

Arnhem

Landgraafstraat 58



'Samen meer in huis'

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
1986



**perceeloppervlakte**  
198 m<sup>2</sup>



**aantal kamers**  
5



**woonoppervlakte**  
130 m<sup>2</sup>



**tuinligging**  
Zuidwest

## Type woning

2-onder-1-kapwoning

## Inhoud woning

521 m<sup>3</sup>

## Bouwjaar

1986

## Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

## Energie label

A

## Verwarming

C.v.-ketel

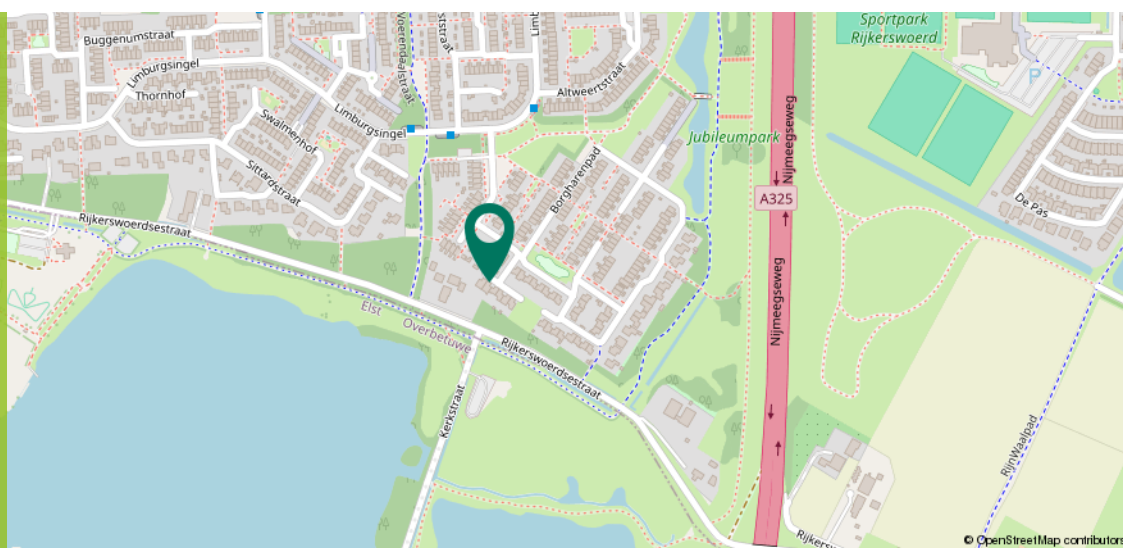
## Isolatie

Muur-, dak- en vloerisolatie, dubbel glas

## CV ketel

Remeha tzerra plus m 28c cw4 (2018)

## Locatie



**Ditters**  
samen meer in huis

# Omschrijving

Op zoek naar een ruime uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning op een prachtige locatie? Dan is Landgraafstraat 58 zeker een bezichtiging waard. Deze woning beschikt over een tuingerichte woonkamer, een garage, twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein, een zonnige tuin op het zuidwesten met overkapping, zonnepanelen en airconditioning. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de tuin en de slaapkamers aan de achterzijde kijk je weg richting de Rijkerswoerdse Plassen en geniet je van een groene en ruimtelijke woonomgeving.

Ook binnenshuis is er aan ruimte geen gebrek. De open keuken is voorzien van een moderne keuken in hoekopstelling en vormt samen met de woonkamer een fijne leefruimte voor het hele gezin. Verder beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. De praktische indeling, goede lichtinval en verzorgde afwerking zorgen voor een comfortabel thuis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.



# Omschrijving

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving met de Rijkerswoerdse Plassen op korte afstand. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. Daarnaast bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich in de directe omgeving. Ook zijn de uitvalswegen uitstekend bereikbaar, waardoor je snel onderweg bent naar het centrum van Arnhem en omliggende steden.

Alle feiten op een rij:

- Vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht richting de Rijkerswoerdse Plassen
- Ruime 2-onder-1-kapwoning met 130m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Tuingerichte woonkamer en een half open keuken
- Tuin op het zuidwesten met overkapping
- Ruime garage en twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Half open keuken voorzien van een keuken in hoekopstelling
- Energielabel A met 8 zonnepanelen en airconditioning
- Rustige en groene woonomgeving
- Nabij winkels, scholen en uitvalswegen



# Woonkamer

Bij binnenkomst kom je in de entree met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de ruime woonkamer bereikbaar. De tuingerichte woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin een prettige lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.





# Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, voorzien van een moderne keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je uitzicht op de voortuin en de rustige woonomgeving.





# Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup>. Vanuit deze kamer kijk je tussen de groene bomen door richting de Rijkerswoerdse Plassen, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht. De tweede slaapkamer aan de achterzijde is circa 7 m<sup>2</sup> groot en profiteert eveneens van deze fraaie ligging. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 11 m<sup>2</sup>. Hierdoor beschikt de verdieping over voldoende ruimte voor slapen, werken of hobby's.





# Badkamer

De moderne badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



## 2e Verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime zolderverdieping van circa 27 m<sup>2</sup>. De aanwezige dakkapel aan de achterzijde zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. Dankzij de royale afmetingen is deze multifunctionele verdieping uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hierdoor vormt deze verdieping een waardevolle aanvulling op de woonruimte van de woning.



# Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd, gunstig gelegen op het zuidwesten en biedt volop ruimte om van de zon te genieten. Dankzij de ruime overkapping zit je hier al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten. De tuin vormt een heerlijke verlenging van de woonkamer en biedt aan de achterzijde een vrij gevoel met uitzicht richting het groene en waterrijke gebied van de Rijkerswoerdse Plassen.

Inpandig beschikt de woning over een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere spullen. Vanuit de berging is tevens de garage bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor je altijd beschikt over voldoende parkeergelegenheid.







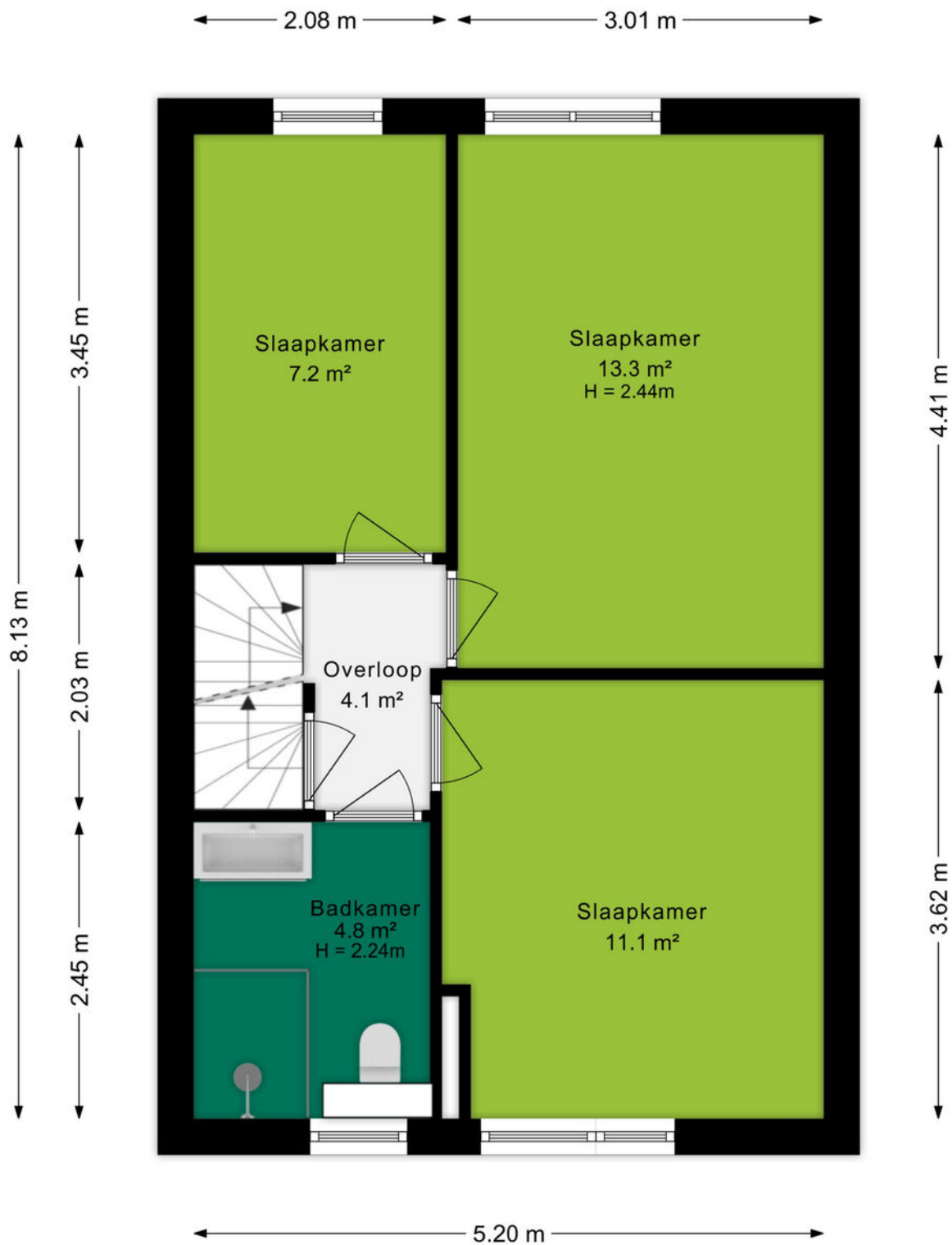
# Plattegrond



# Plattegrond

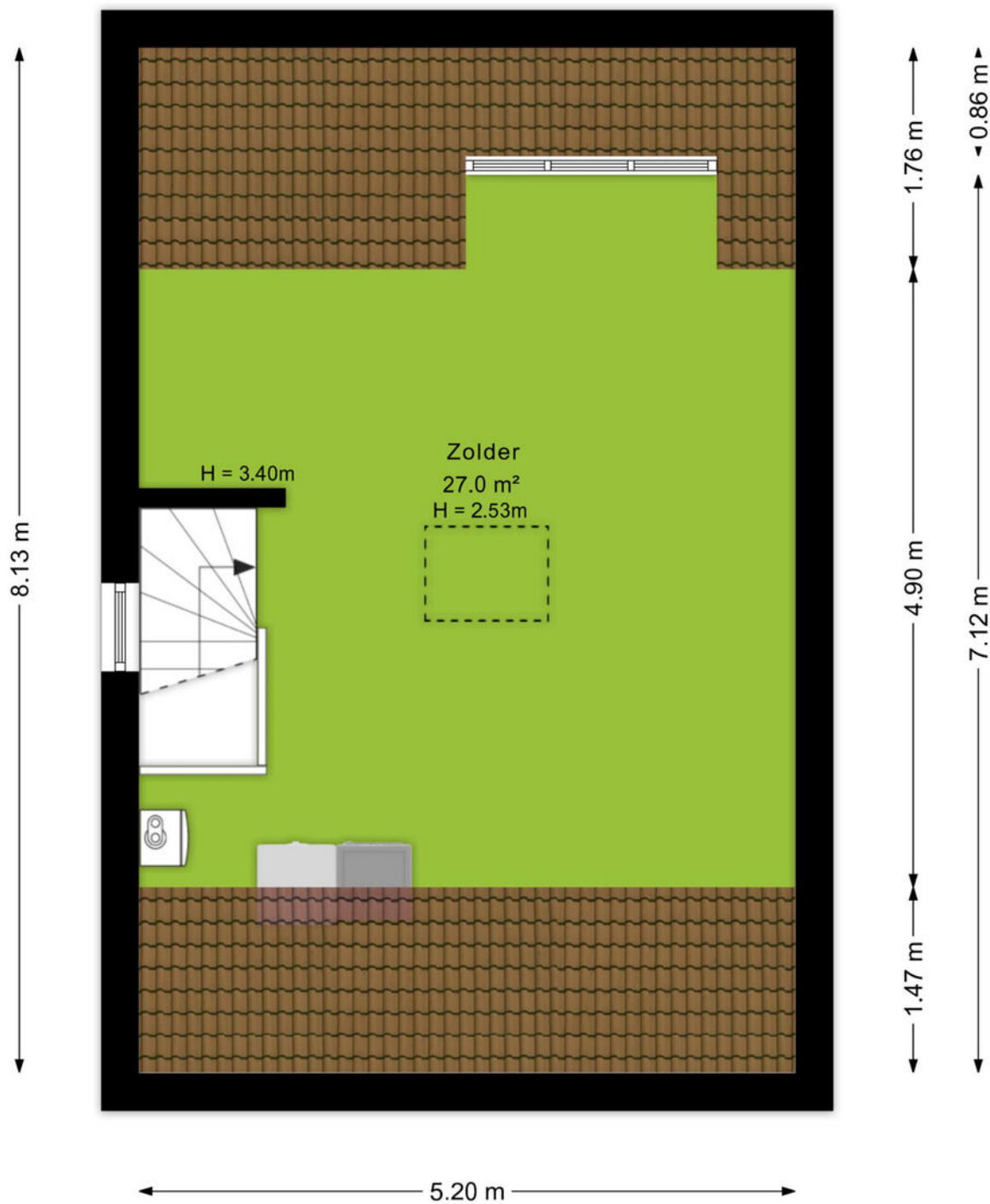


# Plattegrond



**Ditters**  
samen meer in huis

# Plattegrond





## Omgeving

De bruisende stad Arnhem is de hoofdstad van provincie Gelderland en ligt midden in het natuurgebied de Veluwe. De stad heeft een rijke geschiedenis en staat bekend om zijn mooie parken, het openluchtmuseum, dierenpark Burgers Zoo en vele winkels waar je fijn kunt shoppen.

Historisch gezien staat Arnhem vol met monumentale panden. Je kan de geschiedenis terugzien in de prachtige karakteristieke bouw van bijvoorbeeld het Musis Sacrum, Postkantoor en de Eusebiuskerk. De binnenstad telt vele winkels en terrassen. In 2007 werd het centrum van Arnhem zelfs uitgeroepen tot 'beste binnenstad van Nederland' en wij zijn het daar volledig mee eens.

Ga ook eens langs bij het Airborne Museum en beleef daar de Slag om Arnhem, de grootste operatie op Nederlands grondgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog. De John Frostbrug heeft een belangrijke rol gespeeld tijdens deze operatie. Nog altijd is deze brug van grote betekenis voor Arnhem; jaarlijks vindt hier in september een nationaal herdenkingsconcert plaats om de slachtoffers te gedenken.

Voor een heerlijke wandeling kun je in Arnhem bij vele parken terecht, denk aan Park Immerloo, Angerenstein, Presikhaaf, Zypendaal, Gulden Bodem, Klarenbeek en natuurlijk het welbekende park Sonsbeek. Even genieten in de natuur.

Arnhem heeft een goede verbinding wat betreft het openbaar vervoer met vier treinstations, een busstation en de trolleybus. Je kan werkelijk overal komen.



## Over ons

**Een onbezorgde financiële woontoeekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.**

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.



Joost Laseur  
06-11856733  
joostlaseur@ditters.nl



Michelle van Mastbergen  
0614947643  
michellevanmastbergen@ditters.nl

# De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenscheinlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

**Deskundig** De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

6

**Transparant** Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

2

**Voordelig** Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

7

**Team** Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

3

**Onafhankelijk en objectief** Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

8

**Reëel** Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

4

**Daadkrachtig** Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

9

**Betrokken** We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

5

**Persoonlijk** Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

10

**Helder** Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

## Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.

Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.

**Amersfoort**

Daltonstraat 38  
3817 VB Amersfoort  
033 – 30 12 605  
amersfoort@ditters.nl  
www.ditters.nl

**Arnhem**

Willemplein 29  
6811 KC Arnhem  
026 - 3033633  
arnhem@ditters.nl  
www.ditters.nl

**Ede**

Stationsweg 89  
6711 PM Ede  
0318 - 657 657  
ede@ditters.nl  
www.ditters.nl

**Veenendaal**

Einsteinstraat 50  
3902 HN Veenendaal  
0318 – 52 99 68  
veenendaal@ditters.nl  
www.ditters.nl

**Wageningen**

Stadsbrink 1G  
6707 AA Wageningen  
0317 - 745 645  
wageningen@ditters.nl  
www.ditters.nl