



## Emily Brontesingel 63, 6836 TV Arnhem

Vraagprijs € 498.000,- k.k.

Wauw! De ruimte, de ligging, de rust en het uitzicht zijn uniek! Ben je op zoek naar een zeer royale uitgebouwde woning, met maar liefst 190 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, gelegen aan het water en op loopafstand van het bos? Kom dan snel kijken bij deze fantastische woning. Bel voor een afspraak naar Puntman Makelaars 026-383 03 30.

Aan de rand van de kindvriendelijke wijk Rijkerswoerd, gelegen aan het water bevindt zich deze 4-laagse woning (het grootste type waterwoning dat er in de straat staat) met een eigen oprit en veel buitenruimte door de zonnige tuin. Deze speelse woning is zeer gunstig gelegen. Je loopt zo natuurgebied Park Lingezege in en je fietst binnen 10 minuten naar recreatiegebied De Rijkerswoerdse Plassen.

Door de indeling en de uitbouwen is dit huis uitermate geschikt voor grote en/of samengestelde gezinnen, werken aan huis en natuurlijk voor kandidaten die gewoon lekker veel ruimte willen. Er zijn nu 4 zeer ruime slaapkamers aanwezig die makkelijk uit te breiden zijn naar maar liefst 6 ruime slaapkamers!

Enkele kenmerken van deze ideale en volledig geïsoleerde eengezinswoning zijn:

- Tuingerichte 1.2 meter uitgebouwde woonkamer,
- 2e uitgebouwde woonkamer met een fraai uitzicht,
- Volwaardige luxe keuken met inbouwapparatuur,
- 4 slaapkamers, eenvoudig naar 6 uit te breiden!,
- Volledig geïsoleerd. Het dak is extra geïsoleerd in 2024,
- Tuin aan het water,
- Parkeerruimte voor 1 à 2 auto's op eigen terrein,
- Alleen bestemmingsverkeer.

#### MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Voor deze woning is een uitgebreide presentatie gemaakt die je op de website van Puntman Makelaars kunt bekijken. Voor vragen kun je ons kantoor altijd bellen.

#### INDELING

Begane grond:

Hal, de meterkast en een modern "zwevend" toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze moderne, luxe, L-vormige inbouwkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Vaatwasser,
- Oven,
- Close-in boiler,
- 5 pits gasfornuis met wokbrander en een afzuigkap,
- Veel kastruimte en lades.
- Koel-vriescombinatie (losstaand),

Zonnige tuingerichte en uitgebouwde woonkamer van 37 m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar de tuin toe.

Begane grond met vloerverwarming in de woonkamer en in de keuken.

1e Verdieping:

Wat een ruimte! Het achterste gedeelte is in gebruik als 2e woonkamer (30 m<sup>2</sup>) met een voorraadkast, een sfeervolle gashaard en deze biedt een mooi uitzicht over het water.

Aan de voorzijde bevindt zich thans een werkkamer van 16 m<sup>2</sup> welke eventueel dienst kan doen als slaapkamer.

#### 2e Verdieping:

Overloop met toegang tot 2 mooie, ruime slaapkamers van 15 m<sup>2</sup>.

Moderne, lichte, geheel betegelde badkamer met een ruime douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een designradiator en een meubel met dubbele wastafel.

Verdieping met een laminaatvloer.

#### 3e Verdieping:

Overloop met veel lichtinval door de dakkoepel.

2 grote slaapkamers van 15 en 16 m<sup>2</sup> waarvan één met cv- en wasruimte.

Hier is het dakterras bij de woonruimte gevoegd waardoor er een hele mooie ruimte is ontstaan.

Extra inpandige bergruimte onder de raampartijen aan de achterzijde.

Verdieping met een laminaatvloer.

#### TUIN

De tuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en ligt prachtig aan het water. Je waant je in de natuur wanneer je op het terras zit door de diverse (water)vogels zoals de ijsvogel, meerkoeten, futen, eenden en zwanen, maar ook de reeën die je met enige regelmaat ziet langskomen. In de winter kans op schaatsen vanaf je eigen vlonder en in de zomer stap je zo in je bootje. Door de bosrijke overkant heb je hier een fijn uitzicht en veel privacy.

#### BIJGEBOUW

Bij de woning hoort een aparte berging van circa 7 m<sup>2</sup>. Deze is ideaal voor het opslaan van je spullen of het stallen van fietsen.

#### 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 Woning: 140 m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte Berging: 8 m<sup>2</sup>.

Woonoppervlakte: 190,40 m<sup>2</sup>.

Gebouwgebonden buitenruimte: 6,50 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>. Zibber heeft de berging niet ingemeten, vandaar dat deze niet in het meetrapport staat. De waarde is indicatief.

Bruto vloeroppervlak woning: 227,70 m<sup>2</sup>.

Bruto inhoud woning: 674,34 m<sup>3</sup>.

#### ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1999.

Algemeen onderhoud binnen: Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Goed.

Zonneschermen. Buitenkranen (achter). Buitenstopcontacten (achter).

#### VERWARMING EN ELEKTRA

Verwarming: Remeha HR Combiketel 24-12-2014.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 9 groepen en 1 aardlekschakelaar.

#### ISOLATIE EN ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energielabel: B - 28-04-2026. Uit de overbruggingstaxatie blijkt dat de stappen naar een hoger Energielabel (bijvoorbeeld A) zouden kunnen bestaan uit het aanbrengen van zonnepanelen en/of het aanbrengen van een (hybride) warmtepomp.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Dubbel glas.

Ventilatie: Mechanisch.

Jaarverbruik gas 04-07-2022 - 30-06-2023: 950 m<sup>3</sup> (5 personen).

Jaarverbruik elektra 04-07-2022 - 30-06-2023: 2.517 kWh (5 personen).

#### AANVAARDING

In overleg.

#### VRAAGPRIJS

€ 498.000,-- 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

<b>Vraagprijs</b>	: € 498.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 674 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 148 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 190 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1999
<b>Ligging</b>	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 42 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Parkeerplaats
<b>Energie label</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Emily Brontesingel 63  
6836 TV ARNHEM



## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



## 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



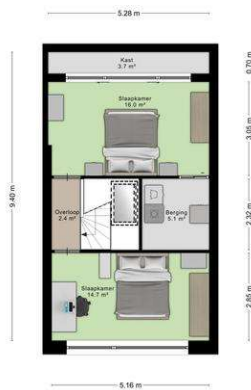
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

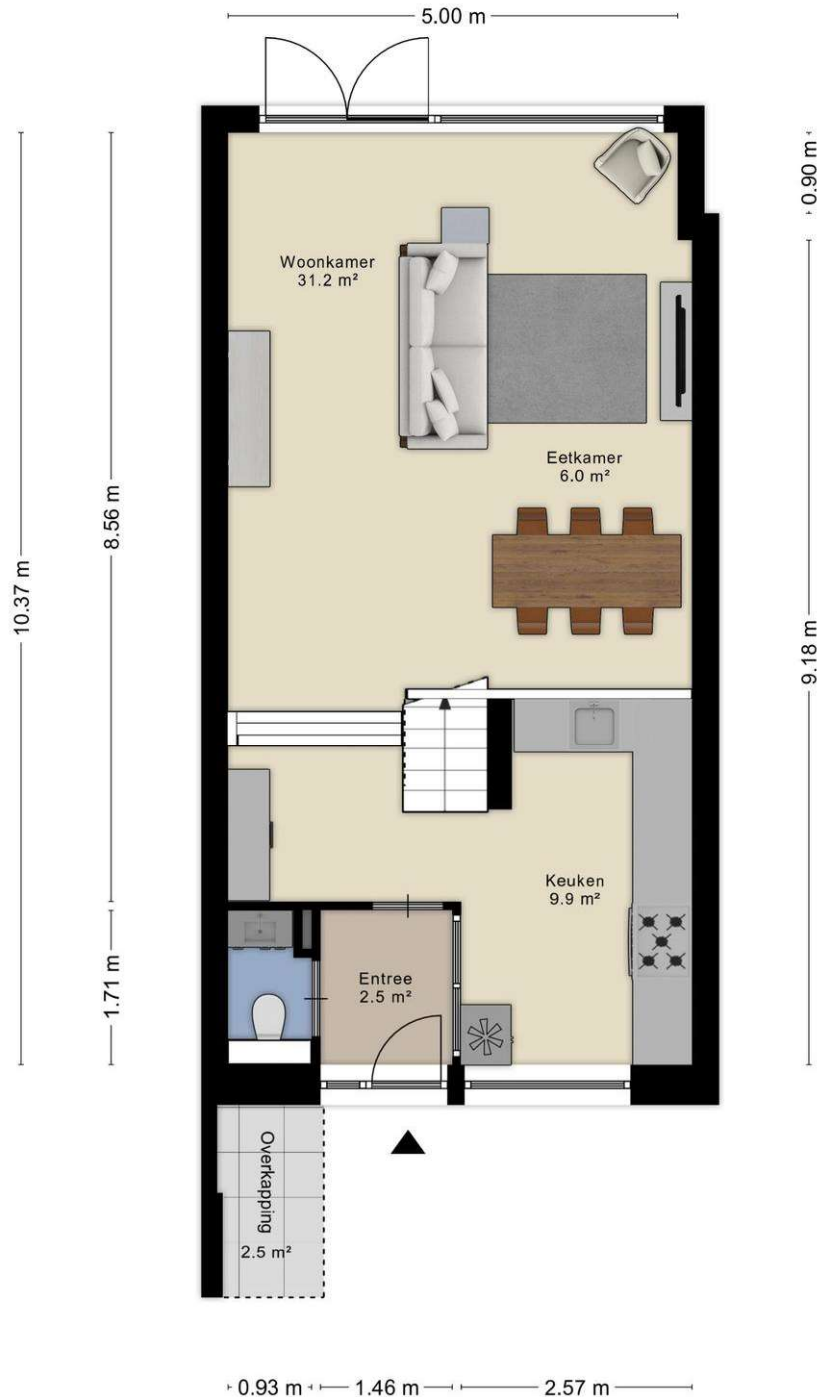


## Foto's



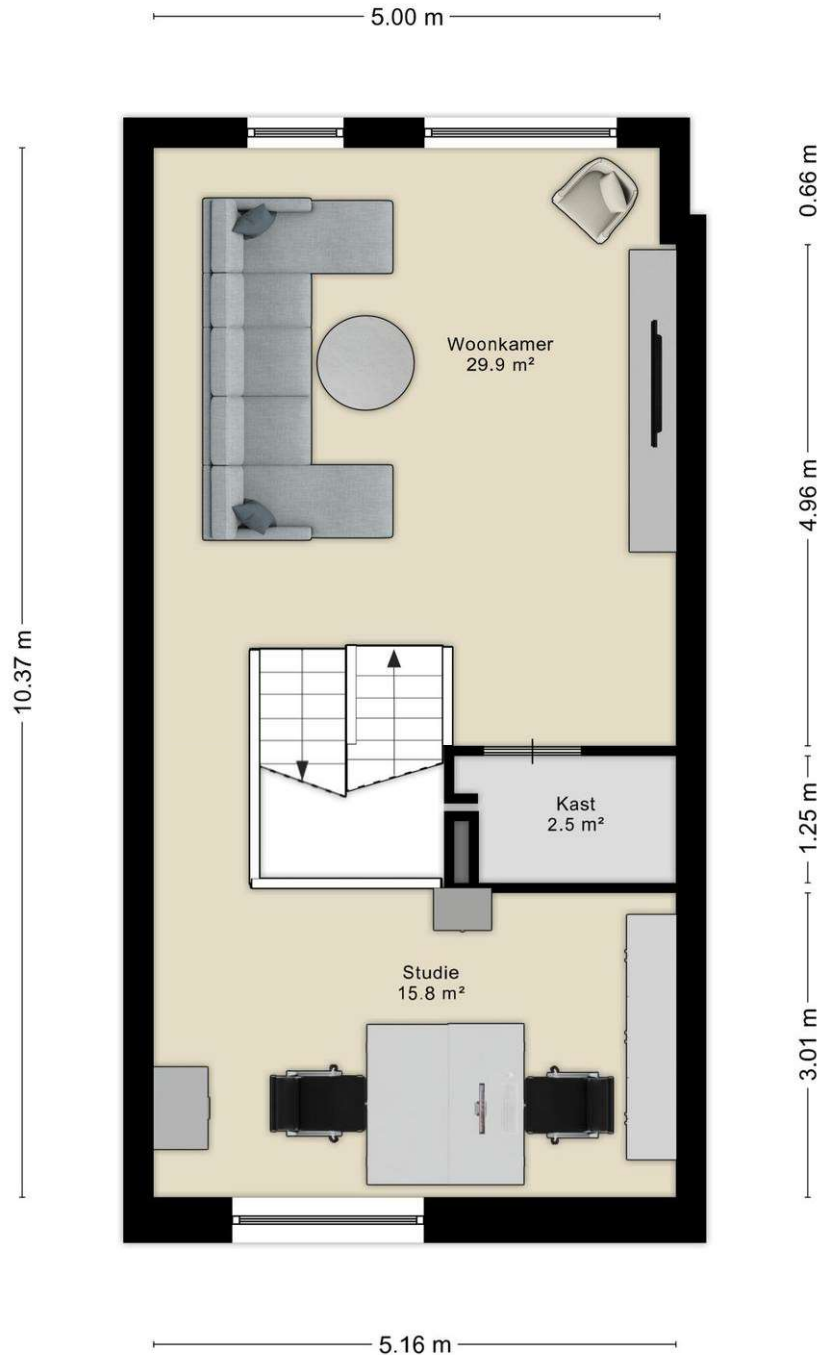


## Plattegrond



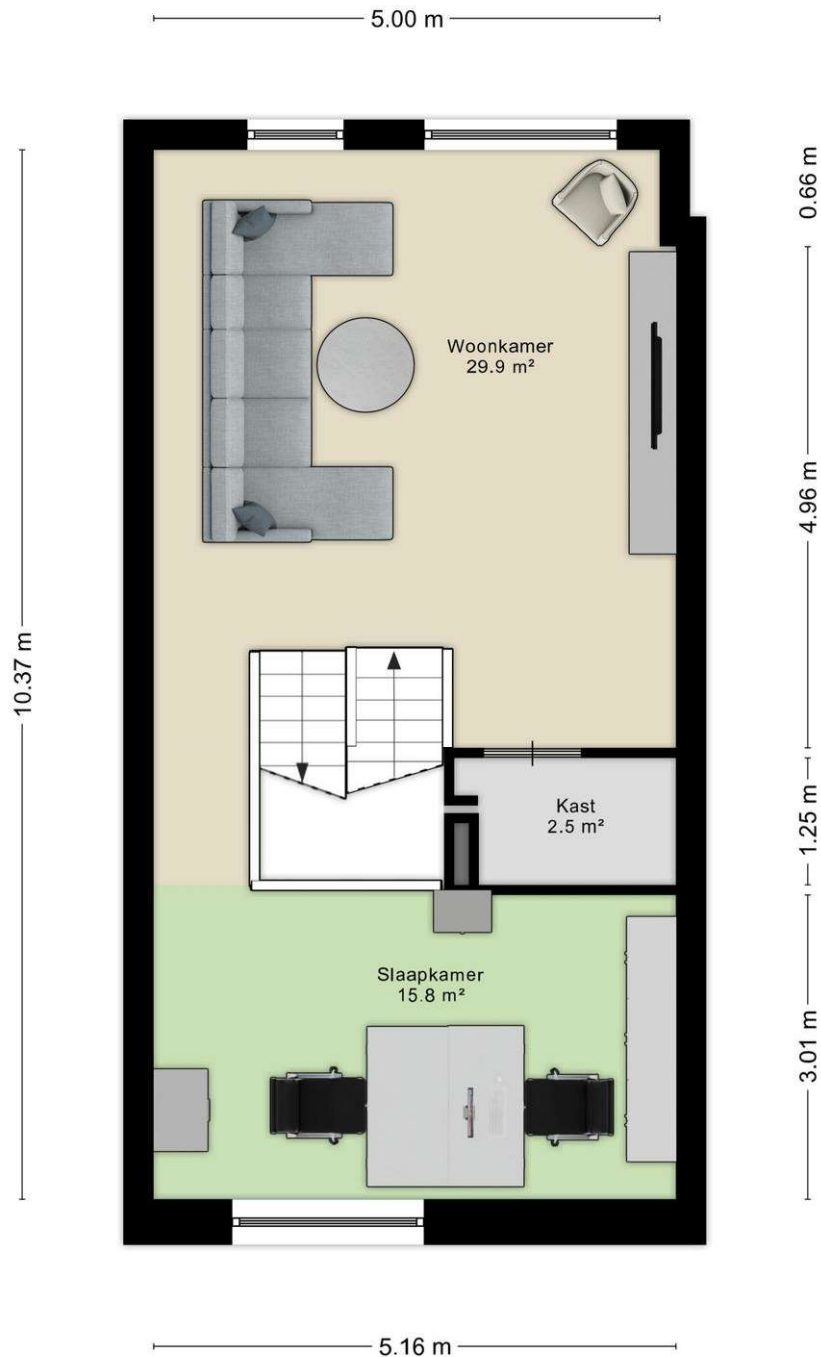
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Puntman [www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

## Plattegrond



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

## Plattegrond



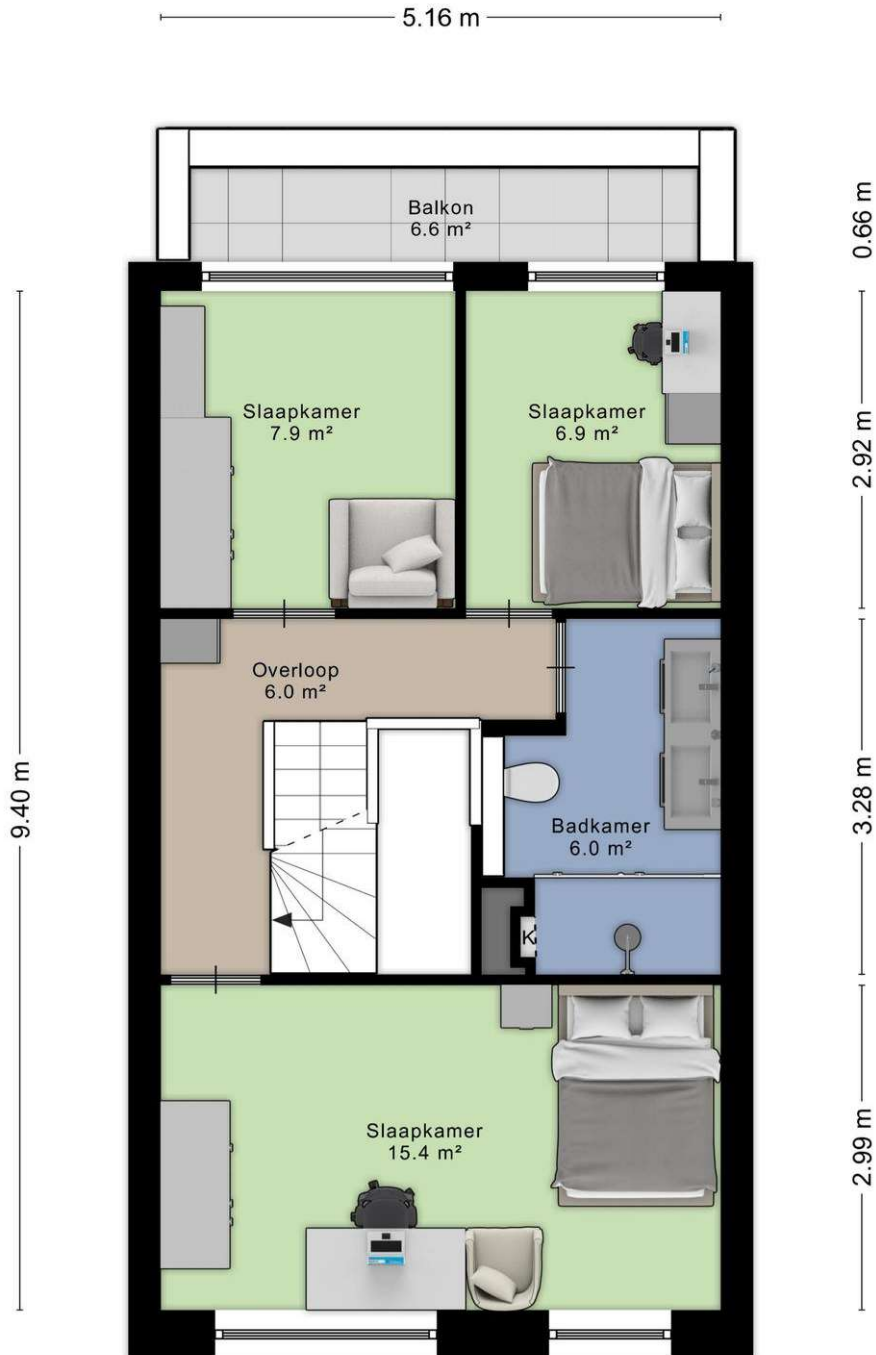
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Puntman [www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

## Plattegrond



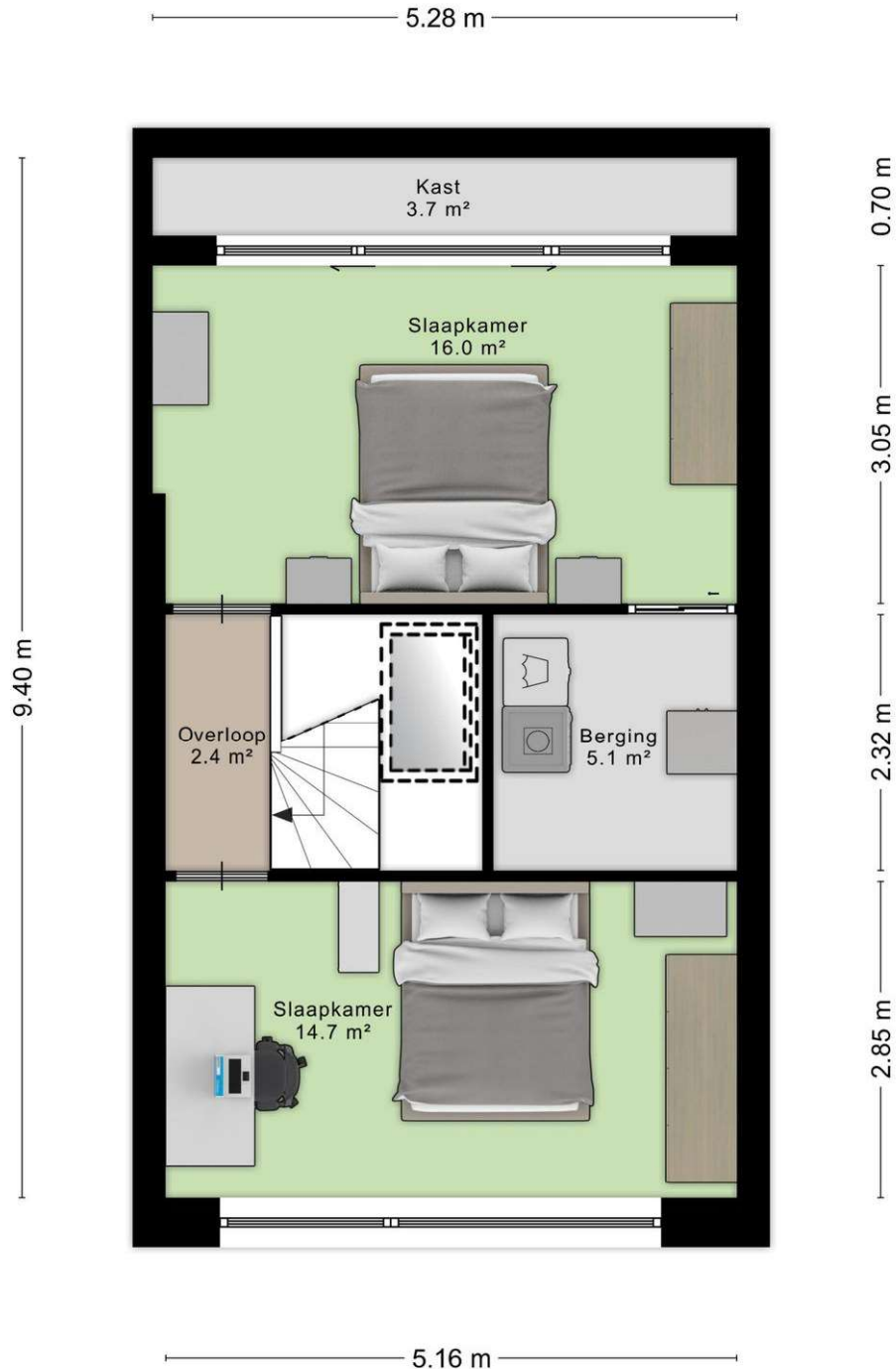
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Puntman [www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

## Plattegrond



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

## Plattegrond



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

Puntman Makelaardij B.V.  
Venlosingel 50  
6845 JB, ARNHEM  
Tel: 026-383 03 30  
E-mail: [info@puntman.nl](mailto:info@puntman.nl)  
[www.puntman.nl](http://www.puntman.nl)

