



**ROEL
WILLEMSSEN**
GARANTIEMAKELAARS

Ella Fitzgeraldstraat 37

6836 DP, Arnhem

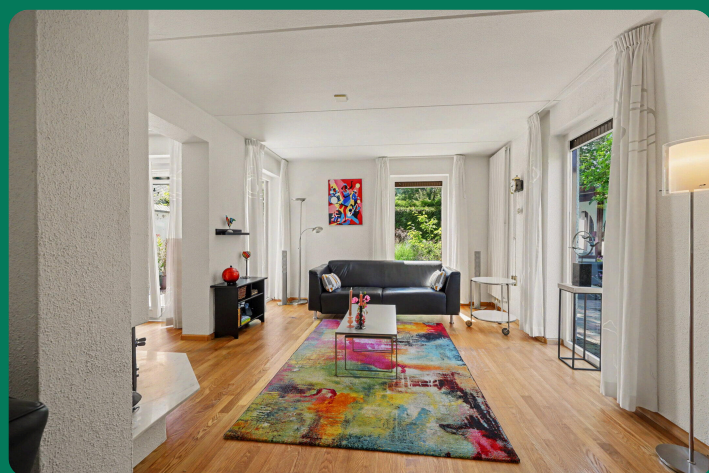
026-3274455

www.roelwillemssen.nl



www.hoensbroekstraat58.nl

Voor meer informatie



🏠 Hoensbroekstraat 58, Arnhem

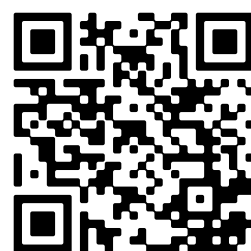
💶 Vraagprijs: € 495.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 135 m²

📐 Perceeloppervlakte: 287 m²

🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

🌱 Energielabel: D



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Hoensbroekstraat 58, 6845 DP Arnhem

Ruim opgezette halfvrijstaande woning met grote tuin en vrijstaande garage in De Laar-Oost.

Wonen in De Laar-Oost betekent kiezen voor een groene, ruim opgezette en rustige leefomgeving. Aan de Hoensbroekstraat 58 ervaar je direct bij het inrijden van de straat de fijne dynamiek van een gevestigde woonwijk. Wat deze helft van een dubbel onderscheidt, zijn de eigen kap, de hardhouten gevelbetimmering en de strakke stucwerkgevelafwerking. De woning beschikt over een royale living van 36 m², drie volwaardige slaapkamers en een zonnige, brede achtertuin. En mocht dat niet voldoende buitenruimte zijn, dan wandel je binnen circa 6 minuten (350 meter) naar de Rijkerswoerdse Plassen, waar je volop kunt genieten van groen, water en ontspanning. De woning biedt daarmee een solide basis voor een gezin dat op zoek is naar praktisch comfort en volop leefruimte.

De Rondleiding.

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je de entree met de meterkast, een toiletruimte en de trap naar de 1e verdieping. De woonkamer is met een oppervlakte van 36 m² uitzonderlijk royaal te noemen. De meerdere ramen aan de voorzijde en een brede schuifpui aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijk lichtinval in de gehele leefruimte. De zithoek is gesitueerd rondom de open haard. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken van 9 m², die functioneel is ingericht met een U opstelling.

Wat deze woonlaag extra bijzonder maakt, is de veelzijdige ruimte aan de voorzijde van de woning. Deze is momenteel ingericht als een extra zithoek, maar biedt tal van mogelijkheden. Zo kan hier eenvoudig een slaapkamer op de begane grond worden gerealiseerd, ideaal voor levensloopbestendig wonen. Heb je liever een werk-, studie- of hobbykamer? Ook daarvoor leent deze ruimte zich uitstekend.

Daarnaast is het mogelijk om in de doorgang tussen de woonkamer en deze extra ruimte een badkamer te realiseren. De benodigde aansluitingen zijn hiervoor al aanwezig, waardoor de woning eenvoudig kan worden aangepast aan jouw woonwensen.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van goed formaat. Dankzij de royale afmetingen is de overloop bovendien geschikt om een comfortabele werkplek te creëren, een kledingkast te plaatsen of – indien gewenst – eenvoudig een extra (afgesloten) kamer te realiseren. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één van circa 12,2 m² en de hoofdslaapkamer van bijna 20 m². Vanuit beide slaapkamers aan de achterzijde is er toegang tot het balkon. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is circa 12 m² groot. De badkamer is ruim bemeten en compleet ingericht met een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de tweede etage. Hier bevindt zich een ruime bergzolder die zich uitstrekt over de volledige lengte van de woning, met tevens de opstelling van de cv-installatie. De ruimte biedt volop bergruimte

voor bijvoorbeeld seizoensspullen en biedt daarnaast mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers.

Tuin & Garage:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin heeft een oppervlakte van 112 m² (9,5 meter diep en 11 meter breed) en is gunstig gesitueerd op het zuidwesten. Hierdoor geniet je hier optimaal van de middag- en avondzon. De tuin is fraai aangelegd met bestrating en beplanting. In de voortuin staat de vrijstaande stenen garage van ruim 18 m² die is uitgerust met elektra.

Omgeving.

De woning ligt aan een rustige weg in de gevestigde Arnhemse wijk De Laar-Oost. Dit deel van de wijk staat bekend om haar kindvriendelijke opzet en de vele groenvoorzieningen. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuintjes en sportfaciliteiten. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het winkelcentrum De Laar-Oost nabij. De bereikbaarheid is uitstekend: NS-station Arnhem-Zuid ligt op korte afstand, waardoor je snel verbinding hebt met het centrum van Arnhem of Nijmegen. Tevens zijn de belangrijkste uitvalswegen (A325, A15 and A50) vlot bereikbaar.

Verkoper vertelt:

Na ruim 40 jaar met veel plezier in dit huis te hebben gewoond is voor mij de tijd gekomen om naar een appartement te verhuizen.

Het huis is al die jaren een fijne en vertrouwde plek geweest, waar veel mooie herinneringen zijn ontstaan.

Wat ik bijzonder heb gewaardeerd zijn de ruime kamers, de heerlijke tuin, de rustige ligging en de fantastische omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Ook de Rijkerswoerdseplas was een pluspunt.

Met de kleinkinderen kon ik er gemakkelijk even naartoe voor een wandeling of een middagje aan het water.

Ik hoop dat de nieuwe bewoners hier net zoveel woonplezier zullen beleven als ik heb mogen ervaren.

Bouwtechnisch & Installaties

+ Bouwjaar & Isolatie: Bouwjaar 1986. De woning is vanuit de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. De ramen zijn uitgerust met drielaagsglas in houten kozijnen.

+ Verwarming & Warm water: Verwarming en warm water middels een Intergas HRE combiketel uit 2019 (eigendom, laatste onderhoud uitgevoerd in augustus 2025). Tevens is er een open haard aanwezig in de woonkamer.

+ Duurzaamheid: Energielabel D.

+ Kwaliteit & Conditie: De keukenopstelling dateert uit 2003. De inbouwapparatuur functioneert, waarbij de koelkast in 2017 en de vaatwasser in 2015 zijn vernieuwd. De badkamer stamt uit circa 2006.

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met een grote tuin op het zuidwesten en een eigen garage in De Laar-Oost? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

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

[hoensbroekstraat58.nl](https://www.hoensbroekstraat58.nl)

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

Kenmerken

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

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	287 m ²
Inhoud:	524 m ³
Overige inpandige ruimte:	21 m ²
Externe bergruimte:	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m ²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, buitenzonwering, schuifpui, dakraam

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, driedubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, open haard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre 36/30 rf2 cw5 combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Achtertuint:	112 m² (9.5 meter diep en 11 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

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

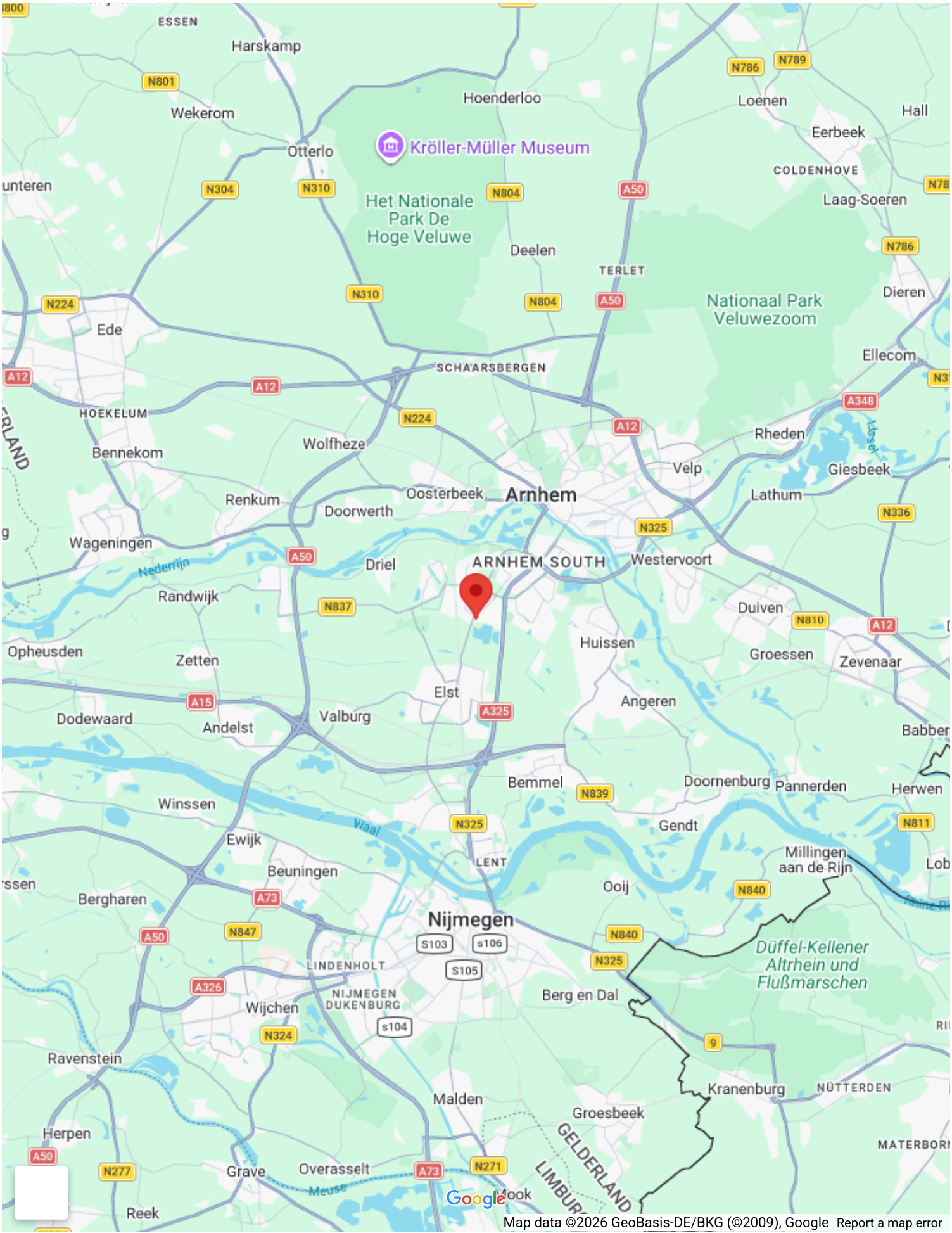
Garage

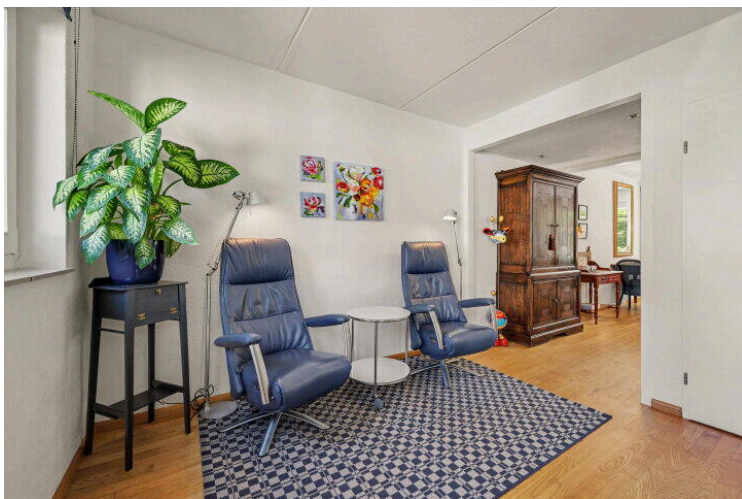
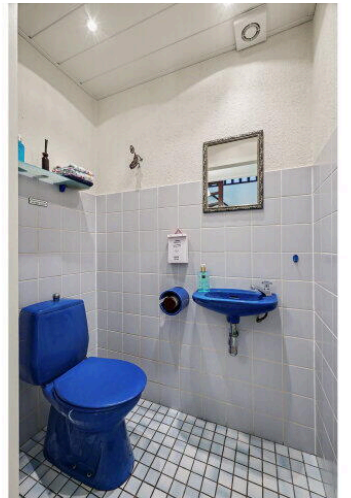
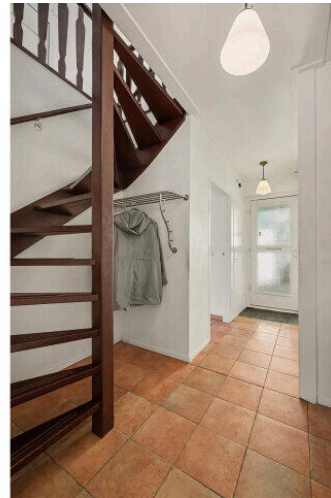
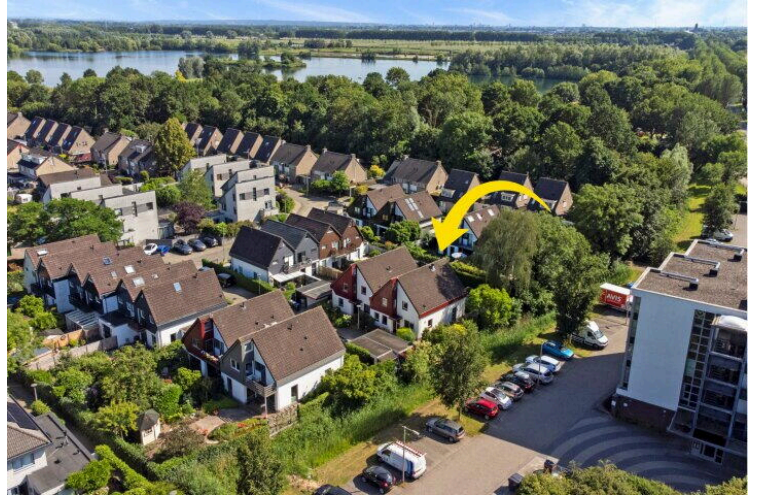
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

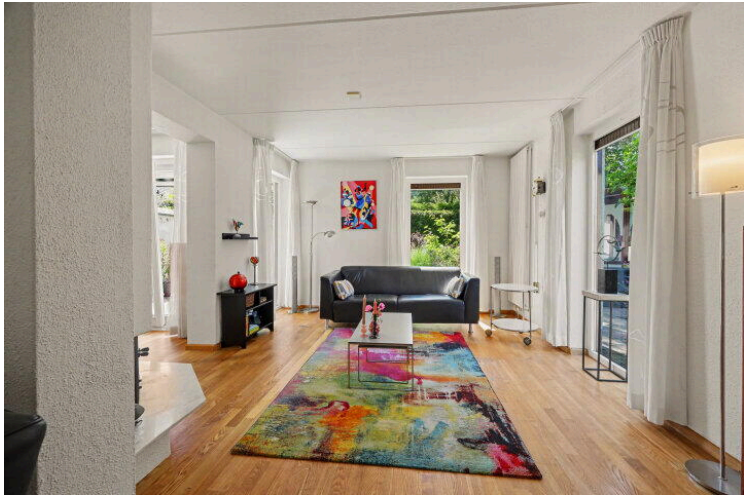
Op de kaart

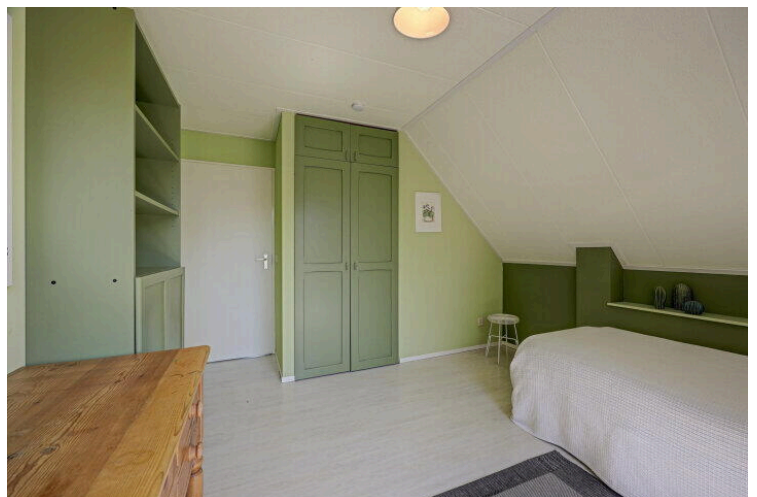
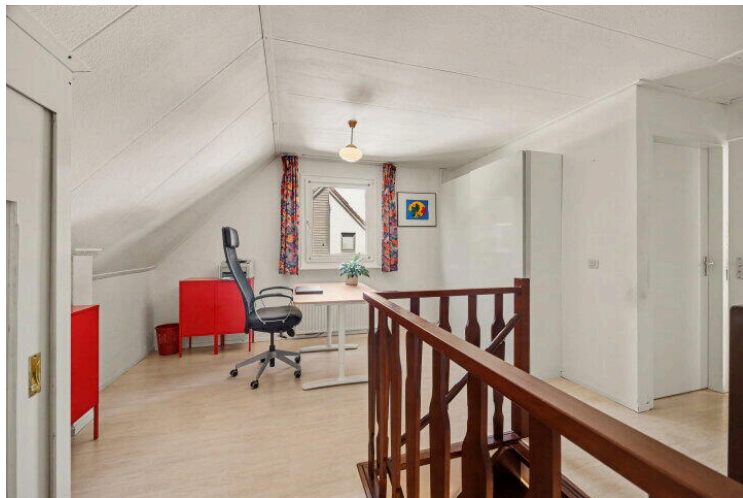


Op de kaart

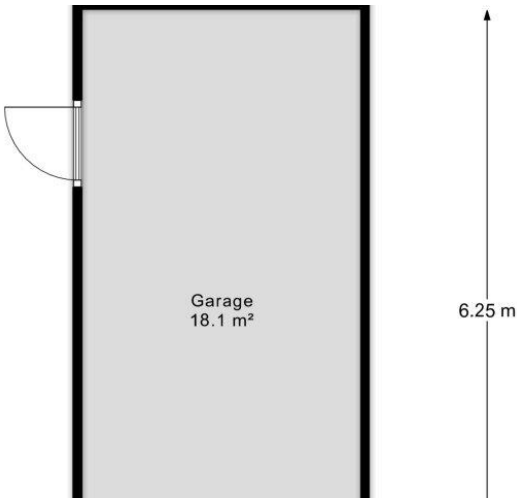
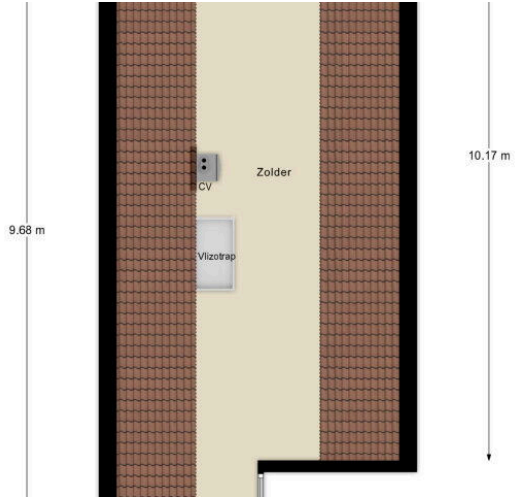
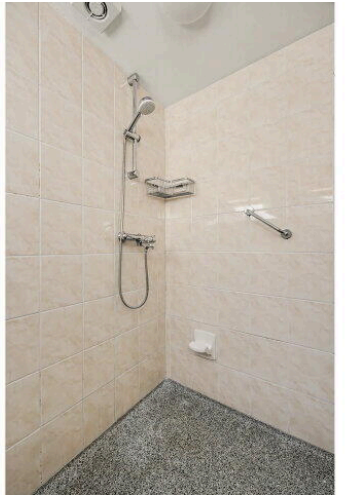




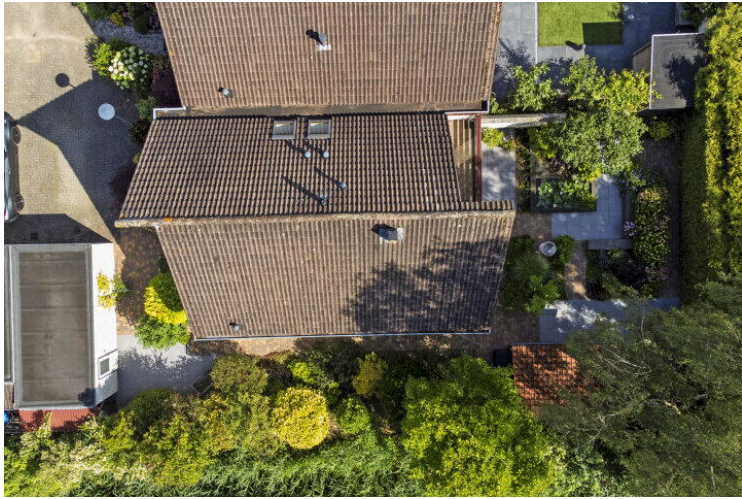














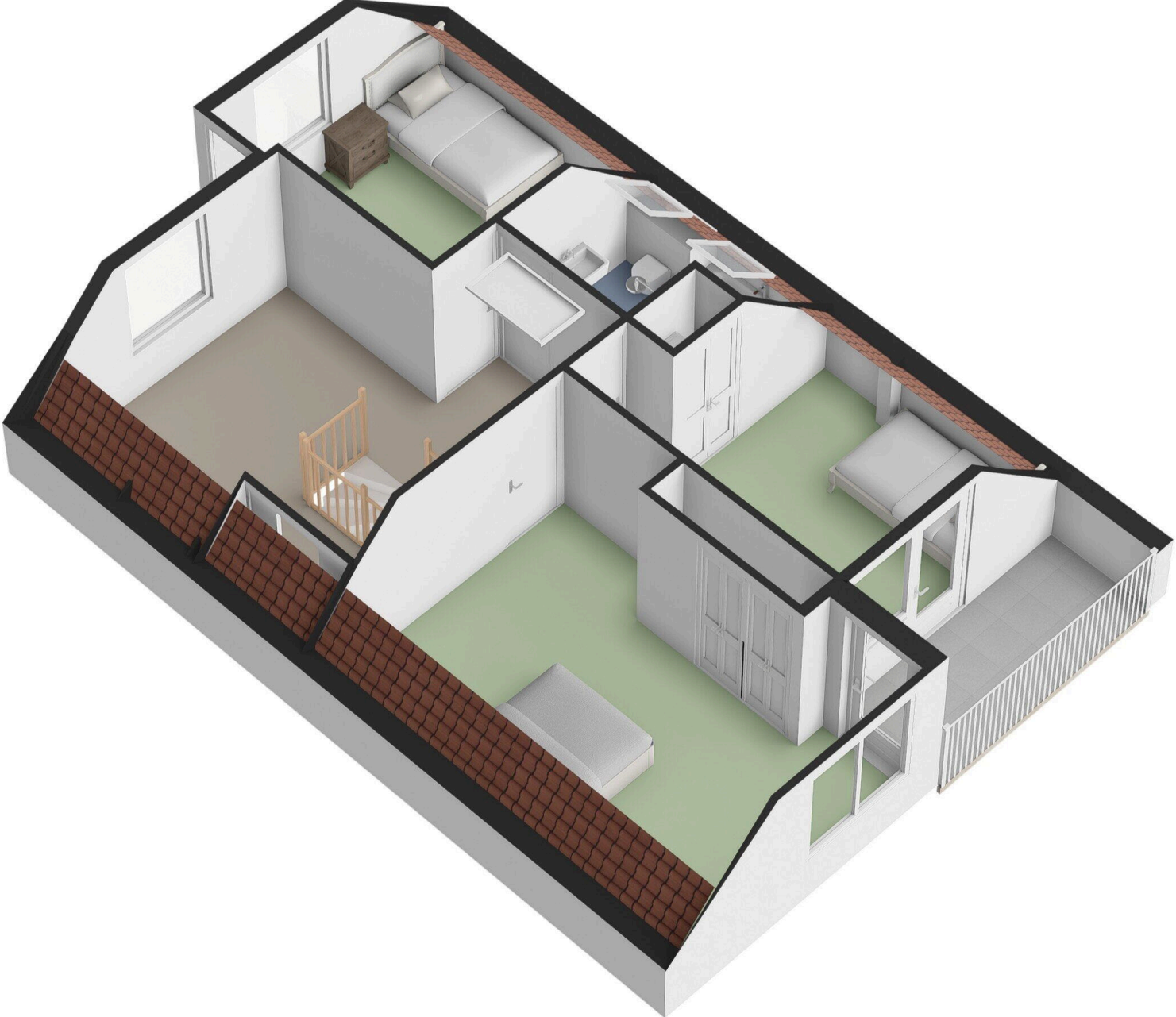


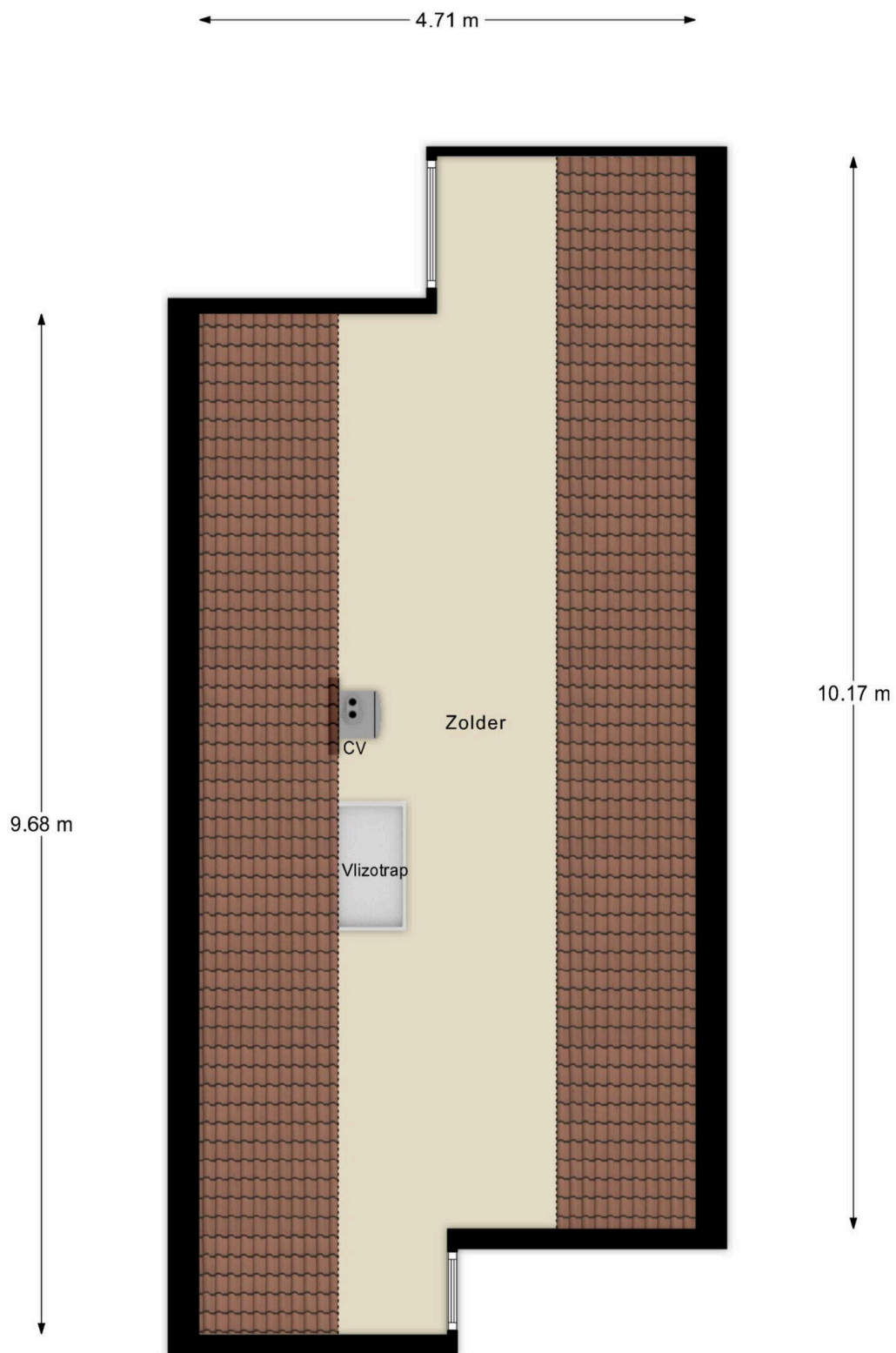
Begane Grond



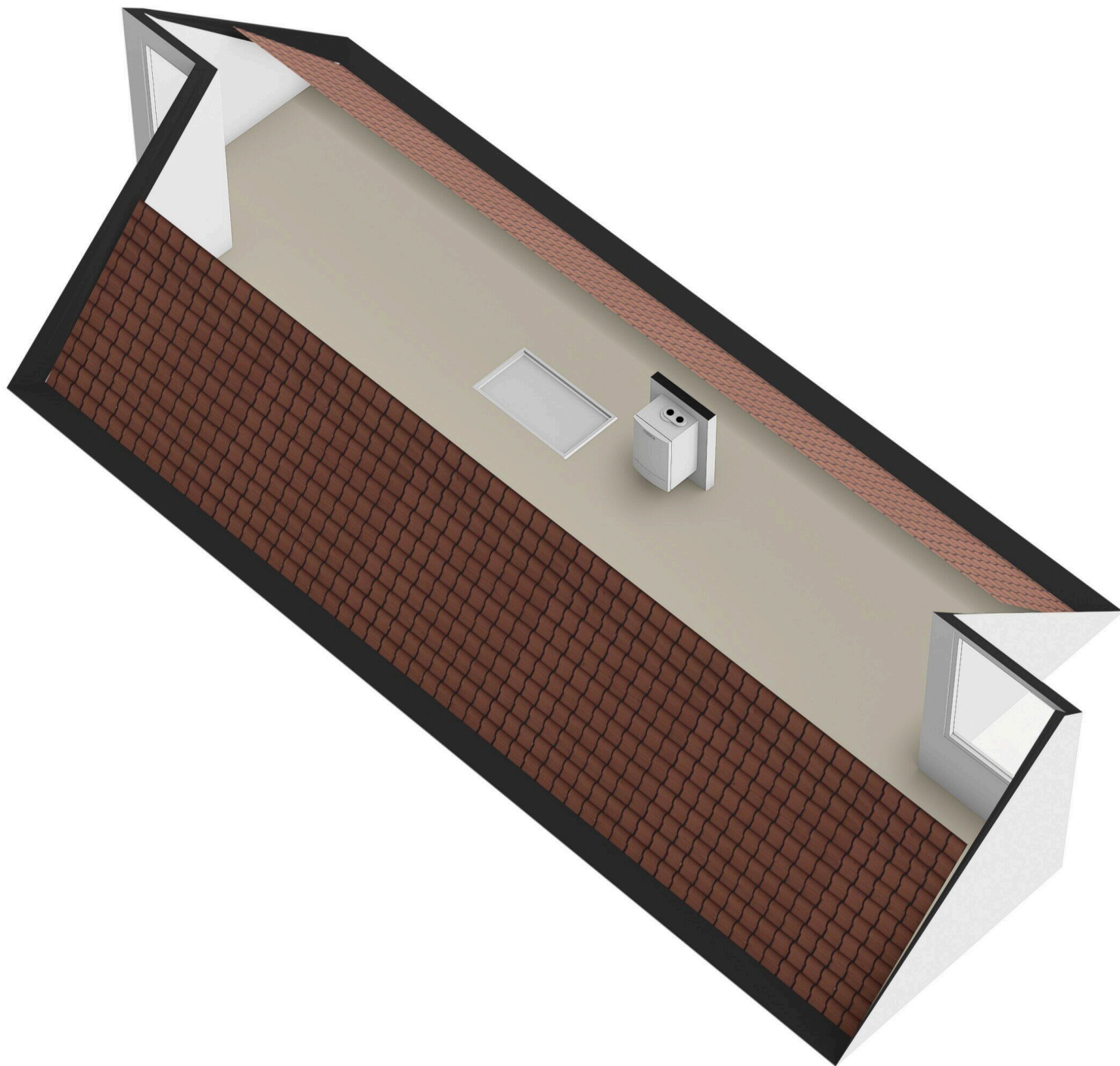


1e Verdieping

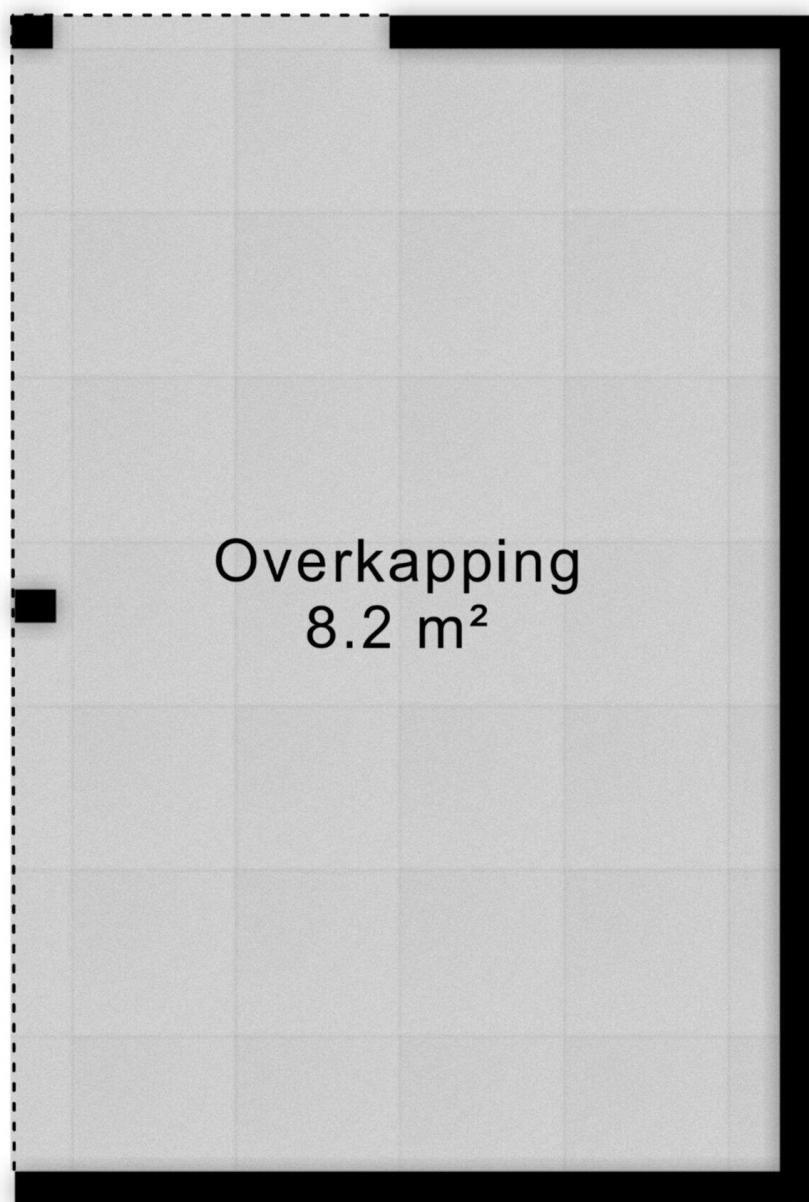




2e Verdieping

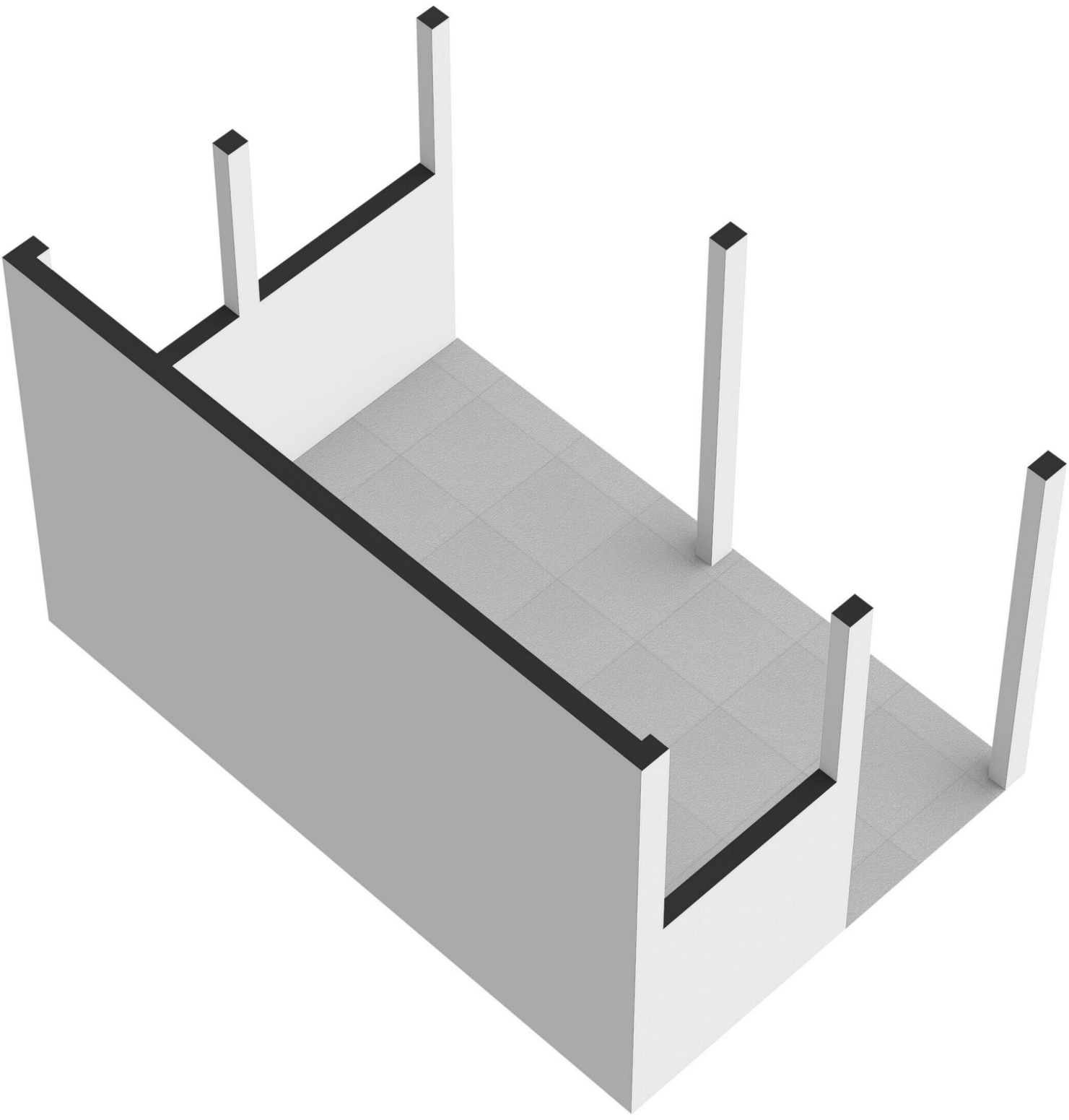


← 2.34 m →

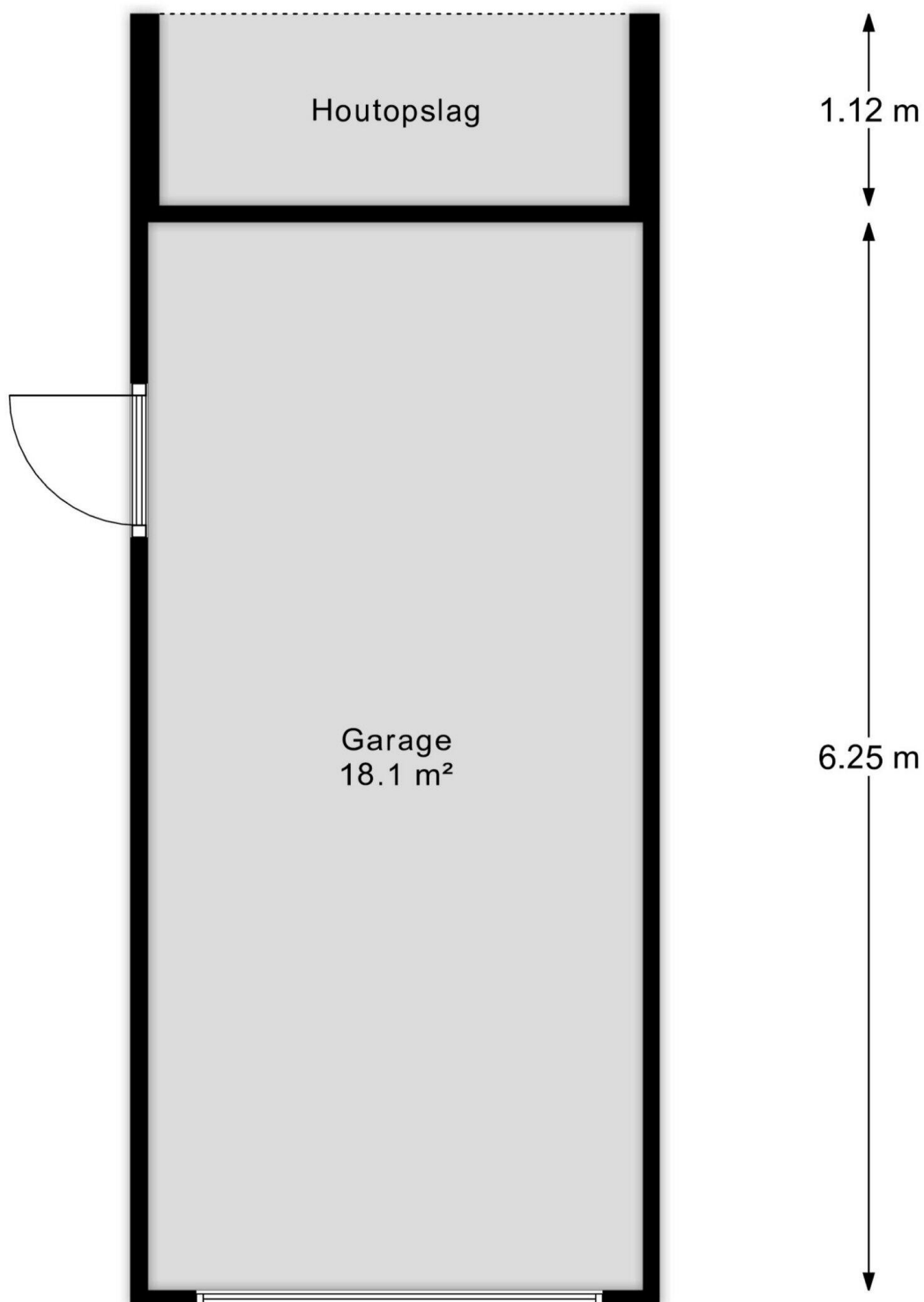


↑
3.41 m
↓

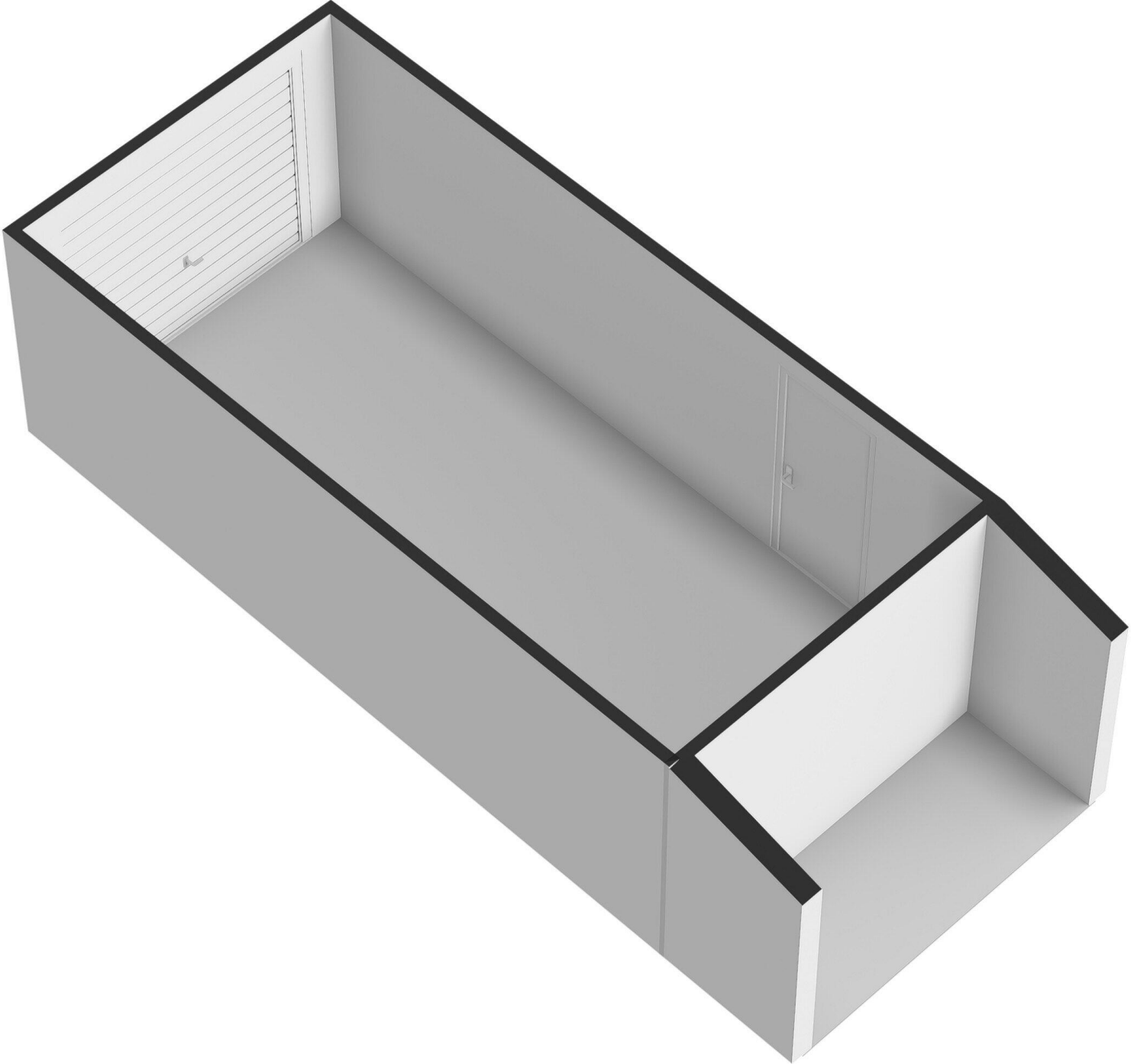
Overkapping



← 2.75 m →



Garage





Begane Grond Tuin



Hoensbroekstraat 58

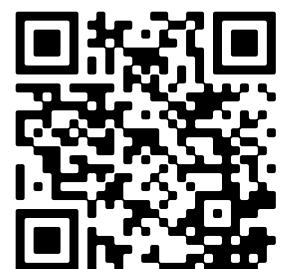
www.hoensbroekstraat58.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!