



Ruime woning met tuin in groene buurt

Mermsehof 9 te Arnhem



Introductie van de woning

Een groenplantsoen met een klein speeltuintje voor de deur, vier slaapkamers en een sfeervolle tuin met een heerlijke overkapping. Mermsehof 9 is de ideale gezinswoning. Kinderen kunnen lekker buiten spelen, terwijl je vanuit de woonkamer uitkijkt op het groen. Een prettige, kindvriendelijke plek waar je rustig woont en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt.

De woning heeft een praktische indeling en biedt verrassend veel ruimte. De lichte woonkamer met karakteristieke plafondbalken, de moderne badkamer en de vier slaapkamers maken dit een heerlijk gezinshuis. En dan is er nog de tuin. Met volwassen groen, een begroeide pergola met prachtige blauwe regen en een royale overkapping is hier een fijne plek ontstaan om volop van het buitenleven te genieten.

Een huis met sfeer, ruimte en een kindvriendelijke ligging die het voor gezinnen extra aantrekkelijk maakt.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 389.000 k.k.
<i>Kamers</i>	5
<i>Woonoppervlakte</i>	111 m ²
<i>Perceel</i>	195 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1970
<i>Inhoud</i>	392 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe ruimte</i>	9 m ²
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Remeha Avanta 28c 2010
<i>Isolatie</i>	gedeeltelijk dubbel glas
<i>Energielabel</i>	-
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk



Informatie

INDELING:

Begane grond:

Via de groene, diepe en beschutte voortuin kom je bij de entree. In de hal bevinden zich het moderne toilet, de trap naar de eerste verdieping, een trapkast en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een aangename leefruimte met een groot raam aan de voorzijde, waardoor er veel daglicht binnenvalt en je prettig uitkijkt over de groene voortuin en het plantsoen. De zichtbare plafondbalken geven de ruimte karakter en de warme vloer zorgt voor een huiselijke uitstraling. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en een gezellige eettafel, waar je met het hele gezin kunt aanschuiven.

Aan de achterzijde ligt de open keuken, uitgevoerd in lichte kleurstellingen en een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Via de achterdeur stap je direct onder de overkapping, waardoor je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer. De twee grootste slaapkamers zijn prettig ruim en bieden voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De derde slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is modern ingericht en uitgevoerd in rustige en warme tinten. De grote wand- en vloertegels geven de ruimte een verzorgde uitstraling. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergruimte en een raam voor daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping:

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je op de overloop de opstelling van de wasmachine, droger en cv-ketel. Er is toegang tot de vierde slaapkamer die is voorzien van een dakraam. Een fijne extra kamer die je op verschillende manieren kunt gebruiken. Denk aan een slaapkamer voor een ouder kind, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, zodat ook de spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes kunnen worden opgeborgen.

Informatie

Tuin:

Wie graag buiten zit, zal zich hier snel thuis voelen. Zowel de voor- als achtertuin zijn rijk aan groen en hebben een heel eigen sfeer. De voortuin wordt omringd door volwassen beplanting en bomen. Het houten hekwerk en de begroeide boog bij de entree geven het geheel een vriendelijke uitstraling. Aan de overzijde ligt het groenplantsoen met een klein speeltuintje, een heerlijke plek voor kinderen om dichtbij huis buiten te spelen.

De achtertuin is met zorg en gevoel voor sfeer ingericht. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of een etentje met vrienden en/of familie. Doordat je hier beschut zit, kun je ook in het voor- en najaar volop van het buitenleven genieten. Verderop in de tuin vind je een tweede zithoek onder een fraai begroeide pergola met blauwe regen. De combinatie van groen, sierbestrating en verschillende zitplekken maakt de tuin afwisselend en gezellig. Hier is altijd wel een fijn plekje te vinden. De tuin beschikt daarnaast over een achterom en een praktische berging.

Er is een mogelijkheid om optioneel de direct achter de berging gelegen garage bij te kopen. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of stel uw vragen hierover tijdens de bezichtiging.

Locatie:

Mermsehof 9 ligt in 't Duifje, een groene en kindvriendelijke woonbuurt in Arnhem-Zuid. Met het groenplantsoen en speeltuintje direct voor de deur is dit een bijzonder prettige plek voor gezinnen. Scholen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn in de omgeving aanwezig. Ook winkelcentrum Kronenburg ligt op korte afstand.

Het nabijgelegen Immerloopark biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of hard te lopen. Het centrum van Arnhem is goed bereikbaar en via de Pleijroute rijd je gemakkelijk richting de belangrijkste uitvalswegen. Een fijne combinatie van rustig wonen, groen en alle voorzieningen binnen handbereik.





*Het moderne
toilet ziet er
keurig uit.*

*De vloertegels
zijn voorzien
van een leuk
motief.*







De woonkamer is van een fijn formaat. Het karakteristieke balkenplafond geeft een warme sfeer aan de ruimte.

Aan de voorzijde is er vanuit het grote raam een heerlijk uitzicht over de diepe voortuin en het groenplantsoen met speeltuintje. Een heerlijke plek voor kleine kinderen om zorgeloos te spelen.





De ruime en praktische keuken is voorzien van de benodigde apparatuur.

De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een fijn contact.







De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een heerlijke ruime inloopdouche met regen- en handdouche.

Het grote wastafelmeubel is uitgevoerd met brede lades en een grote ronde spiegel erboven.



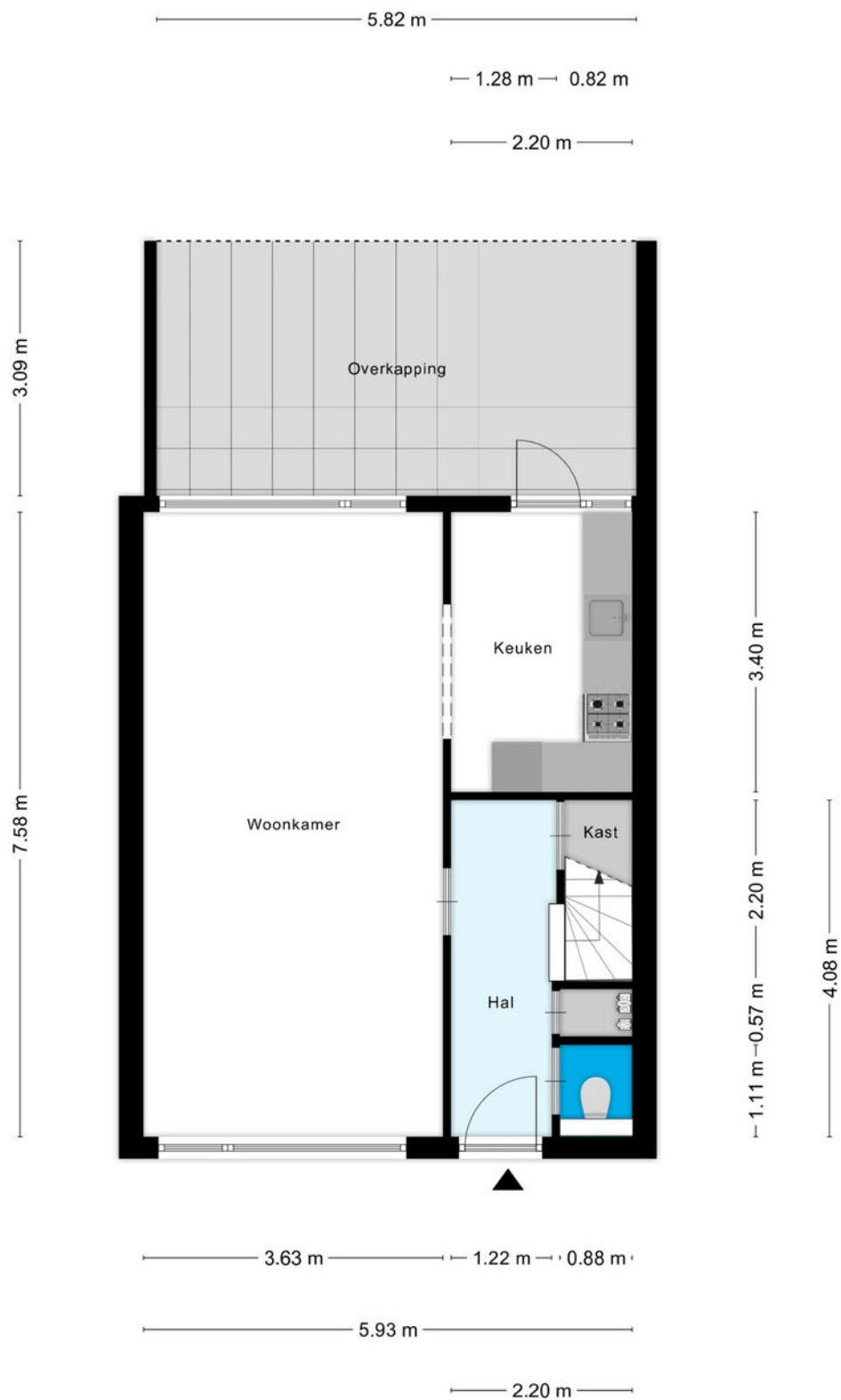
*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*





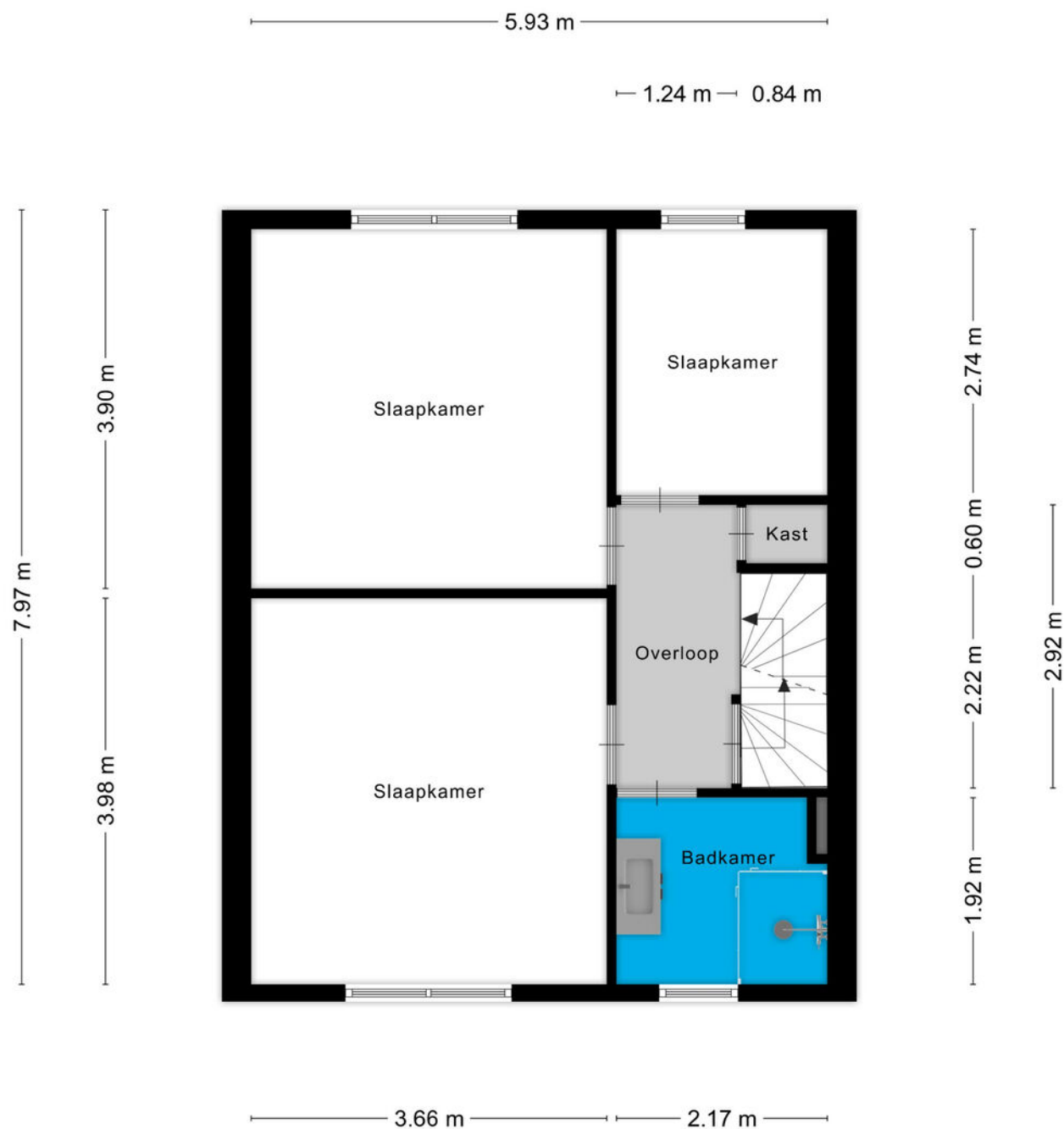




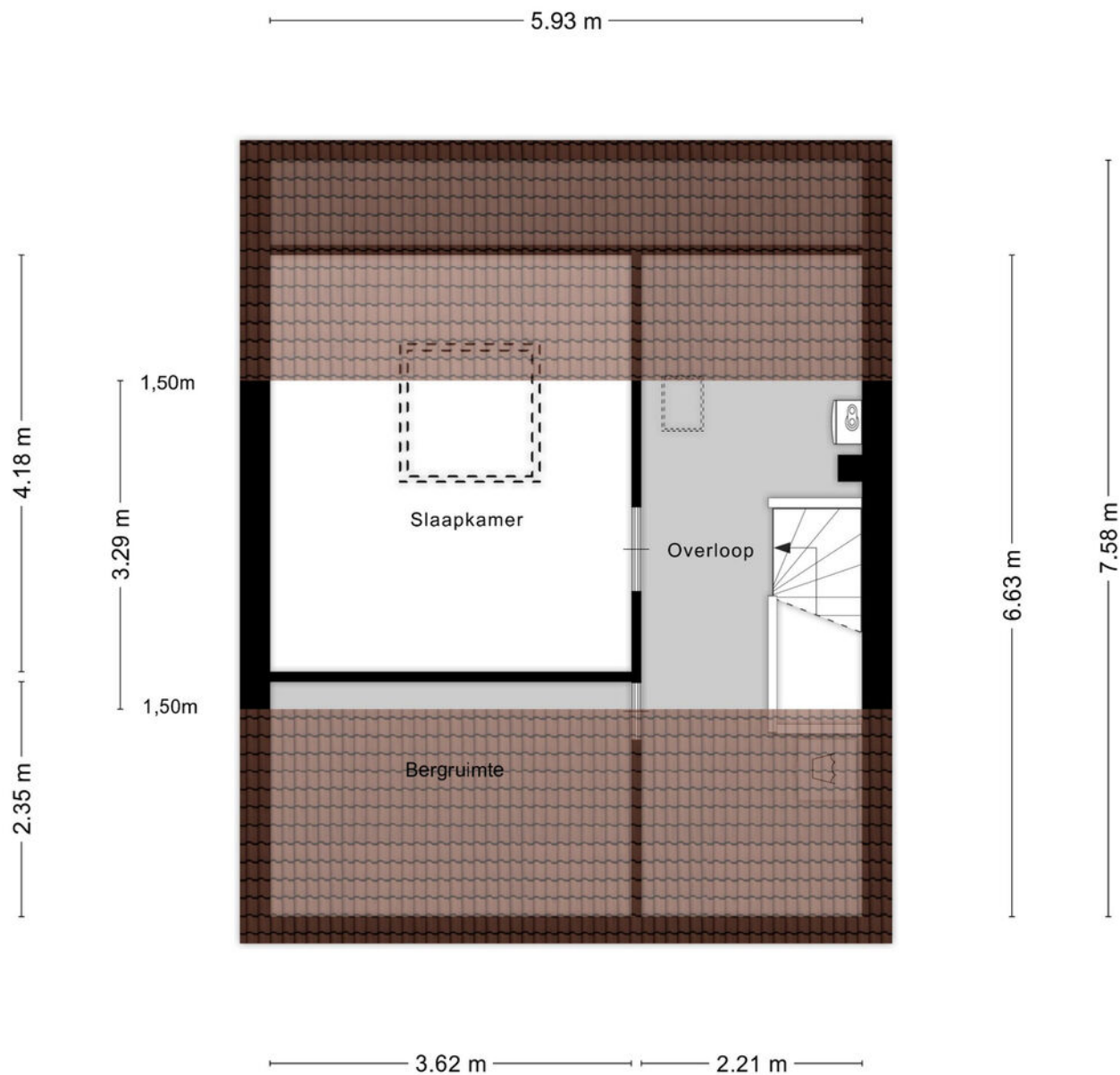


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

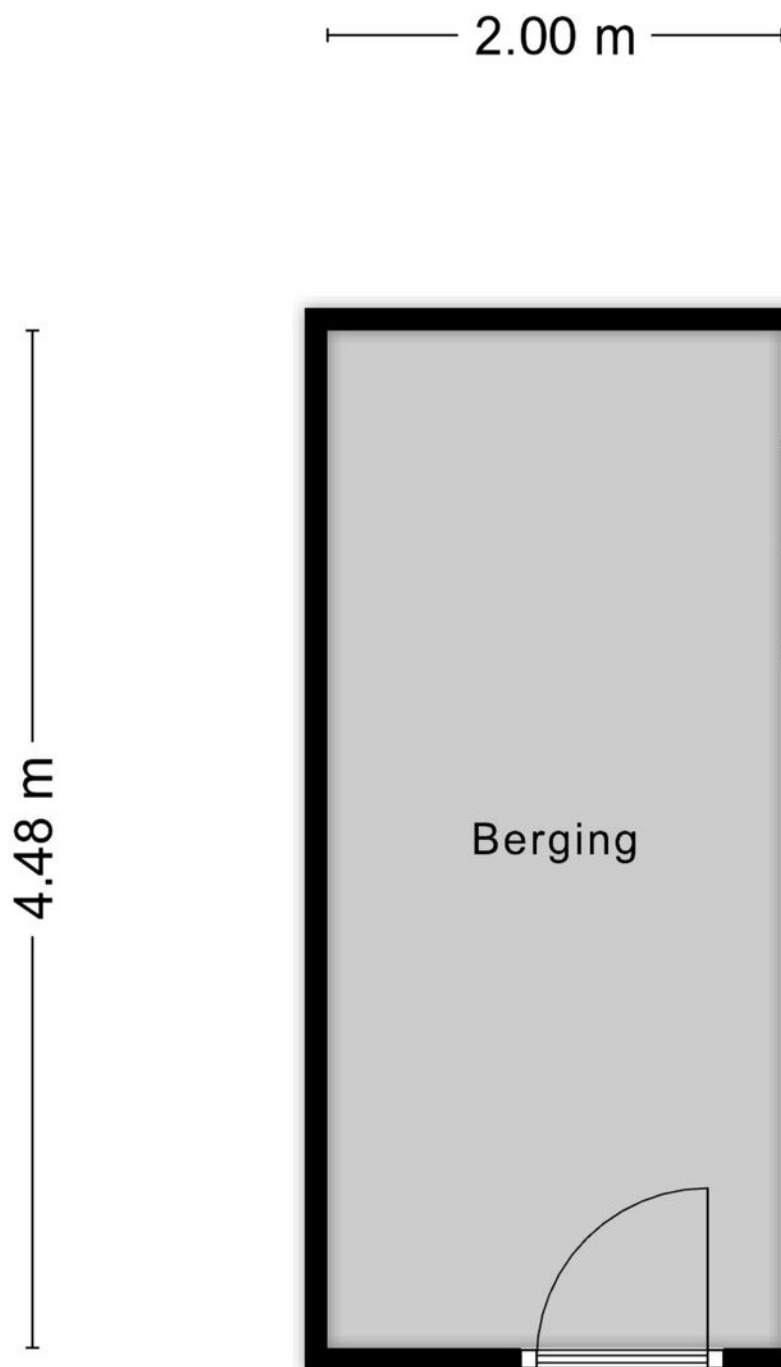
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie W

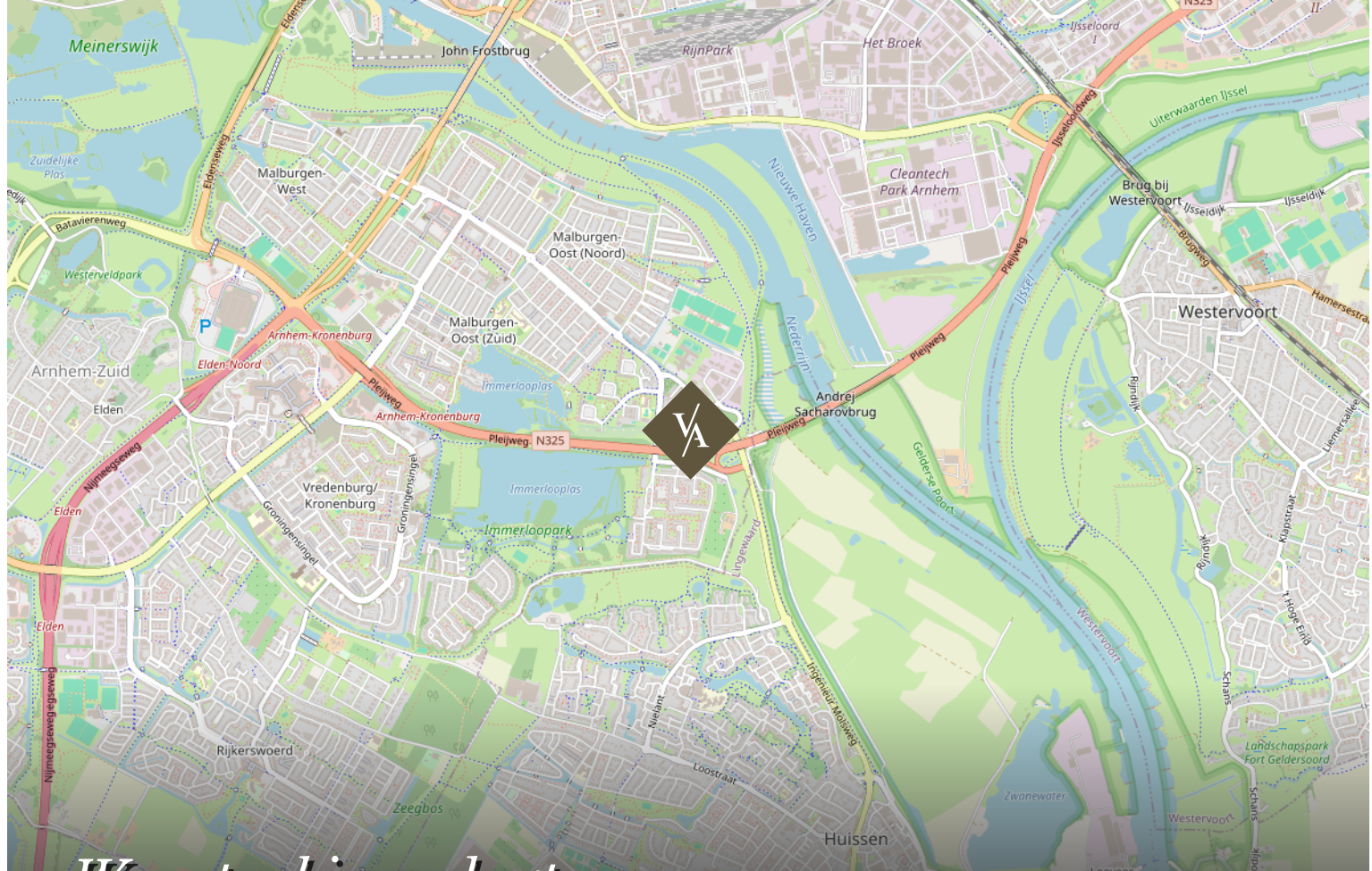
Perceel 2936

kadaster

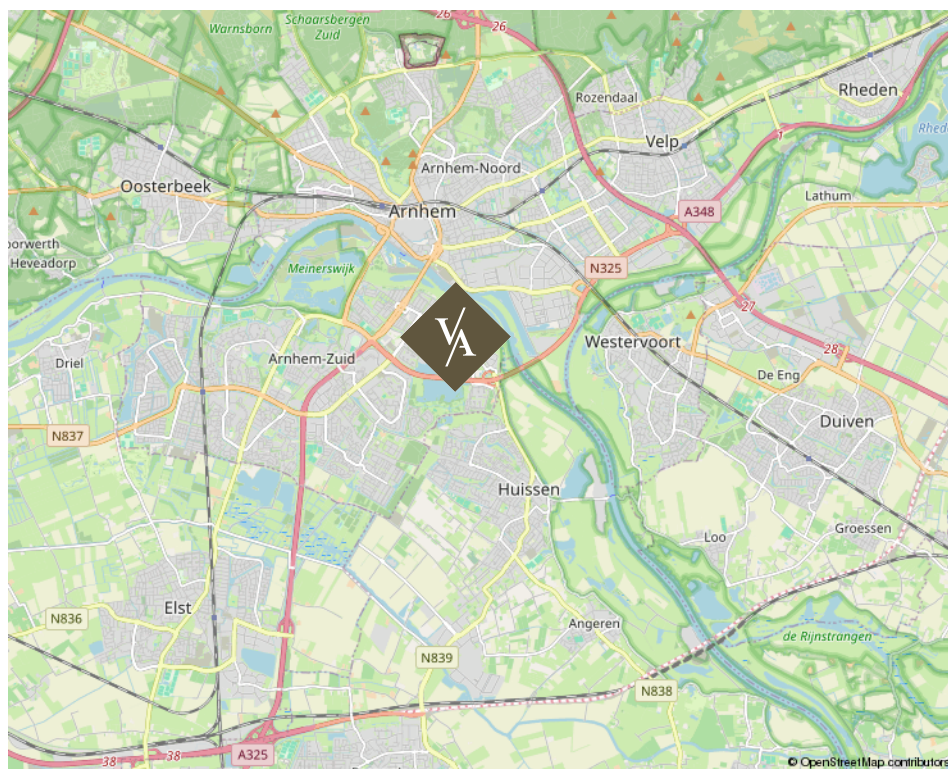


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



*Woont u binnenkort
op deze locatie?*



© OpenStreetMap contributors

Mermsehof 9 te ARNHEM



www.vanasseltmakelaars.nl

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten
beoordelen ons met:*

9,6 | 9,6

Aankoop

Verkoop

funda

*Michael
van Asselt*





*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp

Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.



*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl