

makelaardij  
**BULTS**



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Velperweg 103, Arnhem

# Omschrijving

Welkom aan de chique Velperweg bij deze sfeervolle rietgedekte helft van een royale villa gelegen op een weelderig perceel van bijna 1100 m<sup>2</sup>. Deze prachtige woning, genaamd "de Rietvink", belichaamt een unieke combinatie van klassieke elegantie en modern comfort. Perfect gelegen op een steenworp afstand van het stadspark Angerenstein en slechts 5 fietsminuten verwijderd van het bruisende centrum van Arnhem. Betreed deze oase van rust en luxe en laat u betoveren door de weelderig, onder architectuur aangelegde tuin, die volop privacy biedt en een serene ambiance creëert voor ontspanning en vermaak.

Met een woonoppervlakte van 220 m<sup>2</sup> is dit het perfecte familiehuis! De uitbreiding aan de achterzijde omvat een lichte keuken en een tuinkamer met zicht op de adembenemende achtertuin, waardoor een naadloze overgang tussen binnen en buiten ontstaat. Geniet van het samenspel tussen het authentieke karakter van de woning en het moderne gemak dat het te bieden heeft. De recente vernieuwingen, waaronder de isolatie van de woning en de deels vernieuwde rieten kap, getuigen van zorgvuldig onderhoud en aandacht voor detail. Naast een grote vrijstaande garage is er meer dan voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein. Het beste van alles is misschien wel de locatie. De Velperweg ondergaat momenteel een transformatie naar een groene boulevard, met veel ruimte voor voetgangers en fietsers, wat de leefbaarheid en charme van de buurt alleen maar versterkt. Voor meer informatie over dit project verwijzen wij u graag naar de gemeentelijke website "Over de renaissance van de Velperweg".

Stap binnen en ervaar zelf de tijdloze schoonheid en het comfort van deze prachtige familiewoning, waar elk detail zorgvuldig is ontworpen om een leven van luxe, ruimte en rust mogelijk te maken. Mis deze unieke kans niet om te wonen in een prachtige omgeving met alle voordelen van modern comfort. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Dit is het huis waar u naar op zoek bent!

## Indeling

Onderverdieping: Souterrain met wasruimte.

Begane grond: Entree, tochtportaal, hal met toilet, woonkamer-en-suite, keuken, tuinkamer.

1e verdieping: Overloop met separaat toilet, badkamer, slaapkamer met dubbele wastafel, slaapkamer, slaapkamer met balkon.

2e verdieping: Overloop, badkamer, 2 slaapkamers met dakkapel.

3e verdieping: Vliering.

Bouwjaar	1953
Woonoppervlakte	220 m <sup>2</sup>
Inhoud	903 m <sup>3</sup>
Perceel	1083 m <sup>2</sup>

















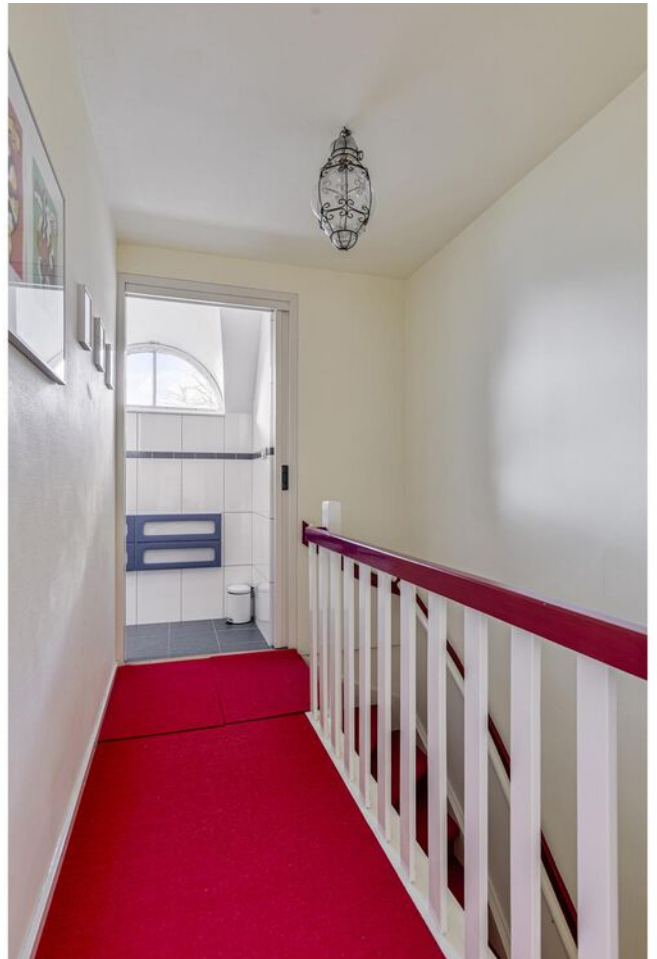


































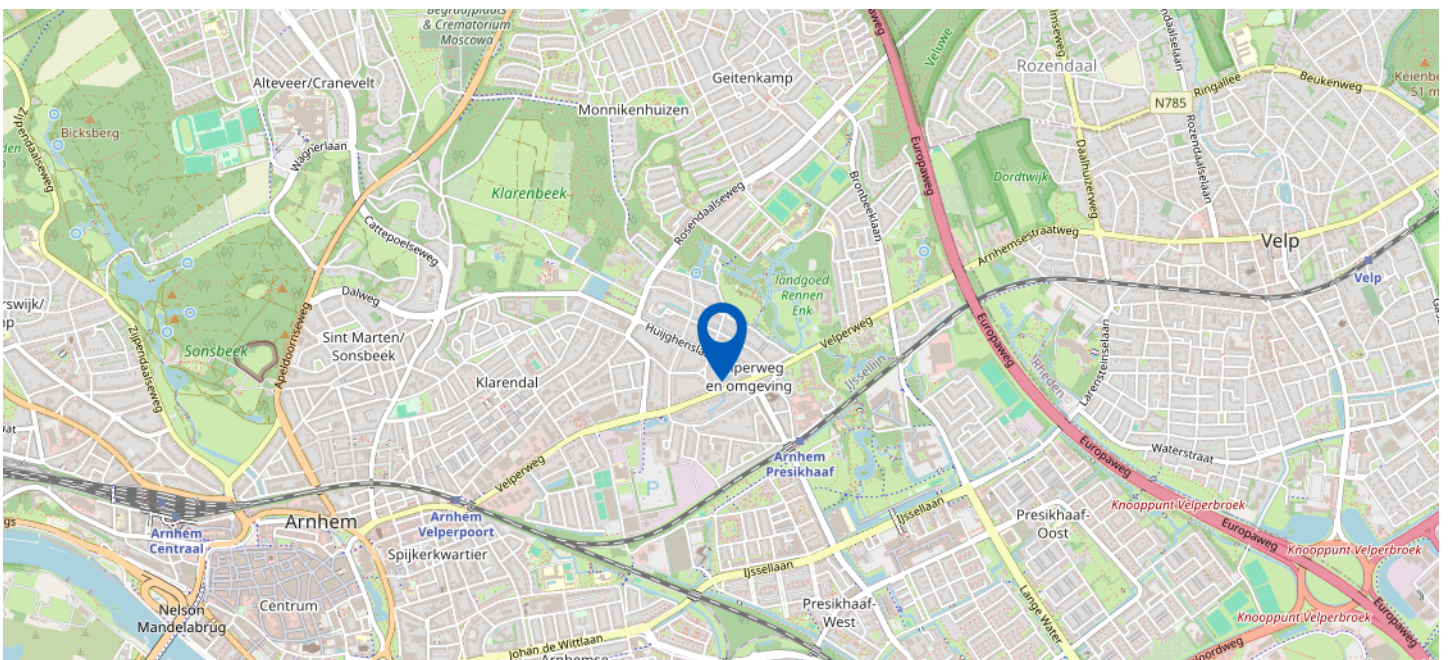
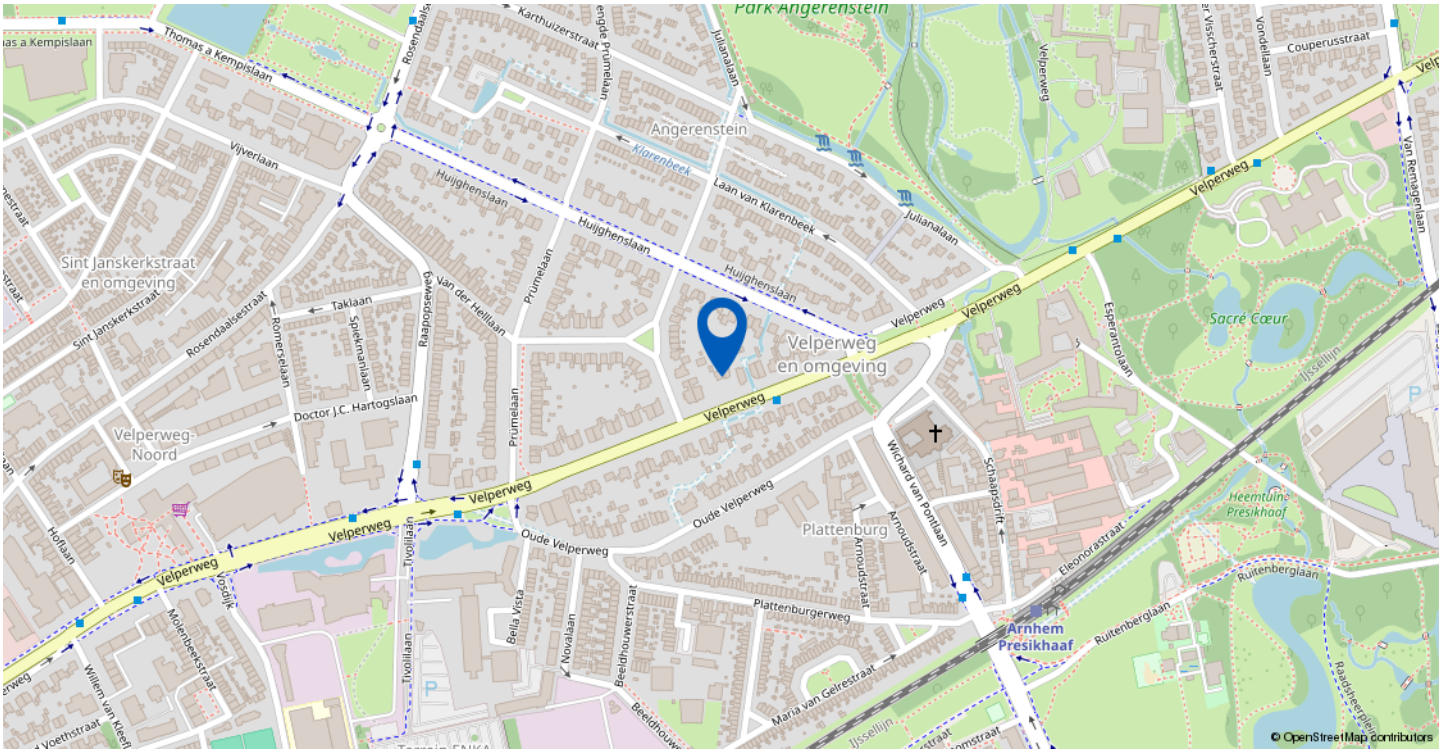








# Locatie



Velperweg 103, Arnhem

# PLATTEGROND BEGANE GROND



# PLATTEGROND BEGANE GROND 3D

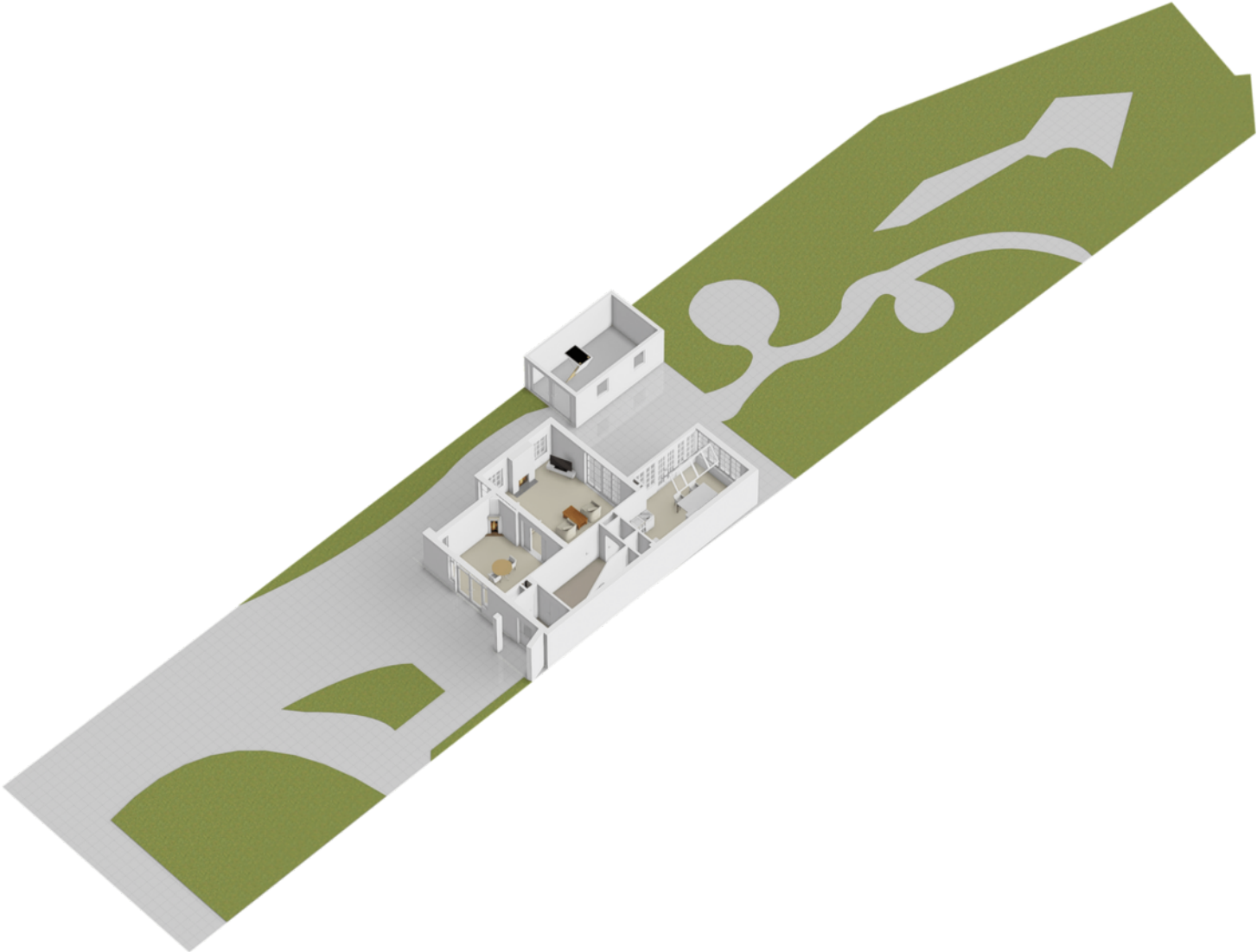


# PLATTEGROND MET TUIN





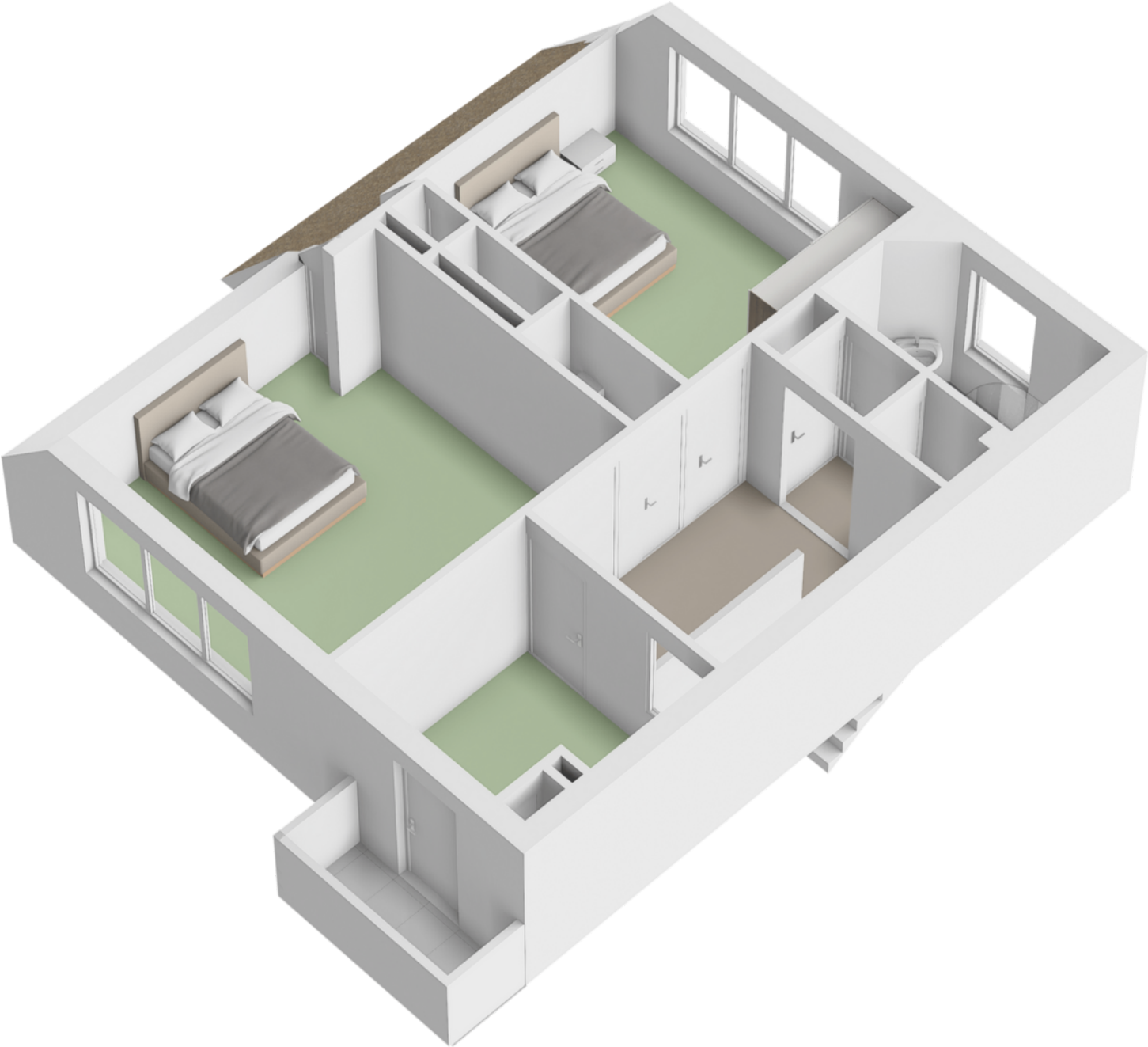
# PLATTEGROND MET TUIN 3D



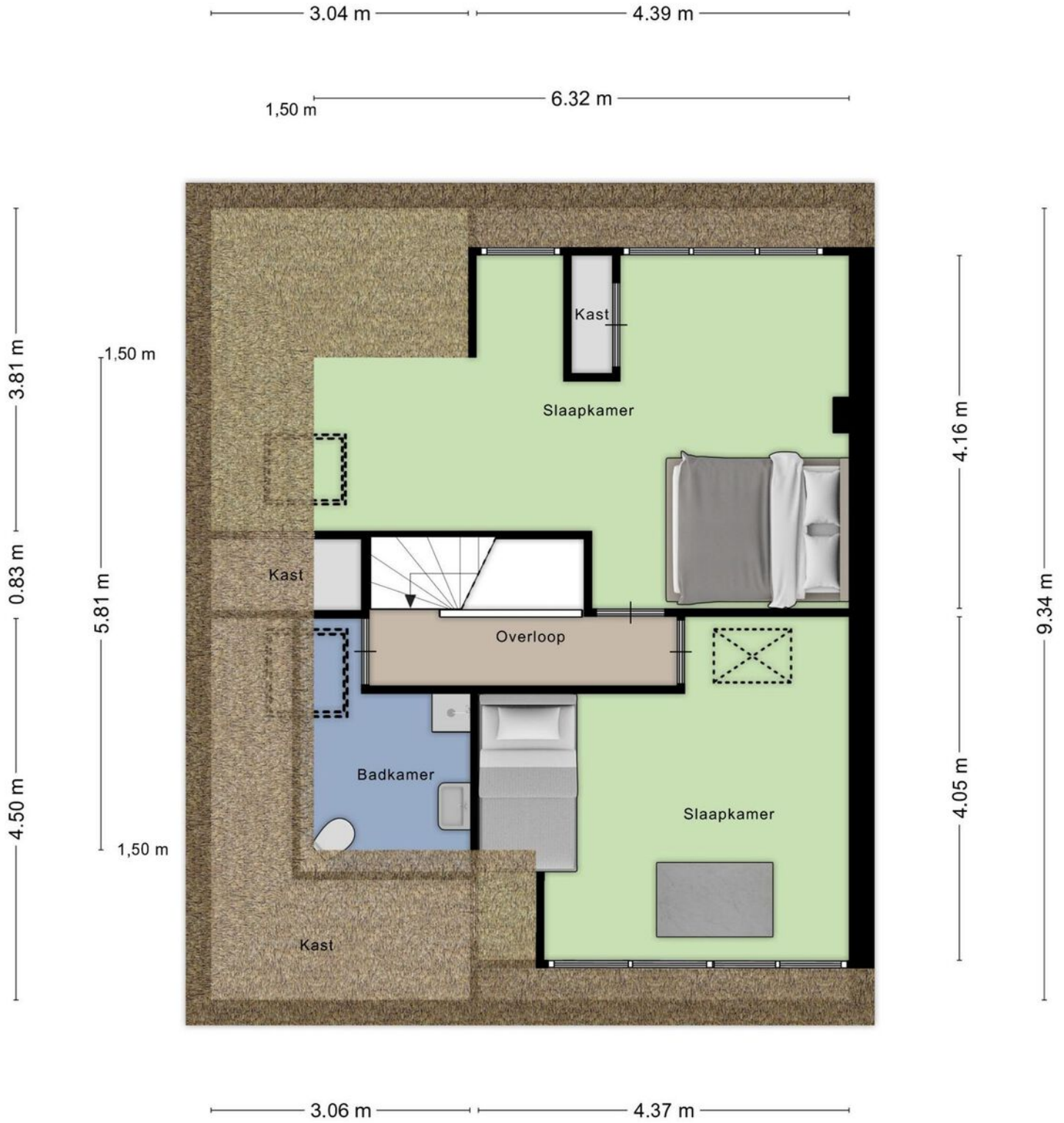
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 1E VERDIEPING 3D

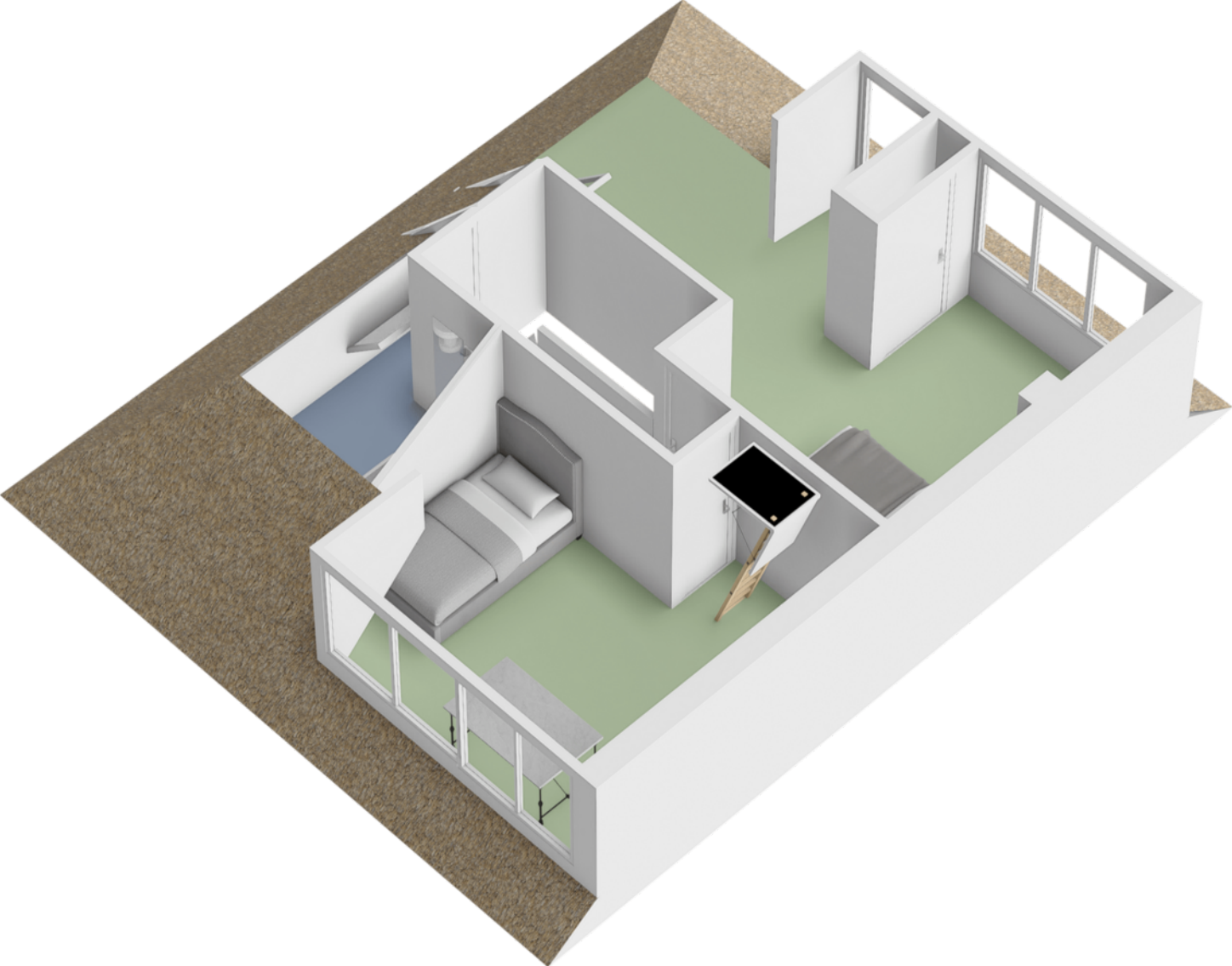


# PLATTEGROND 2E VERDIEPING

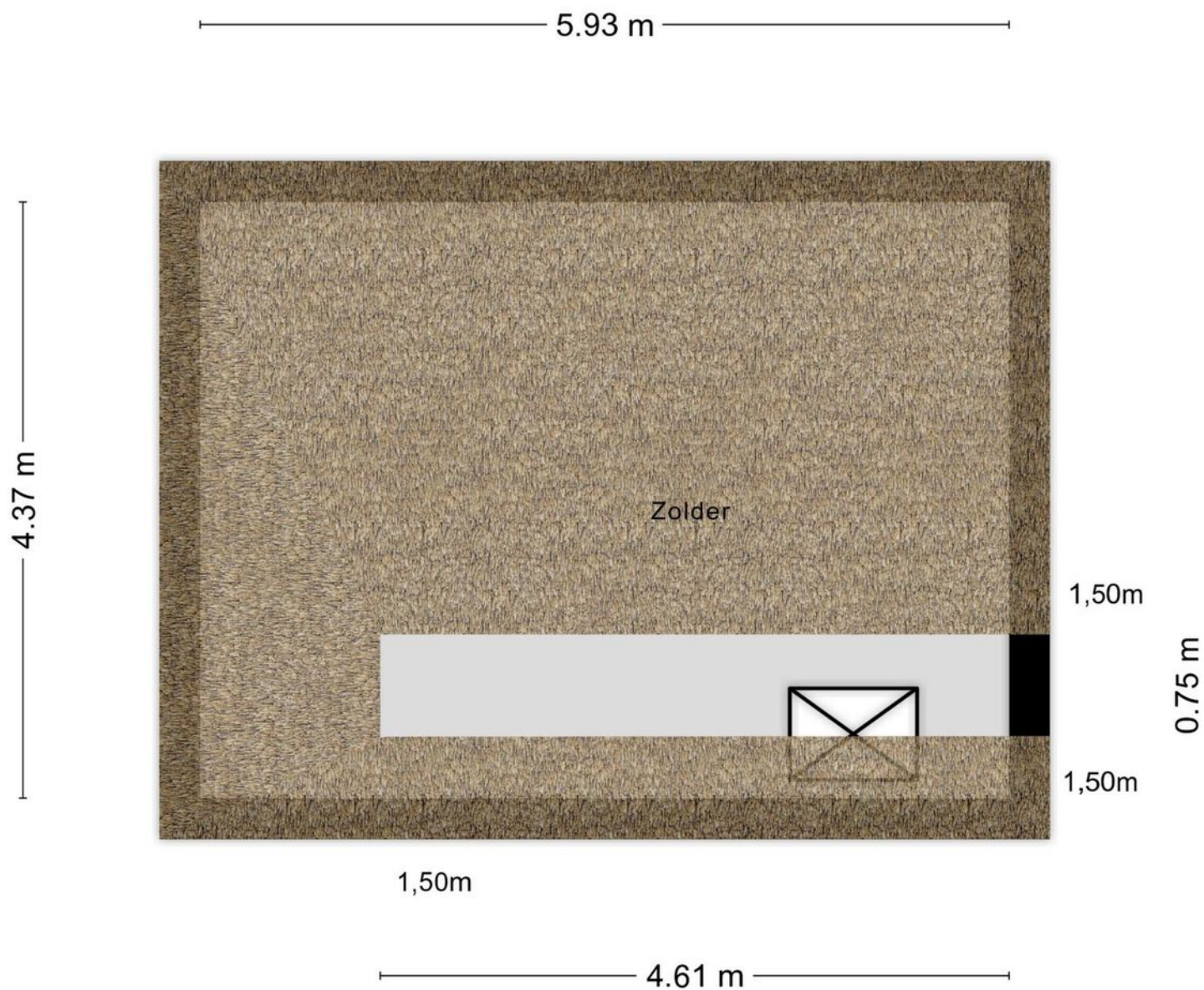


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PLATTEGROND 2E VERDIEPING 3D

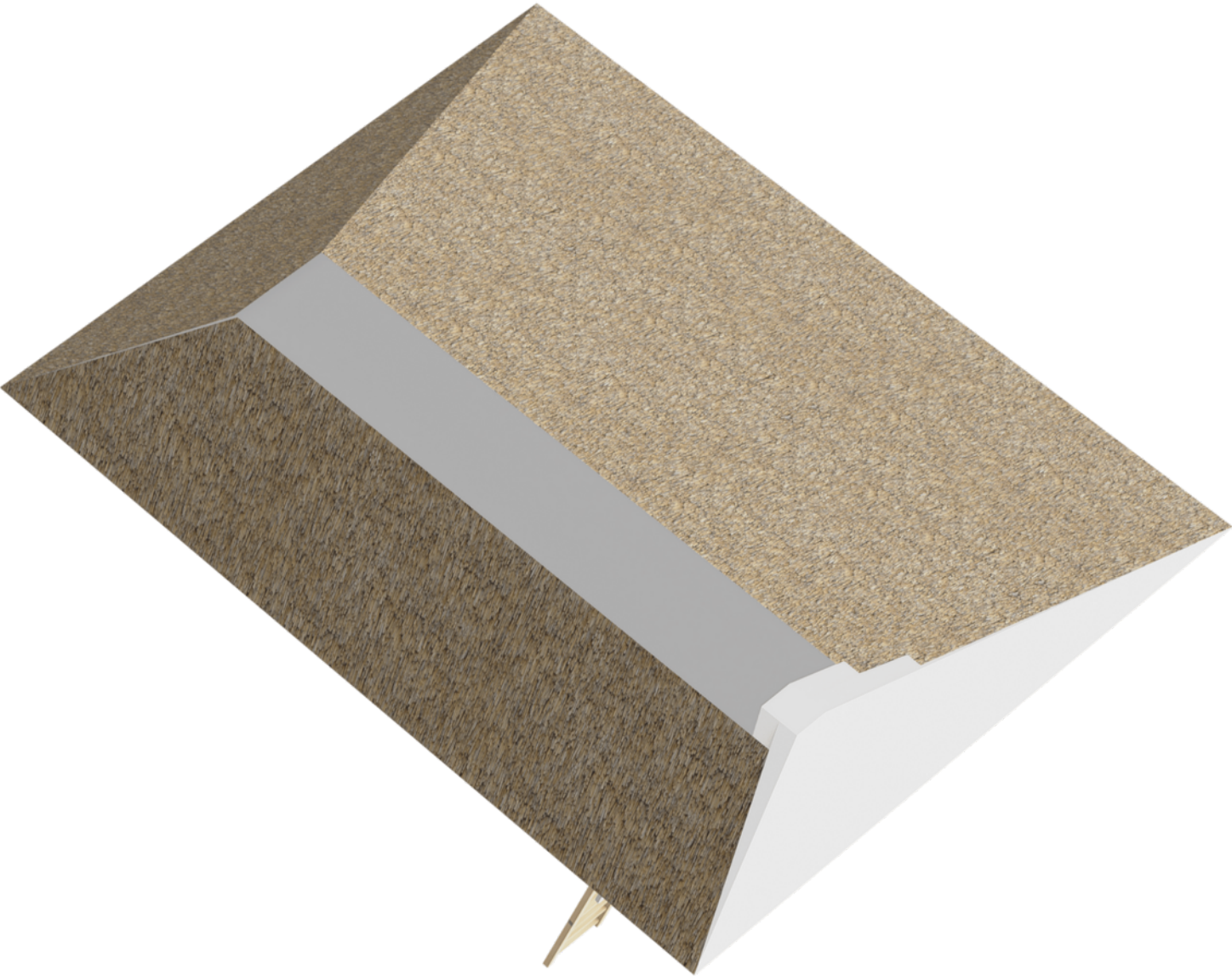


# PLATTEGROND VLIERING

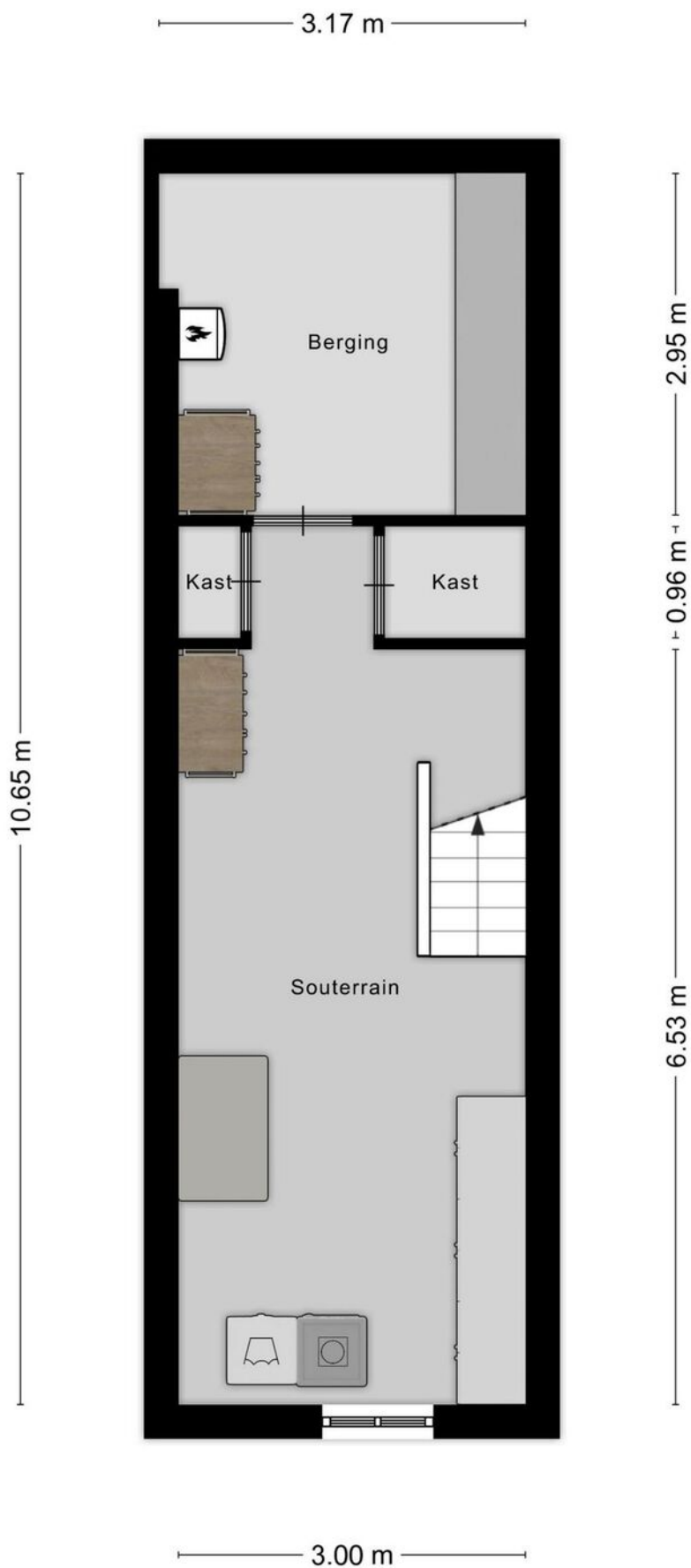


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

PLATTEGROND VLIERING 3D

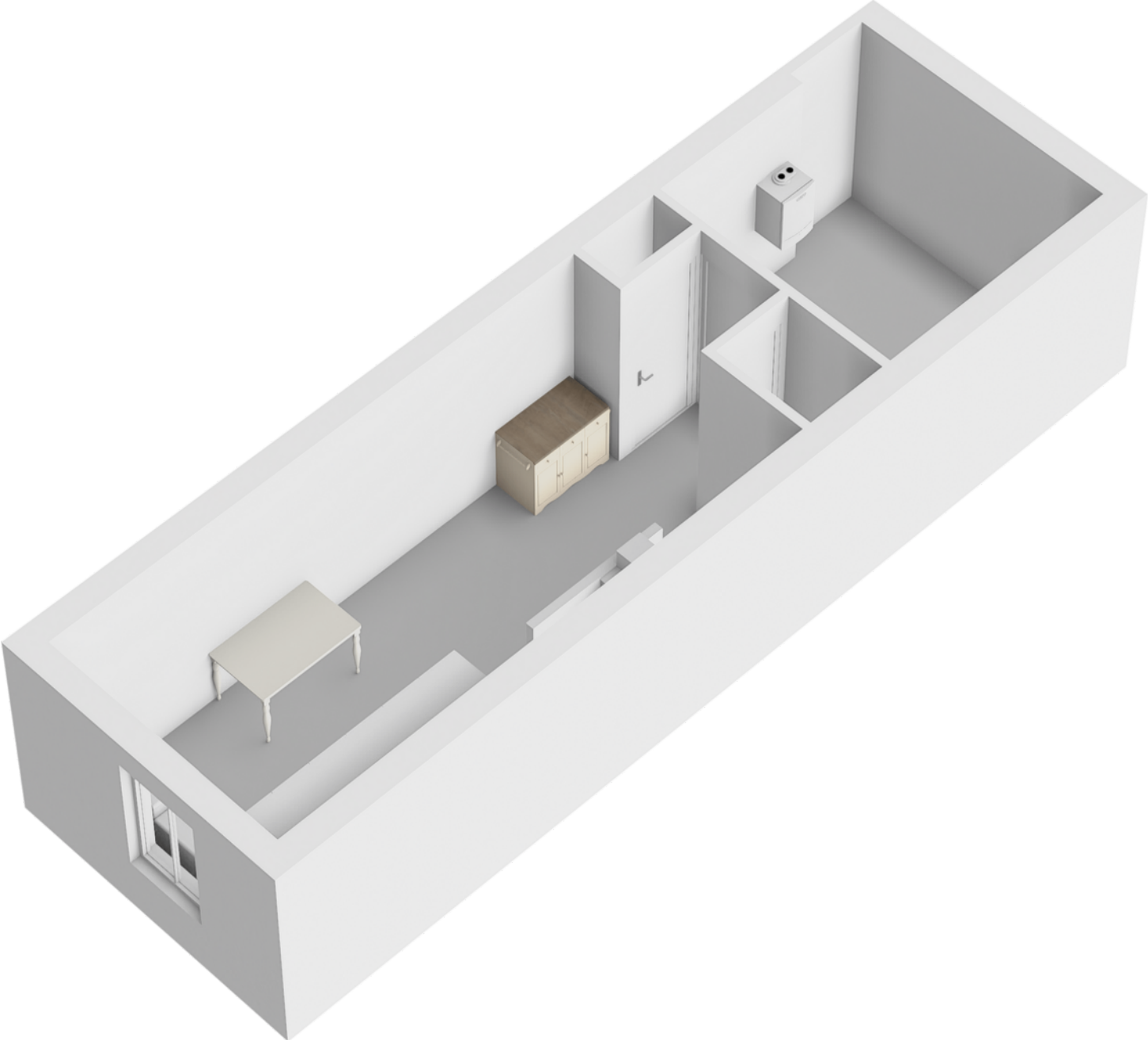


# PLATTEGROND SOUTERRAIN

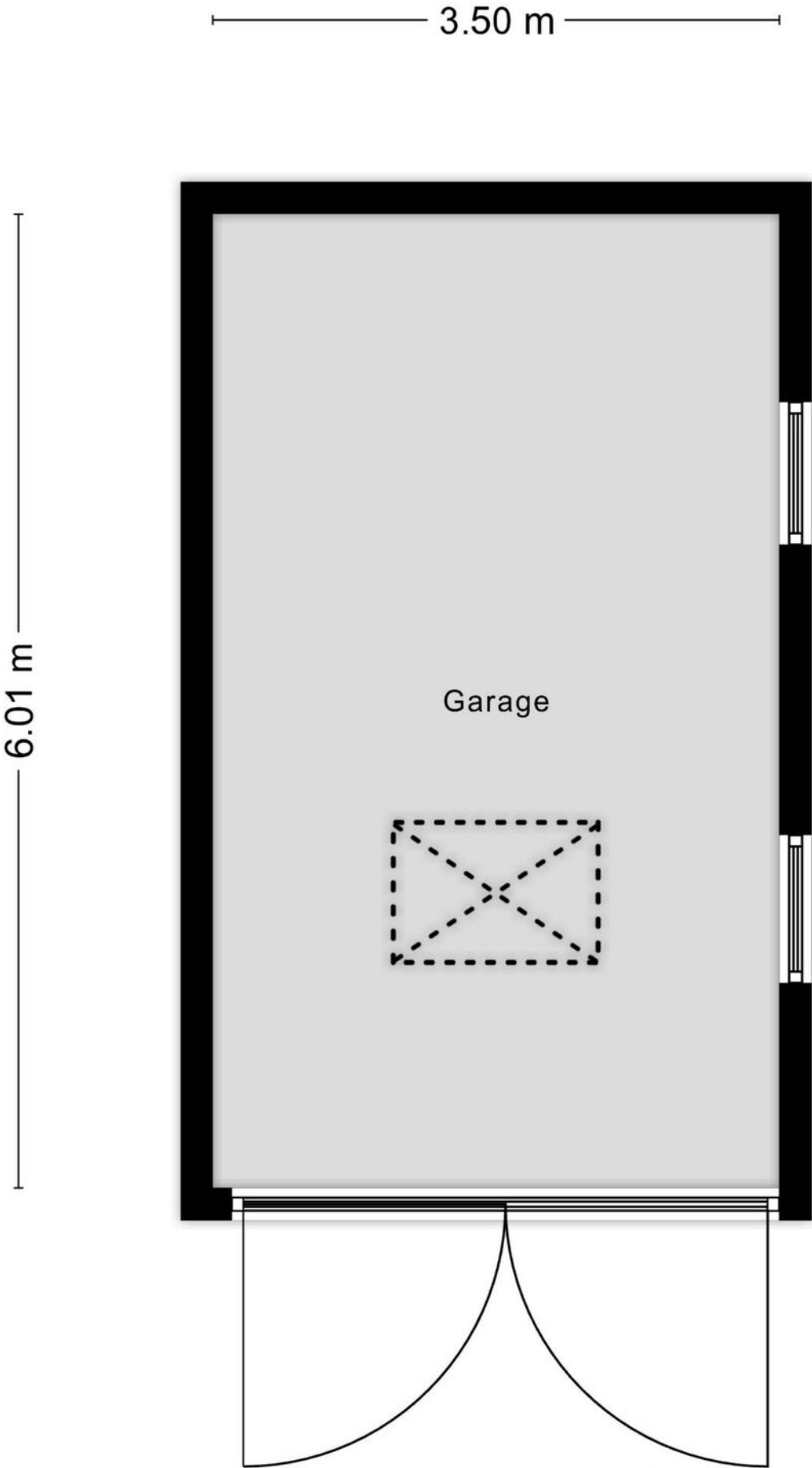




# PLATTEGROND SOUTERRAIN 3D

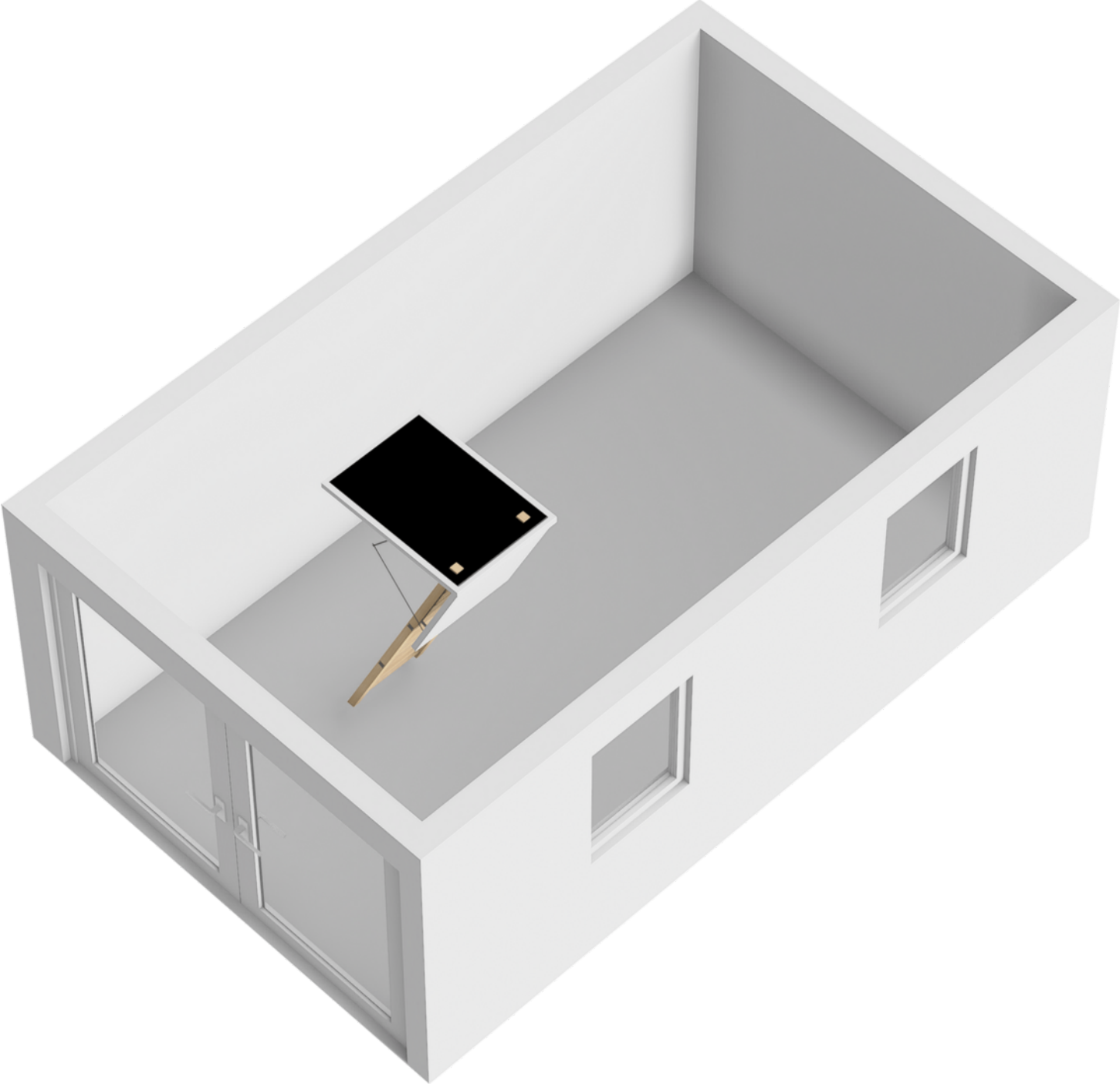


# PLATTEGROND GARAGE

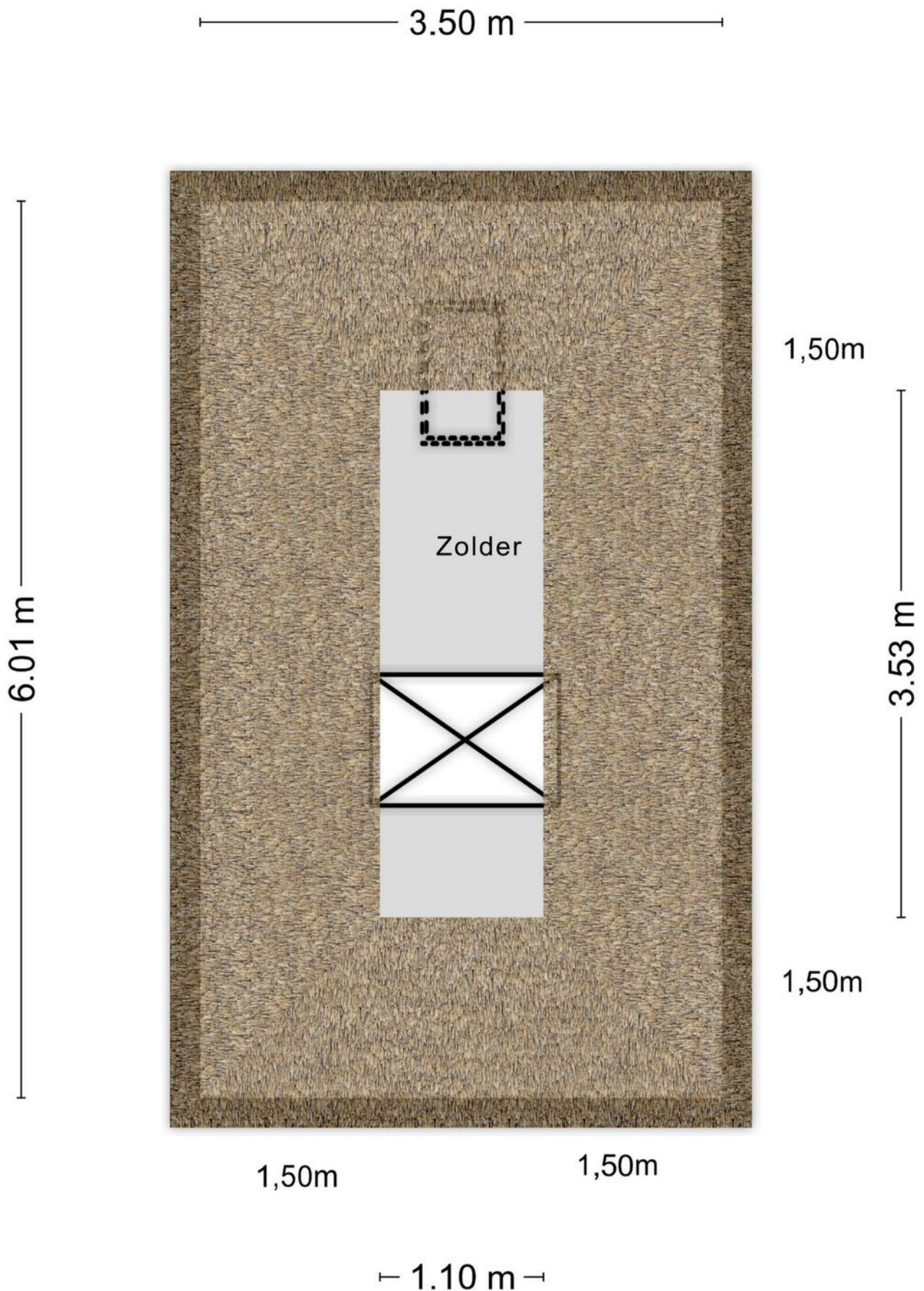


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

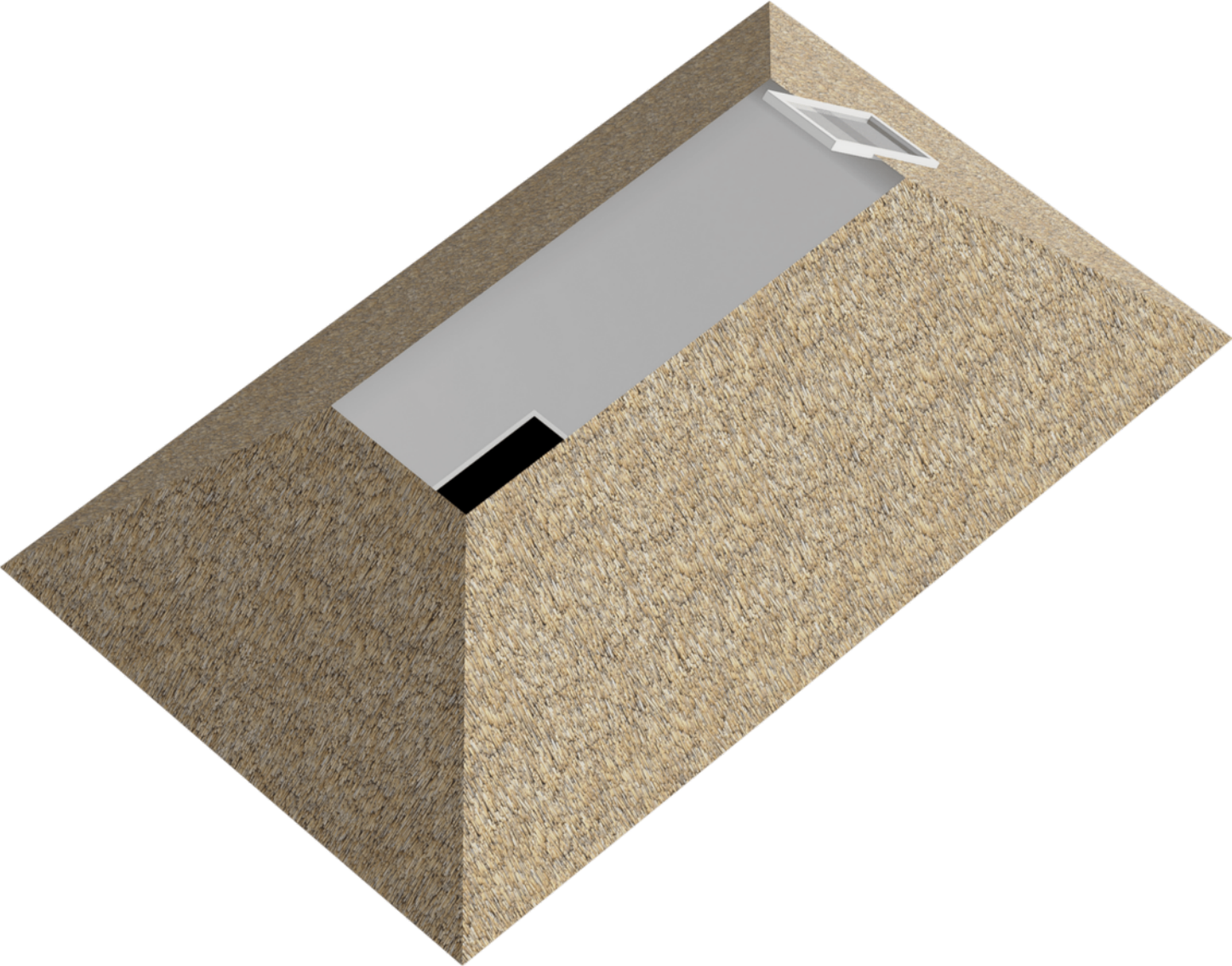
PLATTEGROND GARAGE 3D



# PLATTEGROND ZOLDER GARAGE

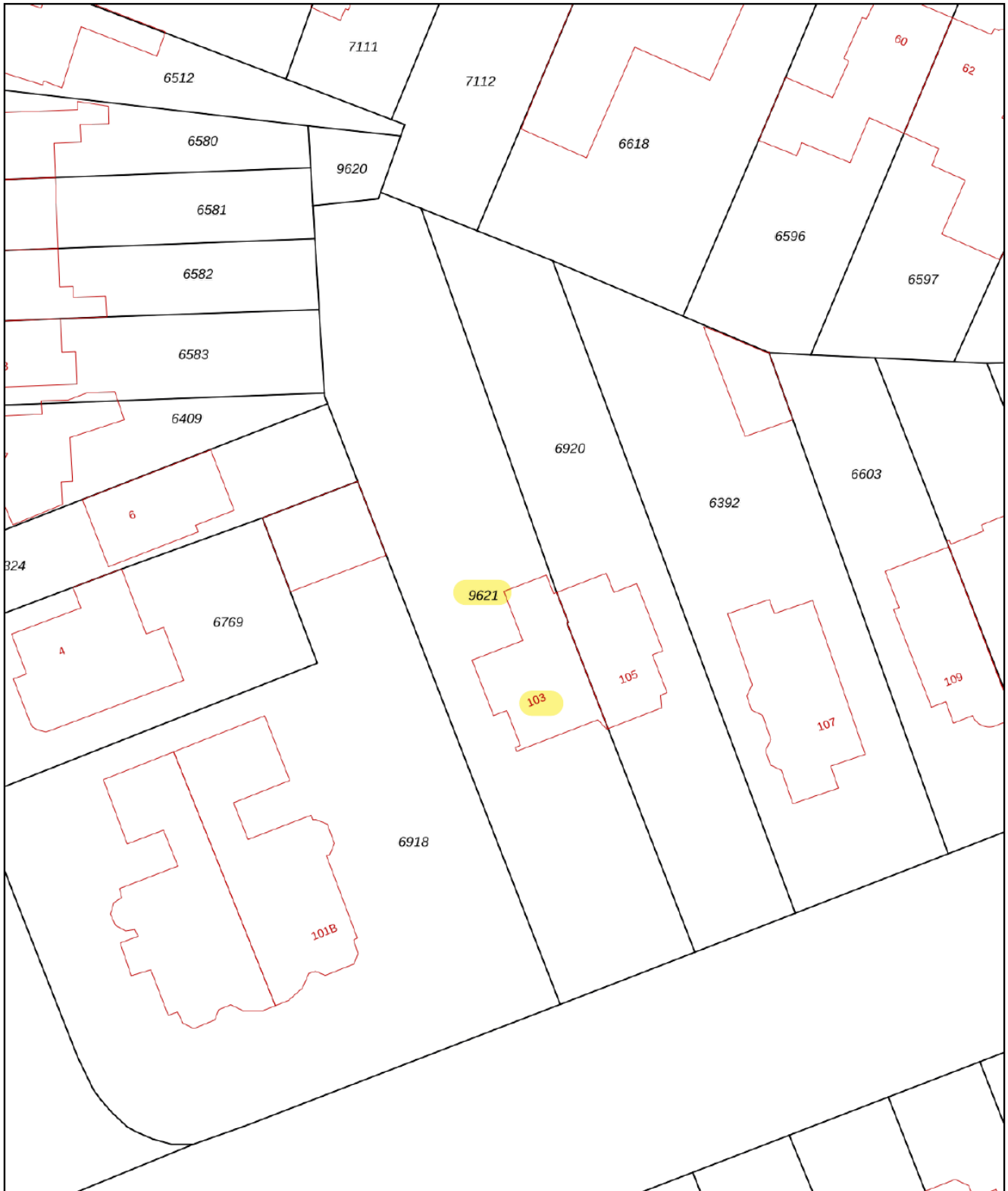


PLATTEGROND ZOLDER GARAGE 3D



Kadastrale kaart

Uw referentie: ██████████



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Arnhem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9621	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024  
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.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Kroonluchters voor- en achterkamer en keuken			X
- Spotjes kleine kamer 1e etage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
Kluis	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen en radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		





de sleutel tot nieuw woongeluk!

#### BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is: Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren, Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven, Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking. Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP  
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.bultsmakelaardij.nl](http://www.bultsmakelaardij.nl)

