



**Via Alost 17, 6661 JX Elst**

**Vraagprijs € 525.000,- k.k.**

Vrij wonen aan het water in een royale tussenwoning met een ruime woonkamer, een open keuken, 3 ruime slaapkamers, een berging en een eigen parkeerplaats! Deze mooie tussenwoning ligt aan de voor- en achterzijde uitzonderlijk vrij. Aan de voorzijde bevindt zich een heerlijk terras met een fraai uitzicht over het water. Met alleen een aangrenzend fiets- en wandelpad is er geen autoverkeer voor de deur: u zit hier dus altijd rustig. Aan de achterkant van de woning bevindt zich een fijne achtertuin met een ruime houten berging. Deze grenst aan een doodlopende weg, waar u uw auto kunt parkeren op uw eigen oprit. Op slechts een steenworp afstand ligt het prachtige natuurpark Lingezen, ideaal om te wandelen, fietsen, picknicken of vogels te spotten.

Gebouwd in 2007, heeft een woonoppervlak van 143 m<sup>2</sup> en staat op een perceel van 149 m<sup>2</sup>. Vanzelfsprekend is de woning optimaal geïsoleerd en dus energiezuinig. Het heeft een energielabel A.

#### Wonen in Westeraam

De woning bevindt zich in de geliefde en groene wijk Westeraam, een kindvriendelijke woonwijk met volop speelvoorzieningen, scholen, een supermarkt en een kinderdagverblijf. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend, met snelle verbindingen naar de A15, A50, A325 én het NS-station met regelmatige aansluitingen naar Nijmegen en Arnhem.

Maak nu snel een vrijblijvende afspraak voor een bezichtiging. Wij leiden u graag rond.

#### 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: Hal, de meterkast en een "zwevend" toilet met een fonteintje.

Ruime woonkamer van 37 m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar de achtertuin toe.

Open keuken van 12 m<sup>2</sup> met een nette, L-vormige inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koel-/vriescombinatie,
- Vaatwasser,
- Combi magnetron,
- 5 pits gasstel en een afzuigkap.

Via de keuken heeft u middels openslaande deuren toegang tot de voortuin.

Begane grond met een plavuizenvloer met vloerverwarming.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 2 slaapkamers en de badkamer.

2 mooie ruime slaapkamers van 12 en 22 m<sup>2</sup>. Deze kunt u weer terugbrengen naar 3 slaapkamers.

Keurige, lichte, geheel betegelde badkamer met een ligbad, een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Verdieping met een laminaatvloer.

2e Verdieping: Overloop met cv-, was-, en bergruimte. Werk-/hobbyruimte.

3e slaapkamer van 14 m<sup>2</sup>. Op deze verdieping kunt u nog een extra slaapkamer realiseren.

Verdieping met een laminaatvloer.

#### TUIN

Achtertuin: Keurige tuin met een terras, borders en een achterom. Grenzend aan de tuin bevindt zich de berging en parkeerplaats. De tuin is gelegen op het noordwesten.

Voortuin: Gezellige zonnige voortuin op het zuidoosten uitkijkend over een waterpartij.

**BIJGEBOUWEN**

Vrijstaande houten berging van 9 m<sup>2</sup> 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: 149 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 143,10 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 8,70 m<sup>2</sup>.

Bruto vloeroppervlak woning: 172.10 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 506,82 m<sup>3</sup>.

**ALGEMENE GEGEVENS**

Bouwjaar: 2007.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Buitenkraan. Elektrisch zonnescerm.

**VERWARMING - ELEKTRA**

Verwarming: Remeha Avanta HR Combiketel 2021.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

**ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN**

Energie label: A – Geldig tot 03-05-2036.

Isolatievoorzieningen: Volledig geïsoleerd.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 12-10-2014 - 11-10-2025: 1.214 m<sup>3</sup> (2 personen).

Jaarverbruik elektra 12-10-2014 - 11-10-2025: 2.888 kWh (2 personen).

**AANVAARDING**

In overleg.

**VRAAGPRIJS**

€ 525.000,-- 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.

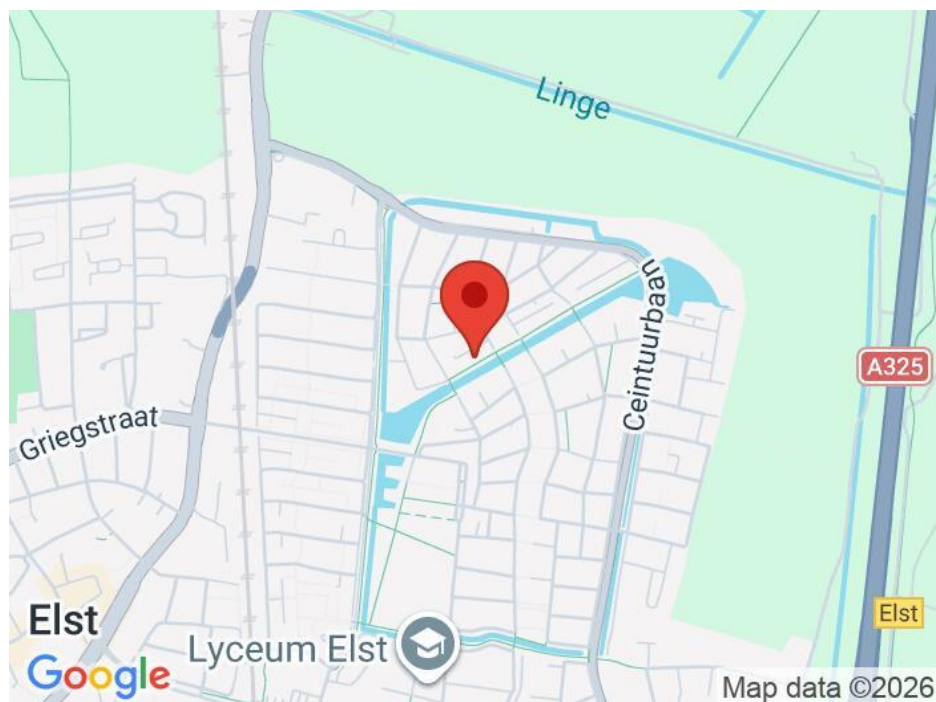
Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar! 026 383 03 30

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 525.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 507 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 149 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2007
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m <sup>2</sup>
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Via Alost 17  
6661 JX ELST



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



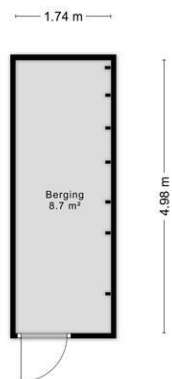
## Foto's



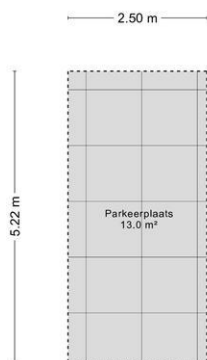
## Foto's



## Foto's



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



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



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



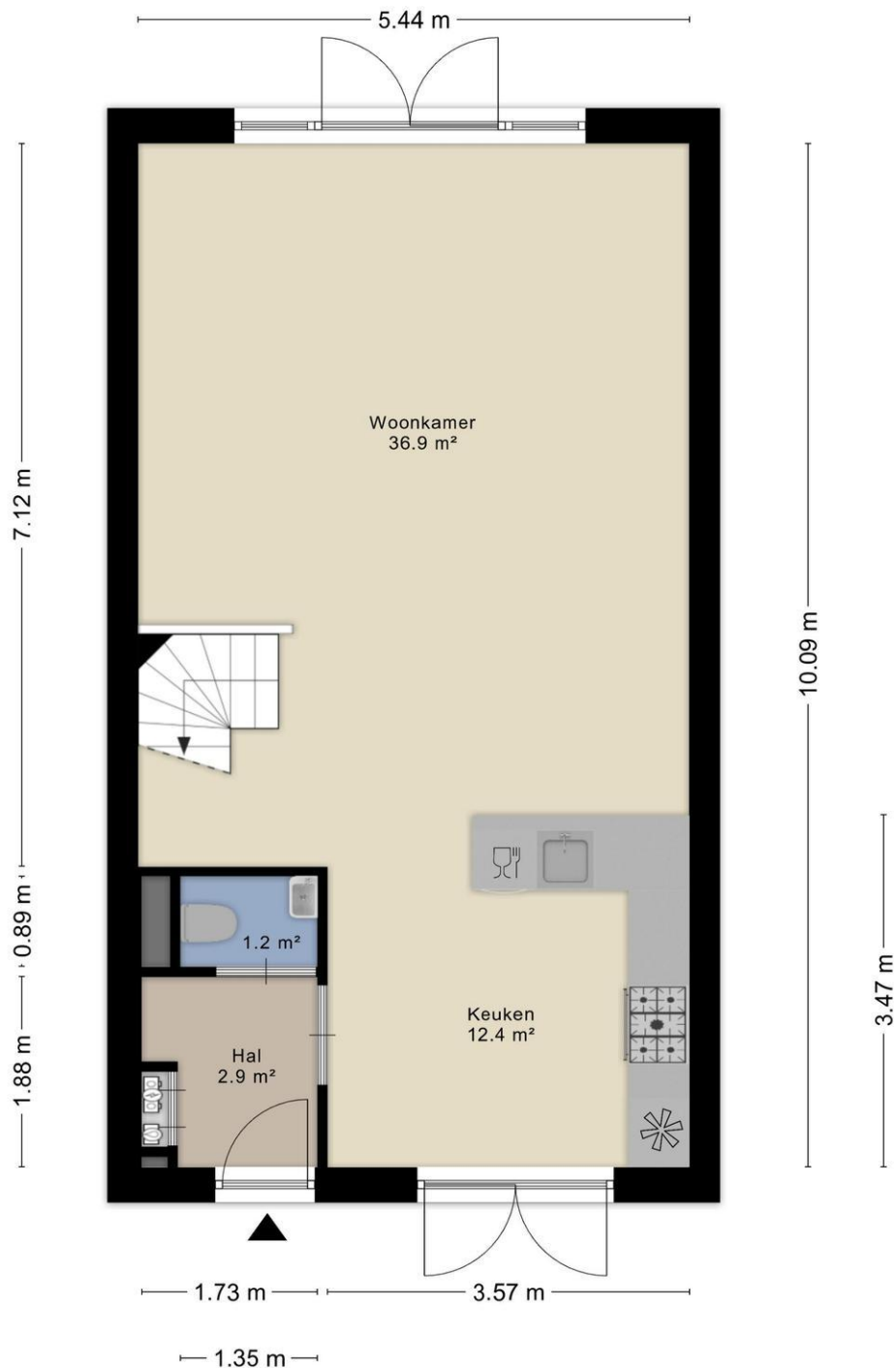
## Foto's



## Foto's

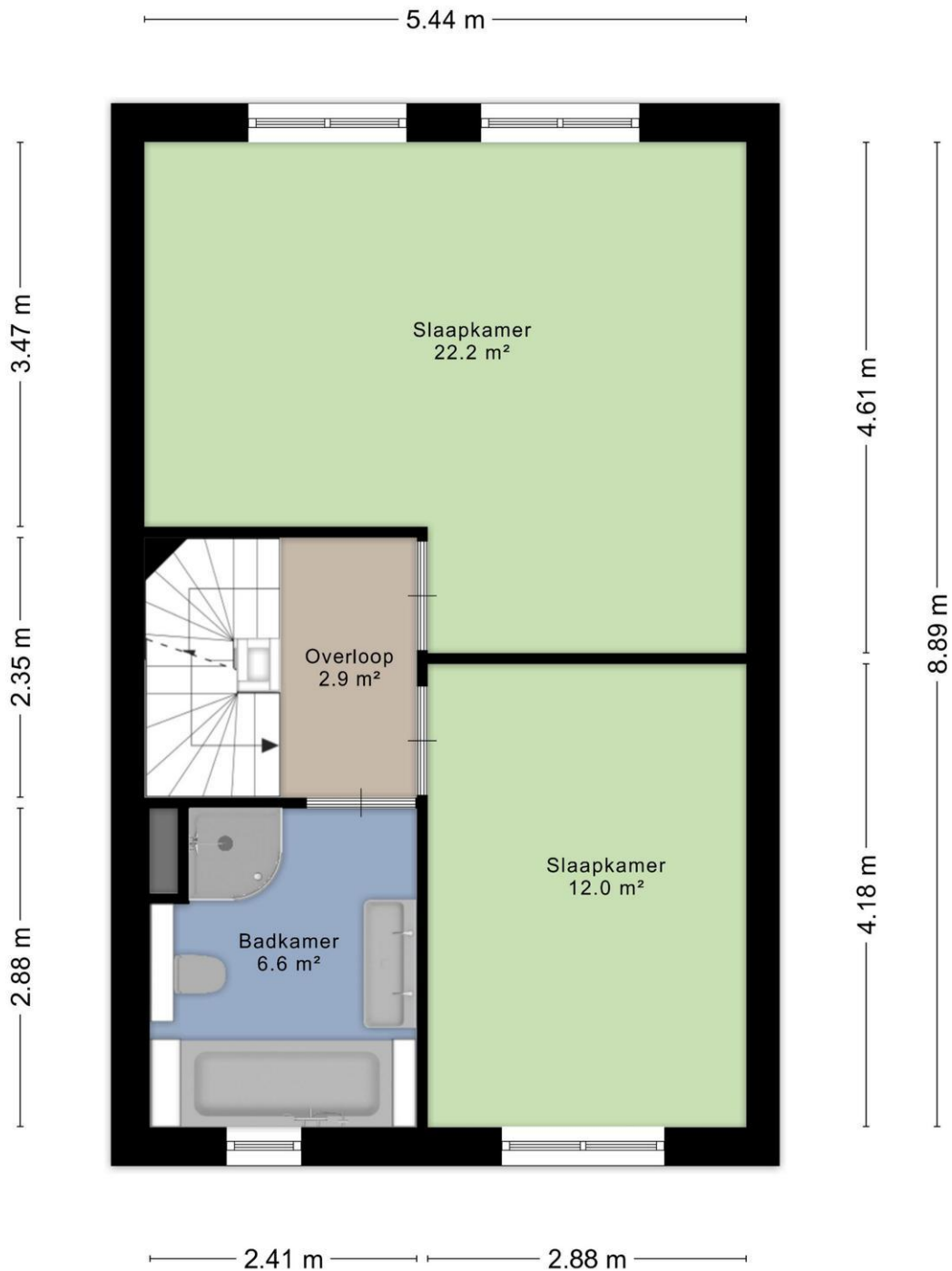


## Plattegrond



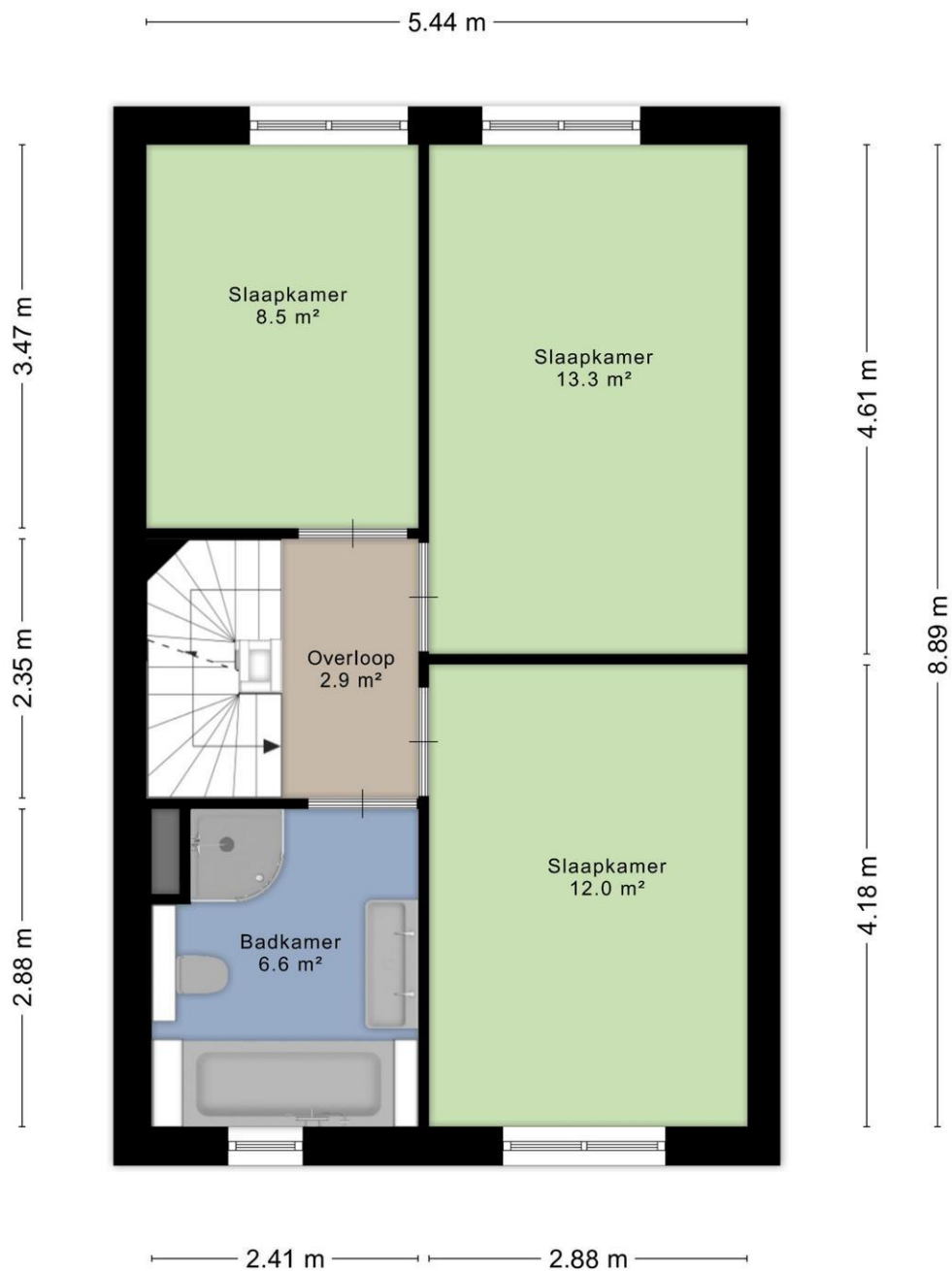
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



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

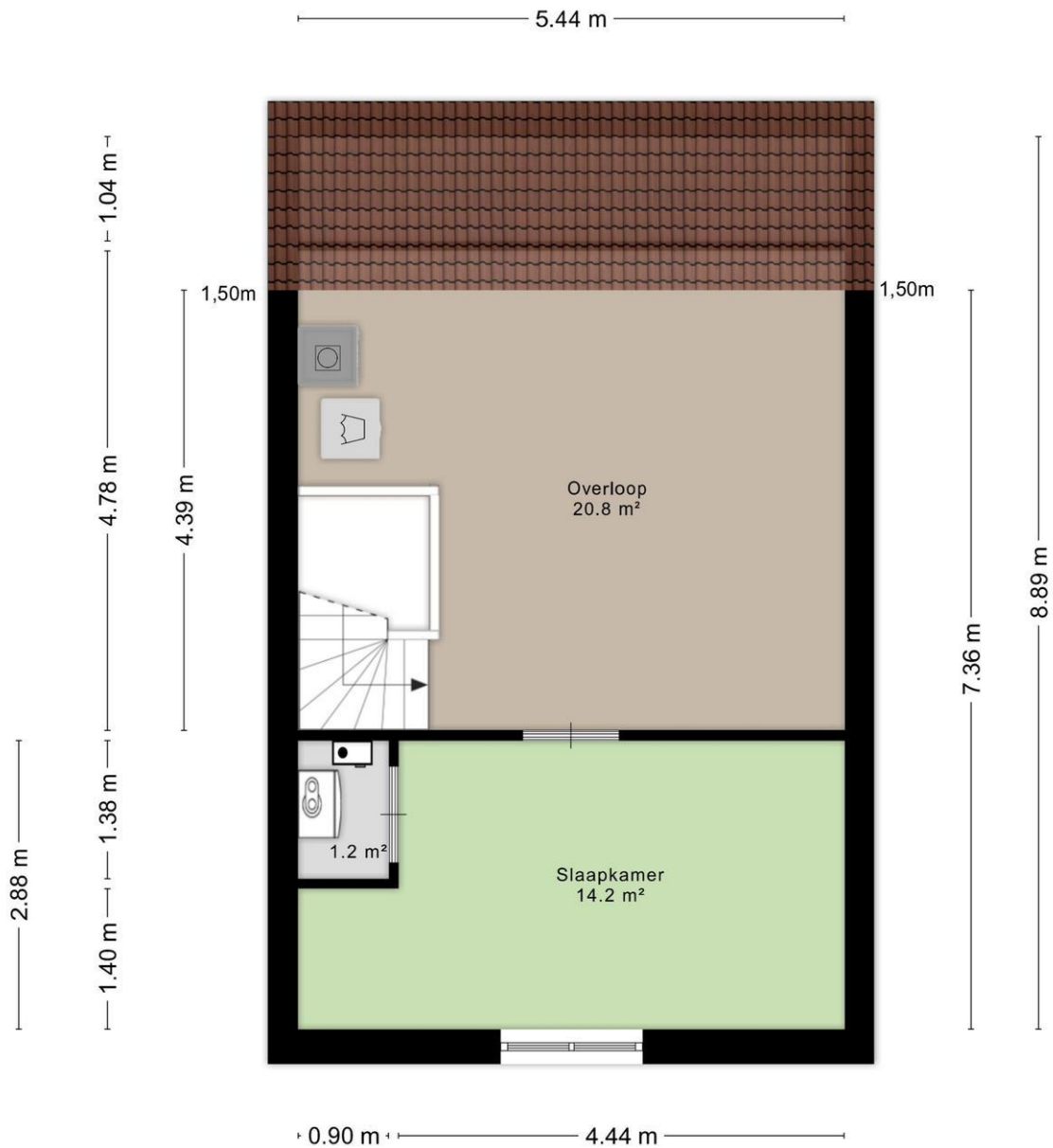
## Plattegrond



### OPTIONELE PLATTEGROND

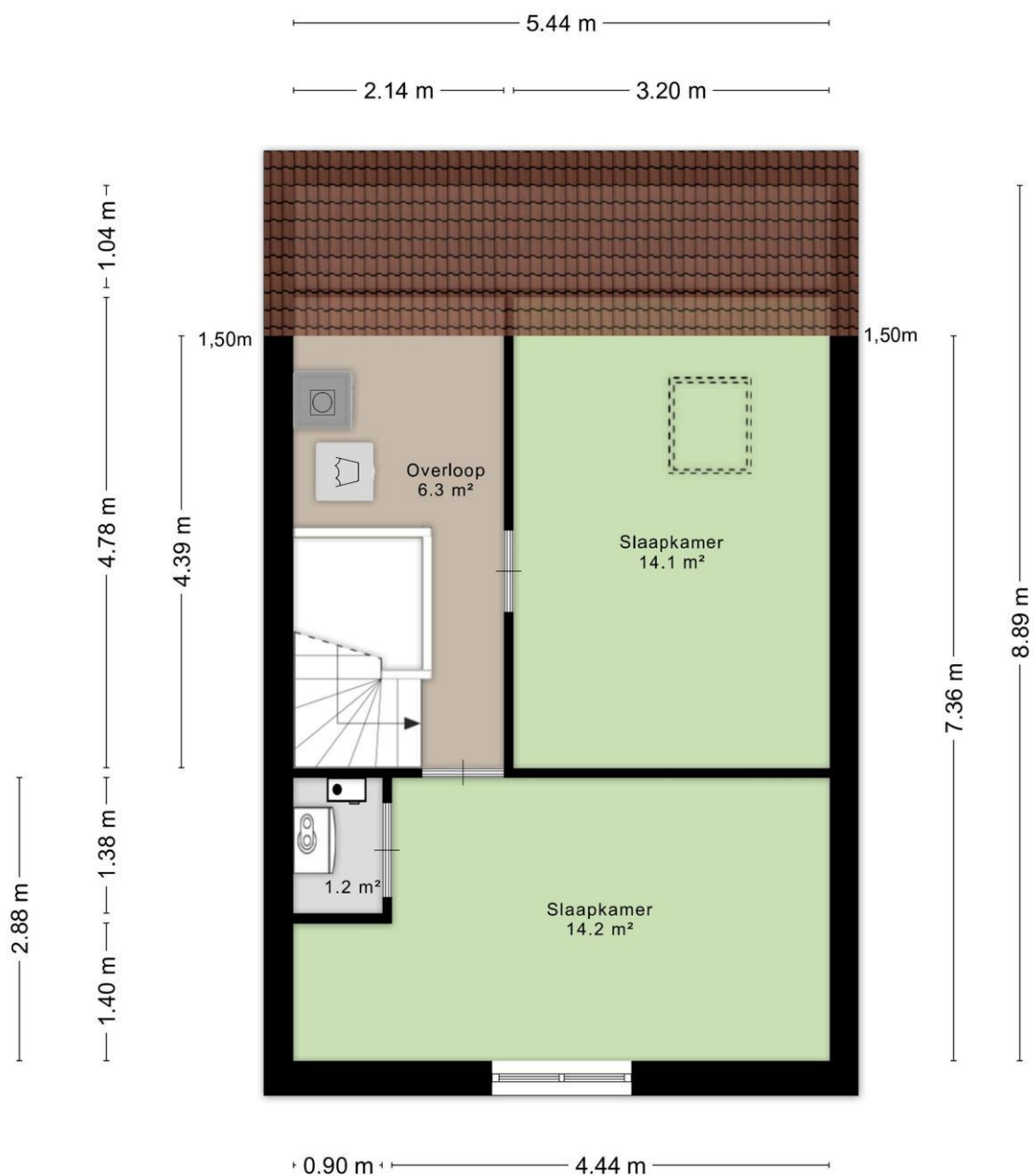
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



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

## Plattegrond

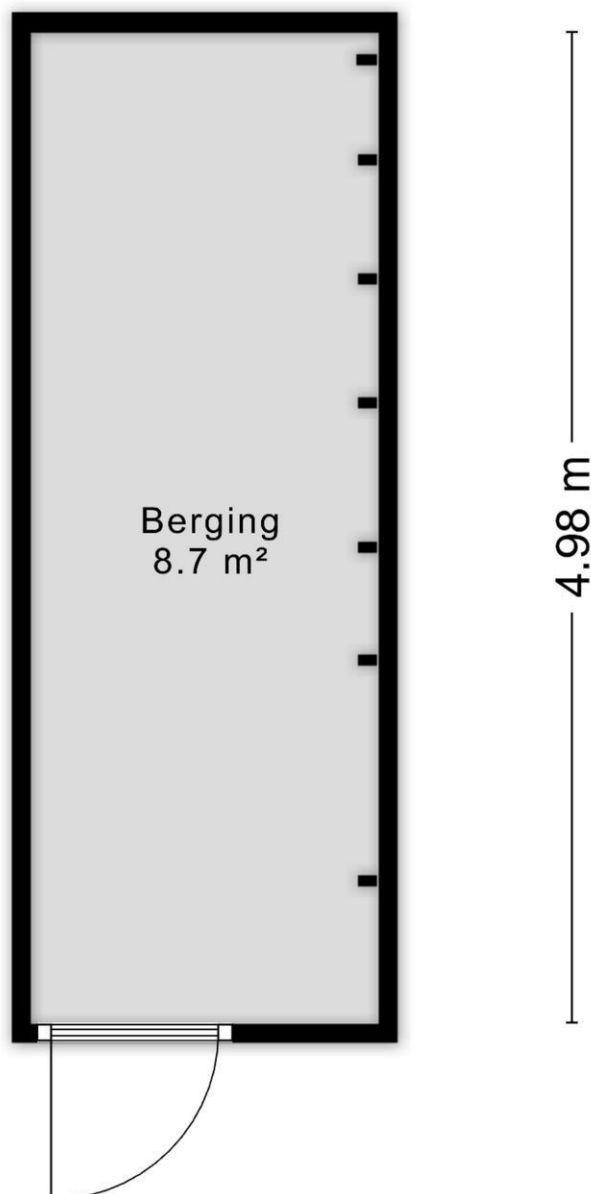


### OPTIONELE PLATTEGROND

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

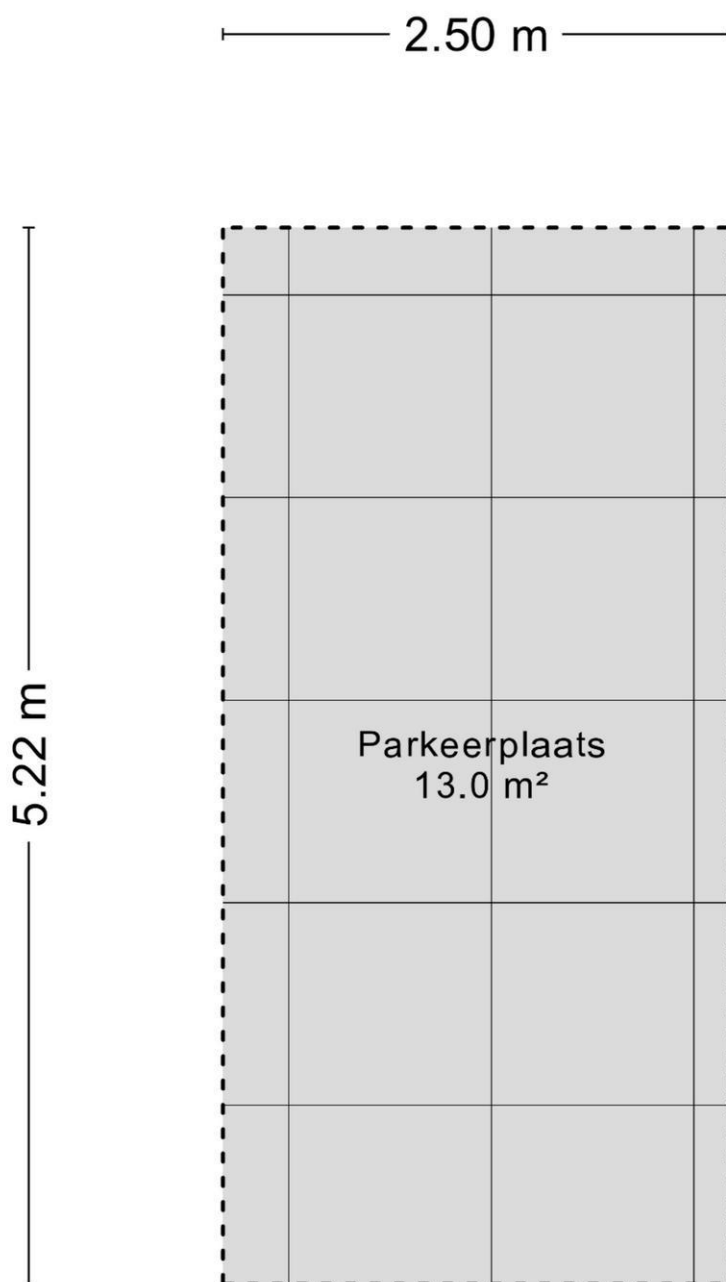
## Plattegrond

1.74 m



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)

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)

