



Pollendal 8, 6816 RE, Arnhem

Vraagprijs: € 795.000,- k.k.

Algemene Informatie

Deze semi-bungalow ligt wellicht aan een van de mooiste locaties van de omgeving Arnhem. Gelegen aan een rustig straatje met veel privacy en omgeven door prachtige bossen, Het Nationale Park De Hoge Veluwe en op korte afstand van uitvalwegen en het centrum van Arnhem.

Zo staat u binnen 10 autominuten in het centrum van Arnhem, bent u binnen 7 minuten op de A12 en de A50 en zijn grote steden als Utrecht en Amsterdam binnen het uur bereikbaar.

Er zijn fantastische wandel- en ATB routes en u loopt makkelijk naar het fraaie landgoed Warnsborn. Het Nationale Park De Hoge Veluwe heeft u in 6 autominuten bereikt en de schitterende Posbank ligt op iets meer dan 20 autominuten.

Voorzieningen als sportvelden, basisscholen en openbaar vervoer liggen alle in de directe nabijheid.

Wat de locatie ook bijzonder maakt is de ligging nabij het Openlucht museum en Burgers Zoo. Vanuit uw tuin luisteren naar het gebrul van leeuwen en het geschreeuw van apen is een fantastische beleving!

De woning is gelegen op een mooi perceel van 545 m². De tuin geeft optimale privacy, onder meer door de hoogteverschillen met de nabijgelegen objecten. Aanwezig zijn een zeer ruime garage annex schuur, twee zonnige terrassen en een kleine vijver.

Indeling: entree hal met toegang tot alle vertrekken op de begane vloer. Kleine hal met garderobe-nis en toilet. L-vormige living (circa 35 m²), gericht op de straatkant en op het zuiden, met sfeervolle haard, inpanidige bergkasten, openslaande deuren naar de tuin en toegang tot de half open keuken. Deze keuken heeft zwarte composiet aanrechtbladen met achterwanden van hetzelfde materiaal. Alle zaken die u het nodige gemak geven zijn aanwezig, zoals vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast, vrieskist, ceramische kookplaat (alle van Siemens), quooker en dubbele spoelbak.

Ruime slaapkamer op de begane grond met inbouwkasten en uitzicht op de tuin. Fraaie compacte badkamer met ligbad, douchecabine met regendouche, badkamermeubel, designradiator en vloerverwarming.

Verder is de begane grond voorzien van een uitgebouwde serre met schuifpui, waar indien gewenst een 2e ruime badkamer is te realiseren.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie donker eiken parketvloer.

Via een vaste trap komt u op de eerste etage waar op de overloop een wastafel aanwezig is. Verder zijn er 2 slaapkamers, beide met een dakraam en een ruime zolderkamer/berging met 2 kleinere dakramen, opstelling CV ketel, omvormer voor de zonnepanelen en aansluiting voor wasmachine en droger.

De gehele eerste etage is voorzien van een laminaatvloer. Ook is er veel bergruimte achter de knieschotten.

De tuin is fraai aangelegd, biedt veel privacy, heeft 2 zonneterrassen en een vijver en geeft toegang tot de zeer ruime garage/schuur. De ligging is zodanig dat er van 's-ochtends vroeg tot in de avond zon is, maar dat er ook altijd een schaduwplek is te vinden. De twee terrassen liggen gunstig ten opzichte van de zon. Vanuit de voortuin kunt u nog langer van de avondzon genieten.

De woning is voorzien van een installatie met 12 zonnepanelen. De gemiddelde opbrengst bedraagt ca. 3.300 kWh. per jaar.

Kortom: bent u natuurliefhebber die op korte afstand van schitterende natuurgebieden wilt wonen, maar wilt u ook dicht bij de grote stad wonen? Houdt u van rust, maar wilt u ook op korte afstand van uitvalswegen zitten? Wilt u niet teveel betalen aan kosten voor elektra? Dan is deze woning zeker het overwegen waard!

Bijzonderheden:

- op loopafstand van landgoed Warnsborn en fraaie wandel- en ATB routes;
- dichtbij uitvalswegen gelegen;
- schitterende natuurgebieden in de directe omgeving;
- het centrum van Arnhem is binnen 10 autominuten bereikbaar;
- heerlijke semi bungalow met serre en slaapkamer(s) en badkamer op de begane grond;
- zeer ruime garage/schuur;



Rijnstreek Makelaars

- fraaie zonnige tuin met veel privacy;
- nagenoeg de gehele woning is voorzien van dubbel glas;
- 12 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 3.300 kWh. per jaar;
- schilderwerk 2023/2024;
- zonnescherm terras en voorzijde;
- 2x buitenkraan;
- goede dakisolatie;
- moderne open haard met hoog rendement;

Aanvaarding in overleg.

Pollendal 8, 6816 RE Arnhem

Prijs

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg

Woning

Soort woning	bungalow
Type Woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1965
Verwarming	via c.v.-ketel (huur), open haard
Warm water	via c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C

Inhoud woning

Aantal kamers	6
Woonoppervlak	135 m ²
Perceeloppervlak	544 m ²
Inhoud	408 m ³

Buitenruimte

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin en zonneterras
Tuin ligging	oost, zuid

Berging

Bergruimte	garage
Garage	aangebouwd steen

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.































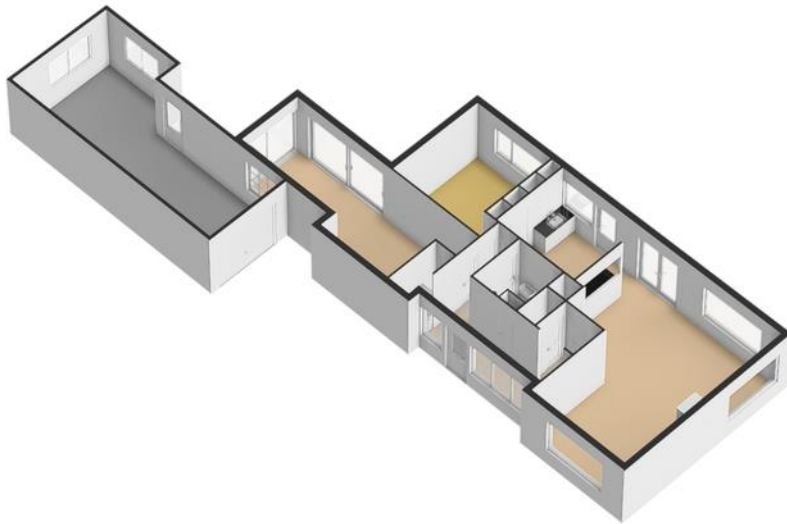


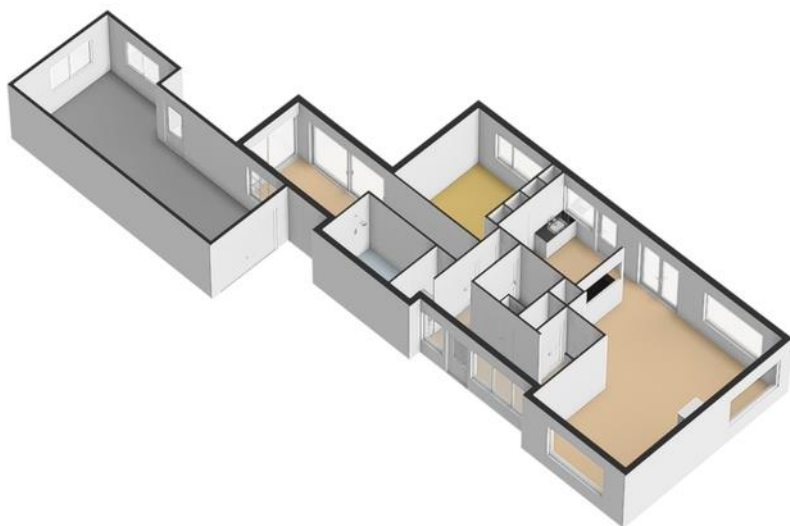


















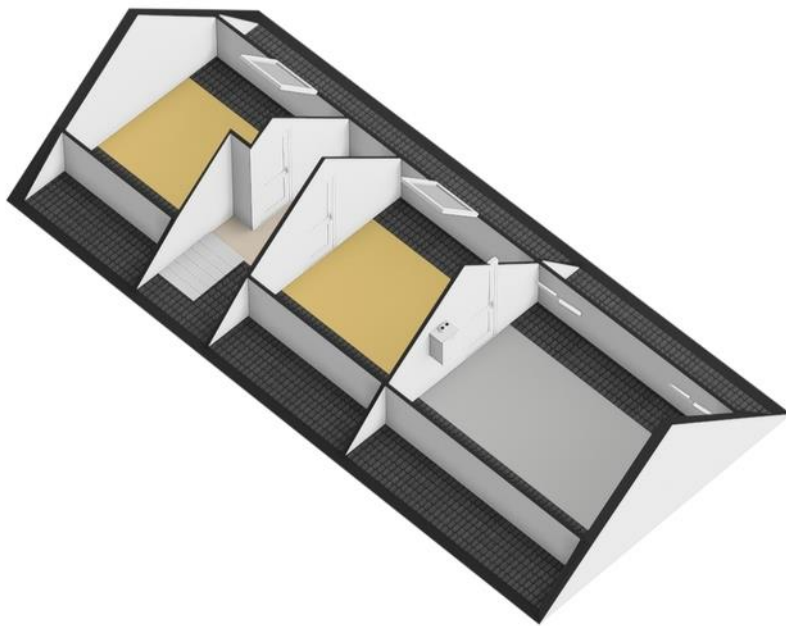
















Rijnstreek Makelaars

Utrechtseweg 70
6866CM Heelsum

0317-351100

info@rijnstreekmakelaars.nl

rijnstreekmakelaars.nl