

TE KOOP



Elzenhof 63

Pannerden

Vraagprijs

€ 349.500 k.k.



Elzenhof 63 Pannerden

Ben jij op zoek naar een woning waar je echt je eigen stempel op kunt drukken? Dan is Elzenhof 63 in Pannerden een kans die je niet vaak tegenkomt. Deze 2-onder-1-kapwoning biedt een praktische indeling, drie slaapkamers, verrassend royale vrijstaande garage/werkplaats. En dan dat uitzicht aan de achterzijde: heerlijk vrij over de landerijen!

Deze woning vraagt om modernisering, maar biedt daarmee juist volop mogelijkheden om er een eigentijds en comfortabel thuis van te maken.

Bij aankomst valt direct de ruimte rondom de woning op. Aan de voorzijde ligt een onderhoudsvriendelijke voortuin en naast de woning bevindt zich een brede oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Via deze oprit bereik je de achterzijde en de vrijstaande garage.

Binnen kom je in de hal met toiletruimte en trapopgang. De woonkamer heeft een praktische rechthoekige indeling en biedt voldoende ruimte voor een zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De huidige afwerking is gedateerd, waardoor je hier alle vrijheid hebt om wonen en koken geheel naar eigen smaak opnieuw vorm te geven.

Daarnaast beschikt de begane grond over praktische extra ruimten, waaronder een bijkeuken, provisieruimte en bergingen.

Op de verdiepingen bevinden zich in totaal drie slaapkamers. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting. De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt extra bergruimte en is uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplek of zolder. Ook is hier de mogelijkheid om nog een extra slaapkamer te

realiseren. Daarmee beschikt de woning over een verrassend complete indeling verdeeld over drie woonlagen.

Een van de grote pluspunten vind je achter de woning. De buitenruimte en achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is grotendeels bestraat en beschikt over een royale overkapping. Hier kun je beschut buiten zitten met een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen. Een bijzonder contrast: wonen in een woonwijk, maar aan de achterzijde genieten van rust, ruimte en een landelijk panorama!

Voor de hobbyist of klusser is de vrijstaande stenen garage een echte eyecatcher. De garage biedt ruimte aan twee auto's en is voorzien van verwarming, elektra, water en een elektrische garagedeur. De foto's laten bovendien een ruime werkplaats zien met veel vloeroppervlak en een werk-/inspectieput. Ideaal voor wie graag sleutelt, veel opslagruimte zoekt of behoefte heeft aan een royale hobbyruimte. In de garage is in het verleden sprake geweest van lekkage. De sporen hiervan zijn nog zichtbaar aan het plafond.

Zie jij jezelf hier al wonen? Waar wacht je nog op? we plannen graag een bezichtiging voor je in!

bouwjaar : 1988
grondmaat: 295 m²
woonopp.: 92 m²
inhoud: 348 m³

INDELING:

begane grond: entree met meterkast en garderobe, hal, trapopgang, toiletruimte, deur naar woon- en eetkamer, keuken, bijkeuken/provisieruimte

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting

2e verdieping: via een vaste trap te bereiken, bergruimte en CV-opstelling

BIJZONDERHEDEN:

-leuke geschakelde twee-onder-een-

kapwoning;

-kluswoning met volop mogelijkheden;

-energielabel C (datum registratie 31-07-2026);

-muurisolatie en dubbel glas;

-ATAG E32C cv-combiketel (2006), eigendom;

-royale vrijstaande stenen garage van circa 9,45 x 4,67meter;

-brede oprit en parkeren op eigen terrein;

-royale overdekte buitenruimte;

-fraai vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen;

-vrijstaande stenen garage met plaats voor 2 auto's;

-garage voorzien van verwarming, elektra, water en elektrische garagedeur;

-projectnotaris van verkopers is Prick & Van Houtum te Zevenaar, waar de akte van levering dient te passeren. De keuze van notaris is niet aan koper(s);

-in de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule, ouderdomsclausule en 'as is, where is'-clausule opgenomen;

-in Panterden vind je een sfeervolle dorpskern met diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, winkels op loopafstand;

-Panterden ligt in het Rijnstrangengebied en midden in natuurgebied de Gelderse Poort omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen en uiterwaarden die zijn teruggegeven aan de natuur. Een oase van rust en ruimte!

-binnen slechts 15 autominuten bereik je Zevenaar en de gunstig gelegen

ontsluitingswegen A12 Arnhem, A3 Oberhausen en A18 Doetinchem.

-aanvaarding: in overleg, kan op korte termijn.

VRAAGPRIJS : € 349.500= k.k.



Kenmerken

Woonoppervlakte	92 m ²
Perceeloppervlakte	295 m ²
Inhoud	348 m ³
Bouwjaar	1988

Vraagprijs

€ 349.500 k.k.





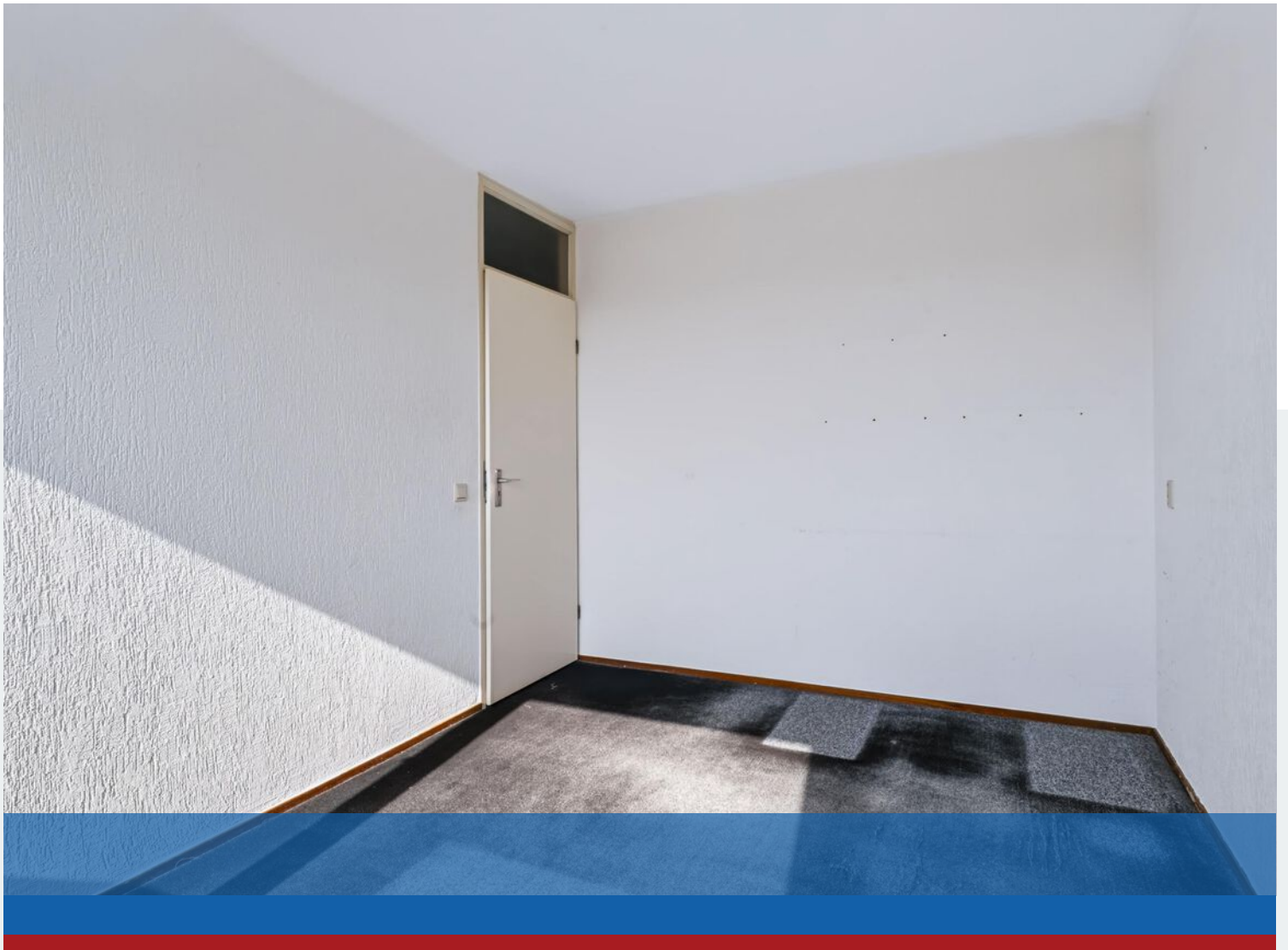




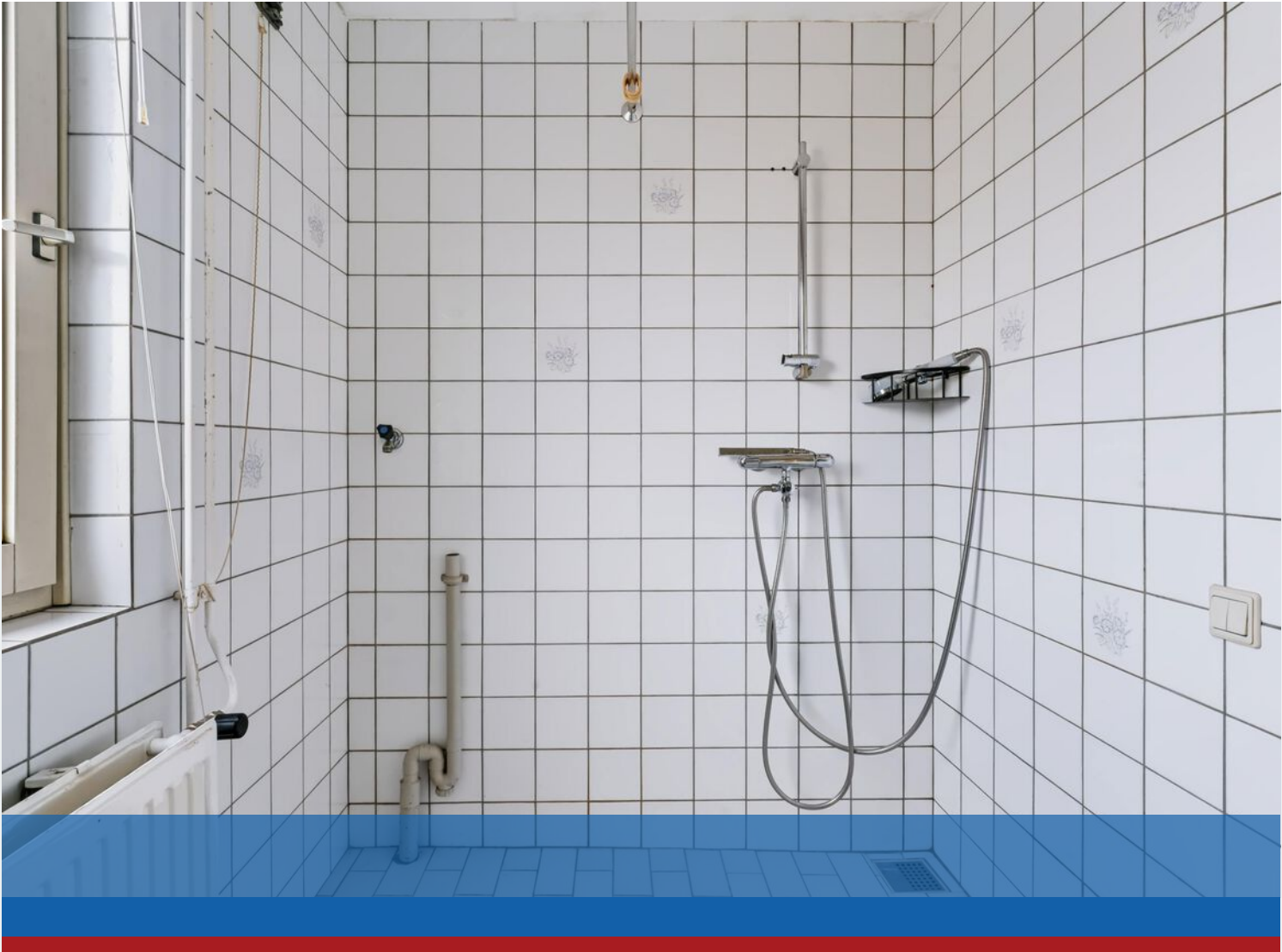














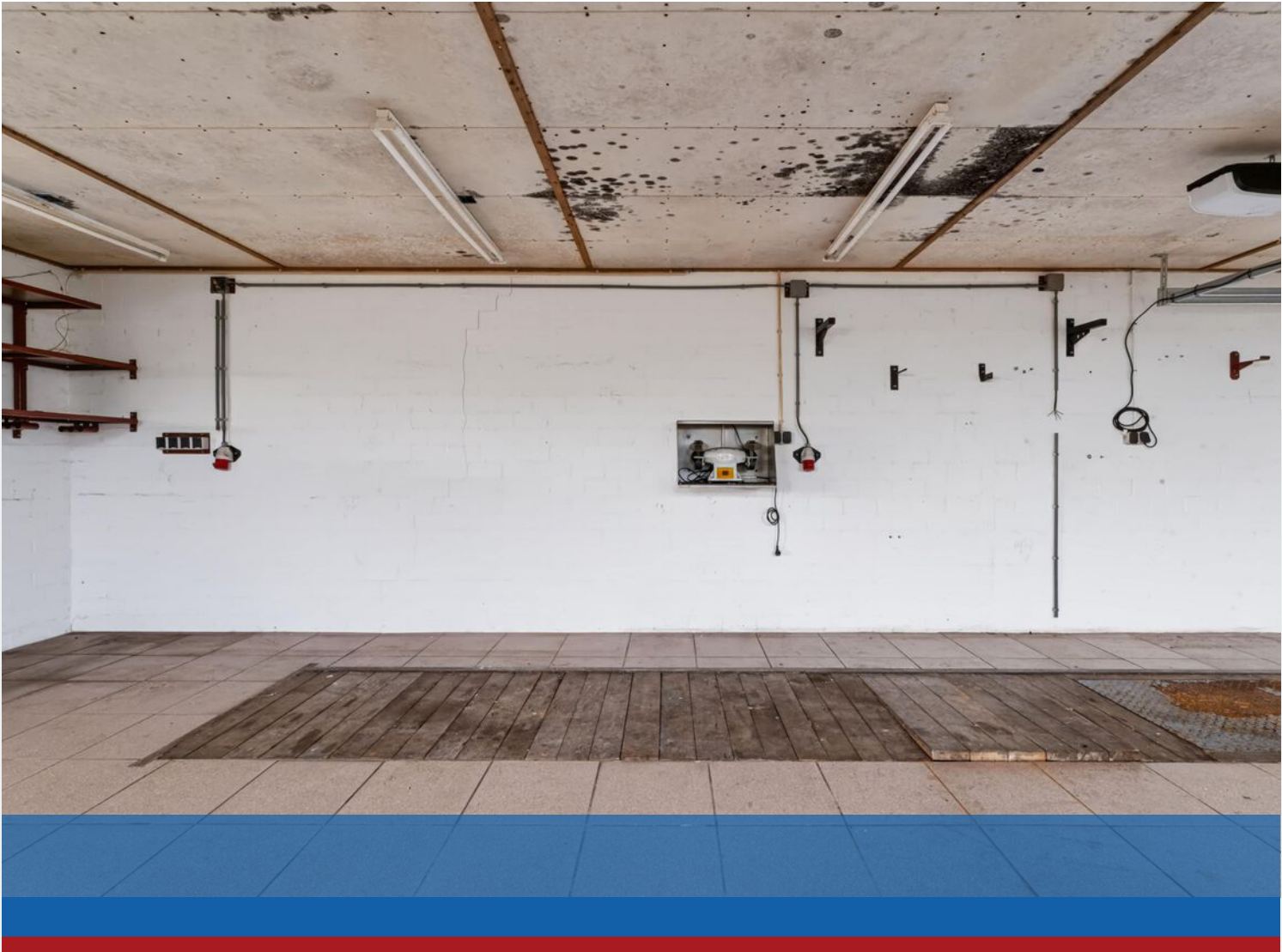






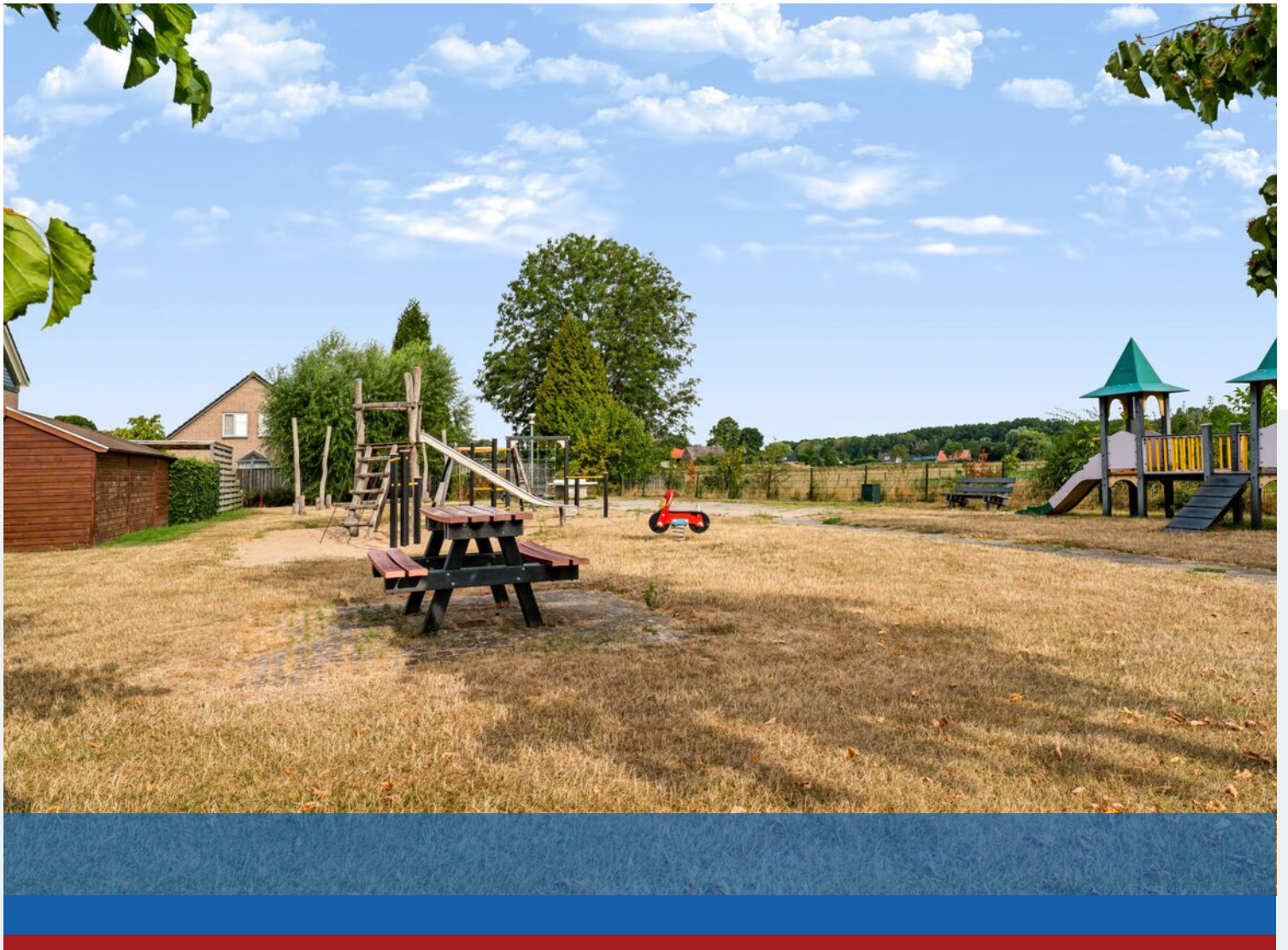




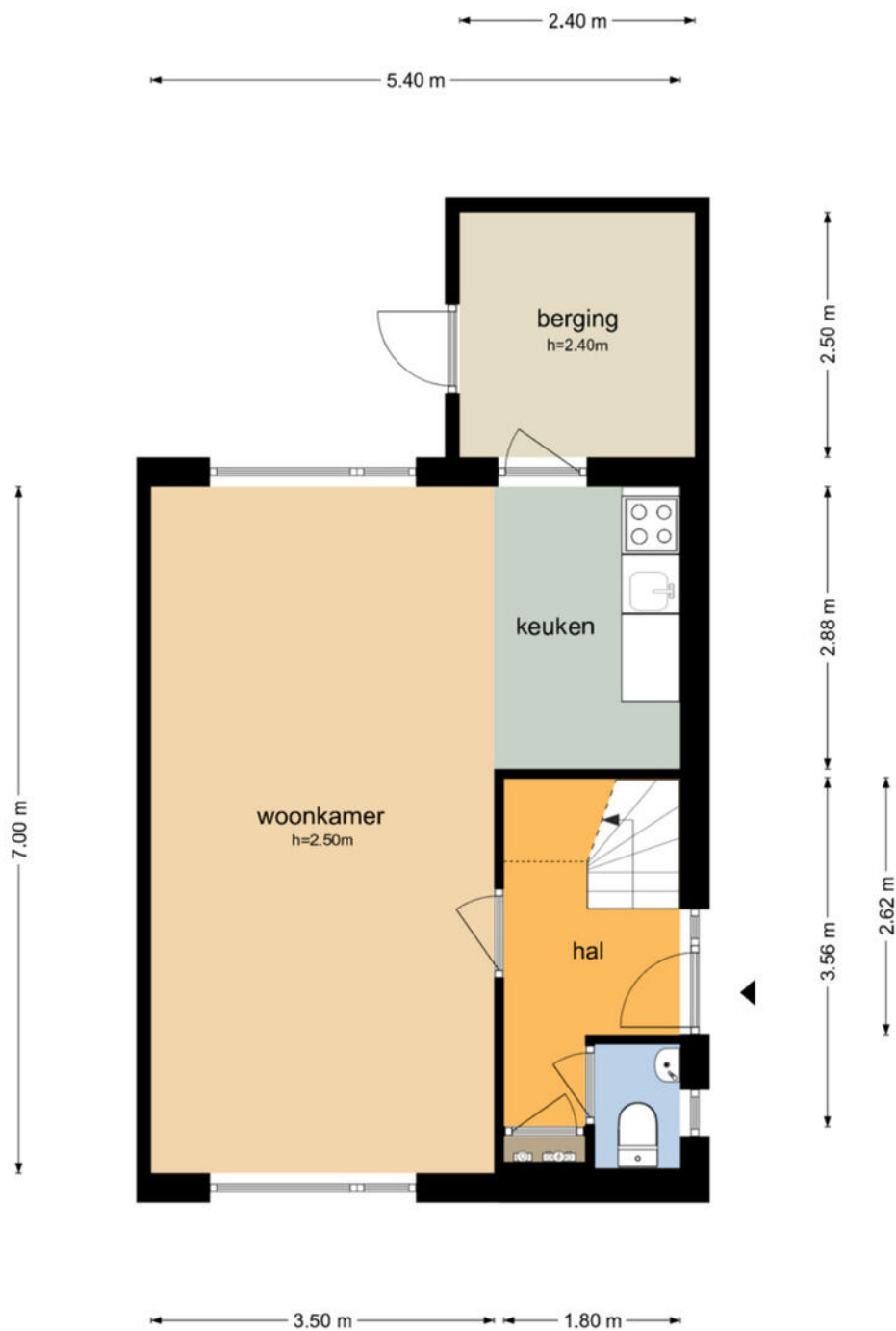








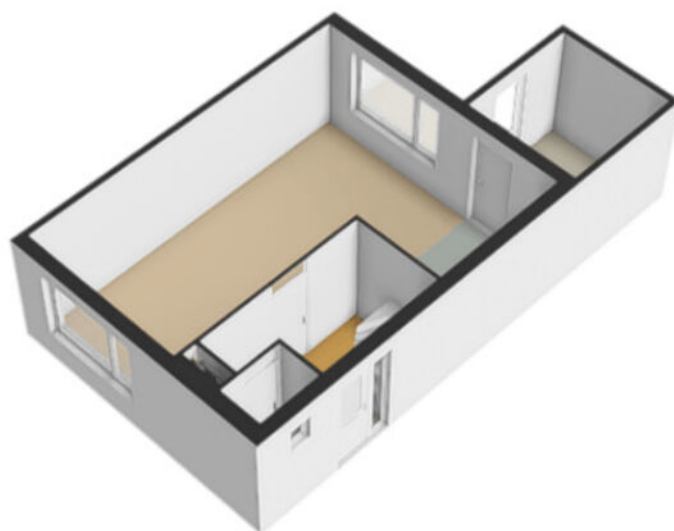
Elzenhof 63 - Pannerden
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond

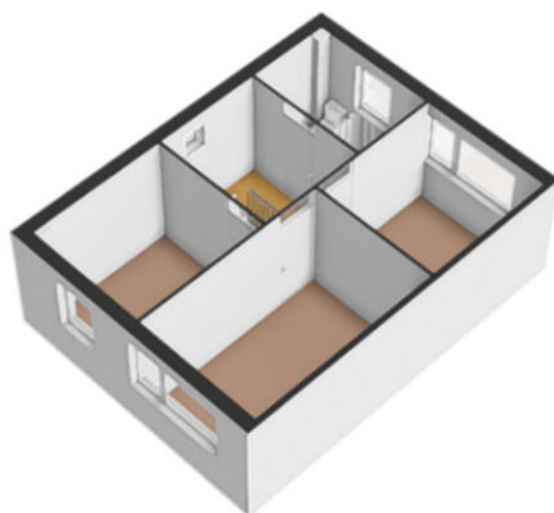


Plattegrond

Elzenhof 63 - Pannerden
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

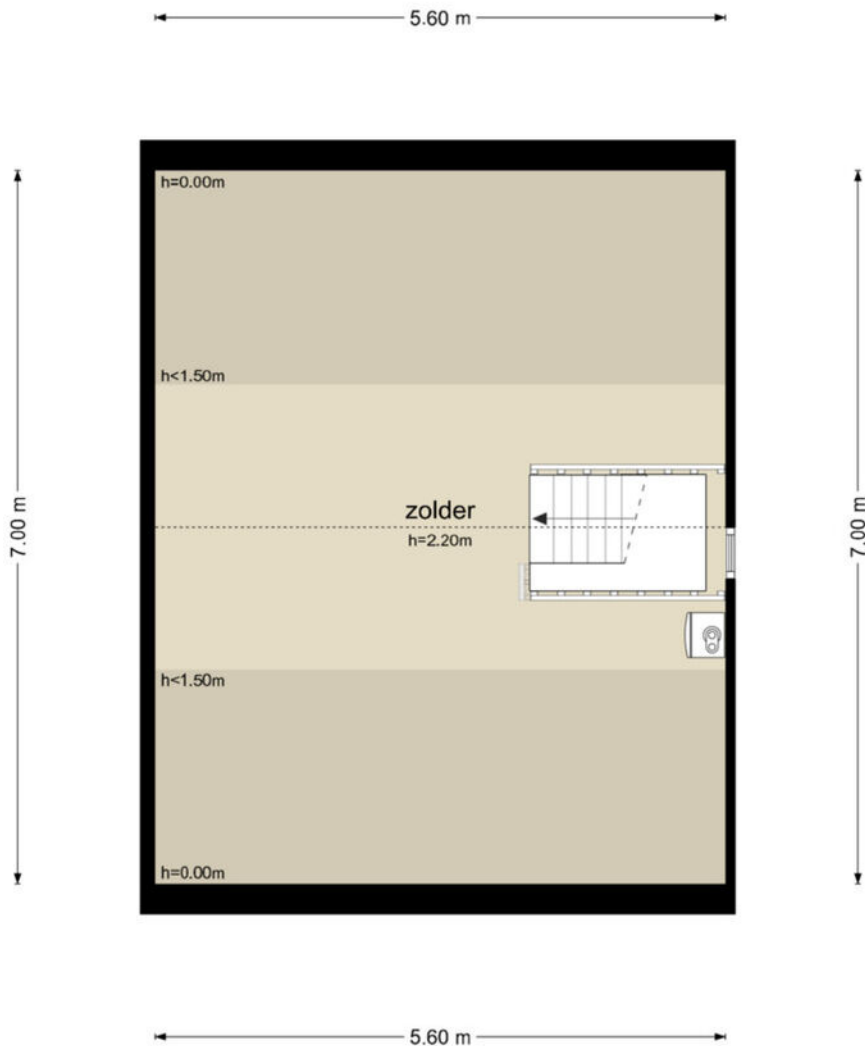


Plattegrond

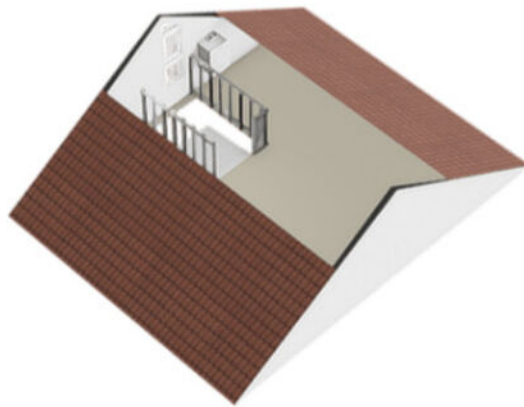


Plattegrond

Elzenhof 63 - Pannerden
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

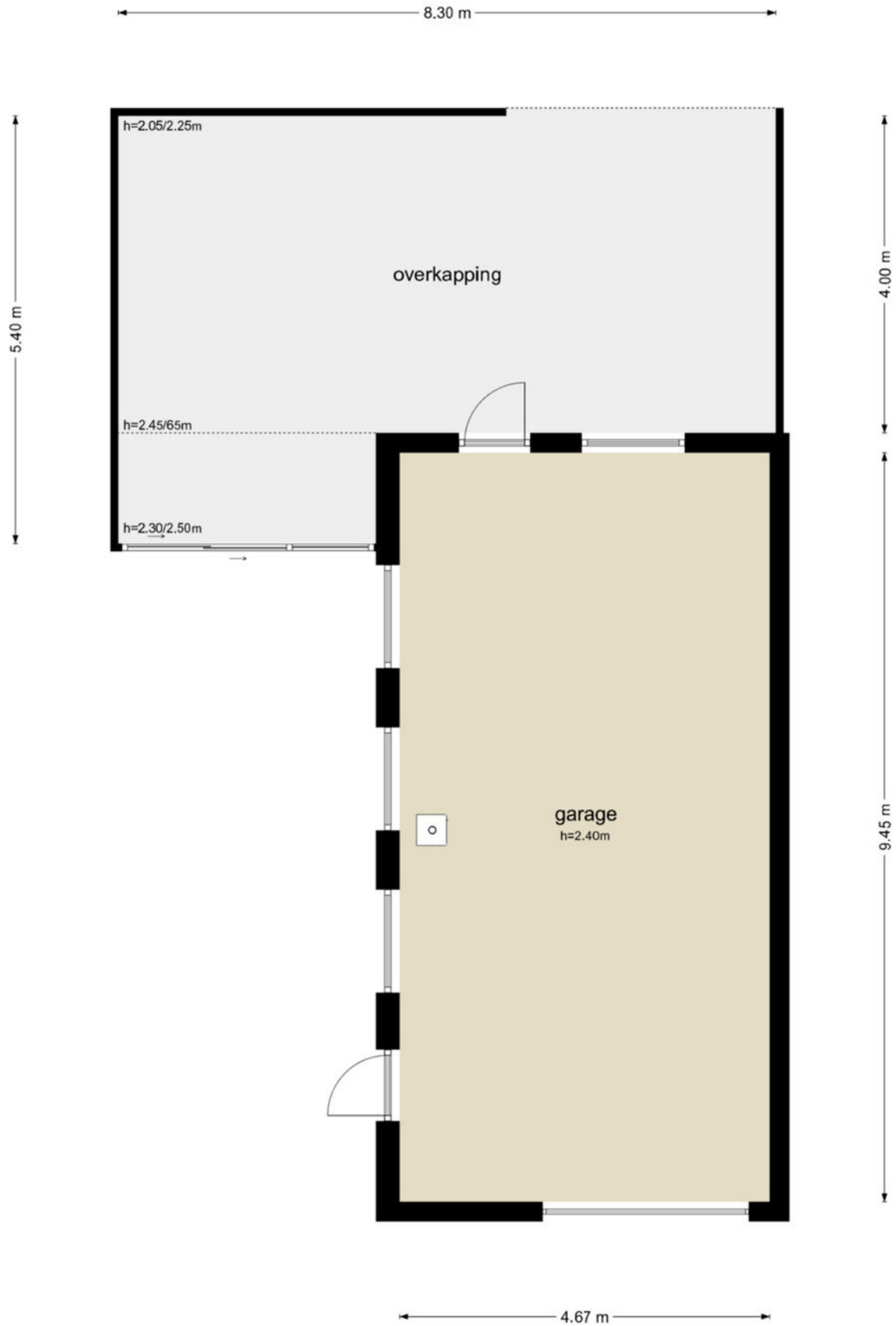


Plattegrond



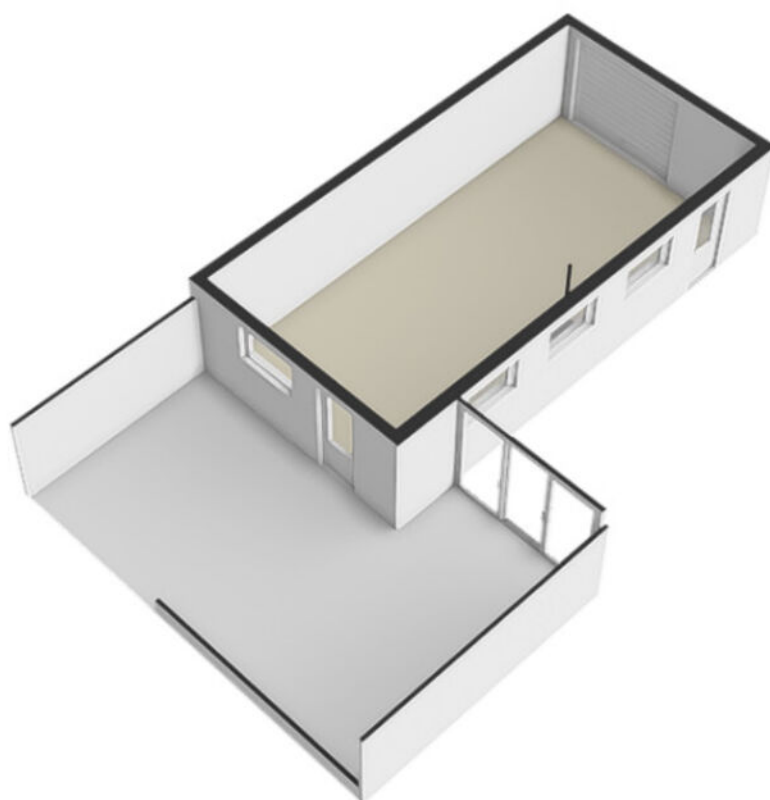
Plattegrond

Elzenhof 63 - Pannerden
Garage

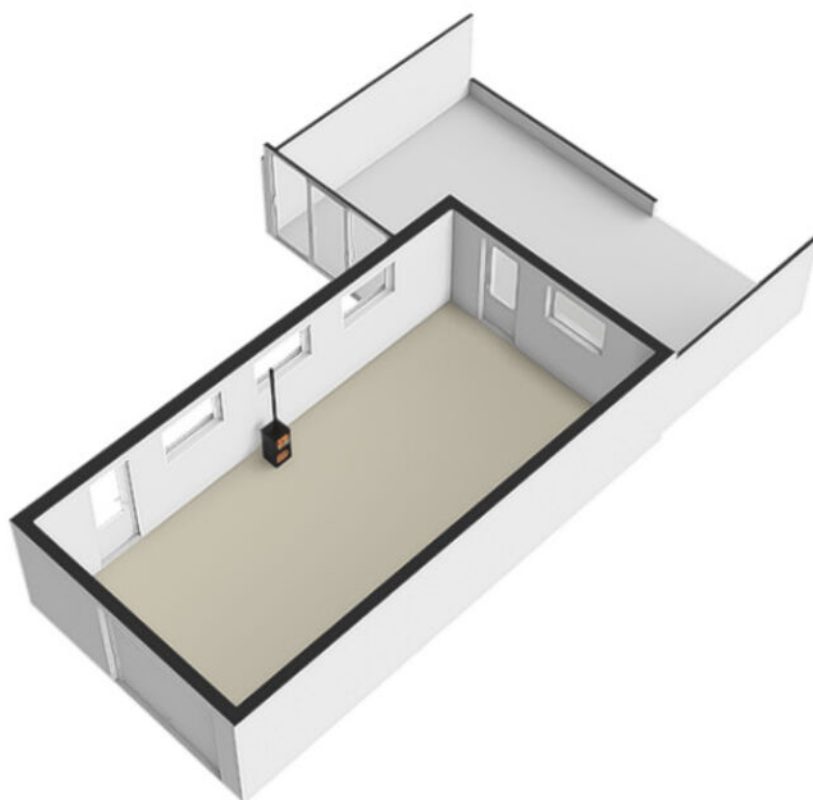


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

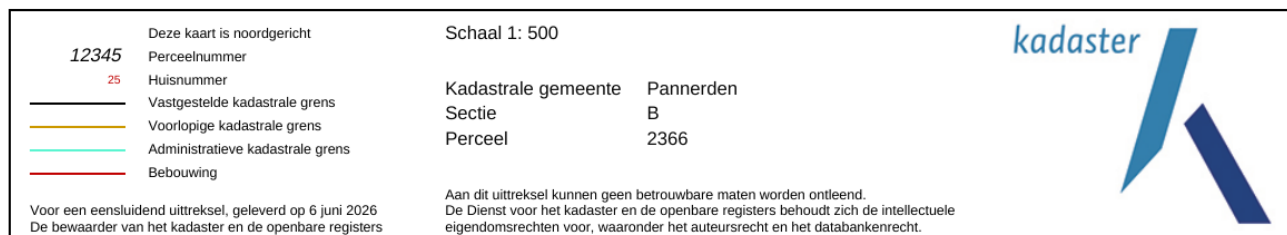
Plattegrond

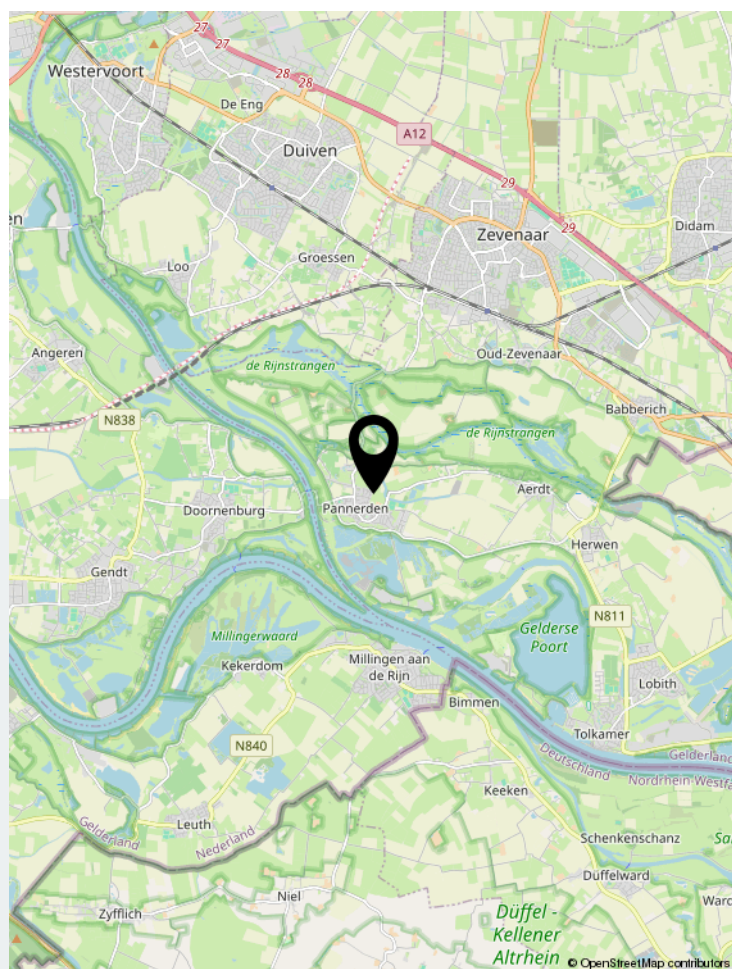
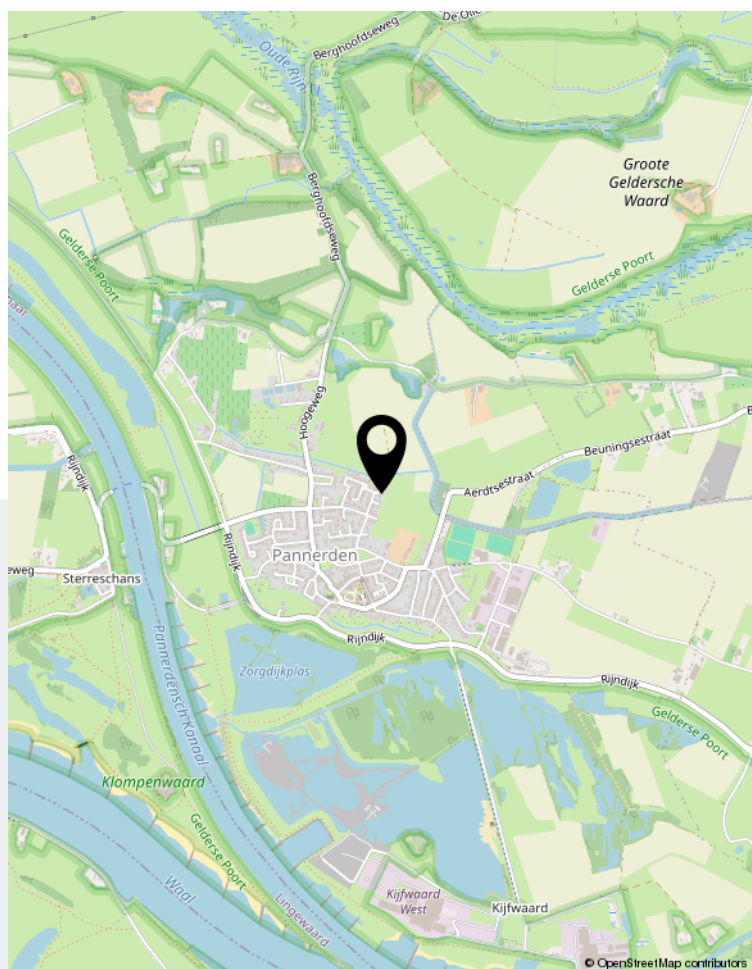
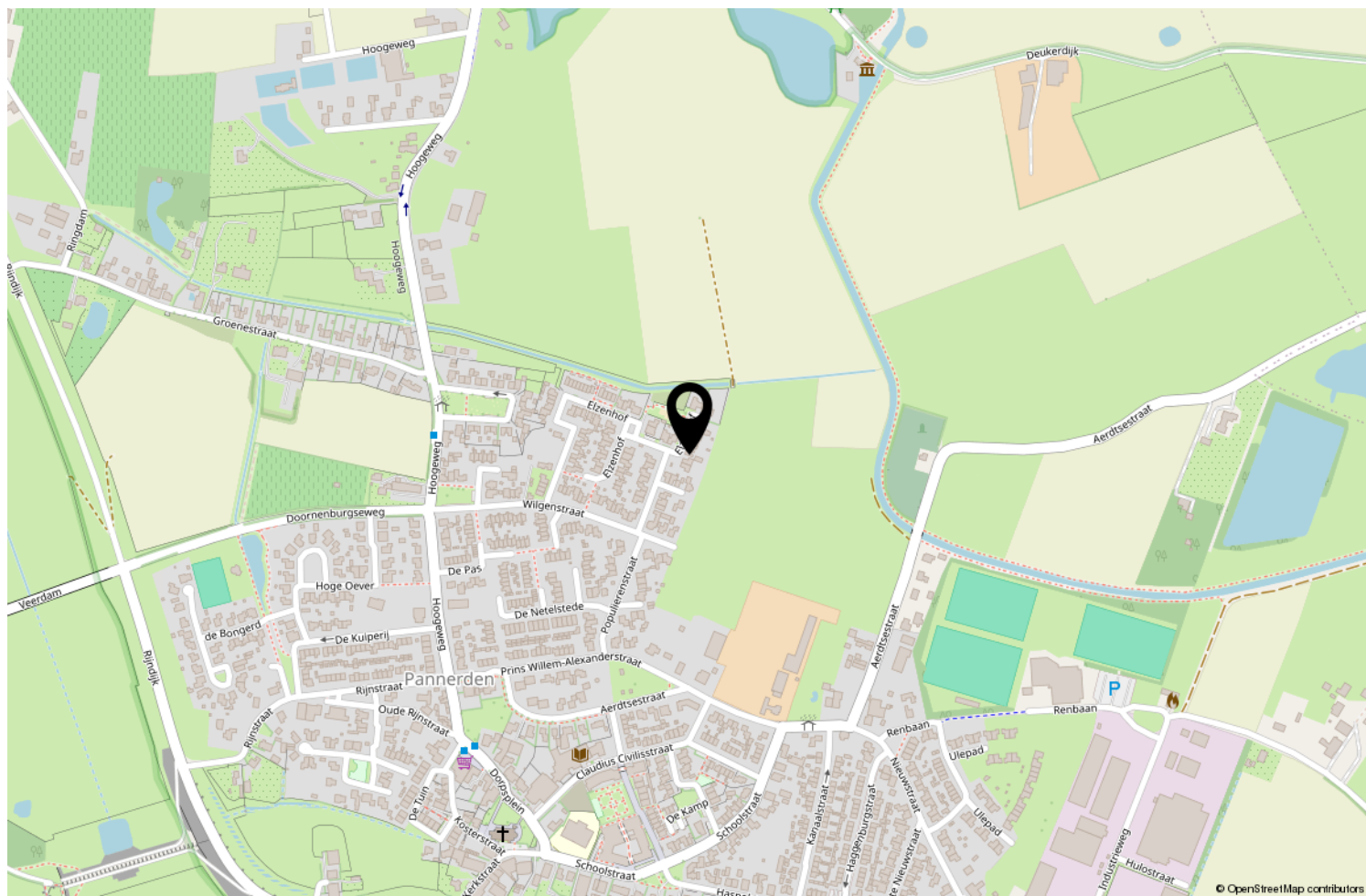


Plattegrond



Plattegrond





Locatie op de kaart



Wonen in Pannerden

Pannerden ligt in het Rijnstrangengebied en midden in nationaal natuurgebied de Gelderse Poort en aan het Pannerdensch Kanaal. In Pannerden vind je een sfeervolle dorpskern, met horeca, winkels op loop-afstand en natuurlijk het Fort Pannerden aan het Pannerdensch Kanaal.

De Gelderse Poort ligt aan de rand van Nederland, omgeven door de Rijn, en zijn rivierarmen. Een oase nog van ruimte en rust. Uiterwaarden teruggegeven aan de natuur, trekpontjes over de Rijnstrangen en rietmoerassen, kilometers dijk met karakteristieke

dijkhuizen, oeverwaluwen, beverburchten, ganzentrek, en het overal aanwezige water. Een paradijs voor natuurliefhebbers. Maar het gebied kent ook een rijke cultuurhistorie en er zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet.

Nijmegen-Arnhem-Utrecht is door de uitstekende infrastructuur makkelijk te bereiken.

Ries je met de trein?

Vanuit Zevenaar sta je binnen 14 minuten op Arnhem Centraal.

[illegible]



Interesse?

Neem gerust contact met ons op en laat je rondleiden in deze prachtige woning!



Ikink & Koenders

MAKELAARDIJ • ASSURANTIËN • HYPOTHEKEN

Ikink & Koenders
Hoofdstraat 6 | 6916 AC Tolkamer
0316-541847 | info@ikink-koenders.nl | www.ikink-koenders.nl

