

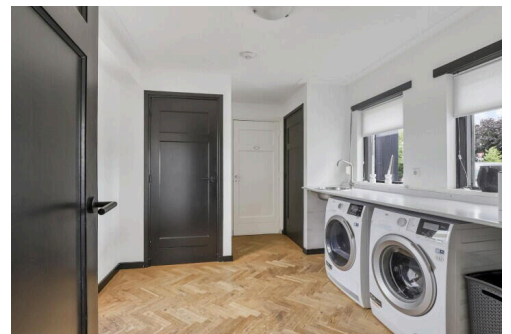
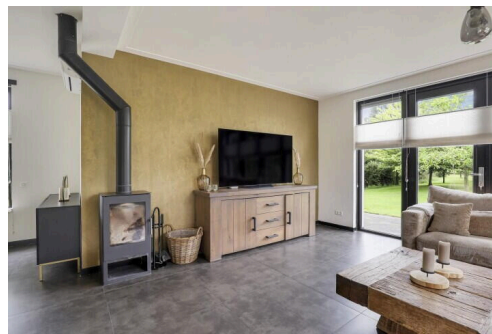
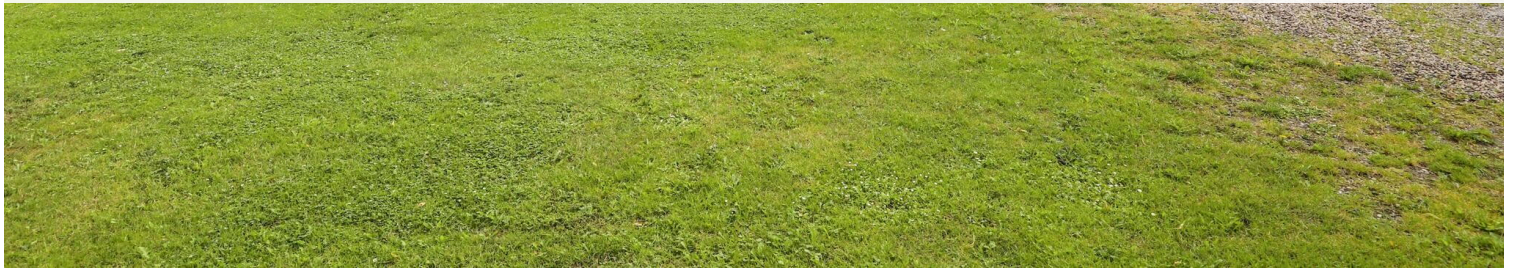
# Elst

Rijksweg-Noord 89 | Vraagprijs € 895.000 k.k.



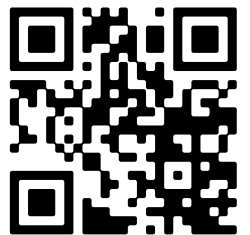
## BESCHIKBAAR

[WWW.RIJKSWEG-NOORD89.NL](http://WWW.RIJKSWEG-NOORD89.NL)



**Type object:** Vrijstaande woning  
**Bouwjaar:** 1954  
**Woonoppervlakte:** 172 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 1970 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 729 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 6 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.rijksweg-noord89.nl](http://www.rijksweg-noord89.nl)

 **VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**



# Omschrijving

Rijksweg-Noord 89, 6661 KD Elst

Wonen en werken: Jouw Droomhuis in Elst

Ontdek de perfecte balans tussen wonen en werken in deze unieke, levensloopbestendige woning op 1970m<sup>2</sup> eigen grond. Deze in 2019 gerenoveerde woning biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en veelzijdig leven. Met een indrukwekkende breedte van 22 meter op de begane grond, geniet je van een tuingerichte woonkamer met een gezellige houtkachel en openslaande deuren naar een zonovergoten terras. De eetkamer en de prachtige keuken, uitgerust met een kook- en spoeliland en luxe inbouwapparatuur, maken dit de ideale plek voor culinaire hoogstandjes en gezellig samenzijn. Daarnaast biedt de woning een kelder, een praktische bijkeuken, en een multifunctionele ruimte met douche en wastafel. Hier kun je sporten, werken, wonen én slapen.

Ontspan op de heerlijke veranda die volledige privacy biedt. In de tuin bevindt zich een aparte praktijkruimte, momenteel in gebruik als schoonheidssalon. Deze ruimte is geïsoleerd, verwarmd en voorzien van een toilet. De dubbele garage biedt plaats aan twee auto's en de aangebouwde schuur kan dienen als hobby- of sportruimte. Op de eerste verdieping vind je vier ruime slaapkamers en een badkamer. De zolder en de afgesloten tuin bieden extra ruimte voor het hele gezin om te genieten van alles wat deze woning te bieden heeft.

Gelegen nabij het centrum van het altijd gezellige dorp Elst, profiteer je van een uitgebreid winkelaanbod, sfeervolle winkelstraten, en diverse horecagelegenheden. Scholen voor zowel lager als middelbaar onderwijs zijn in de buurt, en de International School Arnhem is goed bereikbaar. Elst heeft een NS-station op loopafstand met directe verbindingen naar Arnhem en Nijmegen. Bovendien is er een directe aansluiting op de snelwegen A15 en A325, waardoor je binnen 10 minuten in de bruisende centra van Arnhem en Nijmegen bent. Geniet ook van de prachtige natuur met rivieren, dijken, fruitboomgaarden en recreatieplassen in de omgeving.

## Indeling

Entrée, hal, meterkast, trapkast, uitgebouwde woonkamer met eetgedeelte, houtkachel en toegang tot de tuin, plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming en airco. Luxe keuken met greep loze deurtjes, voorzien van alle inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-oven, koel/vriescombinatie en een prachtig natuurstenen blad. De kelder die vanuit de keuken toegankelijk is, biedt extra ruimte voor uw proviand. In de bijkeuken bevinden zich naast de aansluiting voor wasmachine en droger (werkblad met extra spoelbak), het toilet, twee extra inbouwkasten en toegang naar de multifunctionele ruimte, die kan worden gebruikt als extra woon- of slaapkamer, werkkamer of sportruimte. De ruimte is voorzien van regendouche en wastafelunit. Prachtig detail is de eiken visgraad vloer die je terugvindt in de bijkeuken, keuken en hal. Trapopgang met bordes naar ....

## 1e verdieping

Overloop met airconditioning en veel lichtinval door het glas-in-lood raam, 4 slaapkamers, waaronder de masterbedroom die tevens voorzien is van airconditioning, luxe badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met meubel. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

## Bijzonderheden:

- Grote garage met aangebouwde berging, geschikt voor meerdere doeleinden, voorzien van 20 zonnepanelen
- Extra, geïsoleerde en vrijstaande salon- en praktijkruimte, voorzien van toilet en airconditioning
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023

- Zeer geschikt voor mantelzorg en bedrijf aan huis
- Royale tuin met zonneterrassen en fruitbomen
- Eternite dakbeschot op het woonhuis
- In 2019 vrijwel geheel gerenoveerd

Mis deze unieke kans niet om wonen en werken te combineren in een huis dat alles biedt wat je nodig hebt. Kom langs en ervaar het zelf. We zien je graag binnenkort bij de woning!

## Kenmerken

Vraagprijs: € 895.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1954

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 172 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1970 m<sup>2</sup>

Inhoud: 729 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 13 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 73 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 35 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche

Aantal woonlagen: 4 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, rolluiken, airconditioning, rookkanaal

## Energie

Energie label: E

Isolatie: Dubbel glas, hr glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Remeha combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan drukke weg, open ligging

Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras

Ligging tuin: En bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging: Aangebouwd hout

Voorzieningen schuur: Voorzien van elektra

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein, op afgesloten terrein

## Garage

Soort garage: Vrijstaand steen

Capaciteit garage: 2 auto's

Voorzieningen garage: Verwarming, elektra, stromend water

Isolatie garage: Dakisolatie

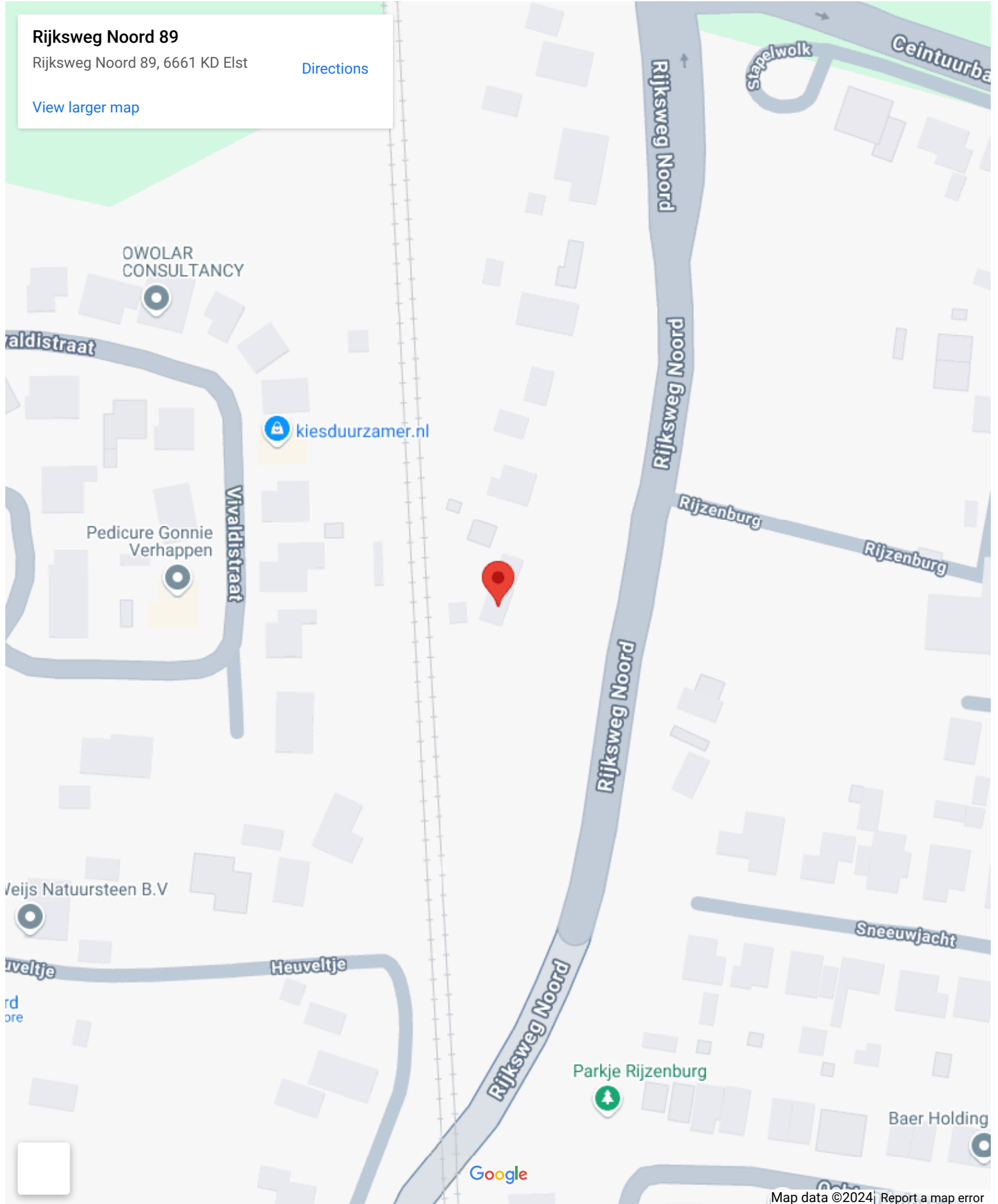
# Op de kaart

Rijksweg Noord 89

Rijksweg Noord 89, 6661 KD Elst

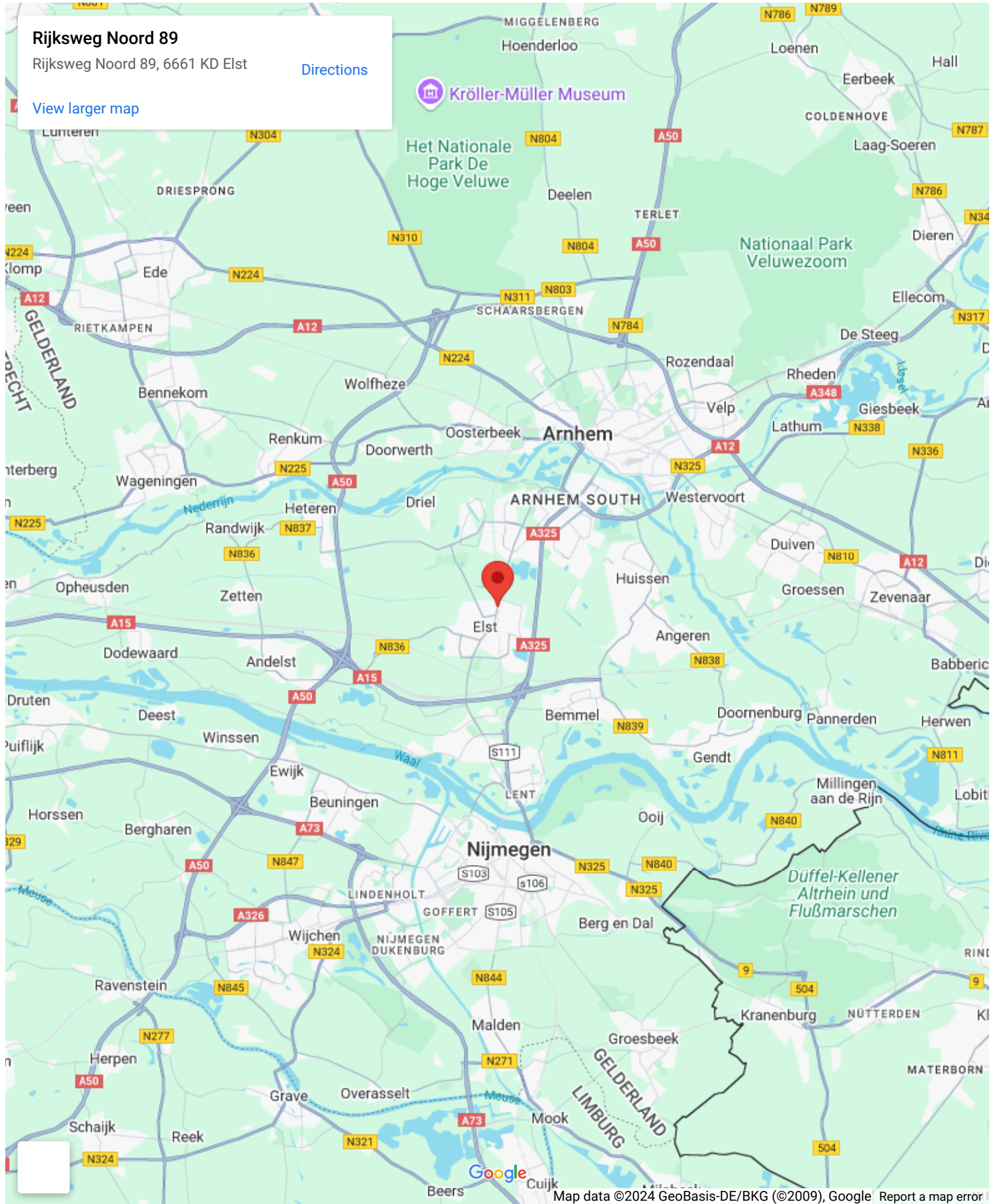
[Directions](#)

[View larger map](#)





# Op de kaart



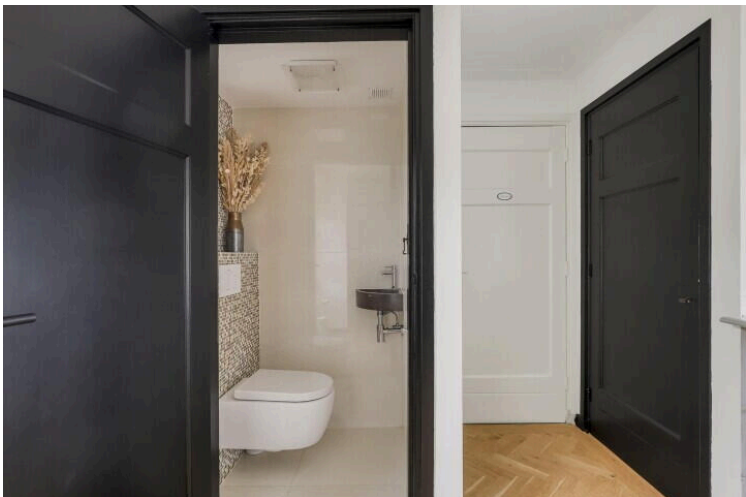




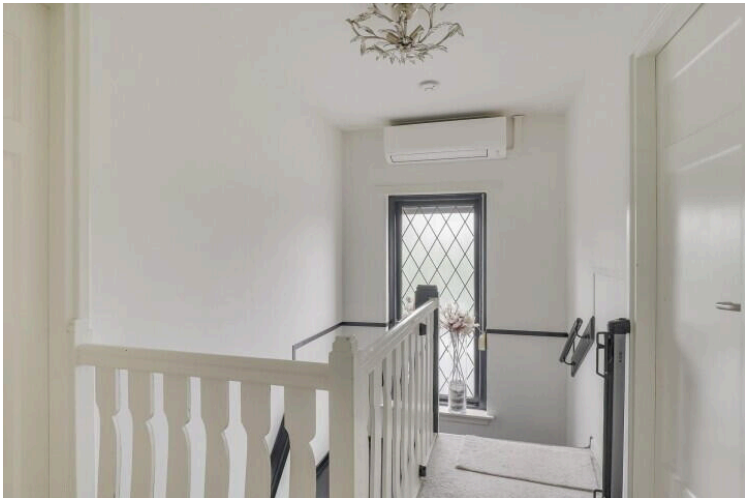




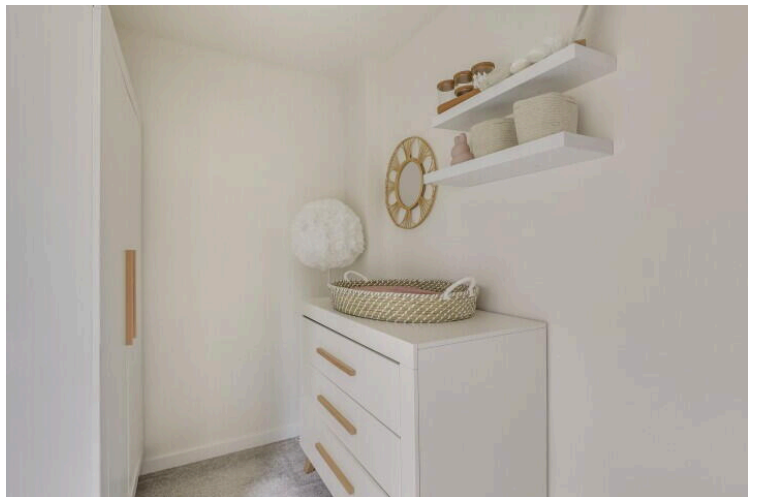












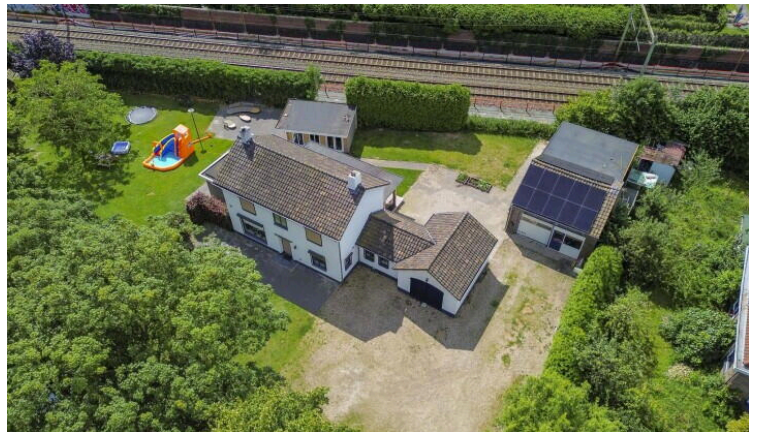
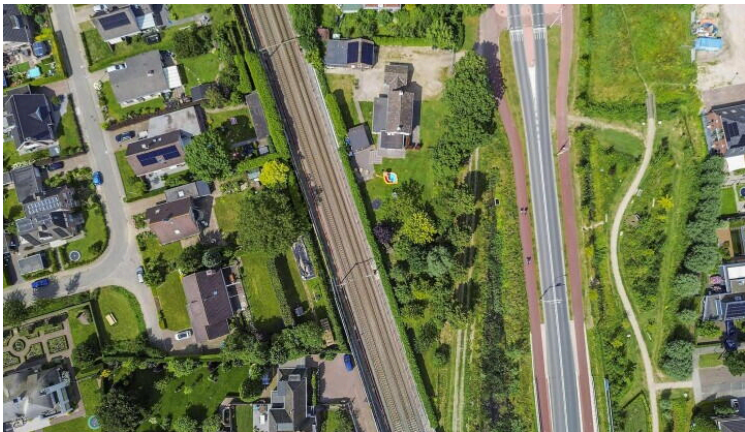














# Rijksweg-Noord 89

[www.rijksweg-noord89.nl](http://www.rijksweg-noord89.nl)

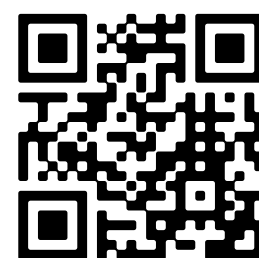


## Van Heteren & Actief Makelaars

Kronenburgpromenade 30  
6831 EA, Arnhem

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

026 - 323 11 33



Scan Mij!