

ELST
LEGIOEN 85



Welkom!

Voor elke woonwens hebben wij een passende oplossing. Of je nu wil huren of kopen, je huis wil verhuren of verkopen, bij NMG Wonen ben je aan het juiste adres. Wij maken graag jouw woonreis met je mee, van je eerste huurappartement naar een nieuwbouwhuurwoning, naar een koopwoning en dan misschien weer naar een luxe huurappartement? Wij hebben het in huis en onze ervaren makelaars reizen graag met je mee.

Robin Groenhuis RM RT



NVM makelaar

06-31 94 77 01 robin.groenhuis@nmg.nl

Kopers en verkopers begeleiden in een bijzondere periode,
Een mooi resultaat boeken voor alle partijen. Zorg ervoor
dragen dat er geen misverstanden ontstaan en er een veilige
transactie tot stand komt.

In de makelaardij werk je met passie, een heerlijk beroep en zo
leuk om te doen!



Legioen 85: de belangrijkste kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2007

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	438 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²

Details

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Parkeren	Openbaar parkeren
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, 8 zonnepanelen, natuurlijke ventilatie, openslaande tuindeuren

Tuin gegevens

Tuin	Voortuin, achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Schuur/ berging	Vrijstaand hout, voorzien van elektra

A

Energie label A

geldig tot en met 17 februari 2035

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming/ warm-water

Cv-ketel Intergas uit 2007 (combiketel)





Welkom!

Bent u op zoek naar een ruime, onderhoudsvriendelijke en energiezuinige woning in een kindvriendelijke buurt?

Dan is deze, in 2007 gebouwde, tussenwoning in het geliefde Westeraam precies wat u zoekt!

Met een ruime woonkamer, lichte open keuken, drie ruime slaapkamers, een grote zolder en een zonnige tuin biedt deze woning volop ruimte en wooncomfort voor het hele gezin!



Kom binnen!

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang.

De hal biedt voldoende ruimte voor een royale garderobe en om uw gasten gastvrij te ontvangen.





De riante woonkamer

De sfeervolle, lichte, ruime woonkamer aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen.

Er is ook voldoende plek voor een grote eettafel, ideaal om met het hele gezin aan te zitten.

Dankzij de grote ramen is er een plezierige lichtinval in de woning, waardoor de ruimtes prettig aanvoelen.

De woonkamer beschikt over een grote, handige trapkast voor extra bergruimte. Via de tuindeuren heb je toegang tot de achtertuin die gelegen is op het westen.





de L-vormige keuken

De open keuken, met uitzicht op de straat, is aan de voorzijde gesitueerd. De keuken is voorzien van een 4-pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser.

Er is voldoende bladruimte aanwezig, zodat u prettig kunt werken en binnen de kortste tijd een uitgebreide maaltijd kunt bereiden.

Wilt u nóg meer kookgemak? Er is ruimte voor bijvoorbeeld een kookeiland met eetbar. Of een kastenwand met een ingebouwd koffiezetapparaat, en aan de andere kant kan je een extra kookgedeelte maken; ideaal als je van koken houdt en graag wat meer plek hebt





De achtertuin

De zon komt al vroeg in de ochtend de woning binnen via de grote raampartijen, waardoor de keuken licht en ruim aanvoelt.

Rond 11:00 uur schijnt de zon in de achtertuin, waar je tot zonsondergang heerlijk van kunt genieten.

De achtertuin is een fijne plek om te ontspannen! Er is voldoende ruimte voor een tuinset en voor de kinderen om te spelen.

Daarnaast is er een houten berging met elektra aanwezig, ideaal voor het veilig en droog opbergen van je tuingereedschap en je fietsen.





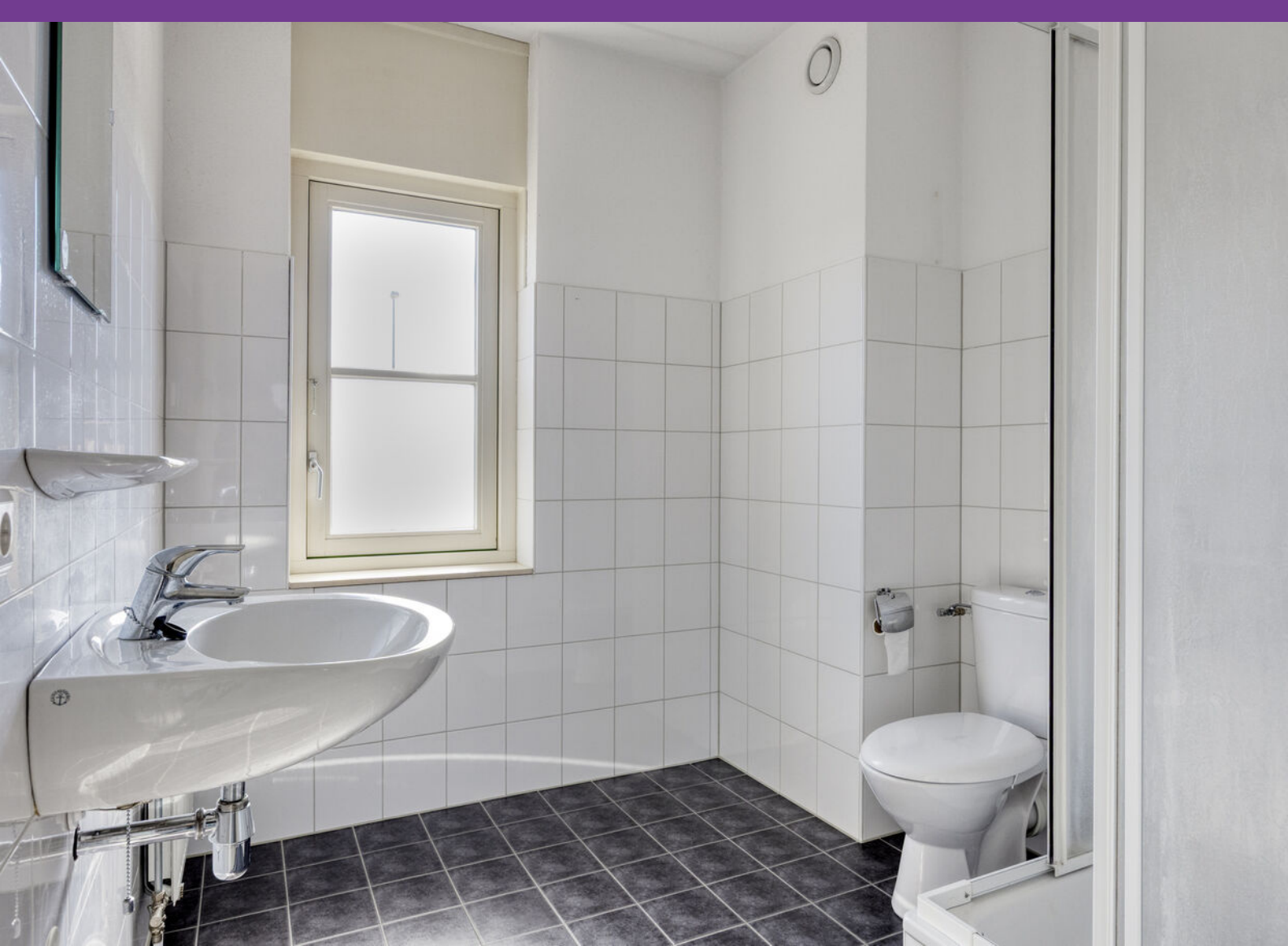
De ruime slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, ideaal om te gebruiken als ouderslaapkamer, kinderkamer, logeer- of werkkamer.

De slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, bureau en garderobekast.







De badkamer

De ruime badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, tweede toilet en douchegelegenheid.

Het raam in de badkamer zorgt voor daglicht en ventilatie.





Multifunctionele zolder

De verrassend ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden.

De ruimte is ideaal voor het creëren van een extra slaapkamer, thuiswerkplek, fitnessruimte of hobbyruimte. Hier vindt u tevens de aansluitingen voor de wasmachine.

Het dakraam zorgt voor natuurlijk licht en frisse lucht.

De technische installaties, waaronder de cv-ketel, omvormer voor de zonnepanelen en ventilatie-unit, zijn hier ook geplaatst.





In de buurt

Groen, ruim en centraal wonen: in deze wijk geniet je dagelijks van een rustige, groene omgeving. Westeraam staat bekend om zijn ruime opzet, sfeervolle waterpartijen en de vele speeltuinen.

Met sportfaciliteiten, scholen en supermarkten op loopafstand is dit een ideale plek voor gezinnen. Extra fijn is de kindvriendelijke omgeving, met een speeltuin op korte afstand waar kinderen veilig kunnen spelen.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Op korte afstand ligt het prachtige landschapspark Lingezegen, een groene oase waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en kunt genieten van de natuur.







Elst

Maar wat maakt het wonen in Elst zo leuk? Elst is een gemoedelijk dorp. Er zijn voldoende winkels om je spullen te halen en er zijn gezellige terrasjes en restaurants waar je heerlijk kunt eten.

Elst ligt centraal tussen Arnhem en Nijmegen en is uitstekend bereikbaar met de auto, trein en bus.

Binnen enkele minuten zit je op de A325, A12 of A15, wat zorgt voor snelle verbindingen richting steden als Utrecht, Rotterdam en Apeldoorn.

Ook het Rijnstate ziekenhuis ligt op slechts 5 minuten rijden, wat een fijne geruststelling is voor de zorg in de buurt.





De begane grond



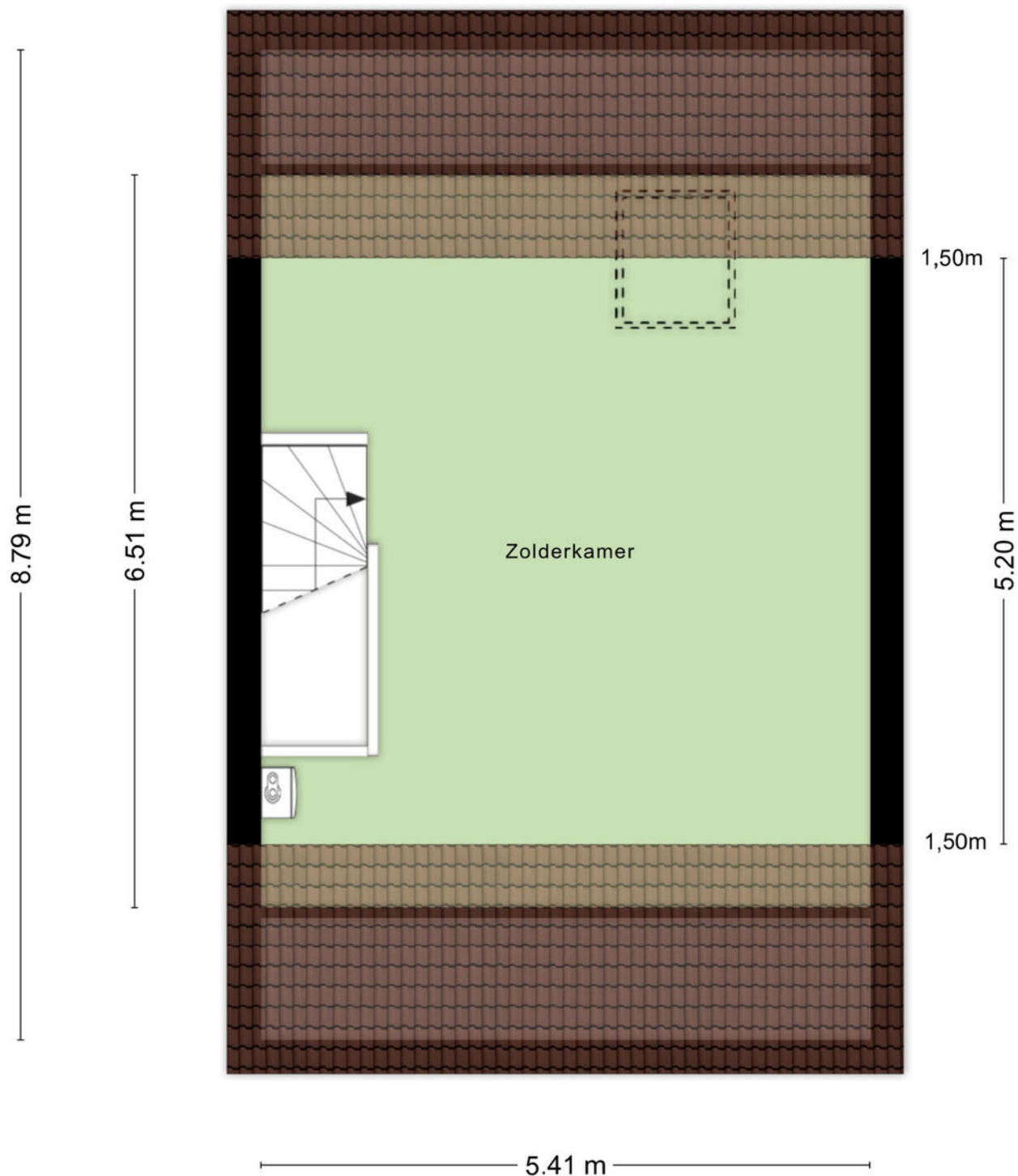


De eerste verdieping



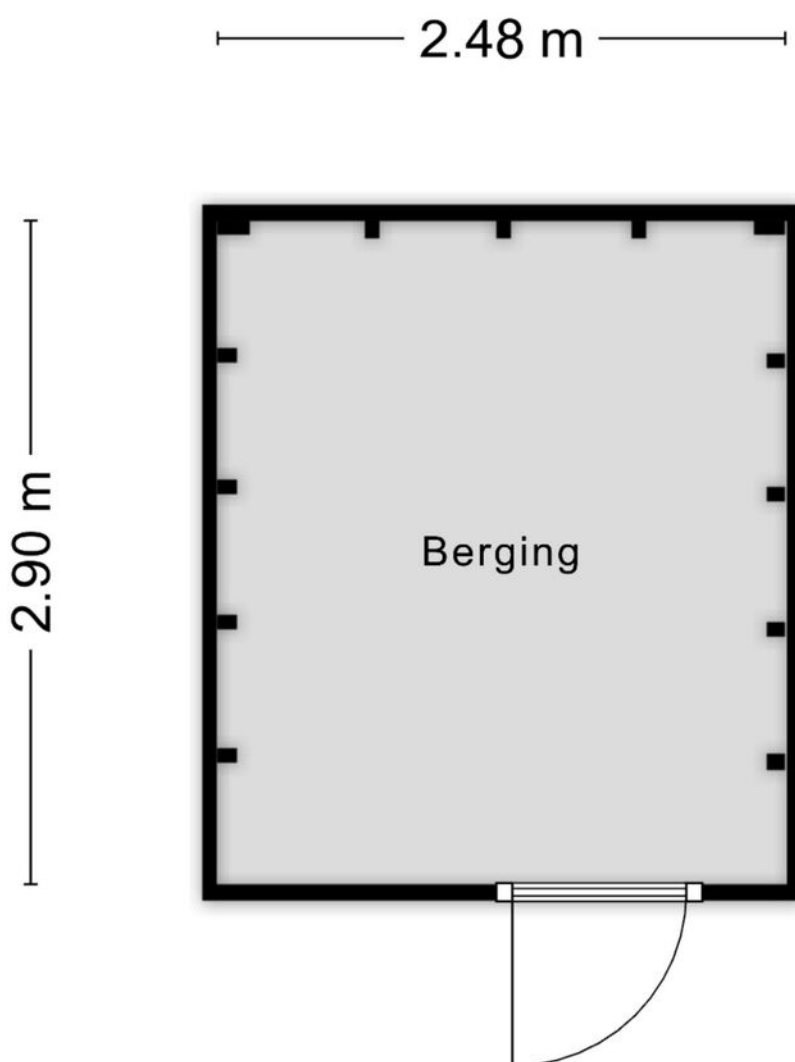


De tweede verdieping





De berging



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Mak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Elst	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5404	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025 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.



EnergieLabel woningen

Registratienummer
973746853

Datum registratie
17-04-2025

Geldig tot
17-02-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2112 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



10,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Legioen 75
6661SB Elst

BAG-ID: 1734010000040615

Detailaanduiding

Bouwjaar 2007
Compactheid 1,85
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

P de Bruijn

Examennummer

4127.4723.6987

Certificaathouder

Nibag Groep B.V.

Inschrijfnummer

K107381

KvK-nummer

08194420

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

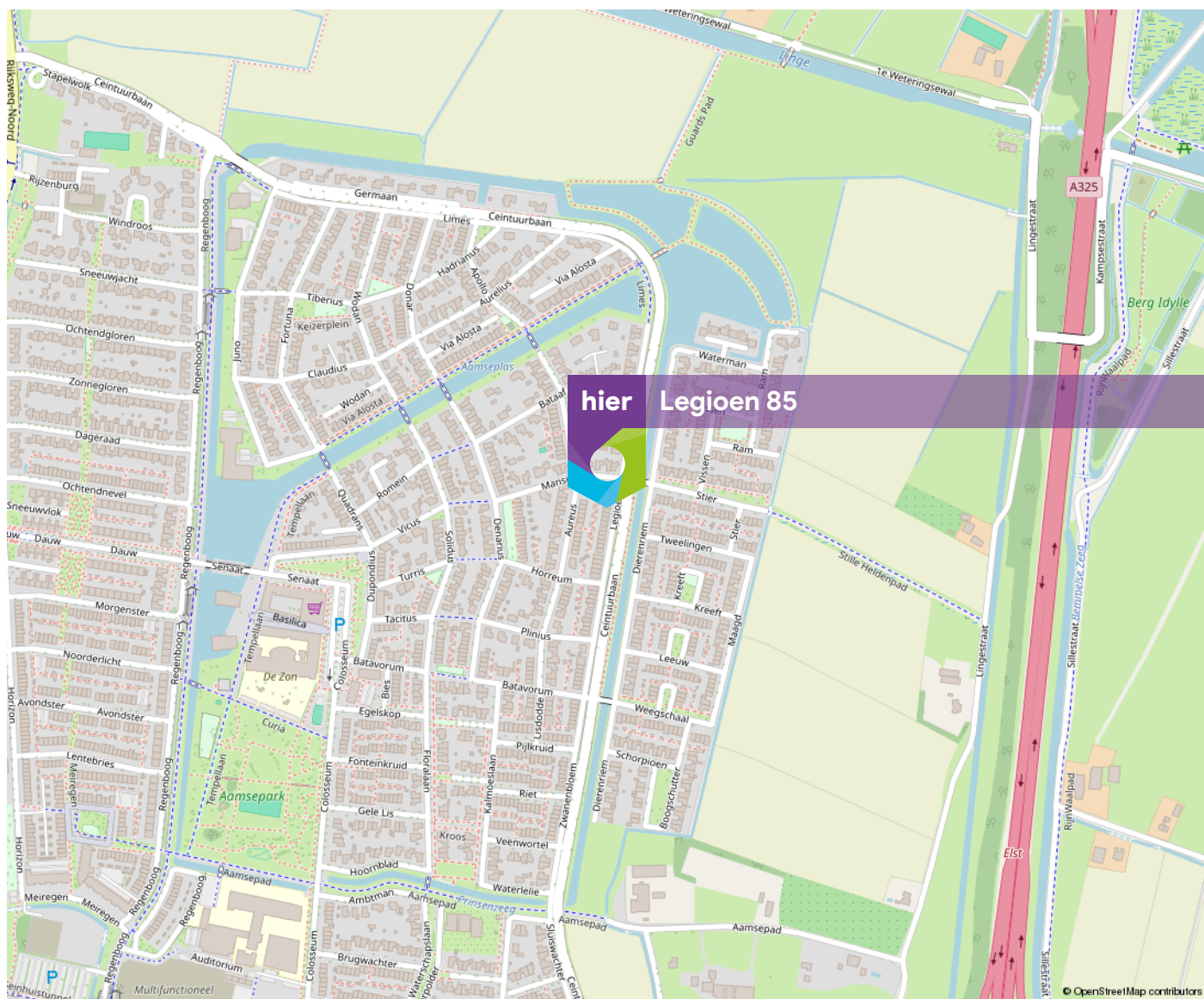
Soort opname

Basisopname

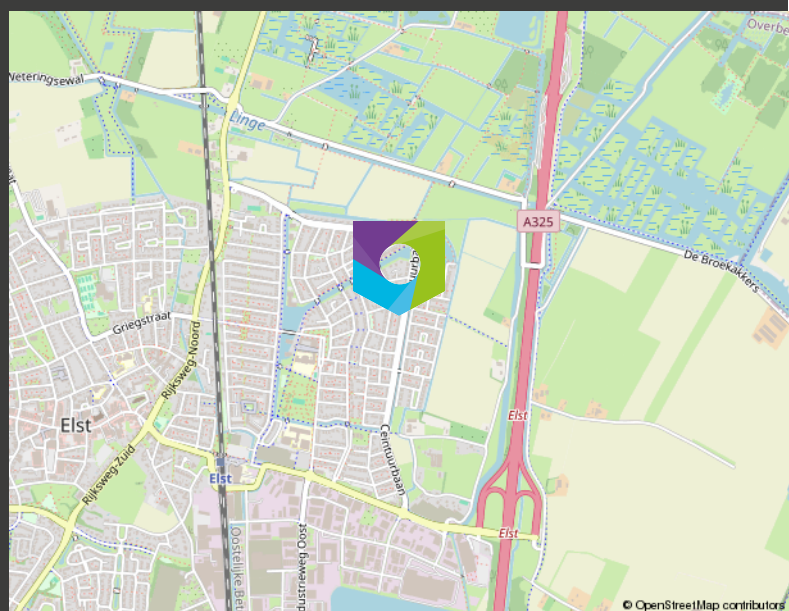


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

De woning bevindt zich...



Woon jij hier
binnenkort?





NMG Wonen: Het juiste adres voor je nieuwe thuis.

My home is my castle, zeggen de Engelsen. Oftewel: oost west, thuis best! Of je nu op zoek bent naar een kasteel, een appartement of ééngezinswoning, NMG Wonen staat jou graag met raad en daad terzijde.

Heb je je droomwoning gevonden? Of ben je al een tijdje op zoek naar je droomwoning maar heb je deze nog niet kunnen vinden? Of grijp je er elke keer weer naast? Wij ondersteunen je graag als aankoopmakelaar bij de aankoop van je nieuwe woning.

In samenspraak met jou ontwikkelen wij een doordachte aankoopstrategie. Zo weet je zeker dat je niet te veel betaalt voor jouw droomwoning. Wij kennen de markt en weten waar kansen liggen. En dankzij de samenwerking met onze onafhankelijke financiële adviseur weet je ook direct of de maandelijkse hypotheeklasten betaalbaar blijven.

Als geen ander kennen we de regio en weten we wat er te koop en te huur is. Op basis van uw wensen- en eisenpakket, zoeken we naar een passend droomhuis binnen uw budget.

Wil je (eerst) jouw huidige woning verkopen?

Een woning verkopen is een grote (en vaak ook) emotionele stap in het leven. Daarom is het belangrijk om hier met veel zorg mee om te gaan en de juiste beslissingen te nemen. Wil je jouw woning verkopen en ben je op zoek naar een verkoopmakelaar? Bij ons vind je wat jij nodig hebt: een gedegen, betrouwbare, no-nonsense makelaar die weet hoe de markt in elkaar zit. Wij houden niet van gladde praatjes maar van eerlijkheid.

Bij verkoop door NMG Wonen zorgen wij dat jouw woning goed en voor een realistische prijs wordt verkocht. Tevens zorgen wij ervoor dat jouw woning perfect gepresenteerd wordt op Funda en op onze site. In overleg met jou wordt er een mooi te koopbord geplaatst. Tijdens het hele proces houden we regelmatig contact met jou om de stand van zaken te bespreken. Dit doen we persoonlijk, maar dit kan ook via [move.nl](https://www.move.nl) waarbij je inlogt in je persoonlijke omgeving en alle vorderingen rondom de verkoop van jouw woning kunt zien.

Heb je interesse in deze
woning? Neem contact op!
088-2007010

Wij zijn NMG Wonen Nijmegen



**ONZE
VESTIGINGEN**

NIJMEGEN
Takenhofplein 1
6538 SZ Nijmegen

GRONINGEN
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

AMSTERDAM
Bijlmerdreef 101 / 3e etage
1102 BP Amsterdam

VENLO
Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo

HEERLEN
Euterpelaaan 10
6411 BH Heerlen

EINDHOVEN
Philitleaan 65
5651 GW Eindhoven

RIJSSEN
Reggesingel 2
7461 BA Rijssen

