BELL MAKELAARDIJ

026-4450818
info@bellmakelaardij.nl
www.bellmakelaardij.nl



VIANENSTRAAT
VELP

KOOPSOMMEN vanaf **€ 435.000,- V.O.N.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
90 - 97 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
108 - 204 m²

INHOUD
300 - 315 m³

BOUWJAAR
2026

ENERGIELABEL
A +++

OMSCHRIJVING

Welkom bij Het Broekveld – Modern, duurzaam en sfeervol wonen aan de Vianenstraat te Velp!
Op de hoek van de Vianenstraat en de Sophiastraat verrijst binnenkort het kleinschalige en sfeervolle nieuwbouwproject "Het Broekveld". Dit exclusieve project bestaat uit vijf moderne rijwoningen (drie tussenwoningen en twee hoekwoningen) verdeeld over drie volwaardige verdiepingen. De woningen zijn optimaal georiënteerd op het daglicht en beschikken over comfortabele buitenruimtes aan zowel de voor- als achterzijde. Comfortabel pluspunt: elke woning heeft een eigen, aangewezen parkeerplaats op het aangrenzende terrein aan de achterzijde.
Doordachte architectuur met oog voor detail
Het ontwerp van Het Broekveld sluit naadloos aan bij het bestaande, gevarieerde straatbeeld van de Vianenstraat. De gevels krijgen een ambachtelijke uitstraling door het gebruik van lichte baksteen met een fijne structuur, gecombineerd met staande metselwerkaccenten en bruingrijze houten kaders. De doorlopende kap met vlakke gevelpannen vormt een rustig en samenhangend geheel met de omgeving.

Woningtypen & Indeling
Bouwnummers 2 & 3 (Gebruiksoppervlakte: ca. 90 m²) Perceel bouwnummer 2 is 114 m², bouwnummer 3 is 111 m².
• Begane grond: Hal met toiletruimte en meterkast. Aan de straatzijde bevindt zich de opstelplaats voor de keuken. De lichte, tuingerichte woon- en eetkamer ligt aan de achterzijde en biedt direct toegang tot de achtertuin met houten berging.
• Eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee comfortabele slaapkamers (ca. 11,8 m² en 8,4 m²) en een centraal gelegen badkamer.
• Tweede verdieping: Een ruime zolderverdieping (ca. 13 m²) met flexibele inrichtingsmogelijkheden en een afgesloten techniek-/bergingsruimte.
Bouwnummers 4 & 5 – Extra Ruim
(Gebruiksoppervlakte: ca. 97 m²) Perceel bouwnummer 4 is 108 m².
• Begane grond: Extra royale hal, een extra ruime living aan de tuinzijde en de keukenopstelling aan de voorzijde.
• Eerste verdieping: Twee zeer royale slaapkamers en een ruime badkamer.
• Tweede verdieping: Grote open zolderruimte met aparte, afgesloten technische ruimte.

Flexibele kopersopties
Als koper heeft u de unieke kans om de woning naar eigen wens aan te passen (afhankelijk van de bouwstatus). Denk hierbij aan:
• Een achteruitbouw van 1200 mm voor extra leefruimte op de begane grond.
• Openslaande tuindeuren.
• Een grote dakkapel op de tweede verdieping om een volwaardige 3e slaapkamer te creëren.
• Uitbreiding van het aantal zonnepanelen naar 6 stuks.
Duurzaamheid & Techniek
De woningen worden volledig gasloos en toekomstbestendig gebouwd volgens de modernste eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
• Voorzien van een efficiënte warmtepomp voor verwarming en warm tapwater.
• Comfortabele vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping.
• Standaard uitgerust met 3 PV-zonnepanelen.
• Uitstekende thermische isolatiewaarden (RC-waarde dak: 6,3) en volledig voorzien van HR++ glas.
• Het project wordt gebouwd met een Woningborg- of Bouwgarant-certificaat, wat u optimale afbouw- en herstelgarantie biedt.
Let op: De woningen worden geleverd exclusief sanitair, tegelwerk en keukeninrichting, zodat u dit geheel naar eigen smaak en styling kunt (laten) uitvoeren na oplevering











SITUATIE EN WONINGTYPES





Hoekwoning aan de Vianenstraat
BOUWNUMMER 1

Tussenwoningen aan de Vianenstraat
BOUWNUMMER 2, 3

Ruime tussenwoning aan de Vianenstraat
BOUWNUMMER 4

Ruime hoekwoning aan de Vianenstraat
BOUWNUMMER 5

TUSSENWONING VIANENSTRAAT

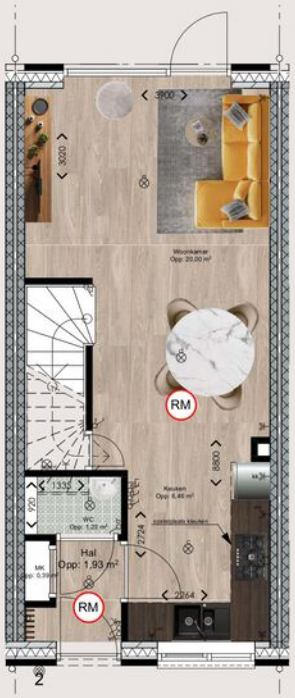


Gebruiksoppervlakte: 90 m²

BOUWNUMMER 2,3

Aan de voorkant van de woning is de keuken gesitueerd en aan de achterkant een open woon- en eetkamer, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt mogelijkheid voor een vrije inrichting en is voorzien van een afgesloten berging tevens technische ruimte.

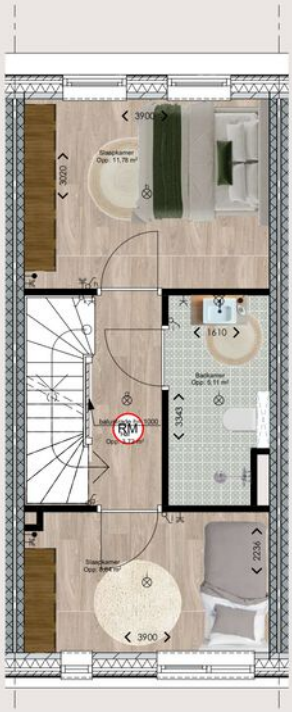




Gebruiksoppervlakte: 34 m²

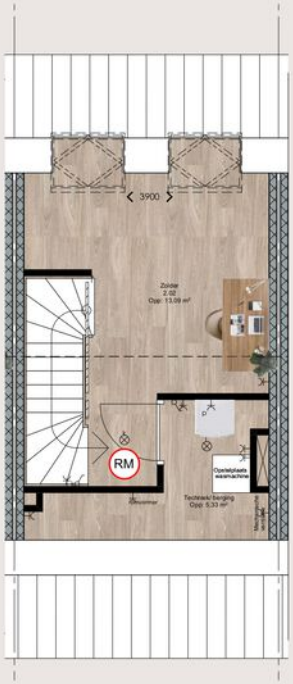
Eerste verdieping

Bouwnummers 2, 3
Gebruiksoppervlakte: 34 m²



Tweede verdieping

Bouwnummers 2, 3
Gebruiksoppervlakte: 21 m²



TUSSENWONING VIANENSTRAAT



Gebruiksoppervlakte: 97 m²



Gebruiksoppervlakte: 36 m²

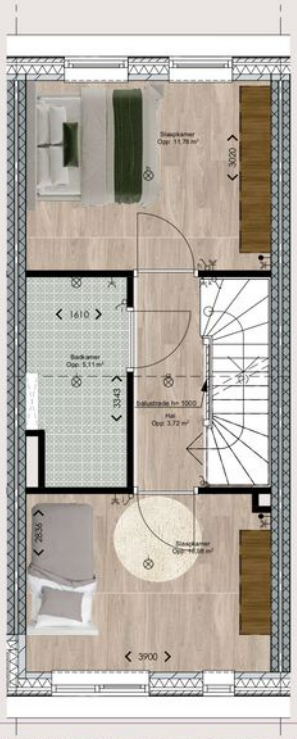
BOUWNUMMER 4

Aan de voorkant van de woning is de keuken gesitueerd en aan de achterkant een ruime woon- en eetkamer, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt mogelijkheid voor een vrije inrichting en is voorzien van een afgesloten berging tevens technische ruimte.



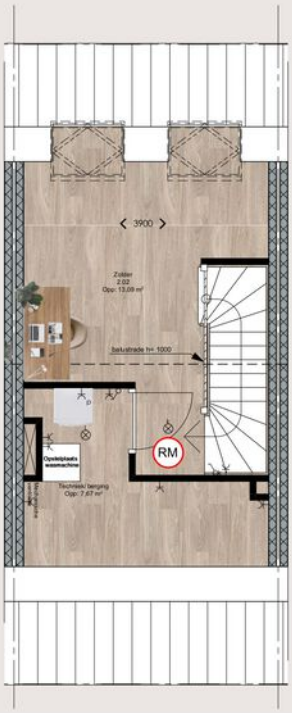
Eerste verdieping

Bouwnummer 4
Gebruiksoppervlakte: 36 m²



Tweede verdieping

Bouwnummer 4
Gebruiksoppervlakte: 24 m²



HOEKWONING VIANENSTRAAT



Gebruiksoppervlakte: 97 m²

BOUWNUMMER 5

Aan de voorkant van de woning is de keuken gesitueerd en aan de achterkant een ruime woon- en eetkamer, die grenst aan de tuin. De eerste verdieping bevat twee ruime slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping biedt mogelijkheid voor een vrije inrichting en is voorzien van een afgesloten berging tevens technische ruimte.





Gebruiksoppervlakte:36 m²

Eerste verdieping

Bouwnummer 5
Gebruiksoppervlakte: 36 m²



Tweede verdieping

Bouwnummer 5
Gebruiksoppervlakte: 24 m²



OPTIE TEKENINGEN

Opties:

- optie 1: uitbouw 1200mm
- optie 2: tuindeuren
- optie 3: slaapkamer zolder + dakkapel
- optie 4: 3 extra pv panelen (totaal 6)
- optie 5: buitenkraan

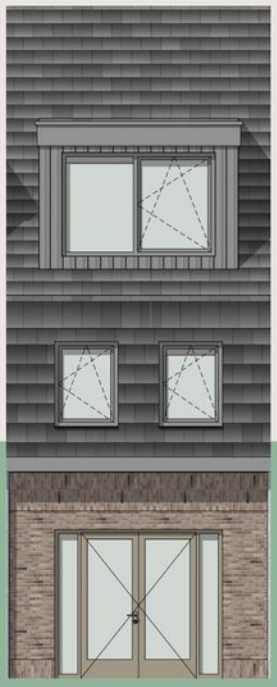
Begane grond

optie 1
uitbouw



2e verdieping

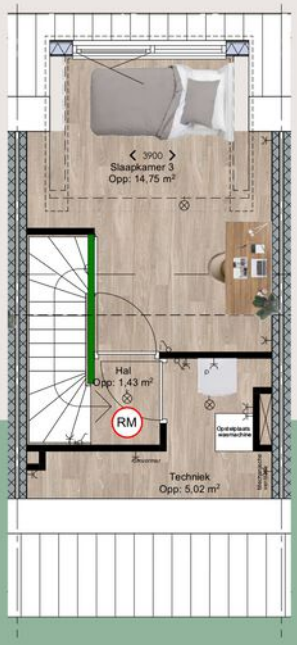
optie 2
tuindeuren



OPTIE TEKENINGEN

2e verdieping

optie 3
slaapkamer zolder + dakkapel



TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

EXTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
GEVELS		
WOONBLOK DE VIANENSTRAAT		
Opgaande gevelvlakken	metselwerk (handvorm)	bruin/grijs
Staand metselwerk	metselwerk (handvorm)	bruin/grijs
voegwerk	cement	lichtgrijs
Kozijnen begane grond/ zijgevel	kunststof houtnerf	bruin/grijs
Draaiende delen verdieping	kunststof houtnerf	bruin/grijs
Kozijnen verdieping	kunststof houtnerf	grijs
Draaiende delen verdieping	kunststof houtnerf	grijs
Voordeur	hout	bruin/grijs
Achterdeuren	kunststof	bruin/grijs
Gevelbekleding verticaal	accoya of gelijkwaardig	bruin/grijs
Colorbelpanelen	colorbel of gelijkwaardig	RAL 7016 of gelijkwaardig
ALGEMEEN		
Dakbedekking	gebakken dakpannen	antraciet
Goot	Kunstof	grijs
HWA's	PVC	grijs
BERGINGEN	houten delen	zwart
	houten deur	zwart



Prijslijst Het Broekveld

Vianenstraat te Velp

WONINGEN MET PARKEERPLAATS

Bwnr	Woningsoort	Prijs V.O.N.	Perceel m2	Parkeren	Woonopp. m2	BVO m2
1	Hoek	€ 459.500,00	194	mandeling terrein	90	127
2	Tussen	€ 449.500,00	114	mandeling terrein	90	120
3	Tussen	€ 449.500,00	111	mandeling terrein	90	120
4	Tussen	€ 469.500,00	108	mandeling terrein	97	128
5	Hoek	€ 479.500,00	204	mandeling terrein	97	135

PARKEERPLAATSEN

Parkeerplaatsnr's	Prijs per parkeerplaats V.O.N.	m2 per parkeerplaats
6 + 7	€ 12.500,00	12,5



Inbegrepen in V.O.N-prijzen:

- koopsom
- aanneemsom
- notariskosten t.b.v. levering
- aansluitkosten water, riolering en elektra
- Woningborg-garantie/ Bouwgarant
- OVB/BTW; *eventuele wijzigingen in het OVB-/BTW-tarief worden doorgerekend*

Niet inbegrepen in de V.O.N-prijzen:

- de kosten van financiering, te weten afsluitkosten en kosten hypotheekakte
- de zakelijke lasten vanaf juridische overdracht
- rente over vervallen termijnen
- rente over de grondkosten vanaf datum van overdracht

Wijzigingen zijn voorbehouden. Aan deze prijslijst, met prijspeil 1-8-2026, kunnen geen rechten worden ontleend.

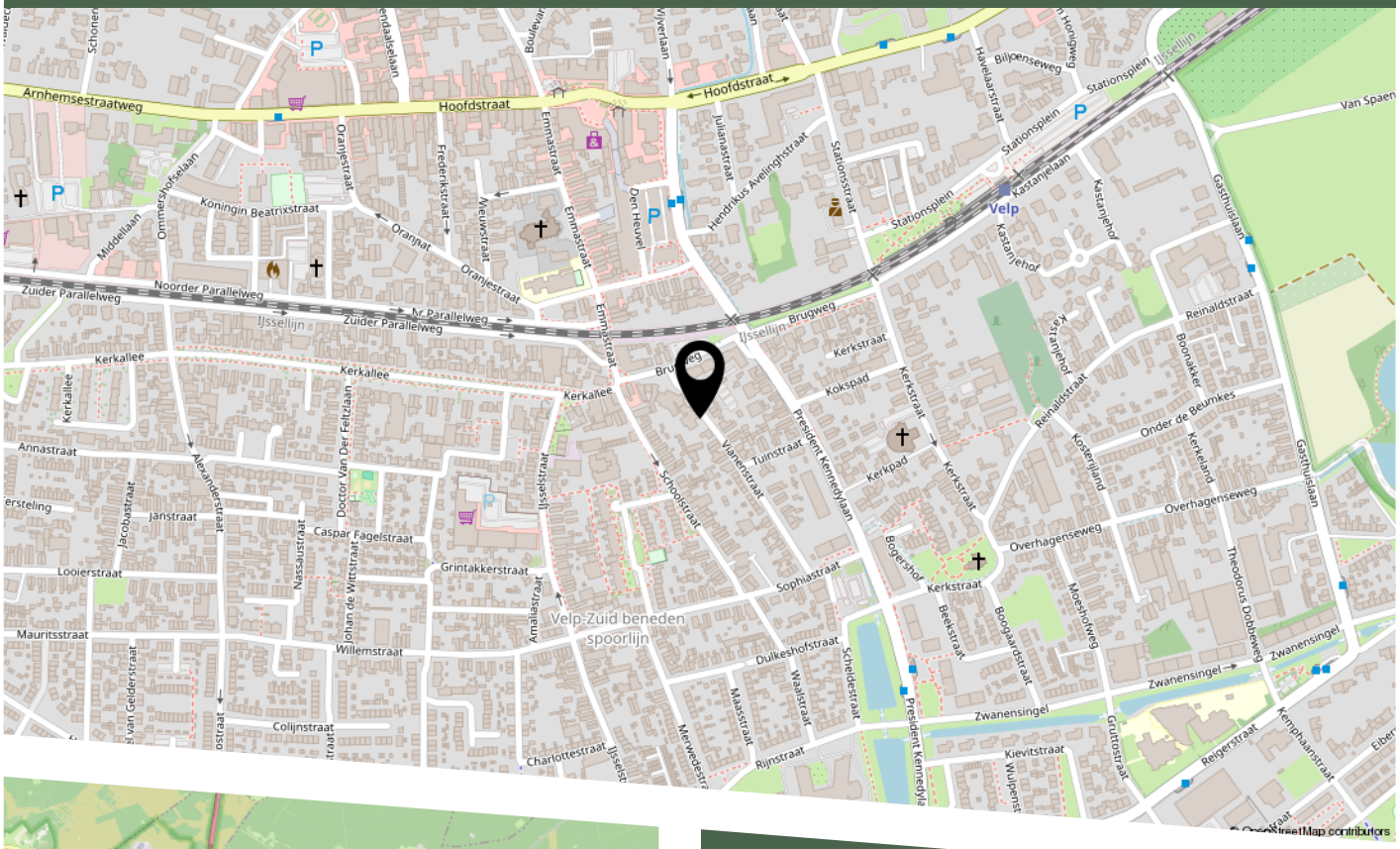
Domi Projecten bv

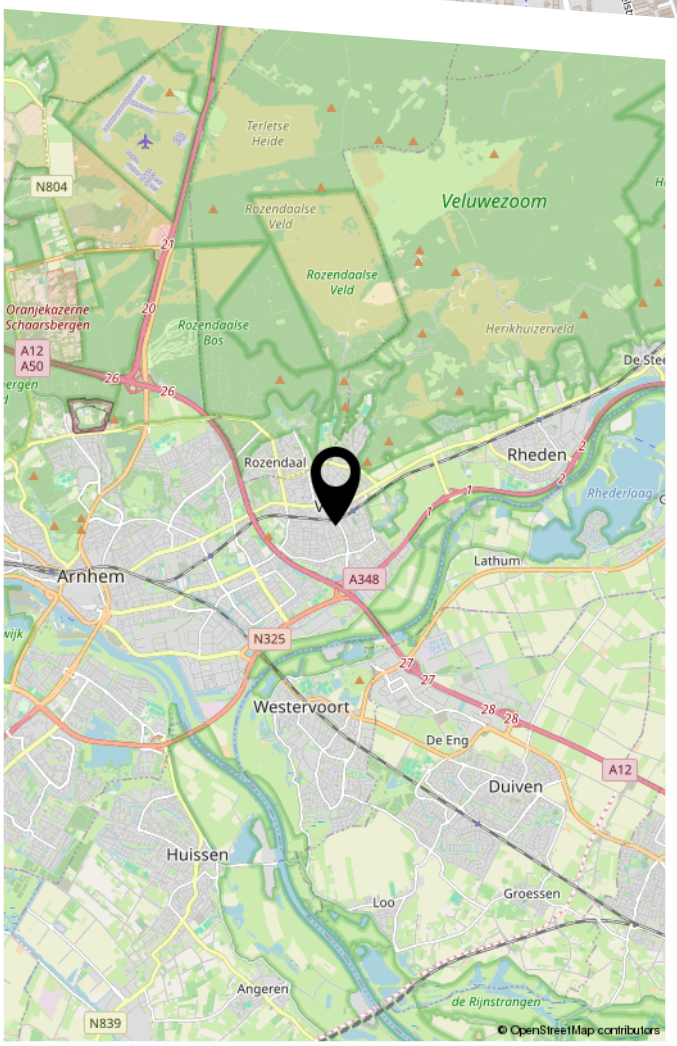
Oude Egberink & compaenen


Veldenhof
LOCAL



LOCATIE OP DE KAART



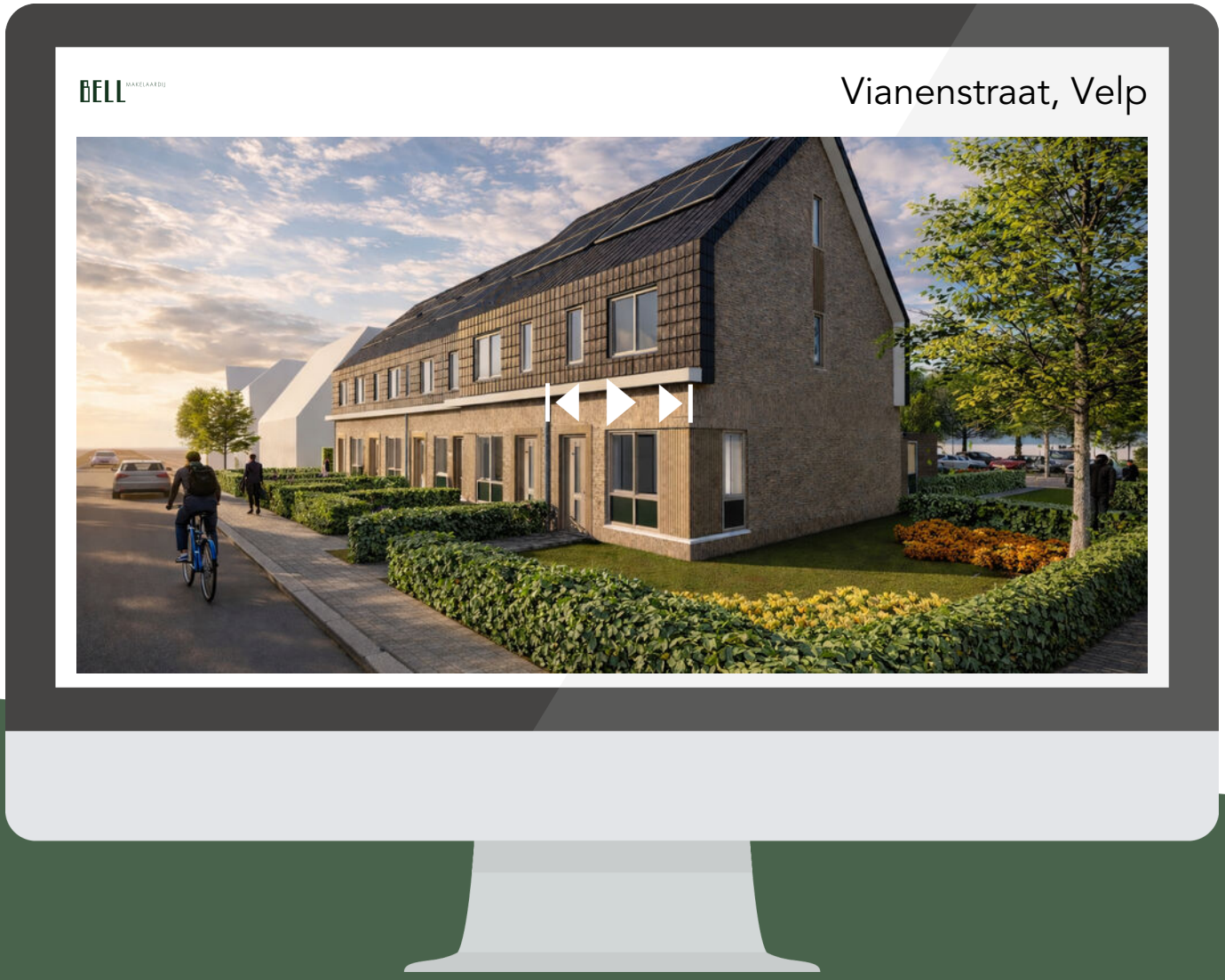


Centraal en optimaal bereikbaar

Het Broekveld ligt op een heerlijk rustige, maar zeer centrale locatie in Velp. Het gezellige centrum, supermarkten, scholen en het treinstation liggen op loop- of fietsafstand. Arnhem is om de hoek en via de snelwegen A12 en A50 bent u snel onderweg richting Utrecht of Nijmegen. Daarnaast fietst u binnen mum van tijd in de prachtige natuur van de Veluwezoom.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

vianenstraat.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

BELL MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

BELL MAKELAARDIJ B.V.
Hertogstraat 31
6881 ML, Velp

026-4450818
info@bellmakelaardij.nl
www.bellmakelaardij.nl