



Unieke villa met zwembad en privacy

Kemperbergerweg 711 te Arnhem



Introductie van de woning

Unieke villa met zwembad, gelegen aan een doodlopende straat, uitstekend onderhouden, volop privacy én levensloopbestendig

Aan een rustige en doodlopende zijweg van de Kemperbergerweg nummer 711 In Arnhem-Noord staat deze stijlvolle en goed onderhouden vrijstaande villa (bouwjaar 1992). De woning ligt op een royaal perceel van 2.208 m² en combineert luxe, ruimte en een uitzonderlijke mate van privacy met een unieke ligging direct aan het Natura 2000-gebied.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 995.000 k.k.
<i>Kamers</i>	6
<i>Woonoppervlakte</i>	187 m ²
<i>Perceel</i>	2208 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1992
<i>Inhoud</i>	714 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	5 m ²
<i>Externe ruimte</i>	48 m ²
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Nefit 2023
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<i>Energielabel</i>	B
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving



Informatie

Met een woonoppervlakte van 187 m² en een slimme indeling biedt deze villa mogelijkheden voor uiteenlopende doelgroepen. Zo is gelijkvloers wonen eenvoudig te realiseren door de aanwezigheid van een slaap- en badkameroptie op de begane grond, terwijl de verdieping en de royale tuin volop ruimte bieden voor een gezin, gasten of hobby's.

De lichte, modern uitgevoerde vertrekken, de parkachtige tuin met zwembad en buitendouche, meerdere terrassen en de rustige ligging maken dit tot een woning waar comfort en beleving samenkomen.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal met garderobe en toilet ervaart u direct de open en lichte sfeer van de woning. De royale woonkamer vormt het hart van het huis: een comfortabele leefruimte met meerdere zithoeken waar de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een weids uitzicht op de tuin. De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen ontspannen en tafelen. Aangrenzend bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in lichte tinten en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, waar zich de opstelling voor de wasapparatuur en extra bergruimte bevindt. Deze praktische ruimte loopt door naar de hobby- of werkkamer. Deze kamer kan desgewenst eenvoudig worden ingericht als slaapkamer op de begane grond, waarbij de mogelijkheid bestaat om hier tevens een badkamer te realiseren. Dit maakt de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Een bijzonder element van de woning is de lichte tuinkamer. Door de grote ramen rondom en de directe verbinding met het terras en de tuin is dit een unieke plek waar binnen en buiten naadloos samenkomen. Hier geniet u in elk seizoen van het groen en de rust rondom de woning.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime master bedroom met toegang tot een eigen balkon. Daarnaast is er één goed bemeten slaapkamer die uitstekend geschikt is als logeer- of hobbyruimte. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een jacuzzi ligbad, ruime inloopdouche, wastafel en een toilet.

Informatie

Kelder en zolder:

In de kelder vindt u een praktische provisieruimte, ideaal voor opslag van voorraad en wijn. De vlizotrap geeft toegang tot de zolder, die eveneens extra bergruimte biedt.

Buitenleven

De fraai aangelegde tuin rondom de villa heeft de allure van een privépark. Volwassen bomen, strakke gazons, kleurrijke borders en meerdere terrassen zorgen voor een groene en rustige omgeving waarin u in alle privacy kunt genieten. Het zwembad met buitendouche maakt het buitenleven compleet en biedt de perfecte plek voor ontspanning en vermaak. Daarnaast zijn er een stijlvolle stalen carport voor twee auto's en een houten berging aanwezig. De ligging en de begroeiing garanderen optimale privacy en rust.

Locatie

De villa bevindt zich op een unieke locatie in Arnhem-Noord, aan een rustige en doodlopende zijweg van de Kemperbergerweg op nummer 711. Direct grenzend aan een uitgestrekt Natura 2000-gebied met bossen en heidevelden ervaart u hier dagelijks de rust van de natuur. Tegelijkertijd bent u binnen enkele minuten in het stadscentrum van Arnhem, waar u kunt genieten van winkels, restaurants, cultuur en voorzieningen. Ook golfbanen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Dankzij de nabijheid van de A12 en N784 zijn steden als Utrecht, Nijmegen en de Duitse grens uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Bouwjaar 1992
- * Woonoppervlakte ca. 187 m²
- * Perceeloppervlakte 2.208 m²
- * Uitstekend onderhouden en modern uitgevoerd
- * Vanaf de bouw volledig geïsoleerd: dak-, muur- en vloerisolatie en geheel voorzien van dubbel glas
- * Levensloopbestendig wonen mogelijk met slaap- en badkameroptie op de begane grond
- * Zwembad met buitendouche
- * Fraaie stalen carport en dubbele houten berging
- * Elektrische toegangspoort en royale oprijlaan
- * Rustige ligging aan doodlopende straat, direct aan Natura 2000-gebied
- * Maximale rust en privacy.





*De woning is
door de
eigenaren goed
onderhouden
en netjes gemo-
derniseerd.
Zodra u
binnenstapt zal
het gevoel van
thuis komen
overheersen.*







*Er zijn veel raampartijen
aanwezig.*

*Hierdoor heeft u veel lichtinval
in de woning en kijkt u overal
vrij weg de natuur in.*





De keuken is keurig uitgevoerd en slim ingedeeld.

De tuinkamer is een heerlijke ruimte om te werken of te ontspannen.







De werk-/hobbykamer is thans in gebruik als kantoor.

Deze ruimte is ook perfect te gebruiken als slaapkamer.

Gezien er water en afvoer aanwezig is, kunt u hier ook een badkamer realiseren.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*













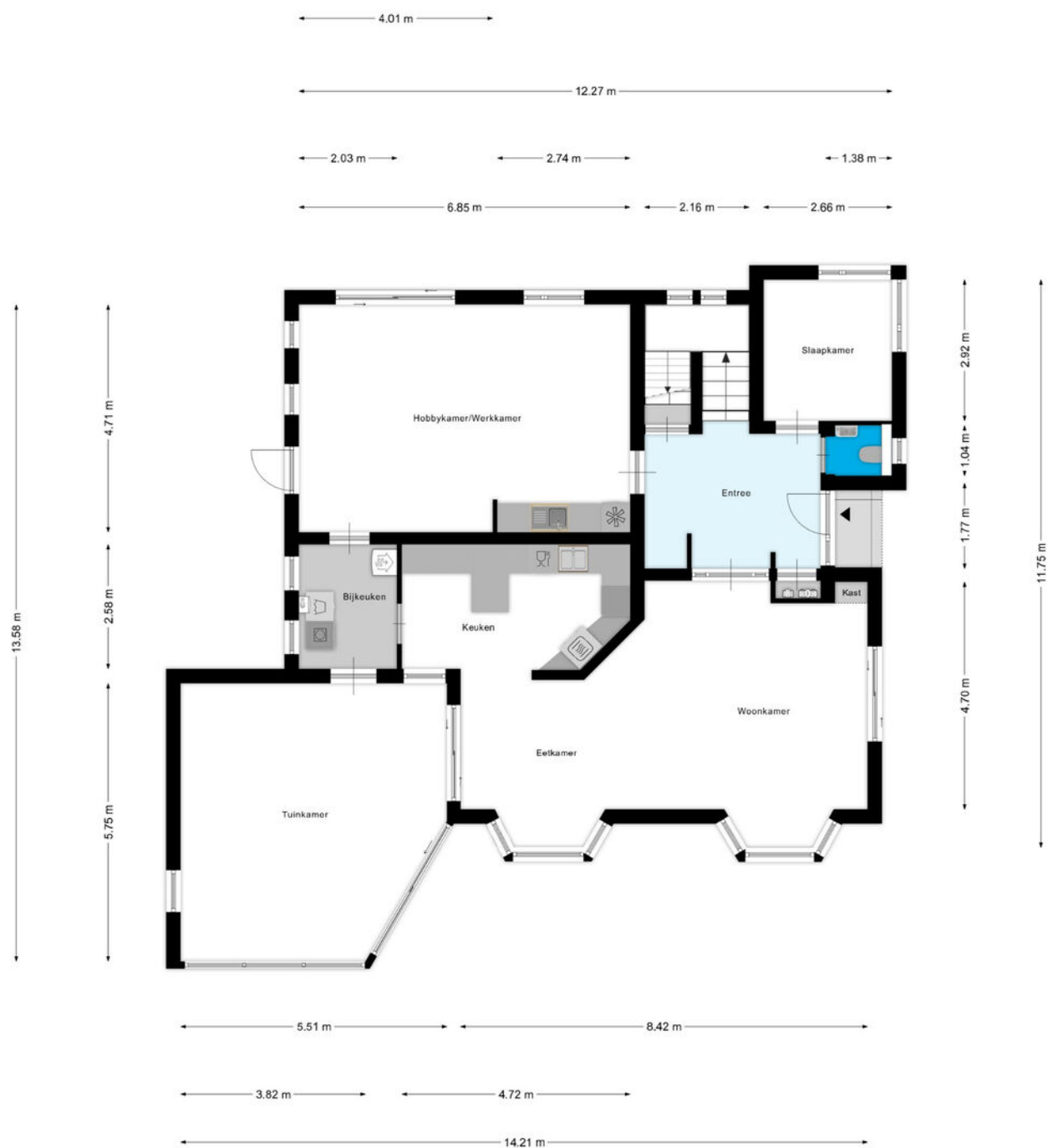






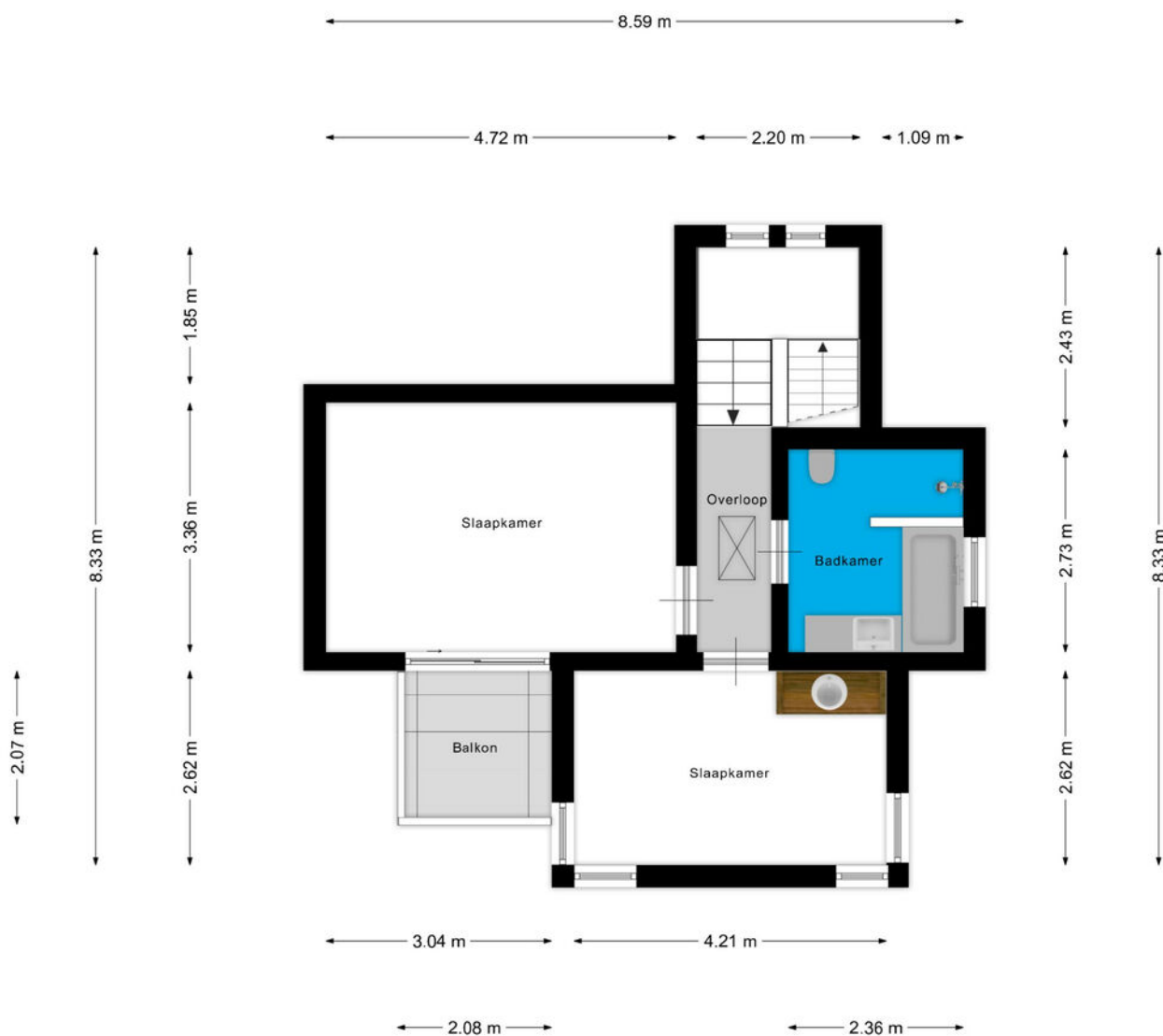


Plattegrond

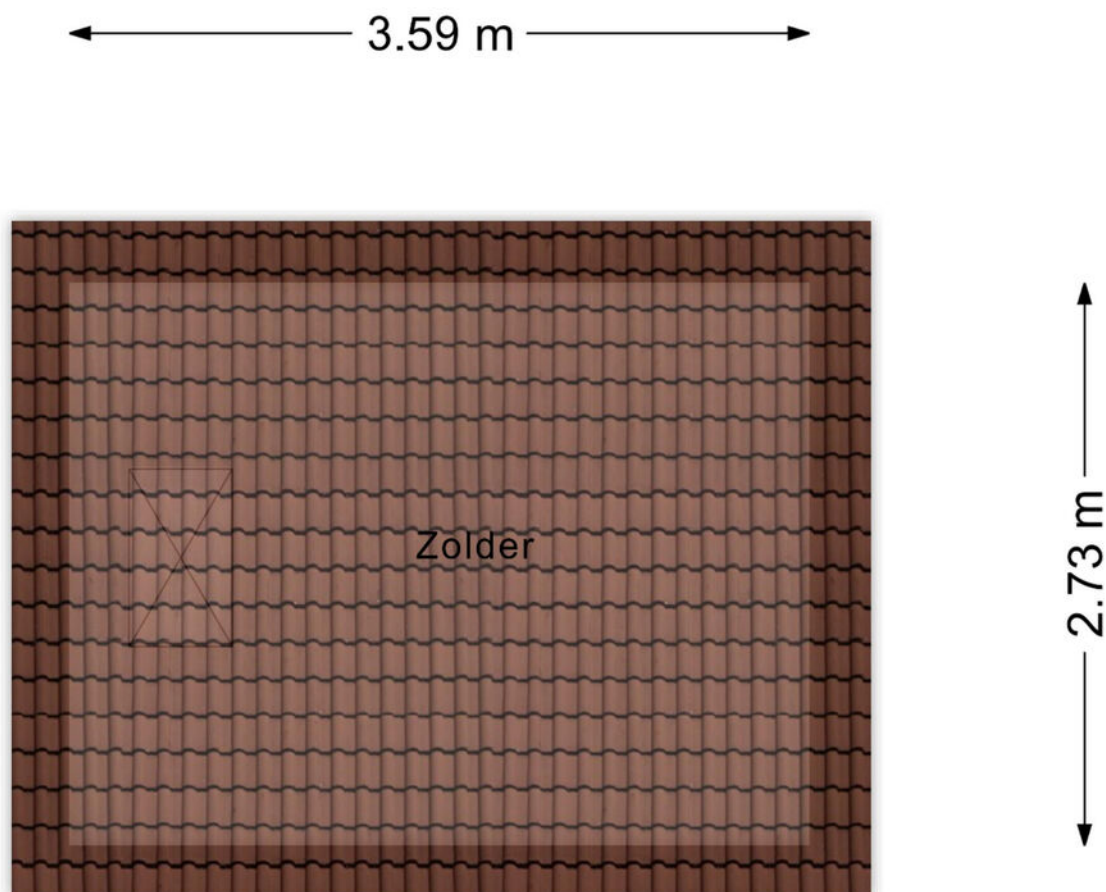


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

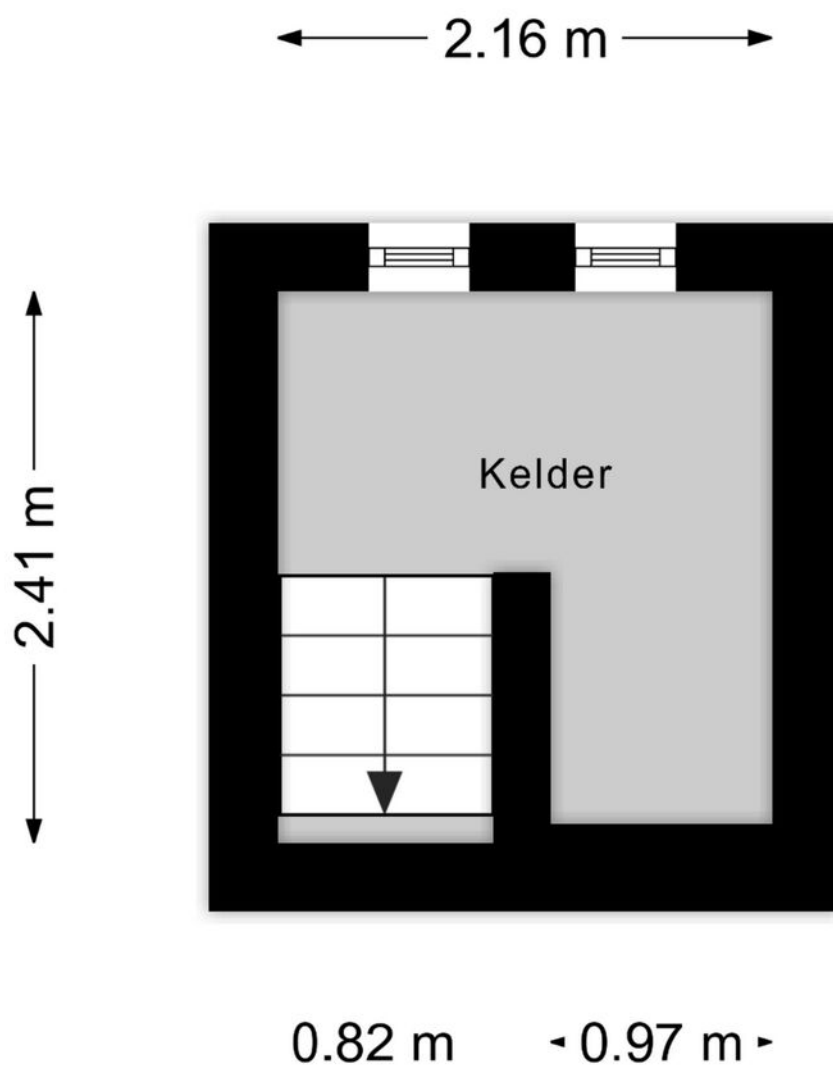
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

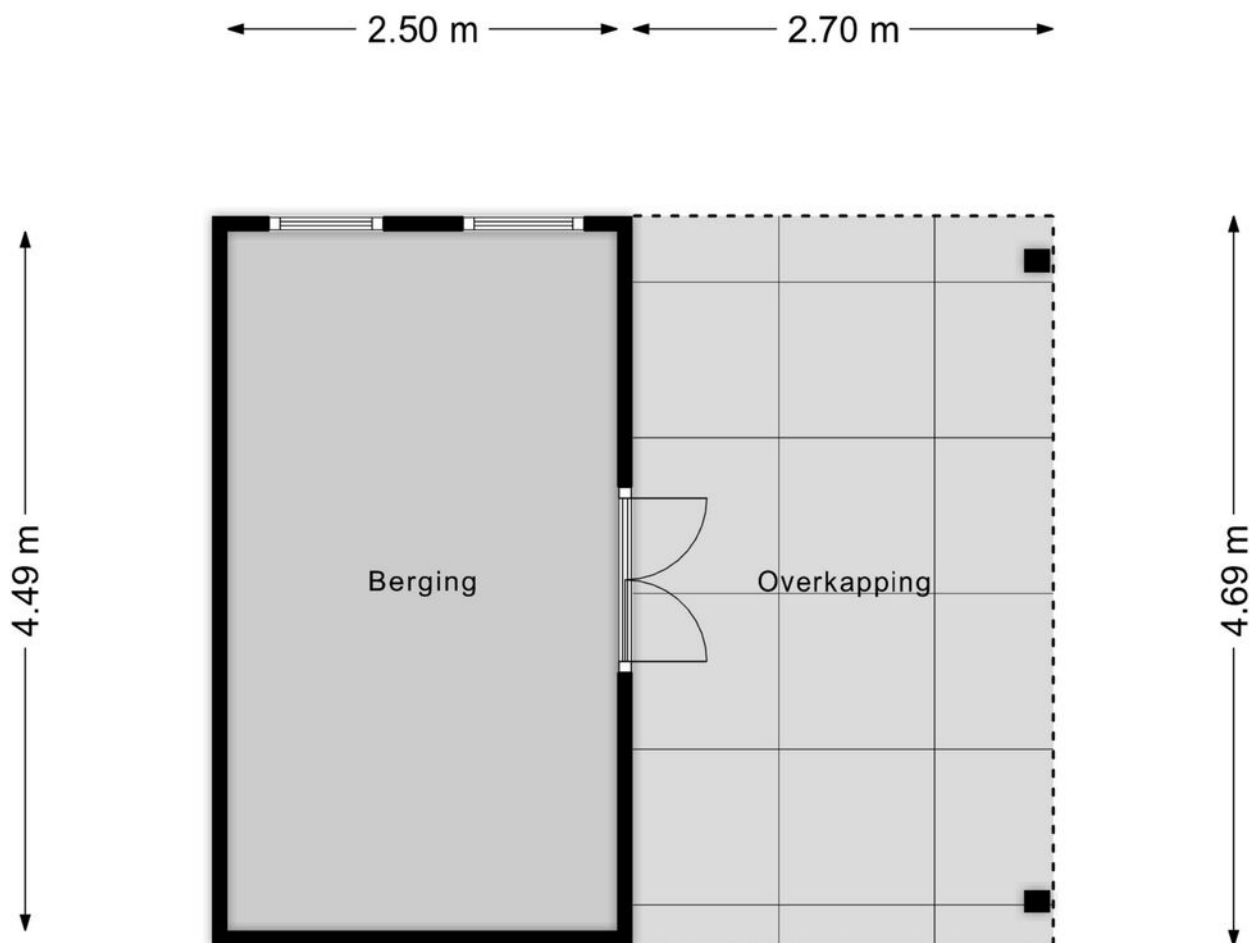


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

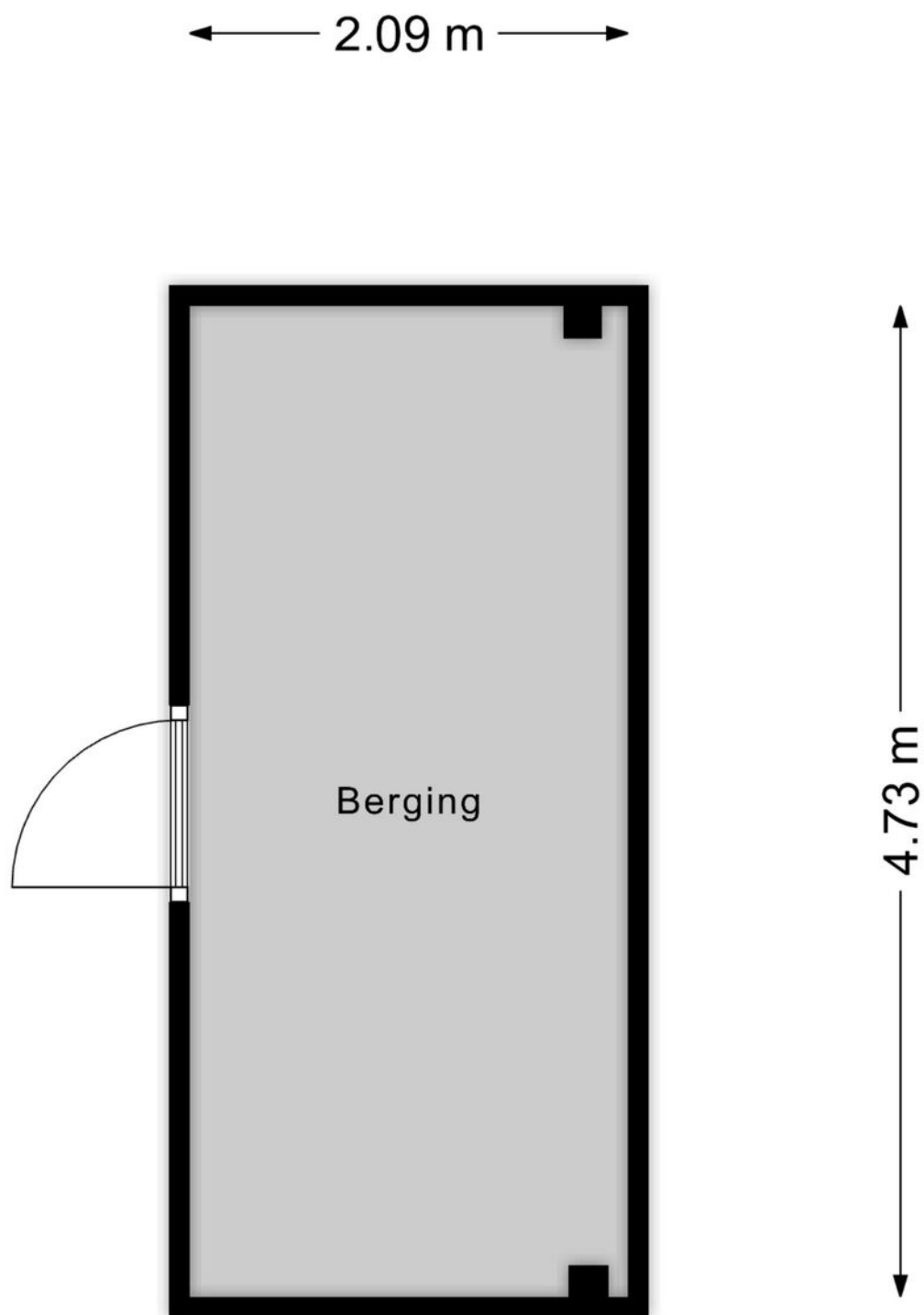


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

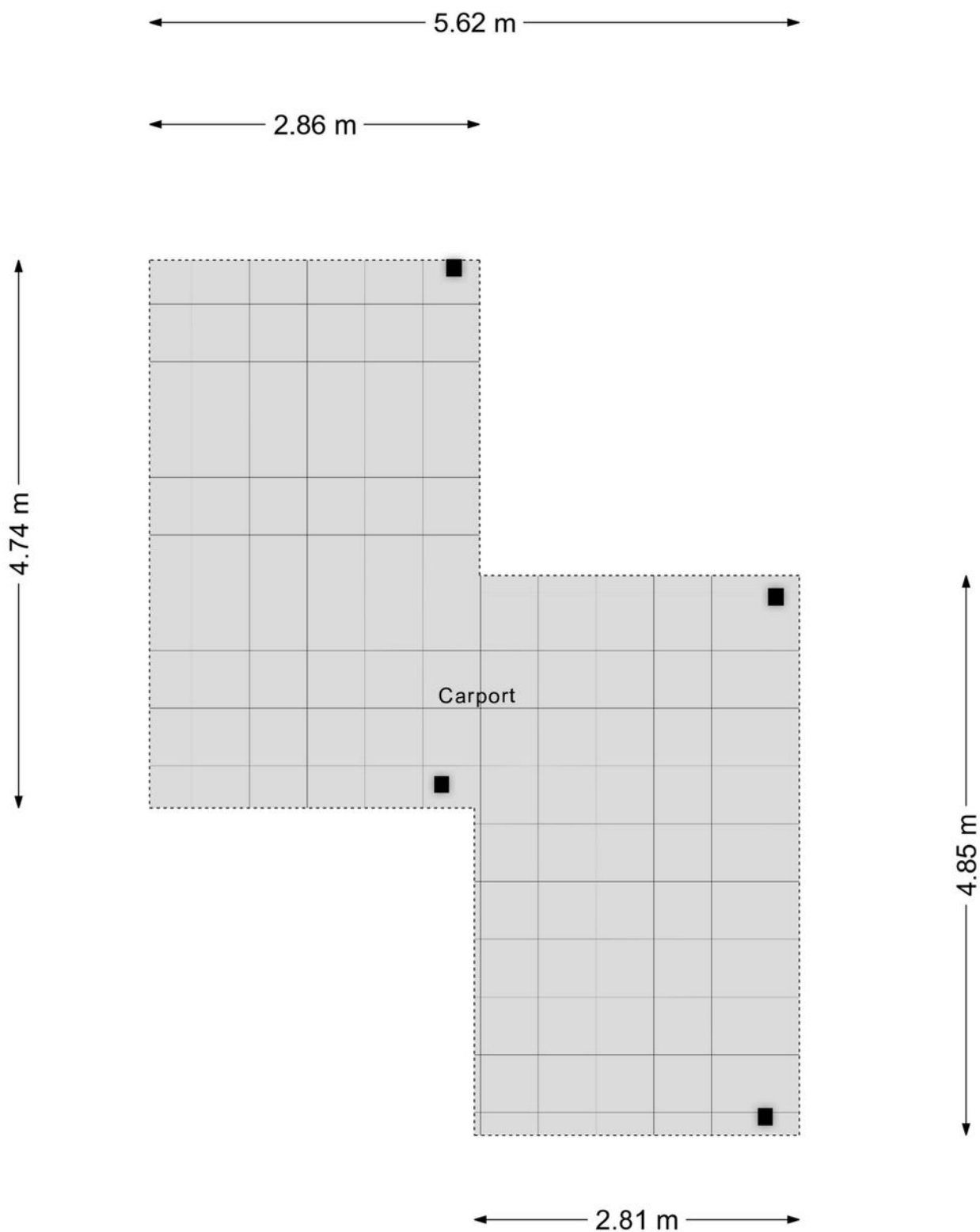


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

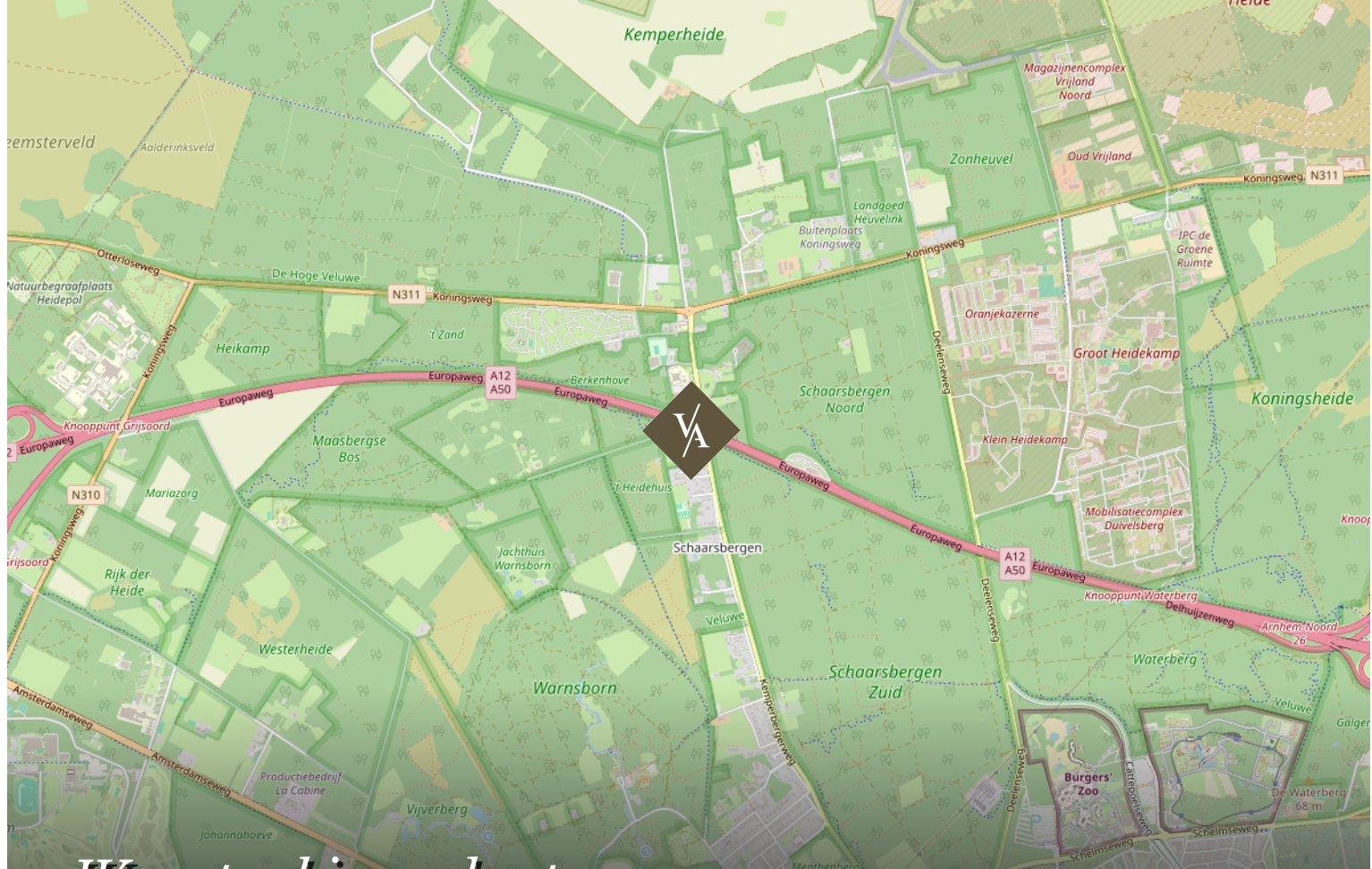


0 5 10 15 20 25m

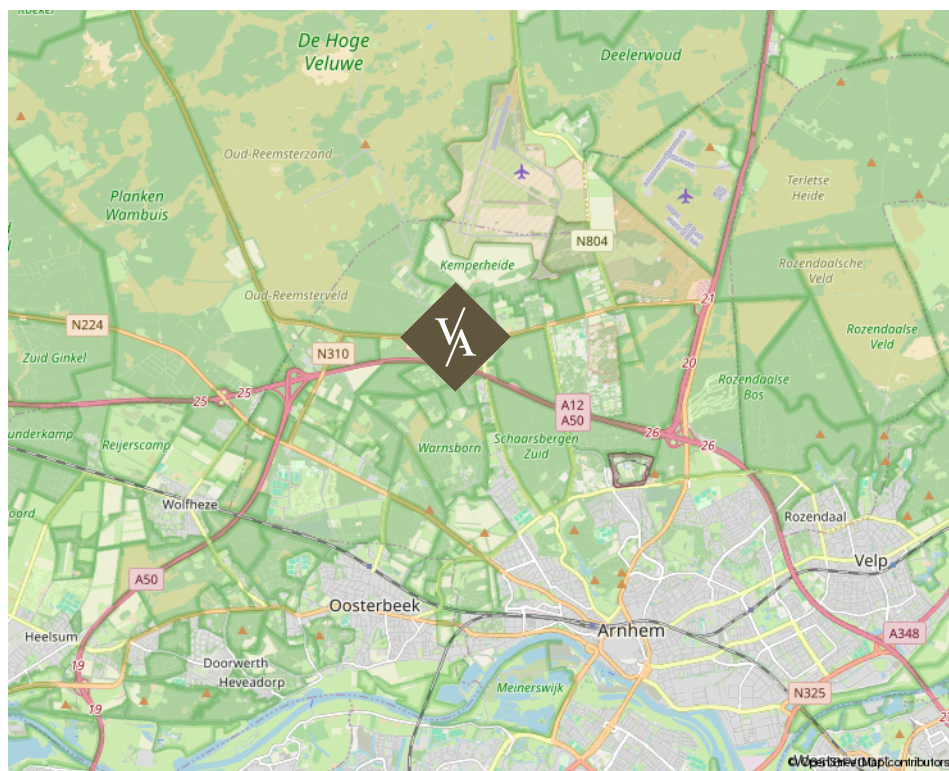
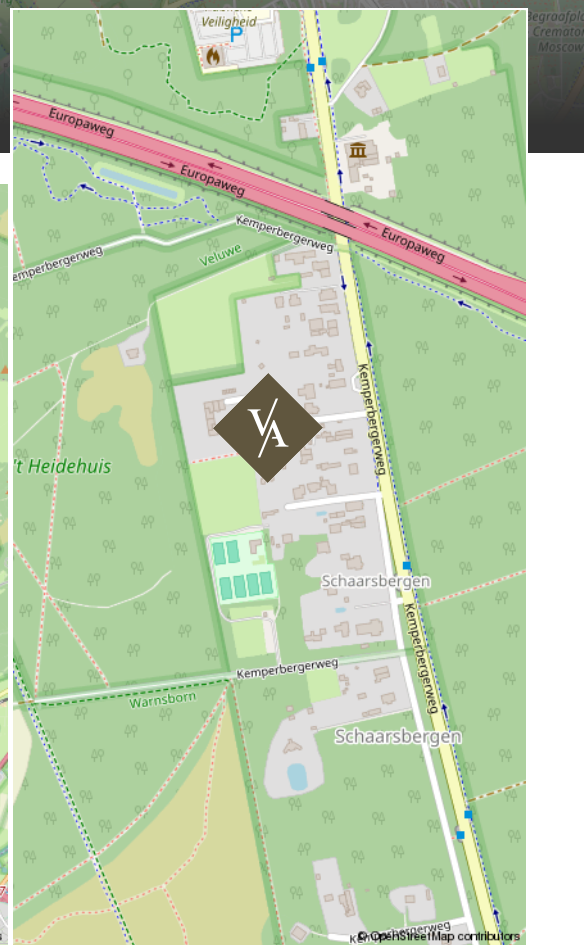
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1375	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025 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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			0
- losse (hang)lampen		0	
- indirecte regelbare verlichting in tuinkamer			0
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- roomdivider			0
- kast in woonkamer			0
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- overgordijnen		0	
- rolgordijnen	0		
- lamellen	0		
- jaloezieën	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	0		
- laminaat	0		
- plavuizen	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- vriezer		0	
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		0	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	0		
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Rolluiken	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
parasols	0		
camerabewaking			0
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			



Woont u binnenkort op deze locatie?



Kemperbergerweg 711 te Arnhem



www.vanasseltmakelaars.nl

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*





*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp

Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.

*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl