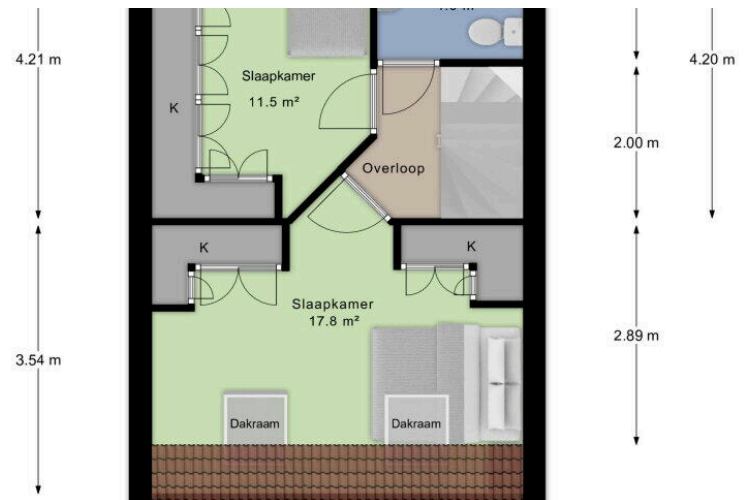
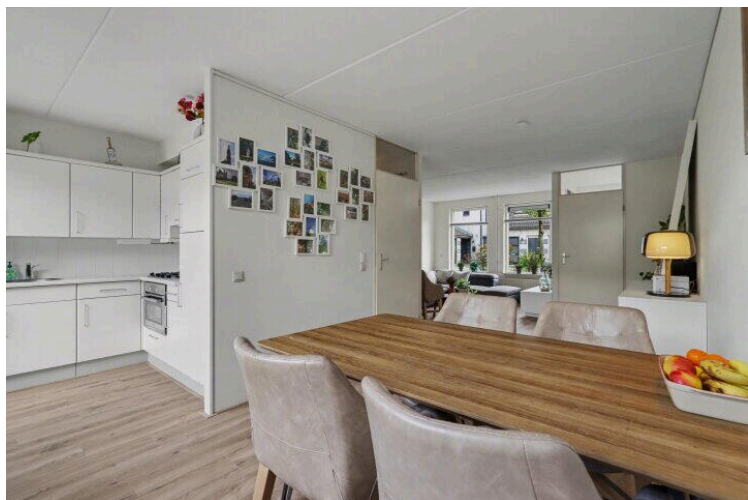
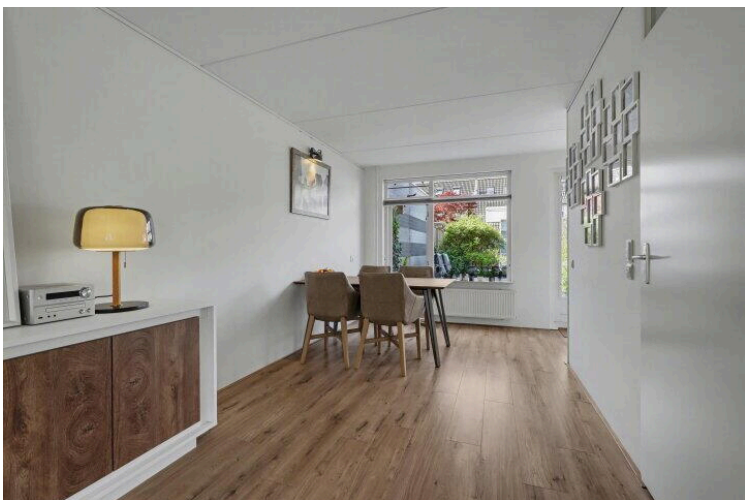
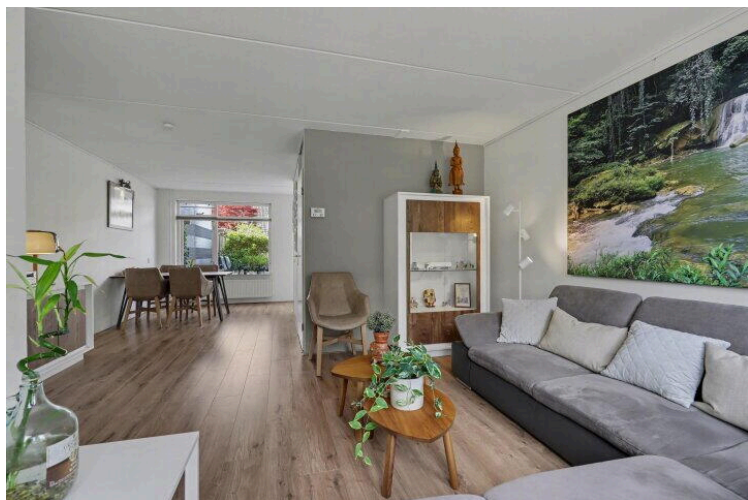
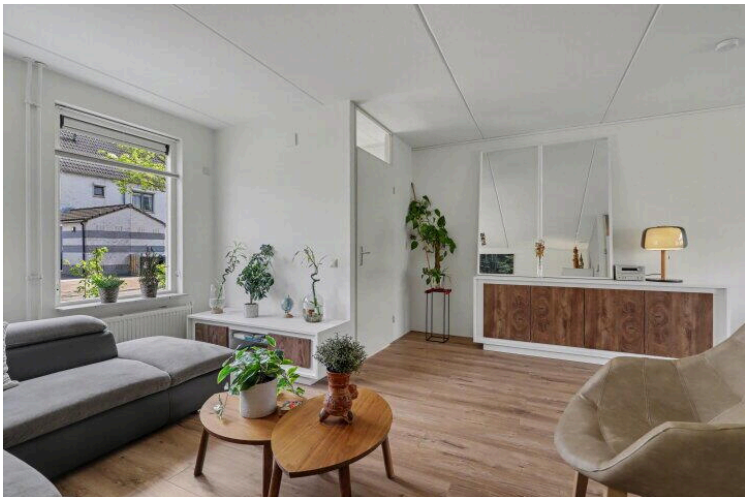
Op de kaart

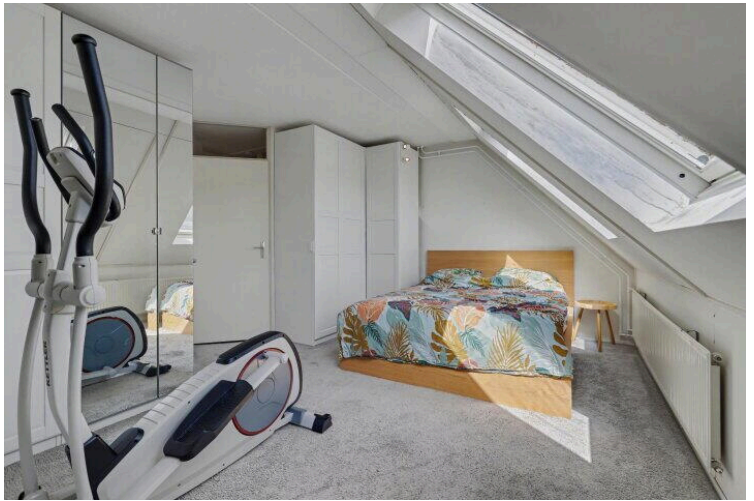


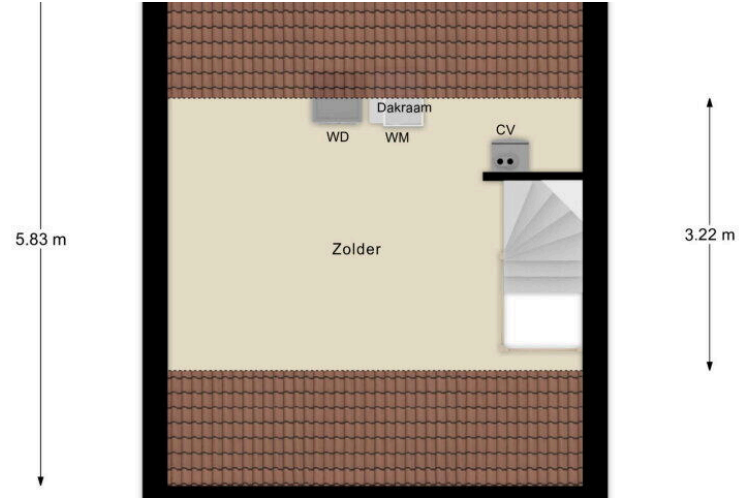
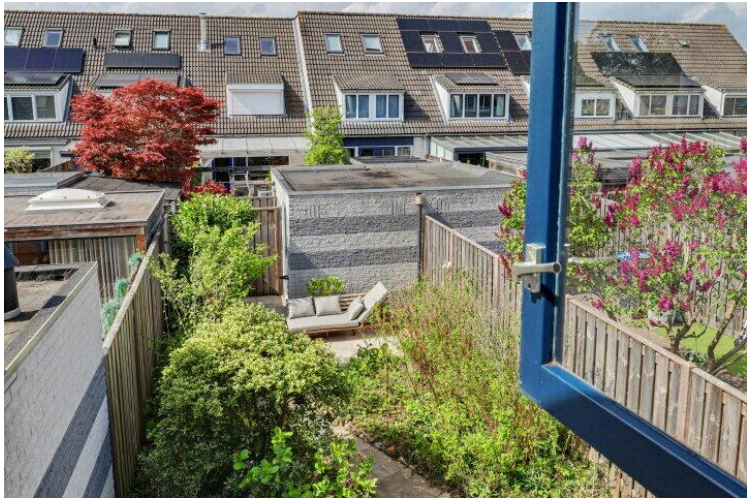
Op de kaart

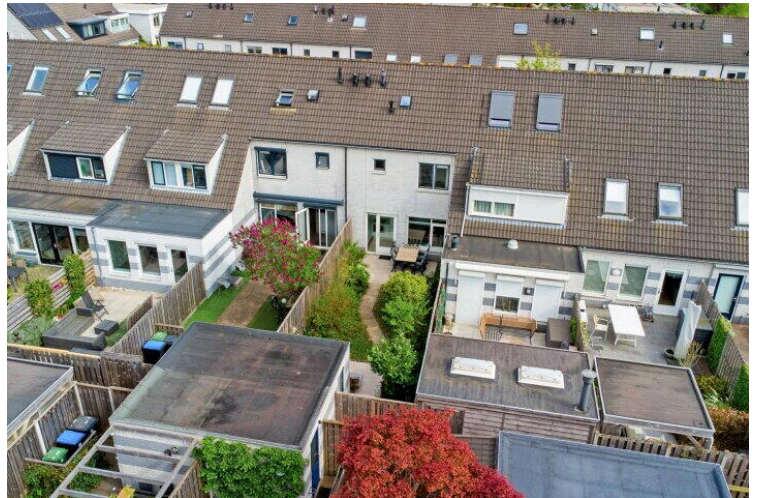
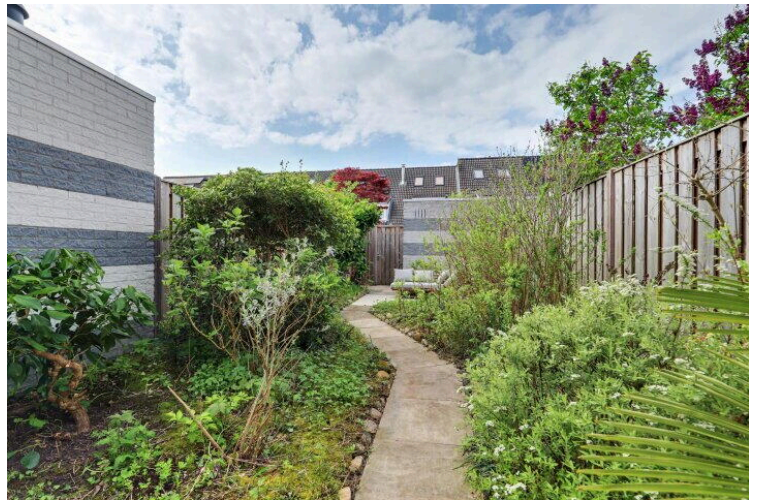




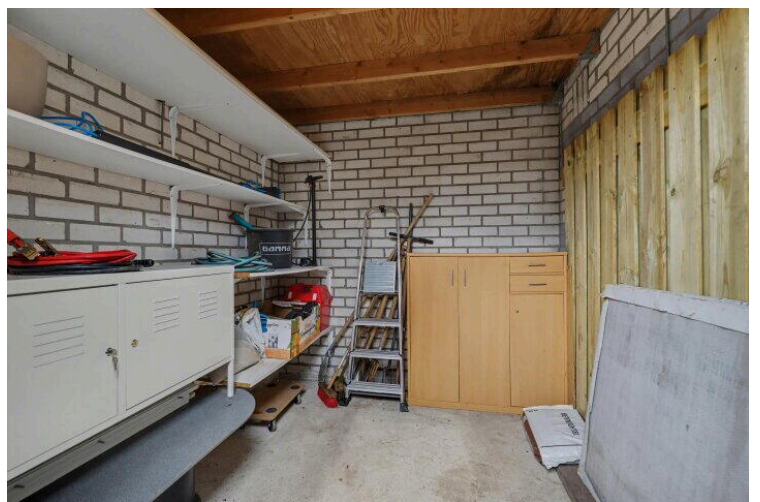


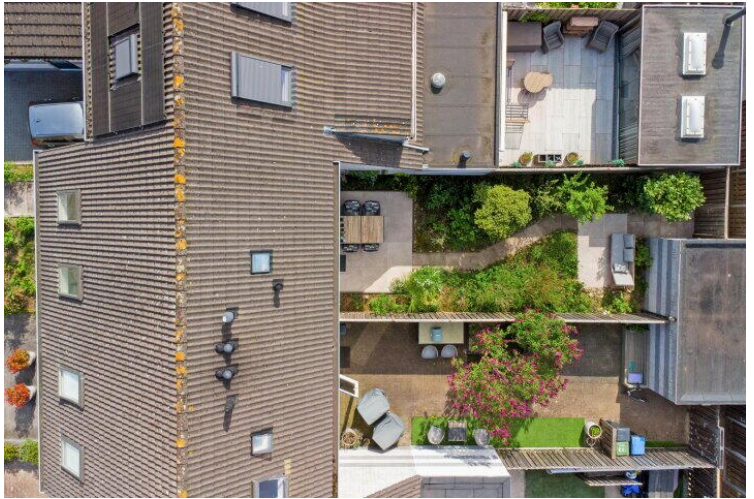


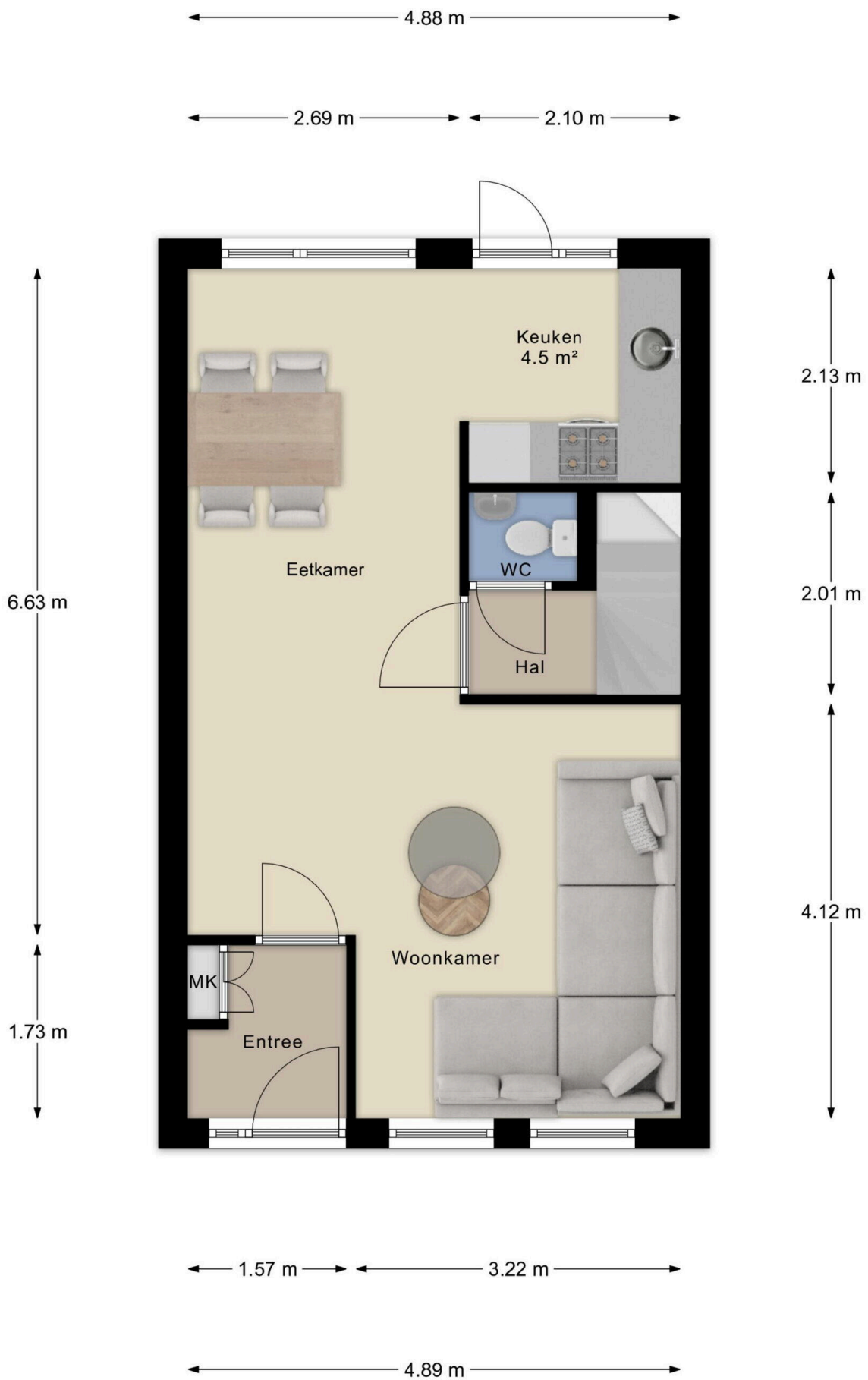




2.52 m







Begane Grond



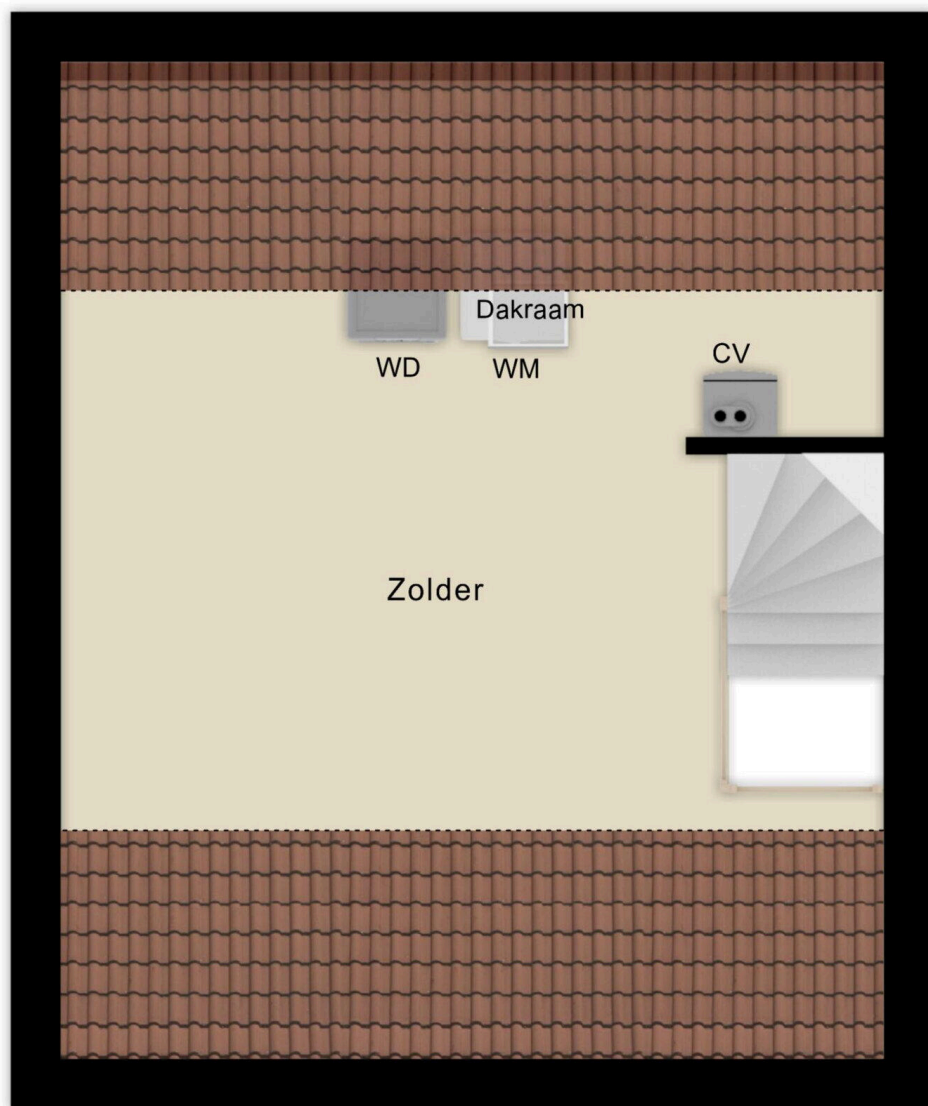


1e Verdieping



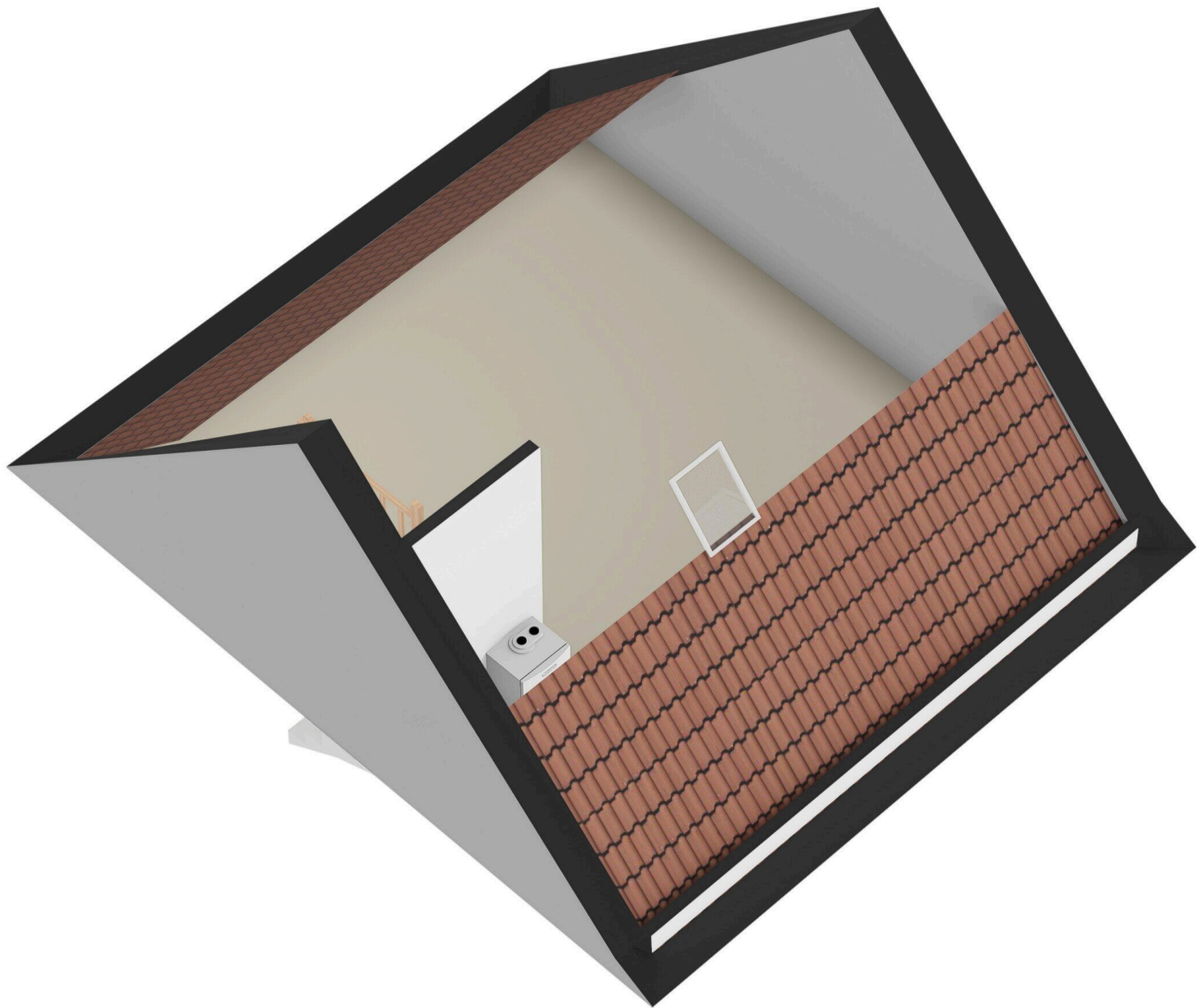
4.90 m

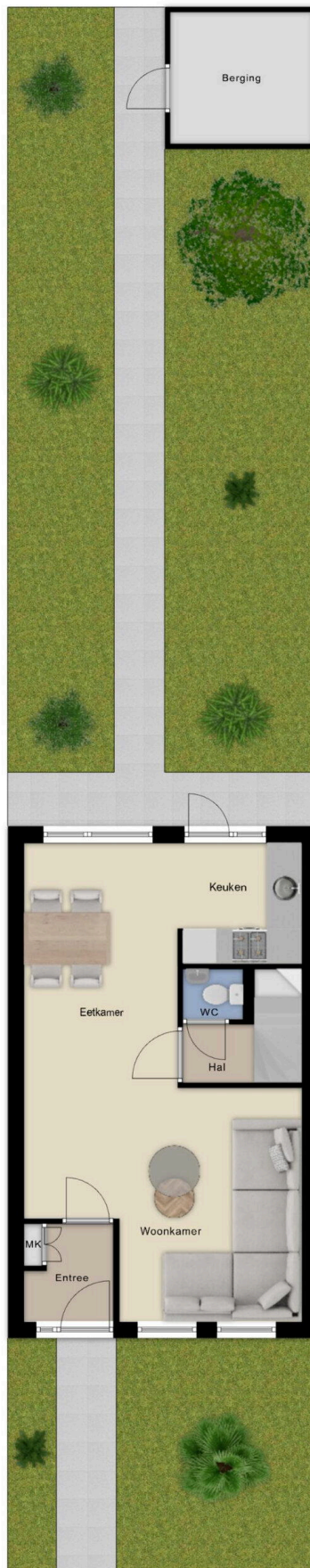
5.83 m



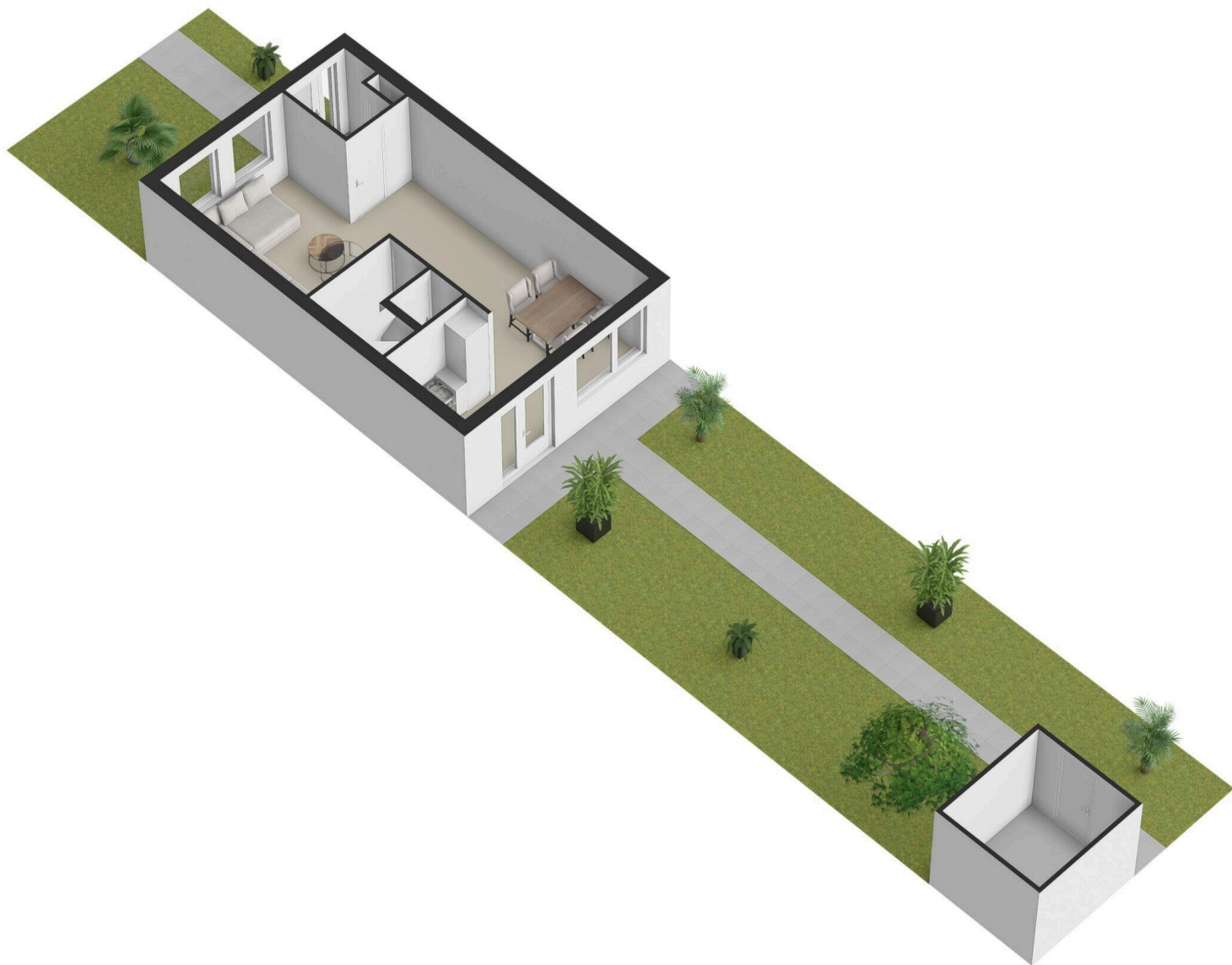
3.22 m

2e Verdieping

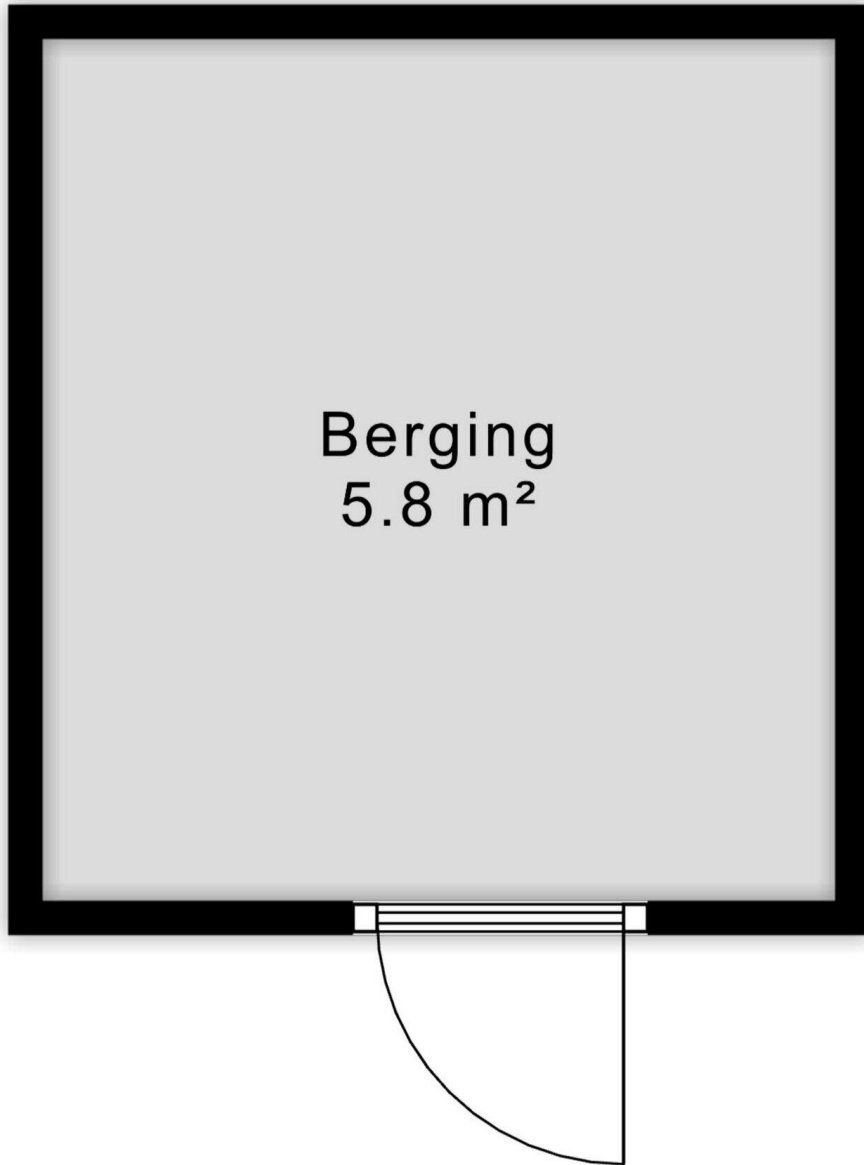




Begane Grond Tuin

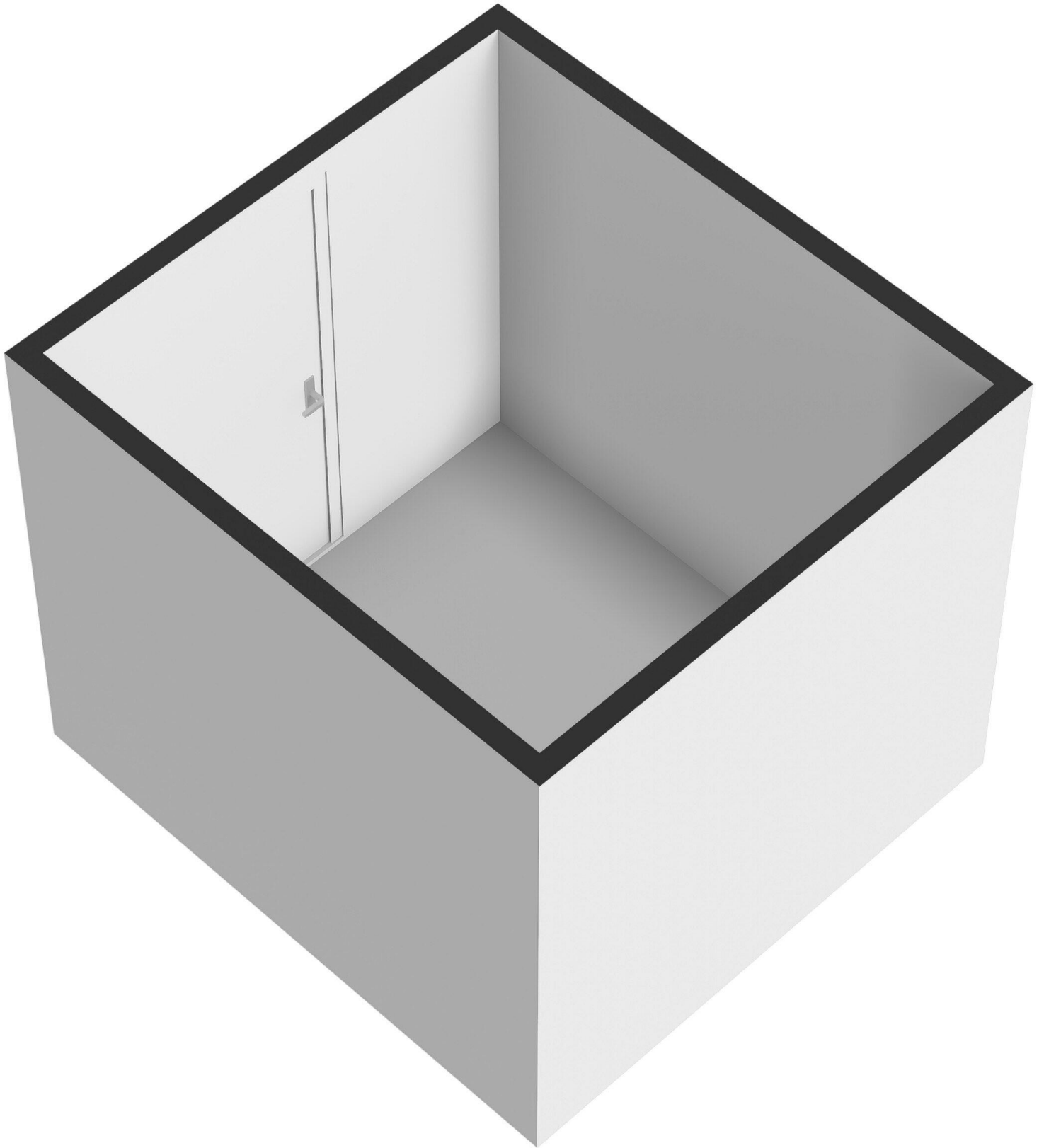


← 2.31 m →



↑
2.52 m
↓

Berging



Rosa Luxemburgstraat 13

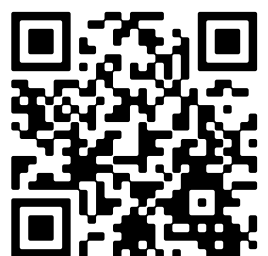
www.rosaluxemburgstraat13.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!