



Hoensbroekstraat 9, 6845 DP Arnhem

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

In De Laar Oost staat deze ruime, uitgebouwde, vrijstaande woning enkel geschakeld door de voormalige garage: een fijn familiehuis met een lichte woonkamer, een gezellige woonkeuken (2022) en vier slaapkamers. Door de ligging aan een rustig hofje en de Rijkerswoerdse Plassen om de hoek voelt dit als een plek waar je je snel thuis zult voelen.

Het huis heeft een woonoppervlak van 144 m² op een perceel van 241 m². Het is netjes onderhouden en voorzien van dak- en muurisolatie, grotendeels dubbel glas, een nieuwe HR-combiketel (december 2025) en energielabel C.

Binnen

De woonkamer is licht en ruim, met voldoende plek voor een fijne zithoek. De grote woonkeuken is een plek waar je makkelijk samenkomt: Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel. Dat is perfect voor spelletjes, huiswerk of gezellige etentjes. Met vier slaapkamers is er voor iedereen een eigen plek, of juist ruimte voor een werk- of hobbykamer.

Omgeving

De Hoensbroekstraat ligt in een rustige, groene wijk waar kinderen veilig kunnen spelen. De Rijkerswoerdse Plassen liggen letterlijk op loopafstand — ideaal voor een wandeling of even uitwaaien. In de buurt vind je scholen, speeltuinen, een kinderboerderij en winkelcentrum De Laar voor de dagelijkse boodschappen. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn makkelijk bereikbaar.

Kortom: een ruime en prettige woning op een plek die veel te bieden heeft.

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast en een modern, geheel betegeld "zwevend" toilet.

Ruime woonkamer van 29 m² met airco.

Royale woonkeuken van 32 m² met een moderne, luxe inbouwkeuken (2022) met een kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koel-/vriescombinatie,
- Vaatwasser,
- Oven,
- Combi magnetron,
- 4 pits BORA inductie kookplaat.

De woonkeuken heeft twee lichtkoepels en is voorzien van een grote kunststof schuifpui (2022).

Was- en bergruimte.

2 slaapkamers van 9 en 9 m²

Begane grond met een visgraat pvc-vloer.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 2 slaapkamers.

2 slaapkamers van 11 en 23 m², beide met toegang tot een eigen balkon. Deze 2 slaapkamers zijn relatief eenvoudig terug te brengen naar 3 slaapkamers.

Geheel betegelde badkamer met een ligbad, een inloopdouche, een 2e "zwevend" toilet, twee wastafels en een designradiator.

Bergruimte met cv-opstelling.

TUIN

Zonnige bestrate tuin met achterom. De tuin is gelegen op het Oosten.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwde stenen garage met elektra. Thans in gebruik als 2 slaapkamers.
Parkeerplaats op eigen terrein.

OPPERVLAKTEN - INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 241 m².

Woonoppervlakte: 143.60 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 11.10 m².

Externe bergruimte: 4.90 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 174.40 m².

Bruto inhoud woning: 532.61 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1989.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Buitenkraan.

VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO

Verwarming: Intergas HR CW5 - December 2025. Vloerverwarming in de aanbouw (BG).

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Airco: Ja, woonkamer en 1 slaapkamer.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: C – Geldig tot 26-11-2035.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Grotendeels dubbel glas / HR++.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 2024-2025: 1.500 m³ (5 personen).

Jaarverbruik elektra 2024-2025: 4.000 kWh (5 personen).

AANVAARDING

Per direct te aanvaarden.

VRAAGPRIJS

€ 575.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 533 m ³
Perceel oppervlakte	: 241 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 144 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1989
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 54 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Hoensbroekstraat 9
6845 DP ARNHEM



Foto's



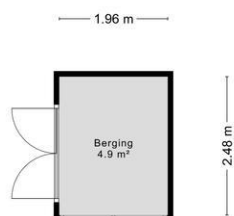
Foto's



Foto's



Foto's



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



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



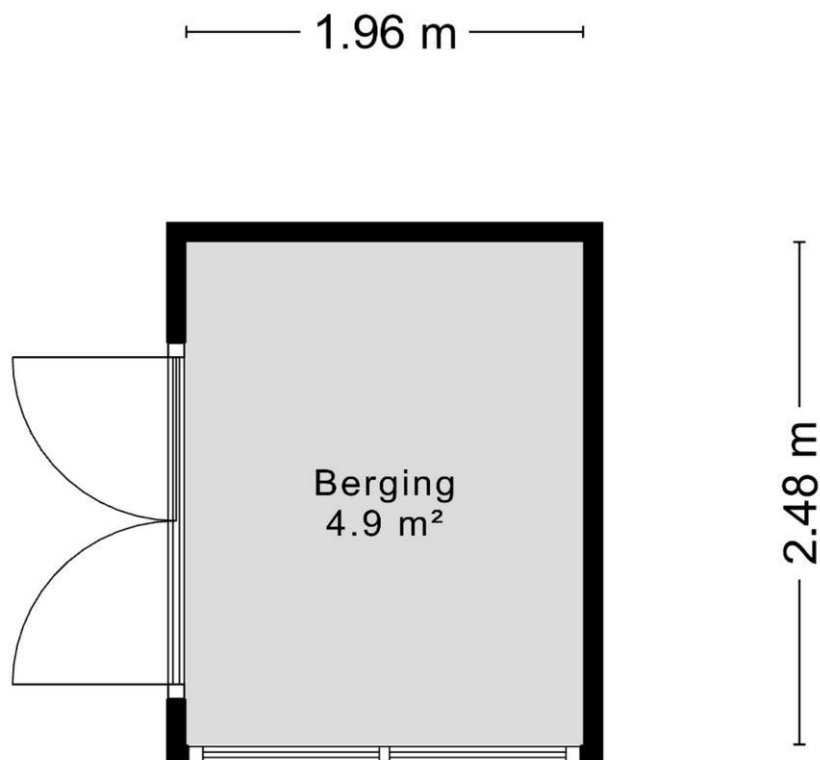
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

