

TE KOOP



Burgemeester Rietveldstr 36

's-Heerenberg

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.



Burgemeester Rietveldstr 36 'S-Heerenberg

Instapklare hoekwoning met energielabel A, royale tuin en hoogwaardige afwerking op een fijne locatie in het geliefde 's-Heerenberg!

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning waar comfort, duurzaamheid en kwaliteit samenkomen? Dan is Burgemeester Rietveldstraat 36 absoluut een bezichtiging waard! Deze uitstekend onderhouden hoekwoning is de afgelopen jaren op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten!

Met maar liefst 121 m² woonoppervlak, vier volwaardige slaapkamers en een ruim perceel van 330 m² en eigen parkeergelegenheid is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die ruimte en comfort zoekt. Aan de rand van de Achterhoek en direct aan de landgrens met Duitsland ligt het sfeervolle 's-Heerenberg. Een vestingstad waar historie

en gezelligheid samenkomen. Wandel langs het kasteel, geniet van het uitzicht en de landelijke bosrijke omgeving of strijk neer op een terras in het gezellige centrum. Het centrum biedt leuke winkels, supermarkten, gezellige terrasjes en bijzondere bezienswaardigheden.

Een perfecte combinatie van comfortabel wonen en stadse charme dichtbij!

Diverse snelwegen zoals de A12 richting Arnhem, de A18 richting Doetinchem en de A3 richting Oberhausen (D) liggen nabij.

De gevel met moderne kleurstelling geven direct een verzorgde en opgeknapt aanblik. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind, sfeervolle borders met beplanting en nette bestrating. Aan de zijkant van de woning bevinden zich bovendien twee fijne parkeerplaatsen op eigen terrein.

Binnen word je verwelkomd in een nette hal met meterkast, garderobe en toiletruimte.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prettig zicht op de voortuin en straat. Deze ruimte heeft gestucte wanden en plafonds en een open karakter waardoor het divers in te richten is. Er is voldoende plaats voor een grote hoekbank met daarbij een luie stoel om in te lezen, tevens is er genoeg ruimte voor jouw home cinema en geluidsinstallatie. De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een massief houten vloer (2002) wat zorgt voor een warme en rustige uitstraling. De aanwezige airconditioning (2022), zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte wat in verbinding staat met de keuken met zicht op de overkapping en achtertuin. Goed om te weten: de meubelen op de begane grond zijn ter overname met uitzondering van het bankstel.

De woning is voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen (2018) van een gerenommeerd merk met een stijlvolle schuine afwerking. Deze kozijnen combineren een verzorgde uitstraling met optimaal wooncomfort dankzij HR++ beglazing en geluidsisolerende eigenschappen (klasse 2). De warme kleurstelling – crème (RAL 9001) voor de vaste delen en antraciet (RAL 7016) voor de draaiende delen, beide met een subtiele houtnerfstructuur – geeft de woning een eigentijdse en verzorgde uitstraling.

Voor extra comfort en gebruiksgemak zijn de kozijnen voorzien van zes aluminium ventilatieroosters, zes inzethorren en een praktische plissé hordeur bij de achterdeur. De voordeur is uitgevoerd als moderne projectdeur met melkglas, brievenbus en een elegante RVS staafgreep. Uiteraard voldoen de kozijnen aan het Politiekeurmerk SKG** en zijn er extra cilinders aanwezig voor een veilig gevoel.

De moderne keuken (2020) in

(hoek)wandopstelling is een echte eyecatcher compleet met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur waaronder een oven met magnetron, koel-vriescombinatie, geïntegreerde vaatwasser en een inductiekookplaat. Daarnaast beschikt de keuken over een Quooker kraan en een afzuigkap met sfeerverlichting. Het werkblad en de vloertegels zorgen voor een strakke en verzorgde uitstraling.

Hier kook je met plezier terwijl je in contact blijft met de rest van de woning en zicht hebt op de tuin.

Op de eerste verdieping tref je drie nette slaapkamers voorzien van gestucte wanden en plafonds en rolluiken - ideaal voor een gezin, thuiswerken of hobby's. Twee van de slaapkamers zijn bovendien uitgerust met airconditioning (2022), wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen en een aangenaam binnenklimaat het hele jaar door. De moderne badkamer is eveneens geheel vernieuwd (2018) en voorzien van een strakke inrichting met een wastafelmeubel met wasbak, designradiator, spiegelkast, inloopdouche met regendouche, mechanische ventilatie en een vrij hangend toilet.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. De voorzolder is voorzien van een wasruimte, cv-opstelling (2021), omvormer (2022) en bergruimte. De tweede verdieping is volledig gerenoveerd (2023) en biedt een volwaardige vierde slaapkamer of werkplek. Hierbij is gebruik gemaakt van Isobouw dakplaten, afdekstrips en balkstrips. Daarnaast is er een Velux dakraam geplaatst met verduisterend rolgordijn en buitenzonwering. Ook bevindt zich hier airconditioning (2023) wat zorgt voor extra comfort op deze verdieping.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de royale fraai aangelegde achtertuin van maar liefst 161 m². Wat een heerlijke buitenruimte! Deze verzorgde achtertuin is een fijne plek waar comfort en sfeer samenkomen. De combinatie van onderhoudsvriendelijke bestrating, een strak kunststofgazon voor een moderne, verzorgde uitstraling.

Dankzij de diepte en breedte geniet je hier optimaal van het buitenleven. De geplaatste aluminium overkapping (2017) van maar liefst 21 m², maakt het mogelijk om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten. Het ruime zitgedeelte biedt volop plek voor een comfortabele loungeset of een grote eettafel, zodat je hier met vrienden en familie eindelijk kunt tafelen, borrelen of van een kop koffie kunt genieten onder de overkapping. Een echte toevoeging aan het wooncomfort!

Door de gunstige ligging profiteer je volop van de zon, terwijl de hoge schuttingen en een toegangspoort zorgen voor veel privacy en veiligheid. Achterin de tuin bevindt zich een dubbele schuur met overkapping met voldoende ruimte voor tuingereedschap of hobbyspullen of het droog stallen van fietsen en tuinmeubilair.

Bovendien blijft de tuintafel met stoelen en de diepvrieskist in de schuur achter, wat direct extra gemak biedt voor de nieuwe bewoners.

Dit alles maakt het een moderne, duurzame en tot in detail afgewerkte hoekwoning op een fijne locatie in 's-Heerenberg!

Ben jij op zoek naar een woning waar alles al is gedaan? Dan is Burgemeester Rievelstraat 36 absoluut een bezichtiging waard. Bel voor een afspraak en kom de sfeer zelf ervaren!

bouwjaar : 1965
grondmaat : 330 m²
woonopp.: 121 m²
inhoud: 453 m³

INDELING:

begane grond: entree/hal met meterkast en garderobe, toiletruimte deur naar woonkamer met eetgedeelte met airconditioning, open keuken in hoekopstelling met veel bergruimte, toegang tot tuin met overkapping

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met een inloopdouche, wastafels met meubel en toilet

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken,

voorzolder met wasruimte, CV-opstelling en bergruimte, vierde slaapkamer met een grote dakramen en schuifkasten

BIJZONDERHEDEN:

- nette instapklare hoekwoning met 4 slaapkamers, 121 m² woonoppervlak op een perceel van 330 m²;
- vernieuwde gevelbekleding van Keralit aan de voor- en achterzijde (2017);
- energielabel A (datum van registratie 25-04-2026);
- CV-installatie Vaillant ECO tec plus 23-28 in eigendom (2021);
- 12 x 370 Wp full black zonnepanelen, geplaatst in eigendom (2022);
- dakisolatie van Isobouw dakplaten met een R-waarde van 2,5 (2025);
- teruglevering zonnepanelen 4.640 kWh (2025);
- 3 airco-installaties met Wifi-bediening (2022 en 2023);
- toiletrenovatie op begane grond uitgevoerd (2018);
- vloerisolatie begane grond met certificaat (2019);
- rondom zijn er elektrische rolluiken aangebracht m.u.v. badkamer;
- vloerbedekking trap en overloop (2019);
- de woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met voldoende parkeergelegenheid. School, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand;
- aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 425.000= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	330 m ²
Inhoud	453 m ³
Bouwjaar	1965

Vraagprijs

€ 425.000 k.k.





























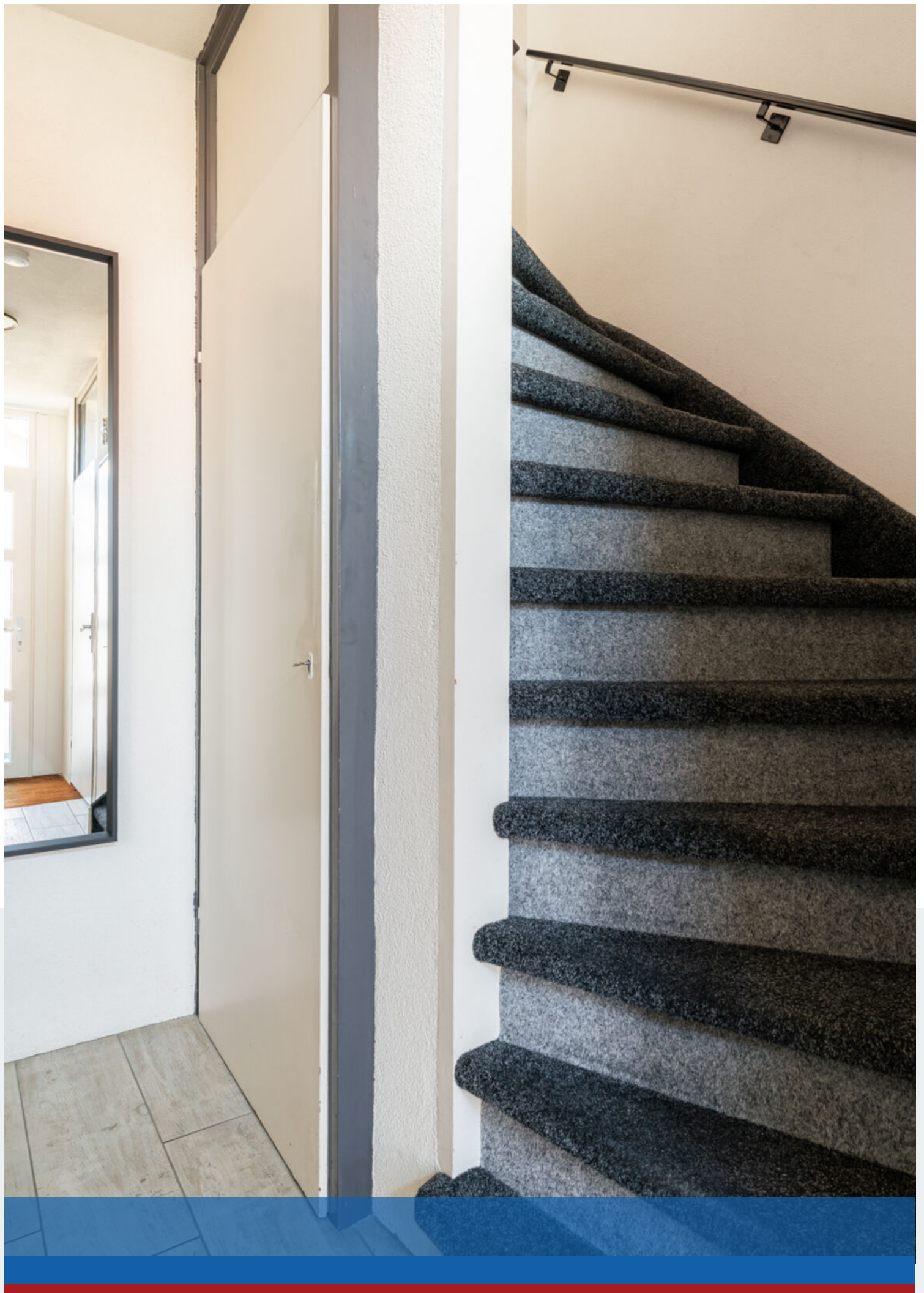






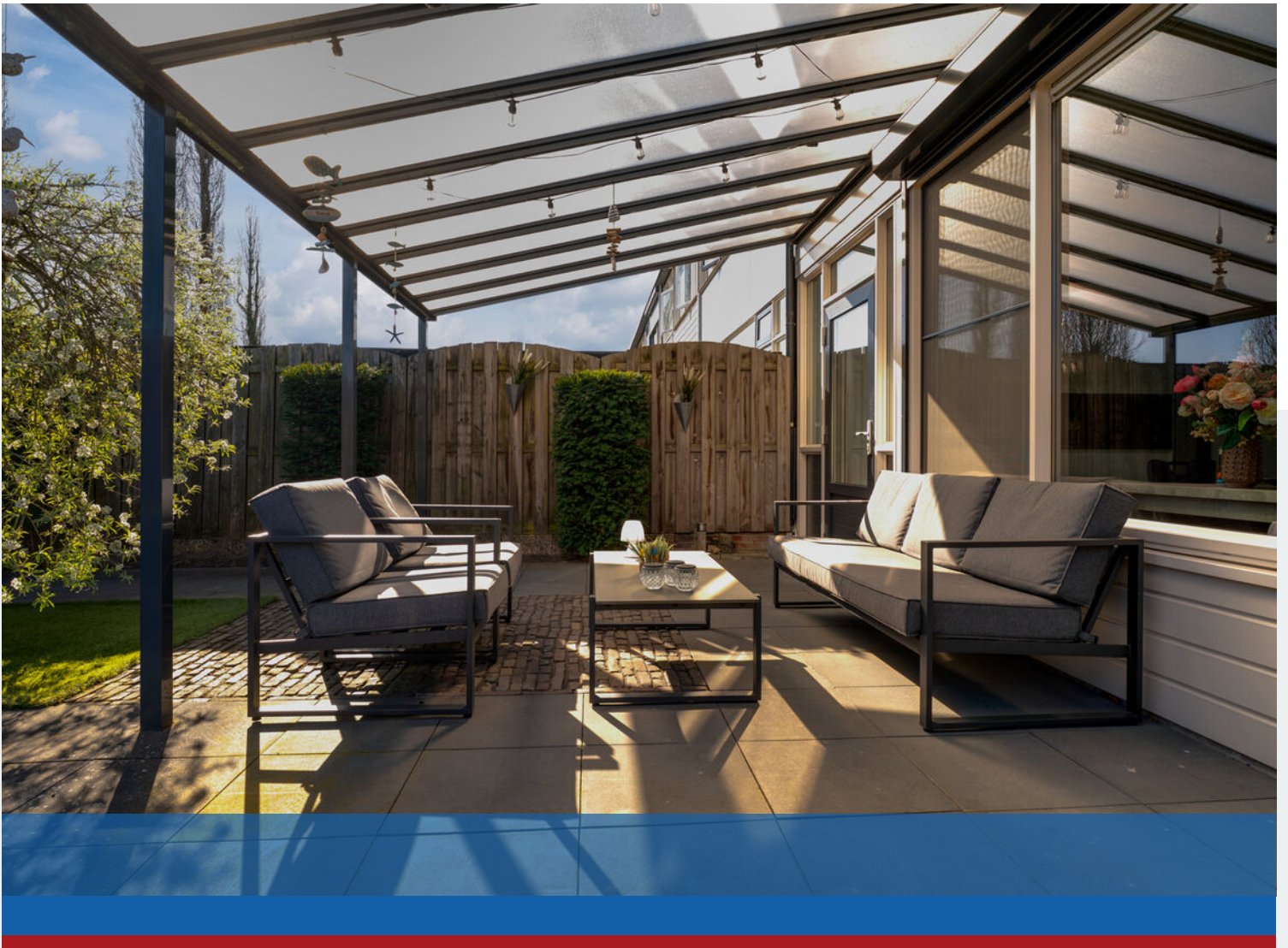




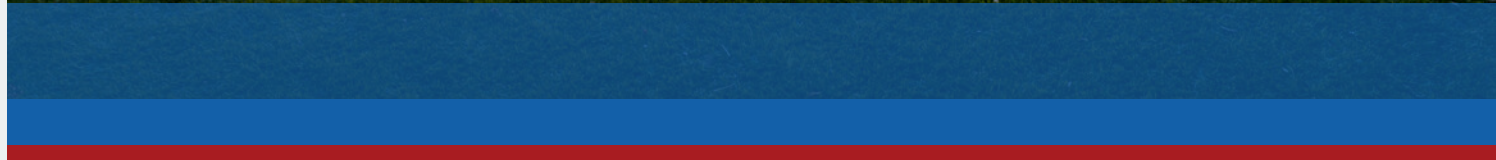








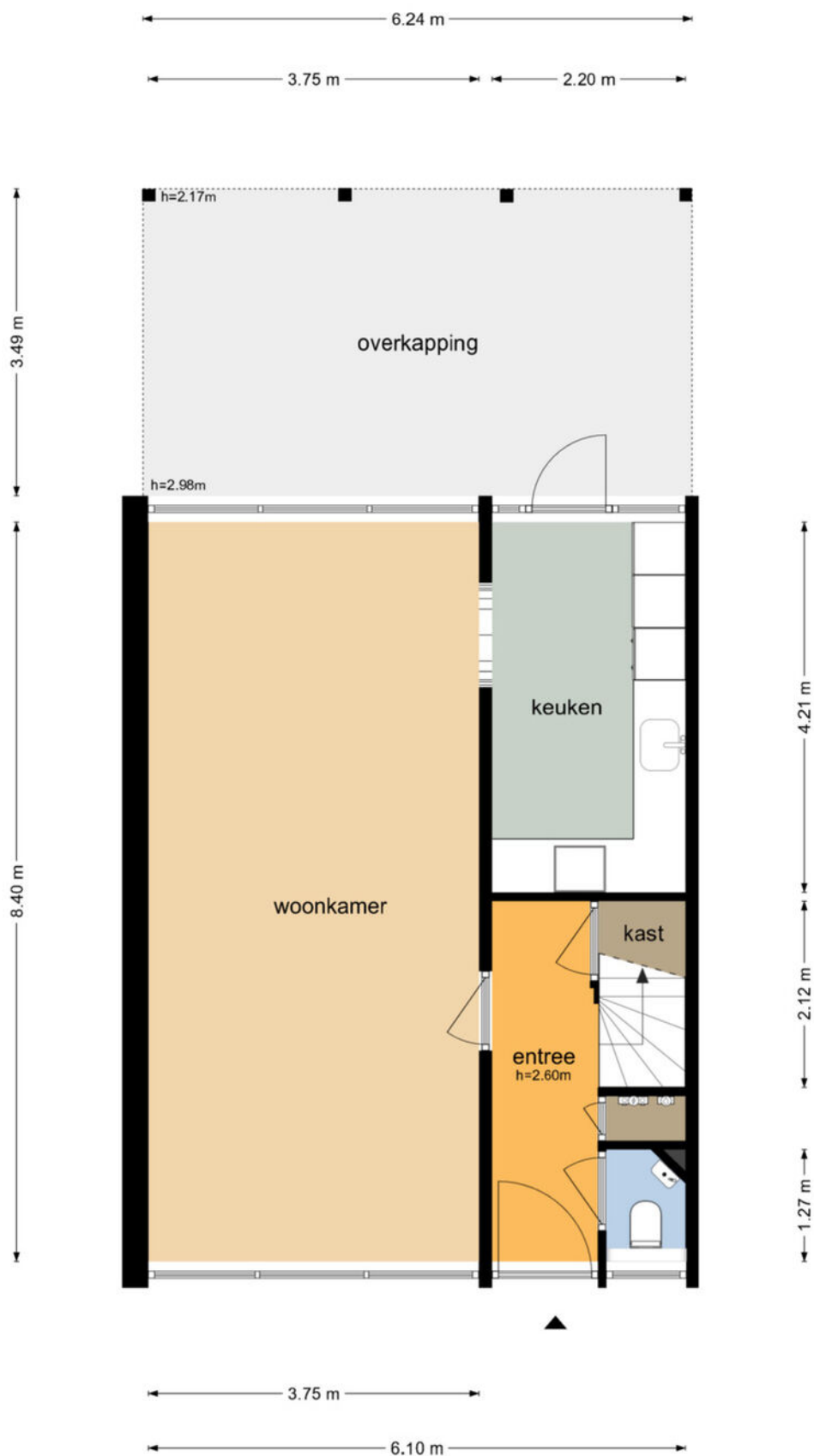




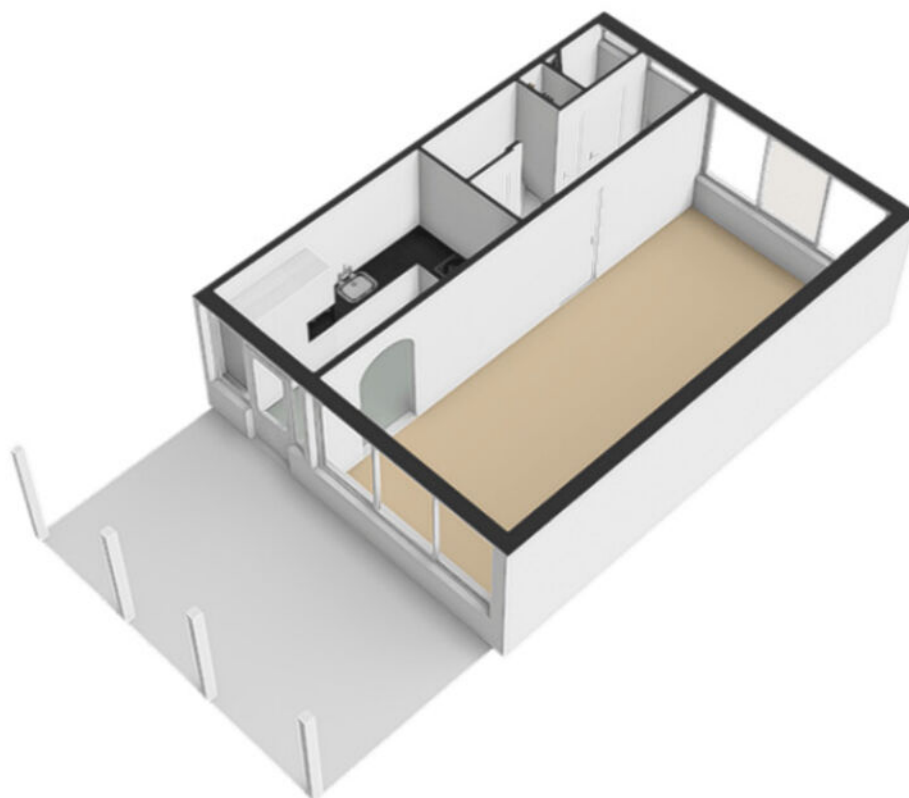




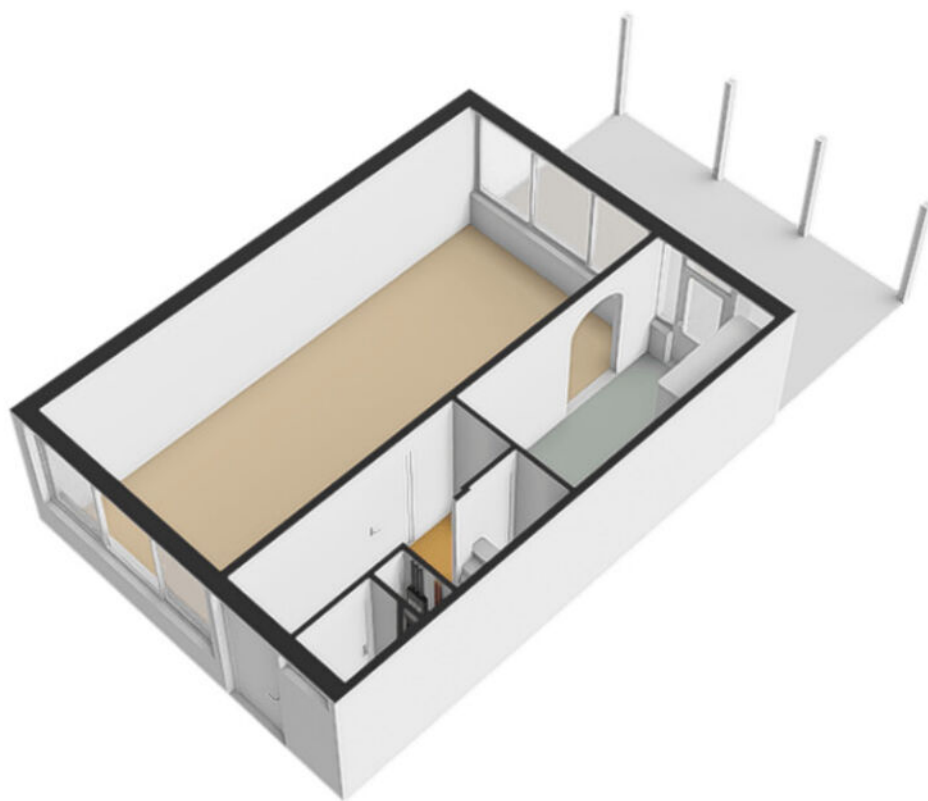
Burg.Rietveldstraat 36 - 's-'Heerenberg
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

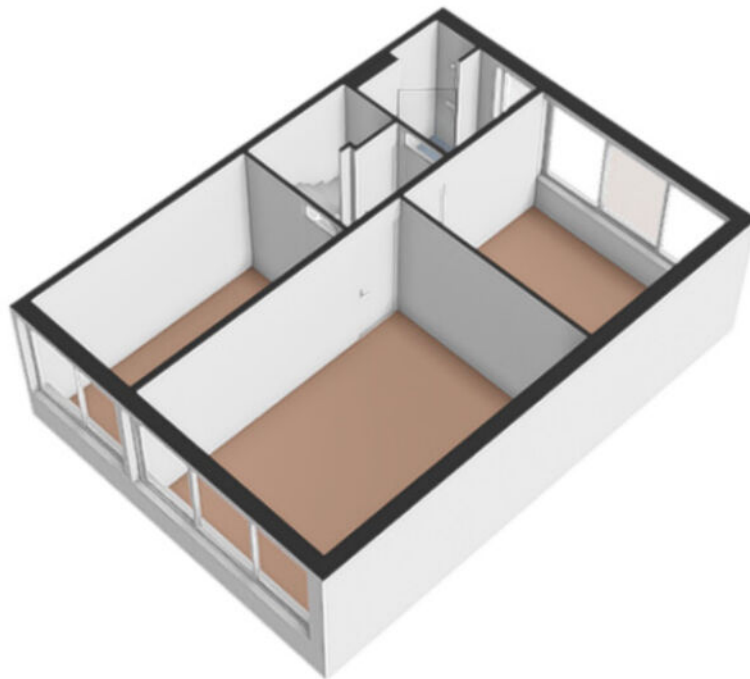


Plattegrond

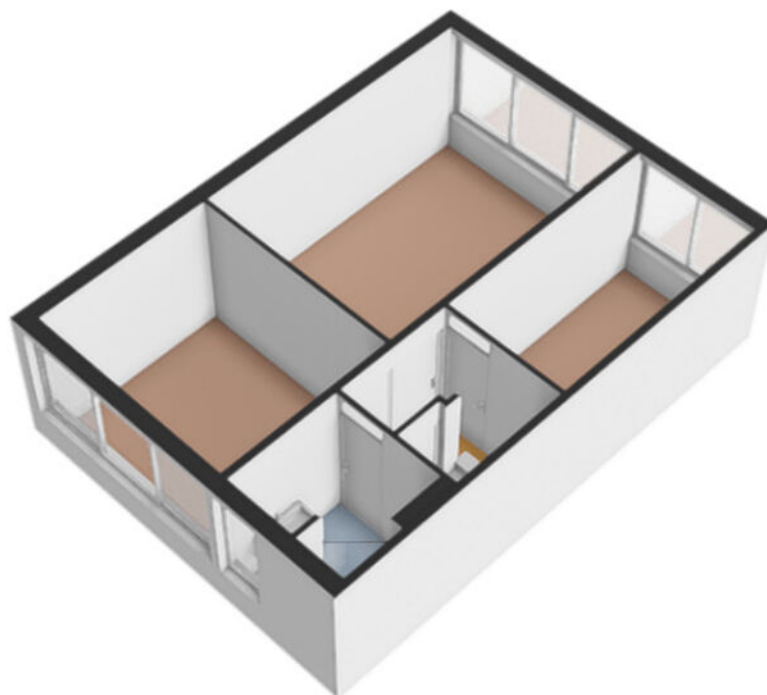
Burg.Rietveldstraat 36 - 's-Heerenberg
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

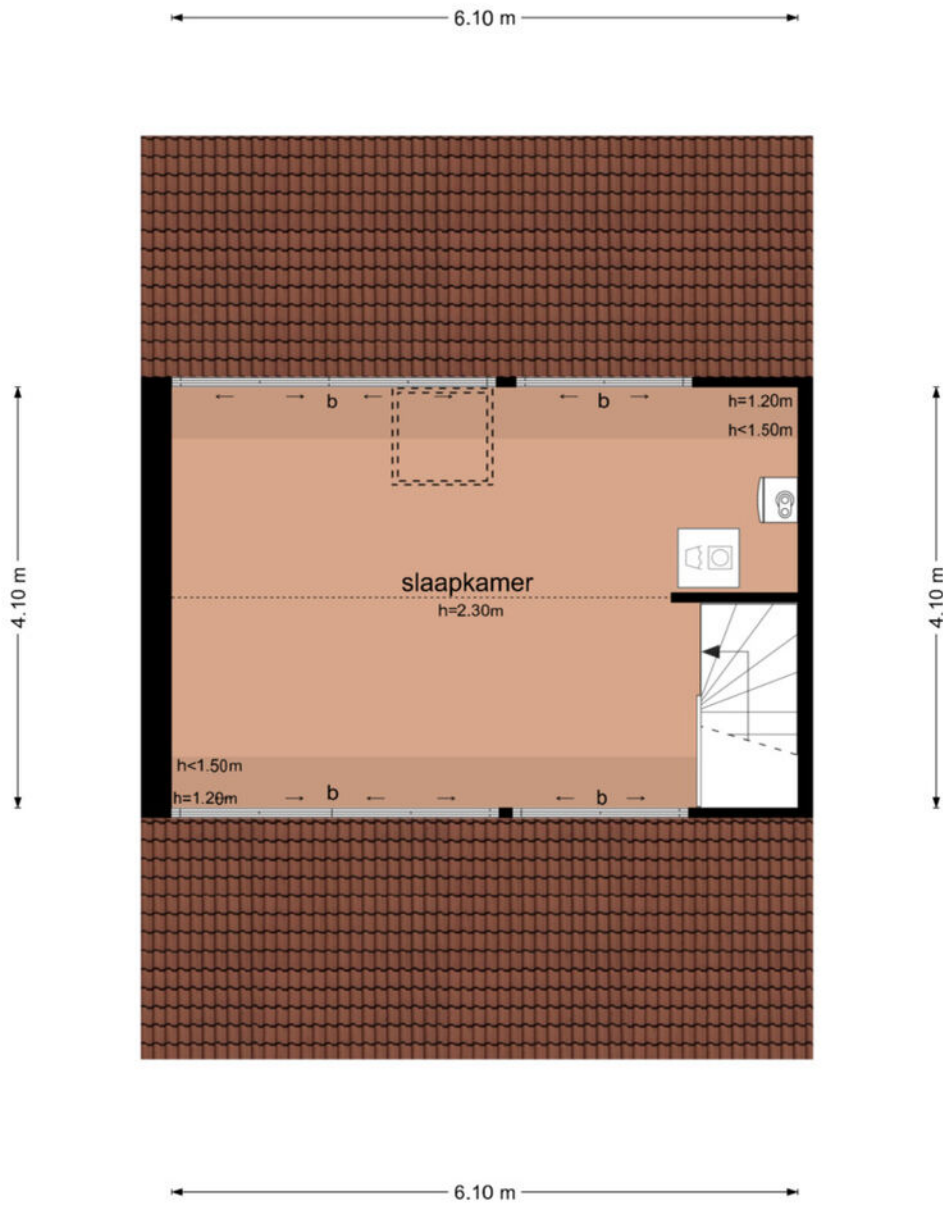


Plattegrond

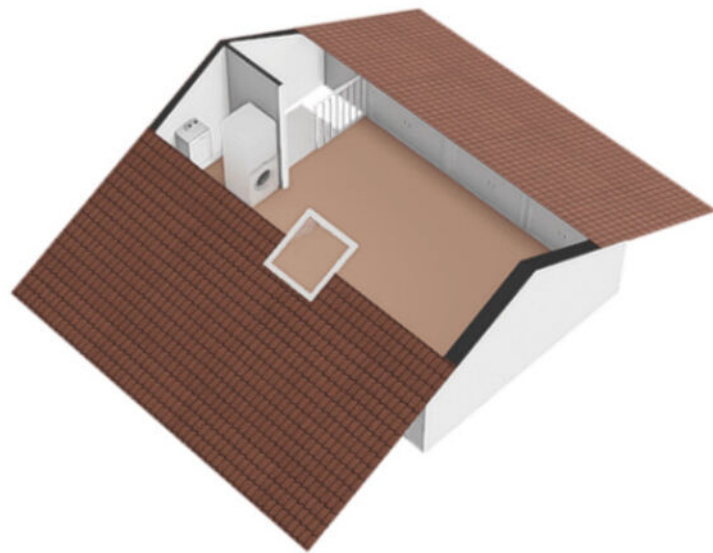


Plattegrond

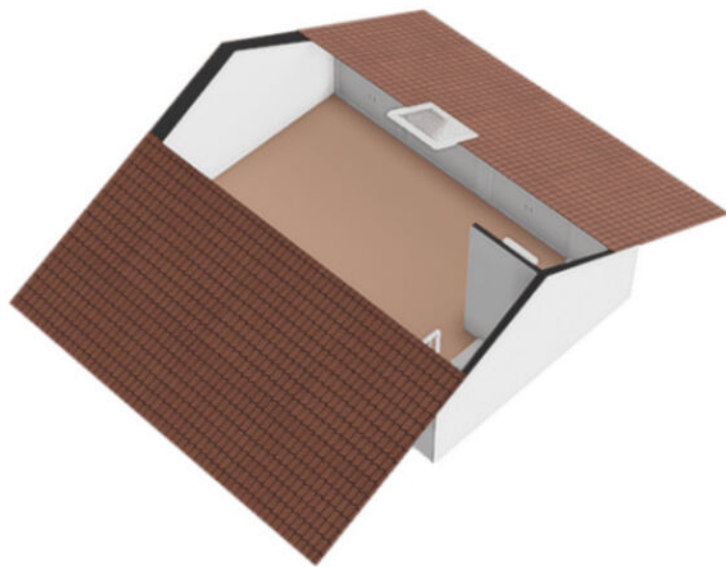
Burg.Rietveldstraat 36 - 's-Heerenberg
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond



Plattegrond

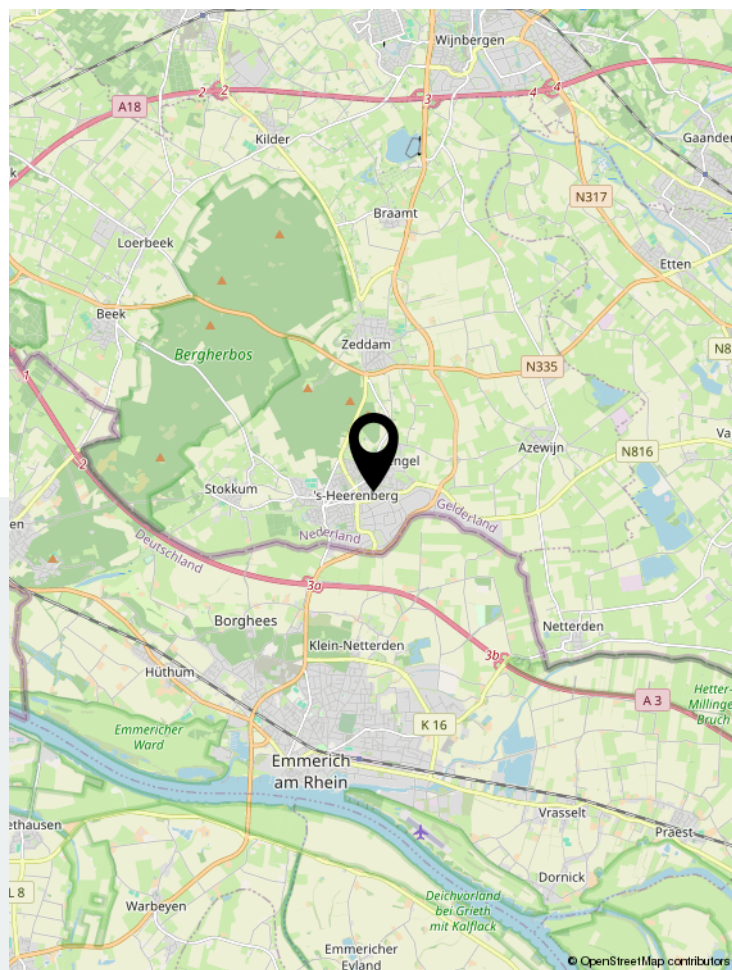
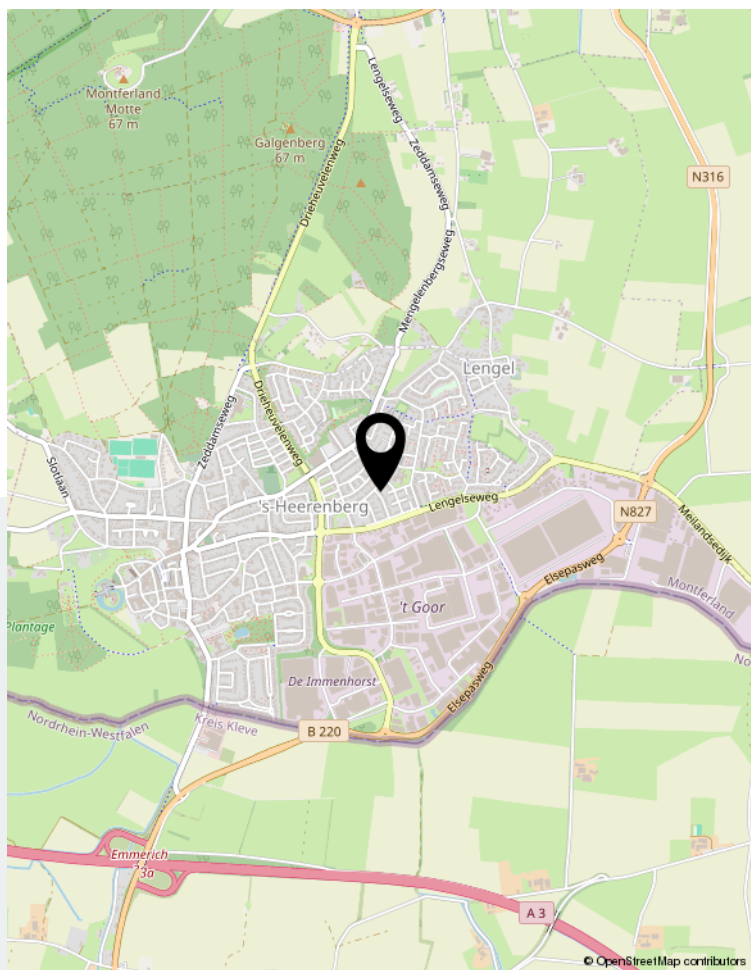
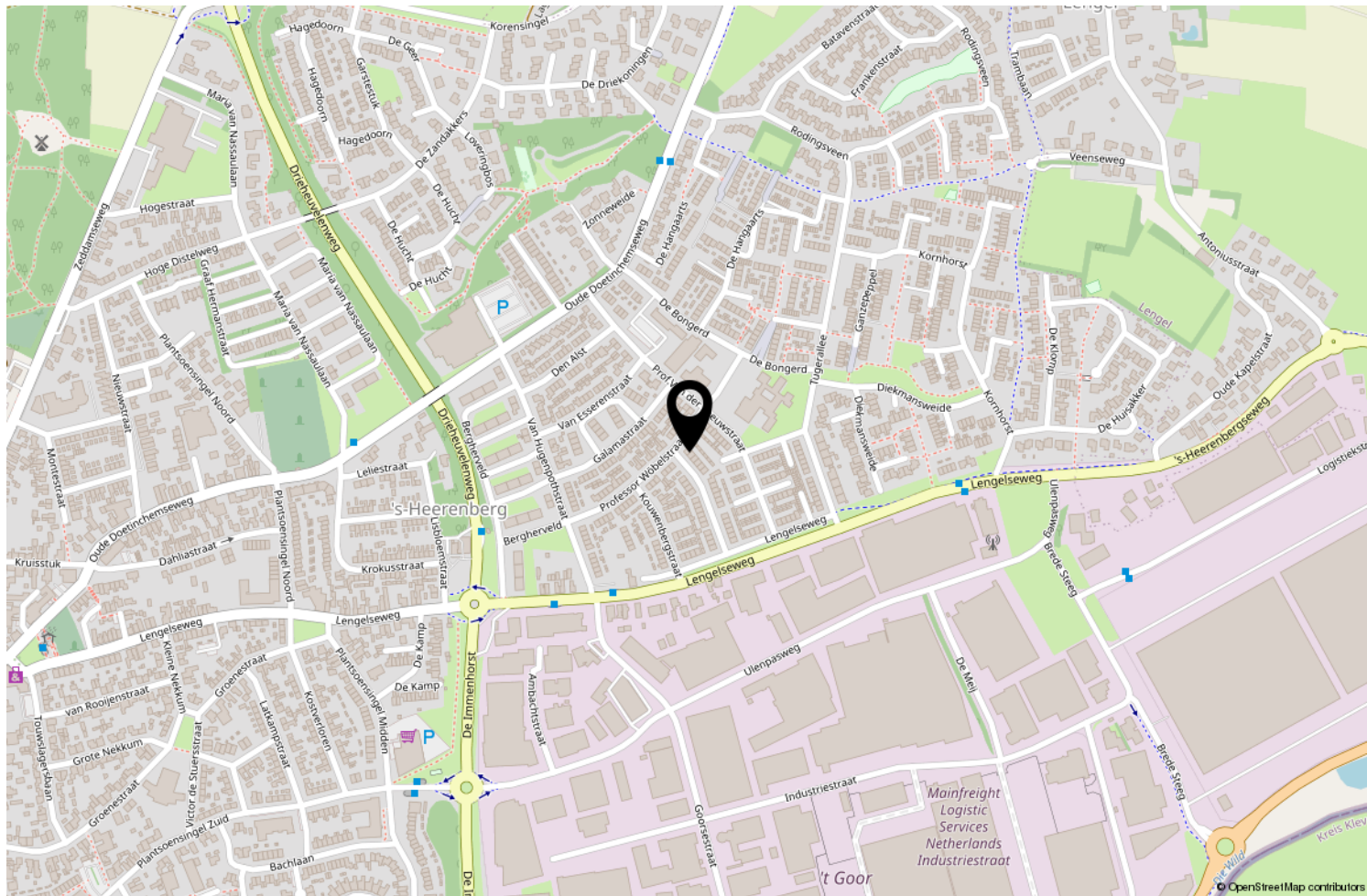


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Bergh</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1759</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadaster</p>
---	---	--------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- plisségordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Novilon (vinyl)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Interesse?
Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink & Koenders
MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl