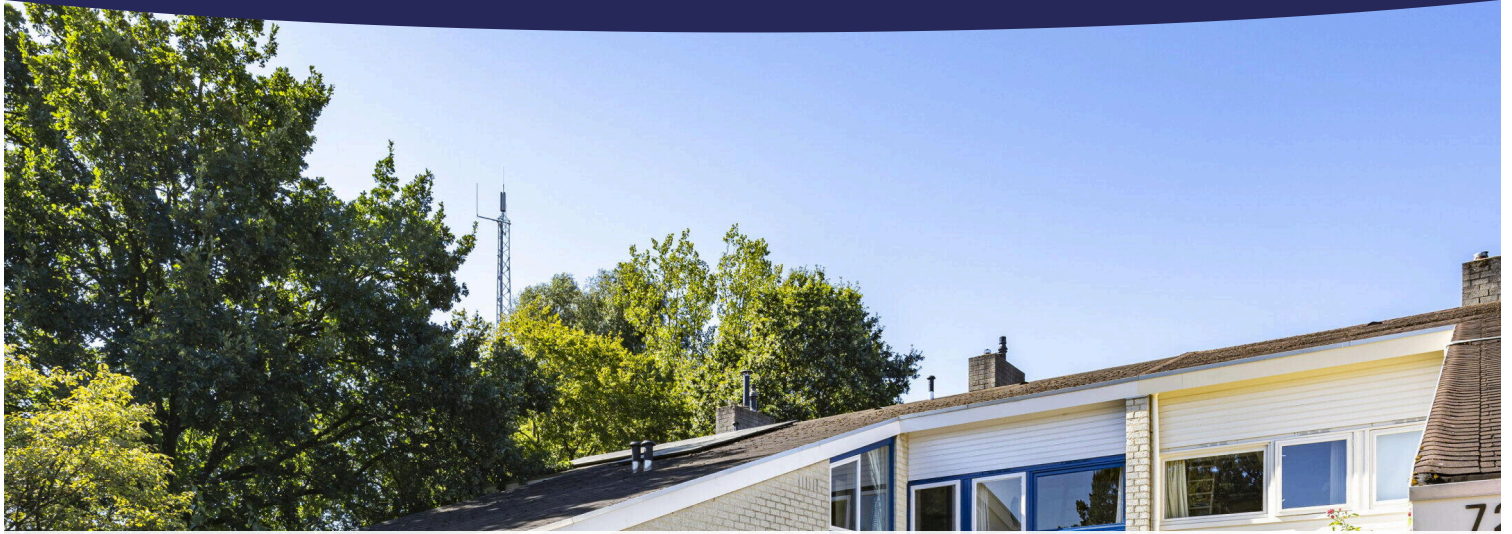


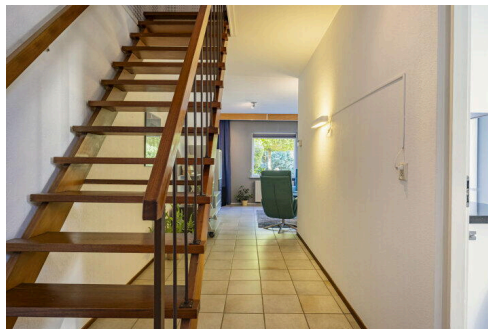
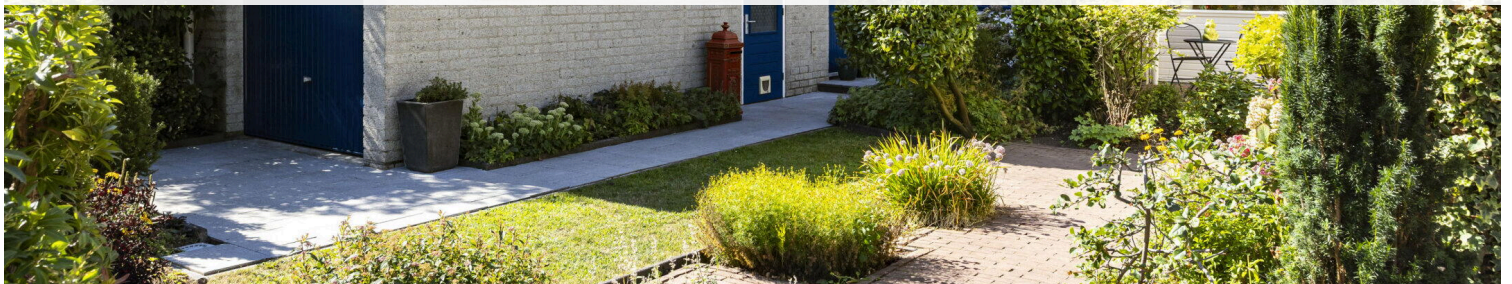
Arnhem

Leeuwardenweg 74 | Vraagprijs € 529.000 k.k.



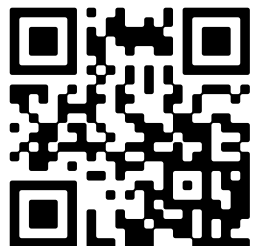
BESCHIKBAAR

WWW.LEEUWARDENWEG74.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1976
Woonoppervlakte: 123 m²
Perceeloppervlakte: 260 m²
Inhoud: 579 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.leeuwardenweg74.nl

 **VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

Leeuwardenweg 74, 6835 KX Arnhem

Een heerlijke gezinswoning met de achtertuin grenzend aan het Immerloopark!

Zittend in de achtertuin voelt het alsof je al in het groene park bent: de natuur om je heen, fluitende vogels en directe toegang tot een uitgestrekt wandelgebied.

In de populaire wijk Holthuizen ligt deze ruime eengezinswoning met aangebouwde garage. De woning heeft een rustige ligging aan de rand van de wijk, met diverse speeltuinen en een voetbalveld om de hoek. Een ideale locatie voor gezinnen met opgroeiende kinderen.

Zowel basisscholen als middelbare scholen bevinden zich op korte fietsafstand. De supermarkt, Basic-Fit en een bushalte liggen op loopafstand. Bovendien zijn diverse uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar.

De woning beschikt over een gezellige, tuingerichte woonkamer met open haard en een grote schuifpui naar het terras. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, vernieuwd in 2020. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer aanwezig. Daarnaast is er op verschillende plaatsen praktische bergruimte.

Vanuit de achterzijde van de woning geniet je van een fraai uitzicht over het park en de Huissensedijk. Dit zorgt voor een rustige woonomgeving met veel privacy. De dakbedekking is in 2017 vernieuwd en de woning beschikt over energielabel C.

Kortom: een heerlijke gezinswoning op een unieke, groene locatie. Zeker een bezichtiging waard!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast, toilet met fonteintje en een praktische bergkast. Vanuit de hal zijn zowel de garage als de woonkamer bereikbaar.

De garage is binnendoor bereikbaar en biedt volop mogelijkheden om als bijkeuken of berging te gebruiken. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn hier al aanwezig. Daarnaast beschikt de garage over een loopdeur aan de zijkant en een kanteldeur aan de voorzijde, waardoor ook een motor of compacte auto binnen kan worden gestald. Op de oprit is parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woonruimte heeft een speelse indeling, waarbij de woonkeuken aan de voorzijde is gesitueerd en uitkijkt op de straat. De moderne keuken uit 2020 is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, afzuigkap en combi-oven. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek met een mooi zicht op de achtertuin.

De tuingerichte woonkamer biedt een sfeervolle zithoek met open haard. Via de grote kunststof schuifpui is het

terras en de achtertuin direct bereikbaar. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een leuke vide, een wastafel en een extra dakraam.

Centraal op de verdieping ligt de badkamer, voorzien van een vernieuwde douchehoek, een wastafel en een tweede toilet. Op de overloop bevindt zich een kast met de opstelling van de HR-combiketel (bouwjaar 2018). De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ruim van opzet en beschikken over praktische bergruimte.

Bijzonderheden:

- Achtertuin grenzend aan het Immerloopark met vrij uitzicht en veel privacy.
- Rustige ligging aan de rand van de populaire woonwijk Holthuizen.
- Inpandig bereikbare garage met aansluitingen voor wasmachine en droger.
- Parkeergelegenheid op eigen oprit.
- Moderne keuken, vernieuwd in 2020.
- Gezellige, tuingerichte woonkamer met open haard.
- Kunststof schuifpui naar het terras.
- Woonkamer voorzien van vloerverwarming.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Badkamer voorzien van vernieuwde douchehoek.
- Dakbedekking vernieuwd in 2017.
- HR-combiketel uit 2018.
- De woning heeft dubbel glas, dakisolatie en heeft Energielabel C.
- Speeltuinen, sportvoorzieningen, scholen, supermarkt, Basic-Fit en openbaar vervoer op korte afstand.
- Goede bereikbaarheid van diverse uitvalswegen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 529.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Soort dak:	Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	123 m²
Perceeloppervlakte:	260 m²
Inhoud:	579 m³
Overige inpandige ruimte:	31 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering,rookkanaal,schuifpui,dakraam,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,open haard,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Vaillant combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand,aan park,aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht,beschutte ligging,in bosrijke omgeving
----------	---

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	105 m² (15 meter diep en 7 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming,elektra,stromend water

Op de kaart



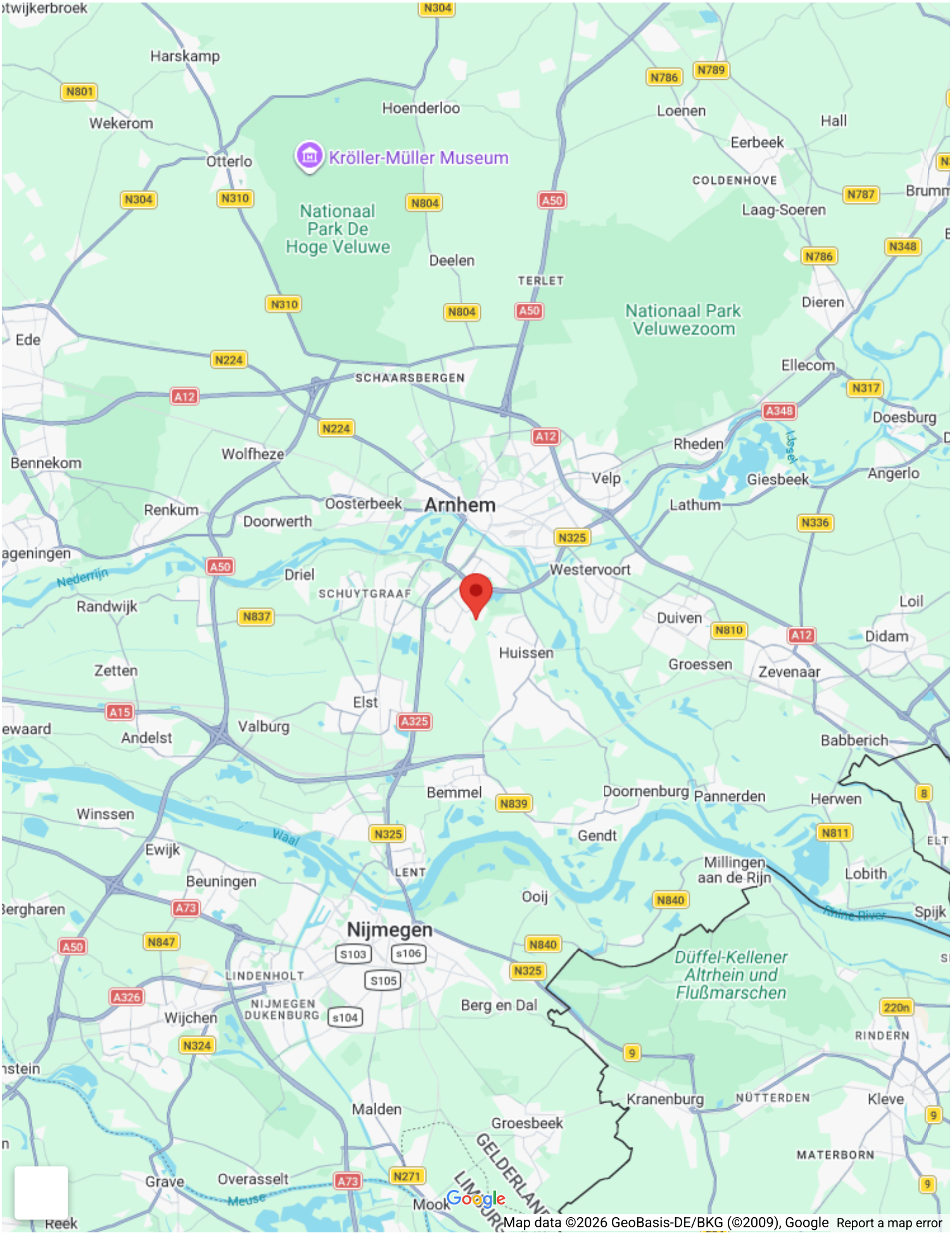
Open in Maps [↗](#)

Allego

Google

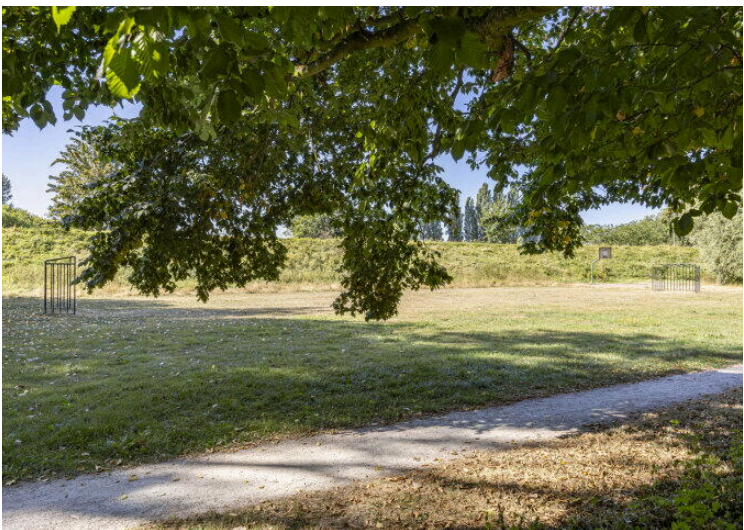
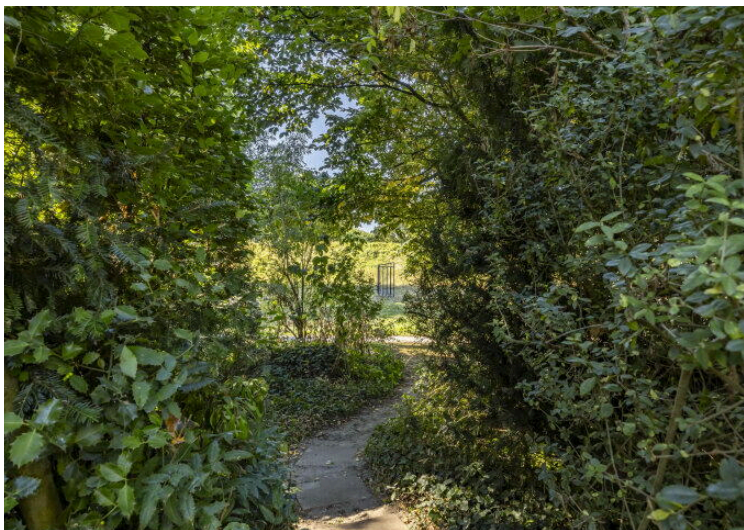
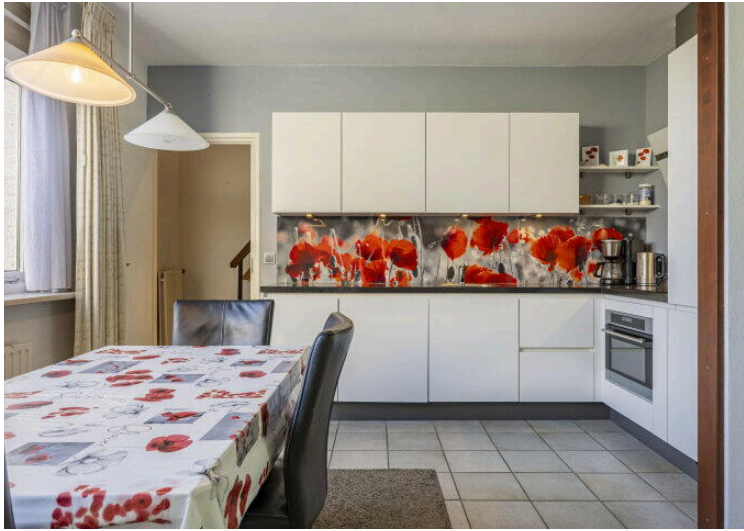
Map data ©2026 Google [Report a map error](#)

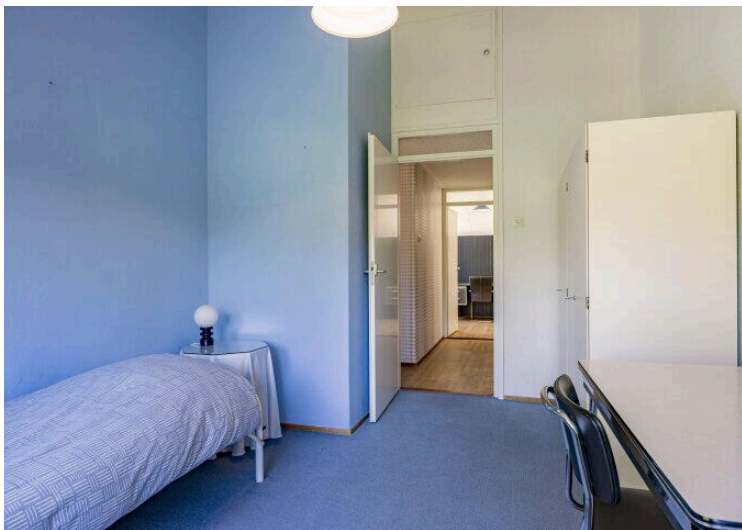
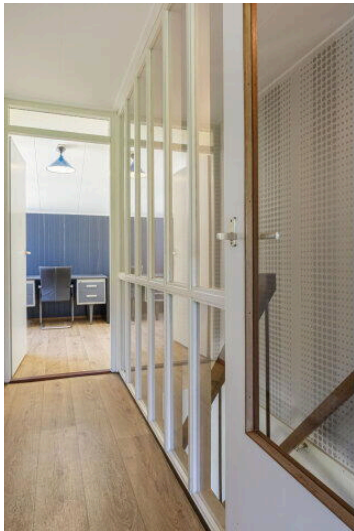
Op de kaart

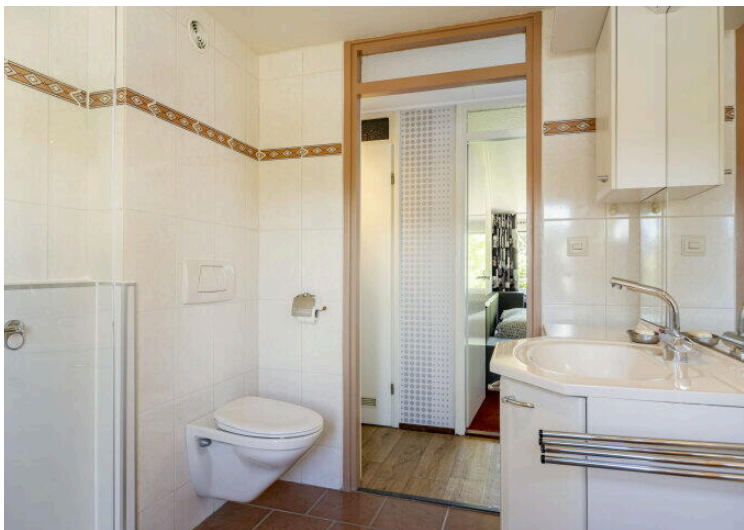
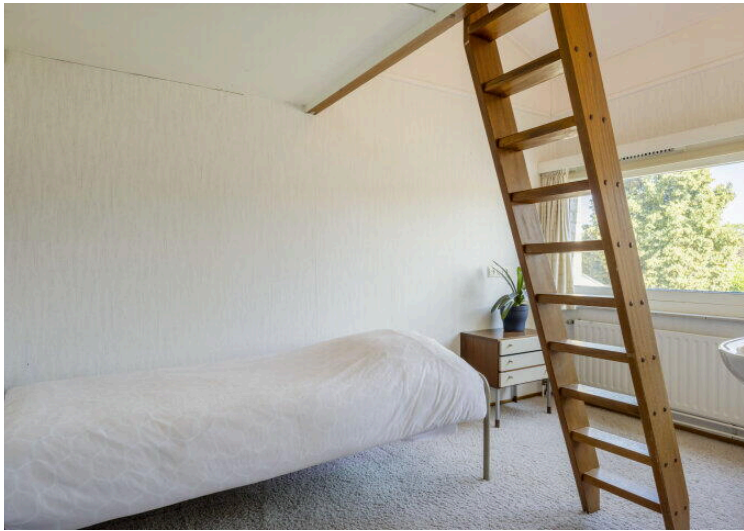














Leeuwardenweg 74

www.leeuwardenweg74.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



Scan Mij!