

TE KOOP



Limburgsingel 77, Arnhem

Vraagprijs € 399.000 k.k.

Van Waarde Makelaars &
Taxateurs

085 800 0785
www.vanwaardemakelaars.nl
info@vanwaardemakelaars.nl

 **Van Waarde**
Makelaars & Taxateurs



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
109 m²

Perceeloppervlakte
145 m²

Inhoud
378 m³

Energie label
A

Omschrijving

Instapklare tussenwoning met energielabel A, moderne afwerking en vier slaapkamers

Welkom in deze verrassend ruime en instapklare tussenwoning in De Laar-Oost in Arnhem. Met bijna 110 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een moderne afwerking en een onderhoudsvriendelijke tuin is dit een huis waar je zó je eigen plek van maakt. De lichte woon-eetkamer met moderne schuifpui zorgt direct voor een prettig binnen-buitengevoel, terwijl de open keuken, nette badkamer en ruime tweede verdieping het plaatje compleet maken. Een fijne woning voor gezinnen, maar zeker ook voor stellen die extra ruimte zoeken om te wonen, werken en leven.

De woning ligt aan een rustige straat in een kindvriendelijke buurt, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkelcentrum Oostburgwal, de woonboulevard en meerdere basisscholen liggen vlakbij. Voor ontspanning zijn het Jubileumpark en de Rijkerswoerdse Plassen ideaal om te wandelen, te spelen of te zwemmen. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed: het gezellige centrum van Arnhem is prima met de fiets bereikbaar en ook het nabijgelegen centrum van Elst ligt binnen handbereik. Een locatie waar rust, gemak en levendigheid mooi samenkomen.

Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe prettig je hier kunt wonen!

Indeling

Begane grond

Bij aankomst merk je het meteen: hier kom je gewoon prettig thuis. Je parkeert comfortabel op je eigen oprit, wel zo makkelijk na een werkdag of met boodschappen en kinderen. Via de hal stap je de woning binnen. Hier vind je ook het toilet met fonteintje.

Loop je door naar de woon-eetkamer, dan valt direct op hoeveel daglicht hier binnenkomt. De moderne schuifpui aan de achterzijde haalt buiten echt naar binnen en zorgt in elk seizoen voor een heerlijk lichte sfeer. Of het nu hartje zomer is of een zonnige winterdag, dit is zo'n ruimte waar je graag bent. Dankzij de tegelvloer en de rustige afwerking kun je deze kamer bovendien eenvoudig naar eigen smaak inrichten en stylen.

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken. Deze moderne, greeploze keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur. Daarbij is er volop opbergruimte.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van prettig formaat en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en hebben een fijne, neutrale basis. Of je nu kamers nodig hebt voor kinderen, logees, een kleedruimte of een thuiswerkplek: je kunt hier alle kanten op en alles is in een handomdraai naar eigen smaak in te richten.

De badkamer is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld. Je beschikt hier over een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een designradiator, voldoende opbergruimte én een toilet. Een comfortabele ruimte waar de dag goed begint en ontspannen eindigt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens extra veel gebruiksmogelijkheden. Hier bevindt zich de ruime vierde slaapkamer van de woning: een volwaardige kamer die zich ook uitstekend leent als thuiswerkplek, hobbyruimte of rustige master bedroom. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, waardoor deze verdieping niet alleen ruim, maar ook bijzonder praktisch is.

Tuin

De achtertuin is zeer onderhoudsvriendelijk aangelegd en daardoor ideaal voor wie vooral van de zon wil genieten en niet elk weekend wil tuinieren. Het betegelde terras biedt volop ruimte om een gezellige zithoek en eettafel neer te zetten. Achter in de tuin staat een berging voor fietsen en spullen, en via het poortje aan de achterzijde heb je een handige achterom.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Voorzien van zonnepanelen
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Vier volwaardige slaapkamers
- Lichte woon-eetkamer met schuifpui naar de tuin
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel

- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij voorzieningen

ENGLISH VERSION

Move-in ready mid-terrace home with energy label A, modern finish and four bedrooms

Welcome to this surprisingly spacious and move-in ready mid-terrace home located in De Laar-Oost in Arnhem. With nearly 110 m² of living space, four bedrooms, a modern finish and a low-maintenance garden, this is a home where you can easily make your own place. The bright living and dining room with modern sliding doors creates a pleasant indoor-outdoor connection, while the open-plan kitchen, well-maintained bathroom and spacious second floor complete the picture. A comfortable home for families, but certainly also for couples looking for extra space to live, work and relax.

The property is situated on a quiet street in a child-friendly neighbourhood, with all daily amenities nearby. Oostburgwal shopping centre, the retail park and several primary schools are located close by. For relaxation and recreation, Jubileumpark and the Rijkerswoerdse Plassen are ideal for walking, playing or swimming. Accessibility is also excellent: the vibrant city centre of Arnhem is easily reachable by bike, and the nearby centre of Elst is also within easy reach. A location where tranquillity, convenience and liveliness come together nicely.

Schedule a viewing soon and experience for yourself how pleasant living here can be.

Layout

Ground floor

Upon arrival you immediately notice the comfortable atmosphere. You can conveniently park on your private driveway, which is especially practical after a day at work or when arriving home with groceries and children. You enter the house through the hallway, where you will also find the toilet with washbasin. Walking into the living and dining room, the abundance of natural daylight















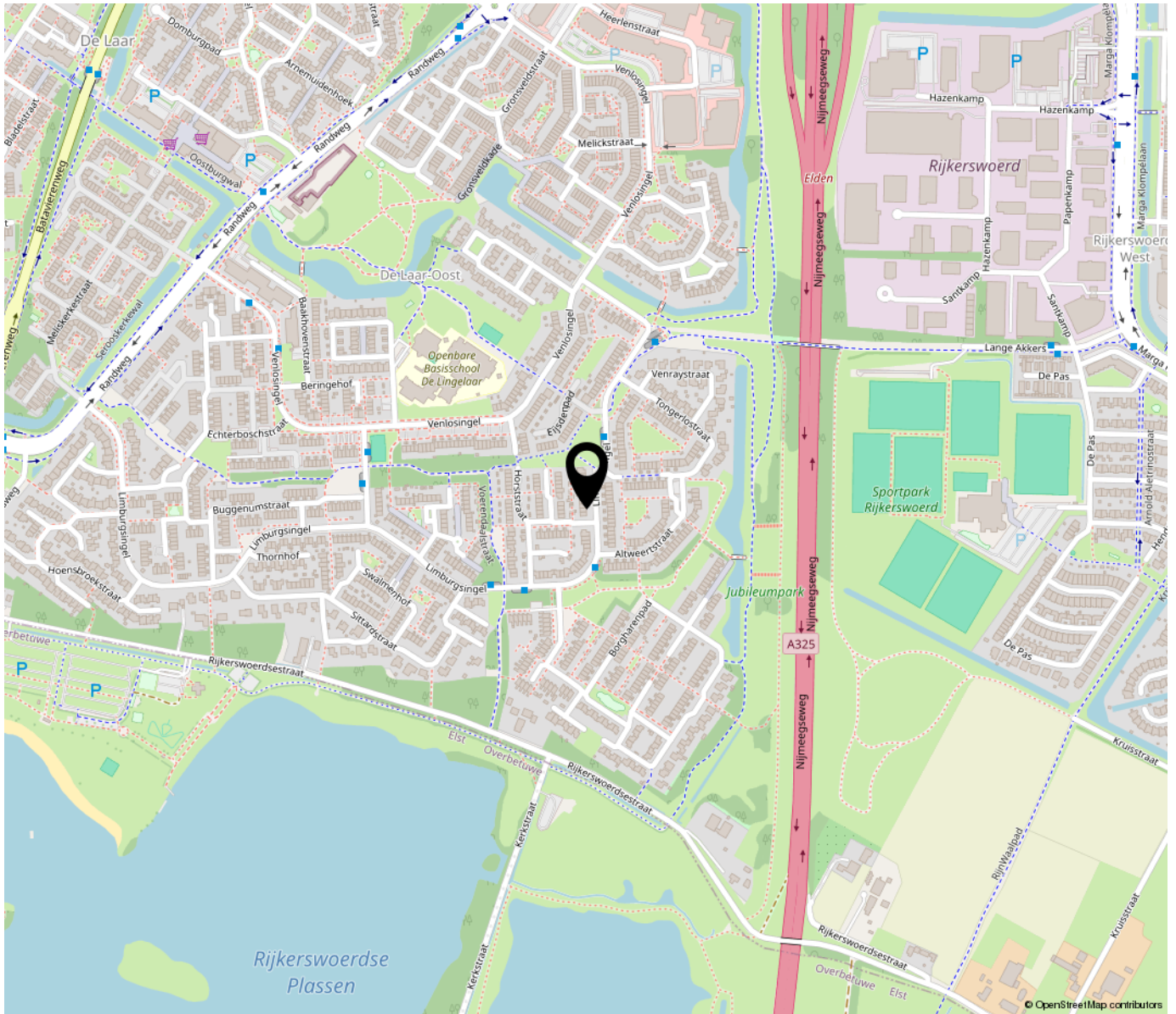






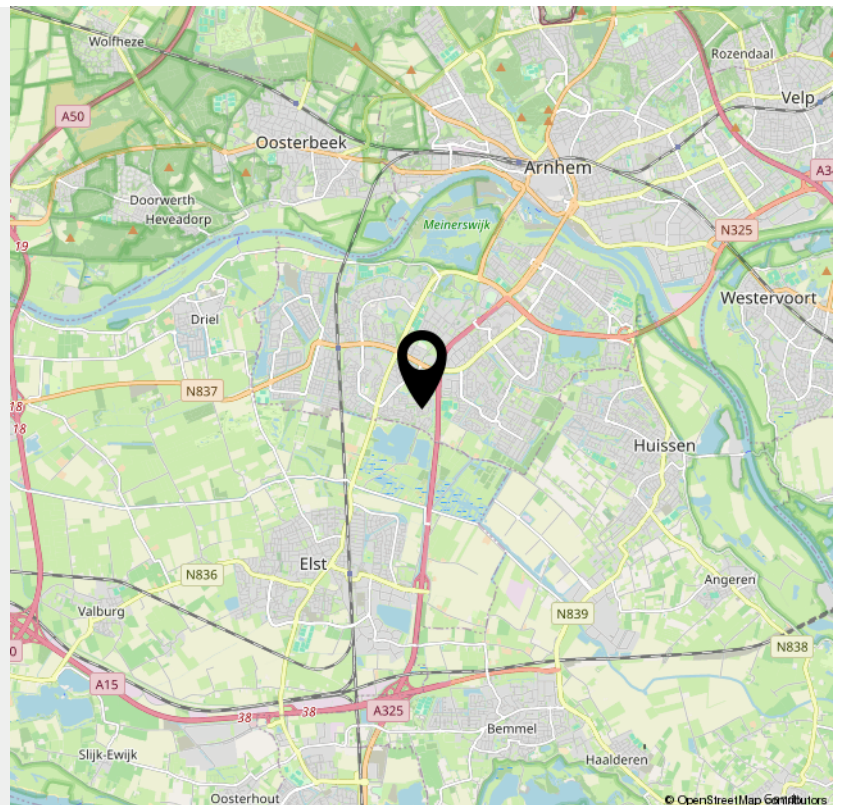






**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Tegels	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus			X	
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Waarde Makelaars &
Taxateurs

085 800 0785
www.vanwaardemakelaars.nl
info@vanwaardemakelaars.nl

 **Van Waarde**
Makelaars & Taxateurs