



ROMEIN 10, ELST

€ 985.000 k.k.

www.romein10.nl



Romein 10, Elst

De ultieme gezinswoning met ruimte, comfort én duurzaamheid

Ben jij op zoek naar een ruime, instapklare woning waar je hele gezin zich direct thuis zal voelen? Dan is deze woning precies wat je zoekt. Deze vrijstaande woning combineert een zee aan ruimte met optimaal wooncomfort met een prachtige tuin met privacy. Met maar liefst 222 m² woonoppervlak, 6 royale slaapkamers, 2 badkamers en een perceel van 617 m² heb je hier alle vrijheid om te wonen, werken en genieten.

Geweldige ligging

De wijk Westeraam is een geliefde wijk met speelvoorzieningen, (middelbare) scholen, een supermarkt en een kinderdagverblijf. Daarnaast zijn snelwegen, het treinstation en het ziekenhuis in de nabijheid gelegen.

Wandelaars en fietsers kunnen hun hart ophalen in het nabij gelegen "park Lingezege". Deze groene zone tussen Arnhem en Nijmegen is een echte aanwinst voor de omgeving.

Ruimte om te leven

Bij binnenkomst ervaar je meteen de ruimte van de woning. De hal is ruim opgezet en geeft toegang tot het toilet, de trapopgang én een extra kamer op de begane grond. Deze kamer is ideaal als werkplek aan huis, slaapkamer of als speelkamer voor de kinderen.

De woonkamer van 40 m² voelt warm en gezellig aan, mede door de sfeervolle gashaard. Dankzij de schuifdeuren kun je de kamer in 2 opdelen. Direct naast de woonkamer vind je de woonkeuken van 27 m², een droom voor kookliefhebbers. De keuken is compleet ingericht, biedt volop werk- en kastruimte en heeft plaats voor een grote eettafel. Hier komen familie en vrienden graag samen voor lange diners of een gezellig ontbijt in het weekend.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, praktisch ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte. Vanuit hier heb je ook toegang tot de grote inpandige berging van 22 m² – ideaal voor fietsen, tuinspullen of gewoon extra voorraad.

Verdiepingen vol mogelijkheden

Op de eerste verdieping vind je drie royale slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een eigen, luxe badkamer met een ligbad, aparte douche en twee wastafels – een plek om heerlijk te ontspannen. De andere twee slaapkamers delen een tweede badkamer, uitgerust met een douche, toilet en dubbele wastafel. Dit maakt de ochtendspits in een groot gezin een stuk makkelijker.

De tweede verdieping verrast je opnieuw met ruimte: een overloop, twee ruime slaapkamers én meerdere bergruimtes. Op de overloop bevindt zich ook een handige bergkast. Deze verdieping leent zich perfect voor tieners die hun eigen plek willen, of voor logees die wat extra privacy waarderen.

Buiten genieten

De achtertuin is echt een pluspunt van deze woning. Gelegen op het zuidoosten profiteer je hier de hele dag van de zon, terwijl de tuin toch volop privacy biedt. Met een perceel van 617 m² is er meer dan genoeg ruimte



voor een loungehoek, speeltoestellen of zelfs een moestuin. Hier geniet je op elk moment van de dag van rust, ruimte en groen.

Comfortabel en compleet

Deze woning is ontworpen met oog voor comfort. Dankzij de gedeeltelijke vloerverwarming en meerdere airco's geniet je hier het hele jaar door van een aangename temperatuur. Bovendien is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen. Met energielabel A woon je hier niet alleen duurzaam, maar ook bijzonder energiezuinig.

Buiten beschik je over een brede oprit met plek voor twee auto's naast elkaar. Nooit meer zoeken naar een parkeerplek!

Een woning die alles heeft

Romein 10 in Elst biedt alles wat je van een moderne gezinswoning mag verwachten:

5 slaapkamers en 2 badkamers – ruimte voor iedereen

Extra (werk)kamer beneden – ideaal voor thuiswerken of hobby's

222 m² woonoppervlak en 617 m² perceel – royaal en praktisch

Energielabel A, 18 zonnepanelen, goede isolatie – klaar voor de toekomst

Grote tuin op het zuidoosten met privacy

Brede oprit met plek voor 2 auto's

Grote inpandige berging van 22 m²

Kortom: dit is dé plek waar jouw gezin jarenlang gelukkig kan wonen. Een woning die niet alleen praktisch is ingedeeld, maar ook comfort en duurzaamheid combineert met een fijne ligging in Elst.

Ben jij klaar om de stap te zetten naar meer ruimte, meer comfort en meer woongeluk? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze prachtige woning jou te bieden heeft.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 985.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	222 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Perceeloppervlakte	617 m ²
Inhoud	859 m ³

Indeling

Aantal kamers	7 (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 douches, 2 dubbele wastafels, 1 ligbad en 1 toilet
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, alarminstallatie, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit HR gas gestookt uit 2017, eigendom



Kadastrale gegevens

Elst N 2211	
Oppervlakte	617 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	324 m ² (18m diep en 18m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandige berging (1)
Voorzieningen	Met vliering en voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

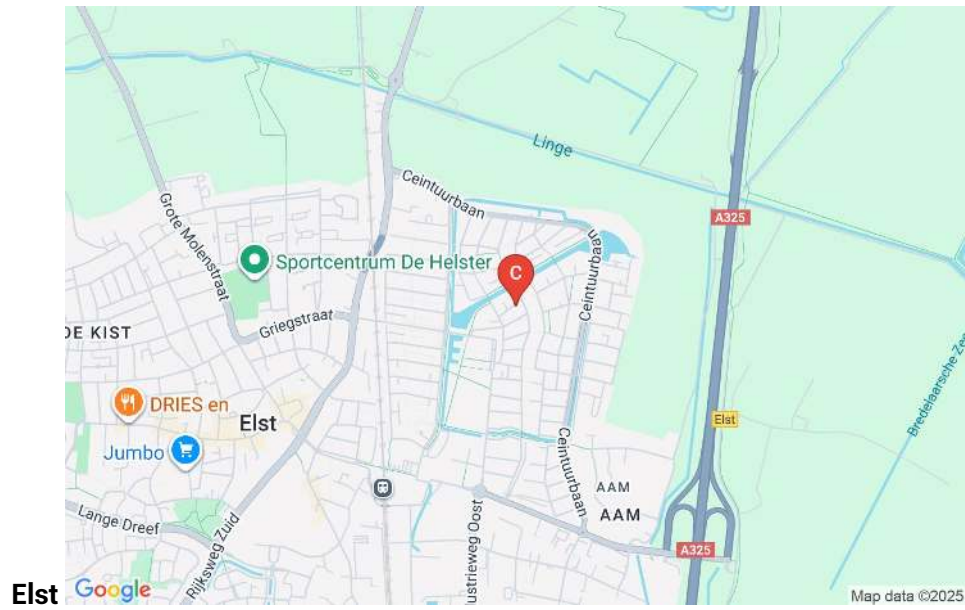
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Garage

Soort garage	Parkeerplaats
--------------	---------------



Romein 10





























Plattegrond

Energielabel

