

TE KOOP

Frida Heilstraat 2

Arnhem



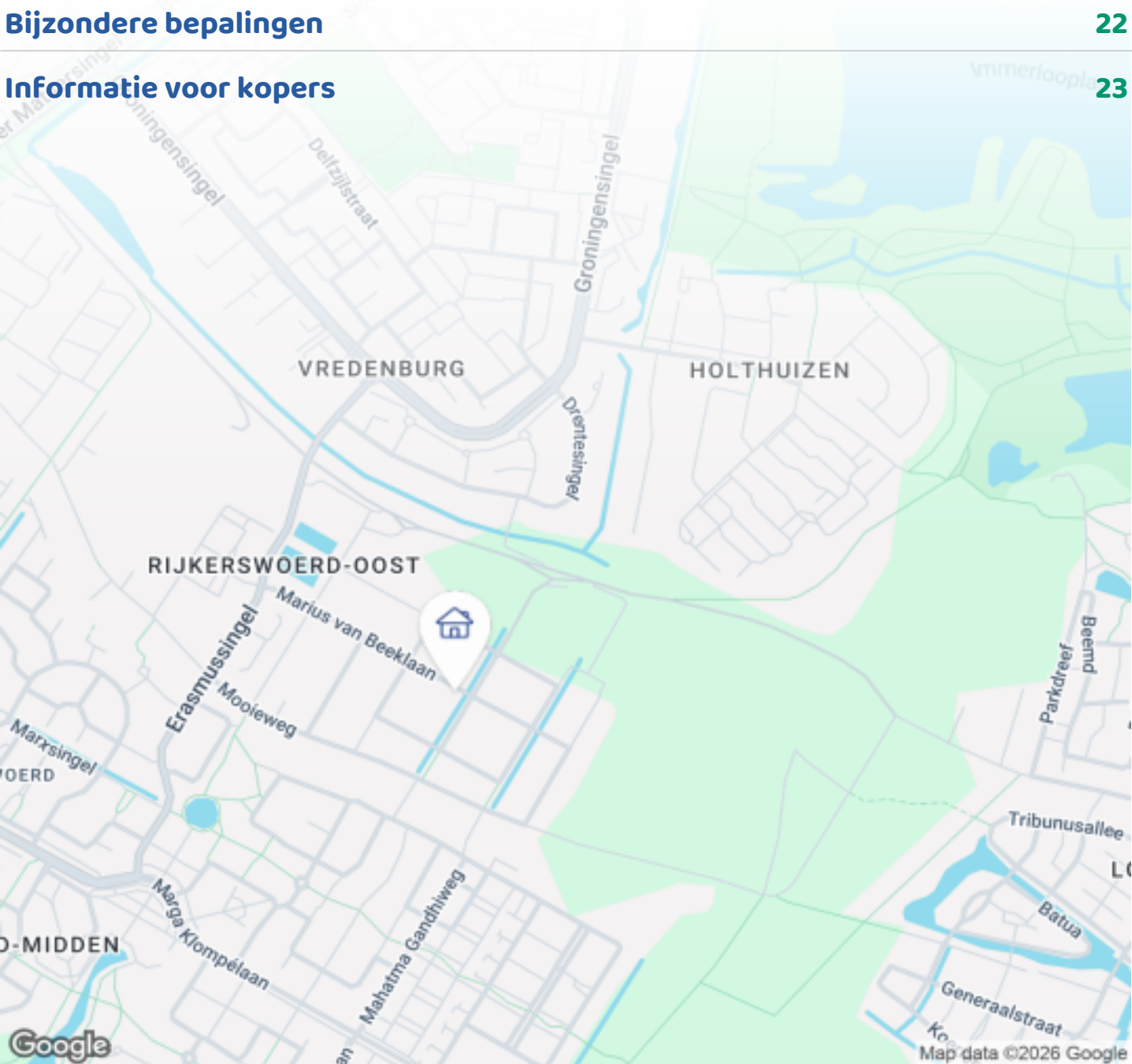
Vraagprijs

€ 1.975.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Frida Heilstraat 2, Arnhem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze woning is uniek door het design, de hoogwaardige afwerking en het royale perceel. In deze villa, door Maas Kristinsson 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.

De woning is vanaf de straat volledig afgesloten voor optimale privacy,. De lange verdiepingshoge glazen puilen aan de tuinkant geven bijzonder veel lichtinval en maken de buitenruimtes en tuin tot verlengstukken van de woning. In deze woning van 360 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.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met twee slaapkamers en twee badkamers boven, en twee slaapkamers en een badkamer in het souterrain is het huis ook 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: gevlinderde betonvloeren, 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 keukens 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. De woning is rondom omgeven door hoge hagen 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. Op korte loopafstand ligt het Zeegerbos.

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- 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
- Serre van het merk Deponti
- Bliksemafleidersysteem op het dak
- Een netwerk van bedrade beveiligingscamera's uit 2023
- Een op afstand bedienbare toegangspoort met aparte voetgangerspoort
- 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

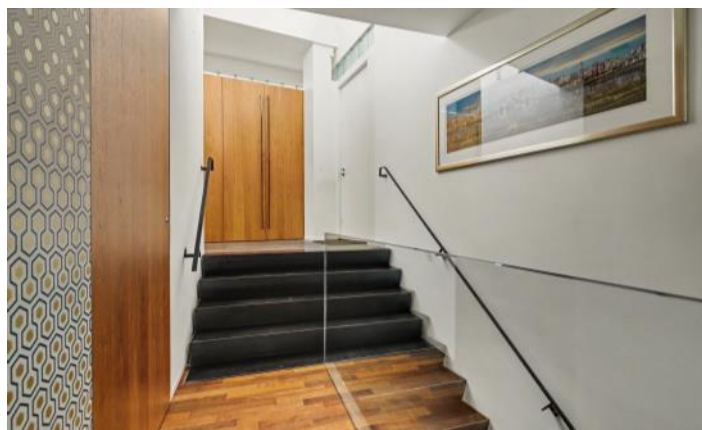
Alle ramen zijn voorzien van screens aan de buitenzijde. Deze worden samen met de verlichting en de poort bediend door middel van een Gira systeem, wat ook via een telefoonapp kan. De woonkamer, eetkamer, keuken, vide, slaapkamer en gastenslaapkamer zijn voorzien van ingebouwde speakers die aangesloten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

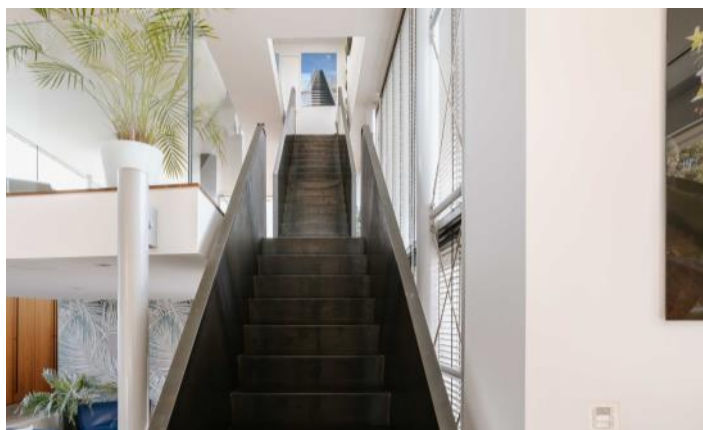
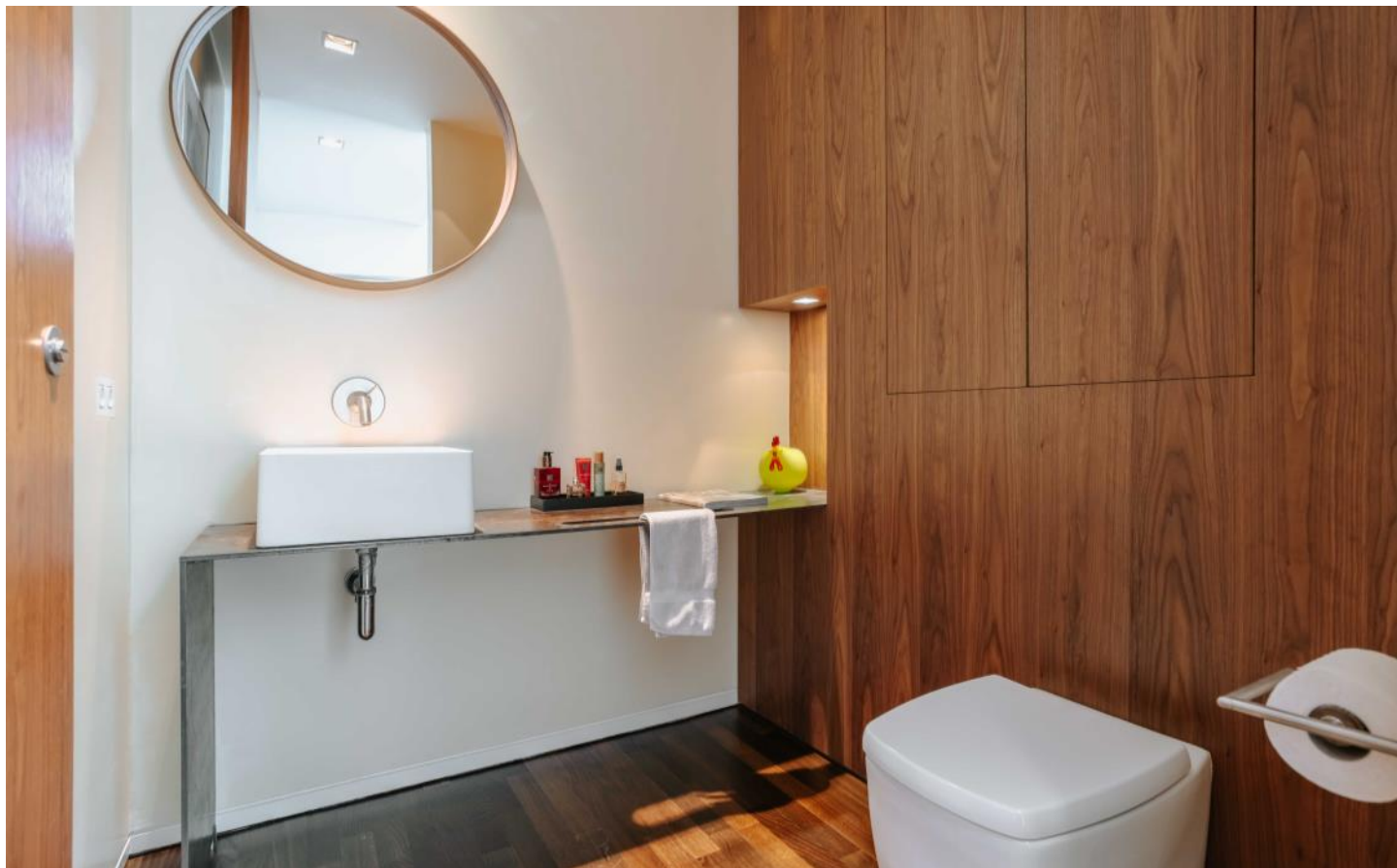






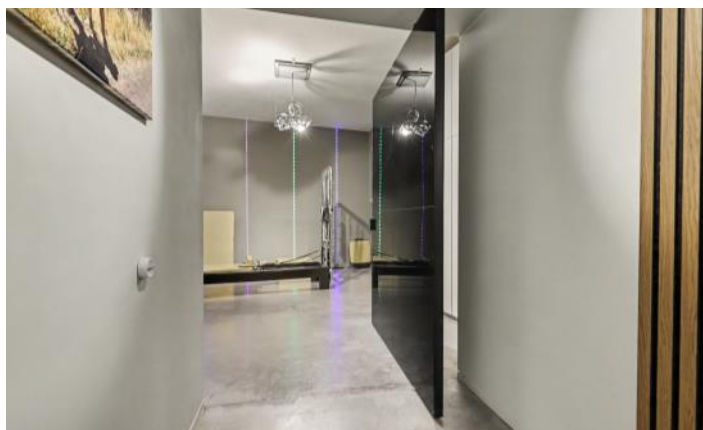














KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2009
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1289 m ²
Inhoud	1567 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	360 m ²
Overige inpandige ruimte	39 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	79 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 3 douches, 3 wastafelmeubels, sauna
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnecollectoren, Glasvezel kabel, Domotica, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energie label	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Doorstroomboiler

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Tuin rondom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
-------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Arnhem AE 6415

Oppervlakte	1289 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)			●
Plavuizen			●
Radiatorafwerking			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser			●
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Inbouwspots en plafondspots blijven achter
Bolvormige hanglamp boven de entree blijft achter
Overige hangende lampen gaan mee
Fotolijst met zwarte rand op de overloop blijft achter
Blauwe stalen kast in keuken blijft achter
Losse blauwe 3-treden trap in werkkamer blijft achter
Inbouwkasten slaapkamer en badkamer blijven achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Arnhem

AE

6415

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.