



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

OOSTERBEEK, JAN VAN EMBDENWEG 2

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# Villa 'Arti'

Waar historie en hedendaags comfort samenkomen!

Op een prominente locatie, op de hoek van de Utrechtseweg en de Jan van Embdenweg in het charmante Oosterbeek, staat deze majestueuze monumentale villa die haar rijke geschiedenis ademt en tegelijkertijd modern comfort biedt. Villa 'Arti', gebouwd tussen 1897 en 1898 onder invloed van de Neorenaissance en Chaletstijl, is een prachtig bewaard gebleven meesterwerk dat niet alleen qua architectuur, maar ook qua historie de tand des tijds heeft doorstaan en nu tot in detail is gerestaureerd.

Het indrukwekkende exterieur van deze villa valt direct op: de bijzondere kap met ver overstekende spitsbogige sierspanten, die de topgevels sierlijk omarmen, de muren in prachtig kruisverband met speklagen van pleisterwerk en de kunstzinnige asymmetrische indeling die de gevels een schilderachtige allure geeft. Het gevoel van grandeur wordt versterkt door de fraaie detaillering, die de rijke historie van de villa tot leven brengt.



# INTRODUCTIE

De villa heeft de status van Rijksmonument, wat niet alleen haar historische waarde benadrukt, maar ook een aantal aantrekkelijke financiële voordelen met zich meebrengt voor de nieuwe eigenaar. Binnen in de villa is de tijd letterlijk stil blijven staan, met originele details die de sfeer van weleer perfect bewaren. Het prachtige trappenhuis met bordestrap, de kamer-en-suite met elegante schuifdeuren, de zwart marmeren schoorsteenmantels en de betoverende geornamenteerde plafonds maken van elke kamer een kunstwerk op zich. Deze plafonds zijn een waar genot voor het oog en geven de woning een bijzondere charme.

Een grondige renovatie in 2021 heeft de villa omgetoverd tot een uiterst energiezuinige en toekomstgerichte woning. De villa is verduurzaamd met onder andere monumentenglas, geïsoleerde vloeren, wanden en verdiepingen, en wordt verwarmd met o.a. vloerverwarming via een nieuwe zuinige cv-ketel (2021). De airconditioning zorgt voor verkoeling op warme zomerdagen. Hoewel de villa is voorzien van de nieuwste techniek ("onderhuidse" volledige vernieuwing van o.a. waterleidingen, afvoeren en elektra), is er met veel zorg en respect voor de historie gewerkt, waarbij het karakter van het pand gewaarborgd bleef. Het domoticasysteem zorgt ervoor dat de techniek zich moeiteloos aanpast aan de eisen van het moderne wonen. Voor elke leefruimte is de temperatuur apart in te stellen.



## KENMERKEN

Bouwjaar	1898
Woonoppervlakte	278 m <sup>2</sup>
Inhoud	12.98 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	770 m <sup>2</sup>
Energie label	C
Isolatie	Grotendeels voorzien van muur-, glas-, vloer- en dakisolatie.



Vraagprijs € 1.675.000,-- k.k.

# INDELING

## Begane grond

Bij binnenkomst wordt u direct omarmd door de grandeur van het verleden. De entree voert u door een prachtige gesneden tochtput met tochtdeur naar een statige hal, waar de marmeren vloerdelen en het oorspronkelijke fonteintje de authentieke sfeer extra kracht bijzetten. Een modern toilet met fonteintje geeft een luxe hotelbeleving.

De imposante bordestrap – een waar kunstwerk – leidt naar de hoger gelegen verdiepingen en vormt het middelpunt van de ruimte.

De royale kamer en suite is een toonbeeld van elegantie: voorzien van inbouwkasten, zwart marmeren schouwen en authentieke plafonds die getuigen van uitzonderlijk vakmanschap. De lichtval is hier schitterend, dankzij de terrasdeuren die toegang bieden tot de tuin én de sfeervolle serre aan de voorzijde, een heerlijke plek om elk seizoen te beleven. Sfeerverhogend zijn de gashaarden, de eikenhouten vloeren in visgraatmotief gelegd en de authentieke plavuizenvloer in de serre. Stijlvol zijn de op maat gemaakte kasten die u op meerdere plekken in huis terugvindt.

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich ook een charmante studeerkamer, perfect geschikt voor thuiswerken of lezen in alle rust.

De keuken, die in open verbinding staat met de eetkamer, vormt het kloppend hart van de woning. Met directe toegang tot de tuin, wordt hier koken een beleving op zich. Moderne designspots zijn fraai in het plafond verwerkt.

Via de hal bereikt u de provisiekelder en deze biedt extra opslagruimte en draagt bij aan het praktische wooncomfort.























# VERVOLG INDELING

## Eerste verdieping

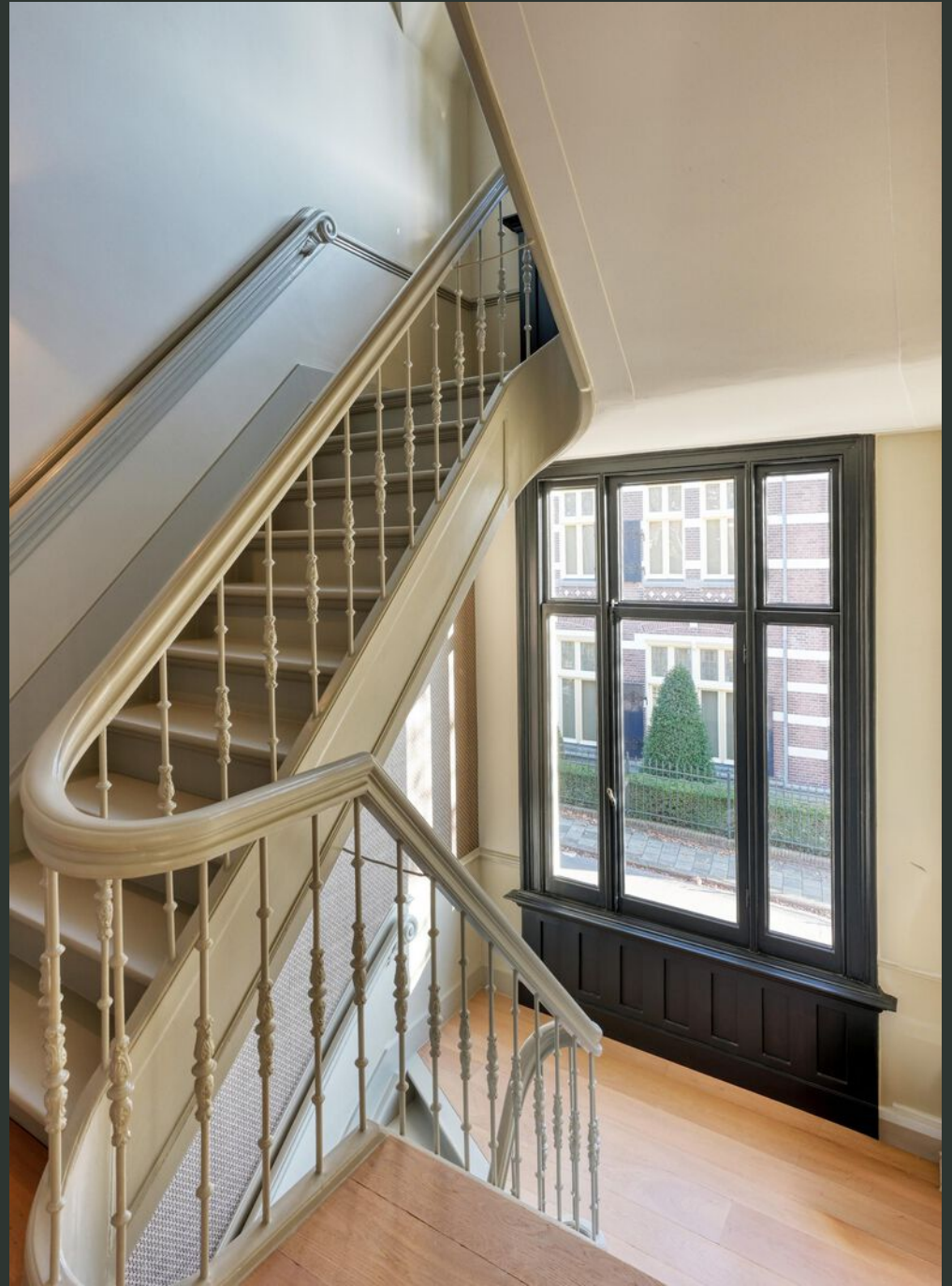
Via de statige bordestrap bereikt u de riante overloop, die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers. De ene slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een elegante marmeren schouw, terwijl de andere is voorzien van handige inbouwkasten. De grootste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, combineert het beste van beide werelden: inbouwkasten én een marmeren schouw. Elke kamer wordt verder gesierd door prachtige ornamenten plafonds, die de verdieping de nodige allure geven.

Deze verdieping is uitgerust met een separaat toilet met fontein, en niet één maar twee luxe badkamers.

De eerste badkamer biedt een waar wellnessgevoel, met een ligbad, inloopdouche en stijlvol badmeubel. De tweede badkamer is eveneens luxe uitgevoerd, met een inloopdouche en badmeubel in dezelfde stijl – ideaal voor een groot gezin of gasten.

















Tweede verdieping  
Overloop, de zolder is deels getransformeerd tot  
een woonverdieping met twee ruime  
slaapkamers en een grote zolder. Deze kamers  
zijn voorzien van inbouwkasten en Velux  
dakramen. De zolder is eventueel nog vrij in te  
delen. Voorbereidingen voor een extra badkamer  
zijn reeds getroffen.





# In het hart van Oosterbeek

De achtertuin van de villa biedt een oase van rust. Een diepe tuin met gazon en terrassen maakt het tot de perfecte plek om van de buitenlucht te genieten. De oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Gelegen in het hart van Oosterbeek, biedt deze locatie het beste van twee werelden: de rust van het groen en de nabijheid van alle voorzieningen. Winkels, supermarkten en restaurants liggen op steenworp afstand, terwijl de omliggende natuur, zoals het idyllische Park Mariëndaal en de Rosandepolder, uitnodigen tot wandelingen en ontspanning. Het openbaar vervoer is gemakkelijk te bereiken en de bruisende binnenstad van Arnhem is slechts enkele kilometers verwijderd. Bovendien zijn de snelwegen A12 en A50 snel toegankelijk, wat de villa een uitstekende uitvalsbasis maakt.

Villa 'Arti' is niet zomaar een huis, het is een stuk historie waar modern comfort en monumentale charme hand in hand gaan. Een unieke kans om te wonen in een meesterwerk van de architectuur, waar elk detail is doordrenkt van karakter en elegantie.









# Een royale tuin die als een groene oase voelt

Rondom de woning is een tuin gelegen die de grandeur van de woning op prachtige wijze aanvult. De voortuin, met zijn keurige gazon, volwassen bomen en romantische rozenstruiken aan het monumentale hekwerk, vormt een elegante entree en zet direct de toon voor de sfeer van rust en verfijning die de villa omringt. Aan de achterzijde ligt een royale tuin die als een groene oase voelt. De aanwezigheid van diverse bomen zorgt niet alleen voor een idyllisch aanzicht, maar biedt ook een uitzonderlijke mate van privacy. Hier kunt u in alle sereniteit genieten van lange zomeravonden of een ontspannen moment met een boek; het is een tuin die uitnodigt om geleefd te worden.

Aan de zijkant van het huis bevindt zich een praktische bergruimte (vergunning voor uitbreiding is aanwezig), ideaal voor tuingereedschap, fietsen of andere benodigdheden. Bovendien biedt het terrein de mogelijkheid om op eigen grond te parkeren, een waardevol gemak midden in het centrum van Oosterbeek.

## FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

- Van de Wijnen
- Fiori di Rose bloemen en planten
- Gusto delicatessen
- Boekhandel Meijer & Siegers
- Marktslager de Groene Horizon





## Villa Arti

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

Wij hebben Villa Arti altijd ervaren als een warm en bijzonder thuis: midden in het hart van Oosterbeek, maar met een rust die je daar misschien niet zou verwachten. Het karakter van het 19e-eeuwse huis voelt elke dag speciaal, terwijl het comfort volledig aansluit bij deze tijd. De dag begint met vers brood van de bakker aan de overkant. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand en je bent ook zo in het centrum van Arnhem. Vanuit huis lopen we zó naar het bos, uiterwaarden en parken of we maken een ontspannen rondje door het gezellige dorp. En daarna thuis gezellig wat drinken in de sfeervolle serre.









# Begane grond | Parterre



Jan v Embdenweg 2 - Oosterbeek  
Begane Grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectico.nl

# Eerste verdieping



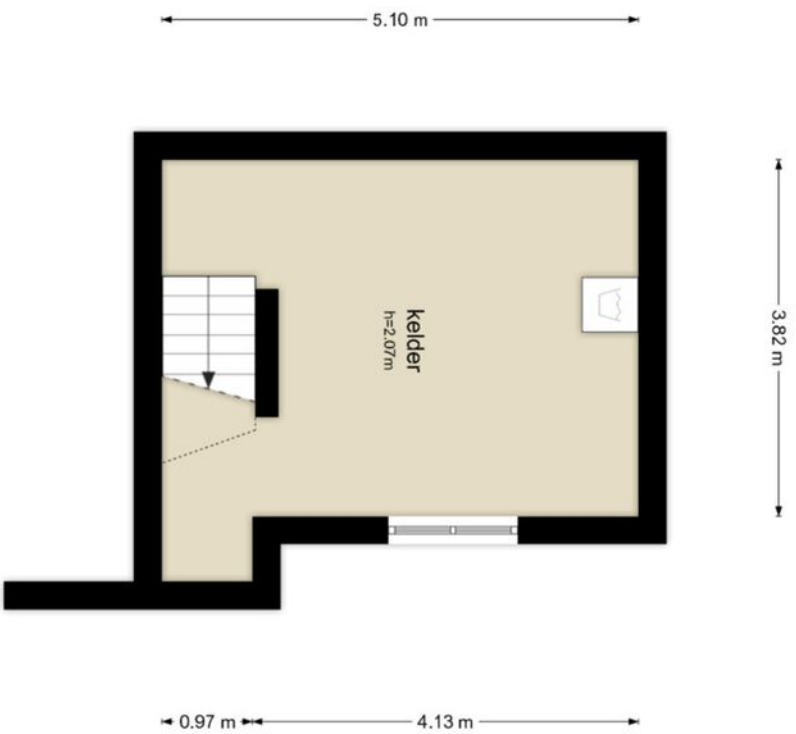
# Tweede verdieping



Jan v Embdenweg 2 - Oosterbeek  
Tweede Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

**Jan v Embdenweg 2 - Oosterbeek**  
**Kelder**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART



## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP OOSTERBEEK**

Hemelseberg 3  
6862 BN Oosterbeek

☎ 026 - 339 7500

✉ [oosterbeek@drieklomp.nl](mailto:oosterbeek@drieklomp.nl)



# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)