

**Arnhem**

**Woudrichemstraat 117**



**'Samen meer in huis'**

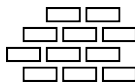
Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur



# Kenmerken en gegevens



**soort woning**  
Eengezinswoning



**bouwjaar**  
1980



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



**aantal kamers**  
5

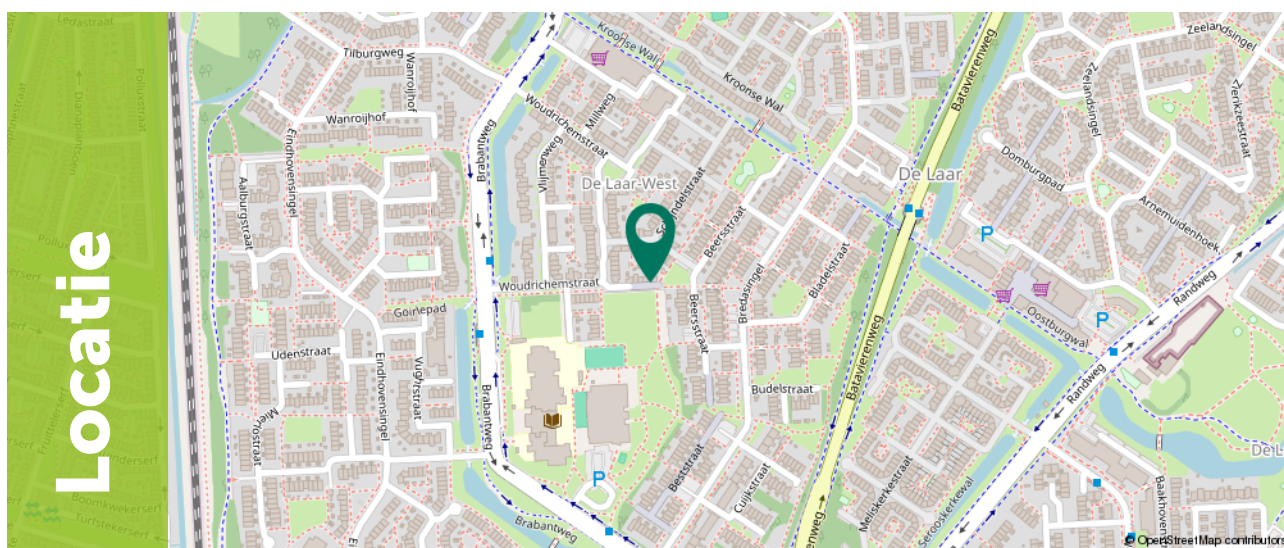


**woonoppervlakte**  
107 m<sup>2</sup>



**tuinligging**  
Noord

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| <b>Type woning</b>   | Tussenwoning                           |
| <b>Inhoud woning</b> | 350 m <sup>3</sup>                     |
| <b>Bouwjaar</b>      | 1980                                   |
| <b>Ligging</b>       | Aan rustige weg, in woonwijk           |
| <b>Energie label</b> | C                                      |
| <b>Verwarming</b>    | C.V. - ketel                           |
| <b>Isolatie</b>      | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |
| <b>CV ketel</b>      | Remeha Calenta Ace 2020                |



# Omschrijving

Deze verzorgde tussenwoning combineert ruimte, een praktische indeling en een aantrekkelijke vrije ligging aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen, wat zorgt voor een prettig gevoel van ruimte. Met vier slaapkamers, twee ruime (fietsen)bergingen en 7 zonnepanelen biedt de woning volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. De half open keuken aan de achterzijde staat in prettige verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi samenkomen. In combinatie met de rustige woonomgeving maakt dit de woning tot een fijne plek om thuis te komen.

De woning is praktisch ingedeeld. Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld kinderkamers, een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte. Verder beschikt de woning over een badkamer, een aparte wasruimte en diverse praktische bergruimten. Zo is er een handige trapkast aanwezig en biedt ook de ruimte achter de knieschotten extra opbergmogelijkheden. Daarnaast zorgen de twee bergingen in de tuin voor nog meer opslagruimte of ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of het uitoefenen van een hobby.

De woning is gelegen in de wijk De Laar-West in Arnhem-Zuid, een prettige en kindvriendelijke woonomgeving met veel voorzieningen in de directe omgeving. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportvoorzieningen en supermarkten.



# Omschrijving

Voor de dagelijkse boodschappen kun je onder andere terecht bij de winkels aan de Hoefbladlaan, waaronder Jumbo en DekaMarkt. Ook winkelcentrum Kronenburg met een uitgebreid aanbod aan winkels en horecagelegenheden is goed bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen de Rijkerswoerdse Plassen, het Zeegbos en de uiterwaarden langs de Rijn op korte afstand. Daarnaast zorgt station Arnhem Zuid, samen met de uitstekende verbindingen naar de A325, A12 en A15, voor een goede bereikbaarheid. Hierdoor woon je op een centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

Alle feiten op een rij:

- Tussenwoning met circa 107 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en twee (fietsen)bergingen
- Vrije ligging aan de voorzijde met uitzicht op het groen en een wandelpad voor de deur
- Vier slaapkamers en een badkamer met ligbad
- Lichte woonkamer en half open keuken
- Voorzien van 7 zonnepanelen en energielabel C
- Gelegen in de wijk De Laar-West in Arnhem-Zuid
- Scholen, kinderopvang, sporthal en winkels nabij
- Station Arnhem Zuid en uitvalswegen A325, A12 en A15 snel bereikbaar



# Woonkamer

Bij binnenkomst kom je in de entree met meterkast en toegang tot de toiletruimte. De entree geeft toegang tot de woonkamer van circa 29 m<sup>2</sup>. Deze lichte leefruimte biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek nabij de keuken.





# Keuken

Aangrenzend aan de eetkamer bevindt zich de half open keuken, voorzien van een keuken in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Daarnaast biedt de keuken directe toegang tot de achtertuin.

Aan de woonkamer grenst een tussenhal met een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.





# 1e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup> bevindt zich aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en uitgebreide kastruimte. Daarnaast zijn er nog twee goed bemeten slaapkamers van circa 11 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. Deze kamers zijn flexibel in te richten en uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.





# Badkamer

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en afgewerkt in een lichte kleurstelling, wat zorgt voor een frisse en ruimtelijke uitstraling. De ruimte is voorzien van een ligbad met douche, een wastafelmeubel, een toilet en een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Met drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer biedt deze verdieping volop ruimte en flexibiliteit voor gezinnen en thuiswerkers.



## 2e Verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop heb je toegang tot een ruime slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup> en een separate wasruimte. De slaapkamer geniet dankzij het dakraam van prettig daglicht en beschikt over praktische bergruimte achter de knieschotten aan weerszijden van de kap. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of logeerkamer. De separate wasruimte biedt plaats aan de wasapparatuur en zorgt ervoor dat deze voorzieningen netjes uit het zicht zijn geplaatst. In combinatie met de extra slaapkamer en de aanwezige bergruimte vormt deze verdieping een praktische en veelzijdige aanvulling op de woning, met volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.



# Buitenleven

Via de achterdeur stap je de verrassend ruime en verzorgd aangelegde achtertuin in. De tuin biedt volop ruimte om op verschillende plekken van de zon of juist de schaduw te genieten en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, aangevuld met kleurrijke borders. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende plaats voor een gezellige zithoek, speelruimte voor kinderen of een grote tuintafel om buiten te eten.

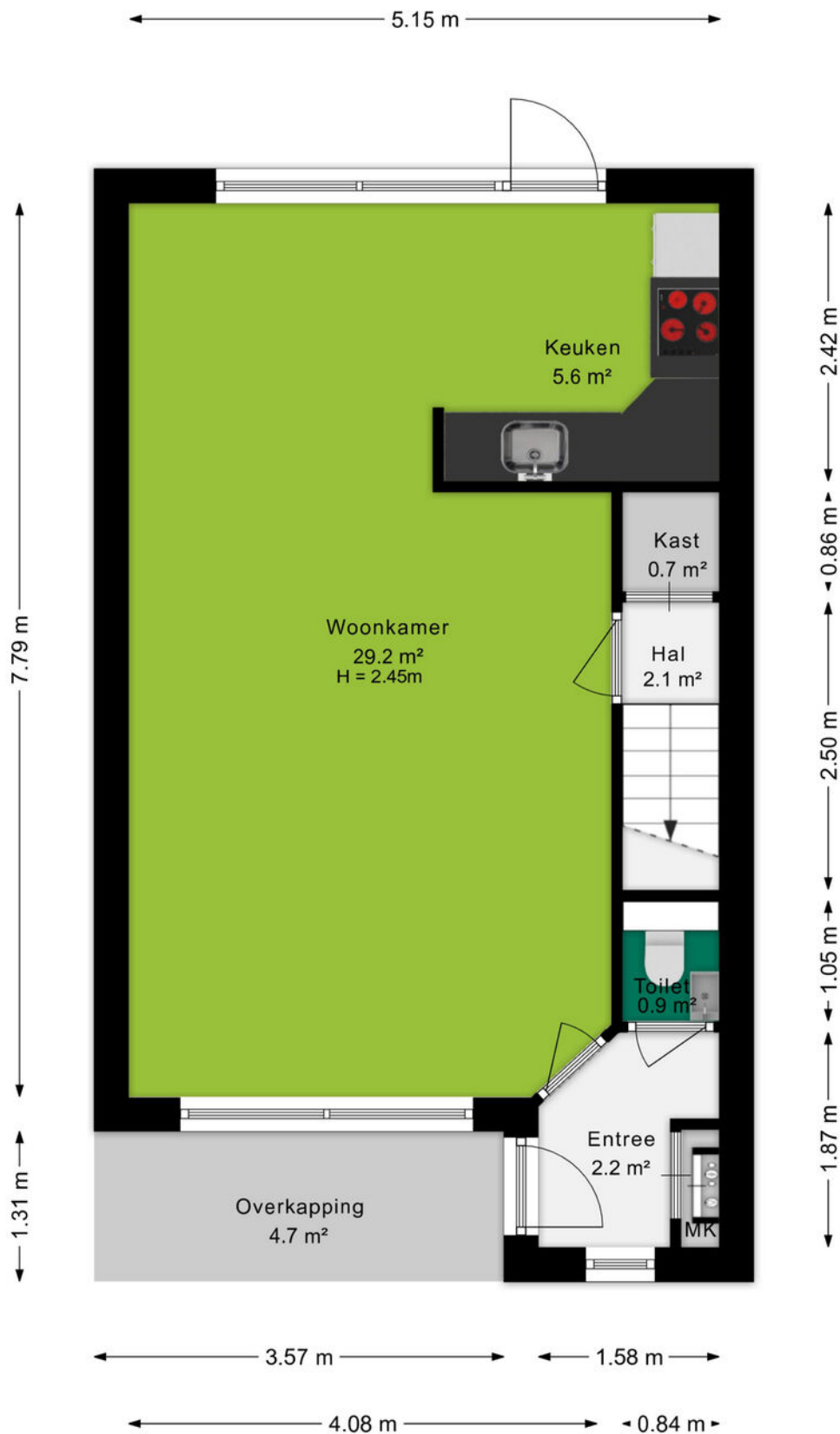
Achter in de tuin bevinden zich twee praktische bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup>. Deze ruimtes zijn ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het creëren van een hobby- of klusruimte.



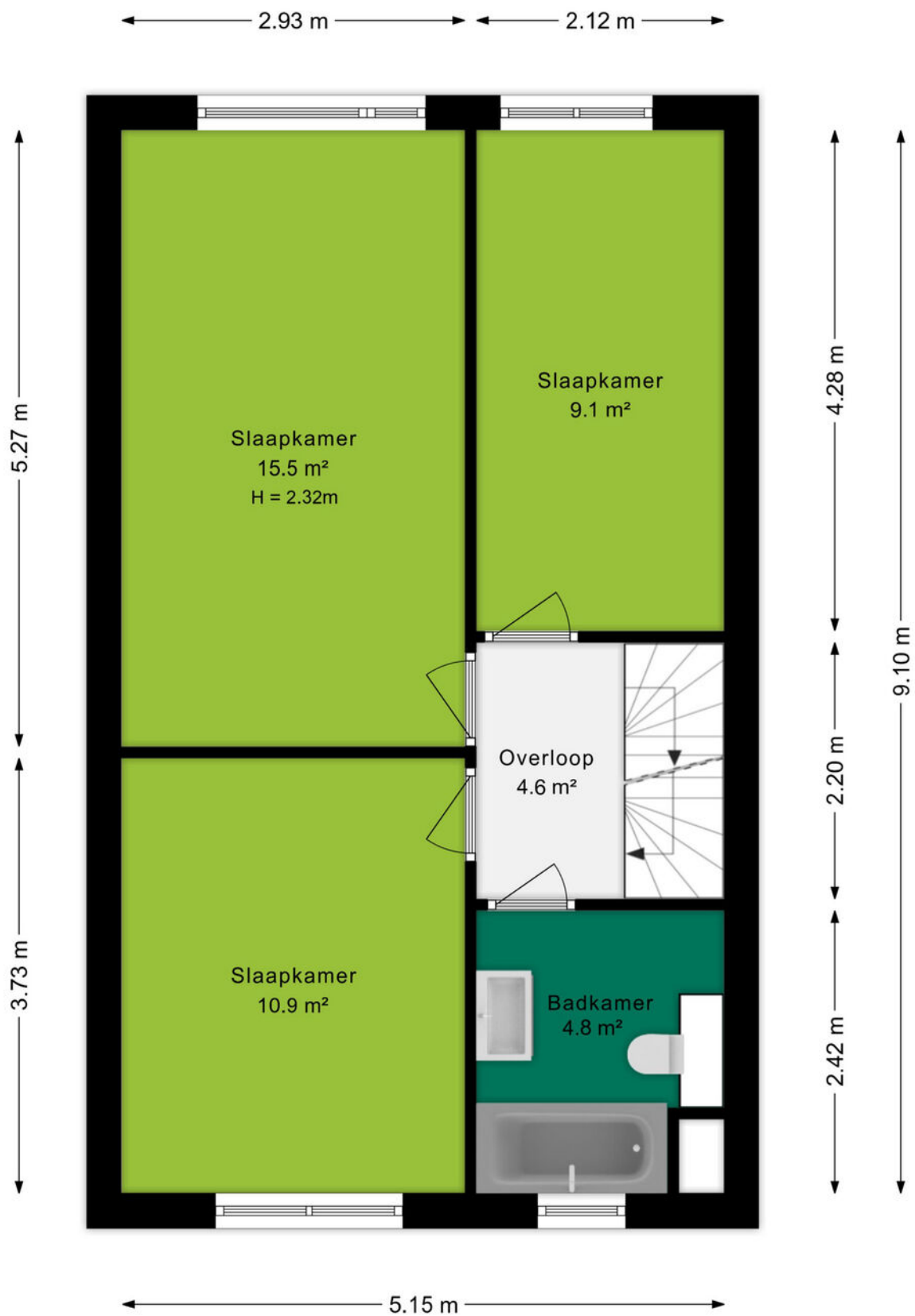
# Plattegrond



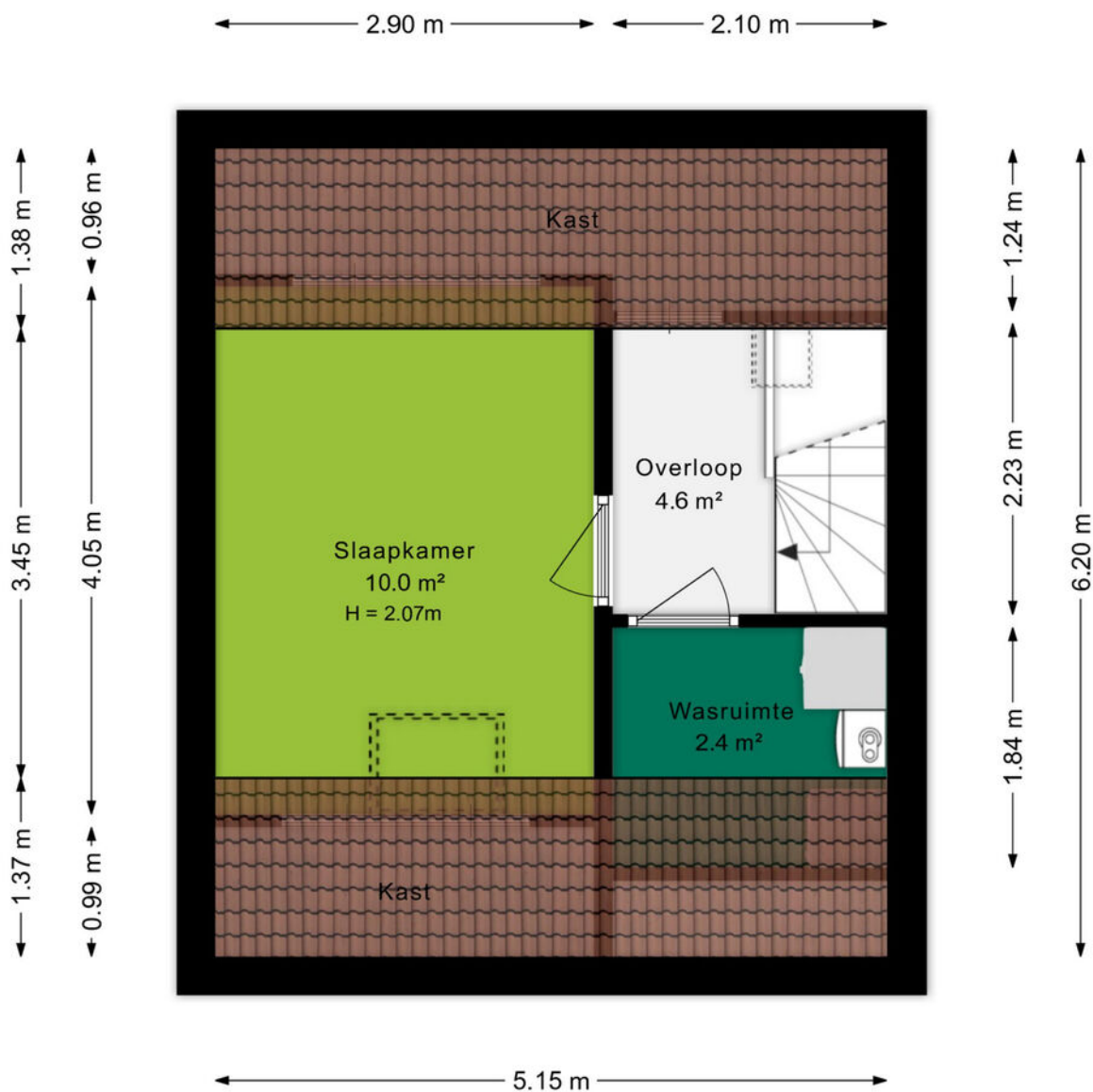
# Plattegrond



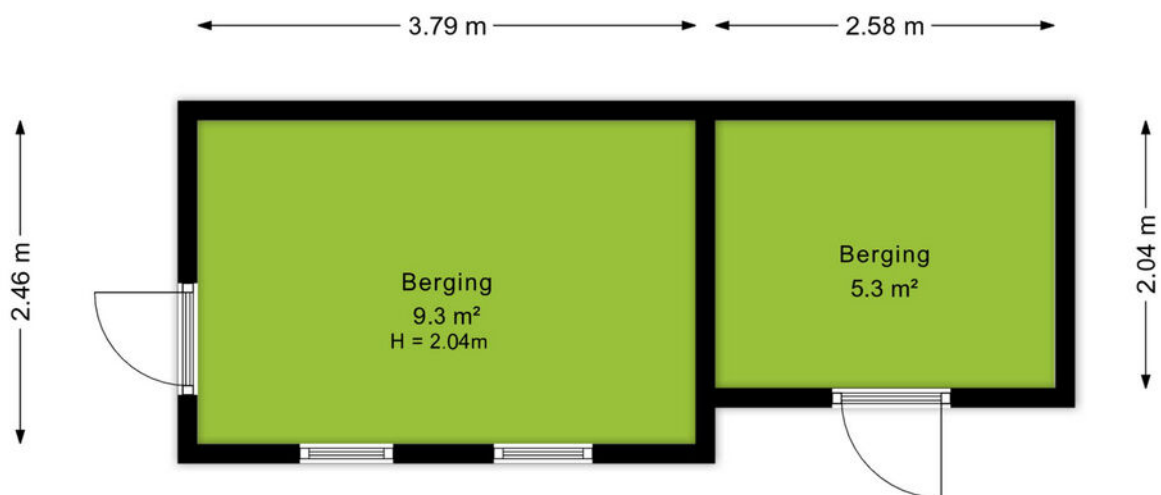
# Plattegrond



# Plattegrond



# 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