



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Arnhemsestraatweg 25, Velp

Omschrijving

Hoekwoning van 171 m² tegenover Park Daalhuizen met vijf slaapkamers, twee badkamers, garage en oprit.

Ruimte krijgt hier een heel andere betekenis. Aan de Arnhemsestraatweg 25 woont u niet alleen royaal, maar ook op een plek waar het groen van Park Daalhuizen letterlijk onderdeel is van het dagelijks leven. Deze forse hoekwoning uit 1961 beschikt over maar liefst 171 m² woonoppervlak, vijf slaapkamers, twee badkamers, een garage, eigen oprit en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De woning heeft een prachtige ruime ontvangsthall met een hoog plafond en geeft direct een gevoel van grandeur. De plafonds op de begane grond zijn met circa 2,70 meter opvallend hoog. Vanuit de hal loopt u door naar de ruime doorzon woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel licht. De marmeren schouw vormt hier een sfeervol middelpunt. De blokvariant visgraat houten vloer met bies sluit daar prachtig op aan en geeft de woonkamer een klassieke uitstraling. Via de schuifpui heeft u een directe verbinding met de achtertuin. De ligging van de tuin op het zuiden is daarbij een groot voordeel, waardoor dit een heerlijke plek is om buiten te zitten. Door de schuifpui valt het zonlicht overvloedig naar binnen. Het zonnescherm aan de achterzijde maakt het bovendien mogelijk om op warme dagen de zon wat meer buiten te houden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is bijzonder ruim en beschikt over een eigen balkon. De badkamer is zowel vanuit deze slaapkamer als vanaf de overloop bereikbaar. Daarmee heeft deze verdieping een prettige combinatie van privacy en praktische toegankelijkheid.

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer. Daarnaast is er een praktische berging. De dakkapel aan deze zijde van de woning is in 2020 voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas. Hierdoor ontstaat op deze verdieping extra ruimte en een prettige lichtinval. Met twee badkamers en vijf slaapkamers is de woning dan ook uitstekend geschikt voor een groot gezin, inwonende kinderen of mensen die graag extra ruimte hebben voor gasten, werken of hobby's.

Ook aan bergruimte ontbreekt het niet. Onder de woning bevindt zich een ruime kelder en daarnaast is er een vliering. De garage biedt nog meer praktische mogelijkheden en is voorzien van nieuwe kunststof deuren. De royale oprit zorgt ervoor dat u meerdere auto's op eigen terrein kunt parkeren. In de afgelopen jaren is bovendien op verschillende punten geïnvesteerd.

Bouwjaar	1961
Woonoppervlakte	171 m ²
Inhoud	586 m ³
Perceel	374 m ²

Omschrijving

De spouw is na-geïsoleerd, de groepenkast is vernieuwd en ook de dakgoot is aangepakt. In combinatie met het energielabel B maakt dit de woning comfortabeler en toekomstbestendiger.

De locatie is moeilijk te overtreffen. Aan de voorzijde grenst de woning aan Park Daalhuizen. Even de deur uit en u loopt zo het groen in. Tegelijkertijd ligt het centrum van Velp op loopafstand. Hier vindt u winkels, supermarkten, speciaalzaken, restaurants en gezellige terrassen. Ook Landgoed Biljoen, Kasteel Rosendaal en de Posbank liggen dichtbij. Het NS station van Velp is goed bereikbaar en via de A12, A50 en A348 zijn Arnhem en de rest van de regio snel te bereiken.

Indeling

Onderverdieping: Kelder.

Begane grond: Entree, hal met toilet, woonkamer, keuken.

1e verdieping: Overloop, badkamer, slaapkamer met balkon, slaapkamer, slaapkamer.

2e verdieping: Overloop, badkamer, slaapkamer met brede dakkapel, slaapkamer, berging.

Pluspunten

- Royale hoekwoning van circa 171 m²
- Gelegen tegenover Park Daalhuizen
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Ruime en hoge ontvangsthal
- Plafonds begane grond circa 2,70 meter
- Grote lichte doorzon woonkamer
- Schuifpui naar de zonnige achtertuin
- Achtertuin op het zuiden
- Marmeren schouw
- Mozaïek parketvloer met bies
- Ruime slaapkamer met balkon
- Kelder en vliering
- Garage met nieuwe kunststof deuren
- Ruime oprit op eigen terrein
- Dakkapel met kunststof kozijnen en HR++ glas uit 2020
- Spouw na-geïsoleerd
- Vernieuwde groepenkast
- Vernieuwde dakgoot
- Energietabel B















































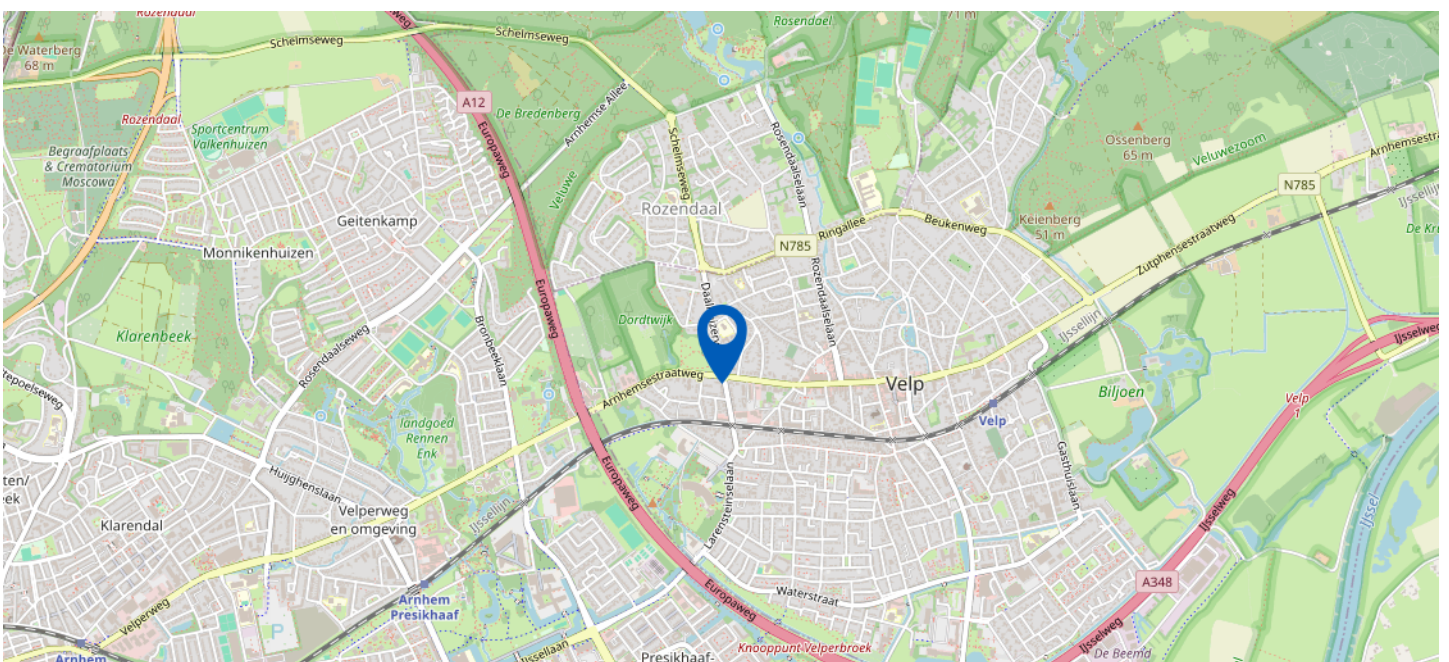
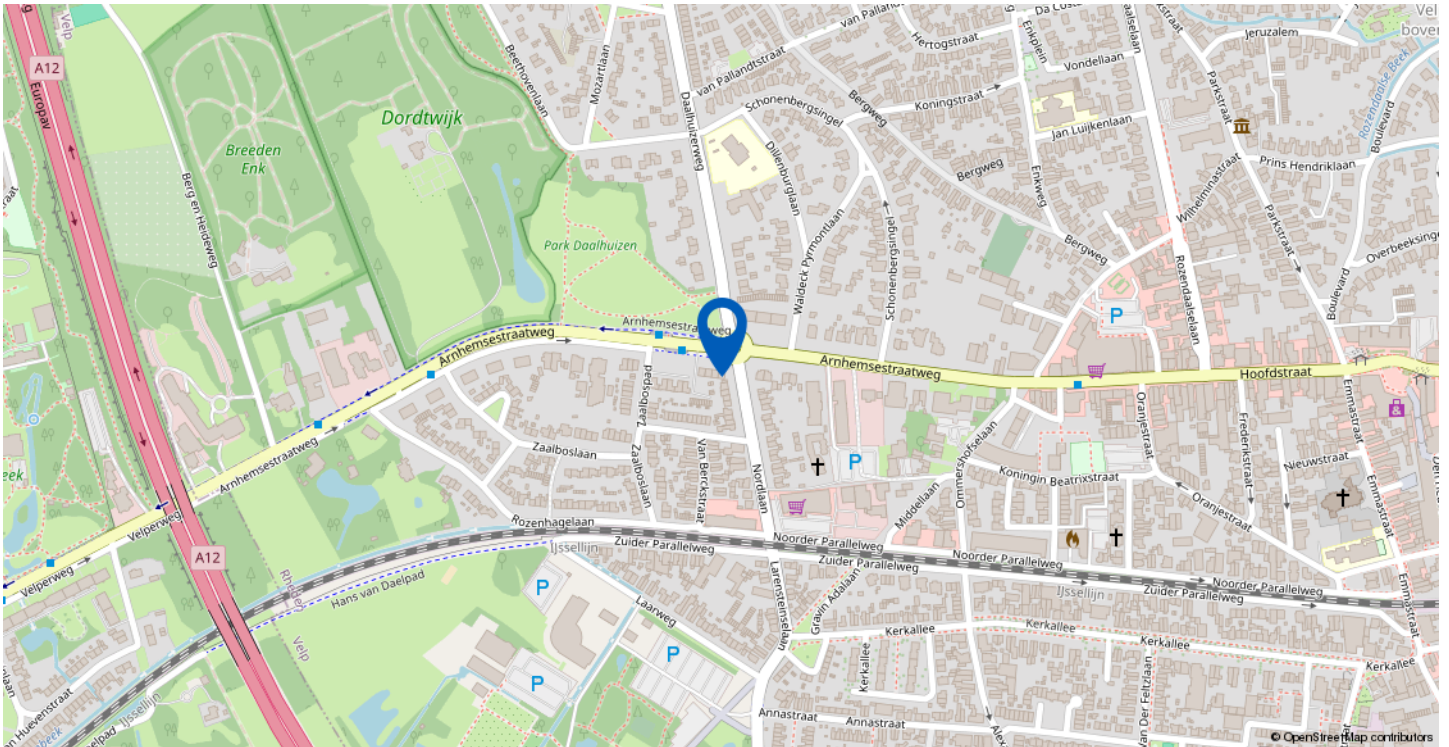








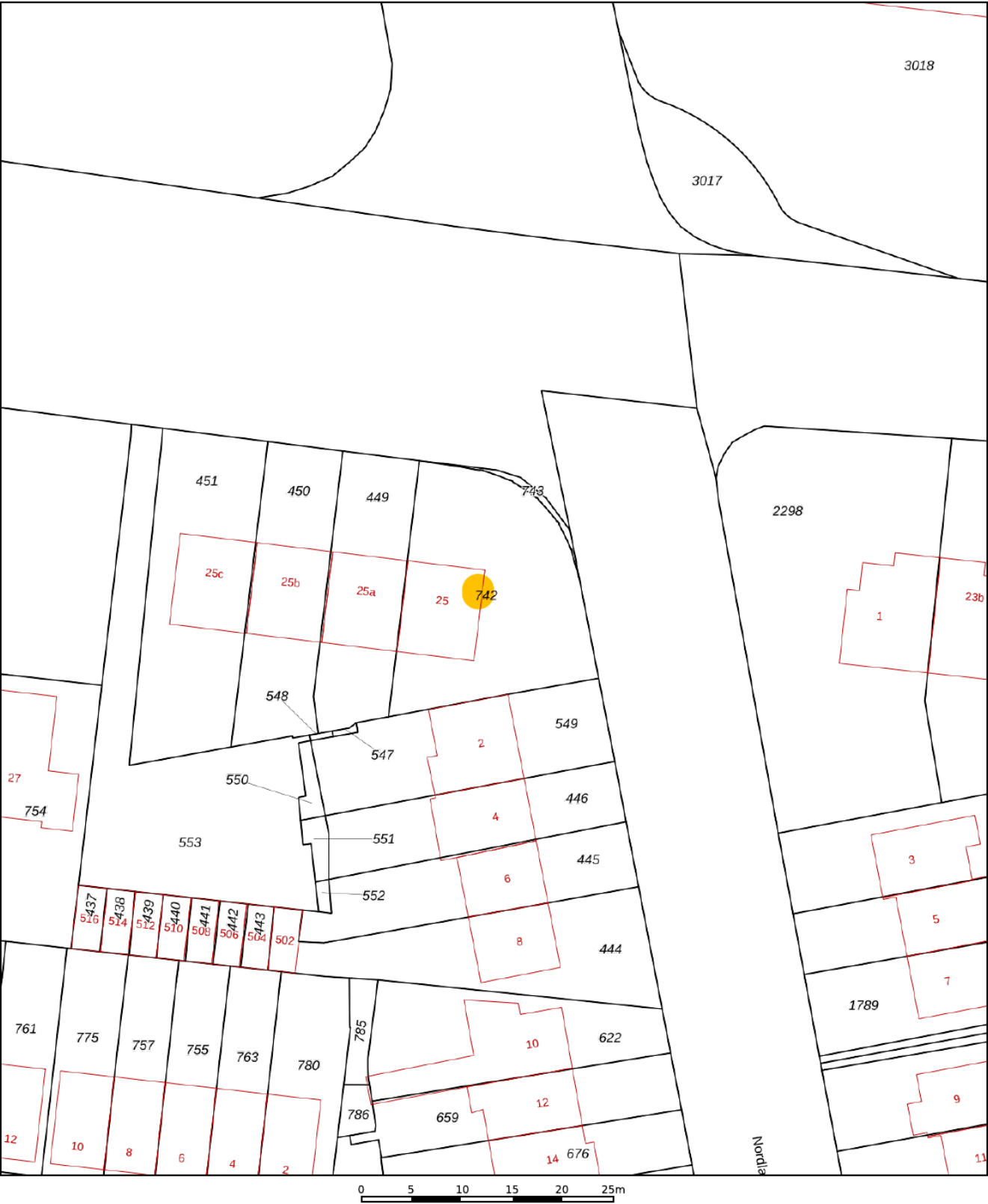
Locatie



Arnhemsestraatweg 25, Velp

Kadastrale kaart

Uw referentie: ARNHEMSESTRAATWEG 25



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Velp Gelderland

Sectie E

Perceel 742

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

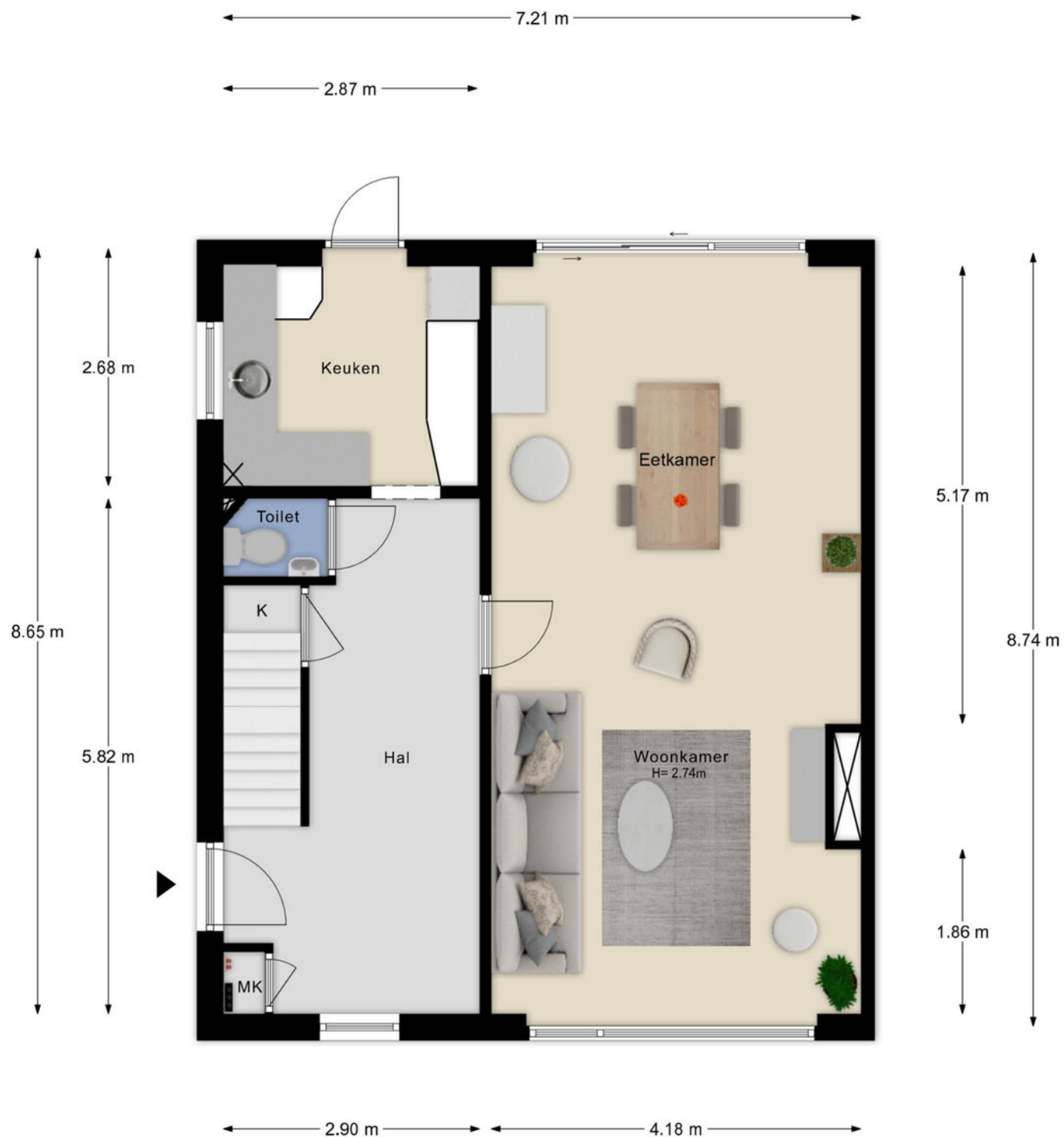
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond met tuin



Plattegrond begane grond



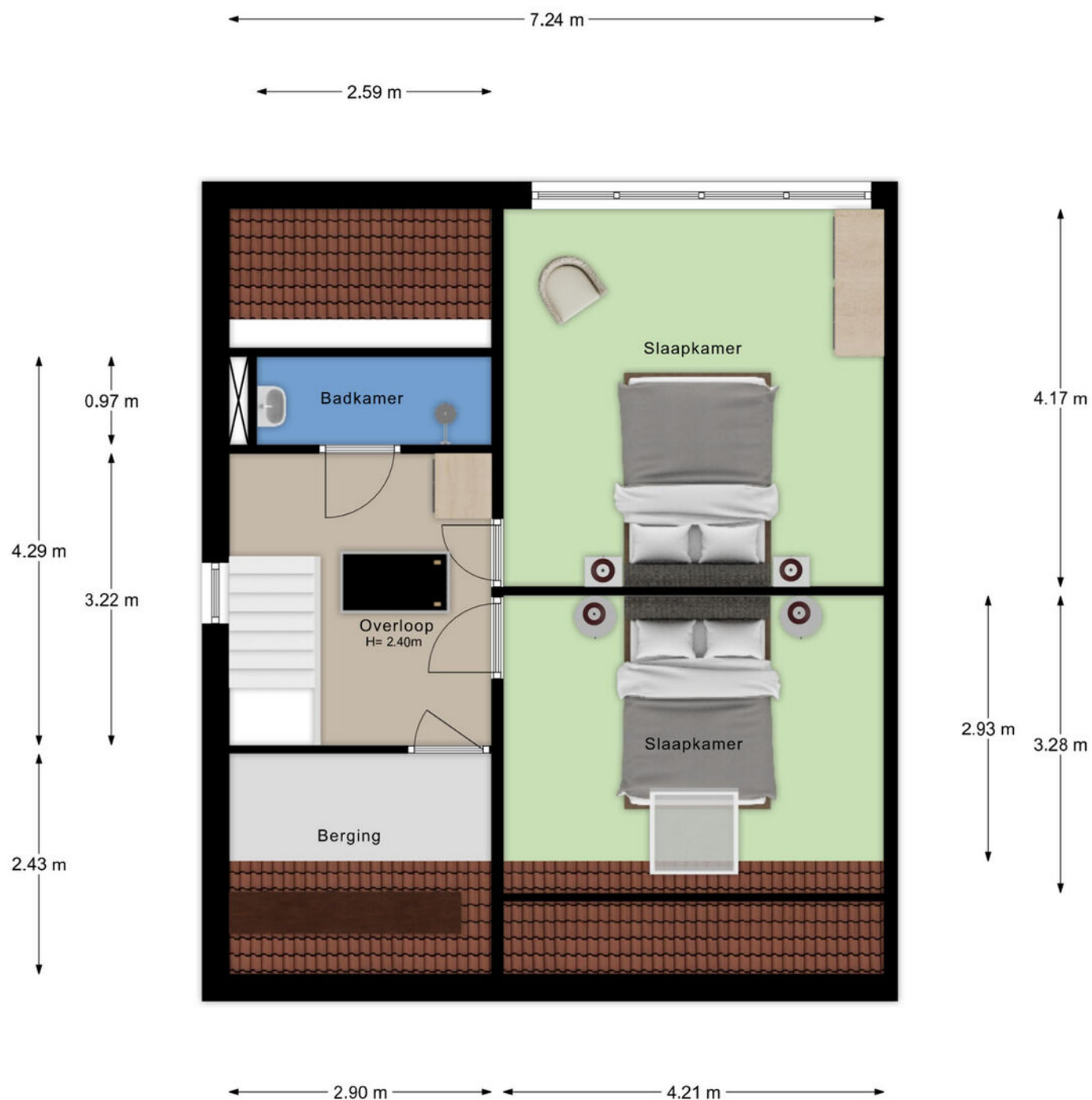
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond 1e verdieping



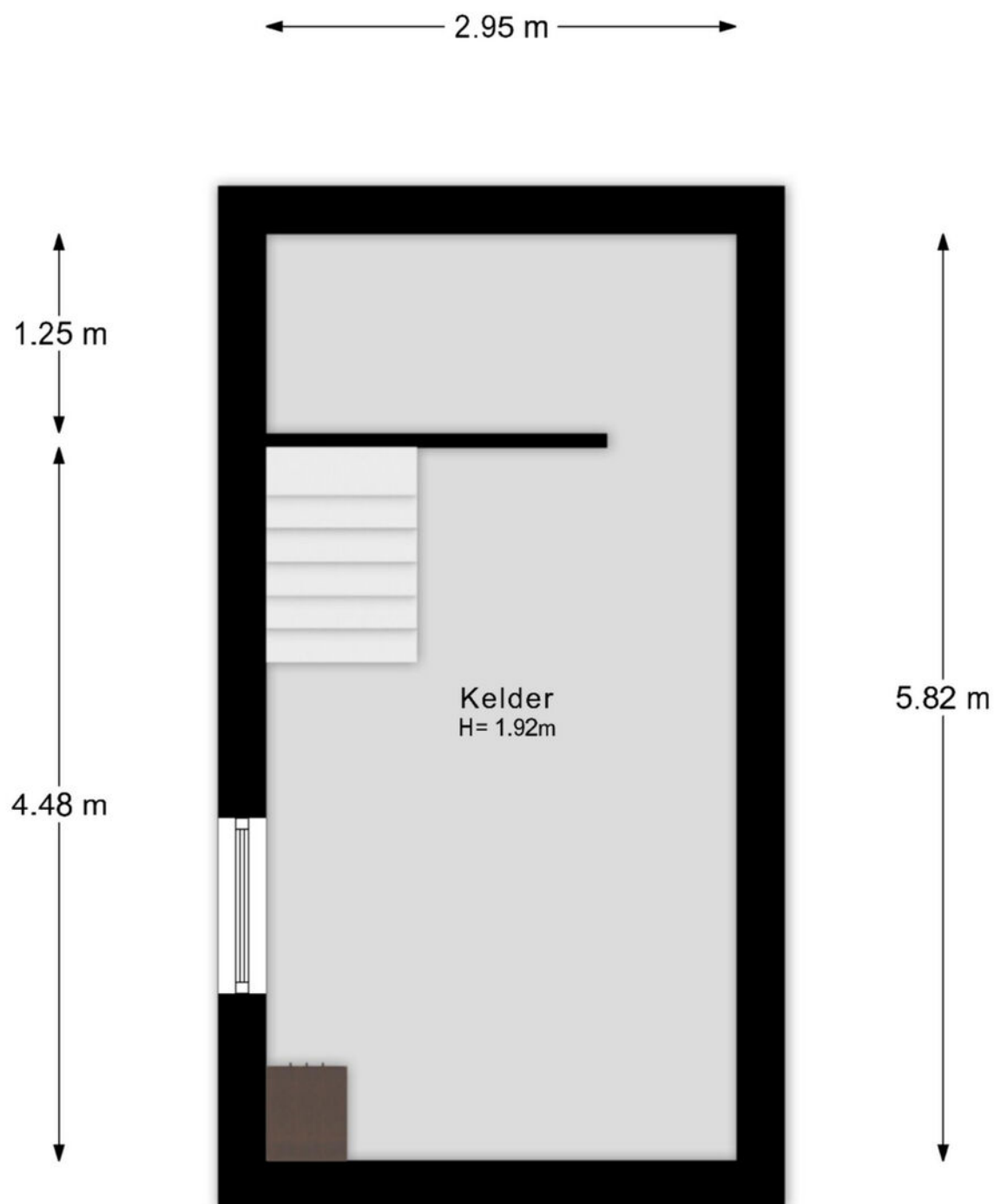
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond 2e verdieping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

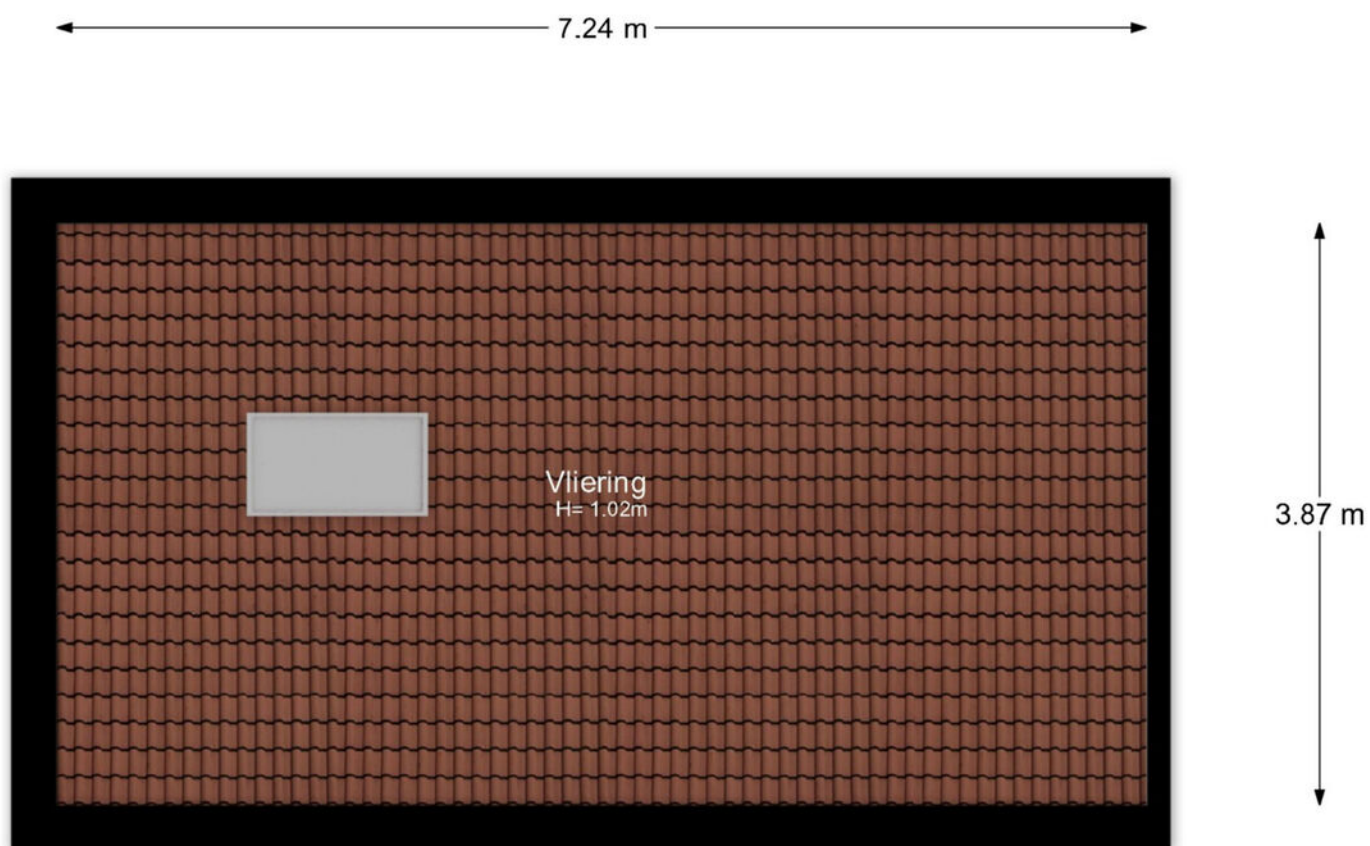
Plattegrond kelder



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

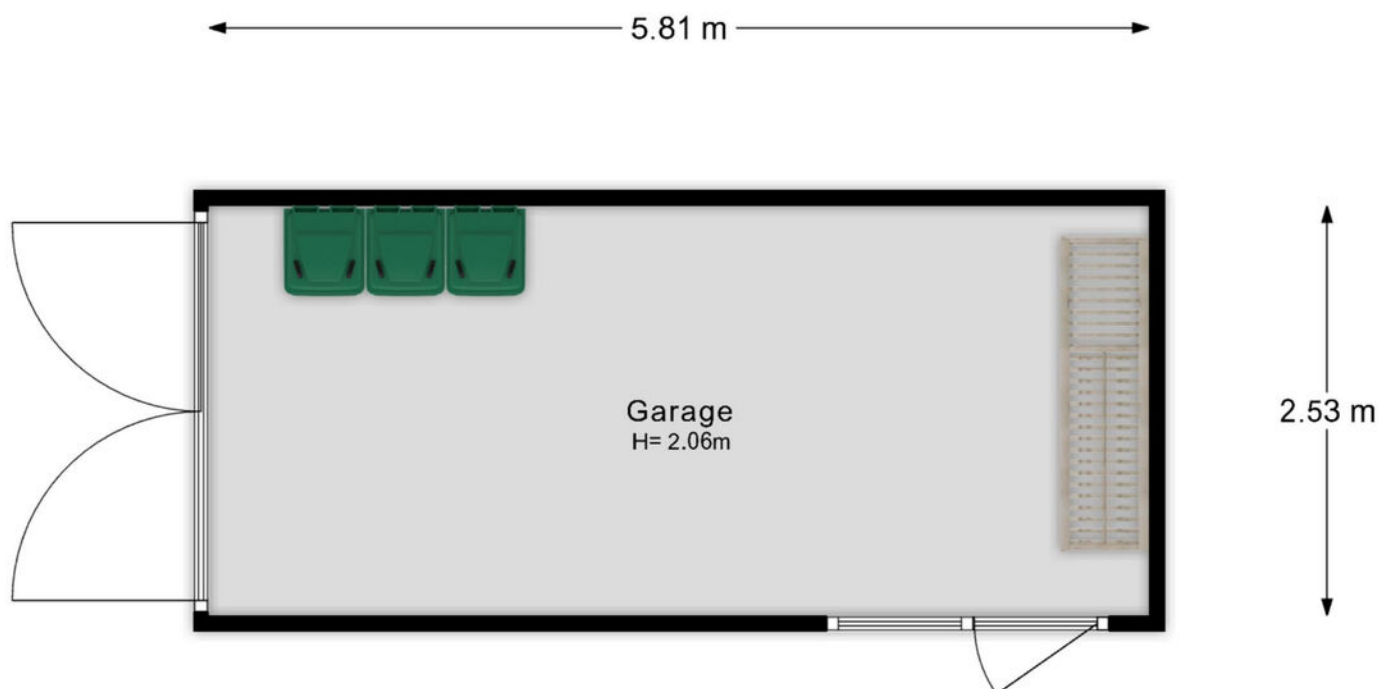
Plattegrond vliering



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond garage



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
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
informereren.





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

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

