



Prachtige hoekwoning met garage

Doornenburgallee 21 te Duiven



Introductie van de woning

Sfeervol gemoderniseerde hoekwoning met garage, oprit en zonnige tuin op het zuiden

In de jonge wijk De Nieuweling in Duiven staat deze fraai gemoderniseerde hoekwoning met garage, oprit en zonnige tuin op het zuiden. De woning combineert een sfeervolle afwerking met modern wooncomfort: een prachtige visgraatvloer, stijlvolle schouw met elektrische sierhaard, luxe badkamer en een tuin die onder architectuur is aangelegd. Een woning waar sfeer, kwaliteit en ligging samenkomen.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 475.000 k.k.
<i>Kamers</i>	5
<i>Oppervlakte</i>	116 m ²
<i>Perceel</i>	228 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1999
<i>Inhoud</i>	497 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	24 m ²
<i>Externe ruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	stadsverwarming
<i>Warmwater</i>	centrale voorziening
<i>Cv-ketel</i>	-
<i>Isolatie</i>	volledig geïsoleerd
<i>Energie label</i>	A
<i>Locatie</i>	aan rustige weg, in woonwijk



Informatie

Wat een fijne plek om thuis te komen! Aan de rustige en groene Doornenburgallee staat deze stijlvol gemoderniseerde hoekwoning met garage, oprit en een fraai aangelegde tuin op het zuiden. Binnen is het direct genieten van de sfeervolle woonkamer met visgraat PVC-vloer, klassieke stenen schouw met elektrische sierhaard en het gevoel van ruimte. De woonkamer is uitgevoerd in een warme kleurstelling, wat bijdraagt aan de gezellige sfeer. Wie liever een lichtere uitstraling wenst, kan met een nieuwe verfkleur eenvoudig een andere beleving creëren. De woning is met oog voor detail gemoderniseerd, beschikt over een strakke keuken, luxe badkamer uit 2023, vier slaapkamers en vloerverwarming op de begane grond. Alles is tot in de puntjes verzorgd – een woning waar je zó in kunt.

De tuin is een ware verrassing: onder architectuur aangelegd, met een speelse indeling, veel groen en volop zon dankzij de gunstige ligging op het zuiden.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree kom je in de hal met moderne toiletruimte en toegang tot de woonkamer. Zodra je binnenstapt, voel je de sfeer en harmonie van het geheel. De lichte woonkamer heeft grote ramen met uitzicht op de tuin, een fraaie visgraatvloer met vloerverwarming en als blikvanger een stenen schouw met elektrische sierhaard – perfect voor gezellige avonden.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken met een hoogwaardig afwerkingsniveau. De donkere fronten, het stijlvolle zeshoekige tegelpatroon en de complete inbouwapparatuur, waaronder twee Pelgrim combi-ovens, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en vriezer, maken dit een keuken waar koken en design hand in hand gaan.

Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie goed ingedeelde slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt en voorzien van laminaatvloeren. De hoofdslaapkamer is uitgerust met airconditioning. De badkamer, vernieuwd in 2023, straalt hotelkwaliteit uit met marmerlook wandtegels, een vrijstaand ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, modern wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de ruime zolderverdieping met dakramen en volop licht. Hier is een vierde slaapkamer ingericht, ideaal als werk-, logeer- of tienerkamer. Daarnaast is er een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasapparatuur, bergruimte achter de knieschotten en opnieuw airconditioning.

Informatie

Buiten

De woning beschikt over een oprit met ruimte voor de auto en een garage met kanteldeur. Achter de woning ligt een prachtige tuin op het zuiden, ontworpen onder architectuur. De combinatie van groen, terrassen en een pergola zorgt voor een heerlijke buitenbeleving. Er is ruimte voor een loungehoek, een eettafel en een speelplek voor kinderen – waaronder een ingegraven trampoline. Dankzij de ligging en beschutting geniet je hier de hele dag van rust en privacy.

Locatie – Woonwijk De Nieuweling

De woning ligt in de moderne en geliefde wijk De Nieuweling, een rustige en kindvriendelijke buurt aan de rand van Duiven. De wijk staat bekend om haar brede lanen, jonge bouwstijl en groene uitstraling. In de directe omgeving zijn speelveldjes, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Duiven met winkels, supermarkten en gezellige horeca ligt op korte fietsafstand. Het treinstation en de uitvalswegen (A12 en A18) zijn snel bereikbaar, waardoor Arnhem binnen circa tien minuten te bereiken is.

Kortom: een ideale woonlocatie die rust, ruimte en bereikbaarheid perfect combineert.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1999 – volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Luxe badkamer vernieuwd in 2023
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning op meerdere verdiepingen
- Zonnepanelen – lage energielasten
- Vier slaapkamers, vaste trap naar zolder
- Garage en oprit op eigen terrein
- Zonnige tuin op het zuiden, onder architectuur aangelegd.





*Bijzonder
sfeervolle
woonkamer
met een
visgraatvloer
en een
prachtige
schouw met een
elektrische
sierhaard.*







Deze keuken is perfect voor kookliefhebbers.

Er is veel werk/aanrechtruimte en er zijn optimale bergmogelijkheden.

Vanzelfsprekend heeft deze keuken alle hedendaagse inbouwapparatuur.





Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig.

Deze grote slaapkamer heeft een moderne airco.







*Dit huis is perfect voor de
doelgroep met kinderen.*

*Maar liefst vier slaapkamers
zijn er aanwezig.*



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











8.32 m

3.13 m

12.09 m

9.57 m

3.57 m

Woonkamer

Eethoek

Keuken

Entree

Kast

Garage

Overkapping

0.84 m

0.67 m

1.15 m

2.18 m

3.65 m

3.93 m

8.75 m

7.95 m

2.22 m

0.94 m

2.87 m

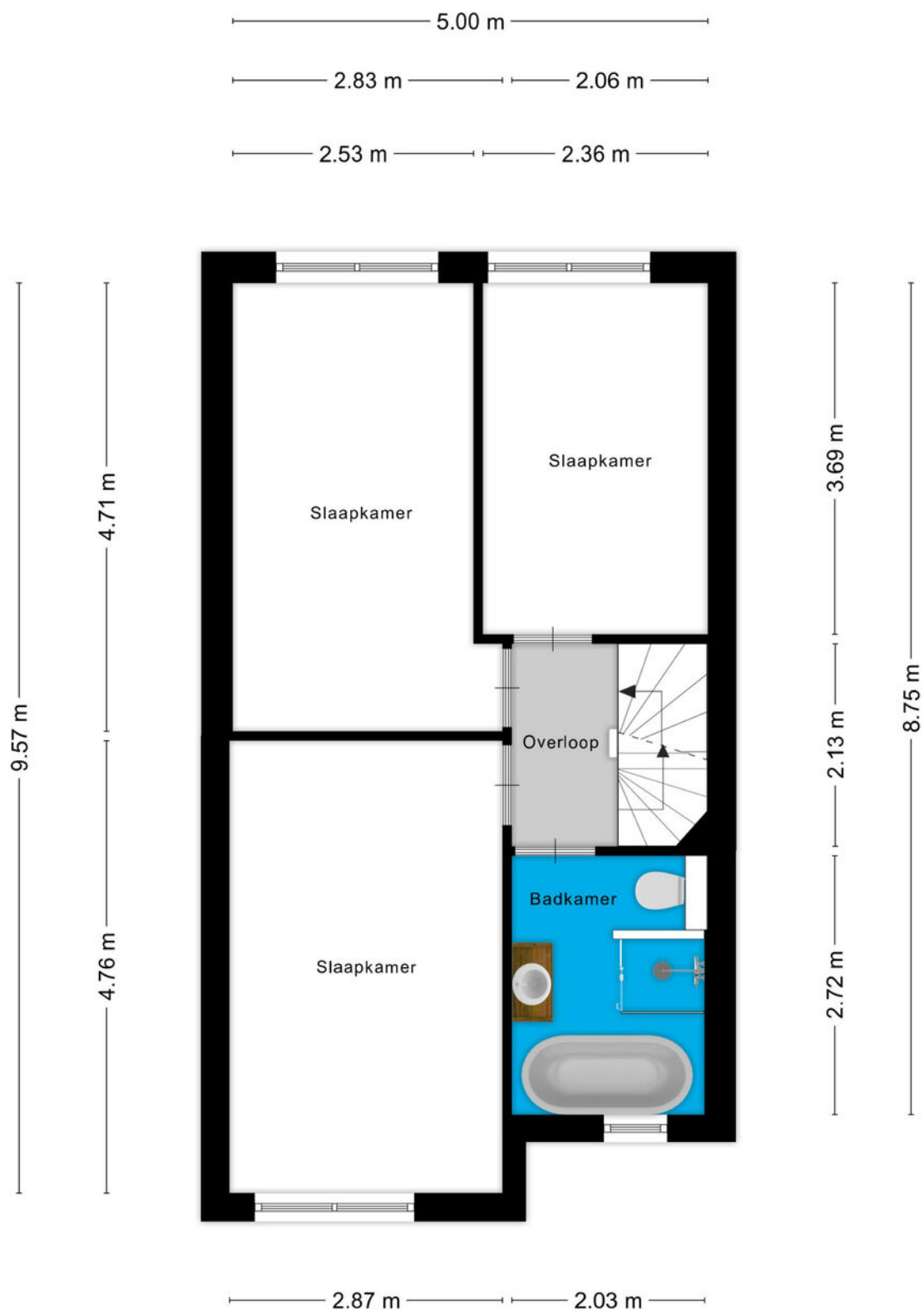
2.06 m

5.03 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

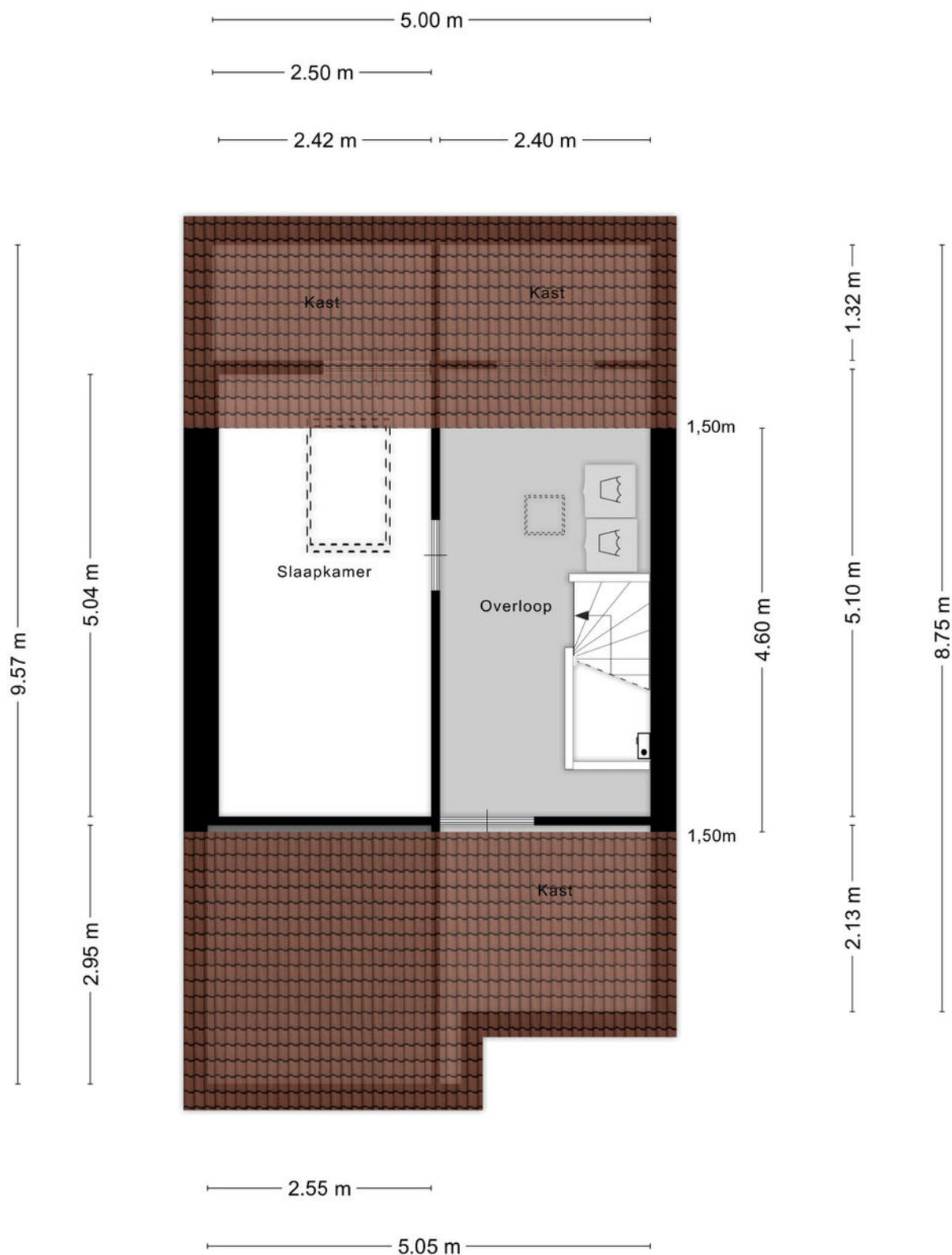
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Groessen en Loo Sectie B Perceel 1539	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

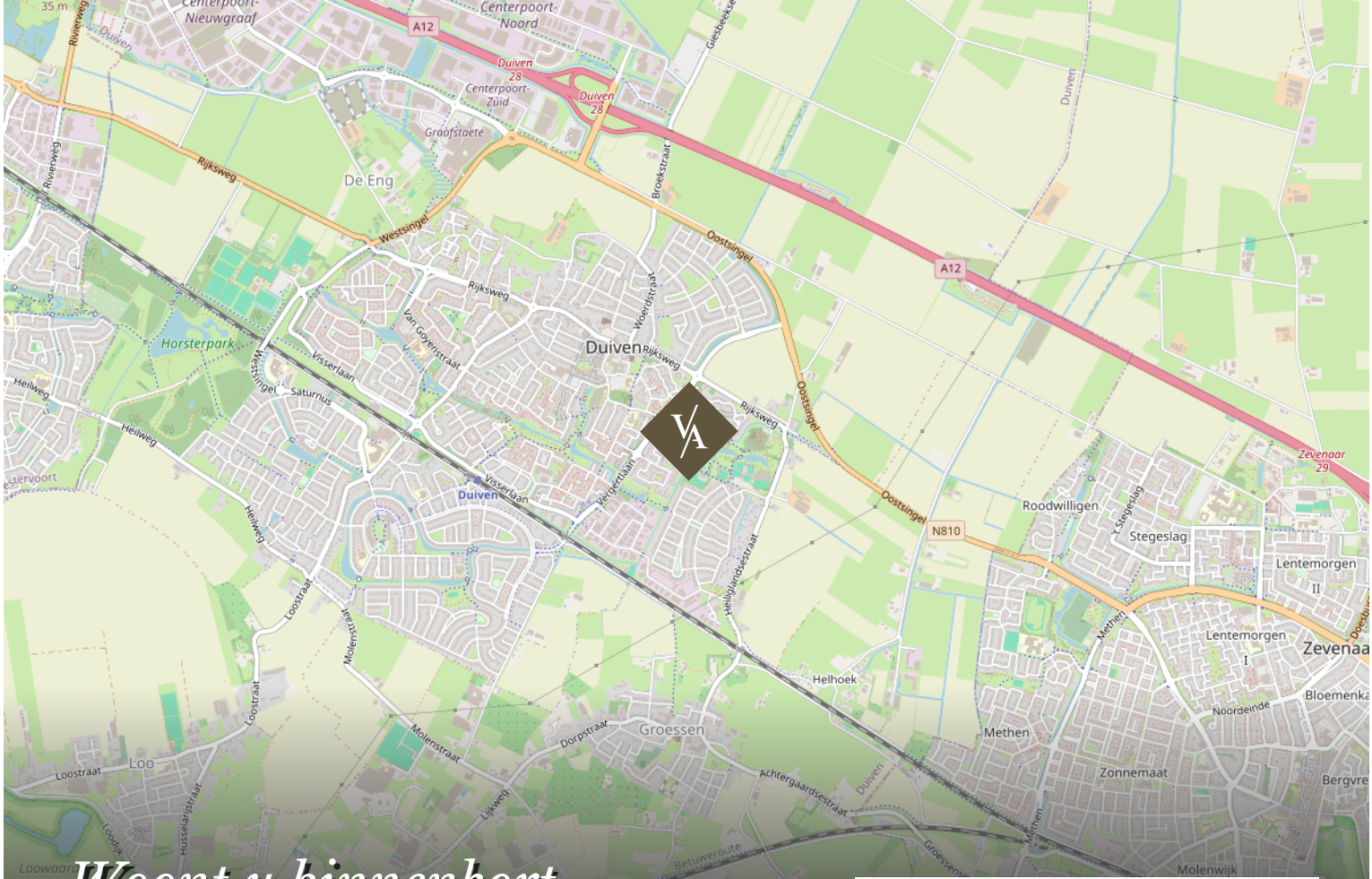
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	0		
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse garberobekast(en)			0
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- vitrages	0		
- rolgordijnen	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	0		
- PVC-vloer	0		
Overig, te weten			
-			0
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koelkast	0		
- vriezer	0		
- vaatwasser	0		

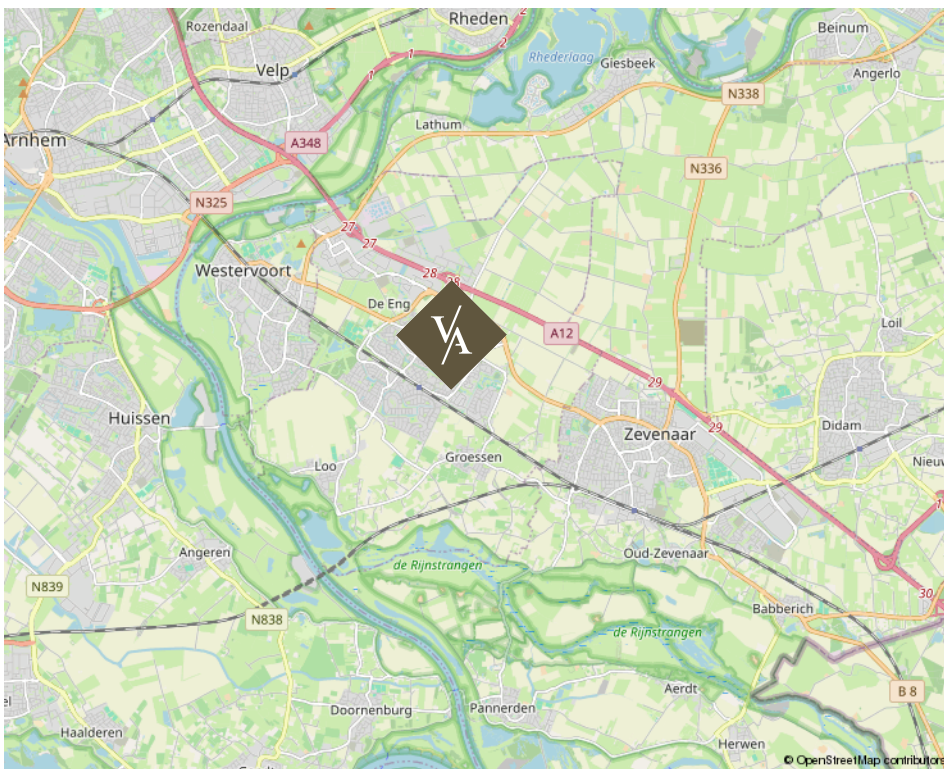
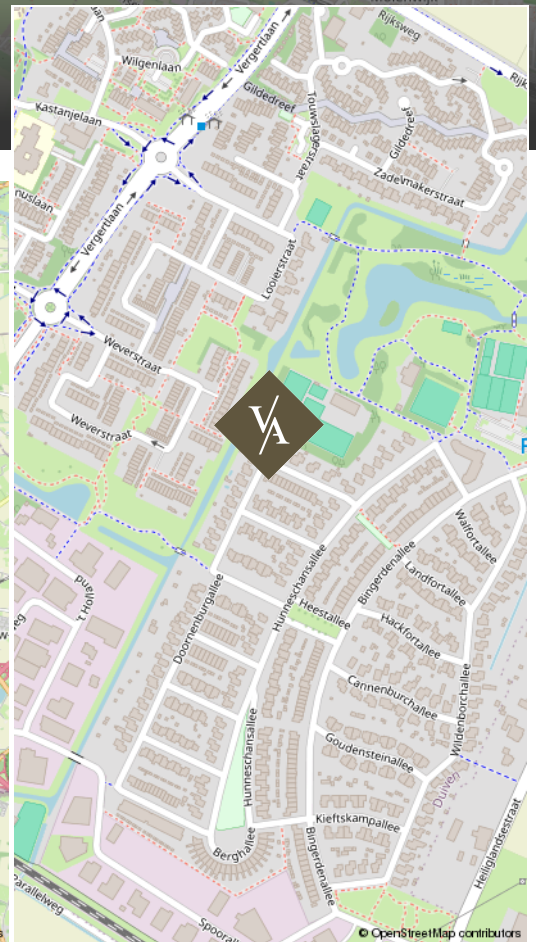
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherf)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- Verwarmde spiegel	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
Kluis	0		
(Voordeur)bel	0		
Rookmelders	0		
Airconditioning	0		
Rolluiken	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Zonnepanelen	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming met warmte-afleverset	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			

$$V_A$$

www.vanasseltmakelaars.nl



Woont u binnenkort op deze locatie?



Doornenburgallee 21 te Duiven

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*



www.vanasseltmakelaars.nl



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

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