



Ruime hoekwoning met grote garage

De Ganzenpoel 21 te Westervoort



Introductie van de woning

Gelegen aan een rustige straat met vrij uitzicht over een groenplantsoen mogen wij aanbieden deze royale hoekwoning met grote garage, vier slaapkamers en bijzonder ruime tuin. Kom gerust eens kijken en laat je verrassen door de aangename hoeveelheid woonruimte en fijne ligging!

Bij binnenkomst in de woning valt meteen op hoe heerlijk ruim de hal is. Er is volop ruimte voor een grote kast en een mooie garderobe. In de woonkamer is er opvallend veel lichtinval aanwezig dankzij de grote raampartijen. De woonkamer beschikt over een gezellige zithoek aan de voorzijde en ruimte voor een mooie eettafel aan de achterzijde. De nette en ruime open keuken beschikt over alle hedendaagse inbouwapparatuur en heeft een fijn contact met de woonkamer.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 439.000 k.k.
<i>Kamers</i>	5
<i>Woonoppervlakte</i>	121 m ²
<i>Perceel</i>	232 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1985
<i>Inhoud</i>	556 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	36 m ²
<i>Externe ruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	stadsverwarming
<i>Warmwater</i>	-
<i>Cv-ketel</i>	-
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<i>Energielabel</i>	B
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht



Informatie

Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers (waarvan twee met een dakkapel) en de badkamer gelegen. De ruime badkamer beschikt over een douche, ligbad-/douchecombinatie, tweede toilet en groot wastafelmeubel. Op de tweede verdieping is naast de voorzolder nog een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd.

Voor wat betreft isolatie kunnen wij melden dat de woning volledig is voorzien van dubbele beglazing (deels HR++). Daarnaast zijn de spouwmuren, de vloer en het dak vanuit het bouwjaar geïsoleerd. Verwarming via stadsverwarming. De woning beschikt dan ook over een keurig energielabel B.

INDELING:

Begane grond:

Entree, ruime hal, meterkast, keurig toilet met fonteintje, toegang tot de lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voor- en zijkant, nette en ruime open keuken welke is v.v. diverse inbouwapparatuur, deur naar de achtertuin. Vaste trap naar...

1e verdieping:

Overloop, drie goed bemeten slaapkamers allen met veel lichtinval, ruim bemeten badkamer met een separate douche, ligbad-/douchecombinatie, toilet en groot wastafelmeubel. Vaste trap naar...

2e verdieping:

Voorzolder met de opstelling van de wasmachine en droger, ruime vierde slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten.

Tuin:

De verzorgd aangelegde voortuin biedt een fijne buffer tot de weg. De op het zuidoosten gelegen achtertuin is van een royaal formaat en voorzien van een ruim terras, een gazon en borders met beplantingen. De grote garage is ideaal voor het plaatsen van auto's, fietsen en tuinspullen.

Locatie:

Deze ruime woning met garage is gelegen aan een rustige straat met vrij uitzicht in het dorp Westervoort, in de directe nabijheid van alle benodigde woonvoorzieningen, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, NS-station, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen. In het centrum van Westervoort tref je een groot winkelaanbod en meerdere supermarkten aan. Ook de A12 en de A325 zijn snel te bereiken en het dichtstbijzijnde NS-station ligt op loopafstand. Per fiets of auto is ook het bruisende stadscentrum van Arnhem zeer goed te bereiken. Op korte afstand van de woning is ook een leuk theepaviljoen en kinderboerderij met speeltuin in het Horsterpark in Duiven aanwezig.





*Heerlijk lichte
woonkamer
dankzij de
grote
raampartijen.*

*Er is voldoende
plek om een
heerlijke
zithoek te
realiseren.*







De ruime open keuken is ideaal voor kookliefhebbers en heeft een fijn contact met de woonkamer.

Er is voldoende plek voor een mooie en grote eettafel.





*De goed
bemeten
badkamer is
voorzien van
een ligbad,
separate
douche, toilet
en groot wastaf
elmeubel.*







Op de tweede verdieping is naast de voorzolder nog een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. In onze ogen is het huis dan ook perfect geschikt voor gezinnen. Voldoende slaapkamers, veel bergruimte en een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde met een grasveld en speeltuintje, ideaal voor kinderen om lekker te spelen.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*









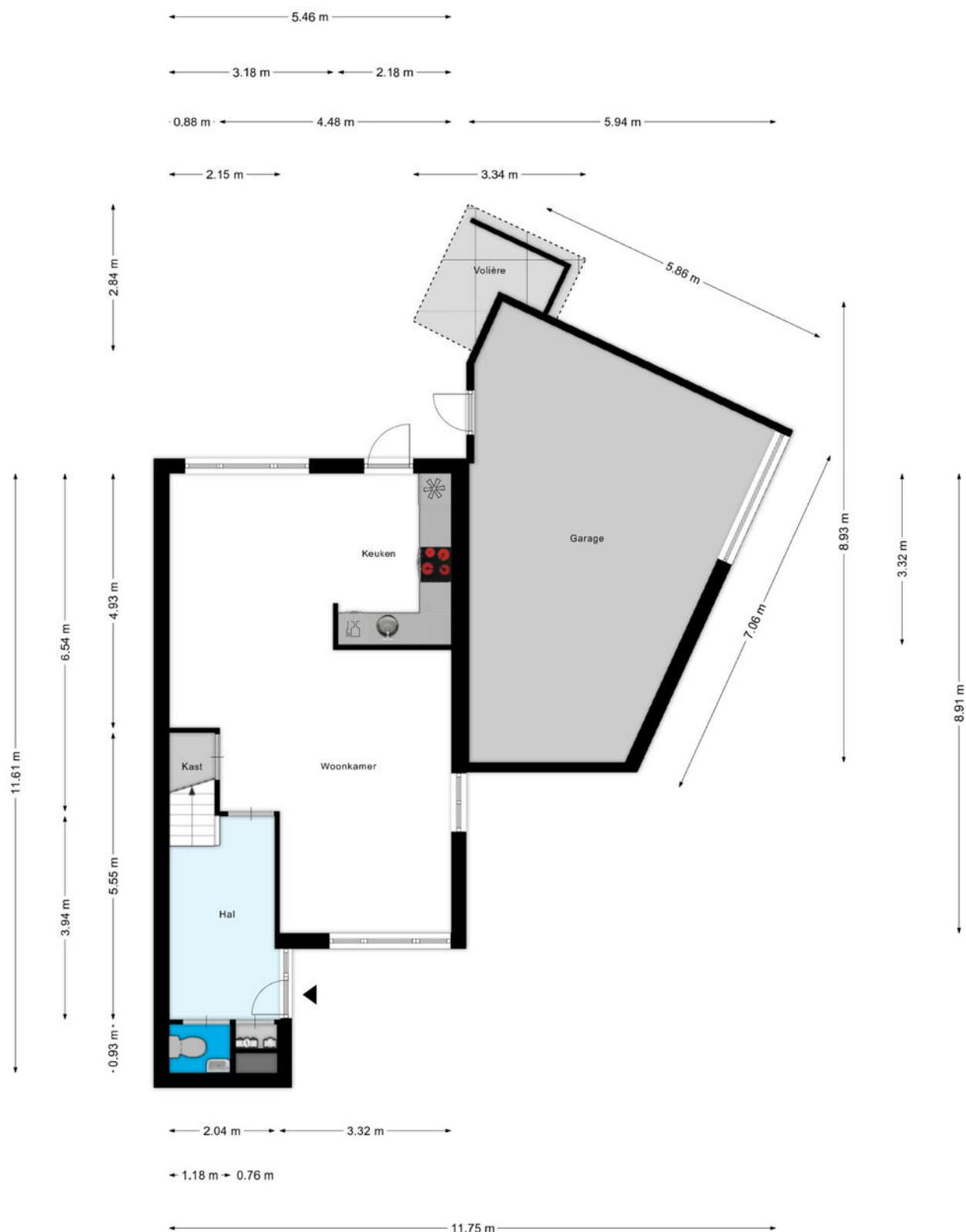






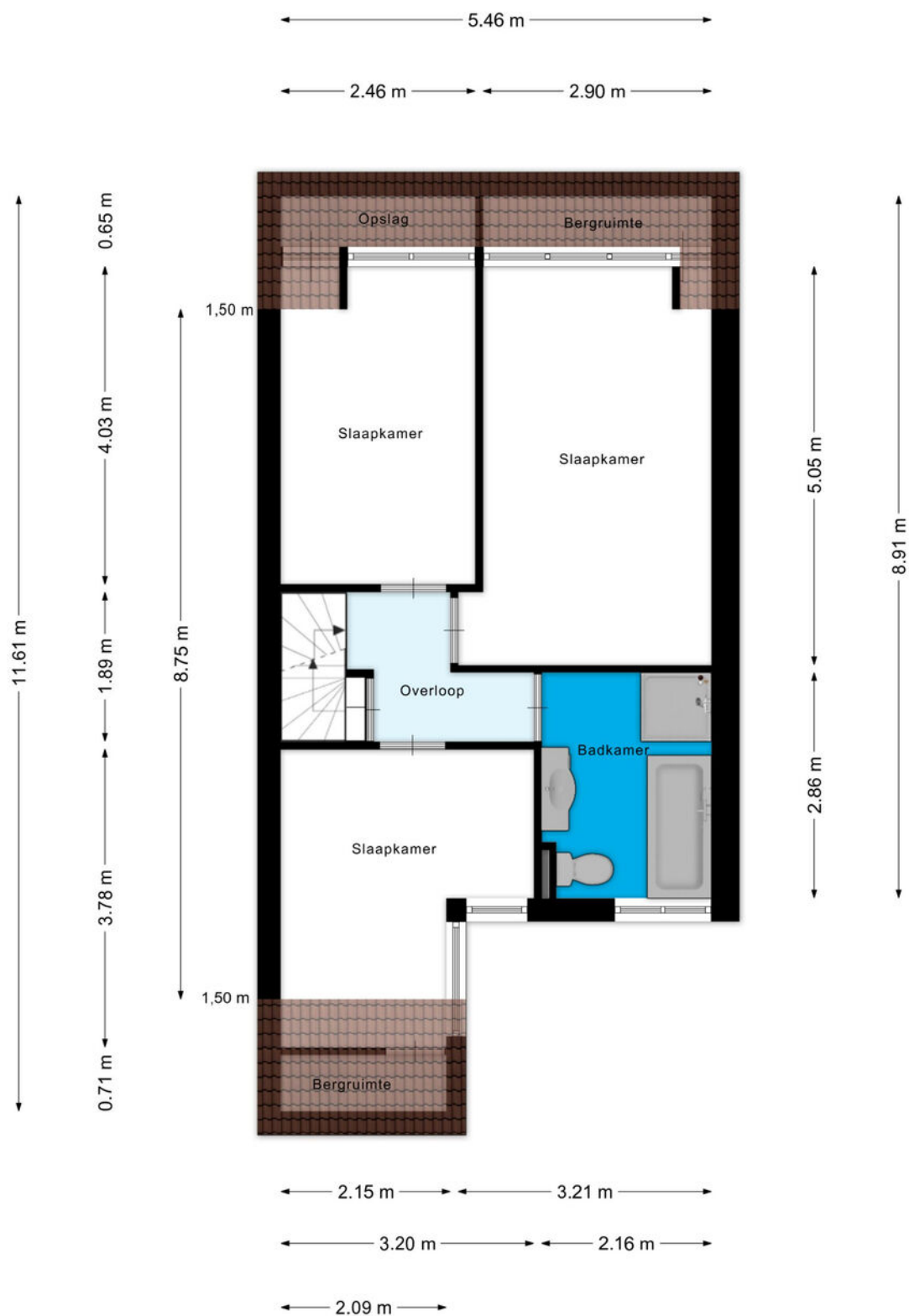






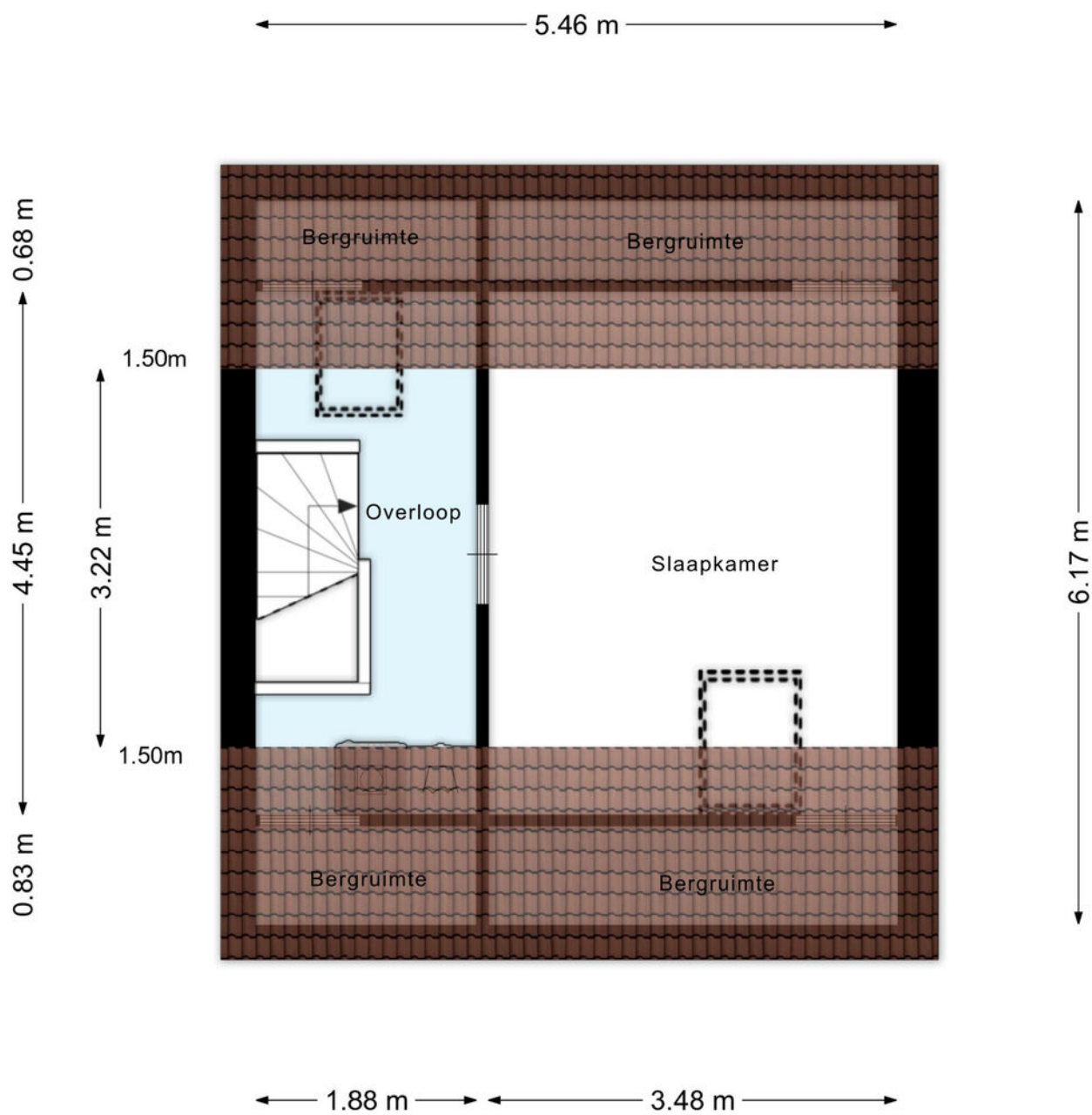
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westervoort
 Sectie C
 Perceel 1930



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

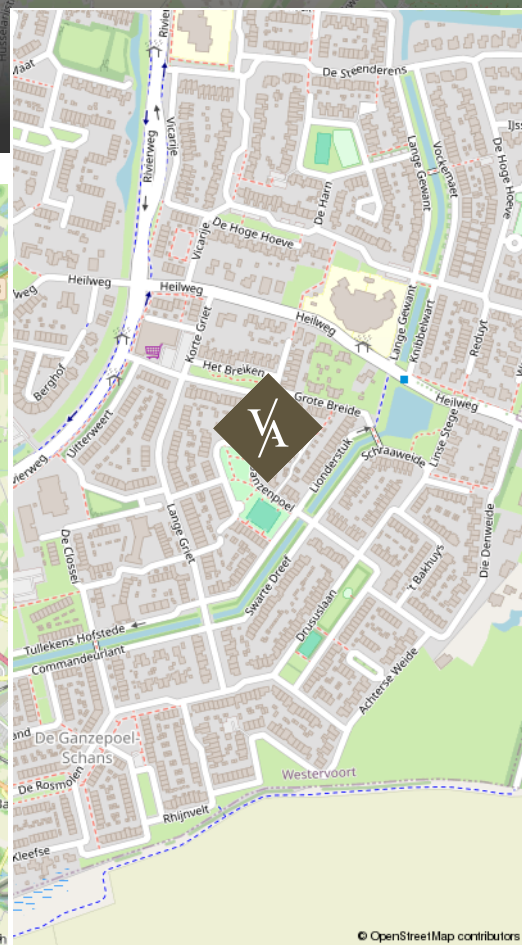
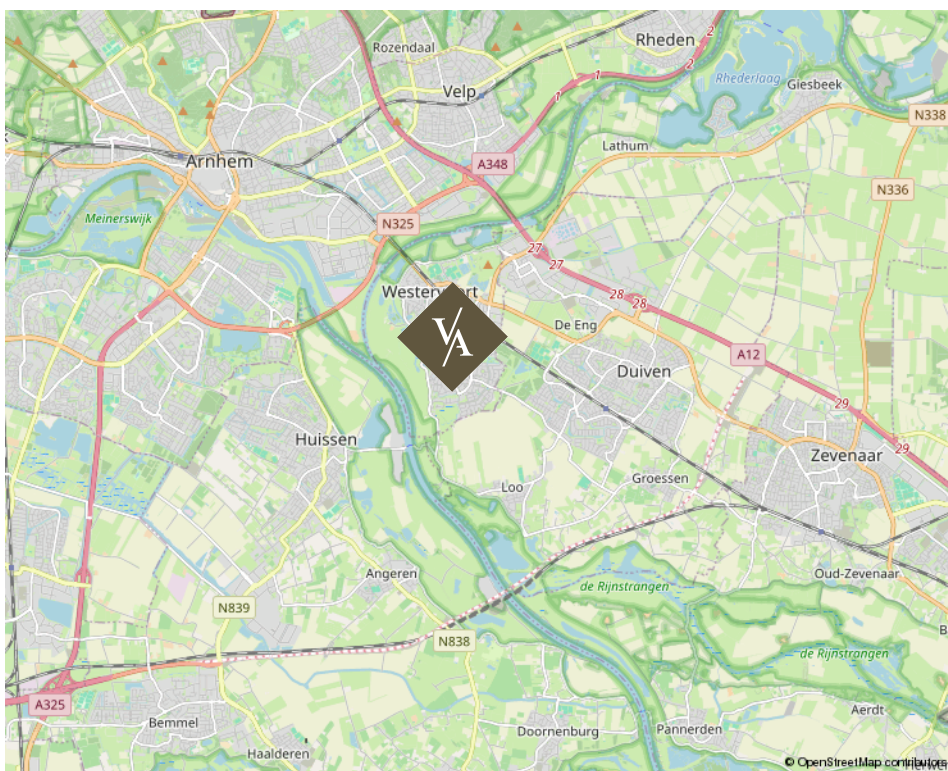
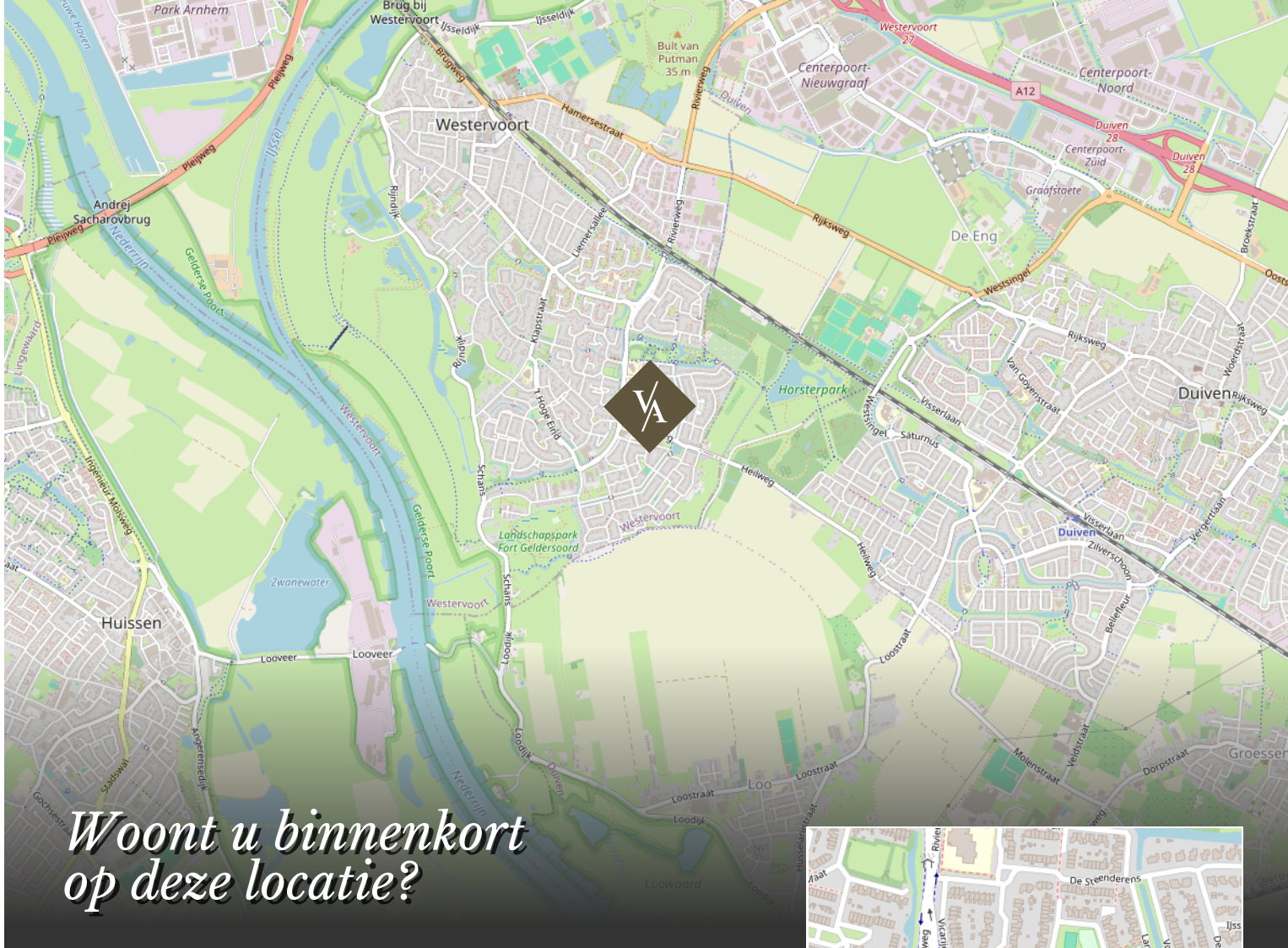
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Radiatorafwerking	0		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kledingkast ouderkamer	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- overgordijnen		0	
- vitrages		0	
- rolgordijnen	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
- Gordijnen slaapkamer voorkant	0		
- raamfolie	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	0		
- plavuizen	0		
Overig, te weten			
- Bureaus en kasten zolder	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		0	
- waterkoker		0	
Keukenaccessoires, te weten			
- Lampen met stopcontact onder keukenkasten 3x	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)		0	
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)		0	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel		0	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
Rolluiken	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		0	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
kersenboom midden gras		0	

Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	0		
		0	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		0	
witte kasten garage 2x + bovenkastjes	0		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	0		
- camera's			0
- regenton	0		



De Ganzenpoel 21 te Westervoort



www.vanasseltmakelaars.nl

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*





*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp

Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatie-rapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.



*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl