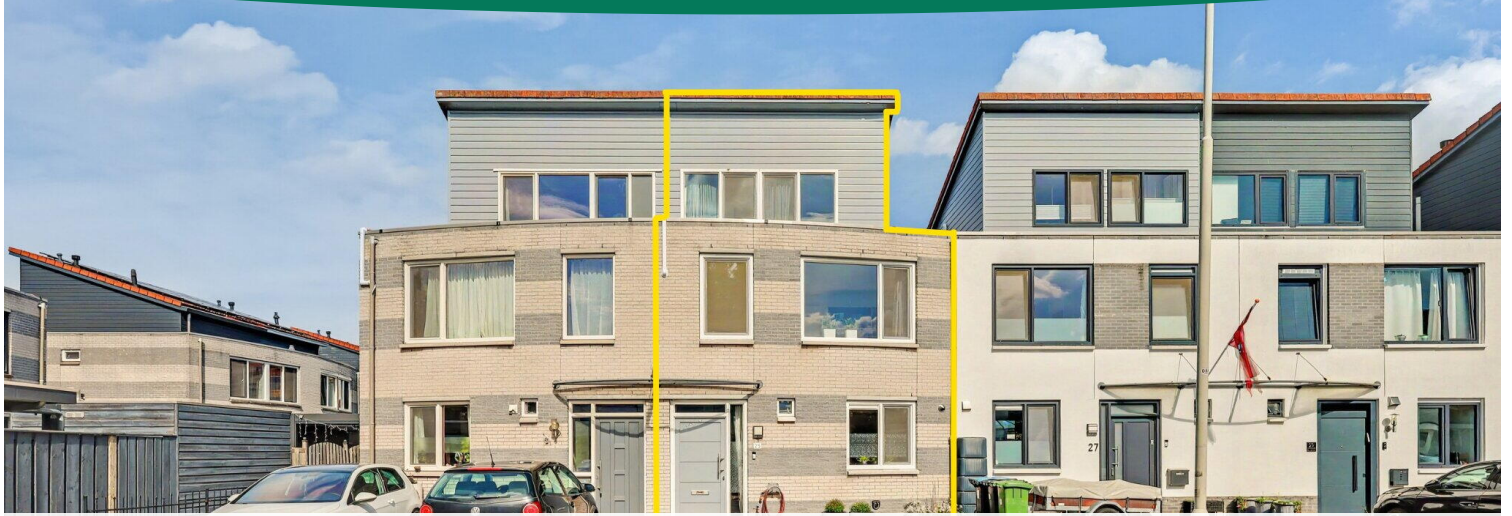


Arnhem

Mr J.M. de Kempenaersingel 25 | Vraagprijs € 415.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.MRJMDEKEMPENAERSINGEL25.NL



Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	167 m ²
Inhoud:	397 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.mrjmdekempenaersingel25.nl



Omschrijving

Mr J.M. de Kempenaersingel 25, 6836 MJ Arnhem

Energielabel A, vier slaapkamers en nauwelijks nog iets te verbouwen, twee parkeerplaatsen op eigen terrein: hier kun je direct thuiskomen.

Deze complete geschakelde woning aan de Mr J.M. de Kempenaersingel 25 in Arnhem heeft precies wat veel woningzoekers wensen: volop ruimte, weinig onderhoud en een uitstekende basis voor de toekomst. De woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ glas, 12 zonnepanelen, een vernieuwde badkamer en toiletruimte, een ruime en lichte woonkamer én vier volwaardige slaapkamers. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein, diepe achtertuin, rustige ligging in Rijkerswoerd en de nabijheid van winkels, scholen, sportvoorzieningen en groen maken het plaatje compleet.

Verkoper vertelt:

"Dit huis was onze eerste echte gezinswoning en heeft daarom een speciaal plekje in ons hart. Hier zijn we ons gezin gestart en heeft ons kind een geweldige jeugd gehad in een super kindvriendelijke omgeving met fijne burens. De belangrijkste pluspunten zijn voor ons de ruimte, de fijne kamers, de heerlijke tuin én het feit dat scholen en winkels om de hoek liggen. Omdat we er continu in hebben geïnvesteerd, is de woning altijd met ons meegegroeid. Wij zijn nu toe aan een volgende stap en willen graag gelijkvloers wonen, dus maken we graag plaats voor een nieuw startend gezin of koppel dat hier hun eigen toekomst wil opbouwen!"

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst via de overdekte entree stap je in de hal met de vernieuwde meterkast (3-fase ABB HAF, december 2023) en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje (volledig vernieuwd in november 2023). Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in neutrale kleurstelling van ca. 8 m², opgesteld in een praktische hoekopstelling. Een bijzonder detail is het elektrisch in hoogte verstelbare composieten aanrechtblad. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een Neff hide en slide oven (2016), Pelgrim vriezer (2016), Siemens vaatwasser (2020) en Bosch koelkast (2022).

Aan de achterzijde ligt de lichtovergoten woonkamer van ruim 29 m². Dankzij de volledige kunststof achterpui (geplaatst in juni 2022) met grote glaspartijen en openslaande deuren stroomt het daglicht hier binnen. Via de openslaande deuren loop je direct het terras op. In de woonkamer is tevens een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt de royale ouderslaapkamer van maar liefst 17,1 m² over de volle breedte van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van respectievelijk 9,6 m² en 9,2 m², beide voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en horren.

De badkamer is in november 2023 volledig vernieuwd en strak afgewerkt. Deze ruimte is uitgerust met een ruime inloopdouche, een tweede vrijhangend toilet, een wastafel en een spiegelkast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de stook- en wasruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel (AWB Termo Elegance, 2017) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vervolgens treed je binnen in de vierde slaapkamer van ca. 10,8 m². Deze kamer is uitstekend te gebruiken als volwaardige slaapkamer, thuiswerkkantoor of hobbyruimte.

Achtertuintuin & berging

De achtertuin is met een diepte van circa 13 meter en een breedte van bijna 5,8 meter overzichtelijk en diep (totaal ca. 73 m²). De tuin is gesitueerd op het noordoosten, wat betekent dat je 's ochtends vroeg geniet van de eerste zonnestralen en gedurende de dag altijd wel een zonnige of schaduwrijke plek kunt opzoeken. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging van ca. 8 m² voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen. De tuin beschikt tevens over een achterom en is voorzien van verlichting met een schemerschakelaar.

Locatie

Wonen in Rijkerswoerd betekent rustig wonen met alle wijkvoorzieningen dichtbij. Om de hoek vind je Winkelcentrum Rijkerswoerd voor de dagelijkse boodschappen, evenals diverse basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen. Voor ontspanning en een wandeling in het groen loop je zo richting het nabijgelegen Zeegbos. De wijk is goed ontsloten qua openbaar vervoer en uitvalswegen richting Arnhem Centrum en omliggende steden.

Bouwtechnisch & Installaties

+ Bouwjaar & Isolatie: Bouwjaar 1997. Volledig geïsoleerd vanuit de bouw (dak-, muur- en vloerisolatie). In juni 2022 zijn alle kozijnen, inclusief de voordeur en achterpui, vervangen door kunststof kozijnen met HR++ glas en horren. Ook de houten dakopbouw is vervangen door kunststof panelen.

+ Verwarming & Warm water: Verwarming en warm water via een AWB Termo Elegance combiketel (2017, eigendom). Daarnaast is er in augustus 2023 een VIVAX inverter airconditioning geplaatst voor koelen en verwarmen. Er zijn 2 buitenunits met ieder 2 aansluitpoorten. In huis zijn 3 airco's met afstandbediening aanwezig.

+ Duurzaamheid & Elektra: Energielabel A (geldig tot 12-06-2036). In 2021 zijn 12 zonnepanelen geplaatst (410 Wp per paneel, opbrengst 3.355 kWh t/m augustus 2026). De meterkast is in december 2023 vernieuwd naar een 3-fase systeem (ABB HAF, 12 groepen). Tevens is de woning voorzien van een Amysoft ASC-90 waterontharder.

+ Onderhoud & Bijzonderheden: In februari 2026 zijn de voor- en achtergevel gereinigd, geïmpregneerd en is het voegwerk waar nodig hersteld. Het platte dak is in november 2025 geïnspecteerd en afgedicht bij de dakranden. De poortdeur van de achtertuin klemt in de winterperiode enigszins.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan: mrjmdekempenaersingel25.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 415.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	167 m²
Inhoud:	397 m³
Externe bergruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,glasvezel kabel,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Awb termo elegance 30-a/3 cw 4 combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
----------	-----------------------------

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	73 m² (13 meter diep en 5.78 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

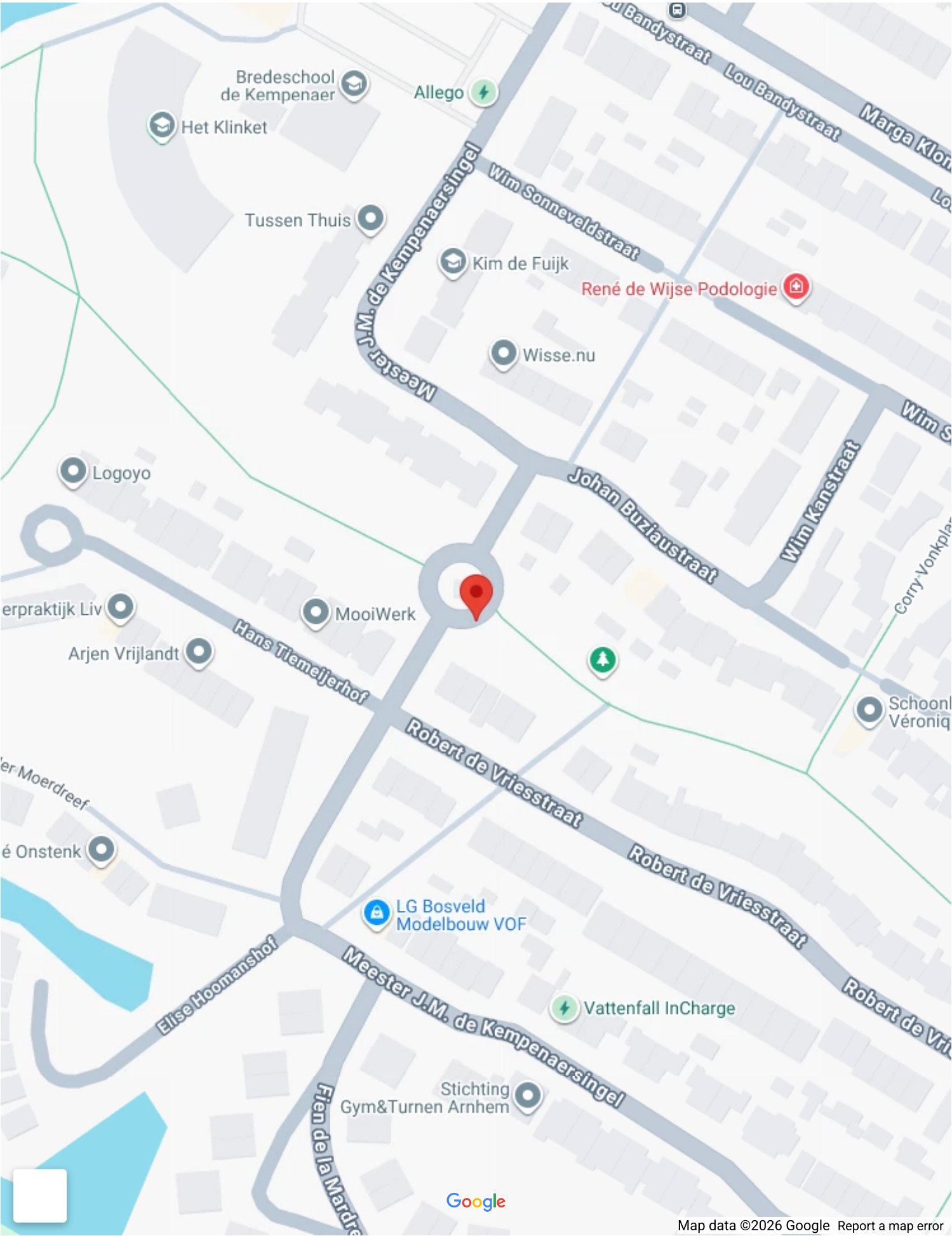
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

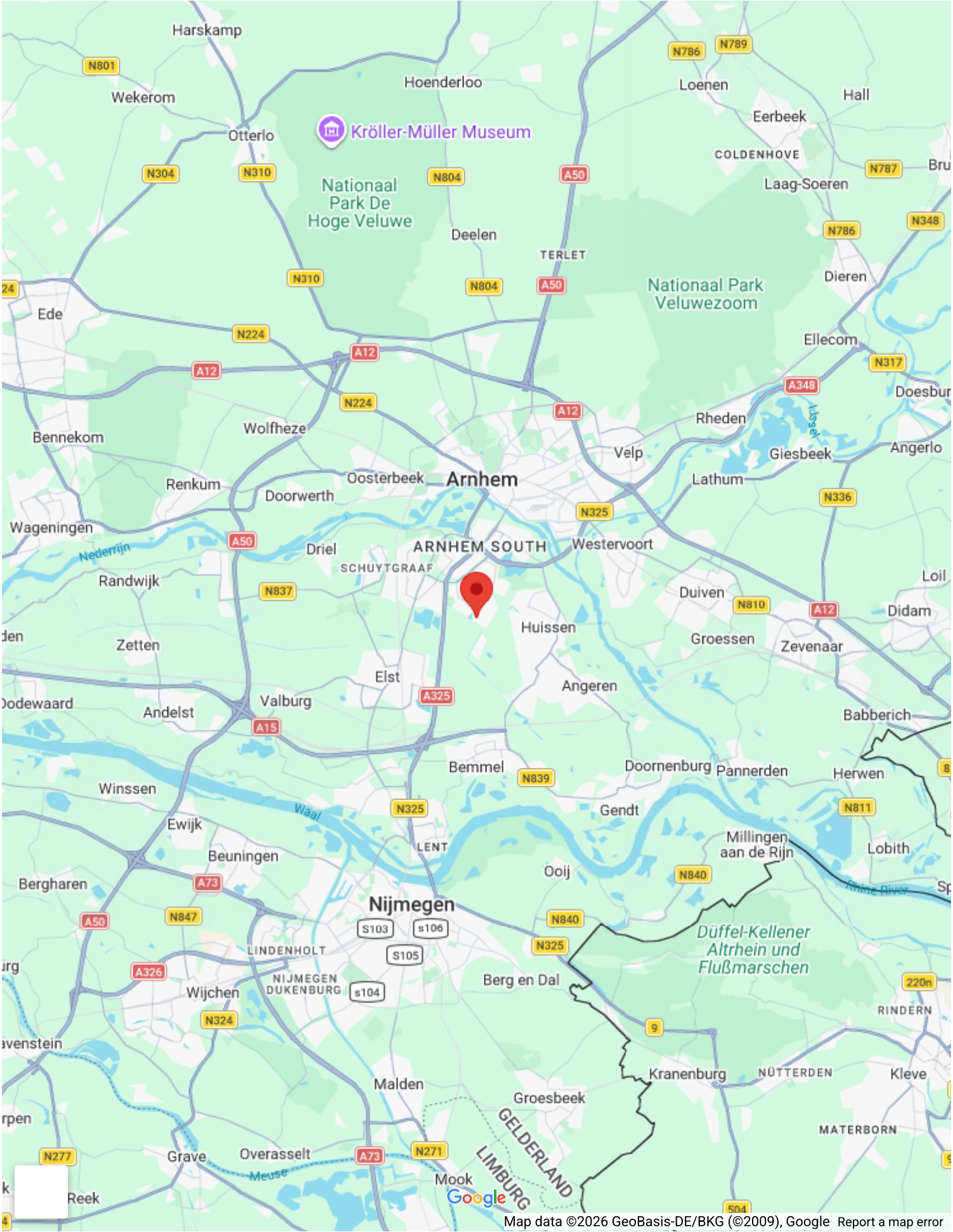
Garage

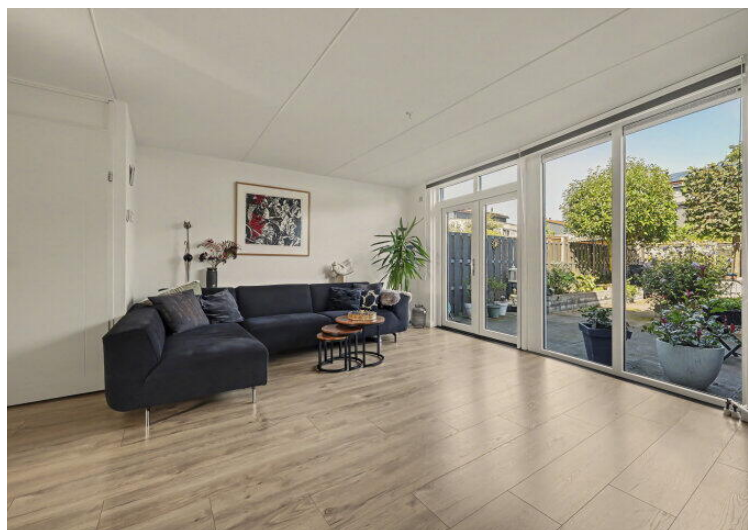
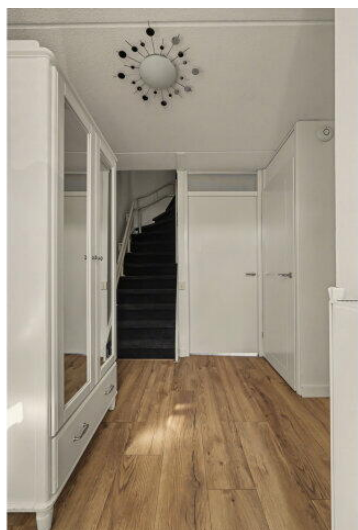
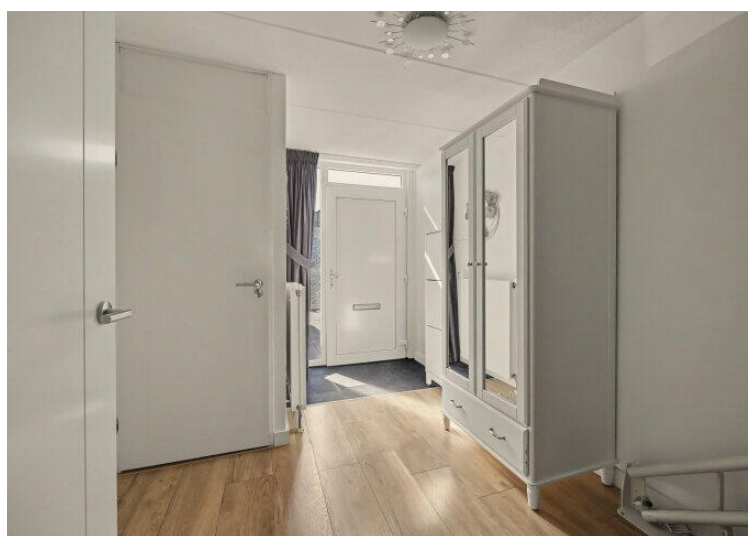
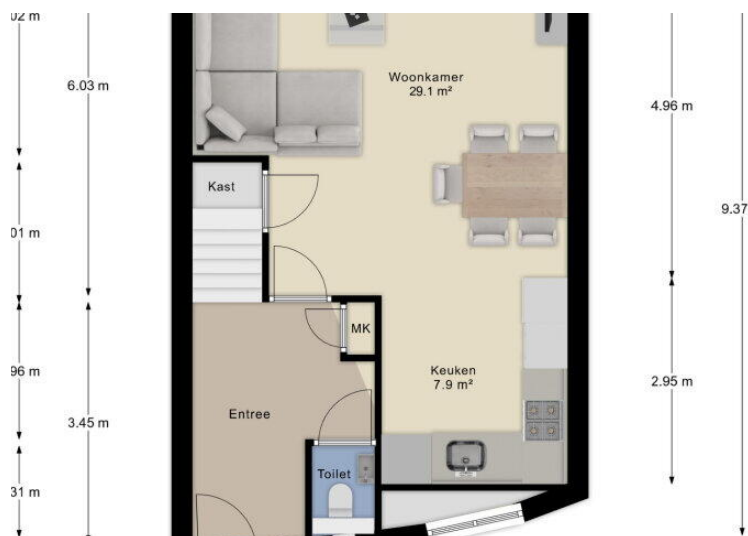
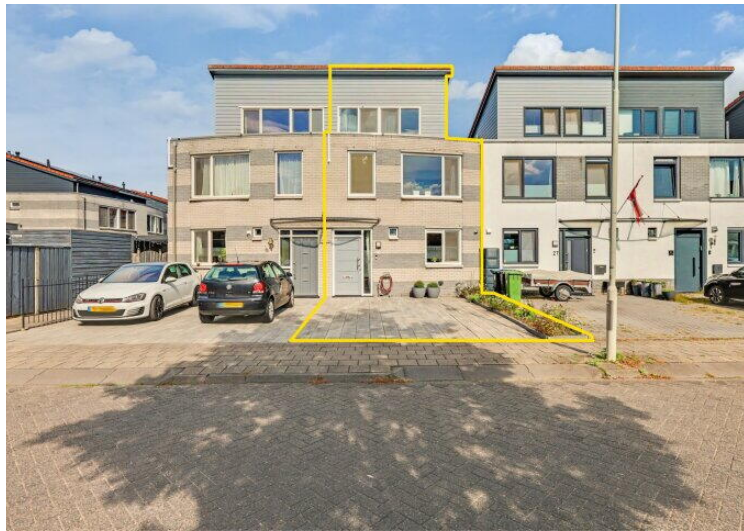
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

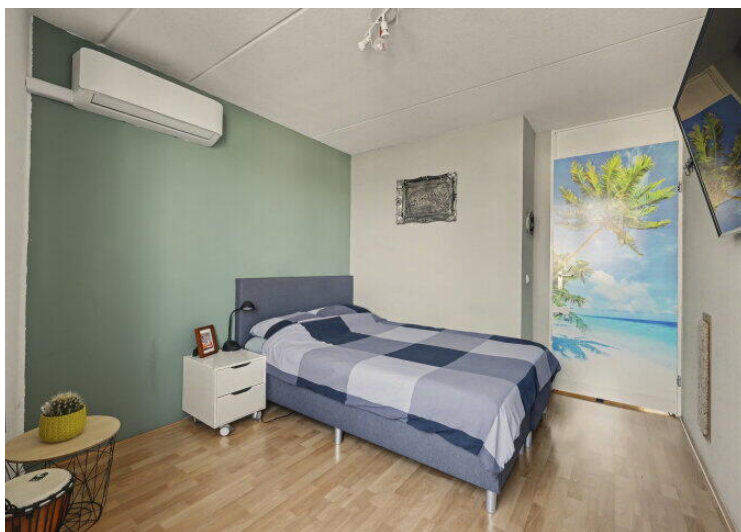
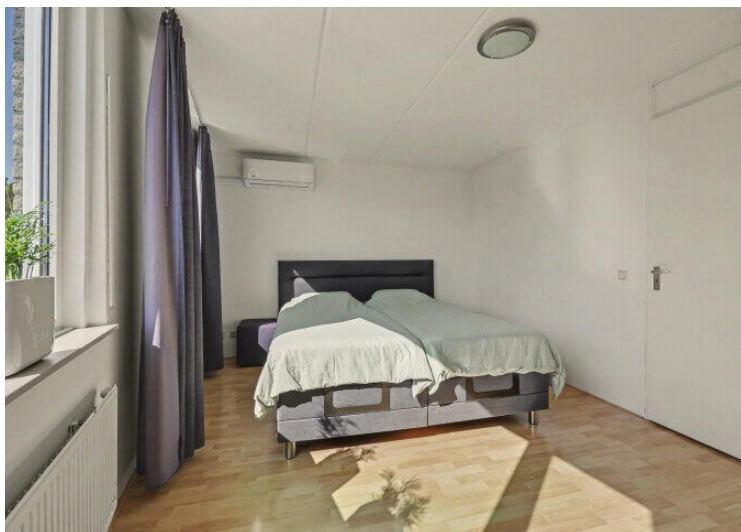
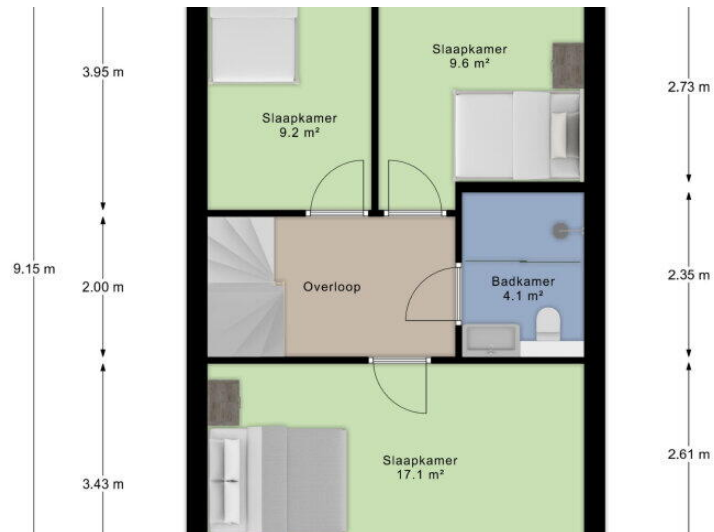
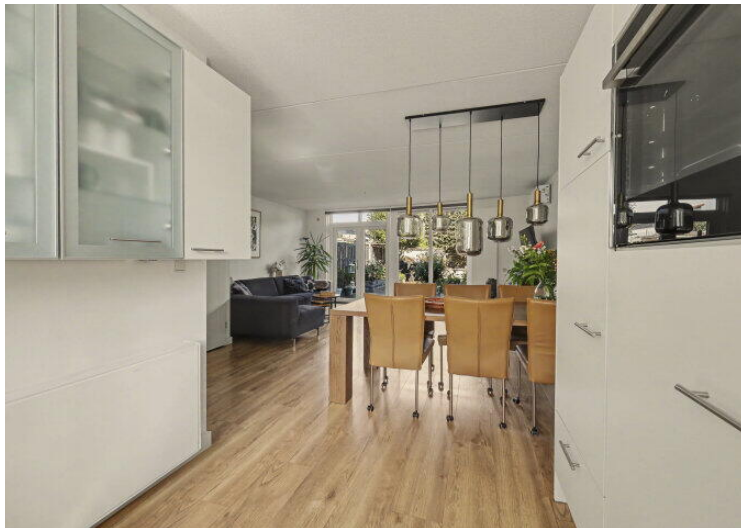
Op de kaart



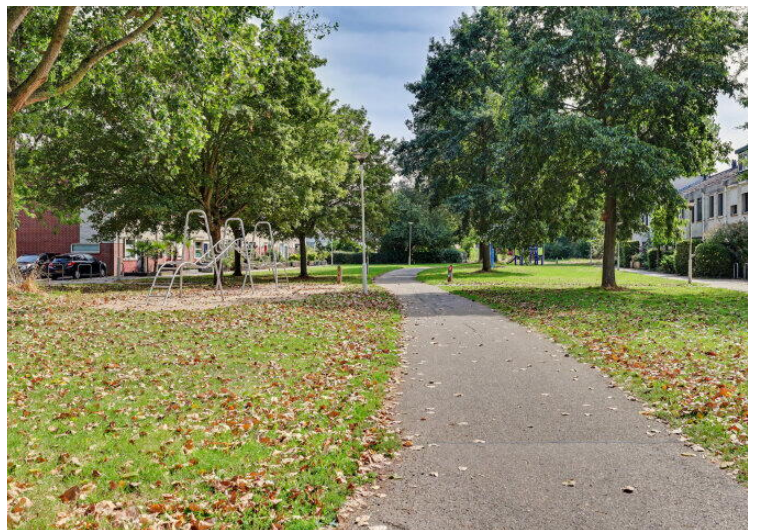
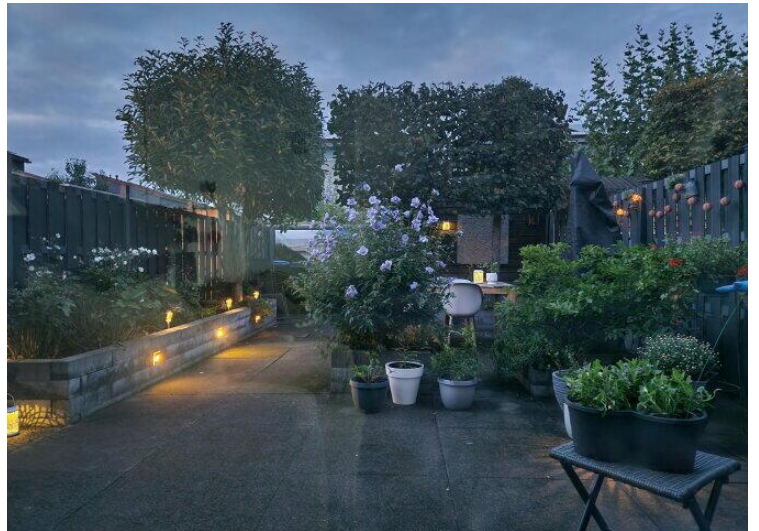
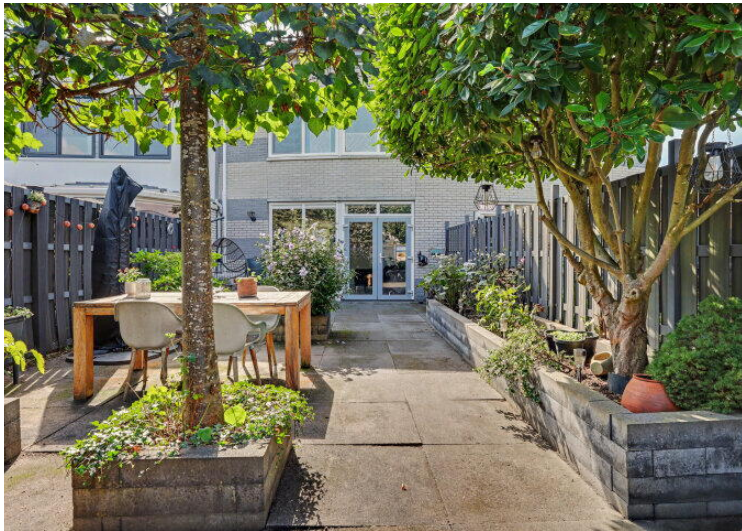
Op de kaart













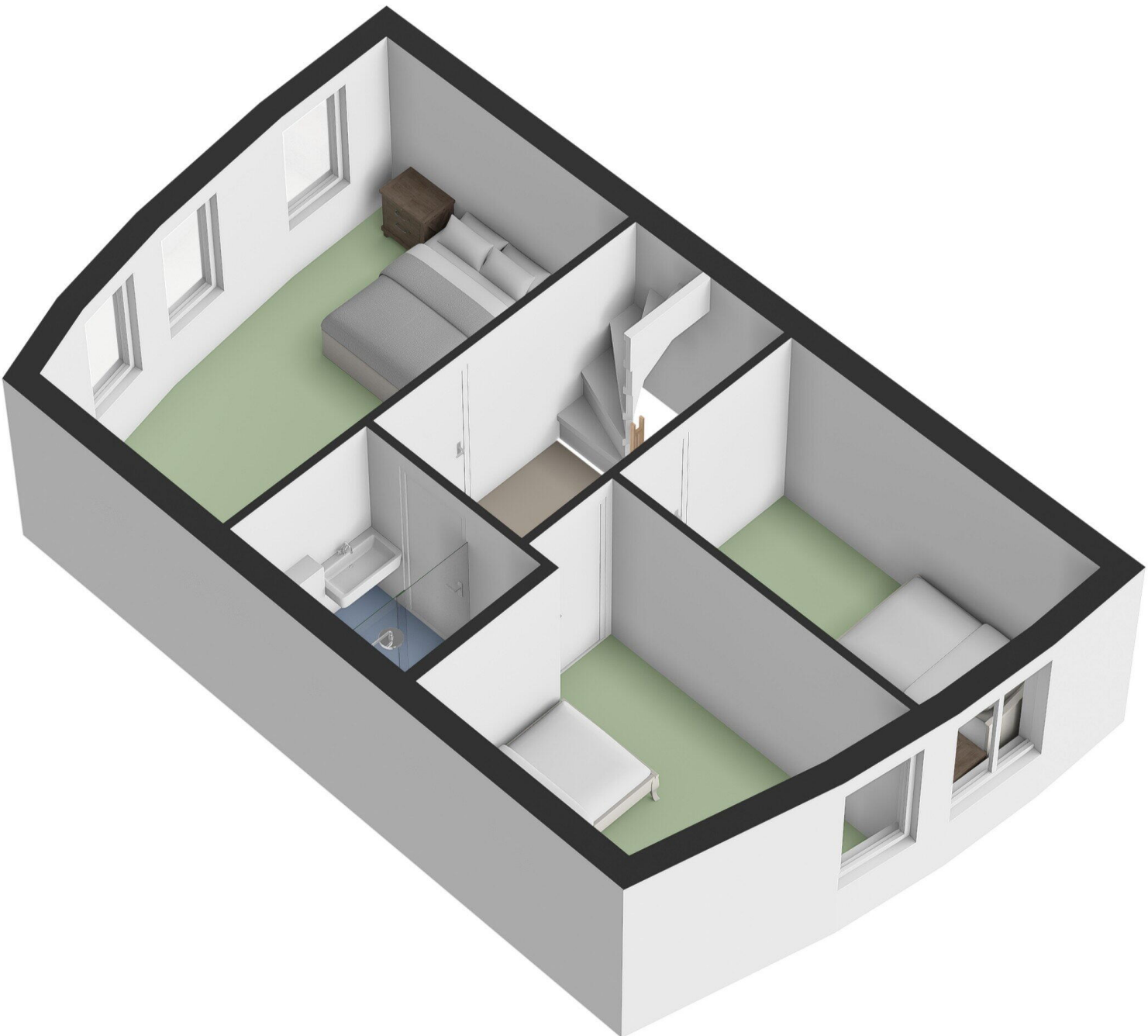


Begane Grond





1e Verdieping



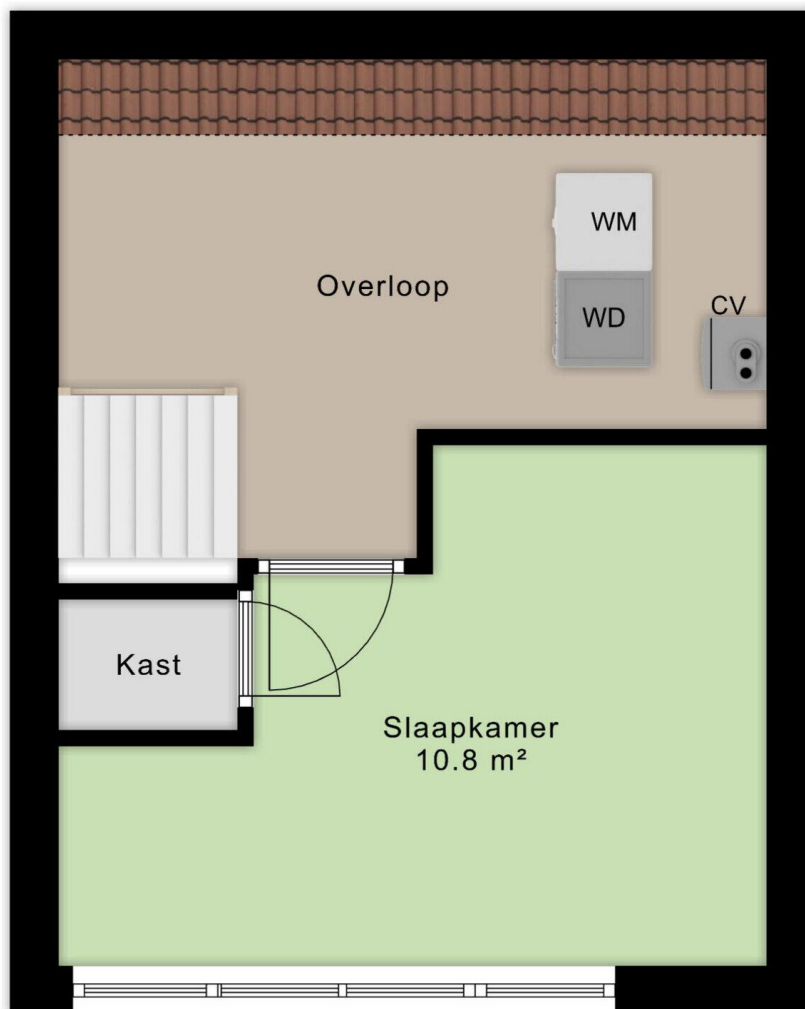
4.35 m

5.57 m

3.22 m

0.80 m

1.35 m



2.27 m

3.20 m

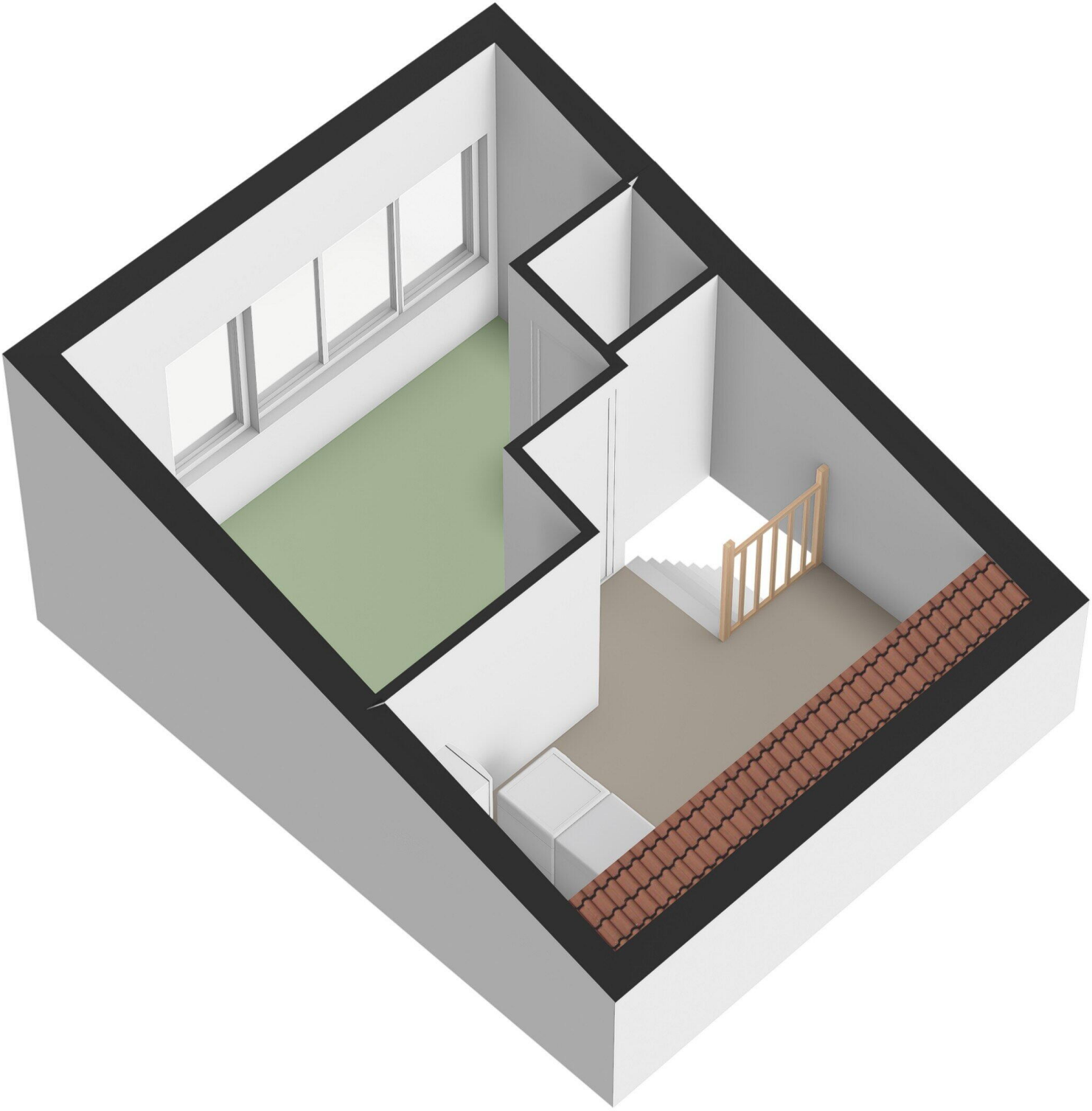
1.10 m

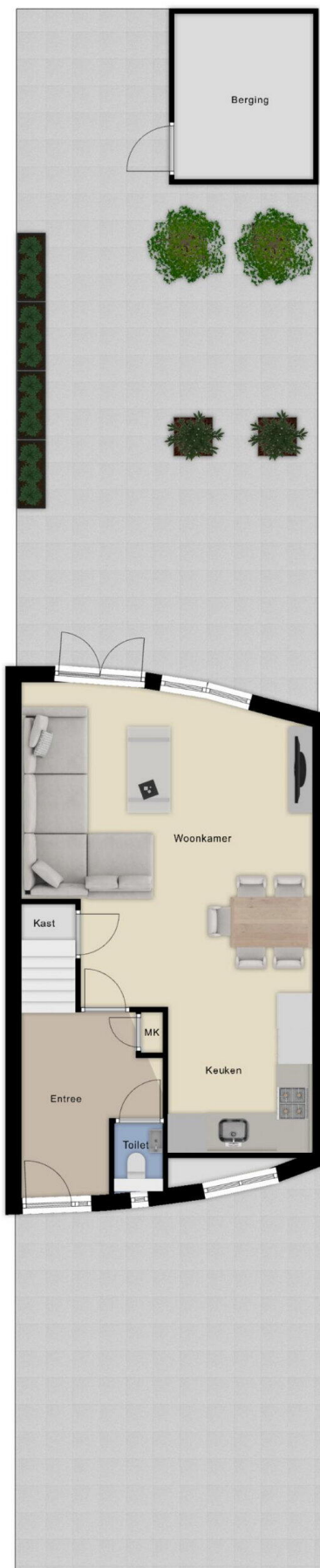
3.15 m

2.20 m

2.05 m

2e Verdieping



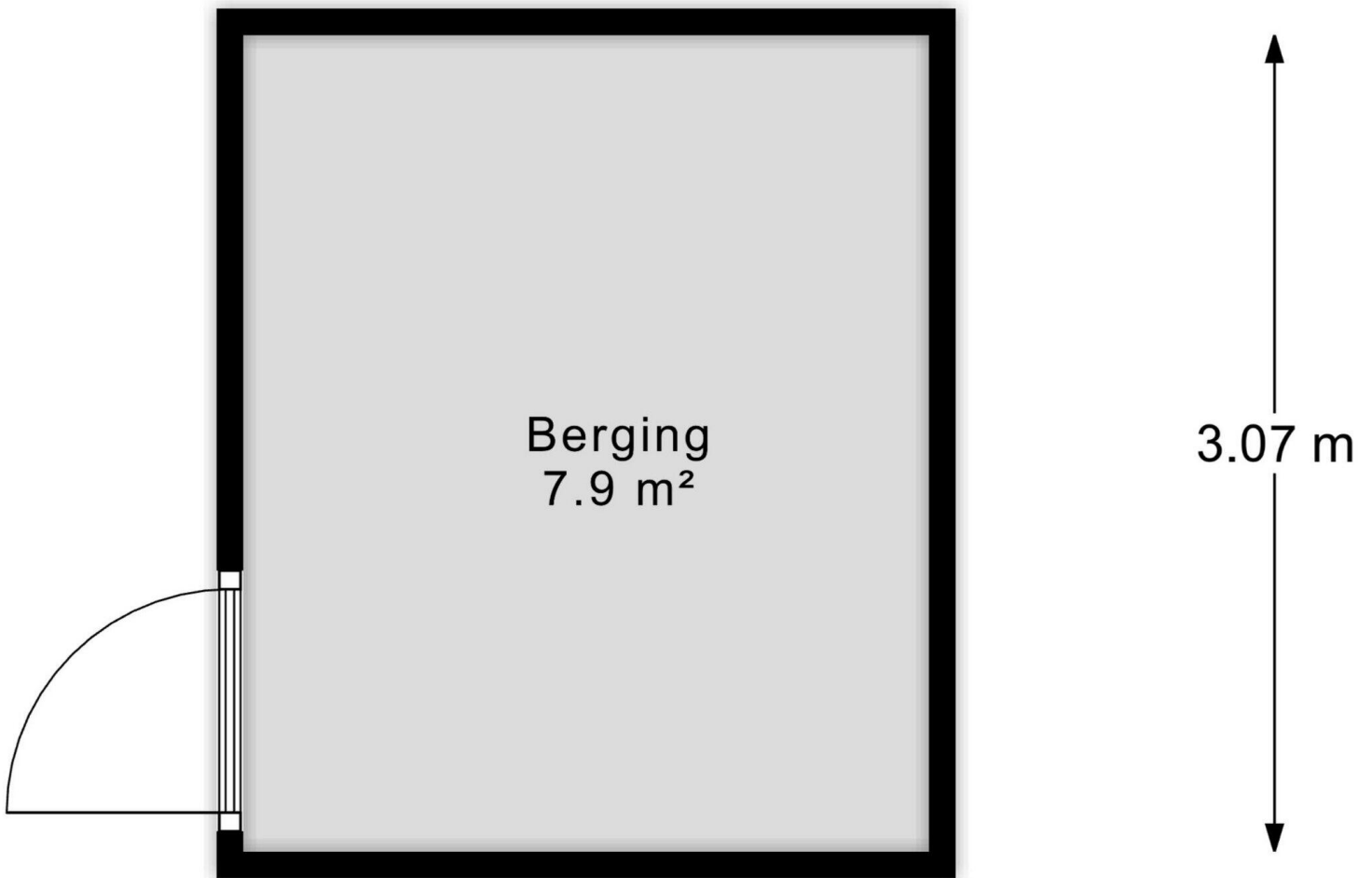


5.70 m

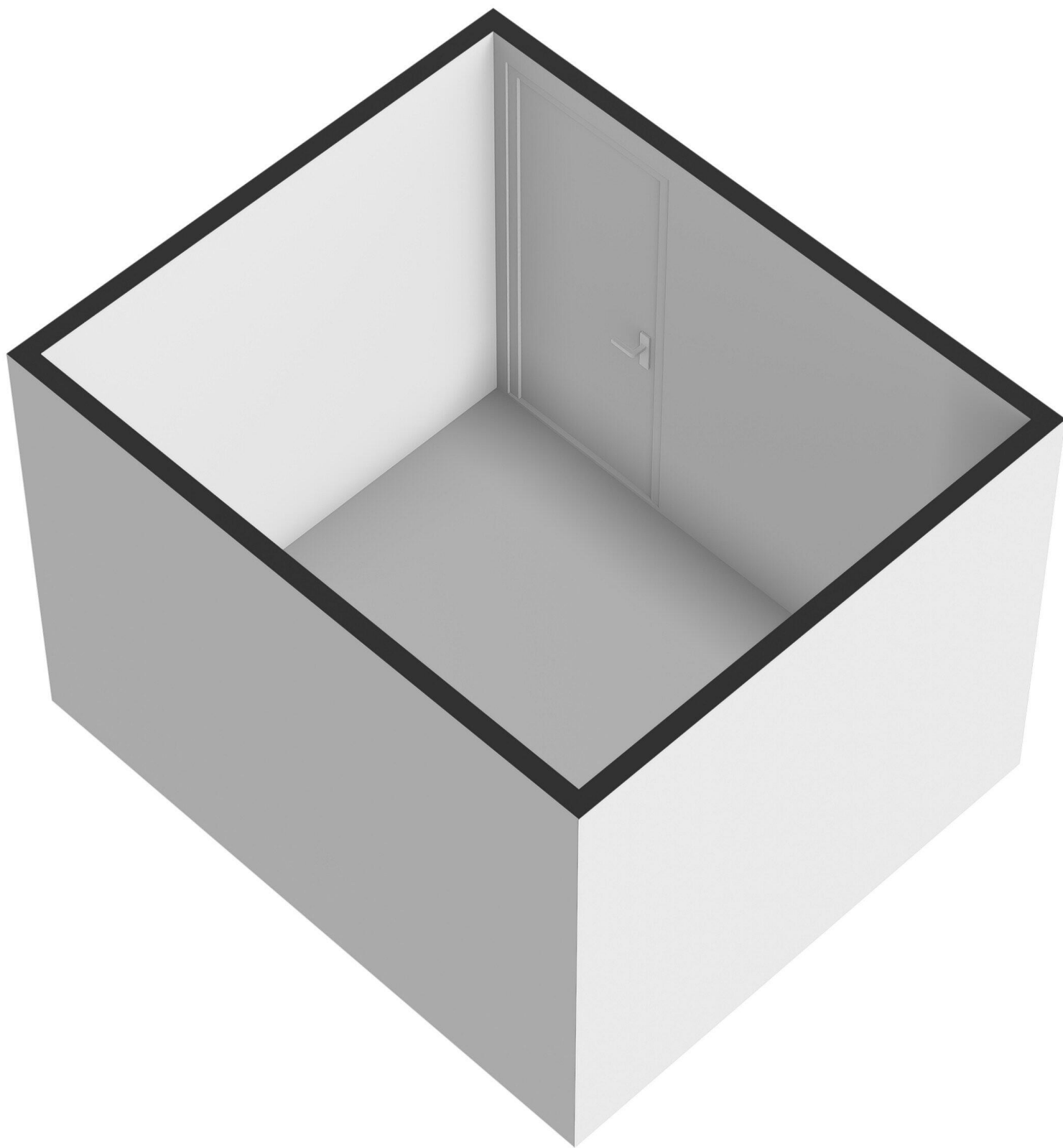
Begane Grond Tuin



← 2.58 m →



Berging



Mr J.M. de Kempnaersingel 25

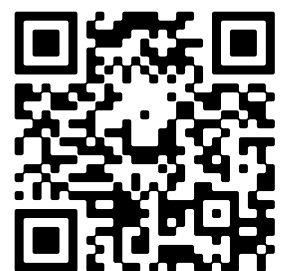
www.mrjmdekempnaersingel25.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!