

ARNHEM

Hulsberghof 4

‘Samen meer in huis’

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur

NVM

Kenmerken en gegevens

soort woning
Eengezinswoning

bouwjaar
1986

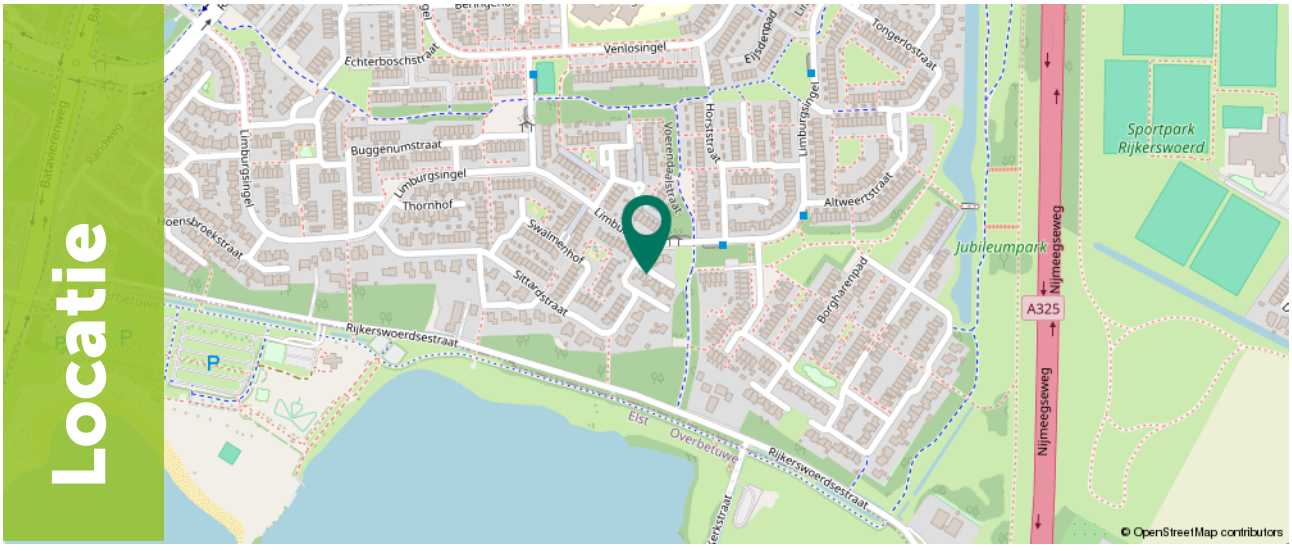
perceeloppervlakte
175 m²

aantal kamers
5

woonoppervlakte
103 m²

tuinligging
Zuidwest

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud woning	403 m³
Bouwjaar	1986
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
CV ketel	Atag ty36e00h 2017



Ditters
samen meer in huis

Omschrijving

Ben je op zoek naar een verzorgde twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten, een eigen oprit en een garage? Dan is Hulsberghof 4 in Arnhem absoluut een bezichtiging waard. Deze woning beschikt over energielabel B. De woonkamer vormt samen met de moderne U-keuken uit 2022 een fijne leefruimte, terwijl de nieuwe dakkapel uit september 2026 zorgt voor extra comfort en gebruiksruimte op de tweede verdieping. De garage van circa 15 m² biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, opslag of hobbyruimte en dankzij de eigen oprit parkeer je altijd op eigen terrein.

Wonen aan de Hulsberghof 4 betekent genieten van een rustige en groene woonomgeving. De woning ligt in een bijzonder rustig gedeelte van de wijk, in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, direct nabij de Rijkerswoerdse Plassen, waar je kunt wandelen, fietsen en recreëren in het groen. Aan de achterzijde profiteer je bovendien van een prettige mate van privacy, doordat er geen achterliggende tuinen direct tegenover de woning zijn gelegen. Daarnaast is de tuin in 2025 volledig vernieuwd, waardoor je direct kunt genieten van een verzorgde en eigentijdse buitenruimte. Voor de dagelijkse voorzieningen woon je hier zeer centraal: basisscholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Kronenburg bevinden zich op korte afstand.



Omschrijving

Ook de binnenstad van Arnhem is eenvoudig per fiets bereikbaar, terwijl je eveneens binnen korte tijd naar het gezellige centrum van Elst fietst. Dankzij de goede openbaarvervoerverbindingen en de gunstige ligging ten opzichte van de A325, A50 en A15 zijn omliggende steden en belangrijke bestemmingen bovendien snel en comfortabel te bereiken.

Belangrijkste kenmerken:
Gloednieuwe dakkapel: Geplaatst in september 2026, wat zorgt voor extra ruimte en licht op de verdieping.
Tuingerichte woonkamer: Voorzien van een grote raampartij met een fijne lichtinval en direct contact met de achtertuin.
Moderne keuken (2022): Uitgevoerd in een praktische U-opstelling.
Zonnige achtertuin: Gelegen op het zuidwesten, perfect om volop van de zon te genieten.
Parkeren op eigen terrein: Altijd een eigen plek voor de auto.
Comfort & Energie: Beschikt over vier slaapkamers, energielabel B, een CV-installatie en vloerverwarming met warm water.
Gloednieuwe ramen en kozijnen: Vernieuwd in 2026 en voorzien van HR++ glas.



Woonkamer

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, de in 2021 gerenoveerde toiletruimte, trapopgang en een praktische trapkast. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, die dankzij de grote raampartij over veel daglicht beschikt en een prettig uitzicht biedt op de straat.















Keuken

Aan de achterzijde ligt de moderne U-keuken, vernieuwd in 2022, met voldoende werk- en bergruimte en direct contact met de achtertuin. Vanuit de keuken is de zonnige achtertuin op het zuidwesten bereikbaar.








Marshall






MORE
PASTA







Slaapkamers

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de hoofdslaapkamer van circa 12 m², die is voorzien van een praktische inbouwkast. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.









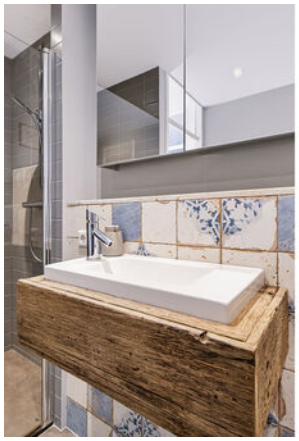






Badkamer

De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel, toilet en een designradiator.













2e verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een overloop met een witgoedaansluiting en een vierde slaapkamer van circa 11 m². Dankzij de in september 2026 geplaatste dakkapel is hier een volwaardige en comfortabele verdieping ontstaan met veel extra gebruiksruimte en daglicht. Daarnaast is er een nieuw dakraam geplaatst. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt houden.











Tuin

De ruime achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. In 2025 is de tuin volledig vernieuwd, waardoor deze een verzorgde en eigentijdse uitstraling heeft. Dankzij de rustige ligging van de woning vormt de tuin een fijne plek om in alle rust buiten te zitten. De tuin beschikt over een achterom en biedt directe toegang tot de aangebouwde stenen garage, die volop ruimte biedt voor opslag of het stallen van fietsen. Parkeren doe je comfortabel op eigen terrein.













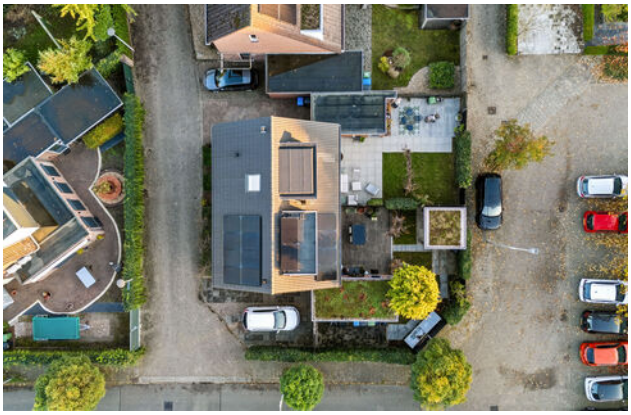
















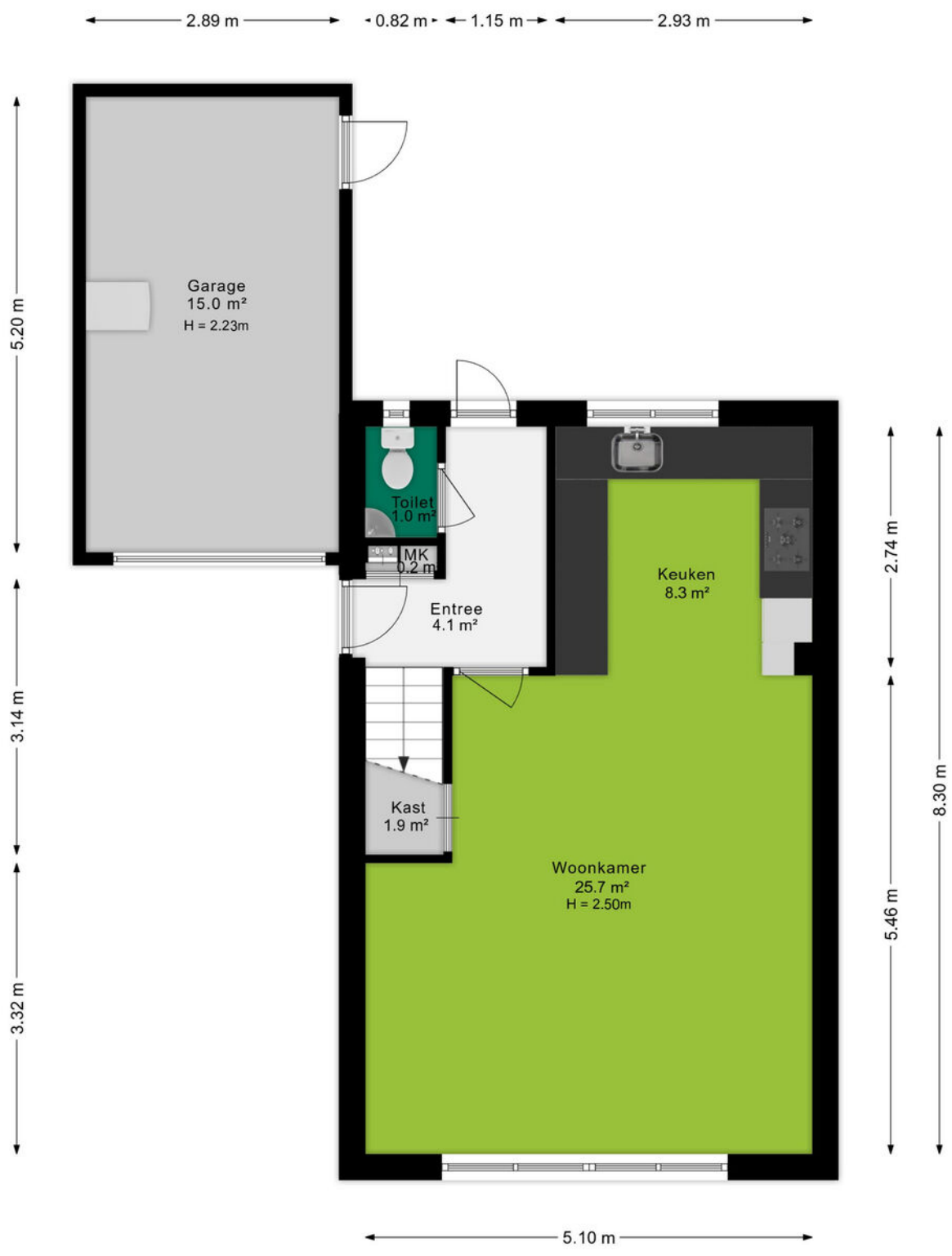
Plattegrond



Ditters
samen meer in huis

Plattegrond

Begane grond



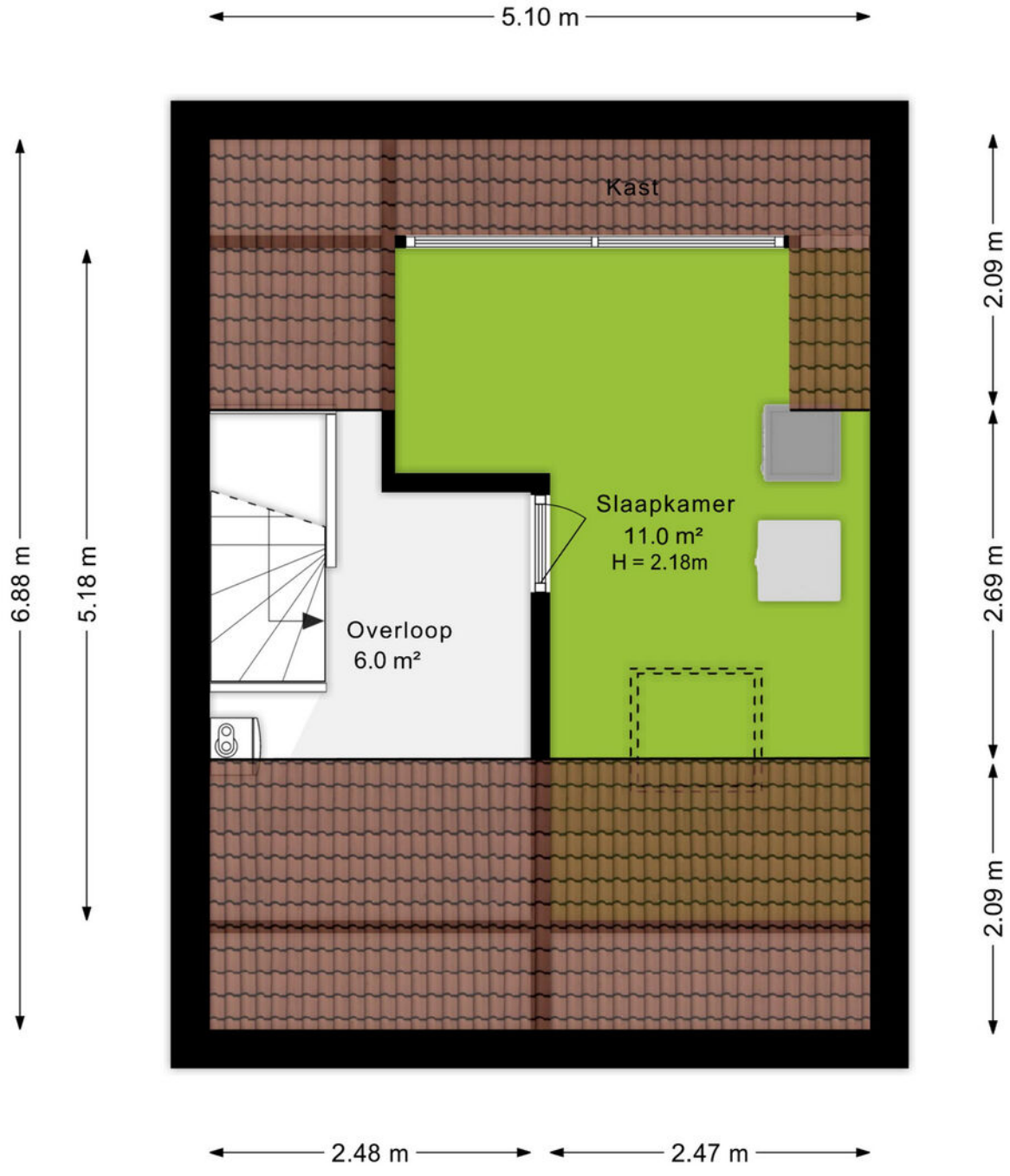
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart





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 woontoekomst 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
06-14947643
michellevanmastbergen@ditters.n



Sem Janssen
026 - 3033633
semjanssen@ditters.nl

Ditters
samen meer in huis

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk 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.

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.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Ditters
samen meer in huis



Amersfoort
BusinessCenter Spoetnik
Spoetnik 10-64
3824 MG Amersfoort
033 – 3012605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl



Arnhem
Willemsplein 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

NVM