



Frida Heilstraat 2 - Arnhem

Vraagprijs € 1.975.000,00 kosten koper

Omschrijving

Deze woning is uniek door het design, de hoogwaardige afwerking en het royale perceel. In deze villa, door Maas architecten ontworpen en geïnspireerd op een 'Amsterdams pakhuis met een beletage', staan vrijwel alle bezoekers even stil om rond te kijken voordat ze verder lopen.

Vanaf de straat volledig afgesloten voor optimale privacy, geven de lange verdiepingshoge glazen puien aan de tuinkant bijzonder veel lichtinval en maken de buitenruimtes en tuin tot verlengstukken van de woning. In deze woning van 352 m² met een architectonisch speelse indeling ontdek je steeds nieuwe zichtlijnen en vele relaties tussen binnen en buiten.

De indeling is open, met een entree die doorloopt naar de keuken en van de eetkamer naar de knusse zitkuil. Overall is verbinding. De vrijhangende vide geeft met glas rondom zicht op de omgeving en veel licht, maar zonder inkijk. Met twee slaapkamers en twee badkamers boven, en twee slaapkamers en een badkamer in het souterrain is het huis bij uitstek geschikt voor de ontvangst van gasten of voor dubbele bewoning.

De voormalige studioruimte met regiekamer aan de voorzijde zijn nu in gebruik als kantoor en hebben bij elkaar een oppervlak van 60 m². Dit geeft de woning diverse extra mogelijkheden, bijvoorbeeld:

- Een praktijk-aan-huis met wachtkamer of secretariaat;
- Een extra slaapkamer op de begane grond, een badkamer kan eenvoudig gerealiseerd worden;
- Een apart appartement, eventueel gebruik makend van de slaap- en badkamer in het souterrain. Via de schuifpui in de kantoorruimte is al een eigen toegang naar de tuin gerealiseerd.

Wat ook direct opvalt is de hoogwaardige industriële afwerking: een gevulderde betonvloer, hardstalen trappen, dikke glazen balustrades. Waar geen beton ligt, ligt een donkere hardhouten vloer, deels kops eiken, deels kerngerookt eiken. Ramen zijn hoog en zwaar, deuren met verzonken scharnieren. De badkamers en keuken zijn van Boffi, de toiletten van Galassia.

De woning ligt in de moderne villawijk Gaardenhage, met grote percelen van 25 bij 50 meter. Er is veel groen en ruimte rondom de villa's. Op zeer korte loopafstand ligt het Zeegerbos. De woning is rondom omgeven door een grote, deels groenblijvende haag en aan de achterzijde een boomsingel. De elektrische poort maakt het mogelijk het perceel af te sluiten voor optimale privacy, en op het voorterrein is er gelegenheid voor het parkeren van diverse auto's. Gaardenhage is groen, kindvriendelijk, goed bereikbaar vanaf de A12 en A325 en op 10 autominuten of 15 fietsminuten van het centrum. Winkelcentrum Rijkerswoerd ligt op 5 fietsminuten, Kronenburg op 8 fietsminuten.

Wat ook opvalt is de vele techniek die de woning compleet maakt: een Gira systeem voor de bediening van alle lampen, screens en het hek, een camerasysteem (uit 2023) en een alarminstallatie, allemaal bedienbaar op afstand. De woning heeft een centraal stofzuigsysteem, volledige vloerverwarming per ruimte regelbaar met een water-water bodemwarmtepomp en de mogelijkheid om plafondkoeling te realiseren. In de ouderslaapkamer is een airco-installatie.

Bijzonderheden per verdieping

Souterrain

- Een brede hardstalen trap leidt naar een ruime hal
- Twee ruime slaapkamers elk met daglichtinval via een bovenraam
- Een ruime stoomcabine (merk Cleopatra) met douche, eventueel om te bouwen tot sauna
- Gevlinderde betonvloeren met vloerverwarming in alle ruimtes
- Een Boffi badkamer met luxe wasmeubel, toilet en ruime douche
- Een grote ruimte van 44 m² en 3,15 m hoog, nu in gebruik als fitness en wasruimte

- Een technische ruimte met de bodemwarmtepomp en een centraal stofzuigersysteem

Begane grond

- Hoge entree met notenhouten kastenwand als garderobe
- Ruim toilet van 4 m² met een verrassende Frits Jurgens scharnierstaatsdeur en afgewerkt met ingebouwde notenhouten kasten
- Doorloop langs een verrassende lichtstraat naar de keuken en eetkamer
- Boffi keuken met Gaggenau oven, stoomoven, magnetron en warmhoudlade
- Ruime eetkamer met aan twee kanten volledig zicht op de tuin, brede schuifpui
- Vanuit de zitkamer een tweede schuifpui met een korte trap naar de verdiepte veranda
- Doorloop naar de werkkamer met grote opslagruimte, ook vanuit de entree te bereiken
- Grote werkruimte van 45 m² met grote schuifpui naar de tuin, ook te gebruiken als aparte woonkamer, slaapkamer, mancave of praktijk-aan-huis

Tussenverdieping

- Ruime en zeer lichte vide van 43 m² met rondom vrij zicht, te gebruiken als werkruimte, atelier, bibliotheek of extra zitkamer
- Lage maatwerk kastenwand rondom en vrijstaande gashaard
- Balkon van 7 m²

Bovenverdieping

- Ruime master bedroom met grote raampartij en ingebouwde inloopkast
- Direct toegang tot de Boffi badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet
- Tweede slaapkamer of optie tot werkkamer
- Aparte Boffi badkamer met wastafel, douche en toilet
- Lichte overloop met lichtstraat erboven

Buiten

- Architectonisch bijzondere overstekende carport
- De gehele buitenkant is in 2024 geschilderd
- Bliksemafleidersysteem op het dak
- Een netwerk van bedrade beveiligingscamera's uit 2023
- Een op afstand bedienbare toegangspoort met aparte voetgangspoort
- Garage van 30 m² en ruime berging van 13 m² met kasten aan weerszijden
- Onder architectuur aangelegde tuin uit 2024 met geïntegreerde verlichting, beregeningsinstallatie en druppelsysteem
- 33 zonnepanelen van 395 Wp elk zorgen voor 'nul op de meter'
- Sedumdaken zorgen voor optimale klimaatbeheersing

Vrijwel alle ramen zijn voorzien van screens aan de buitenzijde. Deze worden samen met de verlichting en de poort bediend door middel van een Gira systeem, wat ook via een telefoonapp kan. De woonkamer, eetkamer, keuken, vide, slaapkamer en gastenslaapkamer zijn voorzien van ingebouwde speakers die aangesloten zijn op het centrale Sonos geluidssysteem.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.975.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.639 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.289 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 352 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Frida Heilstraat 2
6836 WG ARNHEM





















Begane grond

xx Geeft aan welke foto vanuit deze hoek is genomen

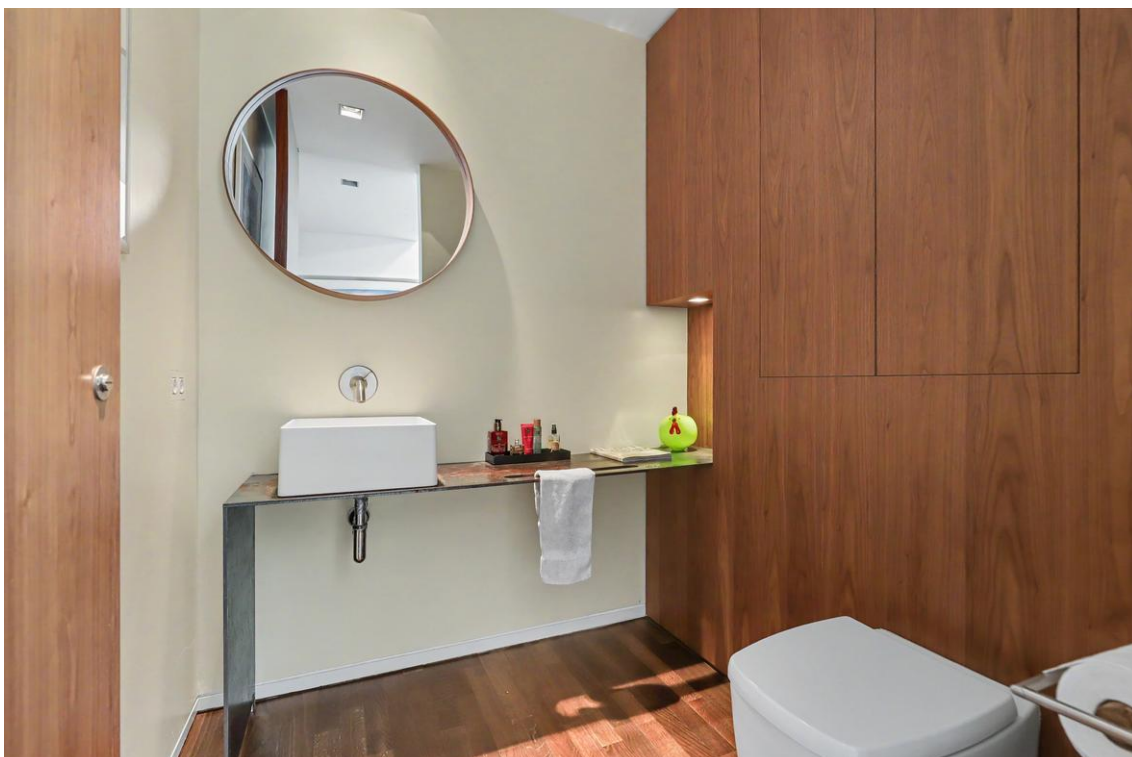
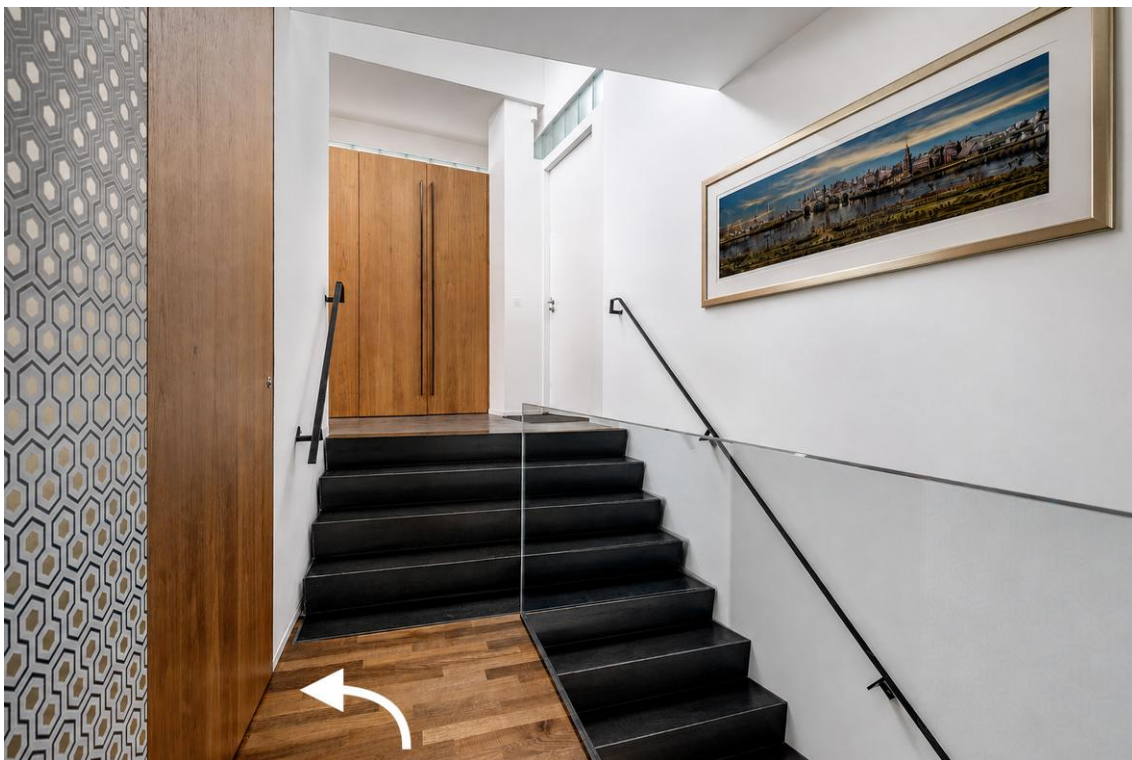


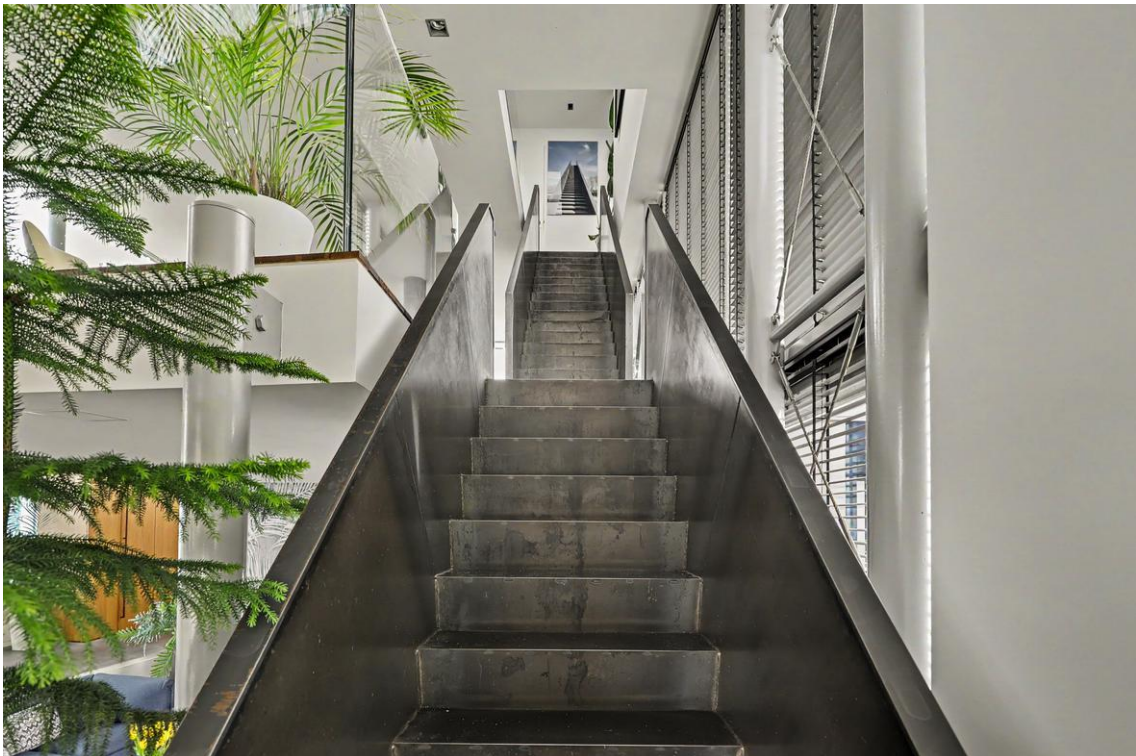






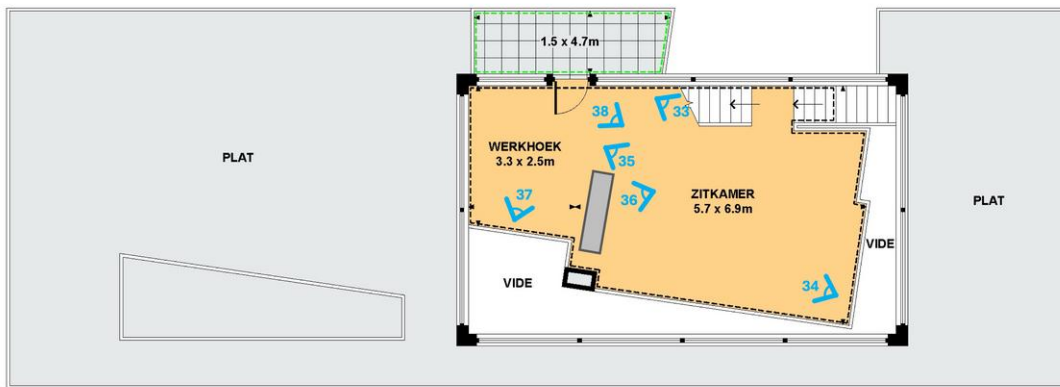




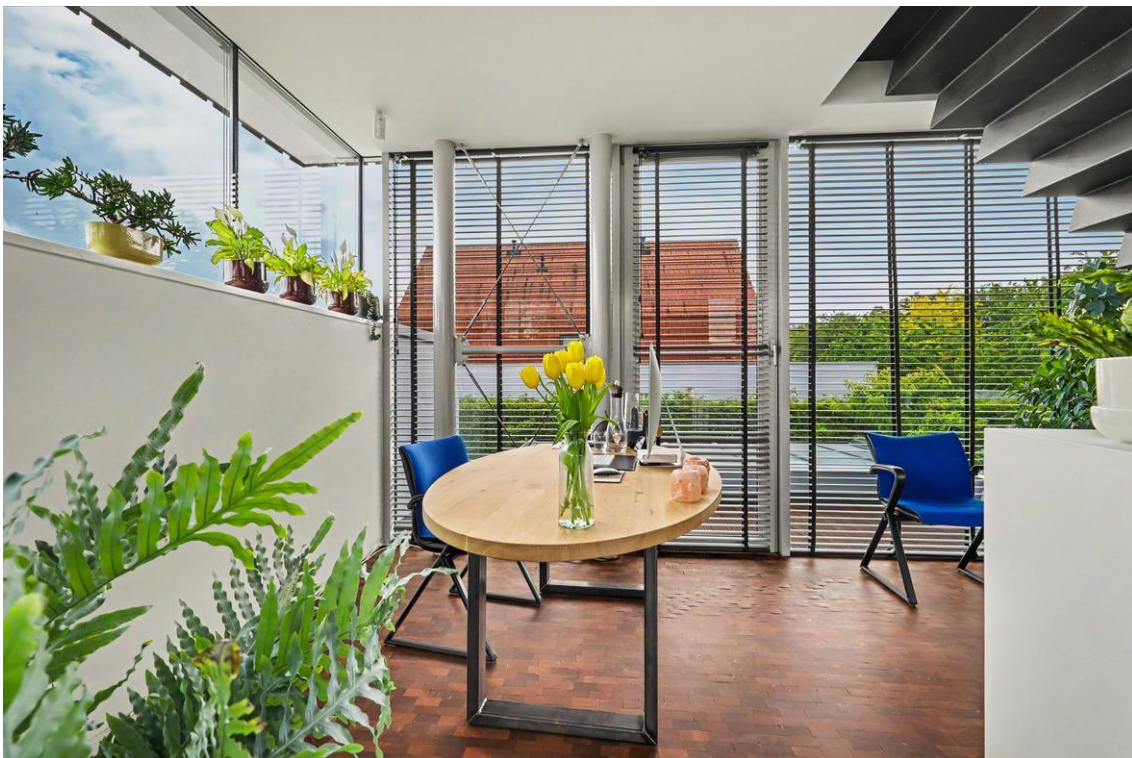


Vide-verdieping

← xx Geeft aan welke foto vanuit deze hoek is genomen



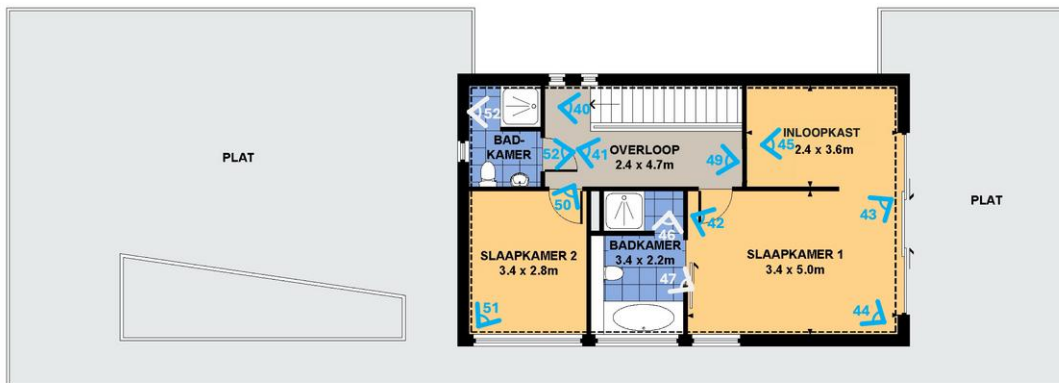






Bovenverdieping

← xx Geeft aan welke foto vanuit deze hoek is genomen



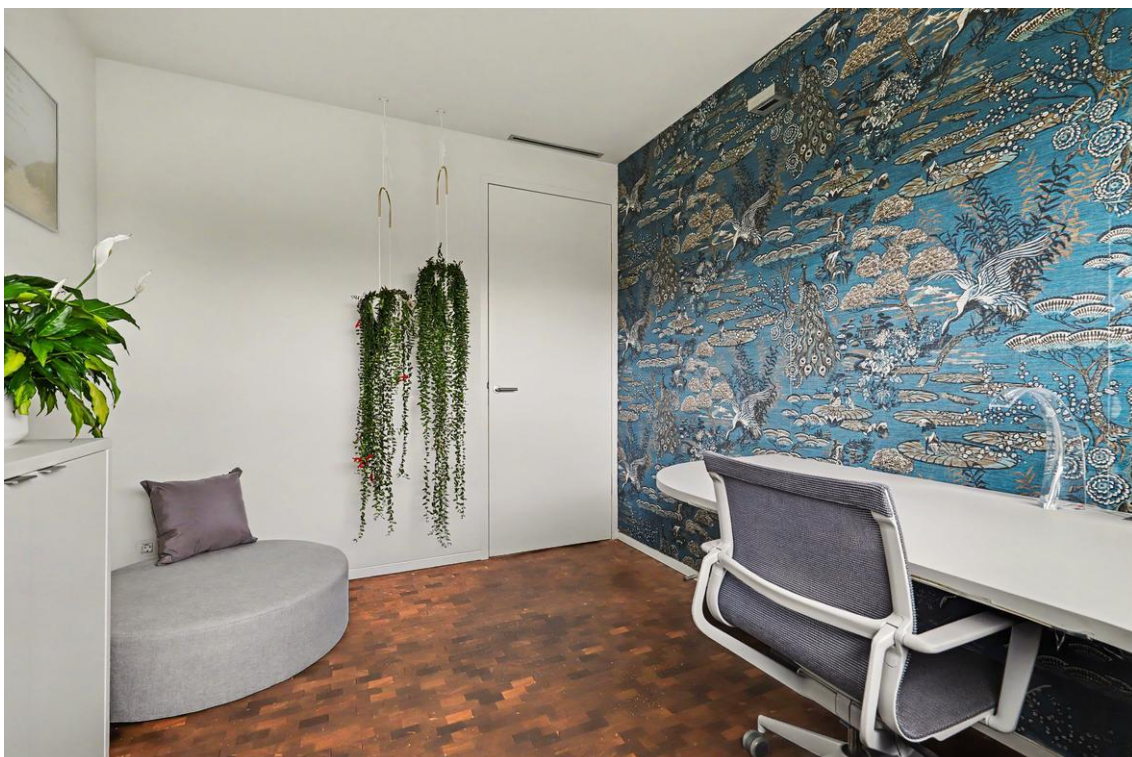








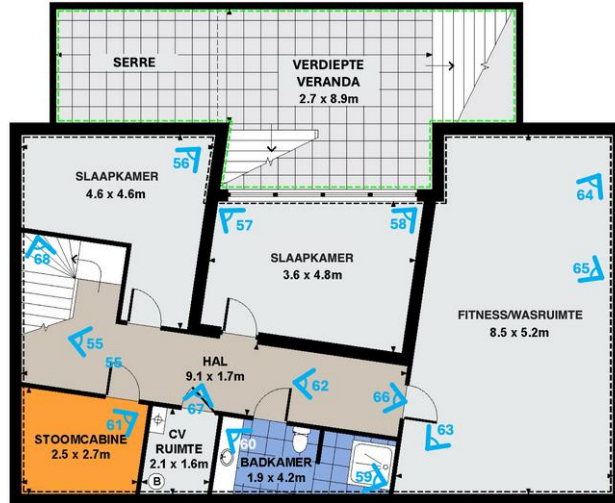






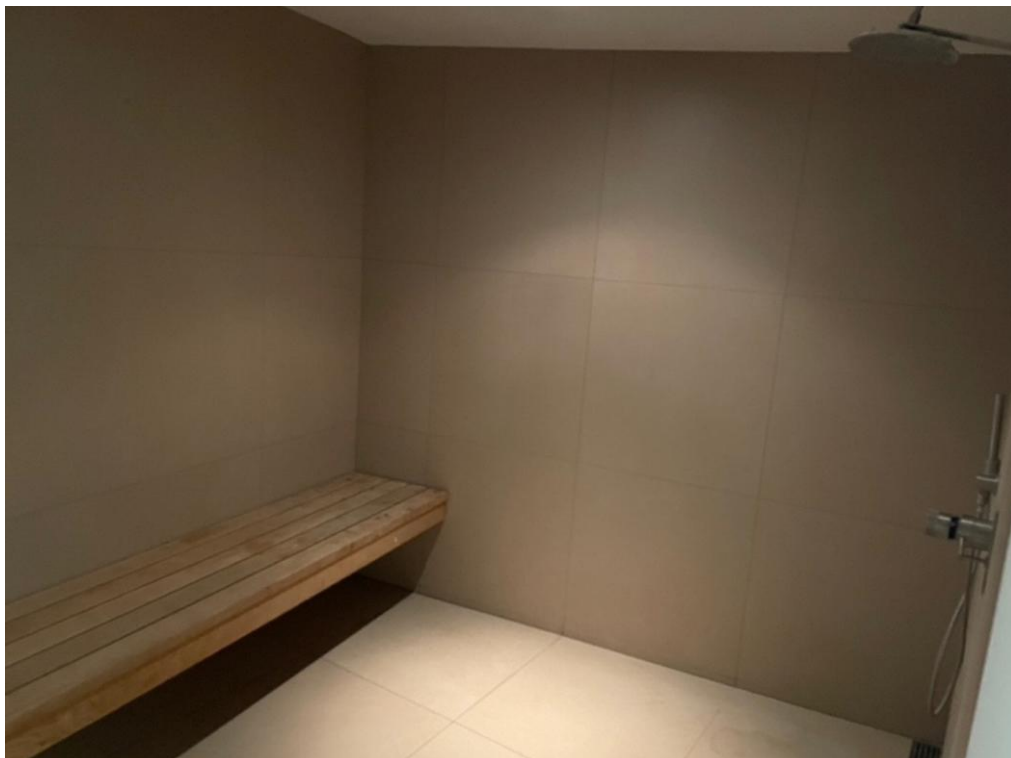
Souterrain

Geeft aan welke foto vanuit deze hoek is genomen

















Perceel 51 x 25 meter
(schematische indeling)

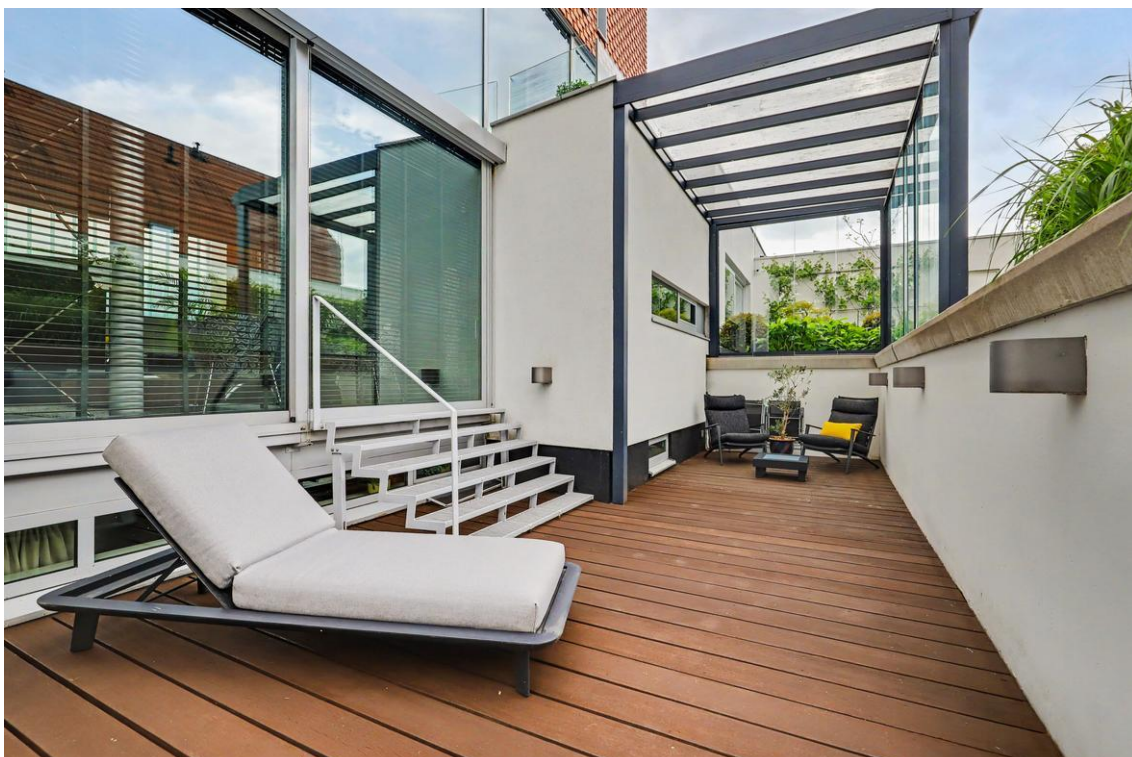
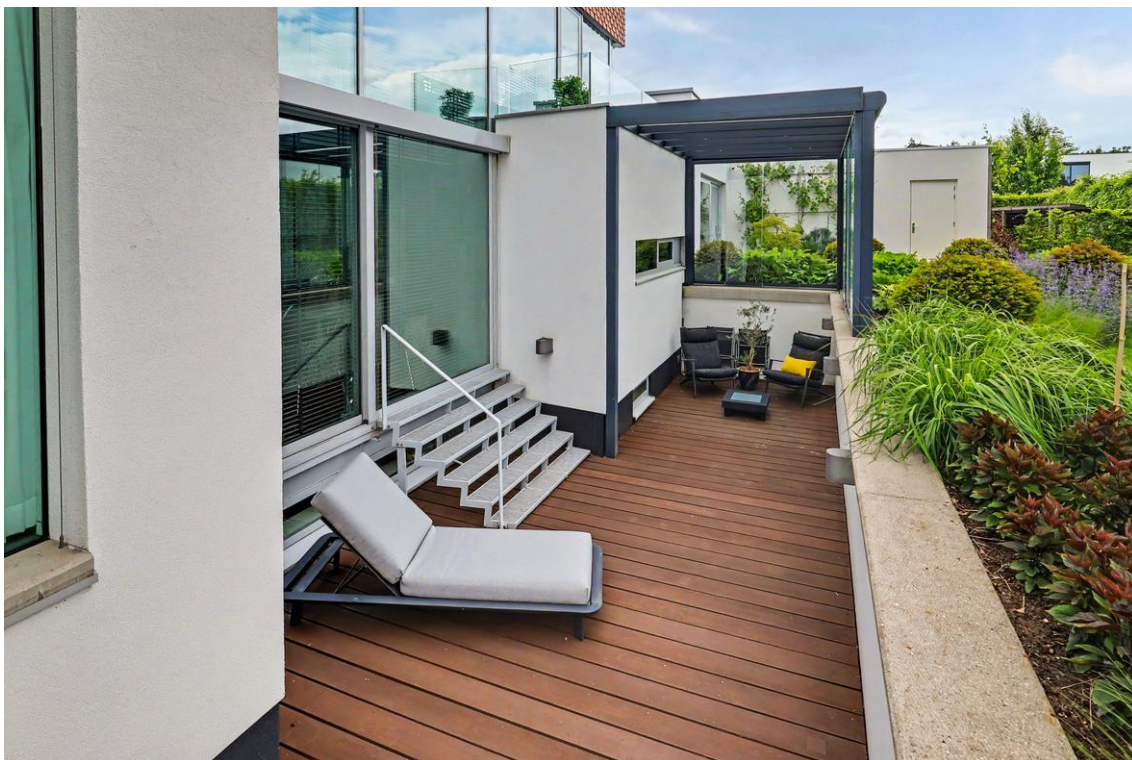
 xx Geeft aan welke foto vanuit deze hoek is genomen

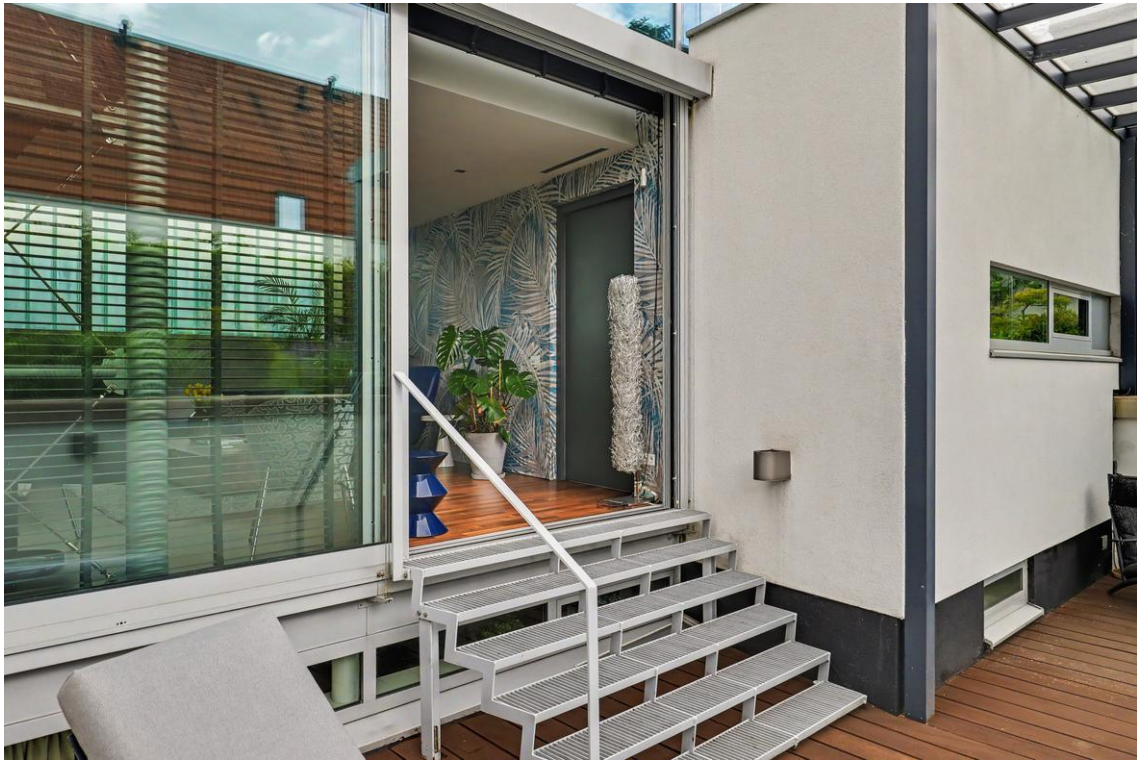


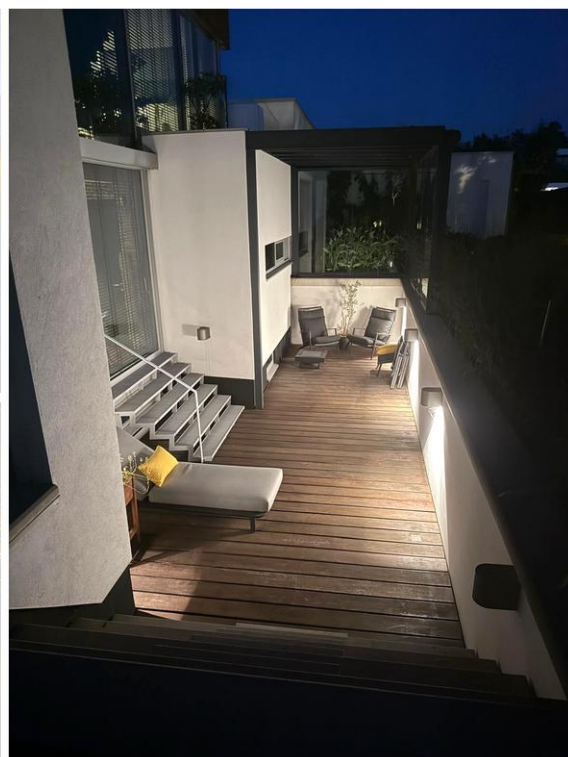






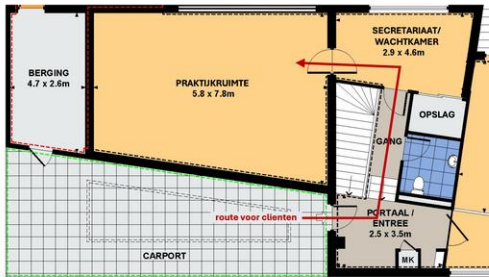




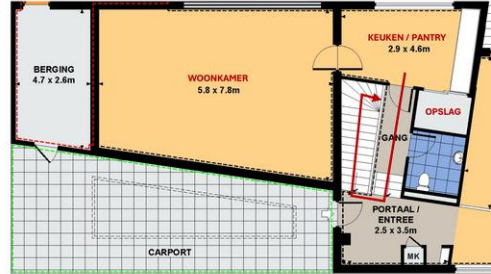


Extra mogelijkheden huidige kantoorruimte

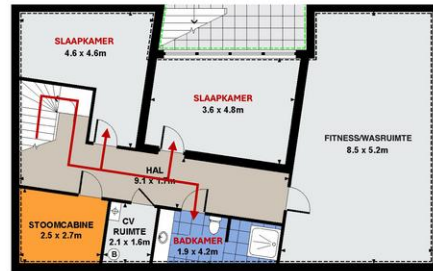
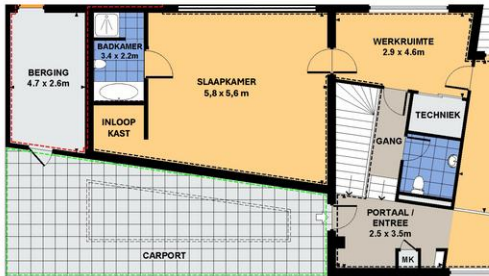
Als praktijkruimte met secretariaat/wachtkamer



Als los appartement, met slaapkamers en badkamer in het souterrain, totaal 90 m²



Als extra slaapkamer met eigen badkamer



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar bezichtiging@zelfverkopen.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

