



Ruime en moderne gezinswoning

Spotvogelstraat 35 te Duiven



Introductie van de woning

Ben je op zoek naar een moderne en uitgebouwde gezinswoning, hecht je waarde aan een zonnige tuin en woon je graag op een fijne locatie? Dan is het zeker de moeite waard om verder te lezen. Het zou zomaar kunnen dat jouw nieuwe (t)huis hier te koop staat.

Op een prettige en rustige locatie in de buurt Oud Zuid in Duiven ligt deze goed onderhouden gezinswoning. De ligging is ideaal: rustig wonen met winkelveorzieningen op korte afstand en daarnaast het station van Duiven binnen handbereik.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 350.000 k.k.
<i>Kamers</i>	5
<i>Oppervlakte</i>	101 m ²
<i>Perceel</i>	141 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1983
<i>Inhoud</i>	366 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe ruimte</i>	12 m ²
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Vaillant ecoTEC Plus 2012
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<i>Energielabel</i>	C
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk



Informatie

De woning is in 1983 degelijk gebouwd en door de jaren heen altijd goed onderhouden. Wat direct opvalt is de praktische en speelse indeling. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk ruim en beschikt over een gezellige toog die een mooie verbinding vormt met de keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en op de tweede verdieping is dankzij een brede dakkapel een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Daarmee is deze woning uitermate geschikt voor gezinnen.

De afgelopen jaren is de woning op meerdere punten smaakvol gemoderniseerd. Zo zijn wanden en vloeren mooi op elkaar afgestemd en is de keuken in 2024 vernieuwd en compleet uitgevoerd met hedendaagse inbouwapparatuur. Ook qua onderhoud is de woning keurig op orde. De achtergevel en de uitbouw zijn bekleed met kunststof panelen, wat duurzaam is en weinig onderhoud vraagt.

Op het gebied van isolatie beschikt de woning over muur-, vloer- en dakisolatie en is er grotendeels dubbel en HR+ glas aanwezig. De woning wordt verwarmd middels een Vaillant ecoTEC Plus combiketel (huur, € 24,60 per maand) uit 2012. Deze maatregelen hebben een keurig energielabel C opgeleverd.

In 2023 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst, deze zijn door koper tegen een vergoeding over te nemen.

Informatie

Tuin

Via een onderhoudsvrije en geheel bestrate voortuin bereik je de voordeur van de woning. De achtertuin is opvallend diep en is aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon. De ligging op het noordwesten zorgt ervoor dat er altijd een fijne plek met zon of juist schaduw te vinden is. Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging waar je fietsen, tuingereedschap en andere spullen gemakkelijk kunt opbergen. Via de berging is tevens het achterom bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Met luifel overdekte entree, hal, praktisch toilet met fontein, opvallend ruime woonkamer met een keurige laminaatvloer en een vaste kast. Moderne en compleet uitgevoerde halfopen keuken met inbouwapparatuur en een rolluik.

Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers voorzien van keurige laminaatvloeren en rolluiken. Praktische badkamer met ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Voorzolder met aansluiting voor wasapparatuur en c.v.-opstelling. Vierde (slaap)kamer met een brede dakkapel voorzien van een elektrisch rolluik.





De keuken staat in een half open verbinding met de woonkamer.

De jonge keuken is modern uitgevoerd en heeft veel apparatuur.









De badkamer is praktisch in zijn gebruik en beschikt over een douche, het tweede toilet en over een wastafelmeubel.







Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig.

De tweede verdieping heeft een dakkapel en beschikt over de vierde slaapkamer.

Wat ons betreft de perfecte woning voor gezinnen.



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

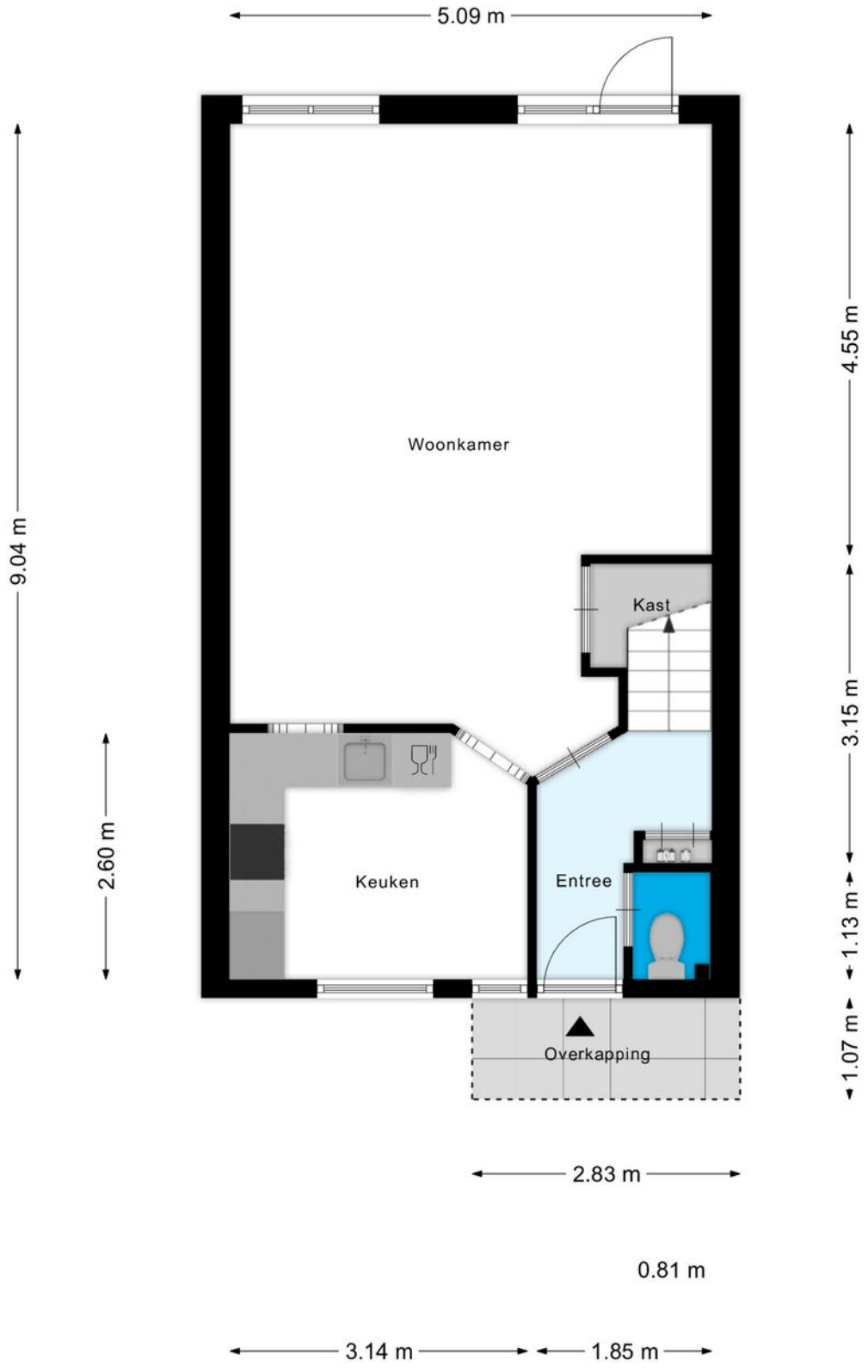






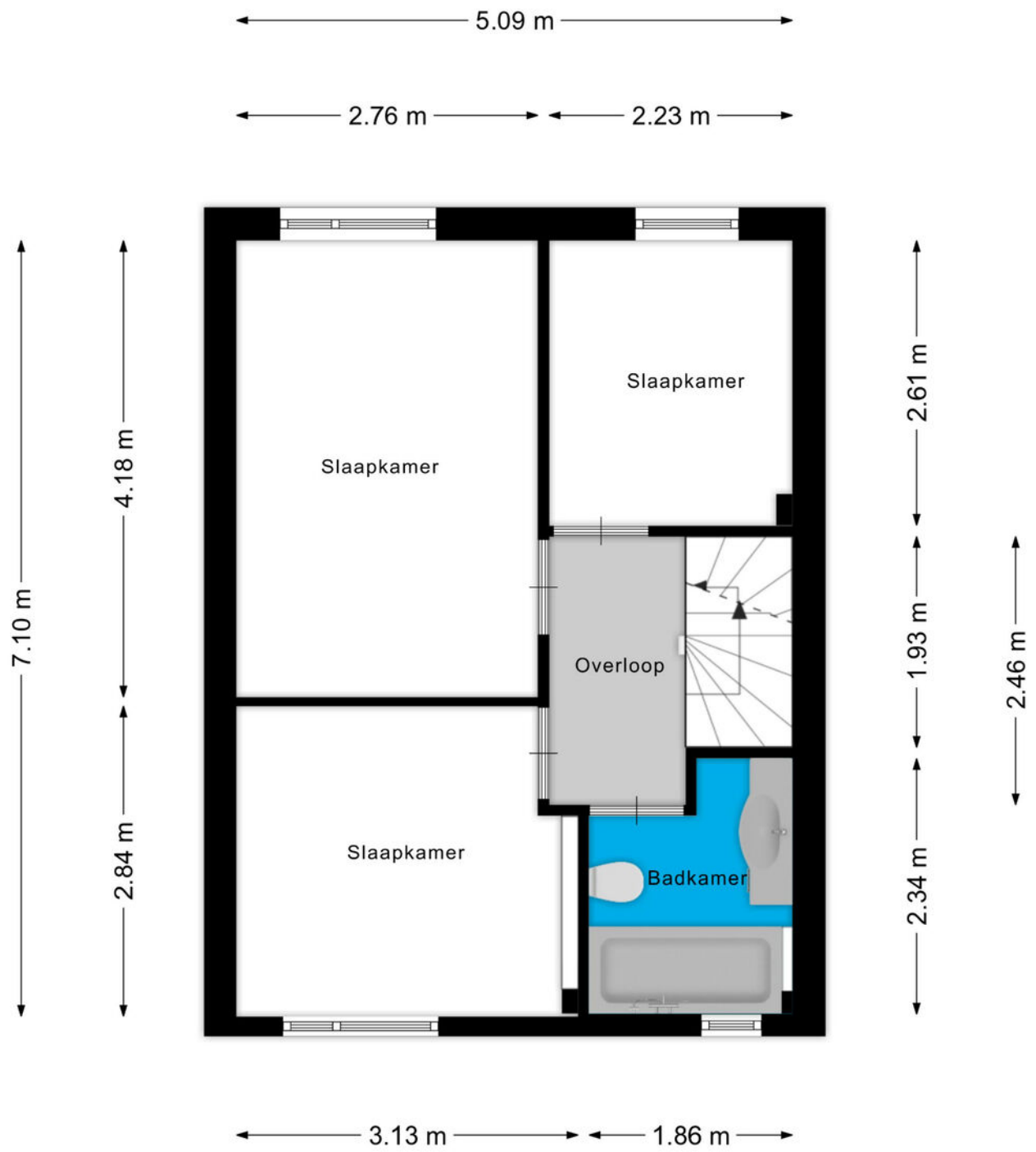


Plattegrond



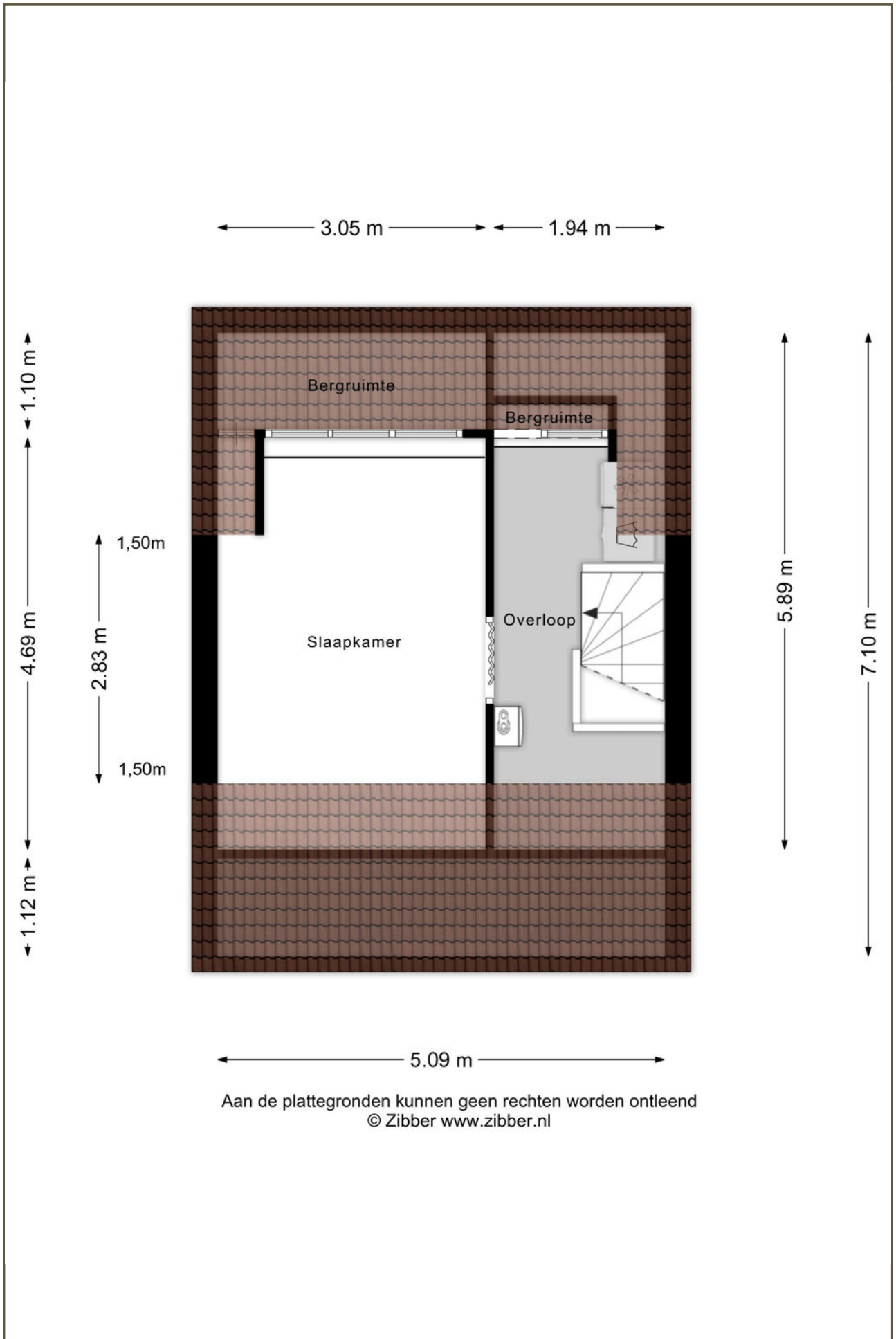
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



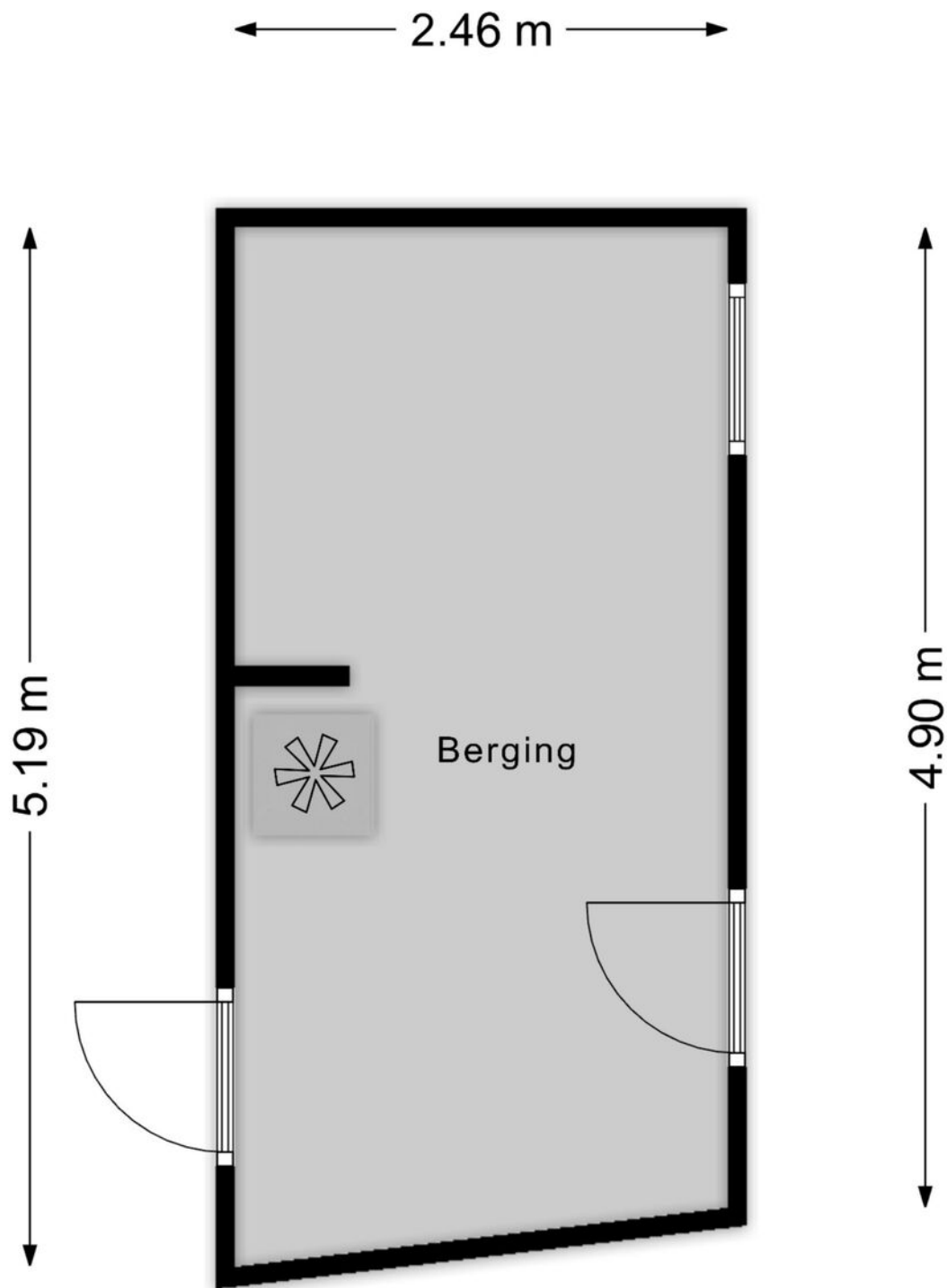
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



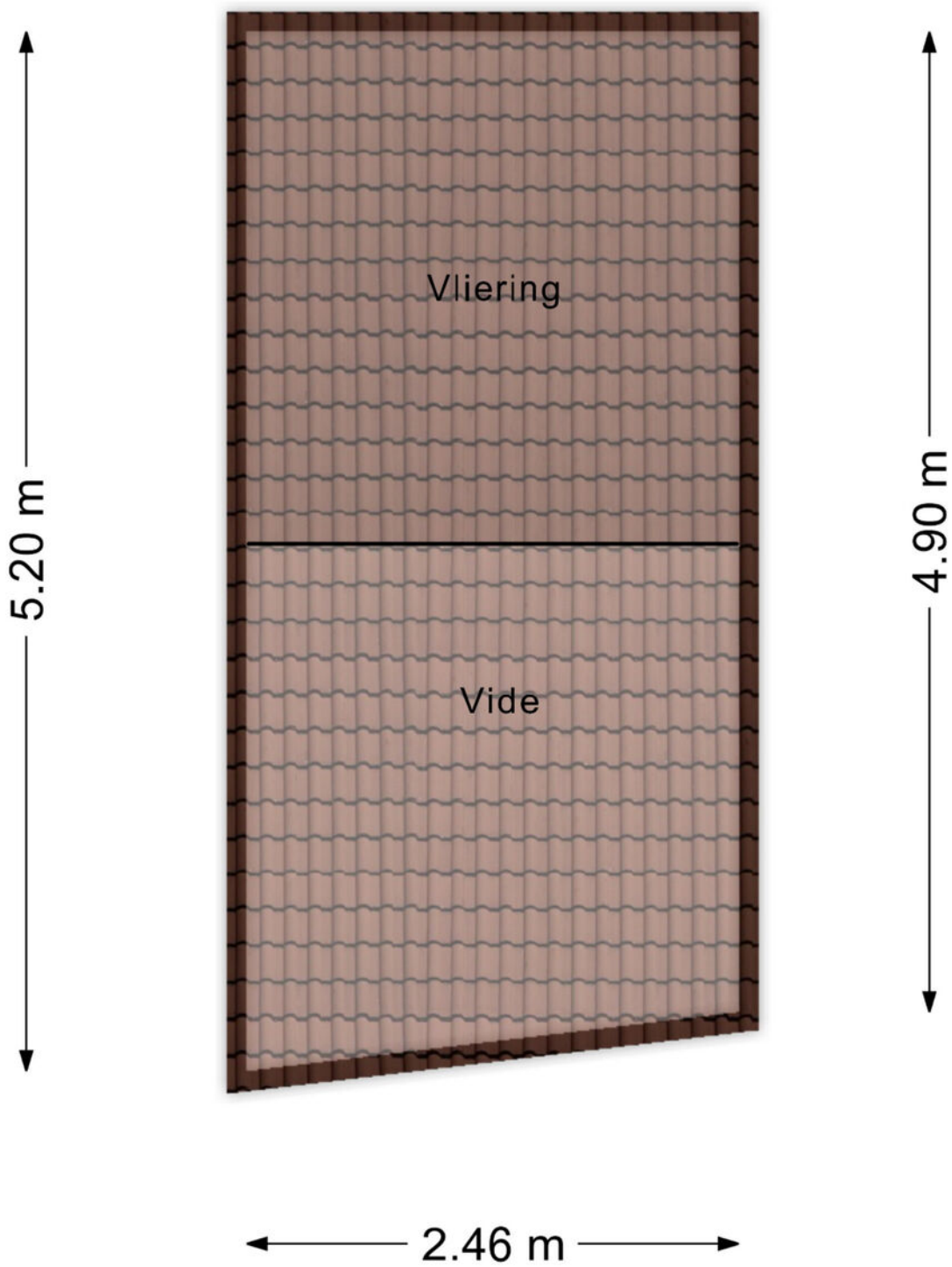
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

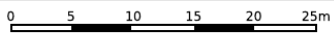


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Duiven</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2140</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

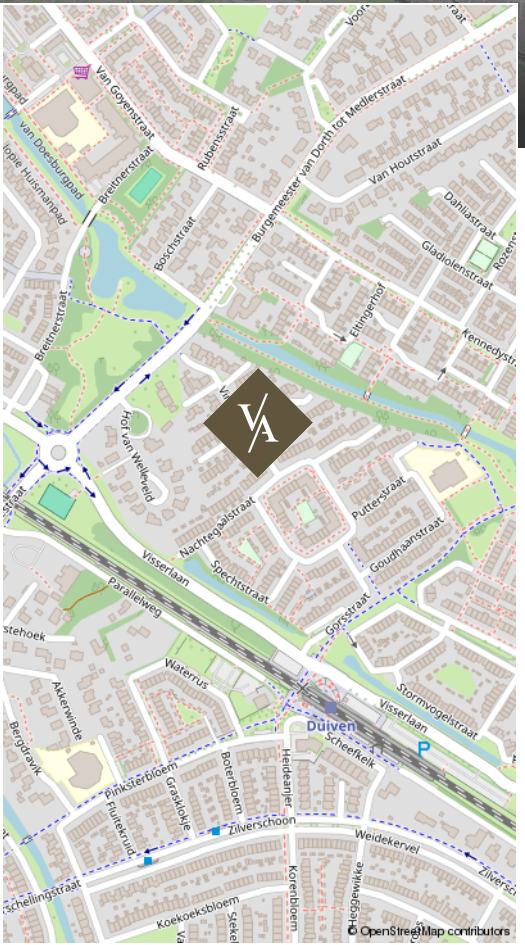
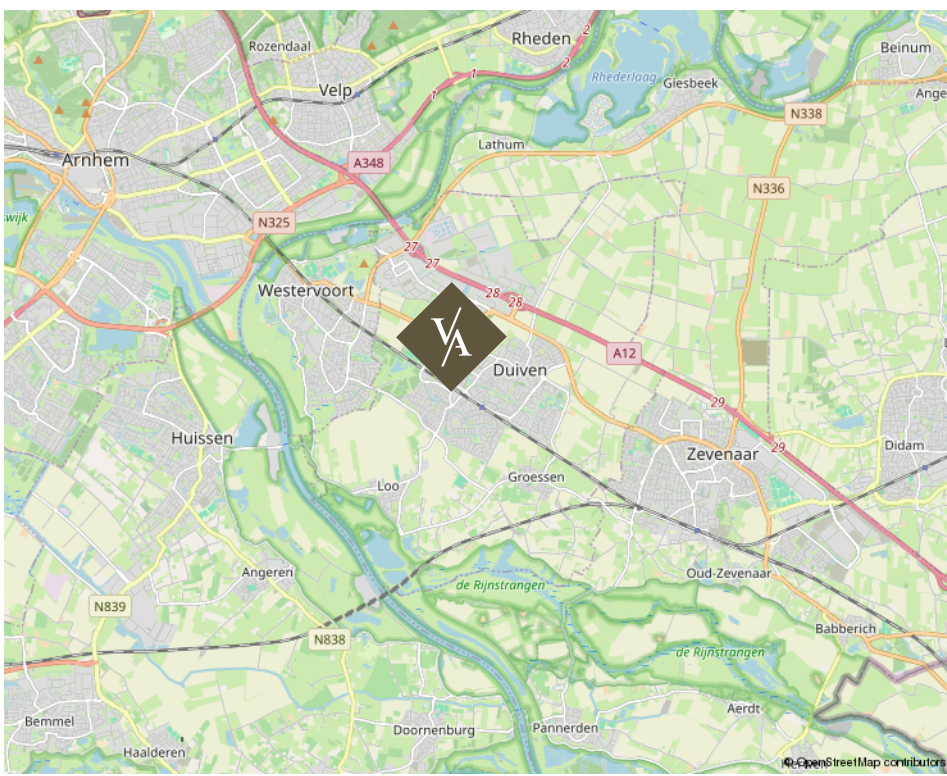
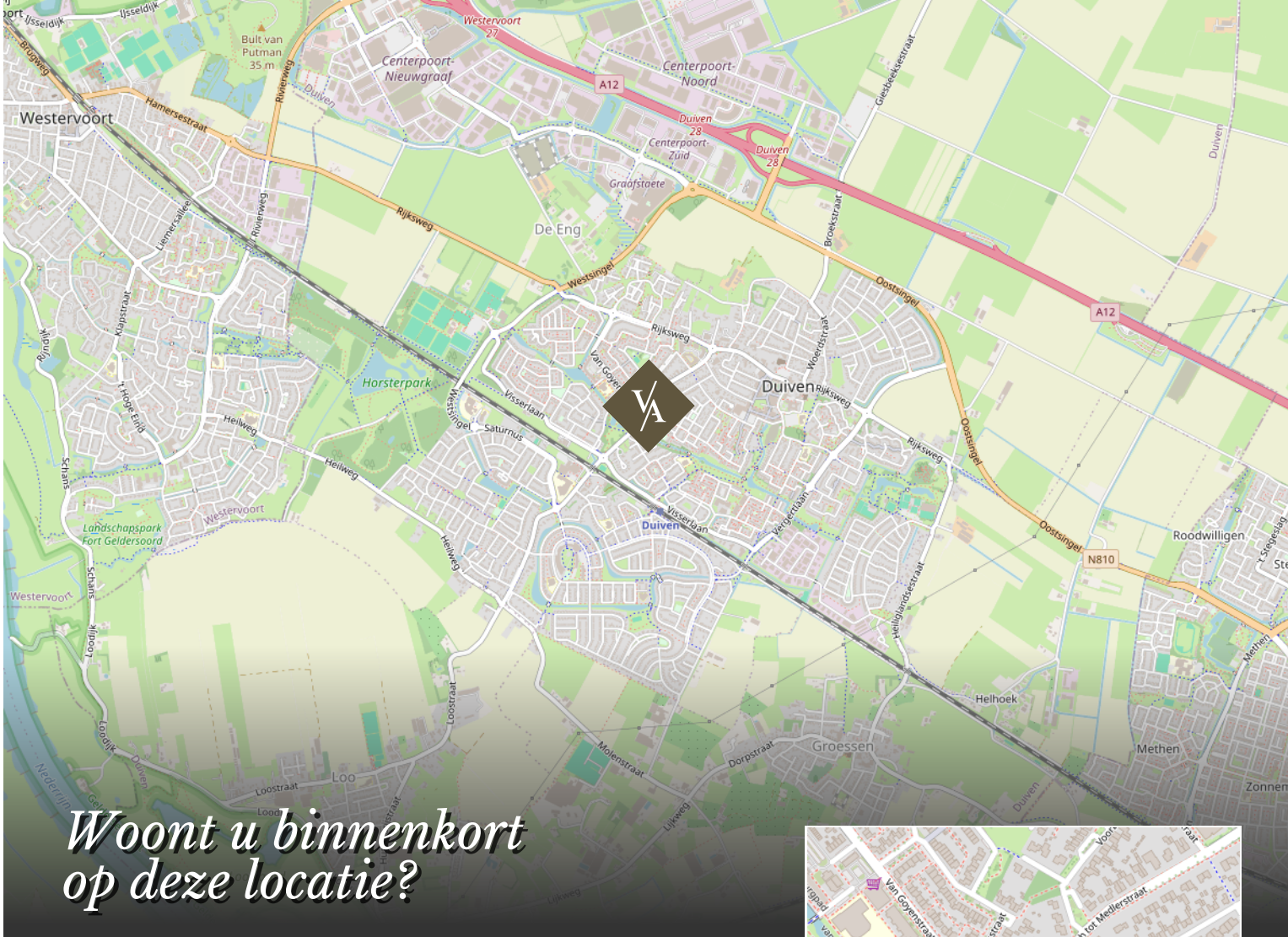
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- Rolgordijnen woonkamer	0		
- rolgordijn keuken		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	0		
- halve maandjes trappen	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron	0		
- oven	0		
- koelkast	0		
- vriezer	0		
- vaatwasser	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- wastafel	0		

Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Rolluiken	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Zonnepanelen			0
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		
werkbank berging		0	
dressoir/stellingkast berging	0		
Overig - Contracten			
CV: Ja			



Spotvogelstraat 35 te Duiven

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 scheidt 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 | 9,6

Aankoop

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 behandeld 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