



## **Koewei 93, 6843 ZJ Arnhem**

**Vraagprijs € 525.000,- k.k.**

UNIEKE LIGGING aan het water en in de woning een ONGEKENDE WOONRUIMTE, dat zijn de kernwoorden van deze fraaie twee onder een kap woning, met een mooie vrij gelegen tuin. Door de tuin aan het water is het hier het gehele jaar genieten van de natuur. Mede hierdoor bent u zowel buiten als binnen verzekerd van optimale privacy. De gehele woning is goed onderhouden en u heeft de beschikking over een heerlijke woonkamer met een houtkachel, een open inbouwkeuken, keurig licht sanitair, kunststof kozijnen en maar liefst 4 grote slaapkamers! Dus eventueel ook uitermate geschikt voor grote (samengestelde) gezinnen.

Het huis heeft een woonoppervlakte van 142 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van 220 m<sup>2</sup>. Het heeft dak-, muur- en vloerisolatie, is voorzien van HR++ glas, 14 zonnepanelen en heeft een energielabel A.

Op korte afstand van de woning bevindt zich het winkelcentrum Elderveld met een gevarieerd winkelaanbod, onder meer met twee supermarkten. De bushalte aan de Hollandweg is op loopafstand. Diverse sportverenigingen en basisscholen zijn in de omgeving aanwezig. Het centrum van Arnhem is zowel met de fiets als met de auto en het openbaar vervoer goed en snel te bereiken. En houdt u van een wandeling door het groen, loop het pad naast de woning in en u loopt zo regelrecht de natuur in.

Interesse gewekt? Maak dan een afspraak om deze fraaie en unieke woning te bezichtigen!

#### MEER WETEN OVER DEZE WONING?

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

#### INDELING

Begane grond: Lichte hal met een marmeren vloer en paneeldeuren, een "zwevend" toilet met een hoekfonteintje, een ruime bergkast en de meterkast.

Sfeervolle, L-vormige woonkamer van 28 m<sup>2</sup> met een houtkachel, een houten vloer (Jatoba) en een grote kunststof schuifpui. Via de woonkamer is de zonnige en vrije tuin toegankelijk.

Open keuken van 11 m<sup>2</sup> met een lichte, U-vormige inbouwkeuken met een eetbar. De inbouwkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast,
- Vaatwasser,
- Combi magnetron,
- Quooker kraan,
- Inductie kookplaat en een afzuigkap.

De keuken bevat tevens een apothekerskast en veel brede lades.

1e Verdieping: Overloop met bergkast.

3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 7, 14 en 14 m<sup>2</sup> waarvan één met een luxe inbouwkast en één met een balkon aan de achterzijde van de woning.

Mooie, lichte badkamer met een ligbad, een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een badkamermeubel, een designradiator en inbouwspots.

2e verdieping: Overloop met cv-, was- en bergruimte. Slaapkamer van 17 m<sup>2</sup>. Hobbyruimte van 17 m<sup>2</sup> met de mogelijkheid om hier een 5e slaapkamer van te maken.

#### TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, borders en vrij gelegen aan een fraaie waterpartij.

#### BIJGEBOUWEN E.D.

Aangebouwde stenen garage van 20 m<sup>2</sup> met elektra.

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: 220 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 142.20 m<sup>2</sup>.

Overige inpandige ruimten: 21.40 m<sup>2</sup>.

Gebouwgebonden buitenruimte: 1.40 m<sup>2</sup>.

Bruto vloeroppervlak woning: 202.20 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 579.42 m<sup>3</sup>.

**ALGEMENE GEGEVENS**

Bouwjaar: 1977.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Kunststof kozijnen met HR++ glas.

**VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO**

Verwarming: Remeha HR Combiketel 2024.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 9 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Airco: Neen.

**ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Energie label: A – Geldig tot 04-09-2030.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Dubbel glas/HR++.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 01-09-2024 - 01-09-2025: 461 m<sup>3</sup> (2 personen).

Jaarverbruik elektra 01-09-2024 - 01-09-2025: 2.379 kWh (2 personen).

Zonnepanelen: 14 stuks van 375 Wp. Bouwjaar 2016. Jaaropbrengst 2024: 1.241 kWh.

**AANVAARDING**

In overleg.

**VRAAGPRIJS**

€ 525.000,-- 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 525.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 579 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 220 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 142 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1977
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 74 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Open haard
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

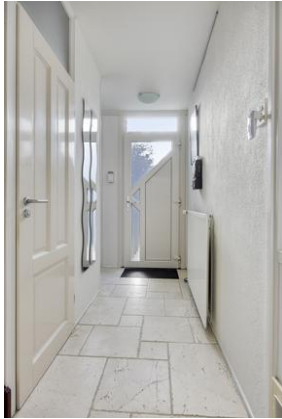
Koewei 93  
6843 ZJ ARNHEM



## Foto's



## Foto's



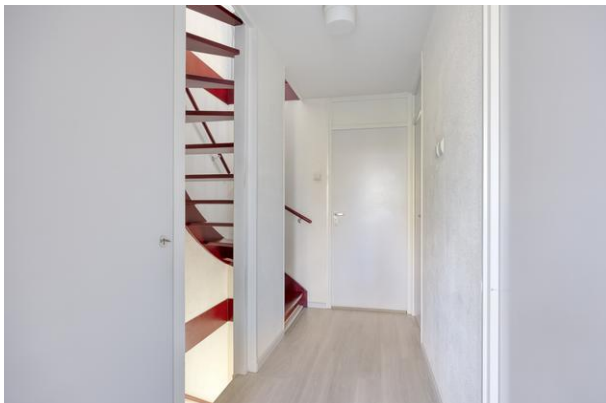
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

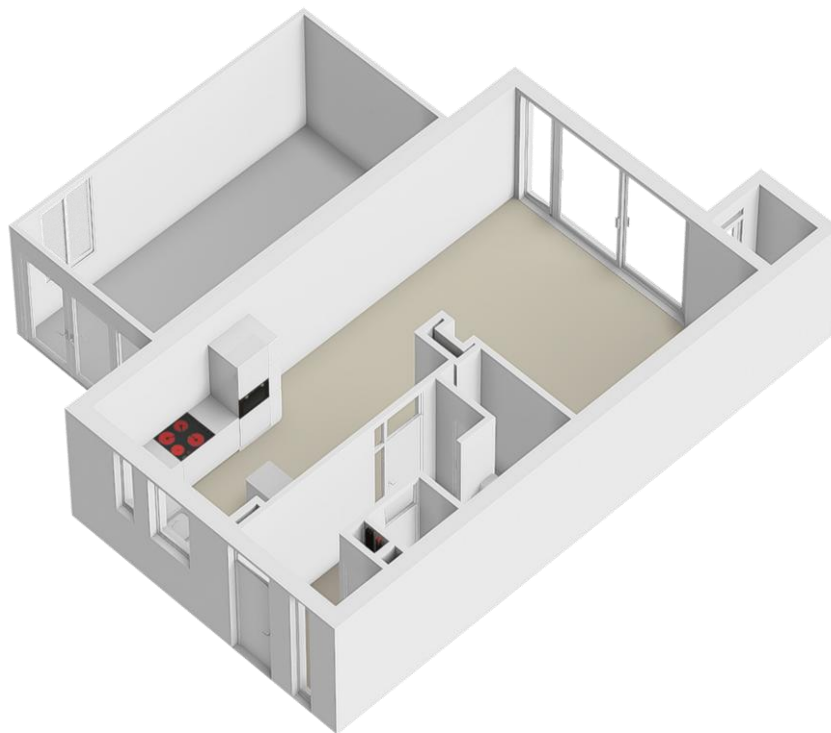


# Plattegrond



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

## Plattegrond

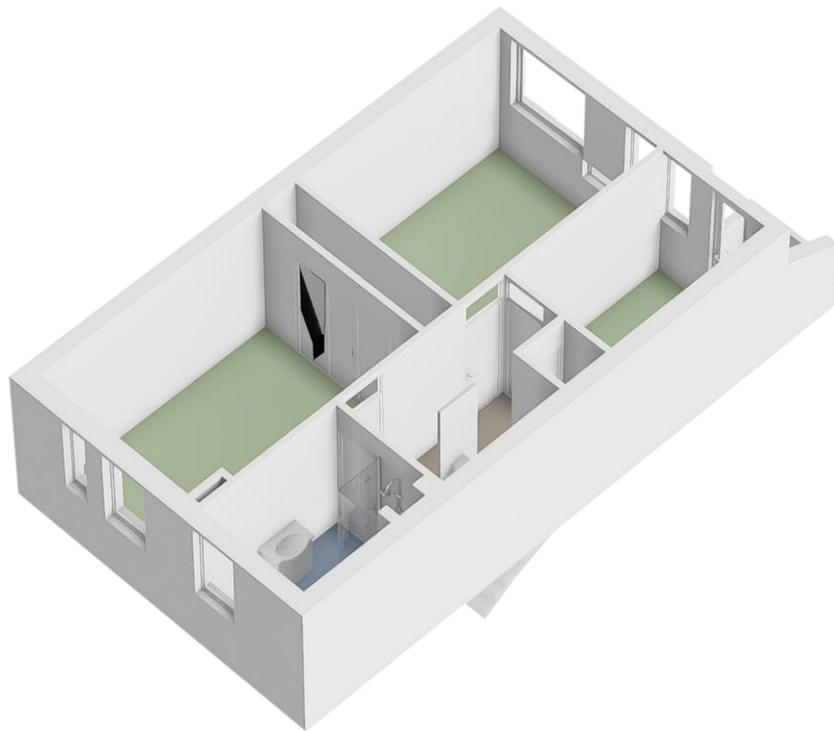


## Plattegrond

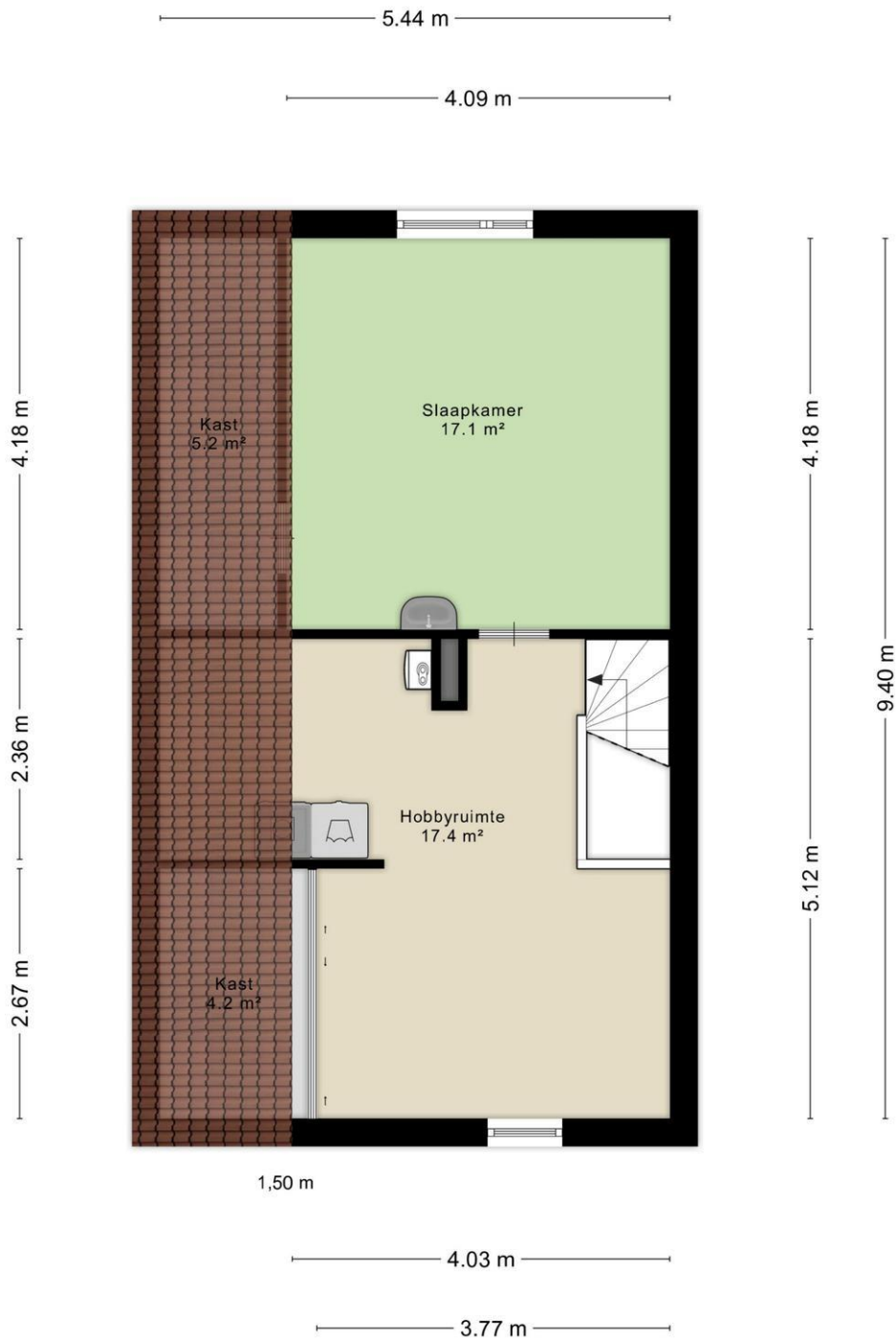


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

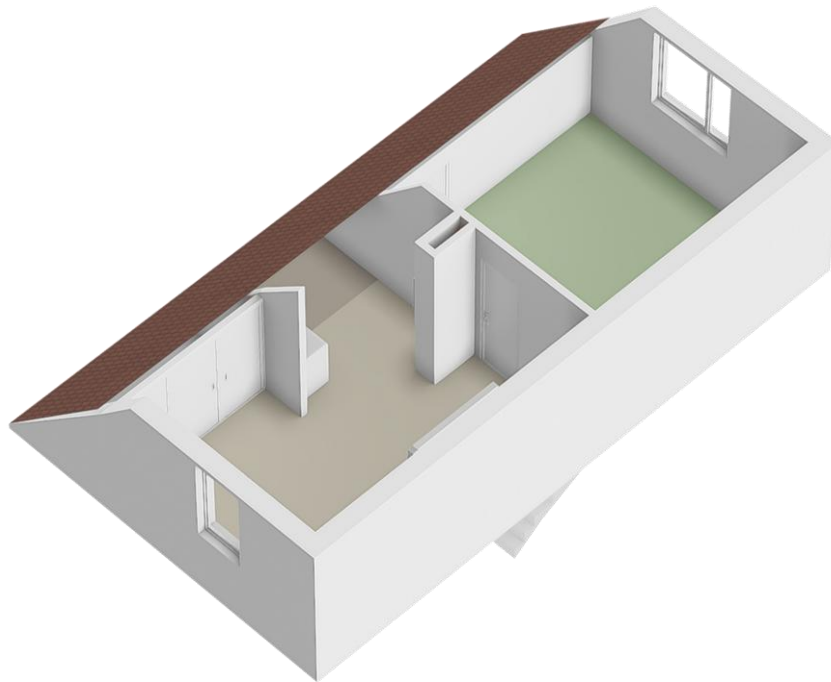


## Plattegrond



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

## Plattegrond



**Puntman Makelaardij B.V.**  
Venlosingel 50  
6845JB, ARNHEM  
Tel: 026 383 03 30  
E-mail: [info@puntman.nl](mailto:info@puntman.nl)  
[www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

