



*Bleijenbeekhof 9 te Arnhem*



## *Introductie van de woning*

Sommige huizen voelen meteen als thuis en dit is er zo één. Op een vrije hoek in de kindvriendelijke wijk De Laar-Oost staat deze gezellige hoekwoning uit 1983 met tuin aan drie zijden, een eigen stenen berging en alle ruimte en lucht eromheen die je in een doorsnee rijtjeshuis vaak mist. Het is een plek met een dorps en rustig karakter waar de speeltuin voor de deur ligt en de buurt overzichtelijk en groen is.

En dan stap je naar binnen. Wat deze woning echt onderscheidt is de sfeer: dit is een huis met kleur en karakter. De huidige bewoners hebben het huis met liefde ingericht in een warme retro-stijl; vrolijk vintage behang, rode en oranje accenten en speelse jaren '70 details geven elke ruimte een eigen gezicht. Het is een woning met een aanstekelijk goed gevoel. De woning is behoorlijk instapklaar en dus kun je die sfeer zo overnemen of er juist je eigen smaak op loslaten.



# Kenmerken

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| <i>Vraagprijs</i>               | € 375.000 k.k.               |
| <i>Kamers</i>                   | 3                            |
| <i>Woonoppervlakte</i>          | 91 m <sup>2</sup>            |
| <i>Perceel</i>                  | 145 m <sup>2</sup>           |
| <i>Bouwjaar</i>                 | 1983                         |
| <i>Inhoud</i>                   | 347 m <sup>3</sup>           |
| <i>Overige inpandige ruimte</i> | 7 m <sup>2</sup>             |
| <i>Externe bergruimte</i>       | -                            |
| <i>Verwarming</i>               | c.v.-ketel                   |
| <i>Warmwater</i>                | c.v.-ketel                   |
| <i>Cv-ketel</i>                 | Intergas HR 2017             |
| <i>Isolatie</i>                 | dubbel glas, HR-glas         |
| <i>Energielabel</i>             | B                            |
| <i>Locatie</i>                  | aan rustige weg, in woonwijk |



# Informatie

De woning leent zich uitstekend voor starters, een (klein) gezin of een stel dat ruimte zoekt zonder de drukte van de stad. Met twee royale slaapkamers, een ruime woonkamer en een tuin rondom is er volop plek om te wonen, te werken en te genieten en dankzij de gunstige ligging ben je in een paar minuten op het station of de uitvalswegen.

De woning heeft circa 91 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en is gelegen op een perceel van 145 m<sup>2</sup>. Door de hoekligging valt er aan meerdere zijden daglicht naar binnen en de achtertuin geniet een groot deel van de dag zon.

## INDELING

### Begane grond:

De entree aan de voorzijde komt uit in de hal, met een vaste kastenwand, laminaatvloer en de trap naar boven. In de hal bevindt zich het moderne toilet met fonteintje en een kleurige mozaïekwand, een bergkast en de inpandige stenen berging voor fietsen, gereedschap of opslag. De praktische en kleurrijke keuken heeft een zwart werkblad, een zwart-wit geblokte tegelwand, veel werk- en bergruimte en is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. De doorzonkamer aan de achterzijde is bijna zeven meter diep en heeft een deur naar de achtertuin. Er is plek voor een aparte zit- en eethoek met daglicht van twee kanten.

### Eerste verdieping:

Op de overloop is er toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en een bergruimte. De grootste slaapkamer (ca. 19m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde en heeft een dakkapel waardoor er extra ruimte en meer lichtinval is. De tweede slaapkamer (ca. 16m<sup>2</sup>) bevindt zich ook aan de achterzijde en heeft eveneens een dakkapel. Beide kamers hebben een pvc-visgraatvloer. De moderne badkamer is afgewerkt met grijze tegels en sierlijke accenttegels en heeft een ligbad, een aparte inloopdouche, een tweede toilet en een wastafel.

### Buitenruimte:

De voor-, zij- en achtertuin zorgen voor groen en privacy rondom de woning. De achtertuin is fraai aangelegd en zonnig en sluit via de tuindeur aan op de woonkamer. Voor de deur is er ruim voldoende parkeergelegenheid.

# Informatie

## Bijzonderheden:

- \* Hoekwoning uit 1983 met tuin aan drie zijden
- \* Woonoppervlakte ca. 91 m<sup>2</sup>, perceel ca. 145 m<sup>2</sup>
- \* Twee ruime slaapkamers (beide met een dakkapel) en voorzien van een pvc-visgraatvloer
- \* Dubbel glas en deels HR+ en HR+++
- \* Intergas HR-combiketel uit 2017
- \* Inpandige stenen berging en extra bergruimte op de verdieping
- \* Woning is instapklaar.

## Locatie:

De Laar-Oost is een kindvriendelijke wijk met een centrale ligging. Winkels en basisscholen liggen op een steenworp afstand en er is een speeltuin voor de deur. De Rijkerswoerdse Plassen, op loopafstand, zijn fijn om te wandelen of te zwemmen. De bereikbaarheid is goed: NS-station Arnhem-Zuid ligt vlakbij en de uitvalswegen bereik je in enkele minuten.





*Wat een heerlijk ruime en bijzonder lichte woonkamer dankzij de vele raampartijen.*







*In de woonkamer is er meer dan voldoende ruimte voor een grote hoekbank en een grote eettafel.*





*De praktische en nette keuken is voorzien van ontzettend veel bergruimte.*

*Dankzij de opstelling aan twee zijden is er ook meer dan voldoende snijruimte aanwezig.*







*Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamer en de fraai gemoderniseerde badkamer gelegen.*

*De badkamer beschikt over een heerlijk ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel en is voorzien van een groot dakraam.*



*Wij hebben kennis  
van zaken en hart voor  
het menselijke aspect.*



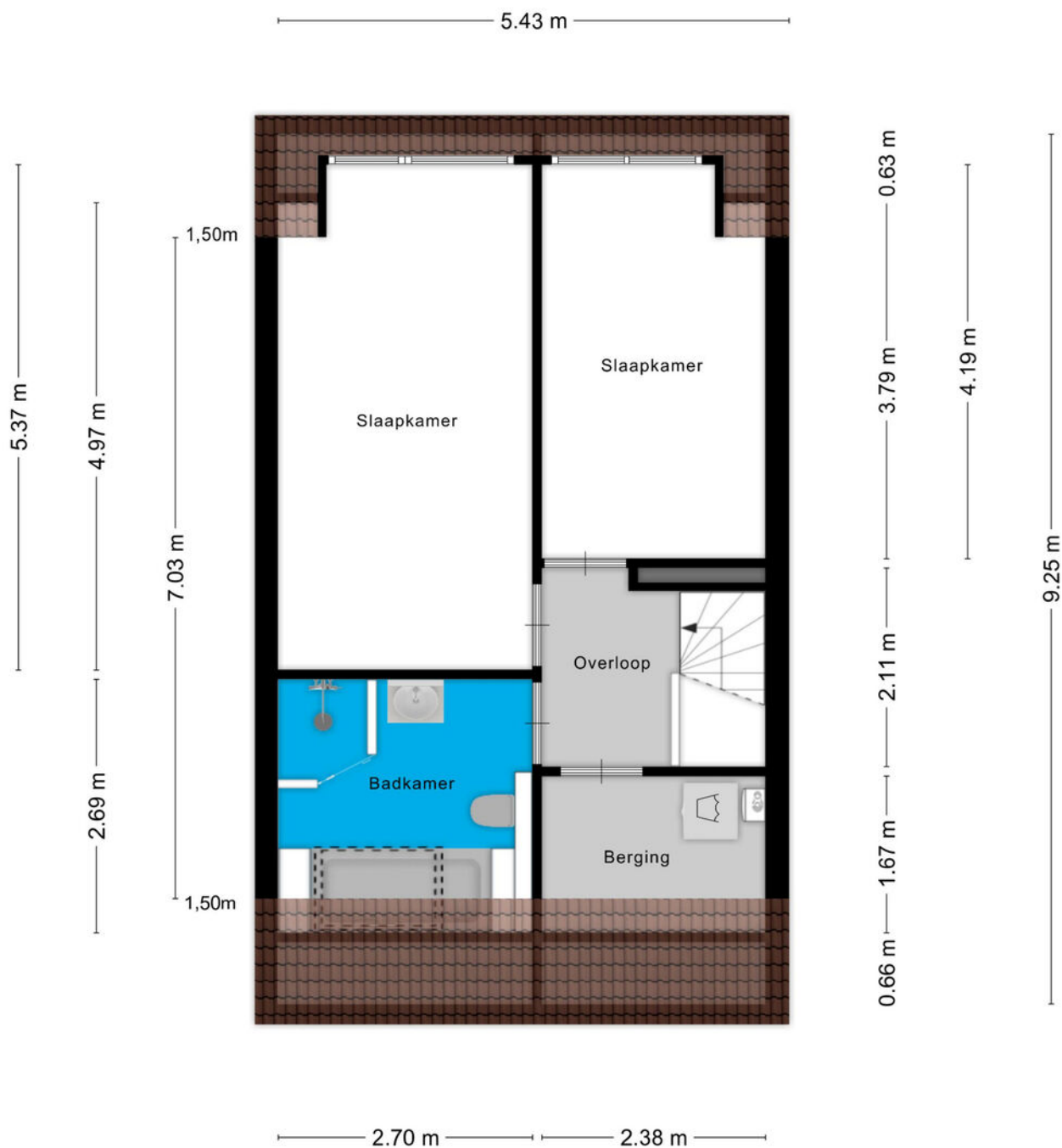






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

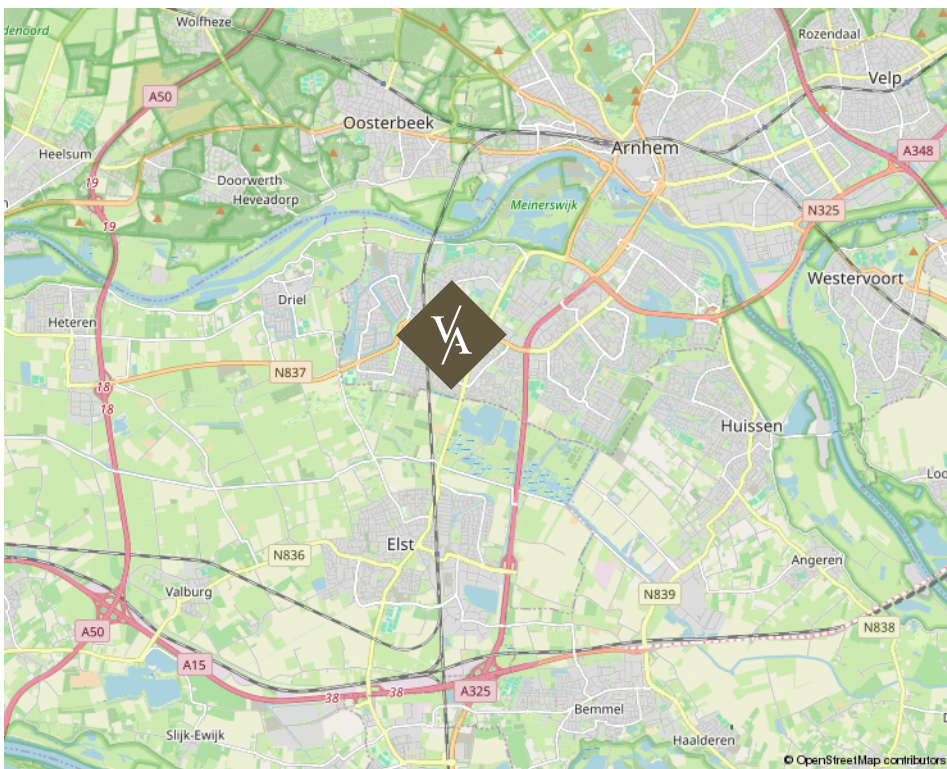
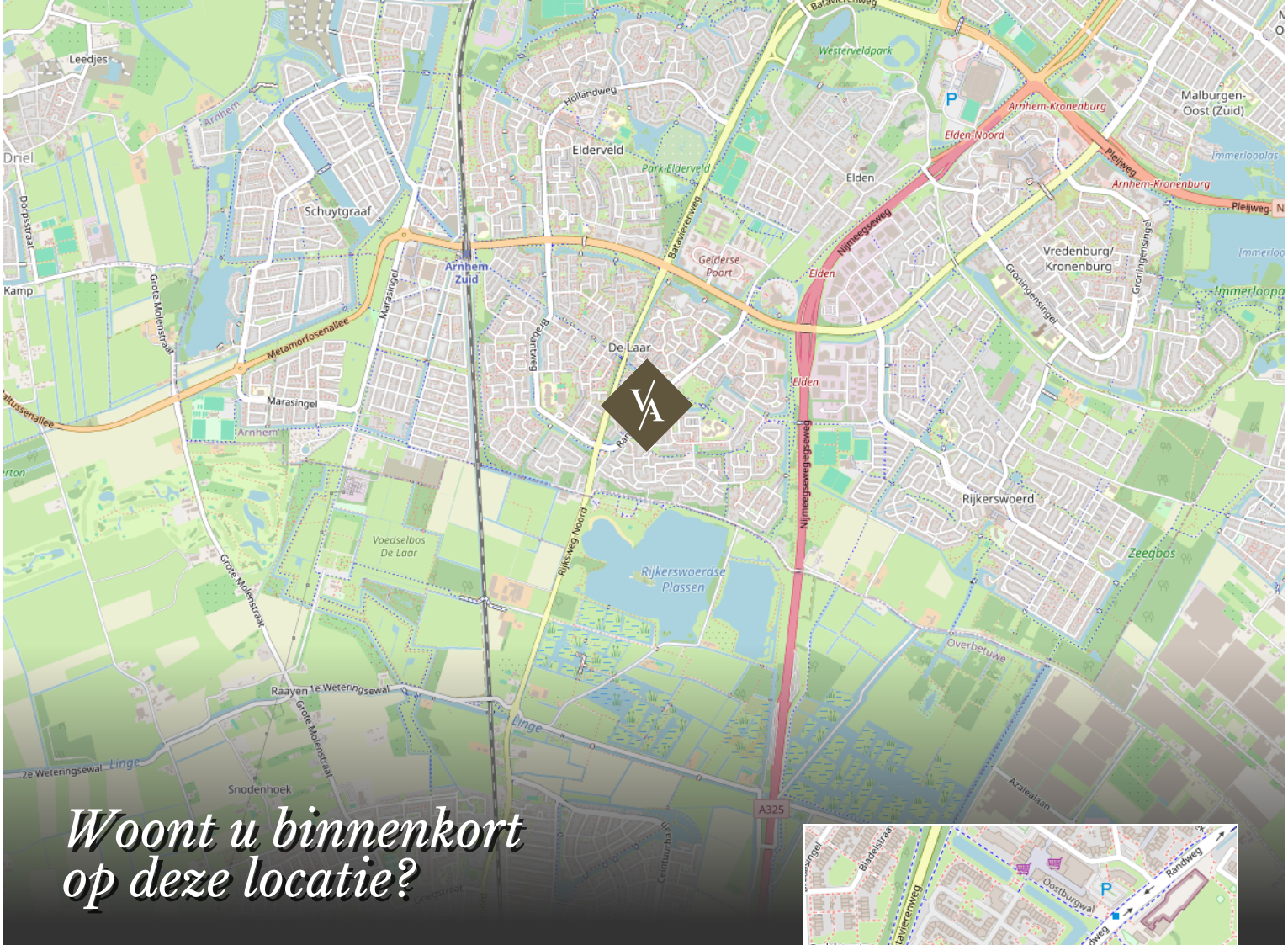
# Plattegrond



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

| Omschrijving                                                                                                                                                                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                                                                                                                                                                         |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                                                                                                                                                                      |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                                                                                                                                                      | 0             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                                                                                                     |               | 0        |              |
| - losse (hang)lampen                                                                                                                                                                                       |               | 0        |              |
| - Buitenlamp voor en achter                                                                                                                                                                                | 0             |          |              |
|                                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                                                                                                                                   |               |          |              |
| - jaloezieën                                                                                                                                                                                               | 0             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                                                                                                                                 | 0             |          |              |
| - Elektrisch screen badkamerraam                                                                                                                                                                           | 0             |          |              |
|                                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                                                                                                                                                                   |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                                                                                                                                                           | 0             |          |              |
| - laminaat                                                                                                                                                                                                 | 0             |          |              |
| - De vissegraat vloer boven en op de trap is 2 jaar geleden gelegd. Ik heb hetzelfde pvc gekocht voor de benedenverdieping om later te laten leggen. Indien belangstelling is dit eventueel over te nemen. |               |          | 0            |
|                                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Woning - Keuken                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                                                                                                               | 0             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                                                                                                                                                        |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                                                                                                                                                             | 0             |          |              |
| - afzuigkap                                                                                                                                                                                                | 0             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                                                                                                                                                                | 0             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                                                                                                                                                     | 0             |          |              |
| - vaatwasser                                                                                                                                                                                               | 0             |          |              |
|                                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                                                                                                                                                                    |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                                                                                                                                                          |               |          |              |
| - toilet                                                                                                                                                                                                   | 0             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                                                                                                                                                          | 0             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                                                                                                                                                                    | 0             |          |              |
| - fontein                                                                                                                                                                                                  | 0             |          |              |
|                                                                                                                                                                                                            |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                                                                                                                                                        |               |          |              |

| Omschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                                                    | 0             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | 0             |          |              |
| - wastafel                                                  | 0             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | 0             |          |              |
| - toilet                                                    | 0             |          |              |
| - toilethouder                                              | 0             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               |               | 0        |              |
| Rookmelders                                                 | 0             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | 0             |          |              |
| Screens                                                     | 0             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | 0             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | 0             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | 0             |          |              |
| Beplanting                                                  | 0             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | 0             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                       | 0             |          |              |
|                                                             |               |          |              |



## *Bleijenbeekhof 9 te Arnhem*



[www.vanasseltmakelaars.nl](http://www.vanasseltmakelaars.nl)

## Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat schept verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

*Onze klanten  
beoordelen ons met:*

9,6

Aankoop

9,6

Verkoop

funda

*Michael  
van Asselt*





*Ambachtelijk werken  
met kennis van zaken en hart  
voor het menselijke aspect.*

**V/A** VAN ASSELT  
MAKELAARS

## *Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars*

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het  
inplannen van een gratis waardebepaling en een  
persoonlijke kennismaking.*

**funda**

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.  
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht  
in een periode waar dat niet evident is (2008 en  
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het  
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De  
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.  
Er wordt snel gehandeld en meegedacht. Echt top.*

**10**

Verkoper  
Koningin  
Beatrixstraat 29  
Velp

## *Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren*

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

## *Een huis kopen in Arnhem of in de regio*

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

*Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.*



*Interesse in deze woning?  
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

*Graag tot ziens!*

**Bezoekadres**

Gravenstraat 2D, Arnhem

**Postadres**

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

**Ma/tm vr 09:00 - 17:30**

Bereikbaar op (026) 355 40 00

**Mail naar**

[info@vanasseltmakelaars.nl](mailto:info@vanasseltmakelaars.nl)