



*Royaal appartement met eigen garage*

*Utrechtseweg 215 1 te Arnhem*



## *Introductie van de woning*

Op zoek naar een ruim en comfortabel appartement met tuin, berging én eigen garage? Dan is dit 3-kamerappartement in "Residence Rosande" zeker een bezichtiging waard.

Het appartement ligt op de begane grond van een goed onderhouden complex en beschikt over een inpandige berging, een vrijstaande garage en een besloten tuin op het zuidoosten. Doordat de woning vanaf de Utrechtseweg niet zichtbaar is, geniet u hier van een bijzonder rustige ligging en veel privacy.

In 2022 is het appartement gerenoveerd en modern afgewerkt. Zo zijn onder meer de keuken en badkamer vernieuwd en is er een infraroodsauna geplaatst. De verzorgde PVC vloer in neutrale kleurstelling zorgt voor een nette en eigentijdse uitstraling.



# Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 575.000 k.k.
<i>Kamers</i>	3
<i>Woonoppervlakte</i>	107 m <sup>2</sup>
<i>Perceel</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Bouwjaar</i>	1978
<i>Inhoud</i>	354 m <sup>3</sup>
<i>Overige inpandige ruimte</i>	-
<i>Externe ruimte</i>	29 m <sup>2</sup>
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel
<i>Cv-ketel</i>	Remeha Tzerra CV4 2021
<i>Isolatie</i>	muurisolatie, vloerisolatie, HR+ glas
<i>Energielabel</i>	C
<i>Locatie</i>	in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving



# Informatie

Ook op het gebied van comfort en isolatie is het appartement goed verzorgd. De woning beschikt over vloerisolatie en is voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing. Het geheel wordt verwarmd middels een HR cv-combiketel uit 2021. Al deze maatregelen hebben een keurig energielabel C opgeleverd.

Het complex is grotendeels omgeven door een fraai aangelegde tuin en beschikt over een liftinstallatie en een actieve Vereniging van Eigenaren. De servicekosten bedragen momenteel € 321,- per maand. De centrale entree is afgesloten en voorzien van een bellentableau en brievenbussen.

De ligging is gunstig: winkels, openbaar vervoer, het centrum van Arnhem en omliggende natuurgebieden bevinden zich op korte afstand.

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met garderobe en meterkast. De ruime L-vormige woonkamer met open haard staat in open verbinding met de serre, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige overgang naar de tuin.

De moderne open keuken is uitgerust met diverse hedendaagse inbouwapparatuur zoals een Bora, vaatwasmachine, combi-oven met magnetron, koel-vriescombinatie en een Selsiuz 5-in-1 kraan voor warm, koud, kokend, gekoeld en bruisend water. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met cv-opstelling, extra bergruimte en infraroodsauna.

Vanuit de tussenhall zijn twee slaapkamers, het separate toilet en de badkamer bereikbaar. Het toilet is voorzien van een fonteintje, geurafzuiging, verlichting, warmwaterspoeling en warme luchtdroging. De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Eén van de slaapkamers biedt via een schuifpui directe toegang tot de serre.

De serre is voorzien van een radiator en een kunststof schuifpui naar de besloten tuin, waardoor deze ruimte het hele jaar door comfortabel te gebruiken is.

## Tuin

De besloten tuin biedt veel privacy en is gelegen op het zuidoosten, waardoor u hier heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is ingericht met een terras, borders en een praktische achterom via het zijpad.

## Bijgebouwen

Vrijstaande stenen garage met automatische overheaddeur en elektra.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen inpandige berging, eveneens voorzien









*De woonkamer is van een ruim formaat en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval.*

*De serre is een heerlijk lichte ruimte die toegang geeft tot de tuin.*





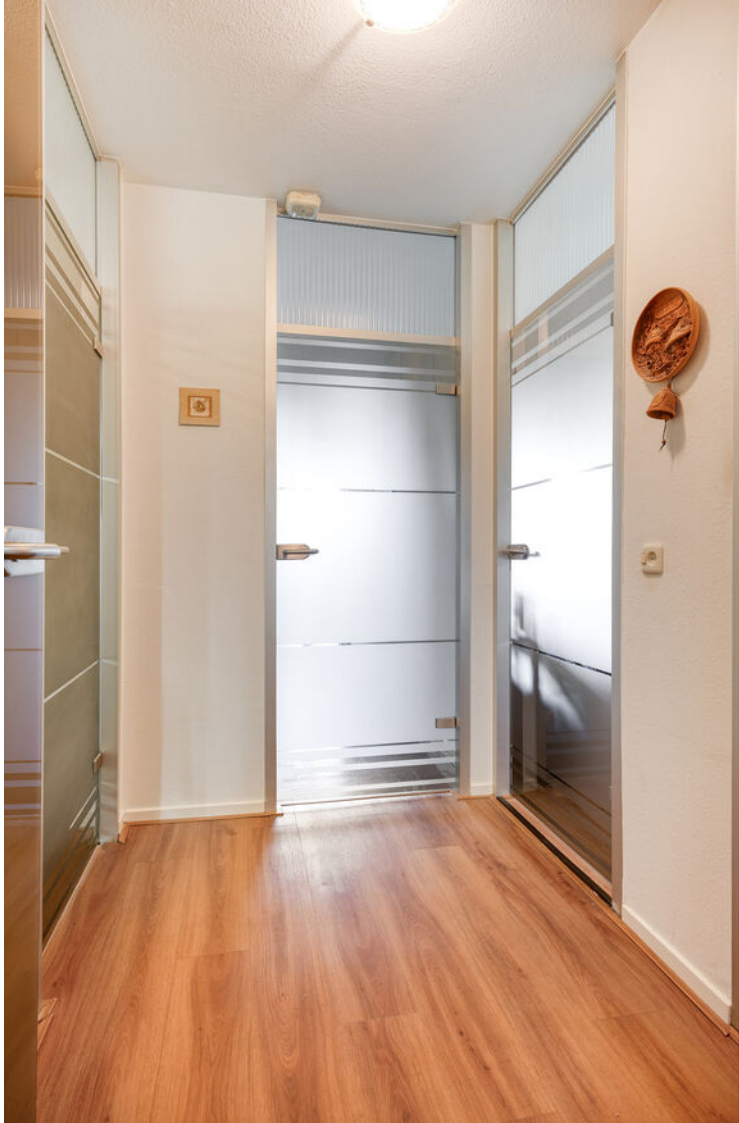
*De moderne  
keuken is  
voorzien van  
alle benodigde  
apparatuur.*







*De sfeervolle open haard zorgt voor een heerlijke warmte tijdens koude winterdagen.*



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















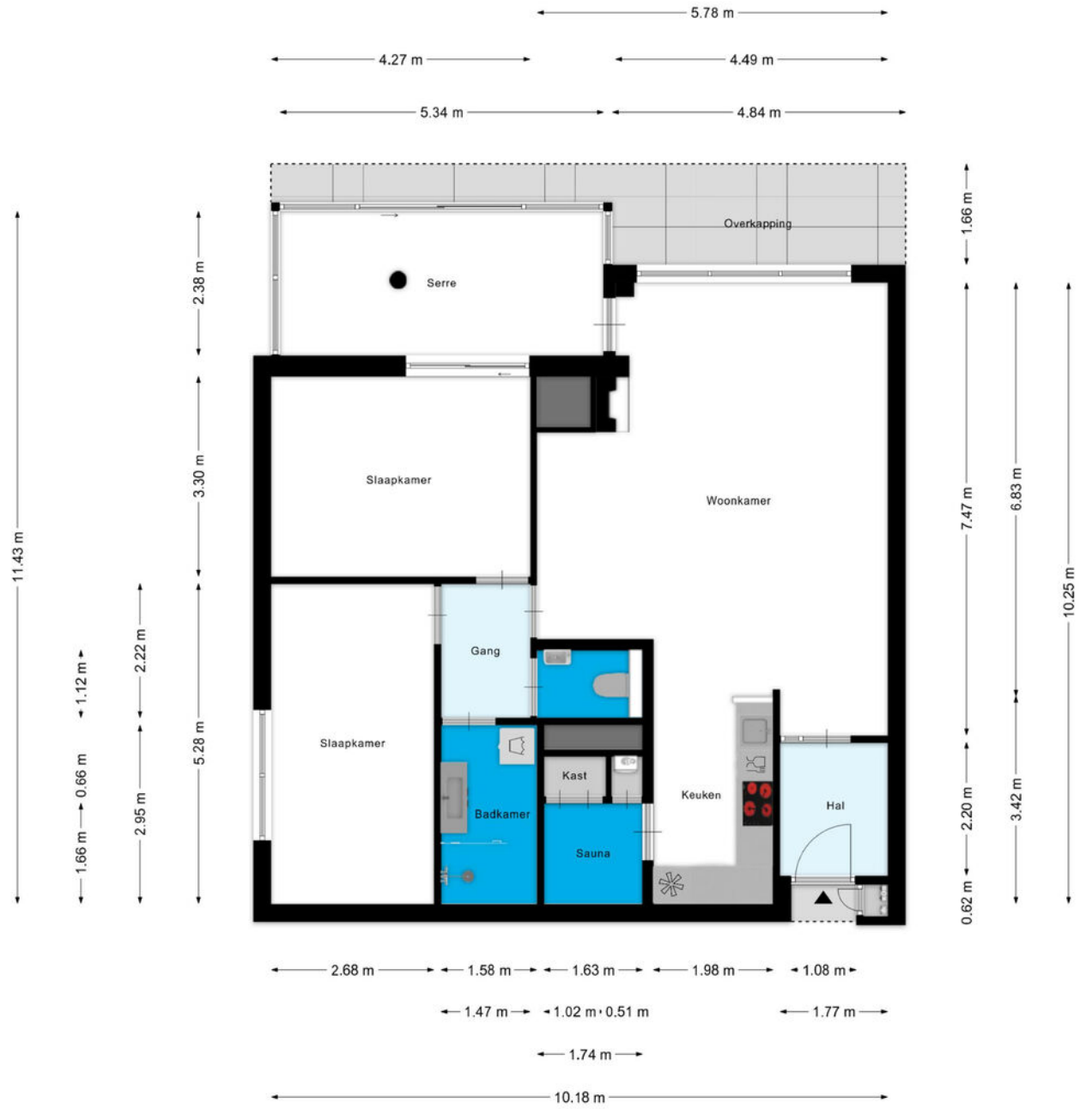






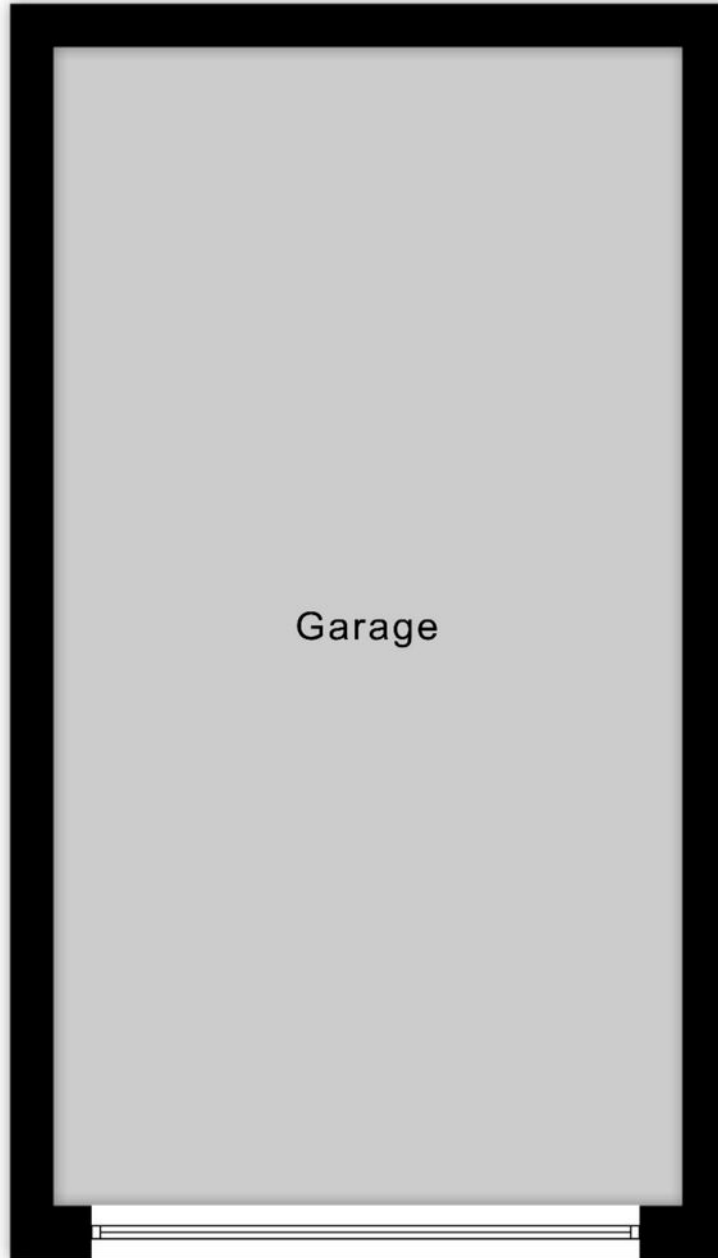


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

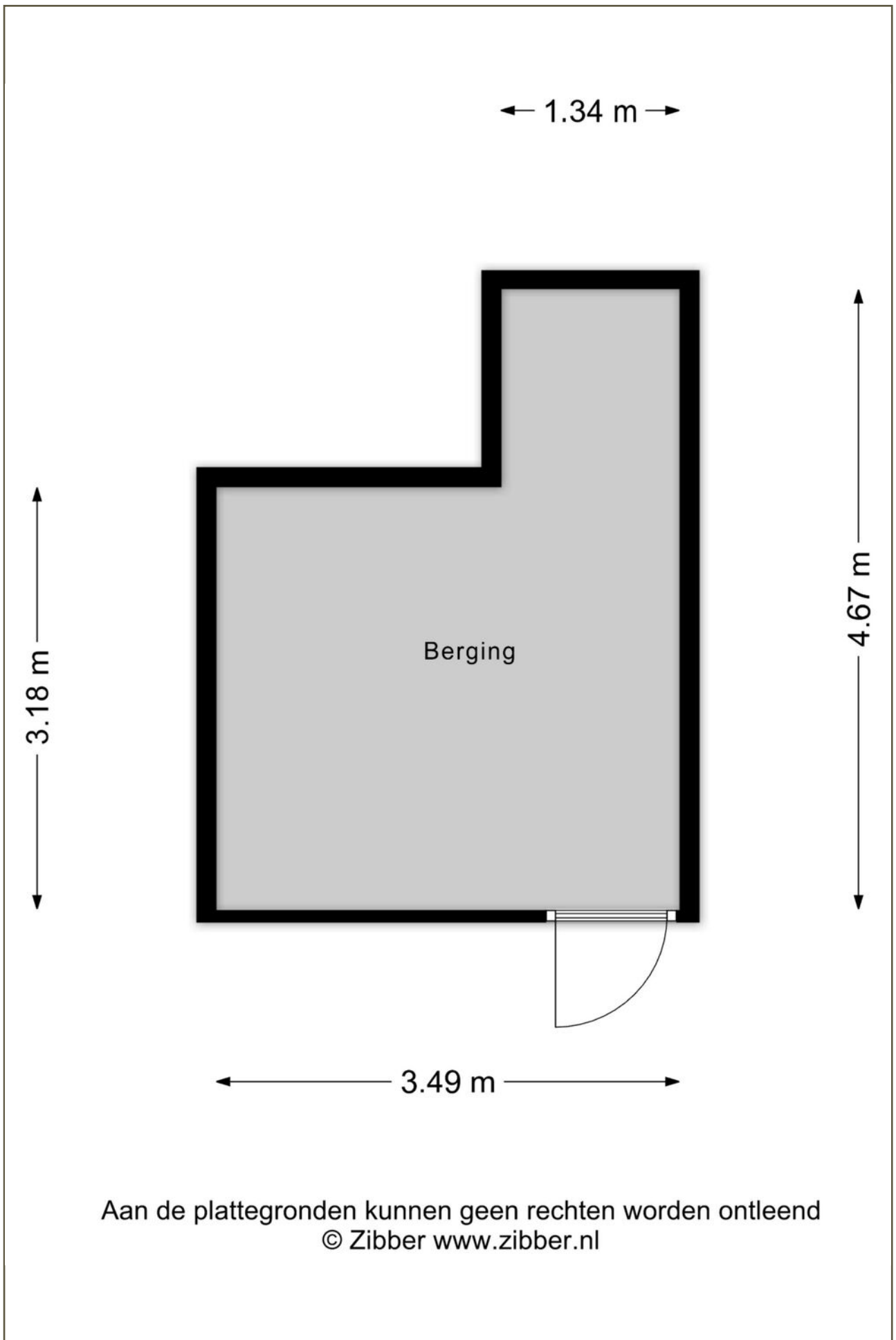
← 2.90 m →



↑ 5.34 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

*Plattegrond*

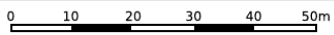



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

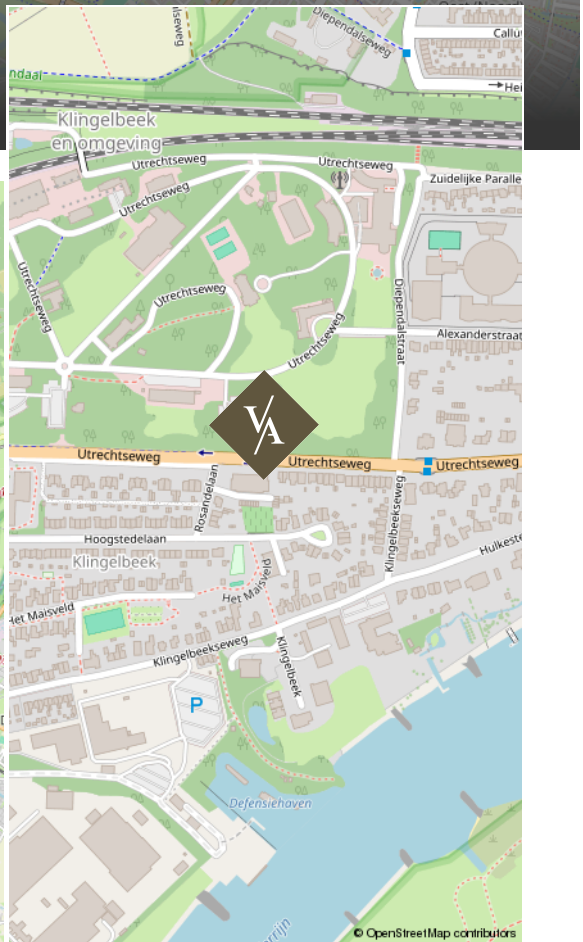
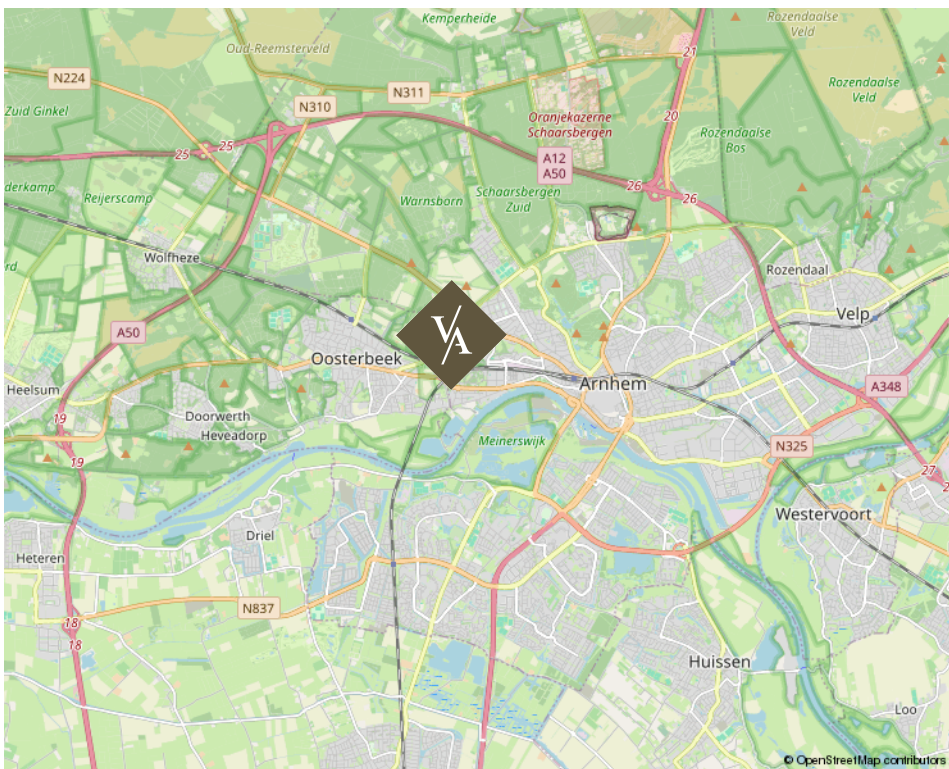
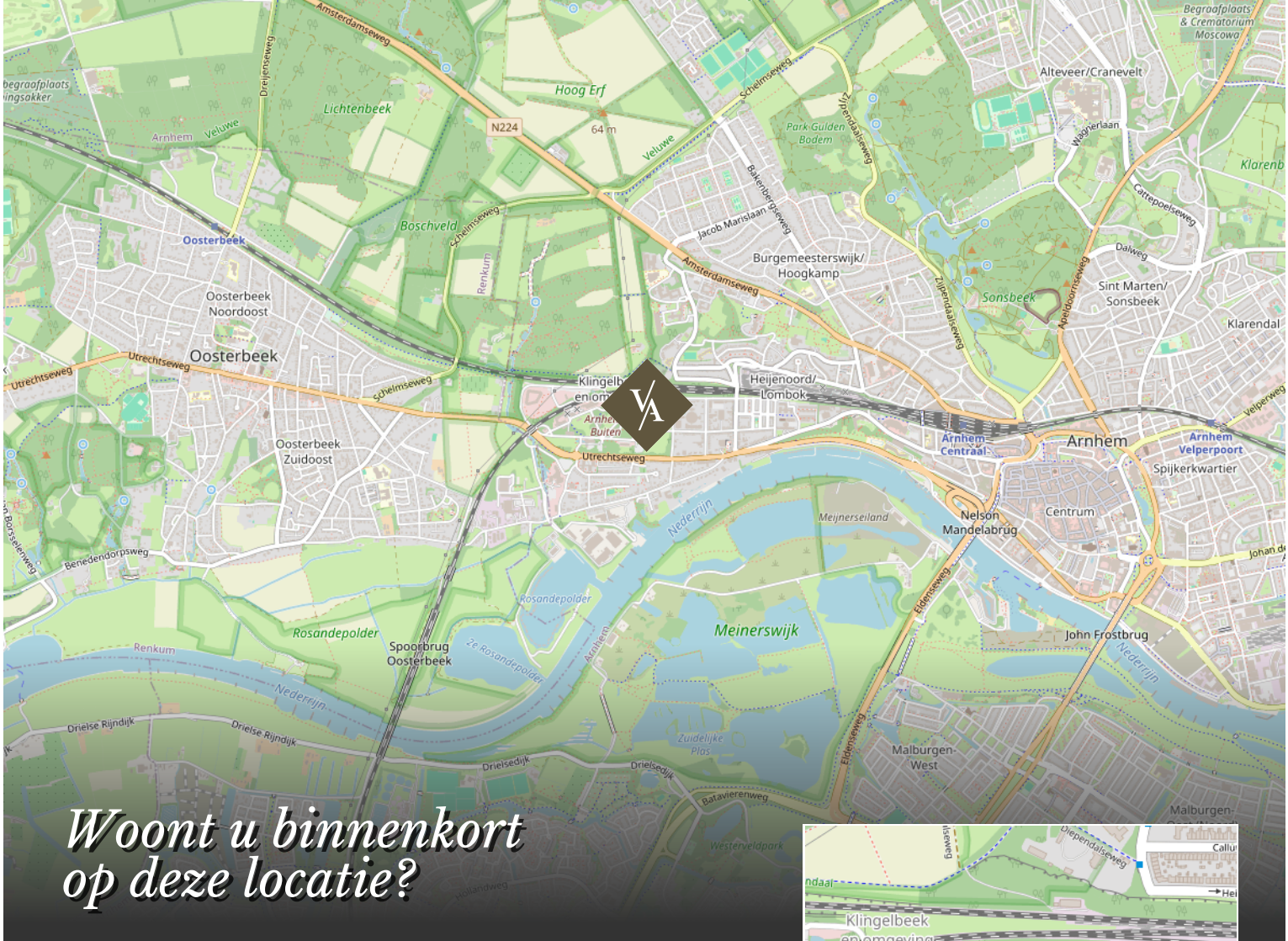


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 5120</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	0		
Designradiator(en)	0		
Radiatorafwerking	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	0		
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast in slaapkamer	0		
- Legplanken in bijkeuken	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- rolgordijnen	0		
-	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- gehele pvc vloer (met daaronder tegels)	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
- Quooker	0		
- koffiezetapparaat		0	
- Fornuis is inclusief bora afzuiging	0		
- Prullenbak		0	
Woning - Sanitair/sauna			

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren			0
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toiletkast	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Rolluiken	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Waterslot wasautomaat		0	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		



*Utrechtseweg 215 1 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)