

makelaardij
BULTS



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Reigerstraat 9, Velp

Omschrijving

Wonen omringd door groen in een uitgebouwde geschakelde woning met een zeer ruime oprit, garage en 4 slaapkamers.

Sommige tuinen zijn mooi aangelegd. Deze tuin beleeft u. Zodra u naar buiten kijkt ontstaat direct het gevoel van rust, privacy en groen. Vanuit de woonkamer voelt de tuin bijna als een verlengstuk van het huis en andersom. Grote ramen, veel lichtinval en het zicht op het volwassen groen zorgen ervoor dat ieder seizoen hier iets bijzonders heeft. Deze uitgebouwde woning uit 1965 ligt op een ruim perceel in een rustige en groene woonomgeving van Velp. Met circa 144 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een inpandige garage en een oprit voor twee auto's biedt de woning verrassend veel ruimte en comfort.

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het huis. Dankzij de uitbouw en de sterke verbinding met de tuin voelt deze ruimte open, licht en ontspannen aan. Hier zit u midden in het groen. De achtertuin op het zuiden is prachtig aangelegd en biedt veel privacy. Een plek waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden, vogels in de tuin en het veranderende uitzicht door de seizoenen heen. De woning beschikt over kunststof kozijnen, met uitzondering van de aanbouw, wat bijdraagt aan het wooncomfort en het onderhoudsgemak. De inpandige garage biedt volop praktische ruimte voor opslag, hobby of het stallen van fietsen. Met vier slaapkamers is dit een ideale woning voor gezinnen of voor wie graag extra ruimte heeft voor werken aan huis of hobby's. De combinatie van ruimte, licht en groen maakt dit huis bijzonder prettig om in te wonen.

De ligging is eveneens aantrekkelijk. Een rustige woonwijk met veel groen in de directe omgeving. Op korte afstand bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast wandelt of fietst u vanuit hier eenvoudig richting de Veluwezoom, Landgoed Biljoen en de bossen rondom Velp. Arnhem en de uitvalswegen A12, A50 en A348 zijn eveneens snel bereikbaar.

Omschrijving

Indeling

Begane grond: Entree, hal met toilet, L-woonkamer met uitbouw, keuken, garage.

1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer.

2e verdieping: Zolder middels vlizotrap.

Pluspunten op een rij

- Uitgebouwde woning met circa 144 m² woonoppervlak
- Prachtige groene, privacyvolle achtertuin op het zuiden
- Binnen en buiten lopen sfeervol in elkaar over
- Vier slaapkamers
- Inpandige garage
- Ruime oprit voor twee auto's
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Ruim perceel
- Veel lichtinval en groen uitzicht
- Rustige ligging in geliefde woonomgeving
- Nabij de Veluwezoom en Landgoed Biljoen

Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	144 m ²
Inhoud	610 m ³
Perceel	768 m ²















































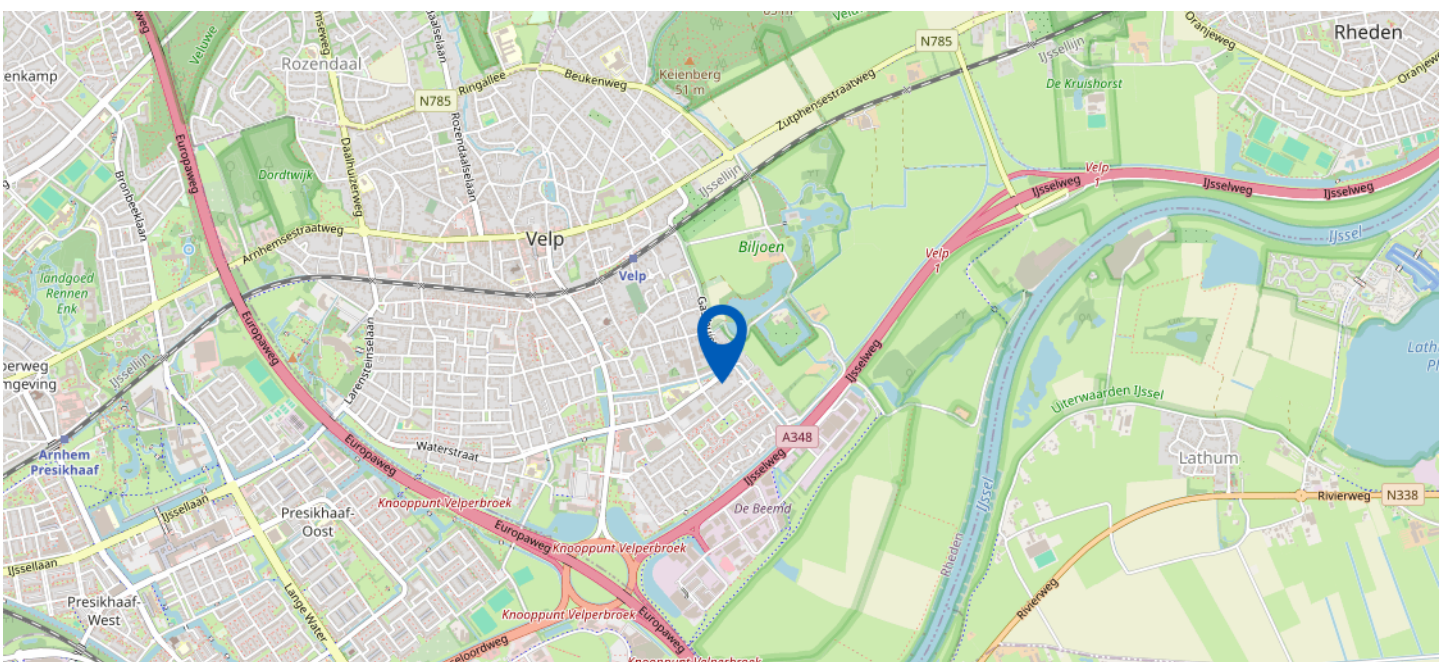
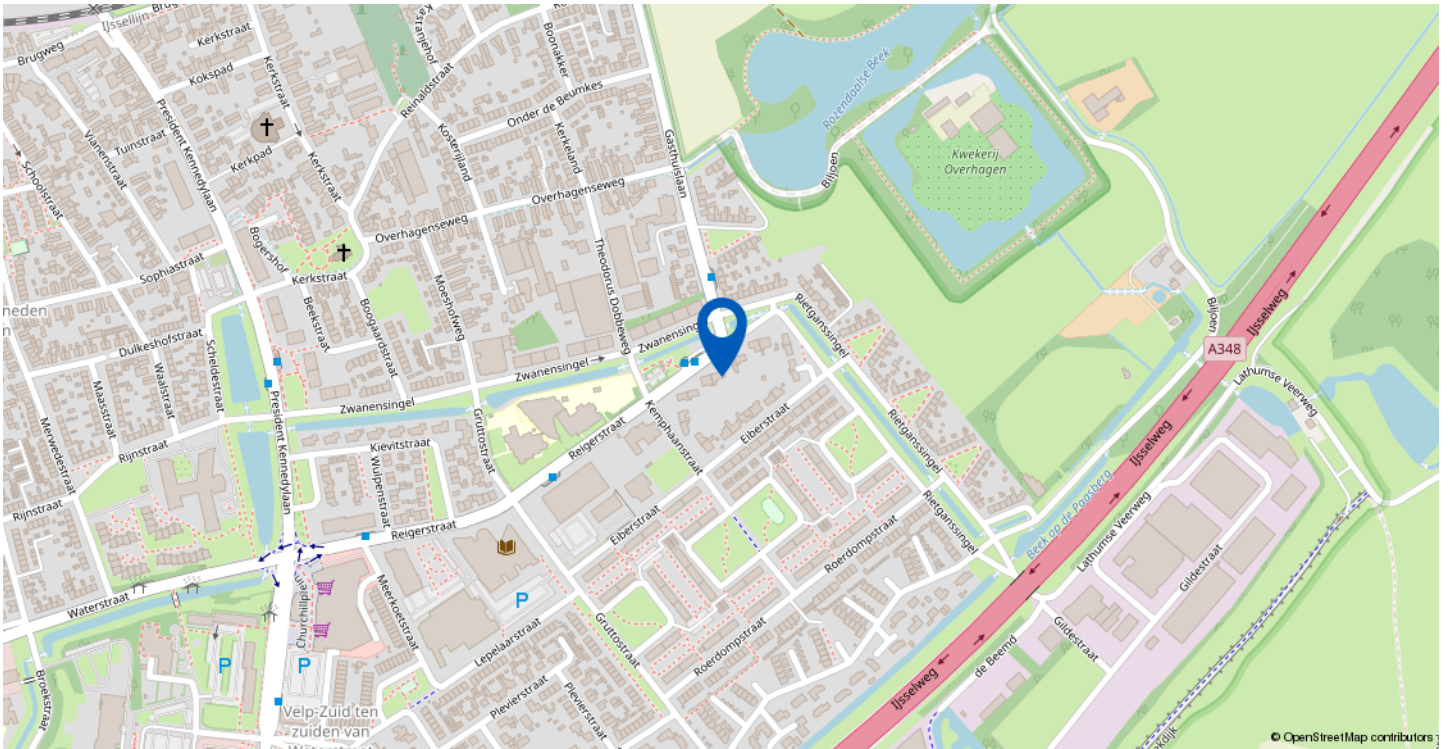






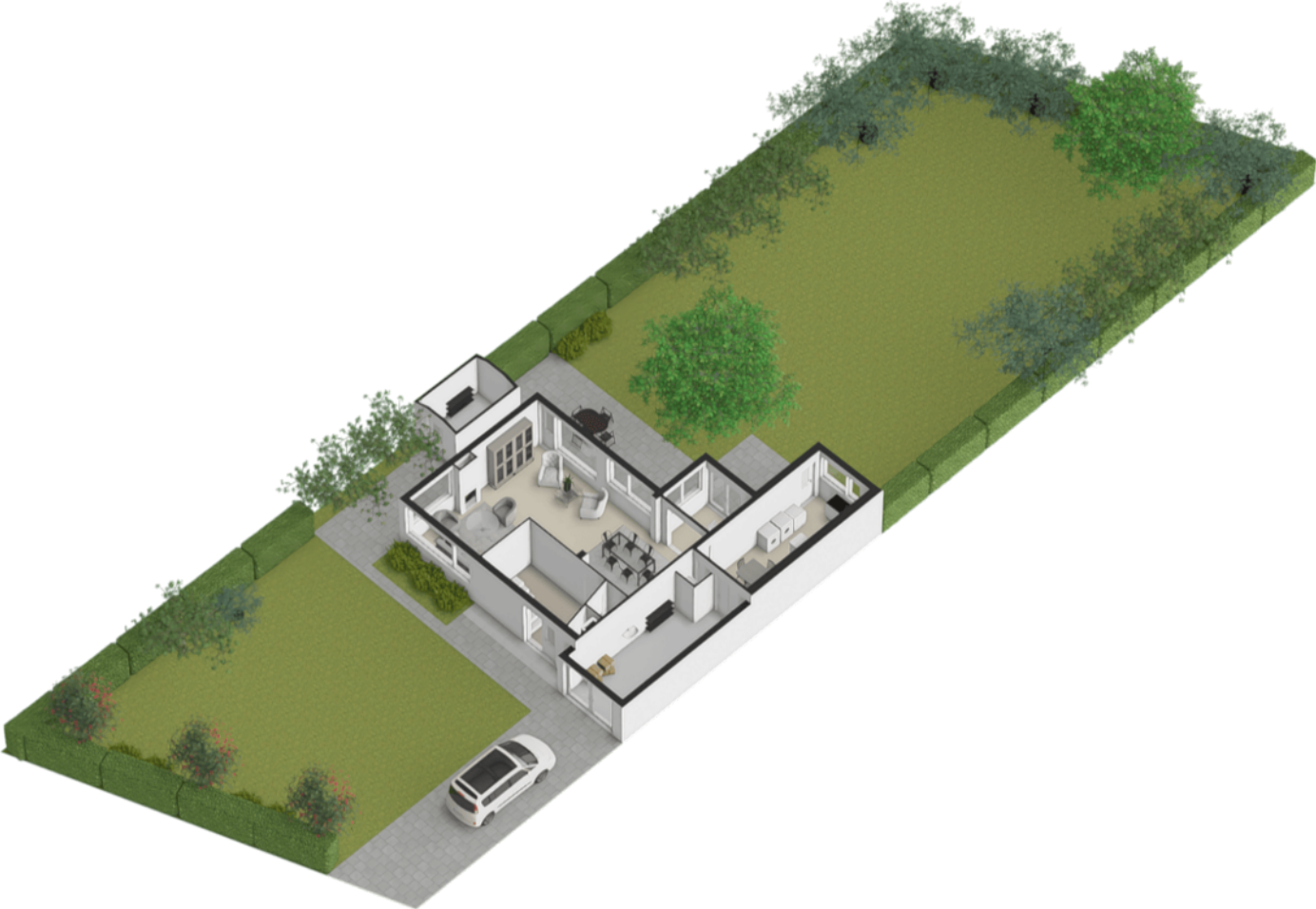


Locatie



Reigerstraat 9, Velp

Plattegrond met tuin 3D



Plattegrond begane grond

Reigerstraat 9 Velp
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



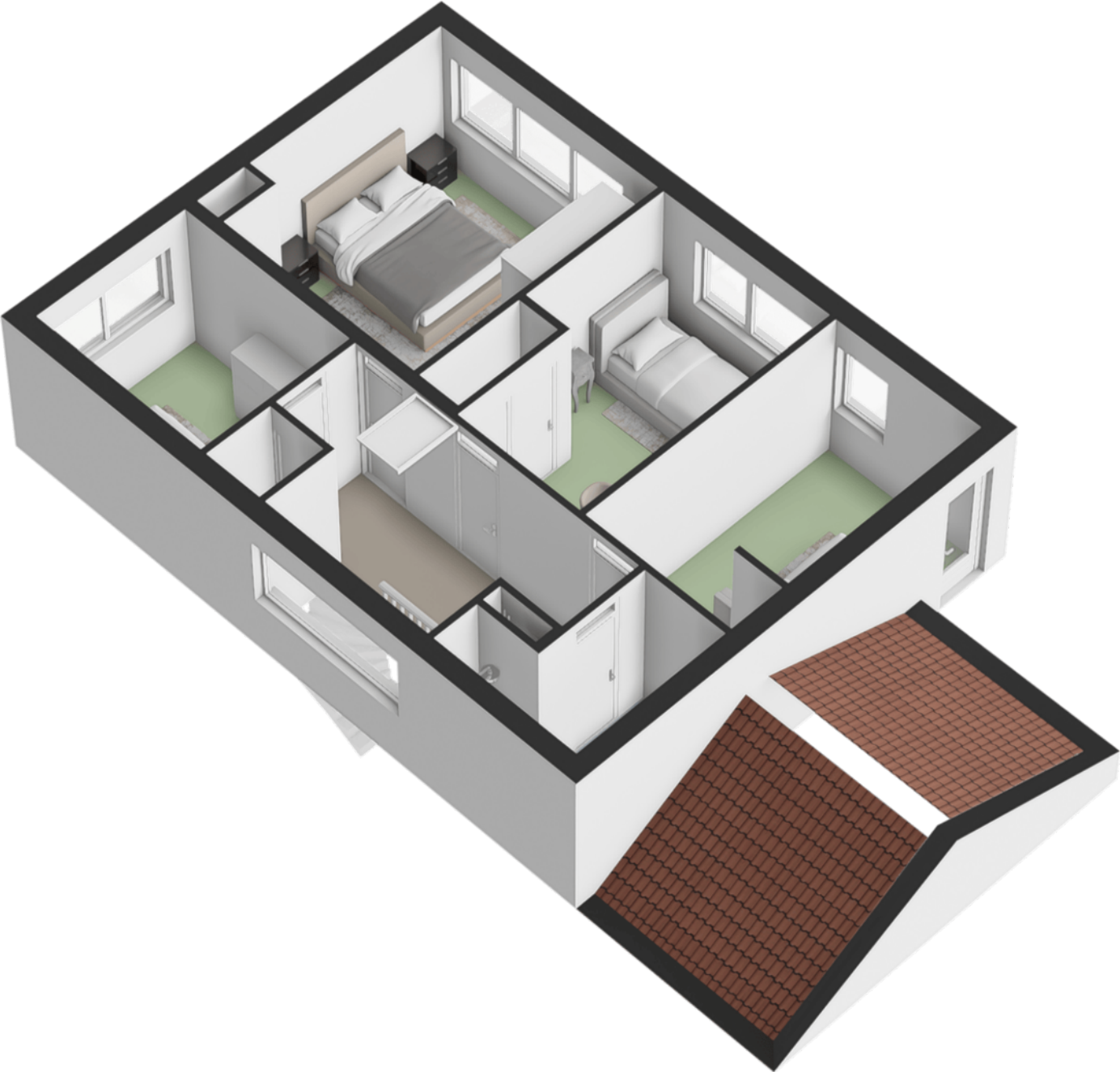
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond 1e verdieping 3D



Gebruiksoppervlak wonen

Reigerstraat 9 Velp
Eerste verdieping

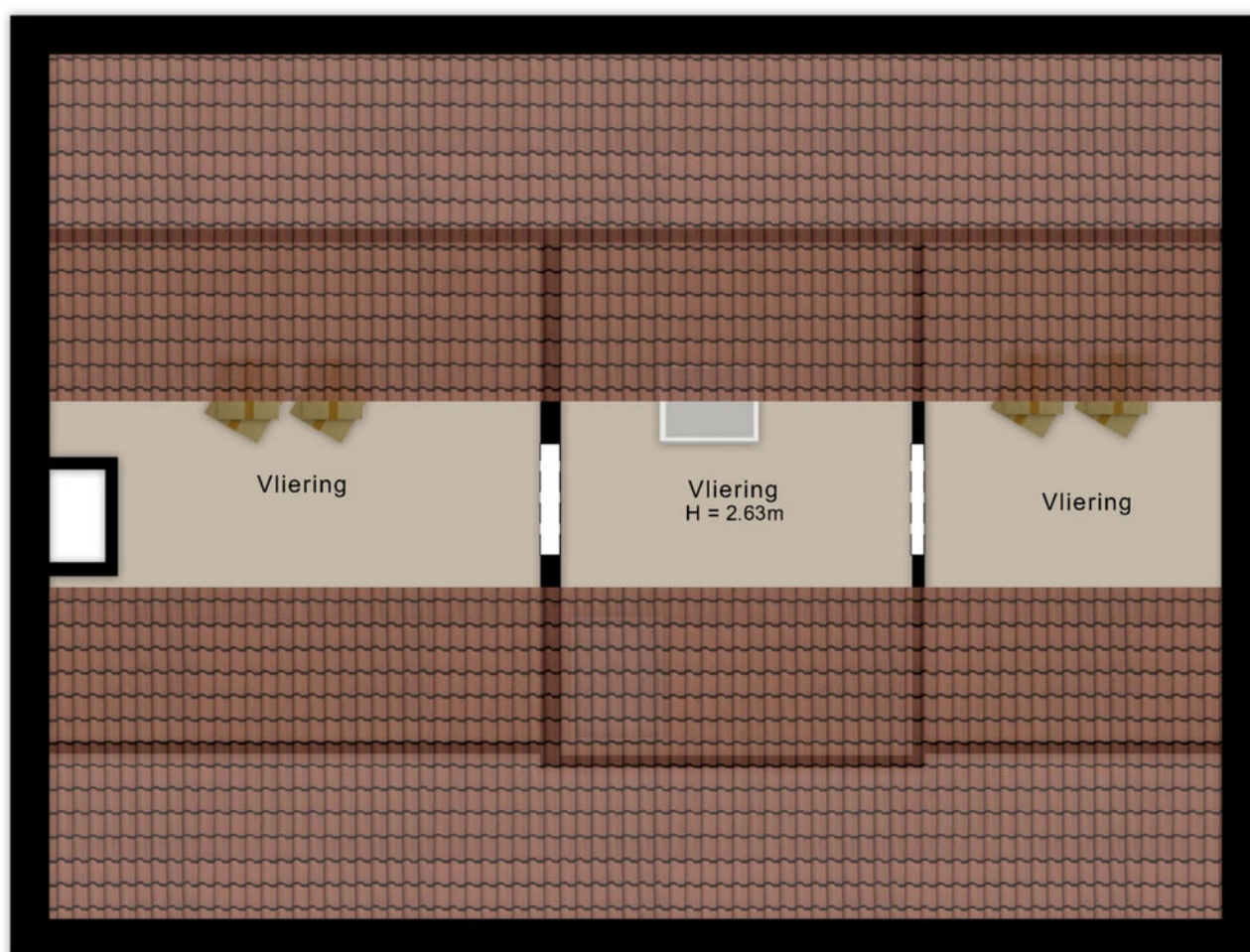


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vliering

Reigerstraat 9 Velp
Vliering

← 3.73 m → ← 2.71 m → ← 2.29 m →

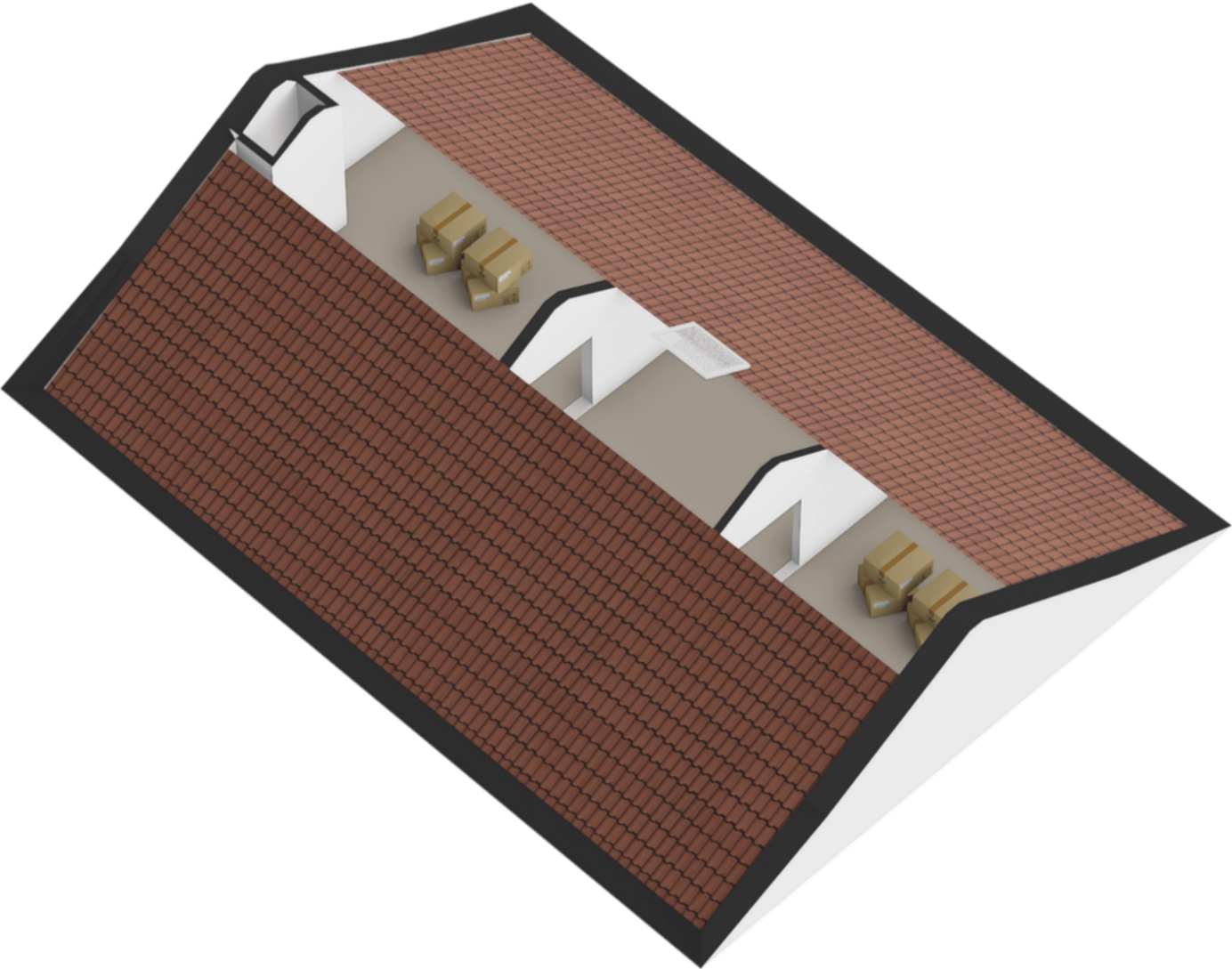


↑ 3.88 m ↓

← 8.95 m →

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

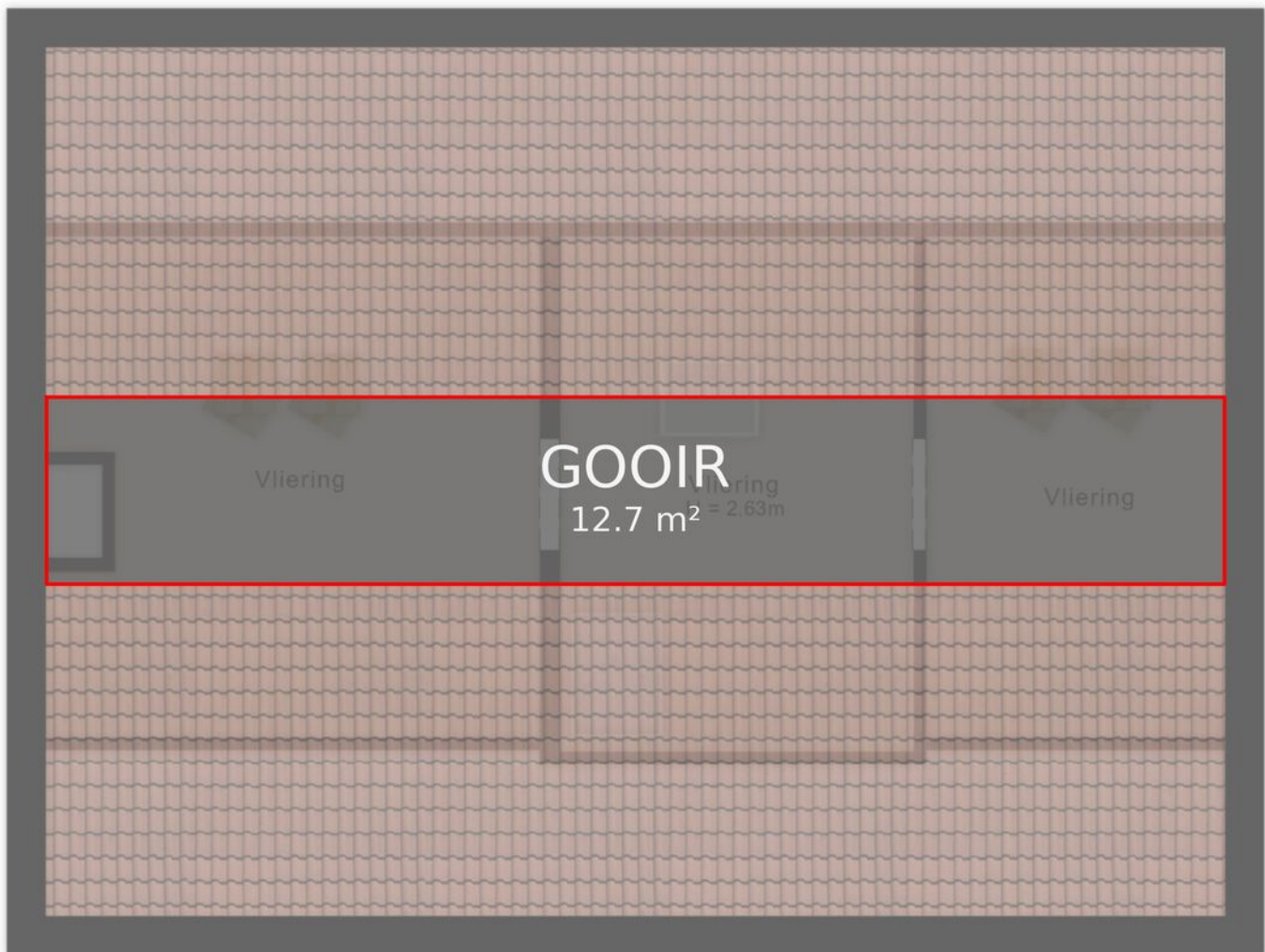
Plattegrond vliering 3D



Gebruiksoppervlak overig inpandig

Reigerstraat 9 Velp
Vliering

← 3.73 m → ← 2.71 m → ← 2.29 m →

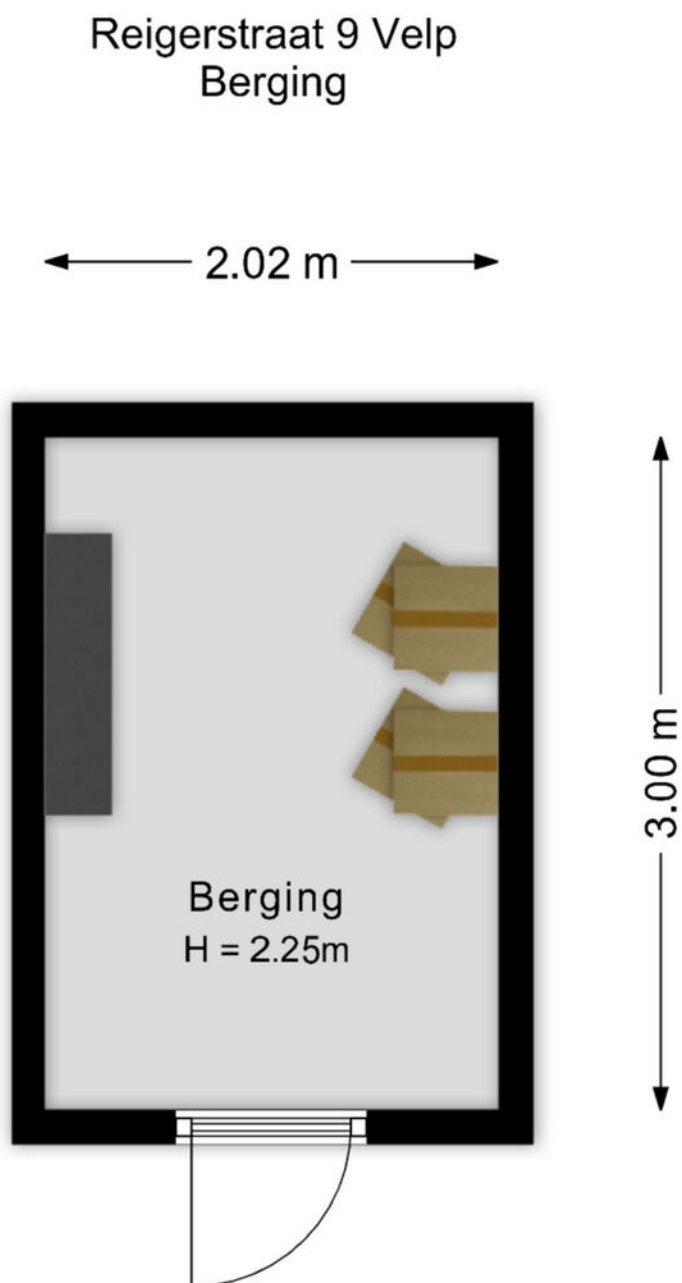


← 8.95 m →

↑ 3.88 m ↓

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

Plattegrond berging



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

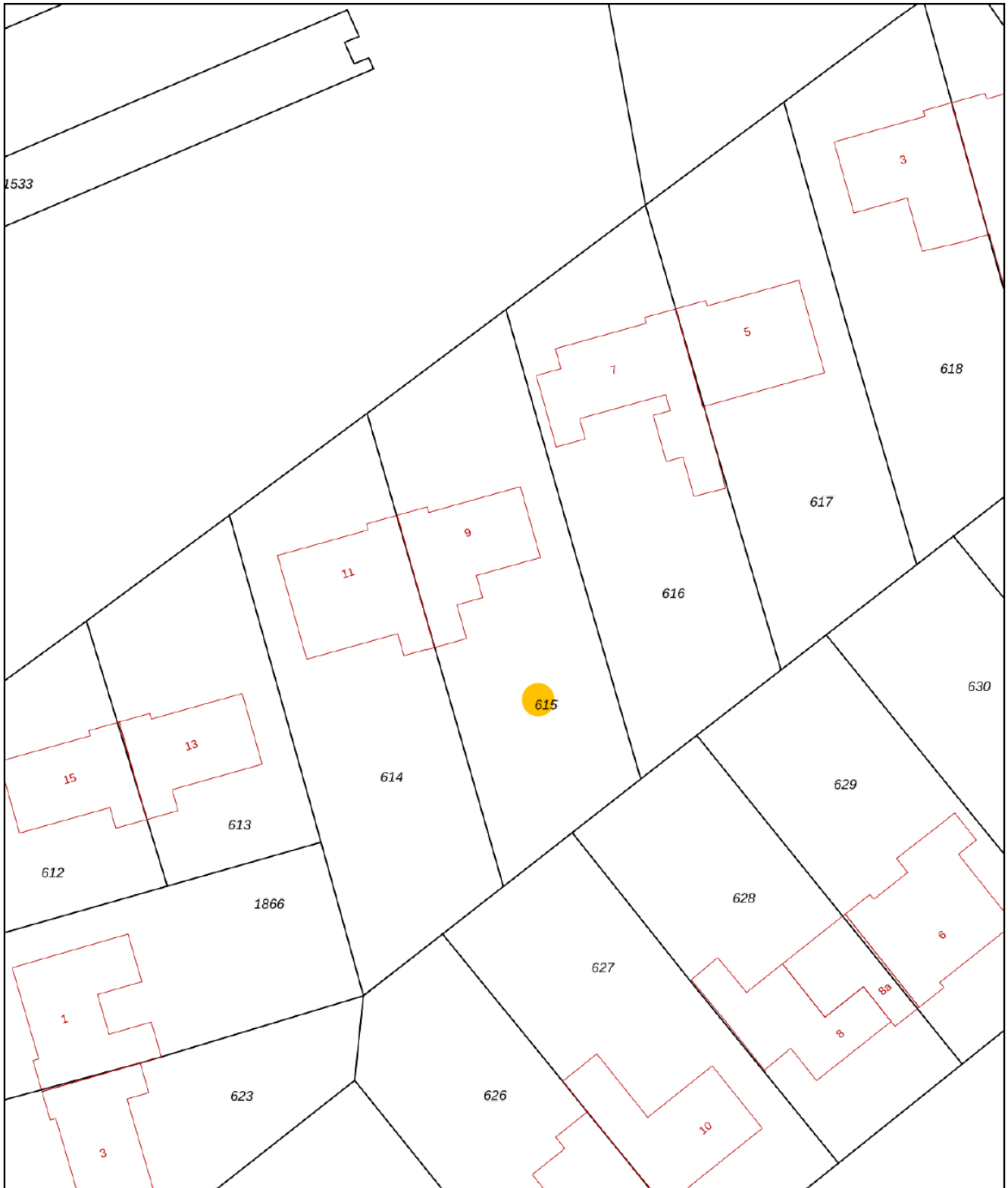
Gebruiksoppervlak externe berging








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

Kadastrale kaart

Uw referentie: REIGERSTRAAT 9



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Velp Gelderland Sectie C Perceel 615	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Wasmachine	X		
- Wasdroger	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

