



**Van Gelre**  
MAKELAARDIJ

Heerlijk wonen  
nabij de bossen

WOLFHEZE  
Heelsumseweg 51

# Omschrijving

Privacy, ruimte en locatie!

Deze gerenoveerde, uitgebouwde helft van dubbele woning is gelegen in een verkeersluwe straat met wandel- en fietspaden direct grenzend aan het perceel. De huidige eigenaren hebben zowel binnen als buiten veel werk verzet. Deze instapklare jaren '30 woning is bijzonder licht en het ruime perceel van 700m<sup>2</sup> biedt veel privacy. Het NS-station bevindt zich op loopafstand. De uitvalswegen A12 en A50, Arnhem centrum en aangrenzende dorpen zijn binnen enkele autominuten bereikbaar. Hier ervaart u een prachtige combinatie van rust, ruimte en kwaliteit van wonen!

De tuin is vernieuwd na 2021. Met een nieuw terras en groot grasveld (200m<sup>2</sup>) voorzien van netwerk voor robot grasmaaier. De op te knappen schuur is multifunctioneel in te zetten. De achterzijde van de woning is met de auto bereikbaar.

Kelder: Provisiekelder op stahoogte.

Begane grond: Entree/hal, gemoderniseerd (hangend) toilet met fontein, ruimtelijke woonkamer met extra m<sup>2</sup> van de aanbouw. De ruimte heeft ramen aan alle zijden (zuid) en verkrijgt daarmee opvallend veel daglicht. De woning beschikt over een openhaard met schouw en is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Het geheel is strak gestuukt en afgewerkt met een massief eikenhouten vloer en open woonkeuken met moderne inbouwapparatuur. De keuken werd geplaatst in 2015 maar renovatie vond plaats in 2021. De open keuken is ruim opgezet en daarmee onderdeel van de woonkamer. Van grote toegevoegde waarde is de achterliggende werkkamer met daglicht en hoge nok. Multifunctioneel! Tot slot is er op de begane grond bergruimte met opstelplaats voor de wasmachine. Vanuit de achtertuin loopt u zo de vrije natuur in. Parkeren op eigen terrein is ook mogelijk.

1e verdieping: Via een gerenoveerde trap kom je op de eerste verdieping, afgewerkt met een nieuwe lichte grenen vloer. Op deze woonlaag bevinden zich drie slaapkamers die volledig gerenoveerd zijn. In 2021 zijn kozijnen, elektra en isolatie volledig vernieuwd en is een nieuwe badkamer geïnstalleerd. De badkamer beschikt over een vaste douche, 2e toilet en staande wastafel. Ook deze ruimte krijgt veel daglicht.

Zolder: Ruime bergruimte (22m<sup>2</sup>) met mogelijkheid tot het creëren van een vaste trap en extra slaapkamer.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1926;
- perceel 700 m<sup>2</sup>;
- gebruiksoppervlak wonen 122 m<sup>2</sup>;
- overige inpandige ruimte (zolder) 22 m<sup>2</sup>;
- energielabel C;
- mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein.

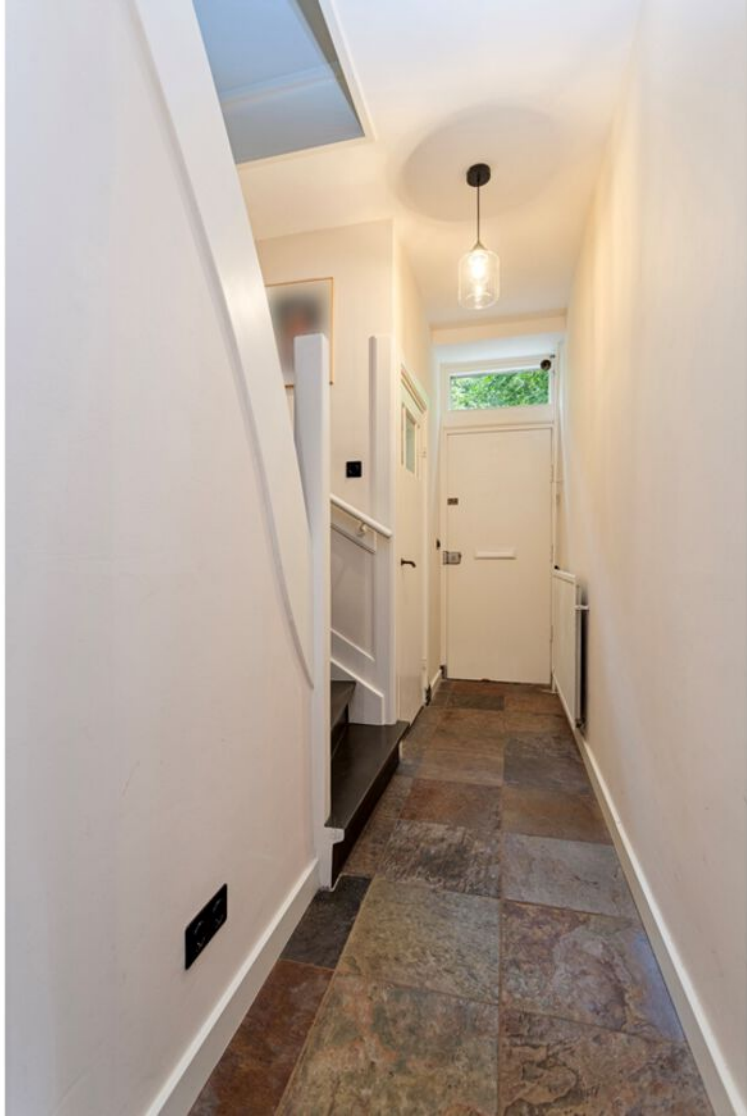
























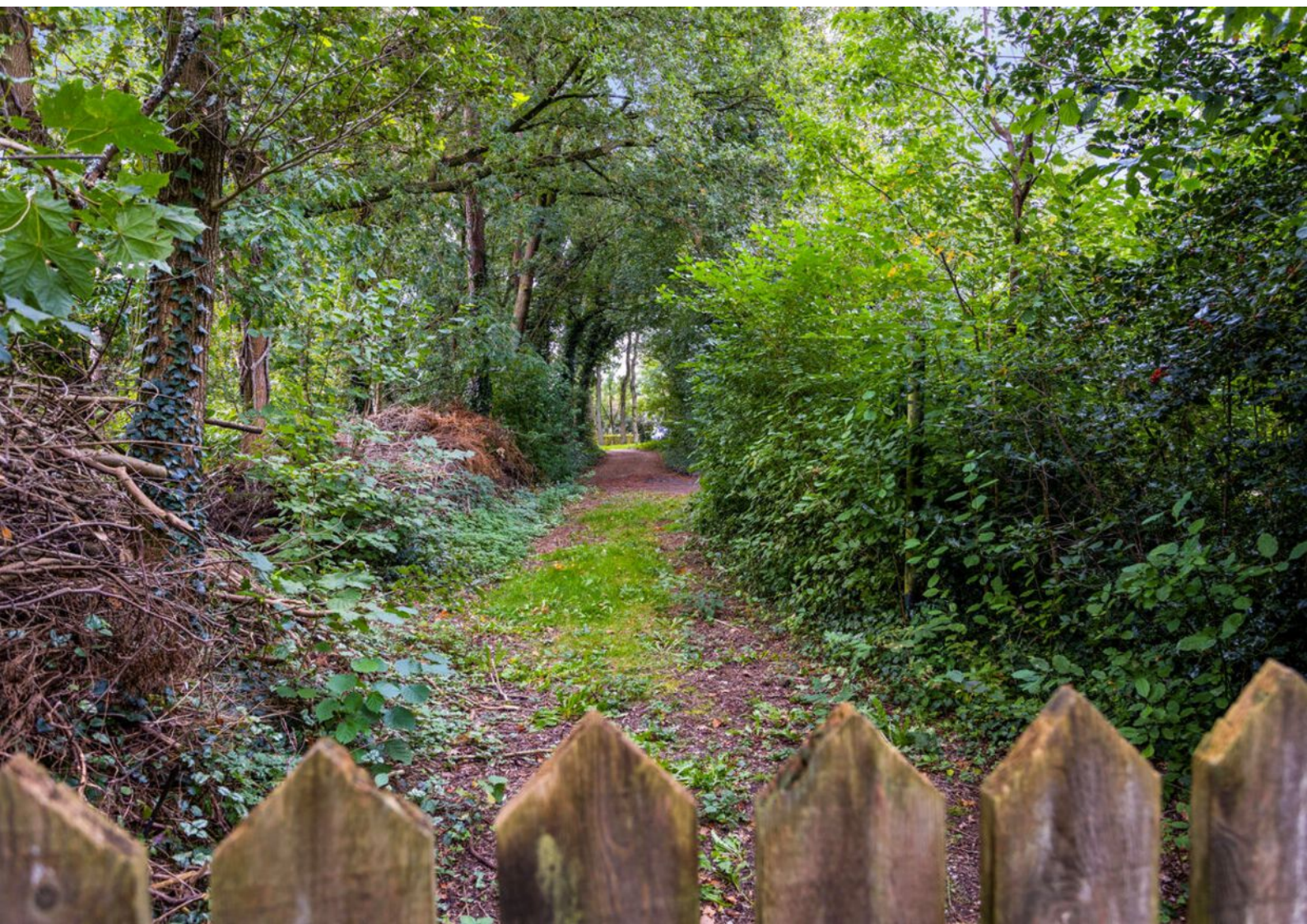




### Wolfheze

Toegang van aanloop tot aanloop  
Vrij wandelen op wegen en paden  
Honden, niet aangelijnd, toegestaan

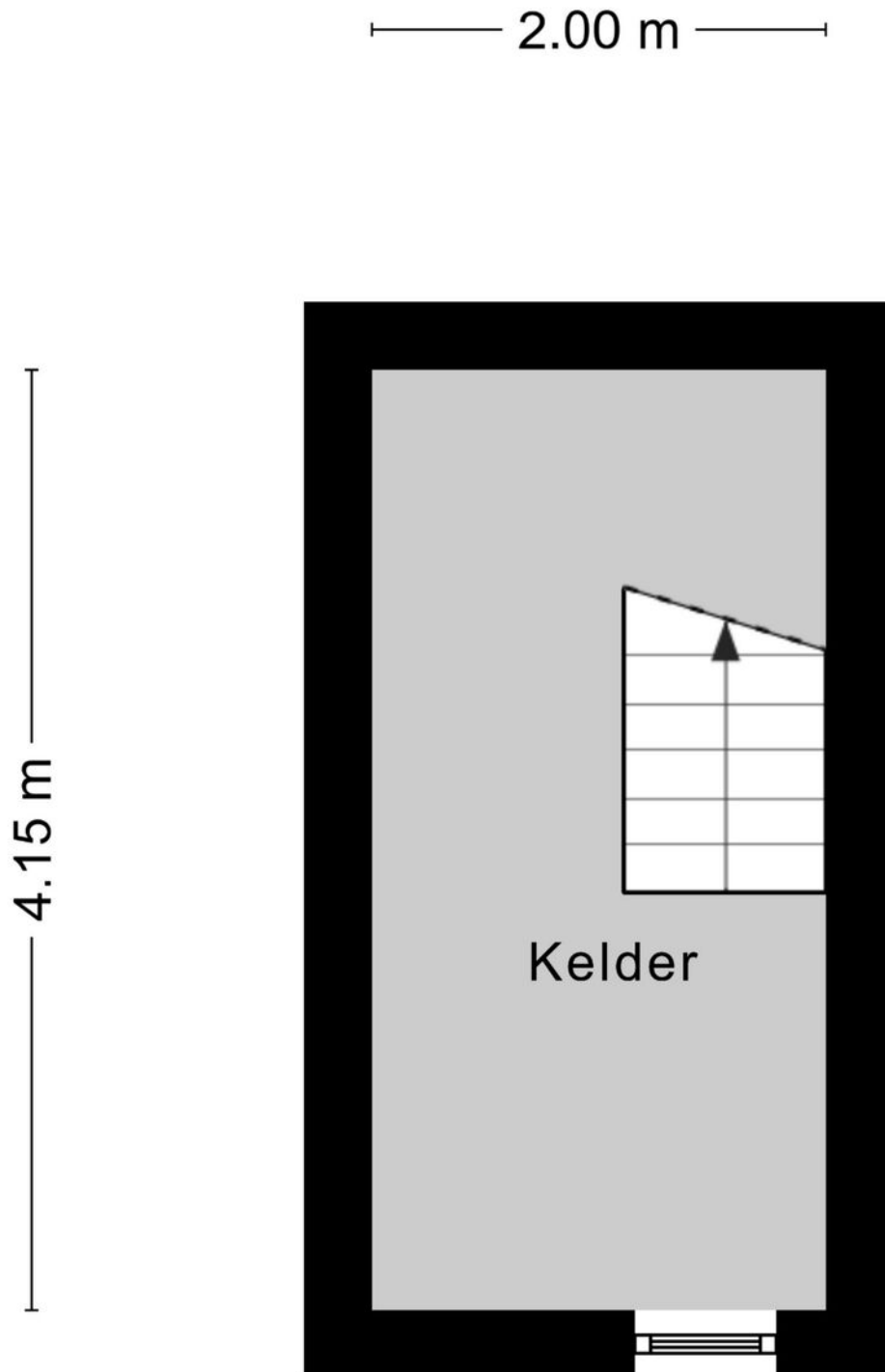




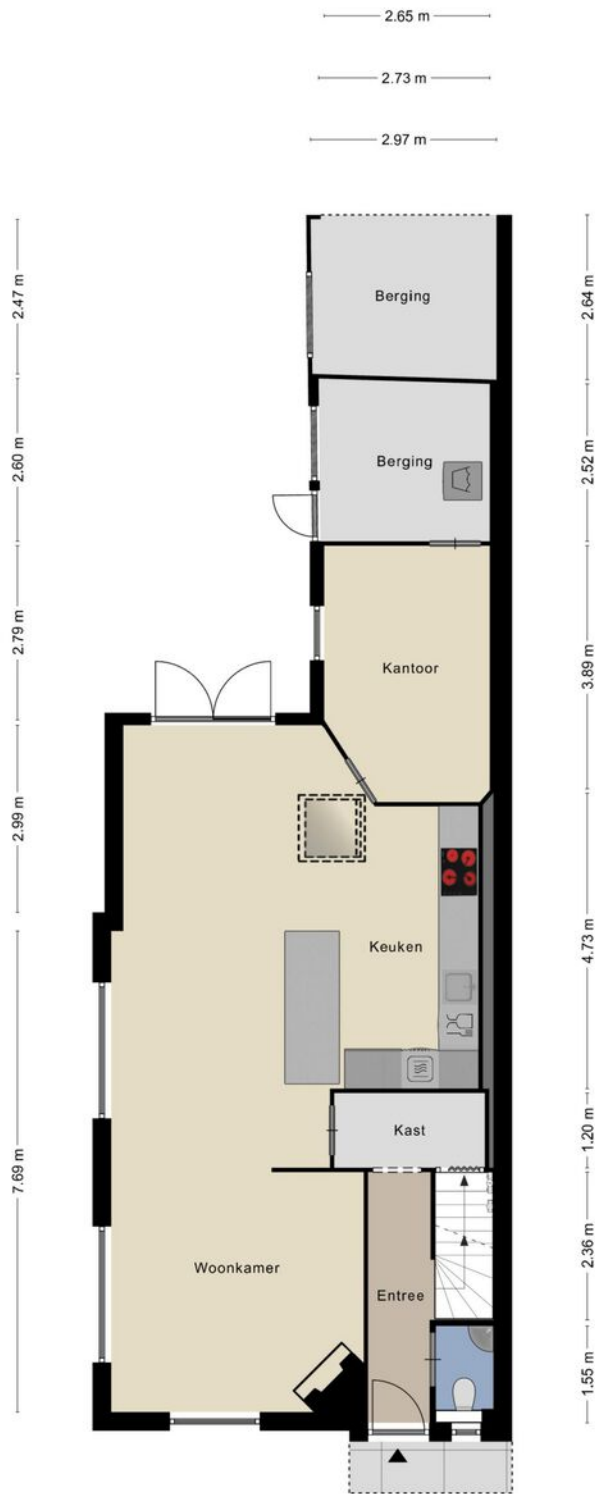




# Plattegronden



# Plattegronden



4.04 m 0.98 m 0.92 m

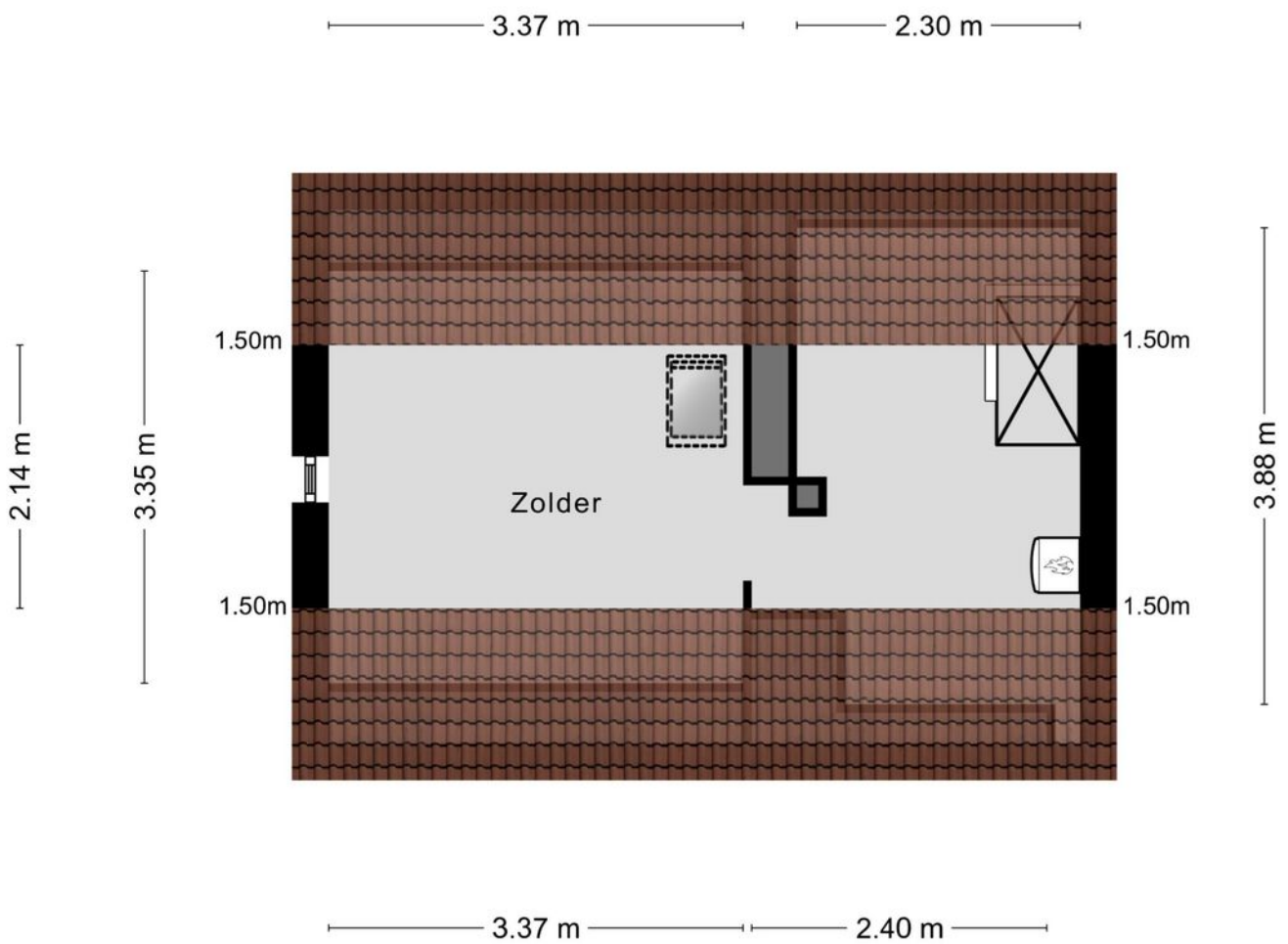
3.50 m 2.41 m

6.11 m

# Plattegronden

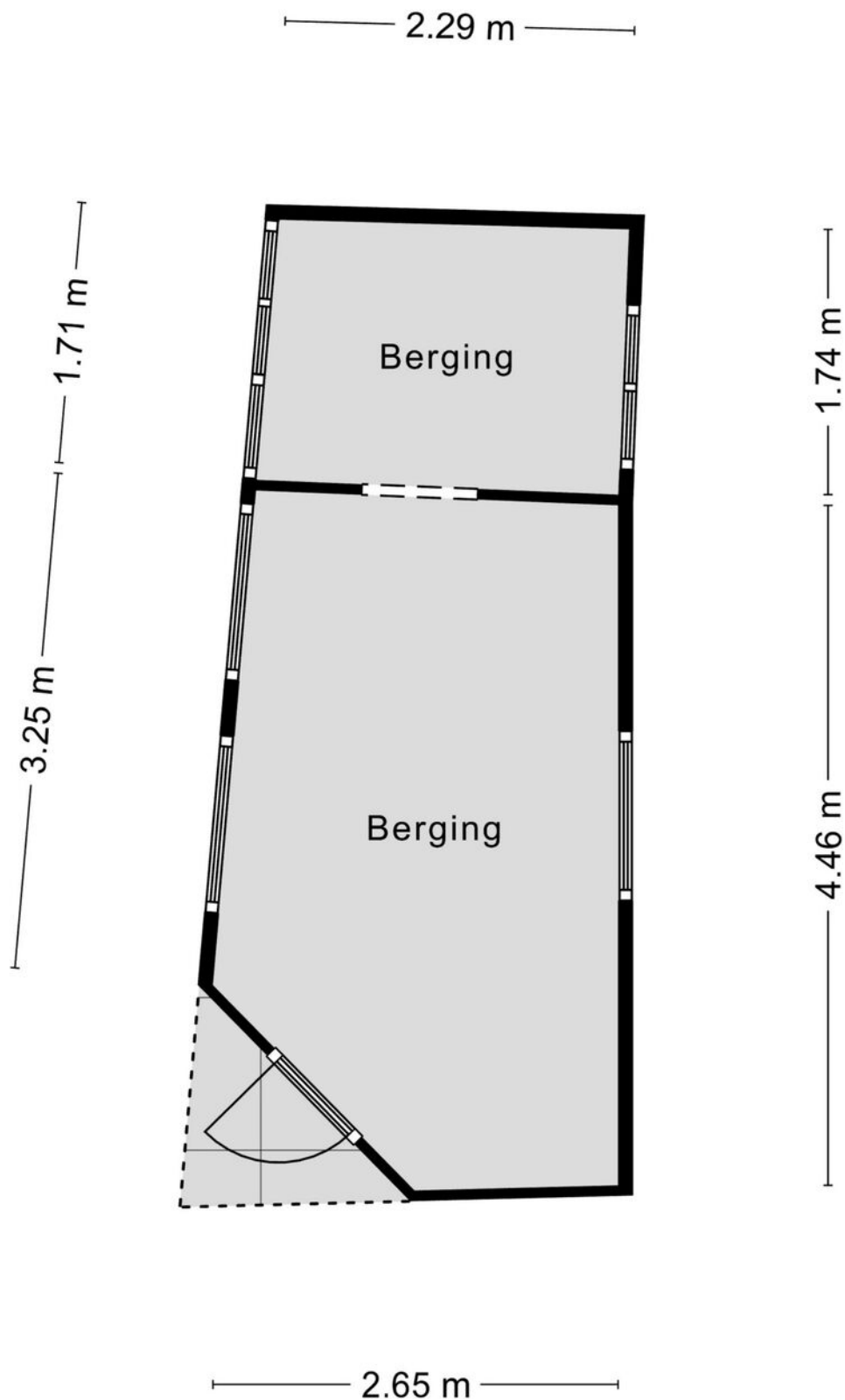


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heelsumseweg 51

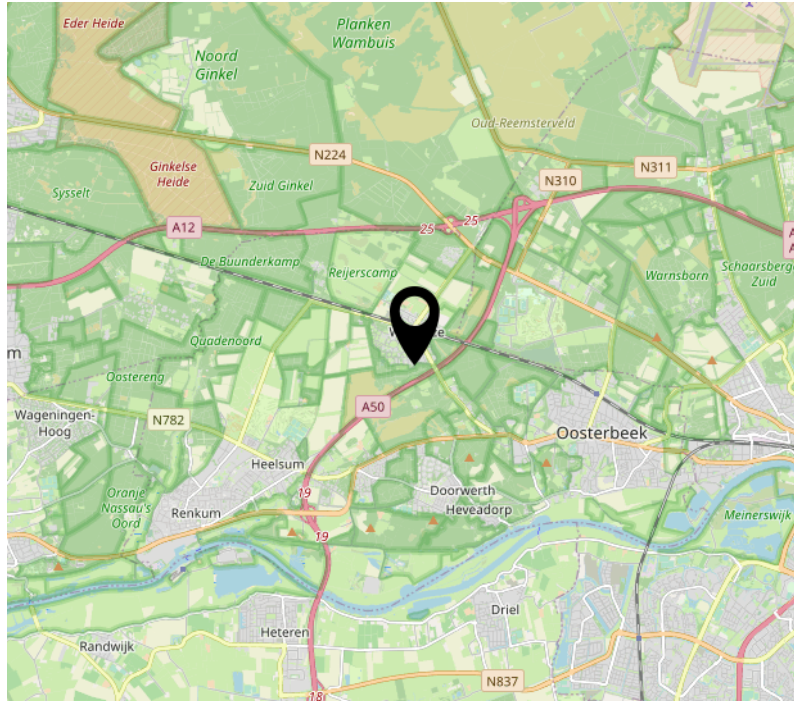
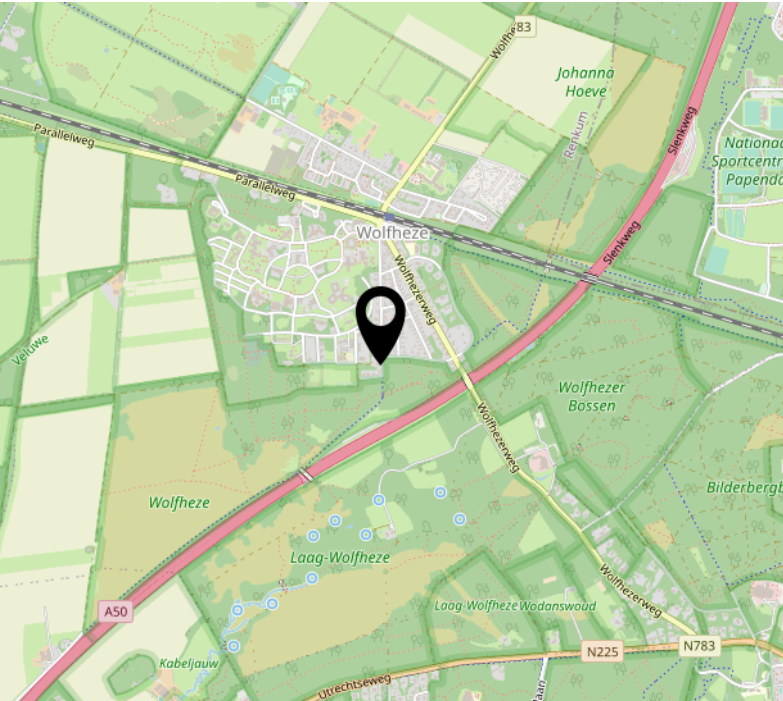
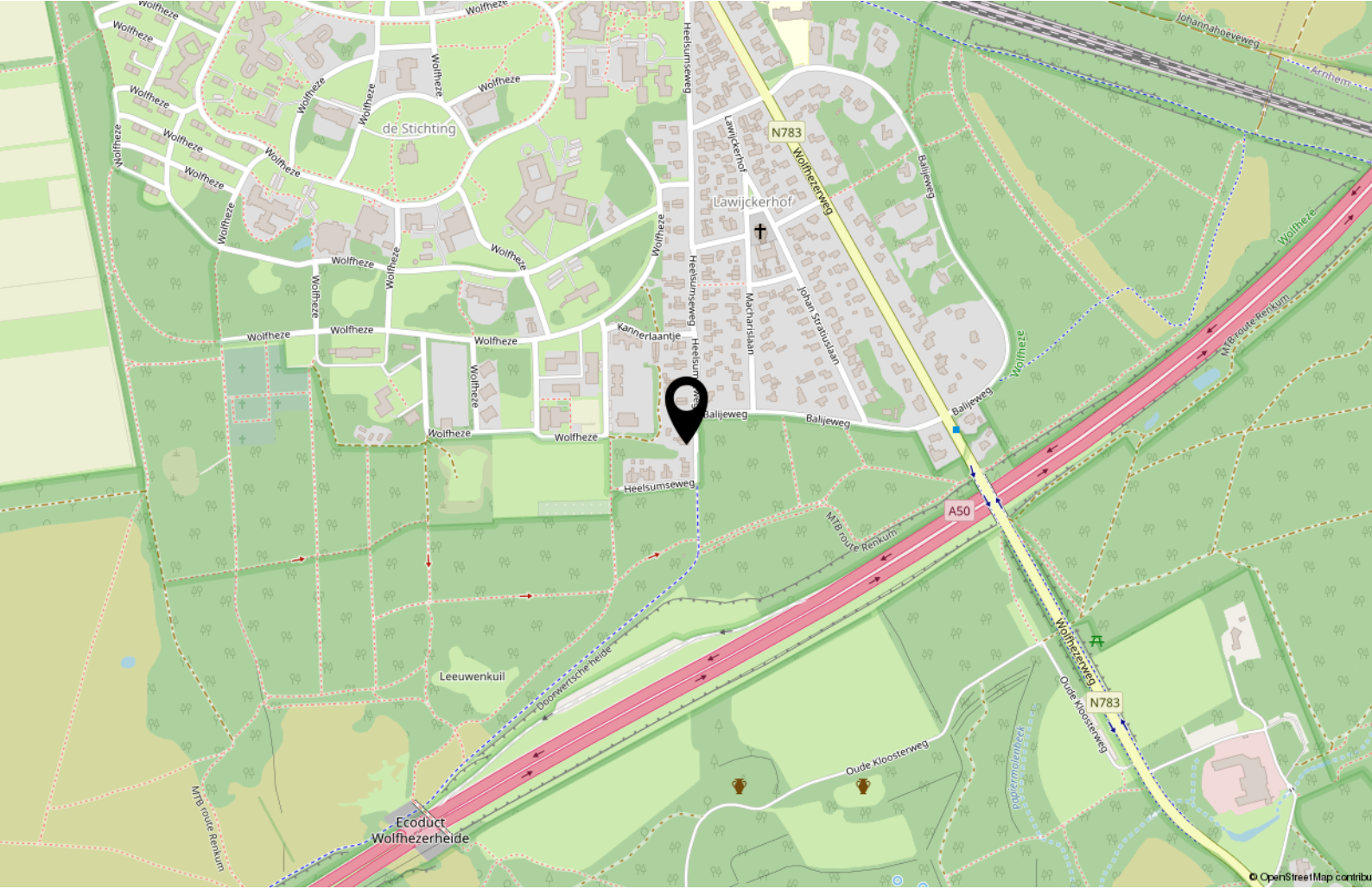


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doorwerth</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 474</p>	
---	--	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart





# Interesse?



Utrechtseweg 164 d  
6862 AT OOSTERBEEK

026-2600010  
[info@vangelremakelaardij.nl](mailto:info@vangelremakelaardij.nl)  
[vangelremakelaardij.nl/](http://vangelremakelaardij.nl/)