

# Arnhem

Aalsmeerhof 57 | Vraagprijs € 395.000 k.k.



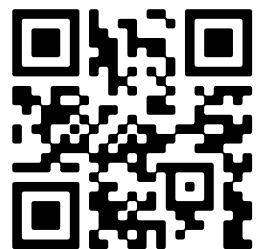
## TE KOOP

[WWW.AALSMEERHOF57.NL](http://WWW.AALSMEERHOF57.NL)



<b>Type object:</b>	Geschakelde 2 onder 1 kapwoning...
<b>Bouwjaar:</b>	1987
<b>Woonoppervlakte:</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	232 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	496 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	6 kamers (5 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.aalsmeerhof57.nl">www.aalsmeerhof57.nl</a>

 **VAN HETEREN & ACTIEF MAKELAARS**



# Omschrijving

## **Aalsmeerhof 57, 6843 VW Arnhem**

Aan een rustige straat vind je deze verrassende, geschakelde helft van een dubbel woonhuis op een aantrekkelijke hoekligging!

De royale woning heeft, in de voormalige garage, een extra kamer en een werkplek voor de klusser gecreëerd. Hier bestaan volop mogelijkheden om deze ruimte in te delen als woonruimte of als slaapkamer met (een te creëren) badkamer zodat er een levensloopbestendige woning ontstaat.

De tuingerichte woonkamer heeft een mooie raampartij met leuk zicht op de tuin. Middels een grote schuifpui kom je in de zonnige tuin op het westen. De verdeling van alle ruimtes in deze woning kloppen, er zijn 4 ruime slaapkamers verdeeld over 2 woonlagen waarbij de optie bestaat om op zolder een 5e slaapkamer te maken. Uiteraard is de kamer op de begane grond ook geschikt als werkkamer of praktijkruimte met een mogelijke separate ingang. Dat maakt deze woning zeer interessant en geschikt voor alle doelgroepen!

De ligging aan de rand van de wijk "Elderveld" zorgt er voor dat alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Denk hierbij o.a. aan uitvalswegen, basisscholen, middelbaar onderwijs waaronder de Internationale School Rivers naast NS-station Arnhem Zuid en een kleinschalig winkelcentrum. Het centrum van Arnhem is op 10 minuten fietsafstand gelegen of met de trolleybus bereikbaar.

Aan de overkant van de straat is een gezellig restaurant en een sportschool. De lagere scholen, sportverenigingen en winkelcentrum zijn goed en veilig bereikbaar via fietspaden en wandelpaden.

Kortom, genoeg te zien en te beleven!

Indeling:

Entree van de woning is in de hal. De hal is voorzien van het toilet met fontein, een kelderkast onder de trap en de meterkast. Vanuit de hal is er toegang naar de keuken en de extra kamer, tevens is hier de trapopgang naar de verdiepingen. De open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en uitgevoerd in een L-blok. Deze is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een oven, koelkast en een vaatwasser.

Aan de achterzijde, over de volle breedte van de woning, is de tuingerichte woonkamer met grote schuifpui naar het terras. De zonnige tuin ligt op het westen en door de hoekligging is er al vroeg in de middag de zon in de achtertuin.

1e verdieping:

Eerst kom je op de overloop, deze geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn van een goed formaat en de badkamer is ook ruim te noemen. Er is een ligbad, een aparte douche, 2e toilet en een wastafel met meubel. Er is een vaste trap naar de 2e verdieping.

2e verdieping:

Hier is de 4e slaapkamer met een groot dakraam en de bergruimte met stahoogte. Er is veel opberg mogelijkheden achter de knieschotten en op de overloop is de aansluiting van de wasmachine. Tevens is hier de opstelling van de c.v. combiketel en de afzuigunit.

Duurzaamheid:

Naast de woning is een tuin aanwezig waar de hybride warmtepomp of andere apparatuur geplaatst kan worden. Doordat de woning zich nog in originele staat bevindt, is het aansluiten van deze duurzaamheidsmaatregelen op de bestaande leidingen eenvoudig te realiseren op alle verdiepingen. Het grote dakvlak aan de voorzijde en achterzijde maakt het mogelijk om veel zonnepanelen te installeren. De nieuwe eigenaar kan in de toekomst de woning energie neutraal maken welke zal voldoen aan de eisen.

Bijzonderheden:

- Verrassende woning met een ruime woonkamer over de volle breedte van het huis;
- Voormalige garage is nu opgedeeld in een extra (5e) kamer en hobby/ werkruimte;
- Er zijn 6 kamers aanwezig, verdeeld over alle woonlagen;
- Diverse voorzieningen zijn op loop- en of fietsafstand;
- De zonnige tuin ligt op het (zuid)westen en heeft veel zon door de ligging van het huis;
- Op de 2e verdieping is veel bergruimte aanwezig;
- Er is een c.v. combiketel, Nefit Ecomline HR excellent, bouwjaar 2002;
- De woning is voorzien van dubbel glas, muurisolatie en dakisolatie.
- Er is een grondwaterpomp aanwezig voor het besproeien van de tuin.



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen


## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	232 m <sup>2</sup>
Inhoud:	496 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, schuifpui, dakraam

## Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit ecomline hr excellent combiketel gas gestookt uit 2002 (eigendom)

## **Buitenruimte**

Ligging:	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin:	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Achtertuint:	80 m <sup>2</sup> (10 meter diep en 8 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

## **Bergruimte**

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

## **Garage**

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

# Op de kaart

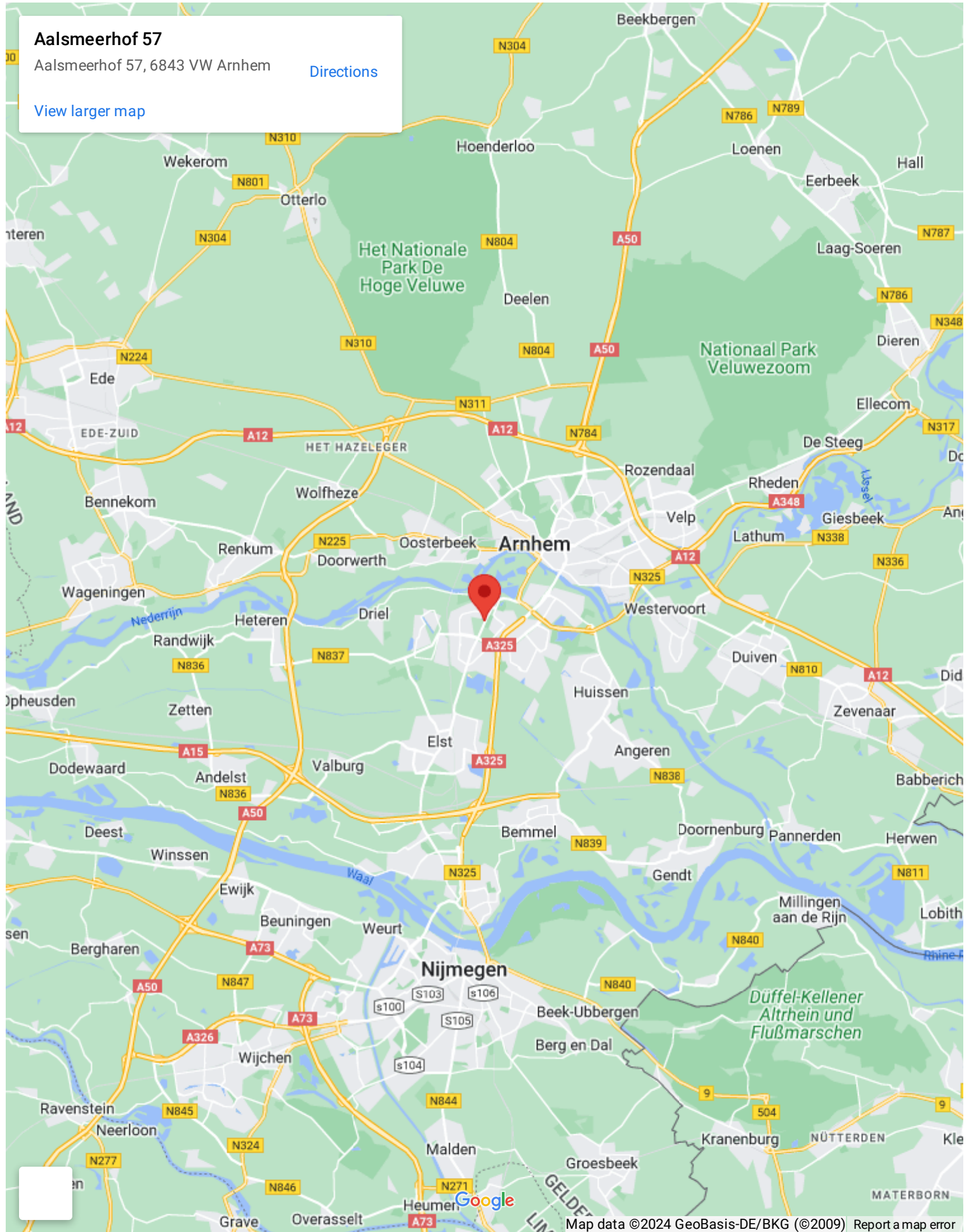
# Op de kaart

**Aalsmeerhof 57**

Aalsmeerhof 57, 6843 VW Arnhem

[Directions](#)

[View larger map](#)



Map data ©2024 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Report a map error









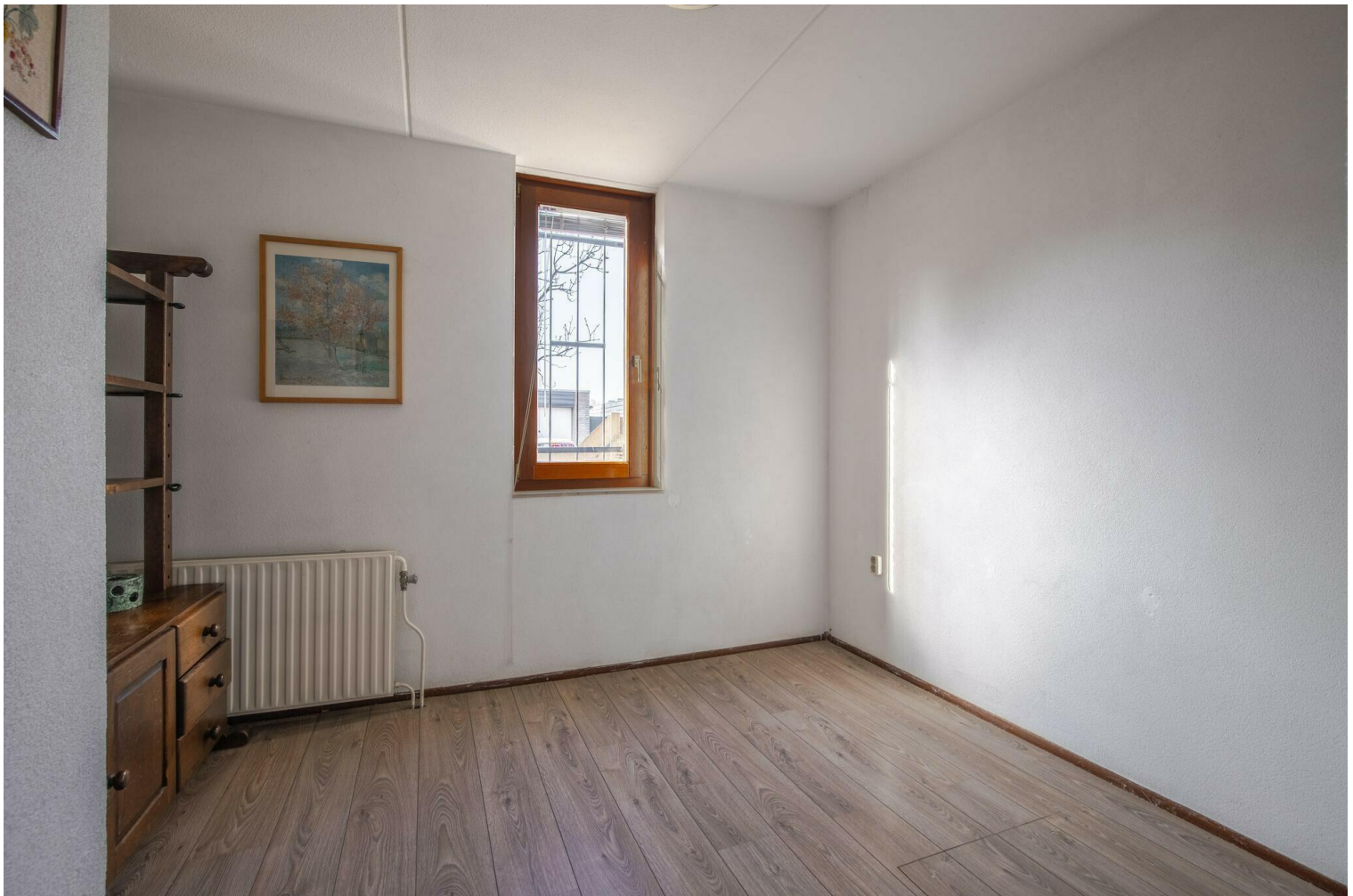
























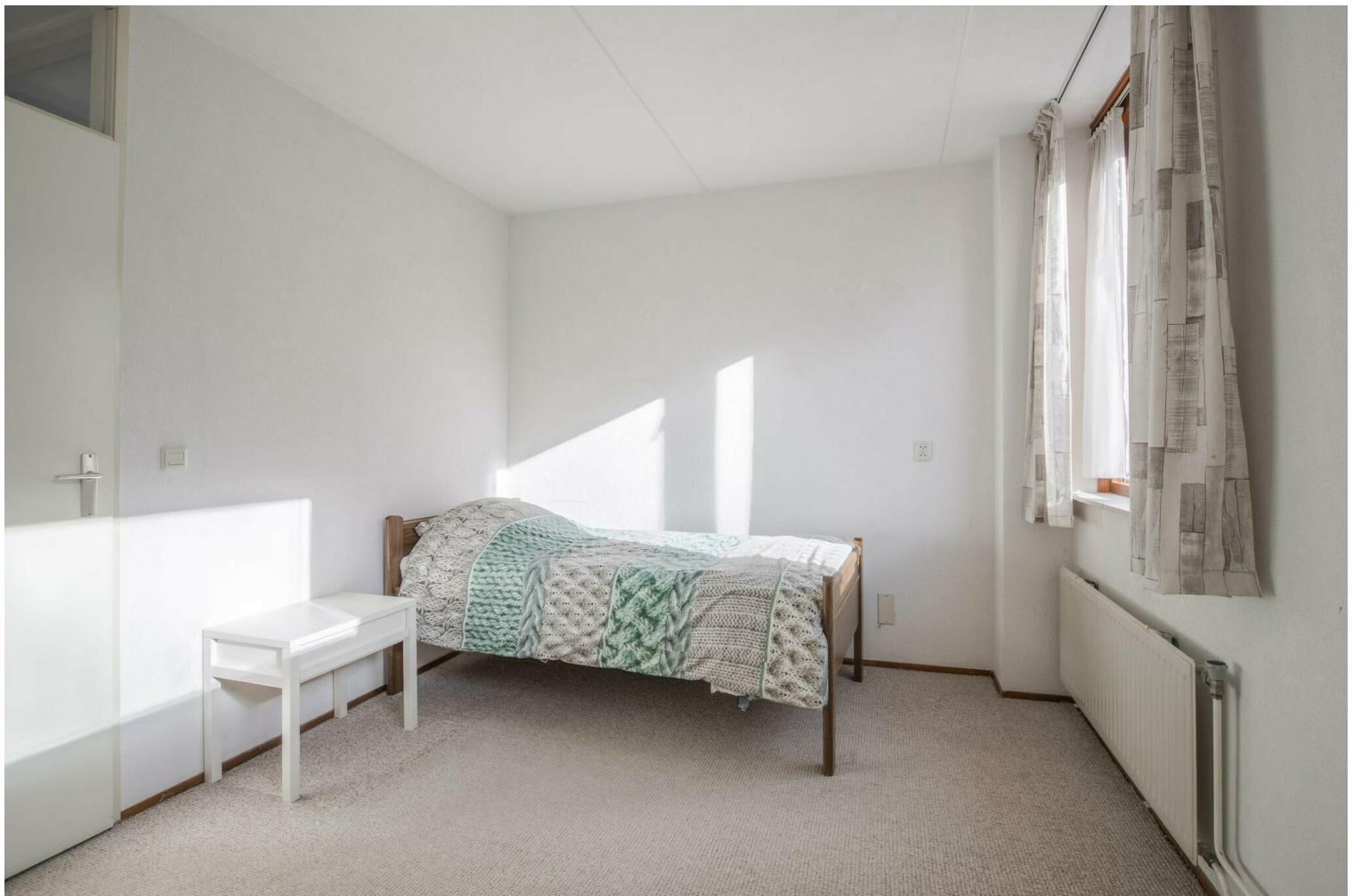


















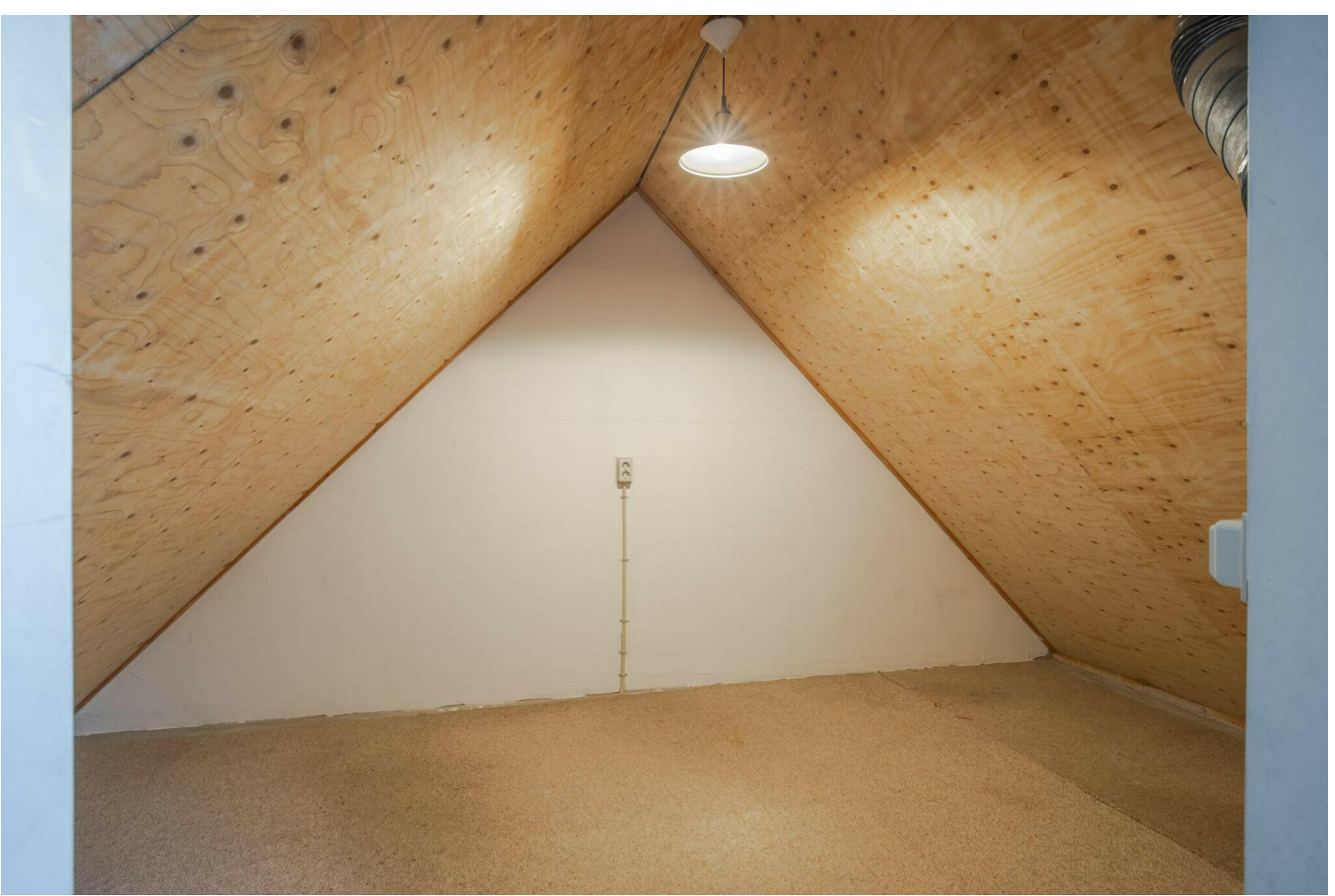


























# Aalsmeerhof 57

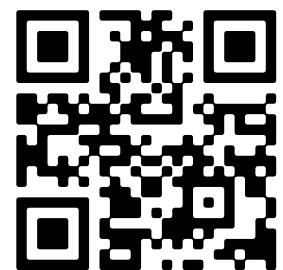
[www.aalsmeerhof57.nl](http://www.aalsmeerhof57.nl)



## Van Heteren & Actief Makelaars

Kronenburgpromenade 30  
6831 EA, Arnhem

[www.vhamakelaars.nl](http://www.vhamakelaars.nl)  
026 - 323 11 33



Scan Mij!