

TE KOOP

Gelderse Rooslaan 255

Arnhem



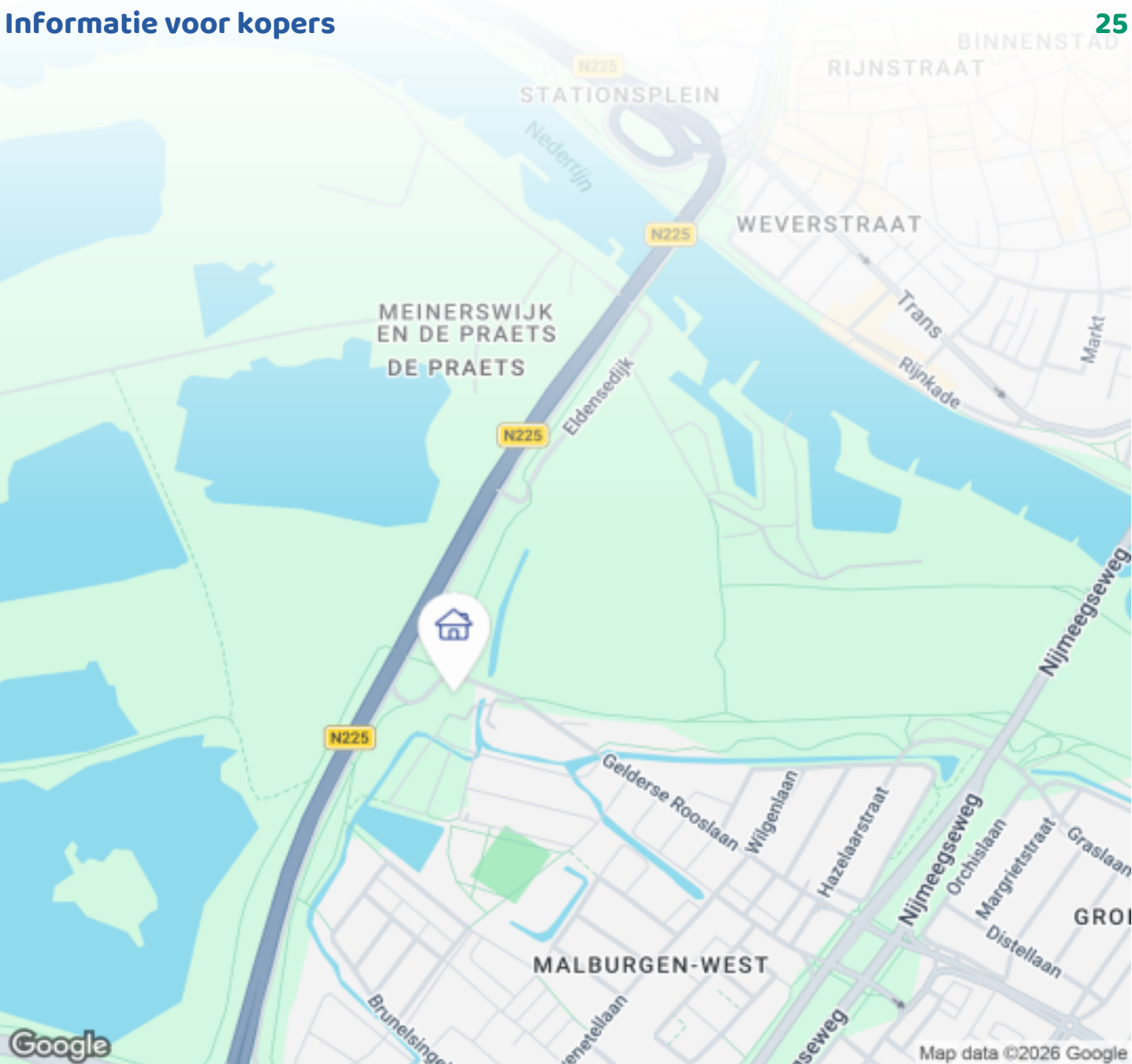
Vraagprijs

€ 499.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Gelderse Rooslaan 255, Arnhem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Rustig wonen vlakbij het centrum met prachtig uitzicht over de uiterwaarden en de stad. Dat kan in dit ruime driekamerappartement in een iconische woontoren in Arnhem.

Het vrijwel nieuwe appartement bevindt zich op de 12e verdieping van de Nelson toren. De strakke, lichte inrichting van het appartement zorgt voor een gevoel van rust en ruimte. Het gebruik van hoogwaardige materialen geeft het appartement een luxe uitstraling en zorgt voor veel wooncomfort.

Het appartement is voorzien van een lichte pvc vloer, wat ideaal is in combinatie met de vloerverwarming en vloerkoeling in het appartement. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwerende screens.

Indeling



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst in het appartement kom je in een ruime hal, die toegang geeft tot alle ruimten in het appartement. De deur met glazen panelen zorgt voor een open verbinding met de woonkamer en daarmee ook volop daglicht in de hal. In de woonkamer bevindt zich een ruime lichte keuken met een composiet aanrechtblad en Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigstelsel, een oven met stoomfunctie, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser.

Het grote raam en de glazen openslaande deur van de woonkamer naar het riante balkon zorgen voor veel lichtinval.

Het balkon biedt voldoende ruimte voor een zitje of loungeset. Verder is het balkon voorzien van een dubbele wandcontactdoos wat het gebruik van een elektrische barbecue en/of het aansluiten van buitenverlichting mogelijk maakt.

Het appartement beschikt over twee grote slaapkamers, een praktisch ingerichte badkamer en een ruim apart toilet. De badkamer heeft een ruime douche en beschikt naast vloerverwarming ook over een elektrische radiator en een verwarmbare spiegel boven de wastafel.

In de technische ruimte in het appartement staan onder andere de booster warmtepomp en het ventilatiesysteem opgesteld. Daarnaast zijn er aansluitingen aanwezig voor het plaatsen van een wasmachine en -droger.

De meterkast bevindt zich rechts naast de voordeur. In de meterkast is een waterontharder geplaatst die er voor zorgt dat het leidingwater wordt onthard.

In het souterrain bevindt zich de berging van het appartement. Het souterrain is zowel per trap als per lift bereikbaar.

De Nelson toren / het wooncomplex

Het appartement bevindt zich in de Nelson toren. Een modern wooncomplex dat volledig voldoet aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid en

wooncomfort. Dankzij de uitstekende isolatie, warmtepomp, vloerverwarming, WTW-installatie en energielabel A+++ woon je hier energiezuinig en toekomstbestendig.

Het wooncomplex is voorzien van twee liften en is, ook voor mensen die slecht ter been zijn, uitstekend toegankelijk. Via de video-intercom zie je direct wie er voor de deur staat, wat zorgt voor extra comfort en veiligheid. In de onderbouw beschik je over een eigen berging en een gezamenlijke fietsenberging. Op het afgesloten terrein achter de slagboom en in de parkeergarage is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners middels vrije parkeerplaatsen. Voor de bewoners van dit appartement is hier altijd één parkeerplaats gereserveerd/vrij. Daarnaast is er de mogelijkheid om via een app tijdelijk een extra parkeerplaats voor bezoekers te reserveren.

De Vereniging van Eigenaren is gezond en actief, wat bijdraagt aan een zorgeloze woonervaring.

Ligging

De Nelson toren ligt op korte afstand van het centraal station en centrum van Arnhem. Deze zijn te bereiken door de Nelson Mandelabrug over te lopen of te fietsen. Er zijn diverse supermarkten en horecagelegenheden in de nabije omgeving. Ook op loopafstand liggen de uiterwaarden van Meinerswijk, een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen, sporten of ontspannen.

Highlights

- Ruim, modern en licht appartement gelegen op de 12e verdieping
- Weids uitzicht over onder andere de uiterwaarden, de binnenstad en Arnhem-Zuid. En het uitzicht rijkt veel verder.
- Balkon op het noordoosten. Aangenaam van de zon genieten, zonder dat de zon de hele middag vol in het

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

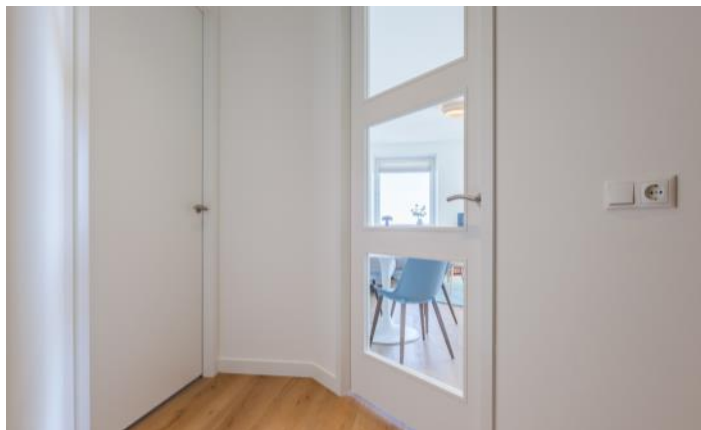
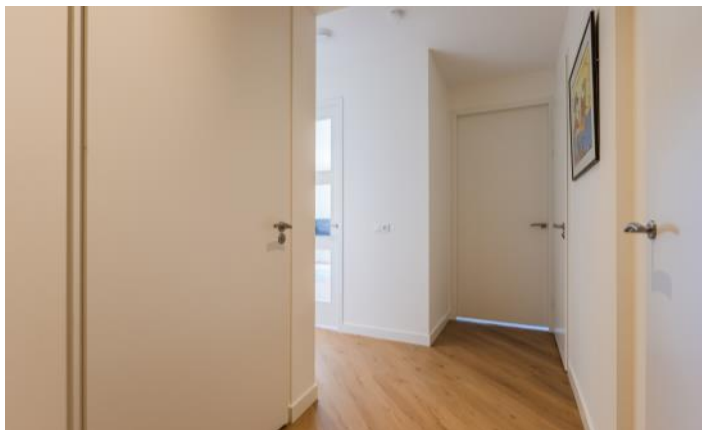
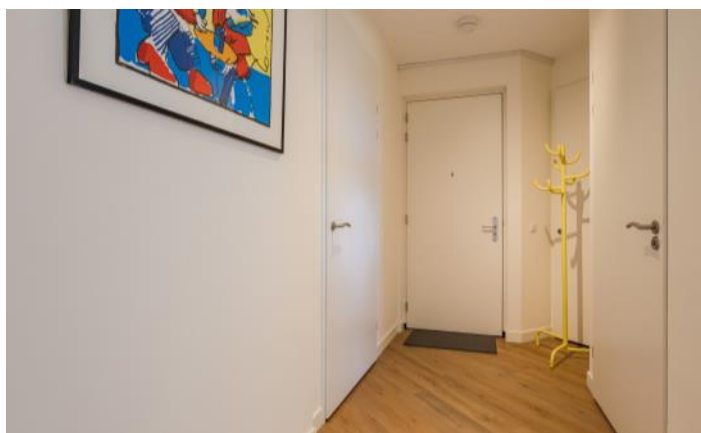
appartement schijnt.

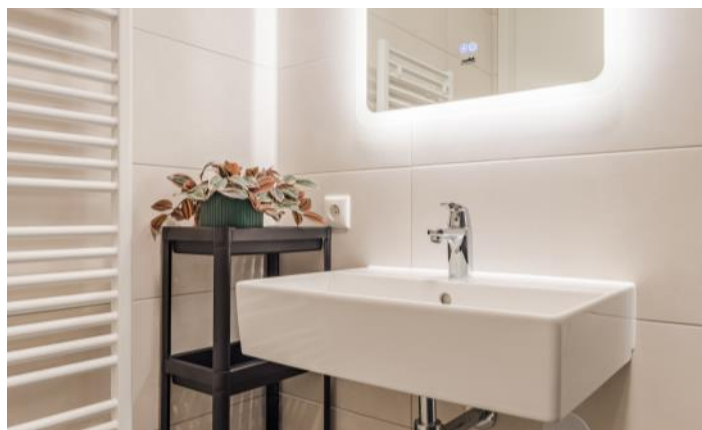
- Twee grote slaapkamers
- Modern wooncomplex dat is opgeleverd in 2025 en volledig voldoet aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort.
- Energielabel A+++
- Praktische technische ruimte en berging
- Video-intercom
- Parkeren op afgesloten terrein achter slagboom
- Gezamenlijke fietsenberging
- Gezonde en actieve VvE











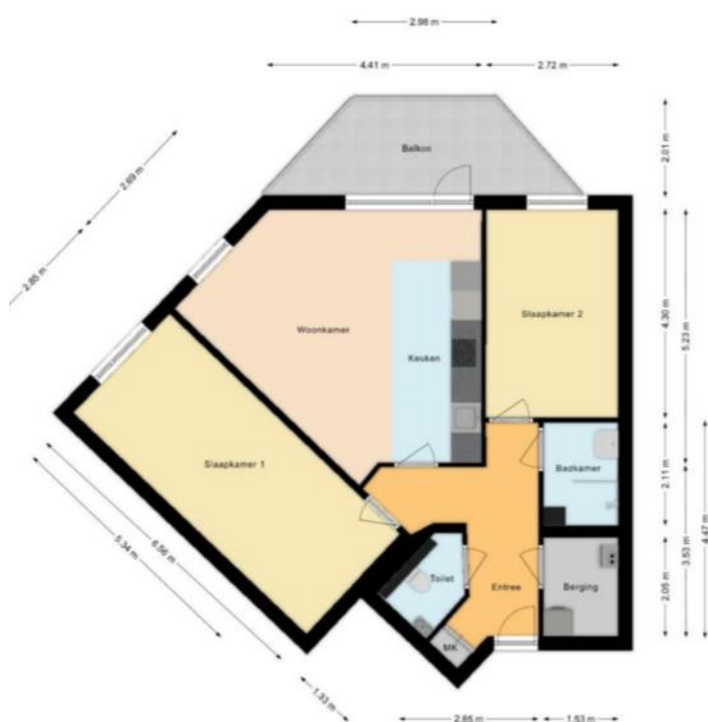




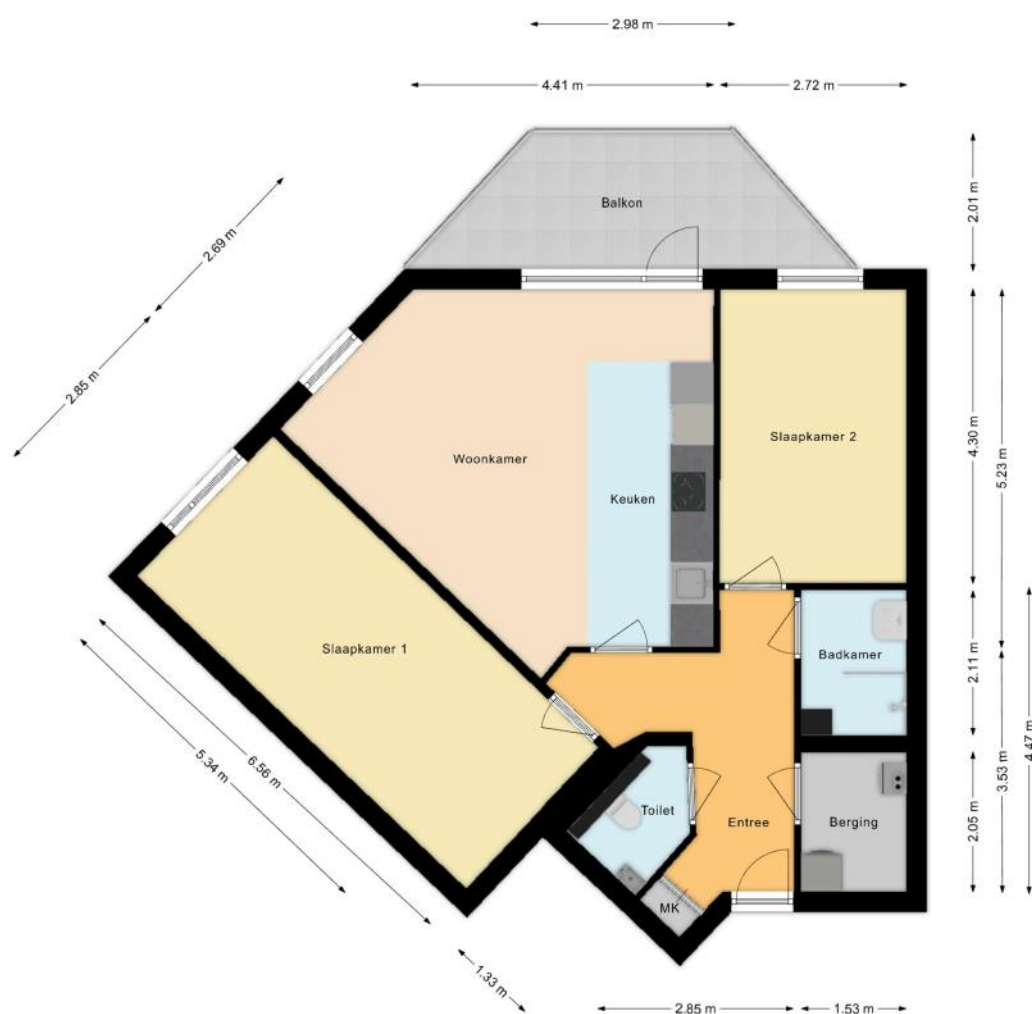




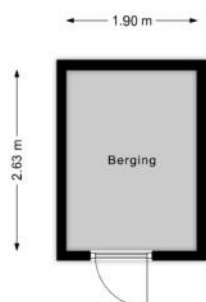




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	254 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	78 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	12
Voorzieningen	Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 167 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Arnhem E 5680 75

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer	●		
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.