



**Van Gelre**  
MAKELAARDIJ



OOSTERBEEK  
Emmastraat 17

# Omschrijving

Karakteristiek, volledig gerenoveerd helft van dubbel woonhuis met fraaie tuin, stenen schuur met berging en parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze woning uit de jaren '30 werd zeer smaakvol gerenoveerd waarbij de authentieke details behouden zijn gebleven. Het geheel werd ook op professionele wijze verduurzaamd en mag goed geïsoleerd genoemd worden. In 2019 werd het huis voorzien van zonnepanelen en in 2023 van een warmtepomp (hybride). Kortom; hier koopt u een authentieke woning met een karakteristieke uitstraling en het gemak en het comfort van deze tijd! De vrijstaande schuur is in gebruik als schuur en kantoorruimte.

De ideale ligging op loopafstand van het centrum van Oosterbeek, de bossen, Park bato'swijk en de uiterwaarden van de Rijn maken het plaatje compleet. U kunt in deze omgeving eindeloos wandelen en fietsen. De bereikbaarheid is uitstekend te noemen! Daarnaast liggen in de direct omgeving alle nodige dagelijkse voorzieningen zoals winkels, (basis)scholen, kinderopvang, sportaccommodaties en ga zo maar door. Een werkelijk unieke en complete woonomgeving...

Maatvoering:

Branchebrede meetinstructie (BBMI): 140 m<sup>2</sup>

Kantoor buiten: 6.7 m<sup>2</sup>

Schuuroppervlakte: 10 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte (GO) ca. 114 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 240 m<sup>2</sup>

De meterkast is geschikt gemaakt voor het aanleggen van een laadunit bij de parkeerplaats.

Kelder:

Provisieruimte op stahoogte.

Begane grond:

Entree, lichte hal met trapopgang, toilet, ruime uitgebouwde woonkamer met visgraatvloer, gashaard met schouw, daklicht en openslaande deuren naar de achtertuin, dichte keuken met een scala aan vernieuwde inbouwapparatuur (o.a. extra brede inductiekookplaat met dubbele oven, vaatwasser, Quooker en deur naar bijkeuken met toegang tot de tuin.

1e Verdieping:

Royale overloop, drie slaapkamers, moderne badkamer uit 2019 met o.a. inloopdouche, wastafelmeubel en 2e (Aquaclean) toilet. Aparte bergruimte met wasmachineaansluiting.

2e Verdieping:

Vaste trap naar ruime bergzolder.

Overige informatie:

informatie:

- Zonnepanelen aanwezig
- Volledig dubbel glas en deels triple glas (voorzijde beneden)
- Zonneschermbaan voor- en zijzijde
- Warmtepomp en CV-ketel uit 2023 / eigendom (Remeha)
- Schilderwerk binnen en buiten 2020
- Voorzien van Aquacell waterontharder
- Op korte afstand van diverse basisscholen gelegen
- Energielabel is aangevraagd. Verwacht label B of C.







































































































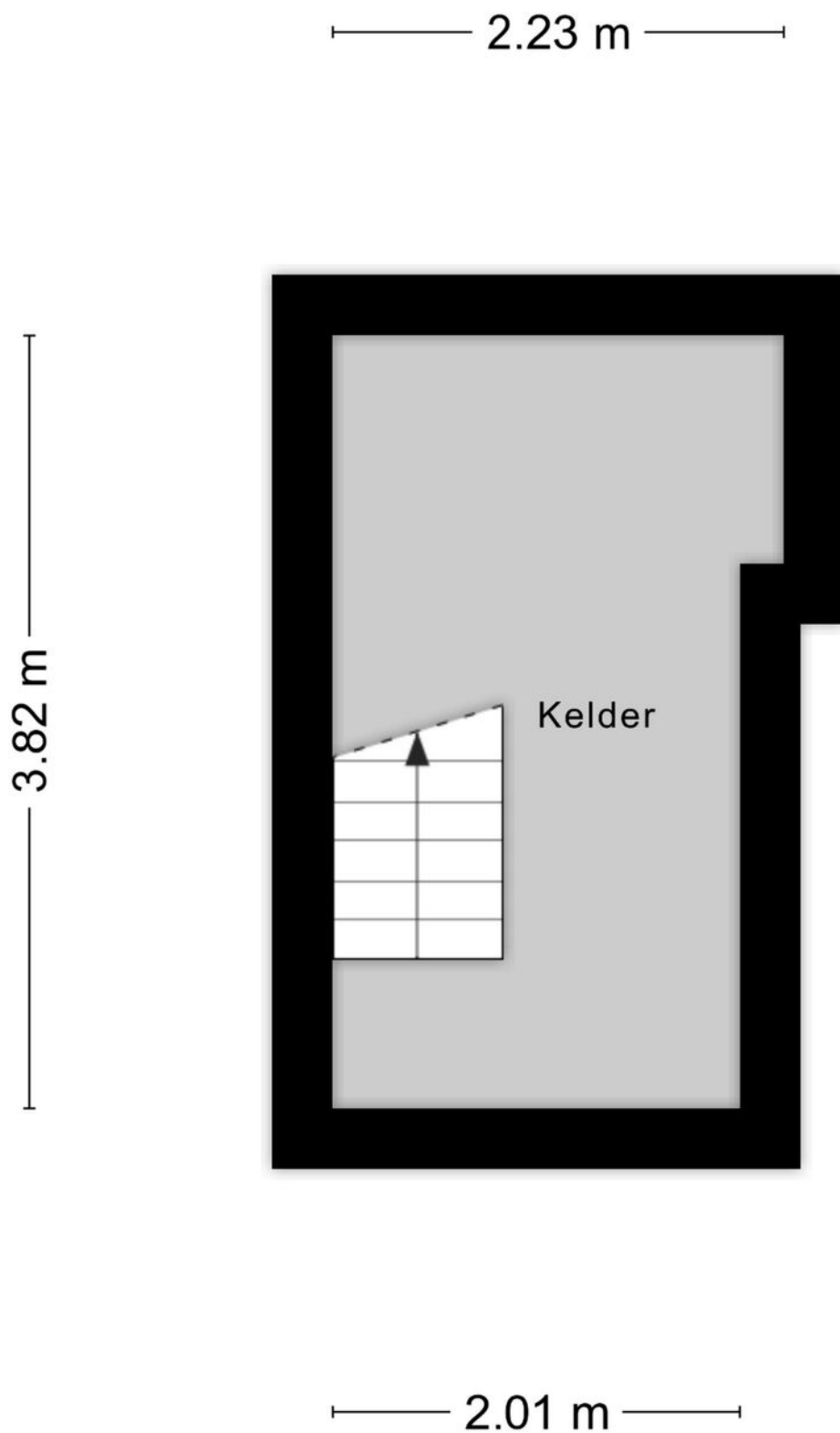






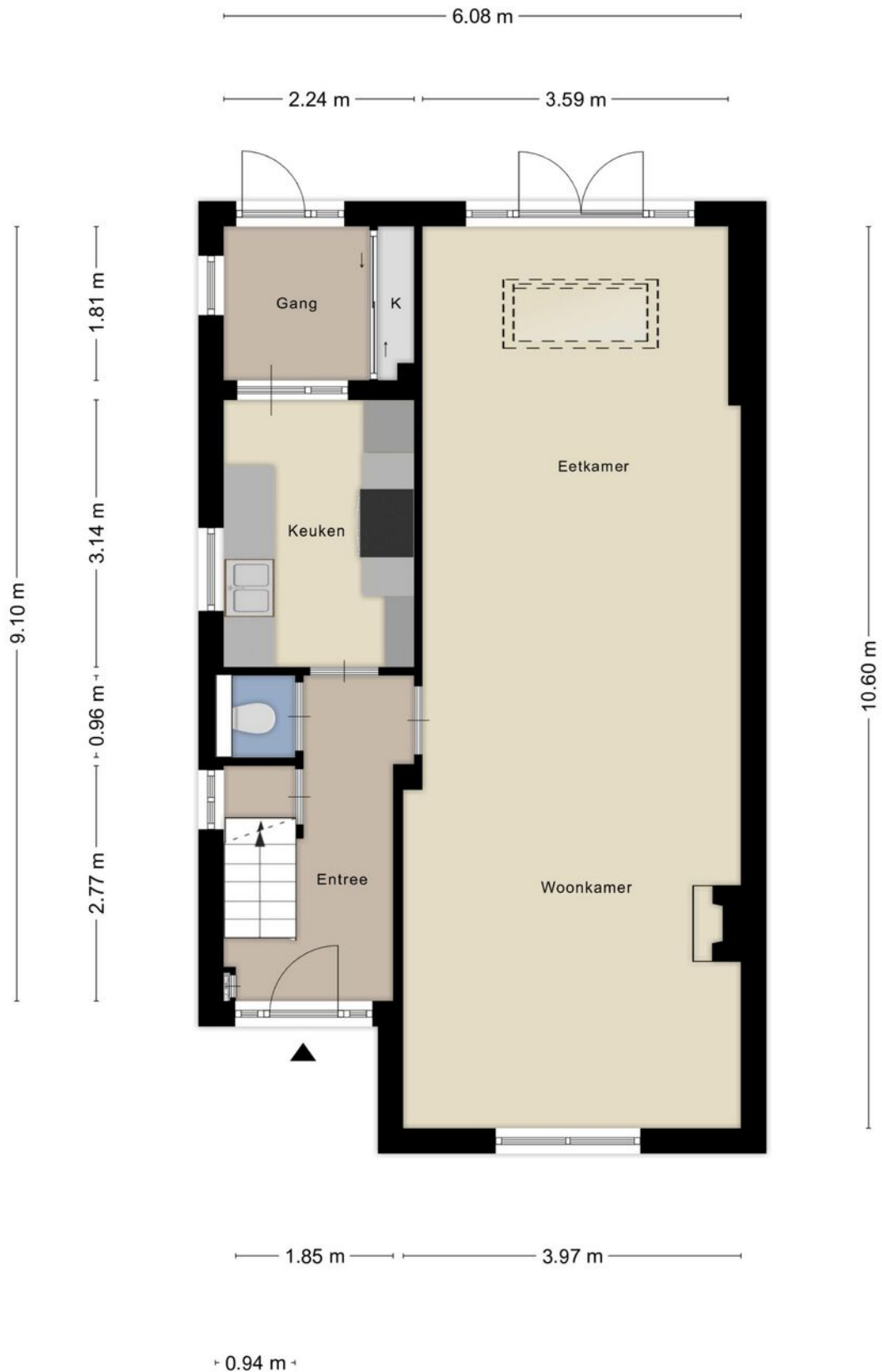


# Plattegronden





# Plattegronden



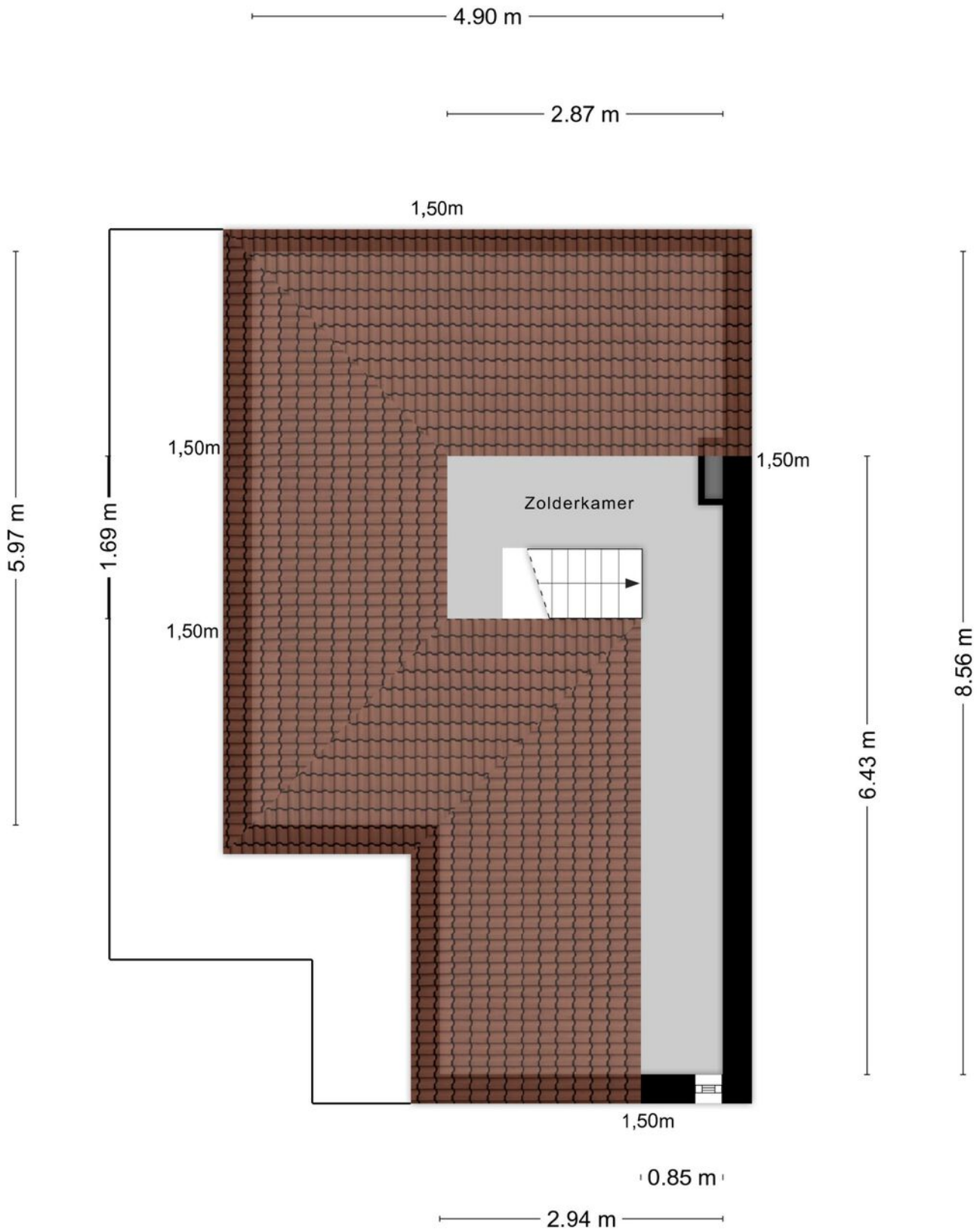


# Plattegronden



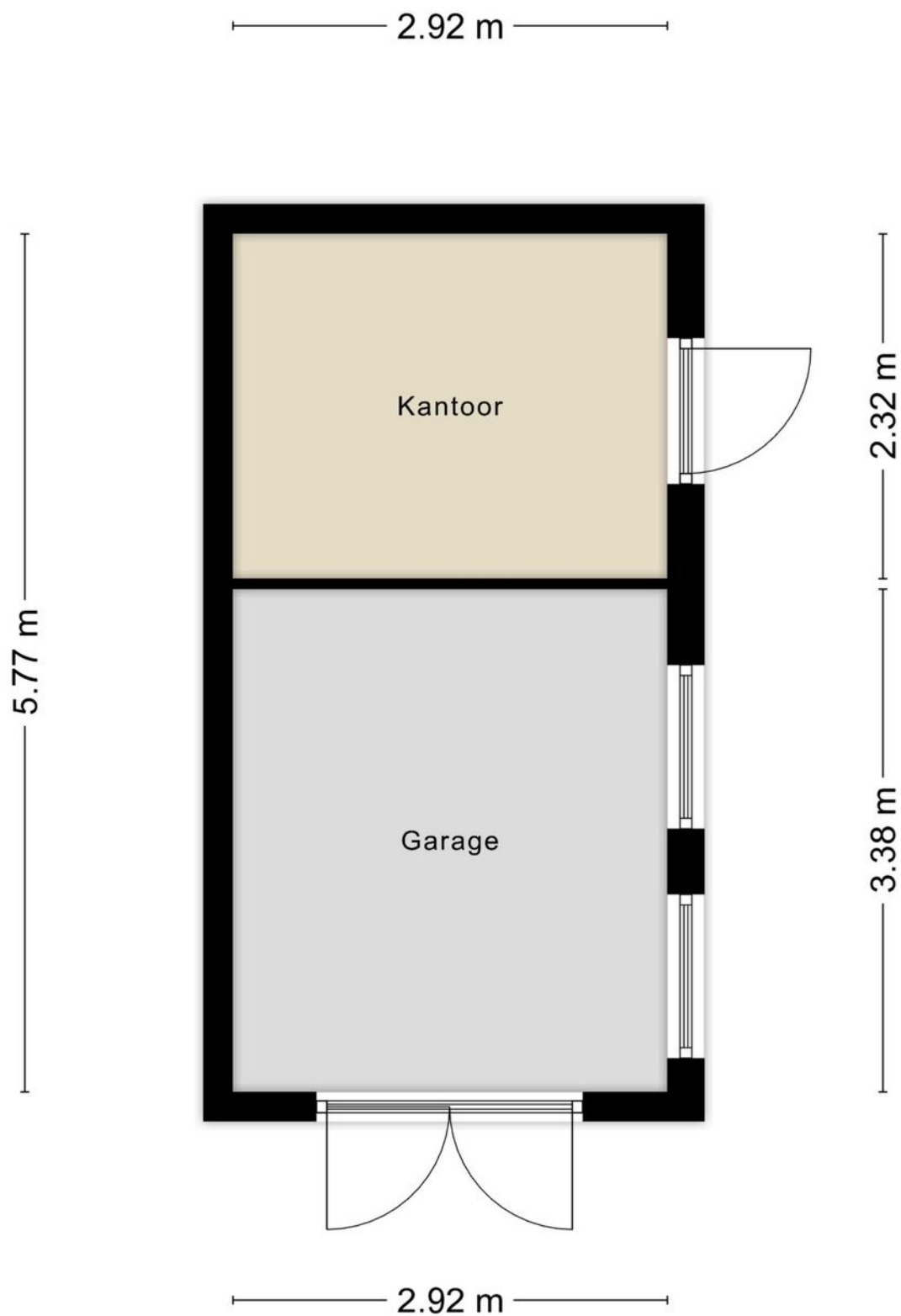


# Plattegronden





# Plattegronden





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: EMS17



0 5 10 15 20 25m

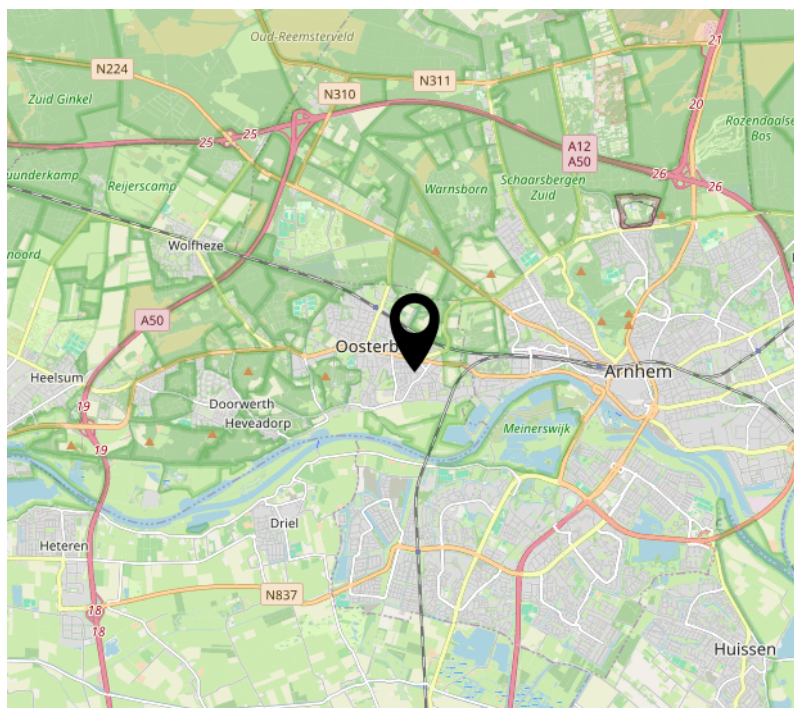
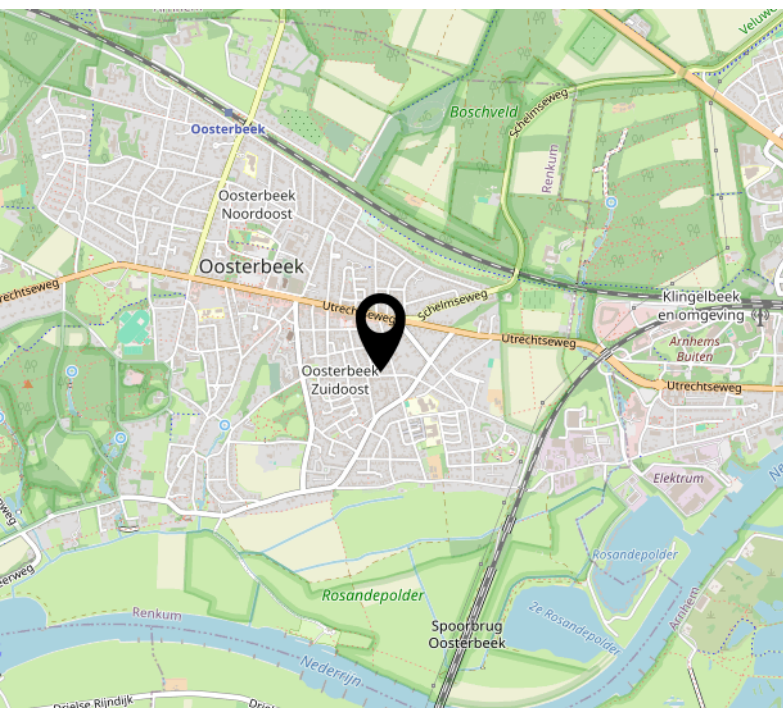
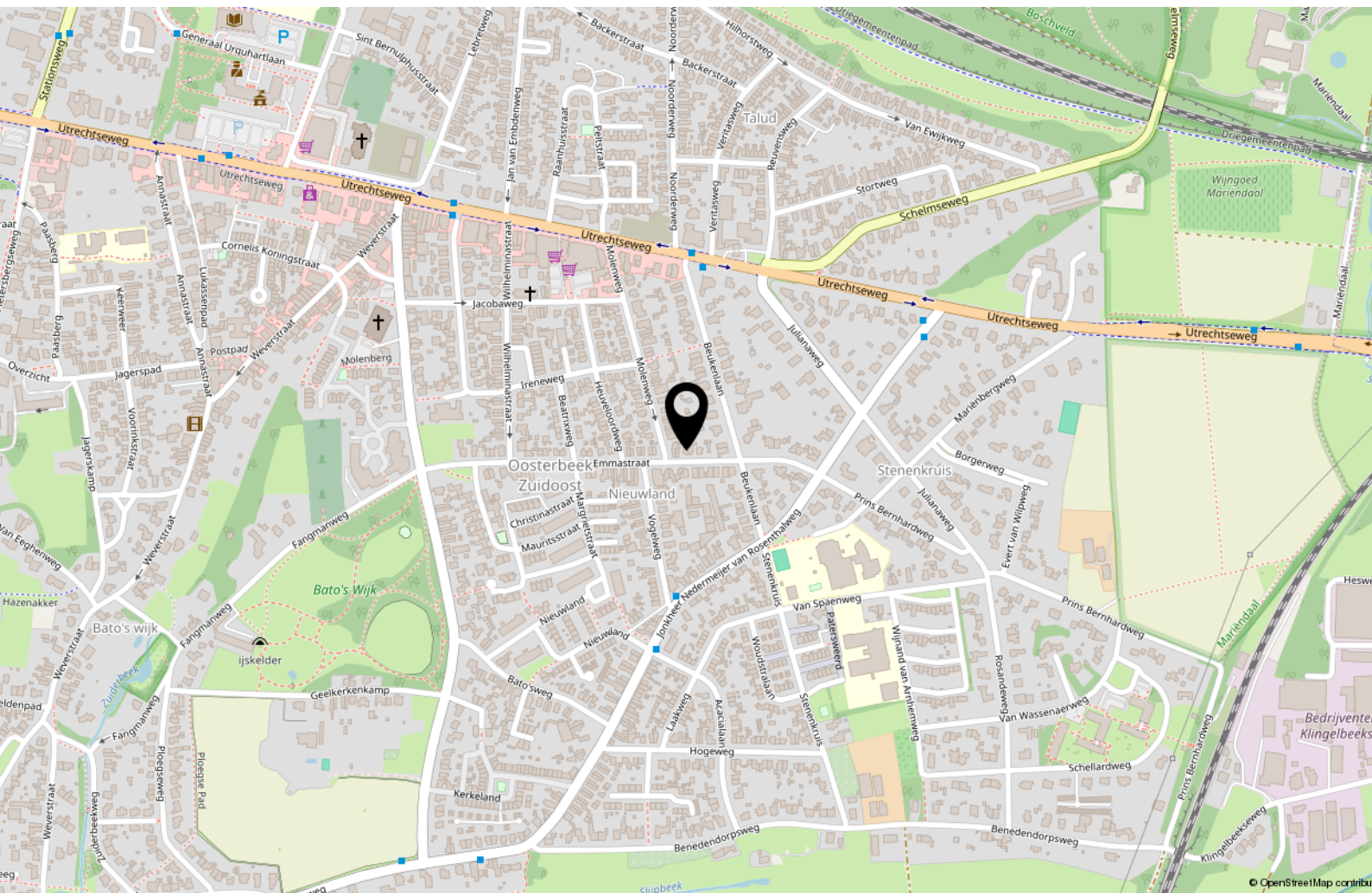
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oosterbeek	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4484	
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2022  
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.



# 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/)