





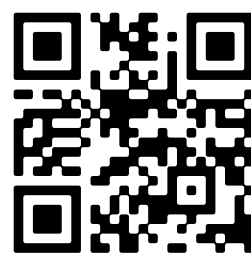





-  Goudreinetgaard 9, Arnhem
-  Vraagprijs: € 415.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 140 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!

# Omschrijving

## Goudreinetgaard 9, 6831 AT Arnhem

Een plek waar rust, ruimte en modern wooncomfort samenkomen.

Aan de Goudreinetgaard 9 in Arnhem woon je aan een rustige straat. De voortuin grenst hier direct aan een brede groene zone met een speeltuin, waardoor kinderen hier veilig en onder toezicht buiten kunnen spelen. De afgelopen jaren is er flink in de woning geïnvesteerd, waardoor de belangrijkste basisvoorzieningen up-to-date zijn. Met vier ruime slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden en een zeer centrale ligging is dit een comfortabel gezinshuis.

De rondleiding.

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal tref je de toiletruimte, de trapopgang en de vernieuwde meterkast uit 2022. De tuingerichte woonkamer heeft een oppervlakte van 27 m<sup>2</sup> en is voorzien van een nette laminaatvloer. Grote ramen aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een vrij uitzicht over de eigen achtertuin. Middels de openslaande deuren loop je direct het overdekte terras in de zonnige tuin op. Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd. Deze opstelling beschikt over een Grohe Red heetwaterkraan en inbouwapparatuur uit hetzelfde bouwjaar, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken kijk je direct uit op de voorgelegen groenstrook en de speeltuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van een nette vloerafwerking. De badkamer is in 2022 compleet gemoderniseerd. De ruimte is efficiënt ingedeeld met een ligbad, een inloopdouche, een tweede toilet en een breed wastafelmeubel voorzien van twee waskommen.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Hier bevindt zich de royale vierde slaapkamer, die dankzij het grote dakraam profiteert van veel natuurlijk licht. Deze kamer leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer of als rustige thuiswerkplek. Verder vind je op de overloop een handige was-/stookruimte met plaats voor de wasmachine en de cv-ketel.

Buitenruimte & bergingen.

De zonnige achtertuin op het zuiden is circa 13 meter diep en heeft een oppervlakte van ongeveer 70 m<sup>2</sup>. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en kunstgras, waardoor je volop kunt genieten van het buitenleven. Onder de vaste overkapping van 11 m<sup>2</sup> zit je heerlijk beschut, ideaal voor lange zomeravonden of om ook bij een zomers buitje comfortabel buiten te blijven zitten.

Ook aan bergruimte geen gebrek: de woning beschikt over twee stenen bergingen met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobbyactiviteiten. Daarnaast is de tuin praktisch bereikbaar via een achterom.

Omgeving.

De woning is gelegen in de Arnhemse buurt 'De Appelgaard' in de wijk Overmaat. Deze buurt bevindt zich op een



centrale locatie tussen winkelcentrum Kronenburg, de woonwijk Rijkerswoerd en het groene Elden. Met een speeltuin aan de voorzijde hebben kinderen hier alle ruimte om veilig buiten te spelen. Diverse basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich in de directe nabijheid. Voor de dagelijkse boodschappen of een middag winkelen ligt het overdekte winkelcentrum Kronenburg op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: er zijn goede verbindingen met het openbaar vervoer richting het centrum van Arnhem en de belangrijkste uitvalswegen (A325 en A12) zijn snel en eenvoudig te bereiken.

#### Bouwtechnisch & Installaties.

- + Bouwjaar & Isolatie: Het woonhuis is gebouwd in 1988 en beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie vanuit het bouwjaar en dubbel glas. Dit resulteert in een definitief energielabel B.
- + Verwarming & Warm water: Gasgestookte Nefit Bosch ProLine combiketel uit november 2016.
- + Duurzaamheid: In 2018 zijn er 8 AEG zonnepanelen op het dak geplaatst (eigendom). Het mechanische ventilatiesysteem is in 2022 vernieuwd.

#### Kenmerken & Aanvaarding.

- + Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>
- + Perceeloppervlakte: 140 m<sup>2</sup>
- + Inhoud: 375 m<sup>3</sup>
- + Aanvaarding: In overleg

#### Verkoper vertelt:

Bijna 11 jaar hebben we in dit huis gewoond. Toch hebben we de keuze gemaakt om in een grotere woning een nieuwe start te gaan maken. Wat we vooral gaan missen is de badkamer natuurlijk, de ligging en ook de burens. Het is voor ons altijd een hele fijne plek geweest om te wonen. Zeker nu het een paar jaar geleden helemaal vernieuwd is. Het huis is licht, van alle gemakken voorzien, heeft een fijne tuin, is goedkoop in het onderhoud, heeft veel bergruimte en de ligging is heel fijn. Dichtbij alles en toch in een rustige wijk. We weten zeker dat de volgende bewoners hier met heel veel plezier zullen wonen.

Ben je enthousiast geworden over de ruimte, de vernieuwde voorzieningen en de veilige ligging aan het groen? Neem dan contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging. We laten je de woning aan de Goudreinetgaard 9 graag zien.

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:  
[goudreinetgaard9.nl](http://goudreinetgaard9.nl)

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

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 415.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar:    | 1988                          |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen    |

## Oppervlakte en inhoud

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 111 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 140 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                      | 375 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte:          | 11 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 11 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aantal kamers:         | 5 kamers (4 slaapkamers)  |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer  |
| Badkamervoorzieningen: | Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche                            |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen   |
| Voorzieningen:         | Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen |

## Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energielabel: | B   |
| Isolatie:     | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas                         |
| Verwarming:   | Cv-ketel  |
| Warm water:   | Cv-ketel  |
| Cv ketel:     | Nefit bosch proline nxt hrc30/cw5 combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom) |



## Buitenruimte

|               |  |
|---------------|--|
| Ligging:      | Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging |
| Tuin:         | Achtertuint, voortuin  |
| Achtertuint:  | 70 m² (12.94 meter diep en 5.39 meter breed)                             |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom                         |

## Bergruimte

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

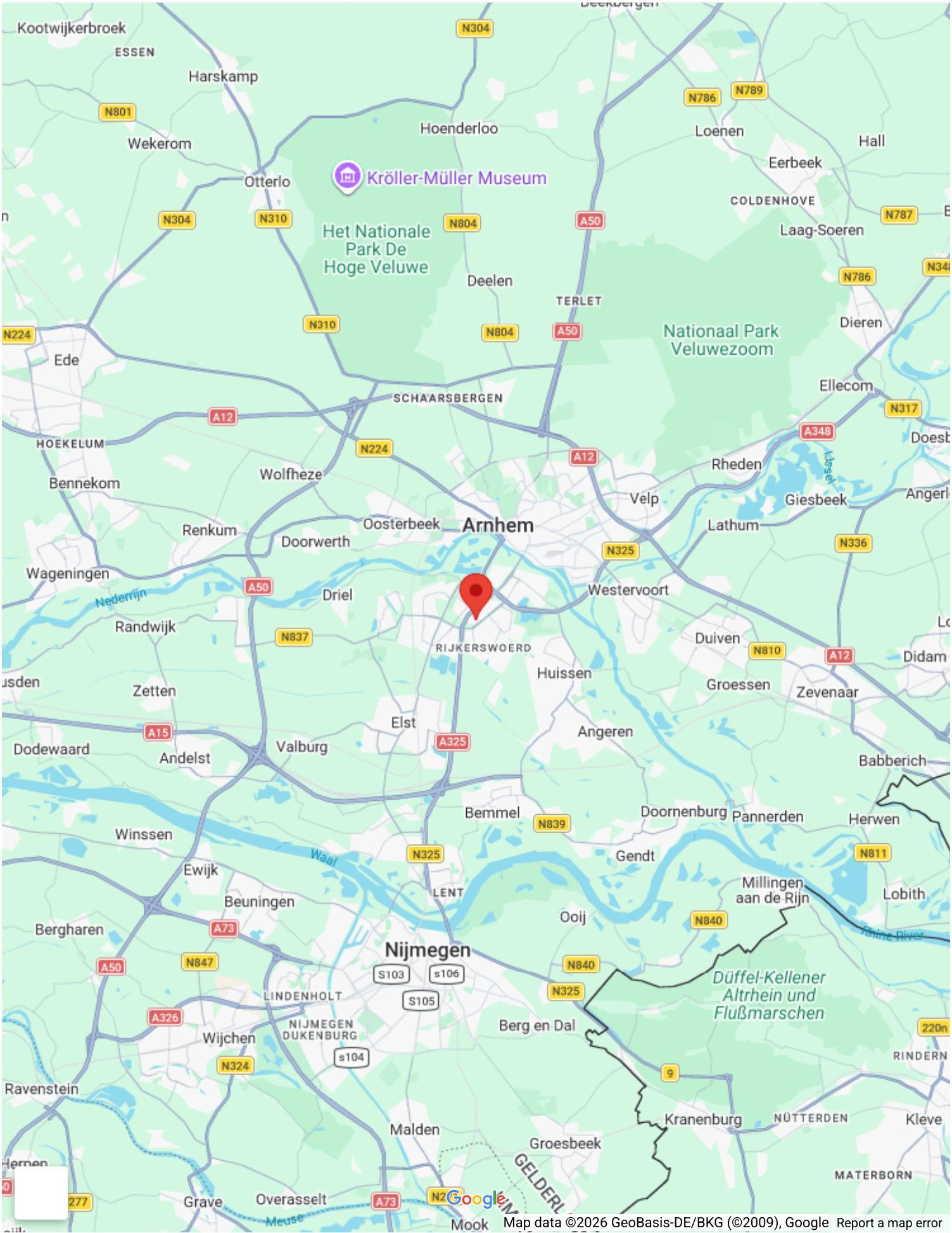
## Garage

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

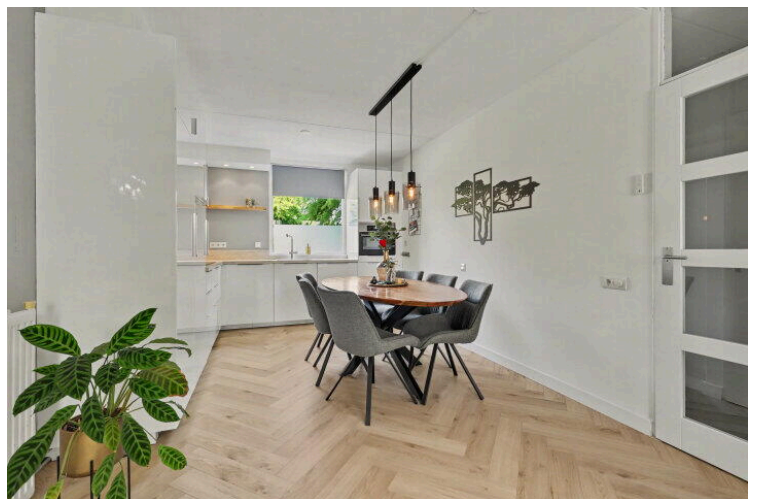
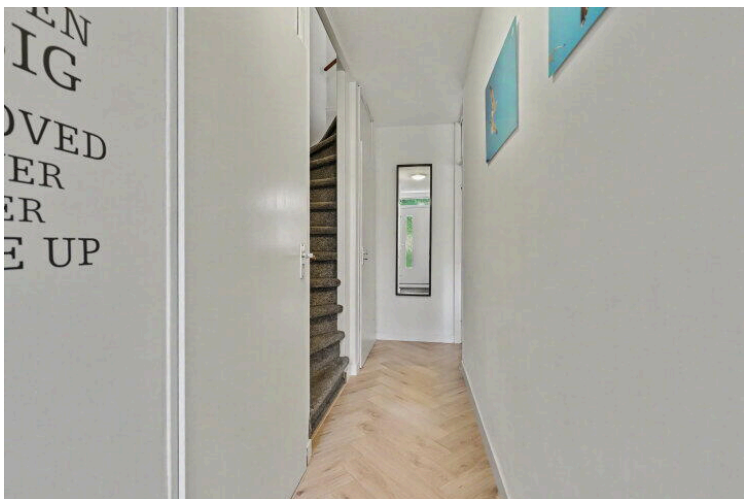
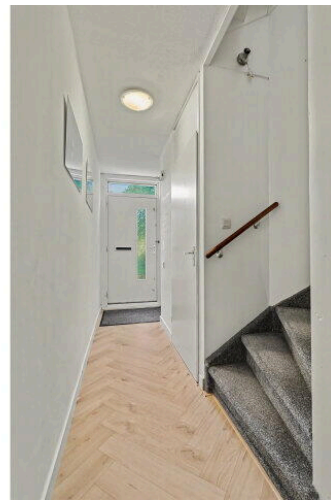
# Op de kaart



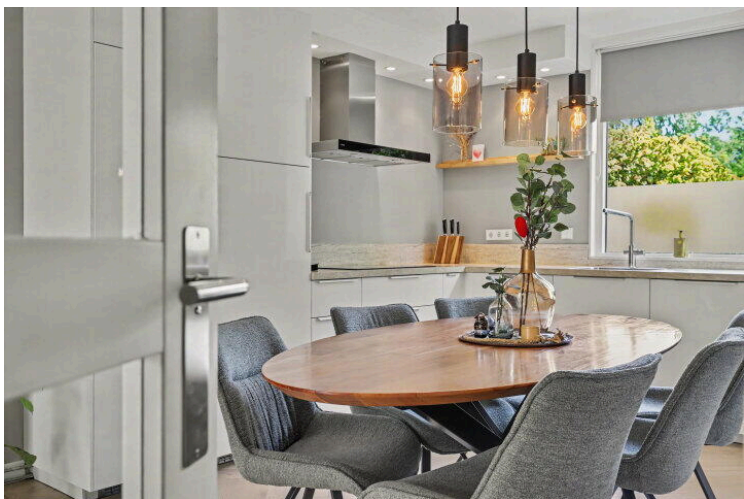
# Op de kaart



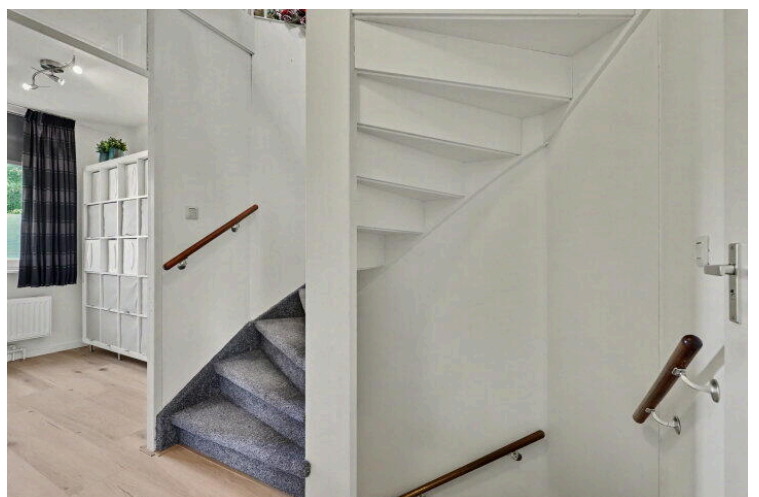
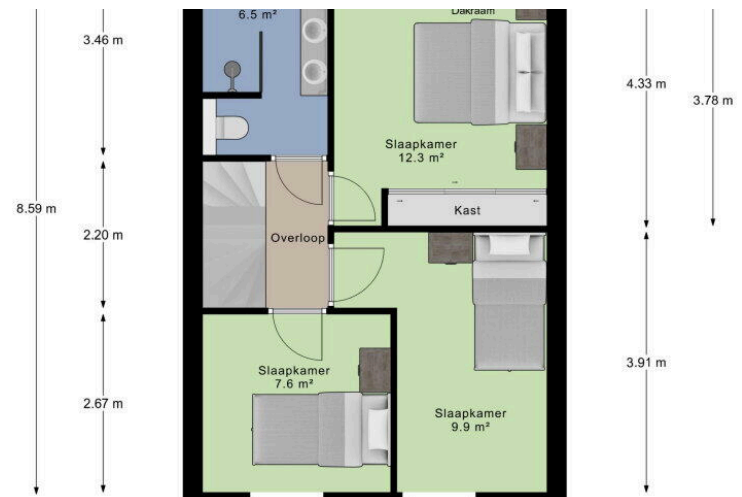
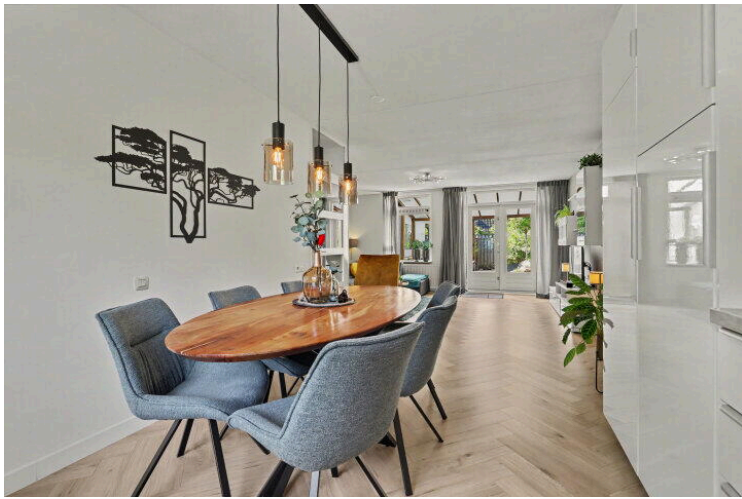




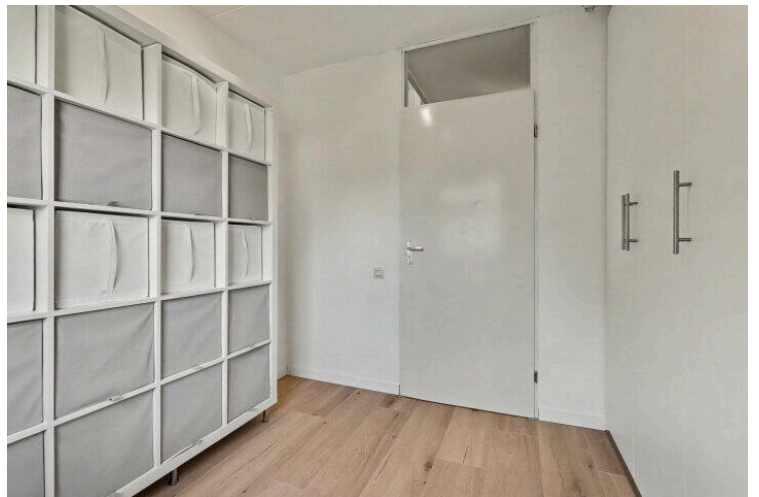
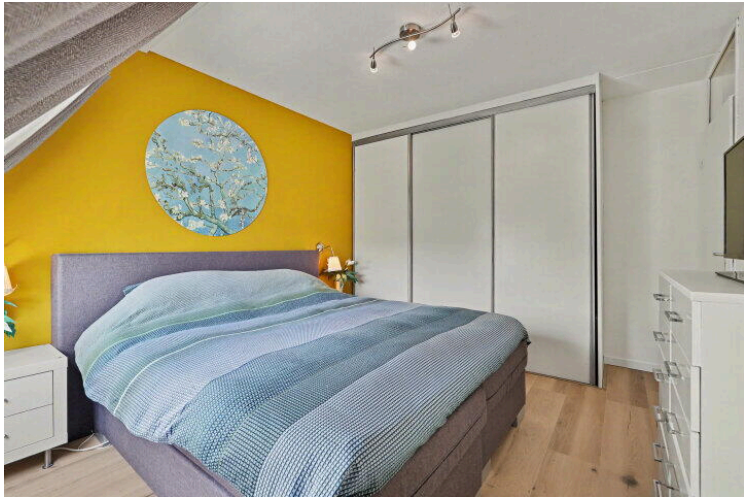




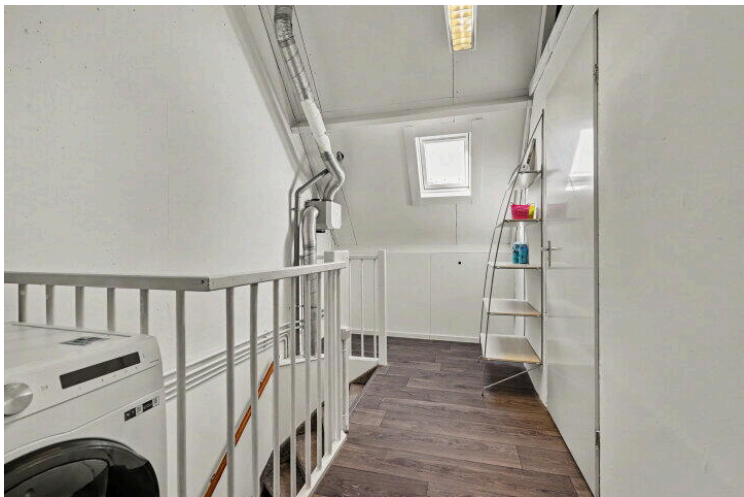
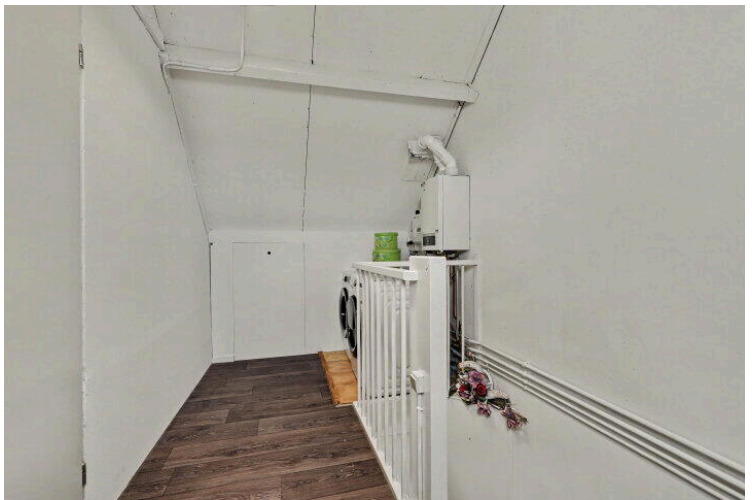
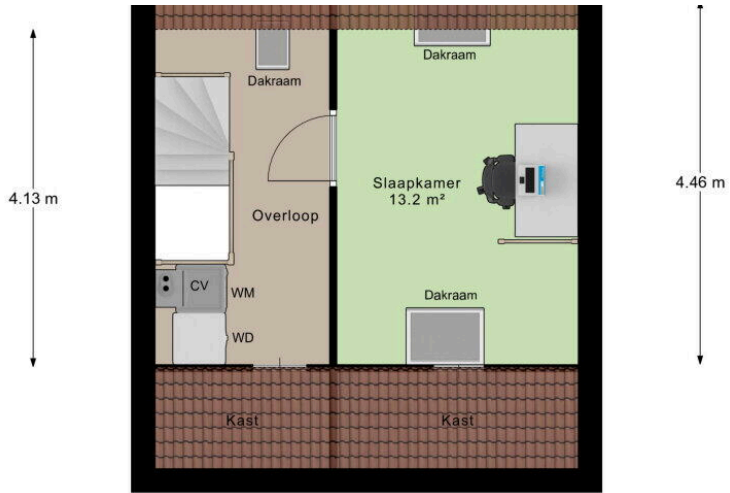




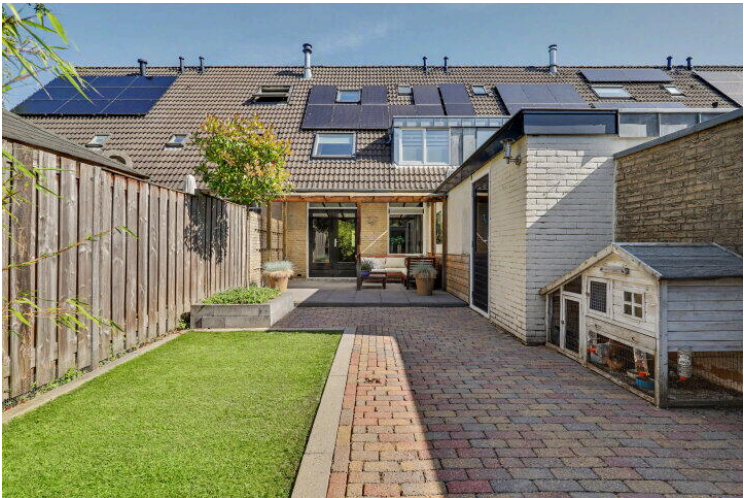




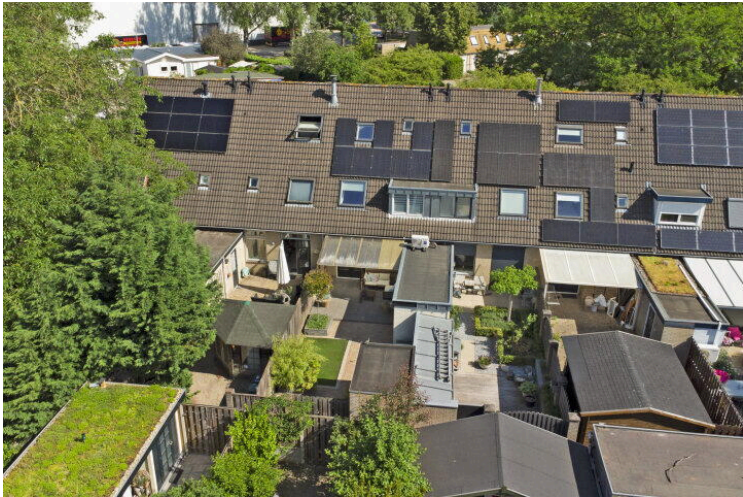
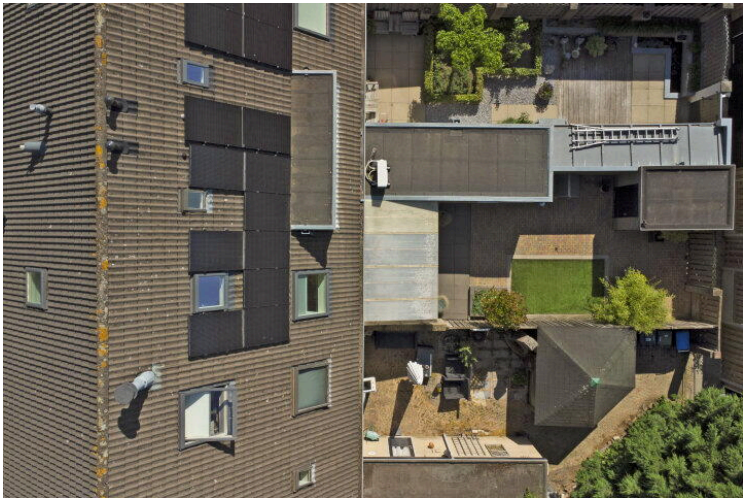
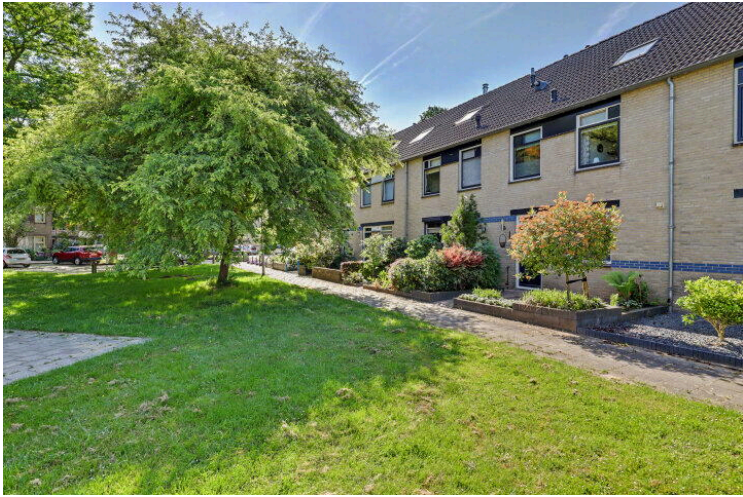




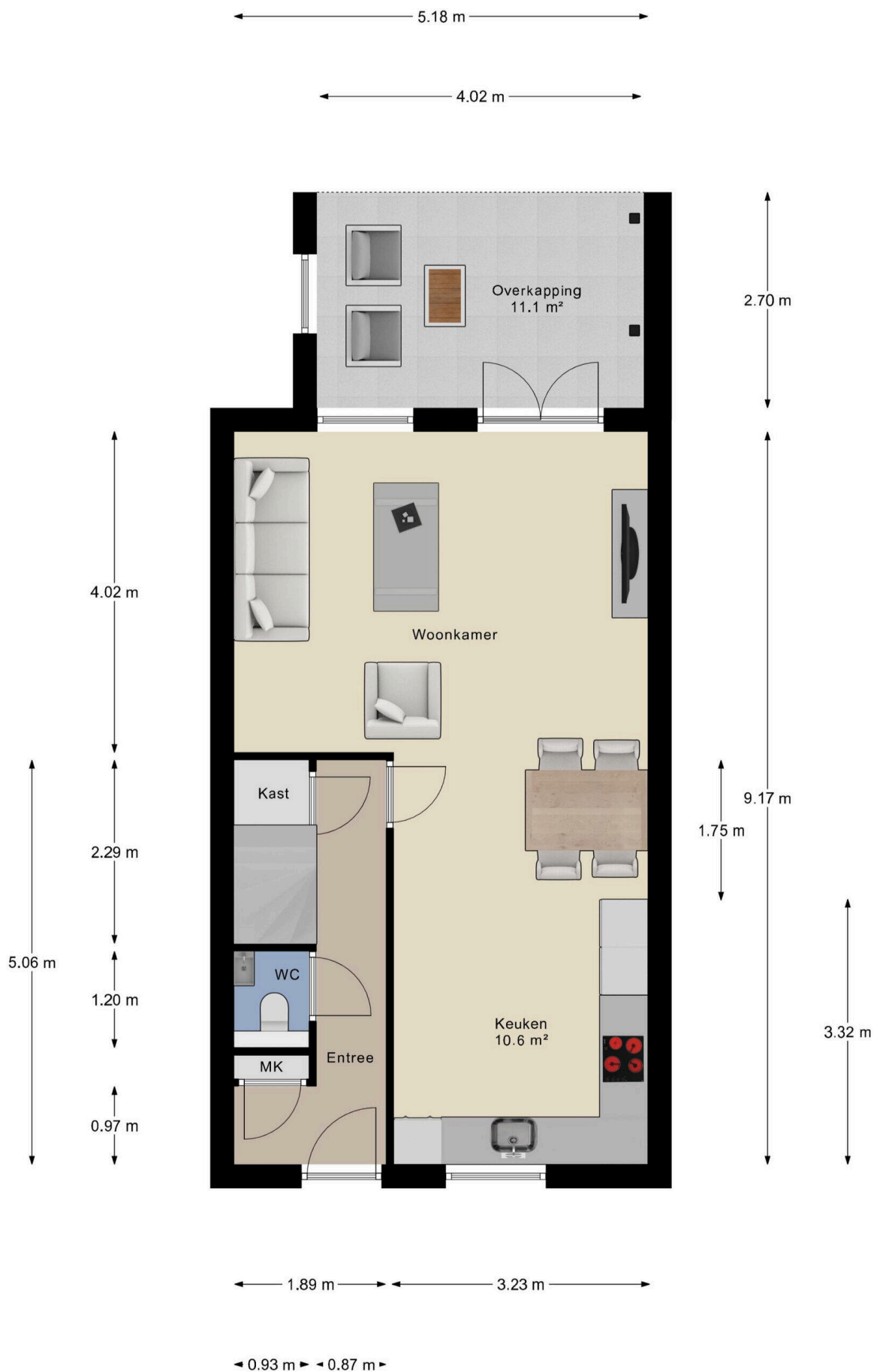




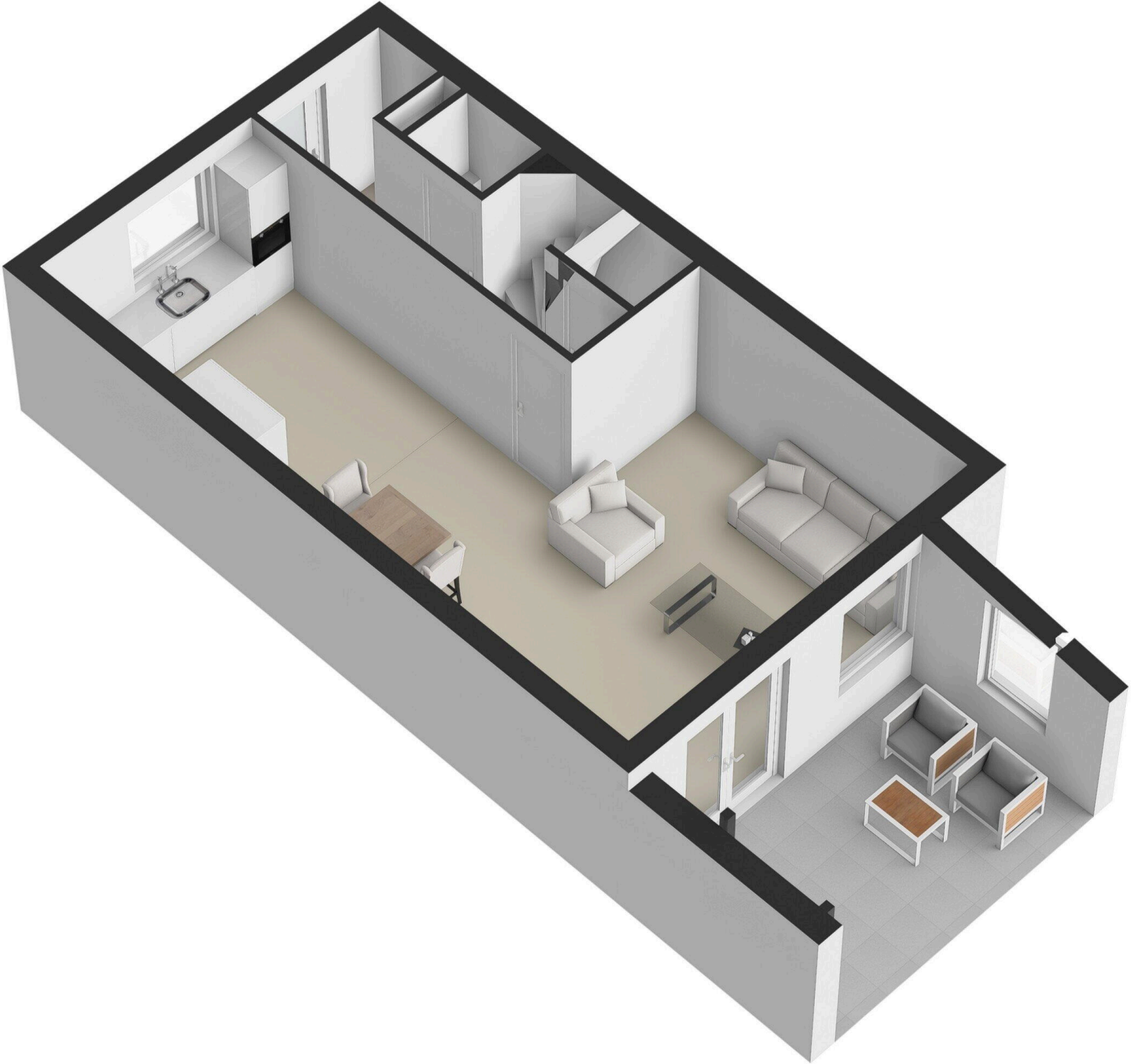




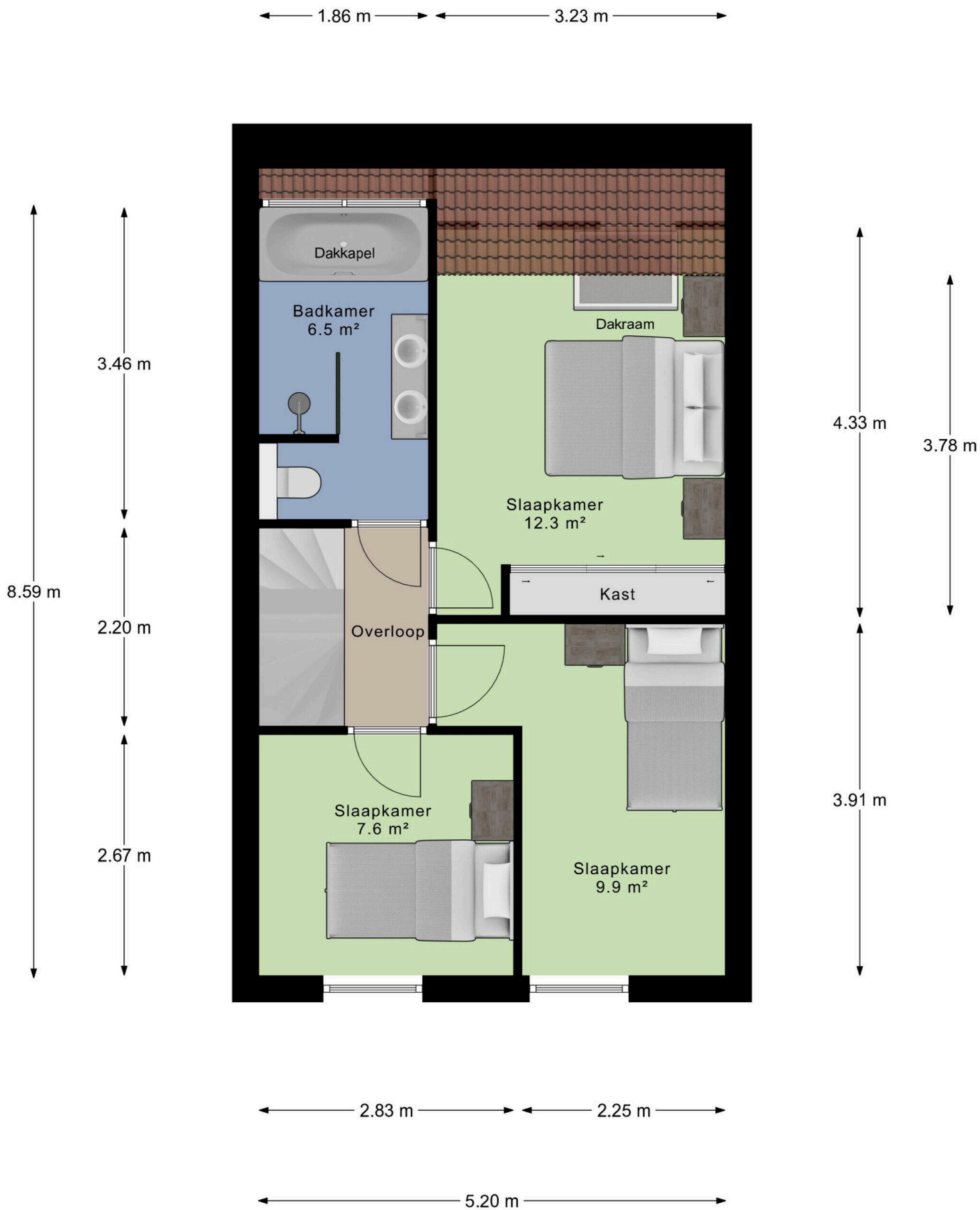




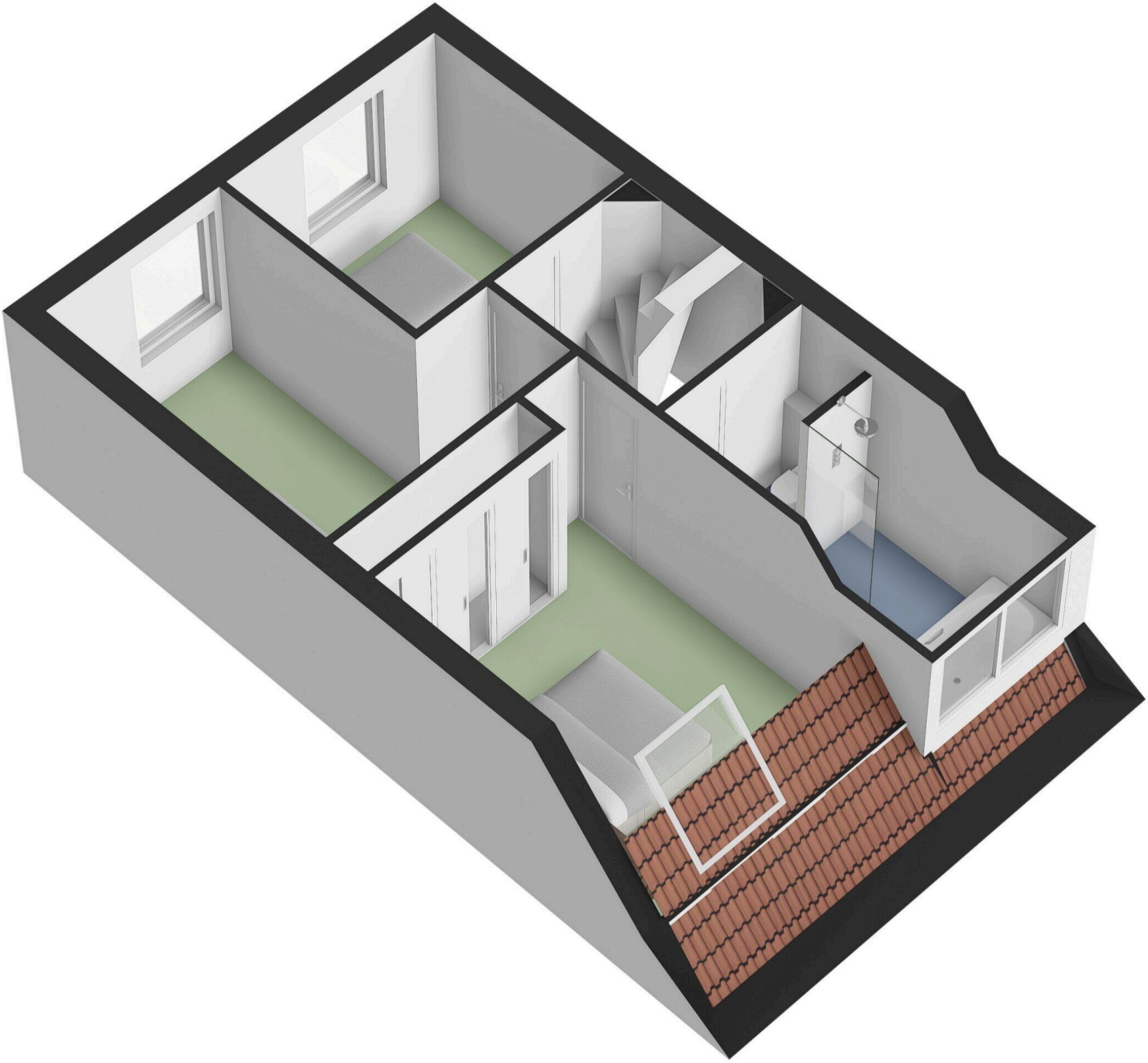
Begane Grond





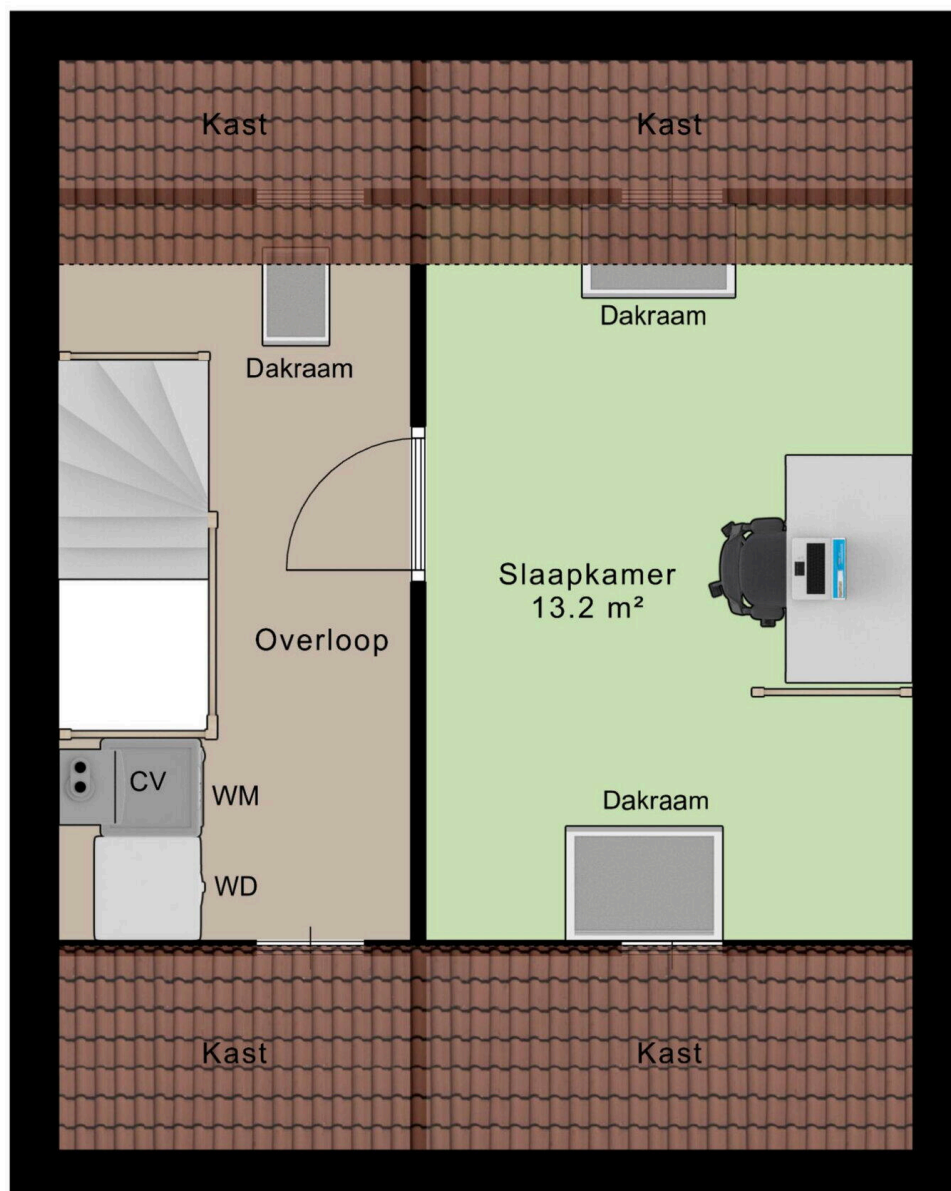


1e Verdieping



← 2.13 m → ← 2.95 m →

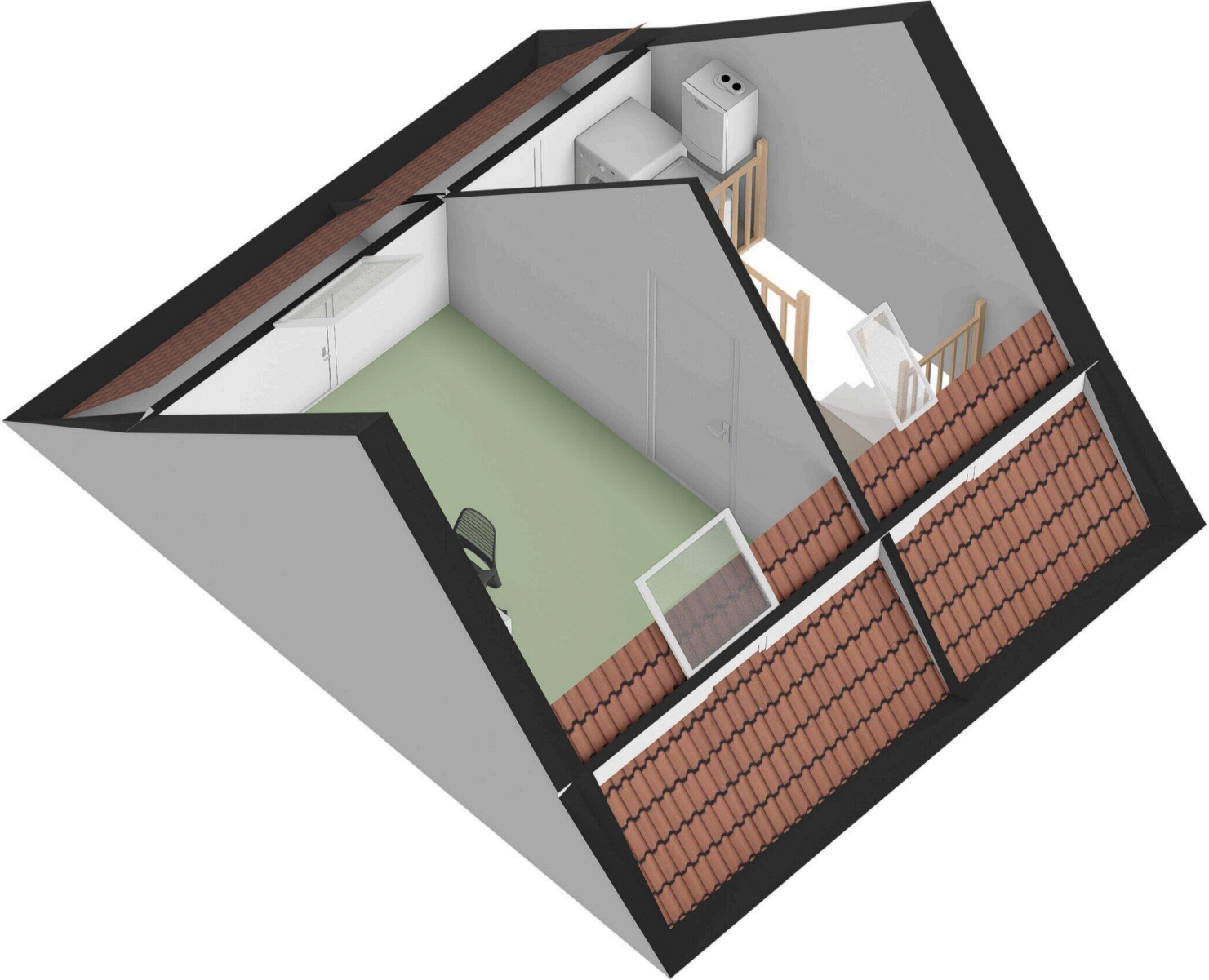
4.13 m



4.46 m

← 5.19 m →

Zolder





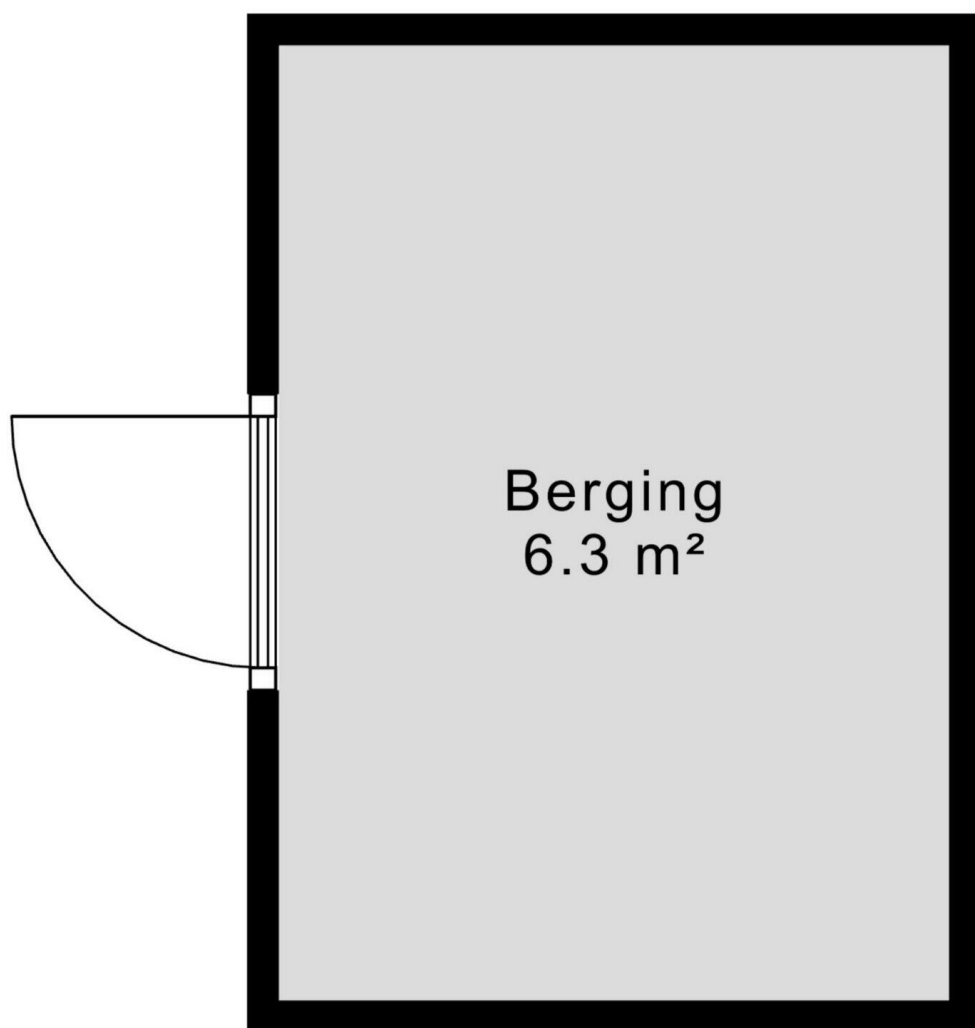


Begane Grond Tuin



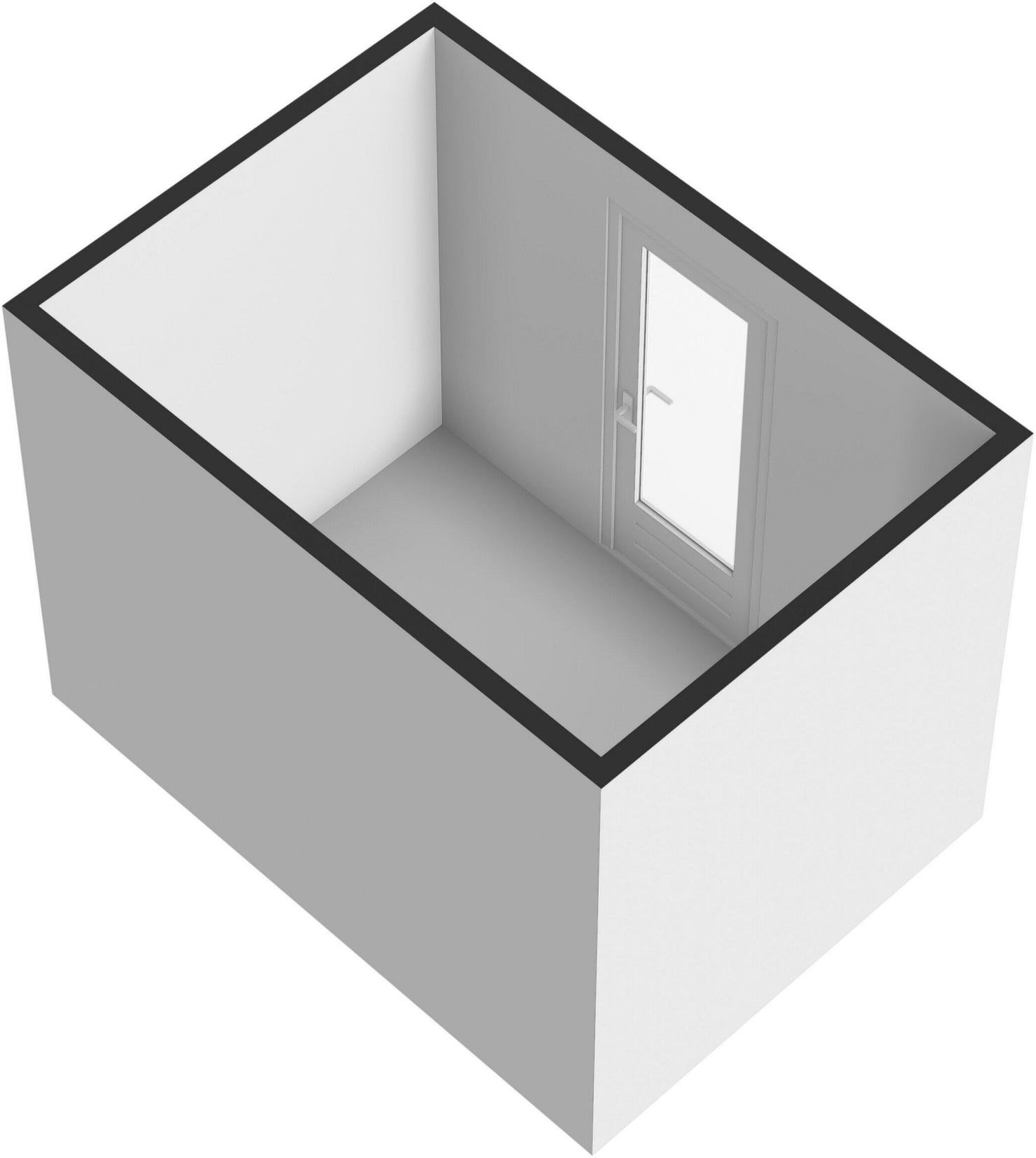


← 2.11 m →



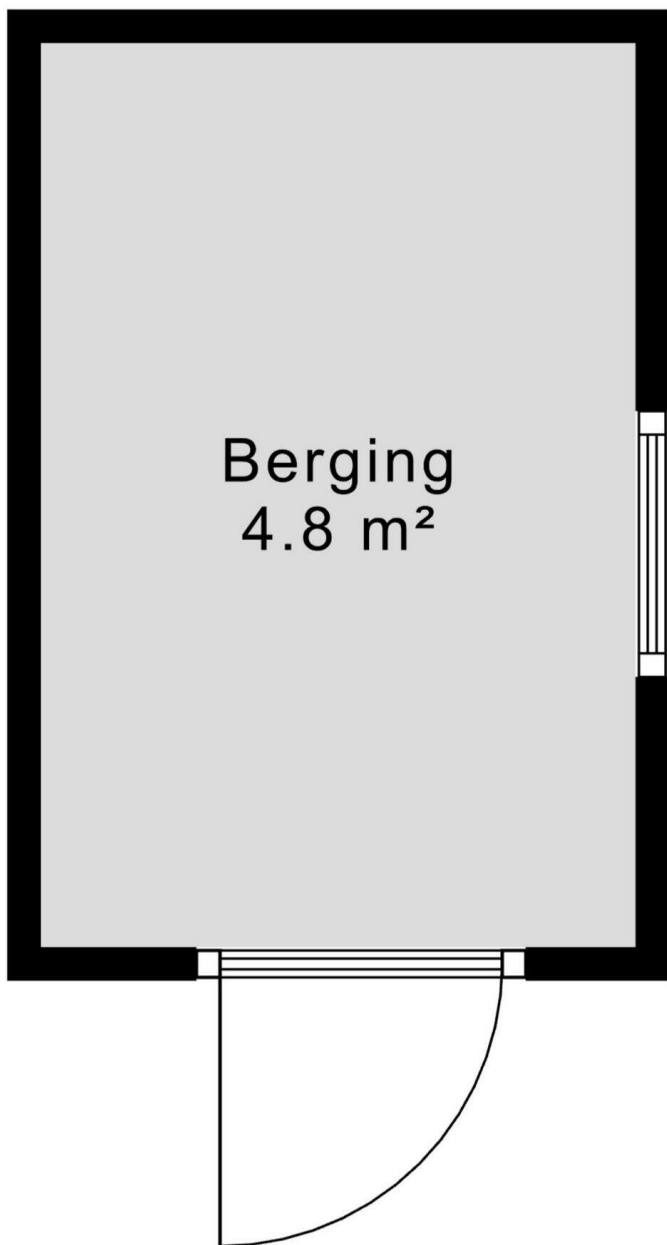
↑  
3.00 m  
↓

Berging 1





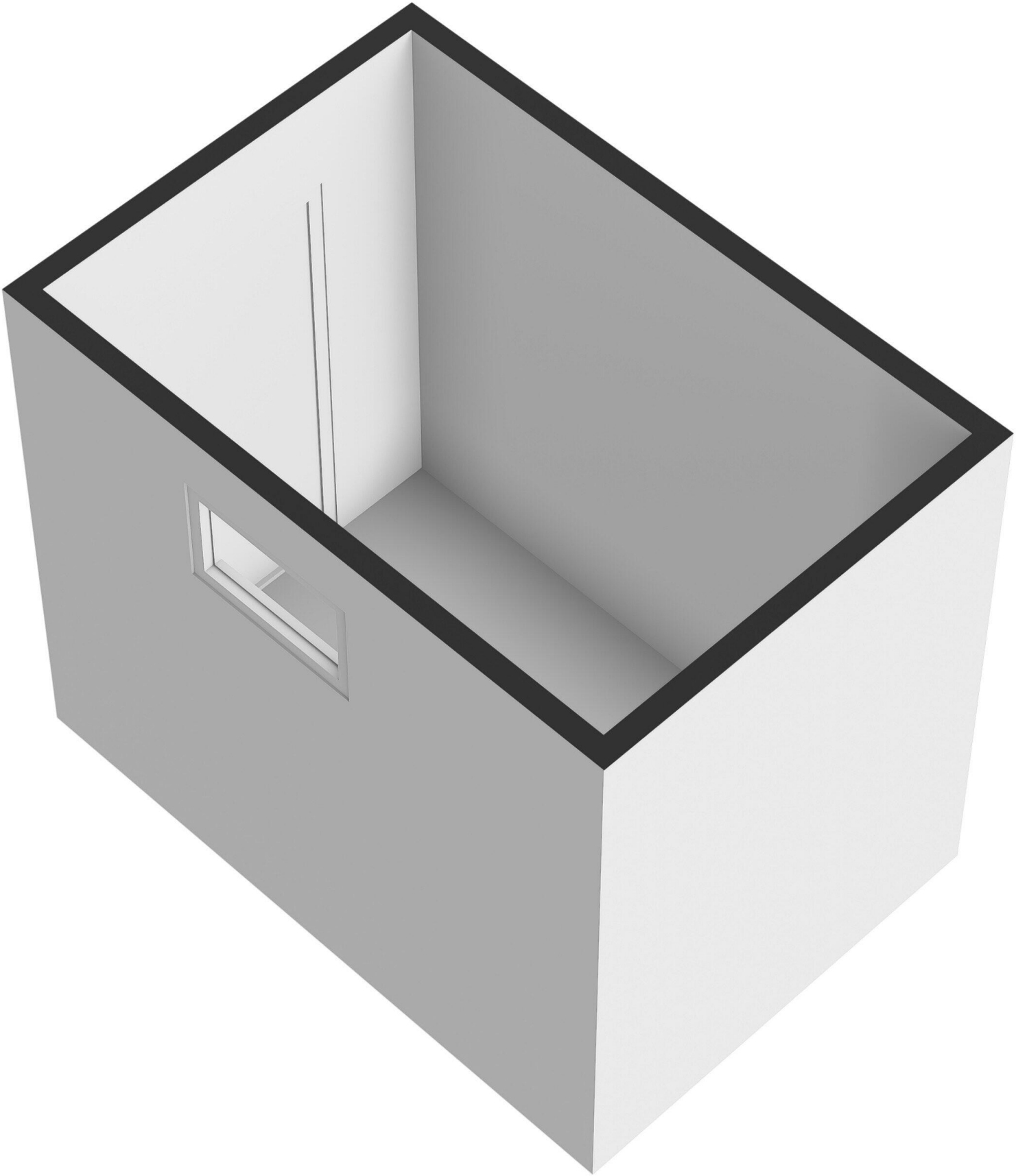
← 1.77 m →



Berging  
4.8 m<sup>2</sup>

↑  
2.69 m  
↓

Berging 2





# Goudreinetgaard 9

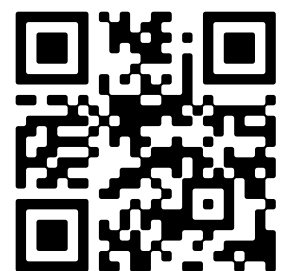
[www.goudreinetgaard9.nl](http://www.goudreinetgaard9.nl)



## Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37  
6836 DP, Arnhem

[www.roelwillemsen.nl](http://www.roelwillemsen.nl)  
026-3274455



Scan Mij!