



Sfeervolle en lichte woning op toplocatie

Kerkstraat 7 te Rheden



Introductie van de woning

Gelegen in één van de mooiste straten van Rheden, de geliefde Kerkstraat, mogen wij aanbieden deze sfeervolle en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een royale woonkamer, moderne keuken en badkamer, twee (met de mogelijkheid tot vier) slaapkamers, grote garage en een besloten achtertuin met veel privacy. Wij nodigen je van harte uit om deze bijzonder charmante en sfeervolle woning, gelegen op een unieke en gewilde locatie, te bezichtigen!

De Kerkstraat is wellicht de fraaiste straat in het groene dorp Rheden. Het bijzondere hoogteverschil met uitzicht op de monumentale Dorpskerk, de prachtige bloesembomen en de veelal jaren '30 en '50 woningen zorgen voor een aantrekkelijk straatbeeld. Deze sfeervolle en karakteristieke woning, gelegen op nummer 7, heeft een typische jaren '30 uitstraling door zijn kenmerkende kapvorm, brede dakoverstekken en grote raampartij aan de voorzijde met glas-in-lood bovenramen.



<i>Vraagprijs</i>	€ 425.000 k.k.
<i>Kamers</i>	3
<i>Woonoppervlakte</i>	87 m ²
<i>Perceel</i>	229 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1936
<i>Inhoud</i>	373 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	15 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	19 m ²
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel, gashaard
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Remeha Avanta 28c 2009
<i>Isolatie</i>	gedeeltelijk dubbel glas
<i>Energielabel</i>	F
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving



Informatie

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de fijne, warme en huiselijke sfeer op. Kenmerkend zijn de diverse grote raampartijen waardoor er bijzonder veel lichtinval aanwezig is. De eiken houten vloerdelen en de gezellige gashaard geven het geheel een warme uitstraling. De royale woonkamer biedt aan de voorzijde plek voor een heerlijk zitgedeelte en dankzij het grote raam met originele glas-in-lood bovenramen kun je genieten van een prettig uitzicht over de groene voortuin en de straat. Aan de achterzijde van de woonkamer is voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. De ideale plek om te genieten van een heerlijke maaltijd met vrienden en/of familie. In de woonkamer bevindt zich een trapkast welke via een luik toegang geeft tot de provisie-/wijnkelder. Vanuit de hal zijn het verzorgde toilet met fonteintje en de moderne badkamer te bereiken. De badkamer is uitgevoerd in lichte en moderne kleurstellingen en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator. In 2025 is de badkamer nog voorzien van een nieuwe vloer en nieuw tegelwerk. De grote en moderne keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en het ideale domein voor kookliefhebbers. De keuken is v.v. alle benodigde en hoogwaardige inbouwapparatuur en heeft een aansluiting voor de wasmachine. De witte keukenkasten en het donkere natuurstenen blad zorgen voor een mooi contrast.

Op de eerste verdieping geeft de ruime en lichte overloop toegang tot twee grote slaapkamers. De goed bemeten slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en er is veel lichtinval aanwezig. Vanuit de overloop geeft een vaste trap toegang tot de tweede verdieping. Deze verdieping is momenteel in gebruik als bergzolder. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel. Het is eventueel mogelijk om op deze verdieping één of twee kleine slaapkamers te realiseren.

Voor wat betreft isolatie kunnen wij melden dat de woning gedeeltelijk voorzien is van dubbele beglazing (deels HR++ glas). De begane grond is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing. De eerste verdieping is nog voorzien van enkel glas. Verwarming en warm water geschiedt middels een cv-combiketel van het merk Remeha uit 2009, de cv-ketel heeft recent nog een onderhoudsbeurt gehad. De woning beschikt over een energielabel F.

Informatie

Tuin:

De woning heeft een verzorgd aangelegde voortuin met diverse borders met fraaie planten en een boompje. De achtertuin is van een goed formaat en is op het noordoosten gelegen. Er is altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden. De tuin heeft een groot terras en aan de zijkant zijn diverse borders met beplanting en struiken aanwezig, deze zorgen voor een groen karakter. Opvallend is dat er veel privacy in de achtertuin aanwezig. Een heerlijke plek om buiten te zitten of lekker te tuinieren. Laat de lente maar komen!

Locatie:

De Kerkstraat is wellicht de fraaiste straat in het groene dorp Rheden. Het hoogteverschil en het uitzicht op de monumentale Dorpskerk, de prachtige bloesembomen en de veelal jaren '30 en '50 woningen geven de straat een fraaie en voorname uitstraling.

Rheden is gelegen aan de voet van Nationaal Park Veluwezoom, met de Posbank en uitgestrekte bossen en heidevelden om de hoek. De gemeente Rheden heeft als noordelijke grens de Veluwezoom en als zuidelijke grens de IJssel. Dit maakt dat het dorp uitgelezen mogelijkheden biedt om te wandelen, fietsen, hardlopen en recreëren. Liever op of aan het water? Het recreatiegebied Rhederlaag, met jachthavens, strandjes en gezellige horeca, is per fiets of veerpont snel bereikbaar.

In Rheden vind je winkels, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. Bovendien beschikt Rheden over een heerlijk openluchtwembad. Het NS-station ligt op loopafstand van de woning en binnen enkele minuten wandel of fiets je zó de prachtige natuur van Nationaal Park Veluwezoom in. De bruisende stad Arnhem en fraaie Hanzestad Doesburg zijn binnen ca. 15 autominuten bereikbaar. Via de snelweg A348 of via de provinciale weg ben je zo in Arnhem en binnen enkele minuten op de A12 of A50. Het dorp heeft daarnaast een busverbinding naar Arnhem en Dieren.





*De Kerkstraat
is wellicht de
mooiste straat
in het dorp
Rheden. De
fraaie bloesem-
boompjes en
karakteristieke
woningen
dragen daar
zeker aan bij.*







De royale en bijzonder lichte woonkamer heeft een fijne zithoek aan de voorzijde en een ruim eetgedeelte aan de achterzijde.





*De moderne
keuken beschikt
over alle
hedendaagse
apparatuur.*







De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.



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





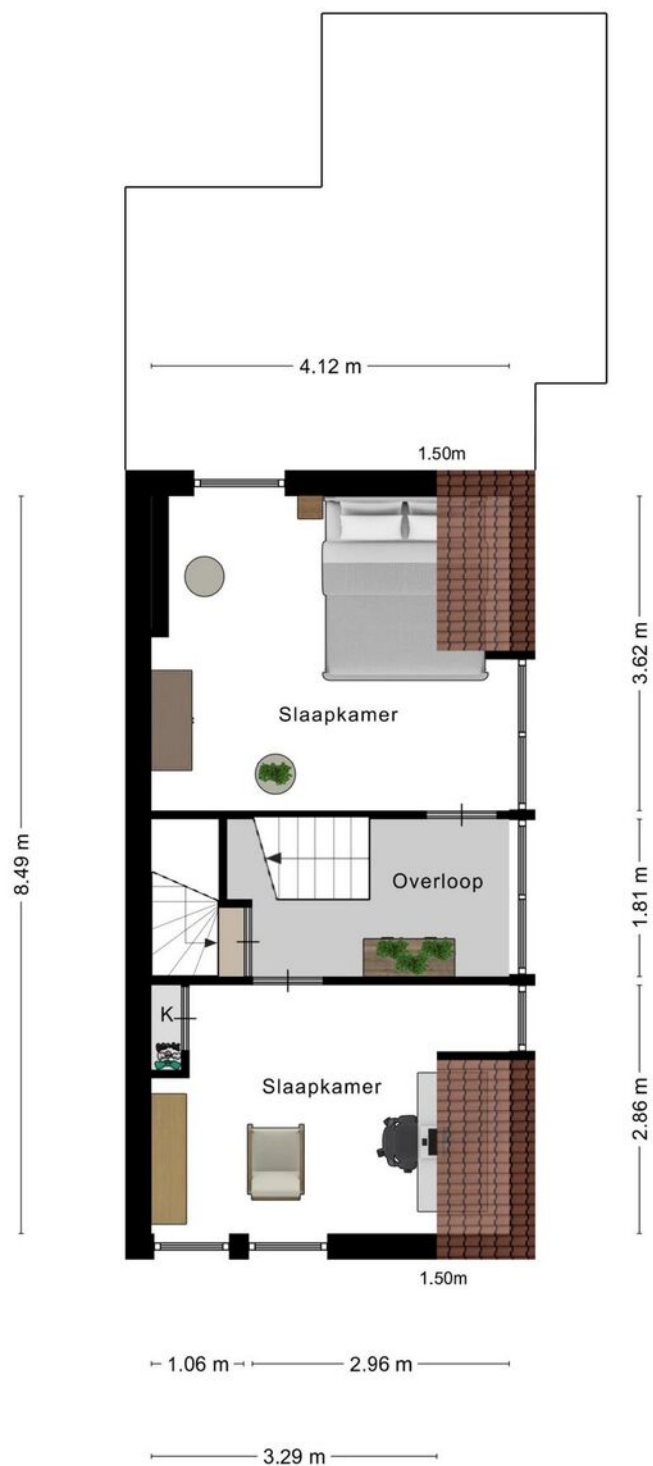




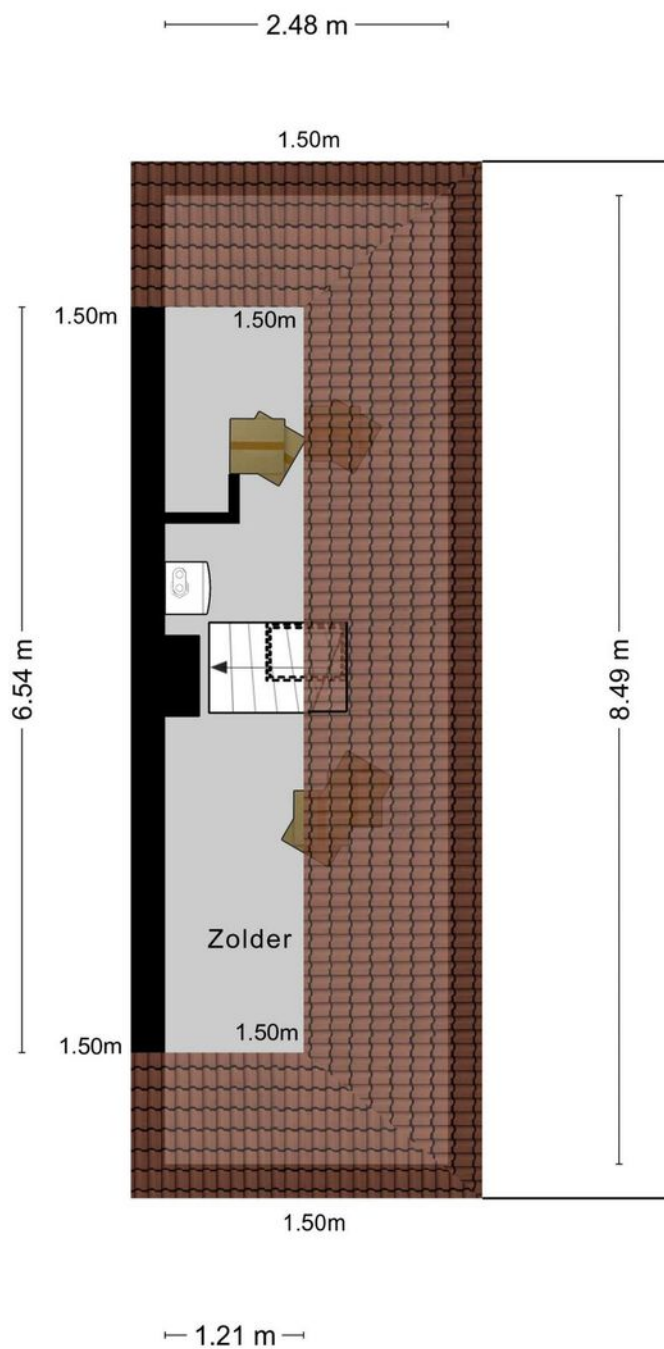




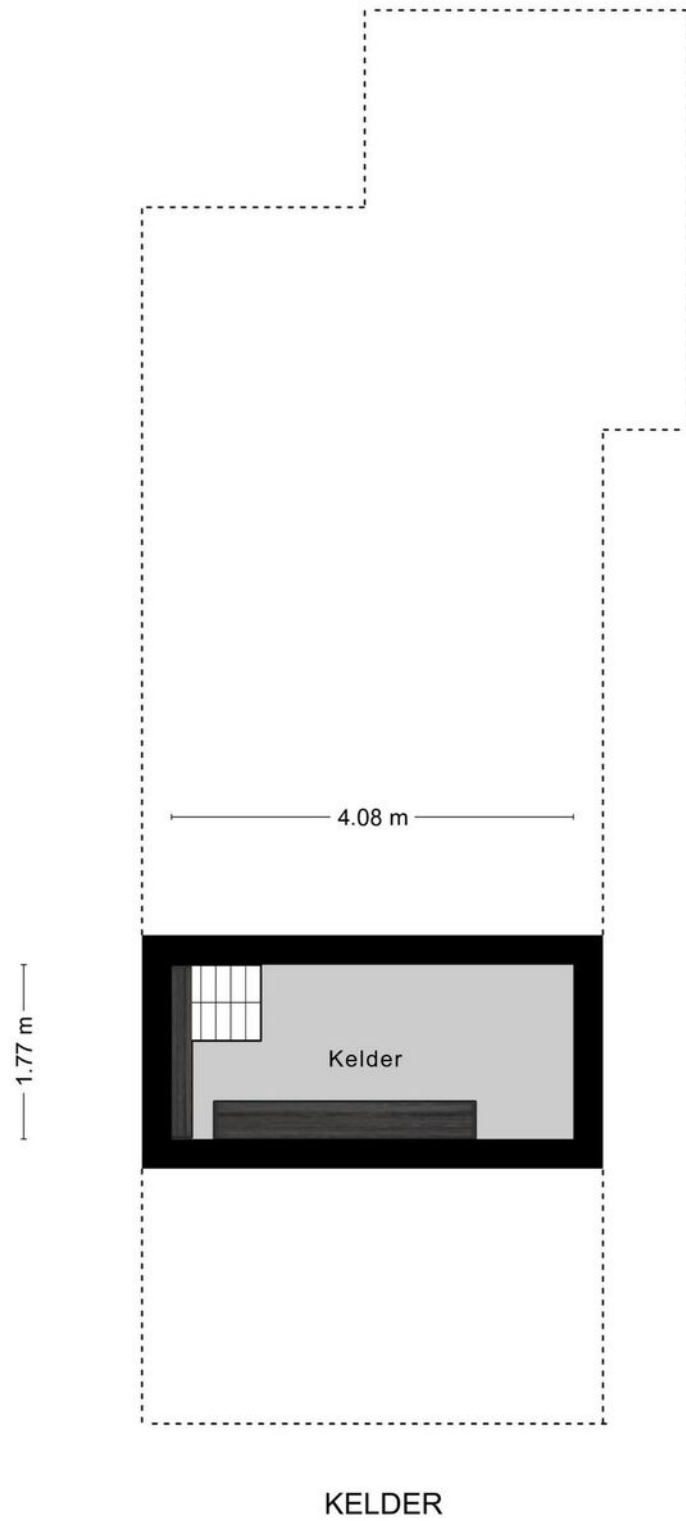
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

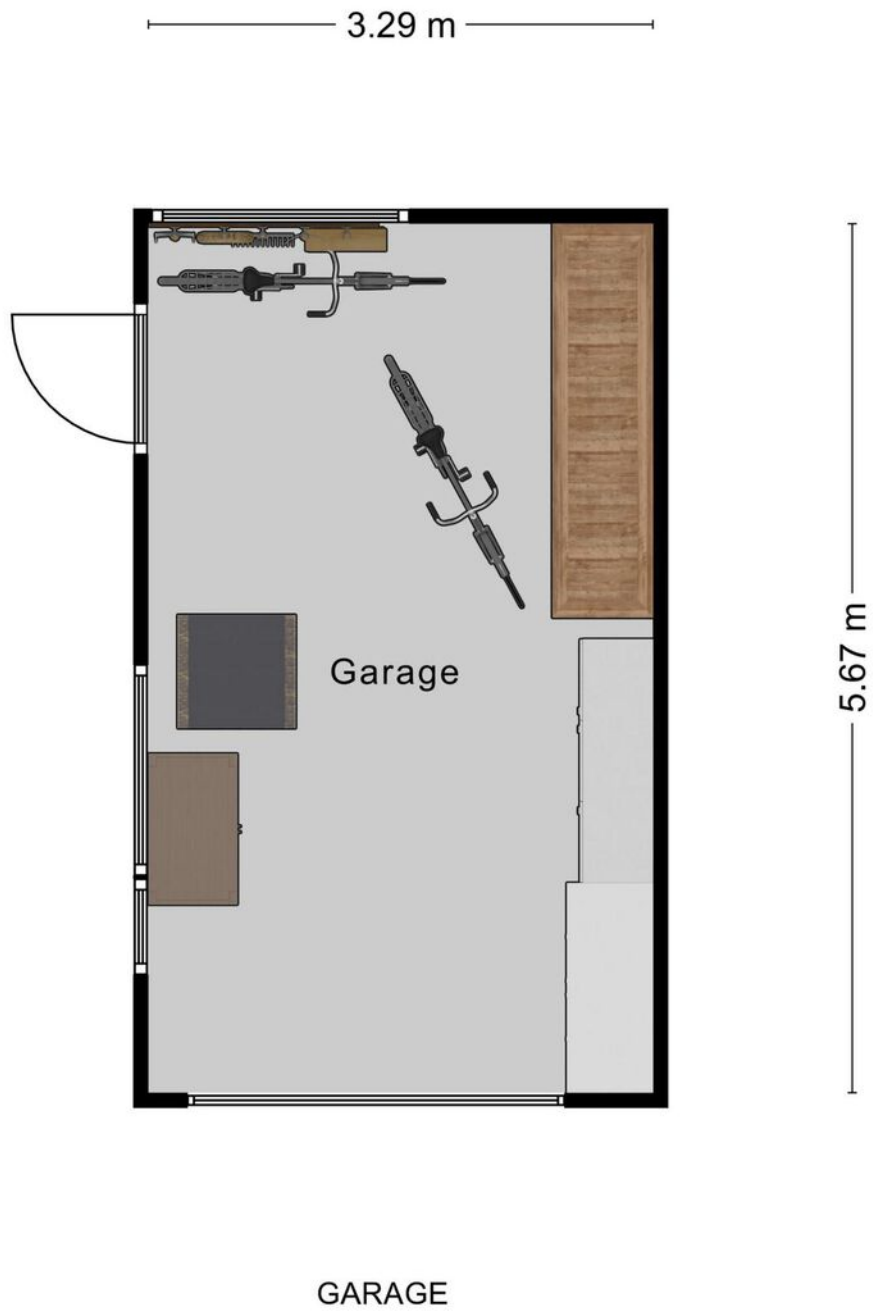


TWEEDE VERDIEPING





BEGANE GROND + TUIN



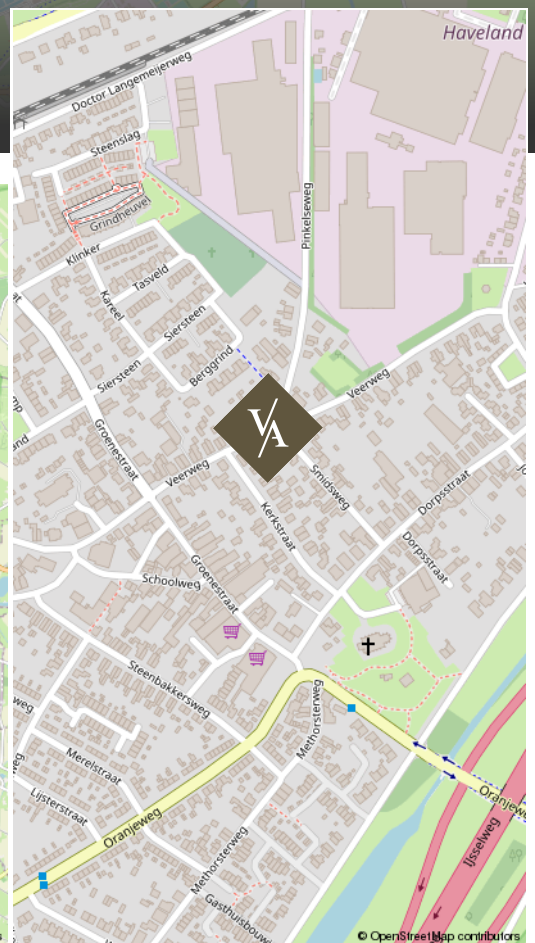
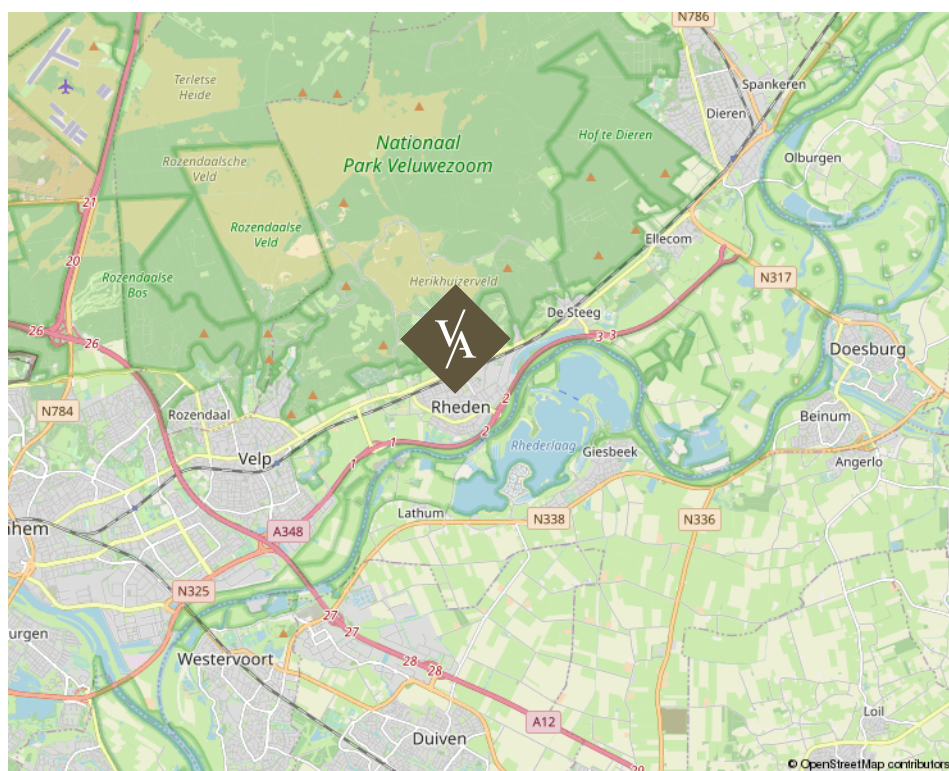
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	0		
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- losse (hang)lampen		0	
- lampen slaapkamers 1e verdieping	0		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken woonkamer	0		
- losse kasten		0	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- rolgordijnen		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	0		
- laminaat	0		
- plavuizen	0		
- Gietvloer	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koelkast	0		
- vriezer	0		
- vaatwasser	0		
- Combi wasmachine/droger	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	0		
- wastafelmeubel	0		
- Designradiator	0		
- Badkamerkast	0		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
(Klok)thermostaat	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	0		
Kasten in garage	0		



Kerkstraat 7 te Rheden

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*



www.vanasseltmakelaars.nl



*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