

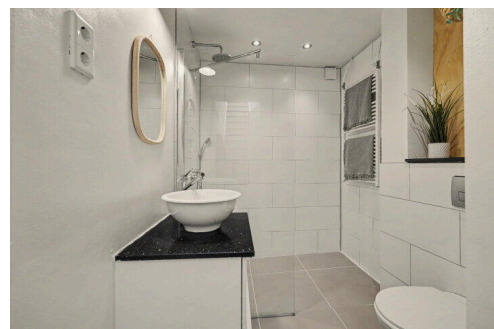
Velp

Kerkpad 7 | Vraagprijs € 365.000 k.k.

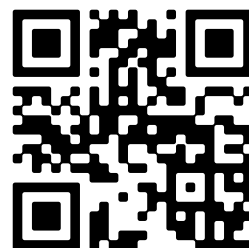


BESCHIKBAAR

WWW.KERKPAD7.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1913
Woonoppervlakte: 84 m²
Perceeloppervlakte: 119 m²
Inhoud: 317 m³
Aantal kamers: 4 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.kerkpad7.nl



www.roelwillemssen.nl | 026-3274455

Omschrijving

Kerkpad 7, 6883 AA Velp

Aan het autovrije Kerkpad in Velp staat deze twee-onder-een-kapwoning uit 1913, op een plek waar je rustig woont en het groen dichtbij is. Met een zonnige voortuin, een aparte werk- of hobbykamer en een praktische indeling is de woning geschikt voor starters, een klein gezin of wie graag grotendeels op de begane grond woont. Het centrum van Velp en het treinstation liggen op loopafstand, terwijl Nationaal Park de Veluwe, de Posbank en het Biljoen vlakbij zijn. Een mooie kans om te wonen in een karakteristieke woning, op een rustige plek met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond:

Via de entree kom je in de lichte hal, die toegang biedt tot de woonkamer en de bijkeuken. Links bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier is de wasmachine opgesteld, naast de cv-installatie. In de hal bevindt zich bovendien een handige, vaste kast voor schoonmaakmiddelen, voorraad en extra bergruimte. Aan de voorzijde ligt de woonkamer van bijna 19 m². De houten vloerdelen en de houtkachel geven de ruimte een warme, huiselijke uitstraling. Twee royale openslaande deuren verbinden de woonkamer rechtstreeks met het terras in de voortuin en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Centraal in de woning ligt de halfopen keuken van 6,2 m². De verzorgde opstelling, geplaatst in 2019, is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en ingebouwde vaatwasser. Vanuit de keuken bereik je de tussenhal met de vaste trap naar de verdieping. Aan de achterzijde van de woning is een lichte eetkamer van 9,2 m², waar een lichtkoepel zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht. Aansluitend ligt een aparte werk- of hobbykamer van 6,3 m², eveneens met een eigen lichtkoepel. Een fijne, rustige plek om thuis te werken of je hobby uit te oefenen. De begane grond beschikt daarnaast over een verzorgde badkamer, vernieuwd in 2019. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen scherm, een wastafelmeubel en een toilet. Door de indeling van de begane grond is het goed mogelijk om een extra slaapkamer te creëren. Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd door de eetkamer te verplaatsen naar de huidige werkkamer. De ruimte die momenteel als eetkamer wordt gebruikt, kan vervolgens worden ingericht als slaapkamer.

Eerste verdieping:

De trap brengt je naar de overloop, waar een dakraam voor daglicht zorgt. Via een luik met vlizotrap is ook de bergverlating bereikbaar. Aan de voorzijde ligt de hoofdslaapkamer van 11,3 m². Dankzij de brede dakkapel is dit een prettige, lichte ruimte. De tweede slaapkamer, met een oppervlakte van 6,8 m², bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van een dakkapel en een praktische vaste kast.

Bergzolder:

Via de vlizotrap op de overloop kom je op de bergzolder onder de schuine kap. Een handige plek voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

De tuin:

De royale voortuin van circa 54 m² ligt op het noordwesten en vormt, mede doordat het Kerkpad uitsluitend toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, de belangrijkste buitenruimte van de woning. Dankzij de hoge beukenhaag, die doorloopt tot boven de poortdeur, en de aanvullende afscheiding van circa 90 cm hoog, geniet je hier van een beschutte plek met veel privacy. De tuin is ingericht met een bestraat terras en vaste beplanting.

Door de vrije ligging kun je hier vanaf de vroege middag tot in de avond van de zon genieten. Op warme dagen zorgen de omliggende bomen voor aangename natuurlijke schaduw. Een heerlijke plek voor een kop koffie, een lange zomeravond of gewoon even ontspannen in je eigen groen.

Locatie:

De woning ligt aan een rustig, autovrij pad in een groene, gevestigde woonwijk van Velp. Voor liefhebbers van natuur en buiten zijn is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Op enkele minuten wandelen vind je de lanen van het historische Landgoed Biljoen, met het karakteristieke kasteel. Ook de uiterwaarden van de IJssel en de uitgestrekte bossen en heidevelden van Nationaal Park Veluwezoom, waaronder de Posbank, liggen in de onmiddellijke nabijheid. Ideaal voor wandelingen, fietstochten en mountainbikeroutes. Voor de dagelijkse voorzieningen is Velp een fijne woonomgeving. In het centrum vind je onder meer ambachtelijke bakkers, speciaalzaken, supermarkten, boetieks en gezellige terrassen en eetgelegenheden. Scholen en sportvoorzieningen bevinden zich eveneens op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Velp beschikt over een NS-station, met Arnhem Centraal op slechts enkele minuten reizen. Met de auto bereik je via het Velperbroekcircuit binnen enkele minuten de A12, A50 en A348.

Verkoper vertelt:

Een heerlijke plek waar rust, natuur en bereikbaarheid samenkomen. Wat mij destijds direct aansprak aan dit huis, was de uitstraling en de bijzondere combinatie van de knusse sfeer, de fijne indeling en de ligging. Je woont hier heerlijk rustig, met het bos en de Veluwe praktisch om de hoek. Ideaal om lekker te wandelen, te fietsen of gewoon even de natuur in te gaan. Tegelijkertijd liggen het gezellige centrum en het station op loopafstand en ben je met de auto zo op de snelweg. Wat ik zelf ontzettend fijn vind, is de verbinding tussen binnen en buiten. De twee grote openslaande deuren richting de tuin geven het huis een heerlijk open gevoel. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren lekker open en wordt de tuin als het ware een verlengstuk van je woonkamer. De ruime, groene voortuin is voor mij echt een heerlijke plek. Door de ligging aan een rustig pad geniet je hier van veel privacy. Met volop zon én schaduw is er altijd wel een fijn plekje te vinden om buiten te zitten, te ontspannen of gewoon van het groen te genieten. Ook binnen heb ik het huis zo ingericht dat er naast de gezellige leefruimte een prettige plek is om thuis te werken. Een fijne combinatie van wonen, ontspannen en werken. Wat dit huis voor mij bijzonder maakt, is juist die balans: knus en sfeervol wonen, met veel groen en rust om je heen, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Een plek waar je je al snel thuis voelt.

Bouwtechnisch & Installaties:

- + Bouwjaar 1913.
- + Schuin dak nageïsoleerd met 80 mm steenwol (2019).
- + Houten vloeren geïsoleerd met 40 mm PIR (2019).
- + Vrijwel alle ramen voorzien van HR- of HR+-glas.
- + Platte daken van beide dakkapellen vernieuwd in maart 2026.
- + Remeha Tzerra ACE CW5-combiketel uit 2020, in eigendom.
- + Houtkachel in de woonkamer.
- + Definitief energielabel C, geldig tot 11 maart 2035.
- + Zeven zonnepanelen geplaatst in 2024, volledig in eigendom.
- + Elektrische installatie vernieuwd in 2019.
- + Mechanische ventilatiebox geplaatst in 2019.

Bijzonderheden:

- + Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1913.
- + Gelegen aan een rustig, autovrij pad.
- + Beschutte voortuin van circa 54 m².
- + Werk- of hobbykamer op de begane grond, ook geschikt als extra slaapkamer.
- + Keuken en badkamer vernieuwd in 2019.
- + Twee slaapkamers met dakkapel.
- + Twee lichtkoepels aan vervanging toe.
- + Asbesthoudend dakbeschot onder de dakpannen.
- + Houten vloeren kraken op enkele plekken.
- + Vocht tussen het glas van het slaapkamerraam op de tweede verdieping.
- + Centrum, station en natuur op loopafstand.

Kom zelf ontdekken hoe karakter, privacy en het buitenleven hier op een vanzelfsprekende manier samenkomen. We laten je deze sfeervolle tweekapper aan het Kerkpad graag persoonlijk zien.

Aanvaarding: in overleg.

Bekijk meer informatie over de woning en vraag direct een bezichtiging aan via:
kerkpad7.nl

Disclaimer: Alle vermelde afmetingen zijn indicatief. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 365.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1913
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	84 m²
Perceeloppervlakte:	119 m²
Inhoud:	317 m³

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafel,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,dakraam,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha tzerra combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Voortuin

Ligging tuin:

Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

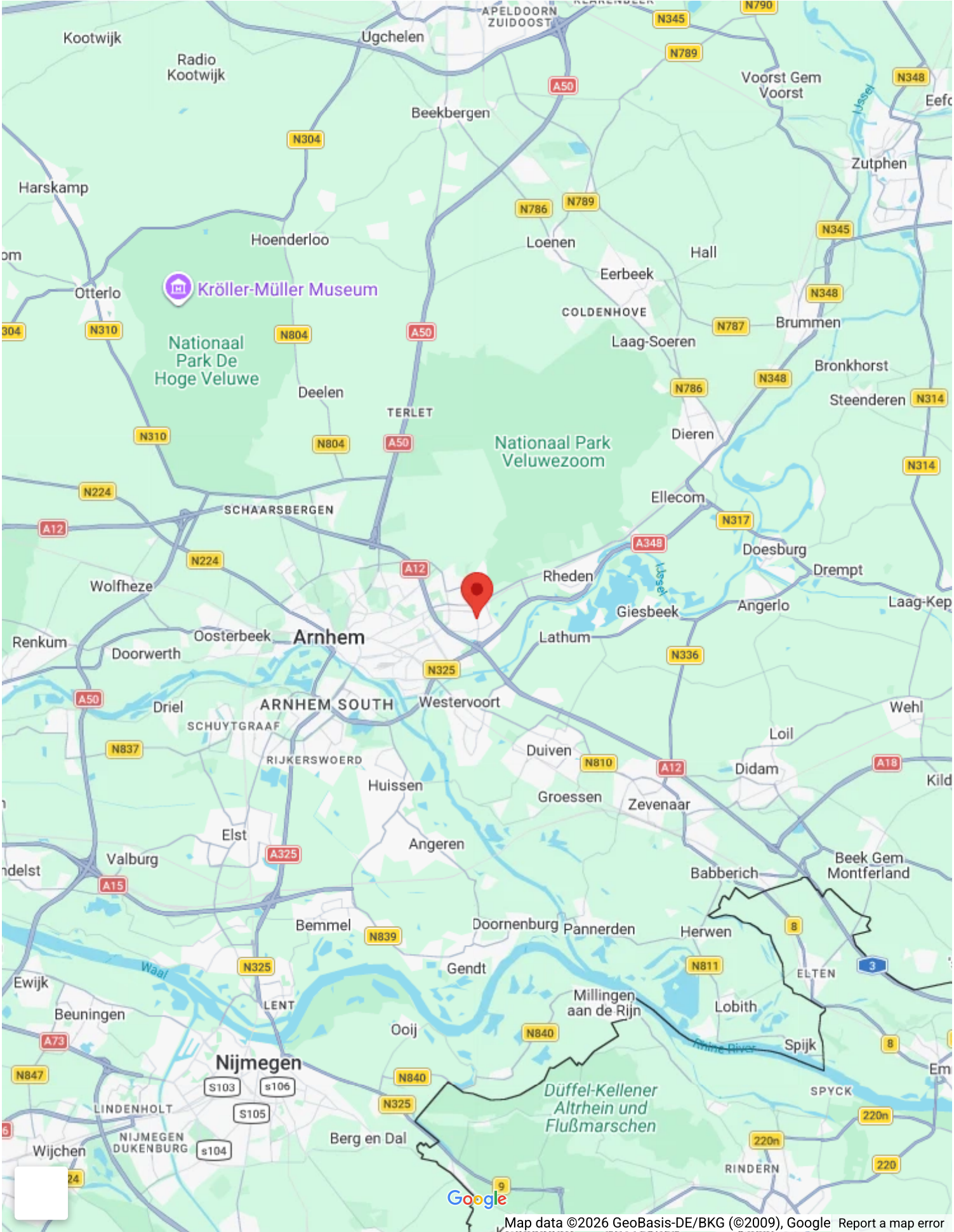
Garage

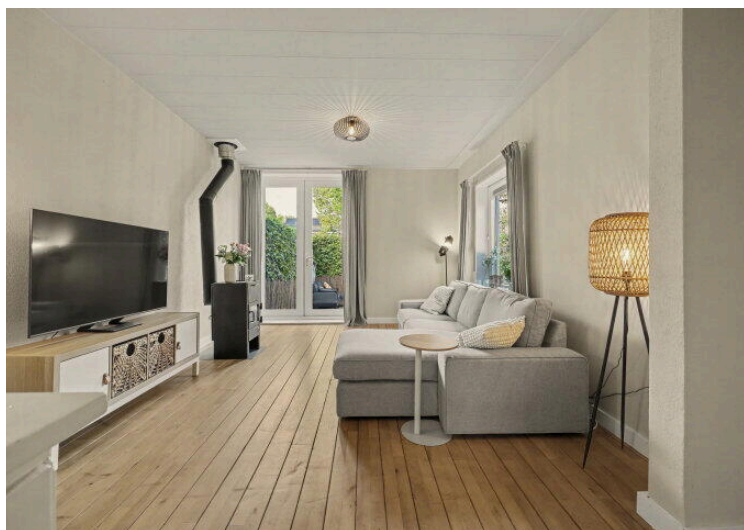
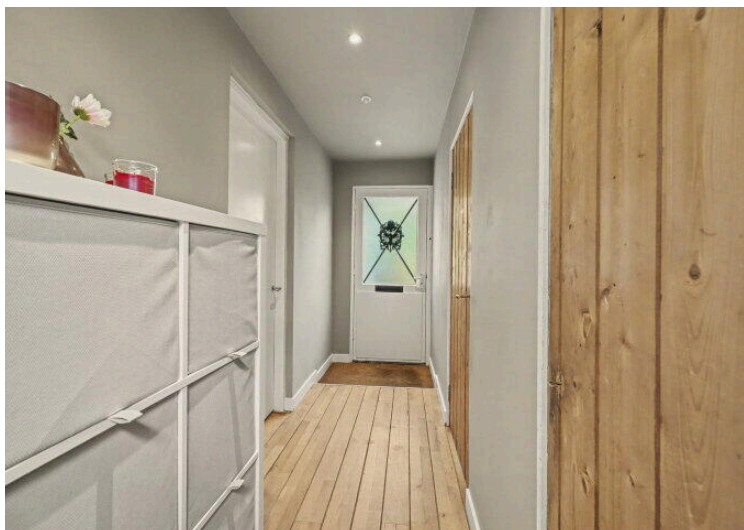
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

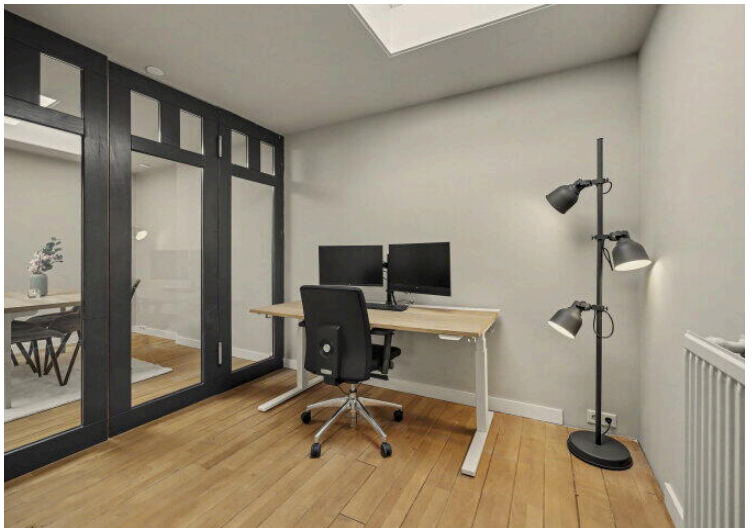
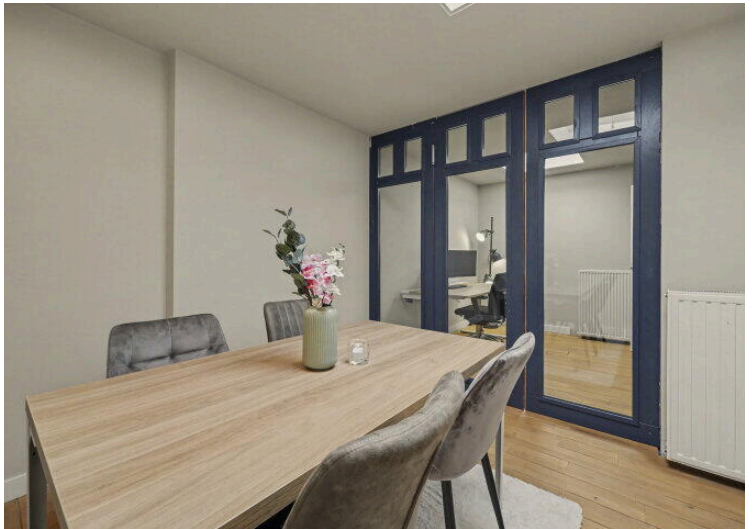
Op de kaart

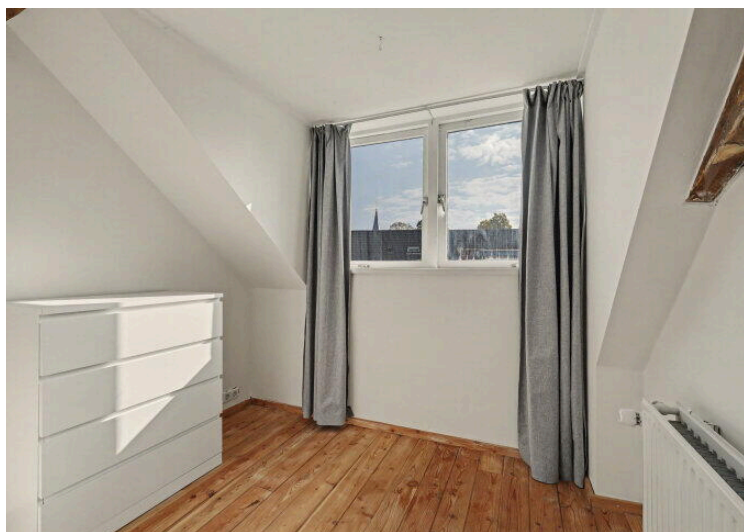
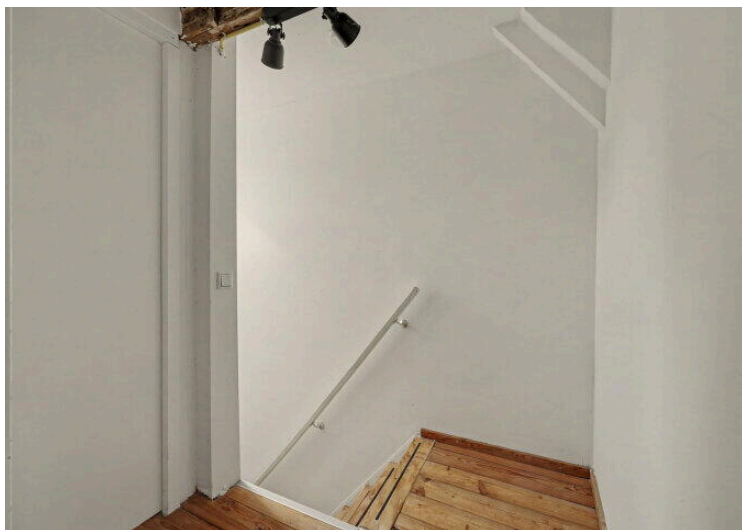
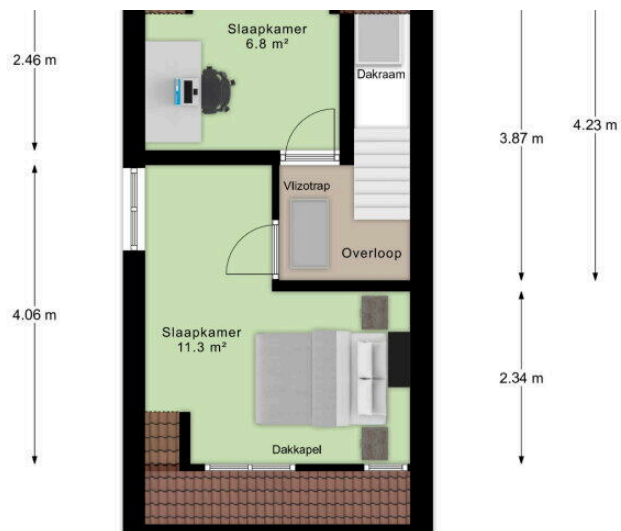
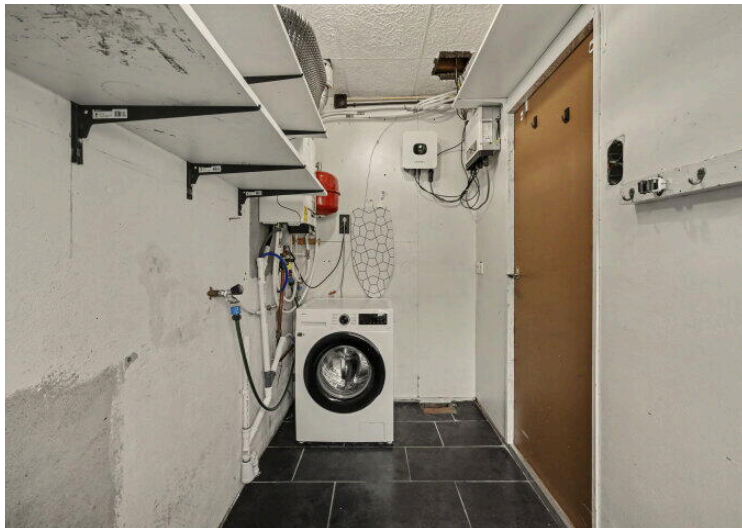
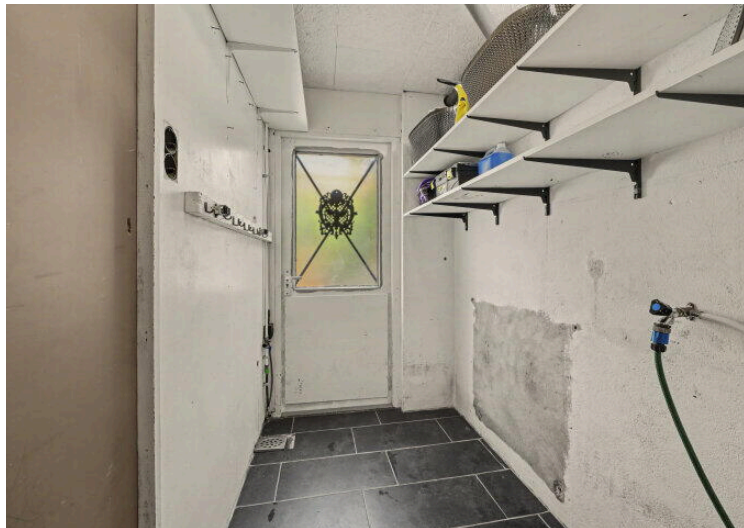


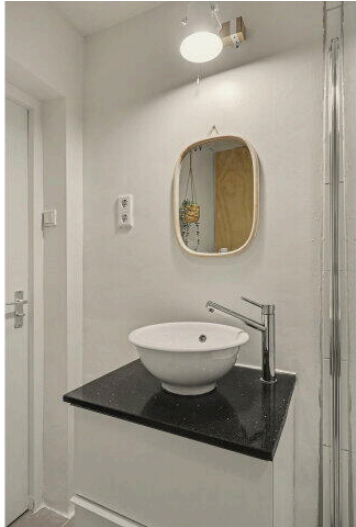
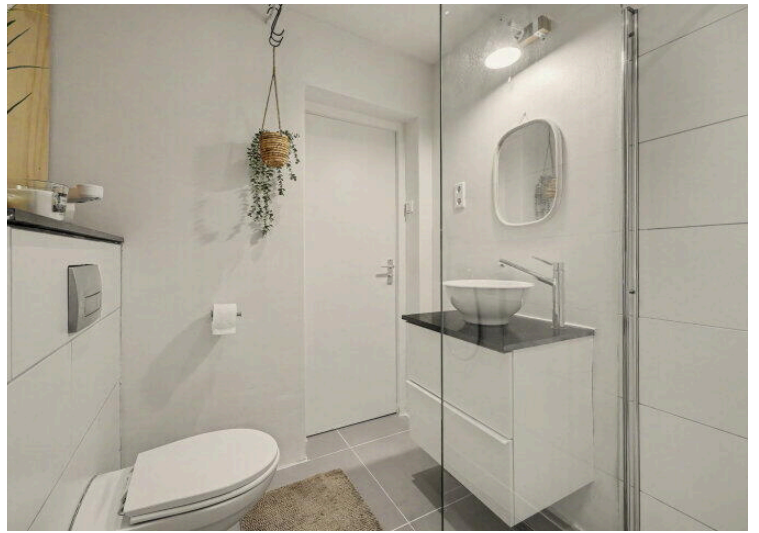
Op de kaart



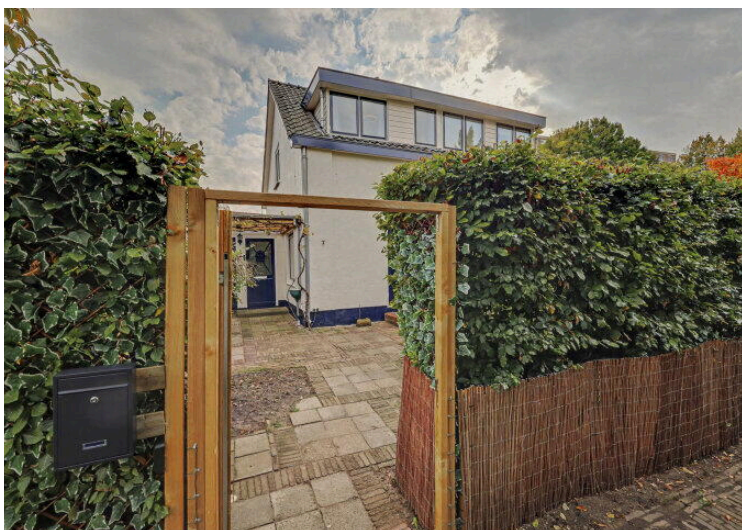
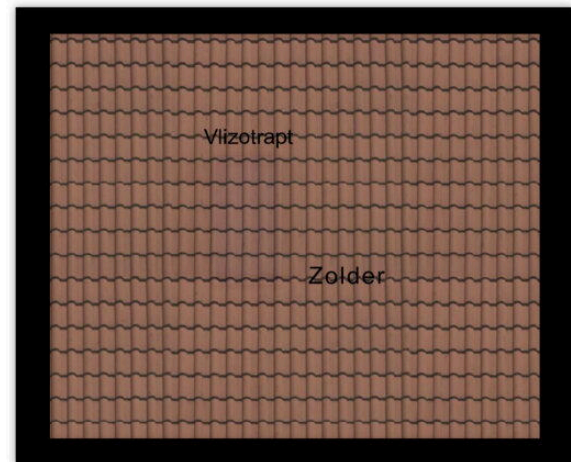


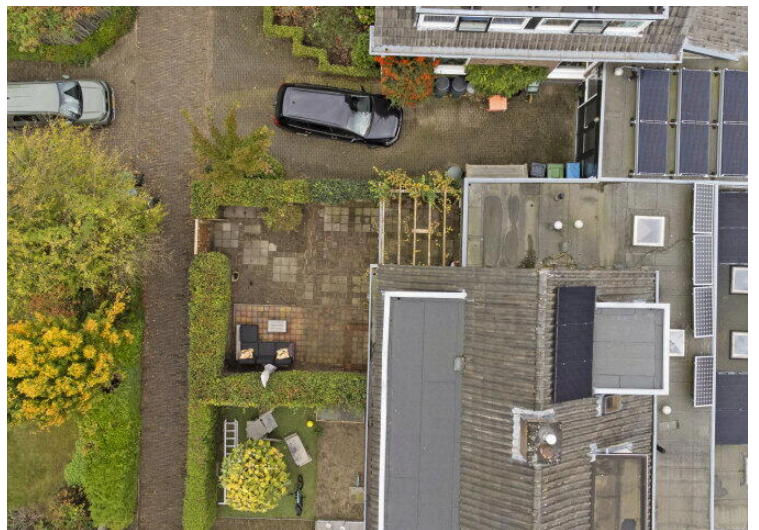






0.05 m

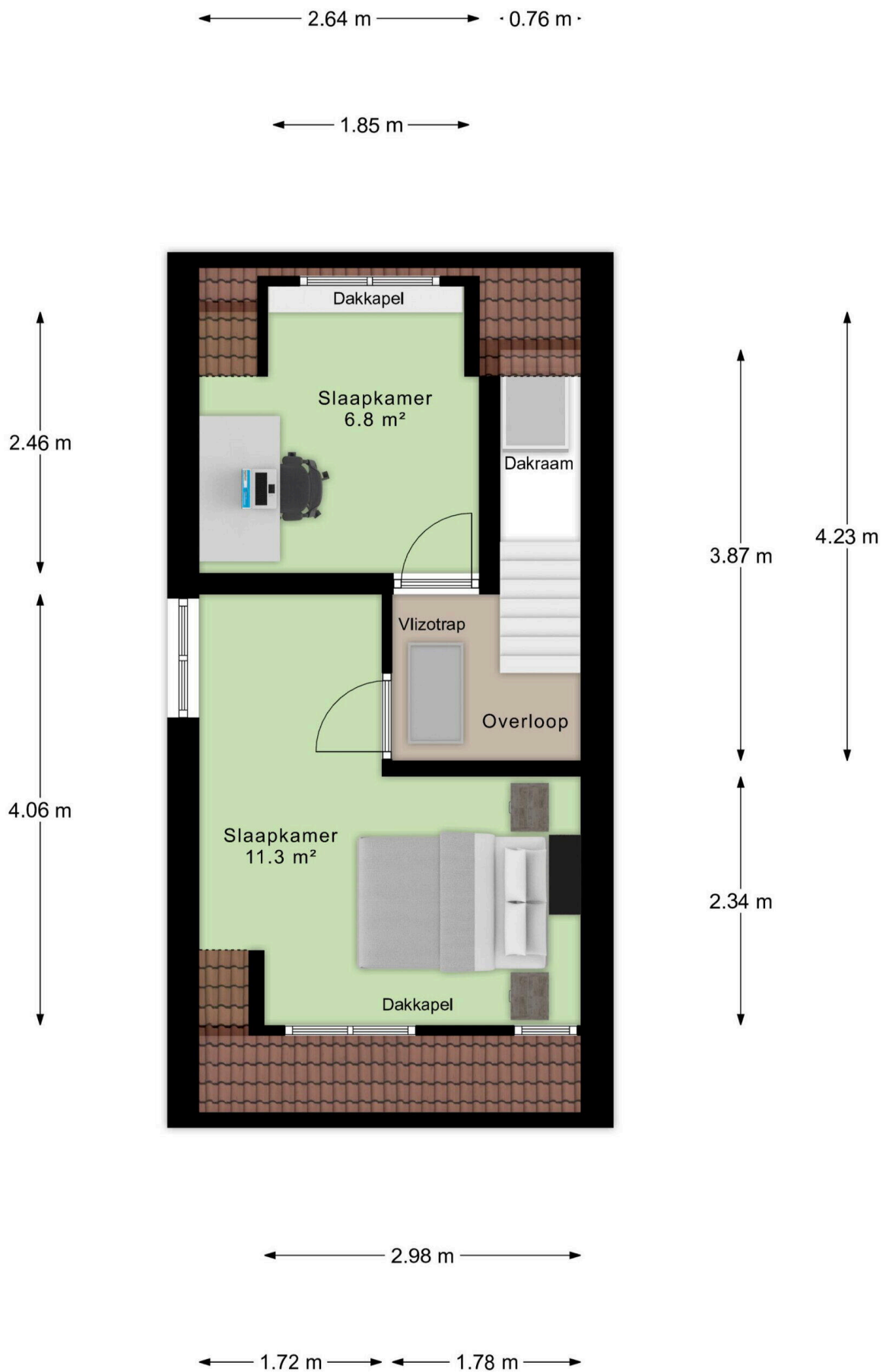






Begane Grond



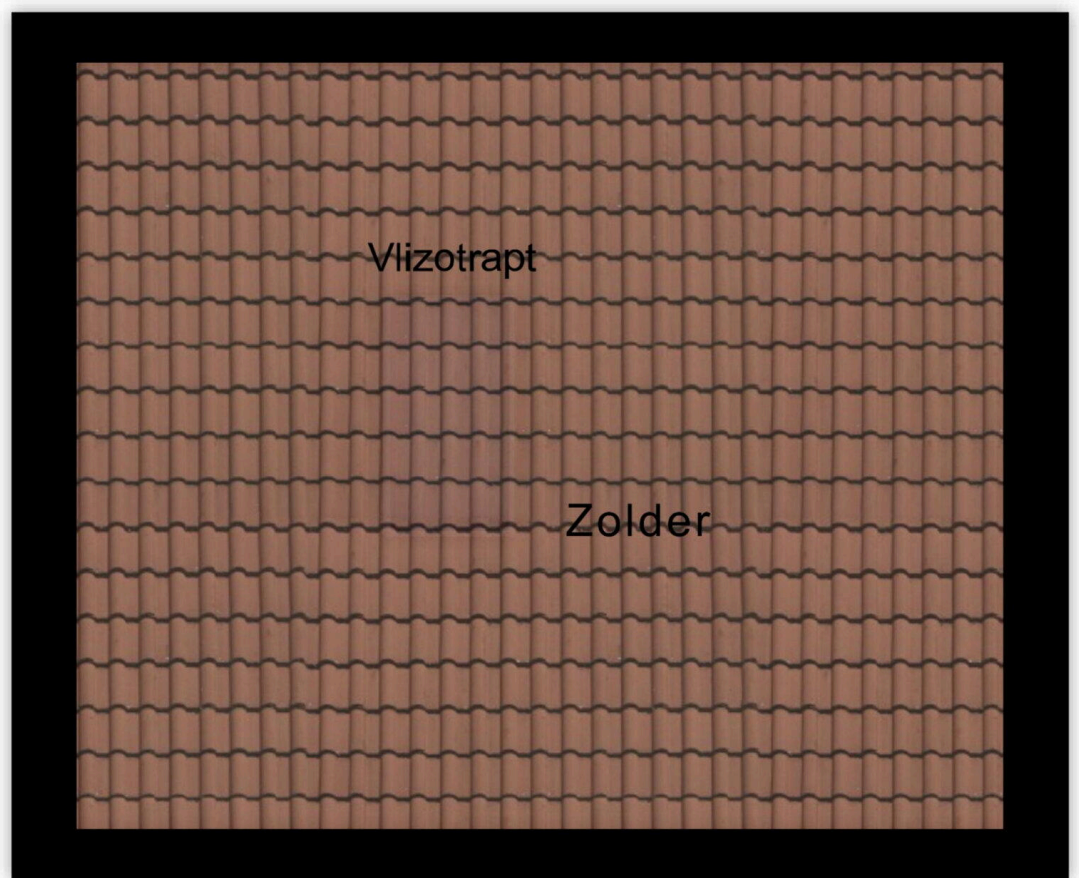


1e Verdieping

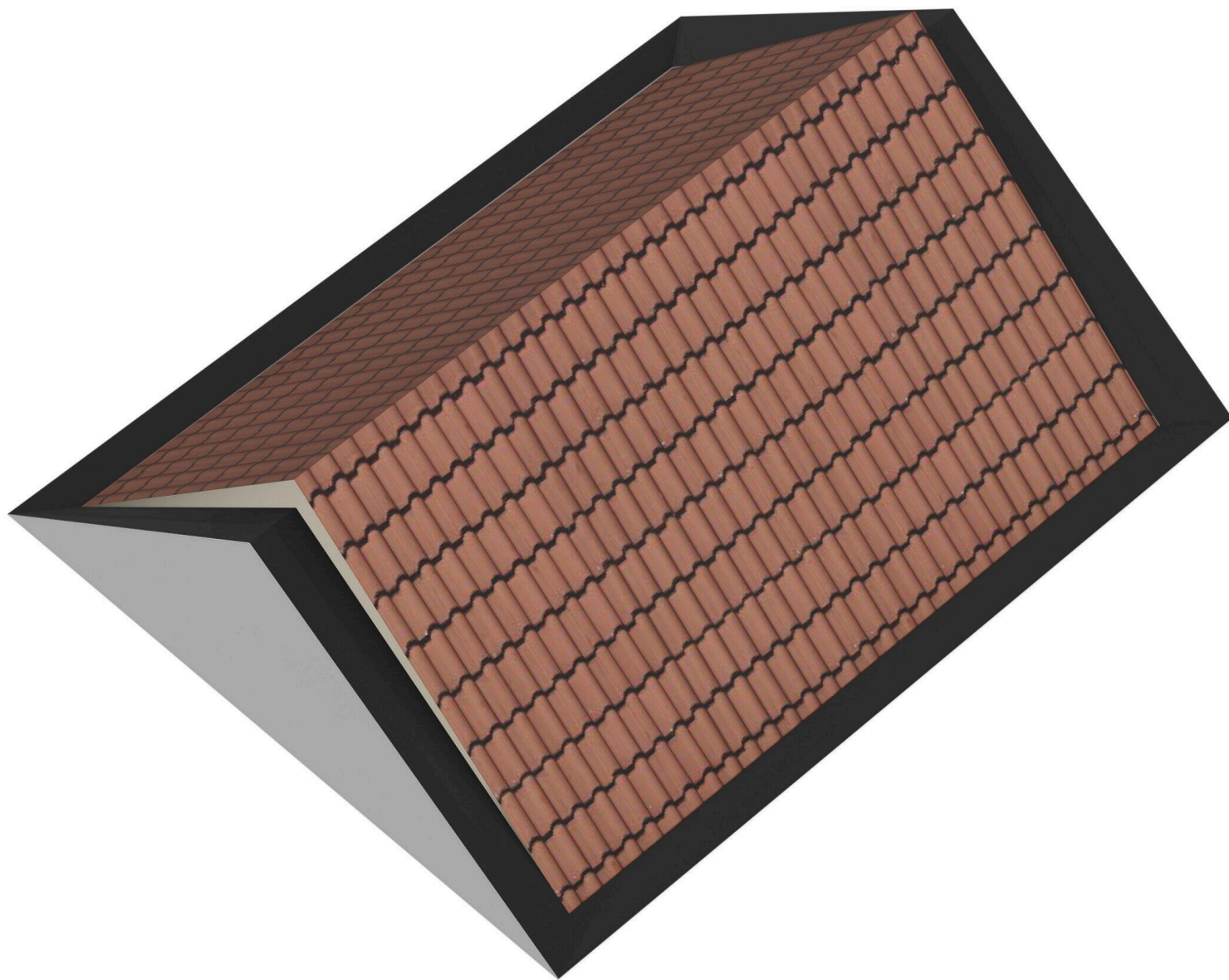


← 3.69 m →

↑
3.05 m
↓



Zolder





Begane Grond Tuin



Kerkpad 7

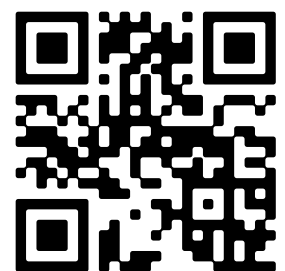
www.kerkpad7.nl



Roel Willemsen Garantiemakelaars

Ella Fitzgeraldstraat 37
6836 DP, Arnhem

www.roelwillemsen.nl
026-3274455



Scan Mij!