



Exclusief vastgoed

Uw makelaars



Rob Kranen

Register makelaar- taxateur

📞 06 270 628 18



Pauline Jansen

NVM-makelaar

📞 06 523 239 09

Kuyk van Oldeniel

Is al meer dan **90 jaar** een begrip in de Arnhemse woningmarkt. Wij verkopen woonhuizen met een **eigen verhaal**. Een verhaal dat wij als geen ander begrijpen en met **veel enthousiasme** vertellen!

Inhoudsopgave

- 04** Over de woning
- 06** Kenmerken
- 07** Foto's
- 30** Plattegronden
- 33** Wonen in Arnhem
- 35** Onze diensten



Franciscanenstraat 10

Arnhem

Over Franciscanenstraat 10



In de wijk Nieuw-Monnikenhuizen, onder Arnhemmers bekend als het "oude Vitesse stadion" bieden wij deze vrijstaande woning met carport, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en een onder architectuur aangelegde tuin aan!

De moderne architectuur komt tot uiting in de grote raampartijen van grond tot plafond. Hierdoor zorgen glas en licht voor een optimaal woongenot.

Deze villa is opgeleverd in 2001 en is in de loop van de jaren voorzien van een nieuw plat dak (2022), c.v. ketel (2010), airco (2019), zonnepanelen (2022), meterkast (2022) en keuken (2016). Hierdoor heeft de woning een energielabel A+, geldig tot 14 september 2036.

Park Angerenstein, park Klarenbeek en uitkijkpunt "Hoogte 80" zijn op loopafstand gelegen. Het bruisende Arnhemse centrum is binnen 10 minuten fietsen te bereiken. De snelweg A12 is op enkele auto minuten. Scholen, bushaltes, supermarkten zijn in de directe nabijheid gelegen.

Kenmerken

Bouwjaar
2001

Onderhoud binnen
goed tot uitstekend

Type woning
vrijstaande woning

Onderhoud buiten
goed tot uitstekend

Externe bergruimte
26 m²

Energie label
A+



Woning
201 m²



Kamers
6



Slaapkamers
5



Perceel
618 m²







Lichte woonkamer met uitzicht over de
gehele tuin!





De halfopen keuken is voorzien van een 5pits kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven





Praktische bijkeuken met toegang naar
buiten



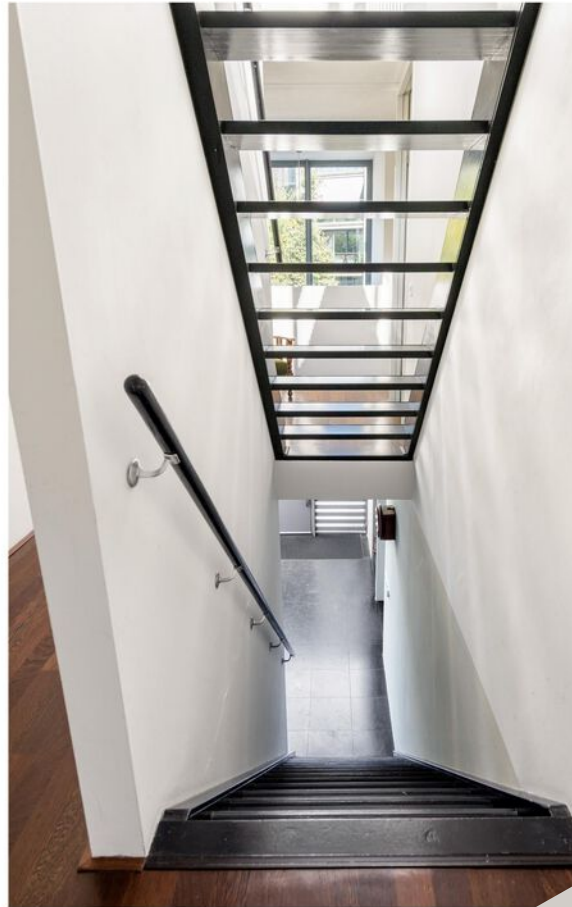




Royale achtertuin met meerder zitplekken

















Plattegrond



Naar de plattegrond kunnen geen metingen worden afgeleid.
De afmetingen zijn indicatief.



Naar de plattegrond kunnen geen metingen worden afgeleid.
De afmetingen zijn indicatief.

Plattegrond



Aankoopmakelaar

Een woning kopen doet u niet elke dag. Daarom is het prettig om een aankoopmakelaar aan uw zijde te hebben die de markt kent, met u meedenkt en uw belangen vooropzet. Bij Kuyk van Oldeniel combineren onze makelaars **meer dan 60 jaar ervaring** met een **persoonlijke aanpak**.

Als betrokken makelaarskantoor nemen we de tijd om u echt te leren kennen. We luisteren naar uw woonwensen, denken vooruit en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot de sleuteloverdracht.

- ✓ Lokaal betrokken, regionaal sterk
- ✓ Uw belang staat altijd voorop
- ✓ Persoonlijk contact, korte lijnen



Verkoopmakelaar

Uw woning verkopen is meer dan een bord in de tuin en een advertentie online. Het vraagt om een doordachte strategie, persoonlijke aandacht en een makelaar die zich volledig inzet voor het beste resultaat.

Bij Makelaars huys Kuyk van Oldeniel nemen we de tijd om uw woning én uw situatie goed te leren kennen. Als klein en betrokken kantoor begeleiden we u persoonlijk tijdens het hele verkoopproces. U heeft één vast aanspreekpunt en kunt rekenen op korte lijnen, eerlijk advies en heldere communicatie.

Wilt u weten wat **uw woning waard** is en hoe wij het maximale uit uw verkoop halen?

We maken graag persoonlijk kennis.

- ✓ Meer aandacht. Beter resultaat.
- ✓ Actief in de hele regio Arnhem
- ✓ Persoonlijke begeleiding van begin tot eind



Taxatie met ervaring

Bij het taxeren van een woning komt veel meer kijken dan het invullen van een formulier. Het vraagt om vakkundigheid, lokale marktkennis en een scherp oog voor detail. Dat is precies wat wij bieden.

Onze makelaar-taxateur Rob Kranen taxeert al meer dan 25 jaar woningen in Arnhem en de wijde omgeving. In die tijd heeft hij honderden woningen beoordeeld — van opeenvolgende woningen in de Gelderse wijken tot vrijstaande landhuizen op de Veluwezoom. Die waardevolle ervaring vertaalt zich in een feitelijk, betrouwbaar en daarmee waardevol taxatierapport.



Juridisch advies en verhuur

Heeft u vragen over de verhuur van uw woning, de verkoop van een huurwoning of andere juridische vraagstukken rondom vastgoed? Ook daarbij kunt u rekenen op Makelaars huys Kuyk van Oldeniel. Rob Kranen is niet alleen een ervaren makelaar/ taxateur en voorzitter van de NVM Afdeling Arnhem, maar ook jurist. Deze juridische achtergrond maakt hem tot een waardevolle sparringpartner bij complexere vastgoedvraagstukken.

Overweegt u uw woning te verhuren, of bent u al uw verhuurder en zoekt u deskundig advies? Onze makelaar Pauline Jansen is onder andere specialist op het gebied van verhuur. Zij kent de huurmarkt in de regio op haar duimpje en begeleidt u van A tot Z.

Eén kantoor, brede expertise Bij Kuyk van Oldeniel verspreidt u de kracht van een ervaren taxateur, een juridisch gespecialiseerde makelaar én een verhuurspecialist onder één dak.

Zo staat u altijd sterk — of u nu koopt, verkoopt, verhuurt of juridisch advies nodig heeft.



Bij Makelaarshuys Kuyk van Oldeniel heb je meteen het gevoel dat jouw vraag **in goede handen** is.

Van de uitstekende binnendienst tot uw vertrouwde makelaar, we werken met dezelfde toewijding aan uw nieuwe woonsituatie.



Velperweg 166
6824 MD Arnhem

026 361 62 63
makelaar@kuykvanoldeniel.nl

kuykvanoldeniel.nl

