



Tooropstraat 42, 6813 KT Arnhem

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Wat een mooi en bijzonder huis is dit zeg! Door de fraaie uitbouw is er ook beneden een hele mooie speelse ruimte ontstaan. De uitbouw is door een architect ontworpen, dat zie én voel je. Dit uitgebouwd helft van een dubbel woonhuis met een woonoppervlakte van 201 m² is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 683 m². Het huis is voorzien van een ruime zonnige woonkamer, een royale luxe woonkeuken, atelier-/werkruimte, keurig sanitair, 4 mooie slaapkamers en een circa 32 meter diepe zonnige tuin.

Ook de ligging is fantastisch! Deze helft van een dubbel is gelegen in een zeer gewilde wijk in Arnhem-Noord. De wijk Sterrenberg is gelegen bij de bossen van het landgoed Zijpendaal en Het Geldersch Landschap. In de directe nabijheid van openbaar vervoer en op loop-/fietsafstand van het Centrum Arnhem en het centraal station. Het is een ruime, gezellige woonwijk met brede lanen en oude bomen. Daardoor zeer gewild, rustig en voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, vier basisscholen, twee kinderdagverblijven op loopafstand, twee buslijnen naar het stadscentrum en het station. Uitvalswegen zoals de A12 en A50 zijn goed te bereiken. Wonen in deze wijken is genieten van de prachtige Veluwe natuur, landgoederen en stadse cultuur van uiteenlopende musea (o.a. Openlucht museum), Burgers Zoo, concertzalen, bioscopen en goed winkelen! Sport: In de wijken zijn diverse sportmogelijkheden voldoende nabij om aan uw trekken te komen! Onder andere hockey, tennis en voetbal.

DE ARCHITECT

De architect van de uitbouw verteld: De woonetage van de split-level woning uit 1955 werd ingrijpend aangepast en uitgebreid. Een riante woonruimte ontstond door aanbouw aan zij- en achterkant en een onverwachte ruimtelijkheid en schakering van woonfuncties ontstond rond de centraal gepositioneerde open keuken. De gevels van de uitbreiding zijn in analogie aan de oorspronkelijke jaren vijftig architectuur ontwikkeld, waardoor bestaand en nieuw een vanzelfsprekend geheel vormen. Kijk op Van Maak Architecten: <https://maakarchitectuur.nl/portfolio/woonhuis-arnhem/0>

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Voor deze woning is er een uitgebreide presentatie gemaakt welke je op de website van Puntman Makelaars kunt gaan bekijken. Voor eventuele vragen kun je ons kantoor natuurlijk altijd even bellen.

DE VERKOPERS VERTELLEN

Wonen in deze zeer bosrijke en rustige omgeving, dicht bij het centrum maakt het voor ons een geweldige plek. Met een lekker wijntje en hapje is het op de verschillende terrassen in de tuin heerlijk genieten. De realisatie van de uitbouw geeft nog meer licht, meerdere zitplekken en voelt intiem. Nu we nog maar met z'n tweeën zijn voelt het huis veel te groot en gaan wij kleiner en gelijkvloers wonen.

INDELING

Begane grond: Hal, de meterkast en een "zwevend" toilet met een fonteintje.

Vanuit de hal heeft men toegang tot de kelder. Deze is 8 m² groot en beschikt over cv- en bergruimte.

Grote woonkeuken van 37 m² met een moderne, luxe, in twee delen opgestelde inbouwkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koeler (1,80 hoog),
- Vaatwasser,
- Magnetron,
- Fraai Boretti fornuis met afzuigkap.

Het kookgedeelte is voorzien van een fraai glazen dak welke elektrisch geopend kan worden. Deze is tevens voorzien van elektrische zonwering.

Ruime tuingerichte woonkamer van 46 m² met een werkruimte, twee grote schuifpuien en een deur naar de tuin toe. Begane grond met een lamelparketvloer en plavuizenvloer welke grotendeels is voorzien van vloerverwarming.

Aan de woonkamer grenst een aangebouwd atelier van 13 m² met elektra, een aanrechtblok en vloerverwarming. Deze ruimte is altijd gebruikt als keramiekatelier en is voorzien van krachtstroom. Uiteraard ook als werkruimte of berging te gebruiken.

1e Verdieping: Ruime overloop met separate wasruimte en toegang tot de 2 slaapkamers, de badkamer en een klein balkon.

2 mooie ruime slaapkamers van 15 en 16 m² waarvan één met een wastafel en een airco.

Keurige, lichte, geheel betegelde badkamer van 7 m² met een ligbad/whirlpool, een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een wastafel en een designradiator.

2e Verdieping: Overloop met toegang tot een bergzolder met een dakraam.

2 slaapkamers van 6 en 15 m² waarvan één met een wastafel en een inbouwkast.

TUIN

Royale, 32 meter diepe tuin met een terras, een gazon, borders en een achterom (via het atelier). De tuin is gelegen op het zonnige Zuiden.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwd stenen atelier van 13 m² met elektra, een aanrechtblok en vloerverwarming. Deze ruimte is gebruikt als keramiekatelier en is voorzien van krachtstroom. Uiteraard ook als werkruimte of berging te gebruiken.

Vrijstaande houten tuinhuis van 9 m² met elektra.

Gezellige overkapping van 19 m² met elektra.

Houthok van 6 m²

Parkeerplaats voor 2 à 3 auto's op eigen grond.

BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid van de Tooropstraat 42 is goed.

Treinstation 4 min. fietsen 1,3 km

Bushalte 4 min. lopen 0,31 km

Centrum 11 min. fietsen 3,02 km

Snelweg afrit 6 min. rijden 3,52 km

Supermarkt 4 min. fietsen 1,01 km

Kinderopvang 2 min. lopen 0,12 km

Basisonderwijs 4 min. lopen 0,32 km

Voortgezet onderwijs 11 min. lopen 0,89 km

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 683 m².

Woonoppervlakte: 200,80 m².

Overige inpandige ruimten: 8,70 m².

Gebouwgebonden buitenruimte: 6,20 m².

Externe bergingruimte: 8,60 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 269,60 m².

Bruto inhoud woning: 751,75 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1955. Uitbouw 2017.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

VERWARMING EN ELEKTRA

Verwarming: Nefit HR Combiketel 2018.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 12 groepen, 1 krachtgroep en 3 aardlekschakelaars.

ISOLATIE EN ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: B – Geldig tot 18-11-2033.

Isolatievoorzieningen: Deels dakisolatie. Muurisolatie. Deels vloerisolatie. Dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch en Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 13-11-2022 - 12-11-2023: 1.653 m³ (2 personen).

Jaarverbruik elektra 13-11-2022 - 12-11-2023: 3.141 kWh (2 personen).

Zonnepanelen: 12 stuks van 240 Wp. Bouwjaar 2013. Jaaropbrengst 13-11-2022 - 12-11-2023: 1.524 kWh.

AANVAARDING

In overleg.

VRAAGPRIJS

€ 895.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 752 m ³
Perceel oppervlakte	: 683 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 201 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 352 m ²
Garage	: Parkeerplaats
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Tooropstraat 42
6813 KT ARNHEM



Foto's



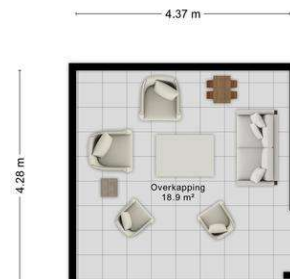
Foto's



Foto's



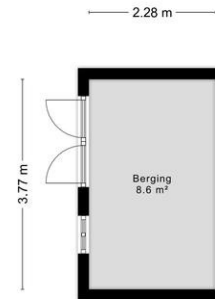
Foto's



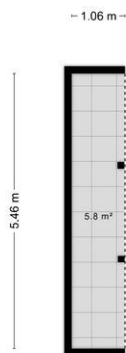
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl



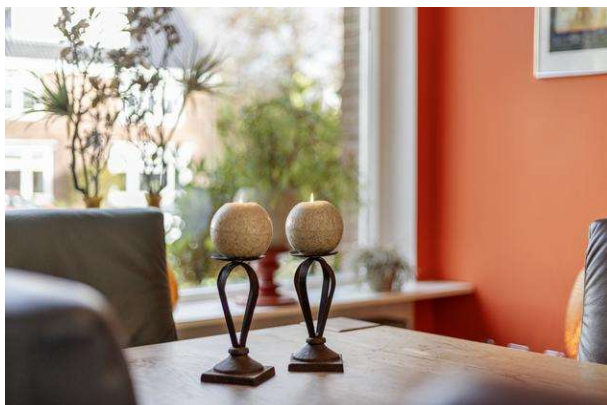
Foto's



Foto's



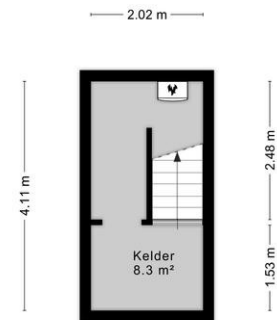
Foto's



Foto's



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Puntman www.puntman.nl

Foto's



Foto's

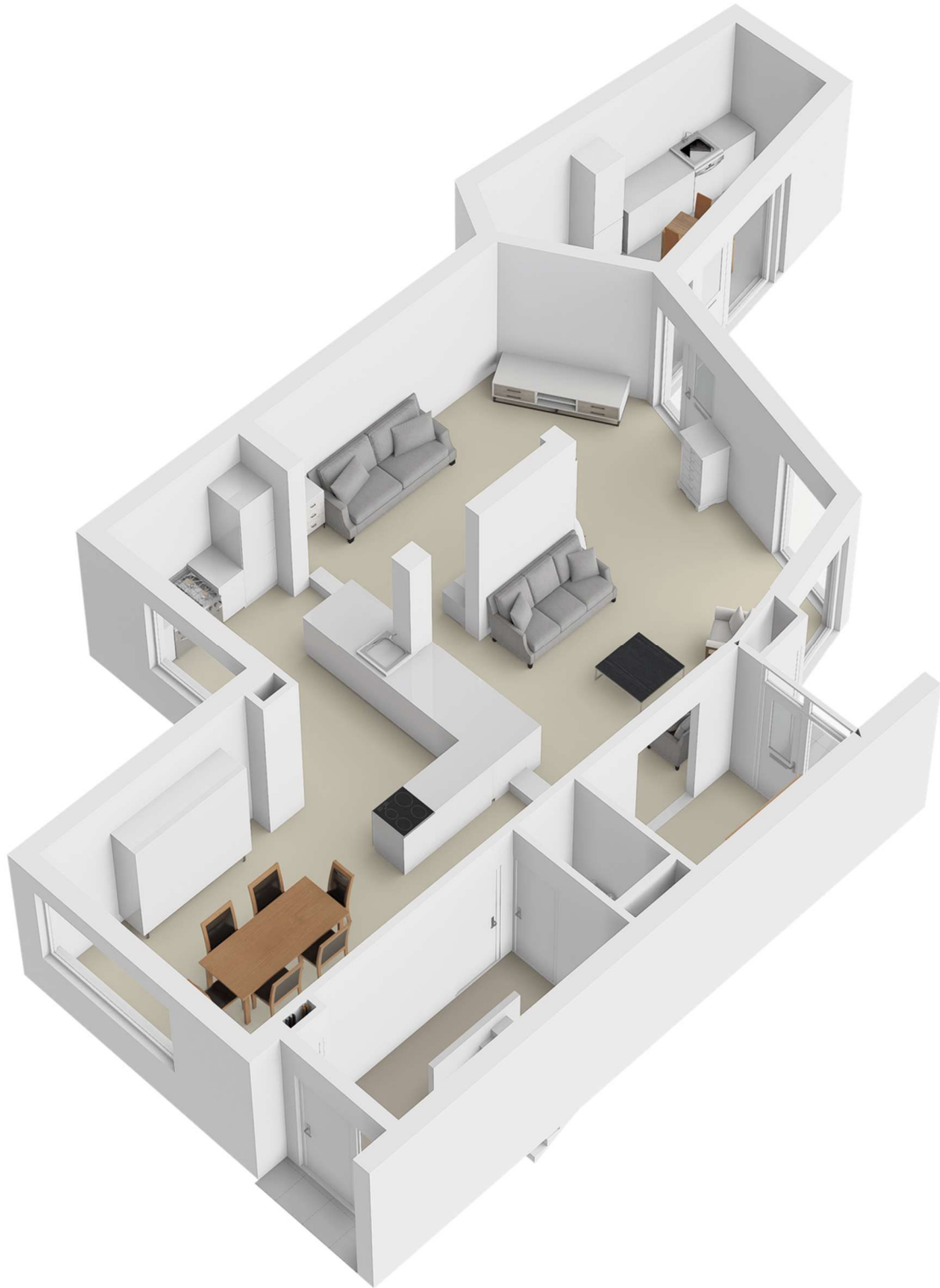


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond

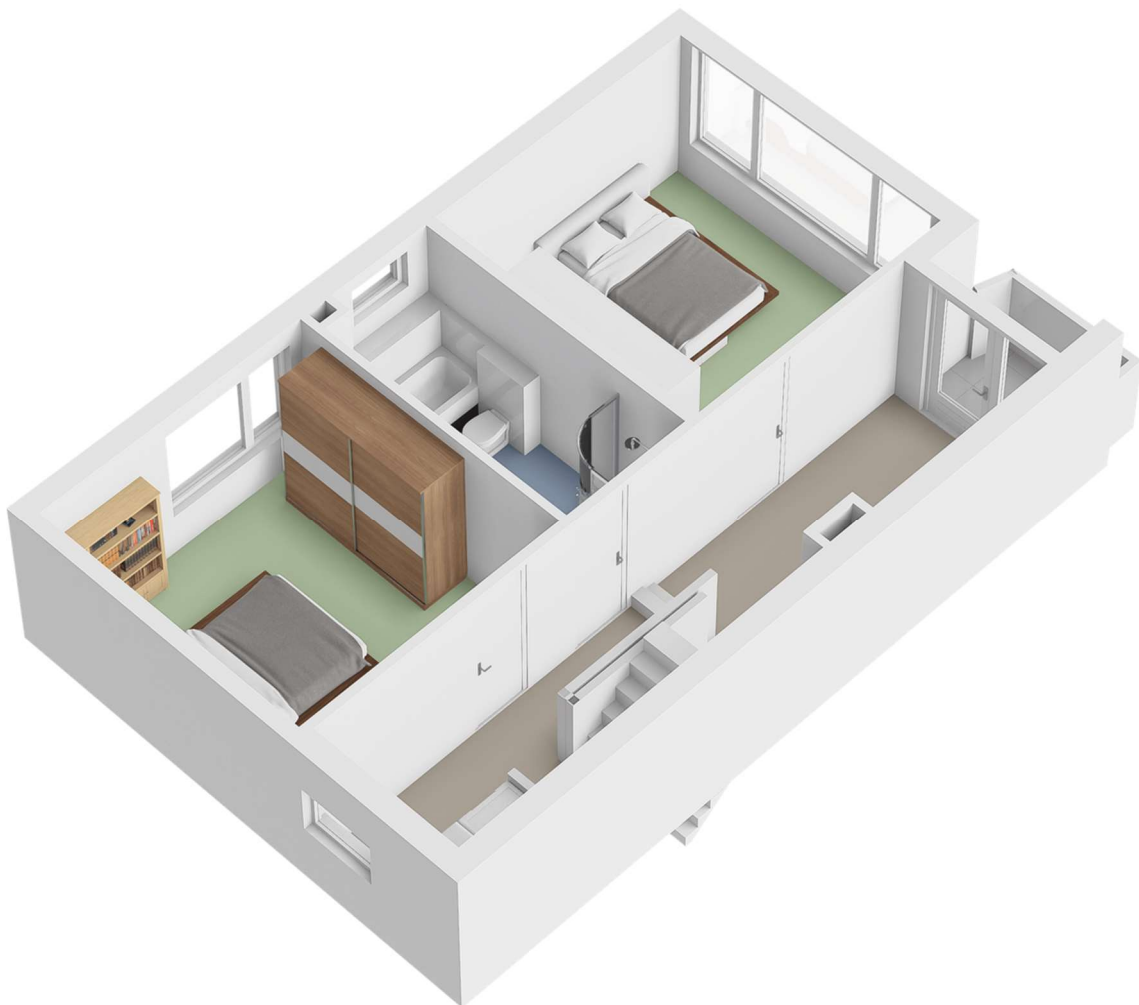


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond



Plattegrond

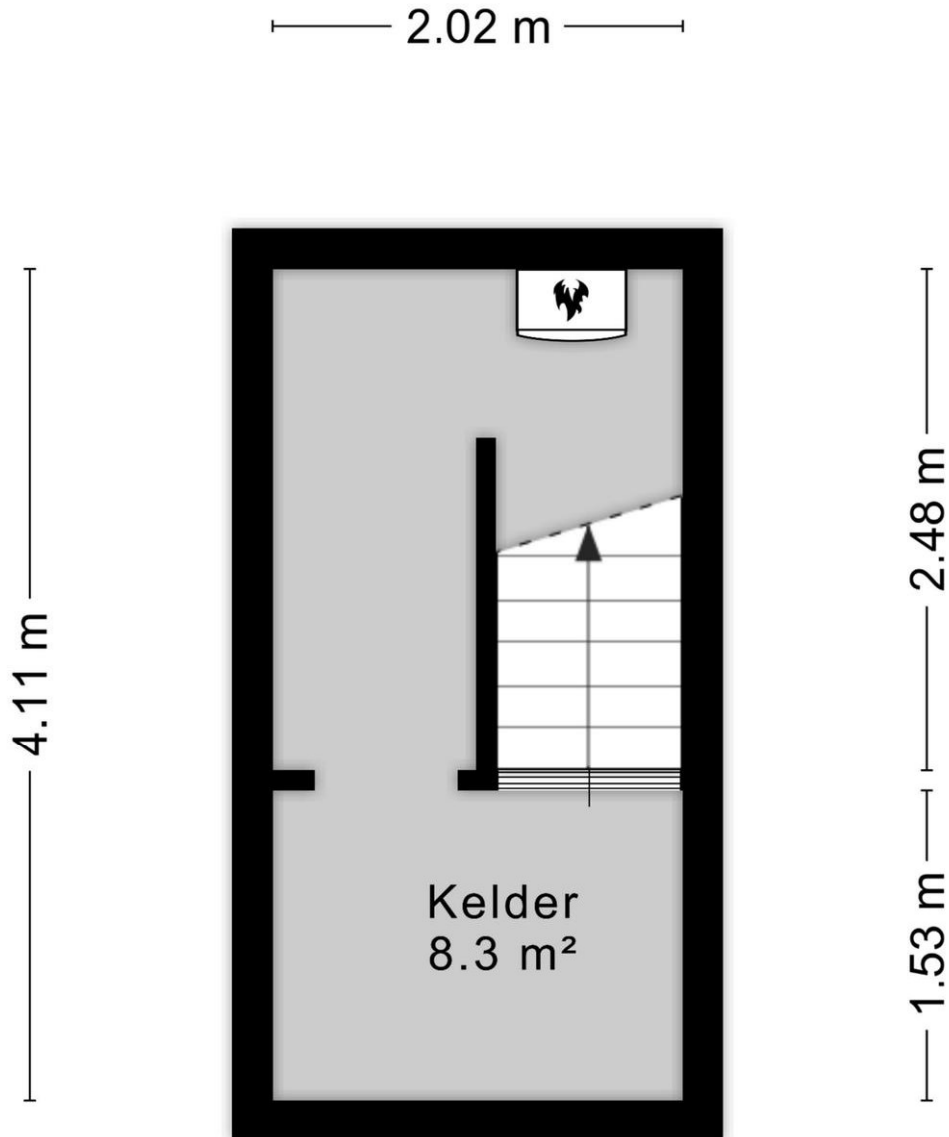


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond

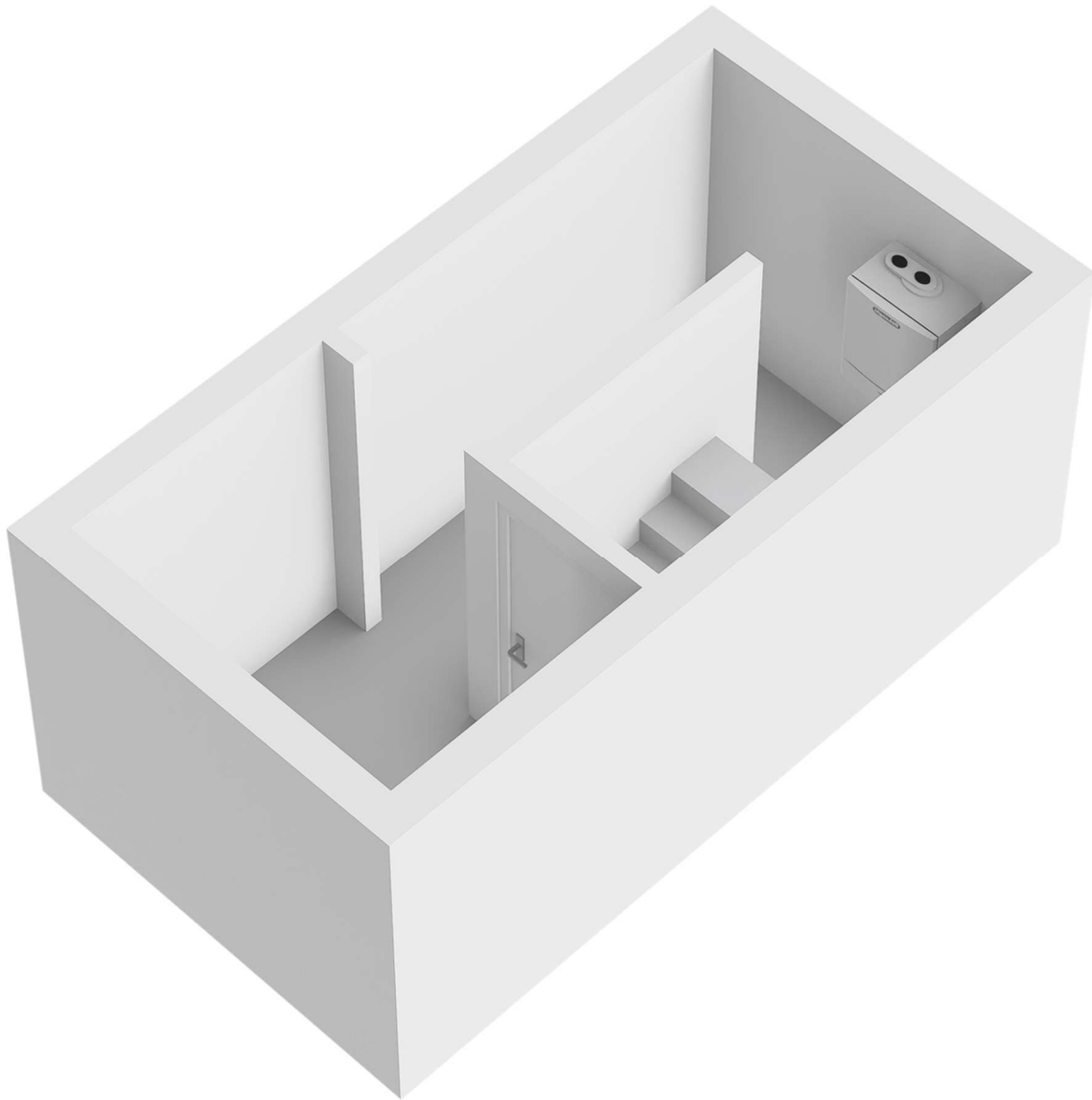


Plattegrond

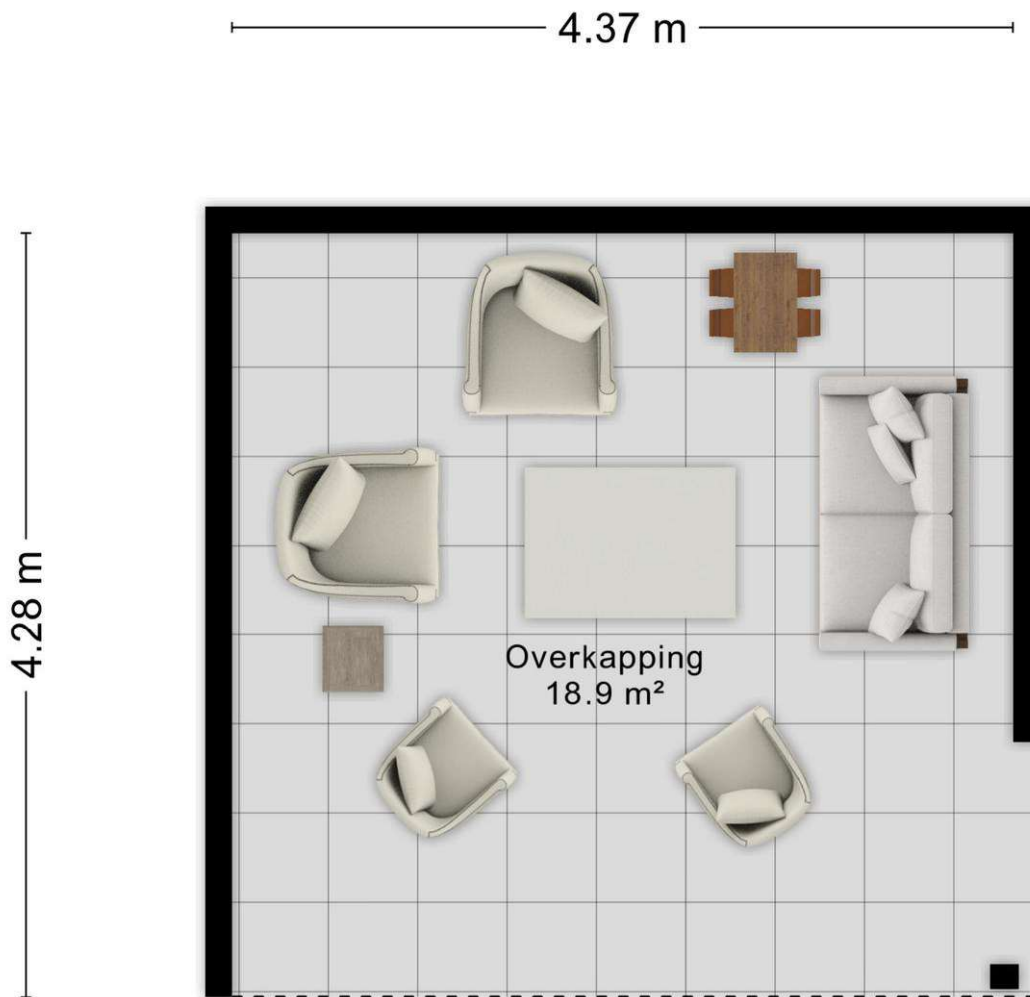


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond



Plattegrond

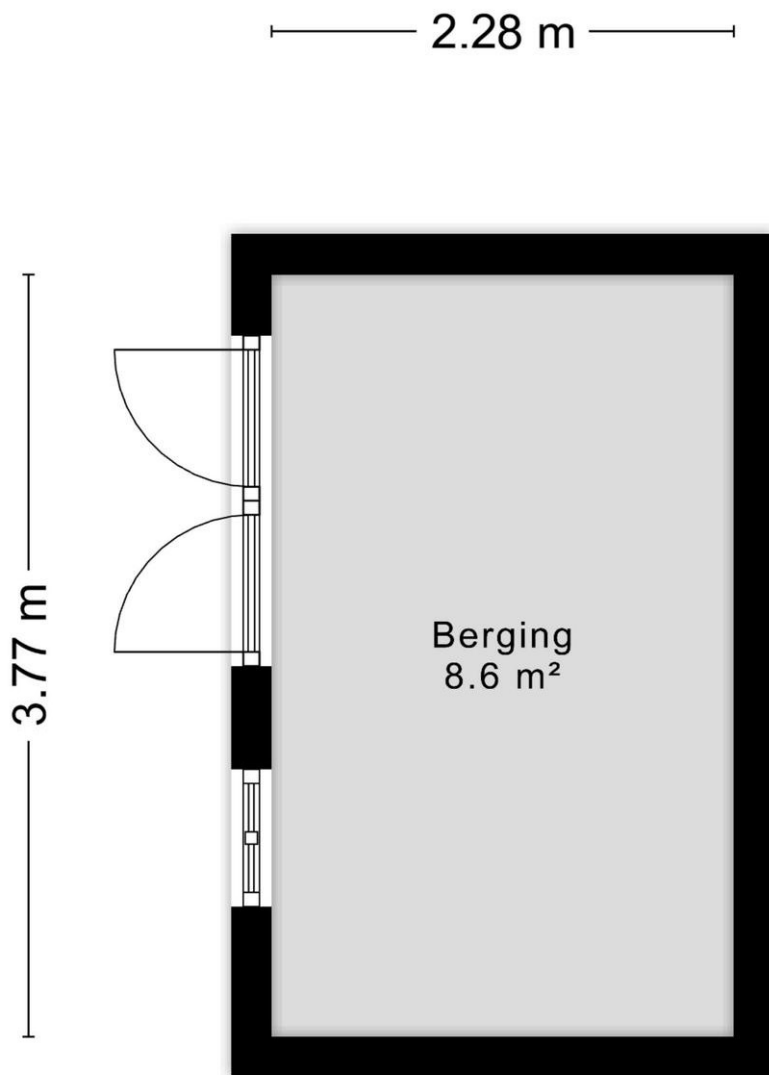


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond

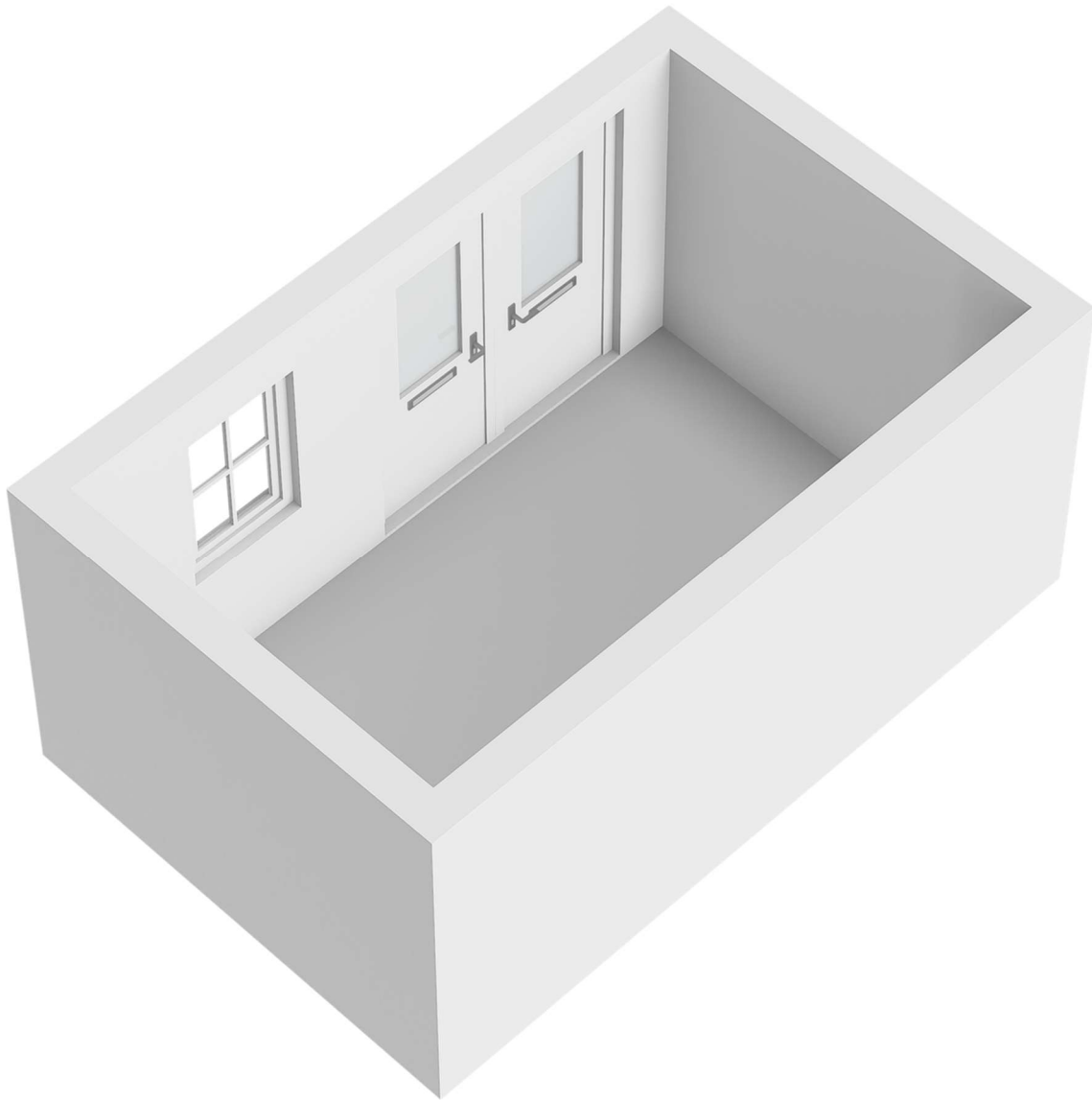


Plattegrond



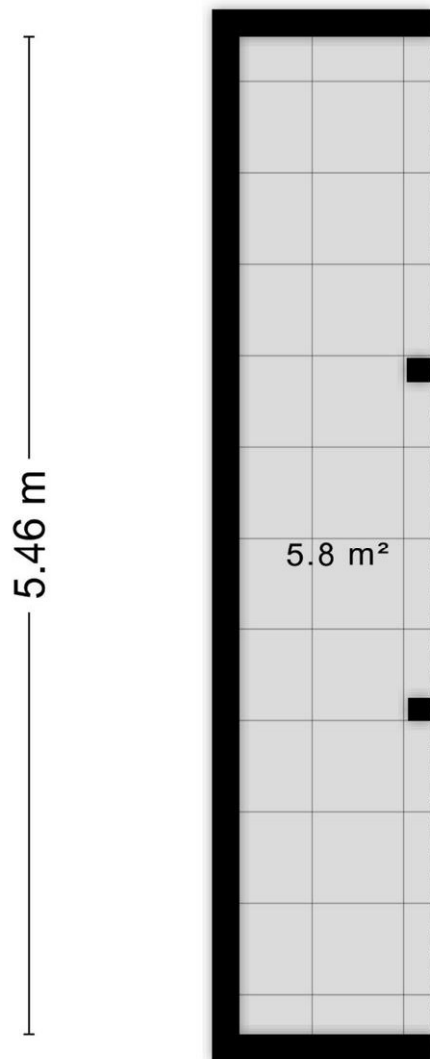
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond



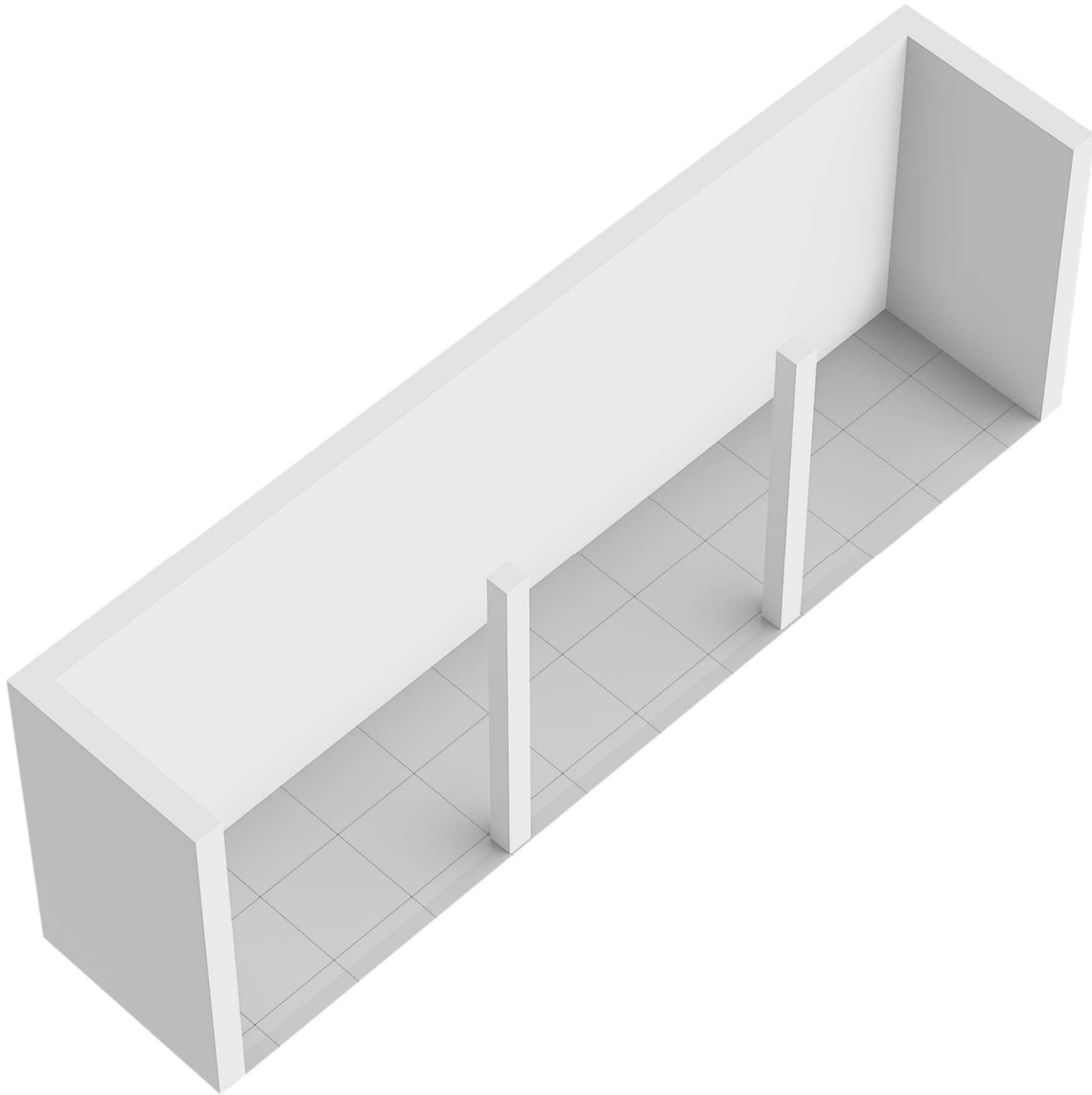
Plattegrond

— 1.06 m —



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Puntman www.puntman.nl

Plattegrond



Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845 JB, ARNHEM
Tel: 026-383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

