



Scan mij!



**Aalburgstraat 100, 6844 DJ,
Arnhem**

€ 375.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | B |
| ● Woonoppervlakte | 114 m² | ● Kamers | 4 |

Meer weten over deze woning?

www.aalburgstraat100.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1981
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Hoekwoning
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	387 m ³
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Arnhem
Sectie	C
Perceelnummer	5966
Perceeloppervlakte	134 m ²



Omschrijving

In de kindvriendelijke woonwijk 'de Laar' is deze net afgewerkte en onderhouden hoekwoning met bergingen gelegen. De woning is gelegen aan een autoluw straatje met een parkachtige omgeving aan de achterzijde. Parkeergelegenheid is eveneens aan de voorzijde gelegen. Diverse openbare voorzieningen zijn op loopafstand gelegen, zoals winkelcentrum, basisscholen en uitvalswegen.

Deze fijne hoekwoning is netjes onderhouden en biedt met 3 (en mogelijk 4) slaapkamers alle ruimte voor een opgroeiend gezin. Het huis kenmerkt zich door een goede ruimtelijke verhouding, parkeergelegenheid op eigen terrein, een ruime tuin met achterom, veel bergruimte en een prettige woonomgeving.

Bouwjaar: 1981

Woonoppervlak: 114m²

Perceeloppervlak: 134m²

Indeling

Begane grond:

Via de hal met meterkast en toilet (v.v. wandcloset en fonteintje) kom je in de open keuken. Ook kun je vanuit de hal de berging aan de voorkant bereiken. De lichte woonkamer is aan de achterzijde gesitueerd en heeft daardoor toegang tot de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval en een vrij uitzicht op de achtertuin, wat zorgt voor veel privacy.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met whirlpool, douchecabine, 2e wc, vloerverwarming en een wastafel. De grootste slaapkamer aan de achterzijde kan eenvoudig opgedeeld worden in twee separate kamers (zie optionele plattegrond). De aldaar geplaatste brede dakkapel zorgt voor voldoende extra ruimte voor een dergelijke deling.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze open ruimte is voorheen in gebruik geweest als muziekstudio en is daardoor helemaal v.v. geluidisolatie, maar ook van een verkoelende airconditioning (circa 2015). Verder vind je hier de cv-ketel en de wasmachine-aansluiting.

Buitenruimte:

De achtertuin is ruim 10 meter diep, ligt op het westen en biedt vanaf begin van de middag tot de avond volop zon. De tuin met achterom, is vrij gelegen en biedt veel privacy. Toegang via de achterom gaat via een extra brede poort, zodat je er ook met groter materieel kunt komen. Het vrijstaande tuinhuis in de achtertuin biedt veel (extra) bergruimte.

Woonomgeving

De woning ligt in de groene en ruim opgezette wijk De Laar-West, een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar met uitstekende verbindingen naar de stad en de regio. Een groot pluspunt is de ligging op loopafstand van station Arnhem-Zuid. Vanaf hier sta je met de trein binnen enkele minuten in Arnhem Centraal of Nijmegen, ideaal voor forenzen. Ook voor het dagelijks gemak zit je hier goed: het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen ligt op korte afstand. Daarnaast bevinden zich basisscholen, kinderopvang, speeltuinen en diverse sportvoorzieningen in de directe omgeving. De Internationale School Rivers ligt zelfs om de hoek. Wie van natuur en buitenleven houdt, kan zijn hart ophalen. De Rijkerswoerdse Plassen en Landerij De Park liggen op korte fietsafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

Kenmerken

- grote dakkapel geplaatst op de eerste verdieping
- de eerste verdieping is v.v. rolluiken
- volledig voorzien van kunststof ramen met dubbel glas (1998)
- verwarming en warm water via moderne cv-combiketel (2024)
- nieuwe dakgoten en hemelwaterafvoeren
- mogelijkheid voor 4 slaapkamers
- energielabel B

Tot slot

Uitgebreide info over deze woning vind je op de unieke, eigen website! Download de brochure op Funda en scan de QR code.

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **026-3617923**

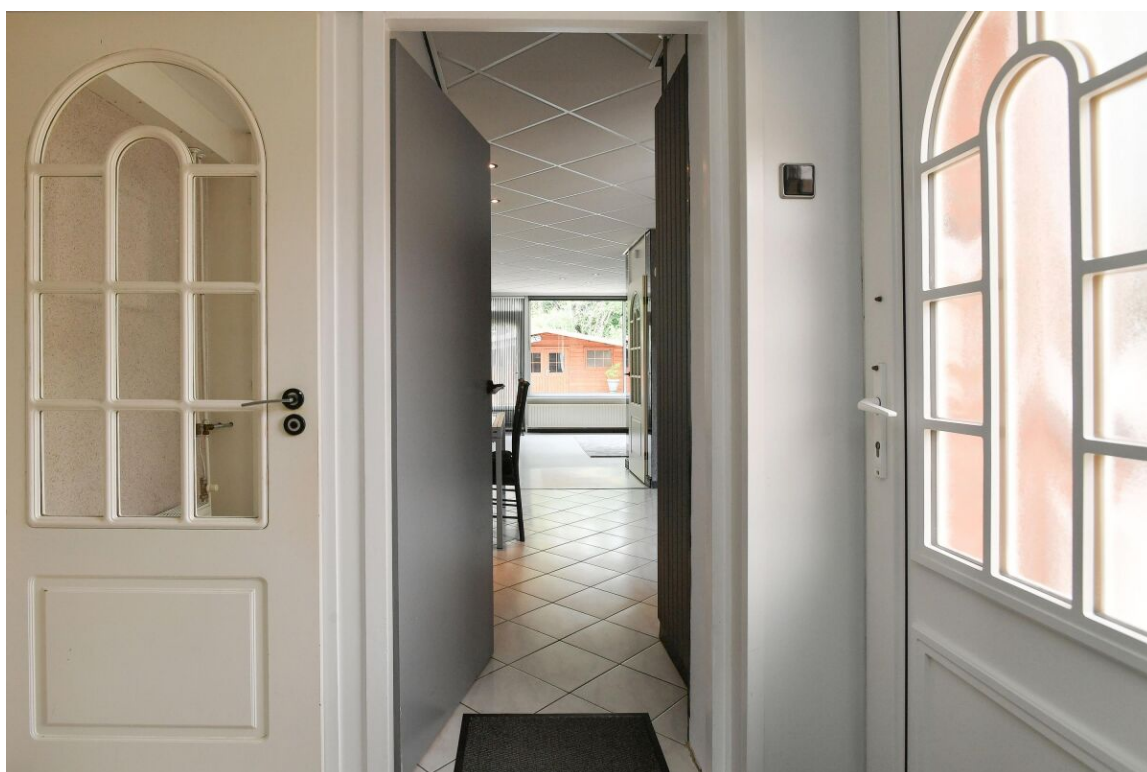
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.aalburgstraat100.nl

Foto's









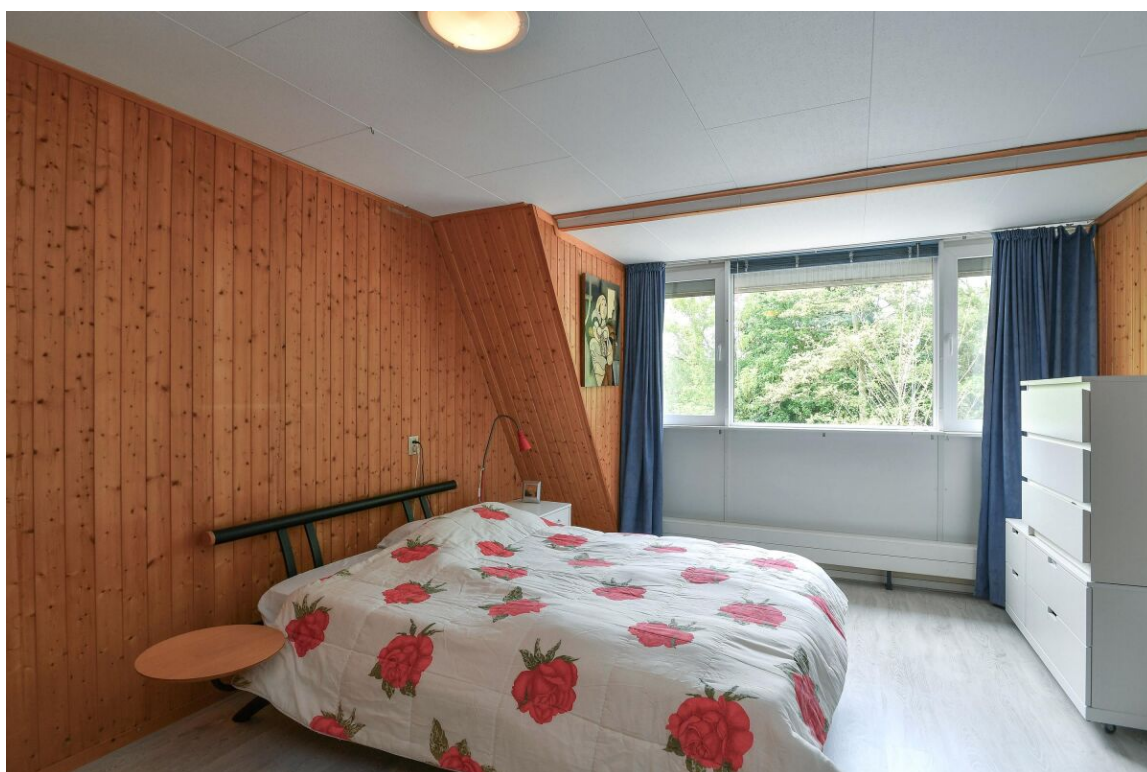












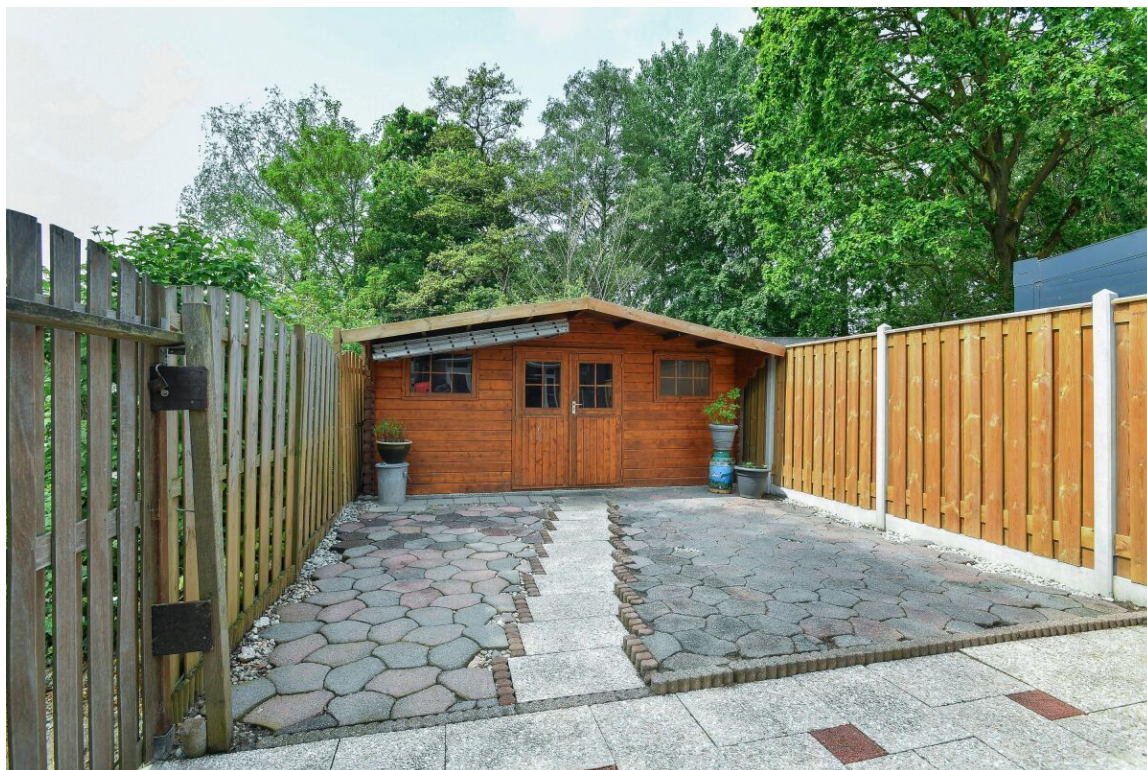










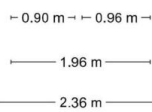
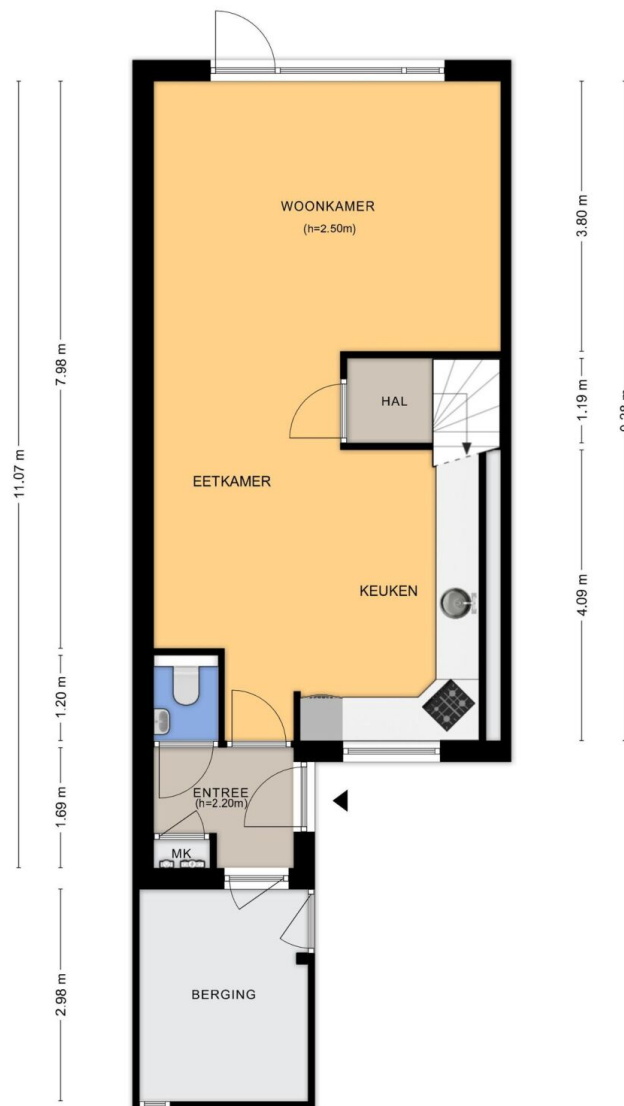
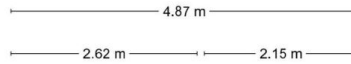






Plattegronden

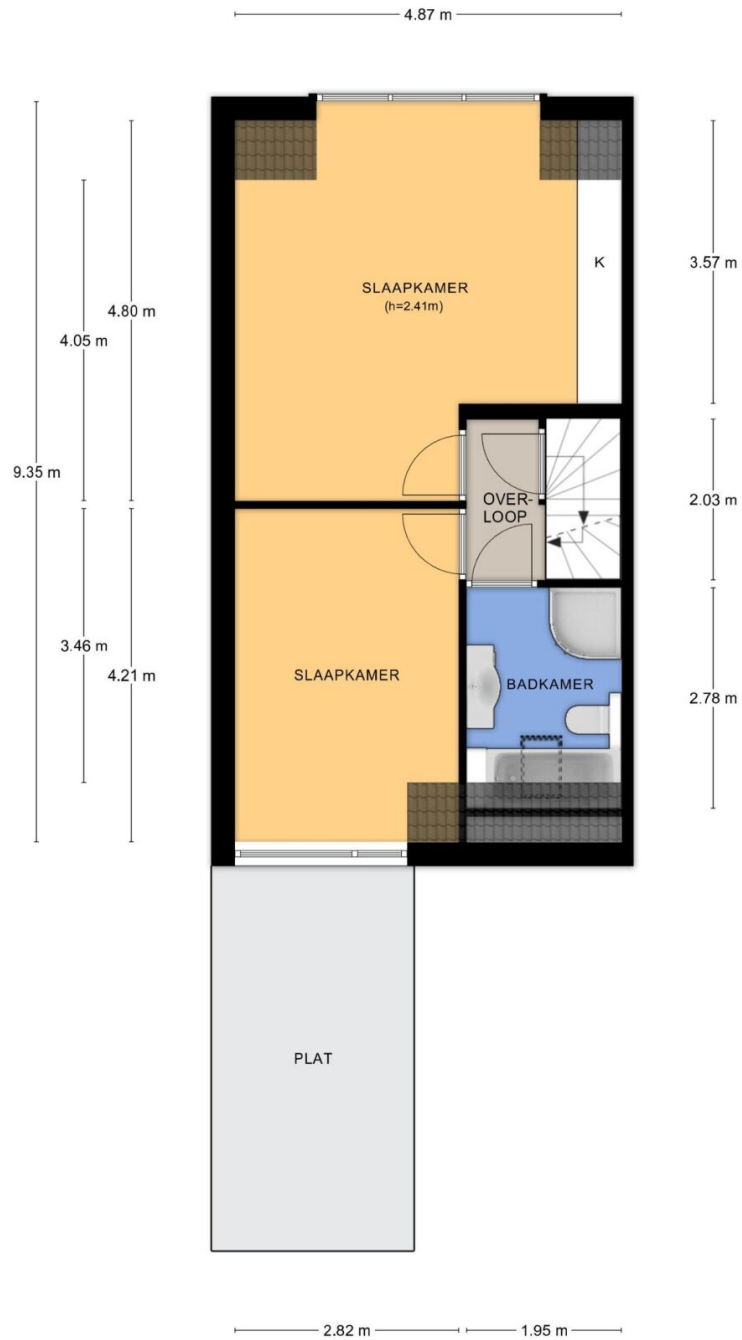
Aalburgstraat 100 te Arnhem
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



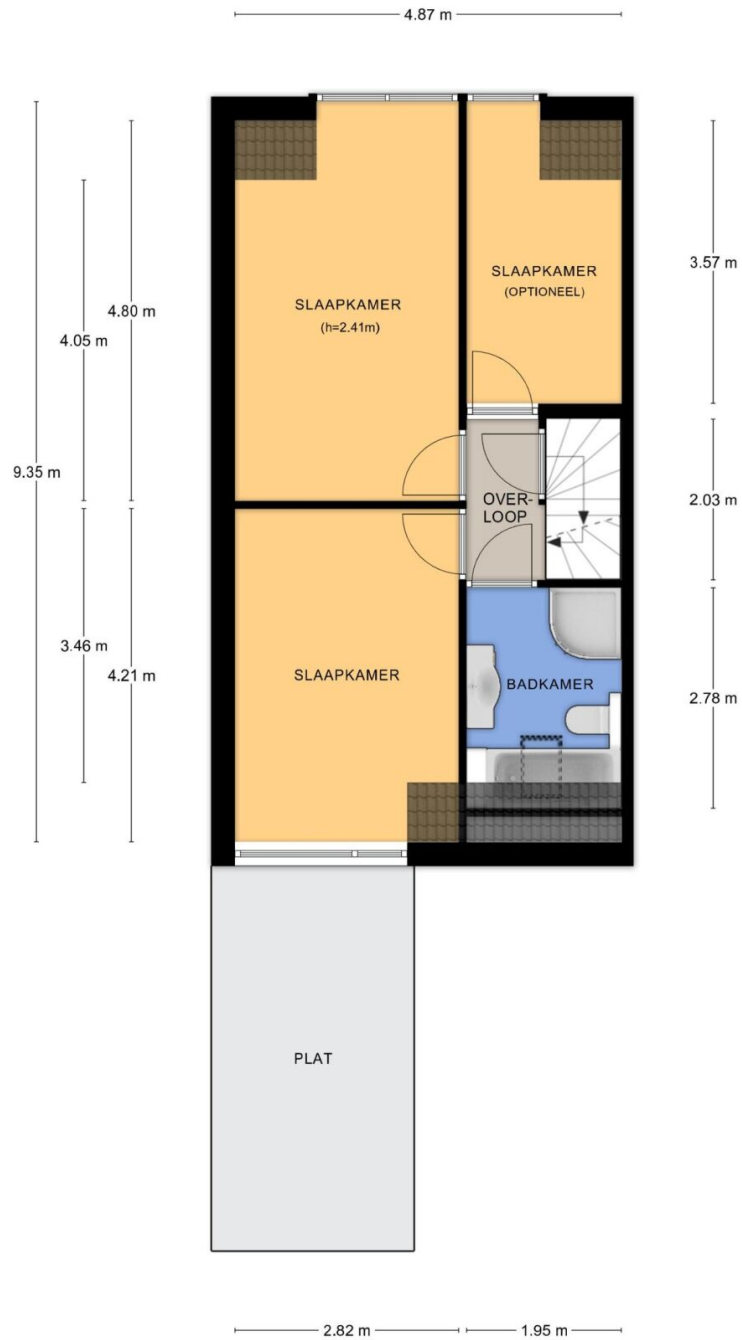
Aalburgstraat 100 te Arnhem
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Aalburgstraat 100 te Arnhem
Eerste verdieping (optioneel)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



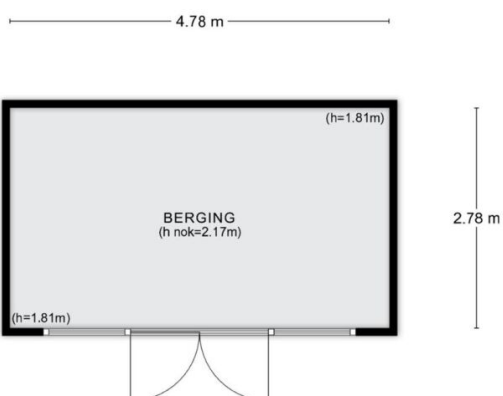
Aalburgstraat 100 te Arnhem
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Aalburgstraat 100 te Arnhem
Berging



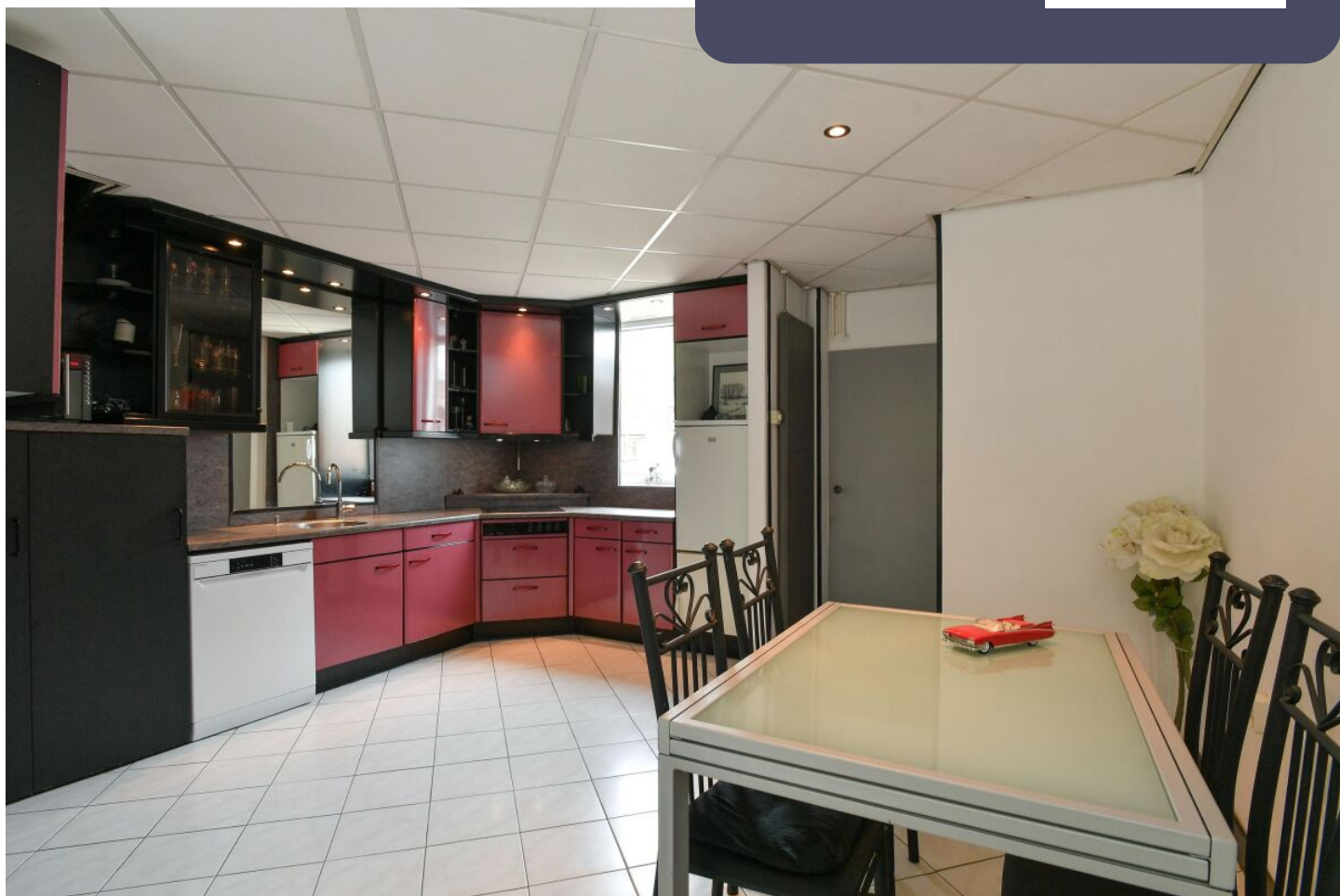
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.frankevanderaa.nl