

Westervoort

Het Breiken 17 | Vraagprijs € 495.000 k.k.



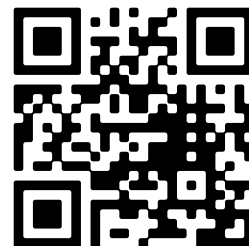
BESCHIKBAAR

WWW.HETBREIKEN17.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1985
Woonoppervlakte:	111 m ²
Perceeloppervlakte:	296 m ²
Inhoud:	479 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.hetbreiken17.nl

VHA  **MAKELAARS**
HART VOOR UW WONING



www.vhamakelaars.nl | 026 - 323 11 33

Omschrijving

Het Breiken 17, 6932 LL Westervoort

Speels ingedeelde woning met 4 slaapkamers, garage, eigen oprit en diepe achtertuin!

Op een aantrekkelijke locatie in Westervoort met vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde staat deze interessante woning met een speelse indeling, een slaapkamer op de begane grond, een eigen oprit met garage en een heerlijk diepe achtertuin!

De woning is gelegen op een mooi perceel van 296 m² en heeft een bijzondere uitstraling door de hoge kap. De woning heeft vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond en diverse comfortabele voorzieningen. De woning biedt volop mogelijkheden voor verschillende doelgroepen.

Ook op het gebied van energie en comfort heeft de woning het nodige te bieden. Zo zijn er 8 zonnepanelen geplaatst in 2021, een thuisbatterij van 5kwh (2025) en een multisplit airco waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Daarnaast beschikt de woning over stadsverwarming, vernieuwde mechanische ventilatie en diverse zonwerende voorzieningen aan de voorzijde. Het energielabel is C.

Een bijzonder aantrekkelijk item is de diepe achtertuin. Hier vind je een mooie combinatie van gras, borders en meerdere gezellige zitplekken. Onder de overkapping direct achter de woning kun je heerlijk beschut buiten zitten, terwijl achter in de tuin nog een tweede fijne plek is gecreëerd.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over een groenstrook. Op 200 meter loopafstand bevindt zich een supermarkt. Ook voorzieningen zoals overige winkels, scholen, sportfaciliteiten en het NS-station van Westervoort zijn gemakkelijk en snel bereikbaar. In 5 auto minuten is het bedrijven terrein in Duiven te bereiken met mooie publiektrekkers zoals Ikea en dé Intratuin van Nederland. Ook het centrum van Arnhem en de uitvalswegen A12 en A325 liggen op korte afstand.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, bergkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer heeft een mooie lichtinval door de grote raampartijen aan de voorzijde en het zijraam. Het zitgedeelte is ingericht rondom een gezellige inzethaard. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte met ruimte voor een royale eettafel. De licht houten eiken vloer en warme kleurstellingen in het huis zorgen voor een aangename uitstraling.

De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse apparatuur en stenen werkblad.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een tweede hal die toegang geeft tot de slaapkamer op de begane grond en de garage.

Deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 14 m² en beschikt over een deur naar de achtertuin. In de garage zou uitstekend een badkamer kunnen worden gerealiseerd waardoor de woning direct een levensloopbestendig karakter krijgt. De kamer kan uiteraard ook uitstekend dienen als werk-, hobby- of

speelkamer.

De aangebouwde garage is binnendoor bereikbaar en biedt ruimte voor fietsen en opslag. In de garage is tevens de aansluiting voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 14 m². Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers van elk circa 7 m². Door de constructie van de kap hebben de kamers schuine dakvlakken, die mede zorgen voor de speelse indeling van deze verdieping.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Het aparte toilet op deze verdieping is echt een pluspunt.

Vliering:

Via een vlizotrap bereikbare vliering, voorzien van een nieuw dakraam. Dat maakt dat deze aanvoelt als een gewone slaapkamer. De vliering is op stahoogte en verrassend groot. Fijn voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin:

De achtertuin is met bijna 20 meter diepte absoluut een van de aantrekkelijke onderdelen van deze woning. De combinatie van een mooi gazon, gezellige borders en meerdere zitplekken zorgt voor een fijn en vrij gevoel als je in de tuin zit, maar biedt ook heerlijk speelruimte voor kids en huisdieren.

Direct achter de woning bevindt zich een ruime houten overkapping waar je een leuke loungeset of eettafel onder kunt zetten. Hier kun je heerlijk beschut zitten met uitzicht over de tuin.

Achter in de tuin is nog een tweede gezellige zitplek met pergola. Zo kun je op verschillende momenten van de dag kiezen voor een plekje in de zon of juist de schaduw. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging aanwezig voor tuingereedschap en overige spullen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's en toegang tot de garage.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Sfeervolle woonkamer met inzethaard;
- Eigen oprit en aangebouwde garage;
- Multisplit airco met een binnenunit van 3,5 kW beneden en 2,5 kW boven, geschikt voor verwarmen en koelen;
- 8 zonnepanelen én thuisbatterij (5kwh);
- Aangesloten op stadsverwarming;
- Diepe (19m) achtertuin;
- Ruime overkapping en tweede gezellige zitplek achter in de tuin;
- Vrijstaande houten tuinberging;
- Energielabel C;
- Aantrekkelijke ligging met vrij uitzicht over groen aan de voorzijde.

Hebben we je nieuwsgierig gemaakt? Maak dan snel met ons een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning!

Kenmerken

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

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1985
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	111 m ²
Perceeloppervlakte:	296 m ²
Inhoud:	479 m ³
Overige inpandige ruimte:	22 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,buitenzonwering,airconditioning,rookkanaal,glasvezel kabel,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Stadsverwarming,houtkachel
Warm water:	Stadsverwarming

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	180 m ² (20 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten

Bergruimte

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

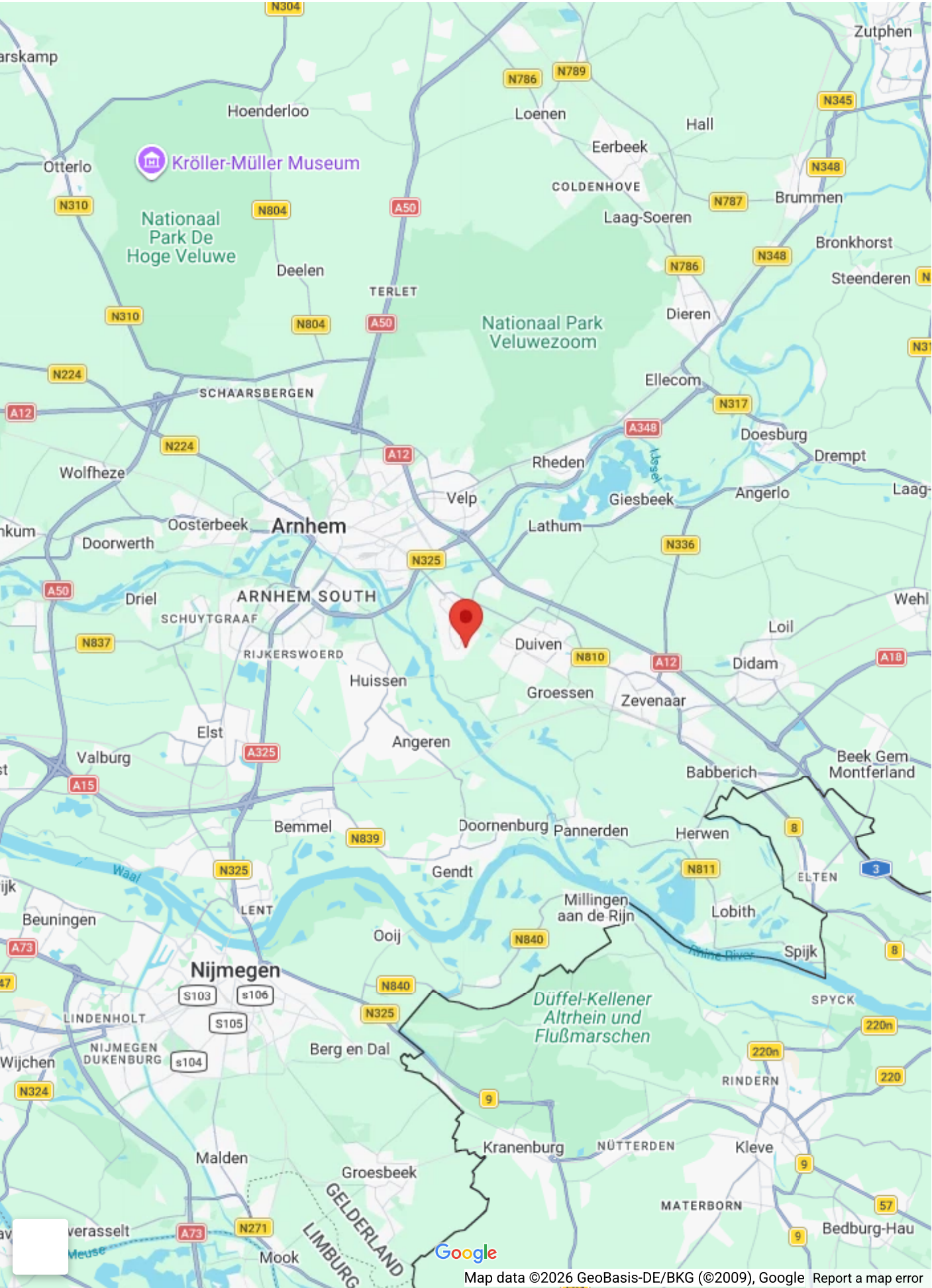
Garage

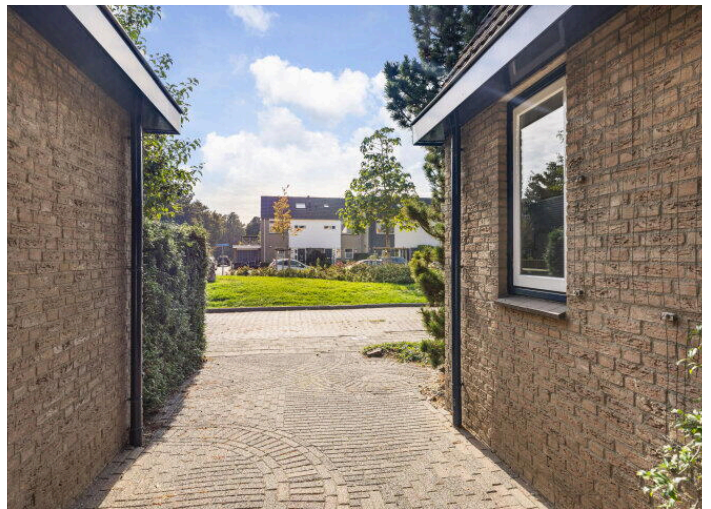
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming,elektra,stromend water

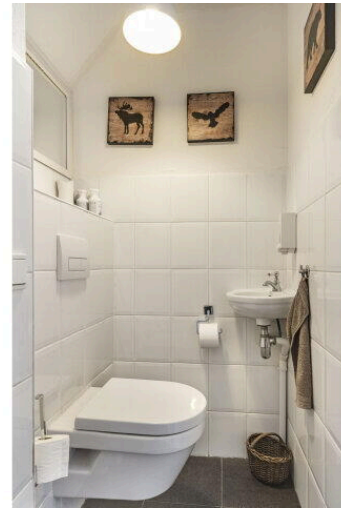
Op de kaart

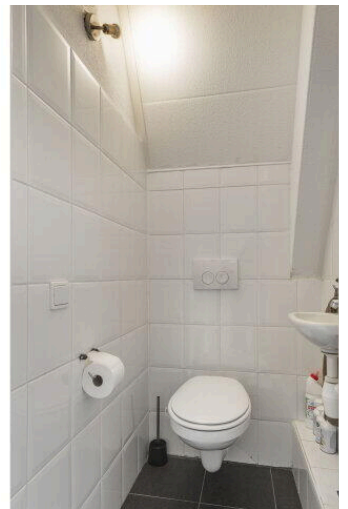
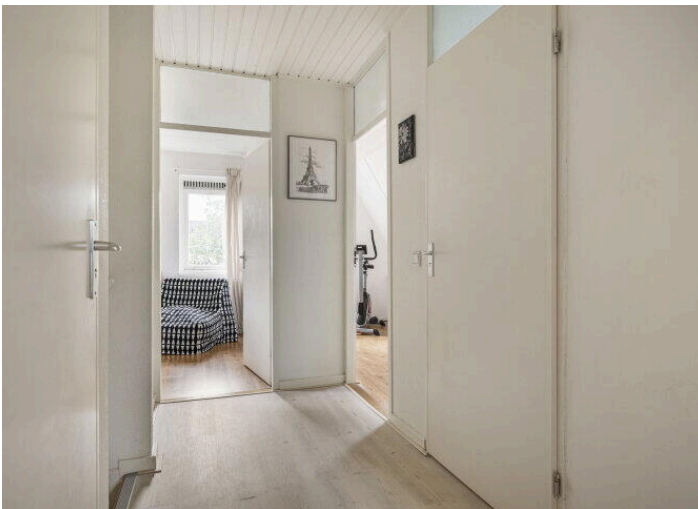
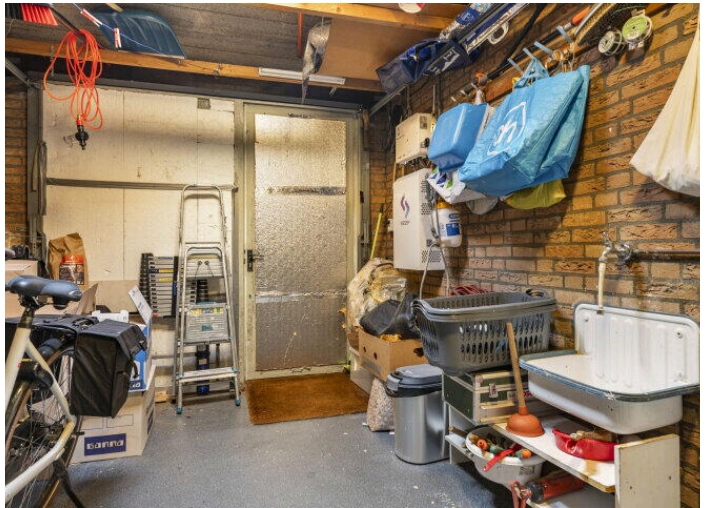
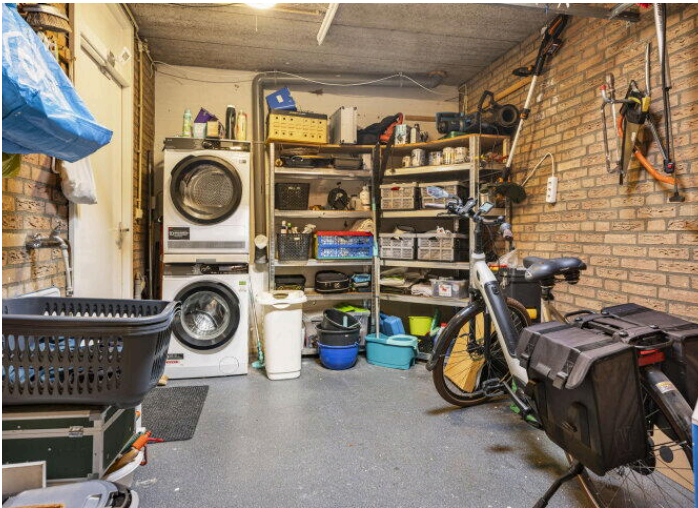


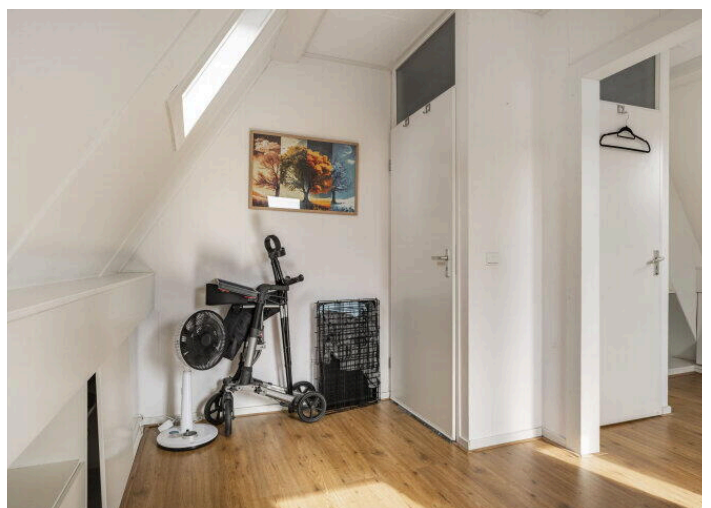
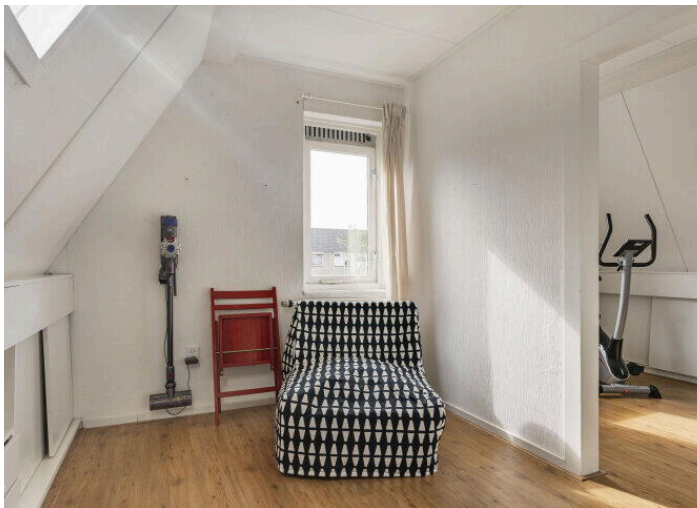
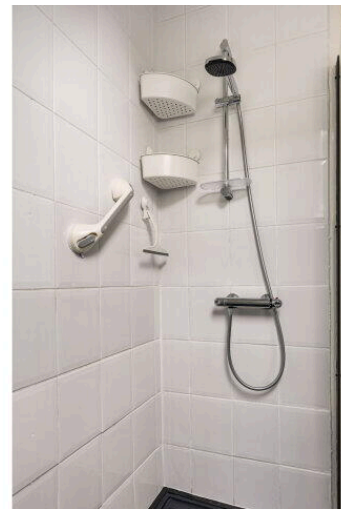
Op de kaart

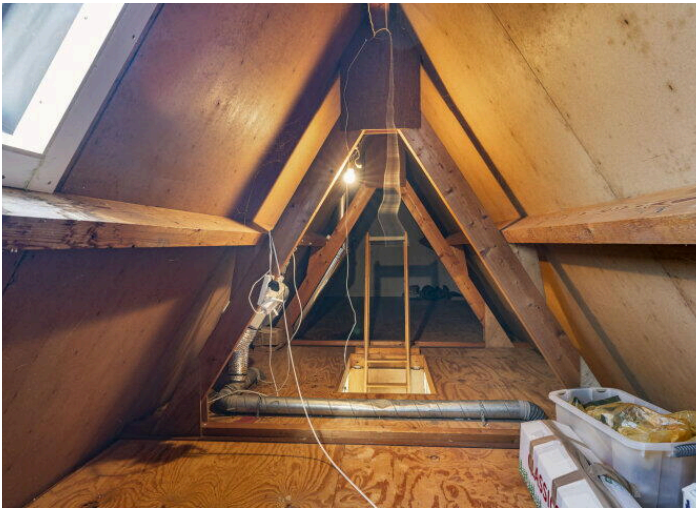












Het Breiken 17

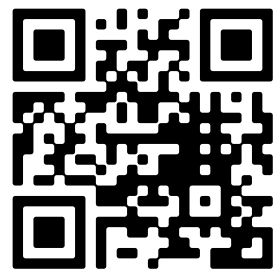
www.hetbreiken17.nl



VHA Makelaars

Groningensingel 955
6835 GL, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



Scan Mij!