



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 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
A+++

 INHOUD  
674 M<sup>3</sup>

 PERCELOPPERVLAKTE  
280 M<sup>2</sup>

 WOONLAGEN  
3



# OMSCHRIJVING

## GASLOOS WONEN

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

Deze twee-onder-een-kapwoning combineert veel ruimte met comfort én een uitzonderlijk laag energieverbruik. Met energielabel A+++ en volledig gasloos wonen geniet je hier 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, eerste verdieping én zolder. De bodemwarmtepomp (2025) levert zowel warm water als verwarming, volledig zonder gasaansluiting. Daarnaast beschikt de woning over 20 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een bijzonder laag energieverbruik.

### 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



AANTAL SLAAPKAMERS

4



EXTERNE BERGRUIMTE

13 m<sup>2</sup>



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.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, luxe uitgevoerde Bulthaup-keuken, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en 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 design sanitair, waaronder een douche en wastafelmeubel. Er is tevens 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 bevindt zich een ruime overloop met plek voor de wasmachine en droger, en een grote zolderkamer die volledig naar wens is in te richten. Bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. De zolder is bovendien volledig voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

#### 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:

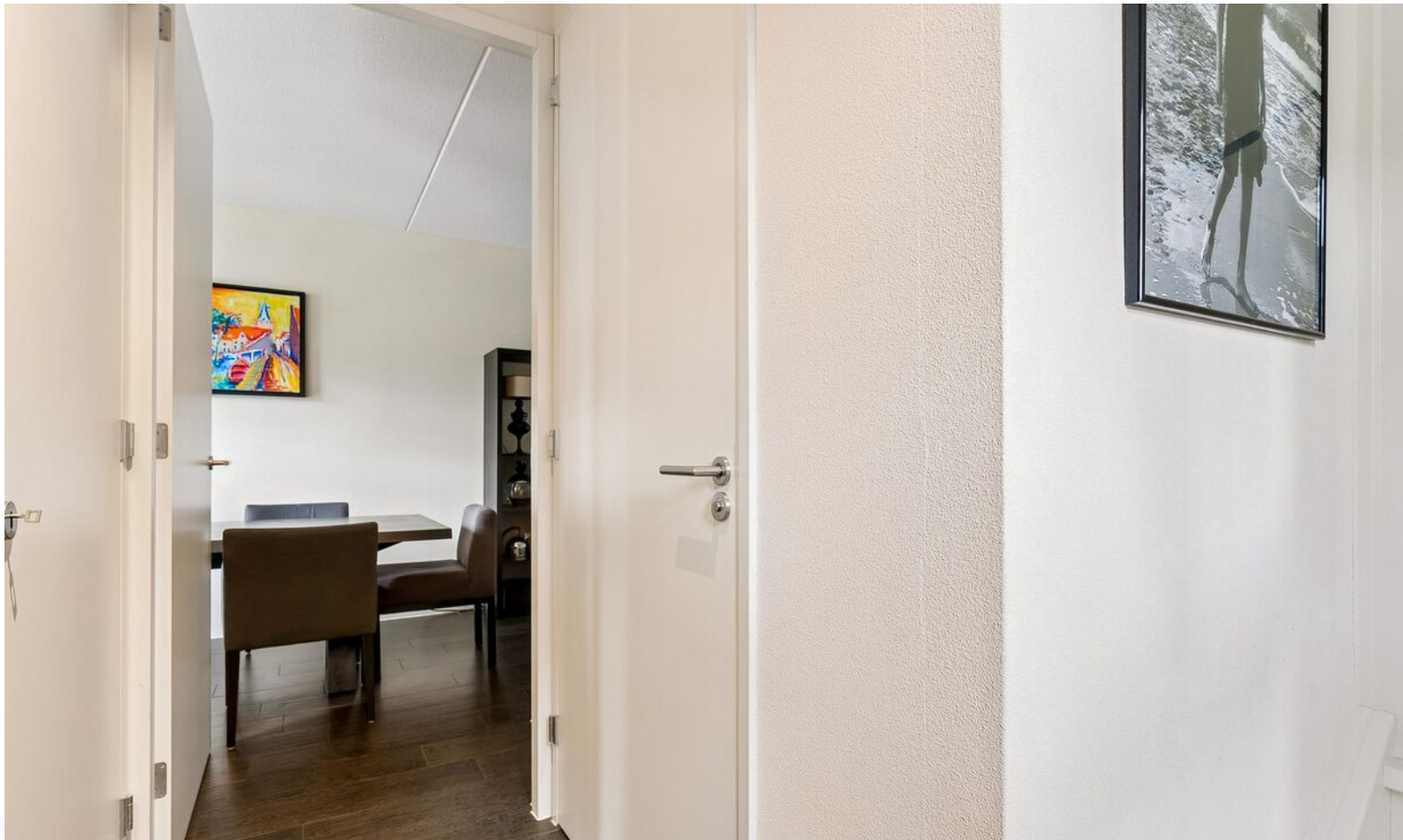
- Energie label A+++ , volledig gasloos met 20 zonnepanelen.
- Volledige woning, inclusief zolder, met vloerverwarming (en koeling).
- Royale leefruimte.
- Hoogwaardige Bulthaup-keuken en design sanitair.
- Geschikt voor werken/praktijk aan huis.
- 4 slaapkamers.
- Zonnige tuin op het zuidwesten.
- Rustige, kindvriendelijke ligging.
- Warmtepomp vervangen in 2025.
- Aanvaarding in overleg.

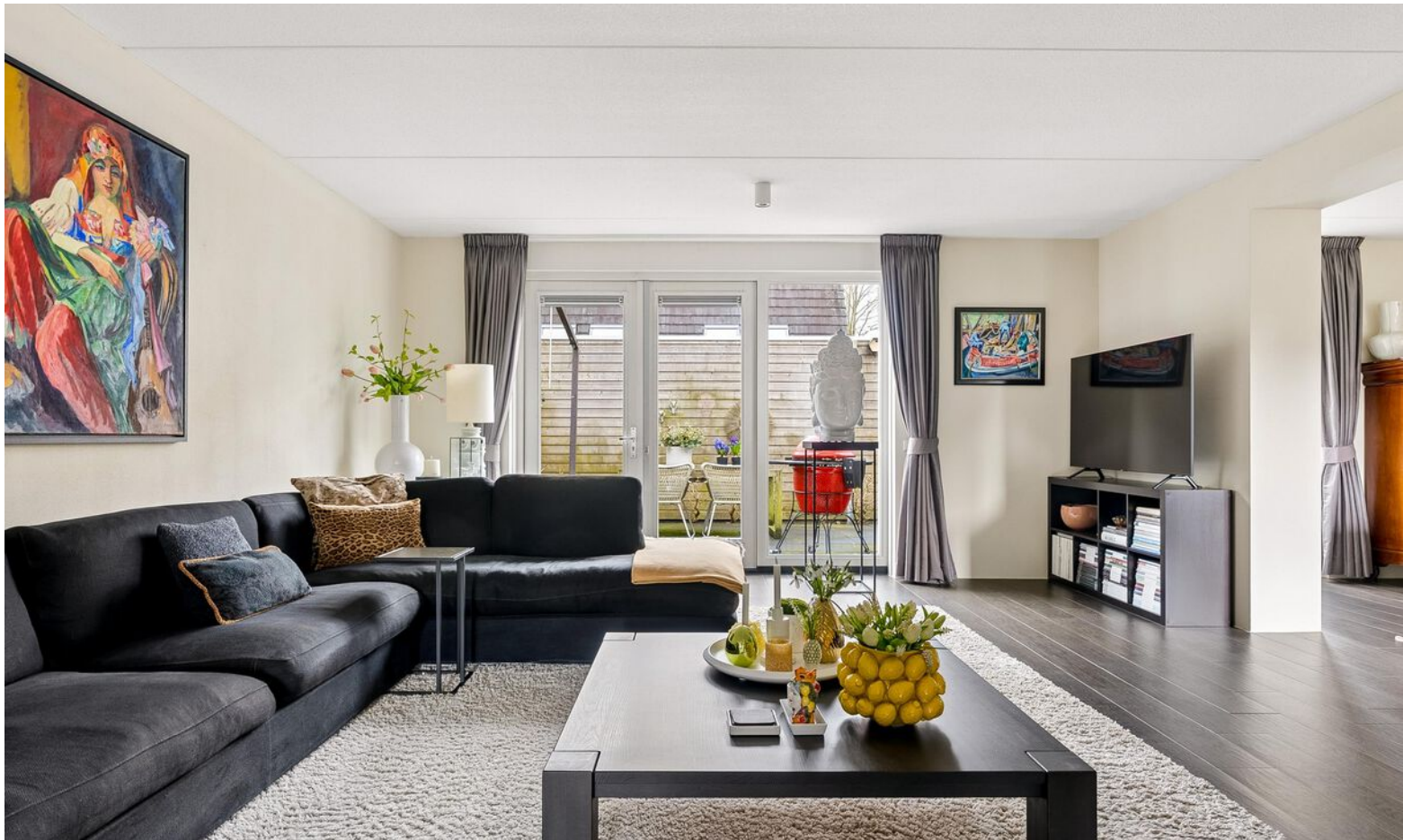
Een moderne, energiezuinige woning met veel ruimte en een zonnige tuin. Kom snel kijken en laat je verrassen!



















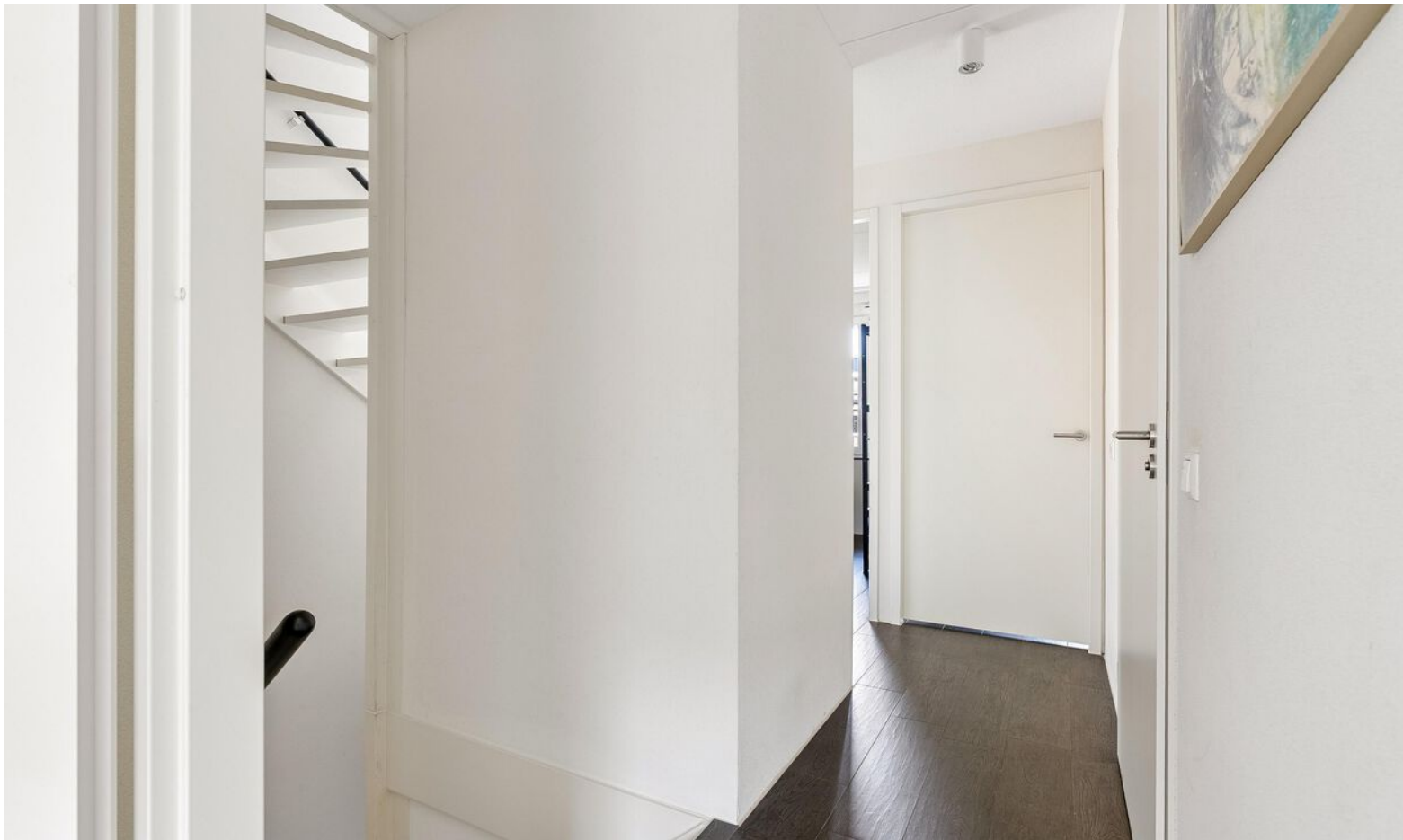
































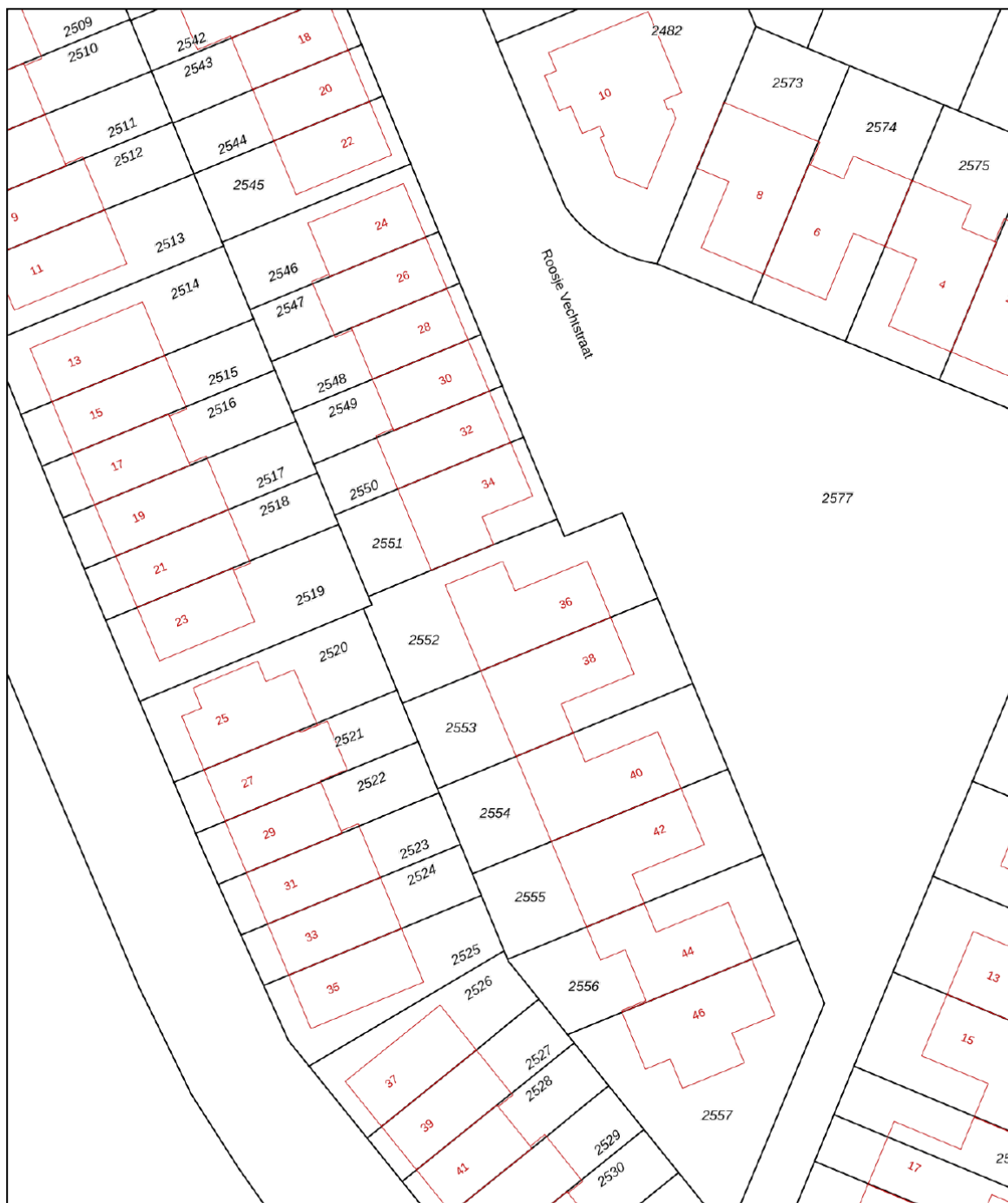





# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

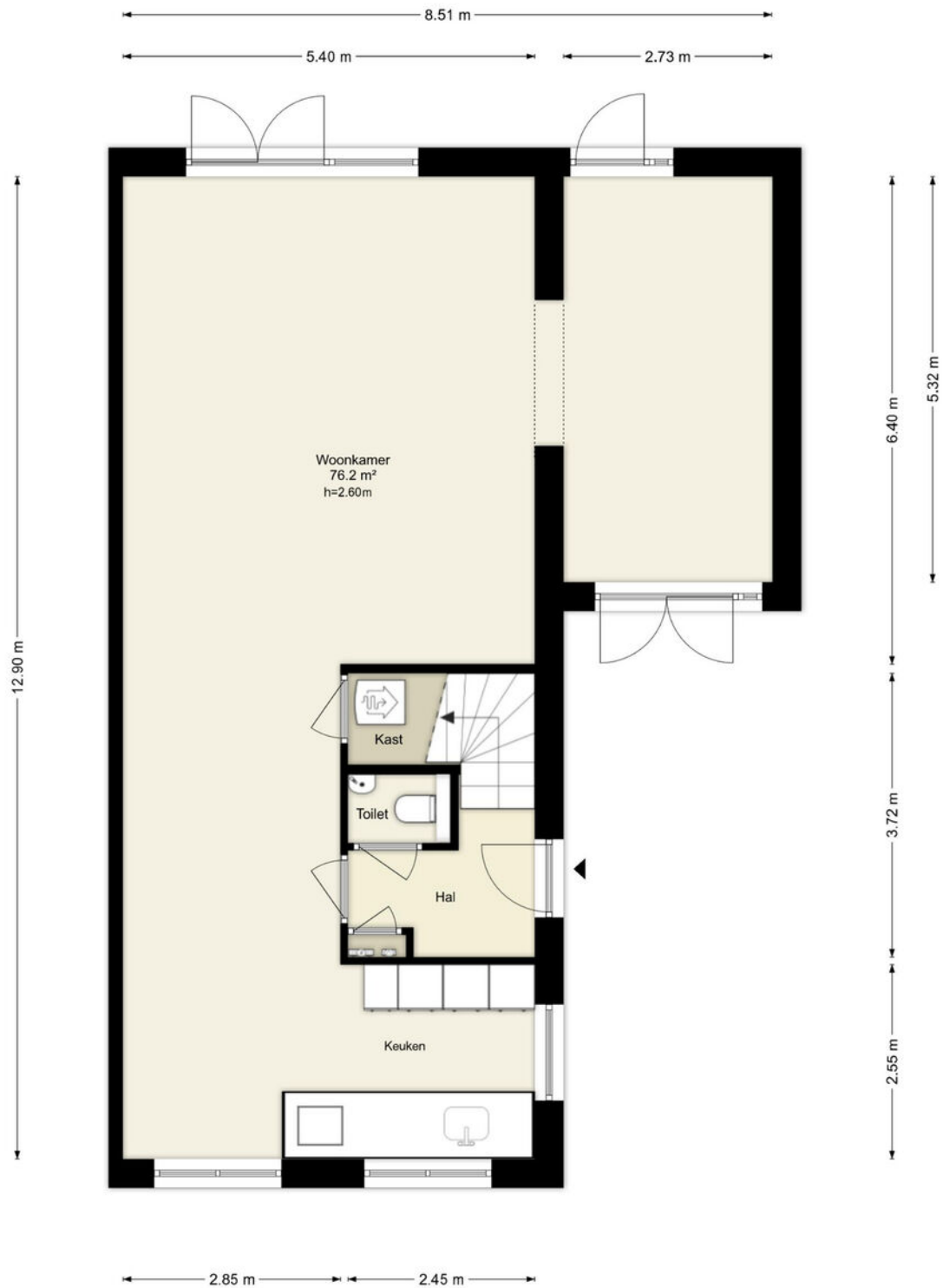
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Elburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2552	
— Administratieve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

## Roosje vechtstraat 36 - Elburg Begane Grond

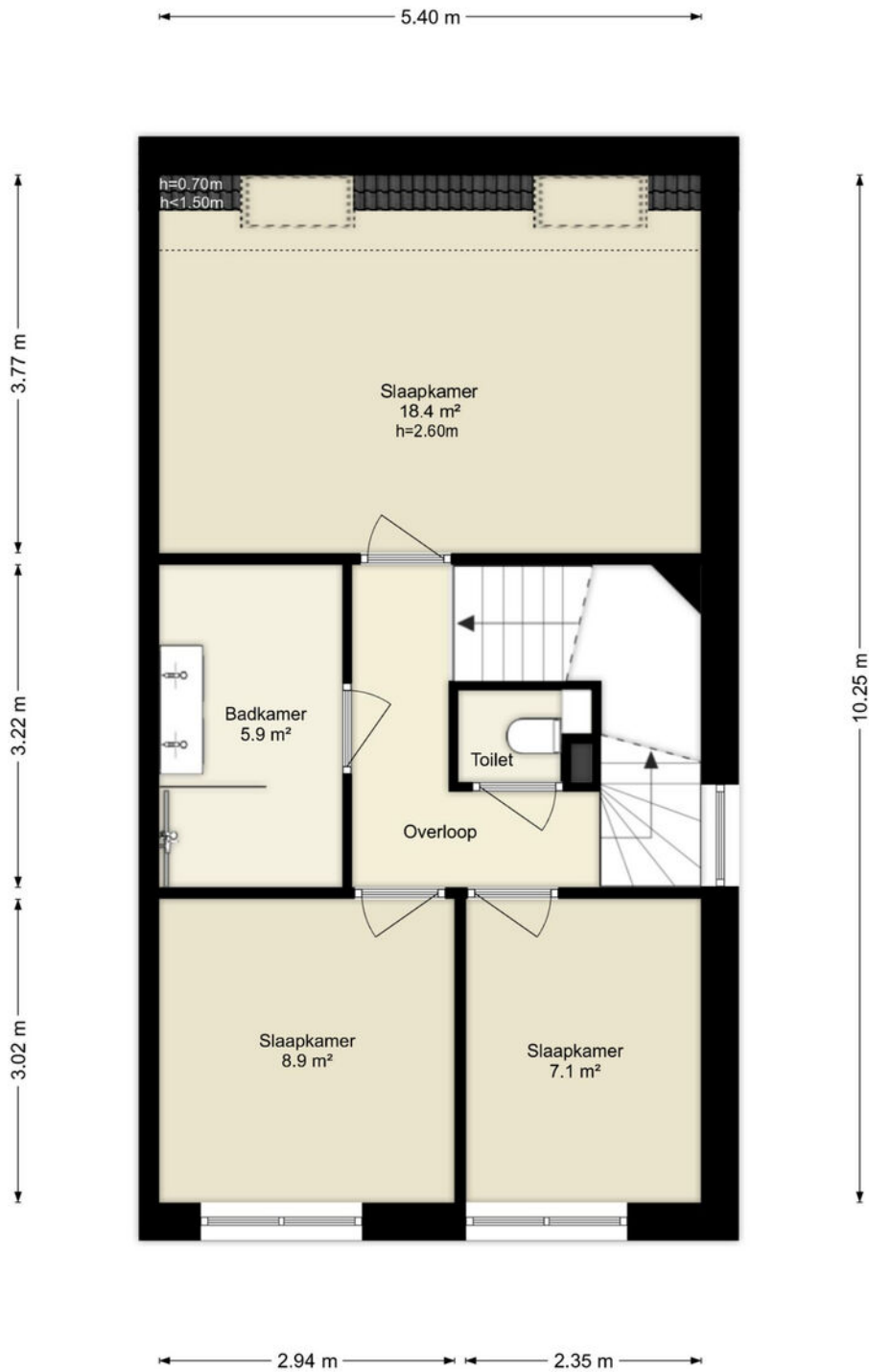


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

# PLATTEGROND

## Roosje vechtstraat 36 - Elburg Eerste Verdieping

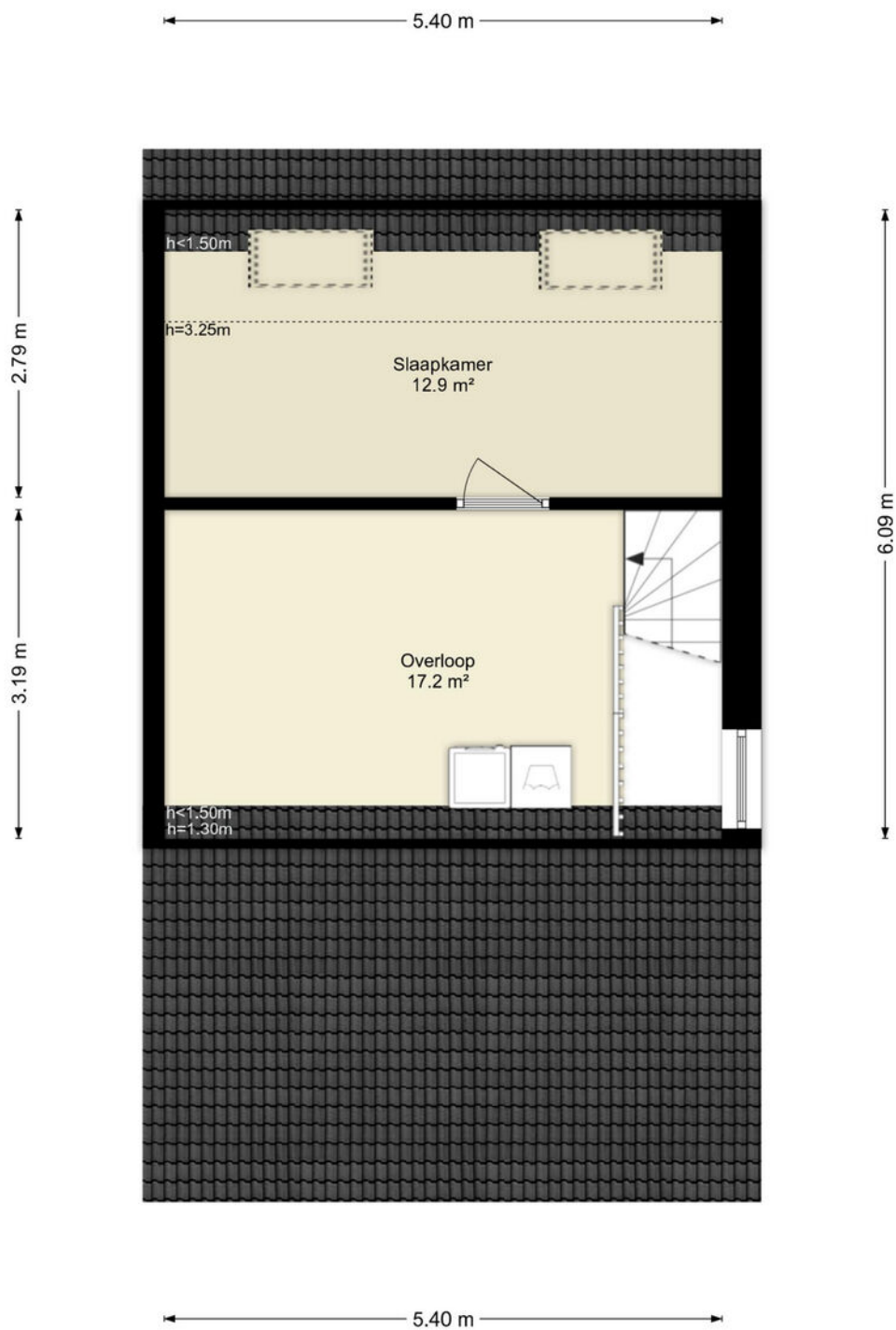


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

# PLATTEGROND

## Roosje vechtstraat 36 - Elburg Tweede Verdieping

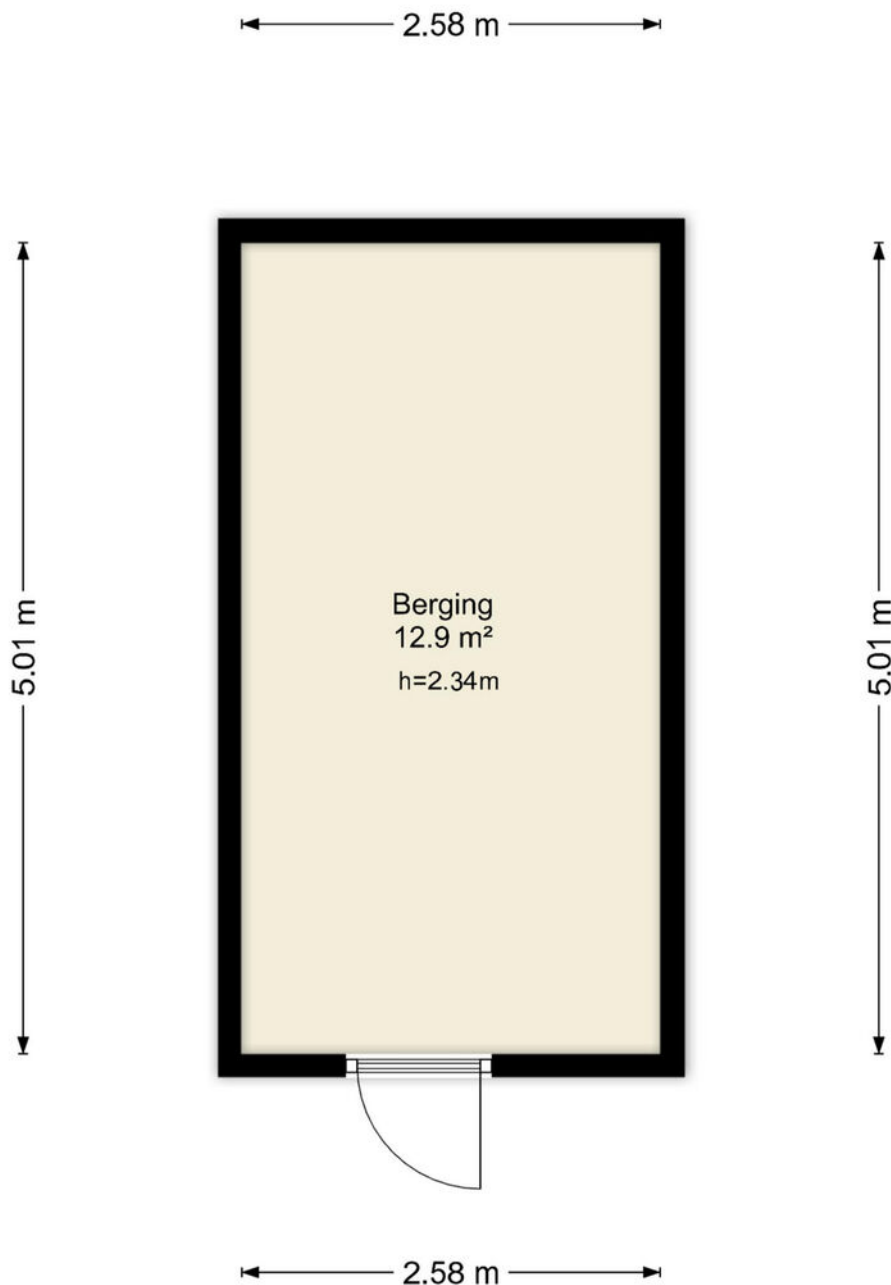


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Erfafscheiding	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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](mailto:elburg@makelaarschap.nl) | [www.makelaarschap.nl](http://www.makelaarschap.nl)



Makelaarschap