

Vraagprijs
€ 549.000 k.k.



KRAAIHEIDE 38, EERBEEK

**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij
TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl



Woonoppervlakte : 140 m²

Perceeloppervlakte : 293 m²

Inhoud : 499 m³

Bouwjaar : 1997

Soort woning : eengezinswoning

Type woning : 2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers : 7

Aantal slaapkamers : 5

Energielabel : B

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Voor een echte belevingsindruk van de woning adviseren wij u om de video te bekijken, waarin u een virtuele rondleiding krijgt van onze makelaar.

'Het perfecte familiehuis op de Veluwe', wij heten u van harte welkom aan de Kraaiheide 38 te Eerbeek. Met een totale woonoppervlakte van 140 m² komt u hier aan ruimte niets tekort. De begane grond is circa drie meter uitgebouwd over de volle breedte, waardoor een gigantische woonkeuken is ontstaan. In 2024 heeft de woonkamer bovendien een upgrade gekregen waarbij een Ciné Wall is geplaatst. Verdeeld over de verdiepingen treft u maar liefst vijf slaapkamers, al met al de perfecte gezinswoning. De tuin is heerlijk besloten en als bonus vindt u hier een leefveranda.

Locatie

De woning bevindt zich in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, sportfaciliteiten, speelplekken en openbaar vervoer liggen in de directe omgeving. Door de centrale ligging zijn Apeldoorn, Arnhem, Zutphen en Deventer binnen ongeveer dertig autominuten te bereiken. Ook de A50 en A12 liggen op circa acht kilometer afstand, wat woon-werkverkeer en uitstapjes comfortabel maakt.

Straatbeeld

Vanaf de straatzijde heeft de woning een moderne uitstraling, kenmerkend door de antracietkleurige kozijnen en zwarte shutters. De woning beschikt over een U-vormige inrichting waarbij u de entree bereikt via de zijgevel. Op eigen terrein kunt u gemakkelijk twee tot drie auto's parkeren, waarbij de oprit uitmondt op de garage (21 m²).

Entree

Bij binnenkomst in de hal wordt direct de toon gezet voor de rest van de woning: een landelijke tegelvloer gecombineerd met donkere accenten. Het resultaat is een warme ontvangst. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trapkast, de meterkast en het gastentoilet. De meterkast is uitgebreid en voorzien van automaten. Het toilet heeft een moderne

uitstraling, is deels betegeld, voorzien van een hangend toilet en beschikt over een fonteintje en mechanische ventilatie. De traprenovatie met houten-opzetstukken is eveneens een opvallend detail.

Woonkamer

Wanneer u de woonkamer betreedt, valt direct de Ciné Wall uit 2024 op, voorzien van inbouwspots en decoratievakken. De ruimte is een echte blikvanger: zwarte plinten, shutters en een donkere laminaatvloer zorgen voor een luxe woonsfeer. De zithoek bevindt zich aan de straatzijde, waar u comfortabel kunt wegstaren richting de elektrische sierhaard. Er is bovendien ruimte voor een speelhoek voor kinderen.

Woonkeuken

De woonkeuken doet haar naam volledig eer aan: er is ruimte voor een acht- tot tienpersoons eettafel en de open indeling maakt dit een ideale plek voor grote gezinnen. De keuken is L-vormig en gesitueerd over de volledige diepte van de aanbouw, waardoor u hier prettig en ruim kunt koken. De keuken beschikt over een koelkast, een landelijk SMEG-gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en spoelgedeelte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van dubbel glas en moderne laminaatvloeren. Eén van de kamers fungeert momenteel als inloopkast, maar kan uiteraard worden gebruikt als slaapkamer of werkkamer. De master bedroom is royaal en biedt ruimte voor een groot tweepersoonsbed. De slaapkamers aan de straatzijde beschikken over zonwering. De badkamer is modern, heeft een lichte uitstraling en is voorzien van mechanische ventilatie. U vindt hier een wastafel, ligbad en een inloopdouche met regendouche. Het separate toilet op deze verdieping verhoogt het wooncomfort.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is uniek door de opvallende

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen







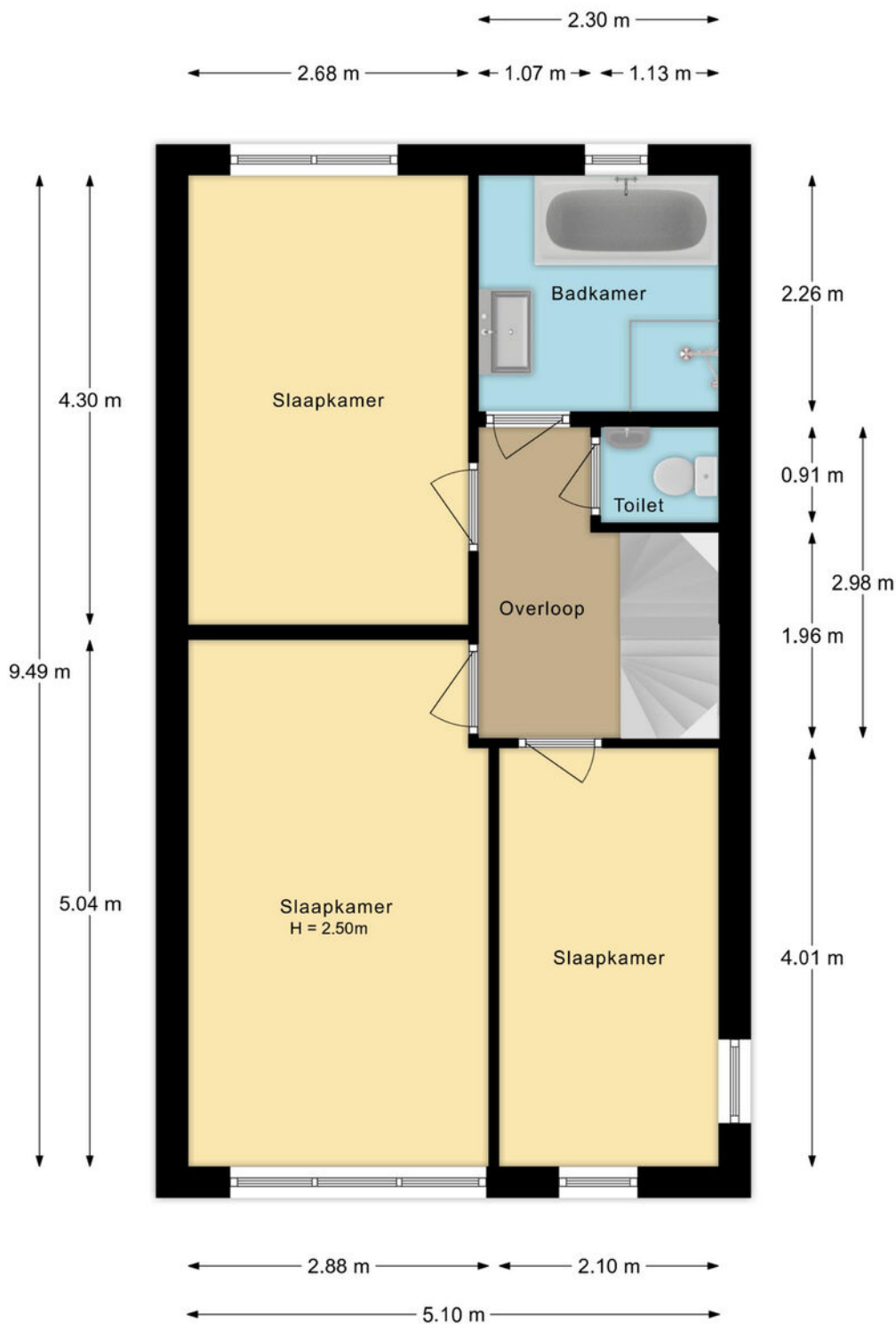






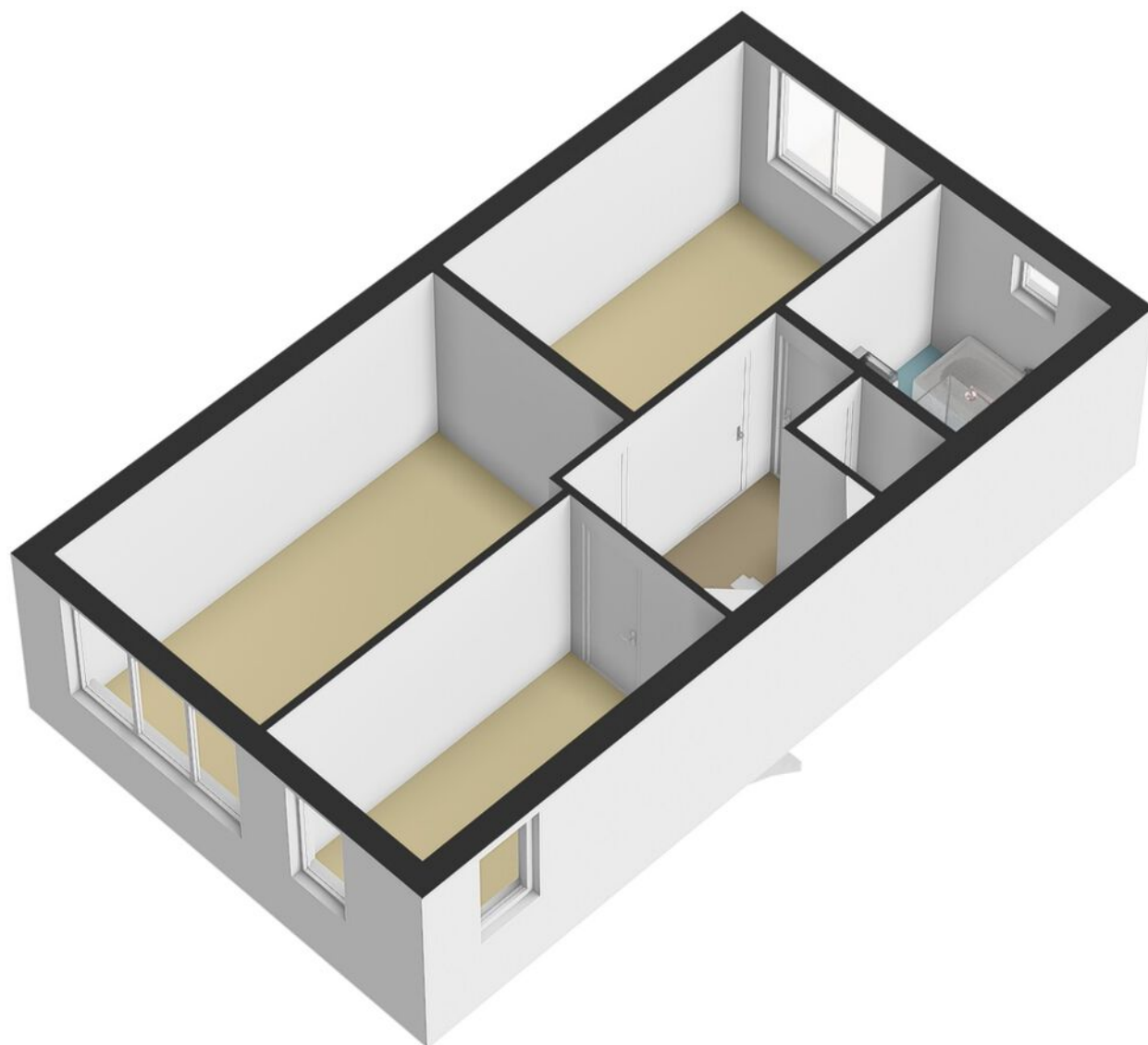
PLATTEGROND 1e verdieping

Kraaiheide 38 te Eerbeek
1e verdieping



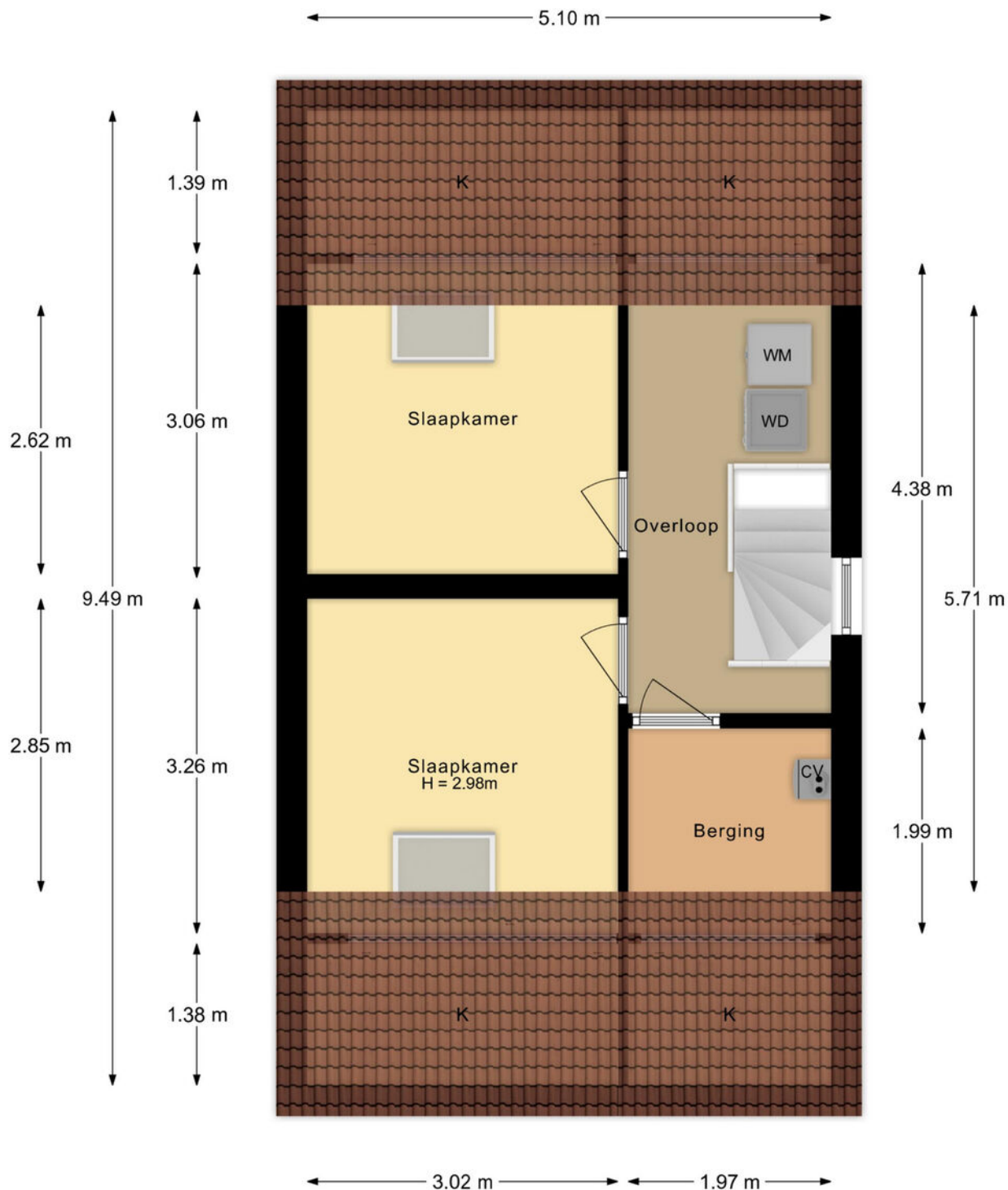
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1e verdieping



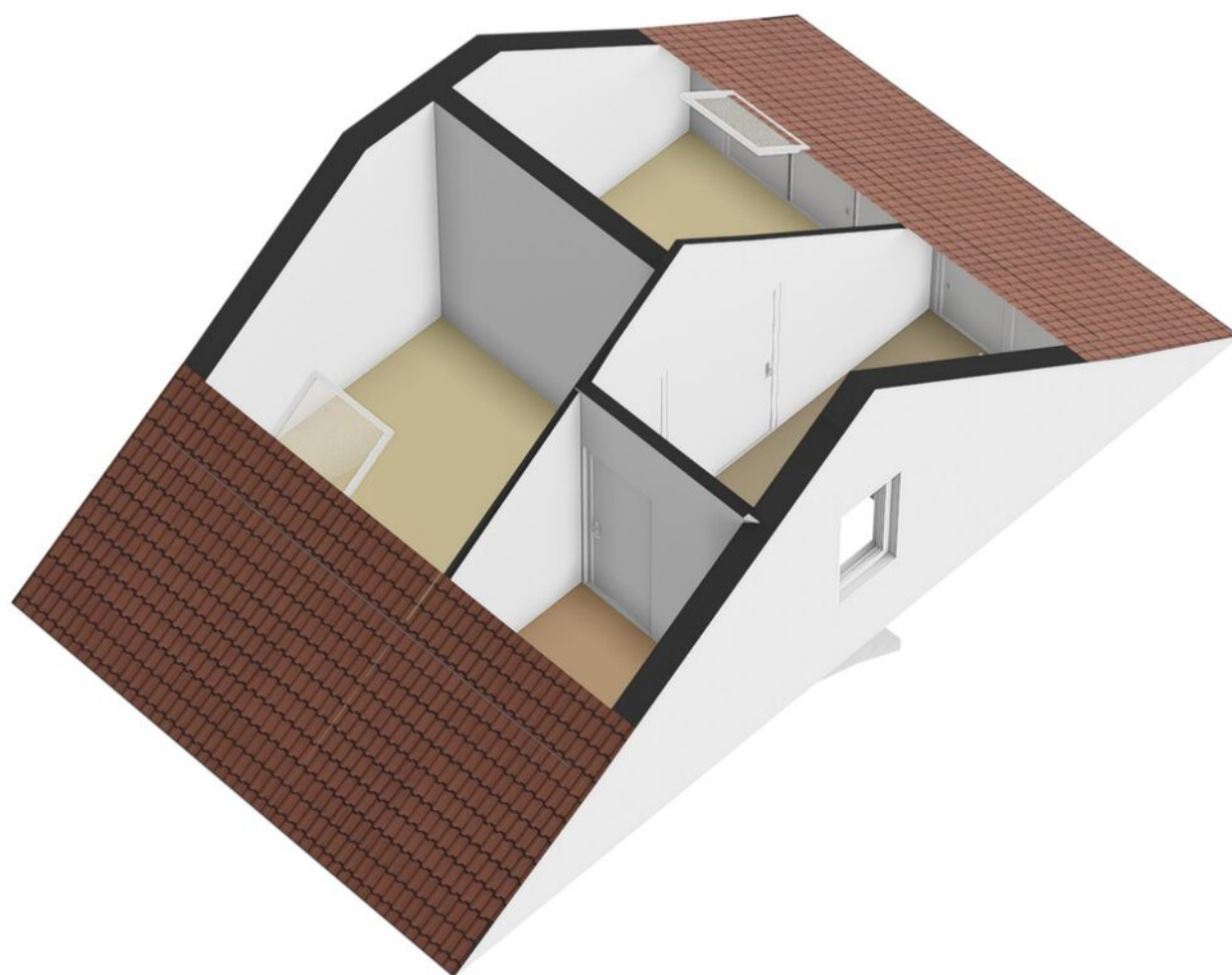
PLATTEGROND 2e verdieping

Kraaiheide 38 te Eerbeek
2e verdieping

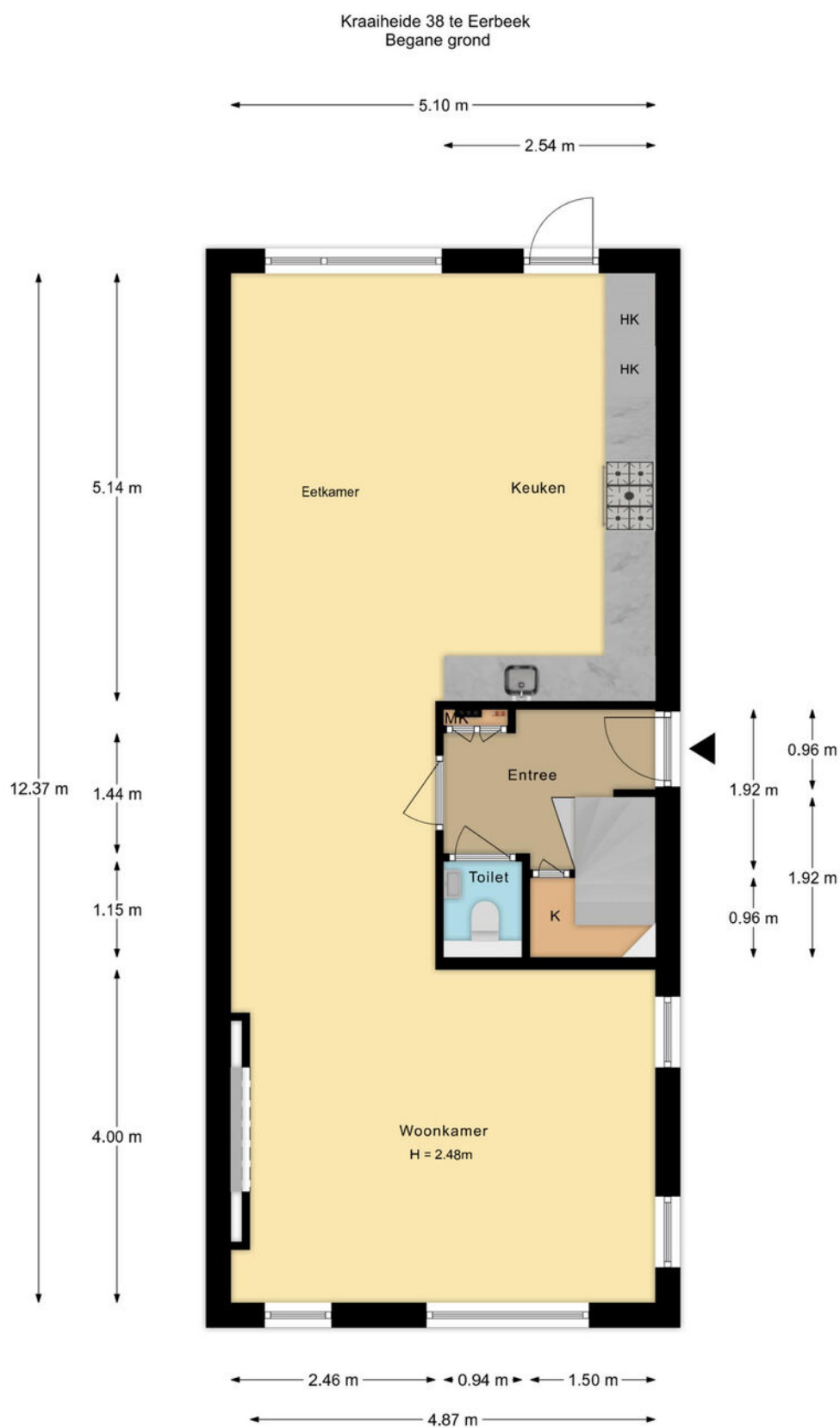


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND zolder

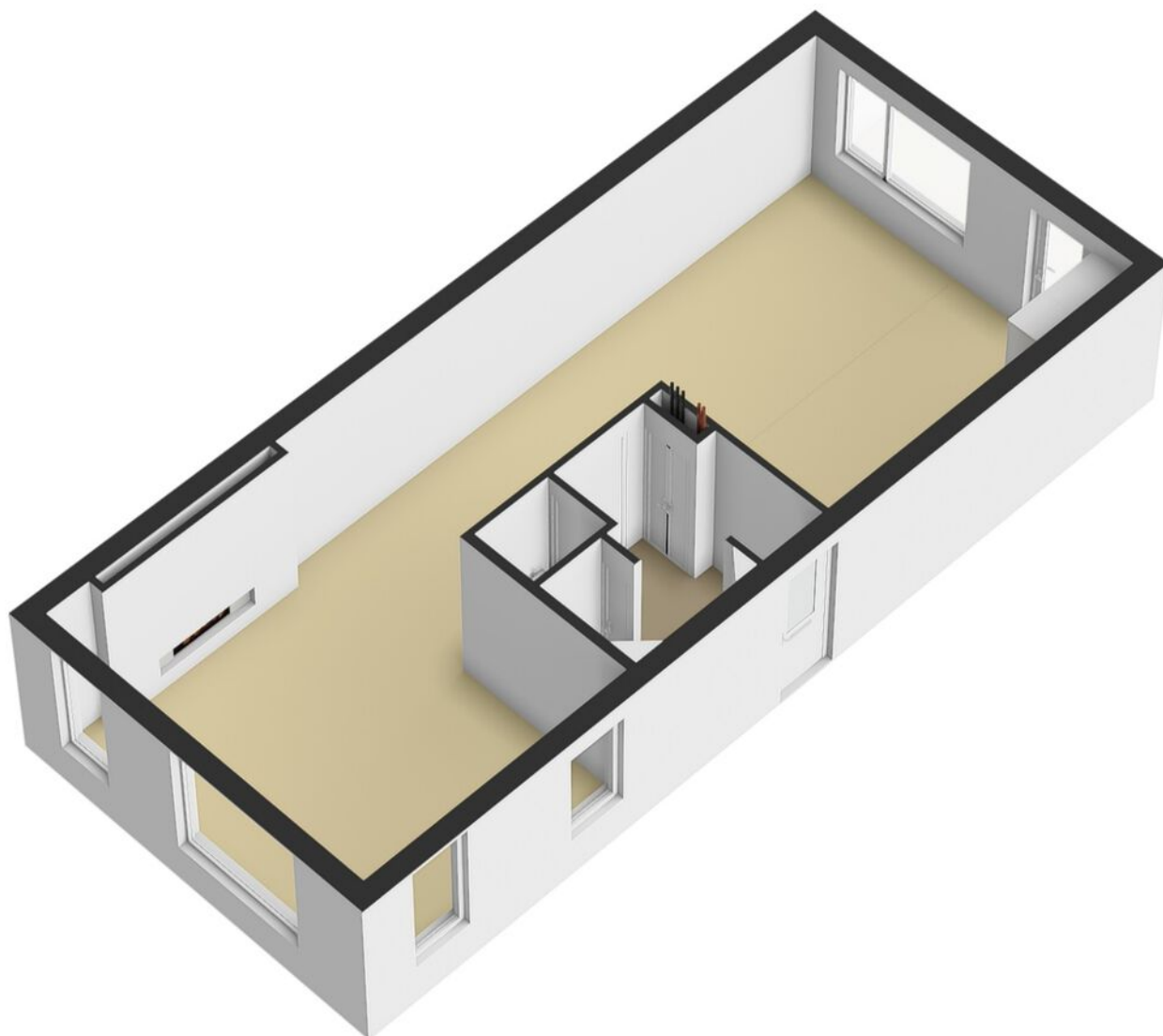


PLATTEGROND begane grond

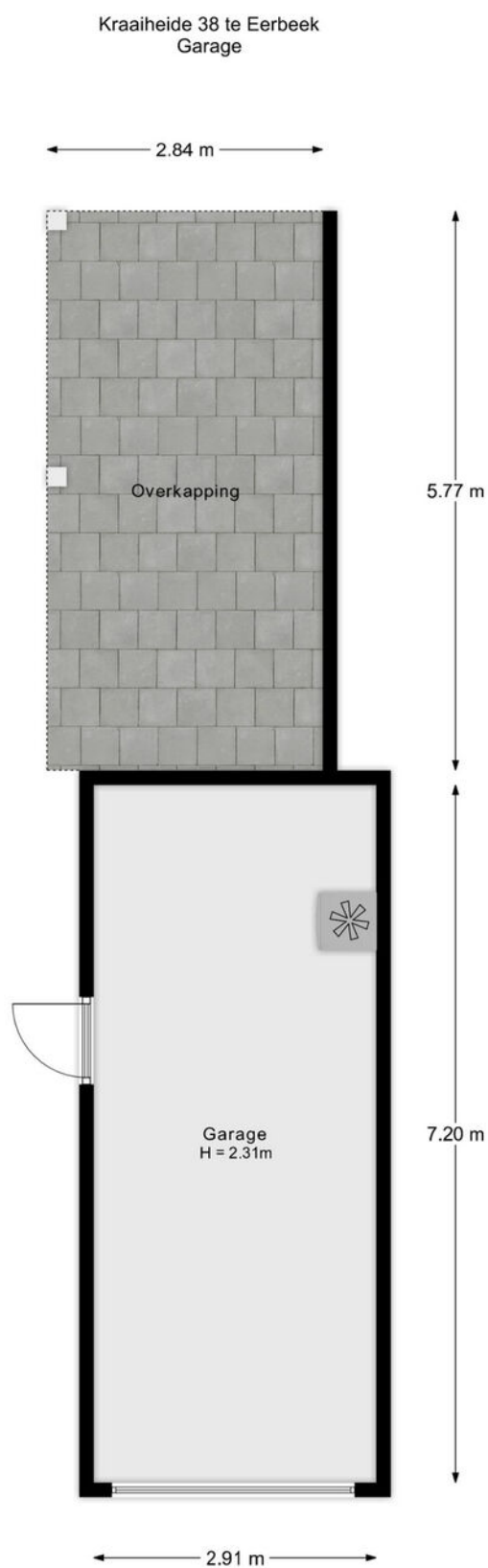


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND begane grond

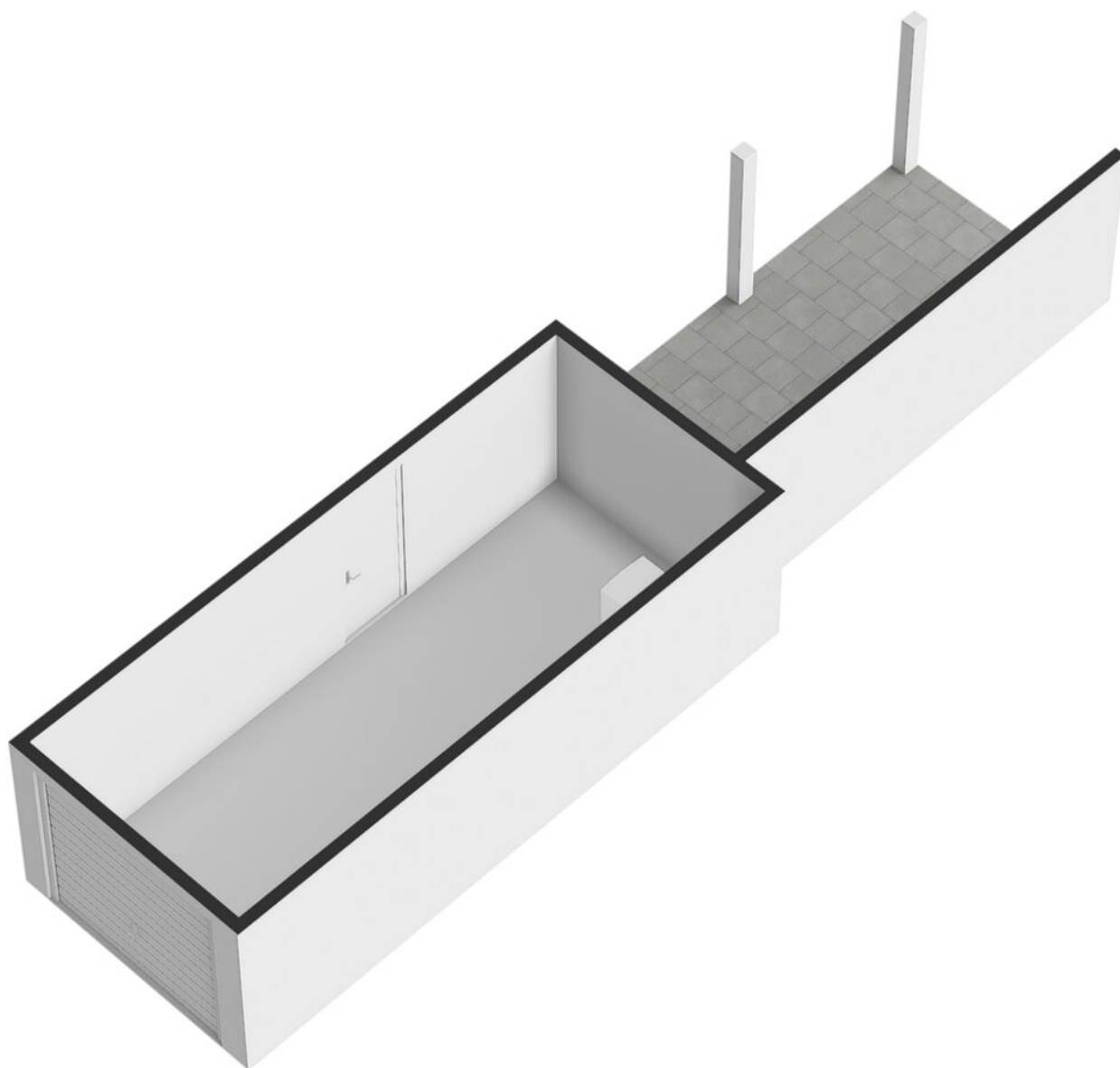


PLATTEGROND garage



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND TITEL



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: GJS



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hall
Sectie	C
Perceel	3300

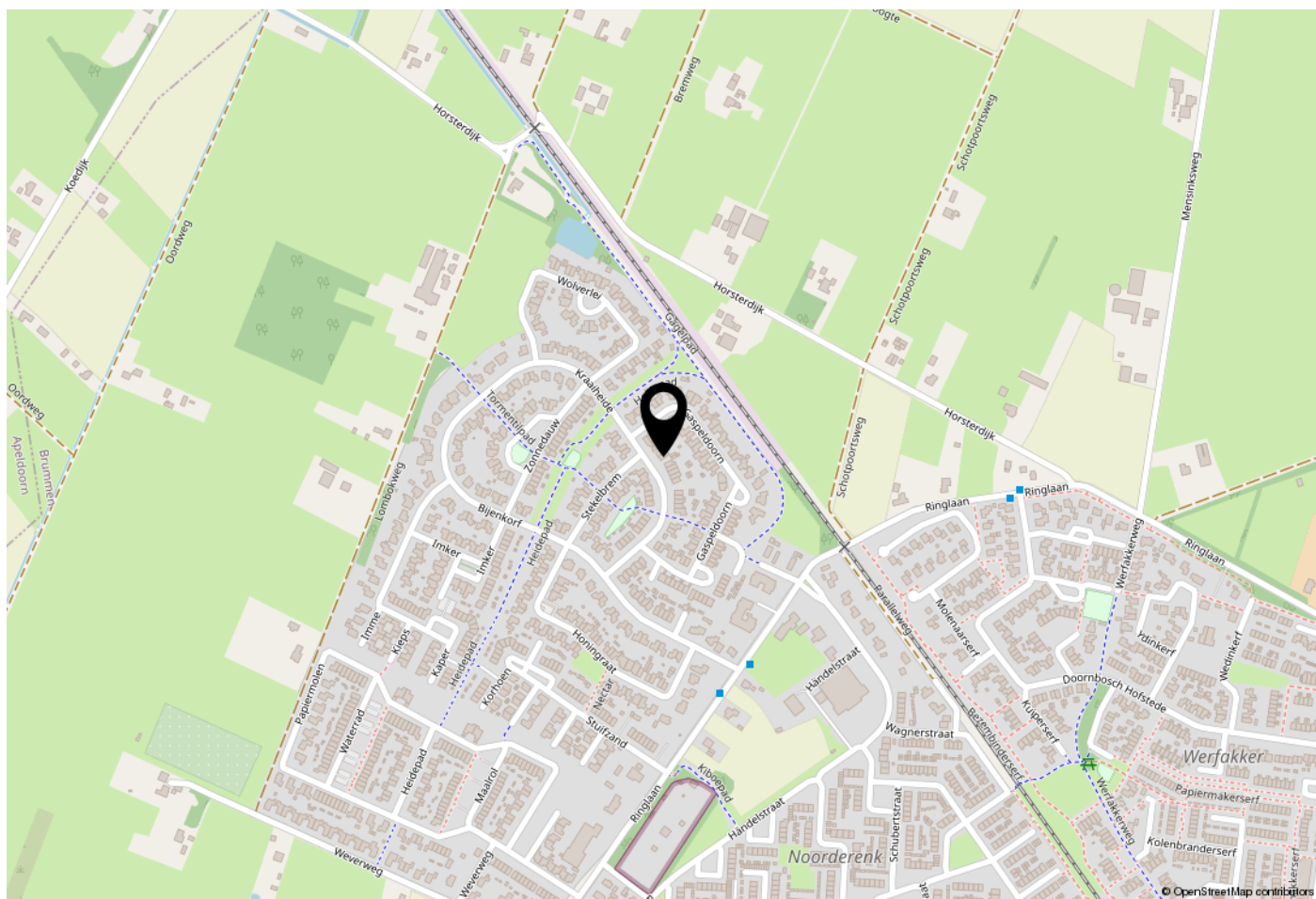
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

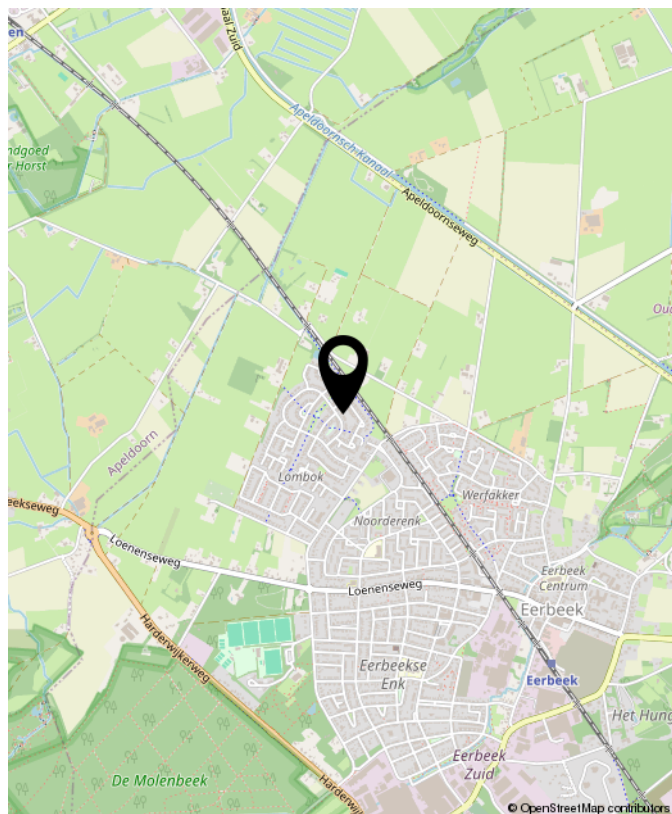
kadaster



LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen



OVER GERT-JAN SCHOLTEN MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij is een jonge en dynamische makelaardij die sinds 2015 gevestigd is aan de Loenenseweg 121 in Eerbeek. De makelaardij is opgericht door Gert-Jan Scholten vanwege zijn passie voor het vak van makelaar.

Wij bewerken de woningmarkt op een vernieuwende en onderscheidende manier hetgeen inhoudt dat wij het anders doen dan onze collega's. Wie wil er nou niet zichtbaar zijn in ons grote 1,75 meter Led scherm aan de drukste toegangsweg van Eerbeek?

Heeft u al eens een kijkje genomen op onze website ikstagraagvooraan.nl/eerbeek? Via deze site schrijven veel woningzoekers zich bij ons in. Misschien hebben wij de koper van uw woning ook al. Doe daar uw voordeel mee!

Nieuwsgierig naar onze pro-actieve werkwijze? Wij komen graag gratis en vrijblijvend bij u op de koffie om erover te praten.



Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP Eerbeek
Brummen

TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

Huis kopen?

ikstagraagvooraan.nl



**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ





**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP
Eerbeek Brummen

TEL.
0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

GERT-JAN
SCHOLTEN
MAKELAARDIJ 