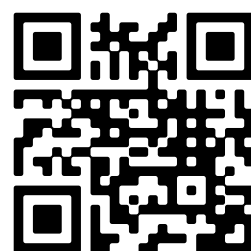




- 🏠 Acaciastraat 9, Bemmelen
- 💶 Vraagprijs: € 399.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 82 m²
- 📐 Perceeloppervlakte: 230 m²
- 🛏️ Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Acaciastraat 9, 6681 ZS Bommel

Wonen in een smaakvol afgewerkte hoekwoning met diepe tuin, energielabel B en diverse uitbreidingsmogelijkheden.

Zoek je een comfortabele en energiezuinige woning in een rustige, kindvriendelijke buurt? Deze hoekwoning aan de Acaciastraat 9 in Bommel biedt een solide en goed onderhouden basis. Met een energielabel B, volledige isolatie, kunststof kozijnen met HR+++ triple glas en 6 eigen zonnepanelen is de woning volledig aangepast aan de huidige duurzaamheidseisen. De functionele indeling, de diepe achtertuin en de flexibele parkeer- en uitbouw mogelijkheden maken dit een ideaal start- of gezinshuis.

De Rondleiding.

Begane grond:

Bij binnenkomst via de hal, met de trapopgang, toilet en de in 2021 vernieuwde meterkast, bereik je de woonkamer. Deze lichte ruimte van circa 22 m² profiteert van grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een goede, natuurlijke lichtinval gedurende de dag. De aangrenzende halfopen keuken stamt uit 2021 en is voorzien van een functionele opstelling met de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Direct achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Daarnaast is er een extra inpandige ruimte aanwezig die dient als berging; hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel en is er voldoende plaats voor de wasmachine en extra voorraad.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee functionele en recht opgetrokken slaapkamers. De badkamer is in 2021 vernieuwd en is keurig en compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Voor extra comfort is de badkamer uitgerust met elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zolderruimte is momenteel gecategoriseerd als overige inpandige ruimte (circa 8,6 m²), maar biedt door de aanwezige dakconstructie een uitstekende mogelijkheid voor het plaatsen van een dakkapel. Hiermee transformeer je deze verdieping eenvoudig tot een volwaardige derde slaapkamer.

Buitenruimte met flexibele garage-optie.

De woning staat op een perceel van 230 m² volle eigendom. De voortuin is ruim opgezet en er is vanuit de gemeente al toestemming verleend om een oprit op eigen terrein te maken; de hiervoor benodigde verlaging van de stoep is al gerealiseerd.

De achtertuin is volledig onderhoudsvriendelijk bestraat en beschikt over een achterom. Hier vind je de royale, vrijstaande houten bijgebouwen van in totaal maar liefst 24 m², momenteel ingericht als bergruimte en voorzien van elektra. Een grote pré is dat deze ruimte uitstekend weer in gebruik kan worden genomen als volwaardige garage. De toegangsweg aan de achterzijde is juridisch goed geregeld: deze weg behoort in gezamenlijk eigendom toe aan jou en 3 burens (mandelig perceel), wat zorgt voor een rustige en veilige ontsluiting van je

stalling of klusruimte. Mocht je geen behoefte hebben aan een garage, dan kun je de ruimte ook deels openbreken om een heerlijke, beschutte overkapping te realiseren.

Prettige woonomgeving.

De Acaciastraat is een rustige weg in een gevestigde woonwijk in Bemmelen. De sfeer in de straat is sociaal en gemoedelijk, met prettig contact tussen de buren. Bemmelen zelf beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportfaciliteiten en recreatiegebied De Ward op korte afstand. Bovendien ligt de woning logistiek gunstig nabij de snelwegen A15 en A325, waardoor zowel het centrum van Arnhem als dat van Nijmegen snel en vlot bereikbaar zijn.

Bouwtechnisch, Energie & Voorzieningen.

+ Bouwjaar & Isolatie: Bouwjaar 1966. De woning is volledig na-geïsoleerd en rondom voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ triple glas (met uitzondering van een klein raam). Het platte dak is 8 jaar geleden vernieuwd en geïsoleerd met 100mm PIR-platen. De vloer is in 2023 aan de bovenzijde voorzien van een isolerende Selitflex ondervloer.

+ Verwarming & Warm water: Verwarming en warm water verlopen via een Intergas CV-combiketel uit 2022 (volledig eigendom). Het laatste onderhoud is in 2025 uitgevoerd door Feenstra. De badkamer heeft aanvullend elektrische vloerverwarming.

+ Duurzaamheid & Voorzieningen: De woning beschikt over Energielabel B (geldig tot 25-04-2029). Er zijn 6 zonnepanelen aanwezig (Zeversolar, 1.712 Wp) met een opbrengst van 875 kWh in het afgelopen jaar. De elektrische installatie is in 2021 grotendeels vernieuwd. Het riool onder de woning is preventief volledig vervangen door 15 meter nieuwe PVC-buizen.

Benieuwd naar de ruimte en de flexibele mogelijkheden van deze hoekwoning? We leiden je graag rond tijdens een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
[acaciastraat 9.nl](https://www.acaciastraat9.nl)

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1966
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	82 m²
Perceeloppervlakte:	230 m²
Inhoud:	392 m³
Overige inpandige ruimte:	22 m²
Externe bergruimte:	24 m²

Indeling

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

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	114 m² (12.8 meter diep en 8.46 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

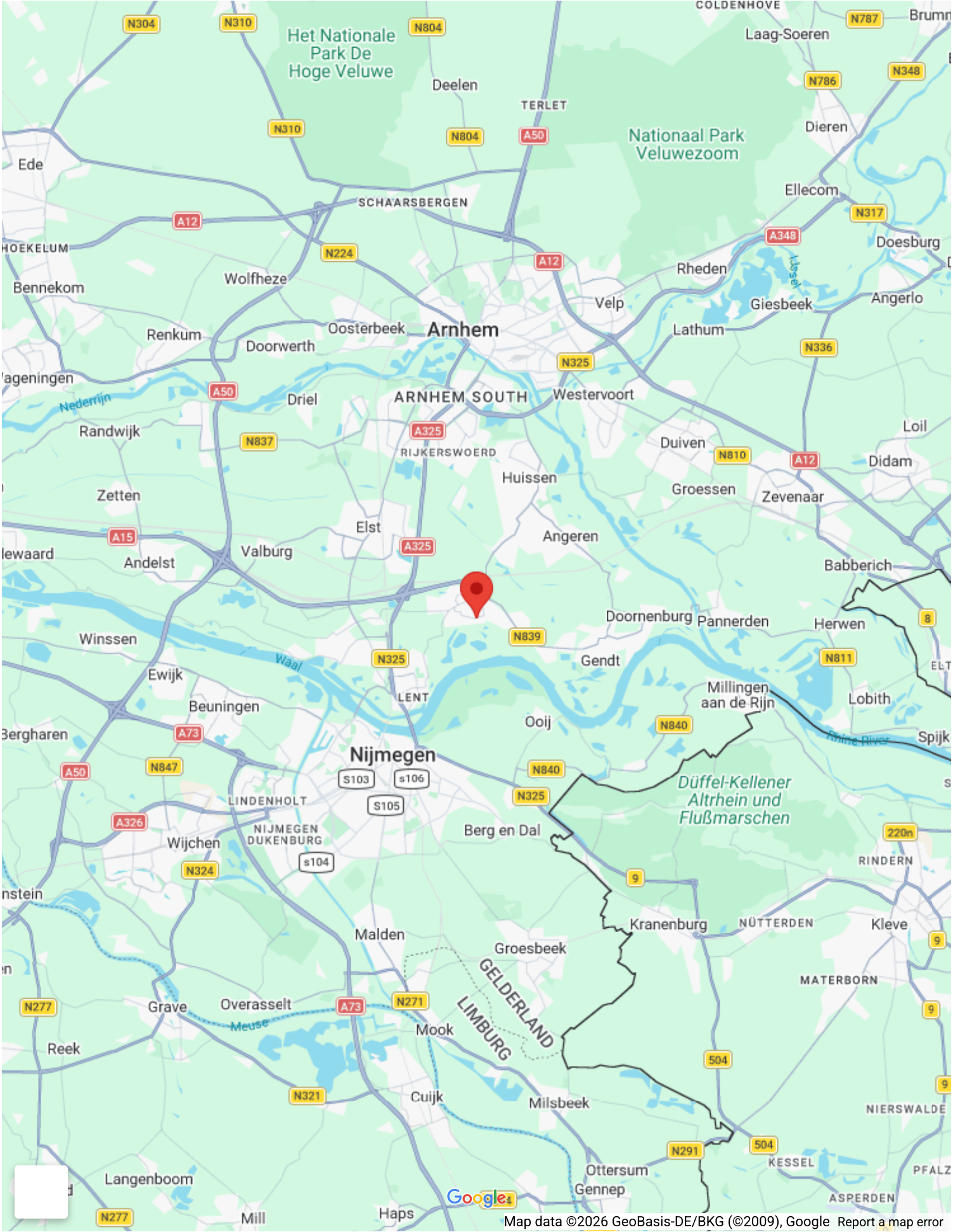
Garage

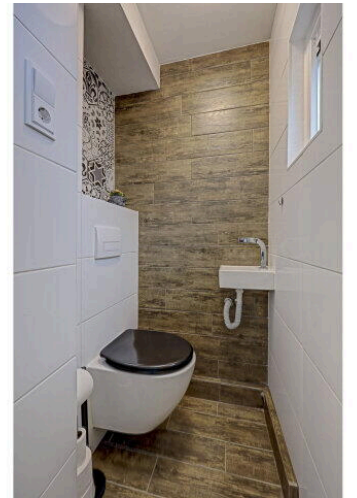
Soort garage:	Vrijstaand hout
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

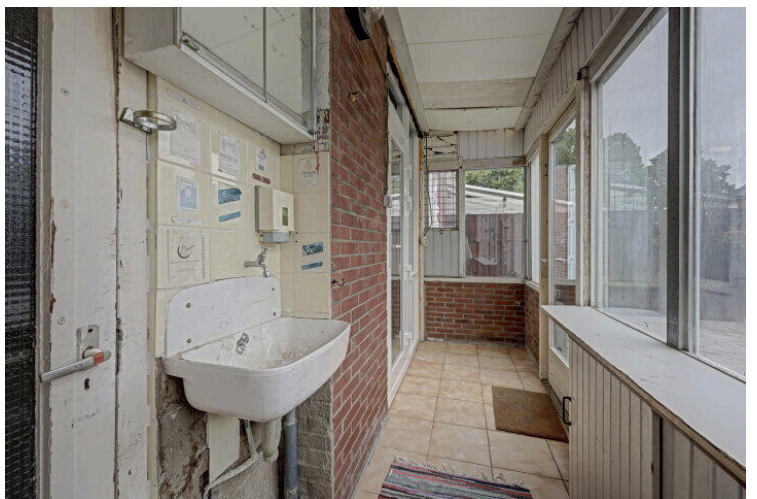
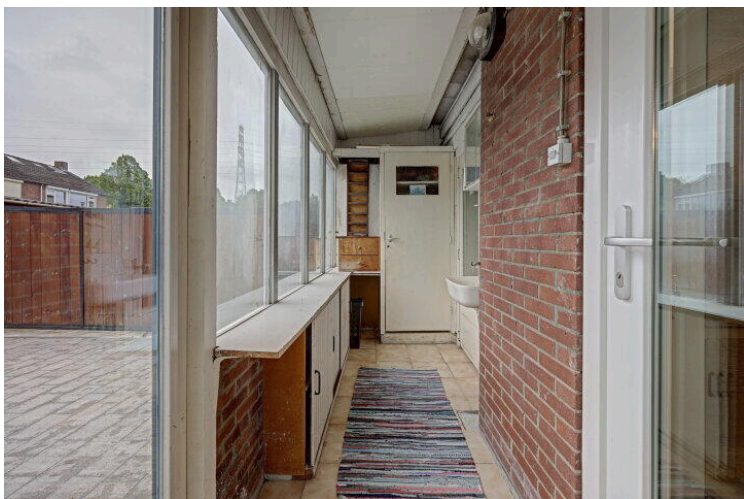
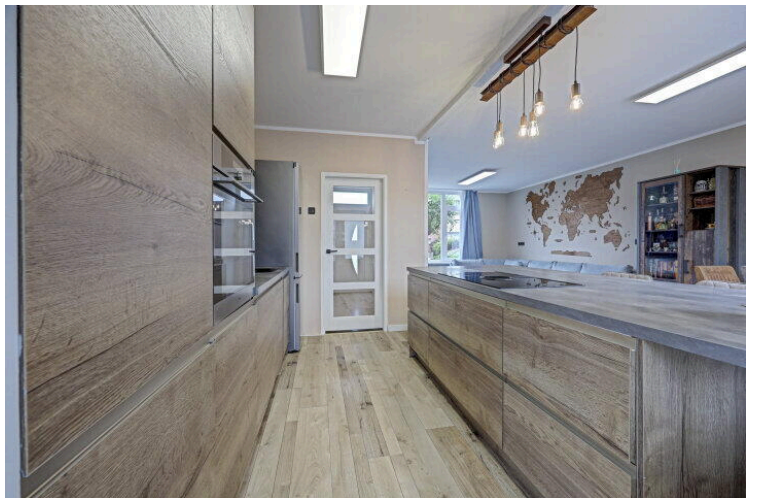
Op de kaart

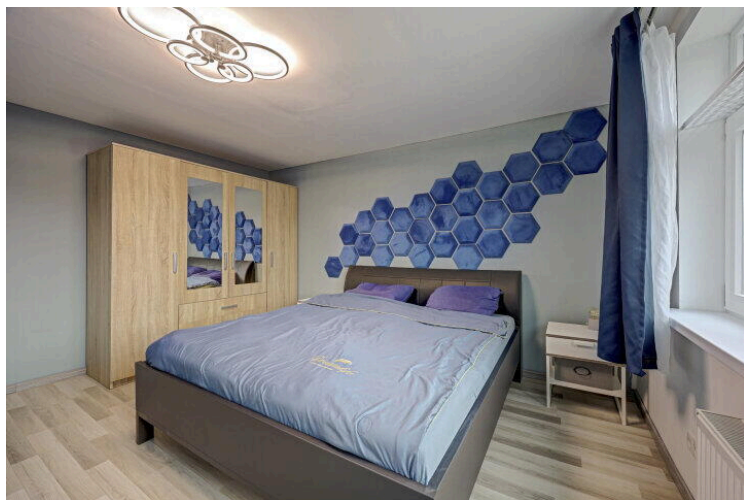
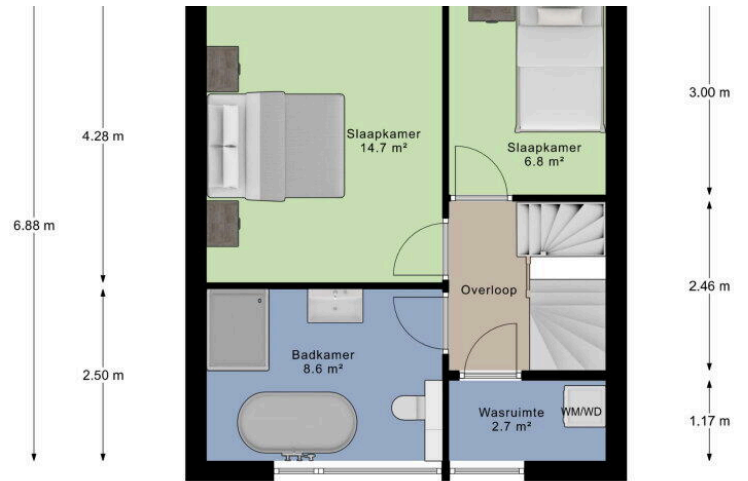


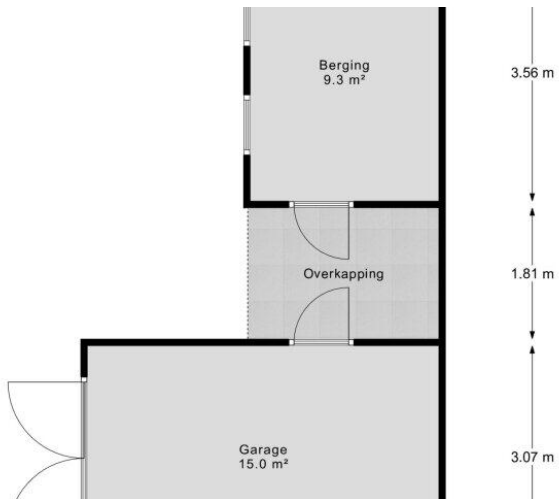
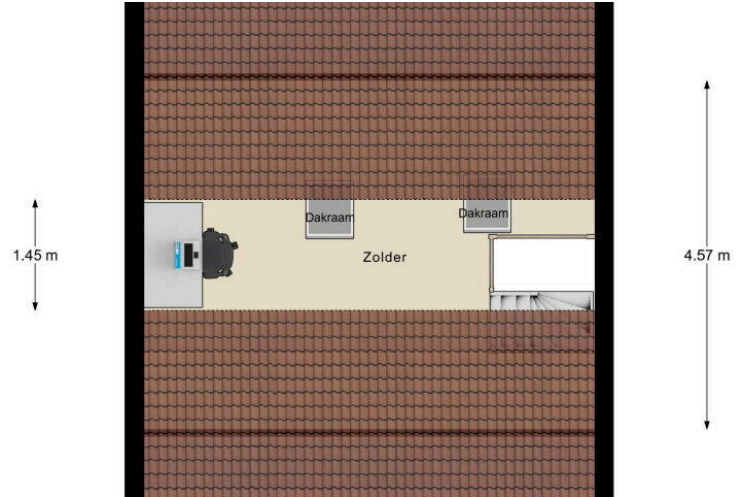
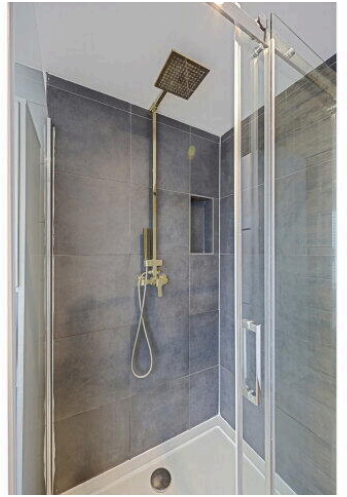
Op de kaart











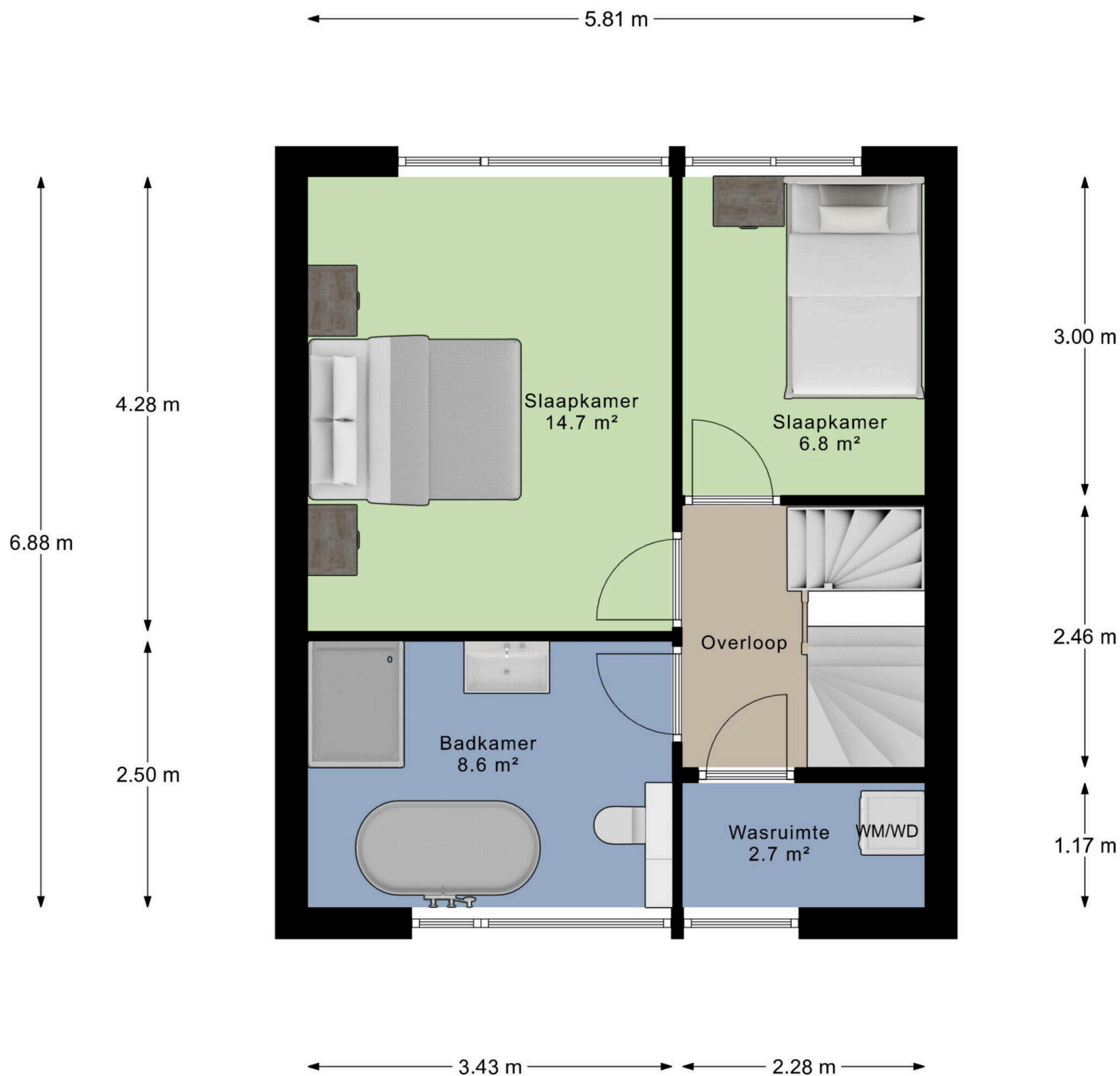




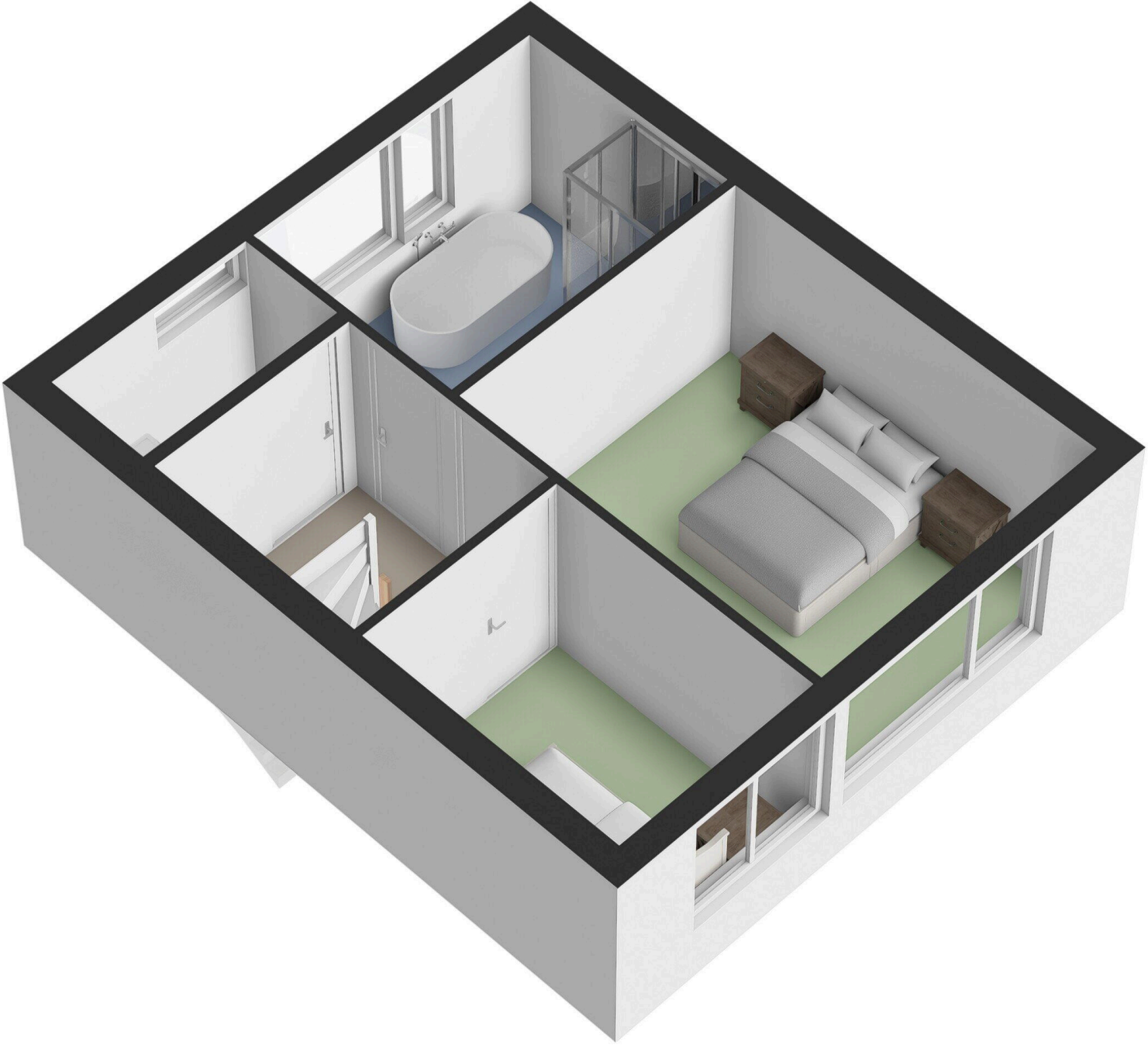


Begane Grond



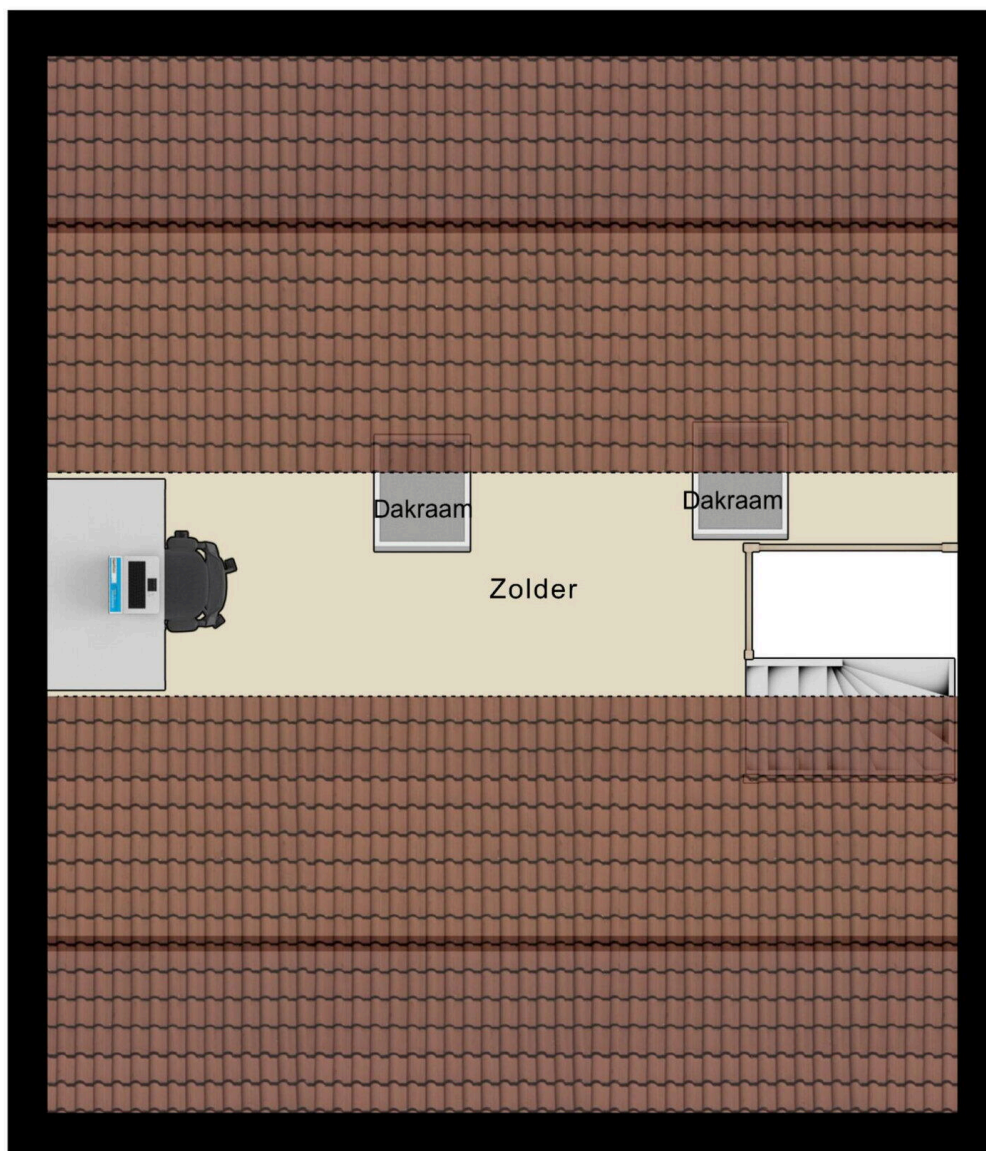


1e Verdieping



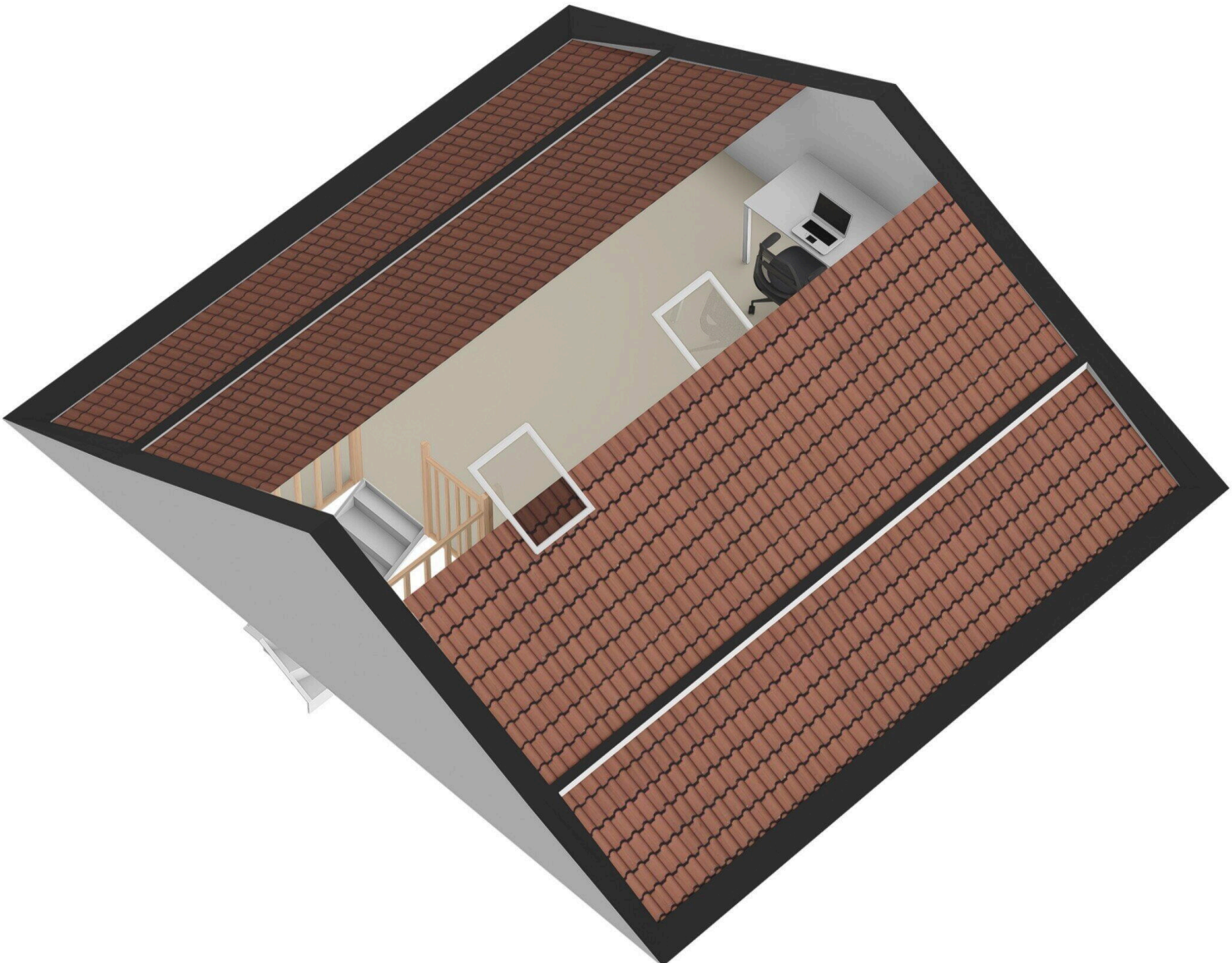
5.92 m

1.45 m



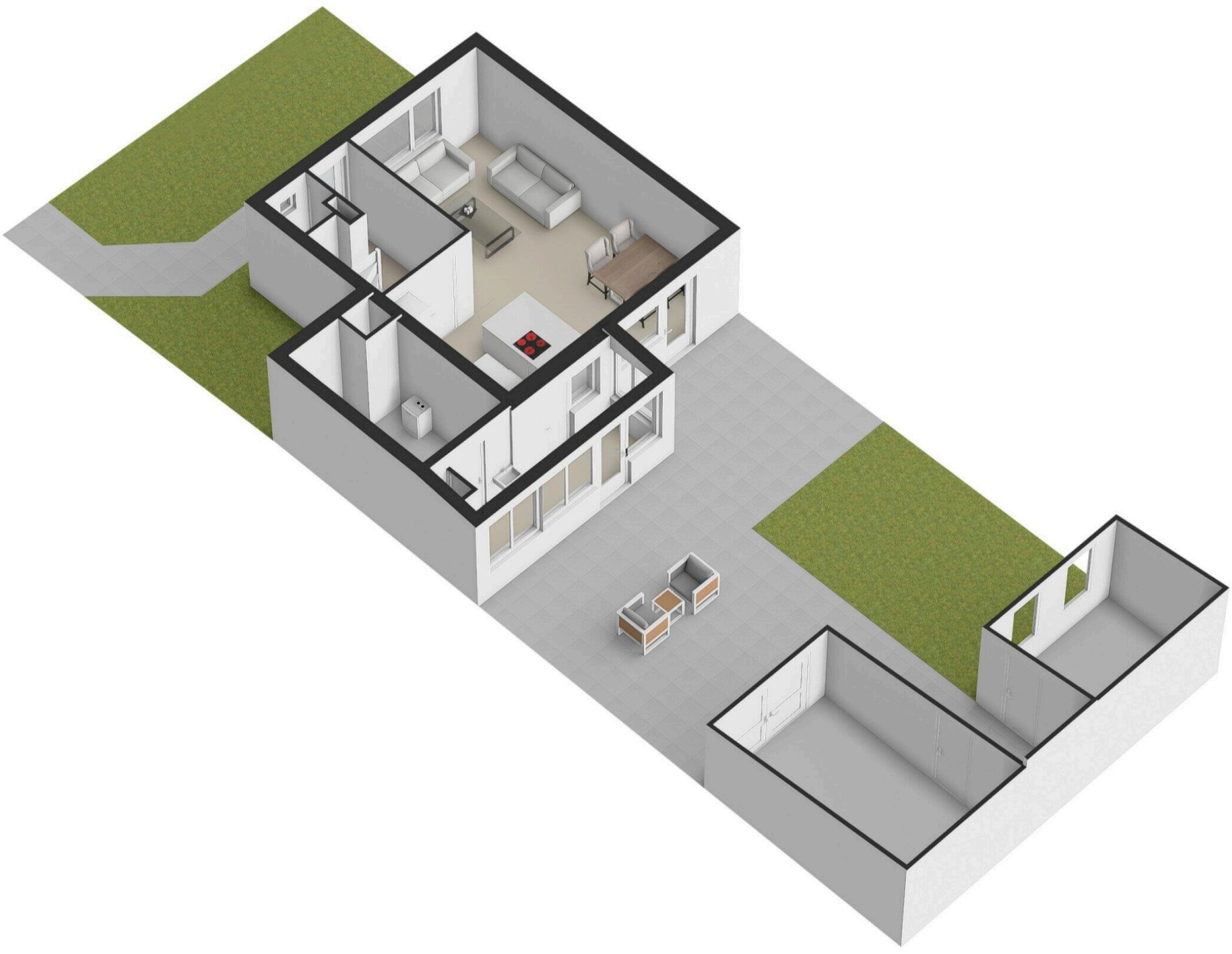
4.57 m

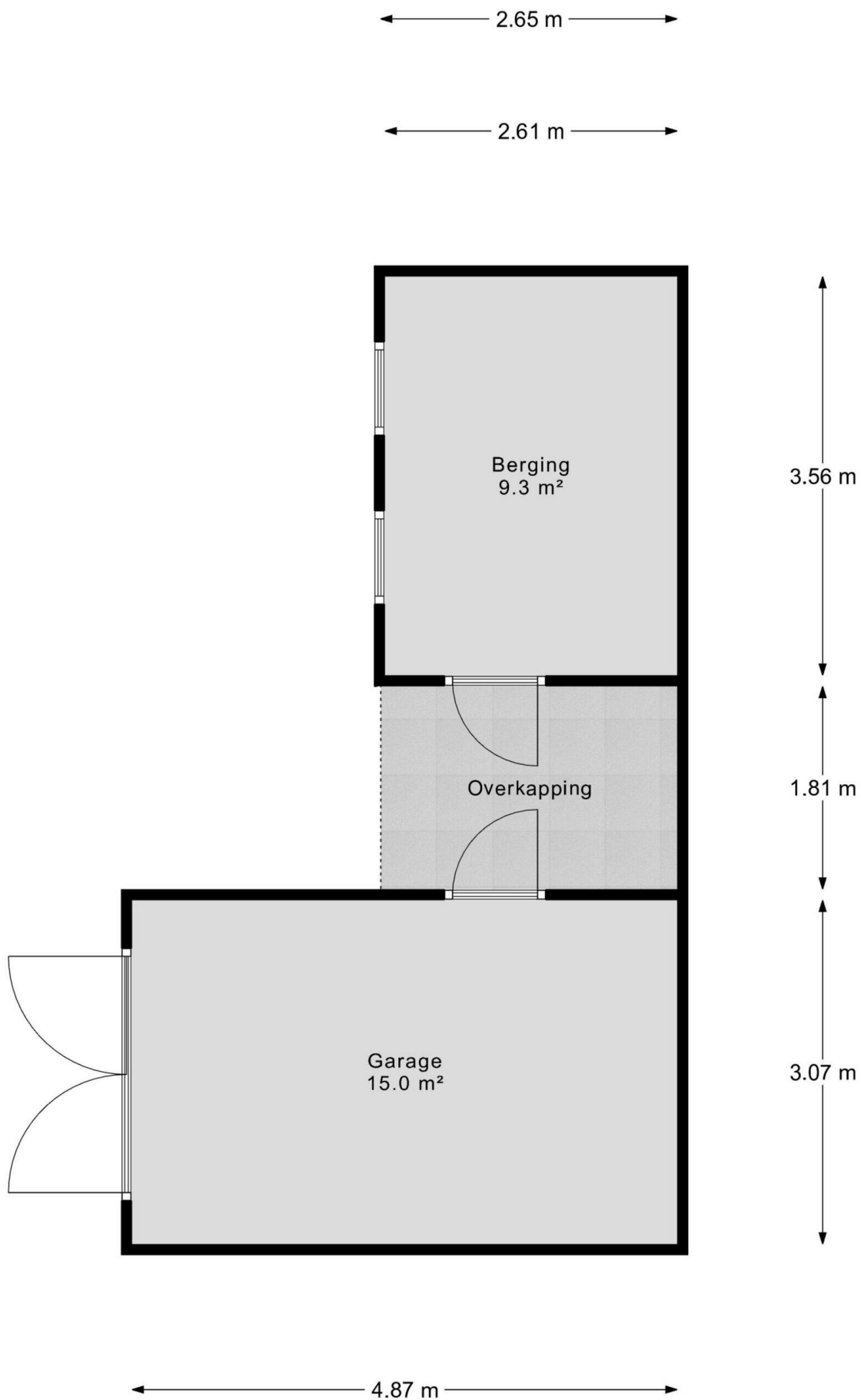
2e Verdieping



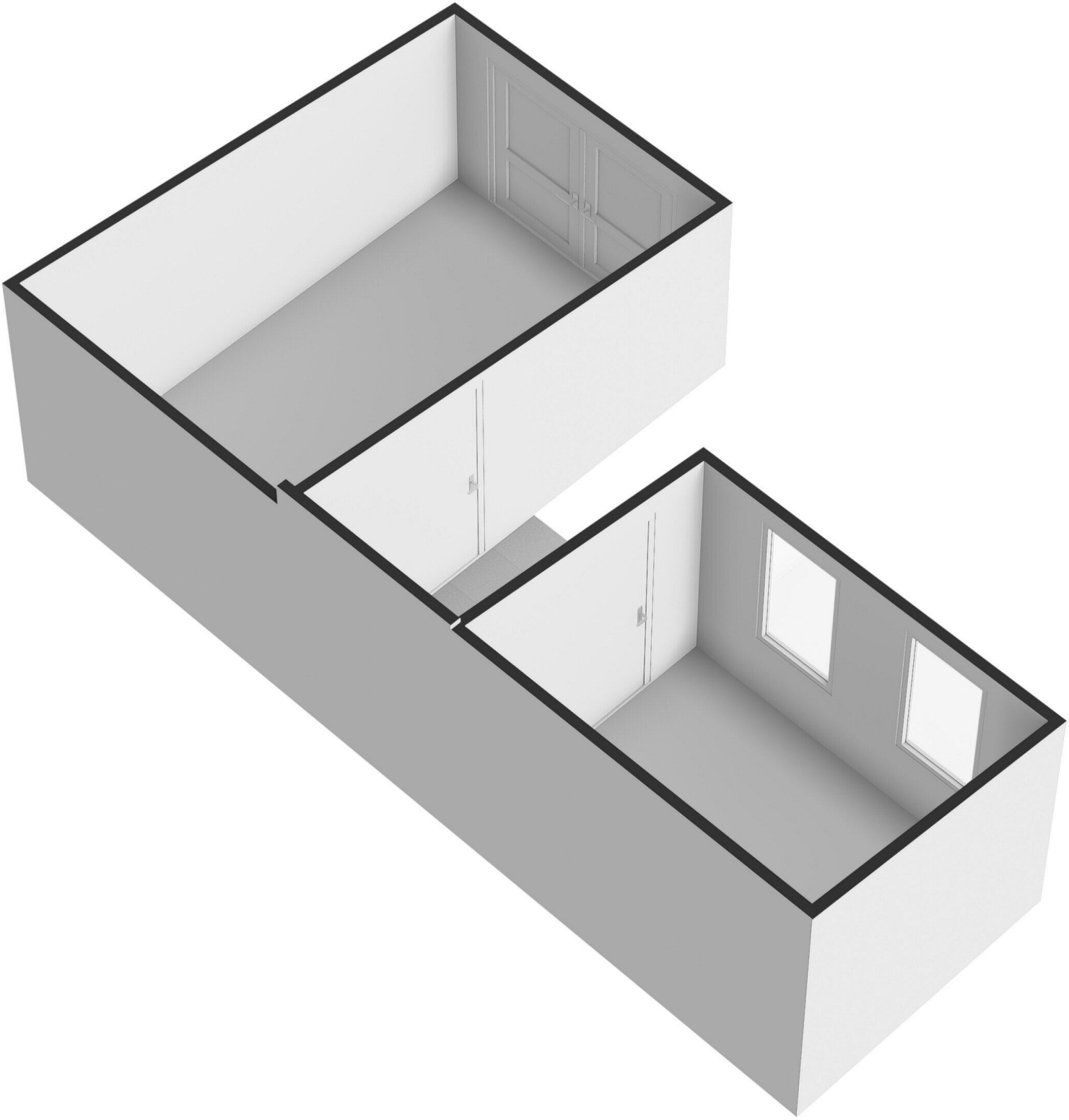


Begane Grond Tuin





Garage & Berging



Acaciastraat 9

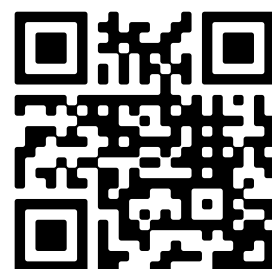
www.acaciastraat9.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!