



Henriëtte Roland Holststraat 4, 6844 EM Arnhem

Vraagprijs € 418.000,- k.k.

Op zoek naar een instapklare hoekwoning met verrassend veel ruimte? Dan is deze goed onderhouden kwadrantwoning absoluut een bezichtiging waard. Vanaf het moment dat je binnenstapt, vallen de lichte woonkamer en de luxe keuken direct op. De praktische indeling, vier slaapkamers, modern sanitair en de rustige ligging maken dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin en een eigen carport met ruimte voor twee auto's achter elkaar.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de uitstekende ligging. Je woont aan een rustig en kindvriendelijk woonerf, terwijl station Arnhem Zuid letterlijk om de hoek ligt. Binnen 2 minuten fietsen of slechts 5 minuten lopen sta je op het perron. Ideaal voor forenzen of iedereen die graag snel onderweg is. Sommige dingen moet je gewoon zelf ervaren. De ruimte, de nette afwerking en de fijne sfeer komen tijdens een bezichtiging pas echt tot hun recht.

Pluspunten op een rij:

Instapklare en uitstekend onderhouden hoekwoning
Lichte en ruime woonkamer
Luxe inbouwkeuken en modern sanitair
Vier slaapkamers en veel bergruimte
Vernieuwde meterkast
Carport op eigen terrein voor twee auto's achter elkaar
Een fijne en onderhoudsvriendelijke tuin
Station Arnhem Zuid op slechts 5 minuten lopen

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, geheel betegeld "zwevend" toilet met een fonteintje.
Ruime woonkamer van 26 m² met een airco en een trapkast. De woonkamer is ruim en oogt licht. Dit komt vooral door de flinke raampartij.
De moderne zandkleurige open inbouwkeuken met alle gewenste inbouwapparatuur is een plaatje voor het oog. Het is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur, te weten;
- Koel-/vriescombinatie,
- Vaatwasser,
- Combi-Oven,
- Bora kookplaat.
Begane grond met een laminaatvloer.

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 6, 8 en 13 m².

Kastruimte met de wasmachineaansluiting (deze is eventueel op de 2e verdieping te plaatsen).

Modern afgewerkte, volledig betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede "zwevend" toilet en een designradiator.

Verdieping met een laminaatvloer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer van 12 m² met een dakkapel. Separaat CV- en bergruimte.

Verdieping met een laminaatvloer.

LIGGING

De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in Arnhem Zuid, met volop speelvoorzieningen en veel openbaar groen. Op loopafstand bevinden zich winkelcentra Schuytgraaf en Elderveld, station Arnhem Zuid, kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen, medische voorzieningen en diverse sportaccommodaties. In de buurt vind je mooie wandel- en fietsroutes o.a. langs de Rijn, en ook waterrecreatie is voorhanden. Uitvalswegen, zoals de A325, A50 en de A15 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor heb je snel toegang tot omliggende steden. Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in Park Lingezen, de uiterwaarden langs de Rijn en natuurgebied Meinerswijk. Afkoelen in de zomer doe je bij de Rijkerswoerdse plassen, waar je heerlijk kunt zonnen en zwemmen.

TUIN

Keurige onderhoudsvrijetuin met een groot terras en een achterom. De tuin is gelegen op het noordwesten.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwde stenen berging van 5 m² met elektra.

Carport van 16 m² met parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's achter elkaar.

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: 146 m².

Woonoppervlakte: 106,50 m².

Overige inpandige ruimten: 5,00 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 16,20 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 173,60 m².

Bruto inhoud woning: 394,90 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1987.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Buitenkraan. Glasvezel.

VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO

Verwarming: Remeha Avanta HR Combiketel, bouwjaar 2006.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 10 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars. Klaar voor de energietransitie en geschikt voor onder andere zonnepanelen en een laadpaal.

Airco: Ja (2023).

ISOLATIE EN ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energielabel: C – Geldig tot 13-07-2036.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Grotendeels dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 5-11-2024 - 4-11-2025: 133 m³ (2 personen).

Jaarverbruik elektra 5-11-2024 - 4-11-2025: 3.046 kWh (2 personen).

AANVAARDING

In overleg.

VRAAGPRIJS

€ 418.000,-- 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

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



Kenmerken

Vraagprijs	: € 418.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 395 m ³
Perceel oppervlakte	: 146 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 107 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1987
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 42 m ²
Garage	: Carport, Parkeerplaats
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Henriëtte Roland Holststraat 4
6844 EM ARNHEM



Foto's



Foto's



Foto's



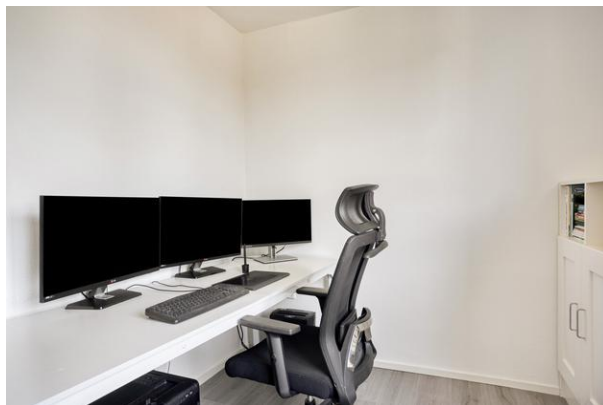
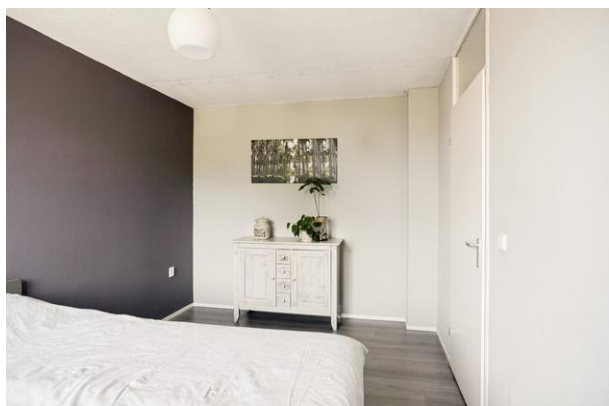
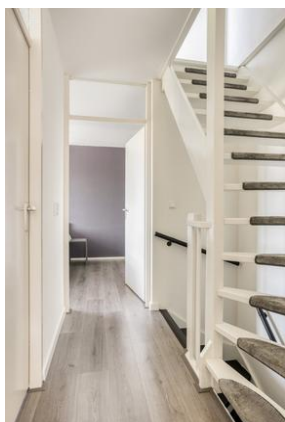
Foto's



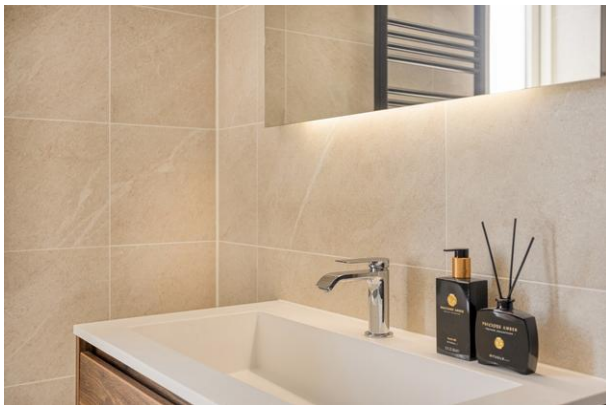
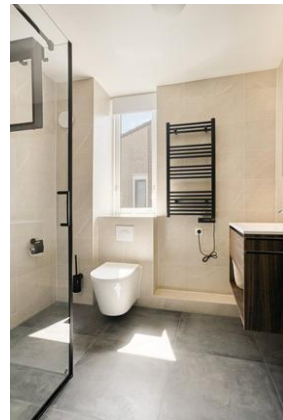
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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

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

