



*Uniek gelegen woning met praktijk*

*Vinkstraat 30 te Duiven*





## *Introductie van de woning*

Bent u op zoek naar een royale uitgebouwde woning, heeft u de wens van een praktijk aan huis en is het hebben van een grote tuin een must? Spreken deze woorden u aan, lees dan gerust verder, wellicht hebben wij uw nieuwe (t)huis in de verkoop gekregen.

Op het einde van een doodlopende straat is deze ruim opgezette twee-onder-een kapwoning met een praktijkruimte en een geweldige tuin gelegen. Zodra u voor de woning staat zal het u opvallen hoe vrij deze gelegen is en hoeveel privacy u zult ervaren. Zowel voor de woning als op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.





# Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 475.000 k.k.
<i>Kamers</i>	6
<i>Oppervlakte</i>	191 m <sup>2</sup>
<i>Perceel</i>	308 m <sup>2</sup>
<i>Bouwjaar</i>	1984
<i>Inhoud</i>	676 m <sup>3</sup>
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe ruimte</i>	6 m <sup>2</sup>
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	HR combi 2023
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<i>Energielabel</i>	B
<i>Locatie</i>	in woonwijk



# Informatie

Het woonhuis is in 1984 gebouwd en wordt al vele jaren door de huidige eigenaar bewoond. Het geheel heeft een praktijkruimte (voormalige garage), is aan de achterzijde uitgebouwd en de woonkamer is tenslotte nog verruimd met een serre. Kortom u zult hier enorm veel ruimte ervaren. Op de eerste verdieping treft u 3 slaapkamers aan en de tweede verdieping heeft een dakkapel met een grote vierde slaapkamer.

De voormalige garage is omgebouwd tot een praktijkruimte en heeft ook de bestemming als zodanig. De ruimte heeft aan de voorzijde een eigen toegang en beschikt over een wachtruimte met toilet. Mocht u geen praktijk aan huis wensen dan kunt u deze ruimte ook gebruiken als gym, mantelzorgwoning en is ideaal te gebruiken voor de mindervalide doelgroep. Vanzelfsprekend kunt u de ruimte ook weer ombouwen tot garage voor uw auto of motor.

Op het gebied van onderhoud is de woning redelijk goed onderhouden, echter wij verwachten dat de moderne consument de woning zal gaan moderniseren en aanpassen naar de huidige eisen en wensen van deze tijd. De woning is vanaf de bouw geïsoleerd en beschikt over dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en is voorzien van dubbel glas. Verwarming en warm water middels een HR cv-combiketel uit 2023.

## Buitenleven:

Aan de voorzijde treft u de voortuin en de oprit voor meerdere auto's. Via het pad naast de woning bereikt u de tuin. Deze heeft enorm veel privacy en is met veel groen omringd waardoor u zicht in de natuur waant. De tuinaanleg is een mix van borders, gazon en bestrating.



# Informatie

## INDELING:

### Begane grond:

Entree, hal met de meterkast en een bergkast, ruime L-vormige woonkamer, praktische study, eetkamer met doorloop naar de serre, eenvoudige open keuken, tussenhal met het toilet en de wachtruimte, toegang tot de praktijk en de achtertuin. De praktijkruimte is voorzien van inbouwspots, een wastafelmeubel en een Solar tube voor extra lichtinval. Spiltrap naar...

### Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, badkamer met een douche, het tweede toilet een wastafel en de deur naar het platte dak aan de achterzijde van de woning.

### Tweede verdieping:

Grote bovenhal met de cv-ketel, grote bergruimte, vierde slaapkamer met een dakkapel, inbouwkasten en bergmogelijkheden.

### Locatie:

De woning is gelegen in een geliefde en rustige woonwijk in Duiven. De afstand tot het centrum van Duiven met een leuk en gevarieerd winkelaanbod is kort te noemen en met enkele minuten wandelen staat u op het NS station. Ook alle faciliteiten op het gebied van onderwijs, kinderopvang, gezondheidszorg en sport zijn binnen handbereik. Vanuit de wijk bent u zo op de A12 en de A18, maar ook de OV-verbindingen vanuit Duiven zijn uitstekend. Arnhem is de dichtstbijzijnde grote stad. Daarnaast is Zevenaar voor middelbare scholen, uitgaan en winkelen ook zeer geschikt.









*Opvallend  
ruime  
woonkamer  
met veel  
lichtinval en  
privacy.*











*De eetkamer is ruim van opzet,  
de aangrenzende study is ideaal  
om als werkruimte te gebruiken.*

*De serre heeft veel glas  
waardoor deze een fijne  
verbinding met het buitenleven  
heeft.*









*De keuken is open en staat in verbinding met de study en de serre.*











*Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken. Deze is nu in gebruik als wachtruimte en heeft een toilet en de aansluiting van de wasapparatuur.  
Via deze ruimte komt u in de achtertuin.*







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







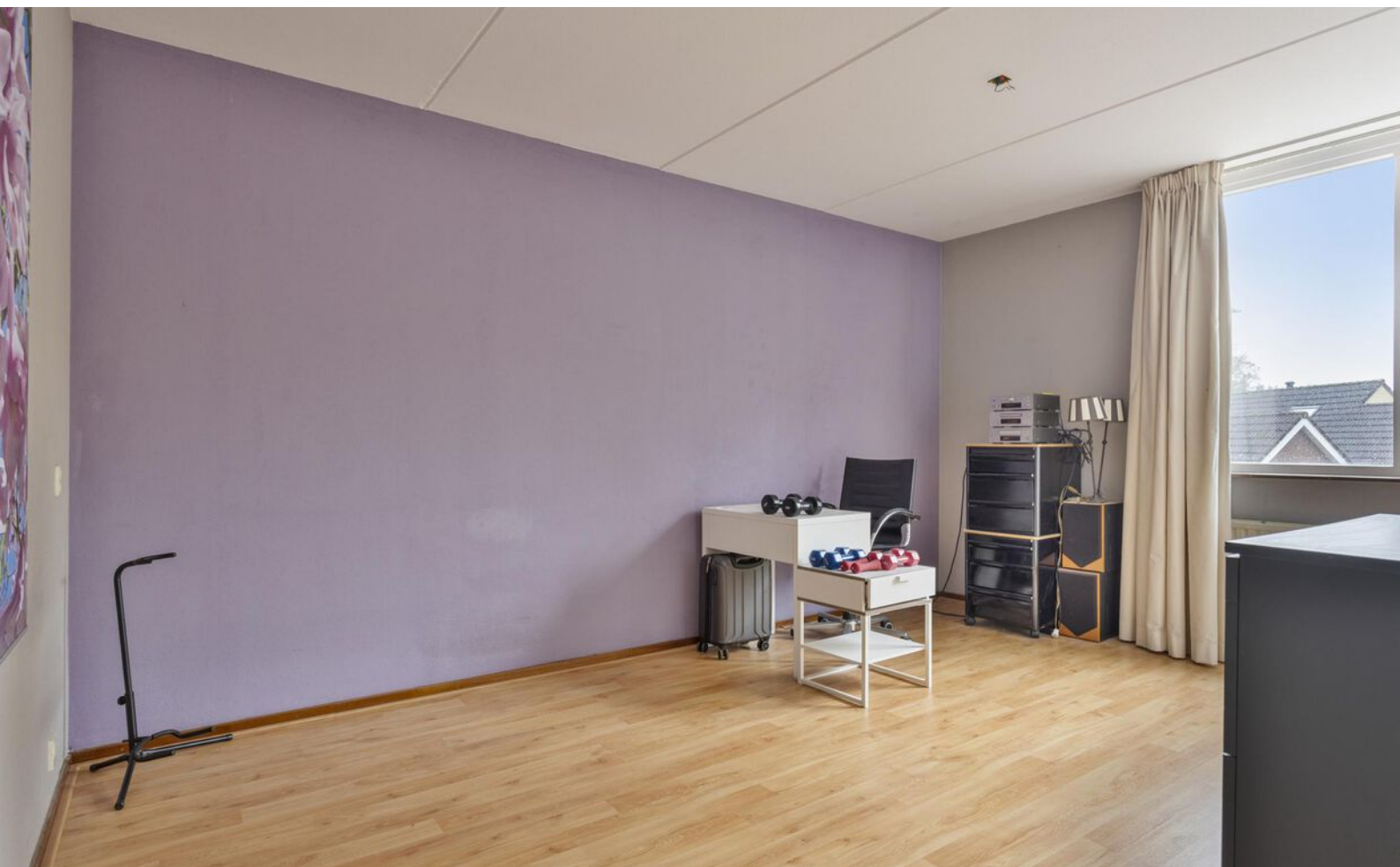




























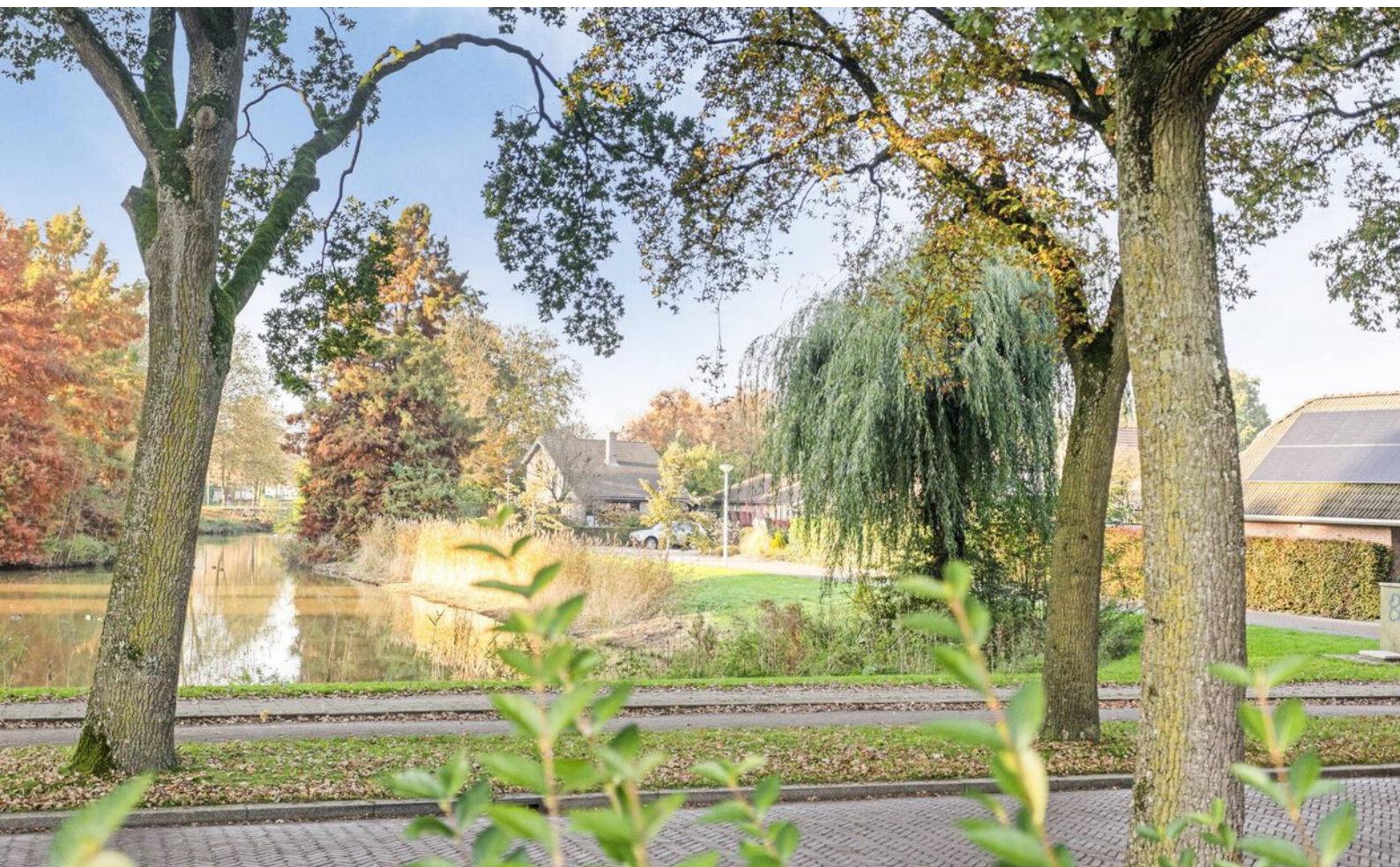












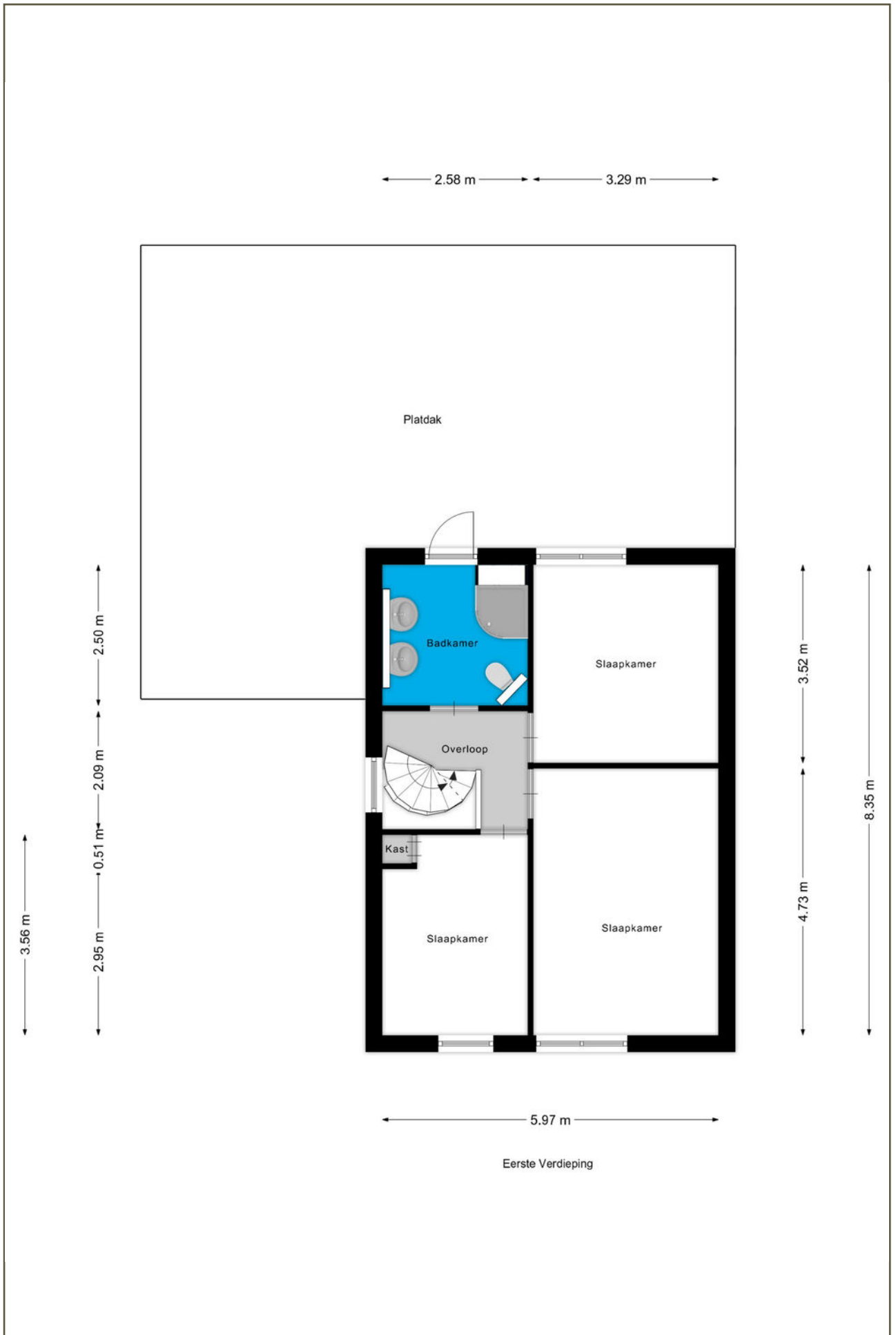


# Plattegrond



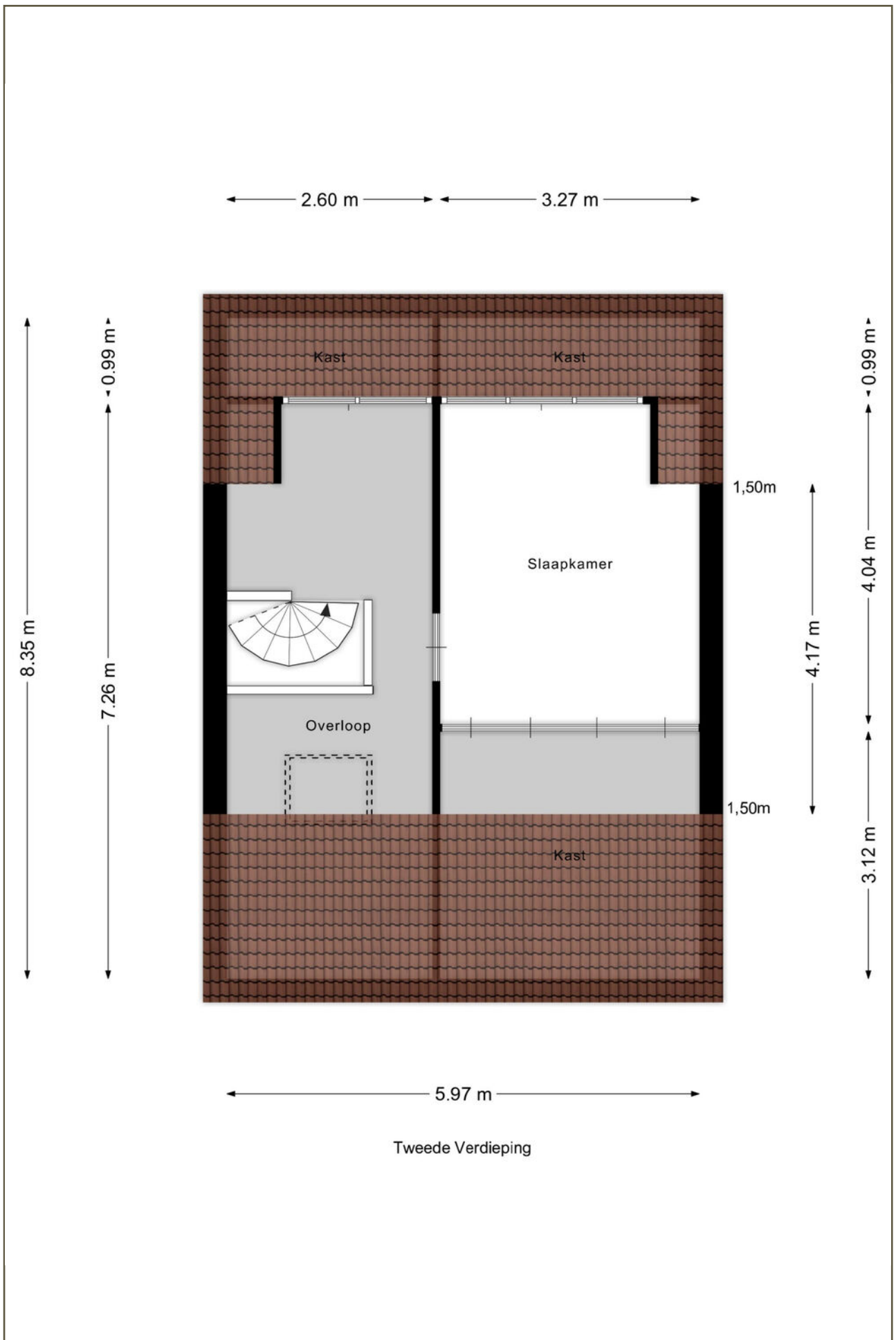


# Plattegrond



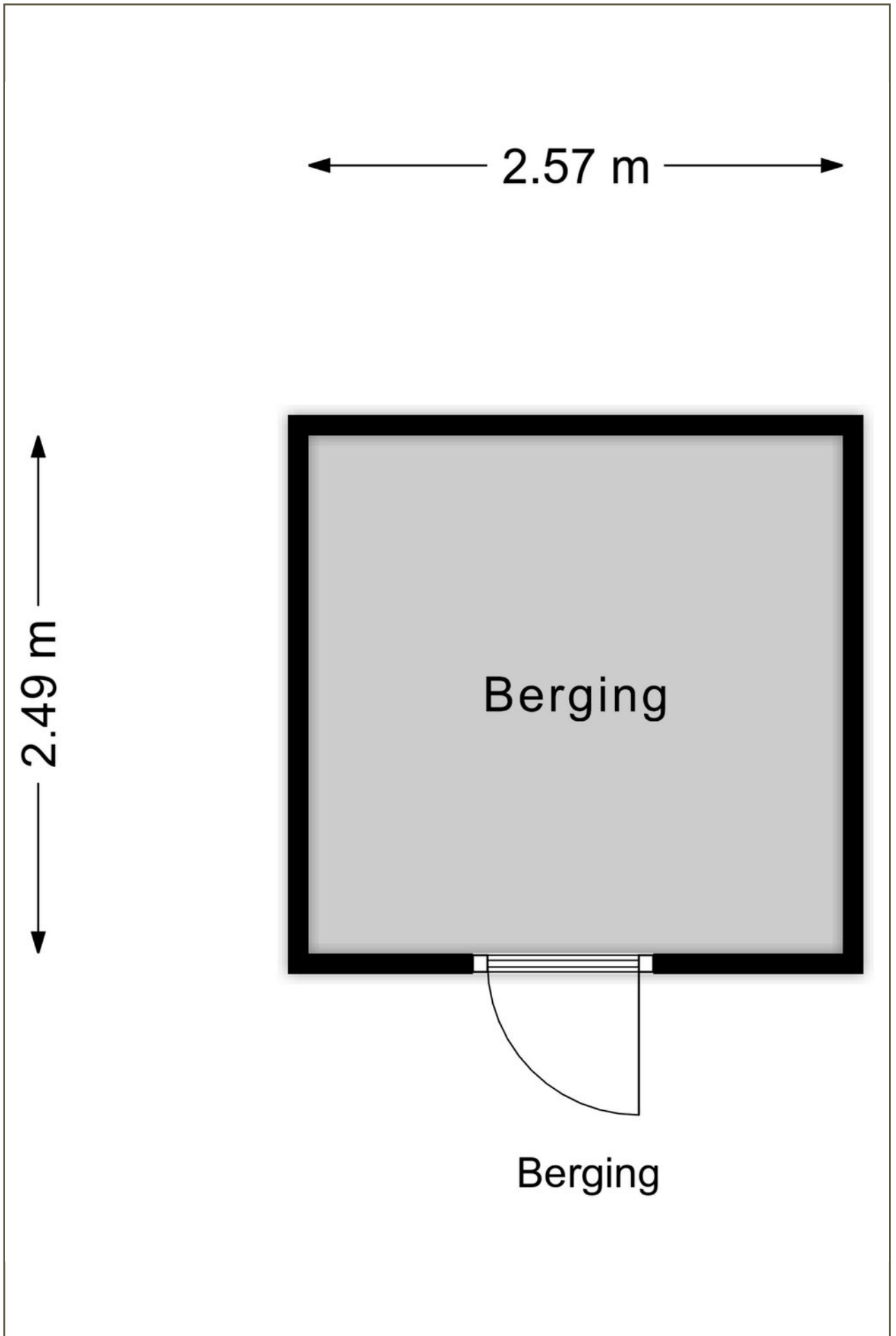


# Plattegrond





*Plattegrond*









# Lijst van Zaken

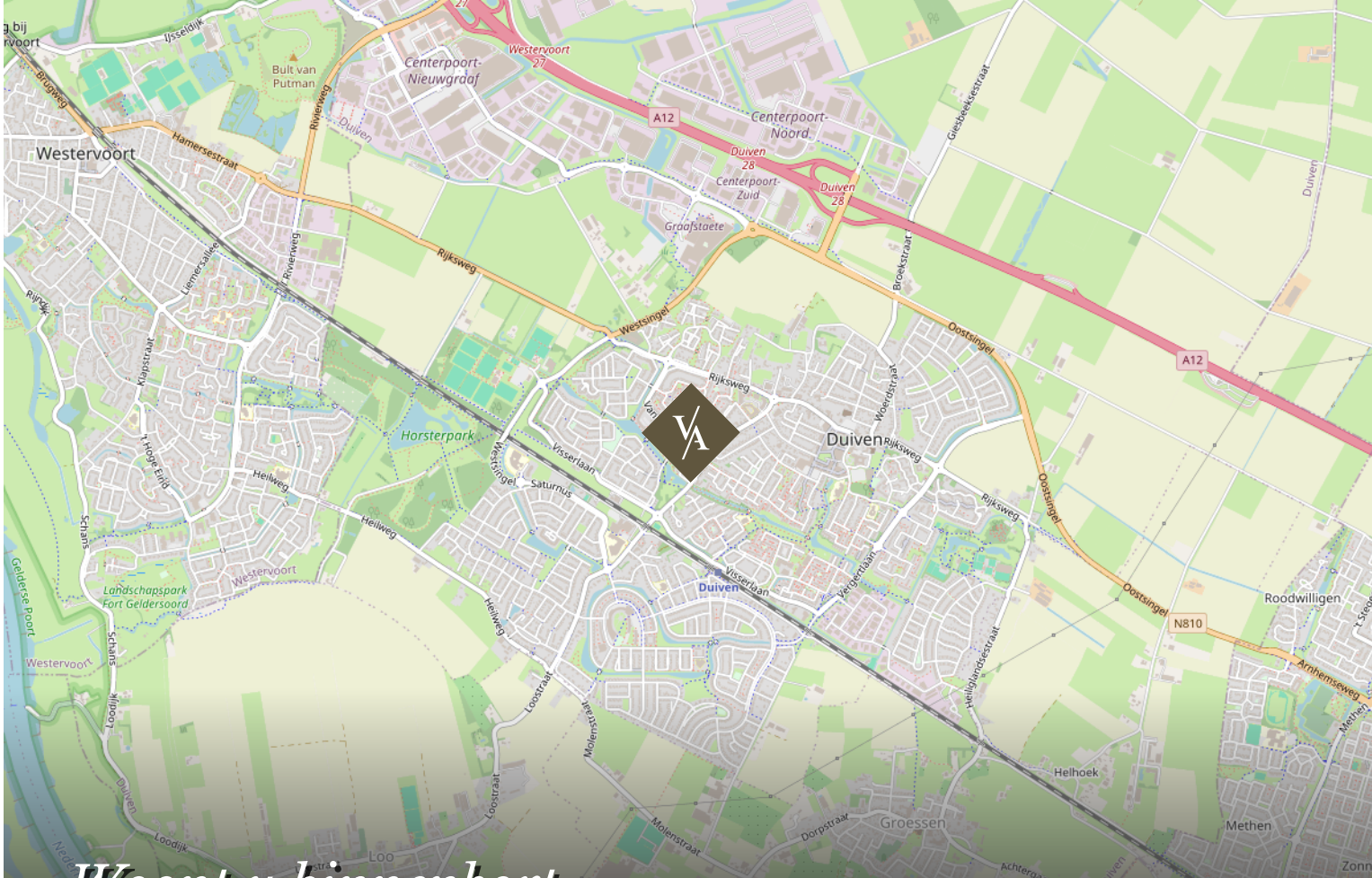
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		0	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- rolgordijnen		0	
- lamellen		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	0		
- laminaat	0		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koel-vriescombinatie	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)		0	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	0		
- wastafel	0		
- toilet	0		



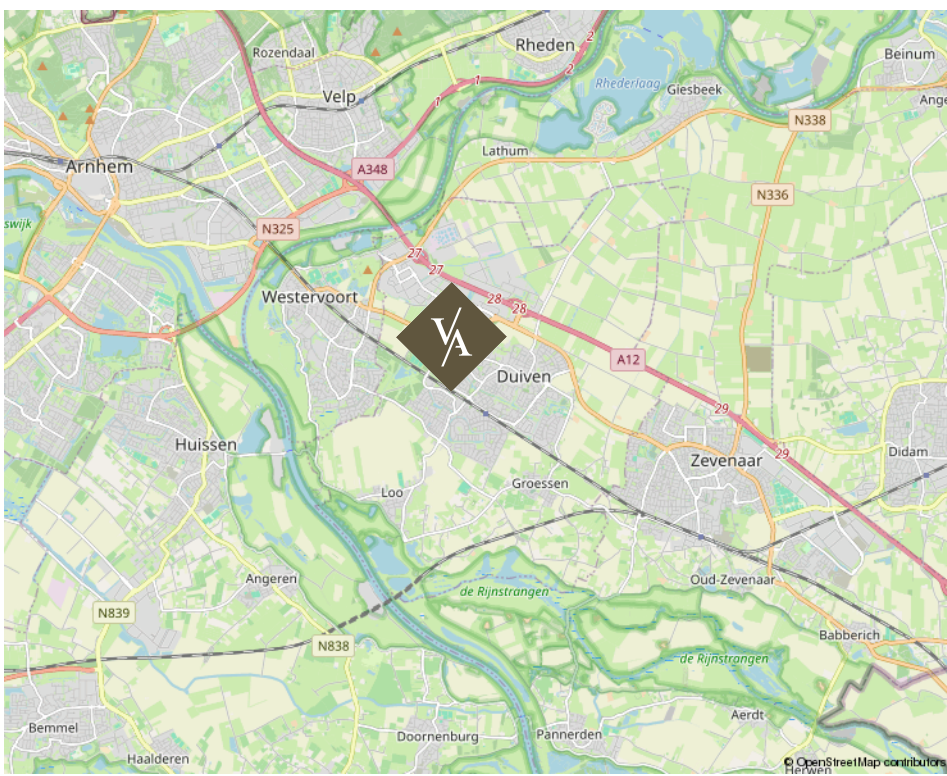
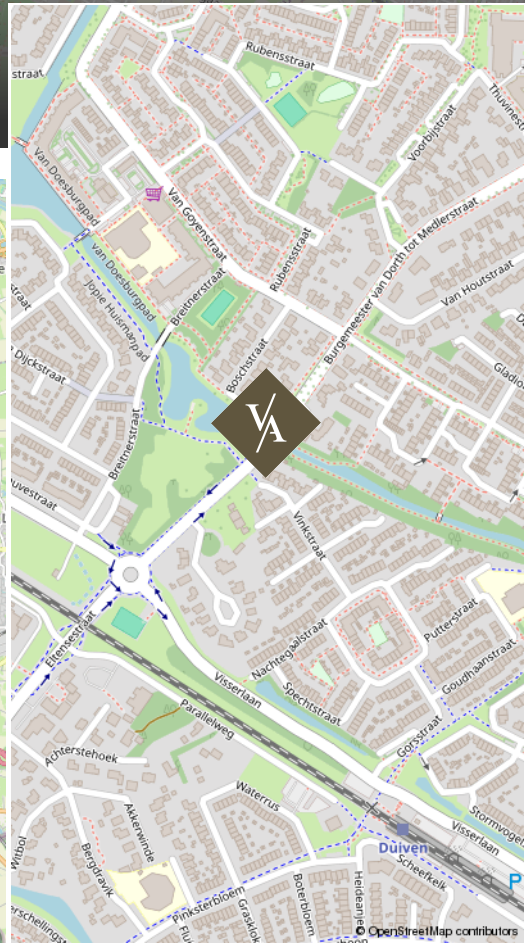
*Lijst van Zaken*

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Klok)thermostaat	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		





*Woont u binnenkort op deze locatie?*



*Vinkstraat 30 te Duiven*



# *Wonen in Arnhem*

Tekst over Arnhem

*Locatie:  
Oosterbeek heeft een  
sfeervol centrum met  
o.a. een ambachtelijke  
slager, visboer, bakker,  
biologische winkel,  
proeflokaal, filmbuis,*

Tekst over Arnhem

Tekst over Arnhem



## 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 scheidt 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 | 9,6

Aankoop

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 behandeld 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)