





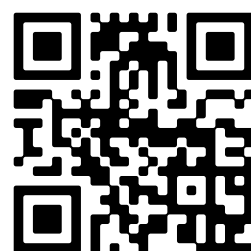





-  Dotterlaan 24, Arnhem
-  Vraagprijs: € 395.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 127 m²
-  Perceeloppervlakte: 159 m²
-  Kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!

Omschrijving

Dotterlaan 24, 6832 BD Arnhem

Verrassend royale jaren '30 en-suite woning met open haard en energielabel B.

Je zoekt de karakteristieke sfeer van de jaren '30, maar wilt niet inleveren op ruimte of maandelijks schrikken van een hoge energierekening. Aan de Dotterlaan 24 vind je precies die zeldzame combinatie. Deze brede eengezinswoning verrast direct door de authentieke indeling, een volwaardig woonoppervlak van 127 m² en een diepe achtertuin waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Indeling:

Bij het betreden van de leefruimte valt direct de traditionele kamer en-suite indeling op, die zorgt voor een natuurlijke en sfeervolle verdeling van de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige woongedeelte. Grote ramen in de brede erker zorgen hier voor veel lichtinval en een open wegblik door de straat. De open haard vormt het centrale middelpunt van deze ruimte en biedt een warme basis voor een comfortabele zithoek.

Via de en-suite scheiding bereik je het eetgedeelte aan de achterzijde van de woning. Dit gedeelte is ruim opgezet en biedt plaats aan een grote eettafel. De brede schuifpui in de achtergevel zorgt voor een optimale lichtinval en een directe verbinding met de achtertuin. Vanuit het eetgedeelte loop je direct door naar de halfopen keuken. De keuken heeft een lichte opstelling en is uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur. Omdat de installatie al wat langer meegaat, beschikt de woning hier over een functionele, nette basis. Vanuit de centrale hal is tevens het toilet en de kelder bereikbaar: een praktische, droge ruimte voor extra provisie en opslag.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Bijzonder aan deze bouwstijl zijn de twee balkons: zowel aan de voor- als aan de achterzijde is er een buitenruimte aanwezig over de volledige breedte van de woning. De badkamer is uitgerust met een ligbad met douche en een wastafel met meubel. De badkamer is keurig onderhouden. Ook is op deze verdieping een separaat toilet aanwezig.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze multifunctionele zolderruimte is voorzien van een dakkapel. De ruimte is naar eigen wens in te richten als een royale vierde slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Buitenruimte:

De achtertuin is een van de sterkste punten van dit huis. Met een diepte van 14,5 meter en een breedte van ruim 6 meter is er door de ligging op het zuidoosten altijd een plek in de zon te vinden. De tuin beschikt over een overkapping die ideaal is voor het stallen van fietsen, en is bereikbaar via een achterom.

Omgeving:

De Dotterlaan ligt in een rustig deel van Malburgen-Oost. De logistieke ligging is optimaal. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Drieslag, met een gevarieerd winkelaanbod en een grote Albert Heijn, gelegen op loopafstand. Ook het overdekte winkelcentrum Kronenburg bevindt zich op korte fietsafstand. Wil je naar de binnenstad van Arnhem? Binnen 10 minuten fietsen sta je via de John Frostbrug

midden in het centrum. Ook de aansluitingen naar de belangrijkste uitvalswegen (A325 en N325) bereik je binnen enkele autominuten.

Bouwtechnisch & Details:

De woning stamt uit 1938, maar is door de jaren heen structureel verduurzaamd met dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbele beglazing. Dit heeft geresulteerd in een gunstig Energielabel B (geldig tot juli 2034). De verwarming en het warme water worden aangestuurd via een HR-combiketel. Dit betreft een huurketel via Feenstra (€ 37,51 per maand). Dit contract kan door de koper worden overgenomen, of de ketel kan kosteloos door de leverancier worden verwijderd. Er is tevens een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig.

Verkoper vertelt:

"Dit is het huis van onze ouders, een plek waar wij volwassen dochters nog altijd met veel plezier thuiskwamen. De sfeer in huis is warm en vertrouwd, zo'n huis waar de deur altijd openstaat en waar het meteen goed voelt.

Wat het huis zo bijzonder maakt, zijn de prachtige authentieke jaren dertig details, zoals de erker en de en-suite, die het karakter en de charme bepalen. En dan is er natuurlijk nog de heerlijke tuin op het zuidwesten: een fijne plek waar je de hele dag van de zon kunt genieten. Of het nu 's ochtends is met een kop koffie of later op de dag met een goed glas wijn en vrienden of familie.

We hopen dat de volgende bewoners hier net zulke mooie, dierbare momenten zullen beleven als wij."

Ben je benieuwd of dit de ideale volgende stap is voor jouw woonwensen? Maak direct een afspraak voor een bezichtiging. We laten je de ruimte aan de Dotterlaan 24 graag zien.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
dotterlaan24.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	127 m ²
Perceeloppervlakte:	159 m ²
Inhoud:	439 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, schuifpui

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi kompakt combiketel gas gestookt uit 2019 (huur)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, vrij uitzicht
----------	----------------------------

Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin
Achtertuintuin:	89 m² (14.5 meter diep en 6.15 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

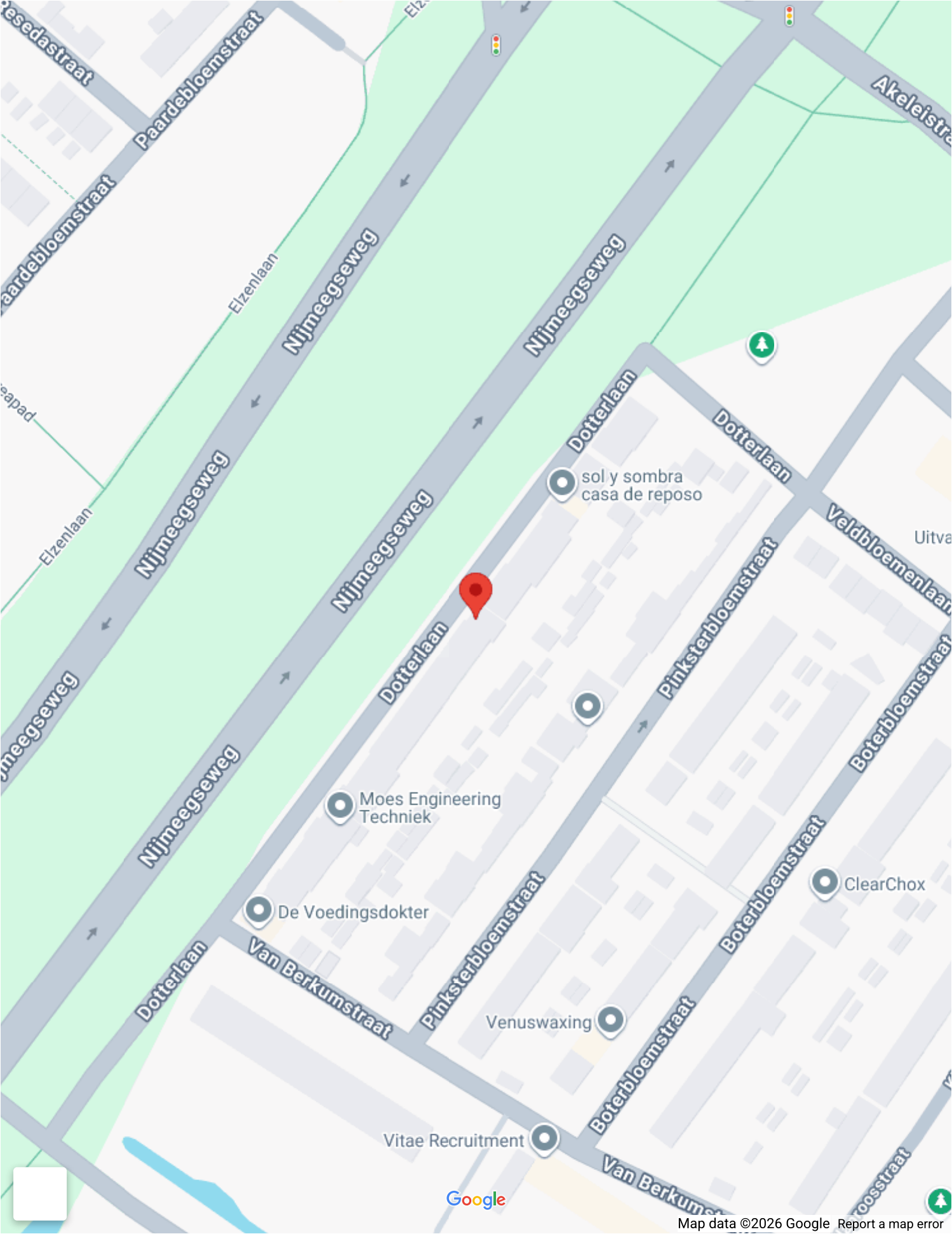
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

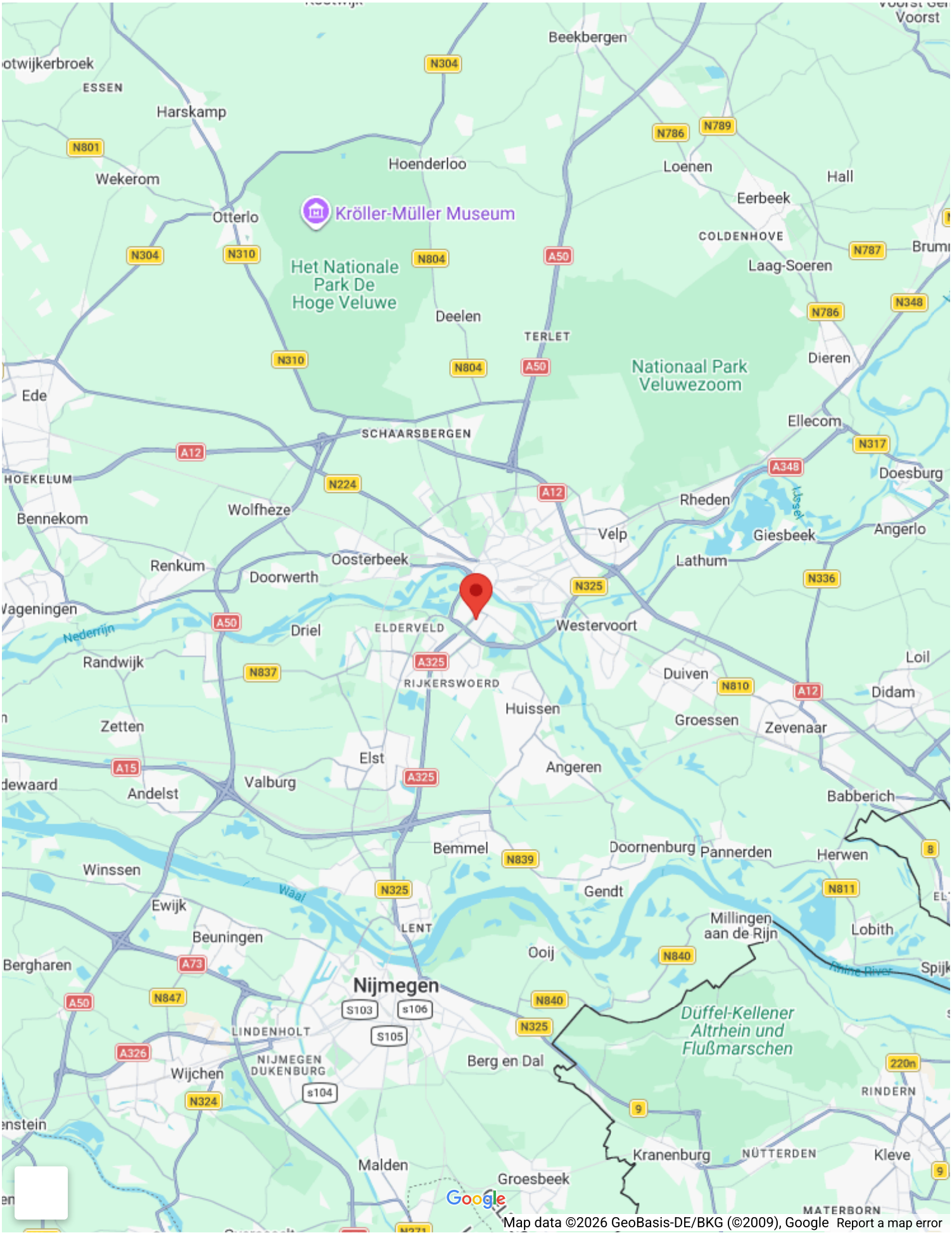
Garage

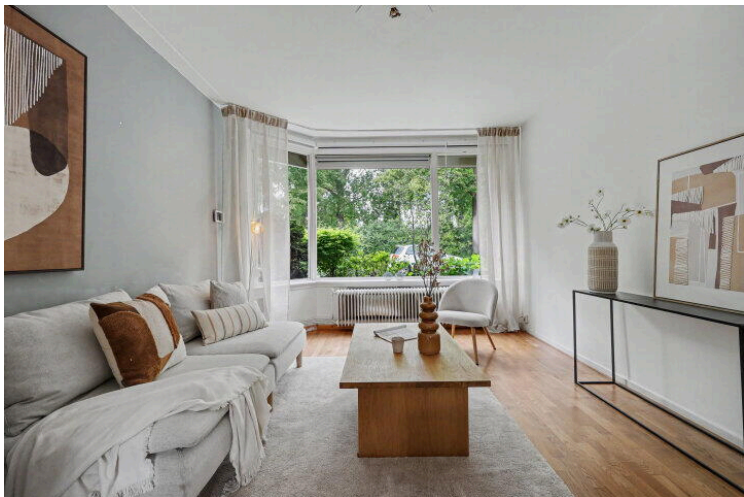
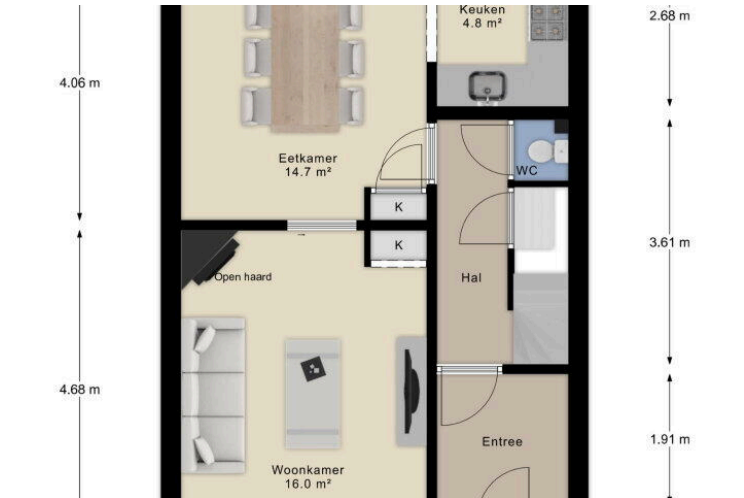
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart

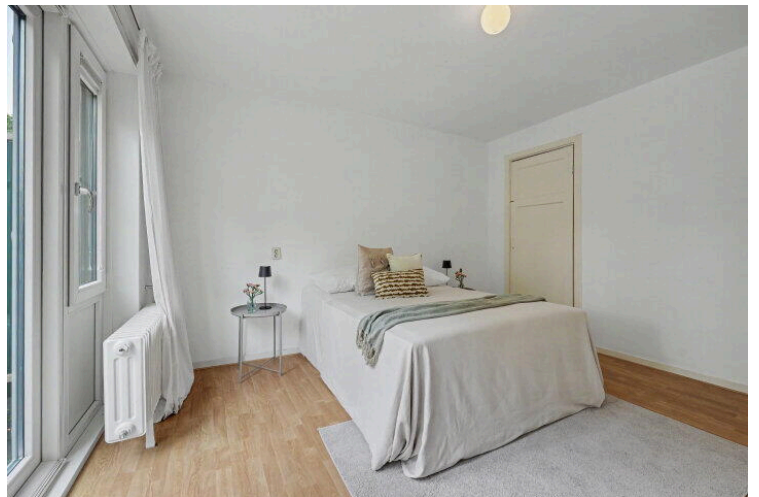
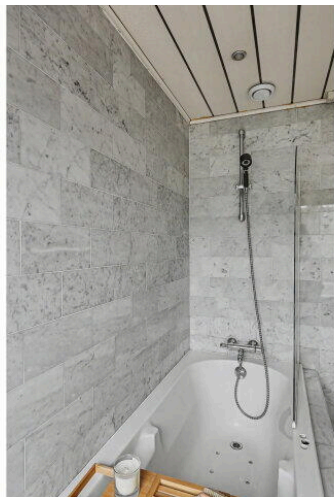
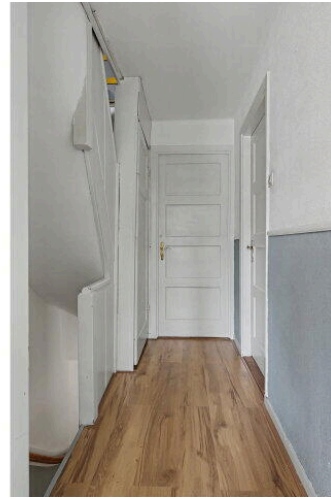


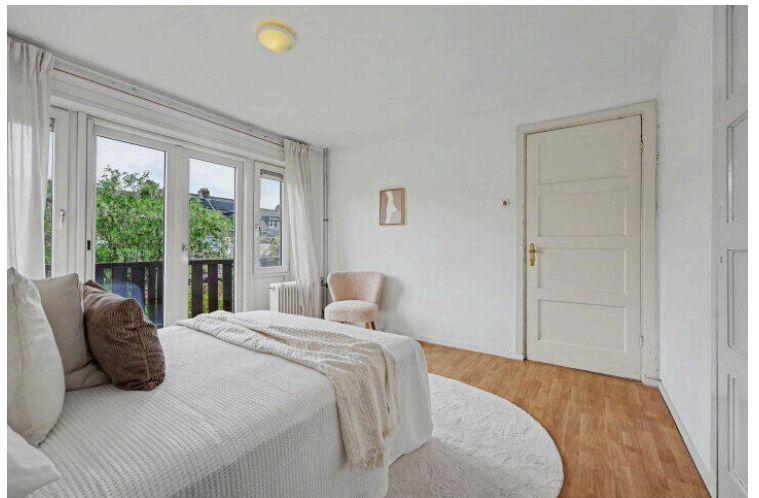
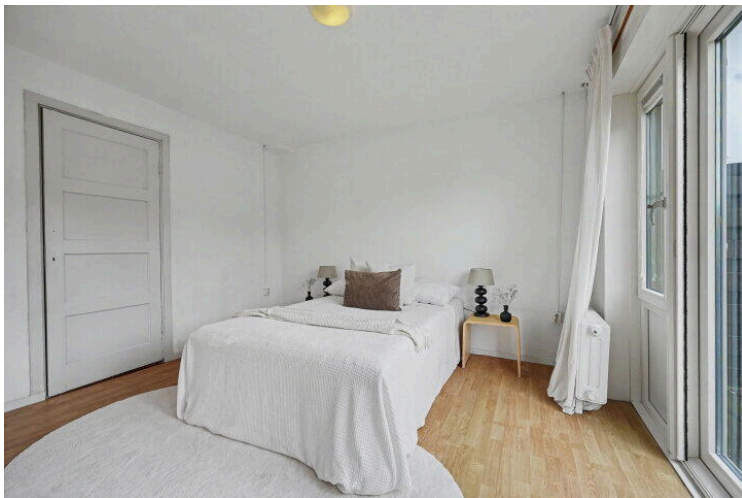
Op de kaart

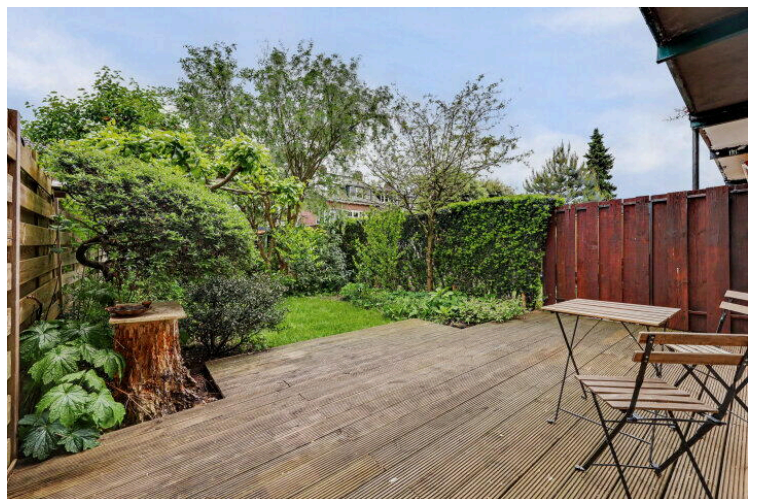
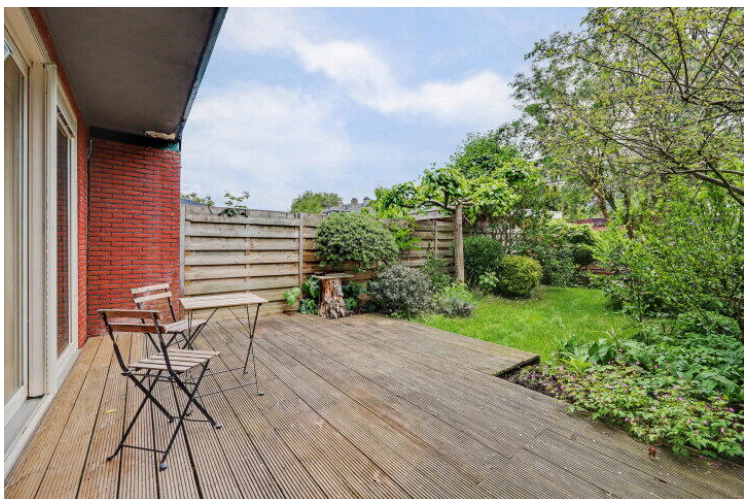
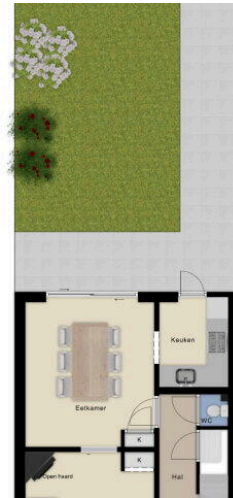
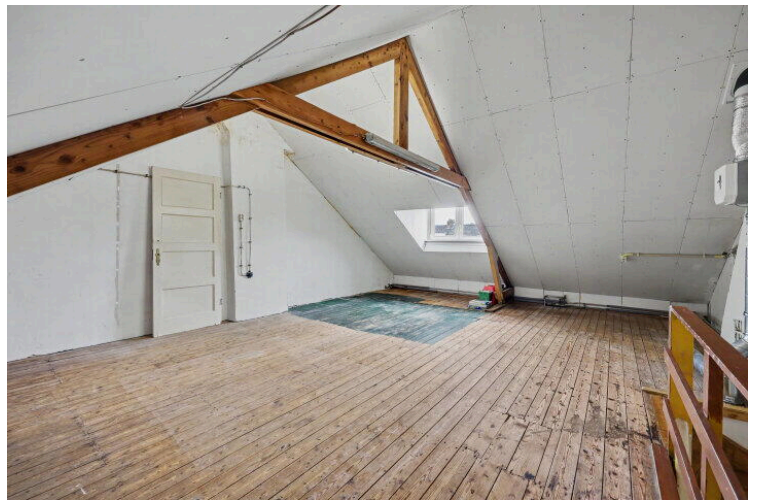
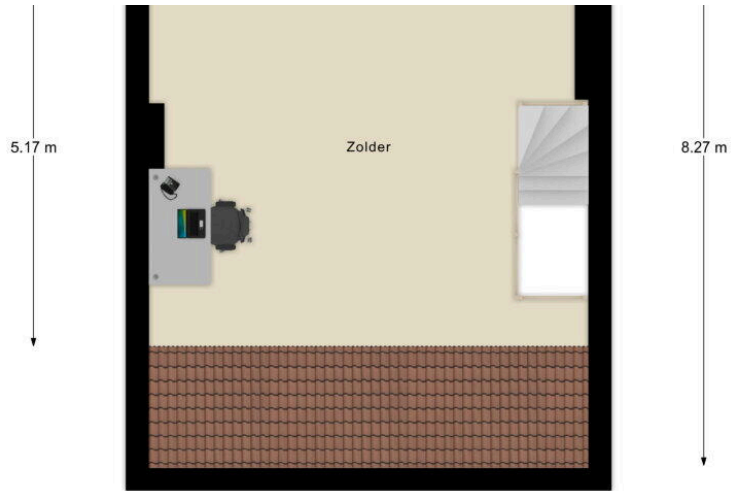
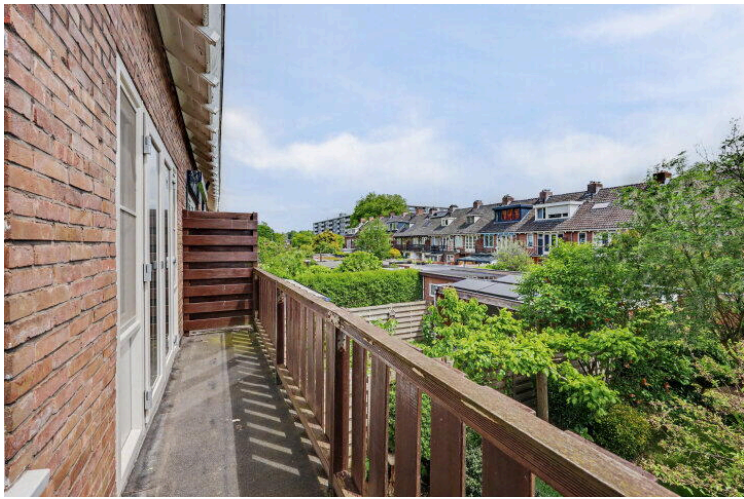


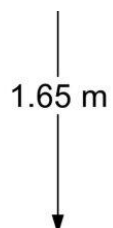












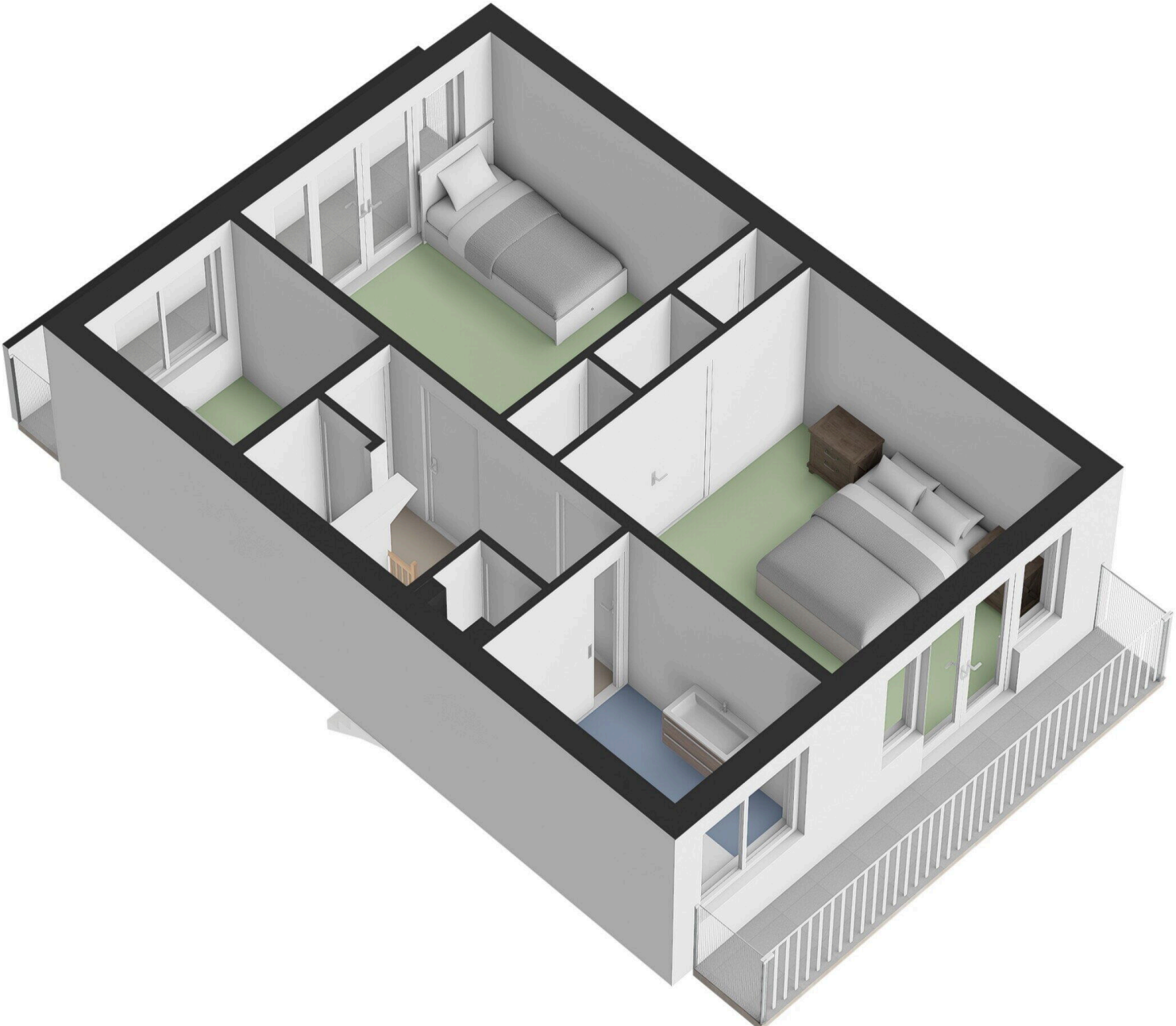


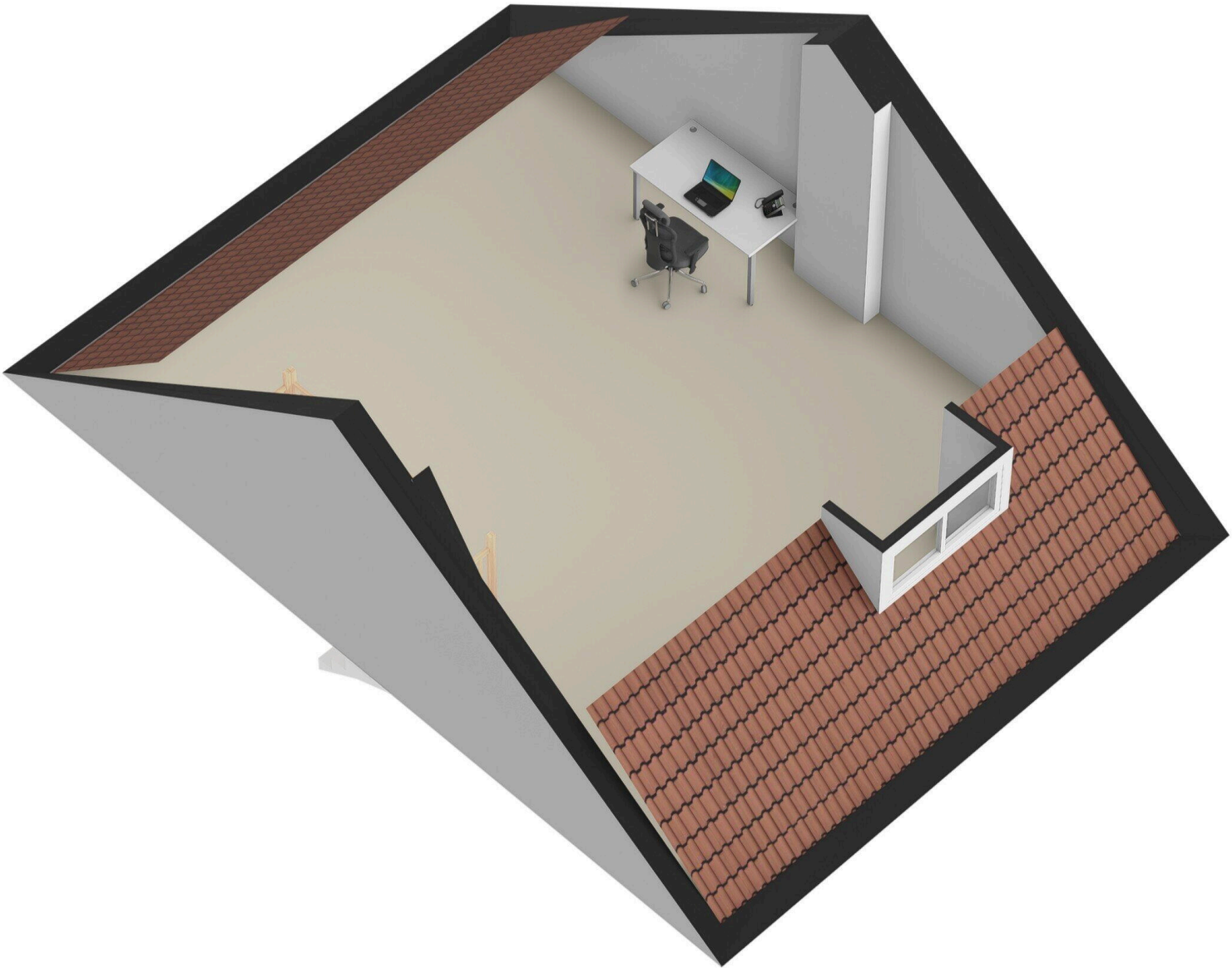


Begane Grond

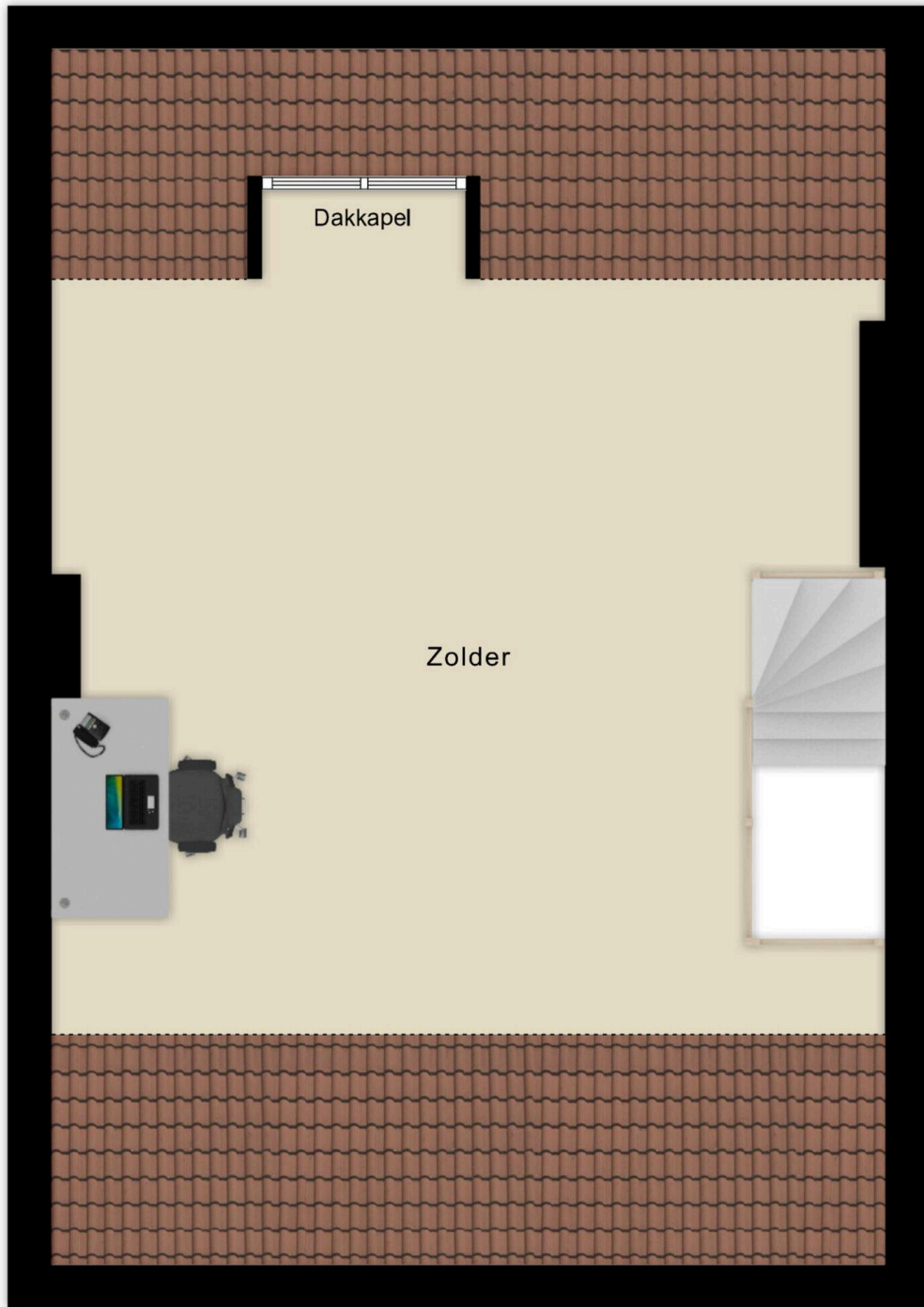








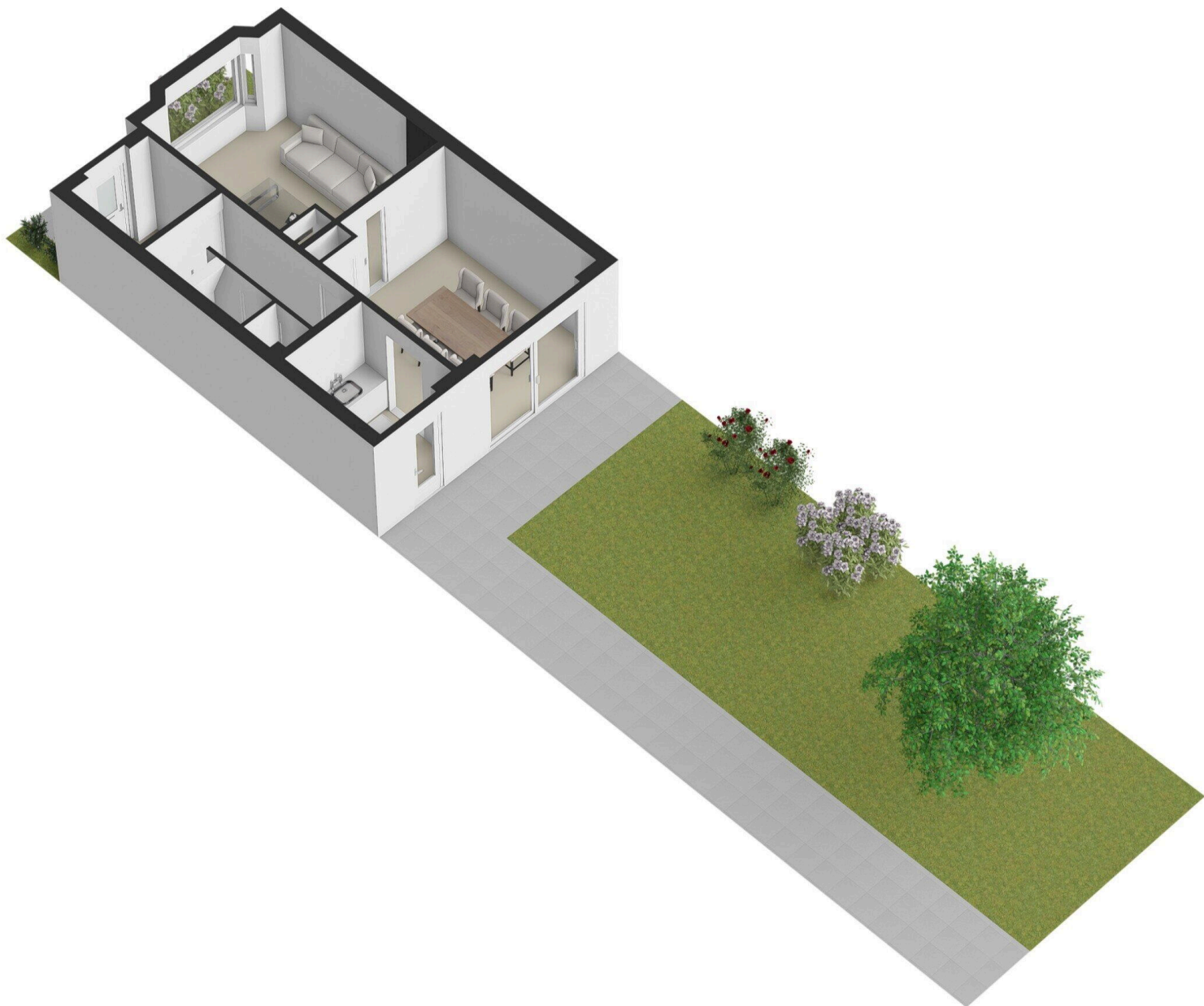
5.17 m

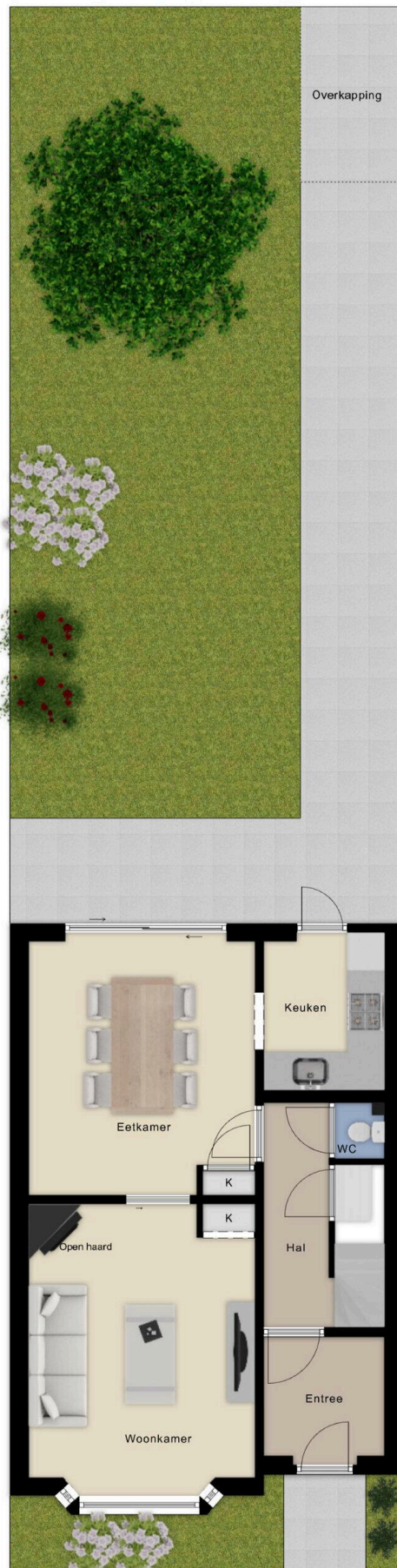


8.27 m

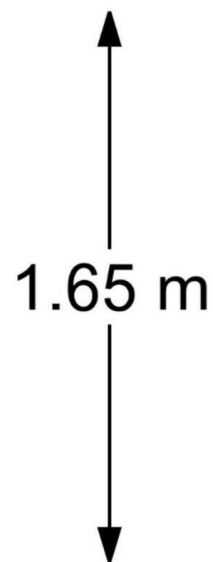
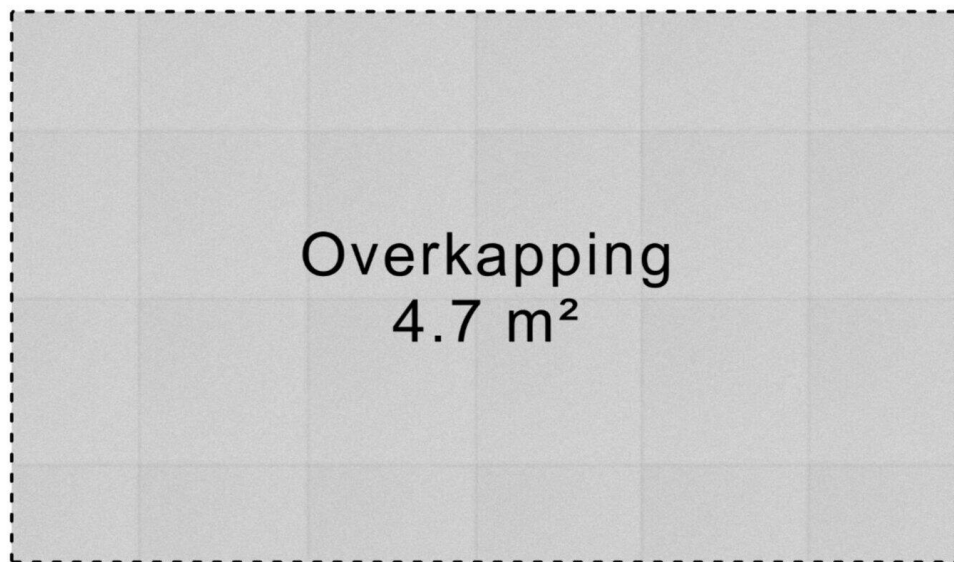
5.77 m

2e Verdieping

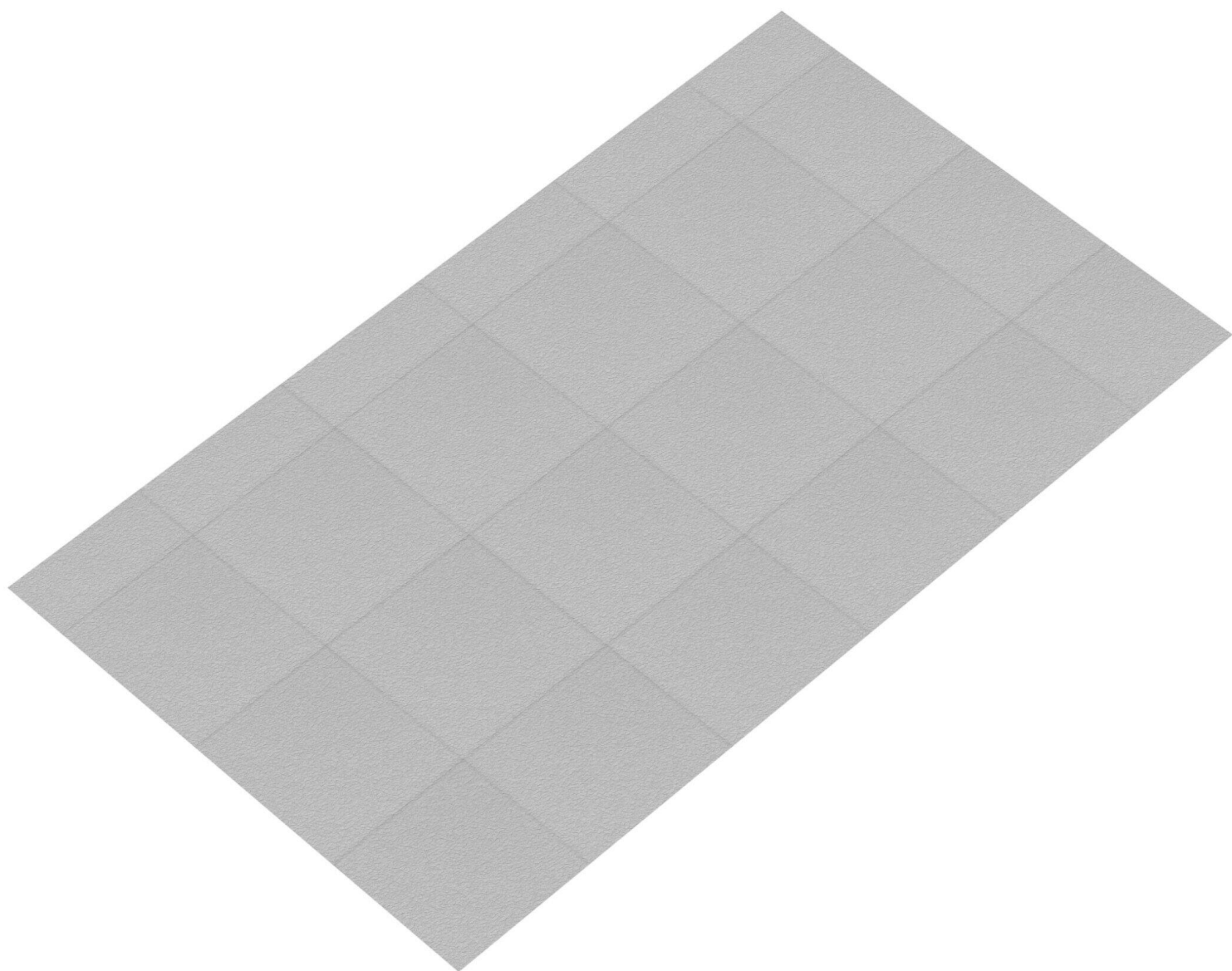




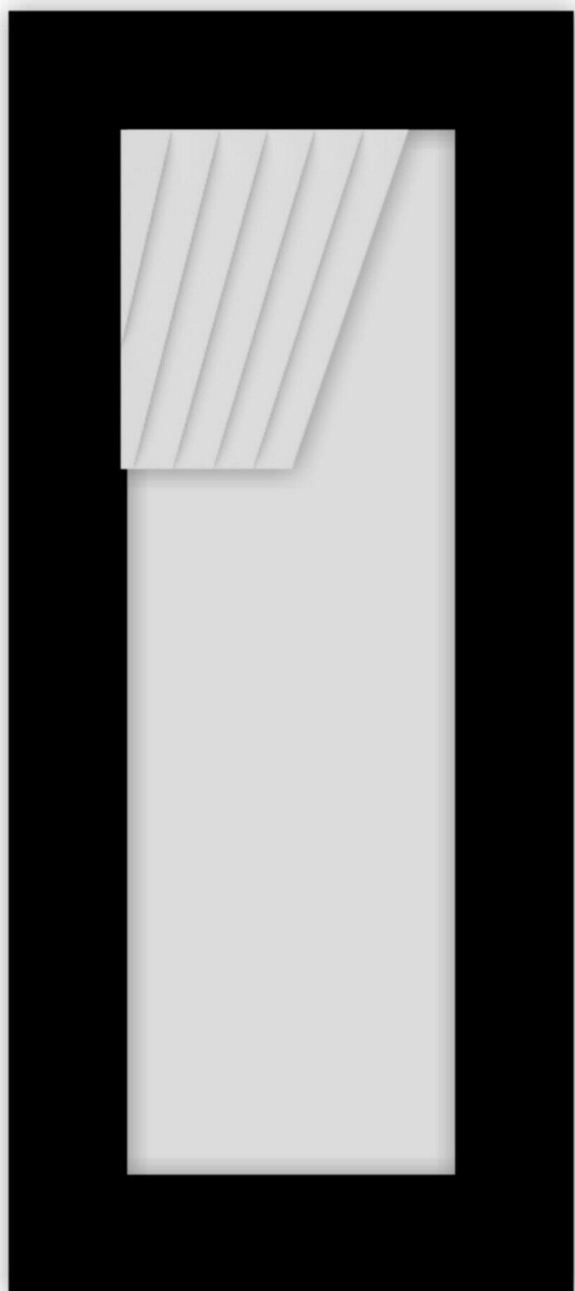
Begane Grond Tuin



Overkapping

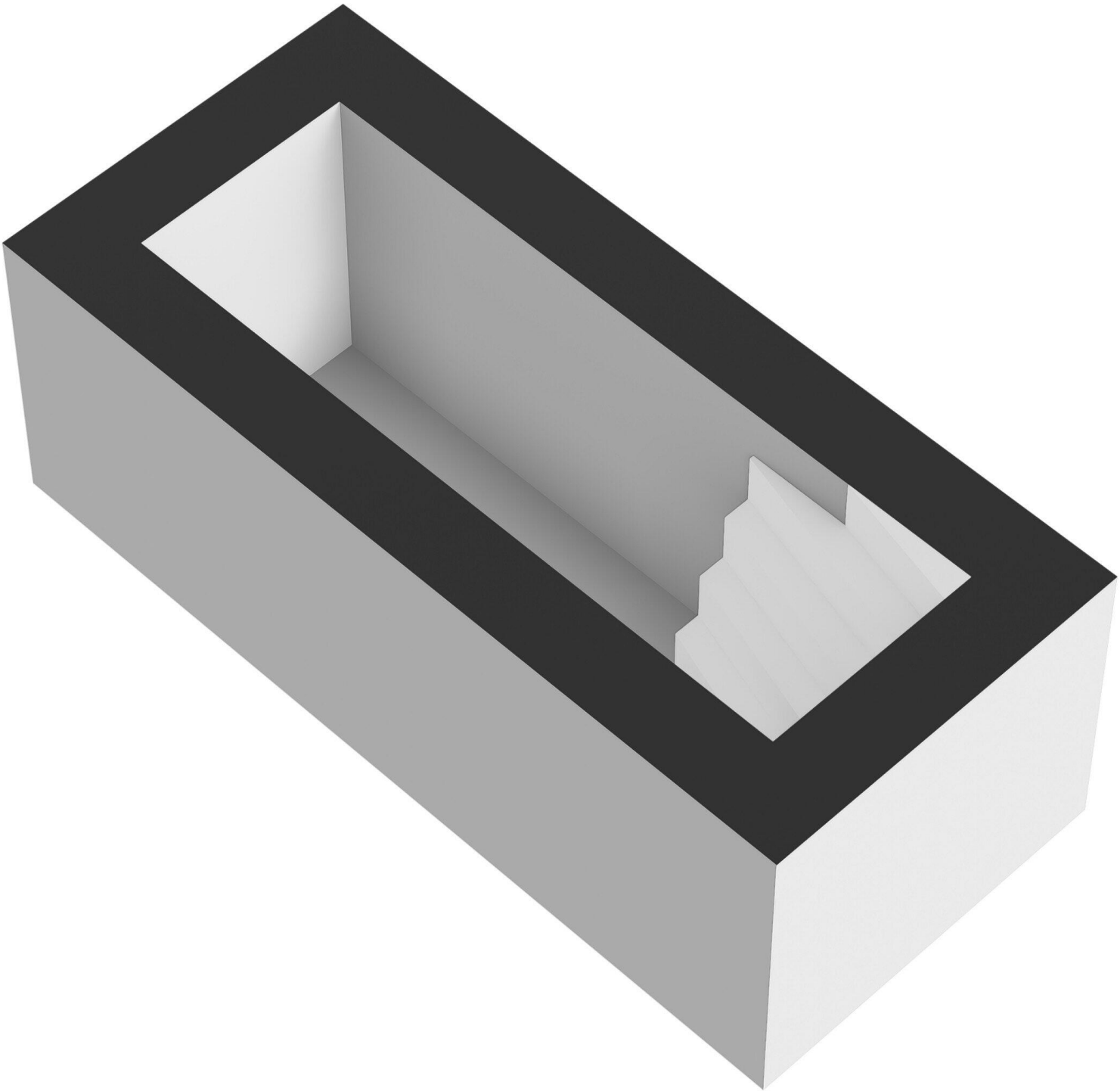


◀ 0.83 m ▶



2.65 m

Kelder



Dotterlaan 24

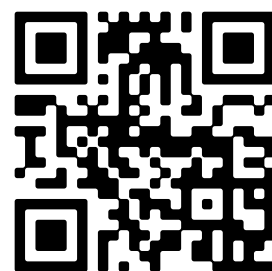
www.dotterlaan24.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!