



IJsselstraat 52, Velp

Omschrijving

Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit, garage en één van de mooiste en diepste tuinen die u in deze prijsklasse in Velp zult tegenkomen.

Sommige woningen verrassen pas echt wanneer u binnenkomt. IJsselstraat 52 is daar een uitstekend voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel van deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit circa 1900 gaat een verrassend ruim woonhuis schuil met een prachtige, uitzonderlijk diepe achtertuin die een gevoel van vrijheid en rust geeft dat u zelden midden in Velp aantreft.

De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en op diverse onderdelen verbeterd. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de extra tuinkamer met openslaande deuren naar de tuin, ontstaat een heerlijke verbinding tussen binnen en buiten. Hier geniet u het hele jaar door van het uitzicht op het groen.

De achtertuin vormt zonder twijfel het absolute hoogtepunt van deze woning. De tuin is fraai aangelegd, gelegen op het westen en biedt door haar uitzonderlijke diepte van 35 meter volop privacy, diverse zitplekken en een prachtige groene beleving. Bovendien is er het erg stil. Achter in de tuin bevinden zich een praktische berging. Ook de ruime oprit met garage en overkapping bieden plaats aan meerdere auto's op eigen terrein.

Met een woonoppervlakte van circa 101 m² beschikt de woning over een prettige en praktische indeling. De dakkapel over vrijwel de volledige lengte van de woning zorgt op de verdieping voor extra ruimte en comfort. Daarnaast beschikt de woning over drie slaapkamers en een kelder, ideaal voor extra opslag.

Ook op het gebied van comfort zijn diverse verbeteringen doorgevoerd. De woning is voorzien van dubbele beglazing, aan de buitenzijde geïsoleerd en uitgerust met vijf zonnepanelen op de garage. De badkamer beschikt bovendien over comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is de riolering aangepakt, wat bijdraagt aan een zorgeloze bewoning.

| | |
|-----------------|--------------------|
| Bouwjaar | 1900 |
| Woonoppervlakte | 101 m ² |
| Inhoud | 483 m ³ |
| Perceel | 344 m ² |

Omschrijving

De IJsselstraat ligt op een aantrekkelijke locatie in Velp, op korte afstand van het gezellige dorpscentrum met een breed aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden en dagelijkse voorzieningen. Daarnaast bevinden Landgoed Biljoen, Kasteel Rosendael en Nationaal Park Veluwezoom zich op fiets- en wandelafstand. Velp staat bekend om zijn groene karakter en uitstekende bereikbaarheid, met een eigen NS-station en snelle verbindingen naar Arnhem en de uitvalswegen A12, A50 en A348.

Indeling:

Kelder: Provisiekelder

Begane grond: Hal, woonkamer, keuken en tuinkamer met toegang tot badkamer.

Eerste verdieping: Overloop en 3 slaapkamers.

Pluspunten op een rij

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit circa 1900
- Woonoppervlakte circa 101 m²
- Uitzonderlijk diepe en fraai aangelegde achtertuin van 35 meter op het westen
- Uitgebouwde woning met extra achterkamer
- Openslaande deuren naar de tuin
- Drie slaapkamers
- Dakkapel over vrijwel de volledige lengte van de woning
- Ruime oprit op eigen terrein
- Garage met overkapping
- Berging in de achtertuin
- Kelder aanwezig
- Badkamer voorzien van vloerverwarming
- Aan de buitenzijde geïsoleerd
- Voorzien van dubbele beglazing
- Vijf zonnepanelen op de garage
- Riolering vernieuwd/aangepakt
- Nieuwe Cv-ketel in 2024
- Energielabel D
- Gelegen nabij het centrum van Velp en de Veluwezoom





























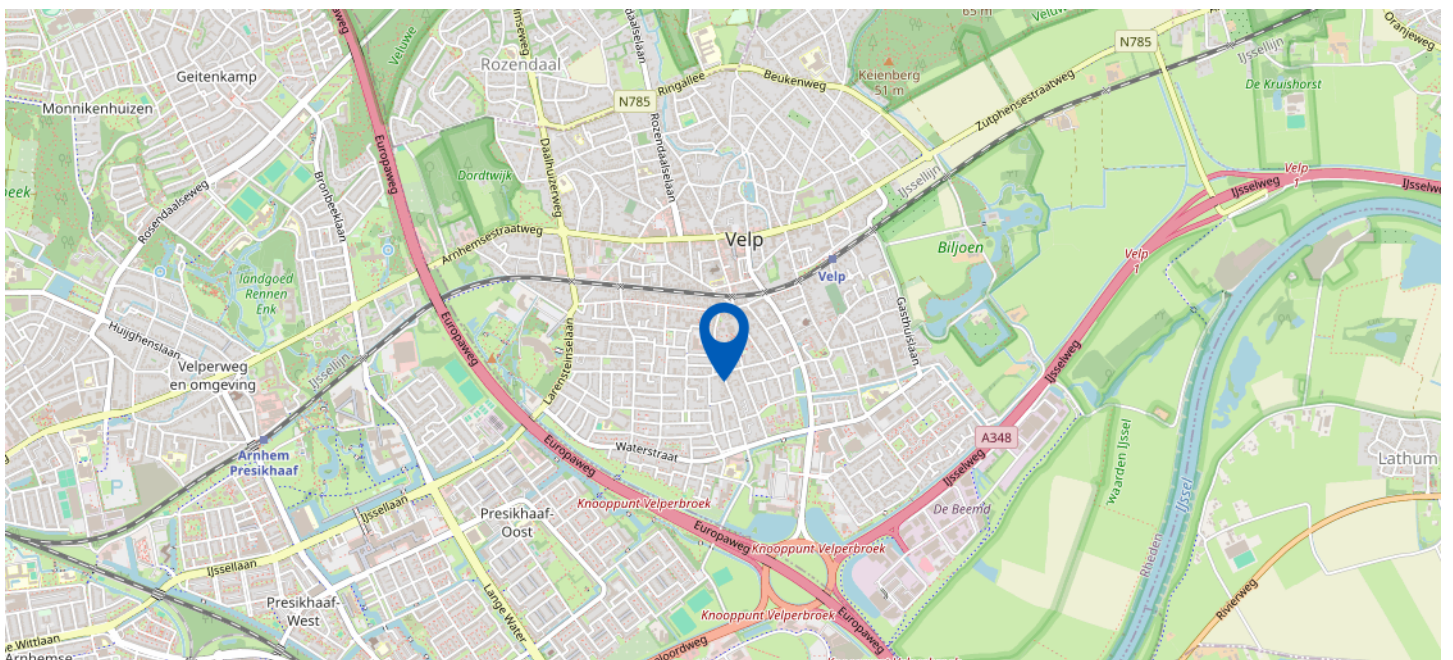
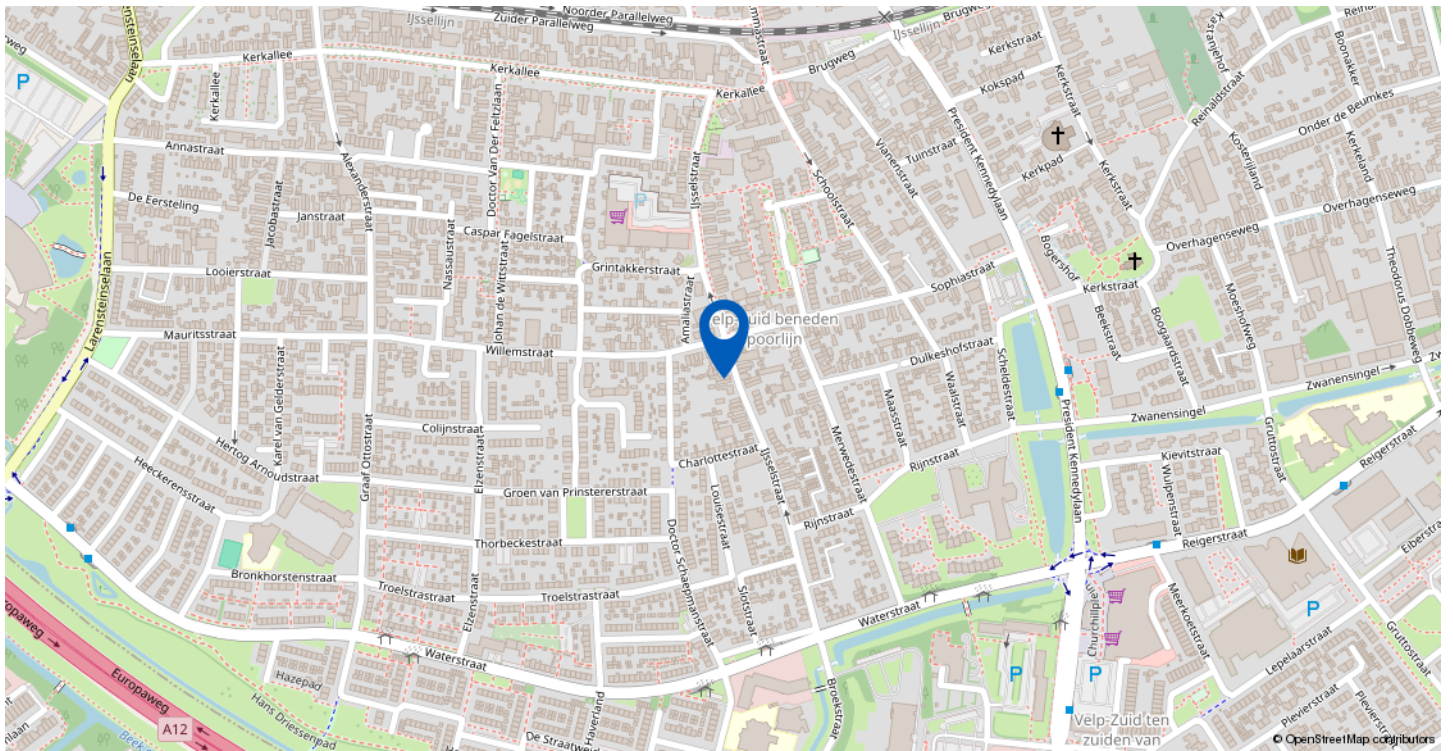








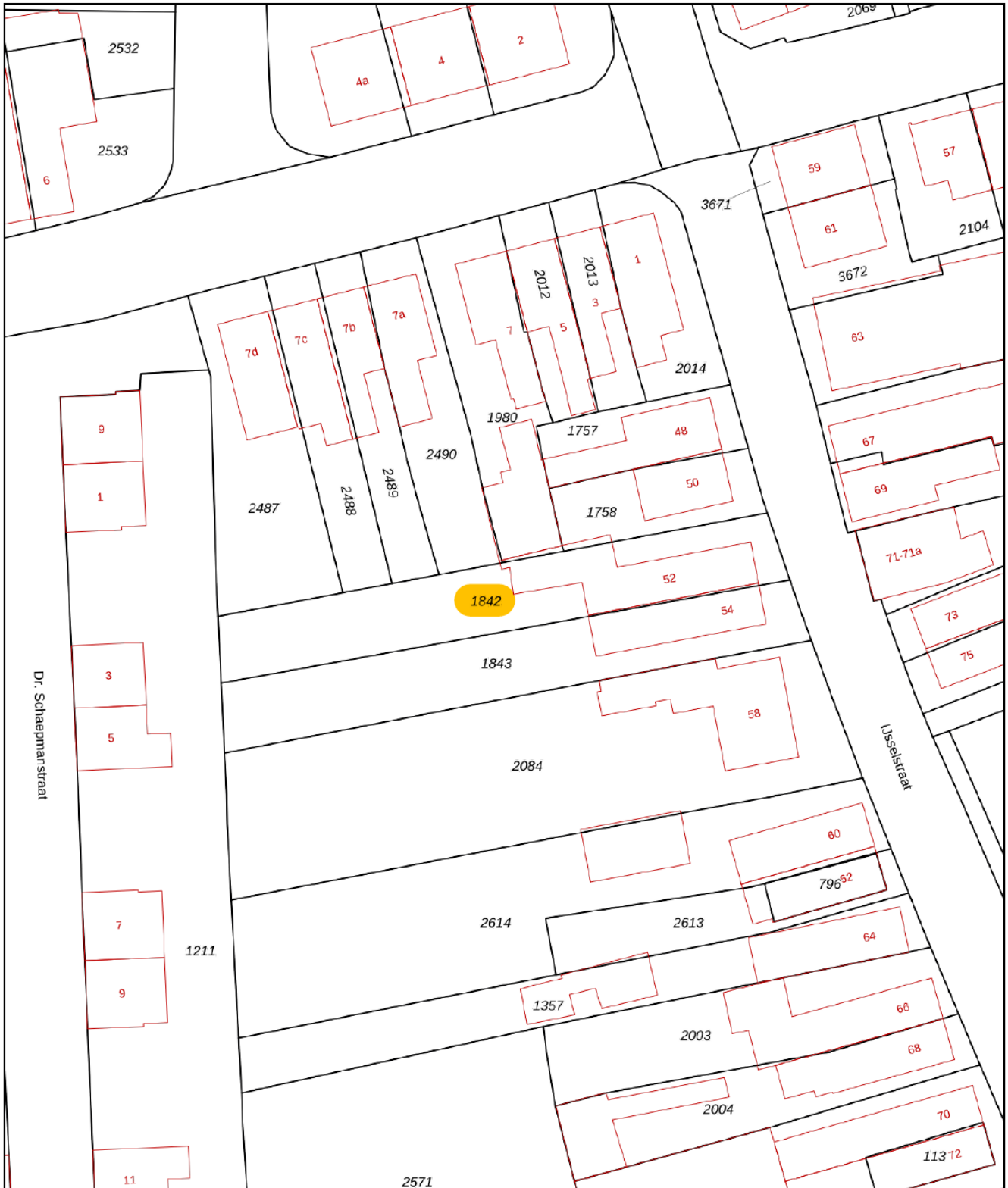
Locatie




IJsselstraat 52, Velp

Kadastrale kaart

Uw referentie: IJSSELSTRAAT 52

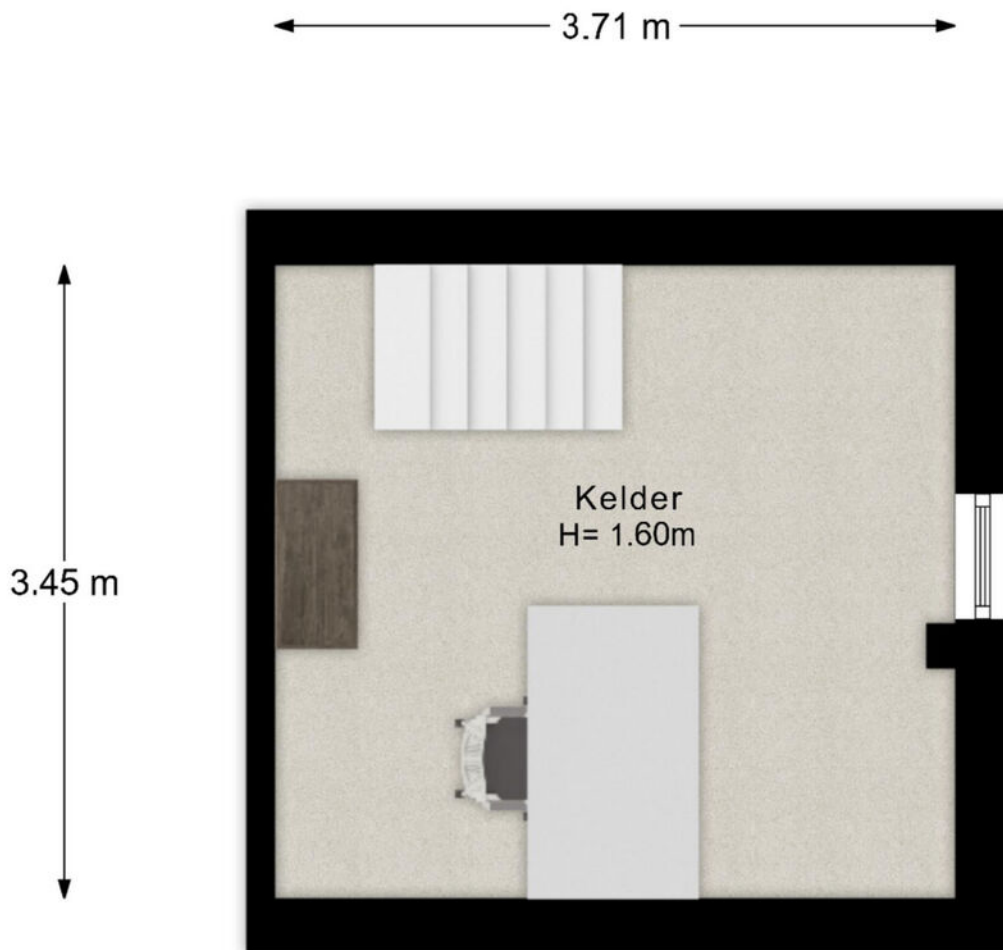


| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Velp Gelderland</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1842</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

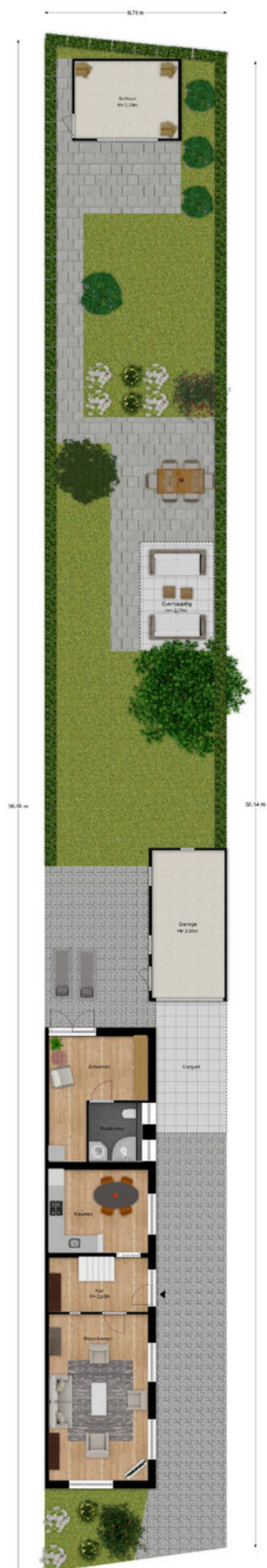
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond kelder



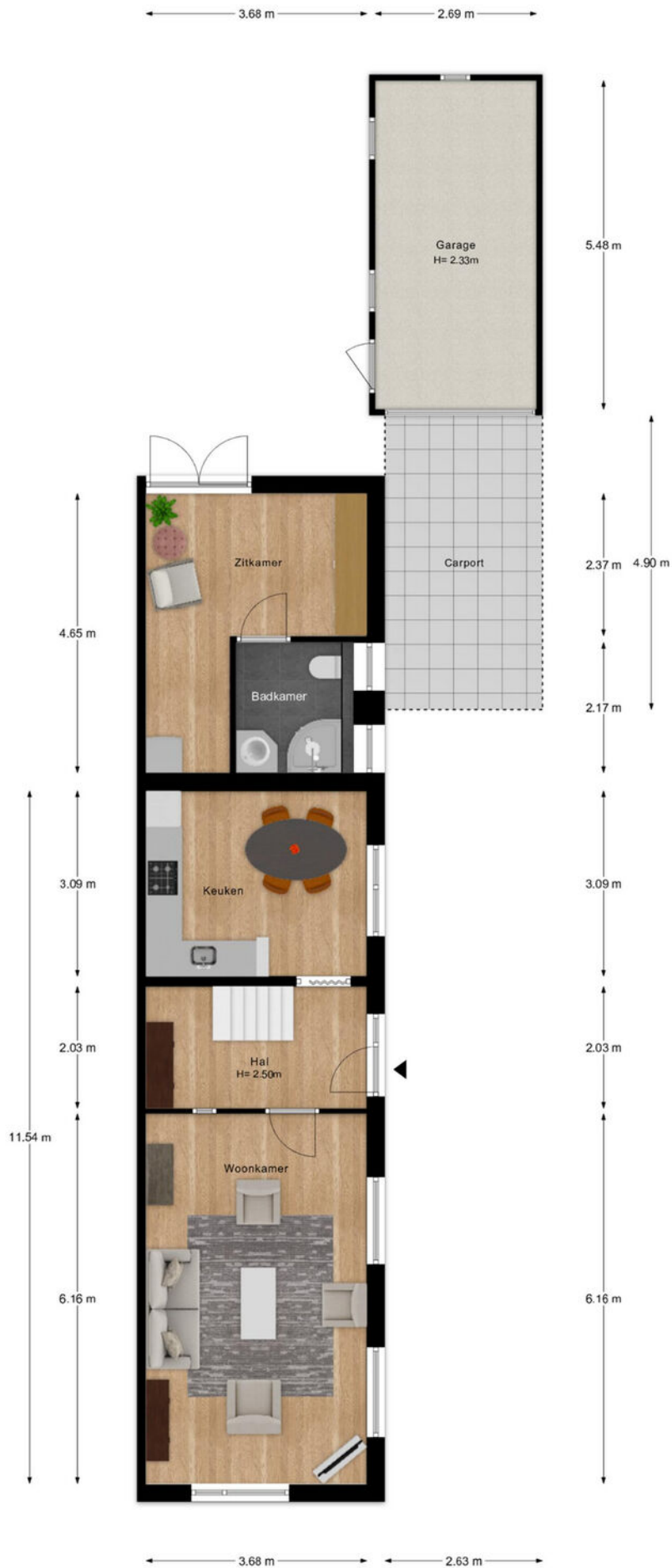
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond met tuin

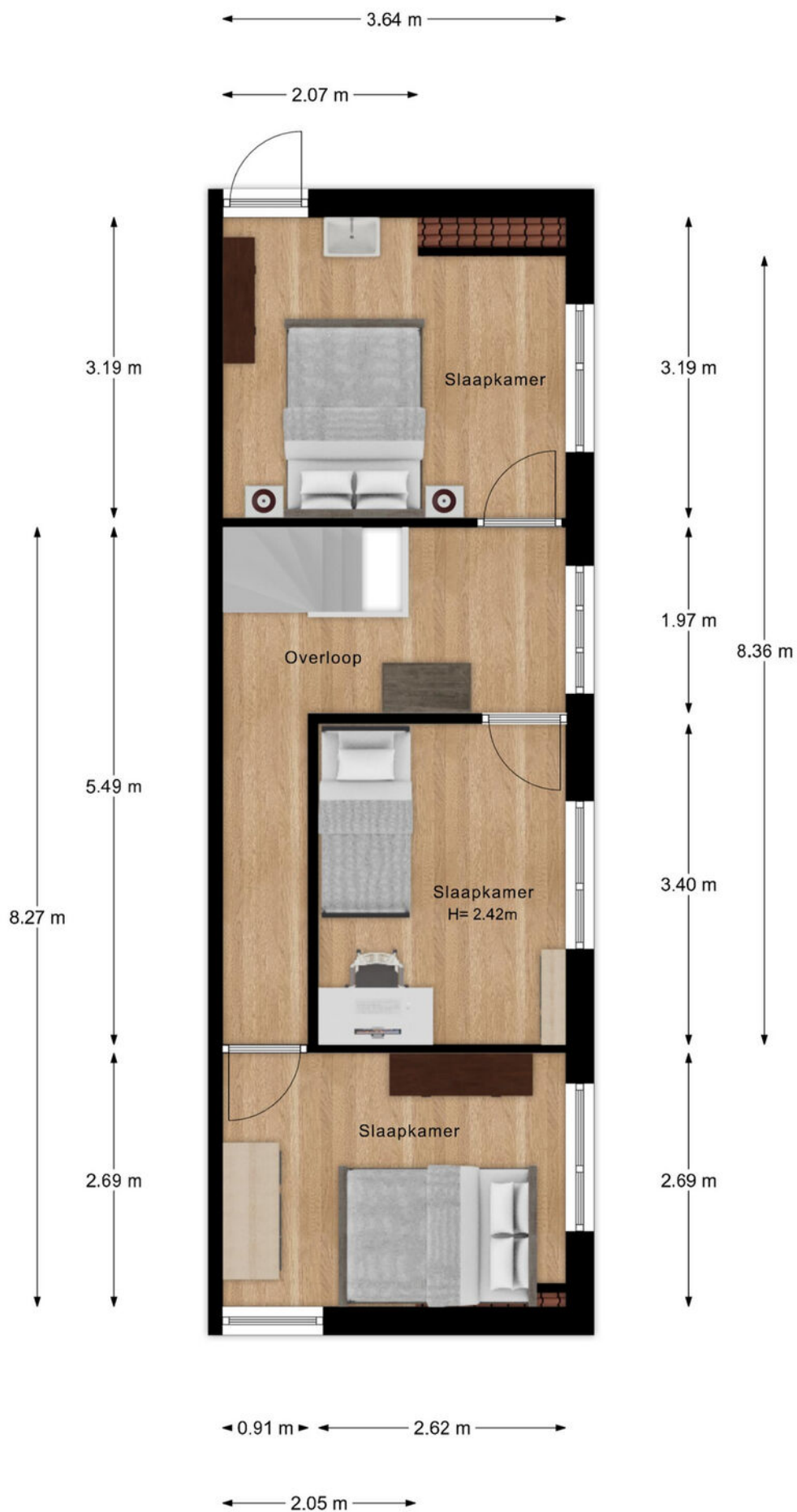


--- Vastgoed Rotterdam ---
Methvering is indicatief en kan afwijken. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

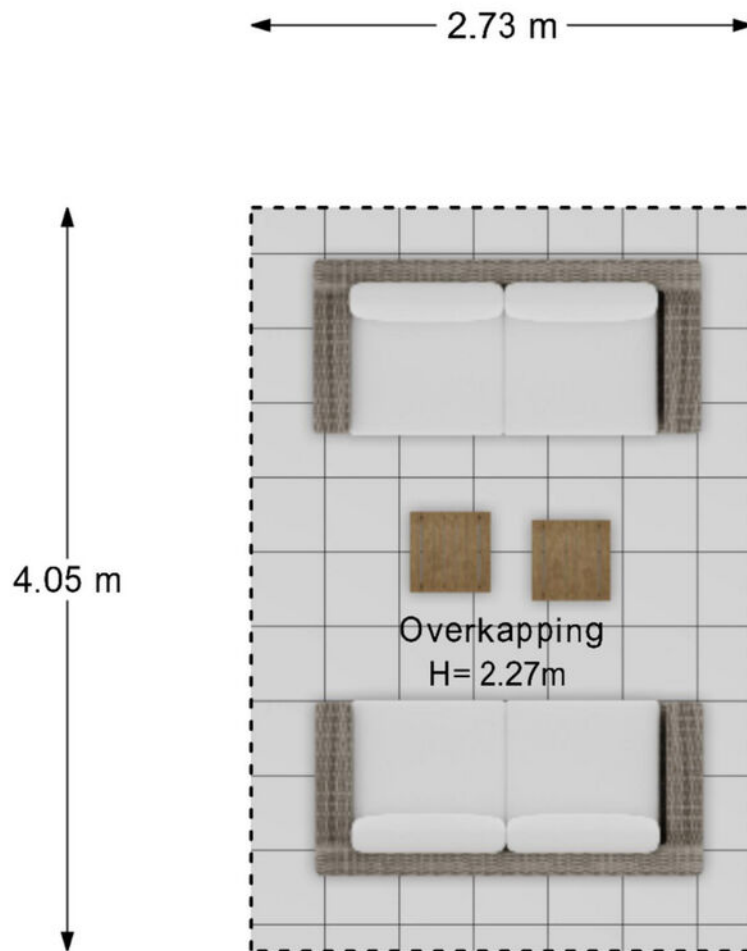
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

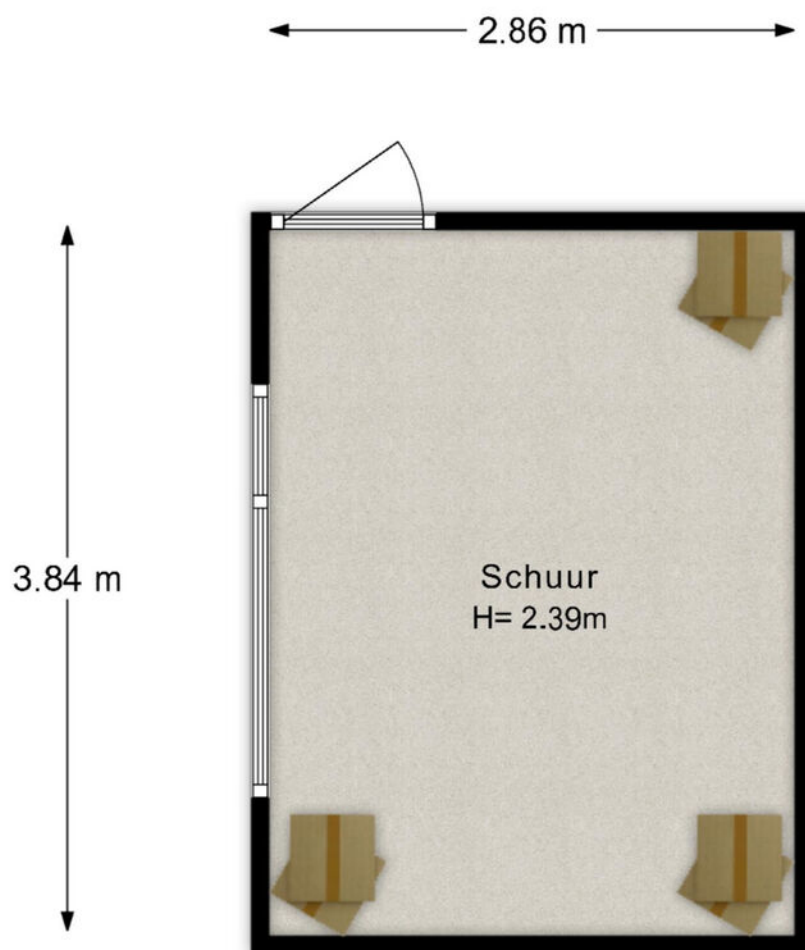


Plattegrond overkapping



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond schuur



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - Keukenlamp blijft achter | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Boekenplanken tuinkamer | X | | |
| - Spiegelkledingkast slaapkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - Plissé gordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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 gebruiksooppervlakte. 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

