

De Koning makelaars presenteren

Lichte hoekmaisonnette met ruim terras & 3 slaapkamers



Woondromen waarmaken

De Kriek 16, Vleuten

Vraagprijs € 409.000,- k.k.

De Koning makelaars



Sfeervol en rustig wonen met vrij uitzicht, centraal in Vleuten

Ben je op zoek naar een leuke woning, maar wil je niet wonen in een grootschalig appartementencomplex? Dan is deze goed onderhouden, lichte en sfeervolle 2-laagse maisonnette in Vleuten absoluut het bekijken waard!

Hier woon je met volop privacy én ruimte, rustig gelegen op de hoek, zonder bovenburen en met vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde.

Met een lichte woonkamer met zonnig terras op het zuiden, drie royale slaapkamers en een vernieuwde open keuken en badkamer is dit een plek waar je je direct thuis zult voelen.

Op de begane grond beschikt de woning over een eigen entree via een privépad; een rustige en prettige binnenkomst. Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich de hal bevindt met toegang tot de badkamer en de lichte woonkamer.

De woonkamer met open keuken is een heerlijke leefruimte met directe toegang tot het zonnige terras.

De open keuken is in 2025 vernieuwd en voorzien van moderne frontjes en greepjes, een nieuwe combi-oven, nieuwe afzuigkap en nieuwe vaatwasser.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime slaapkamer, die ook uitstekend te gebruiken is als werk- of hobbyruimte.

De badkamer heeft eveneens in 2025 een upgrade gehad en beschikt over een toilet, nieuw wastafelmeubel, een praktische badkamerkast en een glazen douchewand. Een frisse, moderne ruimte met veel gebruiksgemak.

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee royale slaapkamers, gerealiseerd in 2024 en beide voorzien van een dakraam. Dankzij de hoge nok voelen deze kamers extra ruim en sfeervol aan.

Op de overloop vind je de aansluiting voor de wasmachine, de cv-installatie en de zonneboiler. Dankzij de zonneboiler wordt een groot deel van het warme water duurzaam opgewekt, wat zorgt voor een laag gasverbruik en lagere energiekosten — een waardevolle extra!

Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, onder andere achter de knieschotten over de gehele breedte van deze verdieping.

De gehele woning is afgewerkt met een sfeervolle, licht houten laminaatvloer (2024), wat zorgt voor een rustige en moderne uitstraling.



Buitenleven & Alle feiten op een rij

Het ruime terras op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen, met voldoende ruimte voor zowel een lounge- als eethoek. Hier geniet je volop van de zon en de rust.

Achter de woning bevindt zich een stenen berging die ook tot het appartement behoort. Rondom de woning is ruim voldoende parkeergelegenheid en de mogelijkheid tot het opladen van een elektrische auto.

De woning ligt in de geliefde, rustige en groene wijk De Tol, in het oude dorp van Vleuten.

Dit is echt een toplocatie: enerzijds de gezelligheid van het dorp met een wekelijkse markt, winkels en horeca, anderzijds direct grenzend aan het uitgestrekte en geliefde Máximapark. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen, sporten of genieten van een hapje en drankje bij het parkrestaurant.

Ook de Haarrijnseplas en het pittoreske Haarzuilens met Kasteel De Haar liggen op korte afstand.

Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen vind je in de buurt. En met het NS-station en de uitvalswegen richting de A2 en A12 op korte afstand, reis je eenvoudig richting Utrecht, Amsterdam en de rest van het land!

Met de bus of trein vanaf het dorp, of met de fiets vanaf je huis, sta je zo in het bruisende centrum van Utrecht!

Kortom: de perfecte combinatie van rust, ruimte en stadse levendigheid om de hoek!

Alle feiten op een rij:

- De maisonnette beschikt over 82m² woonoppervlakte en 3 royale slaapkamers
- Kleinschalig en rustig wonen: boven en op de hoek, met vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
- Recent vernieuwde lichte houtlook laminaatvloer in gehele woning (eind 2024)
- Gemoderniseerde badkamer en open keuken met gewenste apparatuur (2025)
- Heerlijk terras op het zuiden met ruimte voor lounge- en eethoek
- Veel bergruimte dankzij ruime overloop, knieschotten over gehele breedte zolder en aparte schuur
- Energielabel C, voorzien van zonneboiler waardoor weinig gasverbruik
- Betreft een appartementsrecht (beneden-/bovenwoning)
- VvE bestaat uit 2 appartementen; deze vorm je uitsluitend met de benedenburen; korte lijntjes dus
- Maandelijkse VvE bijdrage bedraagt 60,-.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee!

Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Wonen & Koken

- De lichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen en straalt een fijne, open sfeer uit.
- Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het royale, zonnige terras op het zuiden.
- De moderne open keuken, vernieuwd in 2025, is uitgerust met nieuwe inbouwapparatuur.
- De ruimtelijke indeling zorgt voor prettig contact tussen koken en wonen.
- Op deze verdieping bevindt zich een extra (slaap)kamer, ideaal te gebruiken als werk- of hobbyruimte.





Woondromen waarmaken







Terras op het zuiden

- Het royale terras is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en biedt volop zonlicht.
- Al vroeg in het jaar kun je hier heerlijk buiten zitten, beschermd en comfortabel.
- Er is voldoende ruimte om zowel een gezellige loungehoek als een eethoek in te richten.
- Het terras biedt een fijne, rustige plek met veel privacy, ideaal om te ontspannen.
- Vanuit de woonkamer is het terras direct en eenvoudig bereikbaar, wat het buitenleven extra toegankelijk maakt.



Woondromen waarmaken





Woondromen waarmaken





Eerste verdieping: Slaapkamer & Badkamer

- Royale slaapkamer op deze verdieping, gunstig gelegen aan de noordzijde voor extra comfort in warme periodes.
- De badkamer is in 2025 volledig gemoderniseerd en heeft een frisse, moderne en verzorgde uitstraling.
- Ze is voorzien van een toilet, een nieuw wastafelmeubel en een praktische badkamerkast, waardoor alles netjes opgeruimd kan worden.
- De ruime douche is afgewerkt met een nieuwe glazen douchewand, wat zowel stijlvol als functioneel is.





Tweede verdieping

- Op de zolderverdieping vind je nog eens twee royale slaapkamers, gerealiseerd in 2024.
- Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakraam en daarmee heerlijk licht.
- Beide slaapkamers hebben daarnaast een hoge nok, waardoor de kamers extra ruim en sfeervol aanvoelen.
- Overloop met CV-installatie, zonneboiler, mechanisch ventilatiesysteem en aansluiting voor wasmachine.
- Zonneboiler geïnstalleerd voor duurzaam warm water, wat zorgt voor laag gasverbruik en lagere energiekosten.
- Veel bergruimte, onder andere achter de knieschotten over de gehele zolderbreedte.





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



Woondromen waarmaken





Buitenleven & Omgeving

- Achter de woning beschik je over je eigen stenen berging en wat ruimte voor het buitenplaatsen van bijv. je fiets.
- Rondom de woning is er ruim voldoende parkeergelegenheid, waaronder oplaadopties voor elektrische auto's.
- Gelegen in de rustige, groene en geliefde wijk De Tol, in het oude dorp van Vleuten.
- Nabij winkels, horeca, wekelijkse markt, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen.
- Direct grenzend aan Haarrijnseplas & Máximapark: ideaal voor wandelen, fietsen, zwemmen, varen, sporten en genieten bij het strand- of parkrestaurant. Met de fiets snel in centrum van Utrecht of met de auto op A2 of A12.





Woondromen waarmaken



Kenmerken

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 409.000,- k.k.
in overleg

Bouw

Type object
Bouwjaar
Isolatievormen
Energie label

Bestaande bouw
1996
volledig geïsoleerd
C

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Oppervlakte externe bergruimte
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

82 m²
294 m³
5 m²
13 m²

Indeling

Aantal bouwlagen
Aantal kamers

3
4

Energieverbruik

Warm water
Verwarmingssysteem
Type
Bouwjaar
Eigendom

c.v.-ketel, zonneboiler
c.v.-ketel
Intergas Xtreme 30
2020
eigendom

Terras

Type
Ligging terras
Achterom
Soort berging
Voorzieningen berging

zonneterras
zuid
ja
vrijstaand steen
voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

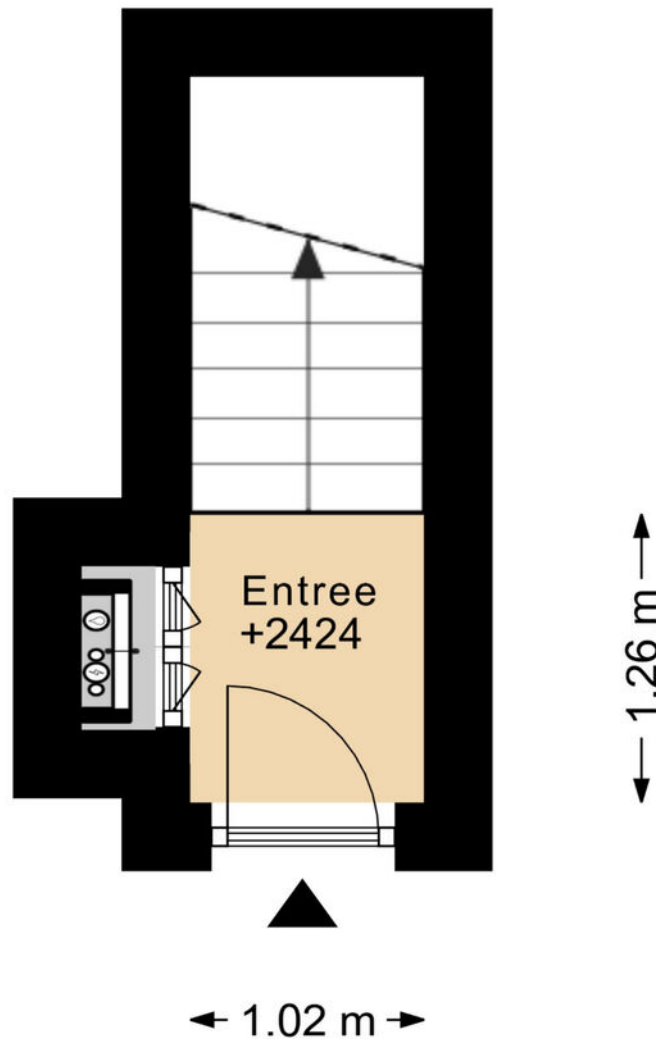
Soort parkeren

openbaar parkeren

Plattegrond

DE KRIEK 16 BEGANE GROND

Woondromen waarmaken

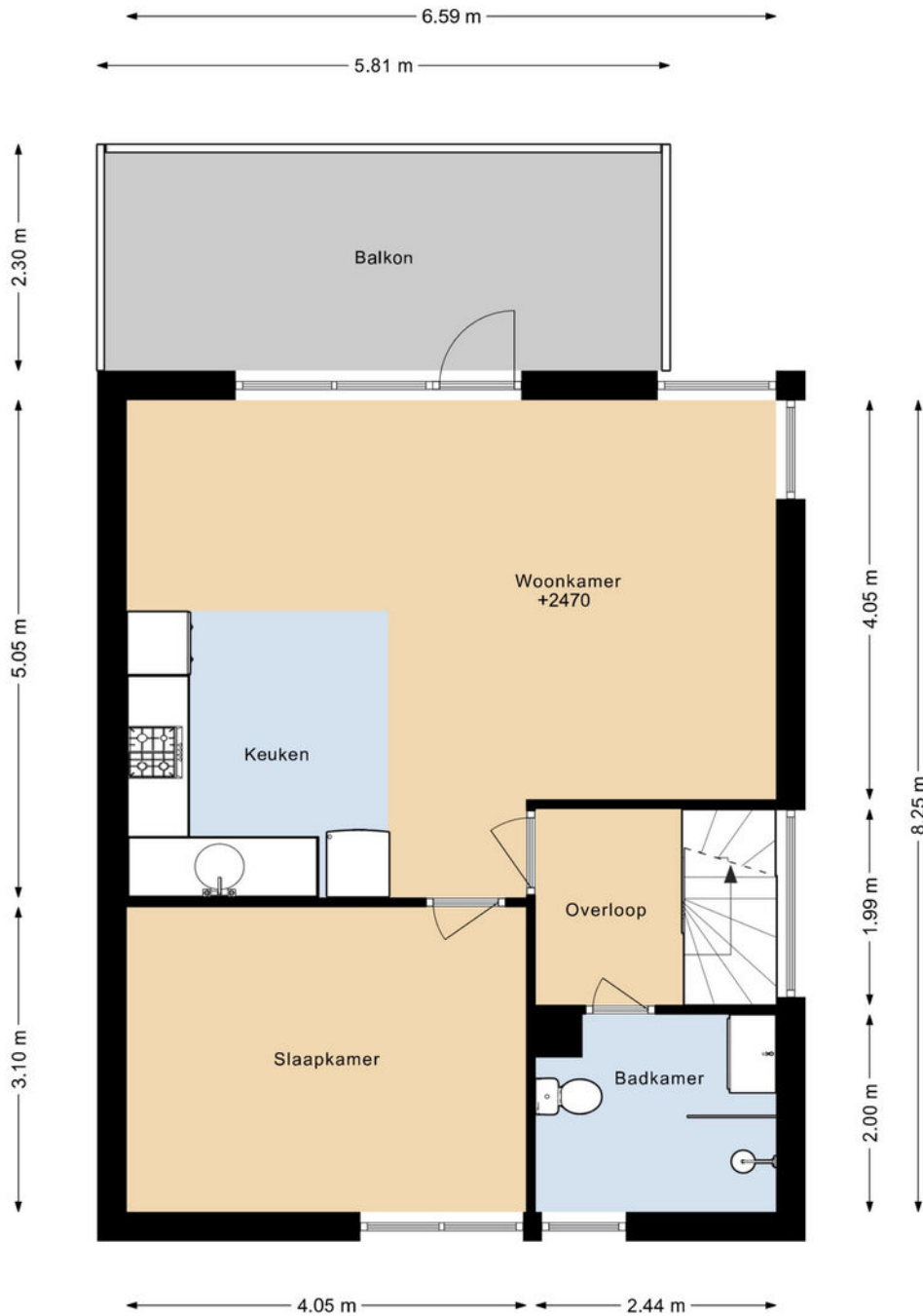


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

DE KRIEK 16 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

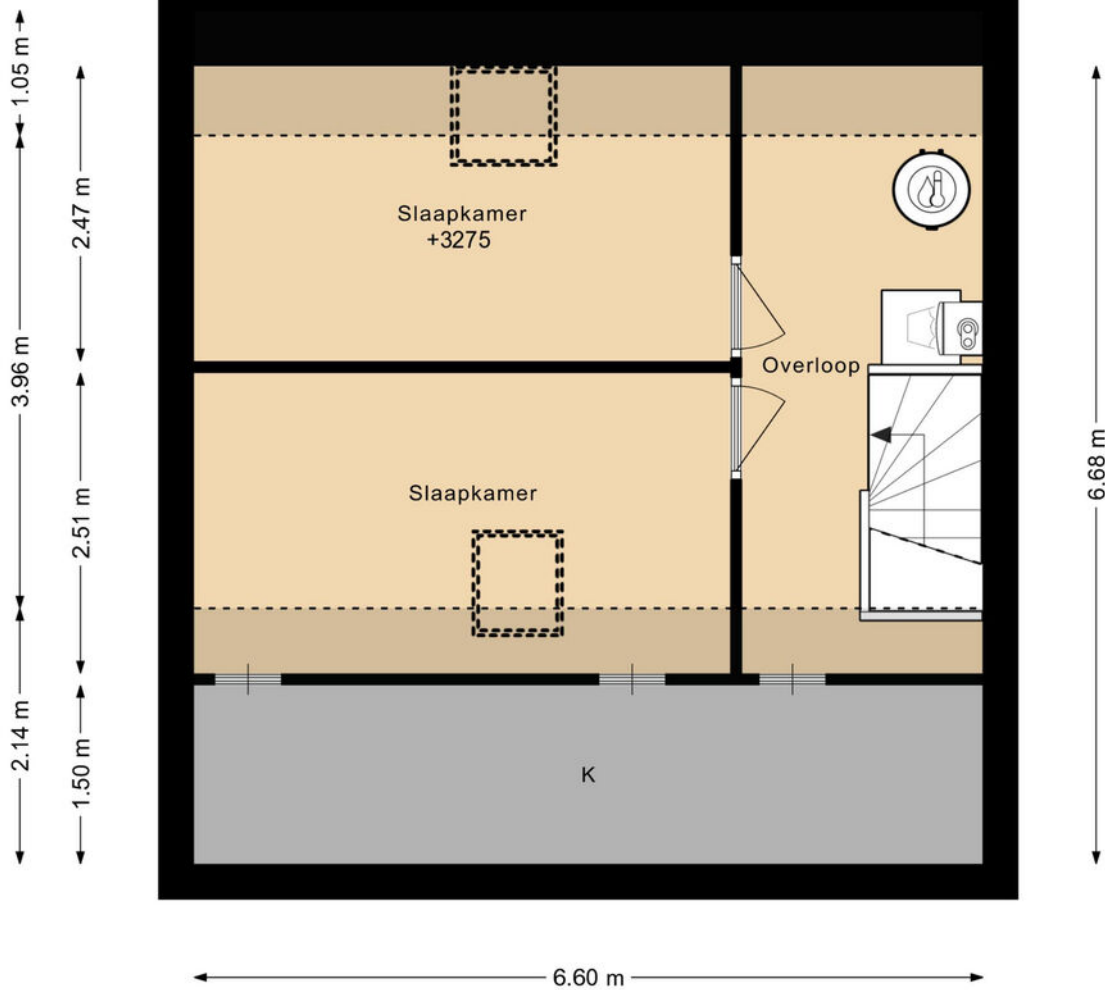
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

Plattegrond

DE KRIEK 16 2E VERDIEPING

4.48 m 2.01 m



Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Verlichting, te weten				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 kledingkasten slaapkamer 1e verdieping			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- jaloezieën	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Badkamer met de volgende toebehoren				
- douche (cabine/scherf)	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- zonneboiler	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			



Welkom in de gemeente Utrecht!

Utrecht: een stad vol inspiratie, constant in beweging en waar ontzettend veel georganiseerd wordt

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is centraal gelegen in het midden van het land. Een van de oudste steden, al ruim 2000 jaar oud, en qua grootte de vierde stad van Nederland. In Utrecht treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals; vele winkels, horecagelegenheden, theaters, musea, parken, diverse basis- en middelbare scholen, de universiteit, sportgelegenheden, ziekenhuizen, gerenommeerde bedrijven, et cetera. Ontdek de unieke sfeer van winkelen in Hoog Catharijne en laat u verrassen door al het leuks dat u tegenkomt.

Doordat Utrecht in het midden van het land ligt, is het uitstekend bereikbaar. Niet voor niets wordt Utrecht de best bereikbare winkelstad van Nederland genoemd. Niet alleen van diverse uitvals- en verbindingswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28 is het zeer gunstig gelegen, maar ook per trein zijn de overige steden in het land goed te bereiken. Station Utrecht centraal is hiervoor dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Er zijn goede bus- en tramverbindingen naar de omliggende steden en dorpen.

Utrecht is het bruisende en kloppende hart van Nederland, een eeuwenoude universiteitsstad gebouwd rondom de Domtoren.

Daarnaast staat Utrecht bekend om haar binnenstad met werfkelders langs de grachten vol cafés en terrassen. Een gezellig stadscentrum met daaromheen diverse woonwijken met veelal hun eigen identiteit. Kenmerkend voor Utrecht:

- De best bereikbare winkelstad van Nederland.
- In Utrecht worden regelmatig festivals en andere feesten georganiseerd.
- Geniet in de zomer van de vele sfeervolle terrassen aan de grachten van Utrecht.
- Utrecht heeft een historisch centrum en een bruisend winkelhart.

Wonen in de omgeving van Utrecht

De stad Utrecht wordt omringd door o.a. De Meern, Vleuten, Haarzuilens en Leidsche Rijn.

De Meern

De Meern is gelegen in het midden van de VINEX-locatie Leidsche Rijn en voorzien van een groot aantal voorzieningen waaronder scholen, winkels, gezondheidscentra, sportverenigingen, parken en goede busverbindingen. Beeldbepalend is de rivier de Leidse Rijn die dwars door het dorp stroomt en waaraan De Meern een belangrijk deel van haar rijke historie ontleent. In de Romeinse tijd liep de noordelijke grens van het Romeinse Rijk door het grondgebied van het huidige De Meern. Hier vindt u ook het 'Romeinse Limespad', welke sinds 2021 behoort tot de werelderfgoedlijst van UNESCO.

Vleuten

In Vleuten treft u een diversiteit aan bebouwing met een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om het dorp heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter. Het moderne winkelcentrum Vleuterweide, met een breed assortiment aan winkels, ligt in het hart van Vleuten en brengt onderwijs, retail, horeca, sport, werken, gezondheidszorg en cultuur bij elkaar. Station Vleuten ligt aan de spoorlijn van Utrecht naar Woerden, waarmee u binnen tien minuten op Utrecht Centraal staat. Naast een NS-station en het populaire winkelcentrum beschikt Vleuten over diverse scholen, (sport)verenigingen en zwembad Fletiomare.

Aan de noordwestkant van Vleuten is het immense Máximapark gelegen; met een oppervlakte van 300 ha is dit een van de grootste stadsparken van Nederland. Een rustgevend en tegelijkertijd levendig park.

Haarzuilens

Haarzuilens is een klein dorp aan de rand van de gemeente Utrecht met circa 550 inwoners. Haarzuilens is vooral bekend door 'Kasteel de Haar', met haar prachtige tuinen is dit het grootste kasteel van Nederland. Beeldbepalend voor het dorp zelf is 'De Brink', het plein in het midden van het dorp. Vanuit de drukte bent u in een oogwenk in de natuur, geniet van het weidelandschap en wandel of fiets kilometerslang door de natuur.



Maximapark

Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving die door zowel de bewoners in de buurt als mensen van buitenaf goed bezocht wordt.



Leidsche Rijn

Utrecht aan de westelijke kant van het Amsterdam Rijnkanaal. Gebouwd op grondgebied van Utrecht, Nieuwegein, De Meern en Vleuten. De stad Utrecht heeft ruim 360.000 inwoners en circa 100.000 hiervan wonen in Leidsche Rijn.



Naast de vele woningen zijn alle voorzieningen die je bij een stad van deze omvang verwacht gerealiseerd. Zo kan er onder andere gewinkeld worden in winkelcentrum Parkwijk en Terwijde. Het splinternieuwe Leidsche Rijn centrum is volop in gebruik. Verder treft u in Leidsche Rijn het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis, het uitgestrekte Maximapark, diverse scholen, gezondheidscentra, sportverenigingen, goede openbaar vervoer verbindingen met NS-station TerWeijde, Vleuten en Leidsche Rijn en de aansluiting op de rijkswegen A2 en A12.



Meer informatie over de gemeente Utrecht kunt u vinden op www.utrecht.nl en voor Leidsche Rijn is er een speciale website www.leidscherijn.nl.



Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern
T. 030 - 30 30 657
info@opmaatfinancieeladviseurs.nl
www.opmaatfinancieeladviseurs.nl

Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

Vaak gestelde vragen:

Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



Meer informatie?

Wij staan voor u klaar

Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

T 030 - 666 11 05

E demeern@dekoningswonen.nl

W dekoningswonen.nl

f [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

@ [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

Woondromen waarmaken

De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

© De Koning makelaars



De Koning makelaars