



RHEDEN
Wethouder Winterinkstraat 56

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1968

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
387 m³

Woonoppervlakte:
111 m²

Perceeloppervlakte:
173 m²

Externe bergruimte:
10 m²

Energie label
A



Omschrijving

Ruime gezinswoning met energielabel A

Op zoek naar een comfortabele en energiezuinige gezinswoning met volop leefruimte? Deze uitgebouwde, gemoderniseerde tussenwoning biedt eigentijdse comfort, drie slaapkamers, een zonnige tuin en energielabel A. Je woont hier duurzaam én fijn.

De slimme indelingswijzigingen en de hoogwaardige afwerking maken dit een woning die zich onderscheidt binnen de prijsklasse. De ligging, nabij rust én natuur maar toch dicht bij alle gemakken en goede verbindingen, is een extra waardevolle troef.

Ligging & omgeving

Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke wijk in Rheden, met alle voorzieningen dichtbij: basisscholen, sportfaciliteiten en buurtwinkels zijn op korte afstand bereikbaar. Zowel het treinstation als bushaltes liggen op loopafstand. Voor natuurliefhebbers is de ligging ideaal: de bossen, heidevelden en uitgestrekte natuurgebieden van Nationaal Park Veluwezoom liggen letterlijk om de hoek. Sfeervolle routes, panoramische vergezichten bij de Posbank en fraaie wandel- en fietsmogelijkheden vormen zo je achtertuin.

Met de auto zijn de uitvalswegen naar Arnhem en Zutphen snel bereikbaar. Kortom: een rustige ligging met toch uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst vind je in de hal een garderobe, trapopgang en het toilet.

De woonkamer is een fijne lichte ruimte met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de uitbouw over de volledige achterzijde beschik je over een extra ruime leefruimte. Aan de achterzijde is de moderne open keuken (sinds 2019) gesitueerd, uitgerust met inbouwapparatuur zoals koel-/vriescombinatie, stoomoven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, wijnkoelkast met 2 zones en vaatwasser.

Eerste verdieping

Deze verdieping biedt twee volwaardige slaapkamers.

De nieuwe badkamer (2024) is gerealiseerd op de plek van een voormalige slaapkamer en voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De ruimte is uitgerust met elektrische paneelverwarming, een verwarmde spiegel, mechanische ventilatie en een handige inbouwnis. Daarmee is dit één van de weinige woningen in dit type met een volwaardige, moderne badkamer.

De ruimte van de oude badkamer is omgevormd tot een royale inloopkast, compleet met vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, waar zich de derde slaapkamer bevindt.

Daarnaast is er een aparte kamer ingericht als was- en stookruimte. Deze verdieping is voorzien

van airconditioning.

Buitenruimte

De achtertuin, op het zuidoosten gelegen, heeft een oppervlakte van ca. 60 m². De tuin is zonnig en onderhoudsvriendelijk, met achterom en een vrijstaande stenen berging voorzien van elektra. Achterin biedt een met blauwe regen begroeide pergola een heerlijk beschut zitplekje. Voor de woning is een verzorgde voortuin en voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: ca. 111 m²
- Perceel: 173 m²
- Inhoud: ca. 387 m³
- Bouwjaar: 1968

Extra bijzonderheden en upgrades:

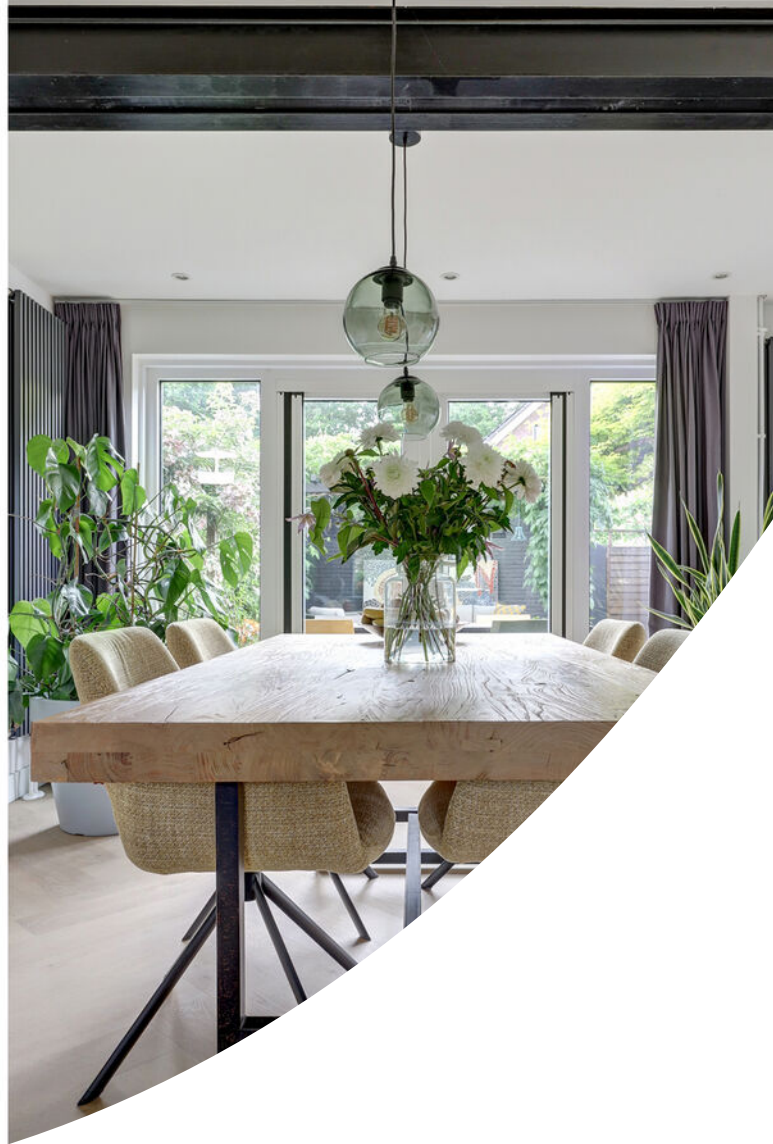
- Energielabel A; uitstekende isolatie (dak, muren, grotendeels HR++ glas)
- Complete uitbouw over de volle breedte
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen (onderhoudsarm)
- Zes zonnepanelen (2024, eigendom)
- Vloerverwarming in de inloopkast
- Airconditioning (zolder)
- Rolluiken op diverse ramen
- Houtkachel aanwezig
- In 2024: nieuwe PVC-vloeren in hele woning, nieuw interieur schilderwerk, vervanging toilet beneden, nieuwe badkamer, realiseren inloopkast, airco zolder, zonnepanelen
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Cv-ketel Atag uit 2021 (eigendom)
- Vrijstaande berging in de achtertuin





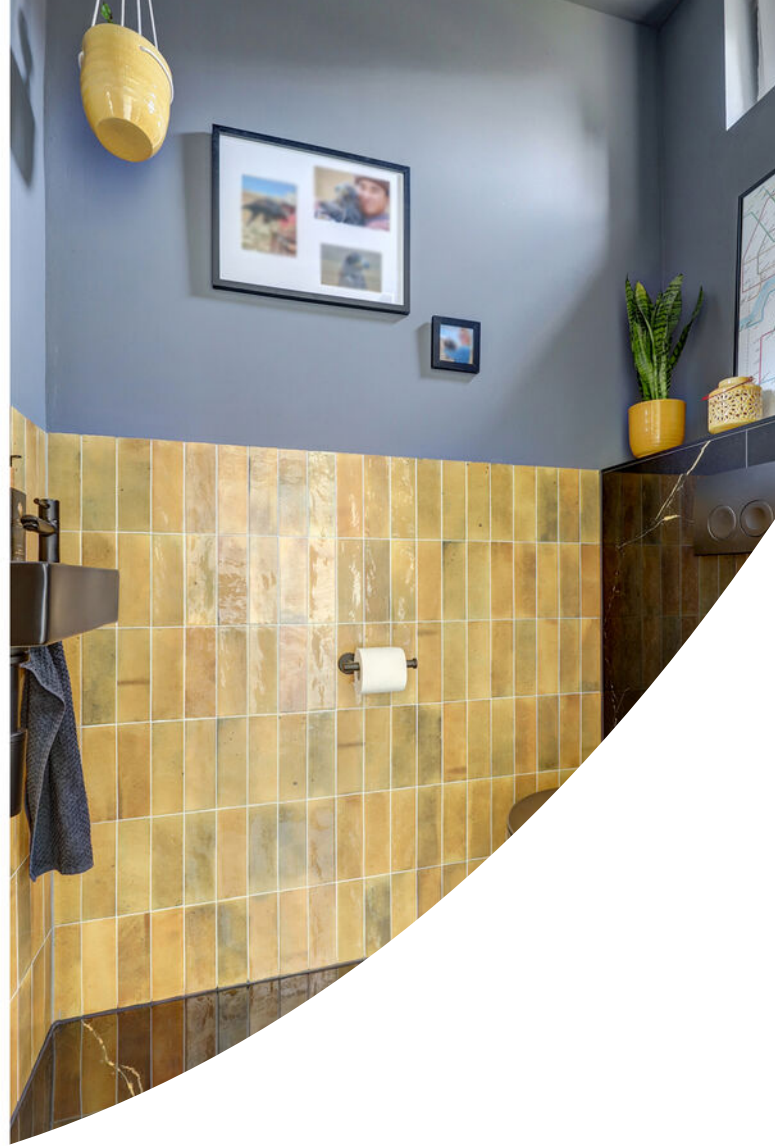


















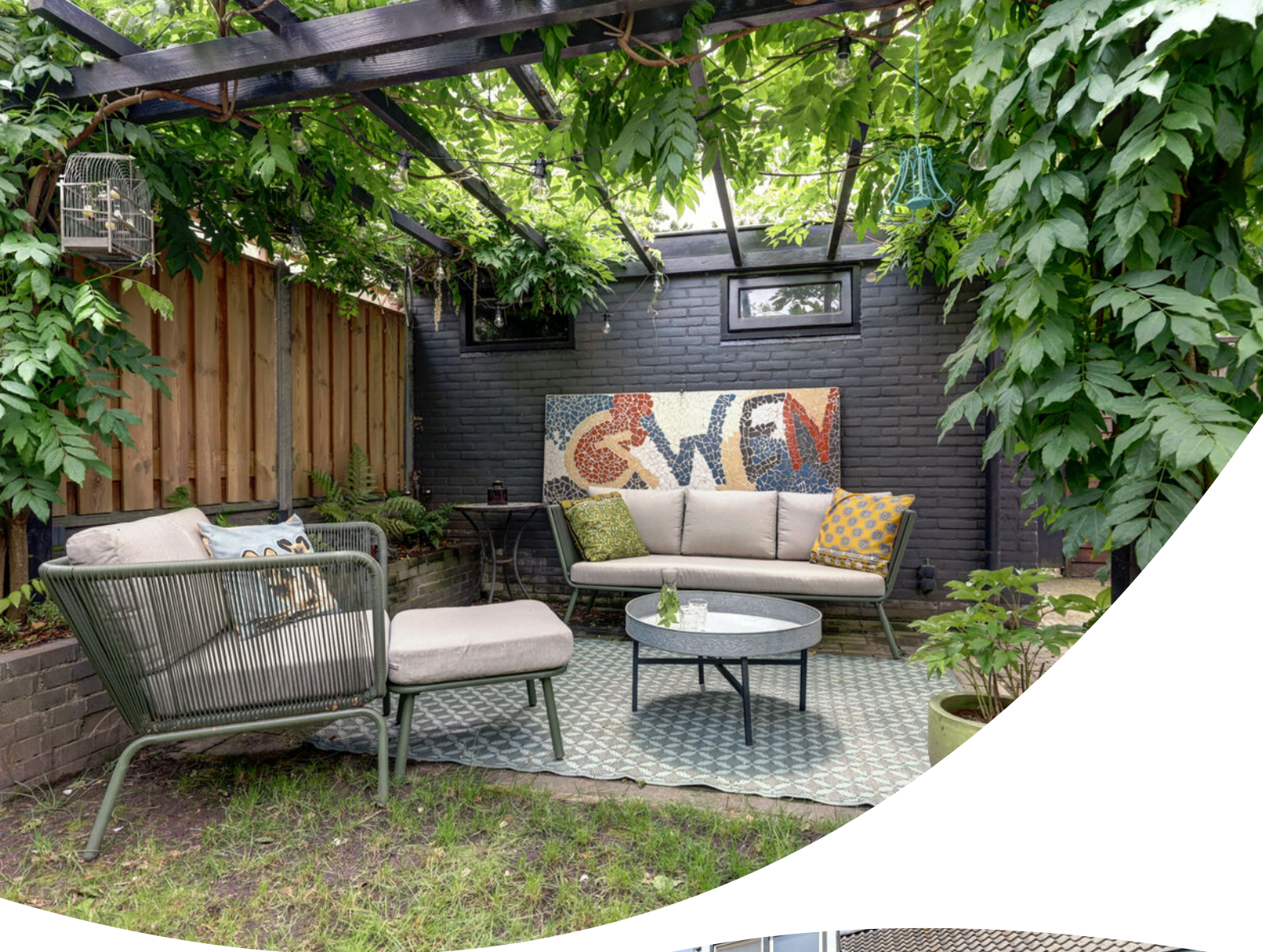




















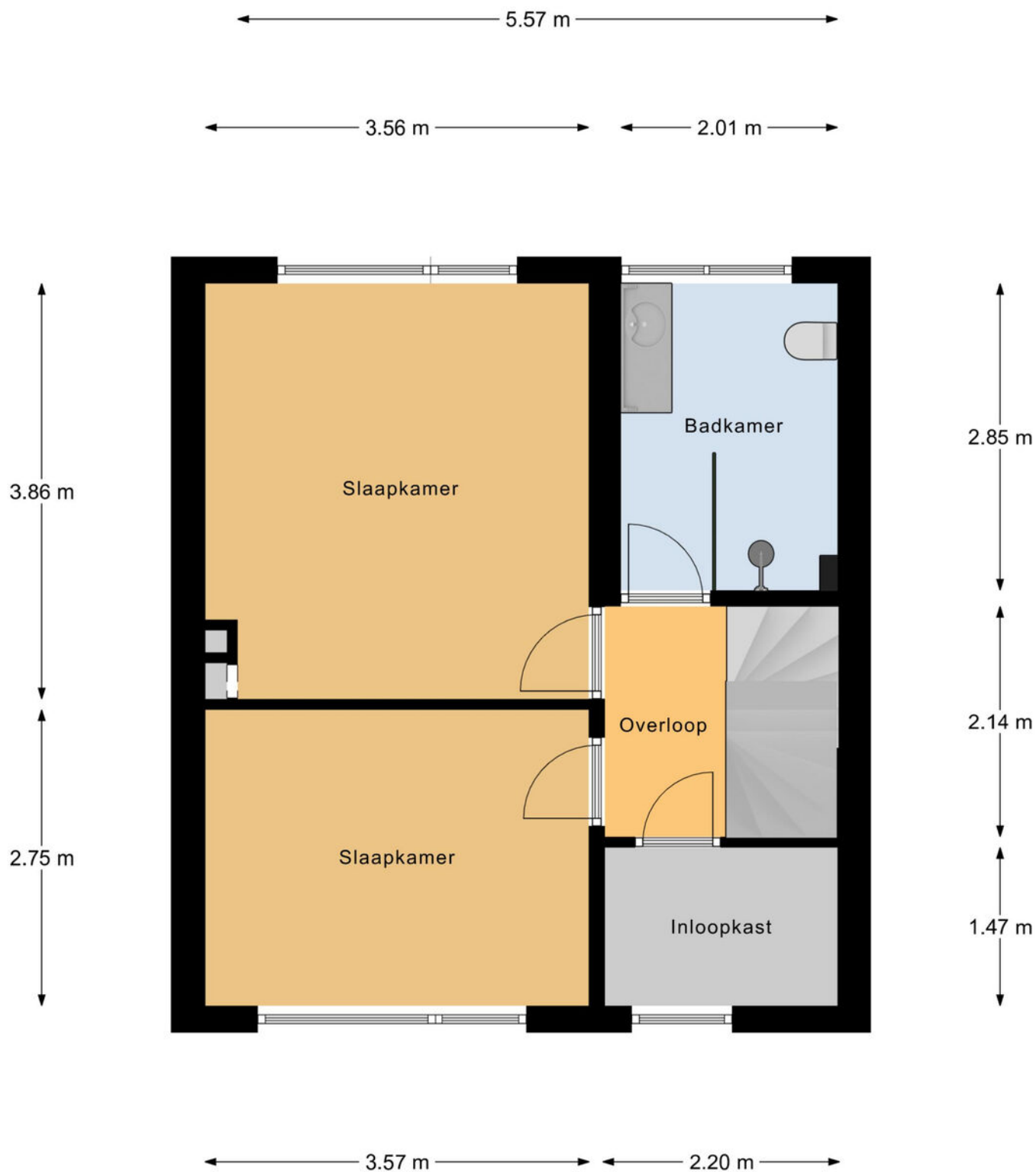


Plattegrond



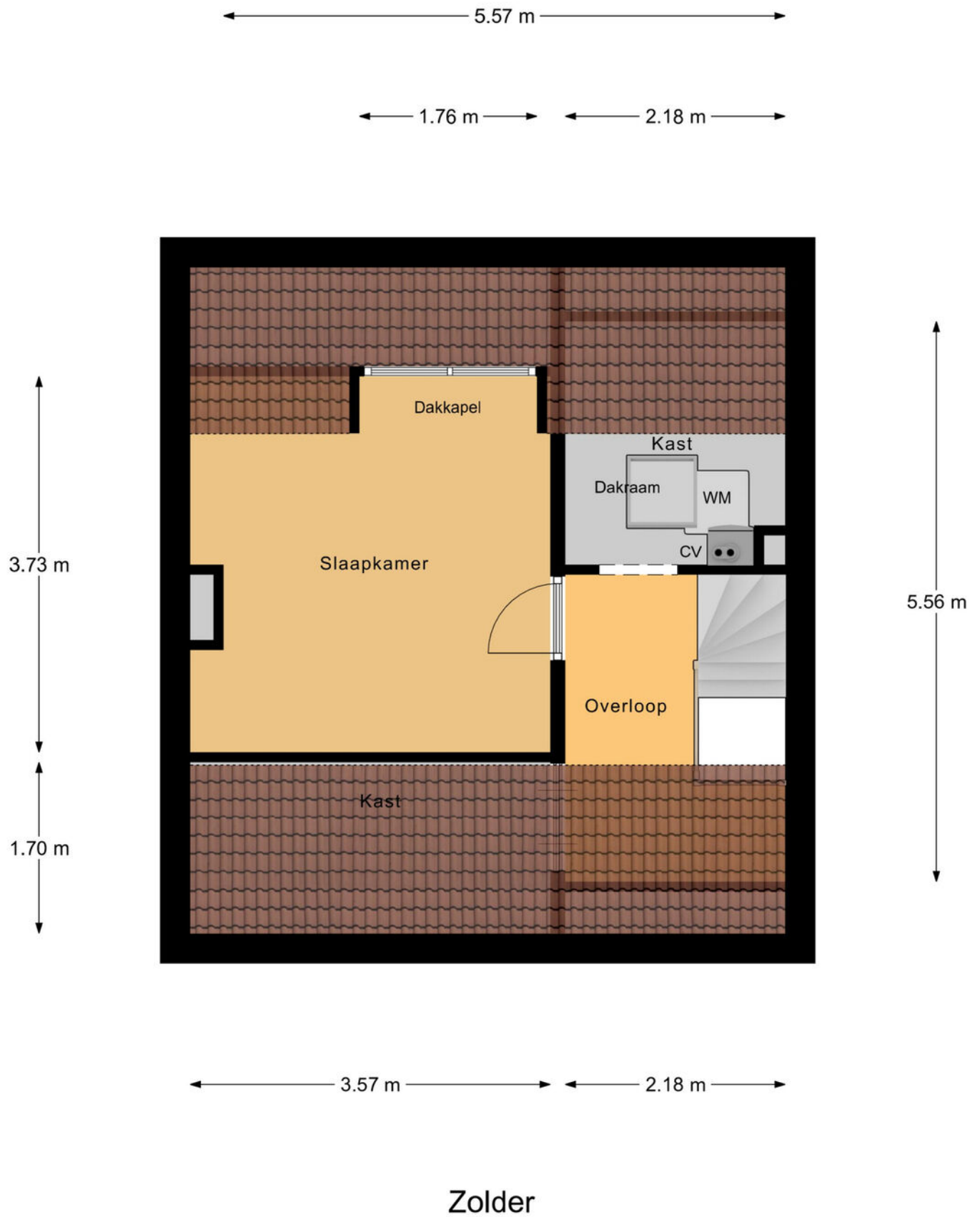
Begane Grond

Plattegrond

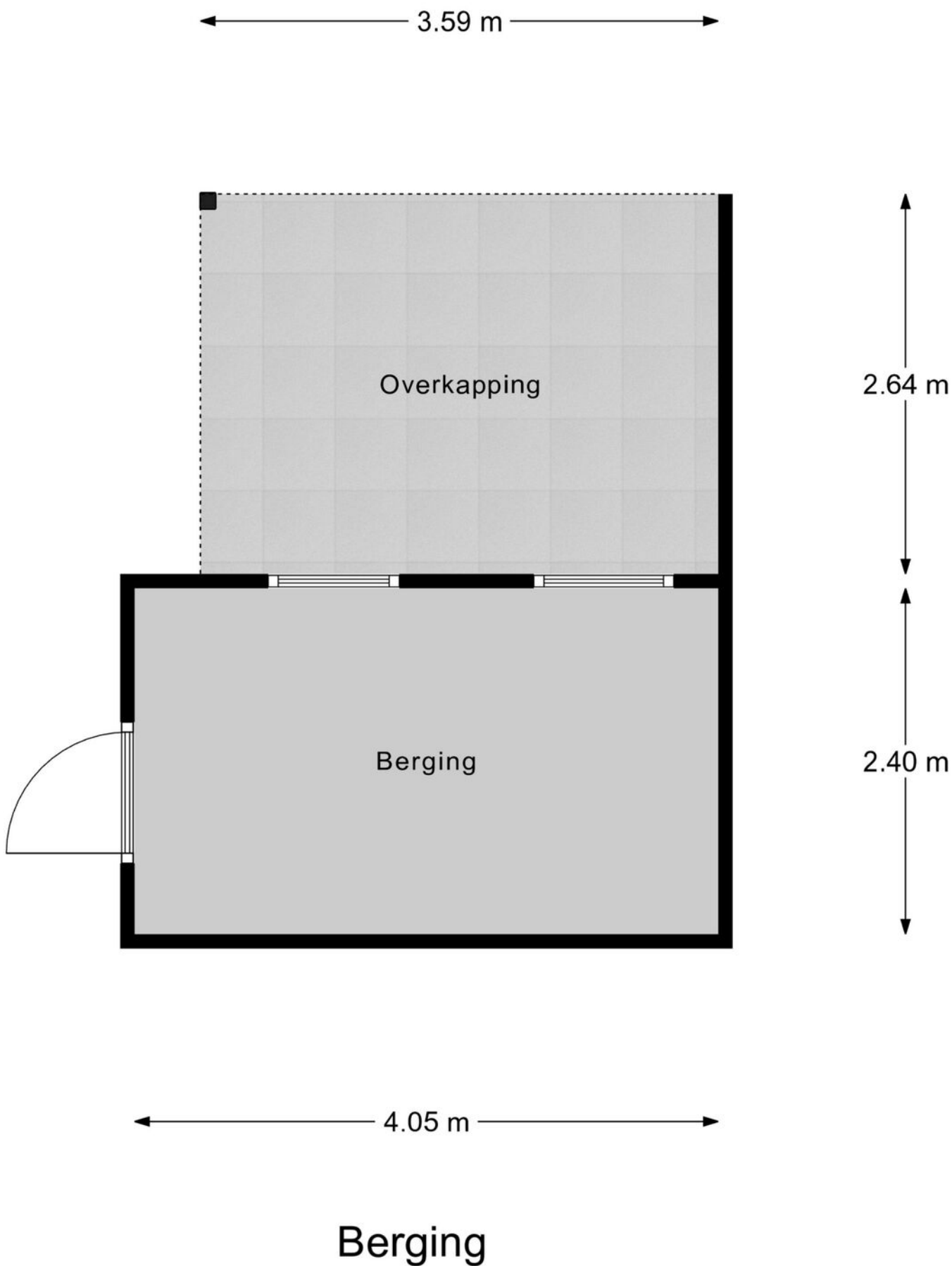


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wethouder Winterinks



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Rheden
Sectie	D
Perceel	5246

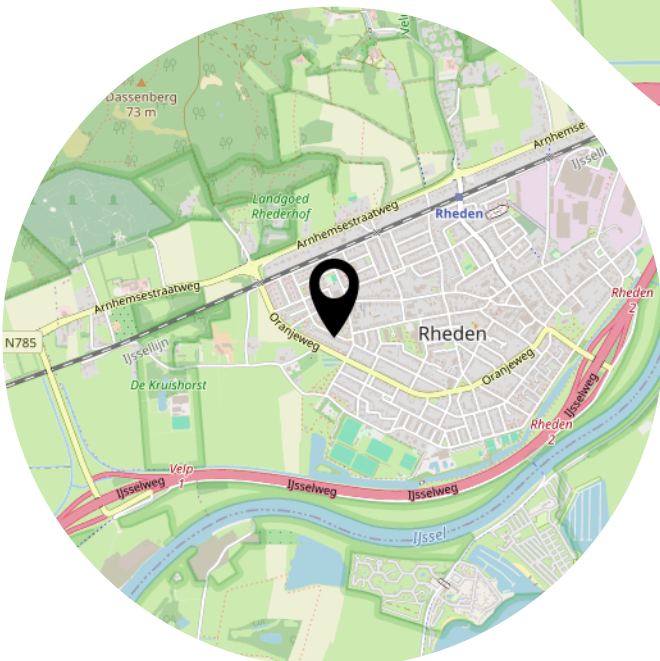
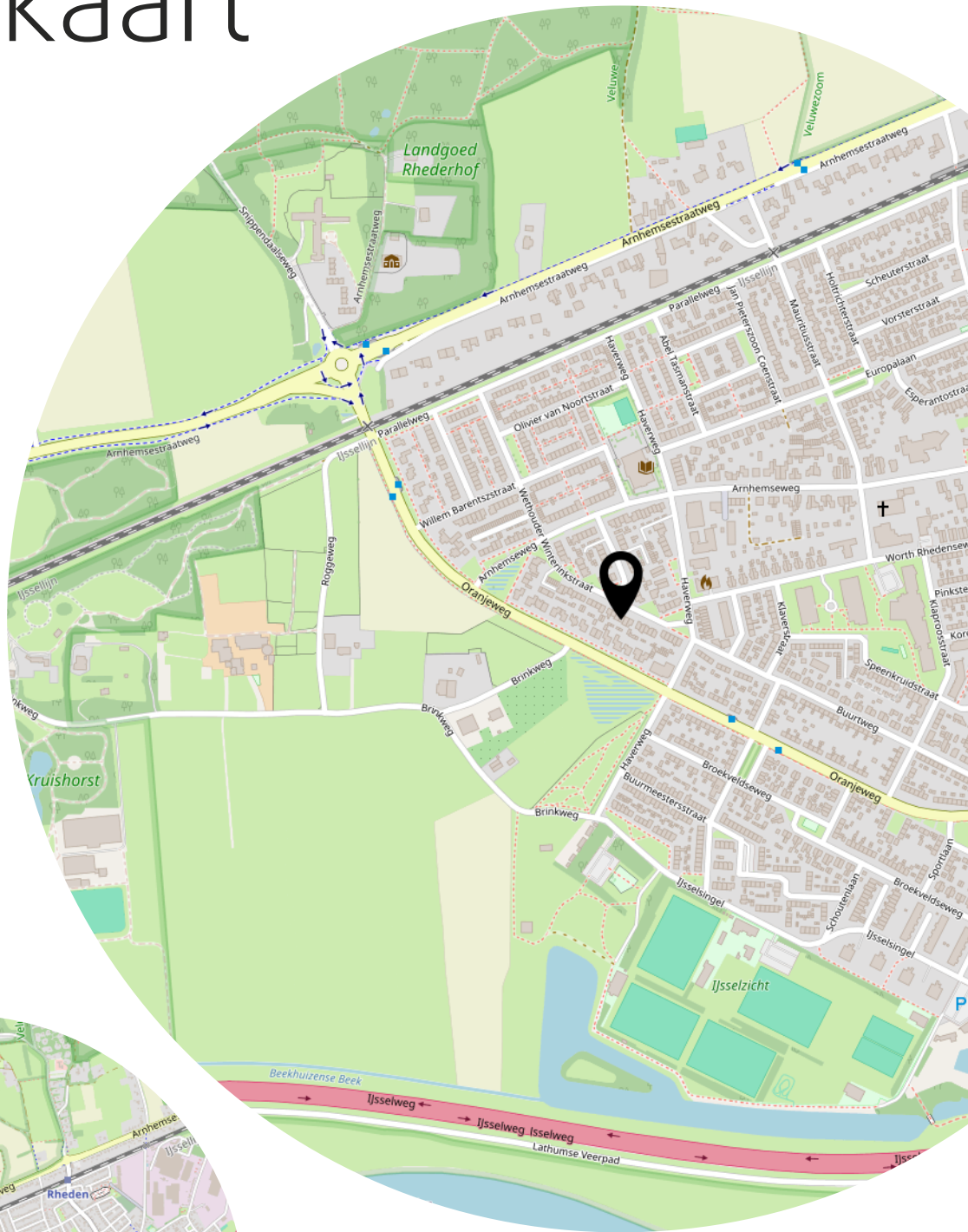
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- houten plankjes 'koffiecorner' keuken	X		
- De steigerbuizen in de inloopkast en op zolder en de stellingkasten in de inloopkasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen aan tuinzijde en in slaapkamer kunnen worden overgenomen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- wijnkoelkast is iets meer dan een jaar oud. Nieuw prijs 1150, over te nemen voor 750			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl