

te koop



Wielewaalstraat 33

Arnhem

Vraagprijs € 525.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
132 m²

PERCEELOPPERVLAKE
245 m²

INHOUD
591 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1957

ENERGIELABEL
C





Omschrijving

RUIME HOEKWONING | ca. 132 M² WOONOPPERVLAKTE EXCL. SOUTERRAIN | 4 SLAAPKAMERS | RIAANT SOUTERRAIN | ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN | 12 ZONNEPANELEN

Op een fijne, groene en kinderrijke plek in Arnhem-Noord staat deze verrassend ruime hoekwoning met maar liefst ca. 132 m² woonoppervlakte, 50 m² overige inpandige ruimte, vier slaapkamers en een heerlijk diepe achtertuin op het zuidwesten.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het royale souterrain. Hierdoor beschikt het huis over opvallend veel extra ruimte voor bijvoorbeeld hobby, opslag, werk of andere praktische doeleinden. Samen met de vier woonlagen, de hoekligging en de brede achterom maakt dit de woning tot een zeer compleet en veelzijdig gezinshuis.

De woning staat op een perceel van 245 m² en beschikt daarnaast over een ruime veranda en meerdere terrassen.

Ook op het gebied van verduurzaming is al het nodige gedaan, met onder andere spouwmuurisolatie, dakisolatie, gedeeltelijke vloerisolatie, grotendeels isolerende beglazing en 12 zonnepanelen. Het energielabel is C en is geldig tot juli 2036.

De indeling luidt als volgt:

Souterrain

Vanuit de hal op de begane grond is het souterrain bereikbaar.

Hier bevindt zich een royale hobby-/kelderruimte met stahoogte en geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

Daarnaast is er een separate provisieruimte en aan de achterzijde een ruime berging die ook rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar is via een deur.

Het souterrain bestaat uit een oorspronkelijk gedeelte en een later aangebouwd deel onder de woonkamer. Dit deel is gelegaliseerd en in 2022/2023 verder verbeterd. Daarbij zijn onder andere constructieve stalen balken aangebracht, de elektra vernieuwd, ventilatie toegevoegd en maatwerkstellages gerealiseerd.

Begane grond

Entree via de vestibule met meterkast, gevolgd door de hal met trapopgang en een modern toilet met fonteintje.

De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en is voorzien van een eiken plankenvloer. Dankzij de hoekligging en de brede raampartijen is er veel natuurlijk licht.

De woonkamer loopt door naar de halfopen keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een deel van de apparatuur is recent vernieuwd; de koelkast en het fornuis dateren uit 2026. Vanuit de keuken is er eveneens directe toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers.

Twee slaapkamers beschikken over vaste kasten en de slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het balkon. De badkamer is uitgevoerd met douche, wastafelmeubel en tweede toilet. In 2026 zijn enkele onderdelen van de badkamer vernieuwd.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Hier bevindt zich een ruime overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, een royale zolderkamer en een separate werkkamer.

Er is ook een separate technische-/bergruimte met de cv-ketel.

Met in totaal vier slaapkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken, hobby's of logees.

Buitenleven

De achtertuin is diep, zonnig en gelegen op het zuidwesten.

Dankzij de hoekligging, brede achterom en meerdere terrassen is dit een fijne en praktische buitenruimte met veel mogelijkheden. De royale veranda vormt een beschutte plek om lang buiten te zitten.

De schutting is in november 2025 vernieuwd. Daarnaast is de tuin voorzien van fraaie buitenverlichting.

Comfort en verduurzaming

In de woning zijn door de jaren heen verschillende verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.

Zo is er spouwmuurisolatie aanwezig en zijn de schuine daken nageïsoleerd met EPS. De vloer van de woonkamer is in 2023 geïsoleerd met 14 cm glaswol.

De meeste ramen zijn voorzien van dubbel glas en enkele ramen van HR++ glas. Alleen enkele kleine ramen en lage zolderramen zijn nog uitgevoerd met enkel glas.

Op het dak liggen 12 zonnepanelen in eigendom. Het energielabel vermeldt een gezamenlijk vermogen van circa 3.168 Wp, gericht op het zuidwesten.

De woning wordt verwarmd middels een Nefit HR-combiketel uit 2014. Daarnaast beschikt de keuken over een Daalderop Close-In boiler. De cv-installatie is in mei 2026 onderhouden.

Ligging

























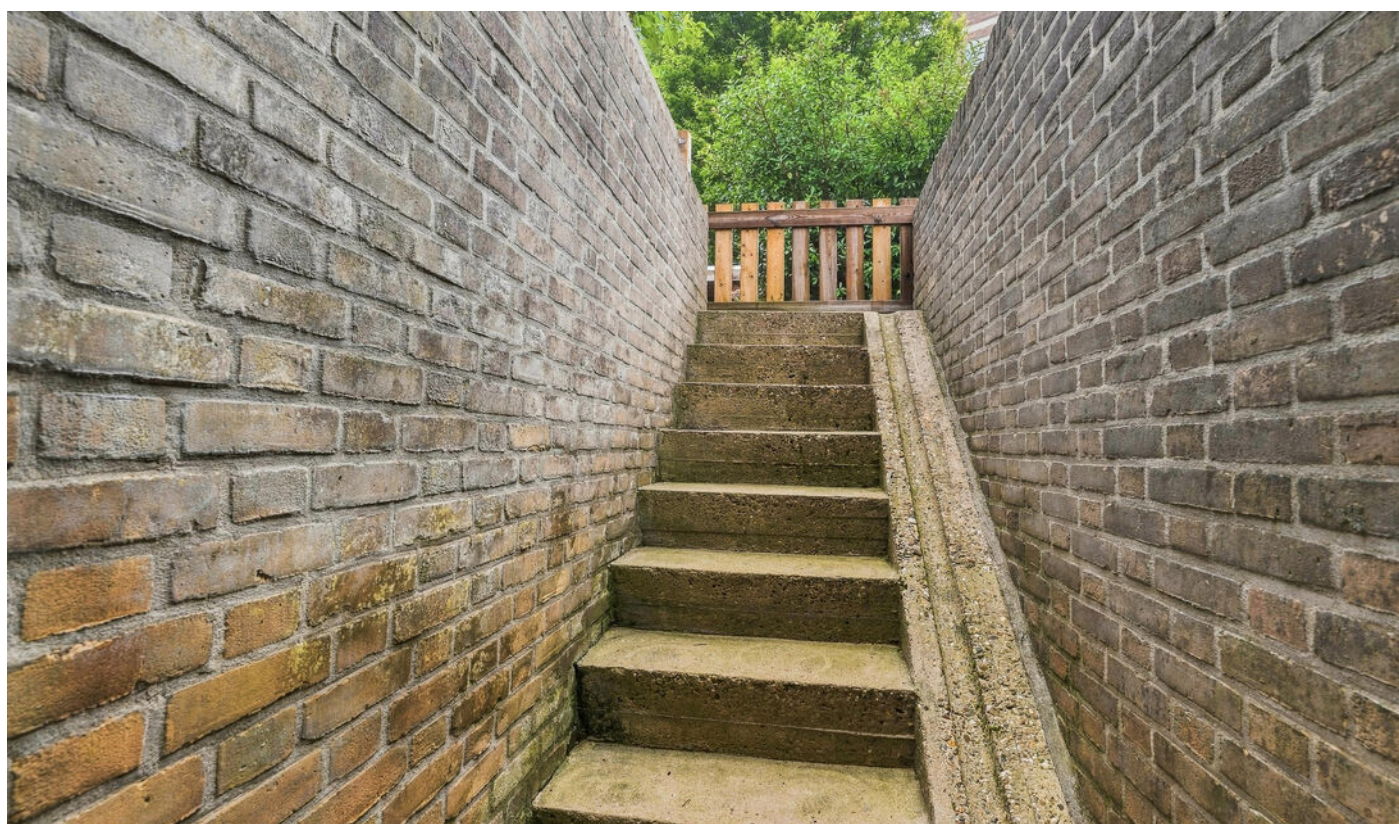




























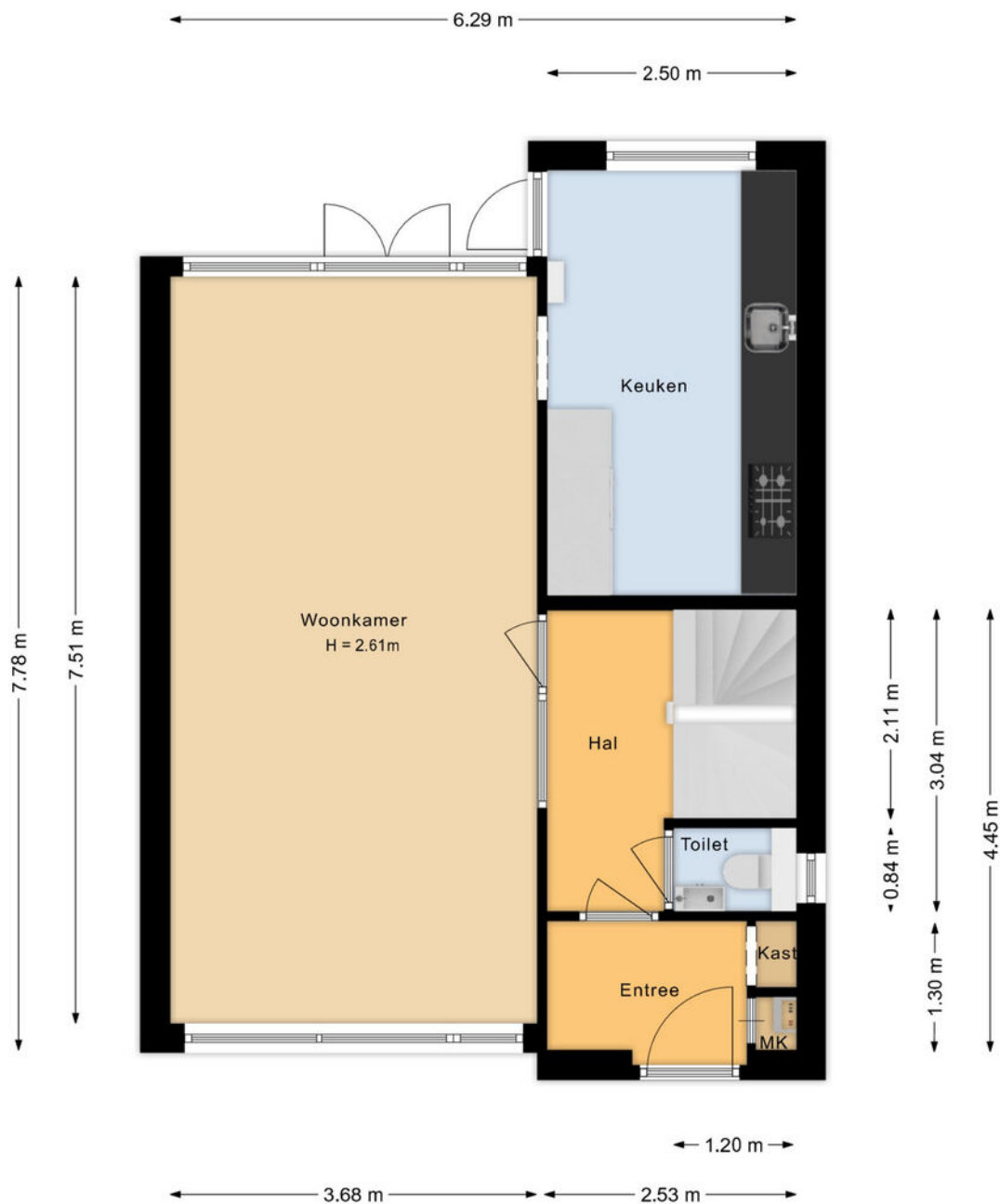




Plattegrond



Wielewaalstraat 33 Arnhem
Begane Grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Wielewaalstraat 33 Arnhem
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

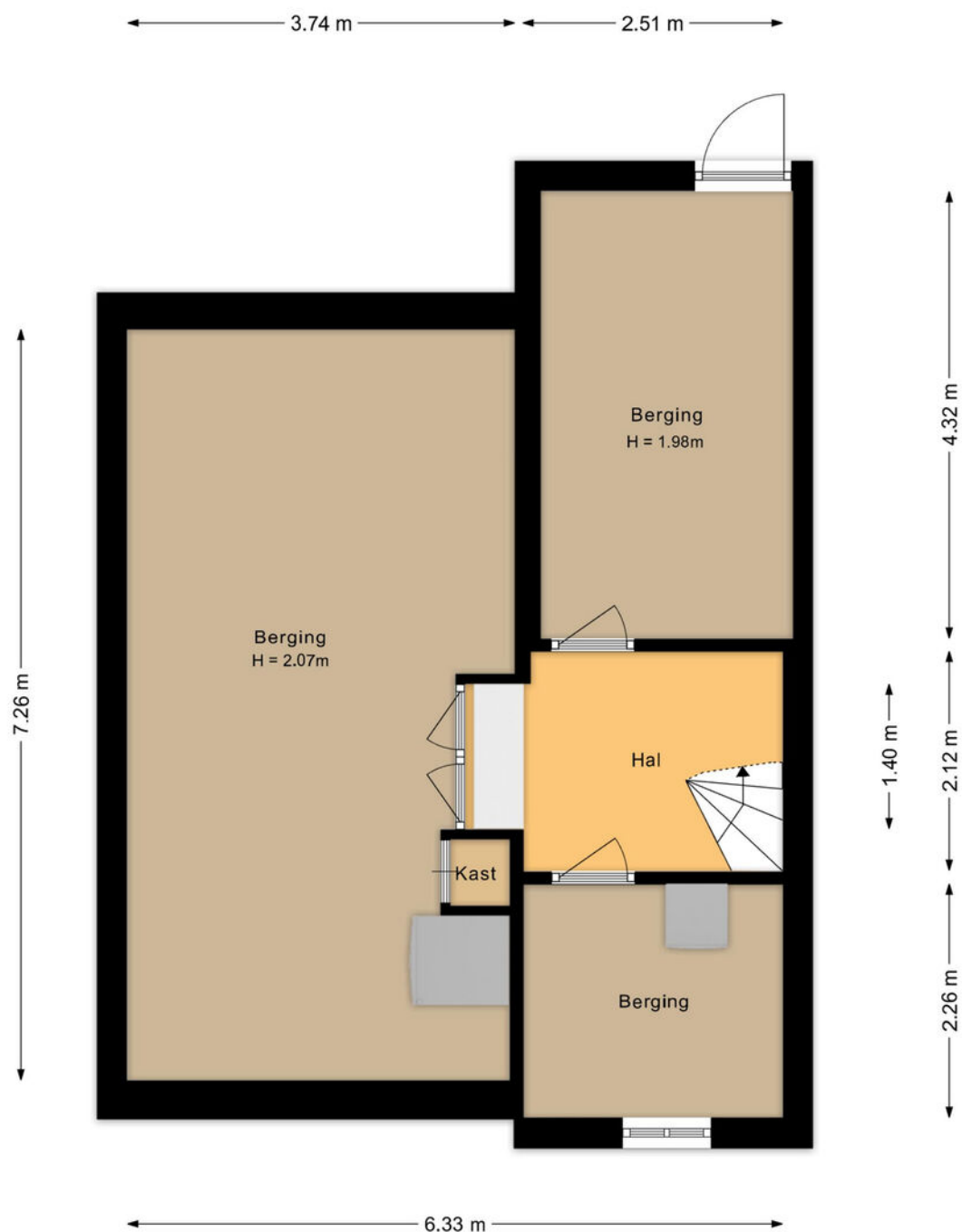
Wielewaaistraat 33 Arnhem
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

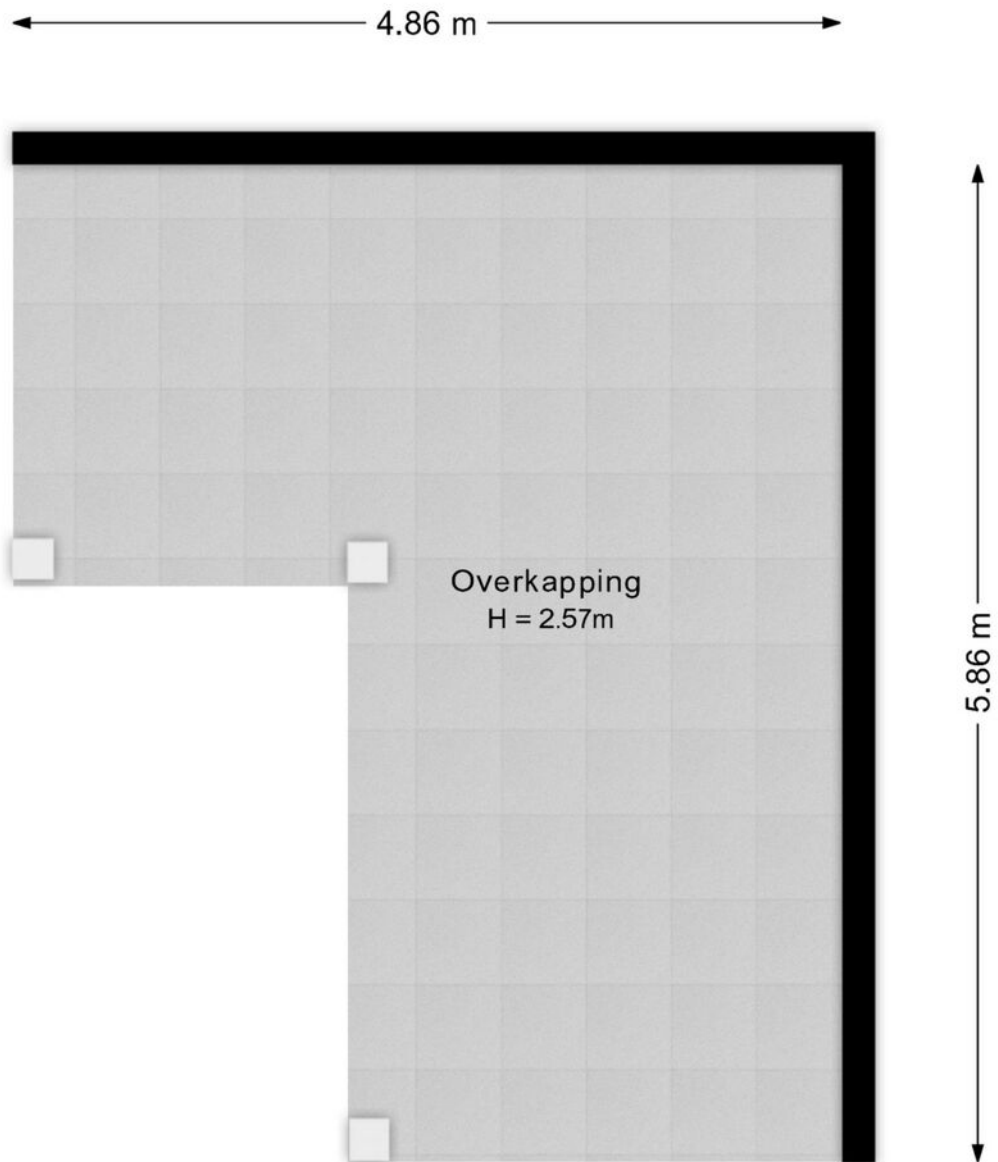
Wielewaalstraat 33 Arnhem
Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Wielewaalstraat 33 Arnhem
Overkapping

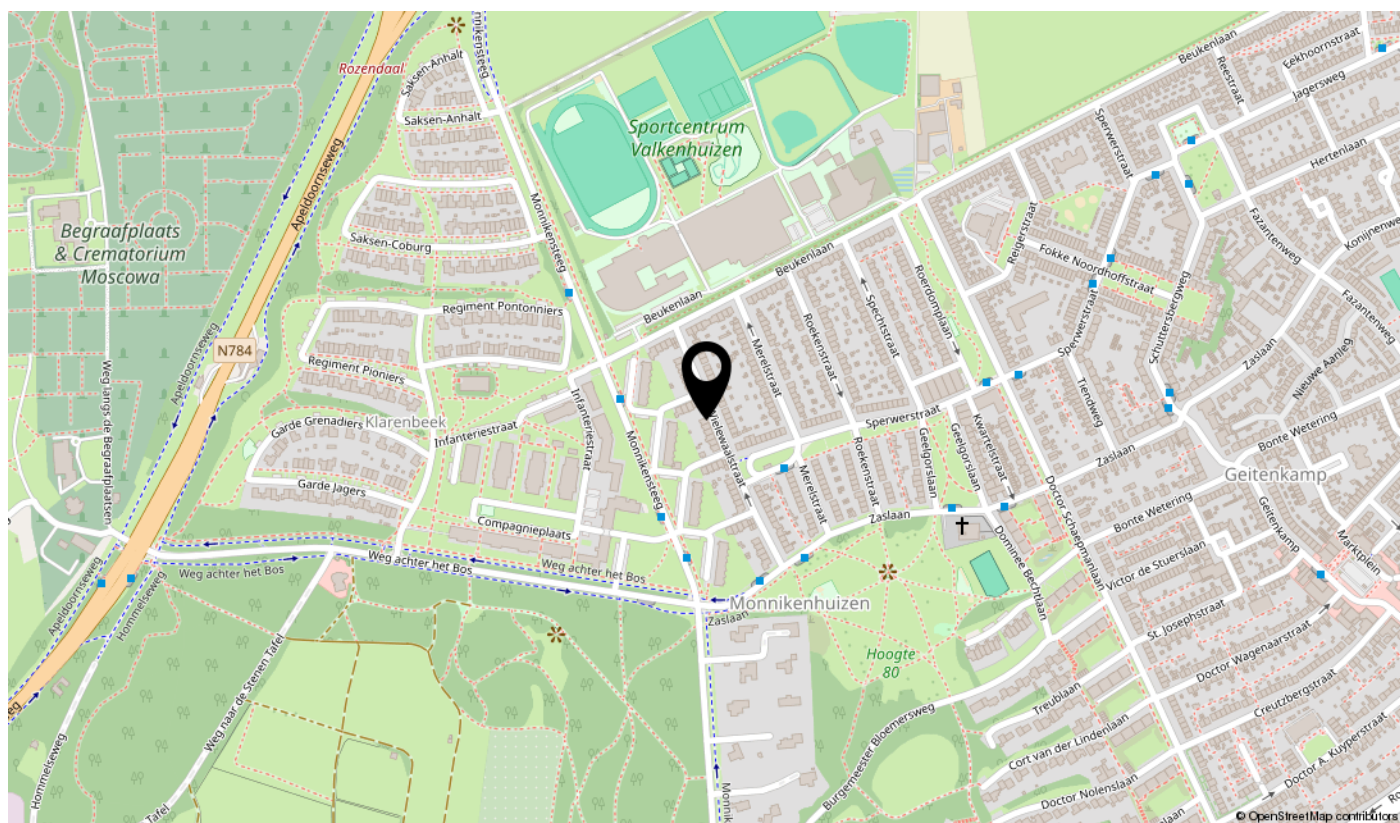
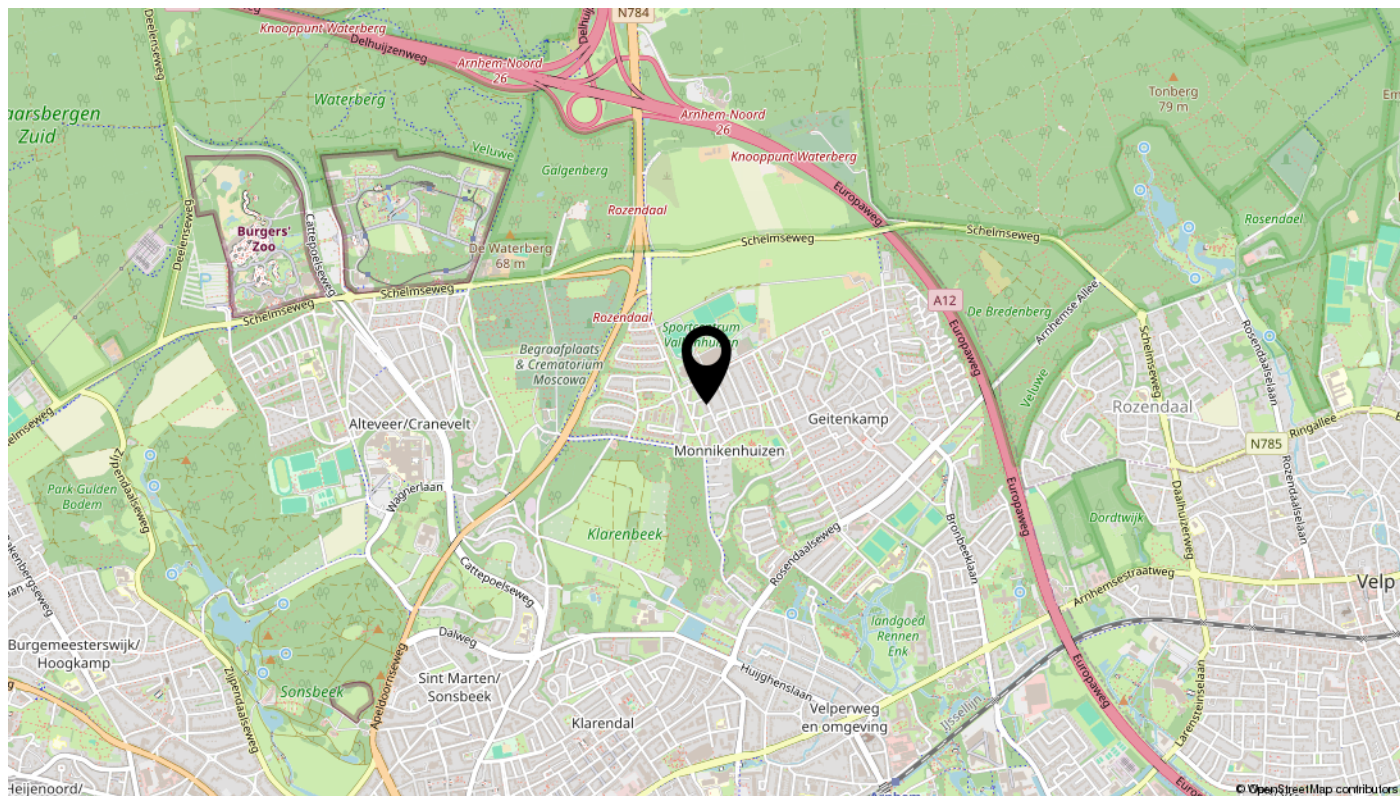


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Op maat gemaakte stellages kelder (Lundia kasten gaan mee)	X			
- 2 zwarte tafels 55x55 gestapeld in de keuken (waar koffieapp op staat)	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- Ophangstelsel voor vitrages	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- Elektrische radiator badkamer	X			
- Elektrische radiator zolder	X			
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Boiler keuken	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Diepvries staat in kelder			X	
- Wijnklimaatkoelkast staat in kelder			X	
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Wifi mesh systeem en nodes voor internet door het gehele huis			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Beplanting	X			
Rhododendron voortuin (huwelijkscadeau)		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Houtkachel in overkapping	X			
Trampoline	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Piknick tafel en bijbehorende banken			X	
- Ramp voor fietsen (verhoging om gemakkelijk in hogere gedeelte tuin te komen)			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

wielewaalstraat33.nl



Wielewaalstraat 33, Arnhem



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?

