



NMG

Wonen

ELST AUREUS 46



Welkom!

Voor elke woonwens hebben wij een passende oplossing. Of je nu wil huren of kopen, je huis wil verhuren of verkopen, bij NMG Wonen ben je aan het juiste adres. Wij maken graag jouw woonreis met je mee, van je eerste huurappartement naar een nieuwbouwhuurwoning, naar een koopwoning en dan misschien weer naar een luxe huurappartement? Wij hebben het in huis en onze ervaren makelaars reizen graag met je mee.

Robin Groenhuis RM RT



NVM makelaar

06-31 94 77 01 robin.groenhuis@nmg.nl

Kopers en verkopers begeleiden in een bijzondere periode, Een mooi resultaat boeken voor alle partijen. Zorg ervoor dragen dat er geen misverstanden ontstaan en er een veilige transactie tot stand komt.

In de makelaardij werk je met passie, een heerlijk beroep en zo leuk om te doen!



Aureus 46: de belangrijkste kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2007

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	439 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 140 m ² , wordt nog definitief door het kadaster ingemeten.

Details

Schuur / berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Elektra
Parkeren	Openbaar parkeren
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin gegevens

Tuin	Voortuin en achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuint, gelegen op het oosten met achterom
Positie	Oosten

A

Energ17 februari 2035

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming/ warm-water

Cv-ketel Intergas (combiketel)





Gewilde straat

Bent u op zoek naar een ruime, onderhoudsvriendelijke en energiezuinige woning in een kindvriendelijke buurt?

Dan is deze in 2007 gebouwde tussenwoning in het geliefde Westeraam precies wat u zoekt!

Met een ruime woonkamer, lichte open keuken, drie ruime slaapkamers, een grote zolder en een zonnige tuin biedt deze woning volop leefruimte en comfort voor het hele gezin!



Kom binnen!

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang.

Hier is voldoende ruimte voor een garderobe en een warm welkom voor uw gasten.





Ruime, lichte woonkamer

De lichte en sfeervolle woonkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen.

Er is ook voldoende plek voor een grote eettafel, ideaal om met het hele gezin aan te zitten.

Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval, waardoor de ruimtes nog royaler aanvoelen. De woonkamer beschikt over een handige trapkast voor extra bergruimte.

Via de dubbele tuindeuren heb je toegang tot de achtertuin die gelegen is op het oosten.







Keuken aan de straatzijde

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt uitzicht op de straat. De keuken is voorzien van een 4-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser.



Er is voldoende bladruimte aanwezig, zodat u prettig kunt werken en binnen de kortste tijd een uitgebreide maaltijd kunt bereiden.

Wilt u nóg meer kookgemak? Er is ruimte voor bijvoorbeeld een kookeiland met eetbar. Of een kastenwand met een ingebouwd koffiezetapparaat, en aan de andere kant kan je een extra kookgedeelte maken; ideaal als je van koken houdt en graag wat meer plek hebt.





Grote tuin met achterom

De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen! Er is voldoende ruimte voor een tuinset en voor de kinderen om te spelen.

Er is altijd een plek in de zon of in de schaduw te vinden. De houten berging is voorzien van elektra, ideaal voor het veilig en droog opbergen van je tuingereedschap en je fietsen.

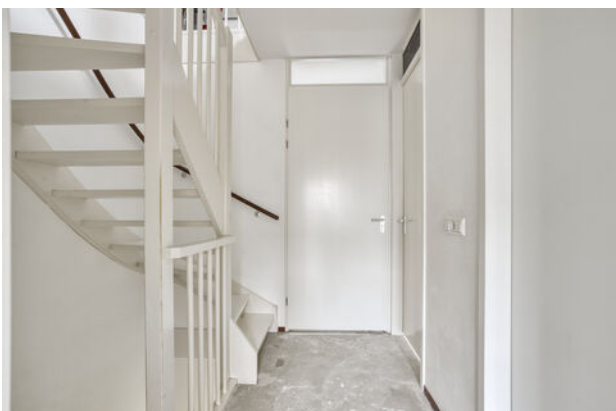
Daarnaast is er een handig achterpad zodat je makkelijk met je fietsen en containers achterom kunt gaan.





Overloop met vaste trap

Zowel de eerst als tweede verdieping bereikt u via een vaste trap.





Op de eerste verdieping bevinden zich drie riante slaapkamers, ideaal om te gebruiken als ouderslaapkamer, kinderkamer, werk- of logeerkamer. De kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, bureau en garderobekast.





Frisse badkamer

De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, tweede toilet en douchegelegenheid.

Het raam in de badkamer zorgt voor daglicht en ventilatie.





Volop mogelijkheden!

De verrassend ruime zolder biedt volop mogelijkheden.

De ruimte is ideaal voor het creëren van een extra slaapkamer, thuiswerkplek, fitnessruimte of hobbyruimte. Hier vindt u tevens de aansluitingen voor de wasmachine.

Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en frisse lucht. De technische installaties, waaronder de cv-ketel, omvormer voor de zonnepanelen en ventilatie-unit, zijn hier ook geplaatst.





In de buurt

Wonen in Westeraam – Groen, ruim en centraal Wonen in deze wijk betekent genieten van een groene en rustige omgeving.

Westeraam staat bekend om zijn ruime opzet, waterpartijen en vele speeltuinen. Met diverse sportfaciliteiten, scholen en supermarkten op loopafstand is dit een ideale locatie voor gezinnen.

De woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt met een speeltuin op korte loopafstand.

Ook het nabijgelegen park Lingezegen biedt mogelijkheden om te wandelen, spelen en te genieten van de natuur.







Elst

Maar wat maakt het wonen in Elst zo leuk? Elst is een gemoedelijk dorp. Er zijn voldoende winkels om je spullen te halen en er zijn gezellige terrasjes en restaurants waar je heerlijk kunt eten.

Elst ligt centraal tussen Arnhem en Nijmegen en is uitstekend bereikbaar met de auto, trein en bus.

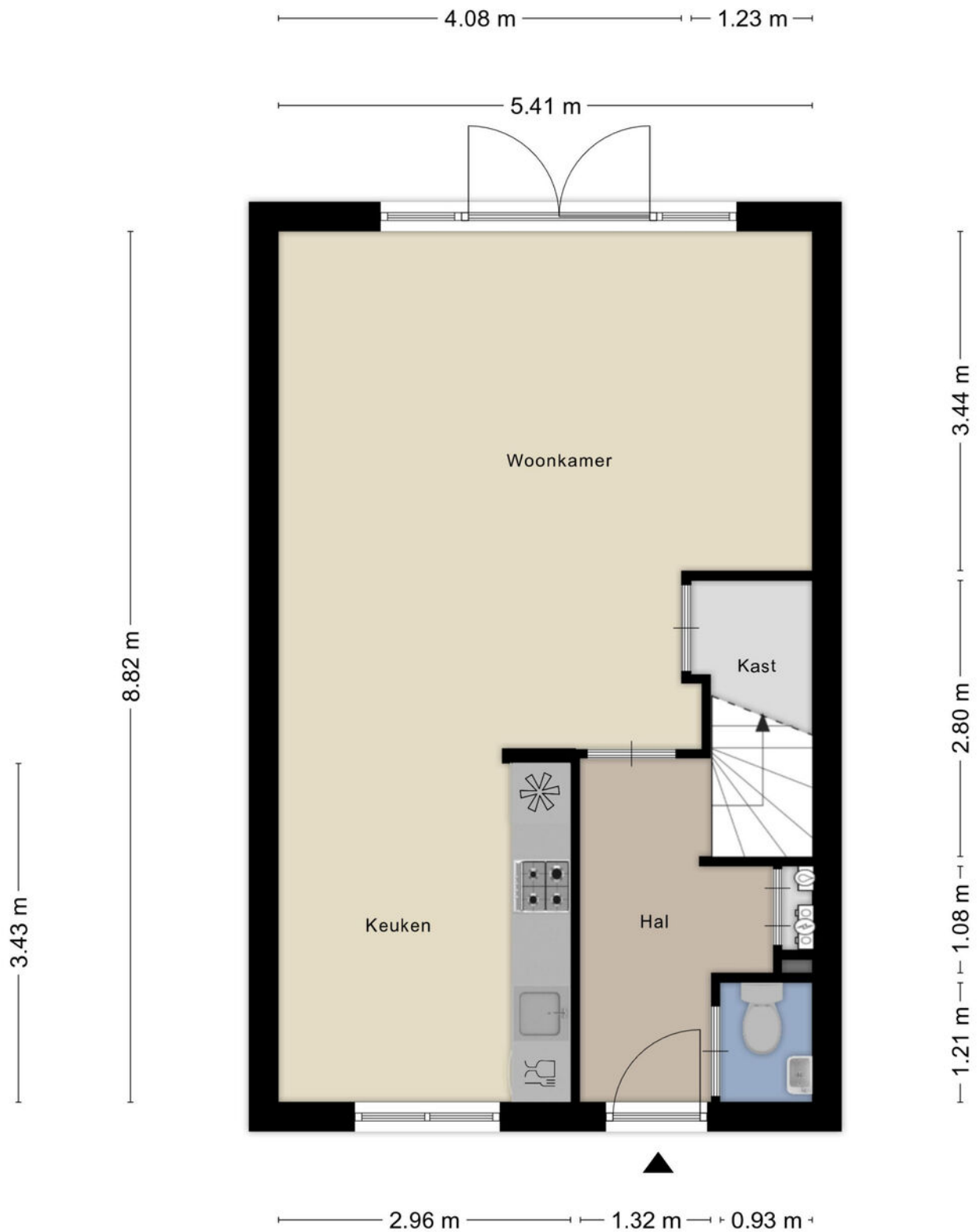
Binnen enkele minuten zit je op de A325, A12 of A15, wat zorgt voor snelle verbindingen richting steden als Utrecht, Rotterdam en Apeldoorn.

Ook het Rijnstate ziekenhuis in Elst ligt op slechts 5 minuten rijden, wat een fijne geruststelling is voor de zorg in de buurt.



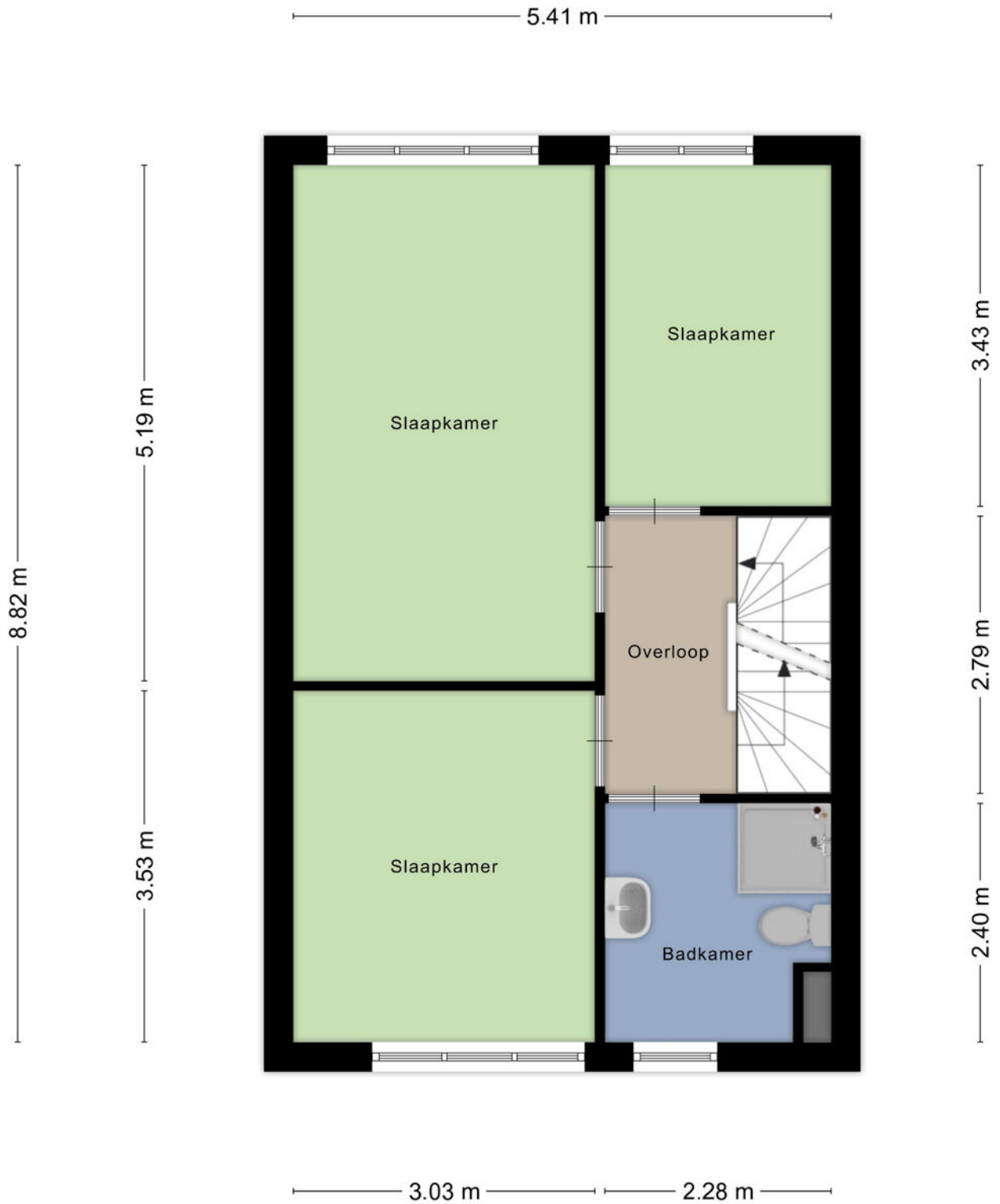


De begane grond





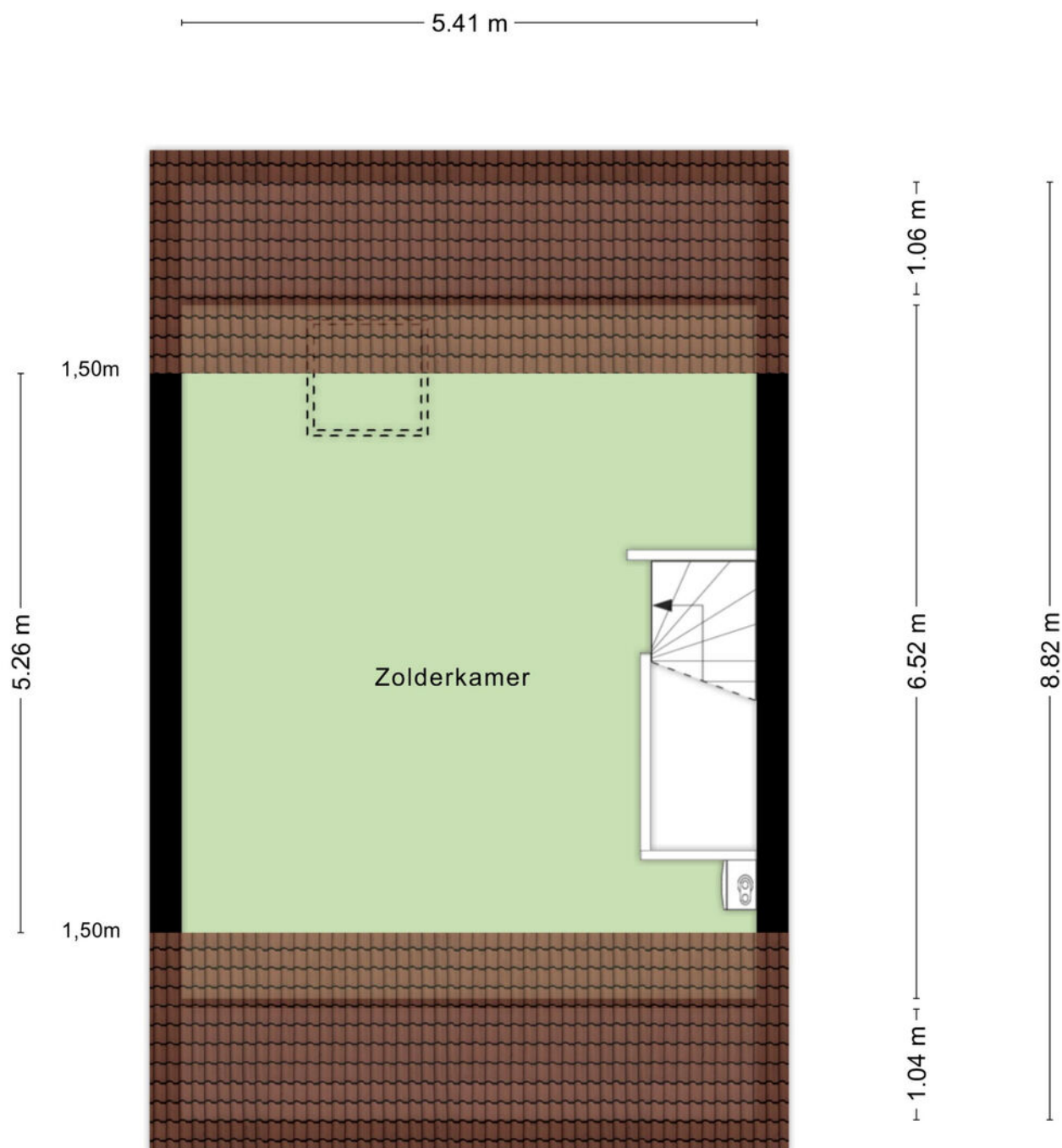
De eerste verdieping



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

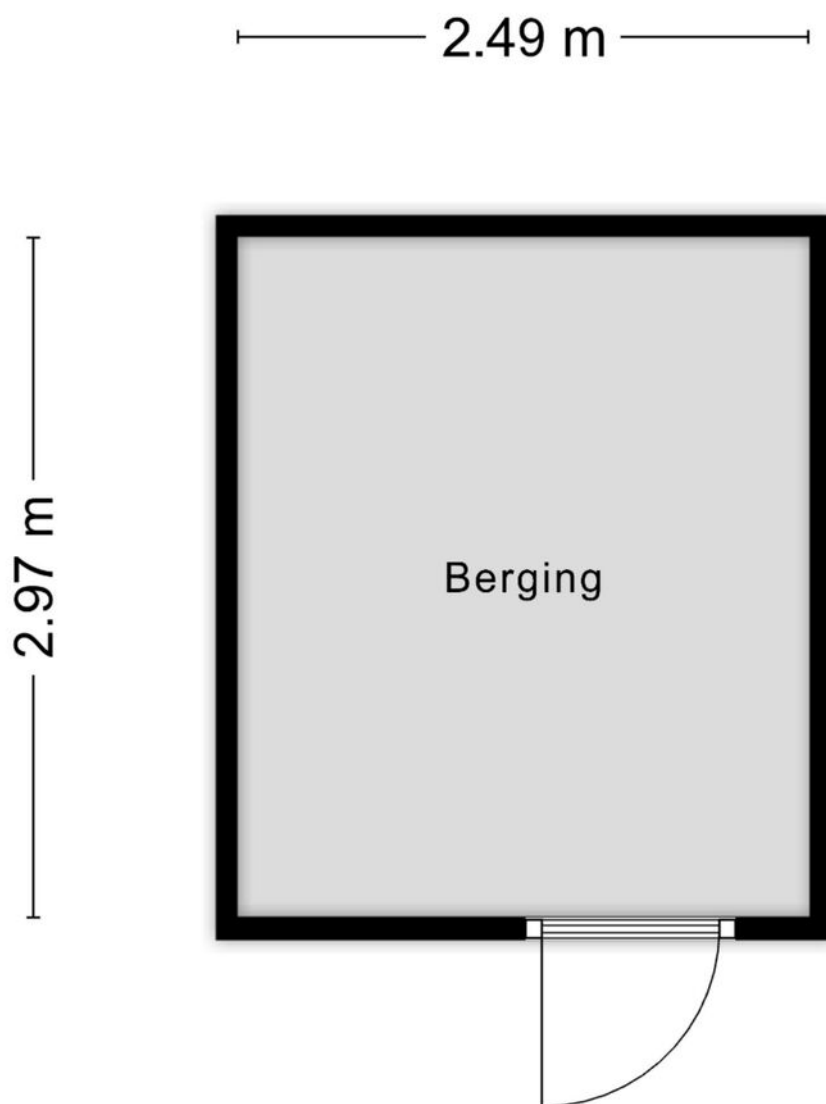


De tweede verdieping





De berging



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



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Elst	
— (black line) — Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie N	
— (red line) — Bebouwing		Perceel 5404	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025
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.



Energie label woningen

Registratienummer
982797205

Datum registratie
17-04-2025

Geldig tot
17-02-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	++
3 Daken	+	++
4 Vloeren	+	++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2112 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



12,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Aureus 46
6661SJ Elst

BAG-ID: 1734010000040720

Detailaanduiding

Bouwjaar 2007
Compactheid 1,36
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P de Bruijn

Examennummer

4127.4723.6987

Certificaathouder

Nibag Groep B.V.

Inschrijfnummer

K107381

KvK-nummer

08194420

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

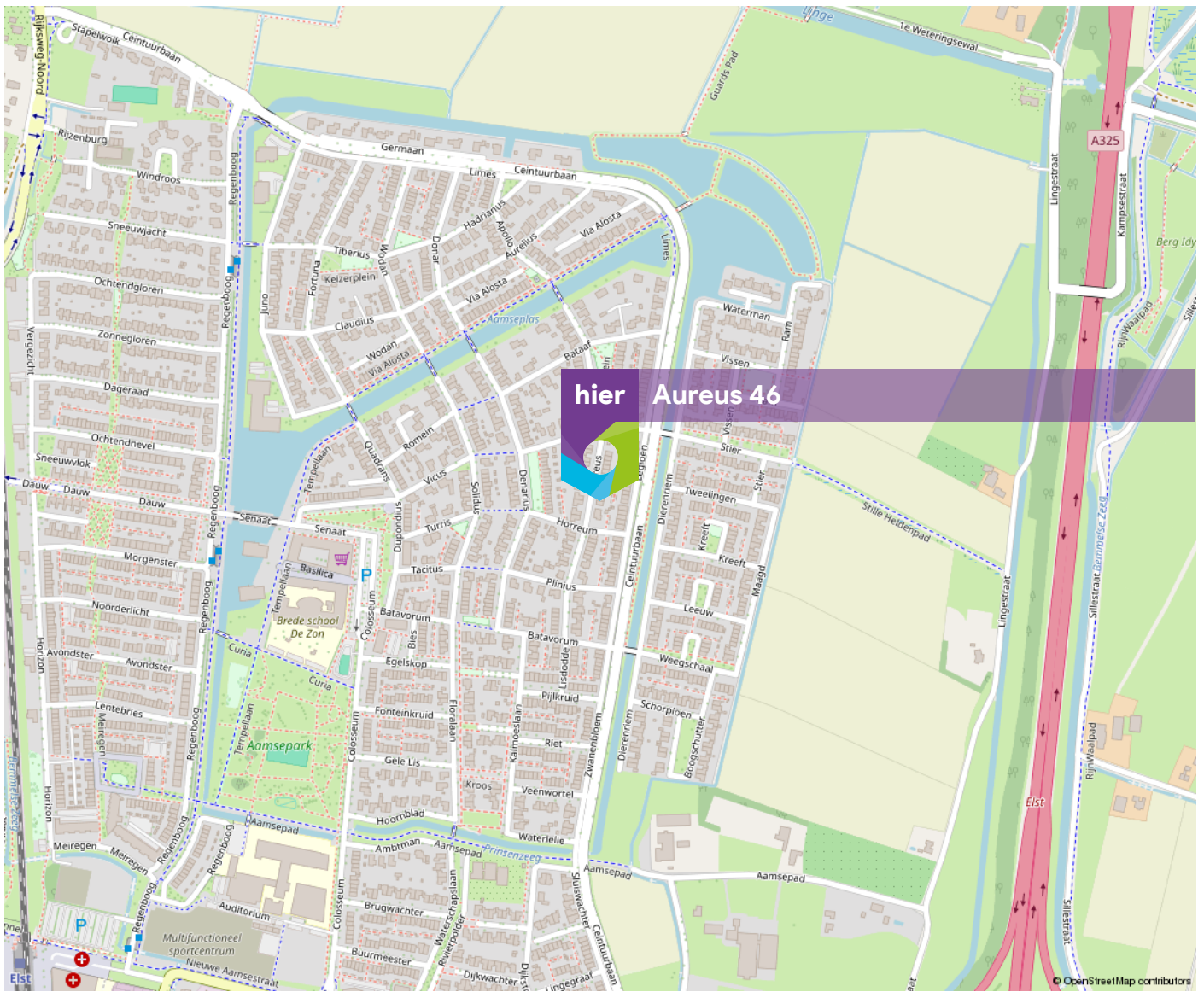
Basisopname



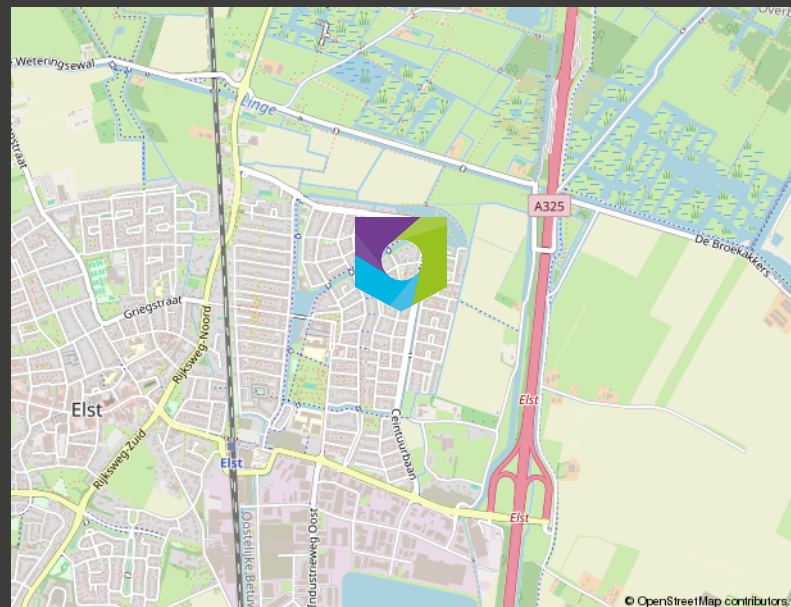
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



De woning bevindt zich...



Woon jij hier binnenkort?



Heb je interesse in deze
woning? Neem contact op!
088-2007010

Wij zijn NMG Wonen Nijmegen



**ONZE
VESTIGINGEN**

NIJMEGEN
Takenhofplein 1
6538 SZ Nijmegen

GRONINGEN
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

AMSTERDAM
Bijlmerdreef 101 / 3e etage
1102 BP Amsterdam

VENLO
Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo

HEERLEN
Euterpelaaan 10
6411 BH Heerlen

EINDHOVEN
Phililtelaan 65
5651 GW Eindhoven

RIJSSSEN
Reggesingel 2
7461 BA Rijssen

