



## **Denarius 55, 6661 SV Elst**

**Vraagprijs € 650.000,- k.k.**

Deze fraai uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis met garage is gelegen op een uitstekende, kindvriendelijke locatie in de geliefde woonwijk Westeraam. De woning is goed onderhouden en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, wat het huis uitermate geschikt maakt voor (grotere) gezinnen. Aan de voorzijde bevindt zich een leuke speeltuin in een ruim opgezette groenvoorziening, wat zorgt voor zowel speelplezier als een heerlijk vrij en ruimtelijk gevoel.

Westeraam is een jonge en populaire wijk met diverse voorzieningen zoals speelgelegenheden, scholen, een supermarkt, een snackbar en een kinderdagverblijf. Daarnaast grenst de wijk aan het prachtige landschapspark Lingezege. Het gezellige centrum van Elst, evenals openbaar vervoer (bus en trein) en uitvalswegen (A15, A50 en A325), zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

#### Kenmerken:

Uitgebouwde, lichte woonkamer

Vijf volwaardige slaapkamers

Net en verzorgd sanitair

Garage en eigen oprit

Diepe, zonnige achtertuin gelegen op het Westen

Gelegen in de geliefde en ruim opgezette wijk "de Lingebuurt" in Westeraam

De woning is gebouwd in 2007 en is volledig geïsoleerd. Daarnaast is het huis voorzien van 12 zonnepanelen en een eigen laadpaal. Energielabel A+.

Interesse? Neem gerust contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

#### MEER WETEN OVER DEZE WONING?

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

#### INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast en een keurig "zwevend" toilet met een fonteintje.

Ruime tuingerichte woonkamer van 40 m<sup>2</sup> met een airco en openslaande deuren naar de tuin toe.

Open keuken met een nette inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Begane grond met een PVC-vloer.

1e Verdieping: Ruime overloop. "Zwevend" toilet.

3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 9, 11 en 15 m<sup>2</sup>.

Mooie lichte, geheel betegelde badkamer met een ligbad, een douchecabine, een dubbele wastafel en vloerverwarming.

2e Verdieping: Overloop met cv-, was- en bergruimte. 2 slaapkamers van 5 en 16 m<sup>2</sup>.

#### TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, een overkapping, borders en een achterom. De tuin is gelegen op het Westen.

#### BIJGEBOUWEN

Aangebouwde stenen garage 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: 313 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 152,70 m<sup>2</sup>.

Overige inpandige ruimten: 17,50 m<sup>2</sup>.

Bruto vloeroppervlak woning: 219,40 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 602,80 m<sup>3</sup>.

**ALGEMENE GEGEVENS**

Bouwjaar: 2007.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

**VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO**

Verwarming: Intergas HRE 36/30 A CW5 - 2023.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

Airco: Ja. Mitsubishi (2022).

**ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Energielabel: A+ – Geldig tot 30-03-2036.

Isolatievoorzieningen: Volledig geïsoleerd.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 20-10-2024 - 19-10-2025: 494 m<sup>3</sup> (4 personen).

Jaarverbruik elektra 20-10-2024 - 19-10-2025: 7.172 kWh (4 personen). Terug levering is ca 2.160 kWh.

Zonnepanelen: 12 stuks van 400 Wp. 10 panelen met bouwjaar 2021. 2 panelen met bouwjaar 2022. Jaaropbrengst 2025: 4.200 kWh.

**AANVAARDING**

In overleg.

**VRAAGPRIJS**

€ 650.000,-- 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.

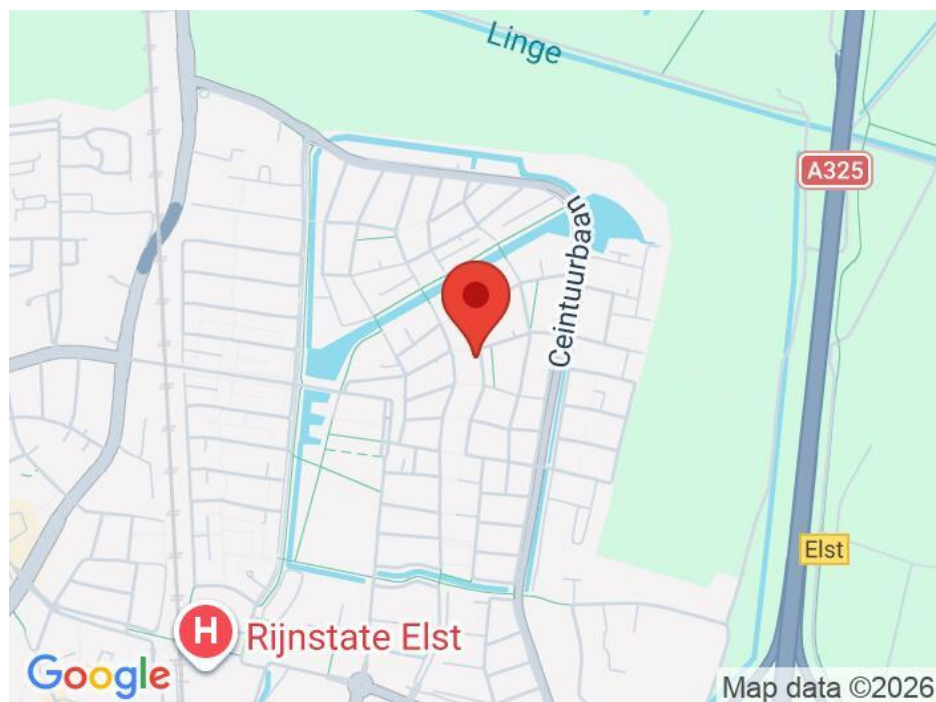
Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar! 026 383 03 30

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 650.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 603 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 313 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 120 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Denarius 55  
6661 SV ELST



## Foto's



## Foto's



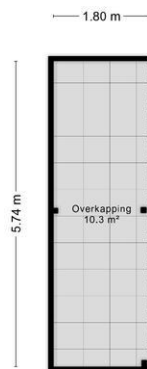
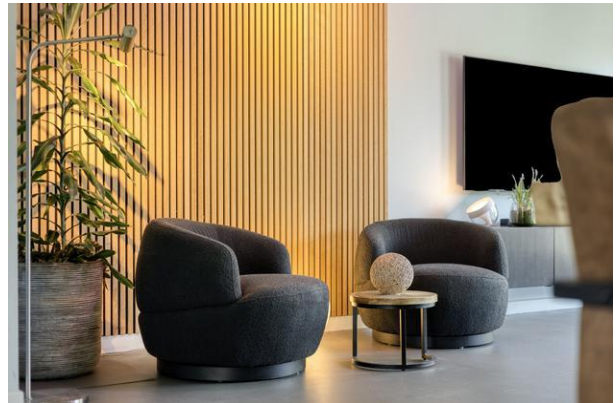
## Foto's



## Foto's



## Foto's



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



## Foto's



## Foto's



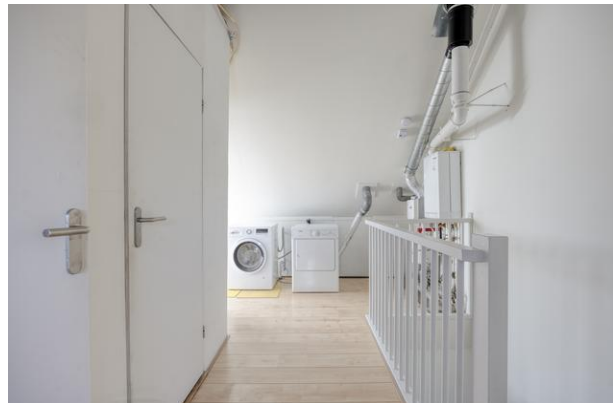
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



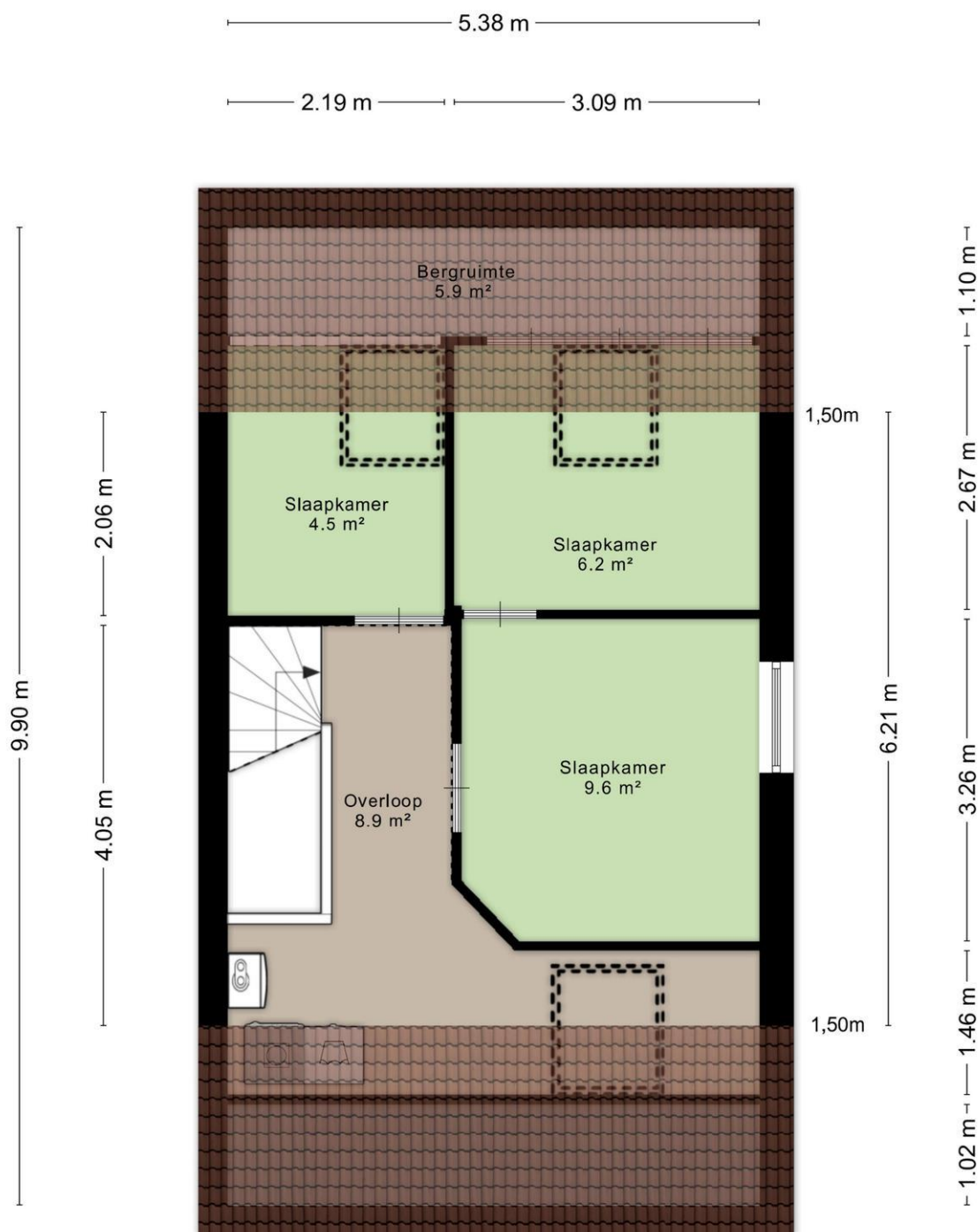
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



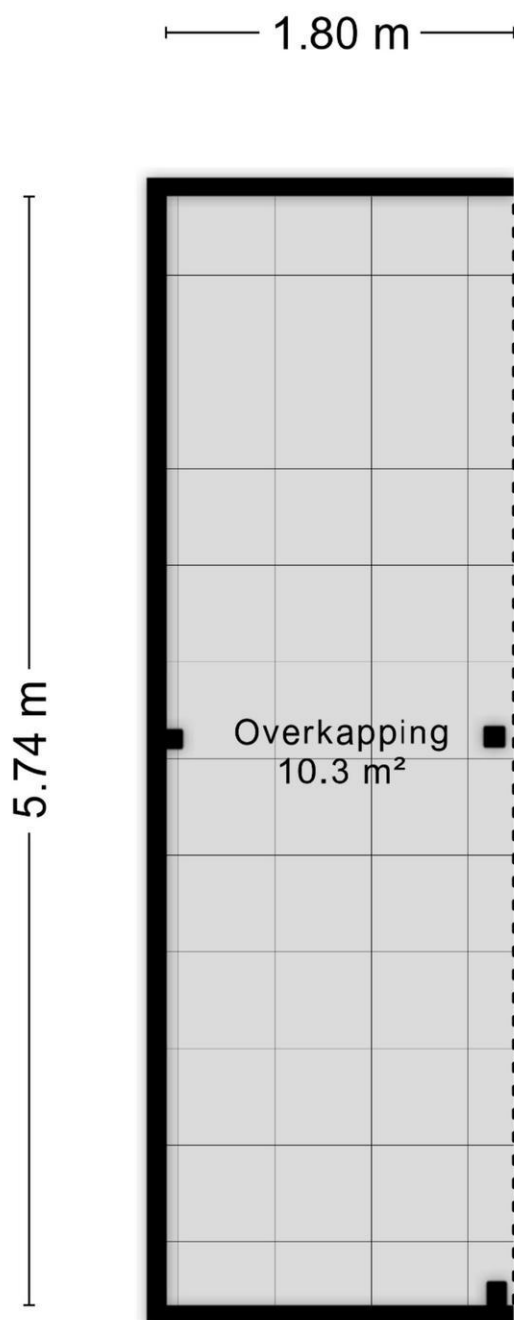
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## 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](http://www.zibber.nl)

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)

