

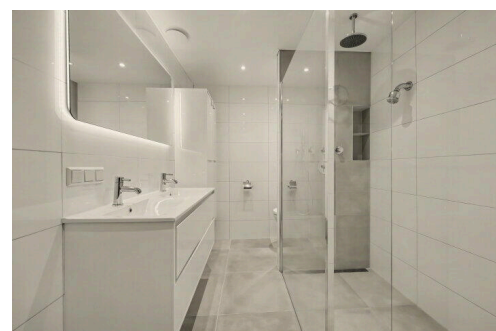
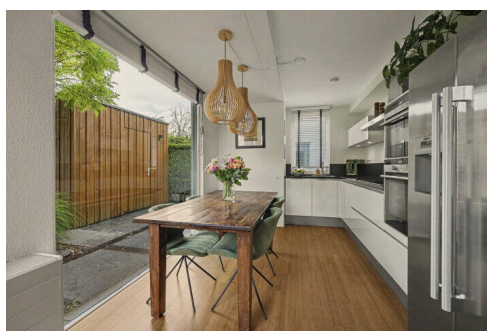
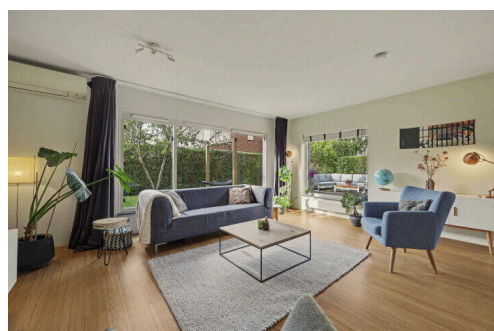
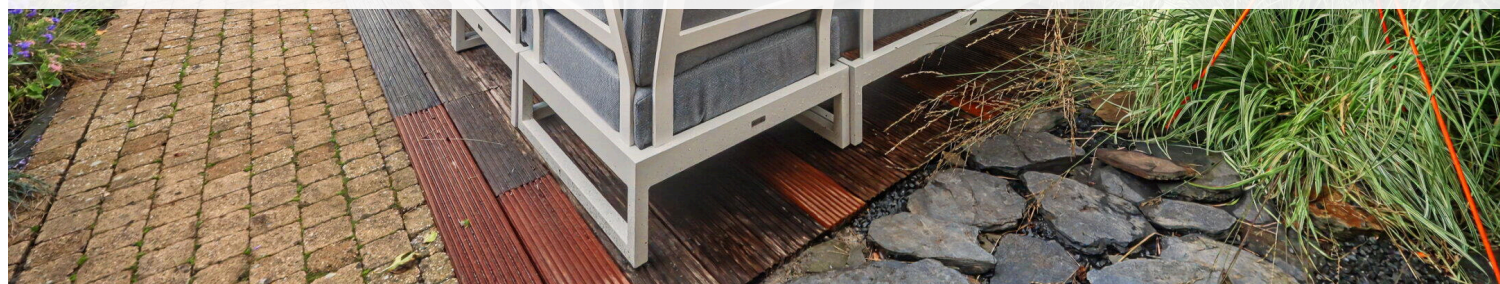
Arnhem

W.F. Hermansstraat 106 | Vraagprijs € 475.000 k.k.

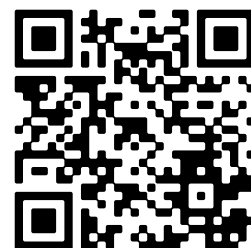


BESCHIKBAAR

WWW.WFHERMANSSTRAAT106.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceeloppervlakte:	291 m ²
Inhoud:	354 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.wfhermansstraat106.nl



www.roelwillemsen.nl | 026-3274455

Omschrijving

W.F. Hermansstraat 106, 6836 SP Arnhem

Voor wie geen zin heeft in een ingrijpende verbouwing, maar wel in lage energielasten, een riant perceel én een volwaardige thuiswerkplek in de tuin: deze verduurzaamde hoekwoning in Rijkerswoerd biedt een uitstekende balans tussen comfort, duurzaamheid en praktische leefruimte.

Thuiskomen in Rijkerswoerd

Zodra je de W.F. Hermansstraat inrijdt, valt de rust direct op. Omdat de straat uitsluitend bestemmingsverkeer kent en het huis iets teruggelegen van de weg ligt, geniet je hier van veel privacy. De tuin omsluit de woning aan drie zijden, waardoor het groen van buiten overal vanuit de leefruimtes voelbaar is. Op een vrije ochtend wandel je binnen vijf minuten naar het Zeegbos of Park Lingezen, terwijl scholen en dagelijkse voorzieningen om de hoek liggen.

Begane grond:

Bij binnenkomst stap je in de hal met de meterkast en de toiletruimte. Direct vanuit de hal, én via een eigen buitendeur aan de voorzijde, is de inpandige berging/bijkeuken van 7,2 m² bereikbaar. Dit is een praktische ruimte voor fietsen, voorraad en de garderobe.

De Z-vormige leefruimte is opgedeeld in een lichtovergoten woonkamer van 28,2 m² en een halfopen eetkeuken van 11,1 m². De woonkamer is vrijwel vierkant en door de grote raampartijen heb je overal direct zicht op de omringende tuin. De keuken (geplaatst in 2013) is ingericht met strakke, greeploze kasten en een composiet werkblad. Aan inbouwapparatuur is het volgende aanwezig: een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een Quooker.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers van respectievelijk 12,8 m², 9,0 m² en 8,5 m². Op de overloop bevindt zich tevens een aparte was- en stookruimte met de opstelling van de gloednieuwe Intergas Xtreme CV-combiketel (2025) en de aansluitingen voor wasmachine en droger. De complete badkamer (vernieuwd in 2015) beschikt over een ruime inloopdouche met opbergnisjes, een tweede toilet, dubbel wastafelmeubel, verwarmde spiegel en vloerverwarming.

Tuin & geïsoleerde (tuin)kamer:

Het royale perceel van 291 m² zorgt voor een bijzonder ruime buitenruimte rondom de woning. Door de gunstige oriëntatie vind je op de verschillende terrasplekken van de ochtend tot in de late avond een plekje in de zon. De tuin is omsloten door een groene haag die privacy garandeert. Achter in de tuin bevindt zich de in 2021 gebouwde tuinkamer/buitenberging van 12,9 m² met groendak. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van elektra, wat het een ideale thuiswerkplek, atelier of multifunctionele kamer maakt.

Locatie:

De woning is rustig gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk Rijkerswoerd-Oost. In de directe omgeving zijn diverse speelvoorzieningen, basisscholen, kinderopvang en gezondheidscentra aanwezig. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Rijkerswoerd op korte afstand. Wandel- en natuurliefhebbers staan binnen 5

minuten in het Zeegbos of Park Lingezegen. Bovendien zijn de dorpskernen van Elst en Huissen snel bereikbaar en zorgen de Pleyroute, A15, A325 en A50 voor een snelle ontsluiting naar Arnhem-Centrum en de regio.

Verkoper vertelt:

"10 jaar lang hebben wij met veel plezier in ons huis gewoond. We zijn gevallen voor de ruimtelijkheid, het comfort, de moderne uitstraling en de verrassend ruime tuin. Bijzonder aan het huis is dat de tuin om de woonkamer en keuken heen ligt, waardoor je de tuin altijd ervaart. Er is de hele dag zon in de tuin, waardoor we verschillende zitjes hebben gemaakt. Erg prettig vinden we dat de avondzon nog lang in de tuin aanwezig is. Het huis ligt iets van de straat af, waardoor er veel privacy is en we bijna geen verkeersgeluid horen. Op een luie zaterdagochtend worden we aangenaam wakker gemaakt door de vogelgeluiden van de vele soorten die in het Zeegbos en Park Lingezegen wonen. Hier wandel je in 5 minuten naartoe; de natuur zo dichtbij voelt voor ons als een echte luxe.

Onze kinderen hebben het hier erg naar de zin gehad. De buurt is kindvriendelijk met veel speeltuintjes dichtbij en er is alleen bestemmingsverkeer. De school, het kinderdagverblijf en dagelijkse voorzieningen zijn in de buurt.

Het huis zelf is heel comfortabel en praktisch. Door de combinatie van veel zonnepanelen en een airco die we ook als verwarming gebruiken gaan we slim met energie om, waardoor het verbruik erg laag is. Thuiswerken is perfect in het geïsoleerde en verwarmde tuinhuis, met zicht op de tuin.

Bouwtechnisch & Installaties:

- + Bouwjaar 1997
- + Energielabel A+
- + 15 zonnepanelen van 455wp (2023)
- + Nieuwe CV-ketel (2025)
- + Airconditioning voor koelen én verwarmen
- + Volledig geïsoleerd
- + HR-beglazing
- + Dak woning vernieuwd (2023)
- + (Tuin)kamer / berging voorzien van elektra en infrarood verwarming met thermostaat
- + Buitenschilderwerk (2022)

Bijzonderheden:

- + Hoekwoning op royaal perceel van 291 m²
- + Tuin rondom met veel privacy
- + Geïsoleerde en verwarmde (tuin)kamer / berging (2021)
- + Volwaardige thuiswerkplek
- + 3 ruime slaapkamers
- + Inpandige berging/bijkeuken
- + Rustige ligging met alleen bestemmingsverkeer
- + Zeegbos en Park Lingezegen op 5 minuten lopen

Ben je benieuwd hoe ruim en comfortabel deze hoekwoning aan de W.F. Hermansstraat 106 in de praktijk aanvoelt? Neem gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg

Bekijk voor meer details de woningwebsite en vraag hier direct een bezichtiging aan:
wfhermansstraat106.nl

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	96 m²
Perceeloppervlakte:	291 m²
Inhoud:	354 m³
Overige inpandige ruimte:	7 m²
Externe bergruimte:	13 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,dubbele wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,airconditioning,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Volledig geïsoleerd,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas xtreme combiketel gas gestookt uit 2025 (eigendom)

Buitenruimte

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

Tuin:	Achtertuint,voortuin,zijtuin
-------	------------------------------

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
-----------------	----------

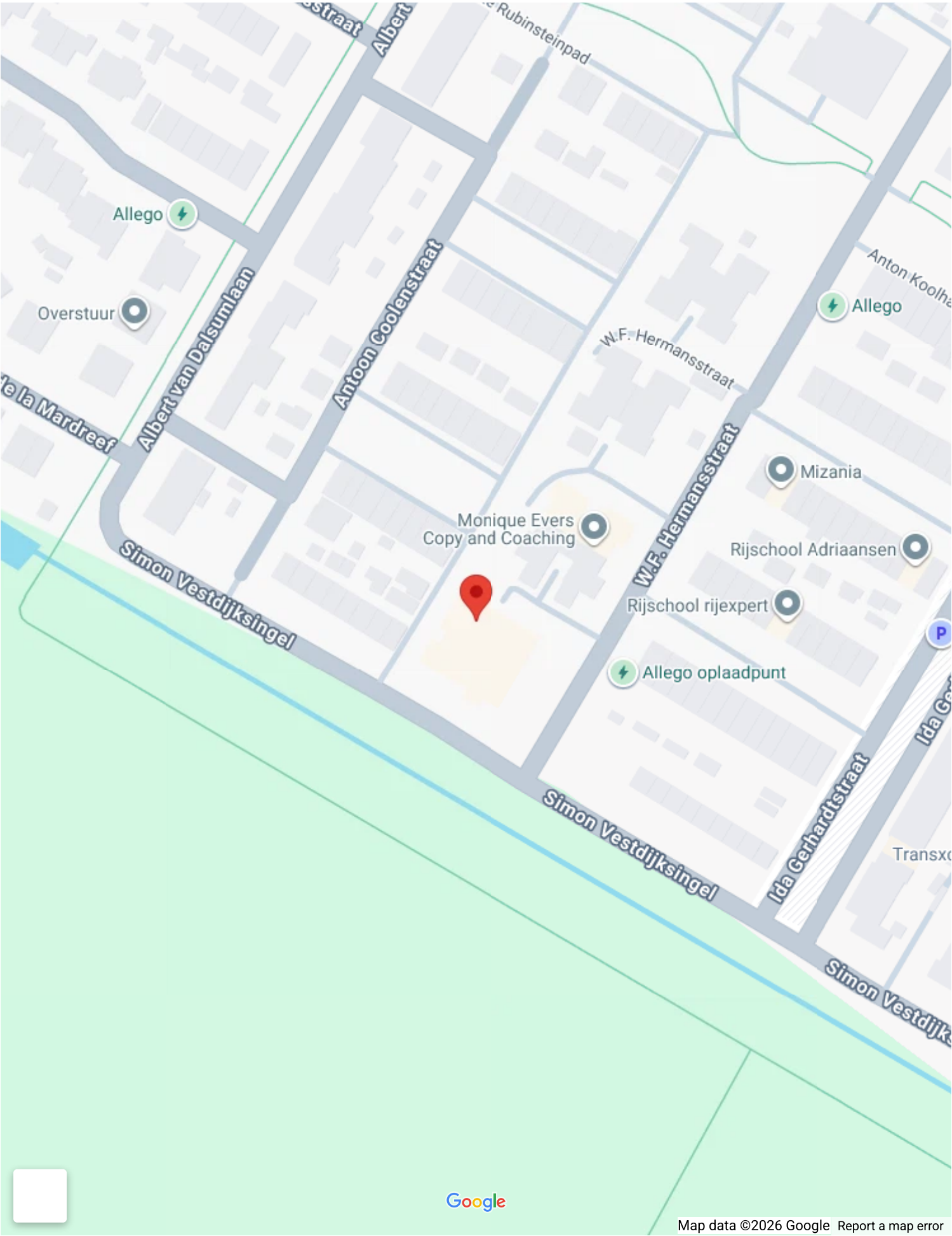
Voorzieningen schuur:	Voorzien van verwarming,voorzien van elektra
-----------------------	--

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

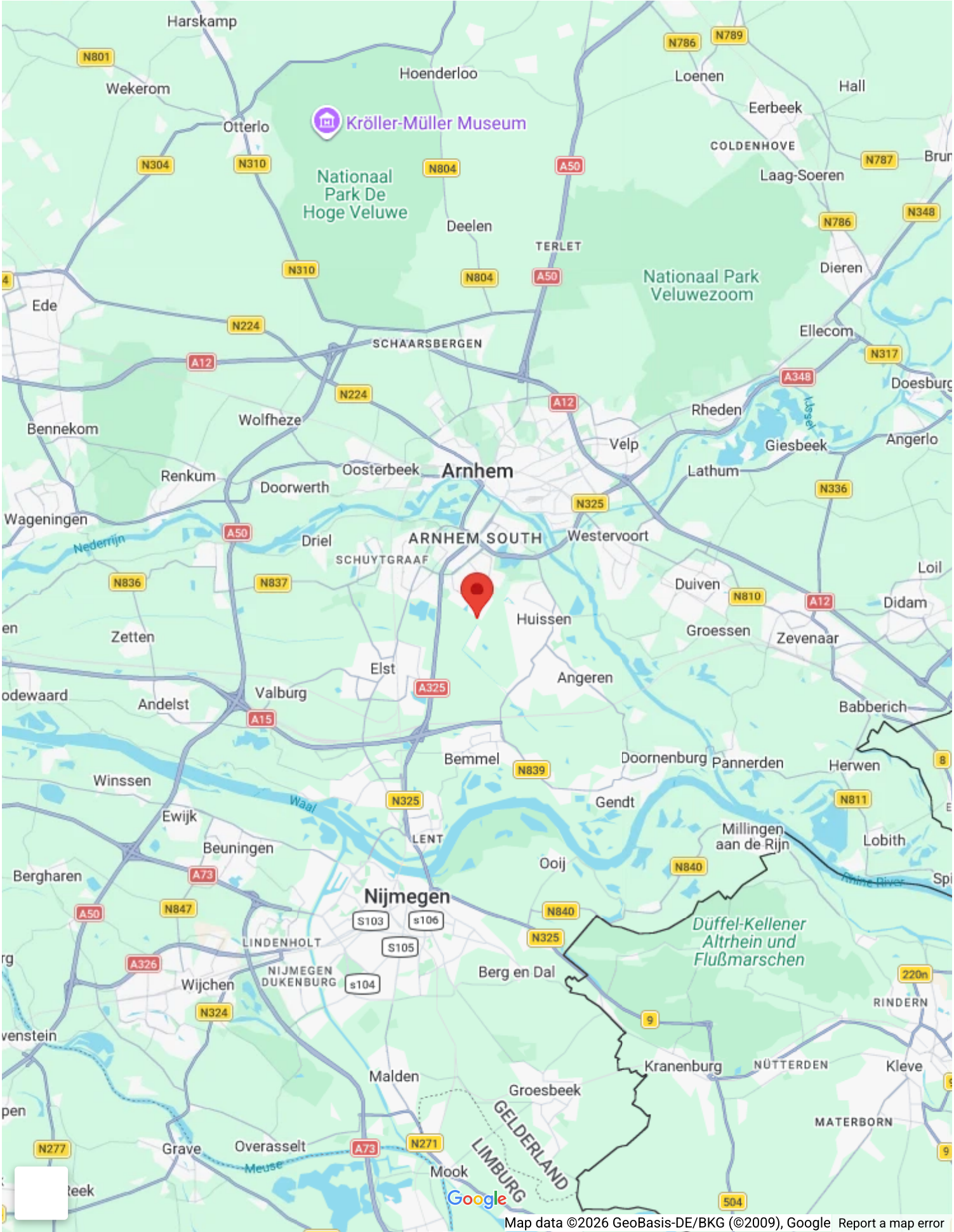
Garage

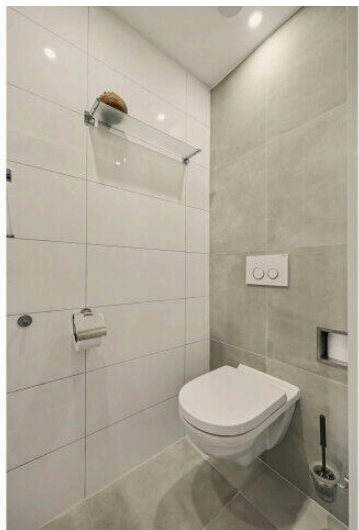
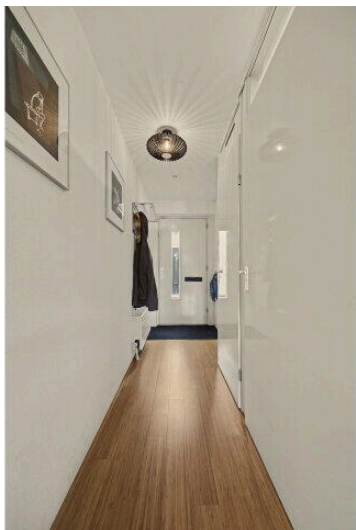
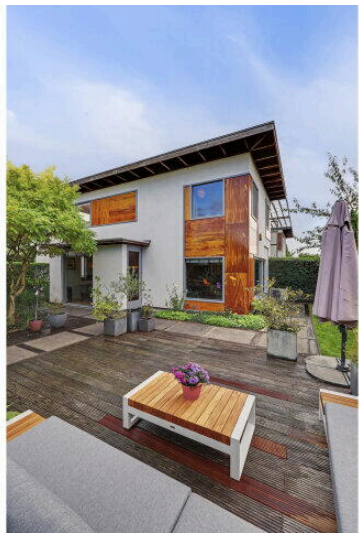
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

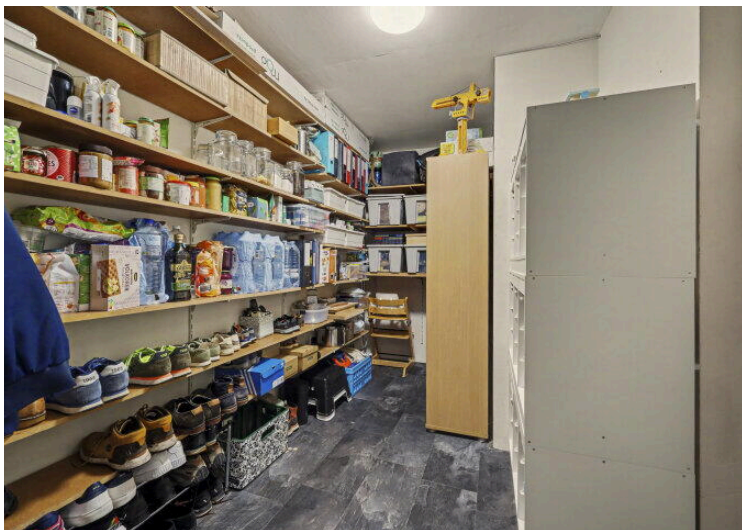
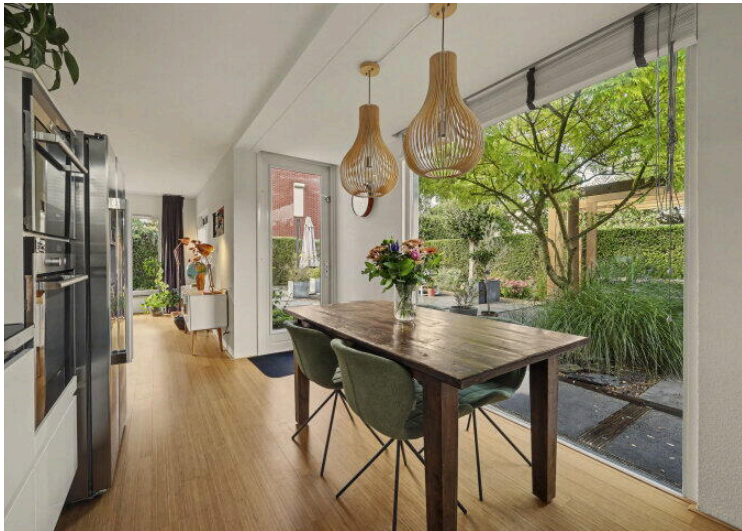
Op de kaart

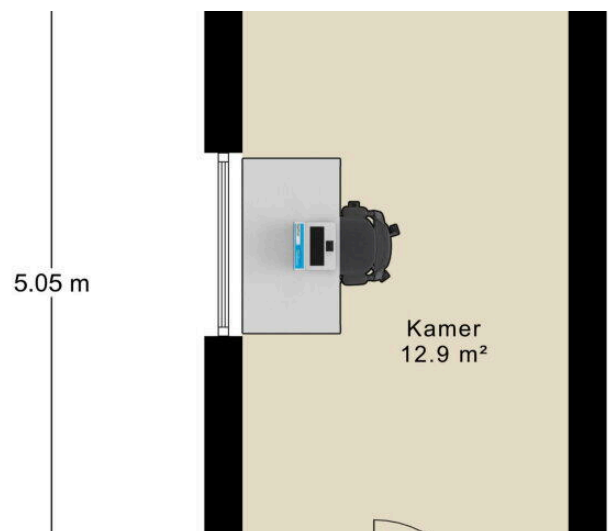
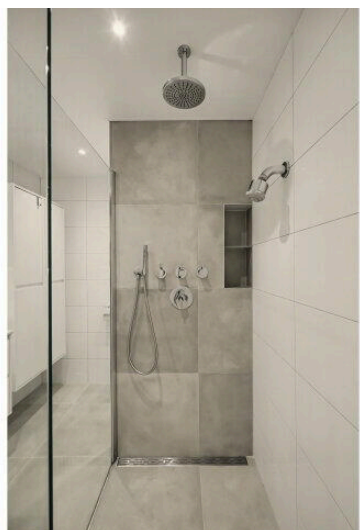
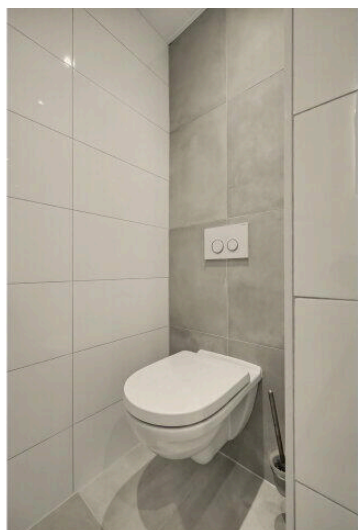
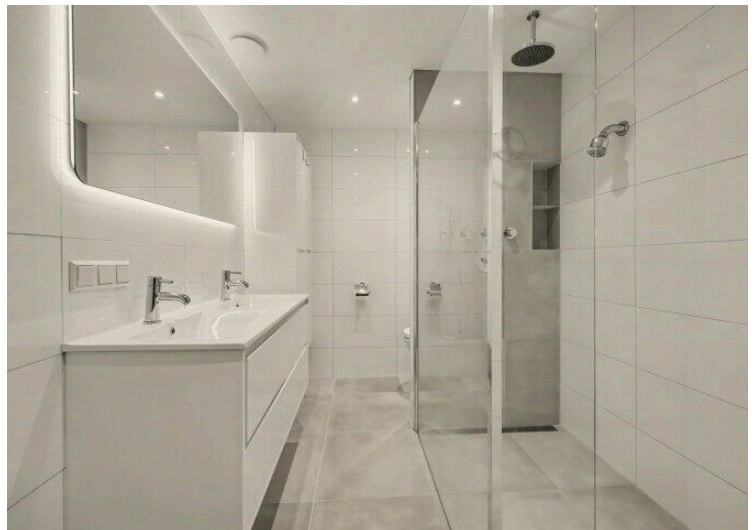
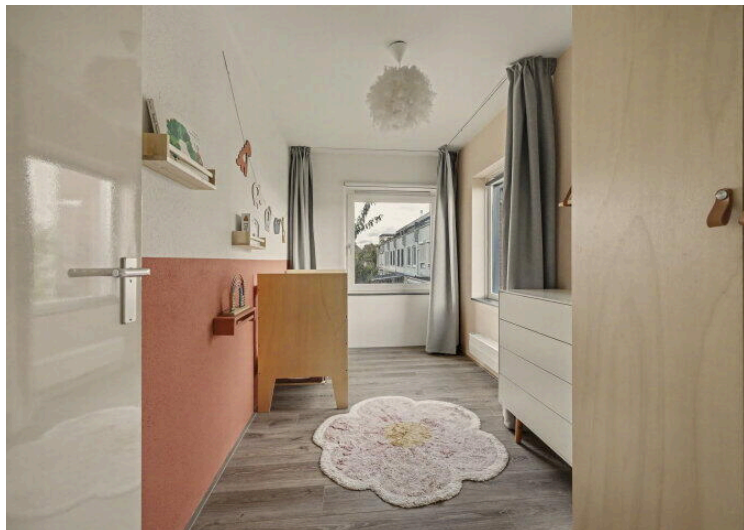
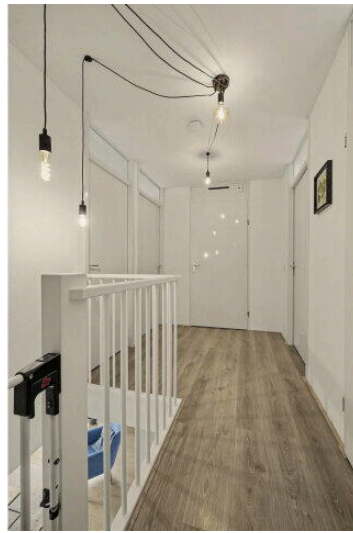
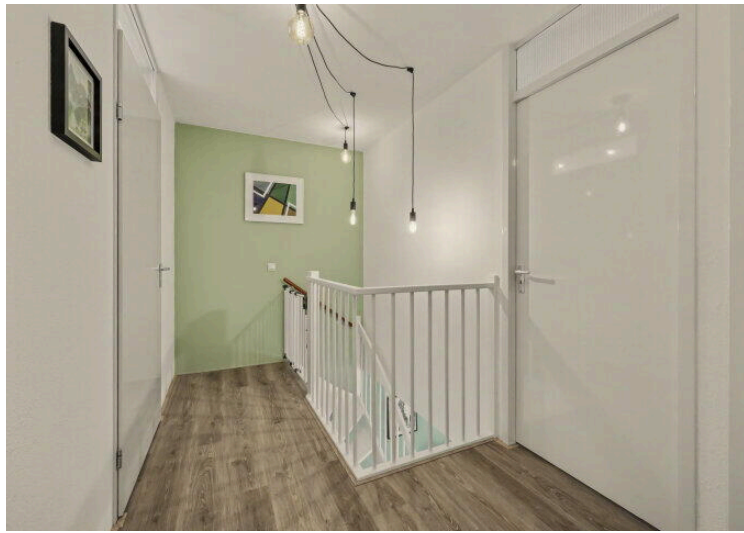


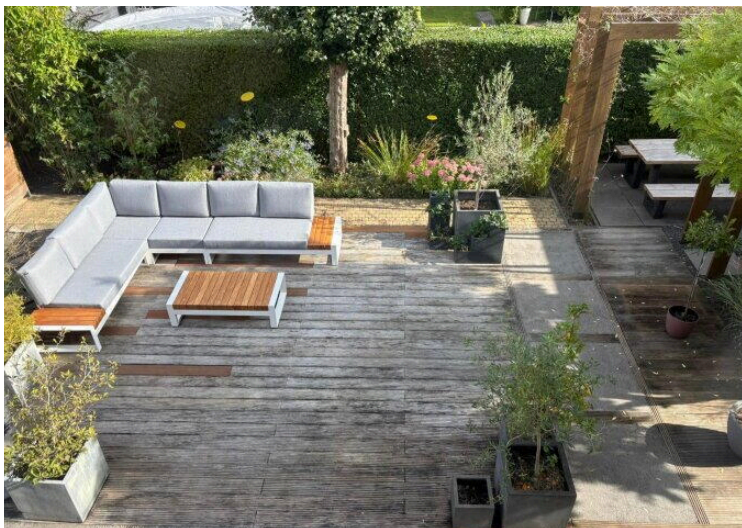
Op de kaart

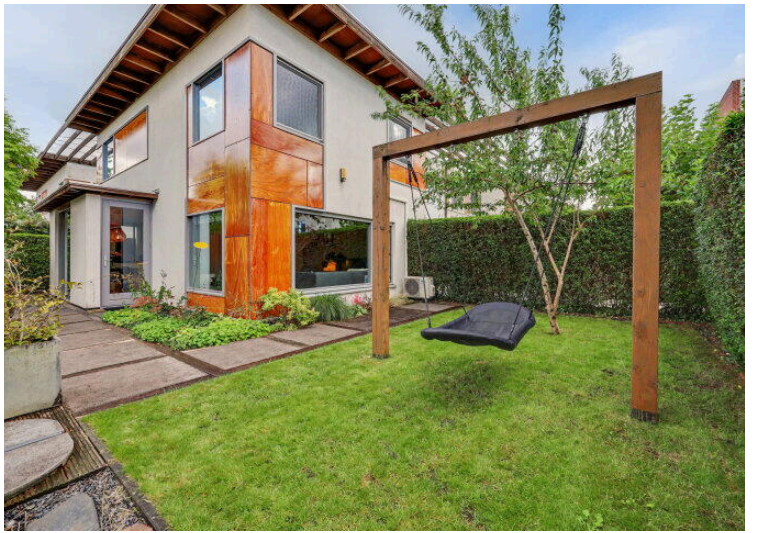








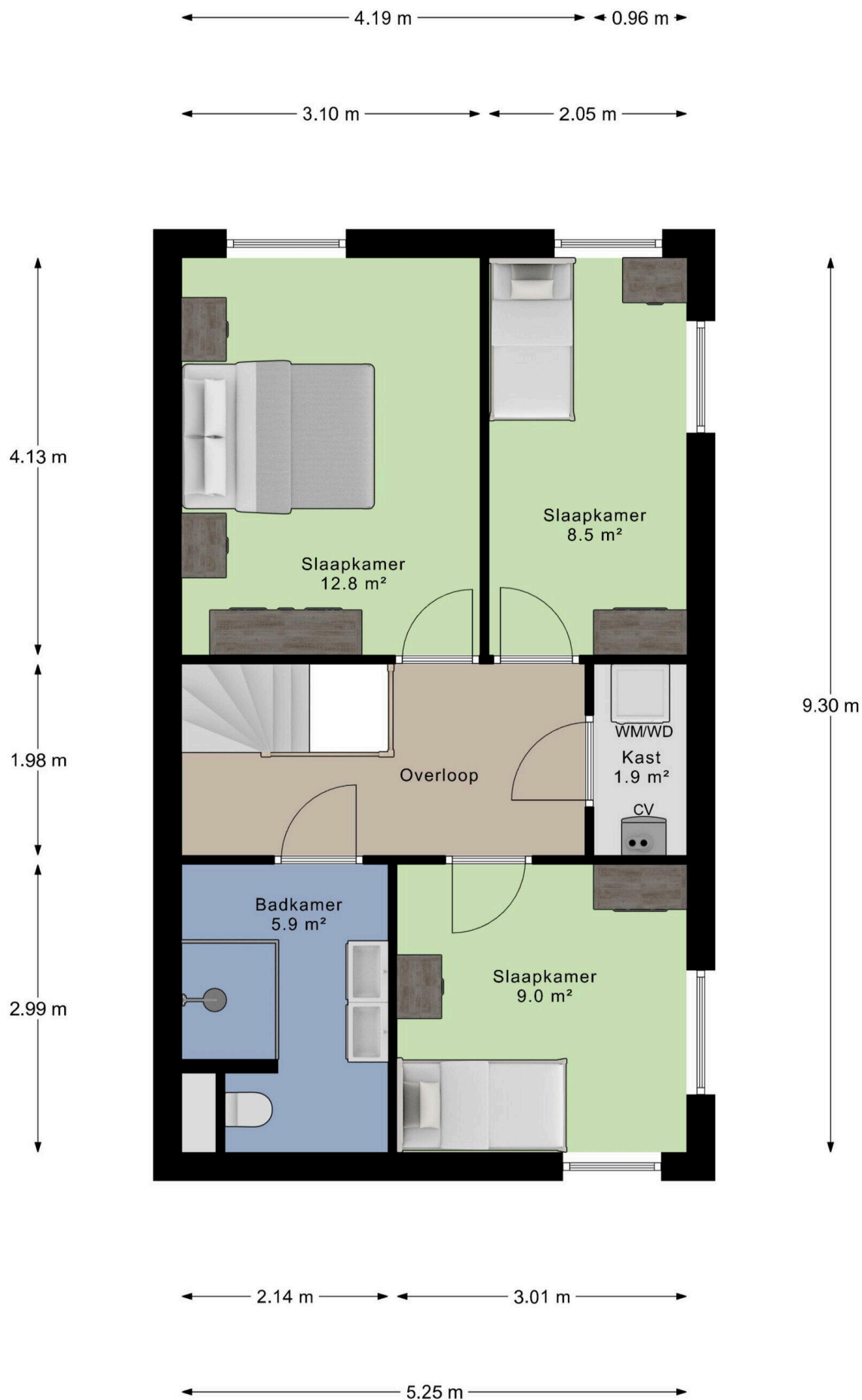






Begane Grond





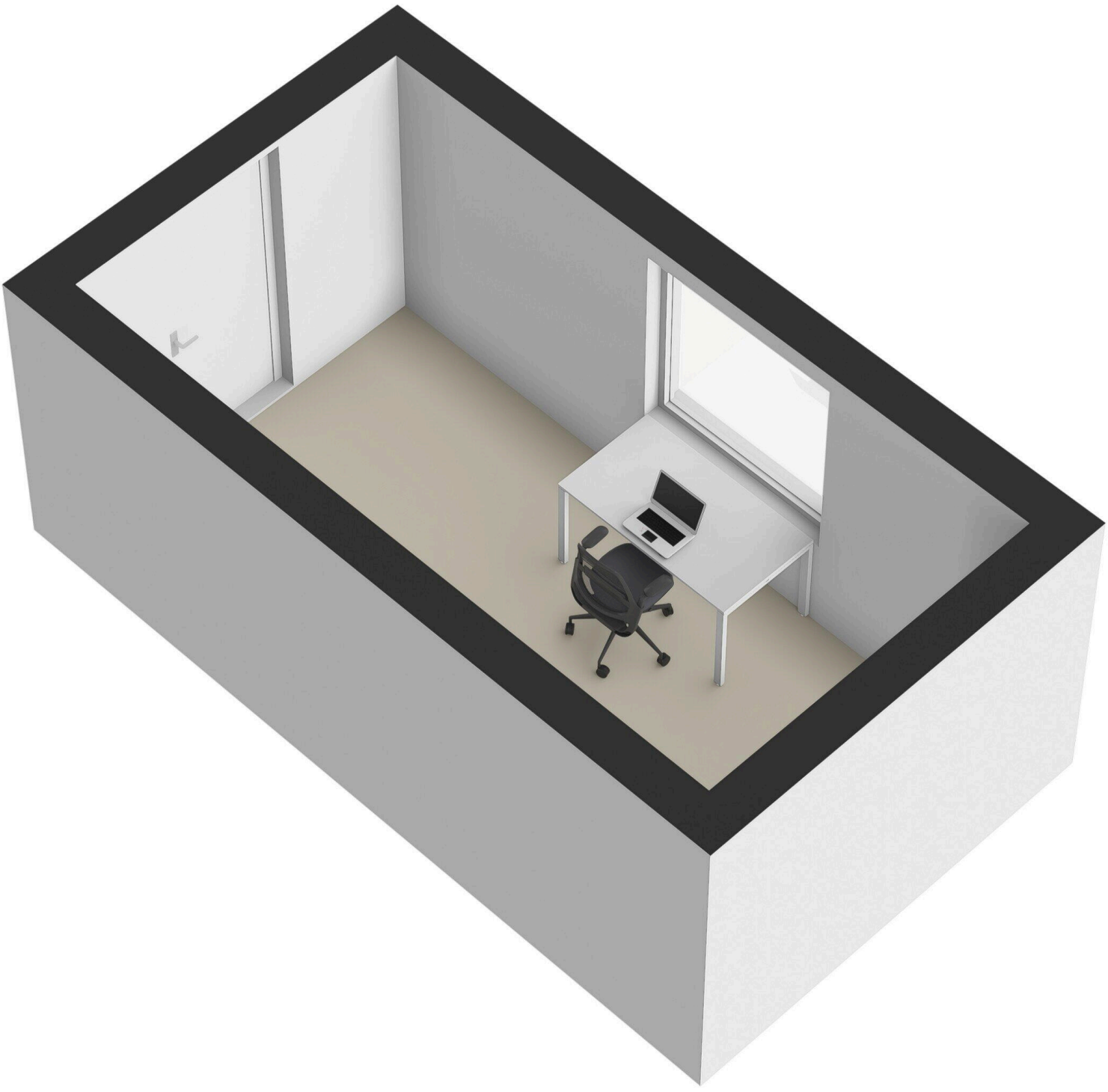
Verdieping





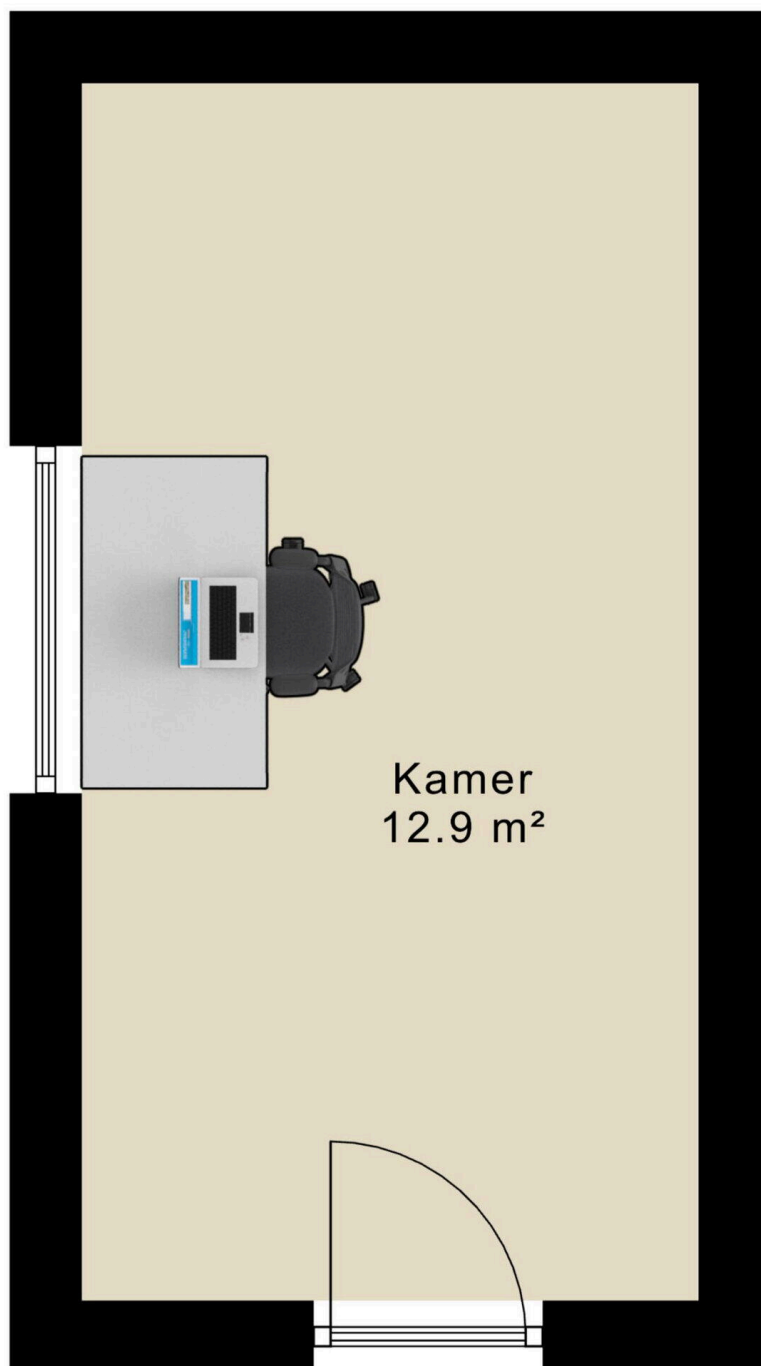
Begane Grond Tuin





2.56 m

5.05 m



Kamer

W.F. Hermansstraat 106

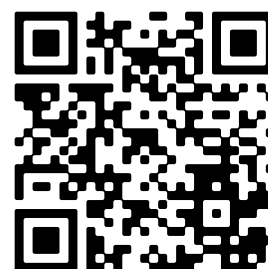
www.wfhermansstraat106.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!