

VIOTTA STRAAT 7 ARNHEM

Gelegen op gewilde en fraaie locatie in de groene wijk 't Cranevelt; volgens de NOS de beste buurt van Nederland. Deze wijk wordt omringd door prachtige bossen en diverse natuurgebieden, nabij Burgers' Zoo, het Nederlands Openluchtmuseum, multifunctioneel sportpark en de parken Sonsbeek en Zypendaal.





Viottastraat te Arnhem

De woning is gesitueerd in de zeer courante, bosrijke omgeving, vooroorlogse woonwijk 't Cranenvelt'.

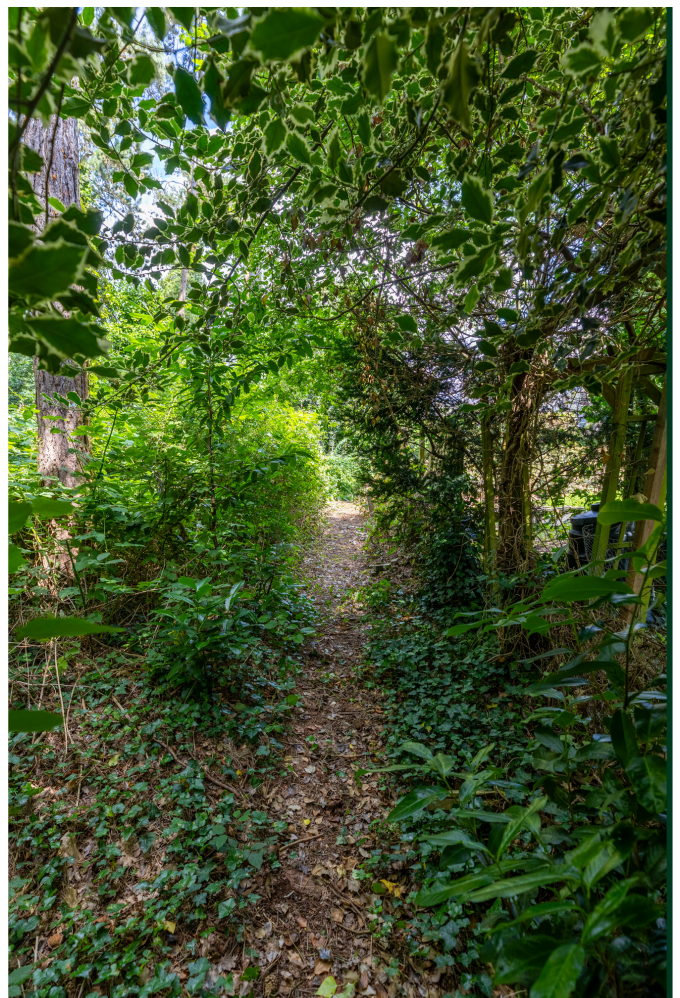
Het betreft een ruim opgezette 60'er jaren woonbuurt met royale woonhuizen. Een wijk met een eigen identiteit.

Het betreft een bijzonder groene omgeving. Park De Hoge Veluwe, Koninklijke Burgers Zoo, Nederlands Openluchtmuseum en Landgoed Warnsborn zijn op korte afstand gelegen evenals Sportparken De Bakenberg waar voetbalclub SML en hockeyclub Upward gevestigd zijn en sportpark 't Cranevelt op 500m. afstand met voetbalclub VDZ alsmede diverse tennisbanen, evenals de supermarkt, divers winkelaanbod en de buurtbakker. Er zijn verschillende scholen, alsmede het stadscentrum van Arnhem en uitvalswegen naar snelwegen A12 & A50 zijn op korte afstand. Topklinisch ziekenhuis Rijnstate bevindt zich op loopafstand.

De wijk grenst aan Alteveer gelegen tussen de parken Sonsbeek, Zypendaal en Klarenbeek en de Schelmseweg, met aan de overzijde Burgers' Zoo en het Nederlands Openluchtmuseum. Er zijn 2 kleine winkelcentra, waar ook zorgvoorzieningen te vinden zijn (Beethovenlaan en Oremusplein). In de wijk zijn bovendien voldoende kinderopvang en basisscholen; de scholen allemaal in 't Cranevelt. Speelgelegenheid is er in de natuurlijke omgeving van de wijk in overvloed.

Bijzonderheden:

- Keuken, toiletruimte & badkamer en algehele renovatie in 2017;
- Dakkapel loodslabben, bitumen, afvoer vernieuwd 2022;
- Groep toegevoegd als voorbereiding op zonnepanelen;
- Plafond en stucwerk grote slaapkamer vernieuwd 2024;
- Nagenoeg geheel v.v. van isolerende beglazing;
- Dakisolatie & spouwmuurisolatie;
- Energielabel C.
- NEN 2580 Meetrapport aanwezig.





Begane grond

Overdekte entree, vestibule met meterkast, brede hal met trapkast, goed bemeten inpandige berging/bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur en buitendeur, toiletruimte met vrijhangend toilet, fonteintje, spiegelkast en marmeren betegeling. Dichte keuken in U-opstelling v.v. vaatwasser, afzuigschouw, koelkast, inductiekooplant en composieten werkblad. Tuingerichte woonkamer met zicht op groen, van 24 m² met visgraat parketvloer v.v. vloerverwarming, inbouwkast en tuindeur.



1e verdieping

Royale overloop met kastruimte en toegangsdeur naar loggia, toegang tot een 3-tal slaapkamers, de grootse is v.v. een vaste kast en wastafel. De kleinste kamer heeft eveneens een toegangsdeur naar de loggia. Gemoderniseerde badkamer met ligbad, inloopdouche, badkamermeubel en 2e toilet. In dezelfde marmeren tegelwerk uitgevoerd als het toilet.



2e verdieping:

Overloop met bergruimte, slaapkamers 4 & 5 met een kunststof dakkapel en bergruimte. De grootse slaapkamer heeft een bergkast met cv-opstelling en een wastafel.







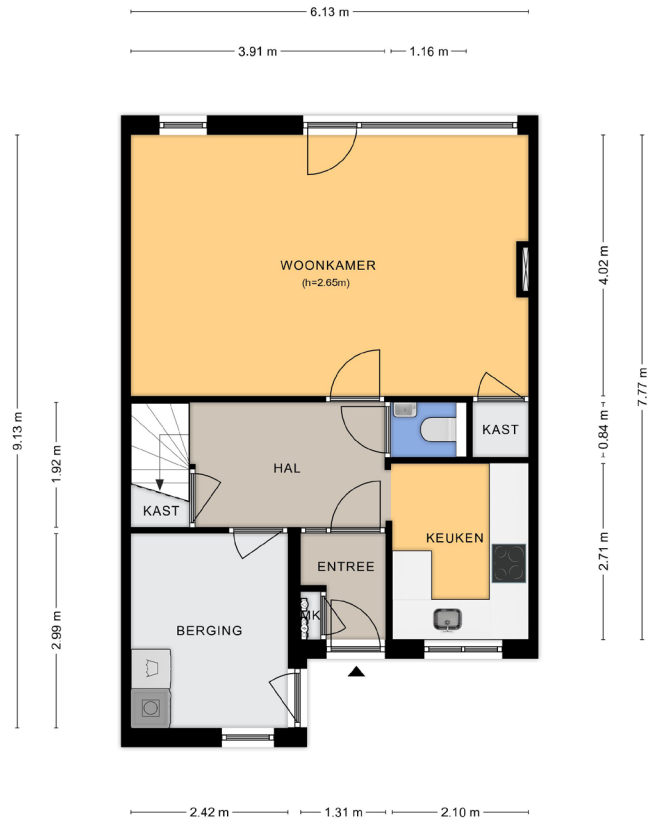


Tuin

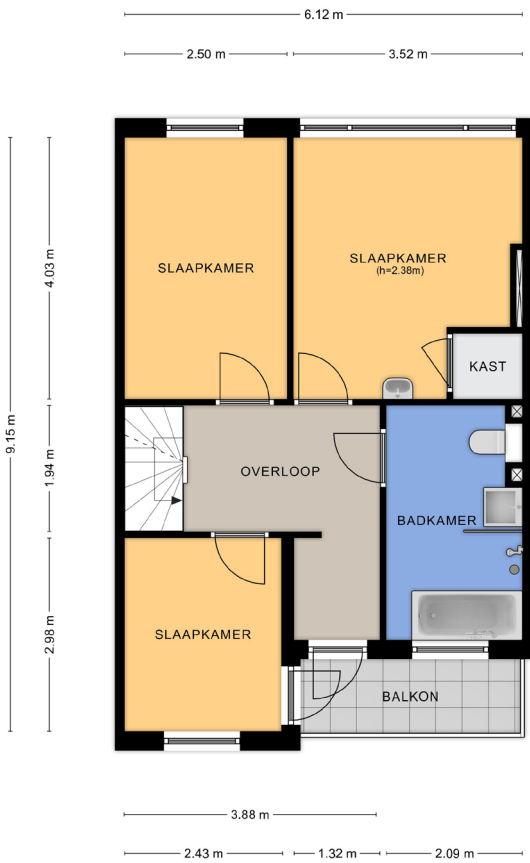
Voortuin, diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten met achteringang grenzend aan openbaar groen. Er is geen direct zicht op bebouwing. Er kan onbetaald en vergunningsvrij vóór de deur worden geparkeerd.



BEGANE GROND



1^e VERDIEPING



2^e VERDIEPING



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
ELEKTRISCHE INSTALLATIES			
Mechanische ventilatie	x		
Deurbel	x		
BEVEILIGING			
Rookmelders	x		
Koolmonoxidemelders	x		
VERWARMING EN INSTALLATIES			
CV-installatie met toebehoren	x		x
Boiler / Quooker	x		
RAAMATTRIBUTEN			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
VLOERBEDEKKING			
Vloerbedekking/laminaat	x		
Parketvloer/houten vloerdelen	x		
KEUKEN			
Keukenblok met kasten	x		
Koelkast	x		
Afwasmachine	x		
Oven/fornuis	x		
Afzuigschouw	x		
Overige keukenapparatuur	x		
Inductiekookplaat	x		
SANITAIR			
Wastafel en planchet	x		
Toiletrolhouder		x	
Badkameraccessoires	x		
Spiegels	x		
TUIN			
Beplanting	x		
Kasten/schappen in berging		x	
OBJECTEN EXTERIEUR			
Buitenverlichting	x		
Brievenbus	x		
Tuinmeubels		x	
ALGEMEEN			
Kelderschappen, losse gaan mee	x	in overleg	
Vast bureau	x		
Binnenlampen, graag in overleg		x	
Kapstok	x		

KENMERKEN

Viottastraat 7, Arnhem

Woonoppervlakte:	132 m ²
Perceeloppervlakte:	75 m ²
Inhoud:	438 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m ²
Aantal kamers:	6 (5 slaapkamers)
Voorzieningen:	Dakraam, mechanische ventilatie, rookkanaal en glasvezel
Isolatie:	grotendeels isolerende beglazing, spouwmuurisolatie, dakisolatie en gedeeltelijk vloerisolatie.
Energielabel:	C
Energievoorschot:	Verbruik 1100 m ³ & 4900 kwh per jaar
CV-ketel:	HR Vaillant 2013 eigendom
Hoofdtuin:	Zuidwesten
Parkeren:	Gratis en vergunningsvrij
WOZ-waarde:	€ 456.000,-
Publiekrechtelijke bijzonderheden:	Woonbestemming
Dichtstbijzijnde supermarkt:	COOP Alteveer
Dichtstbijzijnde bakker:	Bakkerij Hilvers
Dichtstbijzijnde winkelcentrum:	Winkelcentrum Beethovenlaan

Alle gegevens in deze brochure zijn met zorg samengesteld, doch m.b.t. de juistheid van deze gegevens kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Diane Audrey Bell
Meester Register
Makelaar / Taxateur o.z.



Marc Visser
Adviseur woningmakelaardij
ARMT / erkend financieel adviseur

Hertogstraat 31 | 6881 ML Velp | telefoon 026 4450 818

info@bellmakelaardij.nl | www.bellmakelaardij.nl