

Arnhem

Thomas J. Witteroosstraat 9



'Samen meer in huis'

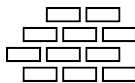
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



Kenmerken en gegevens



soort woning
Eengezinswoning



bouwjaar
2023



perceeloppervlakte
113 m²



aantal kamers
5



woonoppervlakte
135 m²



tuinligging
Zuid

Type woning

Tussenwoning

Inhoud woning

470 m³

Bouwjaar

2023

Ligging

Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk

Energie label

A+

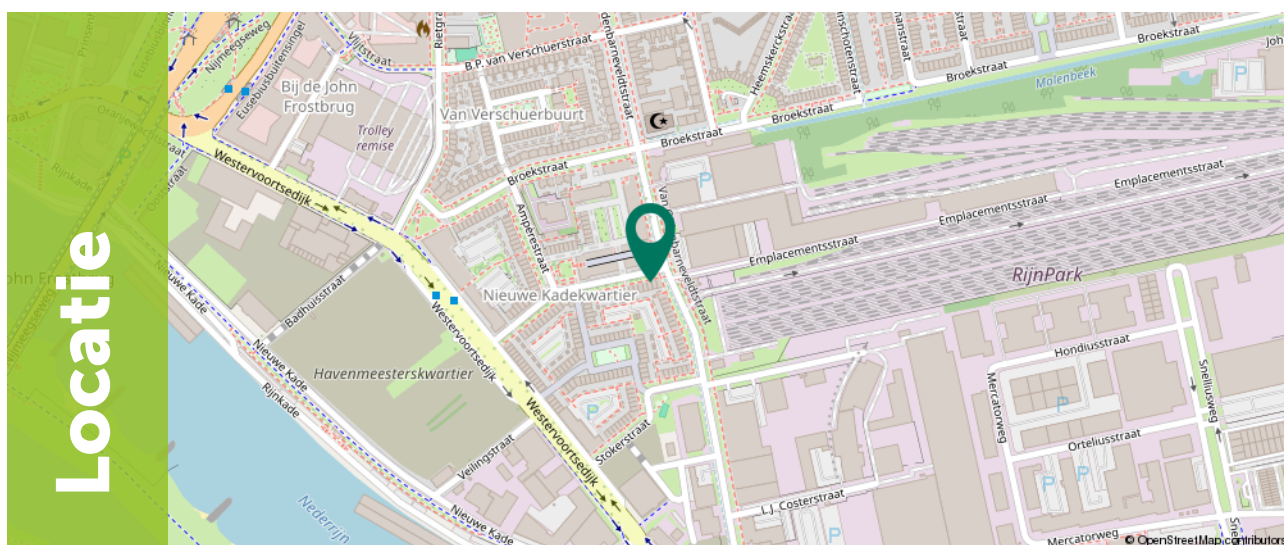
Verwarming

Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie

Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR ++ glas

Locatie



Ditters
samen meer in huis

Omschrijving

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden én een uitstekende energieprestatie? Dan is Thomas J. Witteroosstraat 9 in Arnhem absoluut een bezichtiging waard. Deze jonge woning uit 2023 biedt circa 135 m² woonoppervlakte, een eigentijdse afwerking, een royale woonkeuken en verrassend veel leefruimte verdeeld over drie woonlagen. Een ideale gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en ruimte samenkomen.

Wonen aan de Thomas J. Witteroosstraat 9 betekent genieten van een moderne, tot in de puntjes afgewerkte woning die perfect aansluit op de woonwensen van vandaag. Dankzij het recente bouwjaar en de hoogwaardige afwerking die door de huidige eigenaar is gerealiseerd, beschikt de woning over een bovengemiddeld hoog afwerkingsniveau.

De luxe woonkeuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, een innovatieve Siemens kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker en een stijlvol composiet werkblad. De fraaie triple visgraatvloer draagt bij aan de luxe uitstraling en zorgt voor een sfeervol geheel.



Omschrijving

Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend. De woning is optimaal geïsoleerd, beschikt over energielabel A+ en is voorzien van zonnepanelen, wat resulteert in een comfortabele en energiezuinige woonomgeving.

De praktische en ruime indeling biedt volop leefruimte met een royale woonkeuken, een sfeervolle woonkamer, maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers. Als kers op de taart beschikt de woning over een zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin, waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Locatie: Centraal, levendig en uitstekend bereikbaar

De woning is gelegen in het geliefde Arnhemse Broek, een levendige en kindvriendelijke wijk waar jong en oud zich thuis voelen. De buurt kenmerkt zich door een prettige woonomgeving met veel jonge gezinnen, een gemoedelijke sfeer en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Binnen enkele minuten fiets of loop je naar het bruisende centrum van Arnhem met eigen parkeerplaats, terwijl je voor de dagelijkse boodschappen terecht kunt bij winkels en supermarkten in de directe omgeving. Ook het treinstation is snel bereikbaar, waardoor je profiteert van uitstekende verbindingen richting de rest van het land. Reis je met de auto, dan bereik je binnen enkele minuten diverse uitvalswegen. Kortom, een uitstekende woonlocatie waar bereikbaarheid, voorzieningen en wooncomfort perfect samenkomen.



Pluspunten

- +Moderne tussenwoning uit 2023: volledig instapklaar en uitstekend geïsoleerd;
- +Maar liefst vier slaapkamers: ideaal voor grote gezinnen, thuiswerken of hobby's;
- +Royale woonoppervlakte: circa 135 m² wooncomfort verdeeld over drie verdiepingen;
- +Eigen parkeerplaats;
- +Energie label A+: voorzien van warmtenet, energiezuinige installaties en 16 zonnepanelen;
- +Vloerverwarming begane grond;
- +Stijlvolle, op maat gemaakte raamdecoratie met het gemak van bediening op afstand;
- +Moderne woonkeuken: compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur;
- +Moderne badkamer: voorzien van een inloop douche;
- +Hoofdslaapkamer luxe hotelsuite met inloopkast en ligbad;
- +Zonnige achtertuin op het zuiden: voorzien van een overkapping en praktische berging.



Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de verrassend ruime woonkeuken binnen, gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Met een oppervlakte van circa 15 m² biedt deze ruimte volop plaats voor een grote eettafel en vormt het een heerlijke plek om te koken, dineren en samen te komen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt een prettig uitzicht op de zonnige achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer van circa 19 m². Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en vormt een fijne plek om te ontspannen.







1e Verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 17 m² en 12 m² en beschikken beide over praktische inbouwkasten. Hierdoor zijn de kamers niet alleen ruim, maar ook bijzonder efficiënt in te richten.

De verzorgde badkamer van circa 15 m² is compleet ingericht met een douche, een wastafelmeubel en een toilet. Dankzij de royale afmetingen biedt de badkamer veel comfort en ruimte voor het hele gezin.









2e Verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel leefruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers van circa 18 m² en 8 m², aangevuld met een royale inloopkast van circa 6 m². Indien gewenst kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De grootste slaapkamer op deze verdieping is een echte eyecatcher en beschikt over een vrijstaand bad, wat zorgt voor een luxe en ontspannen hotelsfeer in eigen huis. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische ruimte van circa 5 m² met een toilet, wastafel en aansluitingen voor de wasapparatuur.







Exterieur

De fraai aangelegde achtertuin van circa 48 m² is gelegen op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd ingericht met een combinatie van bestrating en groen en biedt volop ruimte voor een loungehoek, buitentafel of speelruimte. Een extra pluspunt is de sfeervolle overkapping van circa 10 m², waardoor je ook tijdens minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging van circa 7 m² voor fietsen en tuinspullen.

Tevens beschikt de woning over een eigen parkeerplaats.

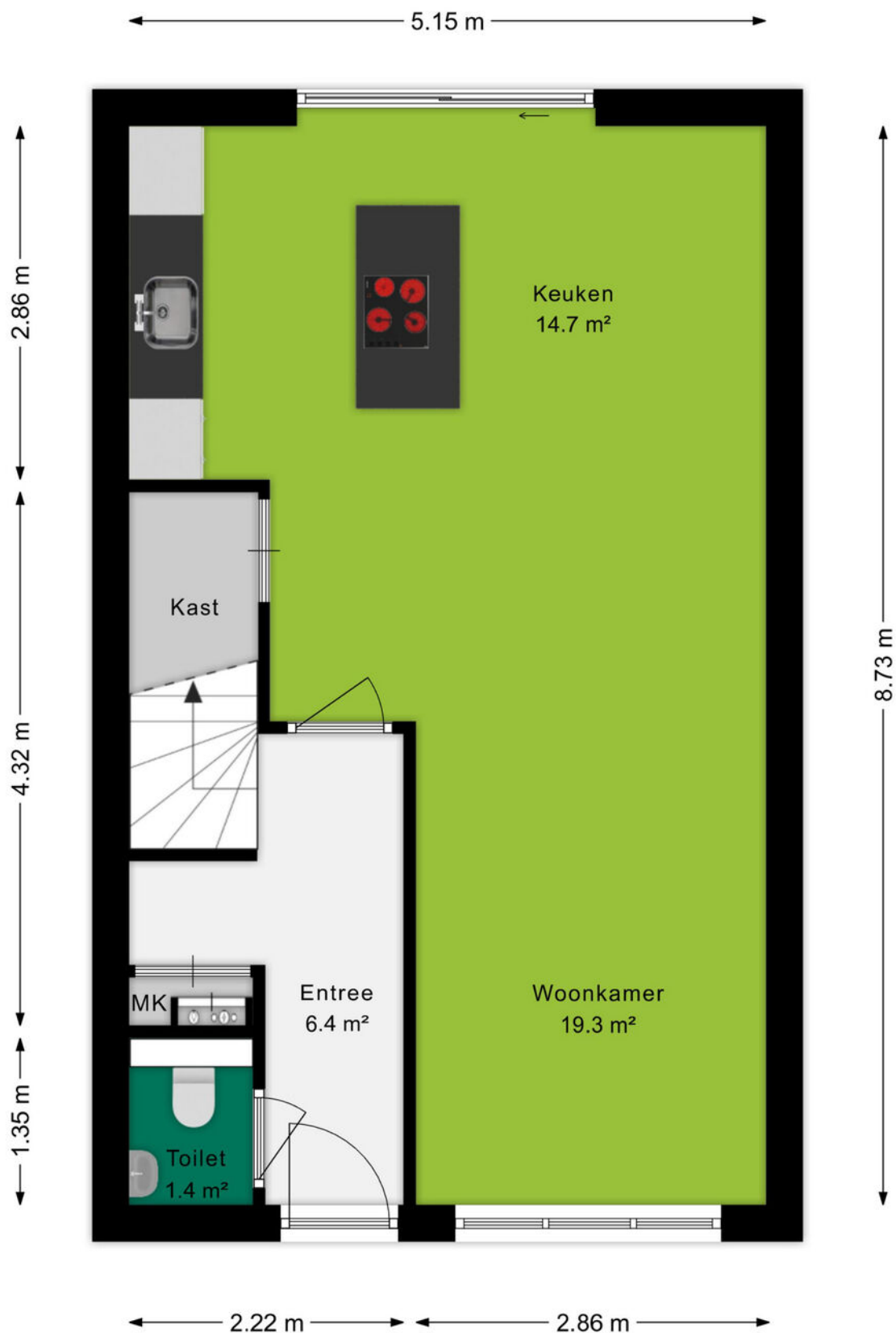






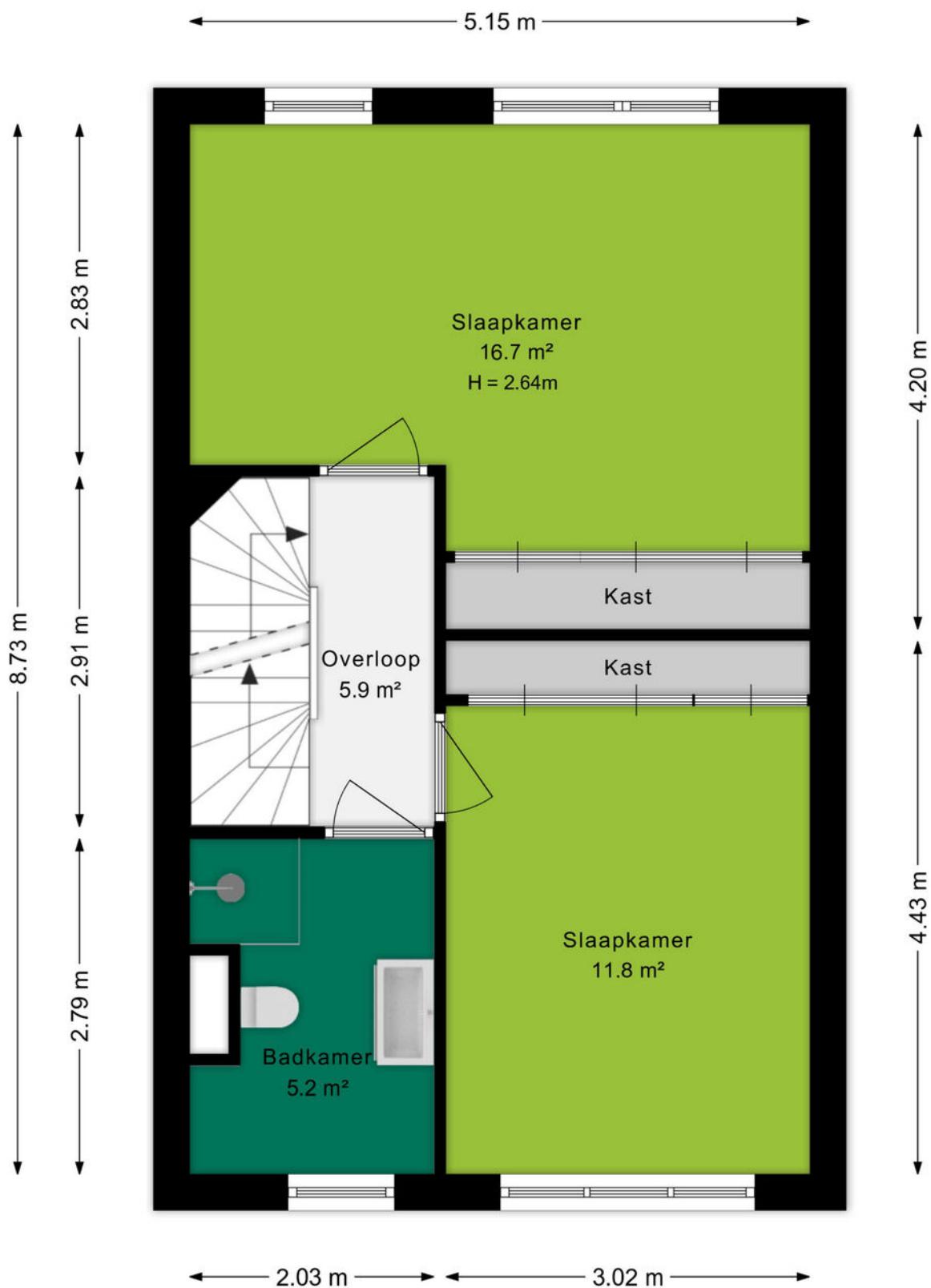
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

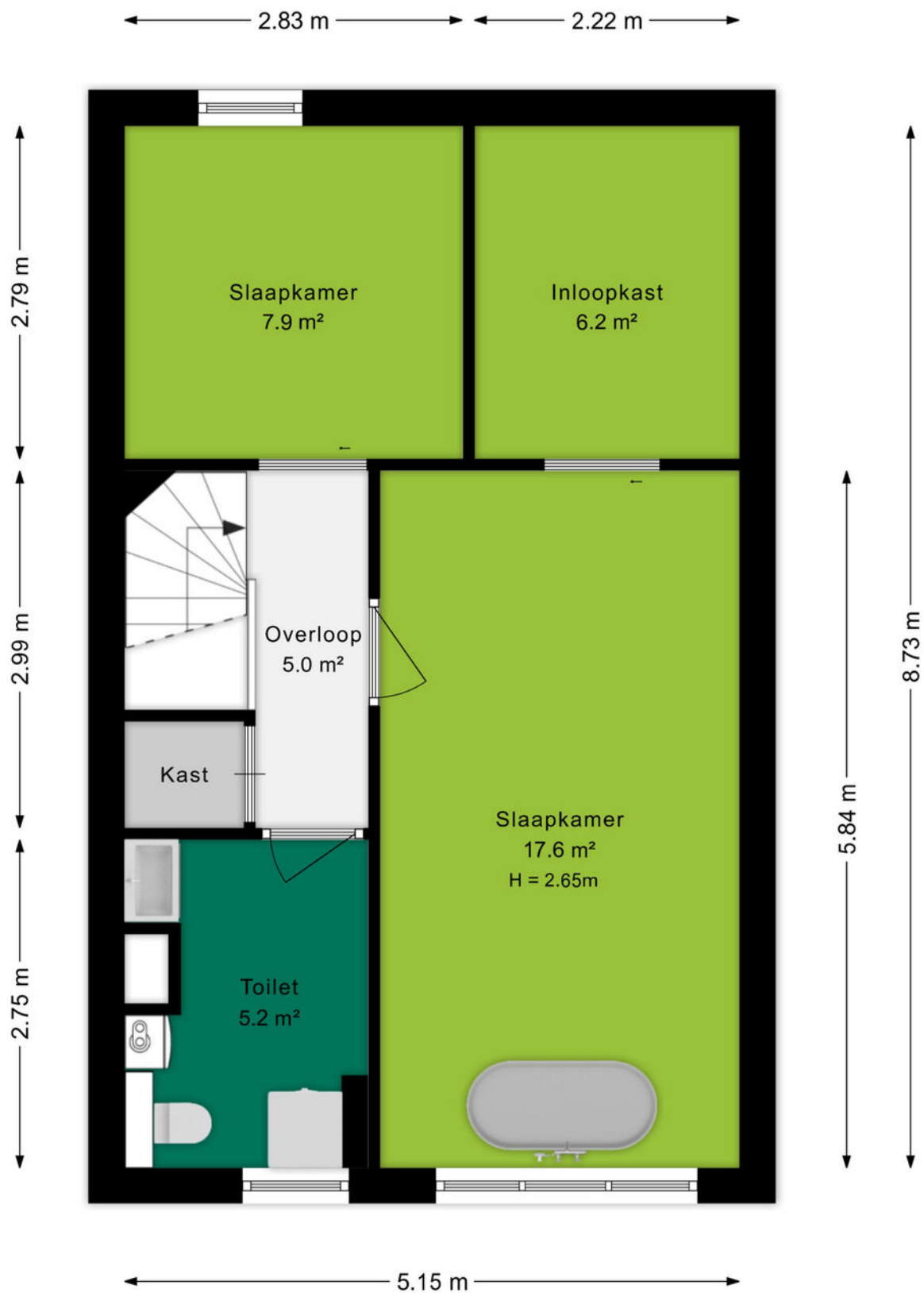
1e verdieping



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond

2e verdieping



Plattegrond

Situatie schets





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



Esmée van Ek
026-3033633
esmeevanek@ditters.nl



Michelle van Mastbergen
0614947643
michellenvanmastbergen@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