



Bergumlaan 2, 6835 JR Arnhem

Vraagprijs € 945.000,- k.k.

Wonen in een groene oase én toch gewoon in de stad. Deze uitzonderlijk fraaie, vrijstaande villa in de wijk Holthuizen laat zien dat ruimte en rust nog bestaan. Hier geen standaard huis met een dertien-in-een-dozijn indeling, maar een onder architectuur ontworpen woning met een eigentijdse uitstraling en gebouwd met degelijke, traditionele materialen.

Zodra u binnenstapt, merkt u het: dit huis verrast. De speelse indeling, de zichtlijnen, de hoogteverschillen en de bijzondere vide geven karakter aan iedere ruimte. Met een woonoppervlakte van maar liefst 189 m² is er plek in overvloed. Dit is zo'n woning die u moet ervaren om te begrijpen hoe ruim en prettig het voelt.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. Dakisolatie, grotendeels vloer isolatie, muurisolatie, dubbel glas, een warmtepomp en maar liefst 17 zonnepanelen zorgen samen voor een energielabel B. Dat betekent comfortabel wonen, met oog voor de toekomst.

De ligging maakt het plaatje compleet. Op een royaal hoekperceel van 933 m², direct grenzend aan het Immerloopark, woont u hier letterlijk aan het groen. De dijk en diverse wandel- en fietsroutes liggen om de hoek. En wilt u de stad in? Het centrum van Arnhem en Winkelcentrum Kronenburg zijn eenvoudig bereikbaar per fiets, openbaar vervoer of auto. De straat zelf is rustig, met uitsluitend bestemmingsverkeer, een plek waar kinderen nog op straat kunnen spelen en waar stilte vanzelfsprekend is.

Belangrijke kenmerken:

Zonnige, ruime woonkamer.

3 riante slaapkamers, een bijzondere vide en 2 badkamers.

Royale, zonnige tuin met verrassende hoekjes, verzorgd aangelegd.

Eigen oprit, carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gelegen in een sfeervolle, rustige straat.

Een huis als dit komt zelden voorbij. Geen doorsnee villa, maar een plek met karakter én met ruimte om echt te leven.

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: Entree/hal met garderoberuimte, de meterkast en toegang tot de bijkeuken met deur naar de carport. Vanuit de zijtuin heeft men toegang tot een tuinkast.

De woonkamer, keuken en eetkamer zijn van elkaar gescheiden, maar houden door de bijzonder open indeling toch een verbinding met elkaar. Sfeervolle verlaagde living van 36 m² met vloerverwarming, een openhaard, ruimtelijke plafondconstructie en hoge raampartijen met zicht over de tuin.

Open woonkeuken (27 m²) met een keurige L-vormige inbouwkeuken met een marmeren werkblad en alle denkbare inbouwapparatuur.

Aangebouwde serre van 13 m² waarin u het hele jaar heerlijk van de zon kunt genieten. De serre geeft via een schuifpui toegang tot een groot terras.

Vanuit de woonkeuken verschaft een schuifdeur toegang tot een gang waarop verschillende ruimten uitkomen; 2 grote slaapkamers van 13 en 15 m², alsmede de badkamer met een inloofdouche en twee wastafels en de separate toiletruimte.

Stijlvolle trapopgang die u naar de verdieping brengt.

1e Verdieping: Bijzondere vide van 26 m², momenteel in gebruik als werk-/kantoorruimte met een dakkapel en toegang tot het dakterras. De vide geeft toegang tot twee ruimtes. Te weten een grote master slaapkamer van en een badkamer annex wasruimte van in totaal circa 10 m².

Fraaie slaapkamer (22 m²) met een hoog plafond en openslaande balkondeuren naar het dakterras met een mooi uitzicht over het terras en de tuin.

De badkamer is uitgevoerd met 2 wastafels, een inloopdouche, een 2e toilet en een separate wasruimte met de witgoedaansluitingen.

Via een vlizotrap op de vide heeft u toegang tot de ruime bergzolder.

TUIN

Tuin: Is. rondom de villa gelegen met meerdere terrassen, verrassende hoekjes en een grote plantendiversiteit. Optimale privacy en bezoek van vele vogels is gegarandeerd!

BIJGEBOUWEN

Inpandige berging met elektra.

Parkeerplaats op eigen terrein.

Carport.

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: 933 m².

Woonoppervlakte: 188,60 m².

Overige inpandige ruimten: 30,10 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 42,10 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 336,90 m².

Bruto inhoud woning: 811,16 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1975.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

VERWARMING - ELEKTRA

Verwarming: Warmtepomp Tensio (2024) i.c.m. een Remeha Calenta HR Combiketel (2016).

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 10 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: B – Geldig tot 28-01-2036.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Grotendeel Vloerisolatie (behalve in de keuken en hal), Dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch. Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 01-10-2024 - 01-10-2025: 1.471 m³ (2 personen).

Jaarverbruik elektra 01-10-2024 - 01-10-2025: 3.634 kWh (2 personen). Teruglevering 2.733 kWh

Zonnepanelen: 17 stuks van 360 Wp. Bouwjaar 2022.

AANVAARDING

Op korte termijn te aanvaarden.

Puntman Makelaardij B.V.

Venlosingel 50

6845JB, ARNHEM

Tel: 026 383 03 30

E-mail: info@puntman.nl

www.puntman.nl





VRAAGPRIJS

€ 945.000,-- 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! 026 383 03 30

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



Kenmerken

Vraagprijs	: € 945.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 811 m ³
Perceel oppervlakte	: 933 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 189 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Hoofdtuin	: Achtertuin 425 m ²
Garage	: Carport, Parkeerplaats
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

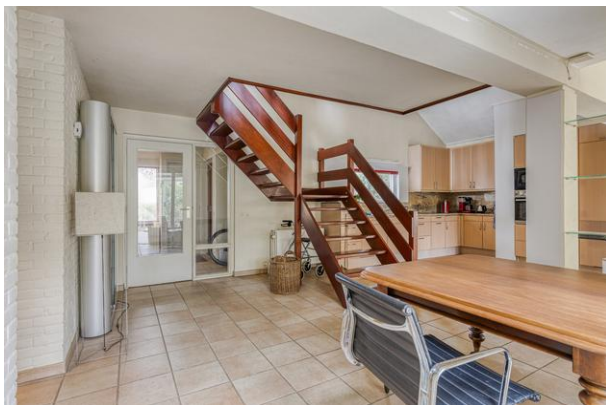
Bergumlaan 2
6835 JR ARNHEM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



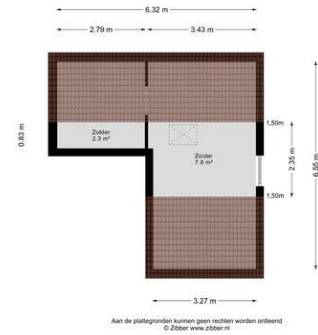
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



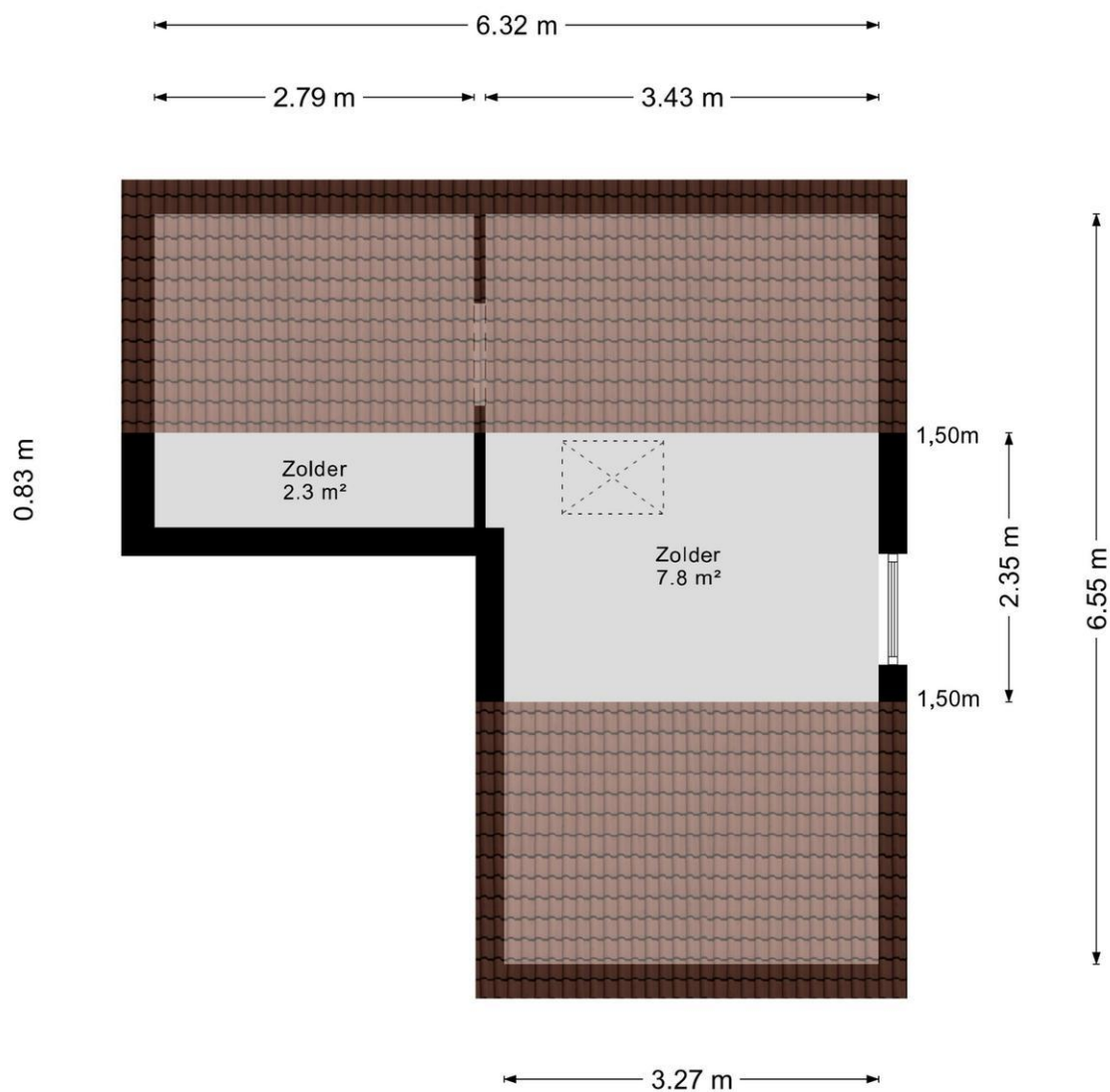
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

