

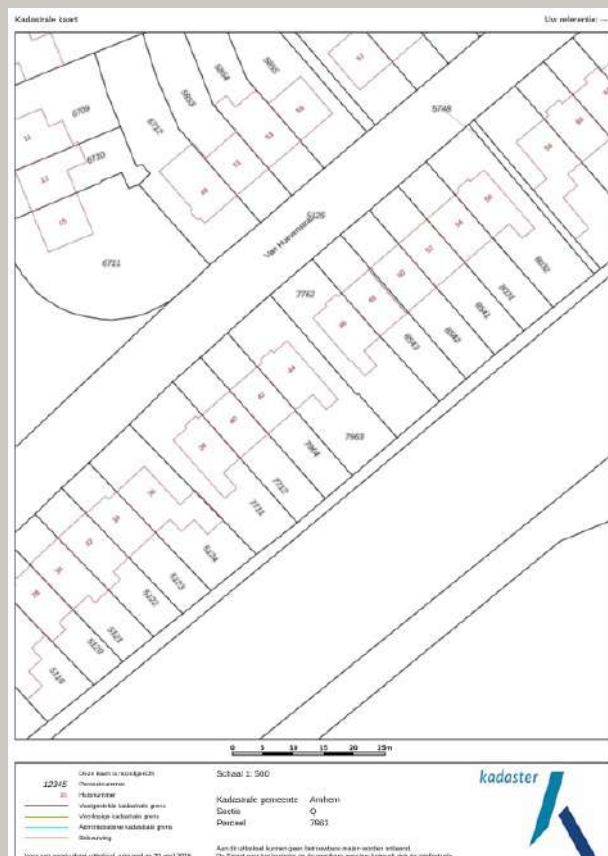
# Van Huevenstraat 44 Arnhem



In de aantrekkelijke wijk Wellenstein gelegen ruime en lichte jaren '50 hoekwoning met vrijstaand stenen berging, oprit en een zonnige tuin op het zuiden met achterom. Door het nemen van tal van energiebesparende maatregelen waaronder volledige isolatie, plaatsing van zonnepanelen en een warmtepomp is energielabel A bereikt met een zeer laag verbruik met hedendaags comfort. De woonkamer met eiken visgraatvloer is L-vormig, heeft een erker aan de voorzijde en geeft toegang tot de achtertuin. De keuken bevindt zich in een uitbouw aan de achterzijde en is voorzien van inbouwapparatuur.

De groene wijk Wellenstein bevindt zich aan de oostzijde van Arnhem Noord en kent een ideale ligging nabij Winkelcentrum Presikhaaf, het centrum van Velp en NS-station Presikhaaf. Landgoed Bronbeek bevindt zich aan de noordzijde, de stadsparken Sacre Coeur en Presikhaaf aan de westzijde.

De netto woonoppervlakte bedraagt 144 m<sup>2</sup> en de perceeloppervlakte is 289 m<sup>2</sup>. De woning is goed onderhouden. Bent u op zoek naar een ideale en instapklare gezinswoning in een leuke wijk nabij scholen en uitvalswegen richting de A12, A50 en A15? Kom dan hier kijken!



Indeling:

Onderverdieping: Provisie- en stookkelder.

Begane grond: Entree/hal met toilet, toegang naar de kelder en trapopgang, L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde en deur naar de tuin en keuken in een mooie uitbouw.

Eerste verdieping: twee ruime slaapkamers, waarvan één met balkon en beide met wastafel, een apart toilet, badkamer met ligbad/douche en vloerverwarming en een derde kamer ideaal als werk- of kinderkamer. Vaste trap naar...:

Tweede verdieping: Overloop met dakkapel aan de voorzijde, slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, zolderruimte met WM- en drogeraansluiting, vliering met extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- Netto woonoppervlakte 144 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 289 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- Volledig gasloos, verwarming via lucht/water warmtepomp;
- Warm water via warmtepompboiler;
- 9 zonnepanelen;
- Grotendeels HR++ glas;
- 2 ruime dakkapellen;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Eigen oprit met voorbereiding voor elektrisch laden;
- Goed onderhouden;
- Zo te betrekken;
- Lichte woning;
- Geweldige woonomgeving.



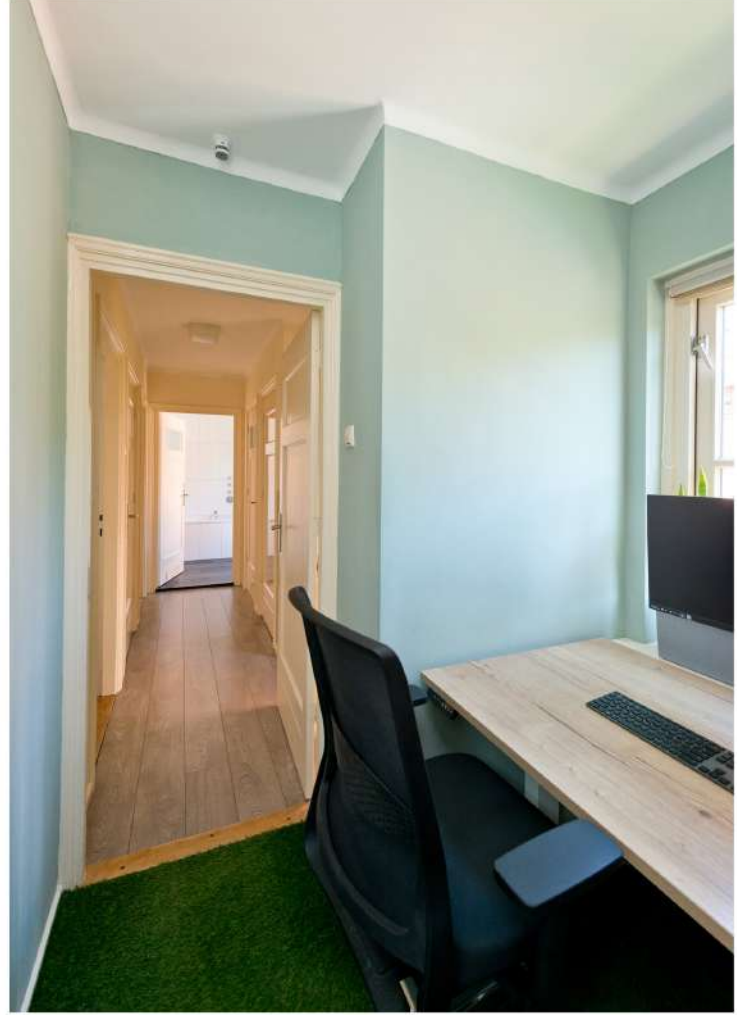




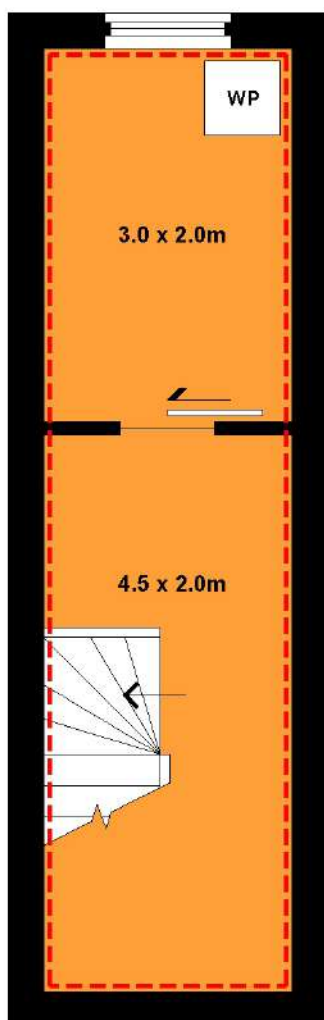








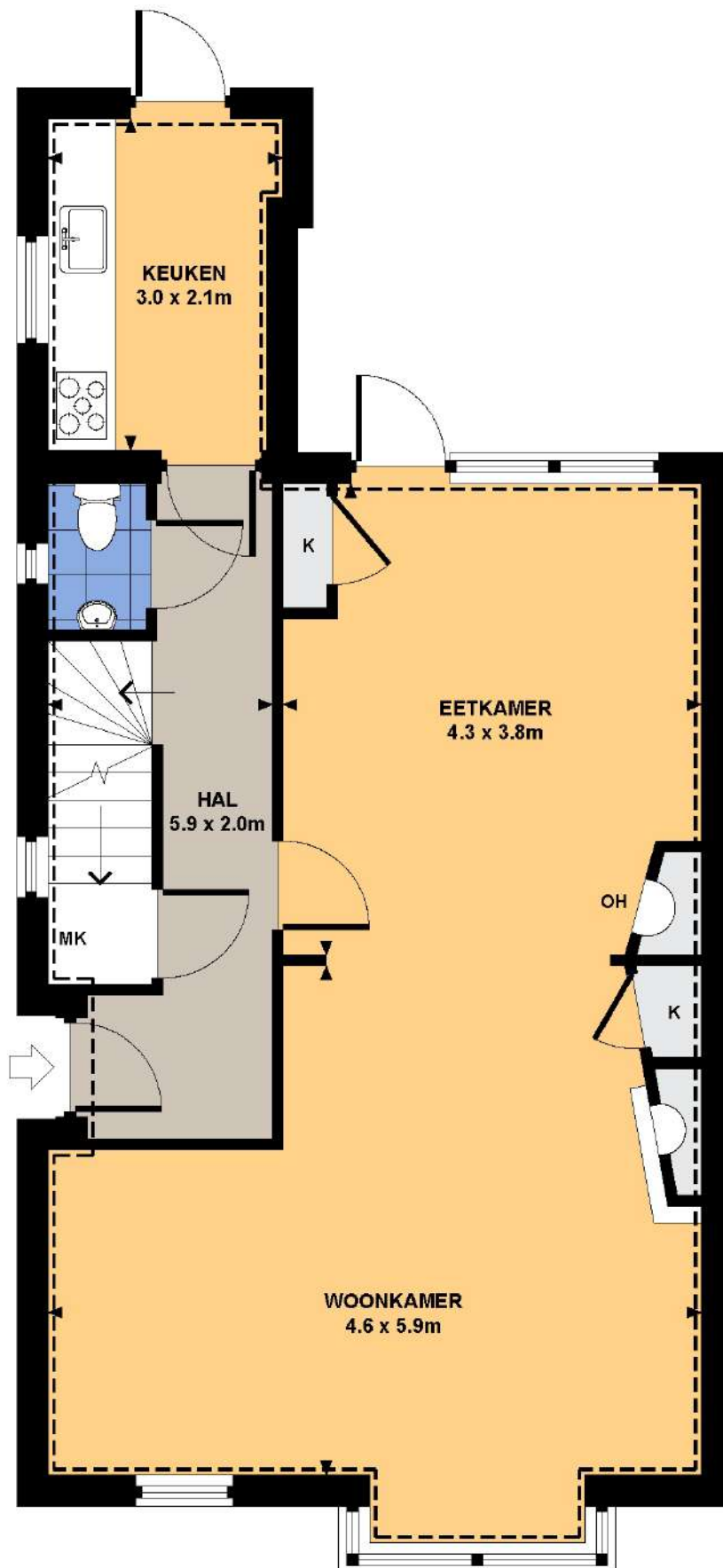




### Kelder, Van Huevenstraat 44 te Arnhem

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. Derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan de plattegronden © Tekenplan.nl

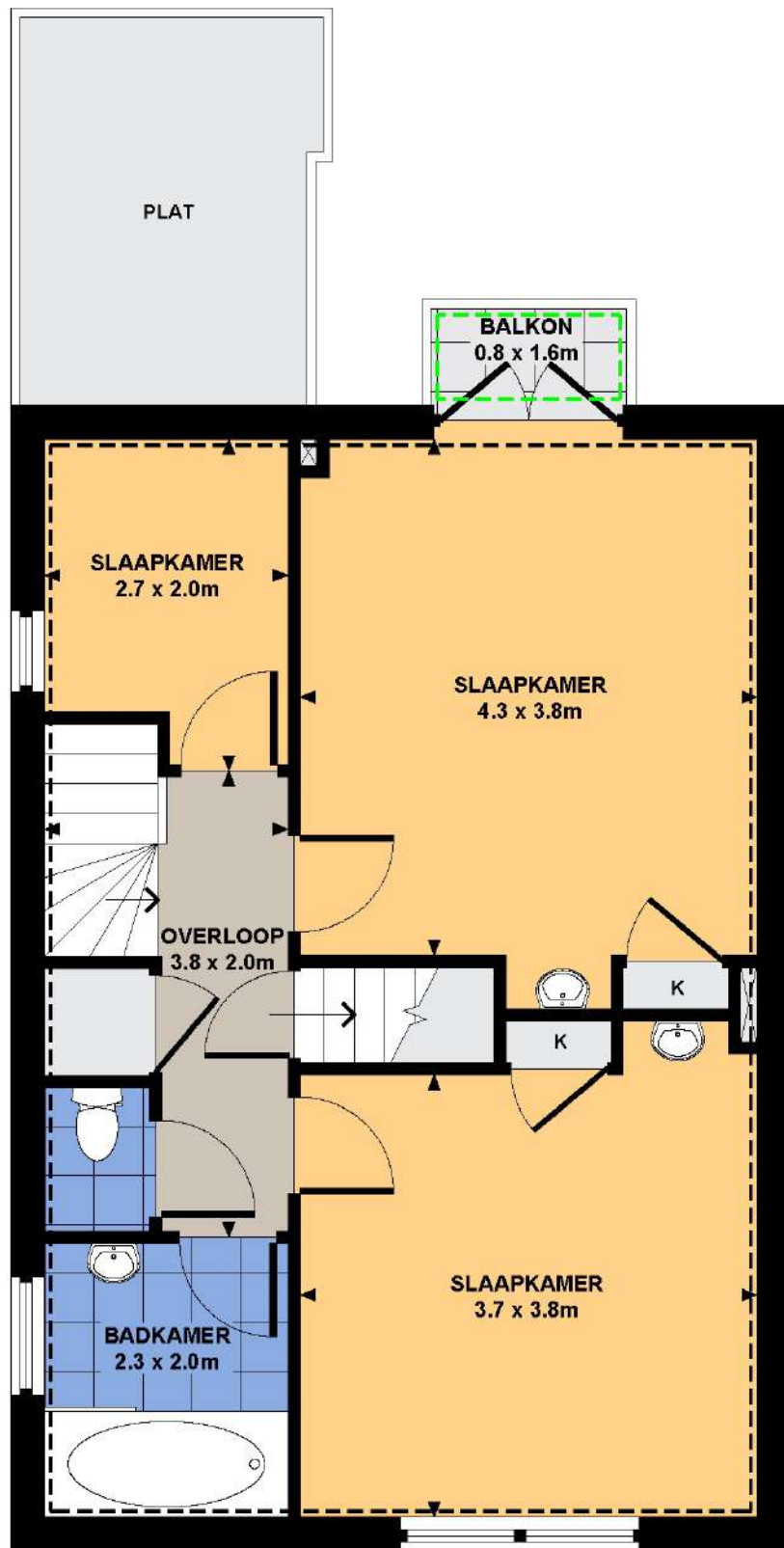
Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Branchebrede meetinstructie	166 m <sup>2</sup>



### Begane grond, Van Huevenstraat 44 te Arnhem

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. Derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan de plattegronden © Tekenplan.nl

Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Branchebrede meetinstructie	166 m <sup>2</sup>



### Eerste Verdieping, Van Huevenstraat 44 te Arnhem

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. Derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan de plattegronden © Tekenplan.nl

Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwggebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Branchebrede meetinstructie	166 m <sup>2</sup>



### Tweede Verdieping, Van Huevenstraat 44 te Arnhem

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. Derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan de plattegronden © Tekenplan.nl

Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Branchebrede meetinstructie	166 m <sup>2</sup>



### Berging, Van Huevenstraat 44 te Arnhem

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden. Derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan de plattegronden © Tekenplan.nl

Gebruiksoppervlakte wonen	144 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwsgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Branchebrede meetinstructie	166 m <sup>2</sup>

# Team Makelaarshuys Kuyk van Oldeniel: Wij staan voor u klaar!



Dit object is in behandeling bij onderstaande makelaar(s):

De heer mr. R.E. (Rob) Kranen

M: 06- 270 628 18

Mevrouw P.B.J.M. (Pauline) Jansen

M: 06 – 523 239 09

U kunt ons op werkdagen bereiken van 8.30 tot 17.00.

Het maken van een afspraak na kantoor tijden en in het weekend doen wij in overleg.

Makelaarshuys Kuyk van Oldeniel

Velperweg 166

6824 MD ARNHEM

026- 361 62 63

[makelaar@kuykvanoldeniel.nl](mailto:makelaar@kuykvanoldeniel.nl)

[www.kuykvanoldeniel.nl](http://www.kuykvanoldeniel.nl)

Ook voor uw NWWI taxatie kunt u bij ons terecht.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

