

makelaardij  
**BULTS** 

de sleutel tot nieuw woongeluk!



Roemer Visscherstraat 26, Arnhem

# Omschrijving

Hoekwoning met karakter, 5 slaapkamers en riant souterrain op een van de mooiste locaties van Arnhem.

In een van de mooiste straten van Arnhem staat deze indrukwekkende hoekwoning uit 1928. Een huis waar sfeer en ruimte samenkomen. Met maar liefst 178 m<sup>2</sup> woonoppervlak, 5 slaapkamers en een groot souterrain is dit een woning die u zelden tegenkomt. De woning is met veel aandacht bewoond. Authentieke details zoals de granito vloer en het glas in de lood in de hal geven direct karakter, terwijl de afwerking door de gehele woning modern en stijlvol is. De woonkamer met houten vloer en erker is ruim en sfeervol. De haard vormt een warm middelpunt en de openslaande deuren verbinden binnen met buiten. Het is een heerlijk licht huis waar het zonlicht rijkelijk binnenvalt. Een plek waar u zowel kunt ontspannen als ontvangen. Een praktische keuken met potentie voor een eigentijdse upgrade. Alles voelt doordacht en verzorgd. De badkamer is modern uitgevoerd en biedt het comfort dat u vandaag de dag verwacht. Het huis is voorzien van een thuisbatterij van 20 kW met 3 fasen aansluiting. In combinatie met zonnepalen kan het energielabel worden verbeterd.

Met vijf slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of logees. De dakkapel aan de voor- en achterzijde zorgen voor extra ruimte en licht op de verdieping. Naast de twee slaapkamers op de tweede verdieping bevindt zich nog een aparte bergruimte. Bovendien zijn beide bovenverdiepingen voorzien van airconditioning, wat zorgt voor comfort in elk seizoen. Een bijzonder pluspunt is het ruime souterrain van circa 43 m<sup>2</sup>, welke is voorzien van vloerverwarming en een eigentijdse gietvloer. Een multifunctionele ruimte die zich perfect leent voor opslag, hobby of werken aan huis. Dit geeft de woning een extra dimensie die u niet vaak ziet. De achtertuin ligt op het oosten en is een fijne plek om de dag te beginnen met de ochtendzon. In de voor en achtertuin vindt u kersen, appeltjes, blauwe bessen, aalbessen, bramen, frambozen en witte bessen en druiven. Daarnaast wandelt er in de avond regelmatig een egel door de tuin. Hier zit u beschut en privé en heeft u genoeg opbergruimte in de vrijstaande berging.

De ligging is zoals u die mag verwachten van de Roemer Visscherstraat. De wijk de Paasberg wordt omgeven door de parken Angerenstein en Sacre Coeur en het voormalige landgoed Rennen Enk en het landgoed Bronbeek. Nationaalpark De Veluwezoom ligt op 10 minuten fietsafstand.

Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	178 m <sup>2</sup>
Inhoud	680 m <sup>3</sup>
Perceel	215 m <sup>2</sup>

# Omschrijving

## Indeling:

Souterrain: Hal, wasruimte, multifunctionele ruimte, toilet.

Begane grond: Entree, toilet, woonkamer en half open keuken.

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers en badkamer met toilet.

Tweede verdieping: Overloop en 2 slaapkamers.

## Pluspunten op een rij

- Hoekwoning uit 1928
- 178 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- 5 slaapkamers
- Groot souterrain van circa 43 m<sup>2</sup>
- Sfeervolle woonkamer met haard en openslaande deuren
- Smaakvol en instapklaar afgewerkt
- Moderne badkamer
- Dakkapel aan de voorzijde
- Airco op beide bovenverdiepingen
- Granito vloer in de hal
- Achtertuin op het oosten
- Thuisbatterij

Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	178 m <sup>2</sup>
Inhoud	680 m <sup>3</sup>
Perceel	215 m <sup>2</sup>



















































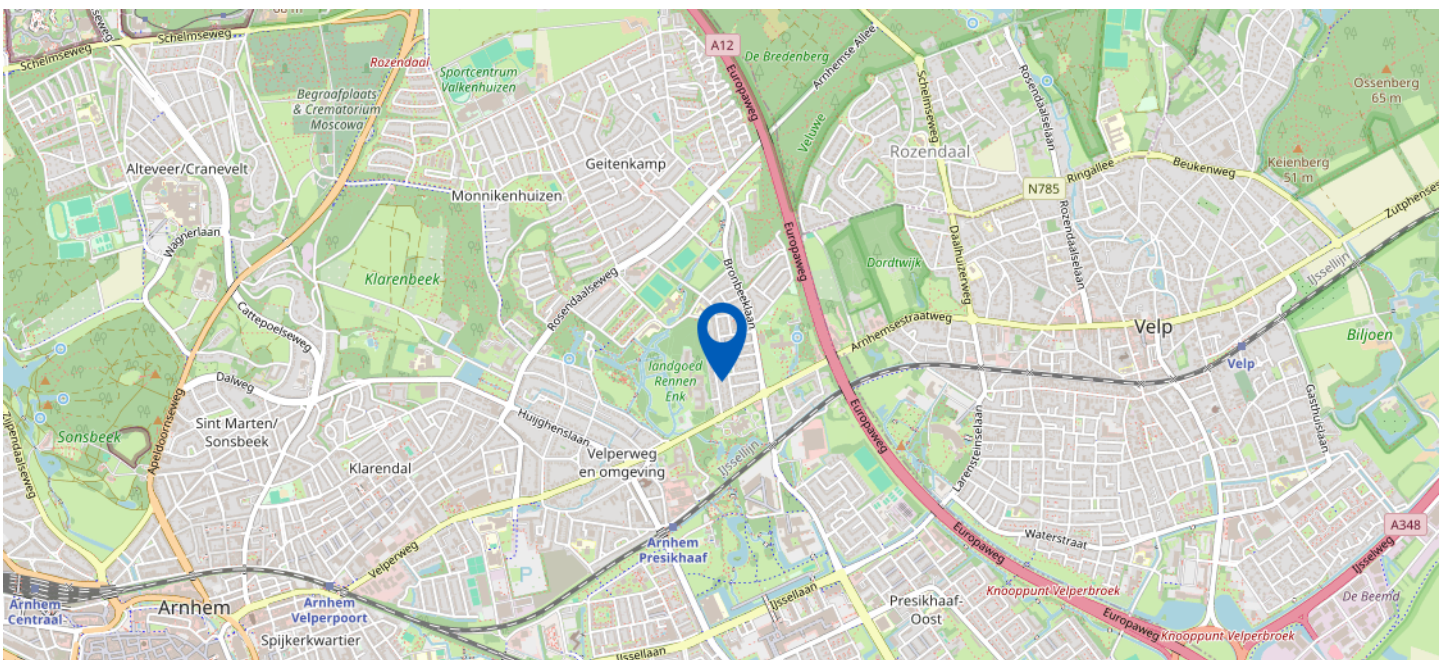
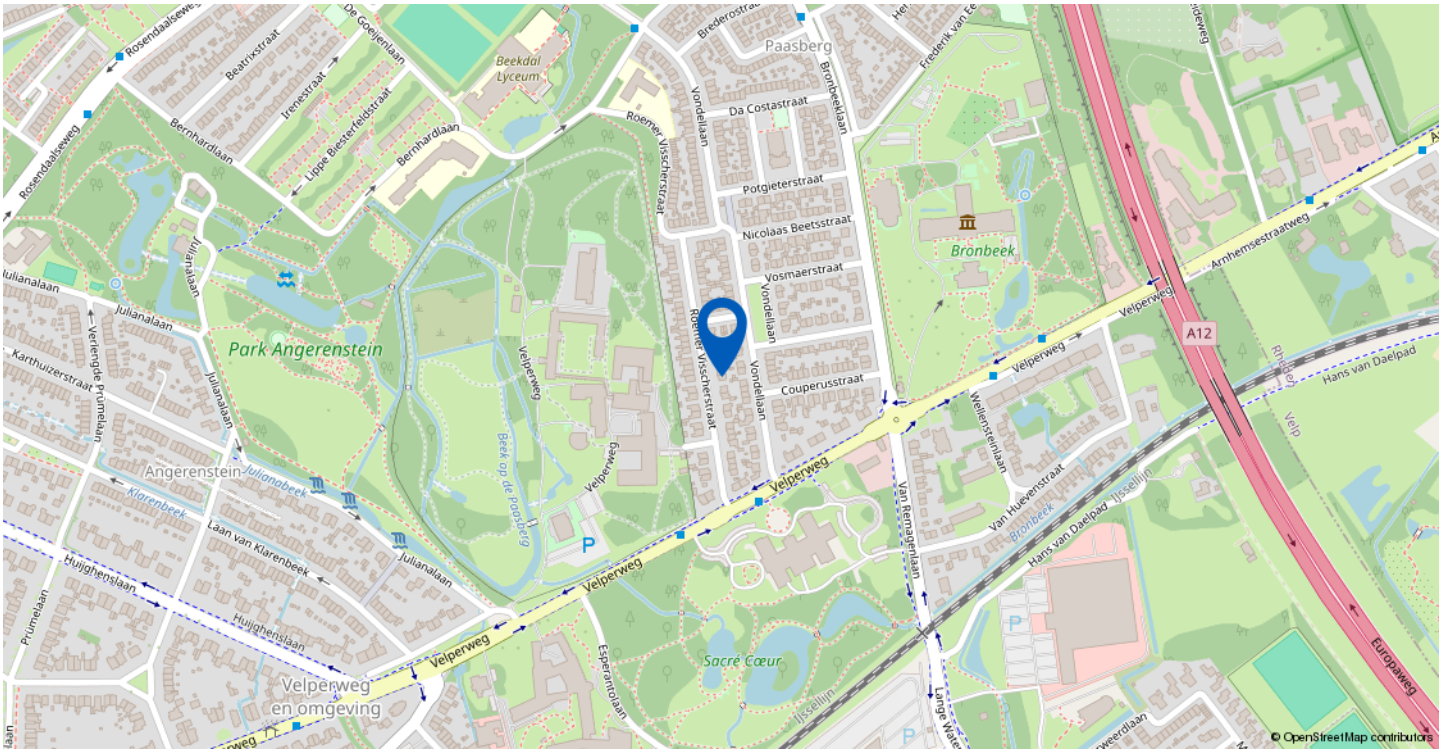








# Locatie



Roemer Visscherstraat 26, Arnhem

# Plattegrond met tuin

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond met tuin 3D



# Plattegrond souterrain

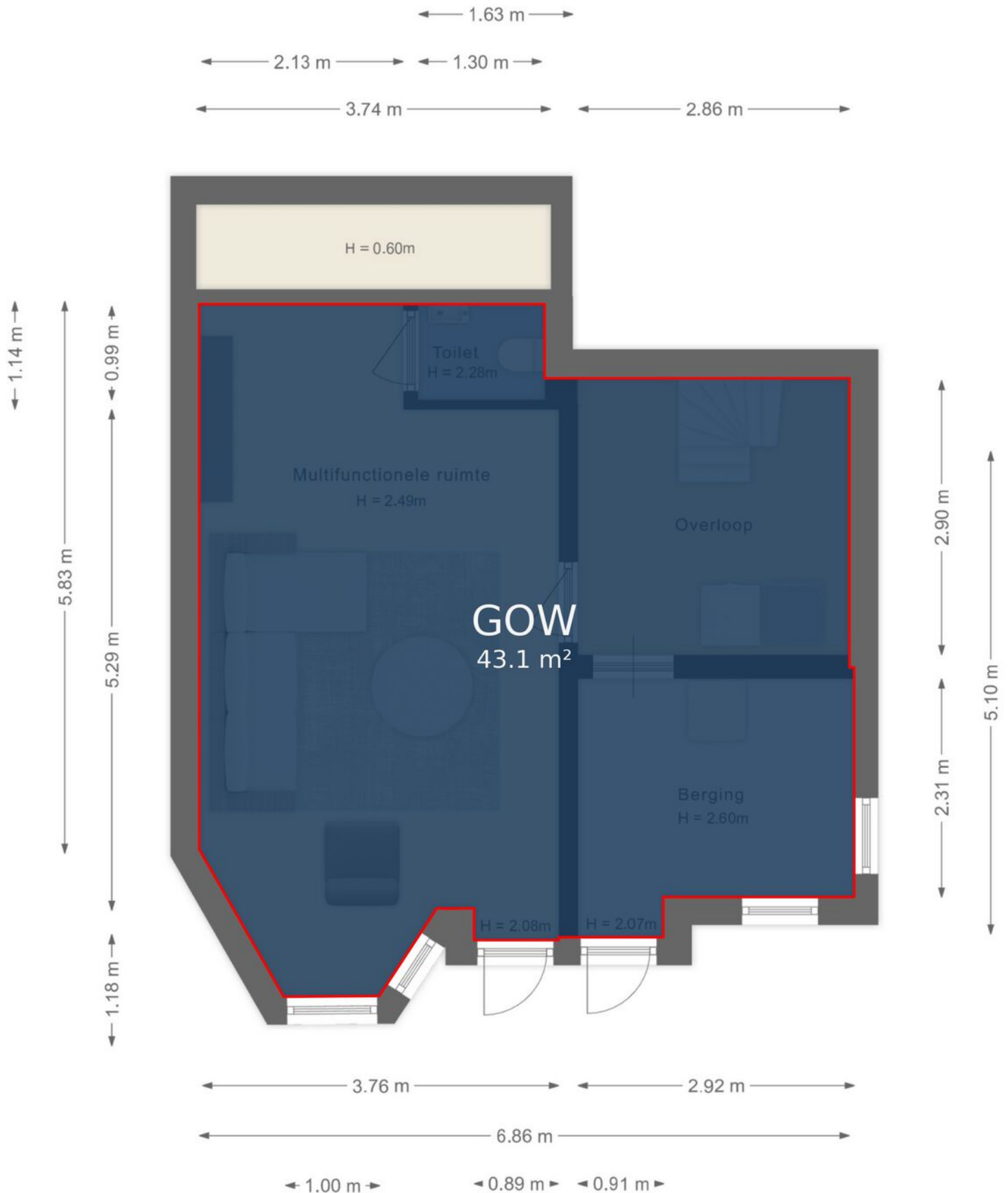
Visscherstraat 26 Arnhem  
Souterrain



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Gebruiksoppervlak wonen

Visscherstraat 26 Arnhem  
Souterrain



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond begane grond

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

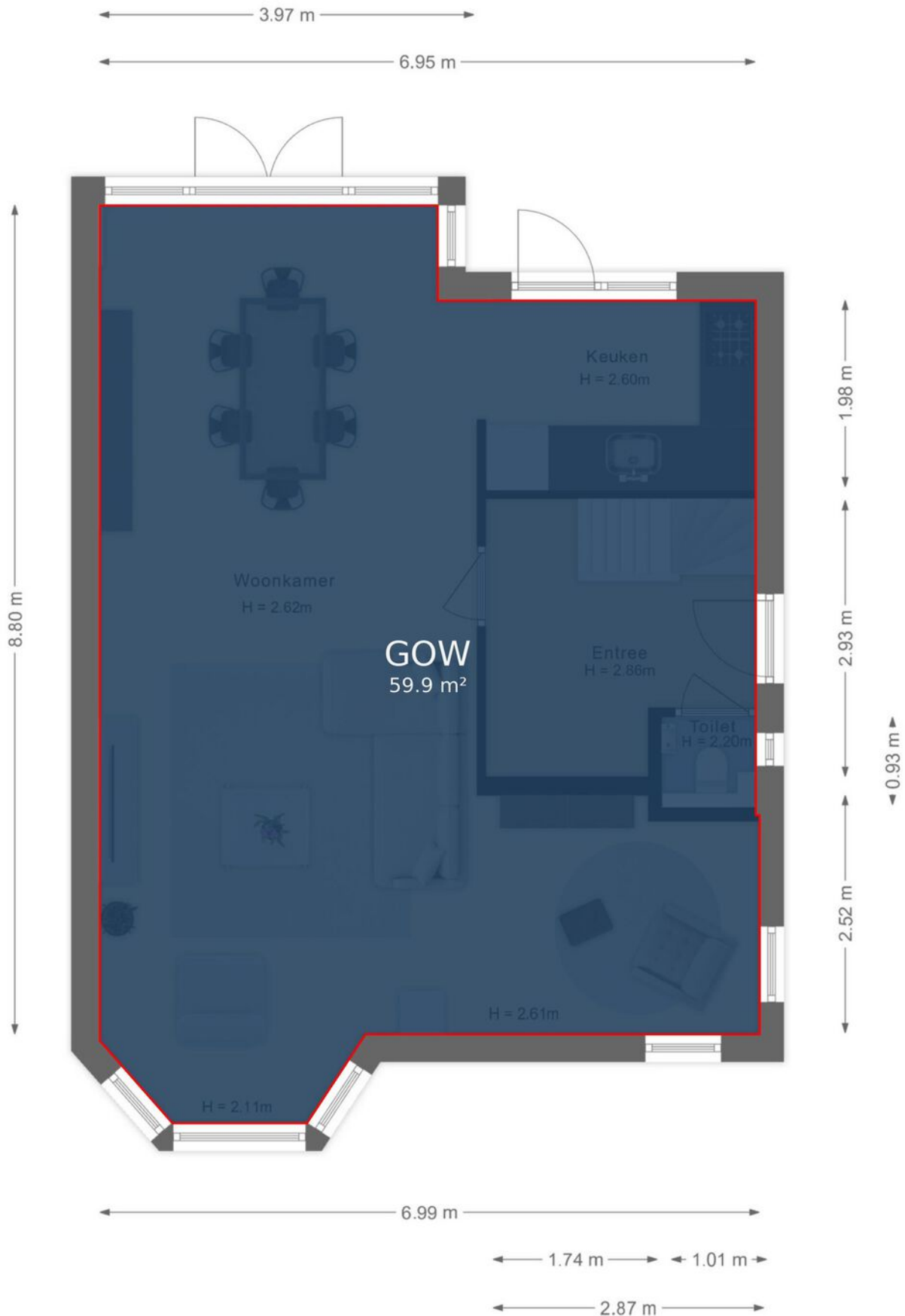


# Plattegrond begane grond 3D



# Gebruiksoppervlak wonen

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Begane grond

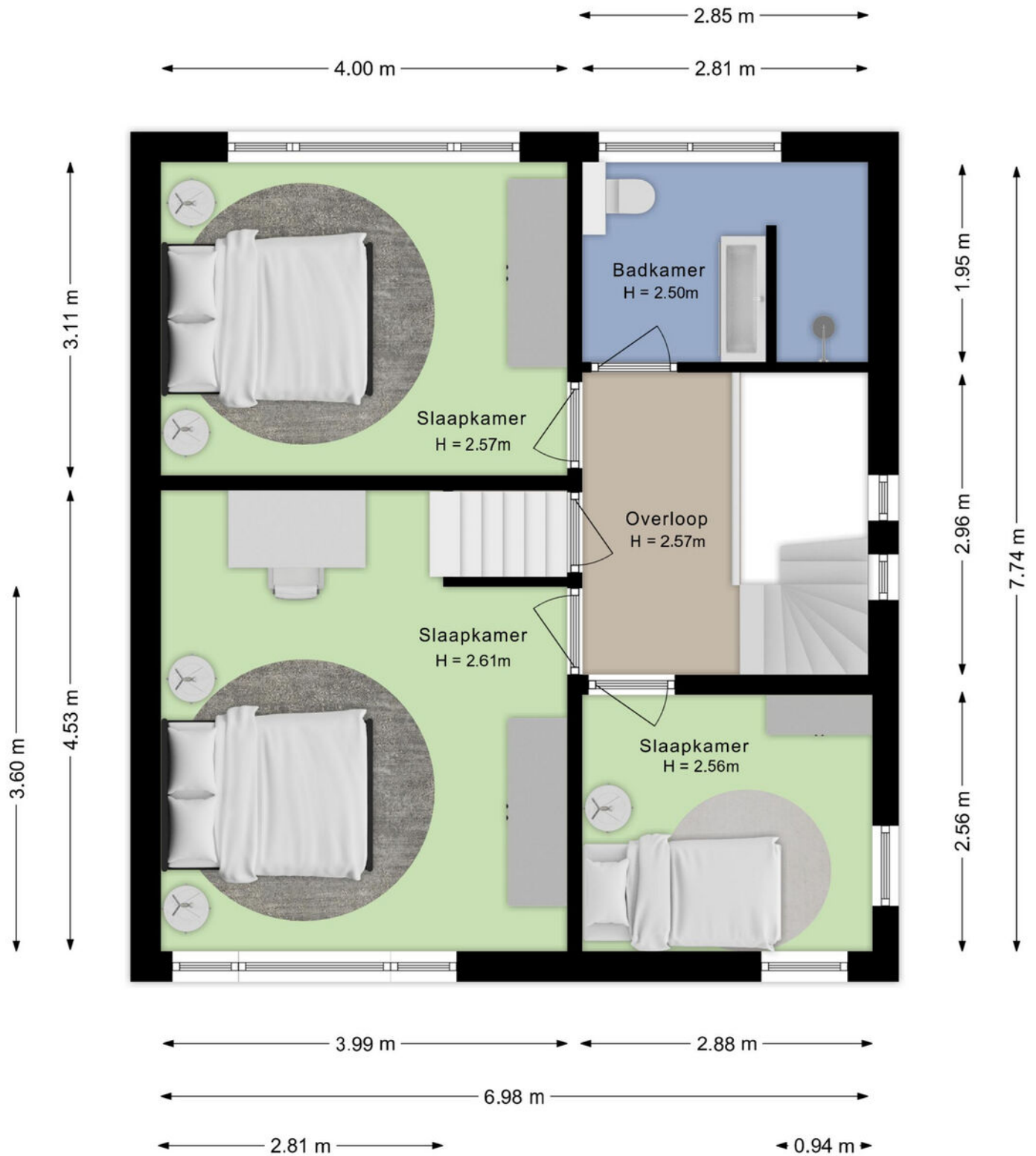


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond 1e verdieping

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Eerste verdieping



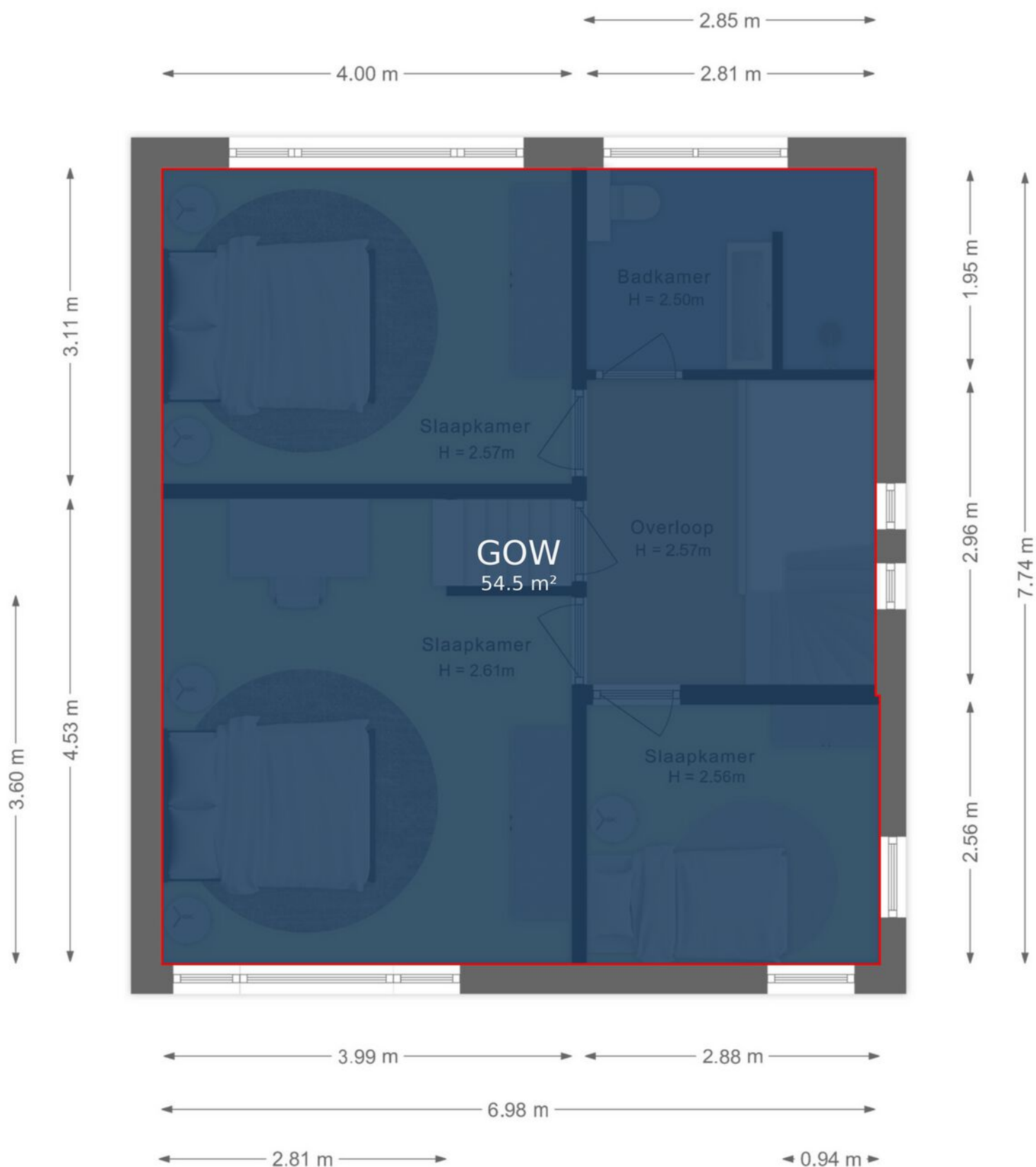
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond 1e verdieping 3D



# Gebruiksoppervlak wonen

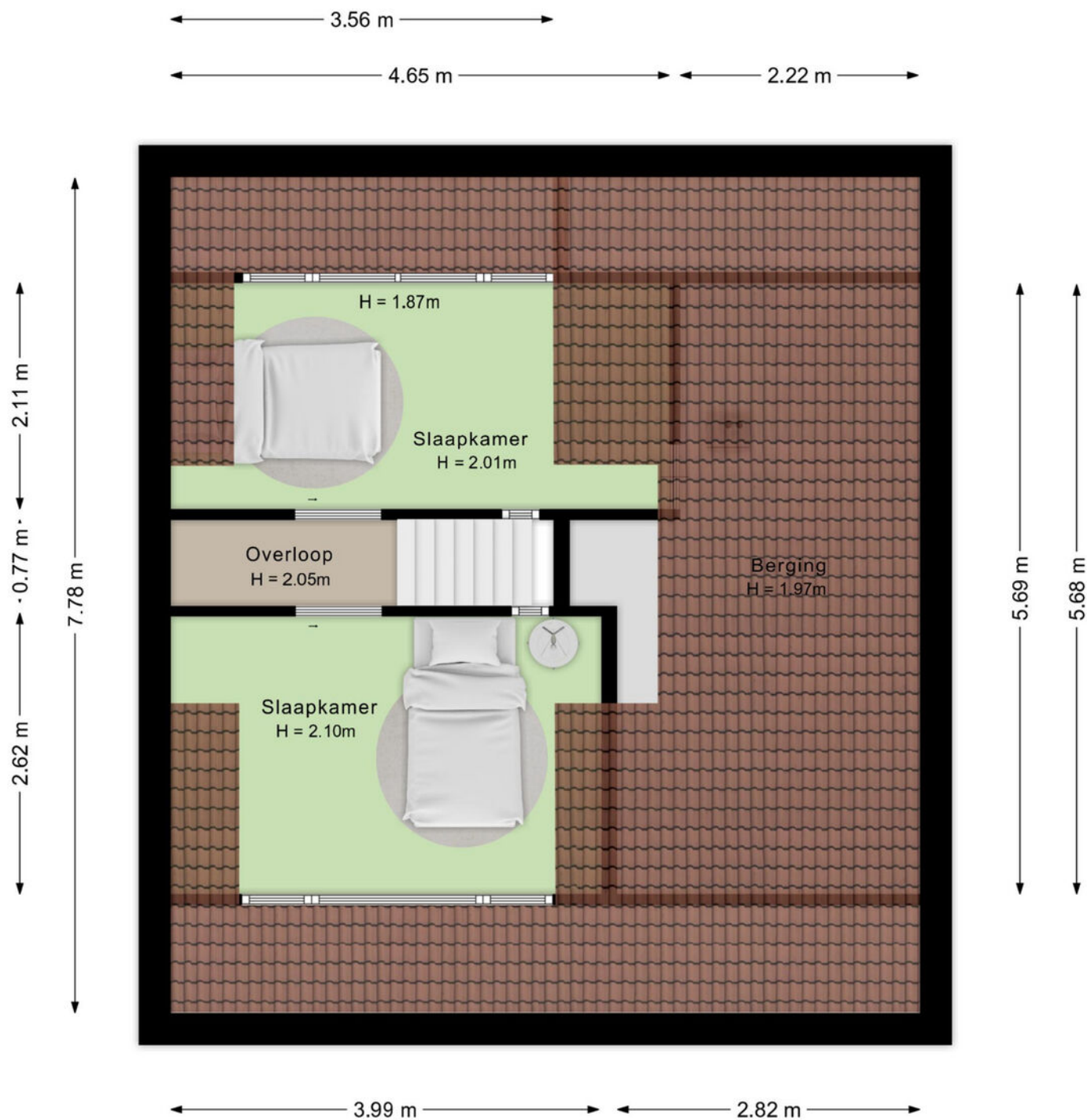
Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

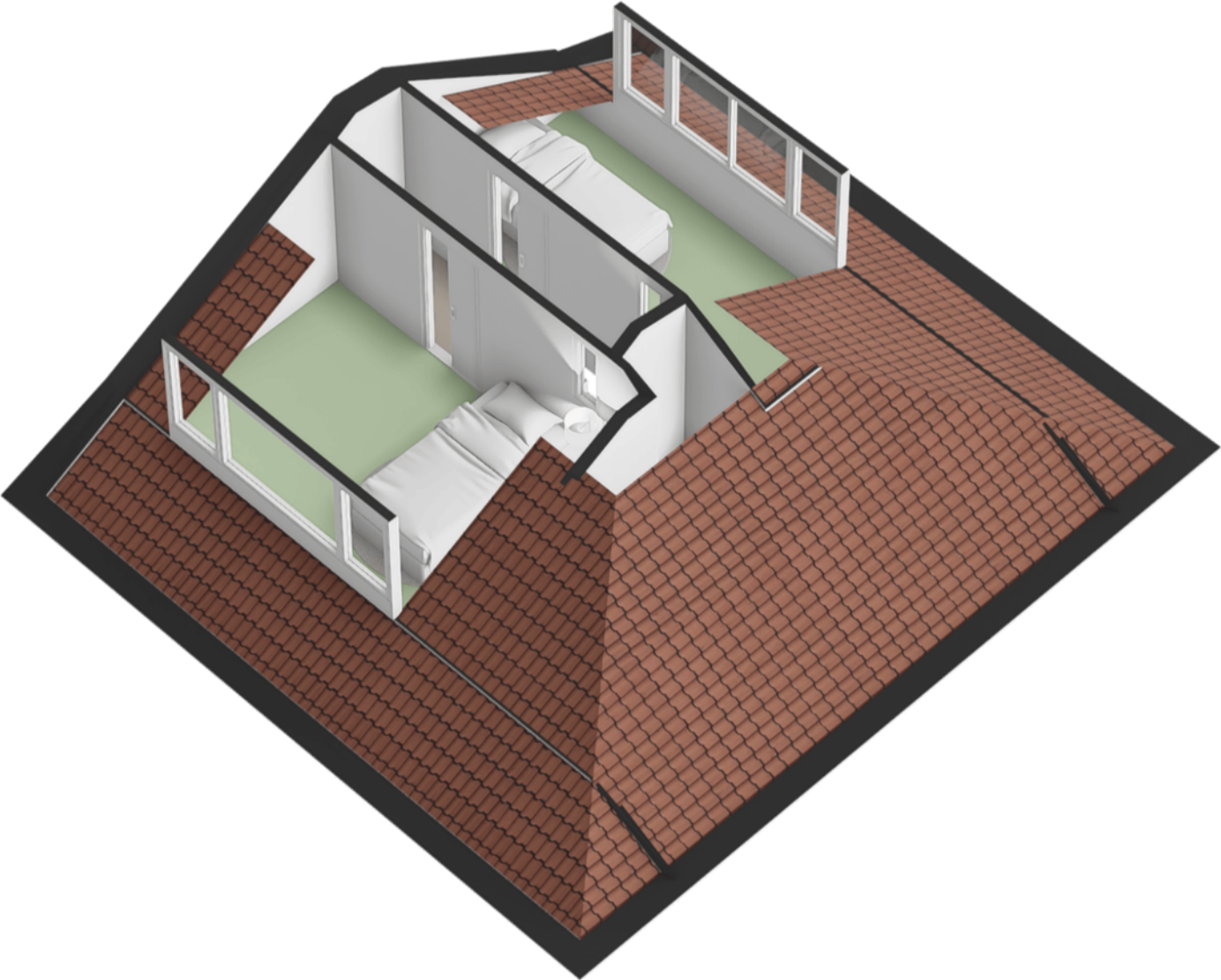
# Plattegrond 2e verdieping

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Tweede verdieping



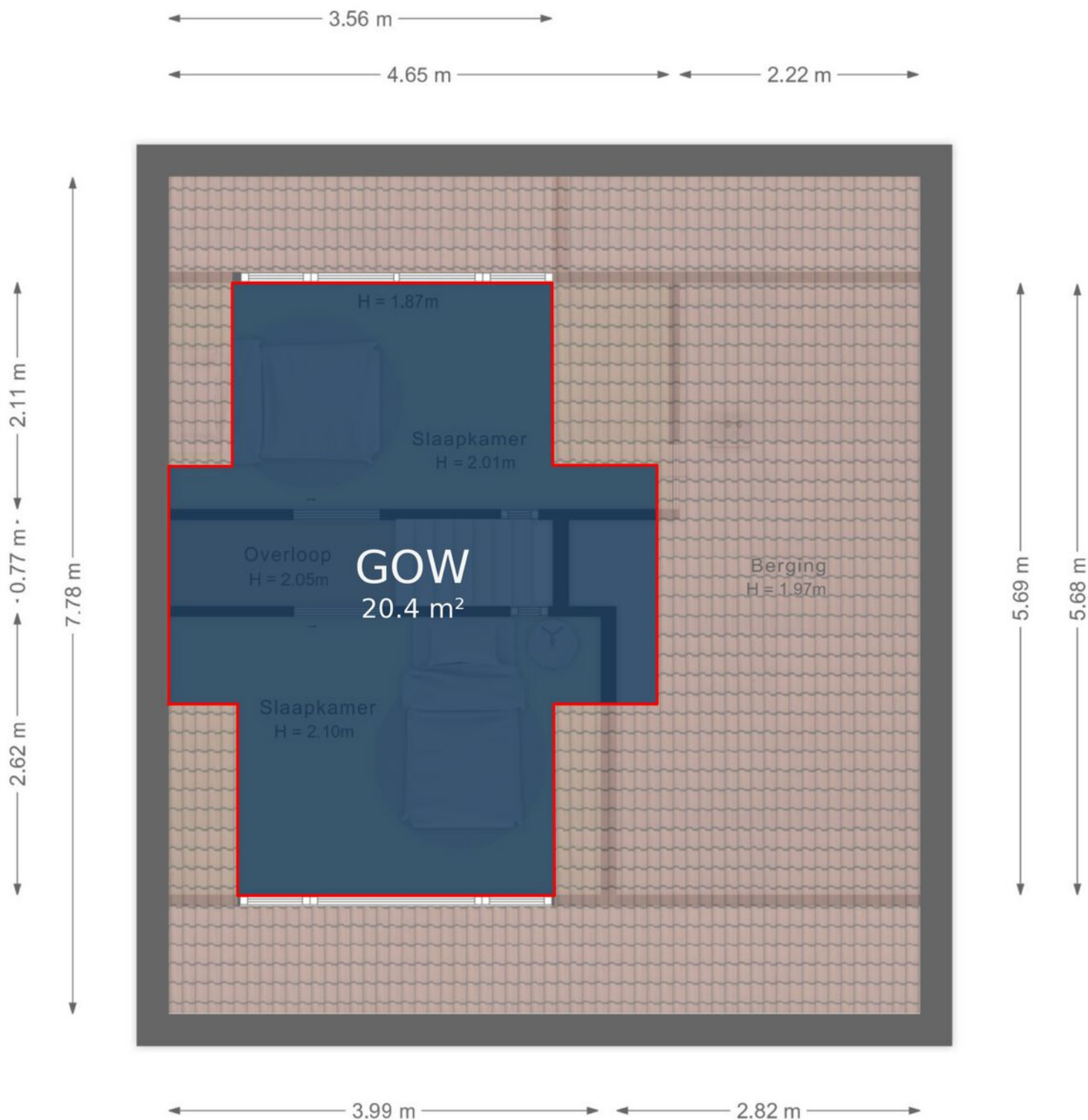
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping 3D



# Gebruiksoppervlak wonen

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Tweede verdieping

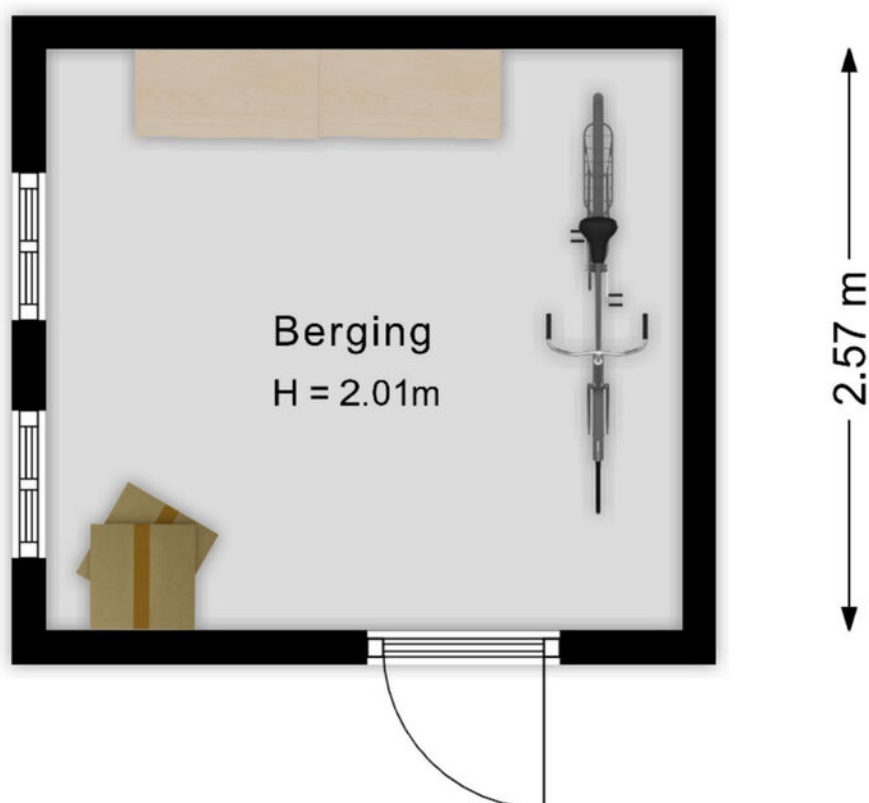


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond berging

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Berging

← 2.81 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Gebruiksoppervlak externe berging

Roemer Visscherstraat 26 Arnhem  
Berging

← 2.81 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart


Uw referentie: RV 26



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens		
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Arnhem
	Sectie	S
	Perceel	65

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 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.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Thuisbatterij	Ja		



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)

