



DE WUURDE 34, ELST

€ 675.000 k.k.

[www.dewuurde34.nl](http://www.dewuurde34.nl)



## De Wuurde 34, Elst

Vrijstaand wonen met karakter en comfort aan de Wuurde 34 in Elst

Ben jij op zoek naar een charmante vrijstaande woning waar ruimte, sfeer en een fijne ligging samenkomen? Dan is deze woning echt iets voor jou. Met een woonoppervlakte van 152 m<sup>2</sup>, een royale tuin en een schitterende woonkeuken is dit een plek waar je je direct thuis voelt. Bovendien woon je hier op korte afstand van het gezellige dorpscentrum én met scholen en openbaar vervoer op loopafstand. Ideaal voor gezinnen en thuiswerkers die comfortabel en centraal willen wonen.

Wonen met ruimte en licht

Bij binnenkomst valt het meteen op: dit is geen standaard woning. De begane grond biedt een ruime en lichte woonkamer waar je heerlijk kunt ontspannen. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een kelderruimte – perfect als wijnkelder of voor opslag.

Heb je behoefte aan een rustige plek om te werken of studeren? De aparte werkkamer op de begane grond biedt uitkomst. Thuiswerken wordt hier een stuk aangenamer.

De woonkeuken: het hart van het huis

De woonkeuken is werkelijk een eyecatcher. Met maar liefst 30 m<sup>2</sup> aan ruimte, een modern kookeiland en complete inbouwapparatuur kun jij hier naar hartenlust koken, tafelen en borrelen. De keuken is het kloppend hart van het huis en biedt volop ruimte voor lange diners met vrienden of gezellige ontbijtjes met het gezin.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, voorzien van een wasmachine-aansluiting en extra bergruimte. Ideaal voor het opbergen van voorraad, schoonmaakmiddelen of je sport- en buitenspullen.

Slaapcomfort op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, elk met een eigen sfeer en voldoende ruimte voor kasten en persoonlijke invulling. De overloop is voorzien van handige bergkasten – slim voor al die spullen die je graag uit het zicht hebt, maar toch binnen handbereik.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafel.

Buitenleven zoals jij dat wilt

De tuin rondom de woning is verzorgd en biedt meerdere fijne zitplekken om te ontspannen of te genieten van de zon. Achterin de tuin vind je een grote houten berging, ideaal voor fietsen, tuinmeubels en gereedschap. En parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen parkeerplaats. Geen gedoe met zoeken naar een plekje!

Duurzaam en comfortabel wonen

Hoewel de woning nog energielabel D heeft, is dat label gebaseerd op de situatie vóóordat er flink is geïnvesteerd in duurzaamheid. In 2020 zijn er namelijk 16 zonnepanelen geplaatst en zijn er twee airco-

units geïnstalleerd (die zowel koelen als verwarmen). In 2019 is bovendien de cv-ketel vernieuwd. Het comfort en de energiezuinigheid van deze woning liggen dus aanzienlijk hoger dan het label doet vermoeden.

Daarnaast is de woning voorzien van dakisolatie en isolerende beglazing, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en lagere energielasten.

Toplocatie in Elst

Wonen aan de Wuurde betekent wonen op een rustige, prettige locatie met alle voorzieningen dichtbij. Het dorpscentrum met winkels, horeca en supermarkten bereik je in enkele minuten. Basisschool, voortgezet onderwijs en een bushalte zijn op loopafstand. Bovendien woon je hier centraal tussen Arnhem en Nijmegen, met goede uitvalswegen en openbaar vervoer.

Kortom: een huis om verliefd op te worden

Ben jij op zoek naar een comfortabele, vrijstaande woning met karakter, ruimte en een fantastische woonkeuken? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard. Hier vind je alles wat je nodig hebt om heerlijk te wonen – nu én in de toekomst.

Maak snel een afspraak en ontdek zelf de charme van deze bijzondere woning!

## Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906-1930
Soort dak	Mansarde dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	23 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	388 m <sup>2</sup>
Inhoud	542 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloopdouche, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, Kabel TV en zonnepanelen

## Energie

Definitief energielabel	
Verwarming	Cv-ketel en open haard
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Vaillant gas gestookt uit 2019, eigendom

## Kadastrale gegevens

Elst K 2318	Resultaat
Oppervlakte Elst K 2318	388 m <sup>2</sup>
Omvang Elst K 2318	Geheel perceel
Eigendomssituatie Elst K 2318	Volle eigendom

## B u i t e n r u i m t e

Ligging

Aan rustige weg

Tuin

Achtertuintuin en voortuin

Achtertuintuin

161 m<sup>2</sup> (14m diep en 11.5m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het noorden

## B e r g r u i m t e

Schuur/berging

Aangebouwd houten berging (1)

## P a r k e e r g e l e g e n h e i d

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

## G a r a g e

Soort garage

Parkeerplaats

De Wuurde 34

Elst



















































# Plattegrond









## Lijst van zaken









