





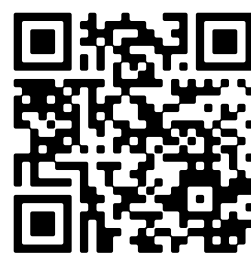



-  Albert Schweitzerstraat 44, Arnhem
-  Vraagprijs: € 455.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 94 m²
-  Perceeloppervlakte: 186 m²
-  Kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
-  Energielabel: B



 Scan Mij!

Omschrijving

Albert Schweitzerstraat 44, 6836 LB Arnhem

Rustig wonen met een eigen garage en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Het binnenrijden van de Albert Schweitzerstraat betekent thuiskomen in een overzichtelijke en rustige woonomgeving in Rijkerswoerd. Geen doorgaand verkeer voor de deur, maar een brede straat waar de auto direct op de eigen oprit geparkeerd kan worden. Dit is een plek waar de praktische voordelen van een geschakelde twee-onder-een-kapwoning samenkomen met de rust van de wijk.

De rondleiding:

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot de hal met de meterkast en het toilet. Vanuit de hal loop je direct door naar de tuingerichte woonkamer. Met een oppervlakte van 38 m² is de zithoek ruim opgezet en flexibel in te delen. Grote ramen aan de achterzijde zorgen voor veel licht en bieden uitzicht op de achtertuin. Aan de straatzijde bevindt zich de open keuken van 7,4 m². De keukenopstelling functioneert prima en vormt een nette basis, maar biedt door zijn positie ook een uitstekende kans om hier in de toekomst een moderne leefkeuken te realiseren.

Via de hal is tevens de inpandige garage van bijna 14 m² bereikbaar. De garage is voorzien van verwarming en water, wat de ruimte multifunctioneel maakt: van stalling en berging tot een praktische bijkeuken of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping liggen twee ruime slaapkamers van 14,2 m² and 12,3 m². De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de gehele breedte van de achterzijde. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een aparte douche, een tweede toilet en een wastafel met meubel. Net als de keuken is de badkamer functioneel en netjes onderhouden, maar klaar voor een moderniseringsslag naar eigen smaak.

Maar de échte troef vind je op de tweede verdieping. Deze ruimte is momenteel officieel aangemerkt als 20 m² overige inpandige ruimte, vanwege de huidige afmetingen van het dakraam. Door het plaatsen van een groter dakraam (minimaal 0,5 m²) kan deze verdieping echter direct worden omgezet naar officieel woonoppervlak. Daarmee groeit de woning in één keer van 94 m² naar 114 m² woonoppervlakte. De mogelijkheden zijn bovendien volop aanwezig. Dankzij de centrale ligging van de trap is de zolder praktisch in te delen en kunnen hier eenvoudig twee afzonderlijke kamers worden gerealiseerd. Of je nu kiest voor een extra slaapkamer, een luxe thuiswerkplek of een combinatie van beide: deze verdieping biedt alle ruimte om de woning volledig naar eigen wens in te richten.

Buitenruimte:

De achtertuin is circa 75 m² groot (ca. 10 bij 7 meter) en gunstig gelegen op het zuidwesten. Hierdoor kan er vanaf de middag tot in de late avond optimaal van de zon worden genoten. De tuin is voorzien van een praktische achterom en biedt veel privacy door de aanwezige coniferen. Daarnaast beschikt de woning over een parkeerplaats op eigen terrein.

Bouwtechnisch & Installaties:

+ Bouwjaar: 1994.

- + Onderhoudsstaat: De constructieve basis is solide, maar de binnenzijde (keuken, sanitair en vloerafwerking) is gedateerd en dient naar eigen wens gemoderniseerd te worden.
- + Verwarming: Remeha cv-ketel (gasgestookte combiketel uit 2012, eigendom).
- + Duurzaamheid: De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd en beschikt over een gunstig energielabel B. Dankzij de 6 zonnepanelen aan de zuidwestzijde (totaal vermogen 2.082 Wp) wek je een belangrijk deel van je eigen elektriciteit duurzaam op.

Omgeving:

Rijkerswoerd is een gevarieerde en groene wijk in Arnhem-Zuid. De woning is gelegen in een rustige straat in het populaire deel van Rijkerswoerd, binnen het prijswinnende stedenbouwkundige plan De Kasteeltuinen. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, winkelcentrum Rijkerswoerd voor de dagelijkse boodschappen en meerdere sportverenigingen. Natuurliefhebbers kunnen genieten van wandelingen richting het Zeegbos of de Rijkerswoerdse Plassen. De wijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en binnen enkele autominuten bevinden zich de uitvalswegen A325 en A15.

Interesse? Zie jij de potentie van deze ruime woning en wil je de mogelijkheden ter plekke bekijken? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
albertschweitzerstraat44.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 455.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	94 m ²
Perceeloppervlakte:	186 m ²
Inhoud:	452 m ³
Overige inpandige ruimte:	34 m ²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, dakraam, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

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

Achtertuint:	75 m² (10.4 meter diep en 7.2 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

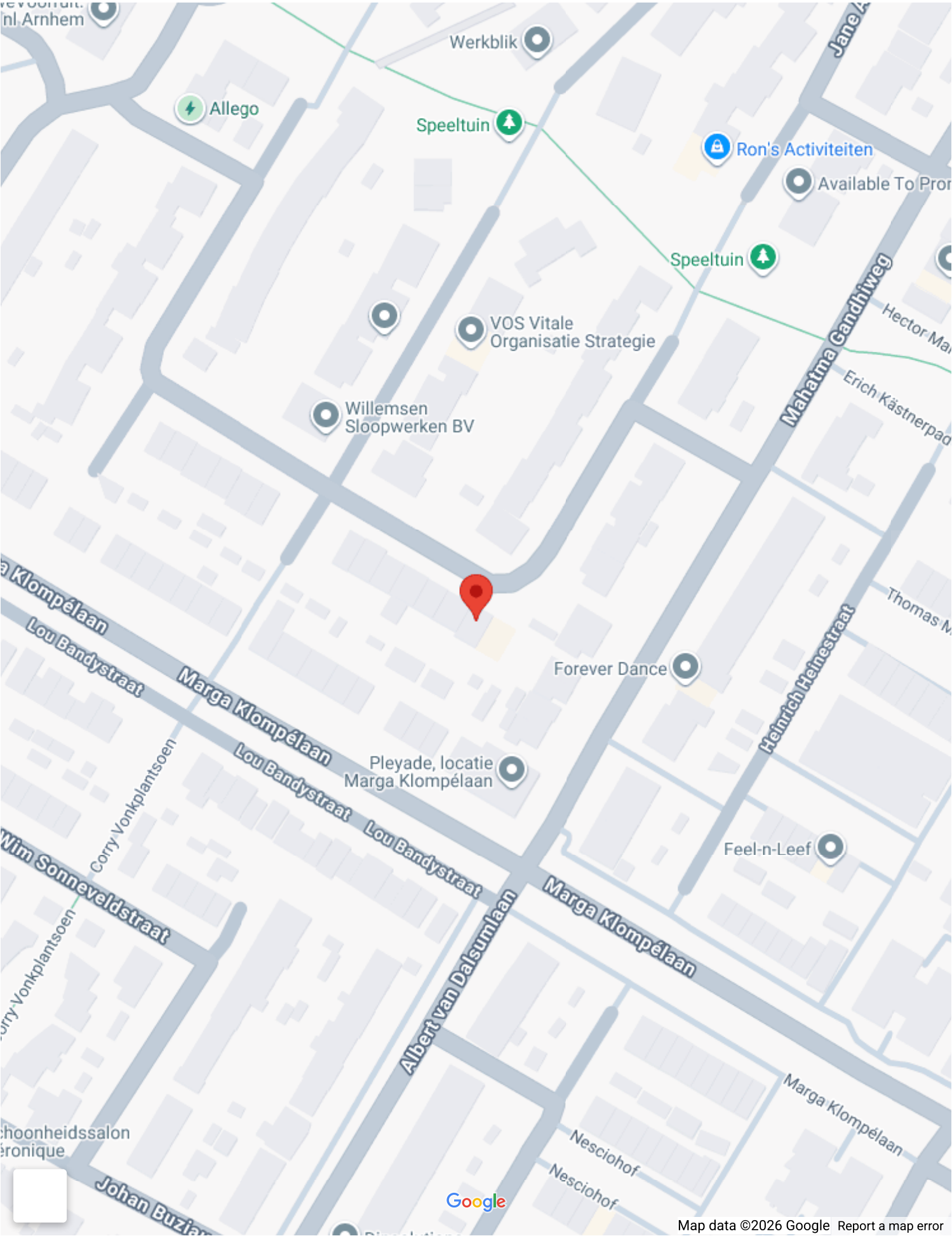
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

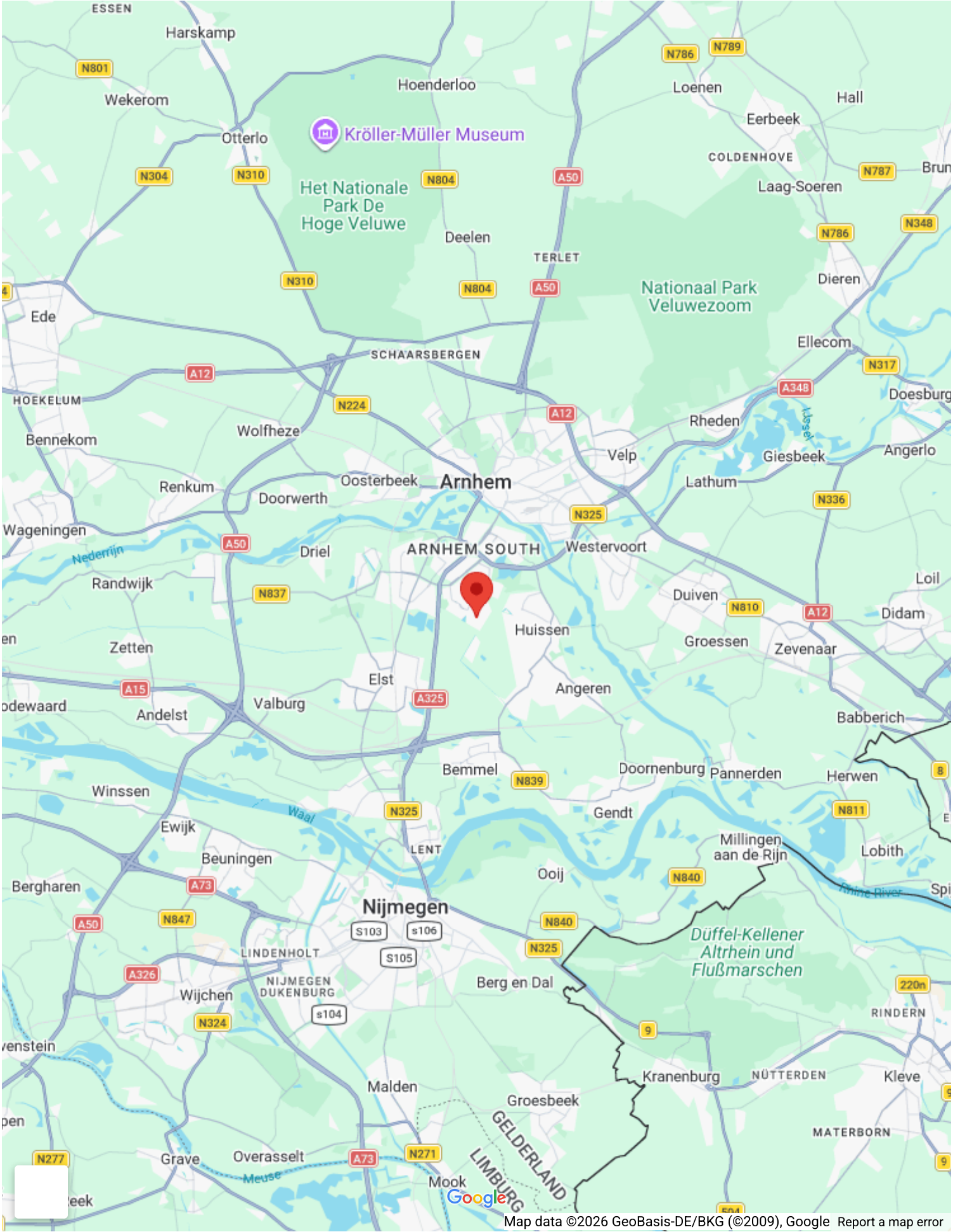
Garage

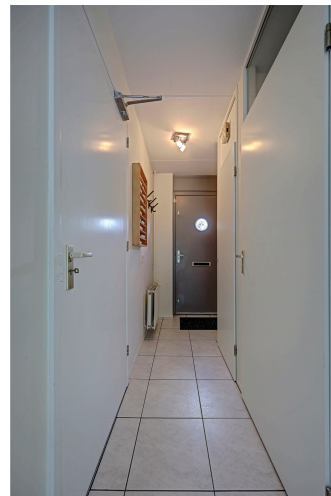
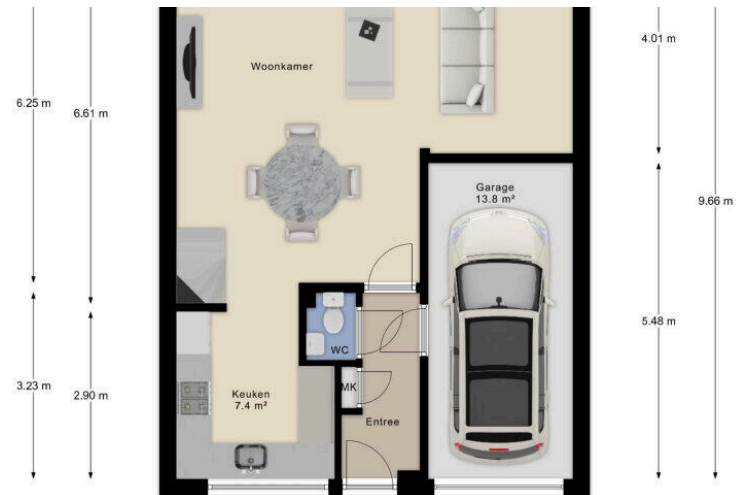
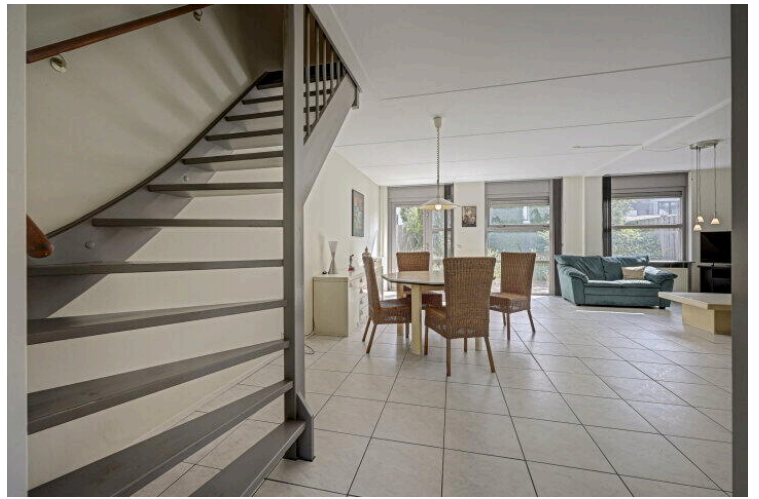
Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, stromend water

Op de kaart



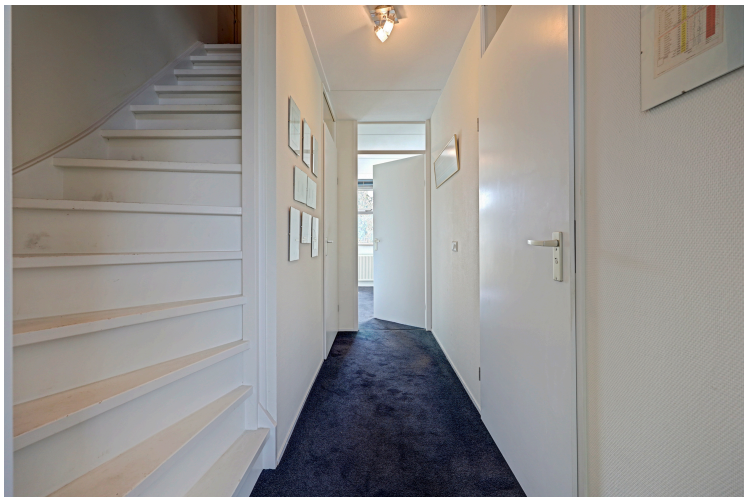
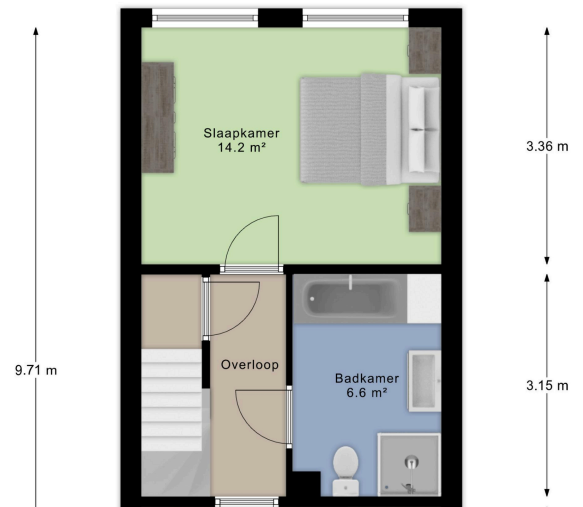
Op de kaart





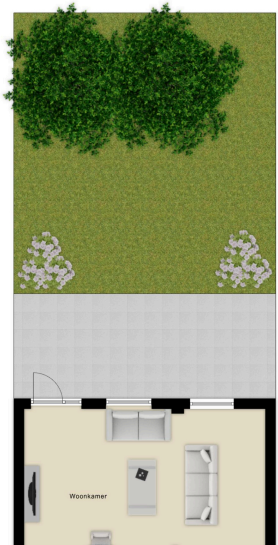
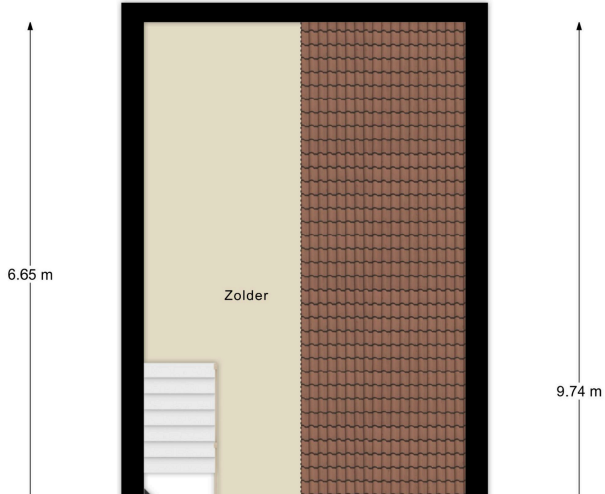


← 0.85 m → ← 1.07 m → ← 2.10 m →

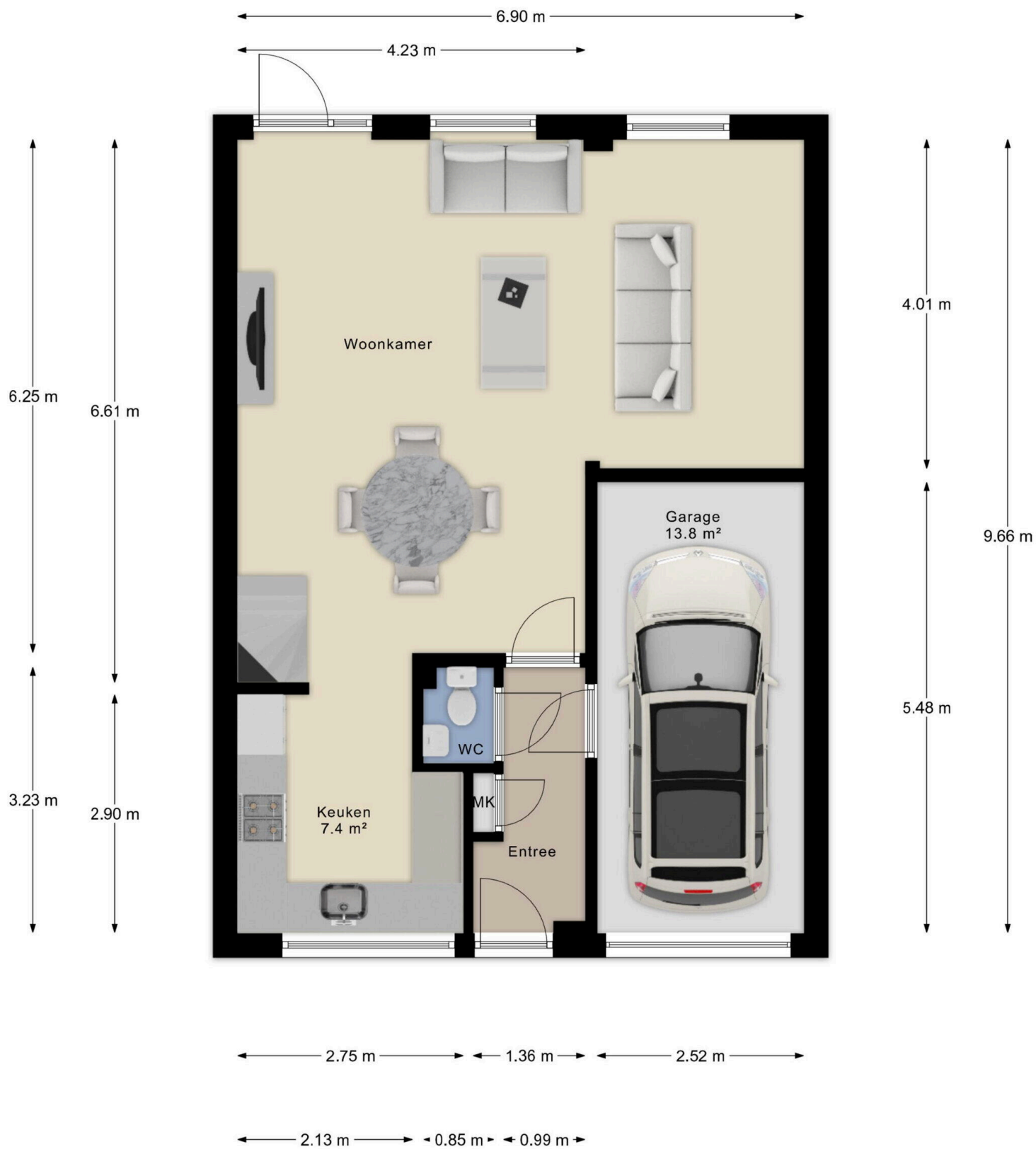




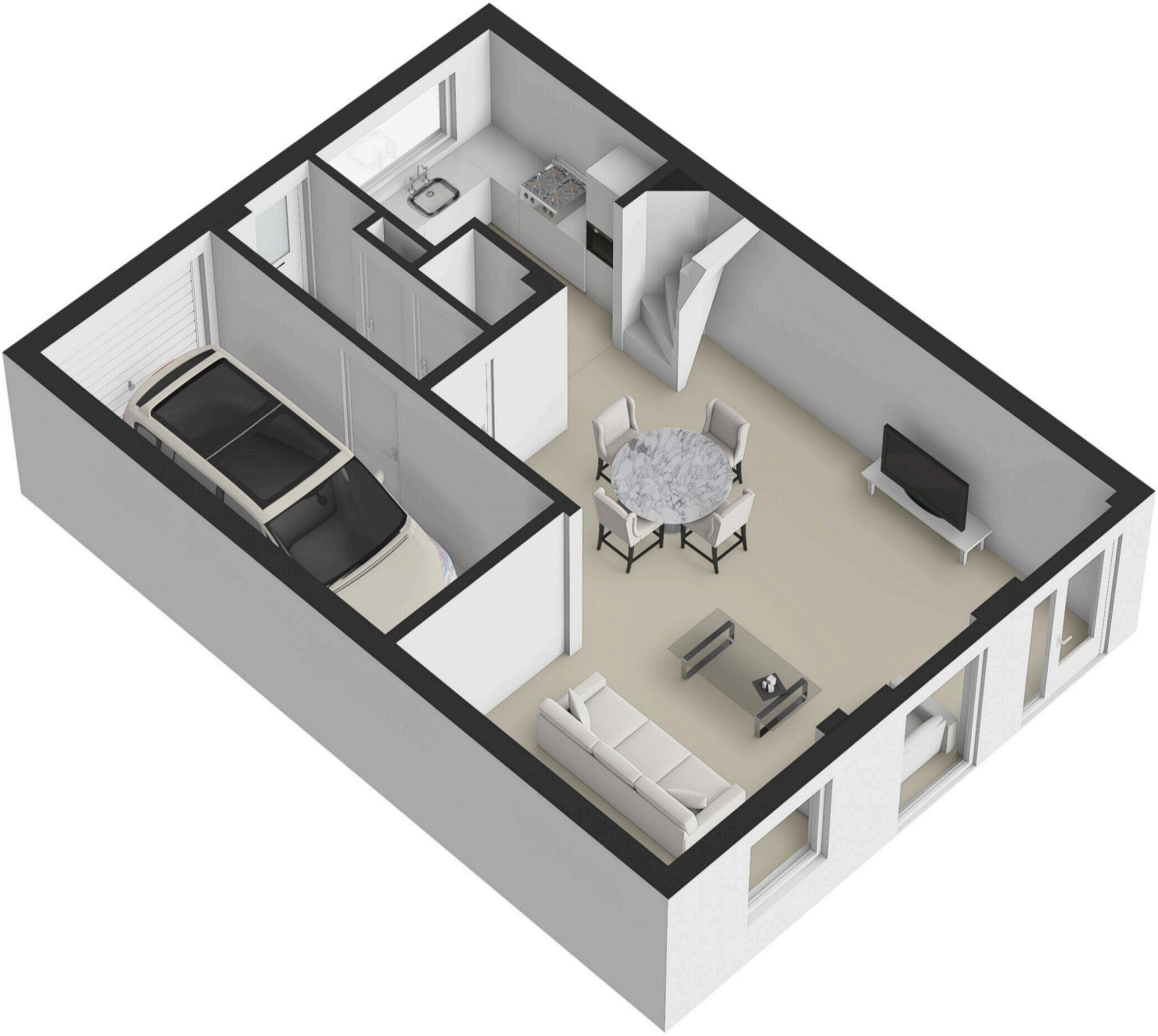
4.24 m

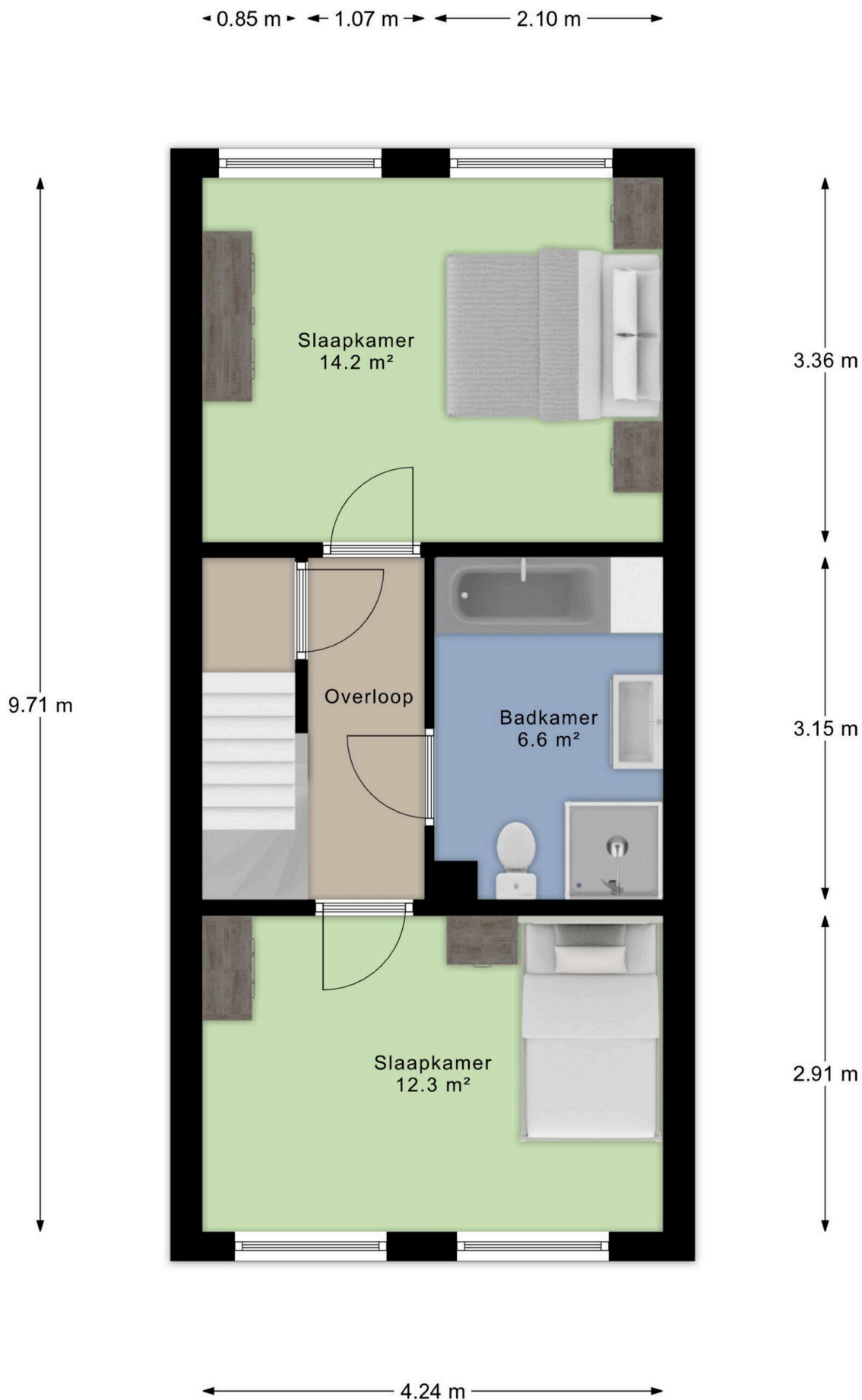




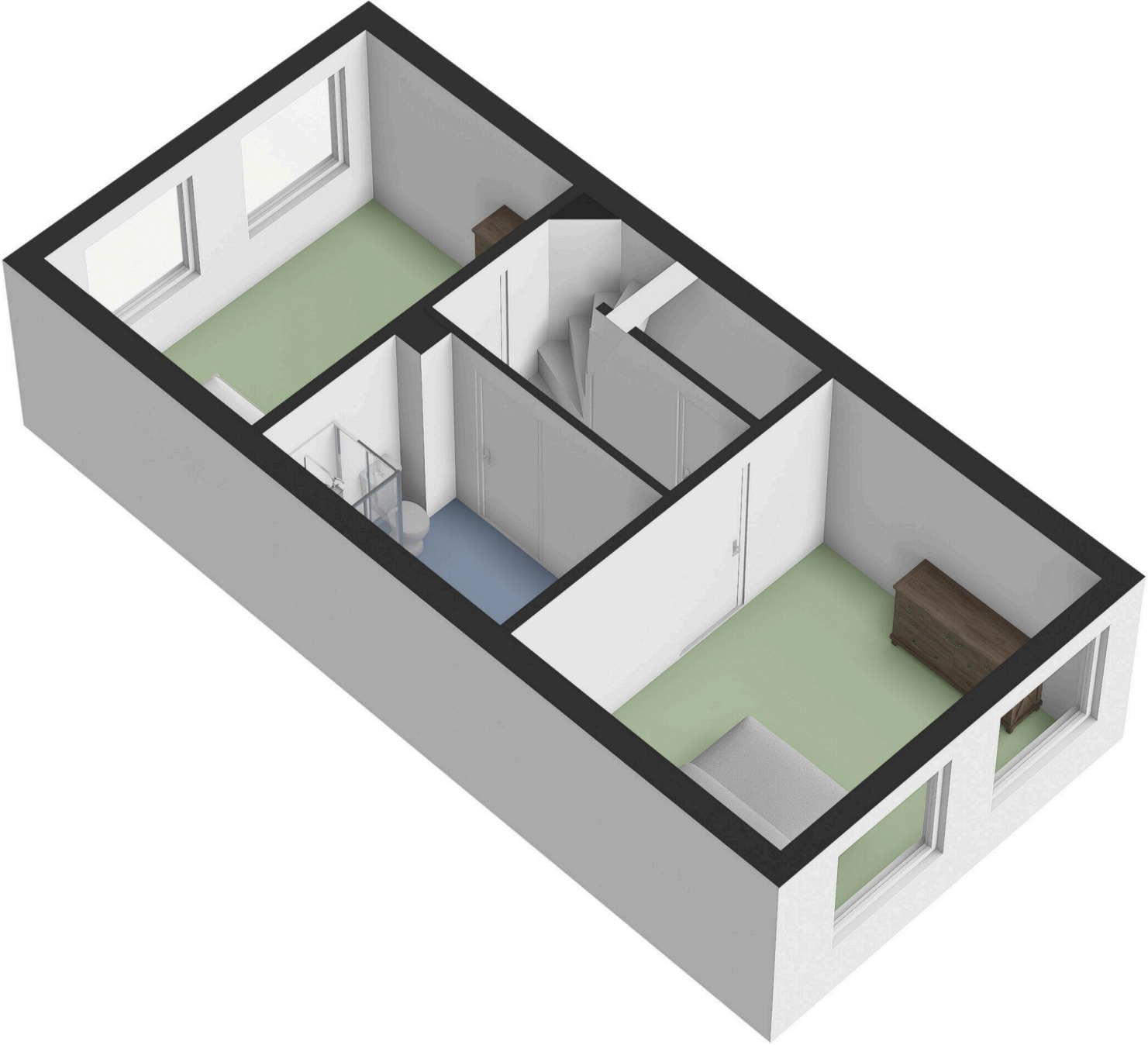


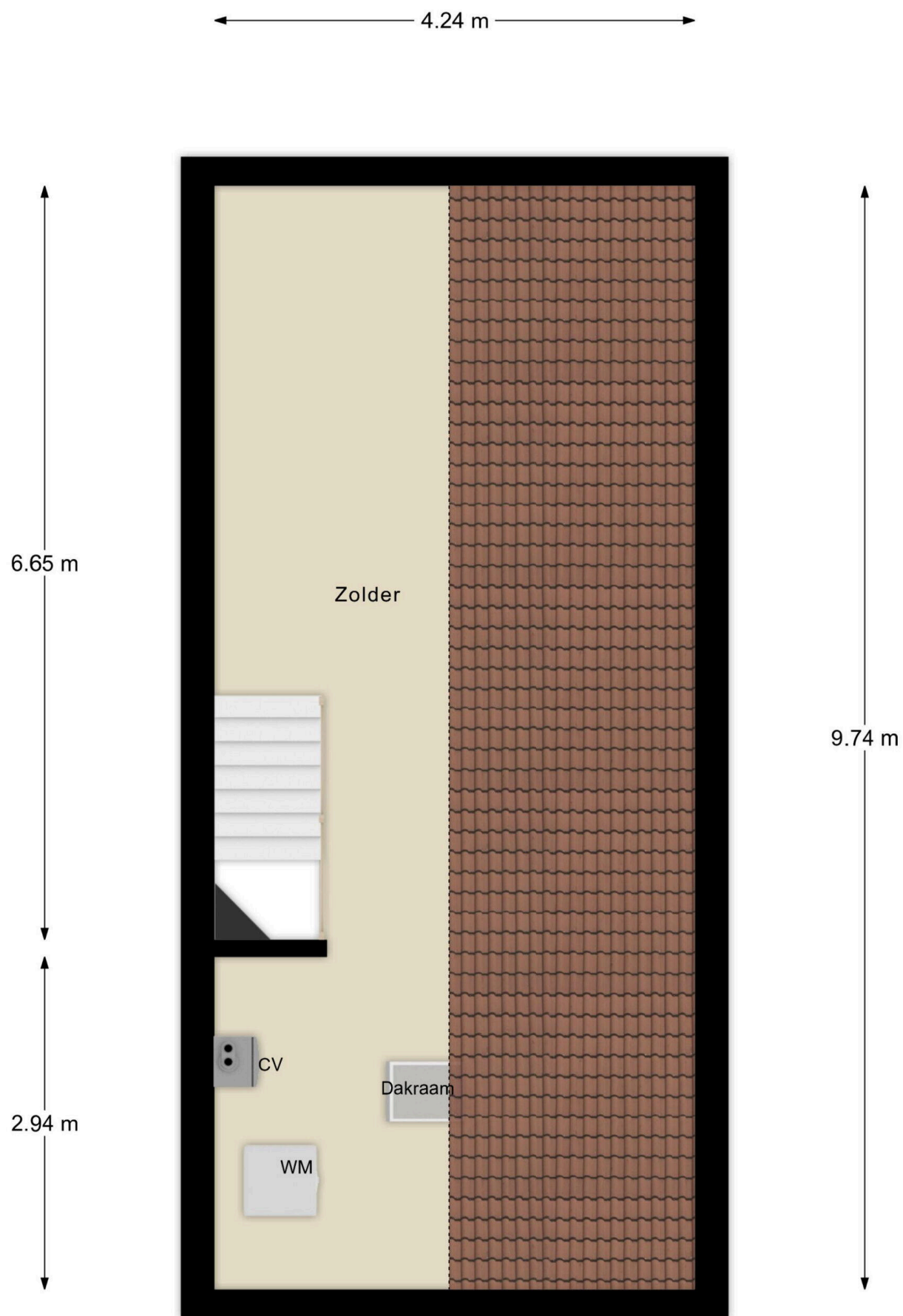
Begane Grond



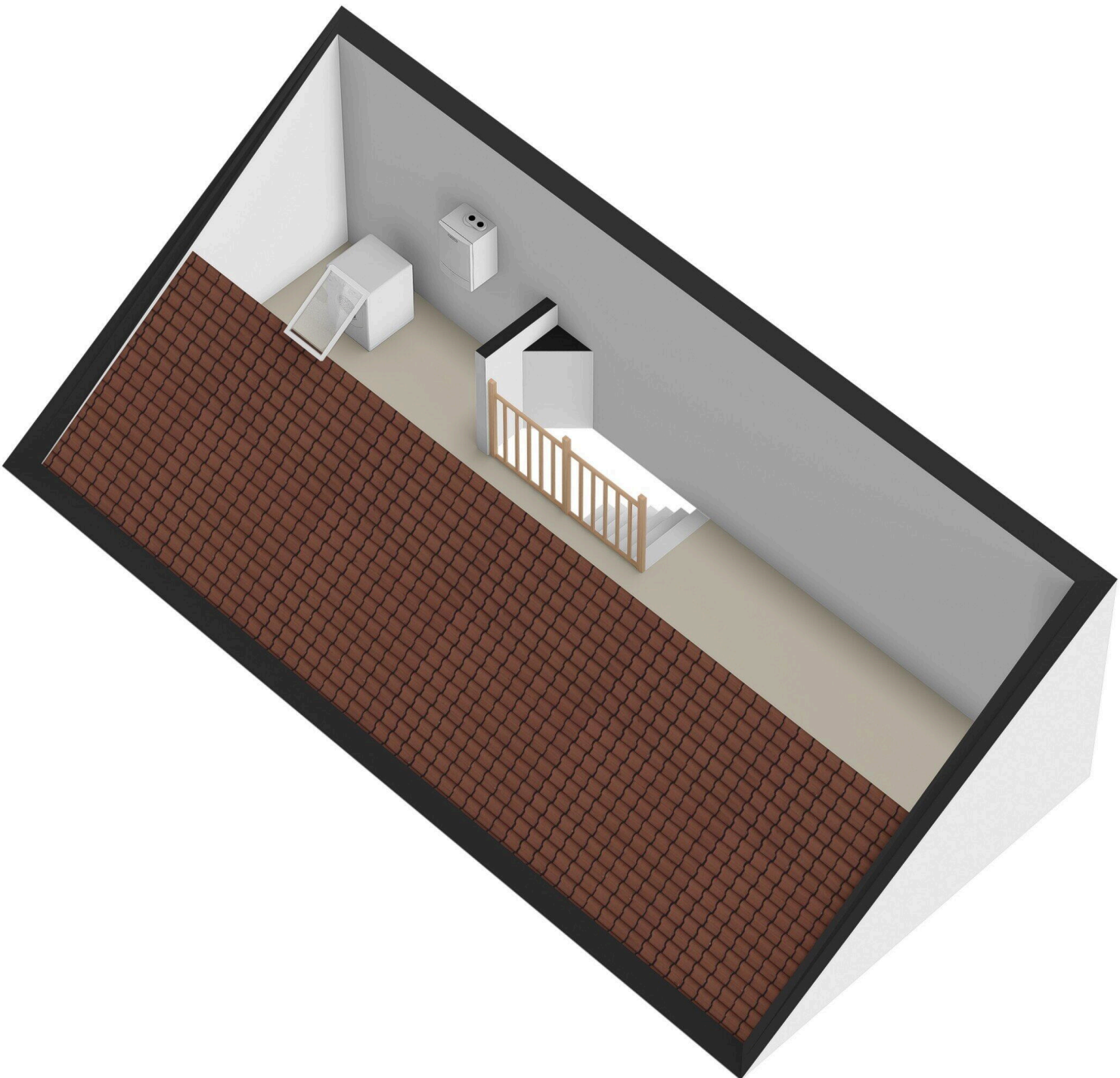


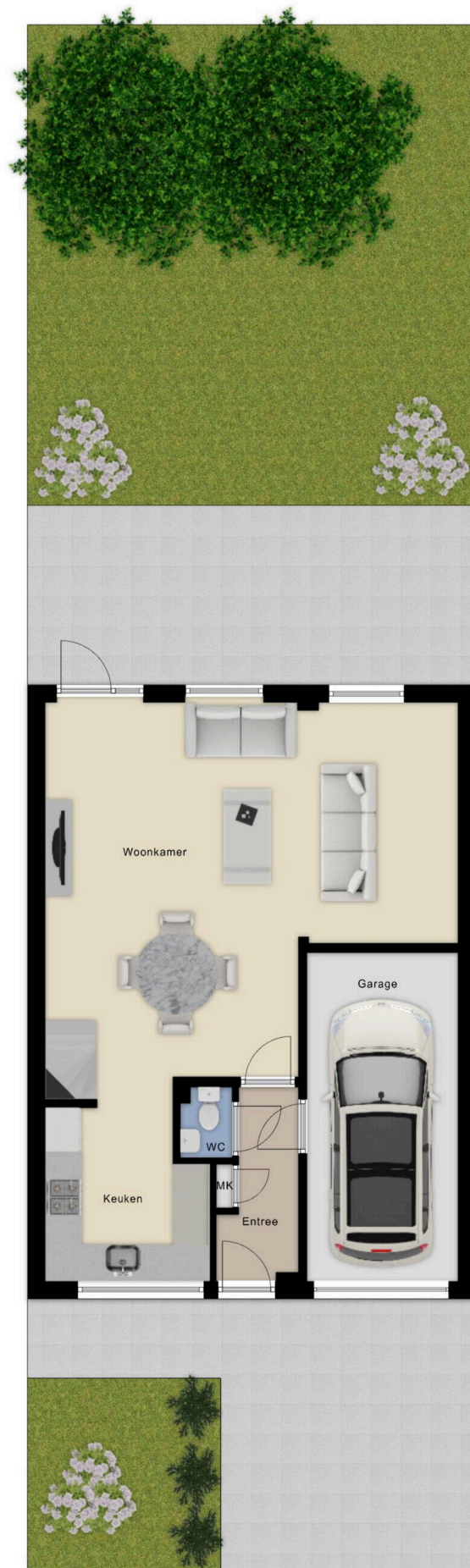
1e Verdieping





2e Verdieping





Begane Grond Tuin



Albert Schweitzerstraat 44

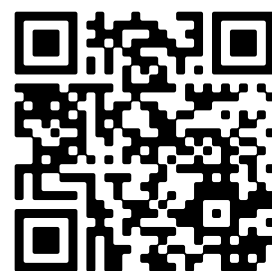
www.albertschweitzerstraat44.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!