



Makelaarschap



ROOSJE VECHTSTRAAT 36

ELBURG

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.

“ Moderne, energiezuinige 2-onder-1 kap woning met royale leefruimte en optimaal wooncomfort! ”



KENMERKEN



BOUWJAAR
2012



WOONOPPERVLAKTE
164 M²



ENERGIELABEL
A+++



INHOUD
674 M³



PERCEELOPPERVLAKTE
280 M²



WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

GASLOOS WONEN

Moderne, energiezuinige 2-onder-1 kap woning met royale leefruimte en optimaal wooncomfort!

Deze twee-onder-een-kapwoning combineert royale leefruimte met comfort én een uitzonderlijk laag energieverbruik. Met energielabel A+++ geniet je van duurzaam wonen op topniveau.

Op de plek waar vroeger de LTS stond, is sinds 2012 een kleinschalige nieuwbouwwijk ontstaan. Aan de Roosje Vechtstraat valt nummer 36 direct op door de vanaf de bouw volledig geïsoleerde garage, die naadloos bij de woonkamer is betrokken en zo extra licht en een ruimtelijk gevoel geeft. Ook perfect voor een werkkamer, of praktijk aan huis. Voor de woning ligt een brede oprit, ideaal voor het parkeren van auto's of het ontvangen van gasten.

De woning grenst aan een groene zone met speelvoorzieningen en ligt op loopafstand van de historische binnenstad van Elburg. Kinderen kunnen veilig buiten spelen in de rustige buurt of bij de nabijgelegen speelplaats "De Wildebras" met trapveld. Sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn eveneens dichtbij.

Duurzaam en comfortabel

De woning is uitstekend geïsoleerd en volledig voorzien van vloerverwarming (en koeling) op de begane grond en eerste verdieping. De bodem warmtepomp (uit 2025) levert zowel warm water als verwarming, volledig zonder gasaansluiting.



AANTAL SLAAPKAMERS
4



EXTERNE BERGRUIMTE
13 m²



Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in een hal met toilet, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De lichte en zeer royale woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en vormt het hart van de woning en loopt over in de van oorsprong geplande garage, die al bij de bouw is geïsoleerd en direct bij de leefruimte is betrokken. Hierdoor is een praktische en opvallend ruime woonruimte ontstaan. Dankzij de dubbele deur naar de oprit is deze ruimte bovendien uitstekend te gebruiken als praktijk- of werkkamer aan huis. Vanuit de woonkamer stap je bovendien direct de tuin in.

De moderne en luxe uitgevoerde keuken aan de voorzijde is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en biedt een fraai uitzicht op het groene straatbeeld. Onder de trap bevindt zich de warmtepomp, netjes uit het zicht maar centraal geplaatst.

Eerste verdieping

Via een brede, lichte trap bereik je de eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer. De trapopgang en overloop zijn speels en ruimtelijk opgezet. Aan de voorzijde vind je twee extra slaapkamers, ideaal als kinder- of werkkamer. De badkamer is royaal opgezet en voorzien van een douche en wastafelmeubel, met de mogelijkheid om een bad te plaatsen. Extra praktisch is het separate toilet op deze verdieping.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een ruime overloop met ruimte voor de wasmachine en droger, en een grote zolderkamer die volledig naar eigen wens is in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin

De verzorgde, onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het zonnige zuidwesten en is ingericht met sierbestrating en groene borders. Achterin staat een praktische houten berging voor tuinspullen of fietsen. De tuin is bovendien via een achterpad bereikbaar, wat extra gemak biedt.

Bijzonderheden:

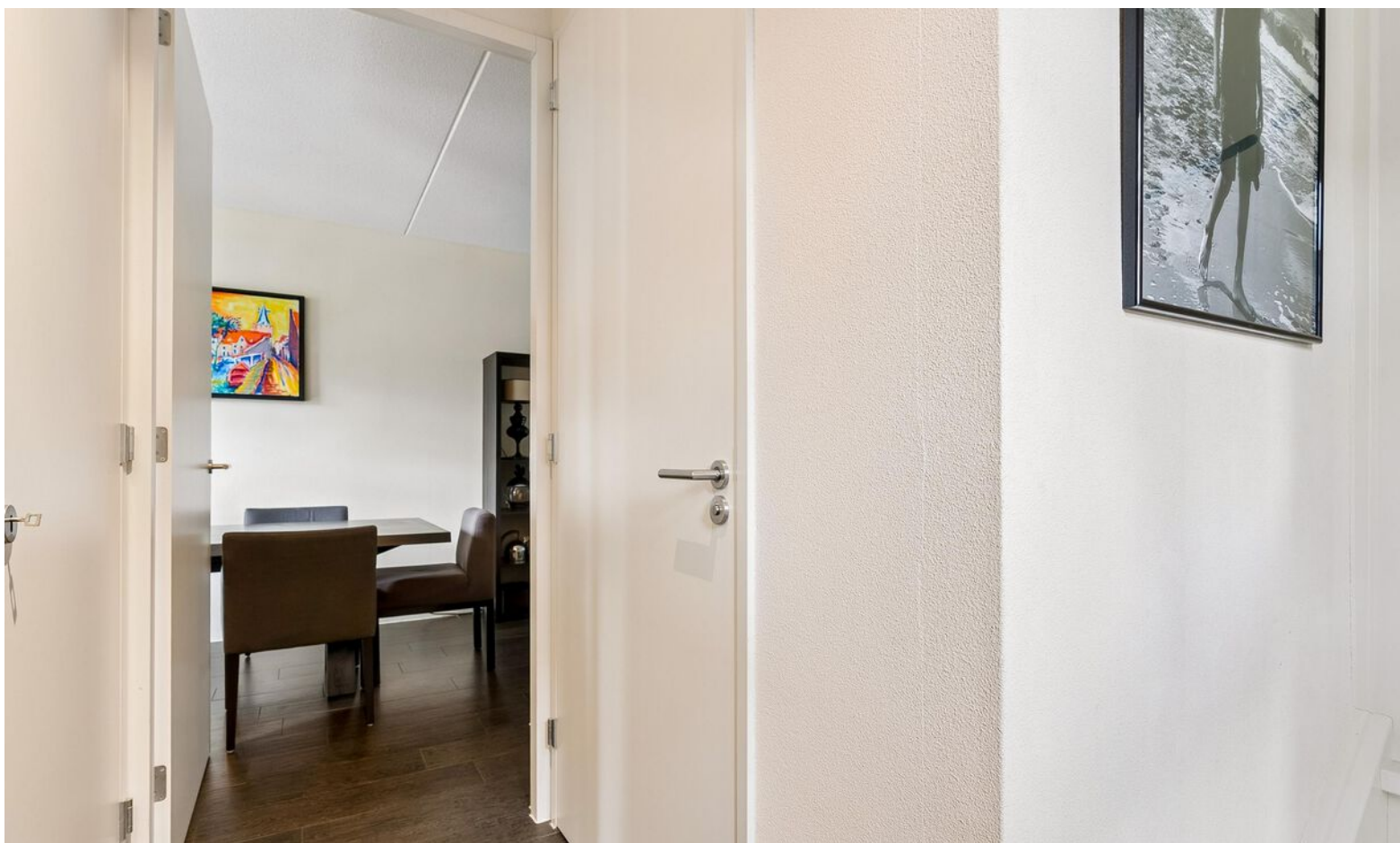
- Energielabel A+++ & volledig gasloos.
- Royale leefruimte.
- Geschikt voor werken/praktijk aan huis.
- 4 slaapkamers.
- Zonnige tuin op het zuidwesten.
- Rustige, kindvriendelijke ligging.
- Warmtepomp vervangen in 2025.
- Aanvaarding in overleg

Een moderne, energiezuinige woning met veel ruimte en een zonnige tuin. Kom snel kijken en laat je verrassen!





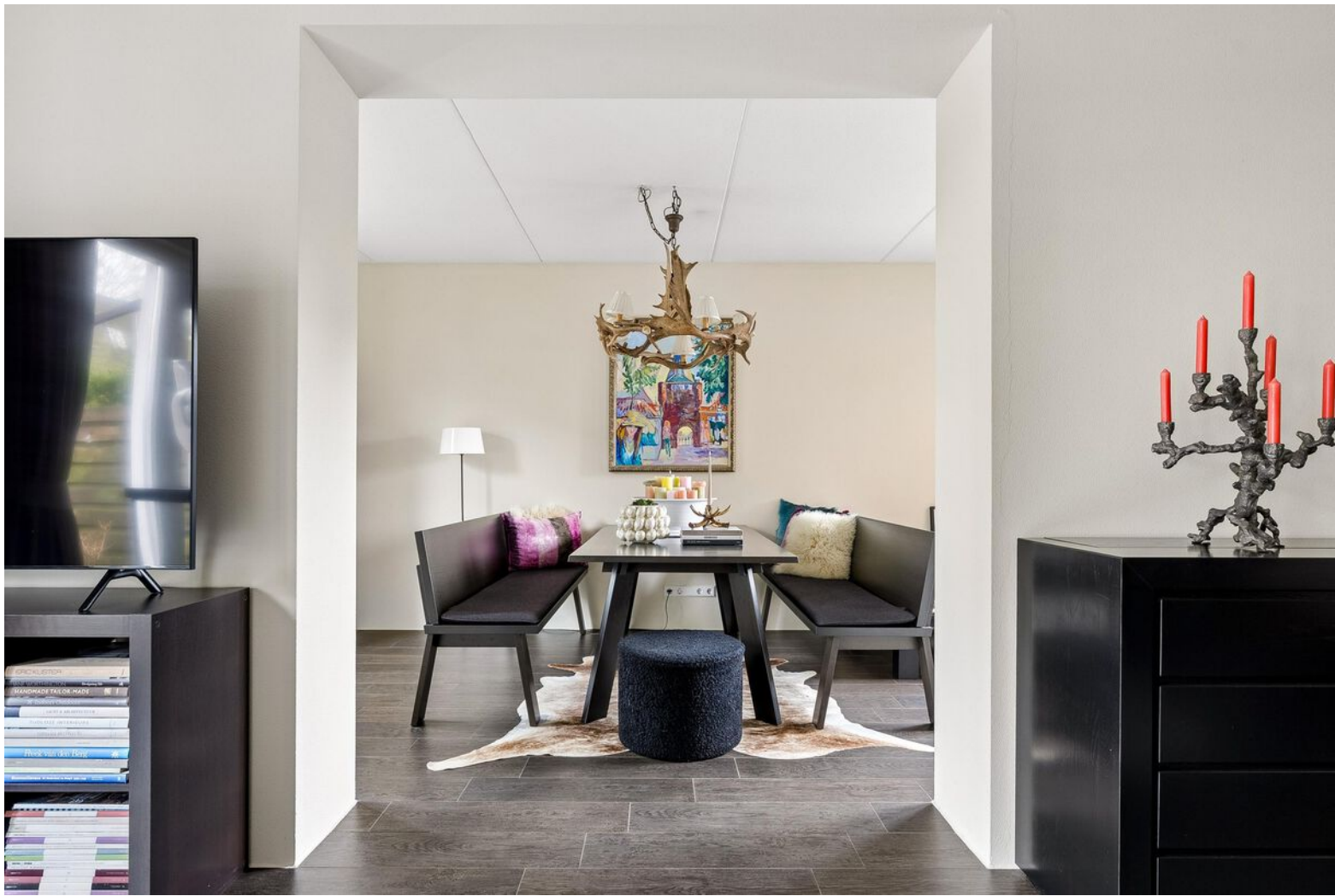




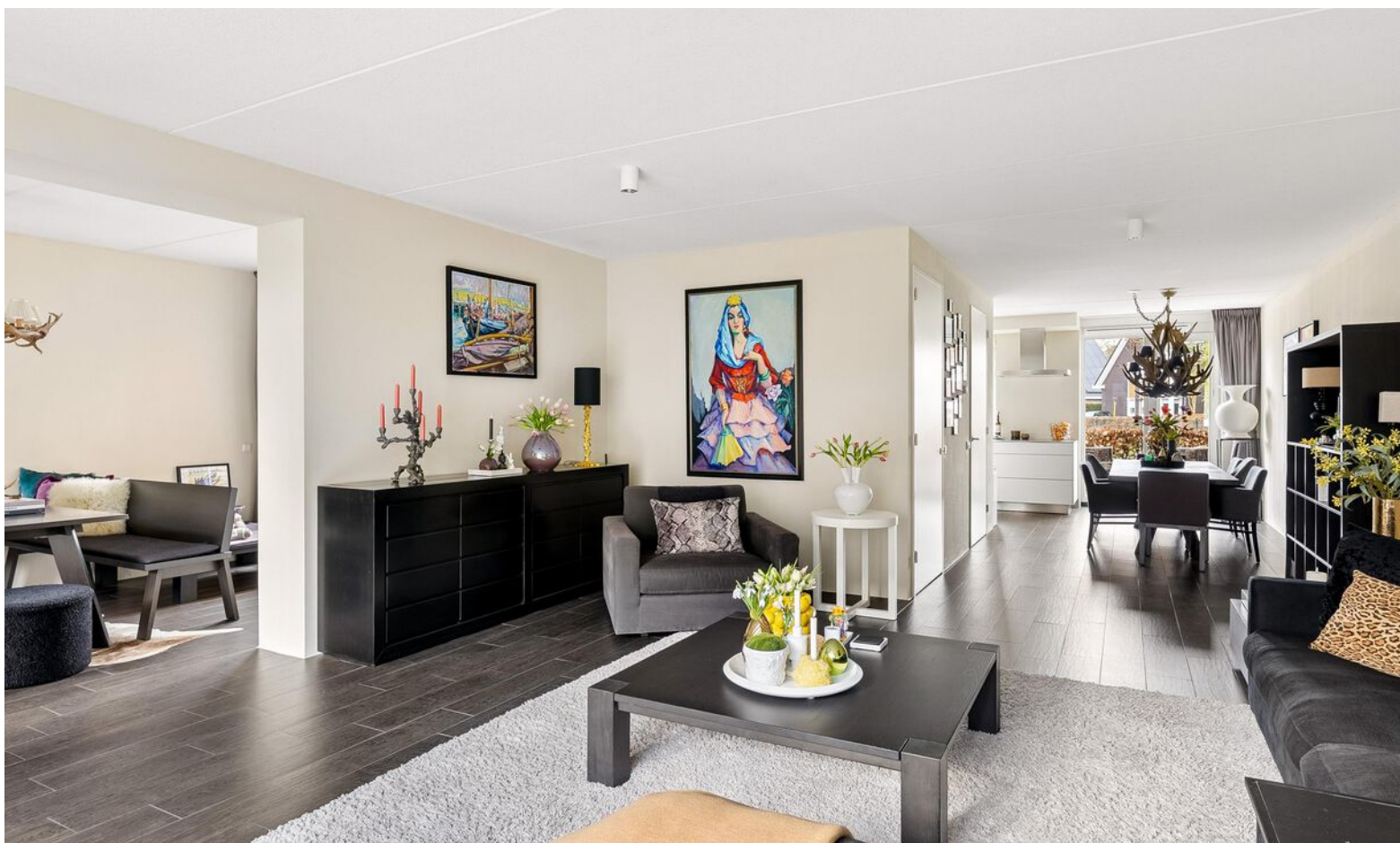


































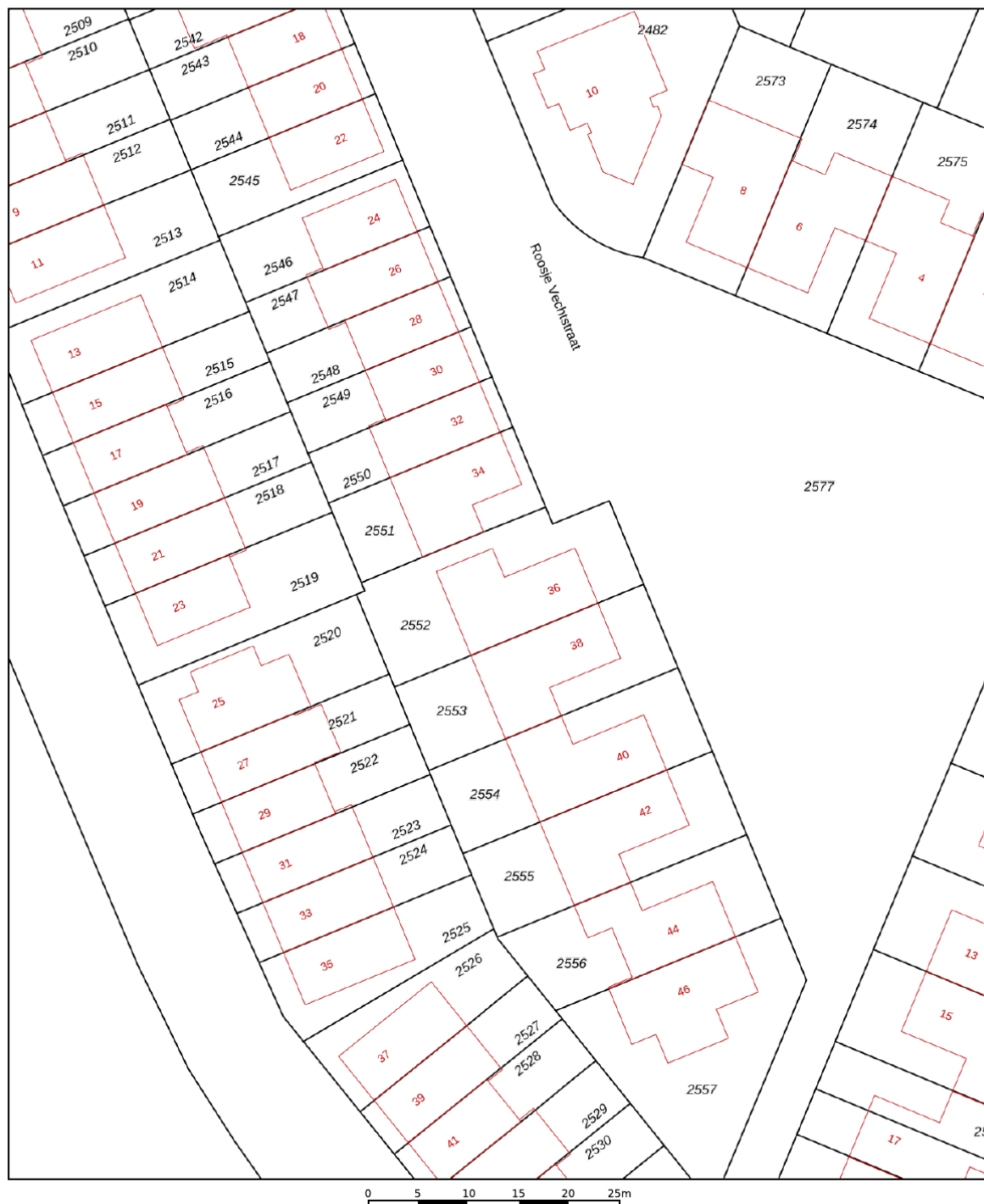




KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Elburg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2552	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 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.

PLATTEGROND

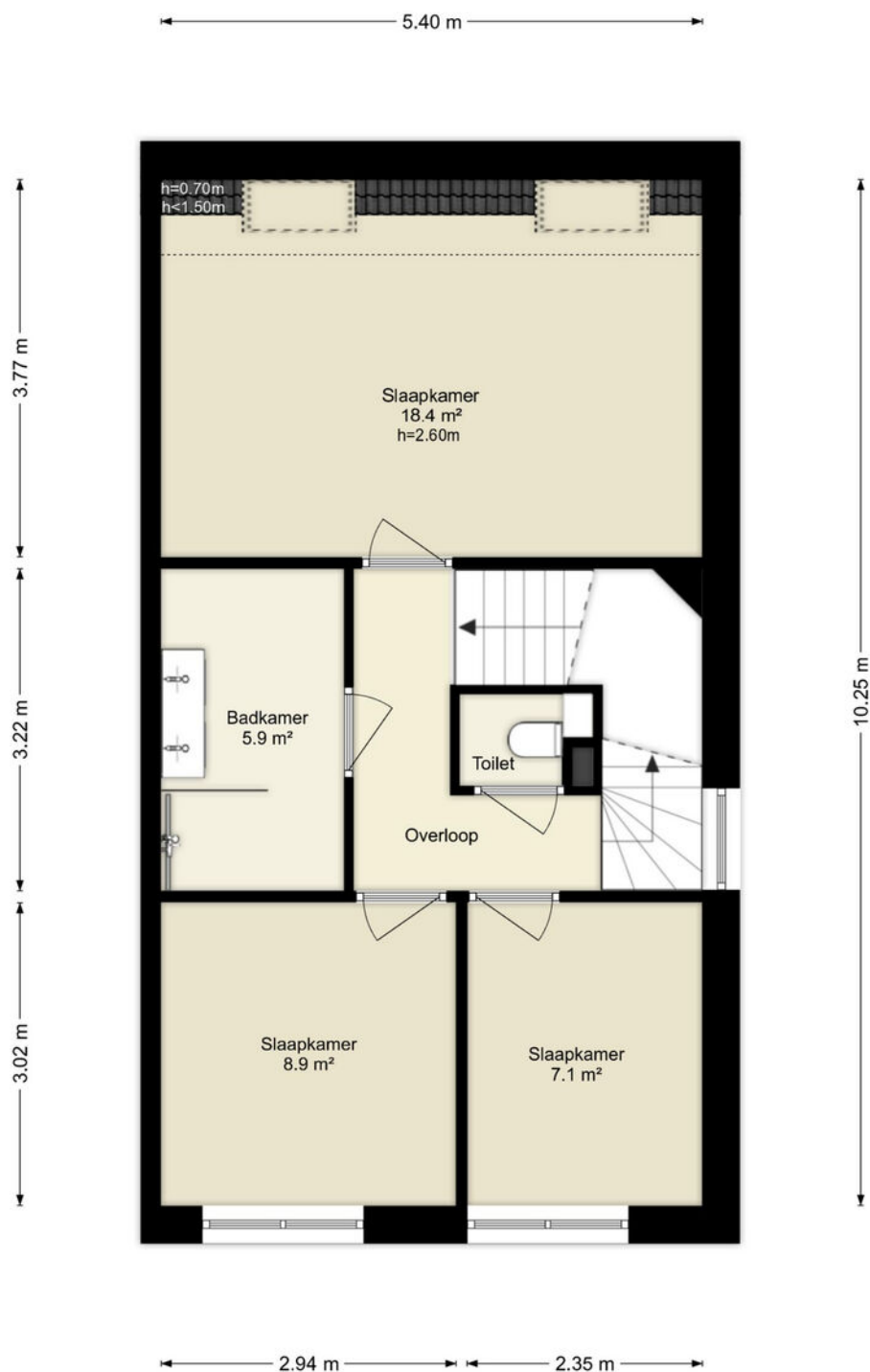


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlakte-maten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

PLATTEGROND

Roosje vechtstraat 36 - Elburg Eerste Verdieping

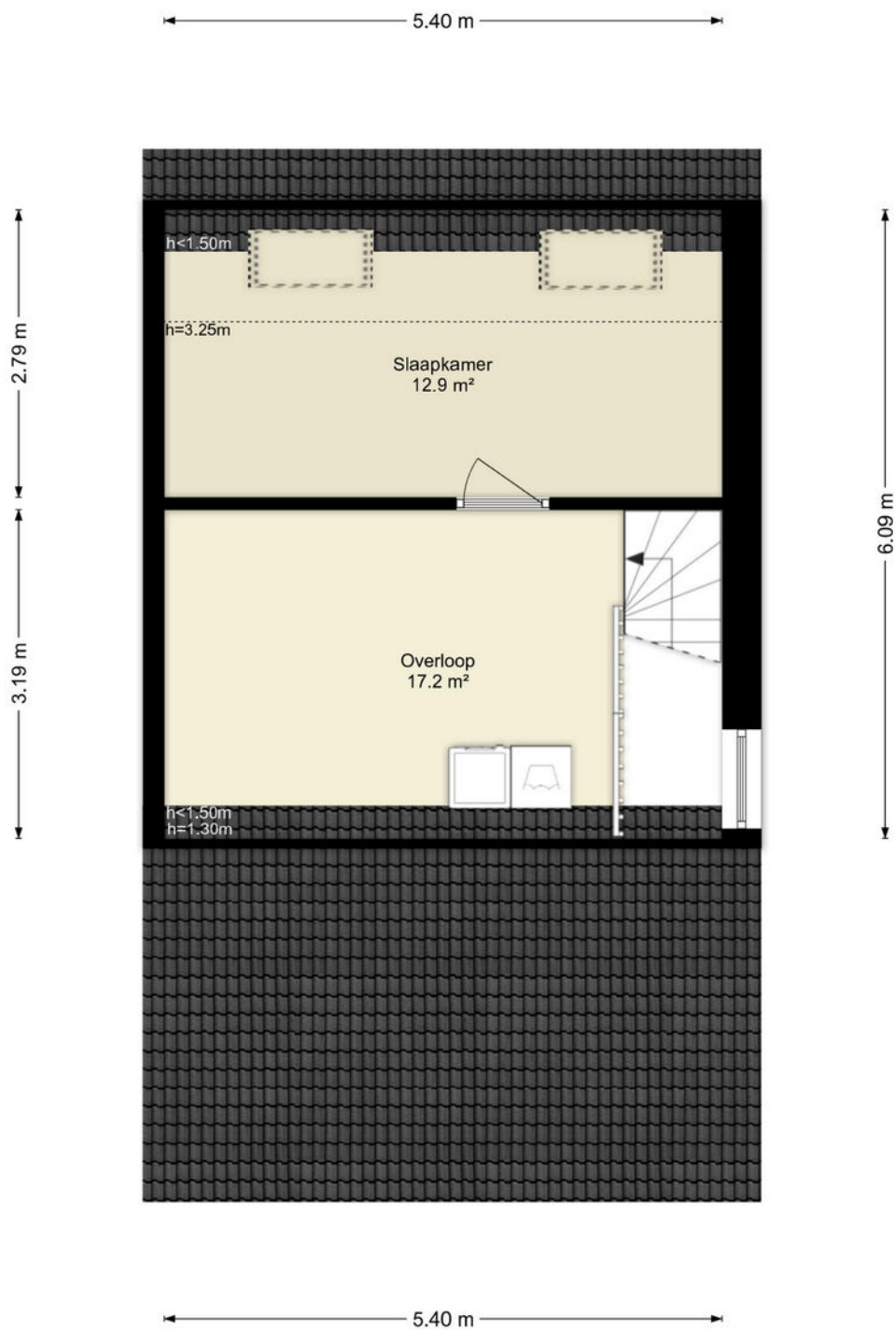


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

PLATTEGROND

Roosje vechtstraat 36 - Elburg Tweede Verdieping

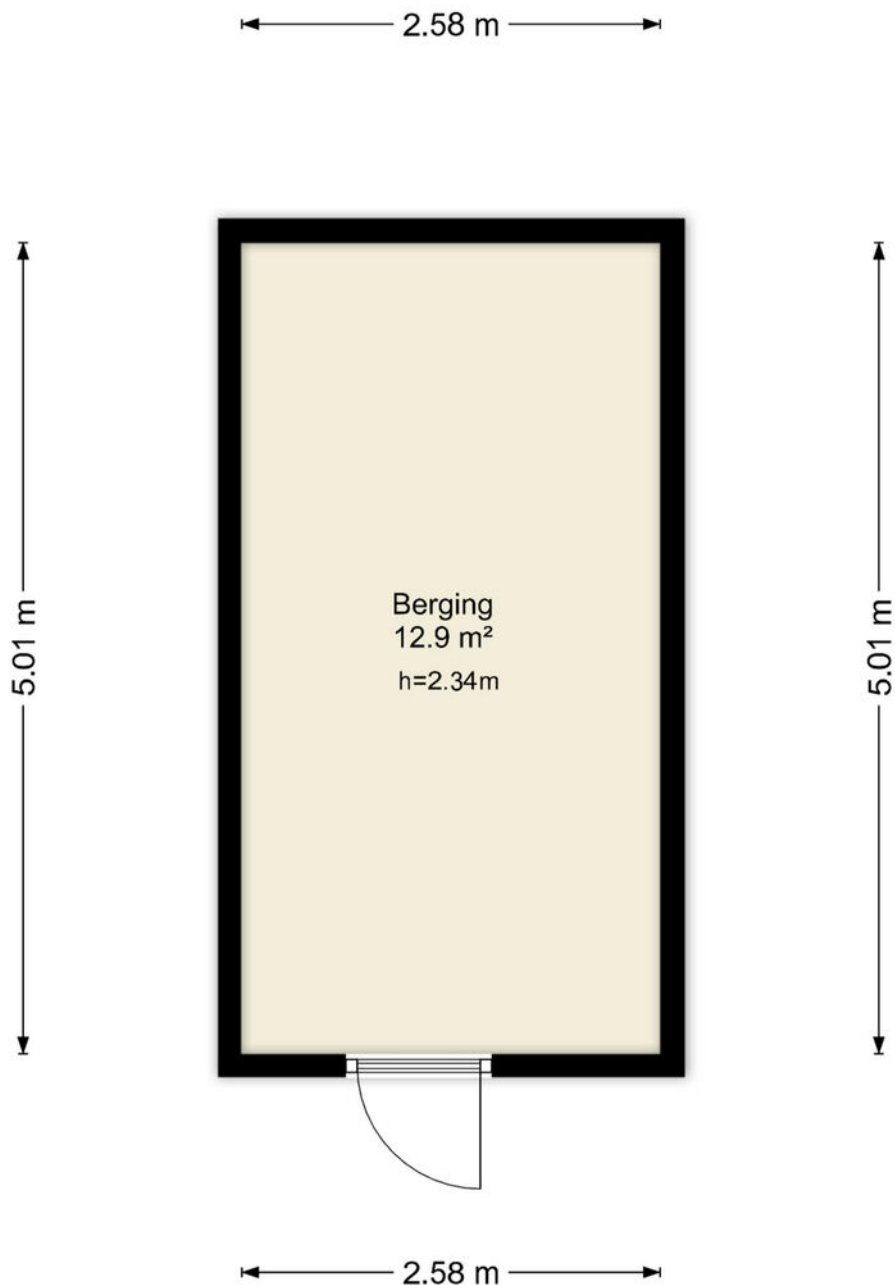


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetmaten
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

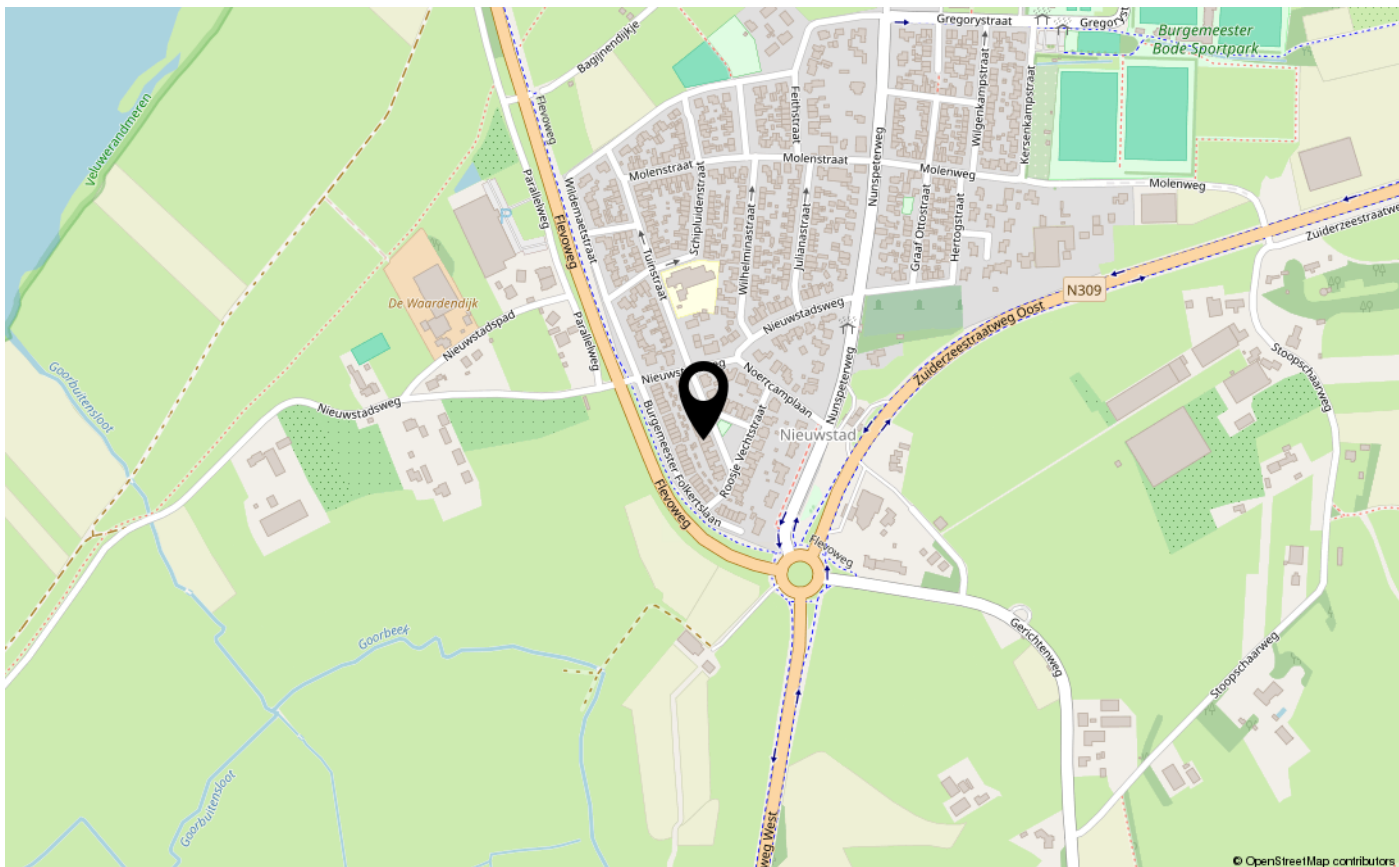
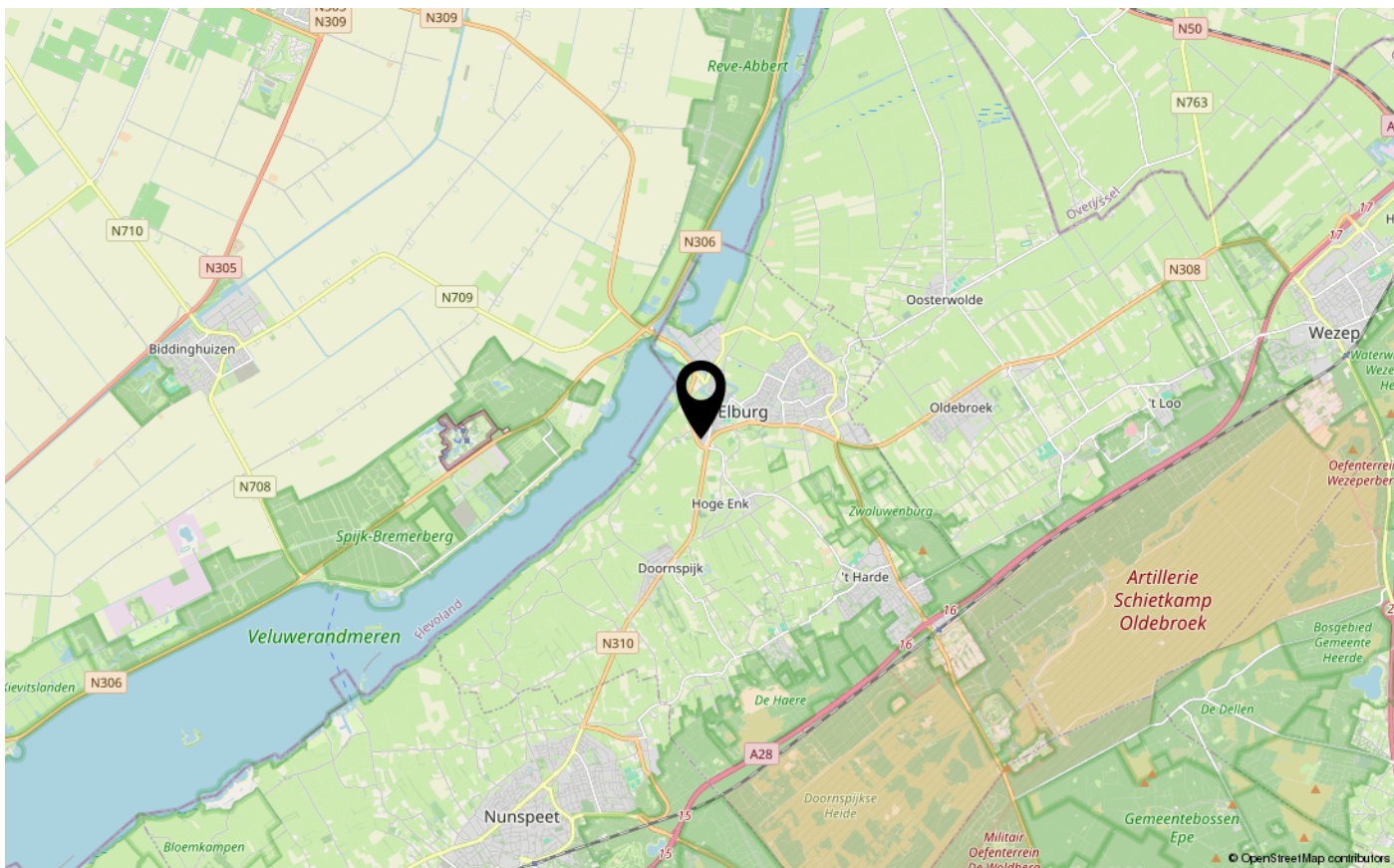
PLATTEGROND

Roosje vechtstraat 36 - Elburg Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Luxaflex	X		
- Zonwering binnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Combi oven/steamer	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenverlichting spots	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Erfafscheiding	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Jufferenstraat 1 | 8081 CP | Elburg

0525-745805 | elburg@makelaarschap.nl | www.makelaarschap.nl



Makelaarschap