



*Royaal herenhuis op prachtige locatie*

*Boulevard Heuvelink 119 te Arnhem*



## *Introductie van de woning*

Bent u op zoek naar een karakteristiek woonhuis met veel woonruimte gelegen op een mooie locatie en ook nog voorzien van een grote zonnige tuin? Dan is dit wellicht uw nieuwe (t)huis.

Dit royale 'hoek' herenhuis is gelegen aan de sfeervolle Boulevard Heuvelink en is door de huidige eigenaren goed onderhouden. De historische voorgevel is voorzien van fraaie speklagen, gerestaureerd metselwerk, cordonlijsten en rijk gedecoreerde draagbalken onder het balkon. Uniek aan deze woning is dat u met een auto via de Prinsessestraat achter in de tuin kunt komen. Perfect voor oldtimer,- en of motorliefhebbers!



# Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 995.000 k.k.
<i>Kamers</i>	9
<i>Oppervlakte</i>	247 m <sup>2</sup>
<i>Perceel</i>	304 m <sup>2</sup>
<i>Bouwjaar</i>	1894
<i>Inhoud</i>	1092 m <sup>3</sup>
<i>Overige inpandige ruimte</i>	61 m <sup>2</sup>
<i>Externe ruimte</i>	8 m <sup>2</sup>
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Atag HR 2016
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
<i>Energielabel</i>	D
<i>Locatie</i>	in woonwijk, vrij uitzicht



# Informatie

Zodra u de woning betreedt zal het u opvallen hoeveel woonruimte er aanwezig is. Voorheen bestond het woonhuis uit een zelfstandige beneden,- en bovenwoning maar in 2016 is dit officieel samengevoegd tot één woning. De indeling is naast praktisch beslist ook speels te noemen. Op de begane grond treft u een grote woonkamer, twee multifunctionele alkoofkamers, een eetkamer en de keuken aan. Op de eerste verdieping zijn maar liefst vier slaapkamers en een badkamer aanwezig en op de tweede verdieping vindt u nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. Deze woning met zes slaapkamers is dan ook perfect voor een groot gezin.

De huidige eigenaren bewonen de woning al vele jaren en hebben het op veel punten gemoderniseerd en als geheel goed onderhouden. In het verleden is de houten achterpui vervangen voor een spouwmuur. Het bitumen van het platte dak is in 2019 in zijn geheel vernieuwd en in 2020 is er een volledig nieuw pannendak geplaatst.

Op het gebied van isolatie kunnen wij melden dat het dak en de muren zijn geïsoleerd en op enkele ramen na er dubbel glas aanwezig is. Het geheel wordt verwarmd middels een tweetal cv-ketels (een Atag uit 2016 en een Remeha uit 2011) waardoor de boven- en benedenverdieping separaat van elkaar verwarmd kunnen worden. Het geheel beschikt over een energielabel D.

## Tuin:

De voortuin biedt een prettige afstand tot de weg en is afgezet met een smeedijzeren hekwerk voorzien van een looppoort. De achtertuin is zowel via het zijpad als de achterzijde te bereiken, is opvallend diep en heeft een mooie breedte. Het biedt veel privacy en is gelegen op het westen waardoor je vanaf het eerste kopje koffie in de ochtend tot en met het wijntje in de avond kunt genieten van de zon. De aanleg is een mix van gazon, borders en bestrating. Achter in de tuin is een Douglas houten overkapping met een ruime fietsenberging. Onder de overkapping kunt u van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar genieten van de tuin.

# Informatie

## INDELING:

### Begane grond:

Twee fraaie voordeuren met daarboven glas in lood ramen, grote gang met toilet, garderobe en toegang tot de kelders. Sfeervolle woonkamer met originele vensterbanken en luiken, glas in lood ramen, een zwart marmeren schouw en een mooi uitzicht naar het straatbeeld. Twee alkoofkamers die perfect te gebruiken zijn als bibliotheek, tv-kamer of muziekrimte. Grote eetkamer met zwart marmeren schouw en een doorloop via de serre naar de keuken. De keuken heeft een L-vorm en beschikt over hedendaagse inbouwapparatuur. Via de keuken en serre komt u op de veranda en bereikt u de tuin.

### Kelder:

Er zijn twee kelders aanwezig waarvan één opvallend ruim is waardoor het veel berg- en klusmogelijkheden biedt. Hier is een van de twee cv-ketels aanwezig.

### Eerste verdieping:

Bovenhal met een vaste bergkast, separaat toilet met fonteintje. Vier slaapkamers waarvan de slaapkamers aan de achter-, en voorzijde toegang geven tot een balkon en waar nog het originele plafond aanwezig is. Ruim opgezette badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, twee wastafels en tevens toegang tot het balkon.

### Tweede verdieping:

Bovenhal met een vaste kast, twee slaapkamers met dakramen en één met een dakkapel aan de voorzijde. Tweede badkamer voorzien van een douchecabine, een wastafelmeubel en de opstelling van de wasapparatuur. Op deze verdieping is veel bergruimte aanwezig en vindt u de tweede cv-ketel.

### Locatie:

Gelegen op gewilde locatie in de wijk Boulevardkwartier te Arnhem-Noord. Deze wijk, aangemerkt als Rijks beschermd stadsgezicht, kenmerkt zich door de karakteristieke woonhuizen gebouwd in de periode 1850 tot omstreeks 1935. De wijk is gunstig gelegen ten aanzien van winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse prachtige parken en kenmerkt zich onder andere door een groot aantal aantrekkelijke openbare binnentuinen. Voorts zijn het Centraal Station, station Arnhem Velperpoort, het gezellige centrum van Arnhem en de uiterwaarden van de Rijn binnen handbereik. Er zijn diverse uitvalswegen in de nabije omgeving.





*De woonkamer is ruim en heeft opvallend veel lichtinval.*

*De twee alkoofkamers zijn voor meerdere doeleinden te gebruiken.*









*De eetkamer is eveneens van een goed formaat. De ruimte is perfect voor het plaatsen van een grote eettafel.*

*Vanuit de eetkamer heeft u een leuke doorkijk naar de achtertuin.*





*Via de keuken  
komt u op het  
balkon.*

*Via het balkon  
loopt u zo de  
fijne achtertuin  
in.*

*Uniek is dat u  
met de auto bij  
de tuin kunt  
komen.*







*De trappen in de woning  
beschikken over de originele  
gietijzeren spijlen.*

*Dit gecombineerd met de  
aanwezige paneeldeuren geven  
het geheel een fijne woonsfeer.*





*Wij hebben kennis  
van zaken en hart voor  
het menselijke aspect.*















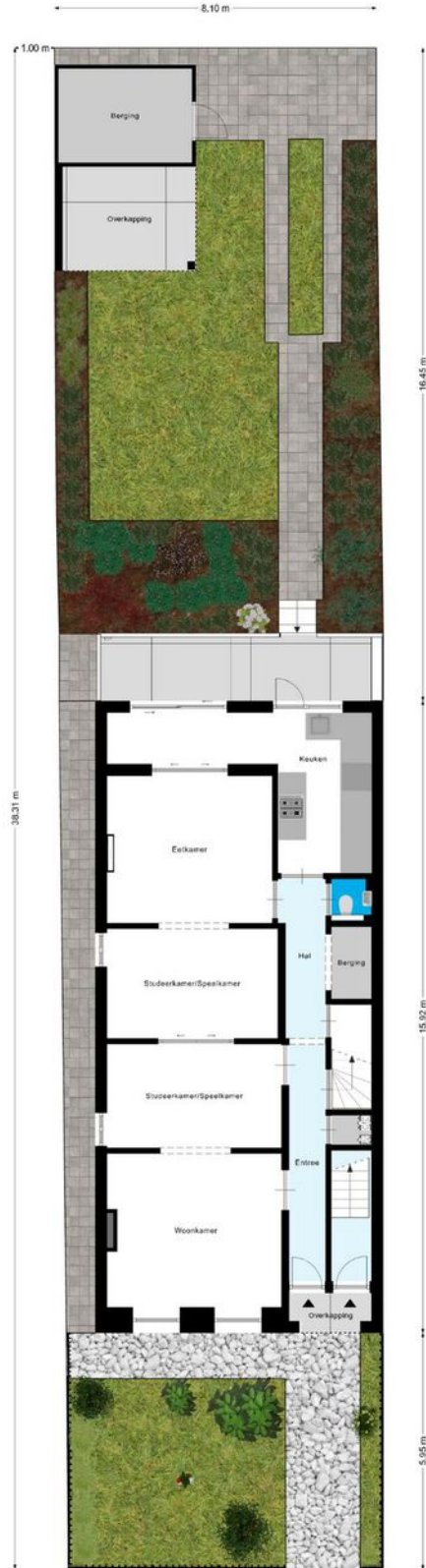








# Plattegrond



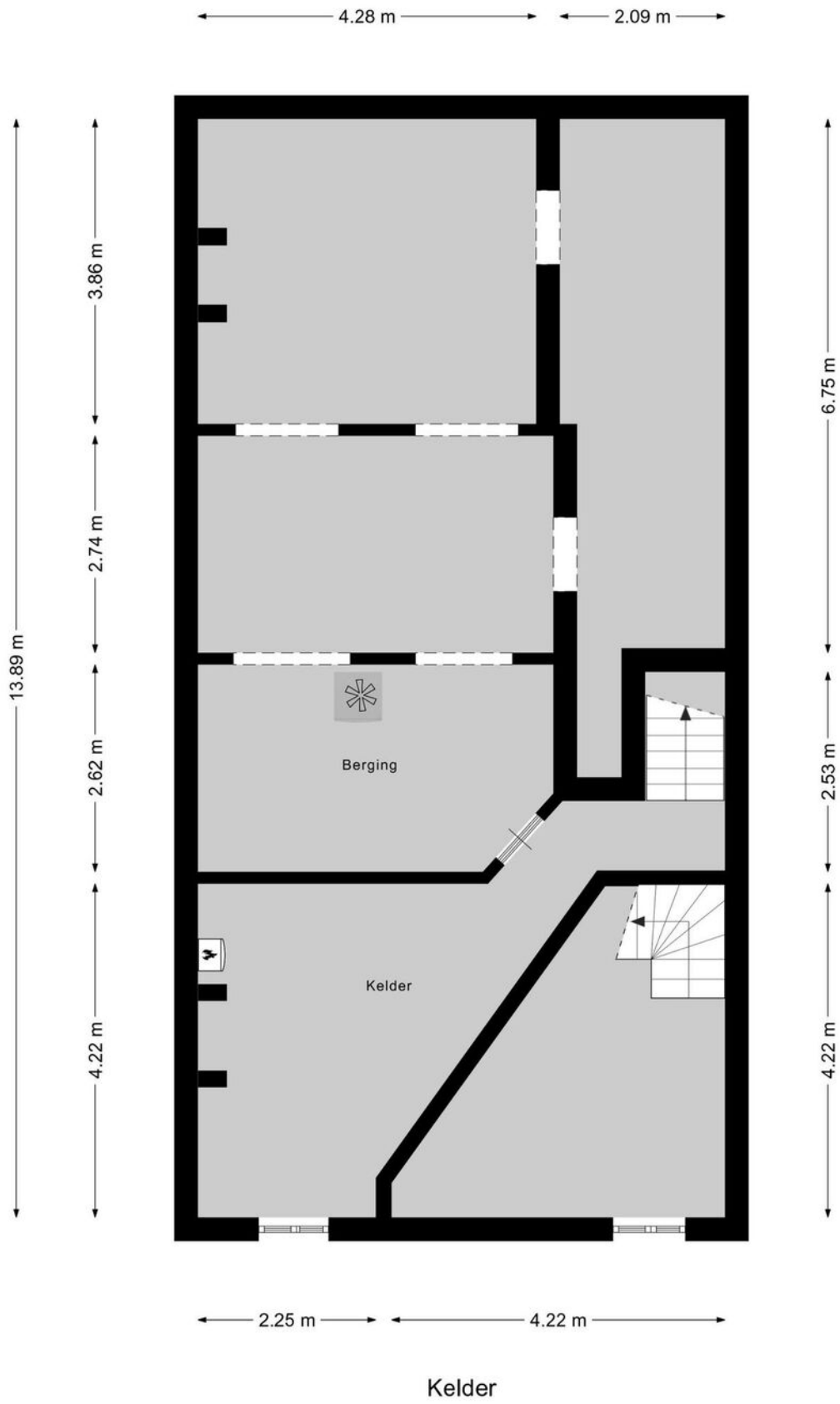
Begane grond\_tuin

# Plattegrond

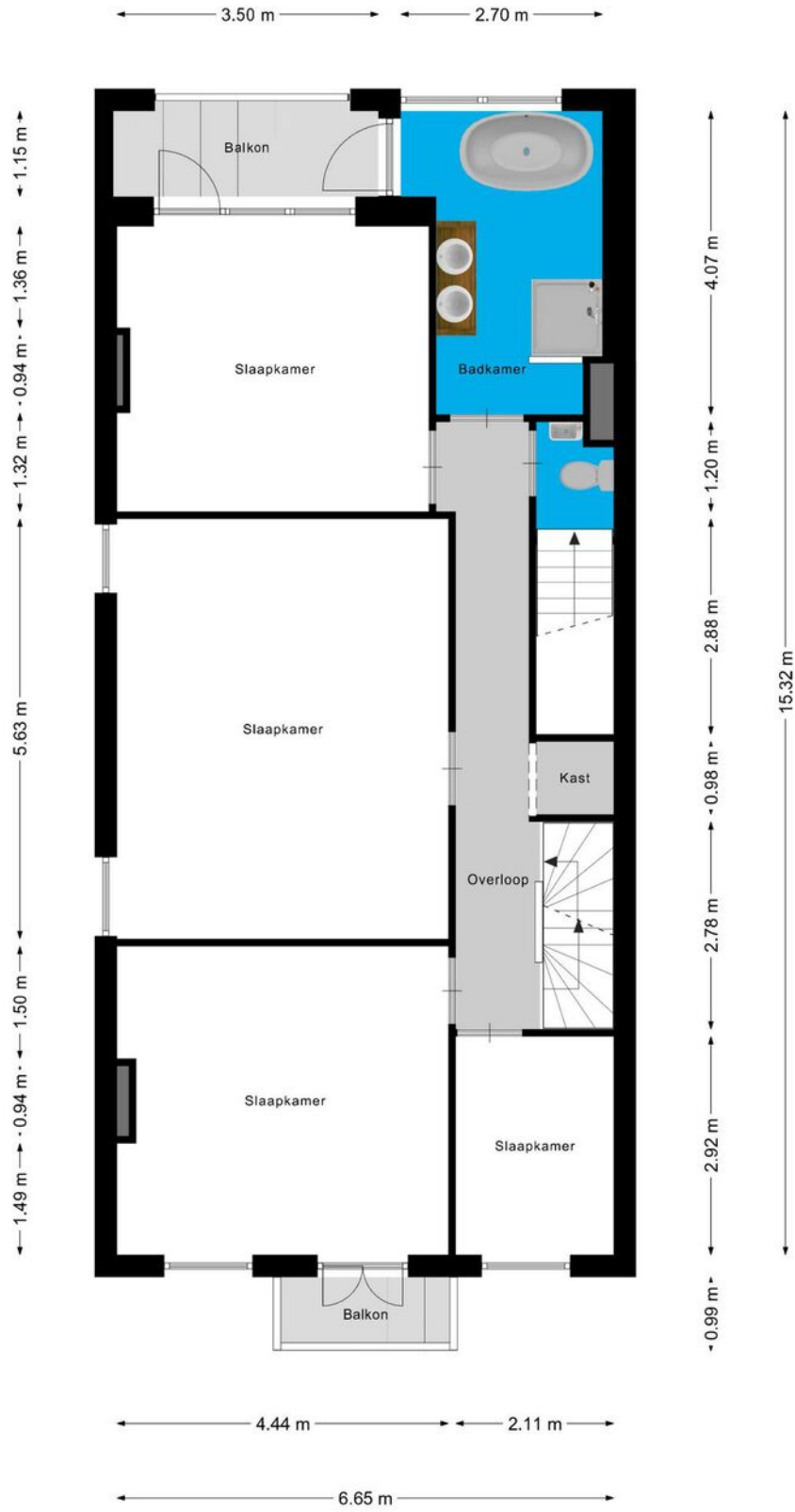


Begane grond

# Plattegrond



# Plattegrond



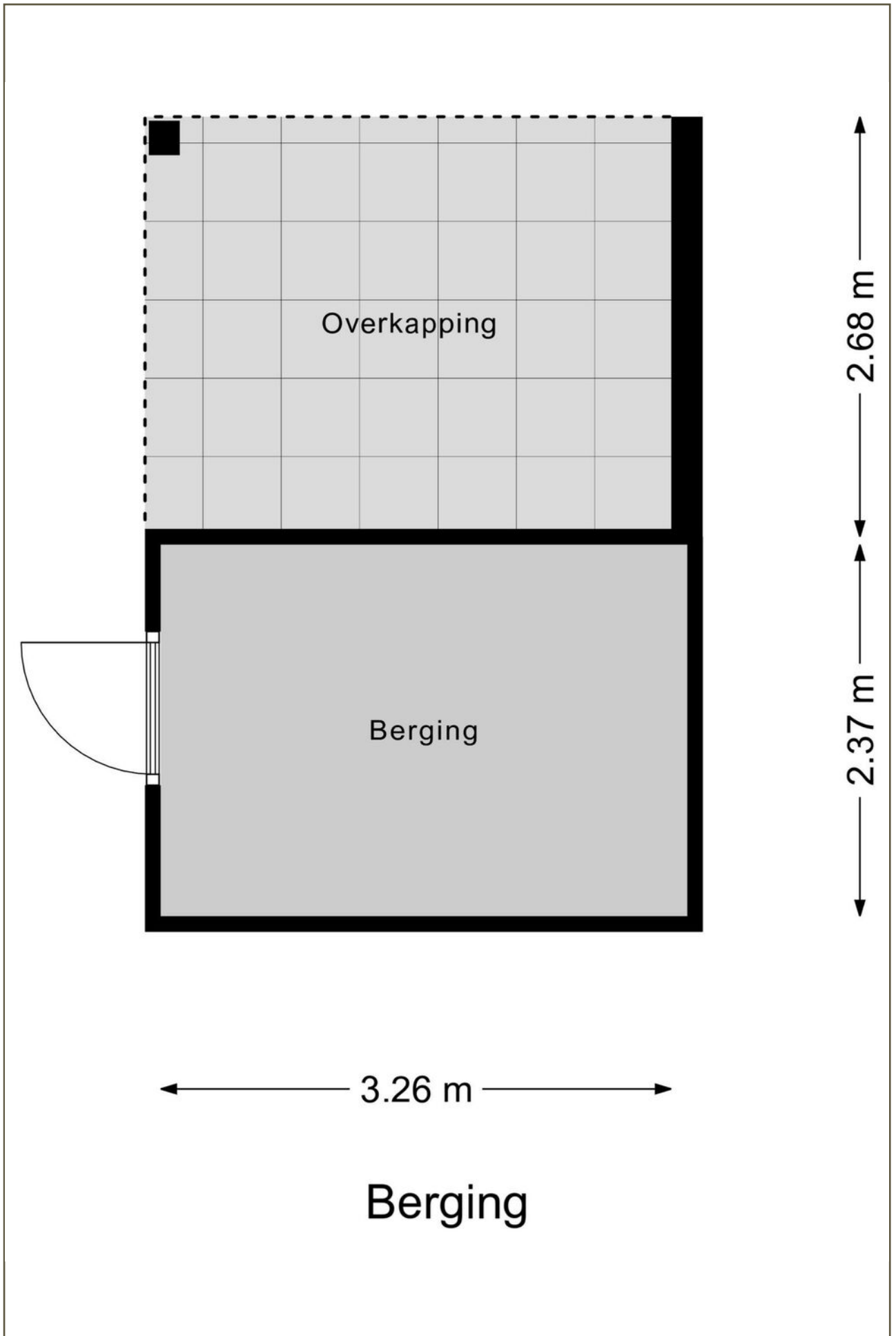
Eerste verdieping

# Plattegrond



Tweede verdiping

*Plattegrond*




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem Sectie Q Perceel 2873</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2024  
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

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		0	
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kaste		0	
- diverse (leg)planken (tenzij inbouw)		0	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen		0	
- jaloezieën	0		
- Luxaflex + raambekleding dakramen s	0		
- luiken op slaapkamer	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	0		
- houten vloer(delen)	0		
- plavuizen	0		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		0	
- kapstokken		0	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron		0	
- oven	0		
- koel-vriescombinatie	0		

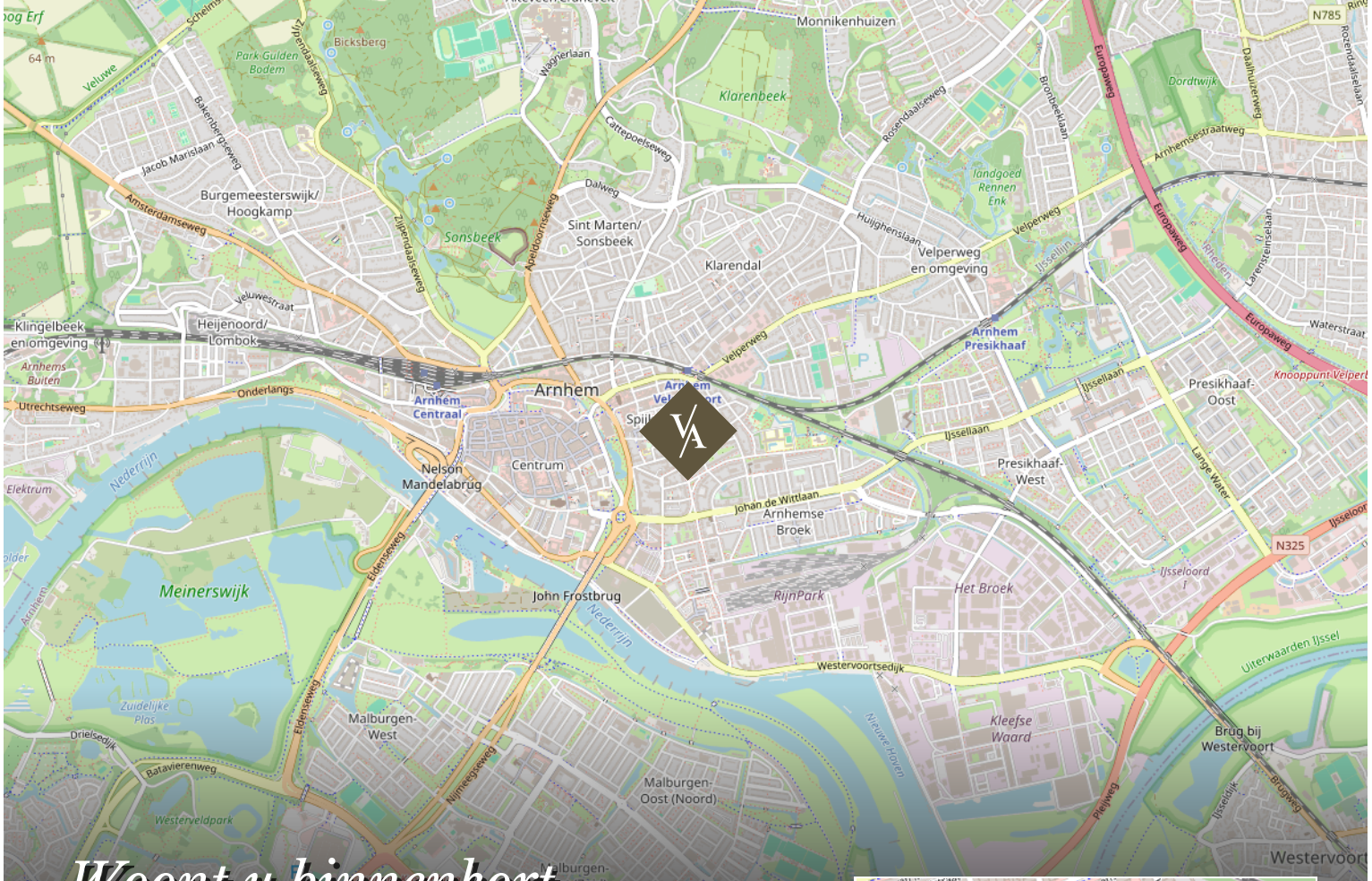


# Lijst van Zaken

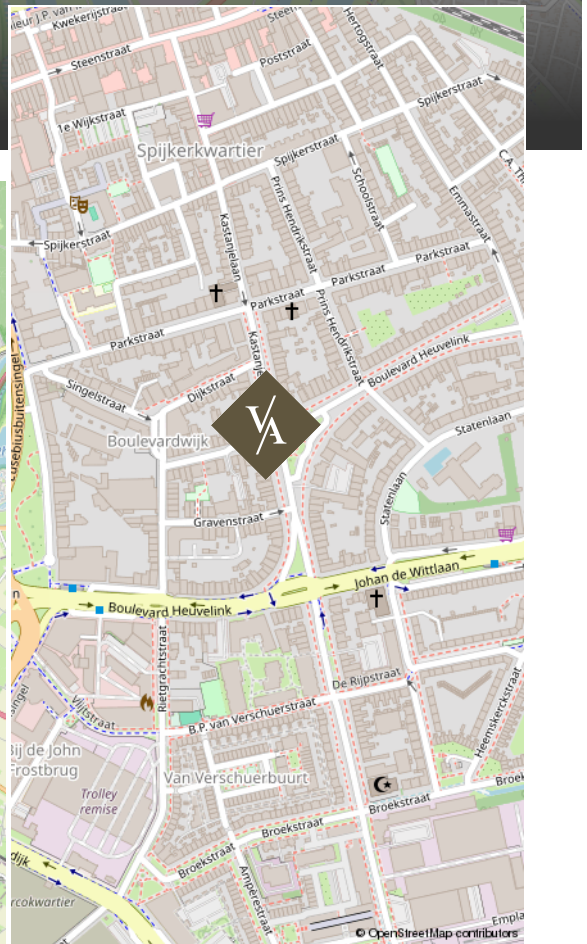
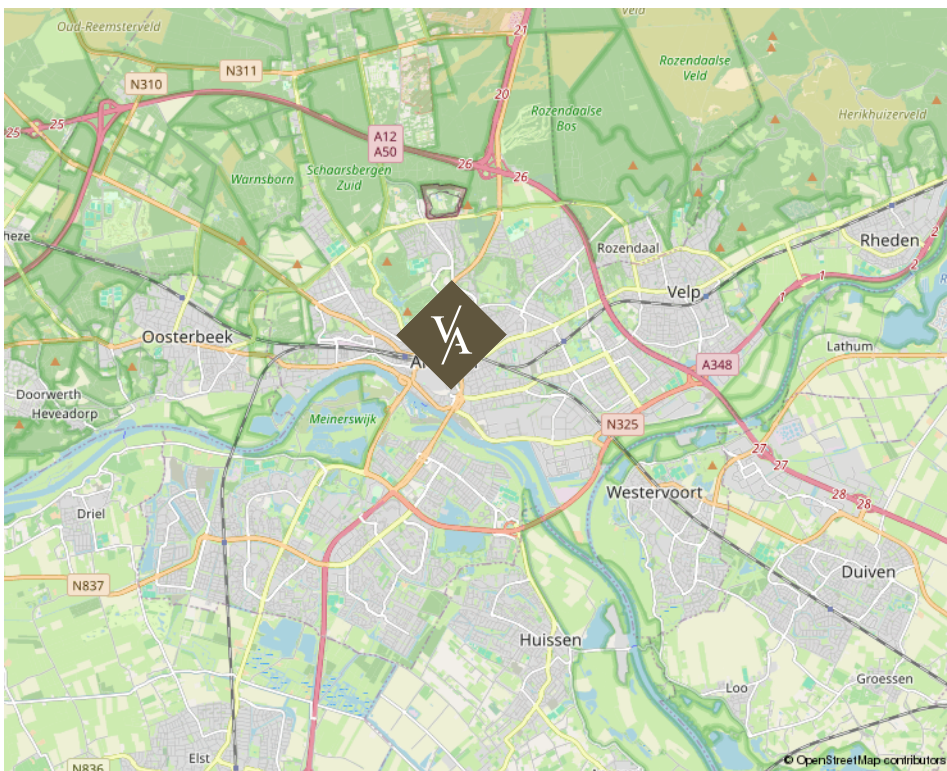
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	0		
- koffiezetapparaat		0	
Keukenaccessoires, te weten			
- ophangrekje kookgere		0	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)		0	
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherm)	0		
- RVS draaikast ubel		0	
- Wastafelmeubel + spiegels			0
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		0	
(Voordeur)bel		0	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Screens	0		
Rolluiken	0		
Zonwering buiten	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Waterslot wasautomaat		0	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
- tweede CV -installatie	0		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen voorzijde	0		

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Planten die meegaan worden gemarkeerd		0	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		
Veranda	0		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	0		
- vlaggenmast(houder)	0		
- Poort achtertuin	0		
- regenton		0	



*Woont u binnenkort op deze locatie?*



*Boulevard Heuvelink 119 te Arnhem*

## Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat scheidt verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

Onze klanten  
beoordelen ons met:

9,6 | 9,6

Aankoop

Verkoop

funda

Michael  
van Asselt





*Ambachtelijk werken  
met kennis van zaken en hart  
voor het menselijke aspect.*

**V/A** VAN ASSELT  
MAKELAARS

# *Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars*

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het  
inplannen van een gratis waardebepaling en een  
persoonlijke kennismaking.*

**funda**

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.  
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht  
in een periode waar dat niet evident is (2008 en  
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het  
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De  
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.  
Er wordt snel behandeld en meegedacht. Echt top.*

**10**

Verkoper  
Koningin  
Beatrixstraat 29  
Velp

## *Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren*

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

## *Een huis kopen in Arnhem of in de regio*

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

*Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.*

*Interesse in deze woning?  
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

*Graag tot ziens!*

**Bezoekadres**

Gravenstraat 2D, Arnhem

**Postadres**

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

**Ma/tm vr 09:00 - 17:30**

Bereikbaar op (026) 355 40 00

**Mail naar**

[info@vanasseltmakelaars.nl](mailto:info@vanasseltmakelaars.nl)