



IJsselstraat 47, Velp

Omschrijving

Een karakteristieke gevel, een verrassend royale leefruimte met openslaande deuren naar buiten, open keuken en een badkamer om bij weg te dromen.

Sommige woningen verrassen zodra u binnenstapt. Achter de karakteristieke voorgevel van deze woning uit circa 1900 gaat een bijzonder ruime, open leefruimte schuil, waar authentieke details en eigentijds wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samengaan. Met circa 115 m² woonoppervlak, een heerlijke verbinding met de tuin en een afwerking die tot in detail is verzorgd, is dit een huis waar u zich direct thuis voelt.

De entree zet meteen de toon. Het glas-in-lood boven de voordeur en de fraaie granito vloer in de hal herinneren aan de bouwperiode en geven de woning een eigen gezicht. Eenmaal verder naar binnen ontvouwt zich de royale benedenverdieping, met een mooie houten vloer, een haard als sfeervol middelpunt en volop ruimte om te koken, te tafelen en samen te zijn. De open opzet geeft de leefruimte een aangename rust en maakt dat de verschillende functies mooi in elkaar overlopen. Via het luik in de vloer is de ruime kelder met stahoogte bereikbaar.

De keuken sluit naadloos aan op deze manier van wonen. Er is volop werkruimte en de keuken is uitgerust met een 6-pits gasfornuis, Quooker en vaatwasser. Via de openslaande deuren loopt u zo de fraai aangelegde achtertuin in. De overgang tussen binnen en buiten voelt hierdoor heel natuurlijk. De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande stenen berging.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning. Ook hier is de afwerking verzorgd, met laminaatvloeren en een rustige uitstraling die past bij de rest van het huis.

De badkamer verdient bijzondere aandacht. Deze ruimte heeft de uitstraling van een eigen spa, met een ligbad, een dubbele regendouche en comfortabele vloerverwarming. Het smaakvolle materiaalgebruik zorgt voor een luxe, ingetogen sfeer. Een plek waar de dag ontspannen begint en in alle rust kan eindigen. Bovendien geeft het dakraam overdag extra natuurlijk daglicht, maar kunt in de avonden genieten van de sterrenhemel.

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en heeft energielabel C. De combinatie van de authentieke details, de royale leefruimte en het hedendaagse comfort maakt dit tot een bijzonder compleet huis.

Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	393 m ³
Perceel	131 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 Rosendaal 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: Kelder

Begane grond: Entree, woonkamer met open keuken.

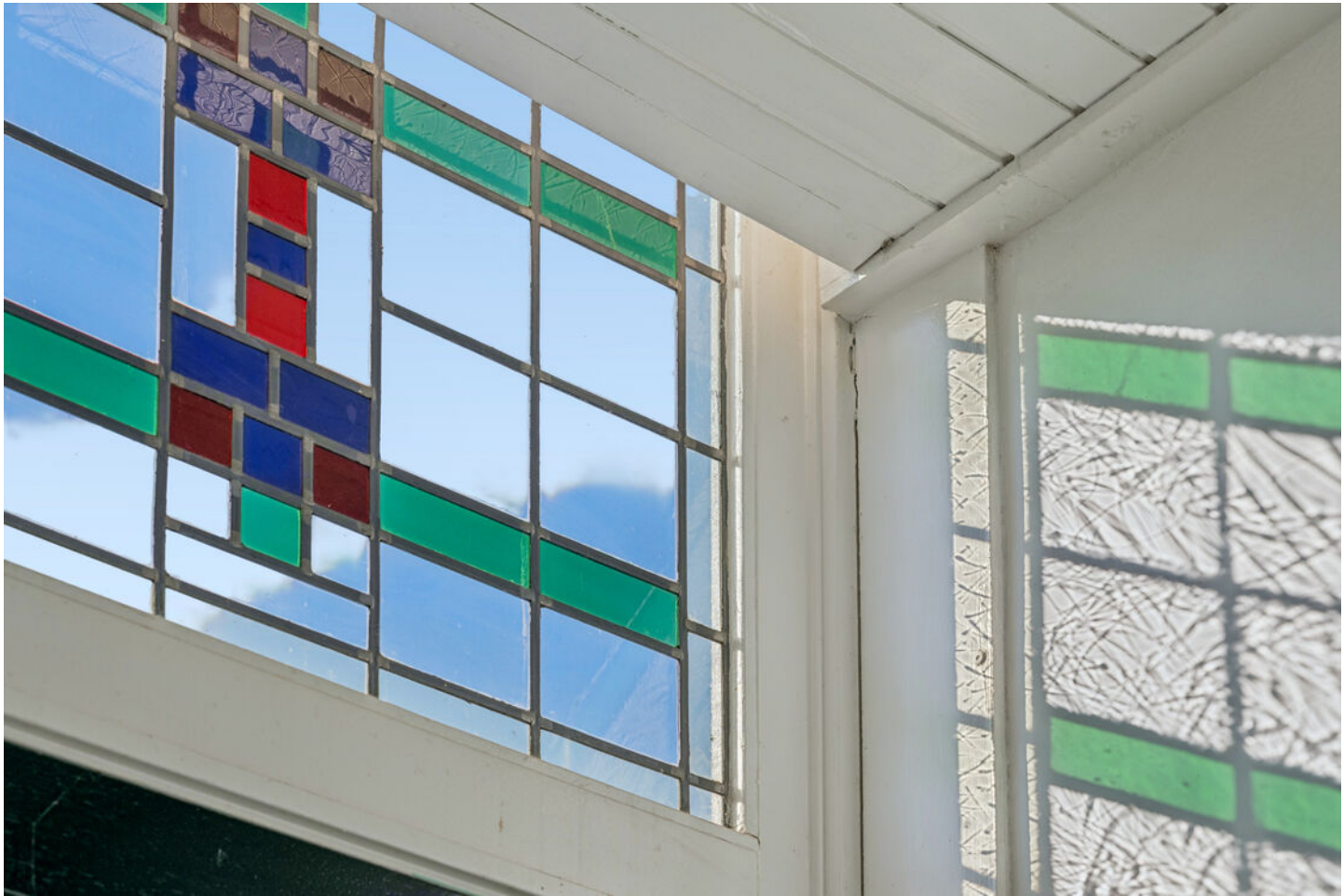
1e verdieping: Overloop, badkamer en 3 slaapkamers.

Pluspunten

- Circa 115 m² woonoppervlak
- Karakteristieke woning uit circa 1900
- Royale, open leefruimte op de begane grond
- Authentieke details, waaronder glas-in-lood en een granito vloer
- Sfeervolle woonkamer met haard
- Ruime keuken met 6-pits gasfornuis en Quooker
- Openslaande deuren naar de opnieuw aangelegde tuin
- Achtertuin met achterom en vrijstaande stenen berging
- Drie slaapkamers
- Slaapkamer aan de voorzijde met airconditioning
- Luxe badkamer met ligbad, dubbele regendouche en vloerverwarming
- Ruime kelder met stahoogte
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen
- Energielabel C
- Verzorgde afwerking en instapklare staat













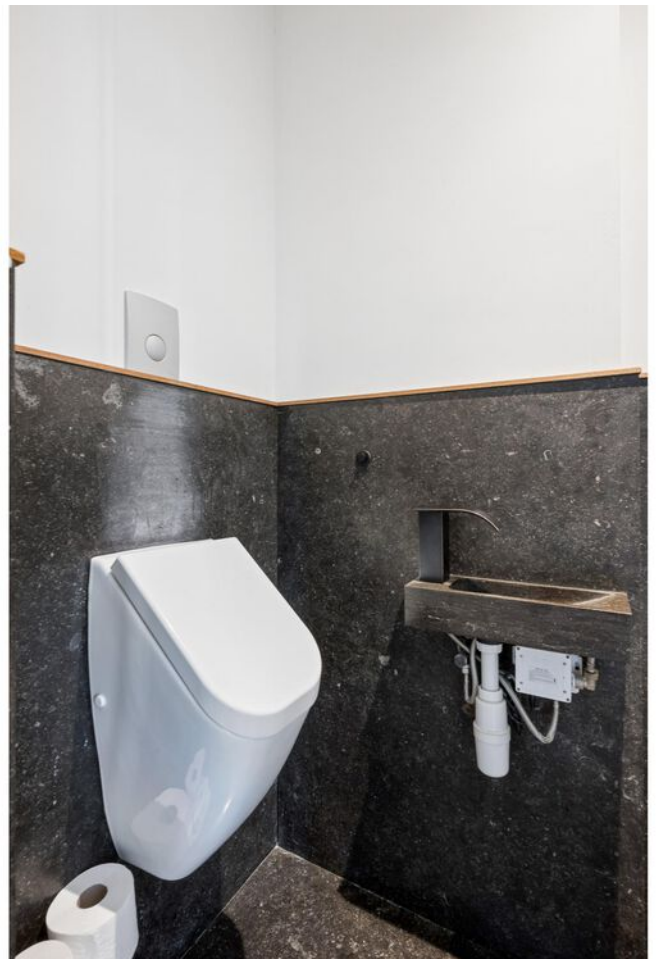


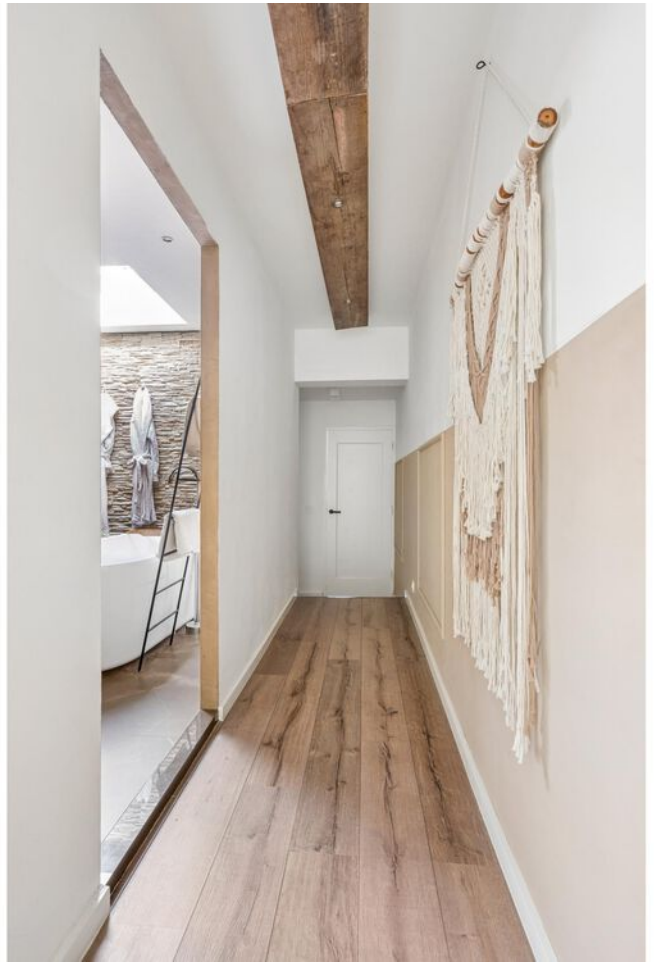
























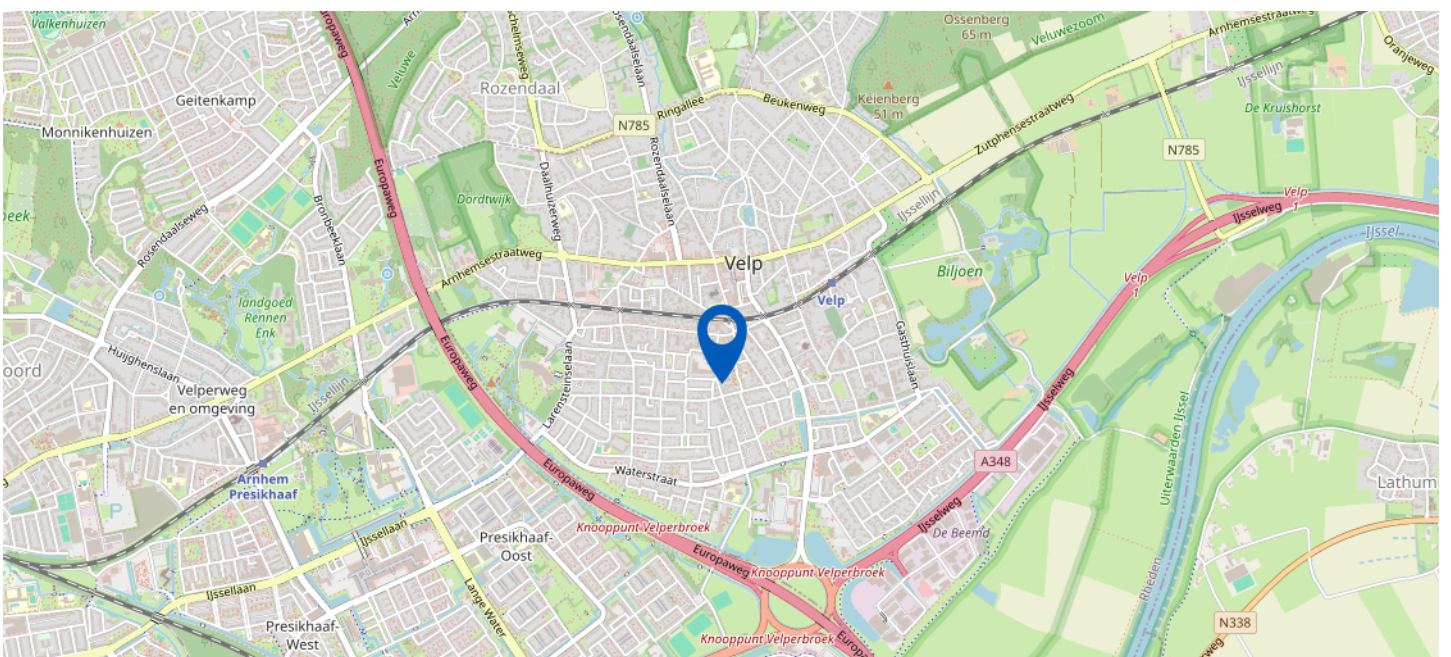
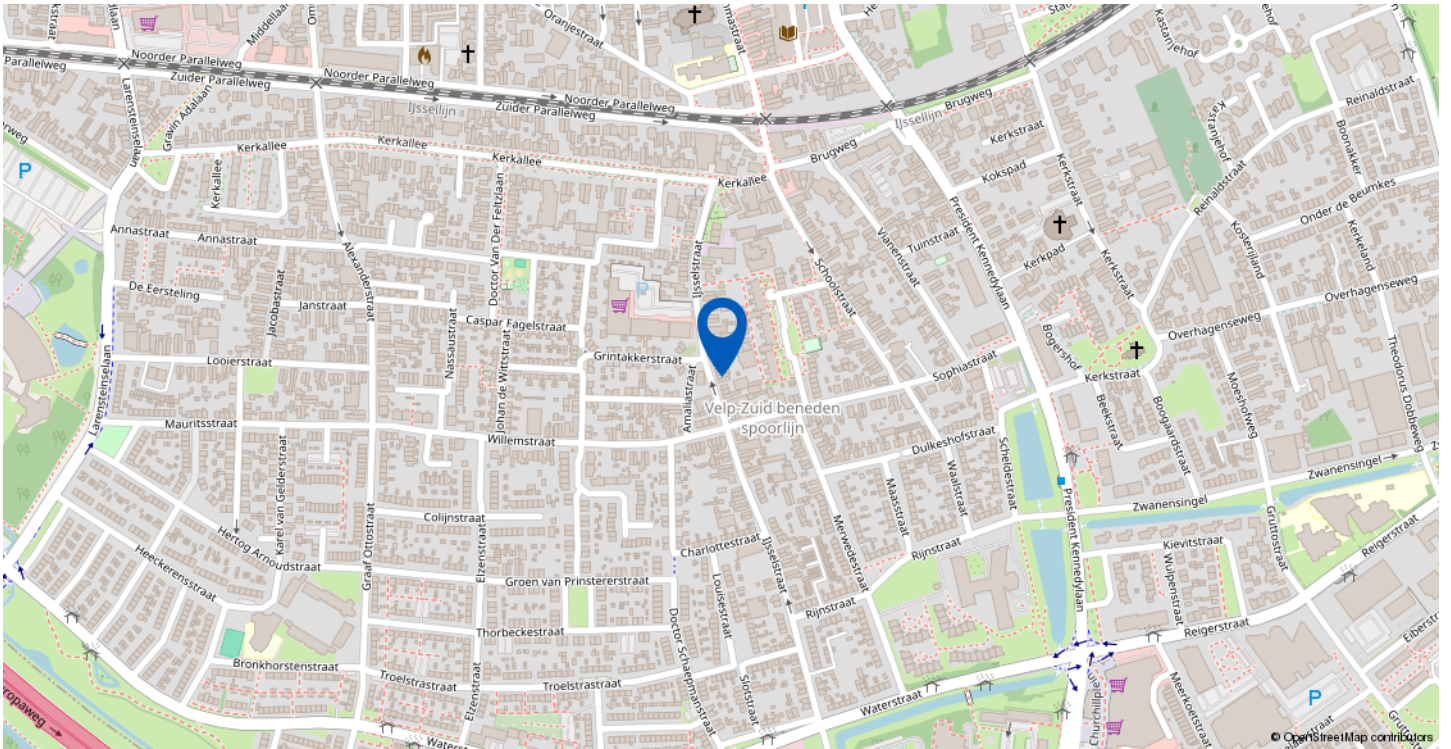








Locatie

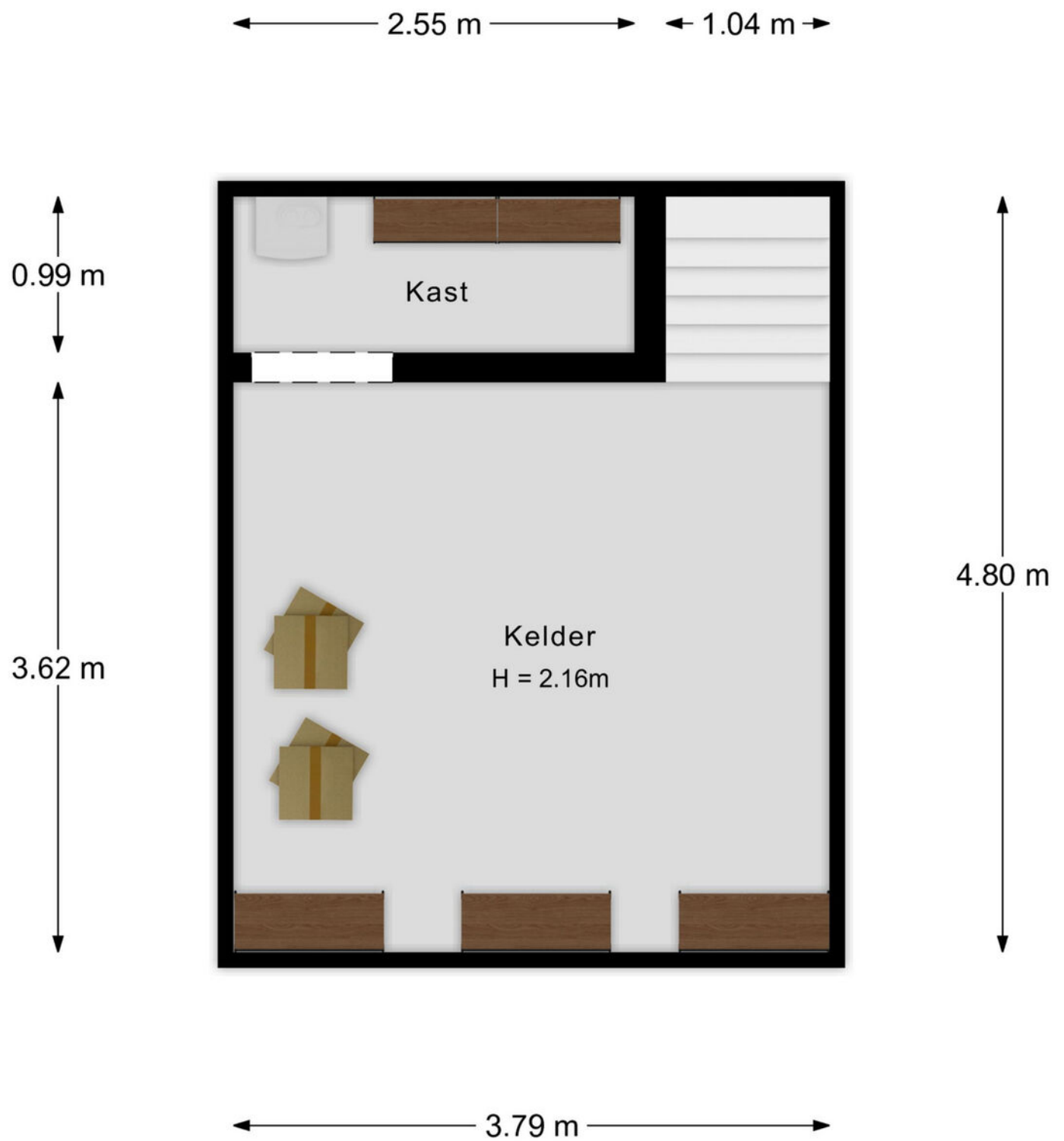


IJsselstraat 47, Velp

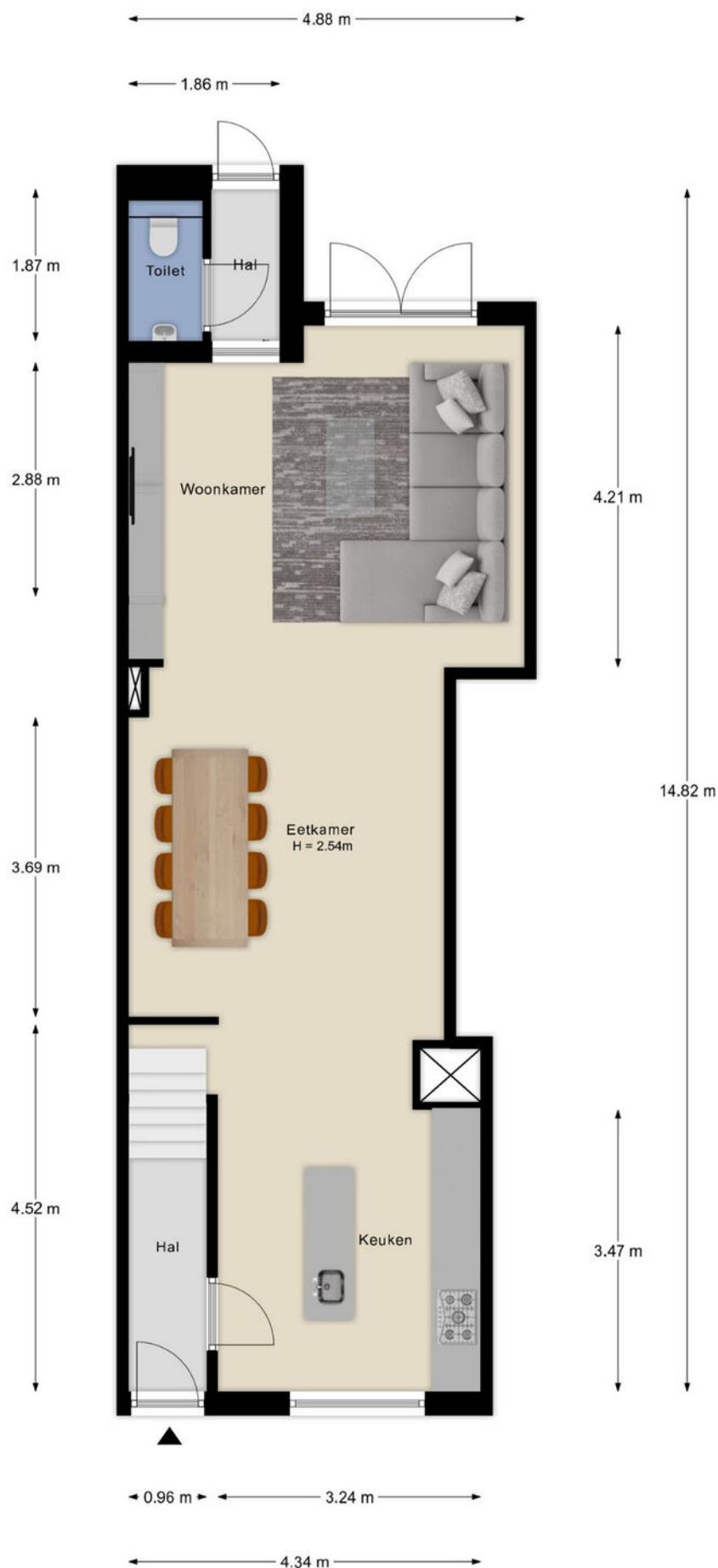
Plattegrond met tuin



Plattegrond kelder



Plattegrond begane grond

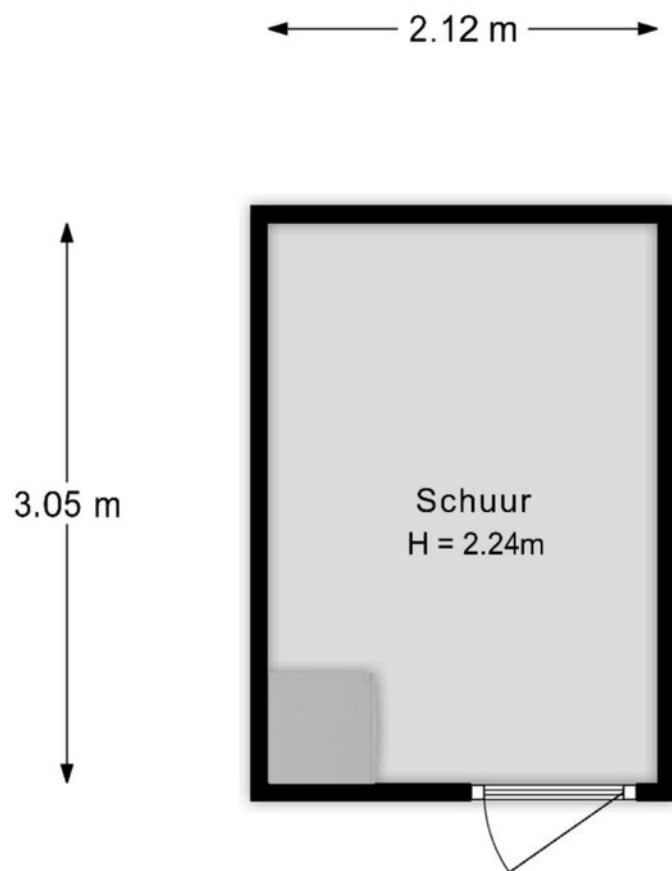


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging



- Vastgoed fotovideo -

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

Uw referentie: IJSSELSTRAAT 47



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Velp Gelderland

Sectie H

Perceel 3129

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- 4x Fruitkisten op wieltjes (onder tv meubel)			X
- Wijnrekjes			X
- Hangplankjes	X		
- Muur planthouders	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.





ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

