




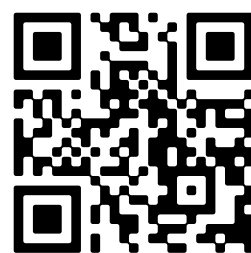





-  Zwanensingel 16, Velp
-  Vraagprijs: € 495.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 134 m²
-  Perceeloppervlakte: 245 m²
-  Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: D



 Scan Mij!

Omschrijving

Zwanensingel 16, 6883 GA Velp

Ruim en licht gezinshuis met vier slaapkamers en een diepe achtertuin aan een brede groenstrook

Het vrije uitzicht over de brede groenstrook aan de voorzijde geeft direct een gevoel van rust zodra je de Zwanensingel inrijdt. Dit lichte gezinshuis uit 1963 biedt met een woonoppervlakte van 134 m², een royale woonkamer en vier volwaardige slaapkamers een solide en eerlijke basis voor een huishouden dat behoefte heeft aan ruimte.

Begane grond

Bij binnenkomst via de entree bereik je de hal met toilet, provisieruimte en trapopgang. De doorzonwoonkamer heeft een oppervlakte van 34 m². Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen hier voor een heldere en open lichtinval. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek met uitzicht op het groen en een grote eettafel aan de tuinzijde. De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde. De keukenopstelling stamt uit 2004 en is voorzien van ingebouwde apparatuur, waaronder een recent vernieuwde vaatwasser (2024). Via de keuken is er direct toegang tot de diepe achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van goed formaat. De slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgerust met recht opgetrokken wanden, waardoor de meters optimaal benut kunnen worden. De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, een aparte douche, een toilet en een wastafelmeubel. Deze ruimte is keurig onderhouden en dateert van circa dertig jaar geleden.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Dankzij de in 2004 geplaatste kunststof dakkapel over de volle breedte is hier een verrassend ruime en lichte vierde slaapkamer ontstaan. Op de voorzolder bevindt zich de wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel.

Tuin en buitenruimte

Het totale perceel meet 245 m². De ruime voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de openbare weg en extra privacy in de woonkamer. De achtertuin is ruim 11 meter diep en is gesitueerd op het noorden. Door de diepte en de open ligging is er gedurende de dag altijd ergens een zonneplek of juist een schaduwrijke plek te vinden. Achterin de tuin staat een vaste overkapping grenzend aan een beschut houten tuinhuis/berging met elektra. Daarnaast beschikt de woning over een tweede praktische bergruimte en een achterom.

Omgeving

De woning ligt aan een rustige weg in een gevestigde en bosrijke woonwijk in Velp. De locatie is ideaal voor natuurliefhebbers: je wandelt zo richting het historische Landgoed Biljoen en kasteel Biljoen. Ook de uiterwaarden van de IJssel en de uitgestrekte bossen en heide van de Posbank zijn snel bereikbaar. Velp beschikt over een compleet centrum met winkels en horeca, en scholen zijn ruim in de nabijheid aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend: via het Velperbroekcircuit ben je binnen enkele autominuten op de snelwegen (A12/A50) en het centrum van Arnhem is vlot bereikbaar met de auto, bus of trein.

Bouwtechnisch

Kozijnen & Glas: De woning is in 2020 grotendeels uitgerust met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen voorzien van isolerende HR-beglazing.

Keuken & Sanitair: Zowel de keuken (2004) als de badkamer (circa dertig jaar oud) verkeren in functionele en nette staat, maar dienen op termijn gemoderniseerd te worden naar de huidige wooneisen.

Installaties: De cv-ketel betreft een Intergas HRE combiketel uit 2021 (volledig eigendom), welke in juli 2023 voor het laatst professioneel is onderhouden. Er is een definitief energielabel D geregistreerd.

Verkoper vertelt

Ik heb dit huis in 1998 gekocht en er altijd met heel veel plezier gewoond. Het huis is heel mooi gelegen in een rustige buurt met uitzicht op een groenstrook, waarbij de vele ramen in de kamer zorgen voor een mooie lichtinval. Er is een ruime, zonnige achtertuin met een beschut tuinhuis, meerdere plekken voor gezellige zitjes en twee bergruimtes voor fietsen en gereedschap. Velp zelf heeft een gezellig centrum met diverse eetgelegenheden, veel winkels en ook scholen zijn ruim aanwezig. Daarnaast kun je in de nabije omgeving heerlijk wandelen en fietsen, bijvoorbeeld langs kasteel Biljoen. Het huis ligt dicht bij de IJssel met een goede aansluiting op de fietsroutes langs deze mooie rivier, en ook de Posbank met haar bossen en heide is uitstekend te bereiken. Met de auto zijn de snelwegen via het Velperbroekcircuit ideaal bereikbaar en ook Arnhem is dichtbij, eventueel via een goede bus- of treinverbinding. In het nabijgelegen Duiven vind je bovendien winkels als de Makro en Ikea. De reden van mijn vertrek is simpelweg dat het huis voor mij te groot is geworden en ik ga samenwonen met mijn partner.

Algemeen

Bouwjaar: 1963

Woonoppervlakte: 134 m²

Perceeloppervlakte: 245 m²

Aanvaarding: In overleg

Ben je benieuwd naar de ruimte en de mogelijkheden van dit gezinshuis? Neem contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1963
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	134 m²
Perceeloppervlakte:	245 m²
Inhoud:	486 m³
Overige inpandige ruimte:	6 m²
Externe bergruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Intergas kombi compact hre 36/30 a combiketel gas gestookt uit 2021 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	104 m² (11.11 meter diep en 7.24 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

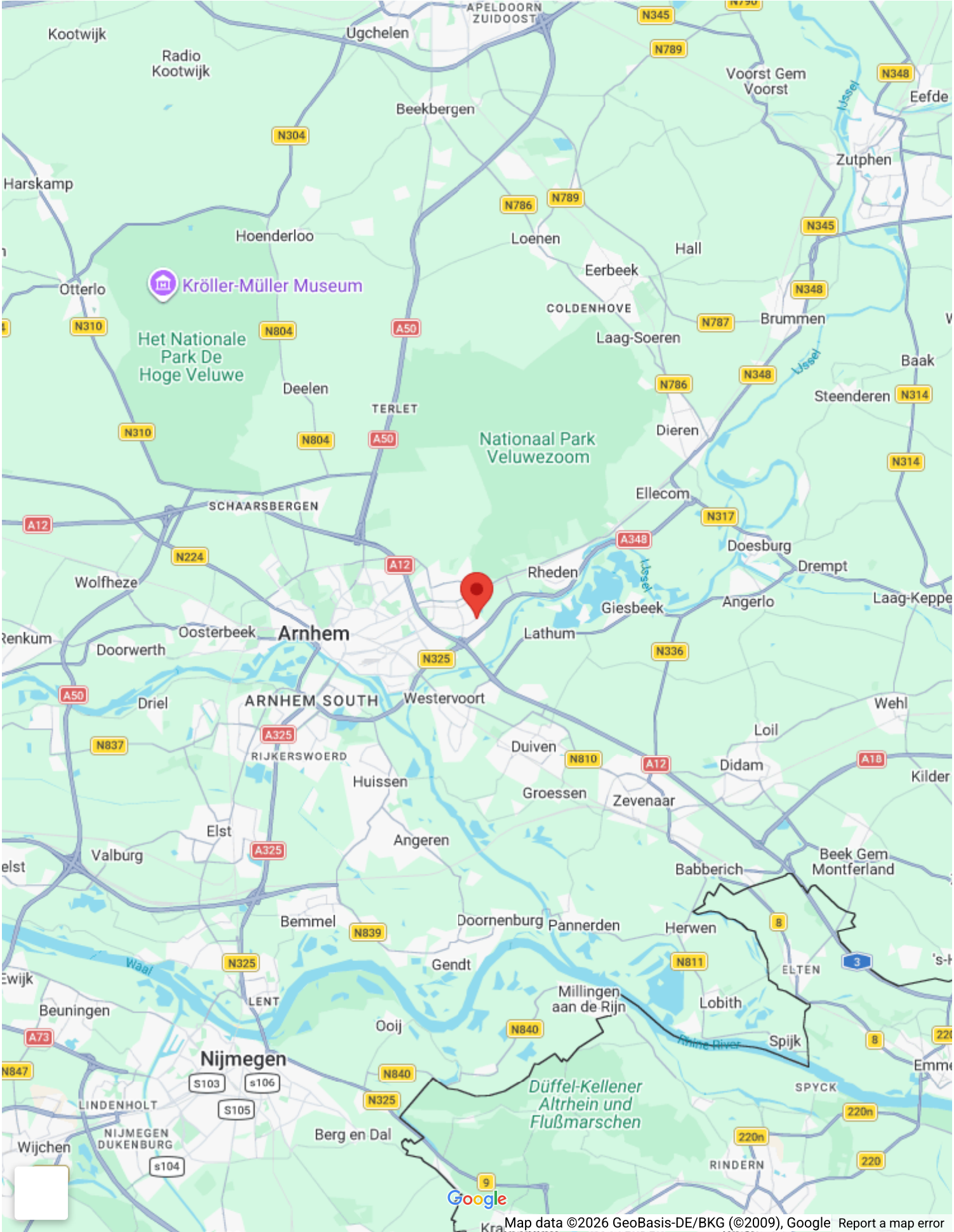
Garage

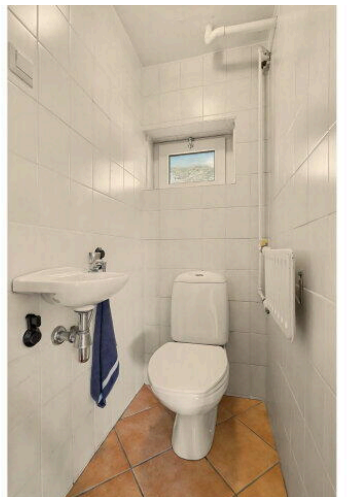
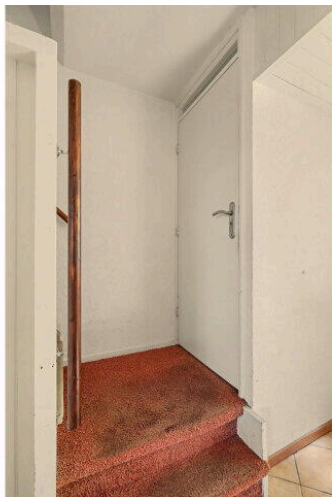
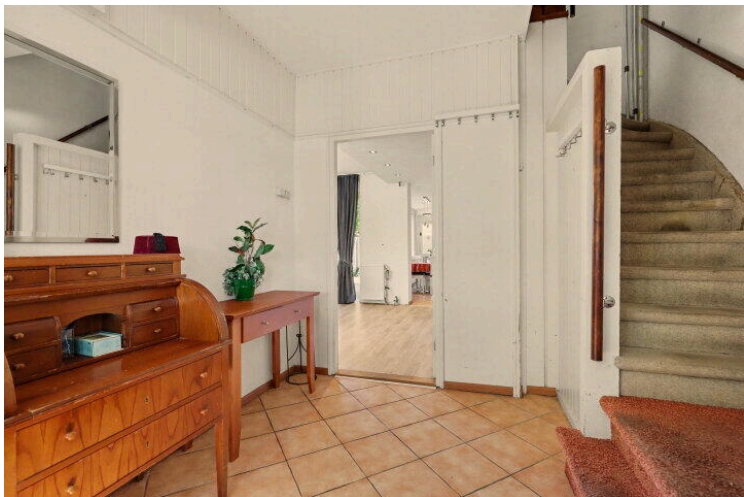
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

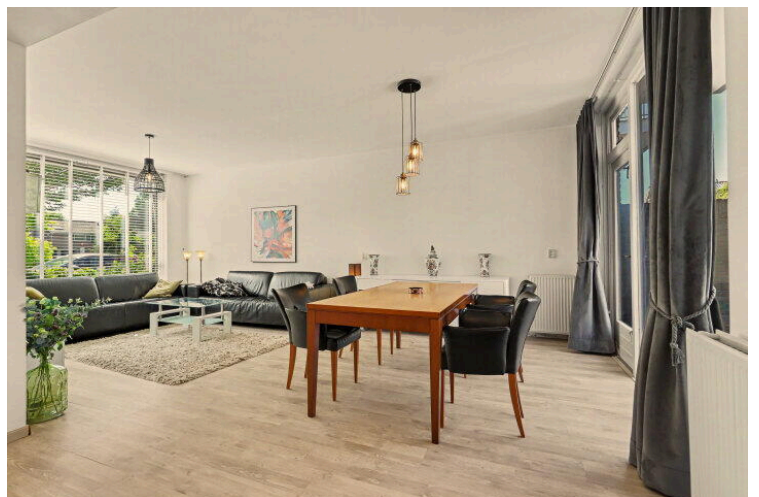
Op de kaart

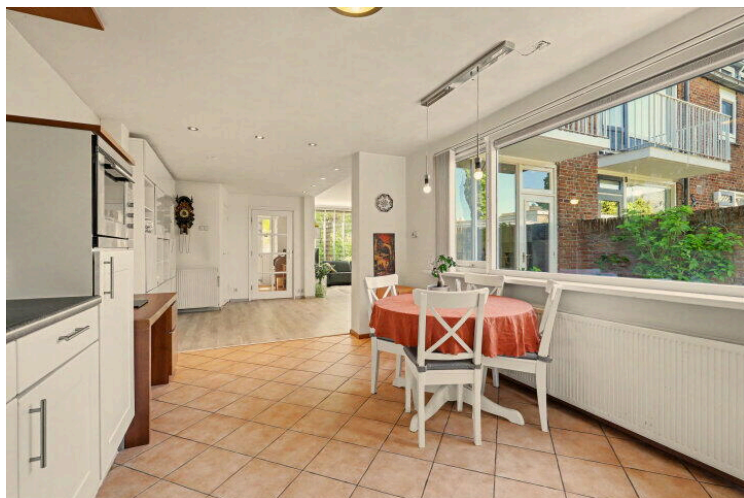


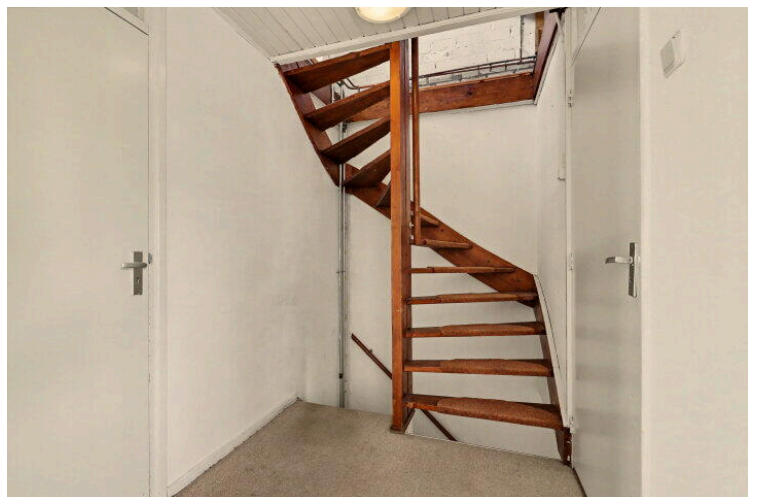
Op de kaart

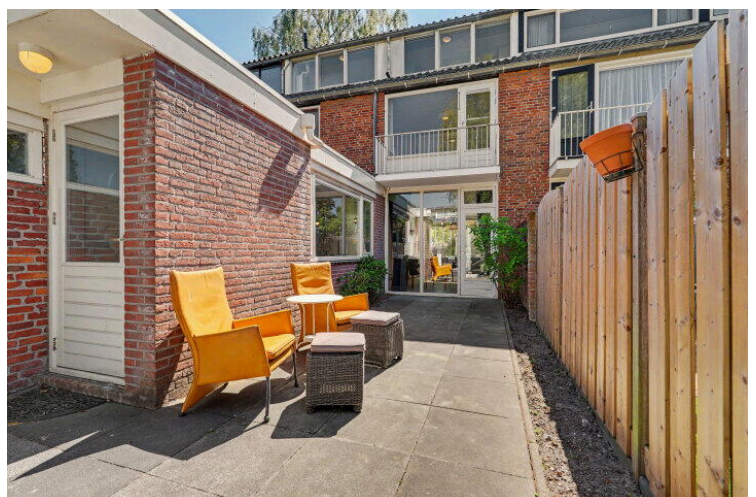
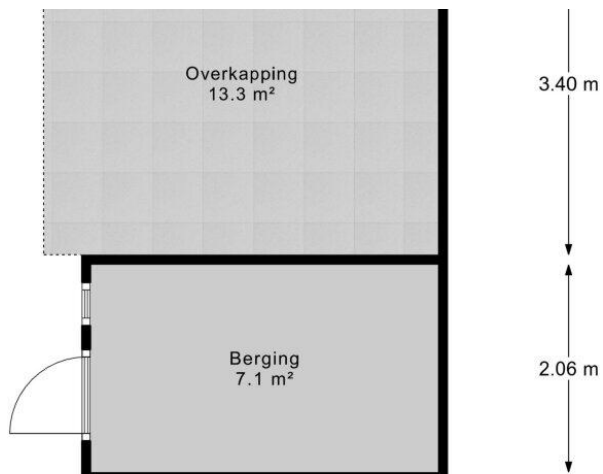


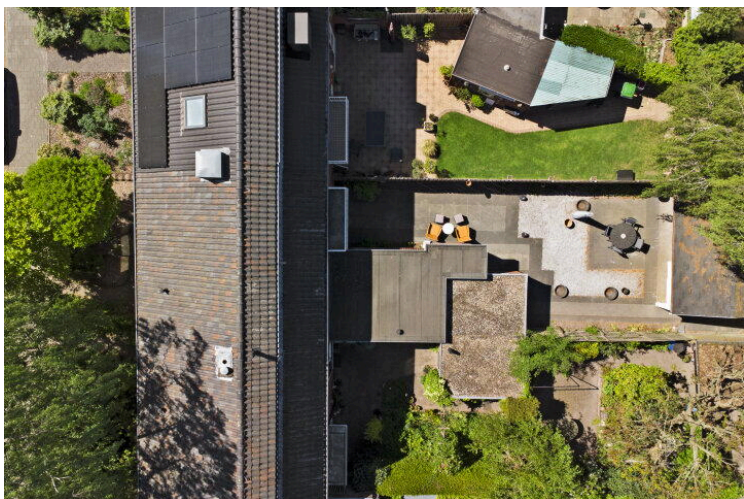










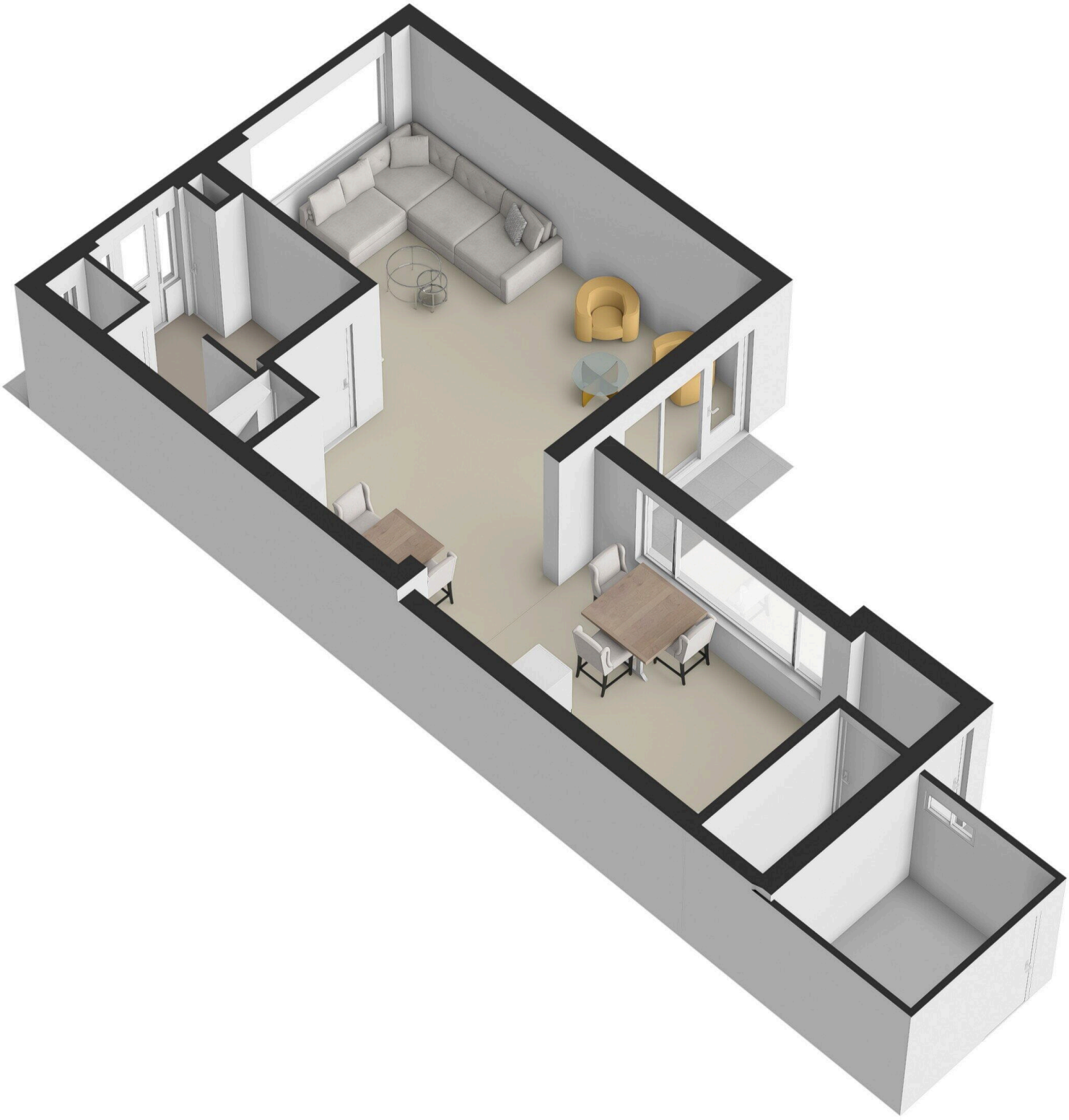






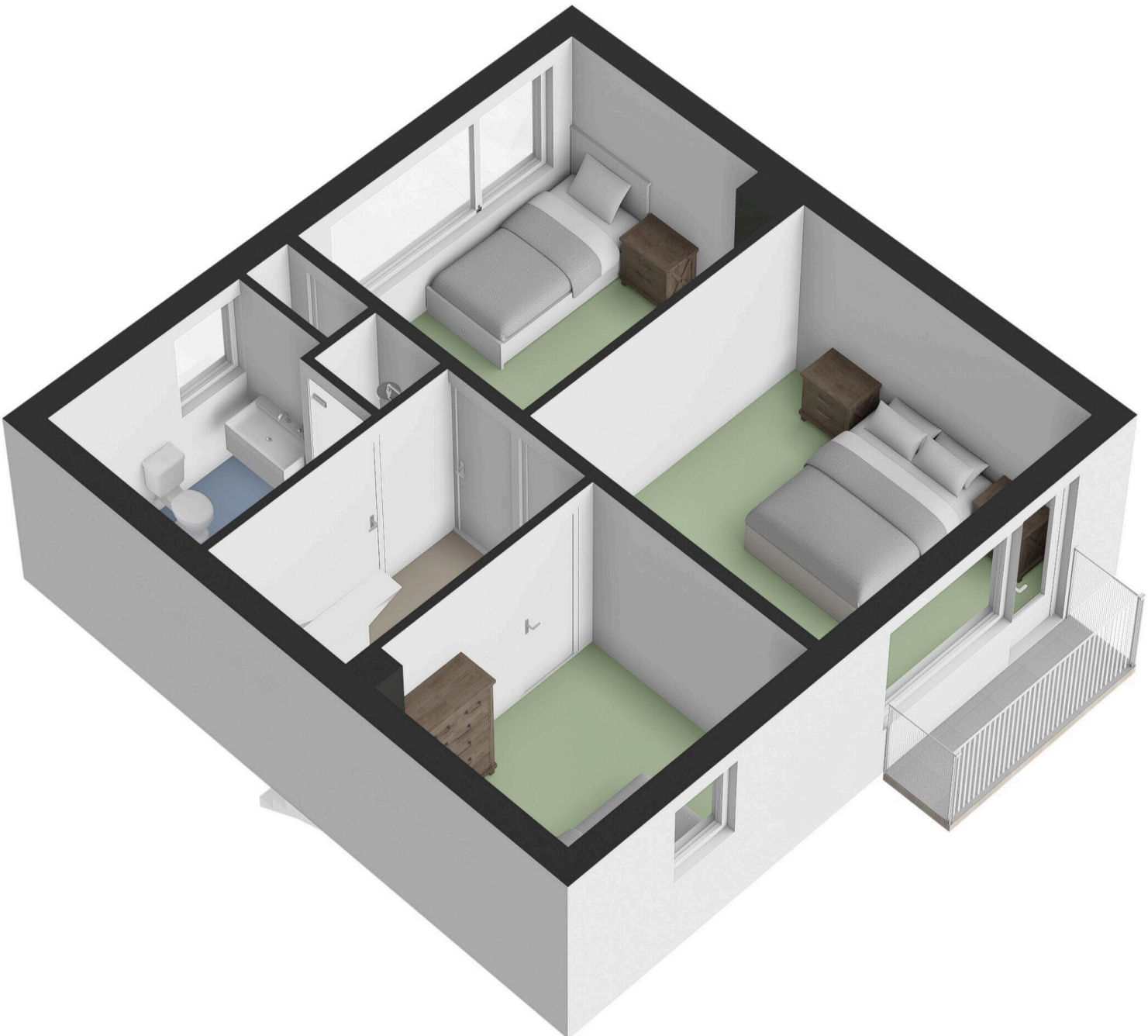


Begane Grond





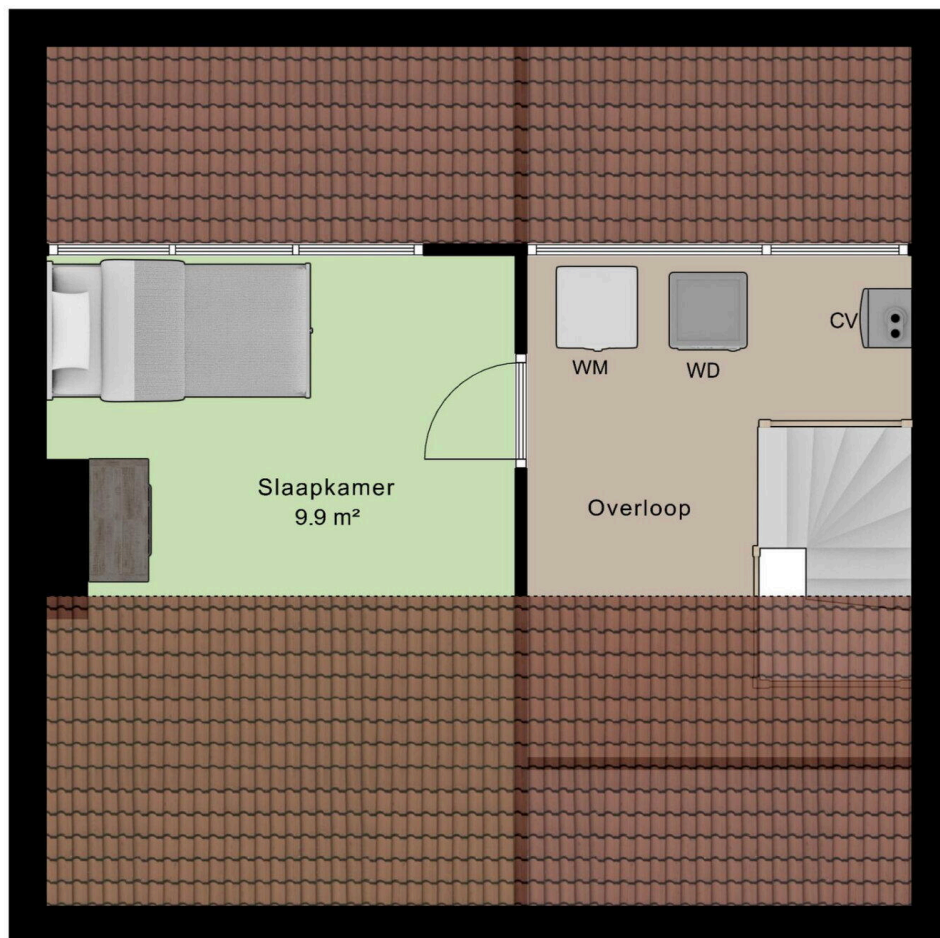
1e Verdieping



6.85 m

2.68 m

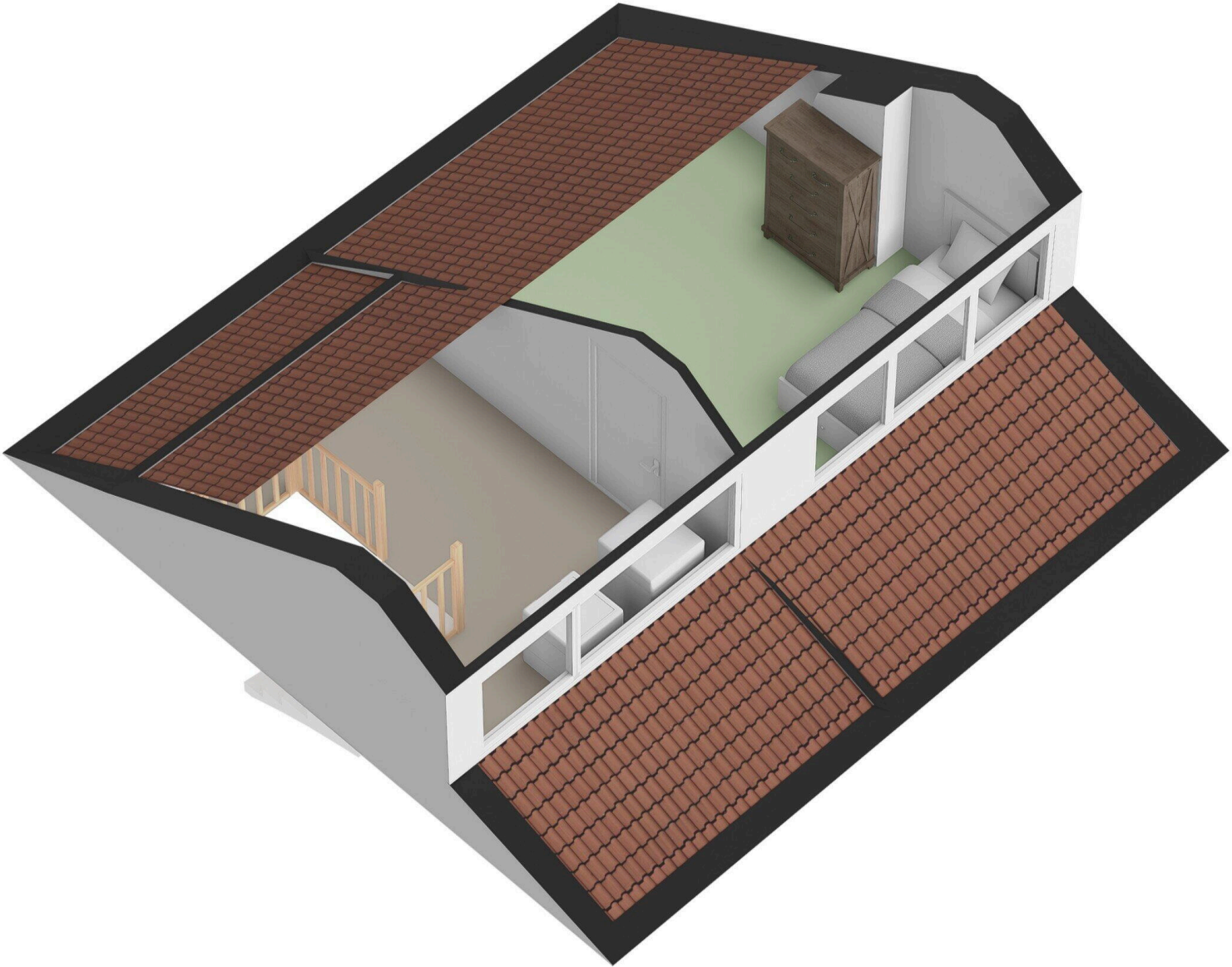
5.12 m

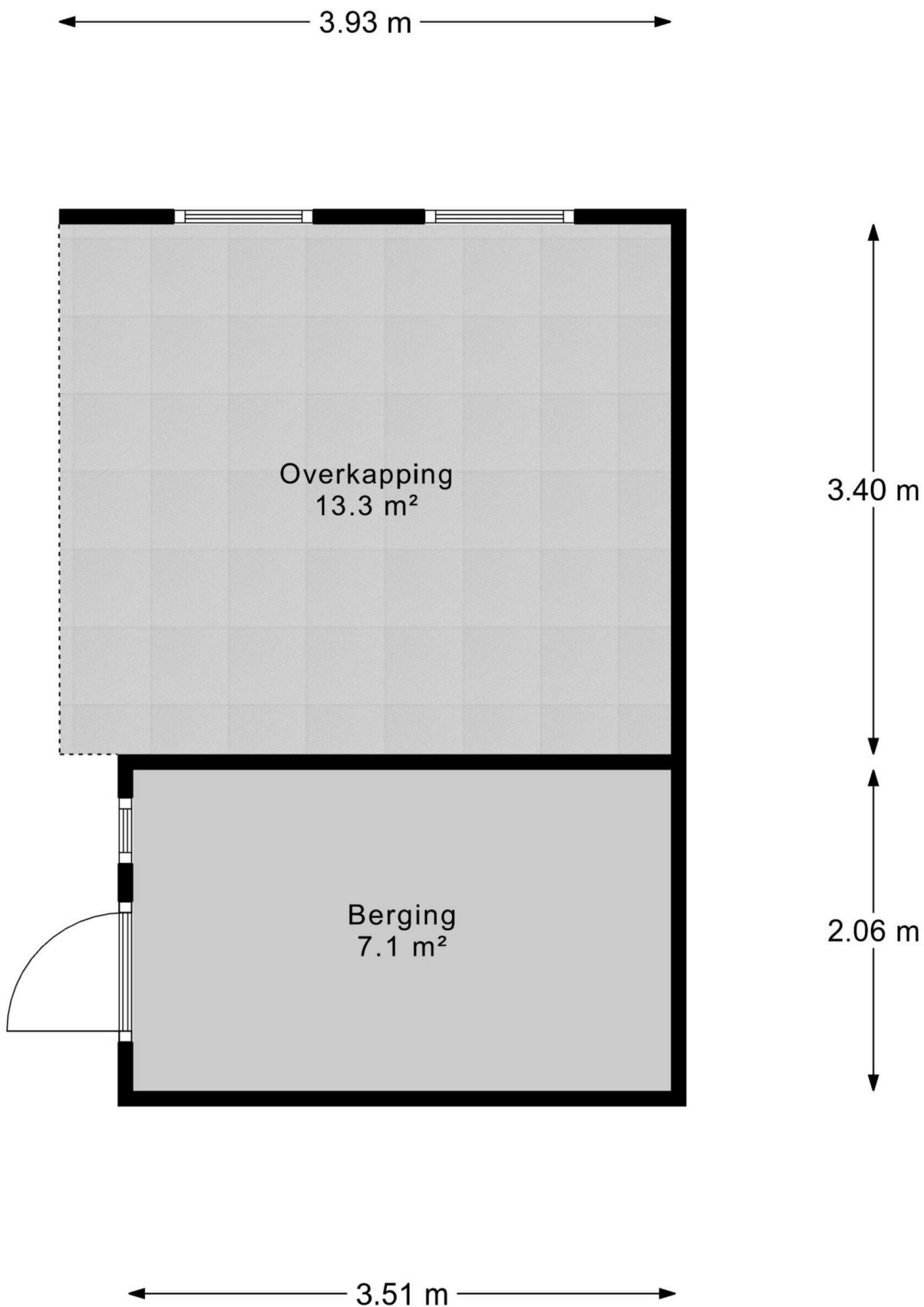


3.95 m

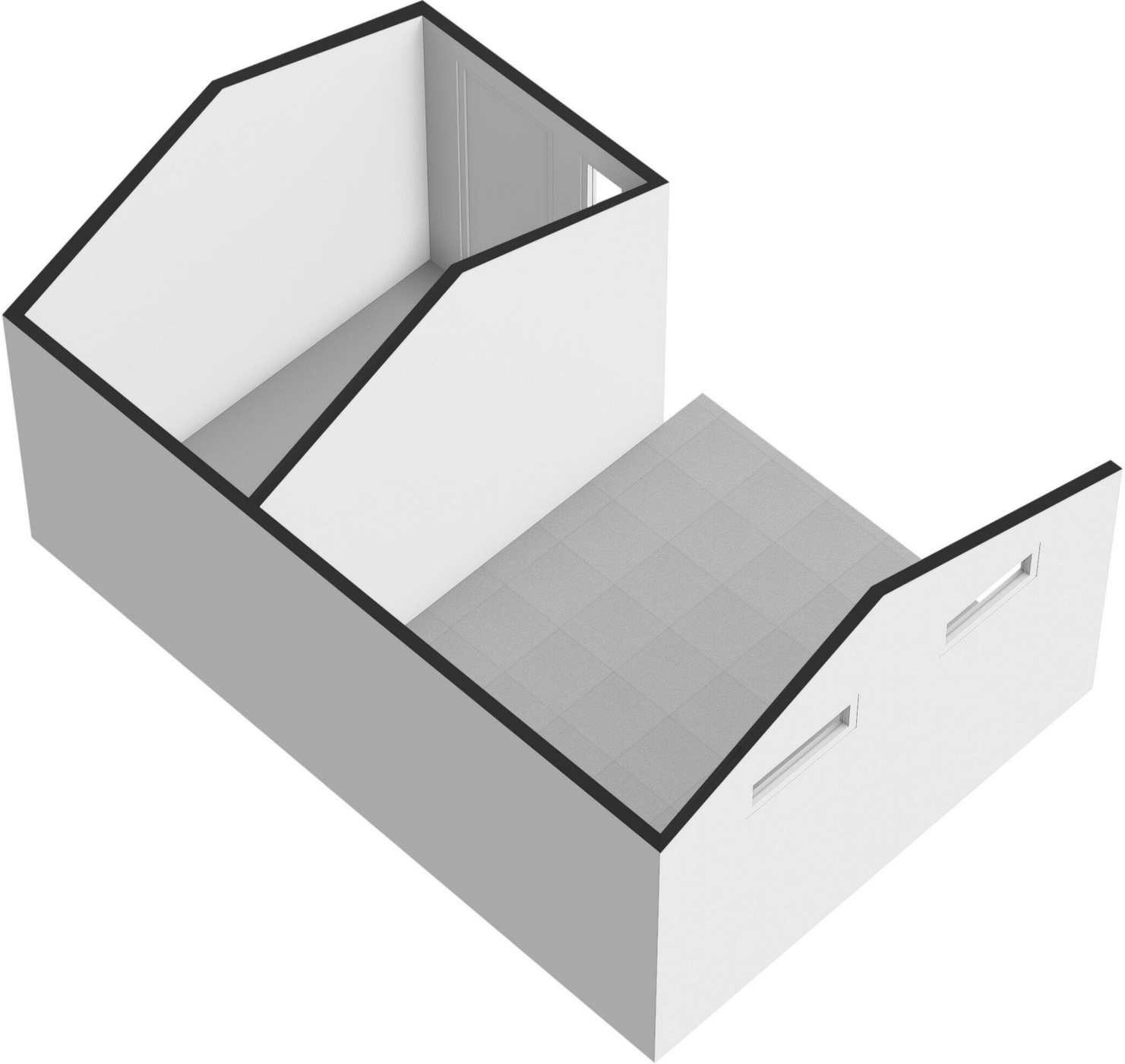
3.69 m 3.03 m

2e Verdieping





Berging





Begane Grond Tuin



Zwanensingel 16

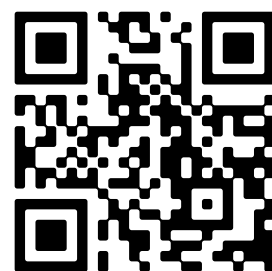
www.zwanensingel16.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!