



Keltenveld 41, 6846 CG Arnhem

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Welkom in de geliefde “Amerikaanse Wijk” in de jonge en ruim opgezette wijk Schuytgraaf! Deze riante vrijstaande woning uit 2005 biedt alles wat je zoekt: volop leefruimte, een comfortabele indeling én een uitstekende ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen. Met een woonoppervlakte van maar liefst 202 m² en gelegen op een royaal perceel van 465 m², is dit een ideale woning voor (samengestelde) gezinnen of voor iedereen die houdt van ruimte en comfort. De woning beschikt over een royale woonkamer, een luxe woonkeuken, verzorgd en licht sanitair en maar liefst 6 multifunctionele (slaap)kamers. Hierdoor is er volop plek om te wonen, werken en ontspannen.

Ook buiten is het genieten. De besloten achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy en zon, terwijl de ruime oprit plaats biedt aan meerdere auto's. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van stadsverwarming, 17 zonnepanelen, elektrische laadpaal, deels vloerverwarming en beschikt over energielabel A, comfortabel én energiezuinig wonen dus.

Alles binnen handbereik

De “Amerikaanse Wijk” staat bekend om haar ruime opzet, kindvriendelijke karakter en centrale ligging. Op korte loop- en fietsafstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Schuytgraaf, basisschool Daltonschool Confetti, het Lorentz Lyceum, de internationale school Rivers, restaurant FortVier, sportaccommodaties, station Arnhem Zuid, diverse bushaltes en het mooie Park Lingezege. Ook de uitvalswegen richting de A325 en A50 zijn uitstekend bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime vrijstaande woning op een toplocatie in Schuytgraaf, waar comfort, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging via 026 383 03 30.

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 modern "zwevend" toilet met een fonteintje.

Slaap-/Werkkamer van 12 m².

Ruime L-vormige woonkamer van 40 m² met een schuifpui naar de tuin toe.

Open woonkeuken van 24 m² met een schuifpui naar de overkapping en de tuin toe met een moderne, luxe inbouwkeuken van Poggenpohl welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koel-vriescombinatie (2021),
- Vaatwasser (2024),
- Combi-oven (2017),
- Miele koffiemachine (2017),
- 4 pits inductie kookplaat (2021) en een afzuigkap.

Bijkeuken van 6 m² met een gootsteen, een kastruimte, de wasmachineaansluiting en toegang tot de tuin.

Werk-/Slaapkamer van 9 m² met eveneens toegang tot de tuin.

Begane grond met een natuurstenen vloer met vloerverwarming.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 4 slaapkamers.

4 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 11, 12, 12 en 18 m² deels met een eigen wastafel.

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

Separaat "zwevend" toilet met een fonteintje.

Verdieping met een laminaatvloer.

Vlizotrap naar bergzolder met Velux dakramen.

TUIN

Royale zonnige tuin met meerdere terrassen, borders en een achterom.

BIJGEBOUWEN

Vrijstaande houten garage met elektra en verwarming.

Meer dan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Overkapping aan de woning.

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: 465 m².

Woonoppervlakte: 202,20 m².

Overige inpandige ruimten: 11,70 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 20,50 m².

Externe bergruimte: 21,10 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 354,30 m².

Bruto inhoud woning: 793,36 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 2005.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Screens.

VERWARMING - ELEKTRA

Verwarming: Stadsverwarming en deels vloerverwarming.

Warm water: Via centrale warmwatervoorziening.

Meterkast: 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: A – Geldig tot 31-12-2030.

Isolatievoorzieningen: Volledig geïsoleerd. HR+.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik stadsverwarming 17 Oktober 2024 – 16 oktober 2025: 36,00 GJ (6 personen).

Jaarverbruik stadsverwarming Oktober 2025 – April 2026: 26,888 GJ (6 personen).

Jaarverbruik Elektra 1 oktober 2024 - 1 oktober 2025: 1.739 kWh (6 personen). LET OP: Vanaf april 2025 wordt er een auto opgeladen, wat het hogere stroomverbruik verklaard.

Zonnepanelen: 17 stuks van 320 Wp. Bouwjaar 2020. Terug levering 1 oktober 2024 - 1 oktober 2025: - 3.704 kWh.

AANVAARDING

In overleg.

VRAAGPRIJS

€ 875.000,-- 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	: € 875.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 793 m ³
Perceel oppervlakte	: 465 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 202 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand hout, Parkeerplaats
Energie label	: A
Verwarming	: Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Keltenveld 41
6846 CG ARNHEM



Foto's



Foto's



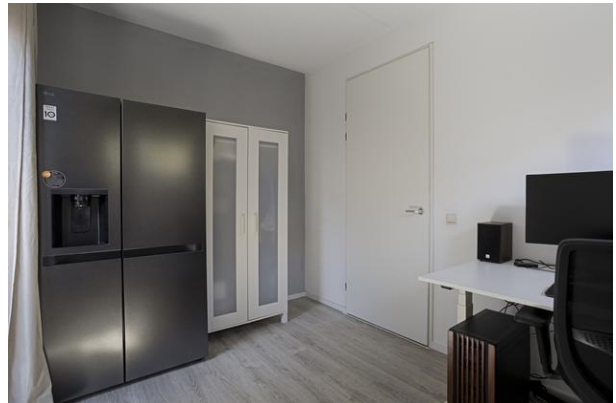
Foto's



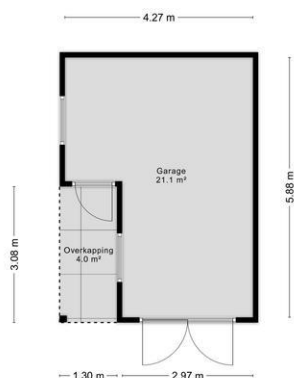
Foto's



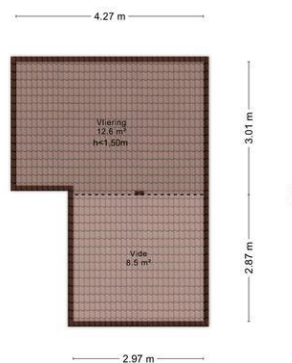
Foto's



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



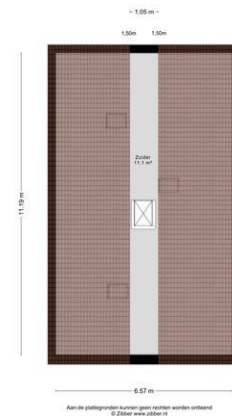
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



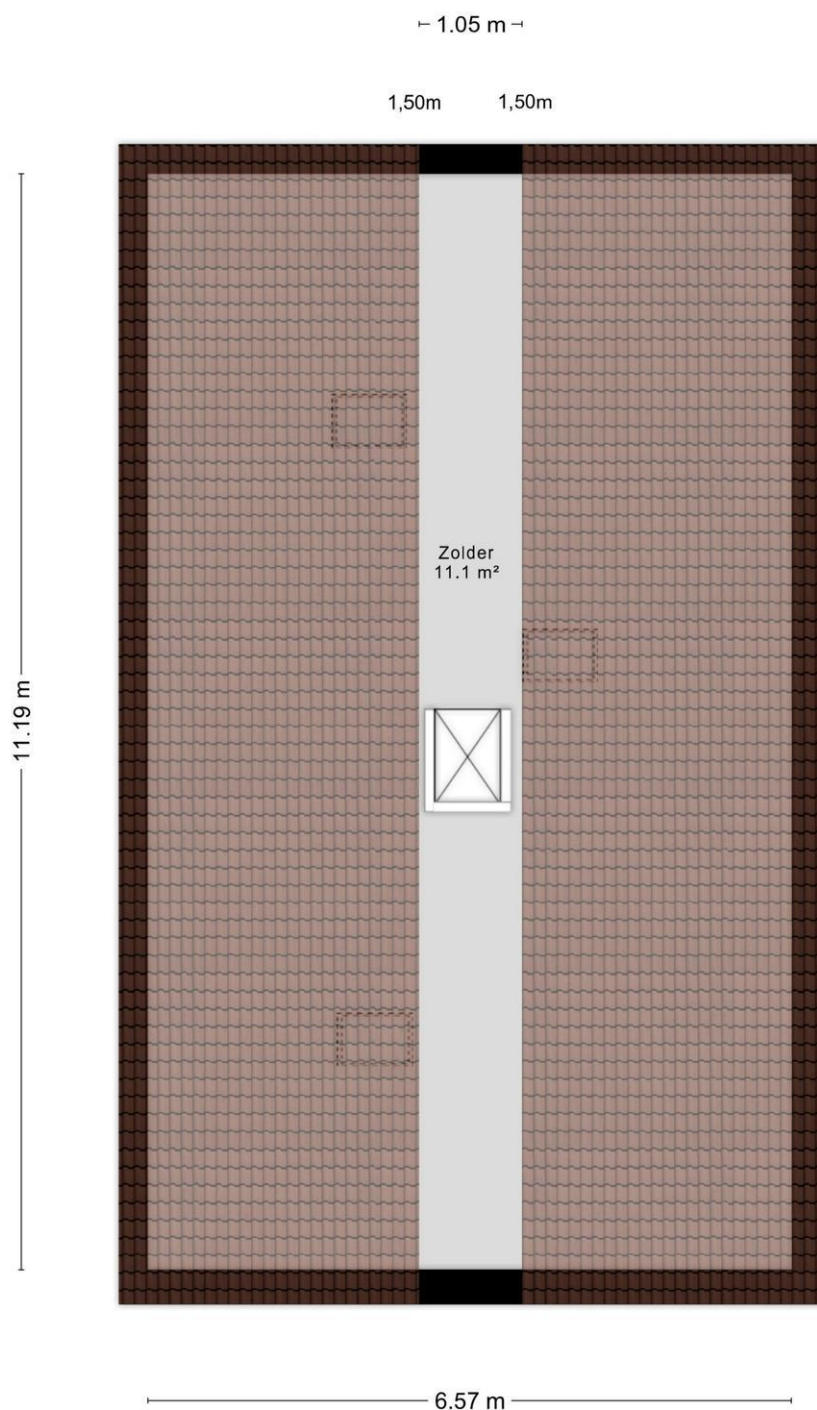
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



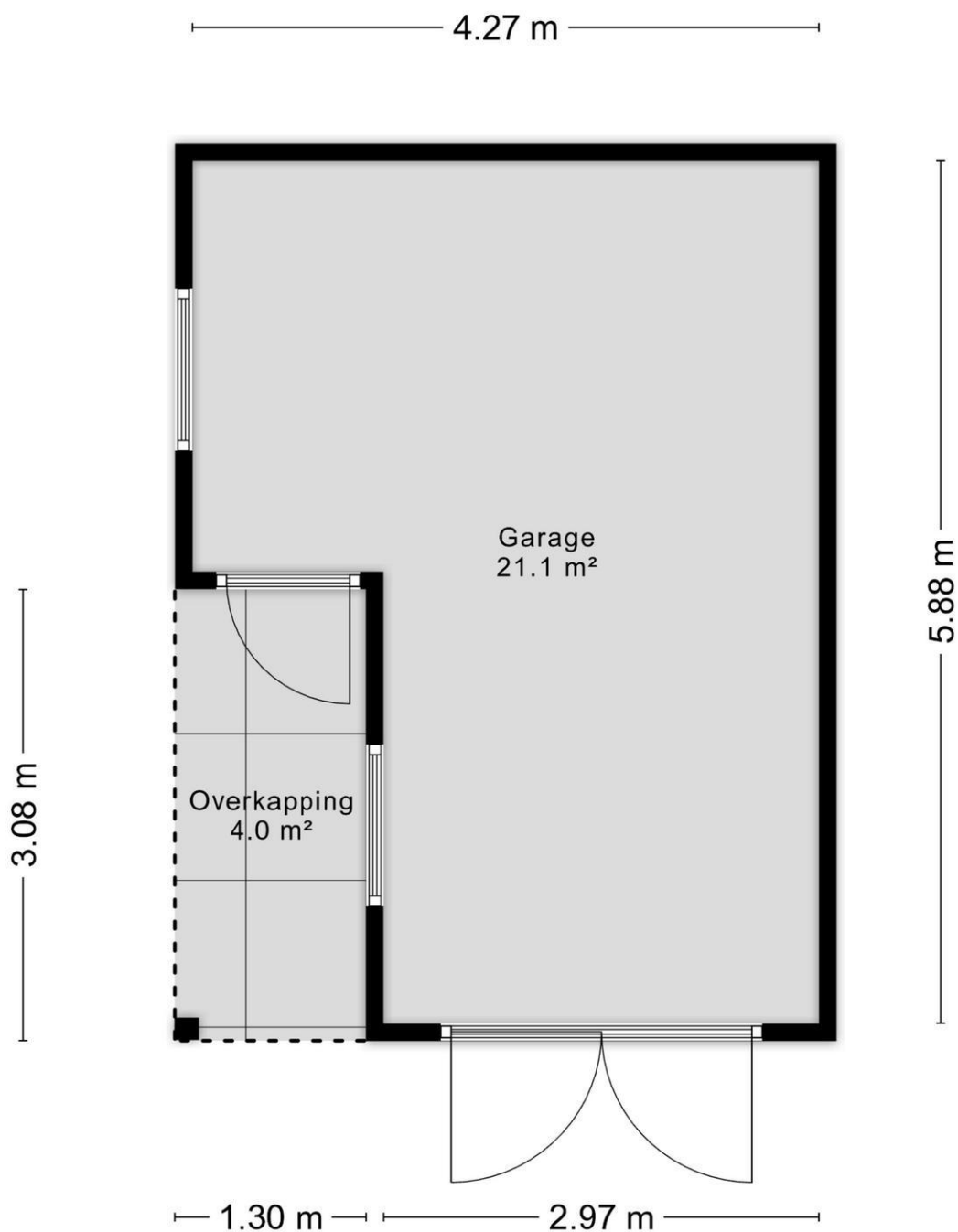
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



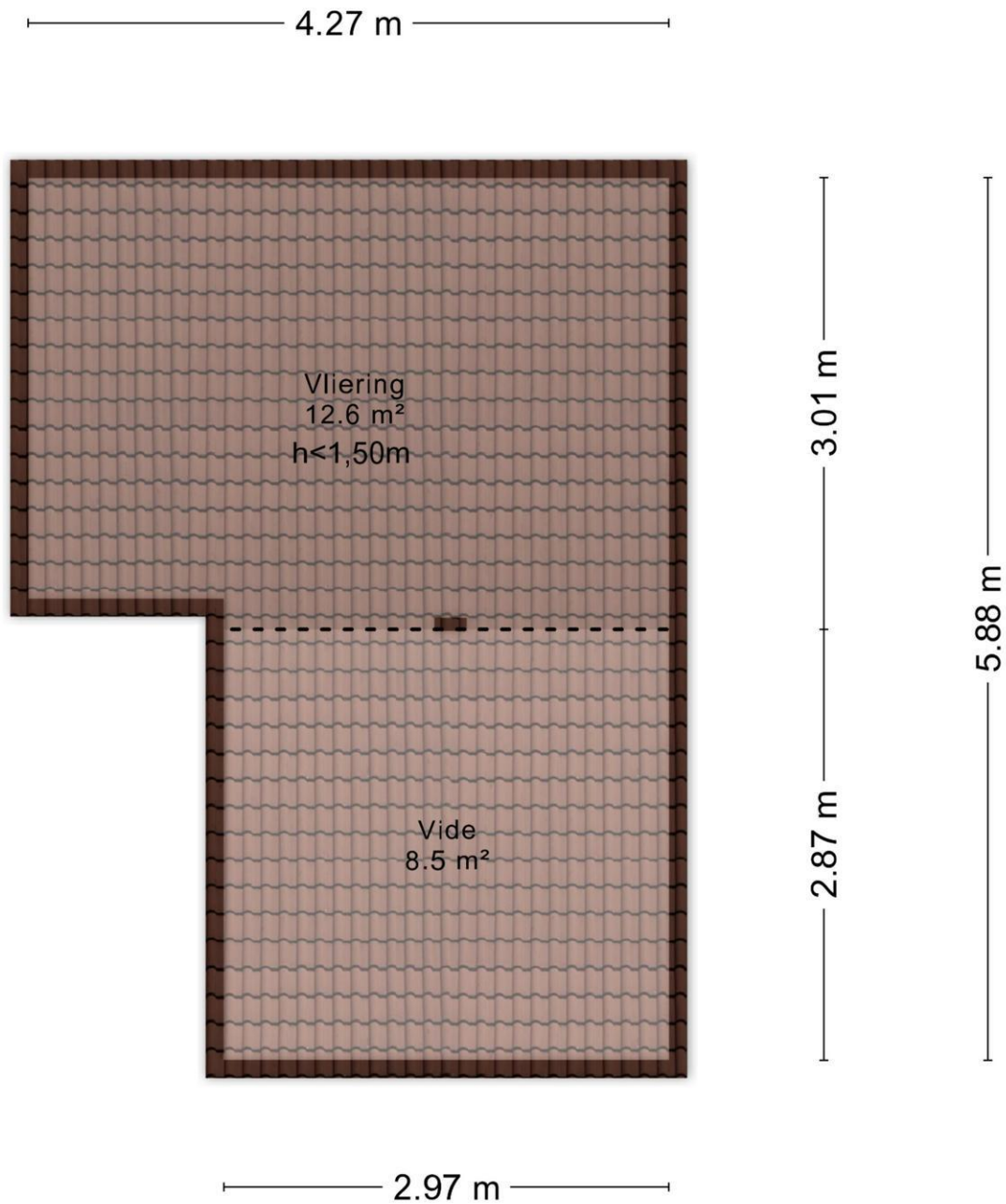
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

