

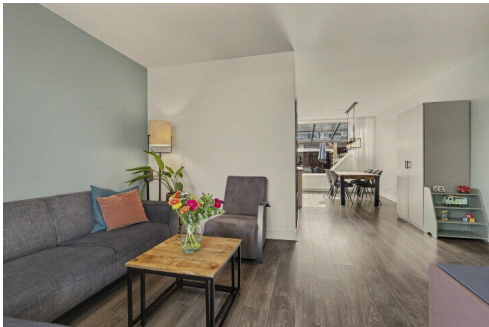
Arnhem

Bredasingel 193 | Vraagprijs € 380.000 k.k.

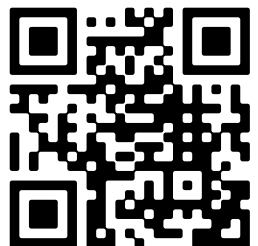


BESCHIKBAAR

WWW.BREDASINGEL193.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1977
Woonoppervlakte: 113 m²
Perceeloppervlakte: 133 m²
Inhoud: 409 m³
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.bredasingel193.nl



www.roelwillemsen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Bredasingel 193, 6844 BA Arnhem

Ruimte, sfeer en een woning waar zichtbaar met aandacht aan is gewerkt.

Aan de Bredasingel 193 staat een tussenwoning die zich onderscheidt door de combinatie van ruimte en de vele verduurzamingsmaatregelen. De woning uit 1977 beschikt over circa 113 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een praktische bijkeuken en een achtertuin van circa 56 m² op het zuidoosten.

De afgelopen jaren is flink geïnvesteerd in de woning. Zo zijn onder andere de kozijnen en deuren vernieuwd, is HR++-glas geplaatst, zijn vloerisolatie en zonnepanelen aangebracht en beschikt de woning over airconditioning in de woonkamer, op zolder en in alle drie de slaapkamers. Met energielabel A is deze woning bovendien grondig verduurzaamd.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de woning. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast (3-fase, aangepast in 2021 en 2023). Vanuit de entree stap je direct de woonkamer (28,9 m²) binnen. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en dankzij de airconditioning (2023) blijft het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam. Centraal in de leefruimte bevindt zich een tussendeur naar de afgesloten hal, waar je de trapopgang en de toiletruimte met fonteintje vindt. Aan de achterzijde ligt de open keuken (7,8 m²). Deze is uitgerust met een in 2021 vernieuwd werkblad, een 1,5 spoelbak, een Quooker met boiler, kookplaat en afzuigkap. Direct aansluitend bevindt zich de aangebouwde bijkeuken (6,7 m²). Deze voormalige berging is in 2024 na-geïsoleerd met PIR-platen, afgewerkt met gipsplaten en voorzien van vernieuwde elektra en inbouwkasten. De aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich hier op een verhoogd plateau met werkblad op stahoogte. Via de achterdeur, die in 2021 is vernieuwd en is voorzien van een driepuntssluiting en hordeur, loop je direct de tuin in.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk 13,1 m², 12,2 m² en 7,2 m². De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn in 2026 voorzien van een multi-split airconditioningsysteem. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen single-split airco (2024). Op de overloop bevinden zich daarnaast een inbouwkast en de stookruimte. De badkamer (4,4 m²), vernieuwd in 2021, is ingericht met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel. De leidingen voor eventuele vloerverwarming zijn al in de vloer aangelegd.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de voorzolder, met bergruimte achter de knieschotten. Aansluitend ligt de royale vierde slaapkamer (12,0 m²). Dankzij de dakkapel is deze kamer extra licht en ruim. Ook deze verdieping beschikt over een eigen airconditioning (2023). Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

Tuin

De achtertuin is circa 56 m² groot en ligt op het zuidoosten. Aan de achtergevel bevindt zich een aluminium overkapping met glazen dak en geïntegreerde verlichting, geplaatst in 2024. De tuin is omsloten door een

schutting (2022) en beschikt over een vrijstaande houten berging met elektra en een praktische achterom.

Locatie

Groen, kindvriendelijk en toch praktisch dichtbij alles wat je dagelijks nodig hebt. Winkelcentrum De Laar-West ligt op korte afstand en ook basisscholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen zijn dichtbij.

Station Arnhem Zuid ligt op enkele minuten fietsen en er zijn goede busverbindingen richting het centrum van Arnhem. Met de auto zijn de A50, A12 en N325 snel bereikbaar. Voor een wandeling of rondje in het groen kun je richting de Rijkerswoerdse Plassen of het uiterwaardengebied van Meinerswijk.

Bijzonderheden:

- + Vier slaapkamers, waaronder een slaapkamer van circa 12 m² op de tweede verdieping
- + Vernieuwde badkamer (2021)
- + Praktische bijkeuken van circa 6,7 m²
- + Achtertuin van circa 56 m² op het zuidoosten
- + Aluminium overkapping met glazen dak en verlichting (2024)
- + Vrijstaande houten berging met elektra en praktische achterom
- + Veel belangrijke onderdelen van de woning zijn de afgelopen jaren vernieuwd of verbeterd
- + Rustige, groene ligging in De Laar-West

Bouwkundig & Installaties:

- + Bouwjaar 1977
- + HR++-beglazing in alle ramen (2021)
- + Draai-/kiepramen met horren (2021)
- + Tonzon-vloerisolatie in de kruipruimte (2026)
- + Bijkeuken aanvullend geïsoleerd met PIR-platen (2024)
- + Onderhoudsarme Keralit-gevelbekleding (2025)
- + Buitenkozijnen, ramen en deuren geschilderd (2025)
- + Intergas Kombi Kompact HR22 CV-ketel (2007, eigendom)
- + Airconditioning in woonkamer, zolder en alle slaapkamers
- + 8 zonnepanelen van Trina Solar, 425 Wp per paneel (2023)
- + Vernieuwde meterkast met 3-fasenaansluiting en separate kookgroep (2021)
- + Voor- en achterdeur voorzien van driepuntssluitingen (2021)
- + Energielabel A

Bredasingel 193 is vooral een huis waar de afgelopen jaren veel is gedaan. Of jij het instapklaar noemt, bepaal je natuurlijk zelf. Kom vooral kijken hoe het in het echt voelt.

Aanvaarding: in overleg

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

bredasingel193.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 380.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1977
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	113 m ²
Perceeloppervlakte:	133 m ²
Inhoud:	409 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloofdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,airconditioning,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergras kombi compact hr 22 uit 2007 (eigendom)

Buitenruimte

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

Achtertuint:	56 m² (8.94 meter diep en 5.11 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

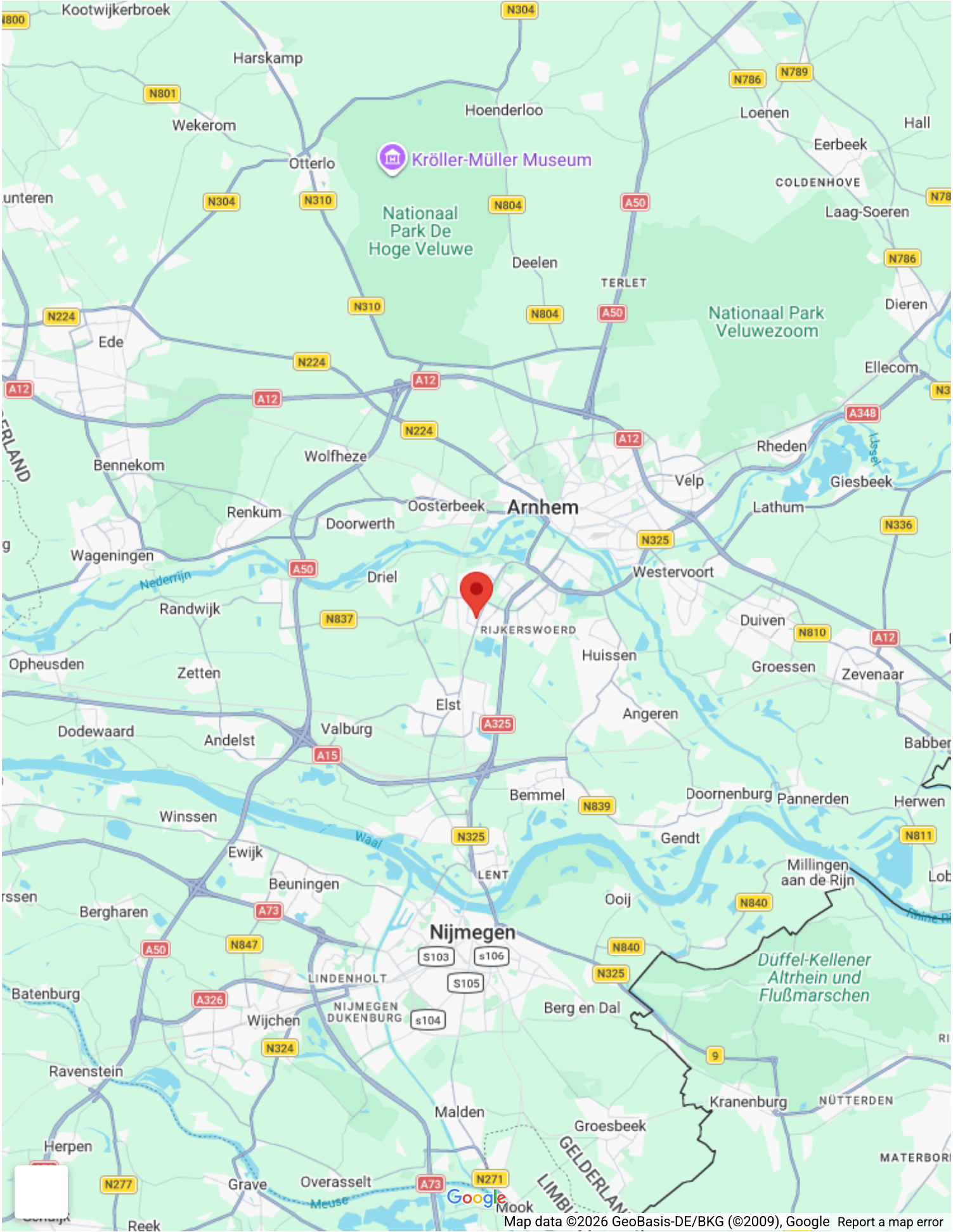
Garage

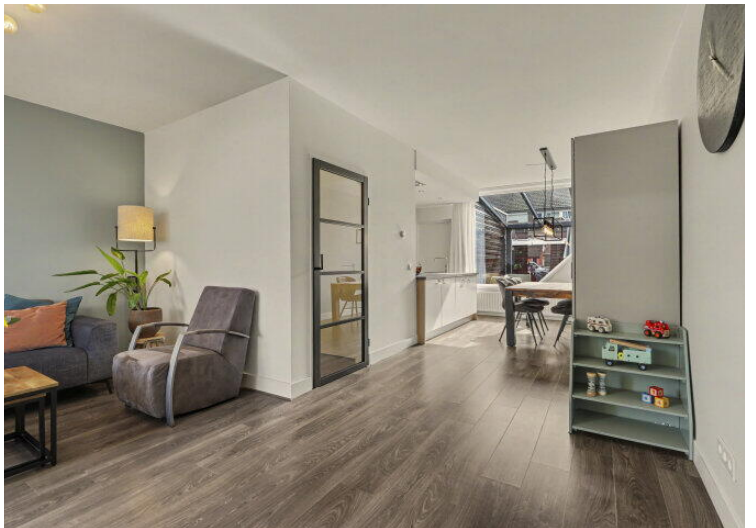
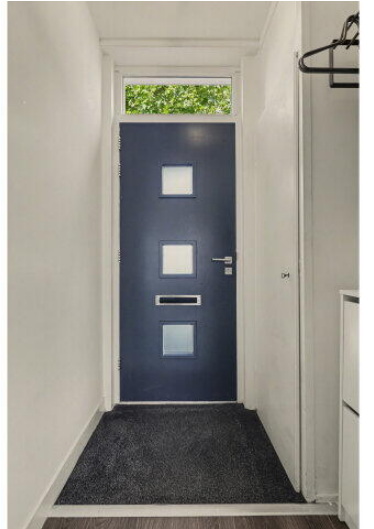
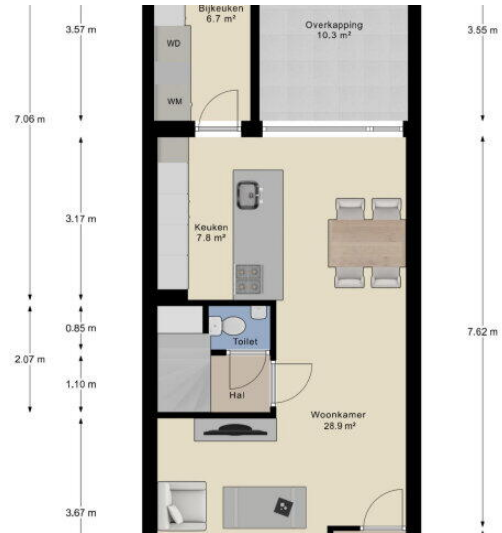
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

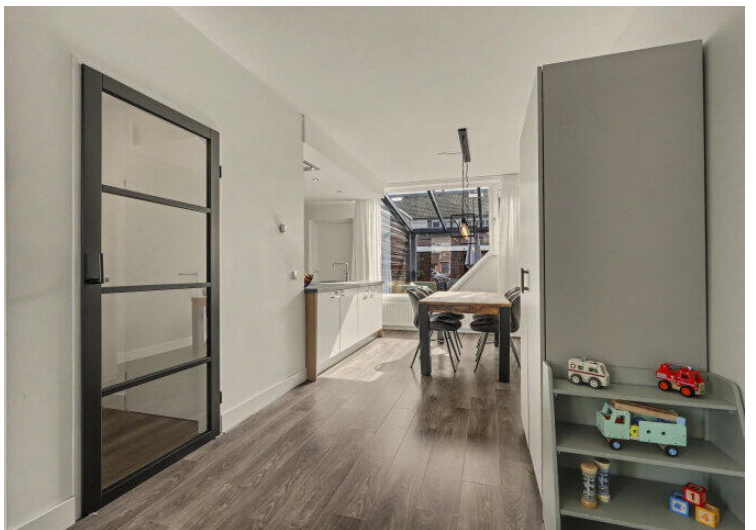
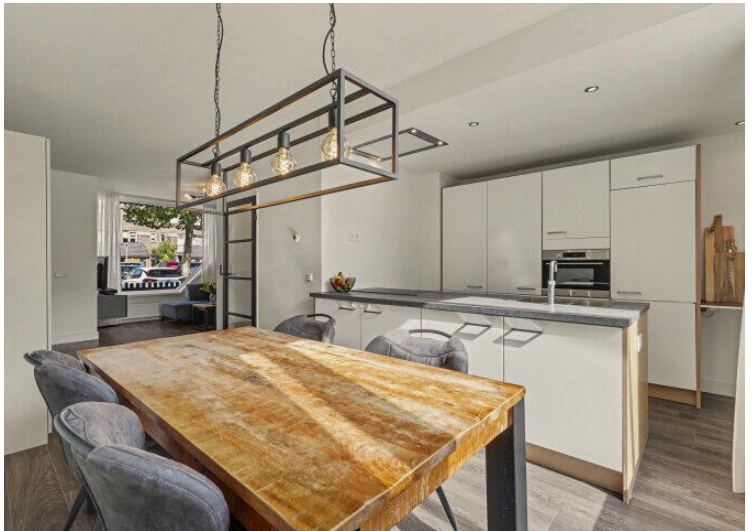
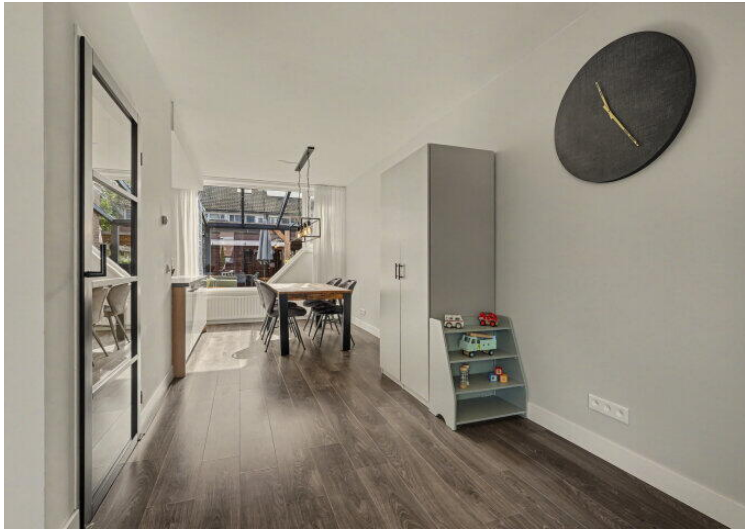
Op de kaart

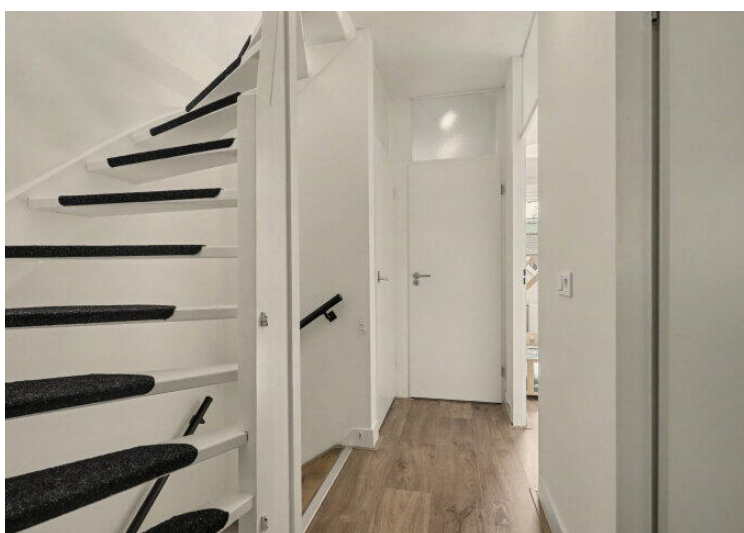
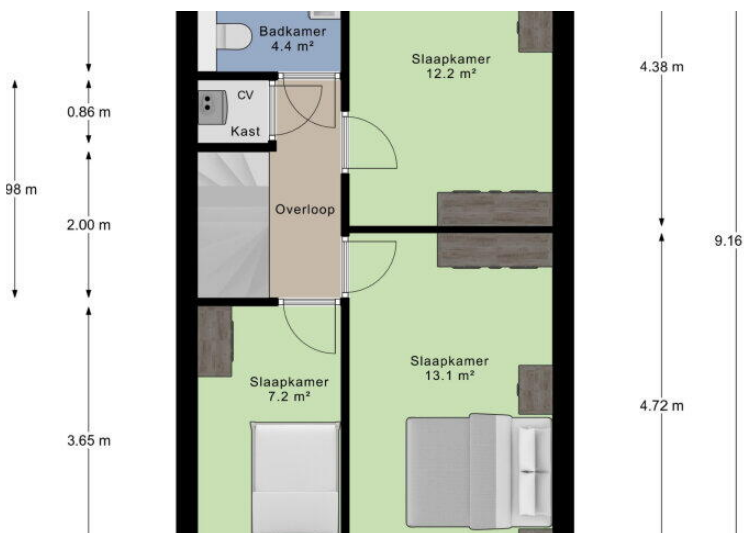
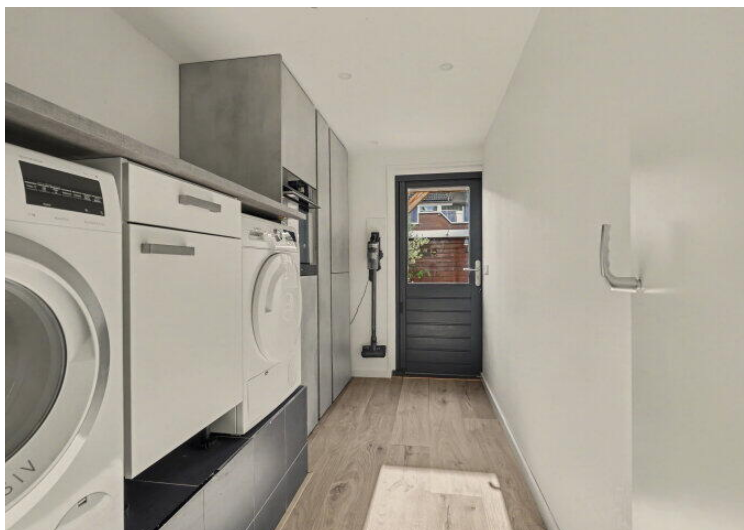
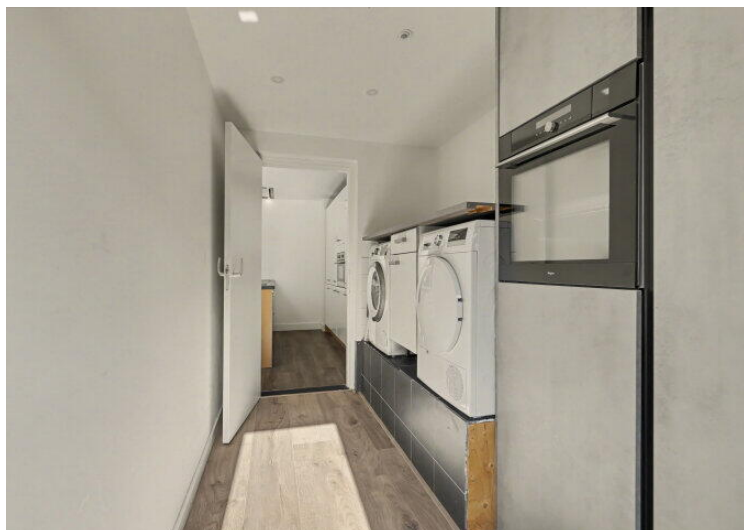


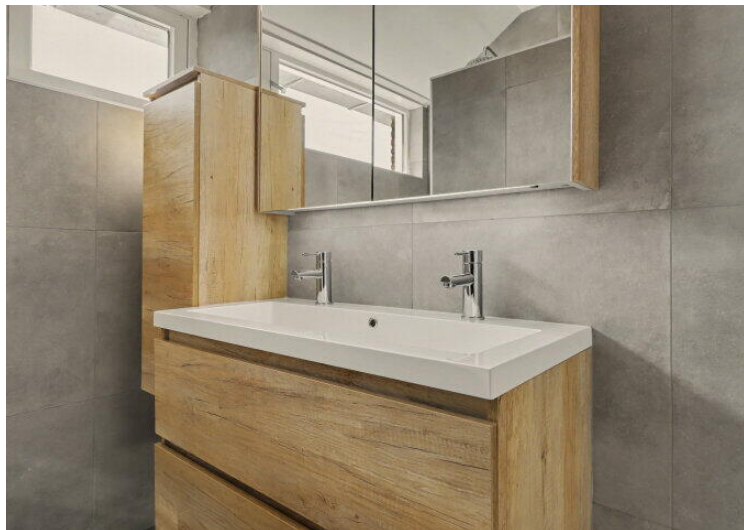
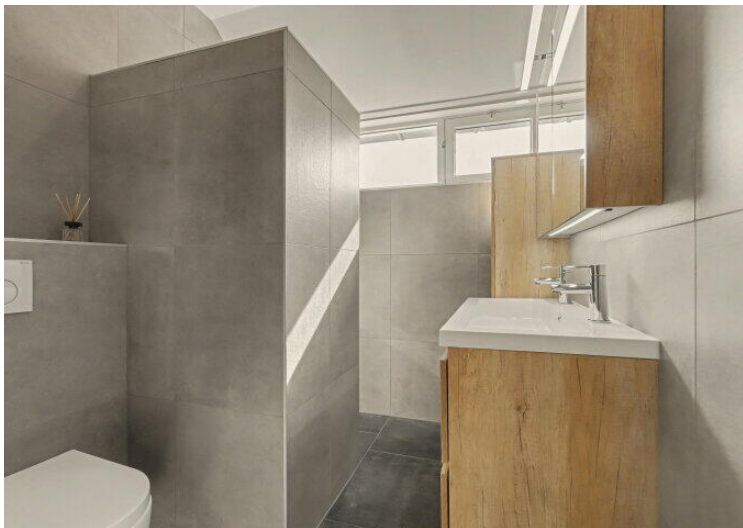
Op de kaart

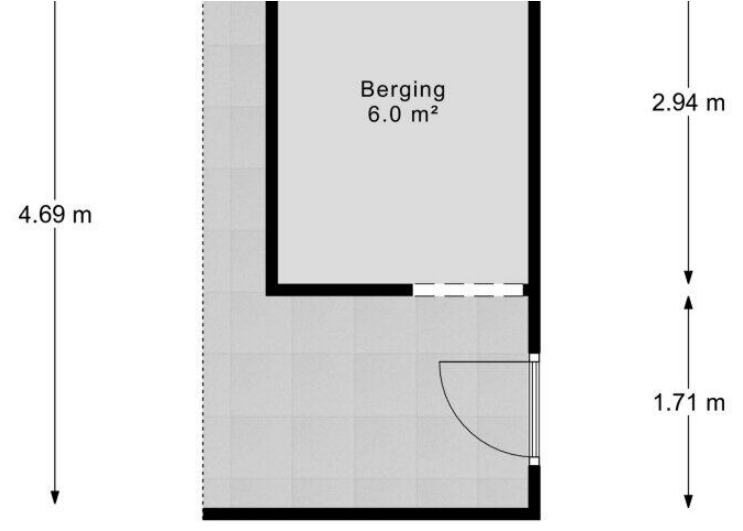




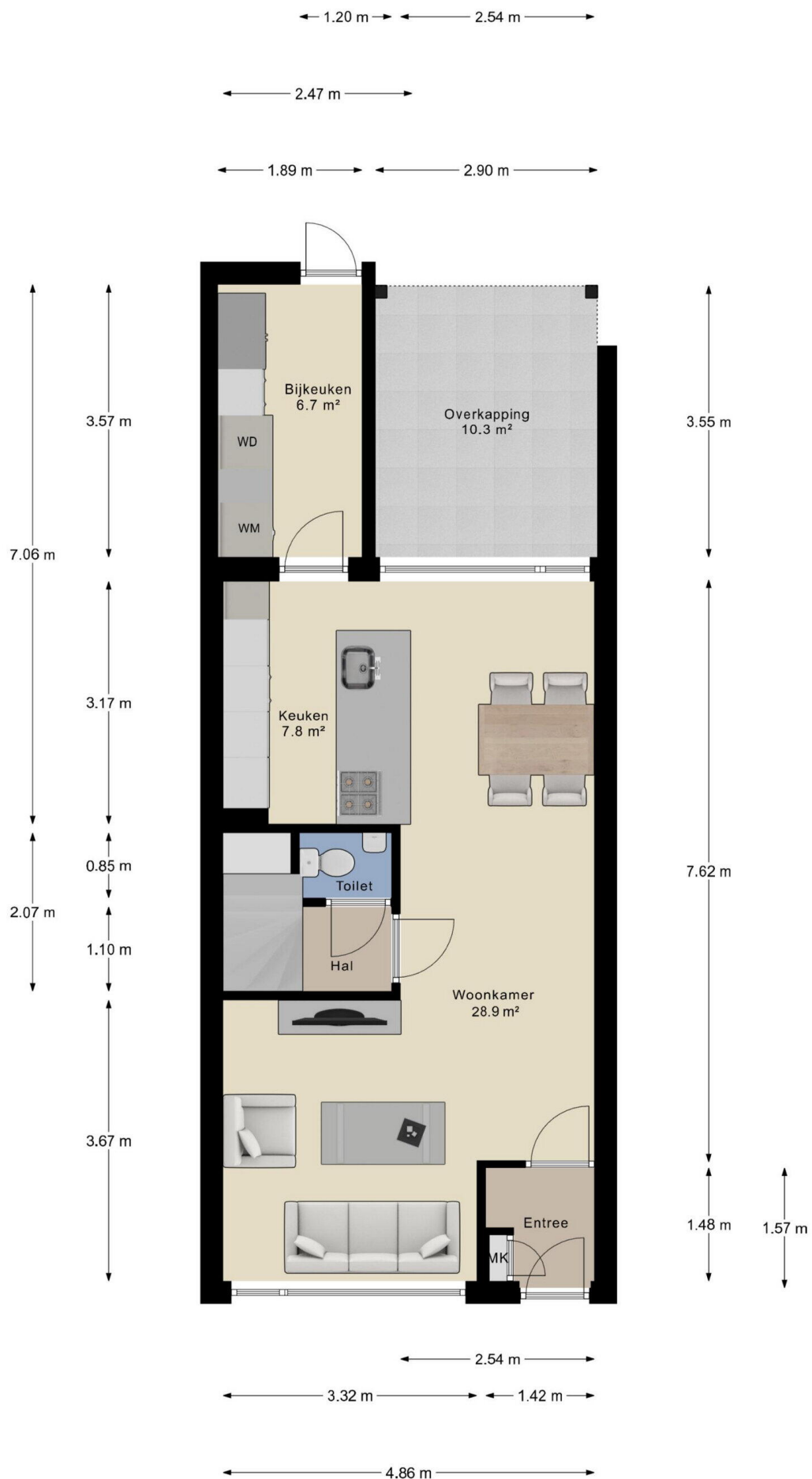










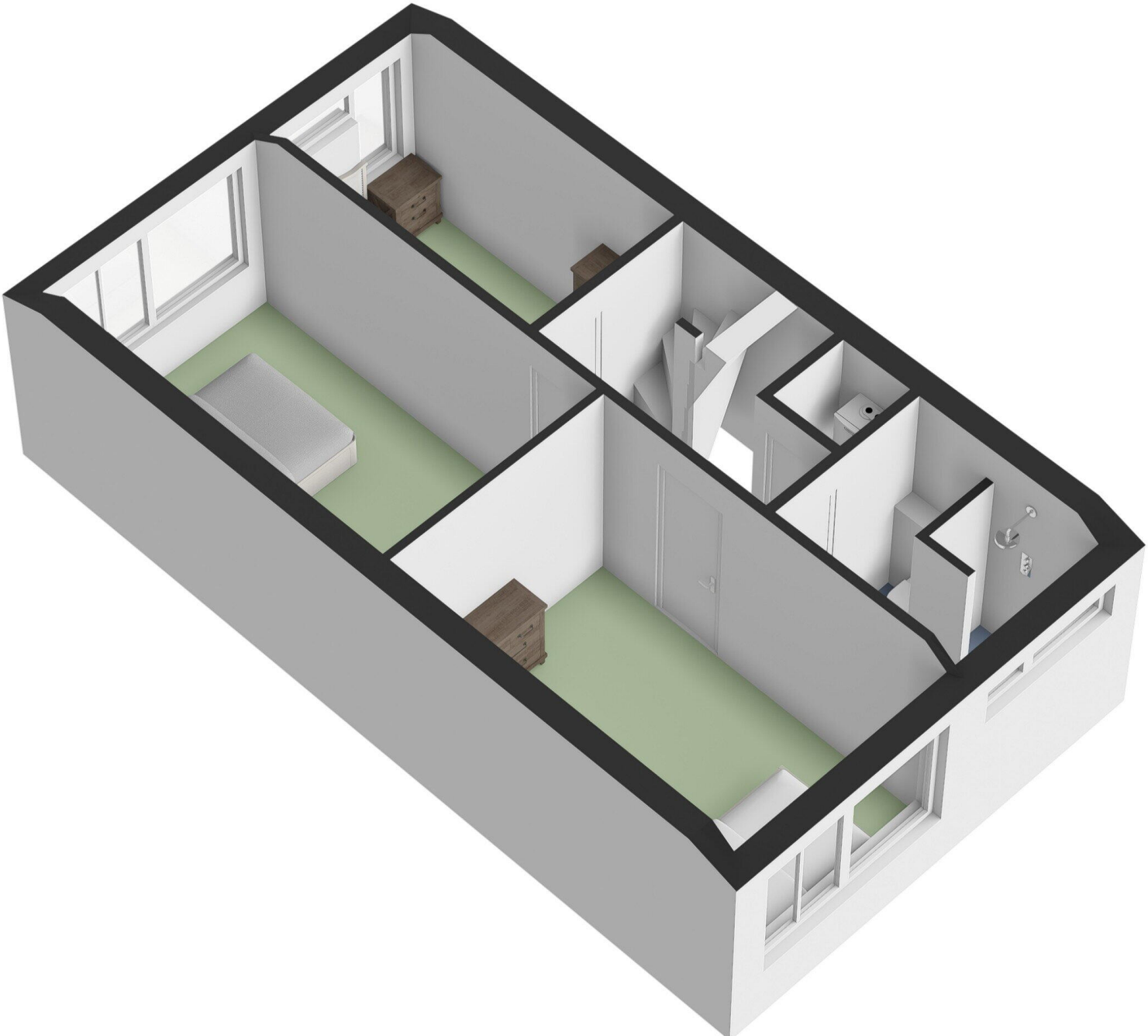


Begane Grond





1e Verdieping



4.86 m

3.34 m

1.11 m

2.11 m

2.99 m



4.21 m

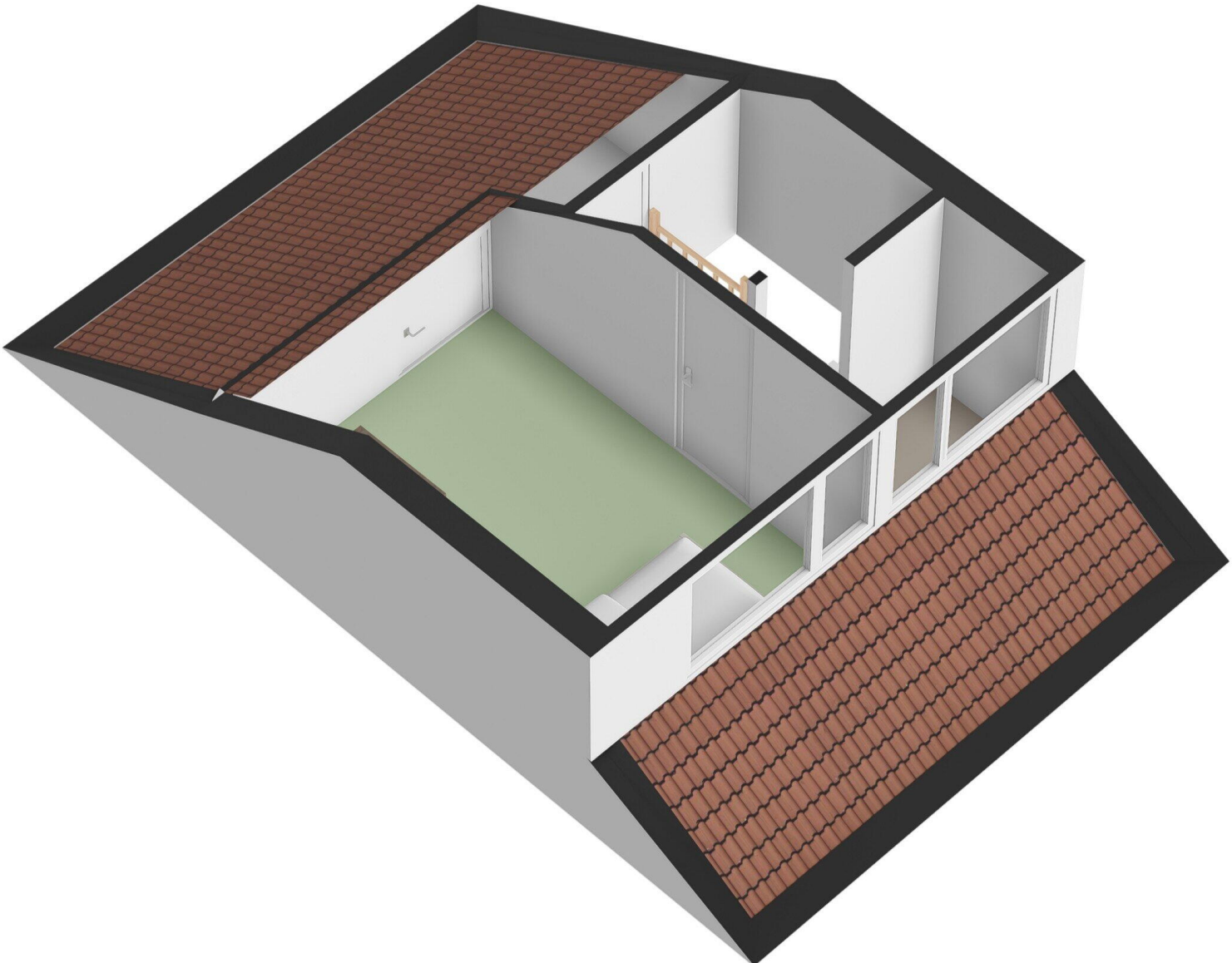
3.96 m

2.13 m

1.89 m

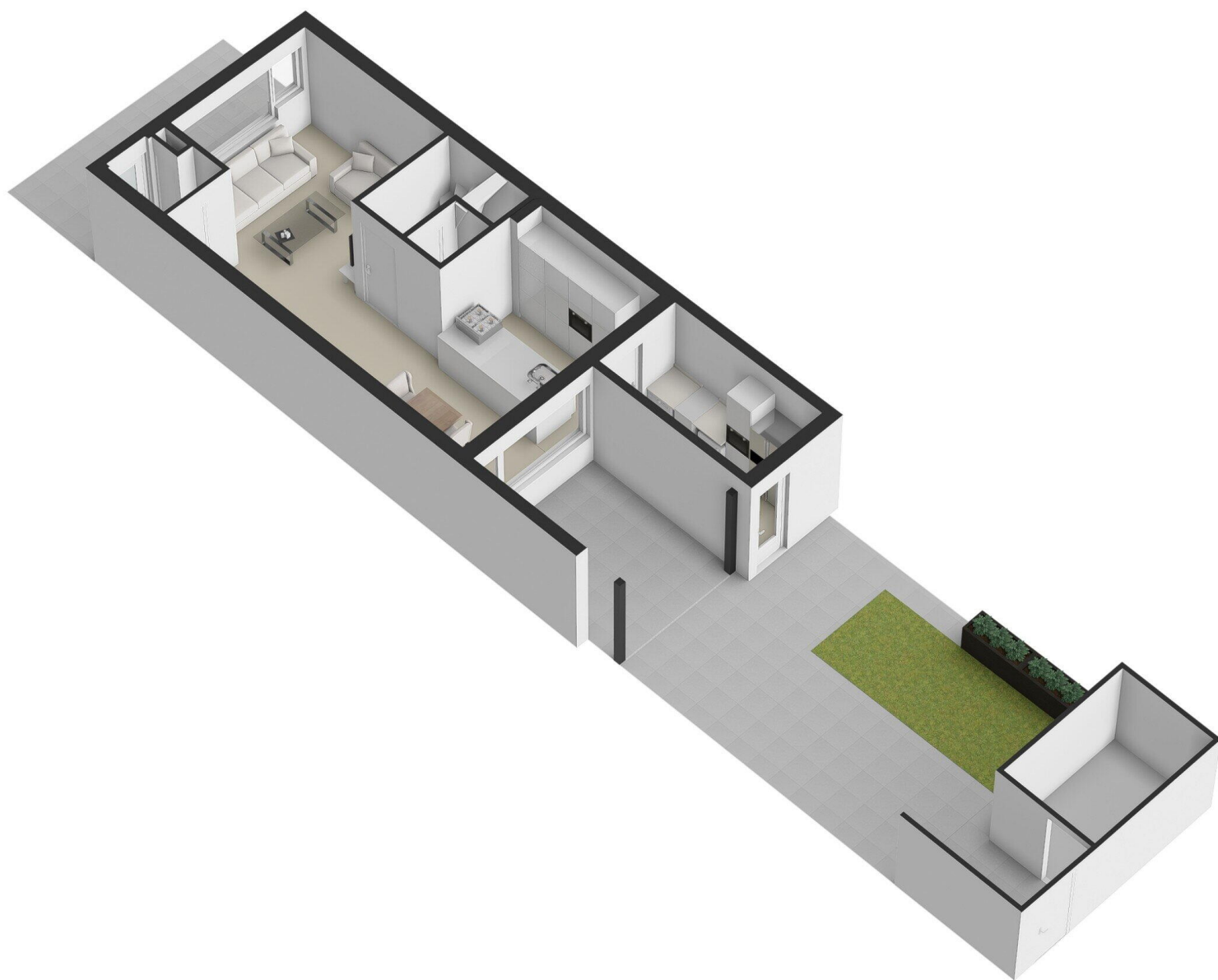
2.85 m

2e Verdieping



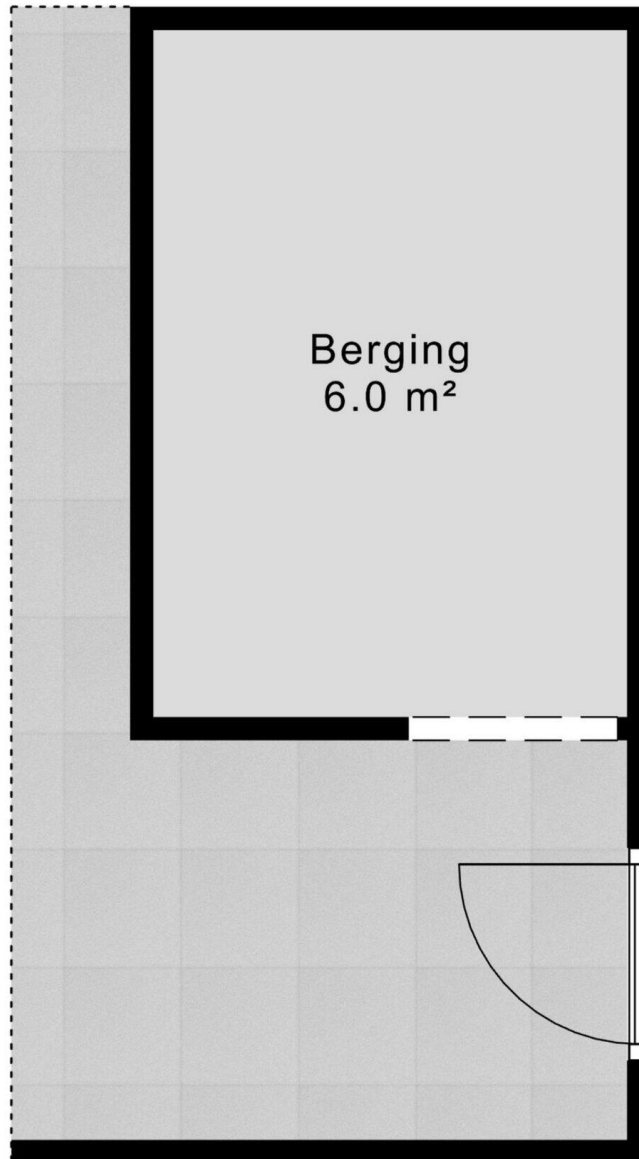


Begane Grond Tuin



0.51 m ← 2.03 m →

4.69 m

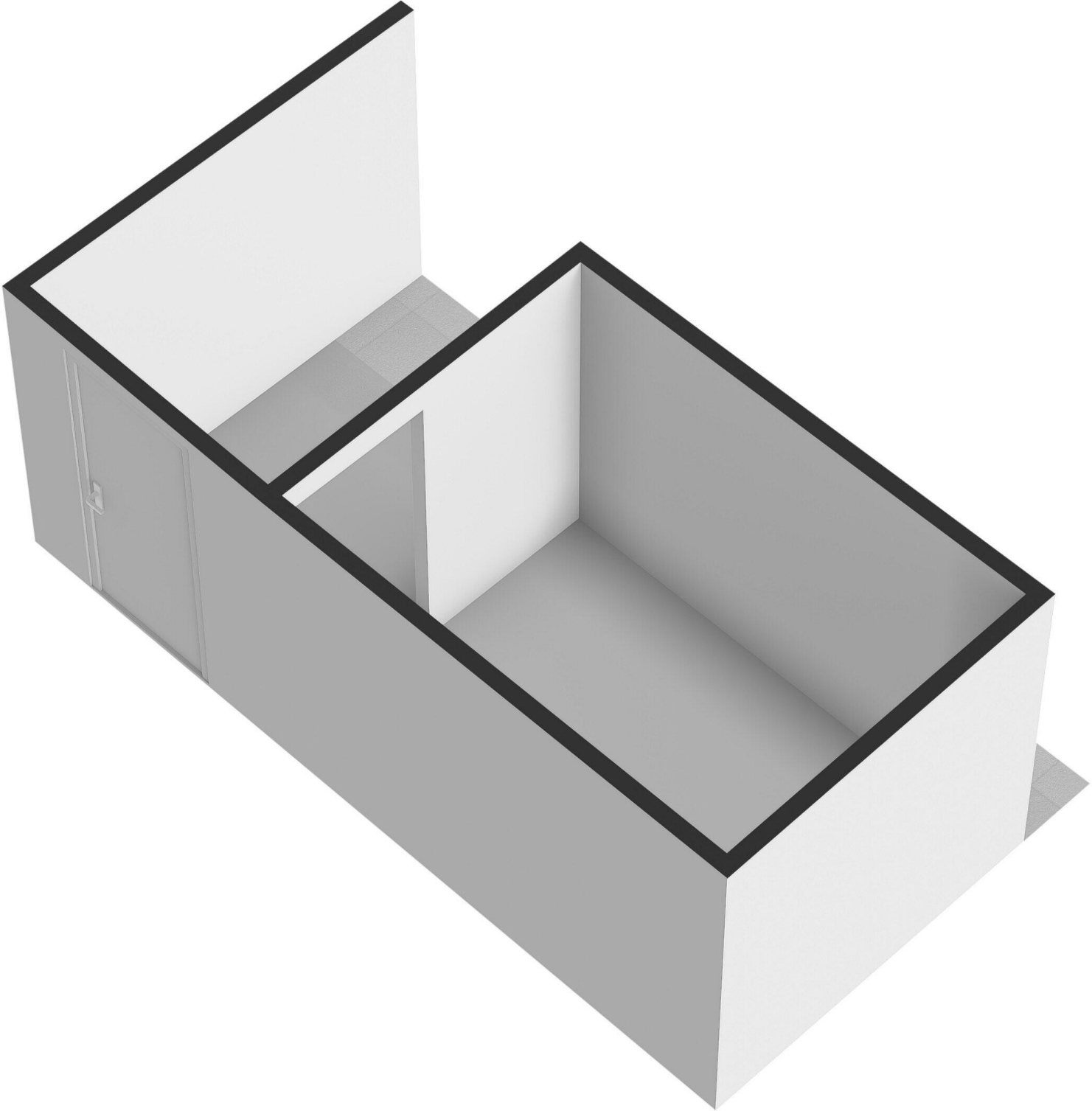


2.94 m

1.71 m

← 2.64 m →

Berging



Bredasingel 193

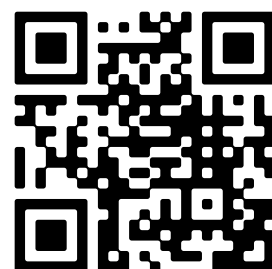
www.bredasingel193.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!