



Ingen Nulandtstraat 9, 6675 AL Valburg

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

Een charmant helft van een dubbel woonhuis met verrassend veel ruimte om het huis! Deze woning beschikt over een grote garage, meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein en een circa 20 meter diepe, zonnige tuin op een royaal perceel van maar liefst 386 m².

Binnen tref je een gezellige woonkamer, een open inbouwkeuken en een praktische bijkeuken. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en nette kleine badkamer. Dankzij de ruime garage is dit huis bovendien zeer geschikt voor hobbyisten of klussers. Een ideale woning voor starters, doorstromers én liefhebbers van ruimte rondom het huis.

De woning is voorzien van gedeeltelijk dubbel glas en een sfeervolle houtkachel. Met energielabel G is er volop potentie om de woning verder te verduurzamen en geheel naar eigen wensen te moderniseren.

Gelegen in het gemoedelijke dorp Valburg woon je hier in alle rust, met fijne voorzieningen binnen handbereik. Zo zijn er onder andere een basisschool, kinderopvang, supermarkt, horeca en een modern multifunctioneel centrum (MFC). Voor een uitgebreide aanbod ben je binnen 7 minuten in Elst, met diverse winkels, sportfaciliteiten en een treinstation. Ook steden als Arnhem en Nijmegen zijn uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Kortom: een fijne woning met volop mogelijkheden op een prettige locatie!

Nieuwsgierig geworden? We nodigen je graag uit voor een dubbel Open Huis bij deze woning!

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, de provisiekelder en een "zwevend" toilet met een fonteintje.

Bijkeuken van 8 m² met cv- en wasruimte en toegang tot de achtertuin.

Woonkamer van 19 m² met een houtkachel.

Open keuken van 10 m² met een nette, L-vormige inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast,
- Vaatwasser,
- Oven,
- Combi-magnetron,
- 6 pits gasstel en een afzuigkap.

Begane grond met een houten- en plavuizenvloer.

1e Verdieping: Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

3 slaapkamers van respectievelijk 8, 8 en 11 m².

Lichte, geheel betegelde badkamer met een douche en een wastafel.

Bergvliering.

TUIN

Royale 20 meter diepe tuin, gelegen op het Zuiden.

BIJGEBOUWEN

Vrijstaande stenen garage van 25.1 m² met vliering/zolder van 22.4 m². Elektra en verdere afwerking dient men zelf verder uit te voeren.

Meerdere parkeerplaatsen 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: 386 m².

Woonoppervlakte: 81,60 m².

Externe bergruimte: 48,10 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 95,10 m².

Bruto inhoud woning: 289,00 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1947.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

VERWARMING - ELEKTRA - AIRCO

Verwarming: Intergas HRE Combiketel 2010.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 5 groepen.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energielabel: G – Geldig tot 07-05-2036.

Isolatievoorzieningen: Gedeeltelijk dubbel glas.

Ventilatie: Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 1-6-2025 - 5-6-2026: 202 m³ (3 personen).

Jaarverbruik elektra 1-6-2025 - 5-6-2026: 4.509 kWh (3 personen).

AANVAARDING

Per direct te aanvaarden.

VRAAGPRIJS

€ 359.000,-- 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	: € 359.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 289 m ³
Perceel oppervlakte	: 386 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 82 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1947
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 200 m ²
Garage	: Vrijstaand steen
Energie label	: G
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Ingen Nulandstraat 9
6675 AL VALBURG



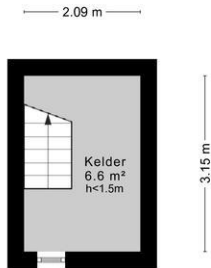
Foto's



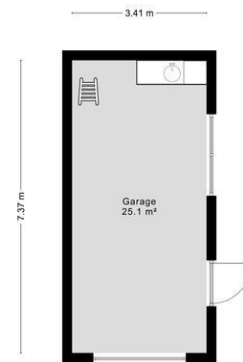
Foto's



Foto's

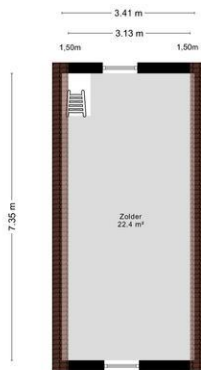


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

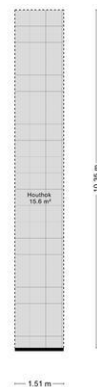


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zijder www.zijder.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zijder www.zijder.nl

Foto's



Foto's



Foto's

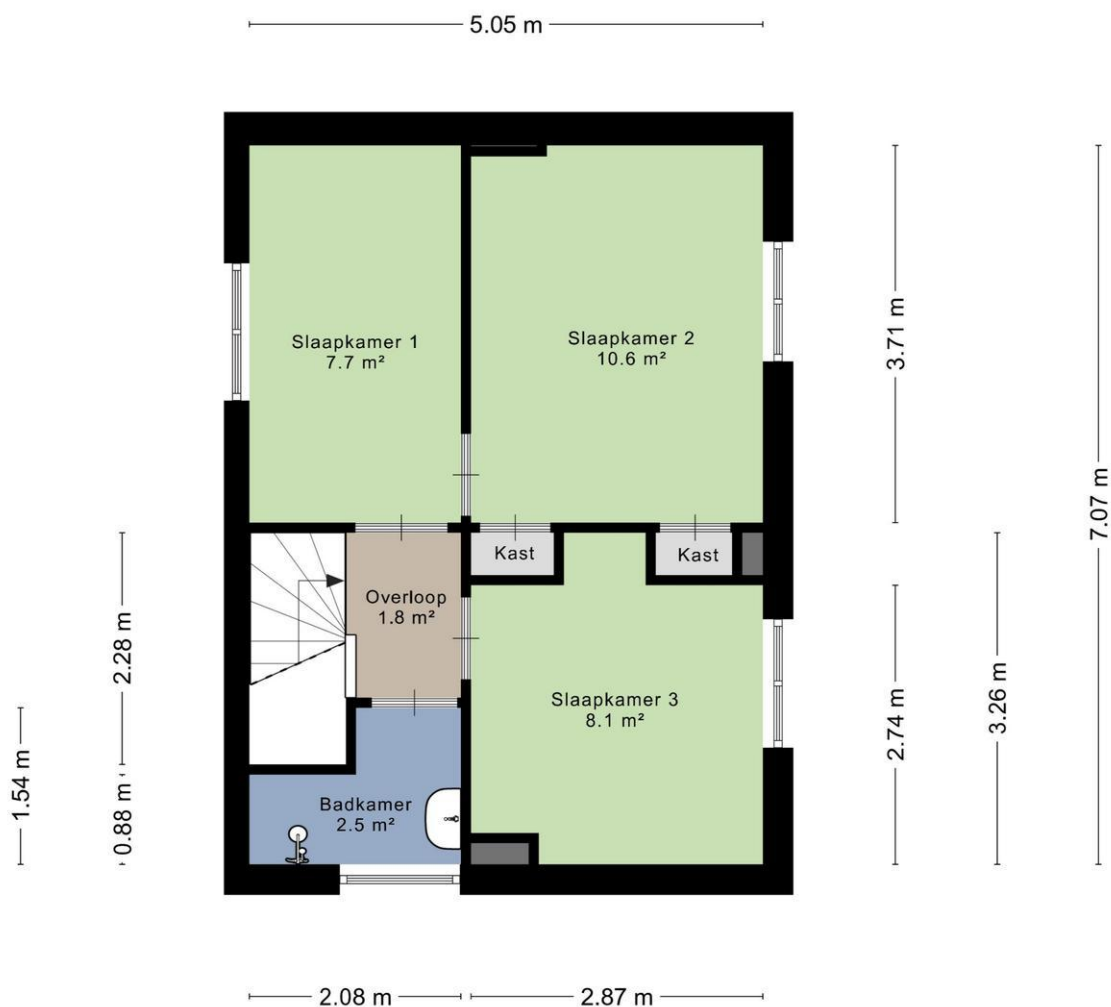


Plattegrond



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

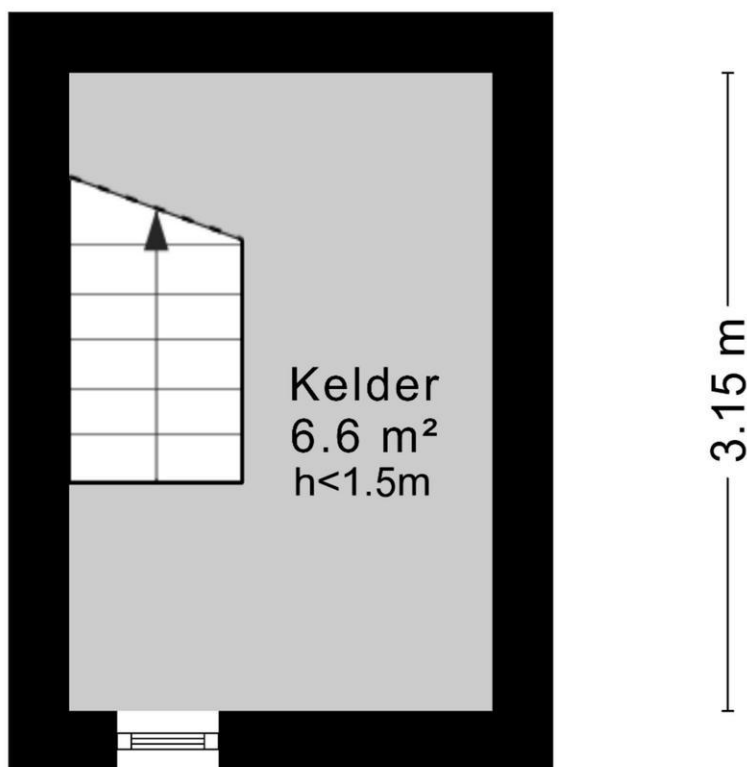
Plattegrond



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

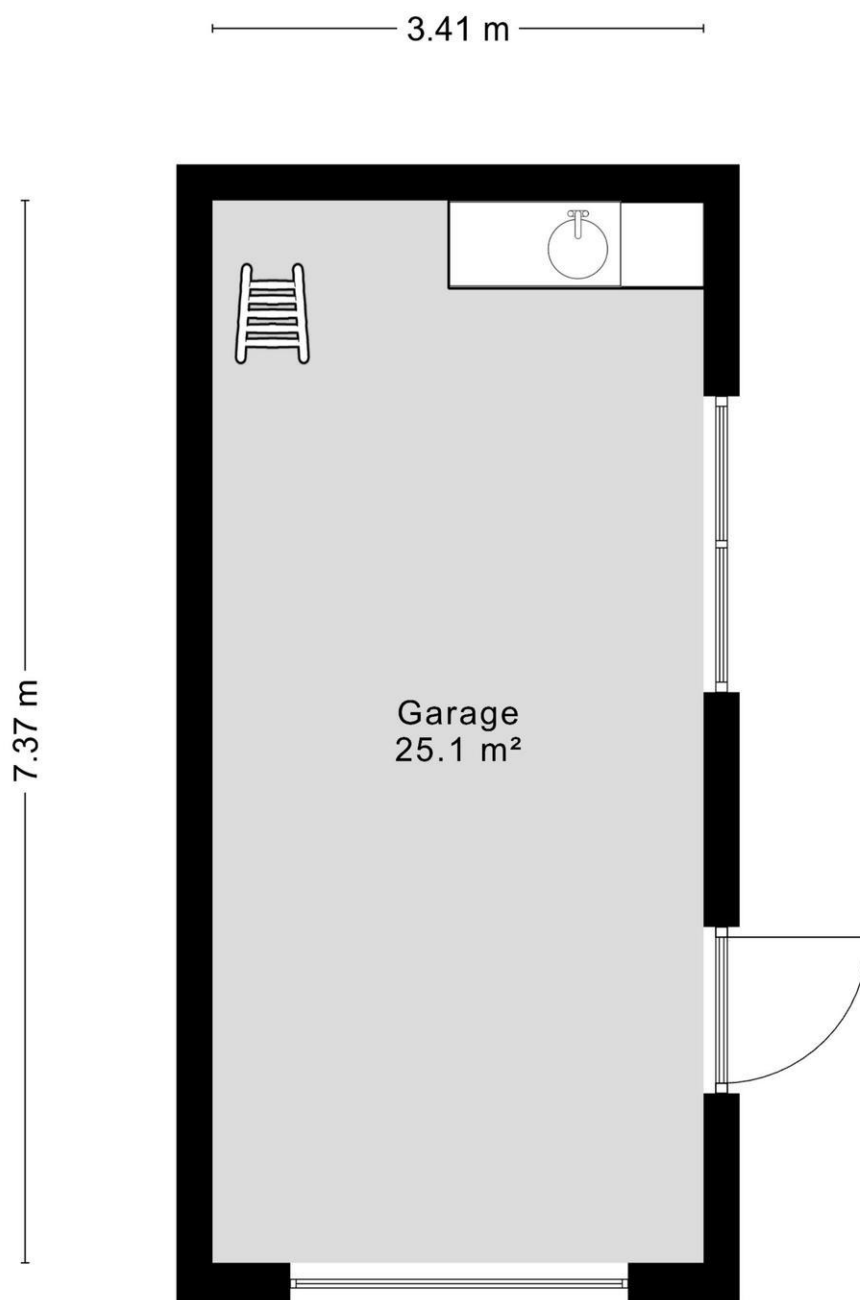
Plattegrond

2.09 m



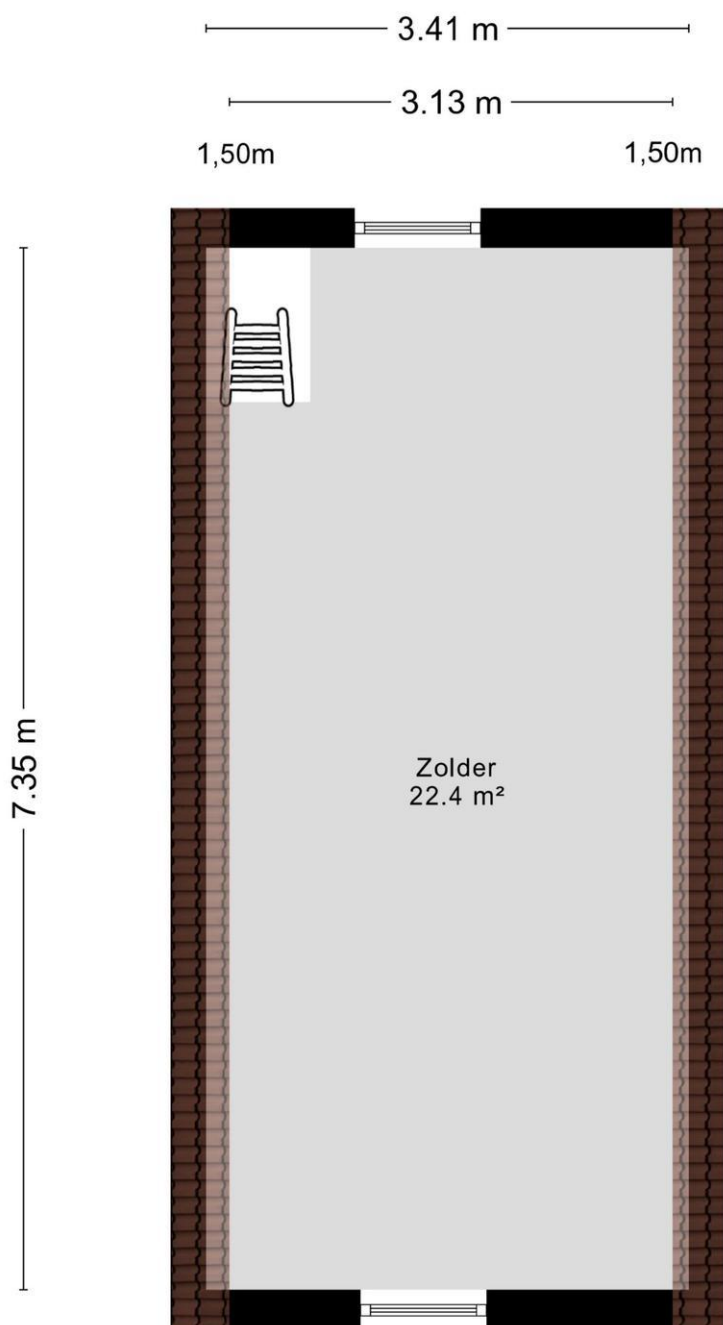
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



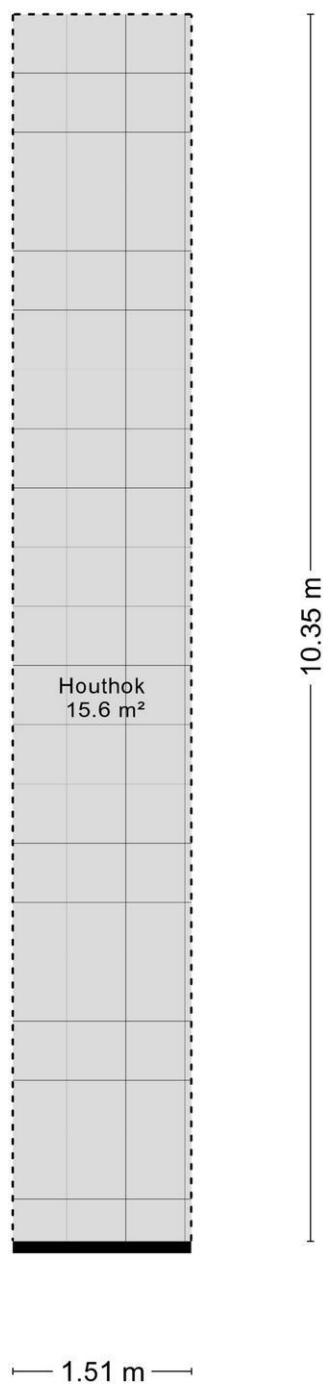
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

