

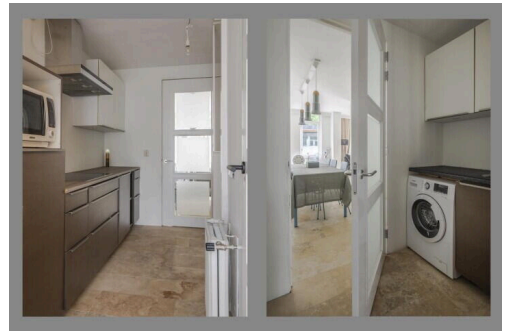
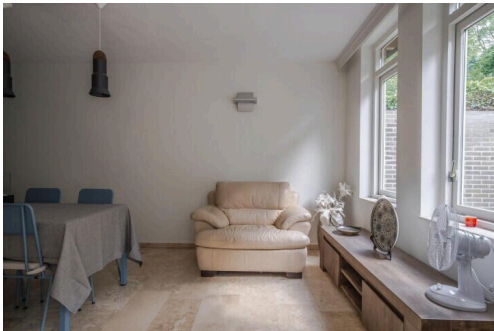
Arnhem

Hoensbroekstraat 88 | Vraagprijs € 539.000 k.k.



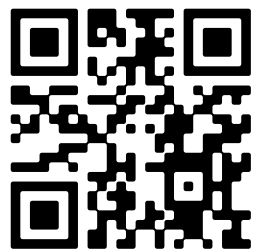
TE KOOP

WWW.HOENSBROEKSTRAAT88.NL



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1987
Woonoppervlakte: 172 m²
Perceeloppervlakte: 233 m²
Inhoud: 610 m³
Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
Website: www.hoensbroekstraat88.nl

 **VAN HETEREN &
ACTIEF MAKELAARS**



Omschrijving

Hoensbroekstraat 88, 6845 DP Arnhem

Een verrassende woning op een rustige locatie met de achtertuin grenzend aan de “Rijkerswoerdse Plassen”!

Deze bijzondere 2 onder 1 kap woning is uitgebouwd aan de achterzijde en heeft ook een royale opbouw op de (voormalige) garage, welke ook nog is verlengd. Hierdoor is er op de begane grond een fantastische leefruimte ontstaan. Dit is door de huidige indeling nu uitermate geschikt voor o.a. mantelzorg of bijvoorbeeld een praktijk aan huis. Uiteraard is deze woning ook zeer geschikt voor bijvoorbeeld grote gezinnen of mensen die op zoek zijn naar veel woonoppervlakte (171 m2).

Er zijn nu in totaal 5/6 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen, er zijn 3 toiletten en maar liefst 3 douches! Dit maakt het een uniek geheel en geschikt voor meerdere doeleinden. In de tuin is een royale overkapping geplaatst welke afgesloten kan worden door een glazen schuifwand. Deze overkapping dient aan de binnenzijde nog afgewerkt te worden.

Aan de voorzijde is er bij de entree een handige splitsing gecreëerd, door het plaatsen van 2 voordeuren, zodat je vanuit de hal naar de linker of rechter woonhelft kunt. In de uitbouw is een eigen vaste trap naar de boven gelegen verdieping met extra dakramen aan de achterzijde. Hier is ook een sanitaire ruimte ontstaan met een douche. Beide woongedeeltes op de begane grond hebben ieder een eigen toilet.

De ligging aan een autoluwe straat maakt het een rustig geheel en uitermate geschikt voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik zoals basisscholen, middelbaar onderwijs, openbaar vervoer, diverse winkels en uitvalswegen. Het bruisende centrum van “Arnhem” of het knusse centrum van “Elst” zijn binnen 10 fietsminuten bereikbaar.

Het geheel is grotendeels ingericht maar heeft links en rechts nog een “finishing touch” nodig, hierdoor kun je een en ander meteen eigen maken.

Kortom, zeker de moeite waard om te komen bezichtigen!

Indeling:

Entree van de woning in een hal met toegang tot de 2 (voor)deuren. Als je rechts de volgende hal binnenloopt is hier het 1e toilet met fontein en de meterkast. Vanuit hier is de dichte keuken uitgevoerd met een L-keukenblok voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, vaatwasser, oven en koelkast. Vanuit de hal kom je in de royale living. In de uitbouw is volop glas gebruikt zodat er een goed lichtinval is ontstaan. Er is een ruime eethoek waarbij deze ruimte ook als 2e woonkamer gebruikt kan worden. Hier is tevens dichte keuken met een recht keukenblok aanwezig met kookgedeelte en een 2e toilet met fontein. Tevens is er in de keuken een aansluiting voor een wasmachine of de vaatwasser. De begane grond heeft deels vloerverwarming. Vanuit de 2e keuken is er een vaste trap gecreëerd naar de 1e verdieping. Hier is ruimte voor een grote slaapkamer met douche. Middels een vlizotrap kom je op de zolderverdieping waar je nog een 2e slaapkamer kunt creëren.

1e verdieping:

Terug naar de 1e hal, vanuit hier is er een trapopgang naar de 1e verdieping. Hier zijn 3 slaapkamers aanwezig en de vernieuwde badkamer (2022). De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, 3e toilet en een wastafel met lades. Deze verdieping is voorzien van laminaatvloeren.

2e verdieping:

Boven aan de trap kom je eerst op de overloop. Door het aanbrengen van een dakkapel is hier een volwaardige verdieping ontstaan. Op de overloop is een 3e douche gecreëerd, tevens vind je hier de aansluiting van de wasmachine en de opstelling van de c.v. combiketel. Vanuit de overloop is er toegang tot de 5e slaapkamer. Ook hier is een goed lichtinval door de aanwezige dakkapel.

Bijzonderheden:

- Verrassend ruime 2 onder 1 kap woning (171 m²) met carport en rustige ligging aan een autoluwe straat;
- Er kunnen 2 auto's op eigen terrein geparkeerd worden;
- De achtertuin grenst aan het natuur- en recreatiegebied "Rijkerswoerdse Plassen";
- De woning is ideaal geschikt voor o.a. mantelzorg of grote gezinnen;
- Het geheel is uitgebouwd en de voormalige garage is verlengd en voorzien van een opbouw;
- Er zijn in totaal 5/6 slaapkamers aanwezig, 3 toiletten en 3 douches;
- De woning is goed geïsoleerd en heeft Energielabel A;
- De woning dient links en rechts nog afgewerkt te worden en geeft je de kans dit naar eigen wens te verzorgen;
- De woning is geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. paar enkele ramen).

Overdracht

Vraagprijs:	€ 539.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

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


Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	172 m ²
Perceeloppervlakte:	233 m ²
Inhoud:	610 m ³
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	27 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m ²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hr intergas combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin
Achtertuintuin:	51 m ² (6 meter diep en 8.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

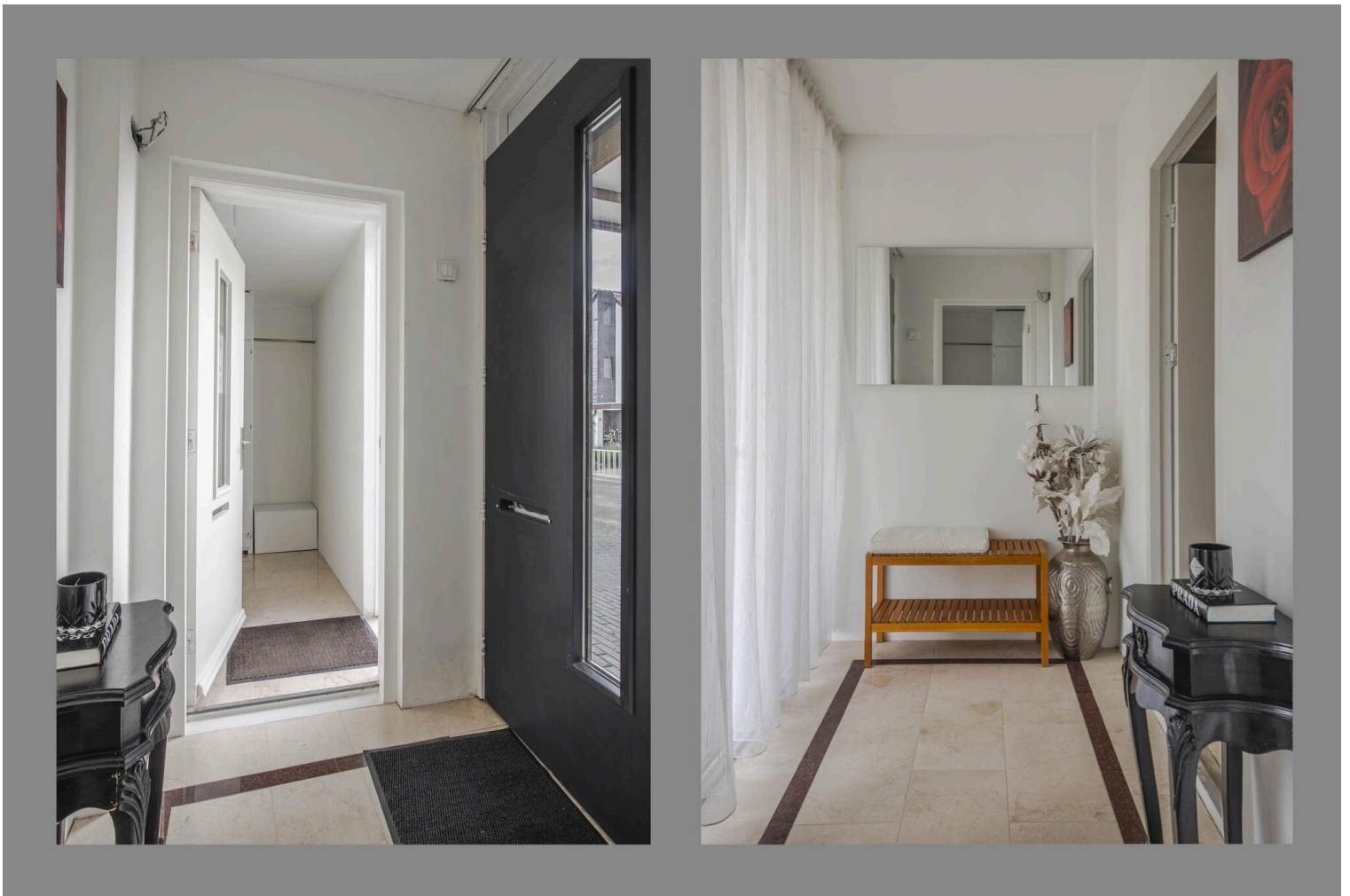
Garage

Soort garage:	Carport
---------------	---------

Op de kaart

Op de kaart











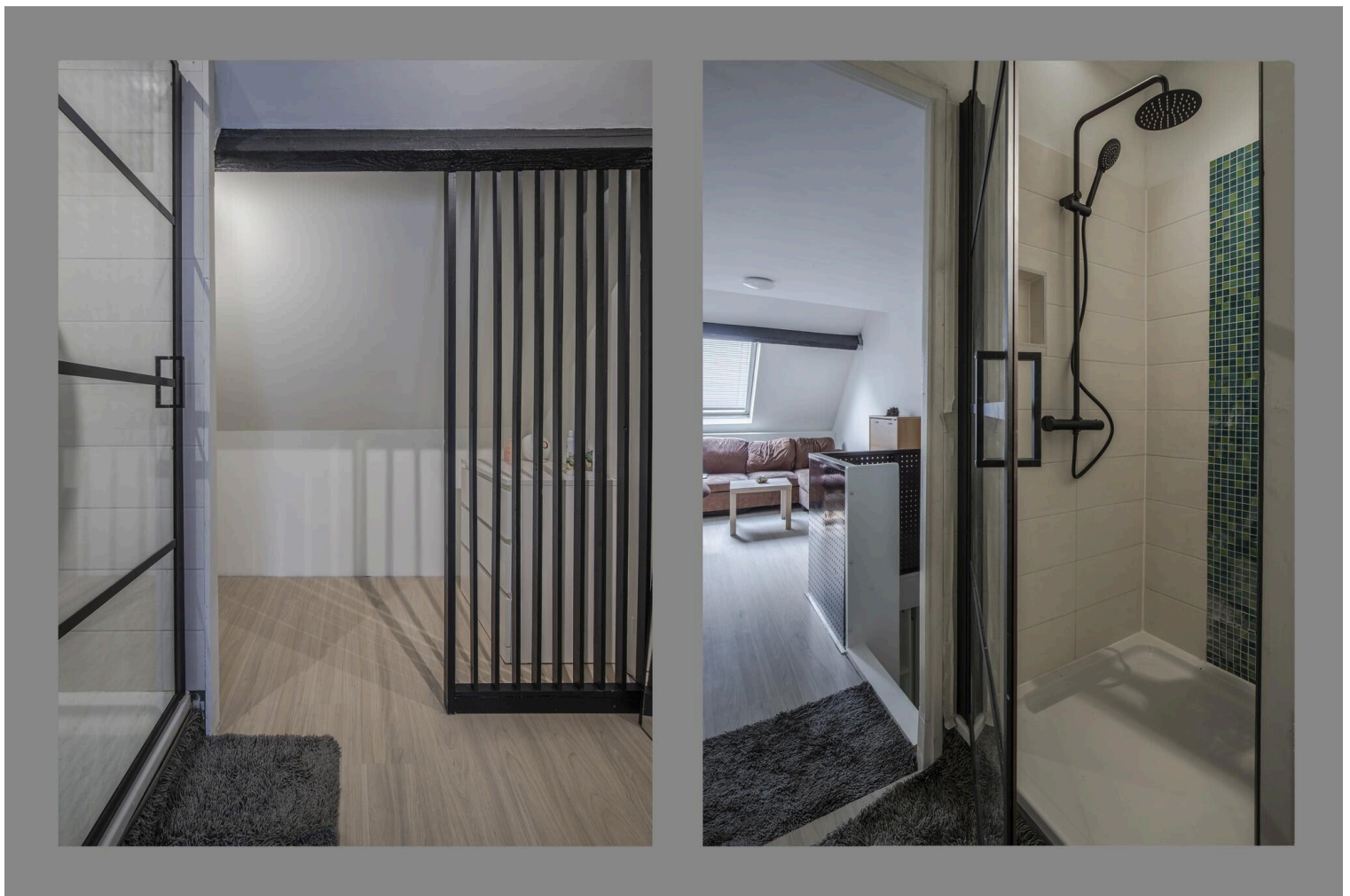




























Hoensbroekstraat 88

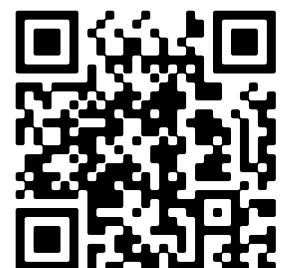
www.hoensbroekstraat88.nl



Van Heteren & Actief Makelaars

Kronenburgpromenade 30
6831 EA, Arnhem

www.vhamakelaars.nl
026 - 323 11 33



Scan Mij!