

Vraagprijs
€ 389.500 k.k.



ROZENSTRAAT 81, EERBEEK

**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij
TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl



Woonoppervlakte : 77 m²

Perceeloppervlakte : 219 m²

Inhoud : 269 m³

Bouwjaar : 1965

Soort woning : eengezinswoning

Type woning : hoekwoning

Aantal kamers : 4

Aantal slaapkamers : 3

Energielabel : C

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bent u op zoek naar een instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, een heerlijk lichte woonkamer, volop comfort én een verzorgde tuin met veel privacy? Dan heten wij u van harte welkom aan de Rozenstraat 81 in Eerbeek. Naast de fijne hoekligging beschikt deze woning onder meer over airconditioning op zowel de begane grond als de verdieping, veertien zonnepanelen en een ruime oprit met plaats voor twee auto's.

Deze fijne hoekwoning ligt op loopafstand van het bosrijke gebied van de Veluwe en heeft de charme van een echte dorpswoning. Voor de woning ligt een groene zone, waar kinderen heerlijk kunnen spelen en die tegelijkertijd voor extra privacy zorgt. Eerbeek zelf biedt de dagelijkse voorzieningen op korte afstand, terwijl u via de nabijgelegen uitvalswegen goed bereikbaar bent richting Apeldoorn, Arnhem en de rest van de regio.

Via de ruime eigen oprit en de verzorgde voortuin betreedt u de hal. De oprit is ruim 12 meter lang en biedt plaats aan twee auto's. In de hal bevinden zich het toilet, de trapopgang en een praktische kelderkast. De gang, trap en overloop zijn in 2022 volledig vernieuwd. Hierbij is de trap gerenoveerd en is onder andere een PVC-vloer aangebracht.

De woonkamer valt direct op door de prettige hoeveelheid daglicht, mede dankzij het extra raam dat de hoekligging met zich meebrengt. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. De PVC-vloer zorgt voor een rustige en verzorgde basis, terwijl de houtkachel extra sfeer toevoegt. Het binnenwerk van de houtkachel is bovendien volledig vernieuwd. Openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin.

Extra comfort wordt geboden door de nieuwe design-airco in de woonkamer. Deze kan zowel koelen als verwarmen en beschikt daarnaast over een luchtzuiverende functie. Ook op de verdieping is airconditioning aanwezig waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden.

De halfopen keuken bevindt zich in de aanbouw en

heeft eveneens directe toegang tot de tuin. Het betreft een tijdloze, neutrale keukenopstelling die praktisch is ingedeeld en mooi aansluit op de leefruimte.

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de tuinzijde en beschikt over twee praktische inbouwkasten. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van dubbele beglazing. Twee slaapkamers beschikken daarnaast over infraroodverwarming. Ook de kleinere slaapkamer en de overloop zijn meegenomen in de vernieuwing van 2022 en voorzien van PVC. Vanuit de verzorgde badkamer heeft u een groen uitzicht over de omgeving. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, met zicht op de groene zone voor de woning.

Ook op het gebied van energie en installaties zijn verschillende voorzieningen aanwezig. De woning beschikt over veertien zonnepanelen uit 2018, die in eigendom zijn. Daarnaast is er een 3-fasenaansluiting aanwezig. In de garage zijn drie afzonderlijke groepen aangebracht: één voor de omvormer van de zonnepanelen en twee voor de overige voorzieningen. Ook is glasvezelinternet aanwezig.

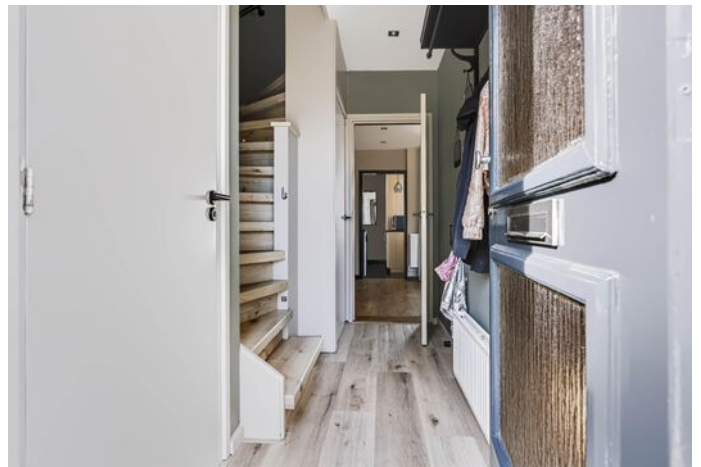
Buiten wacht een heerlijk onderhoudsvriendelijke tuin, waar u zowel voor als achter veel privacy ervaart. De buitenzijde van de woning is in 2024 en 2025 geschilderd. De garage biedt praktische bergruimte en beschikt over een ruime smeerput, en als sfeervolle aanvulling is er een overkapping die gedurende verschillende seizoenen prettig te gebruiken is: koel en beschermt op warme dagen en in de koudere maanden een fijne plek om langer van buiten te genieten.

Kortom: een verzorgde en instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, veel privacy, een ruime oprit, comfortabele klimaatvoorzieningen en een fijne buitenruimte op loopafstand van de Veluwe. Een woning waar de afgelopen jaren op meerdere punten aandacht is besteed aan comfort en

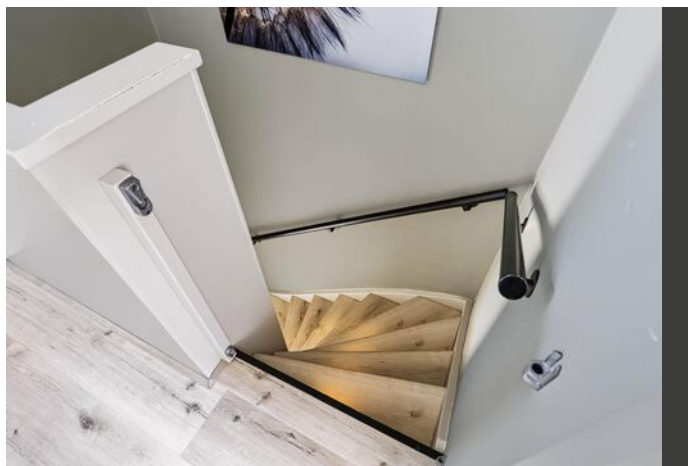
**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen









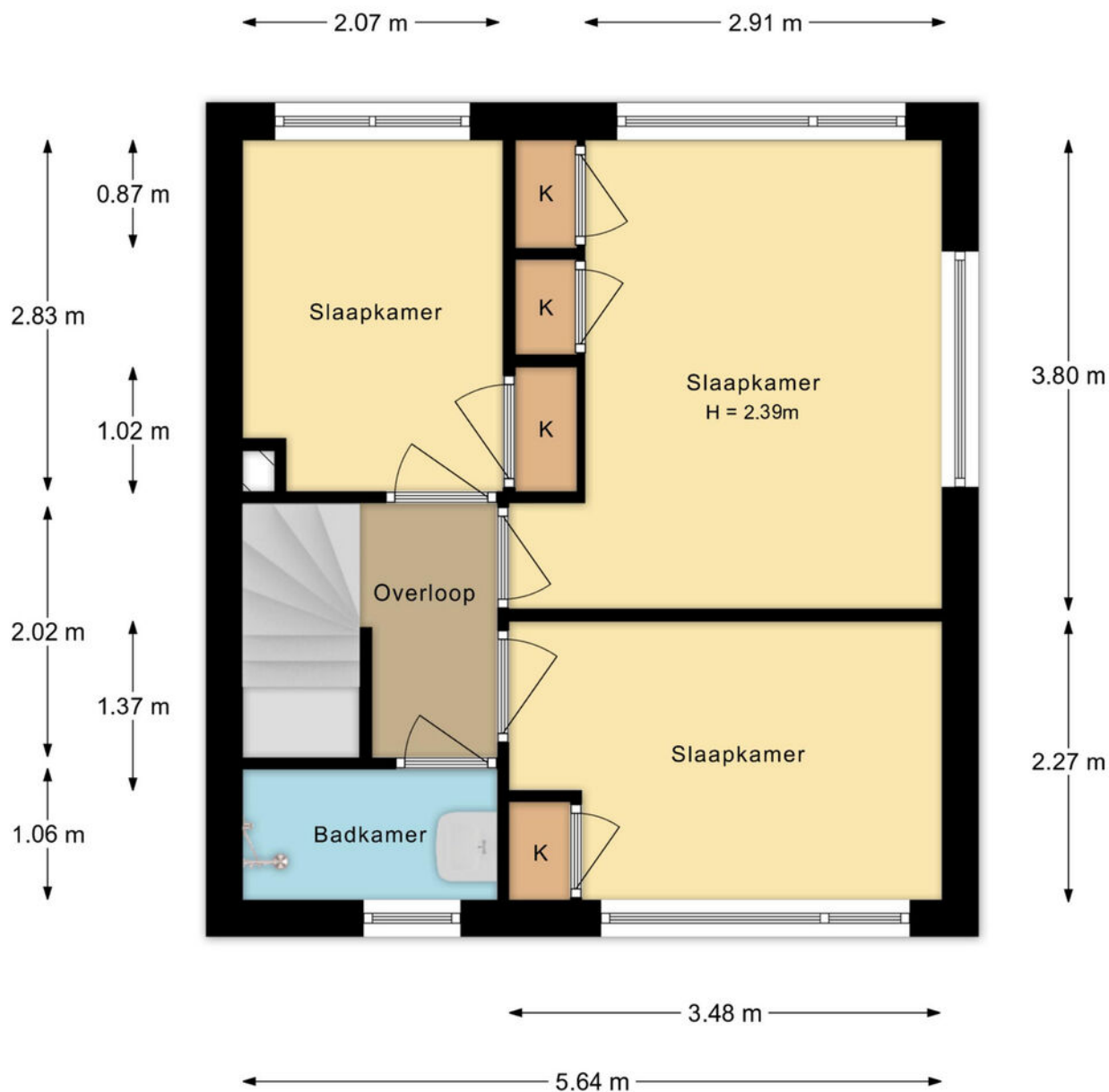






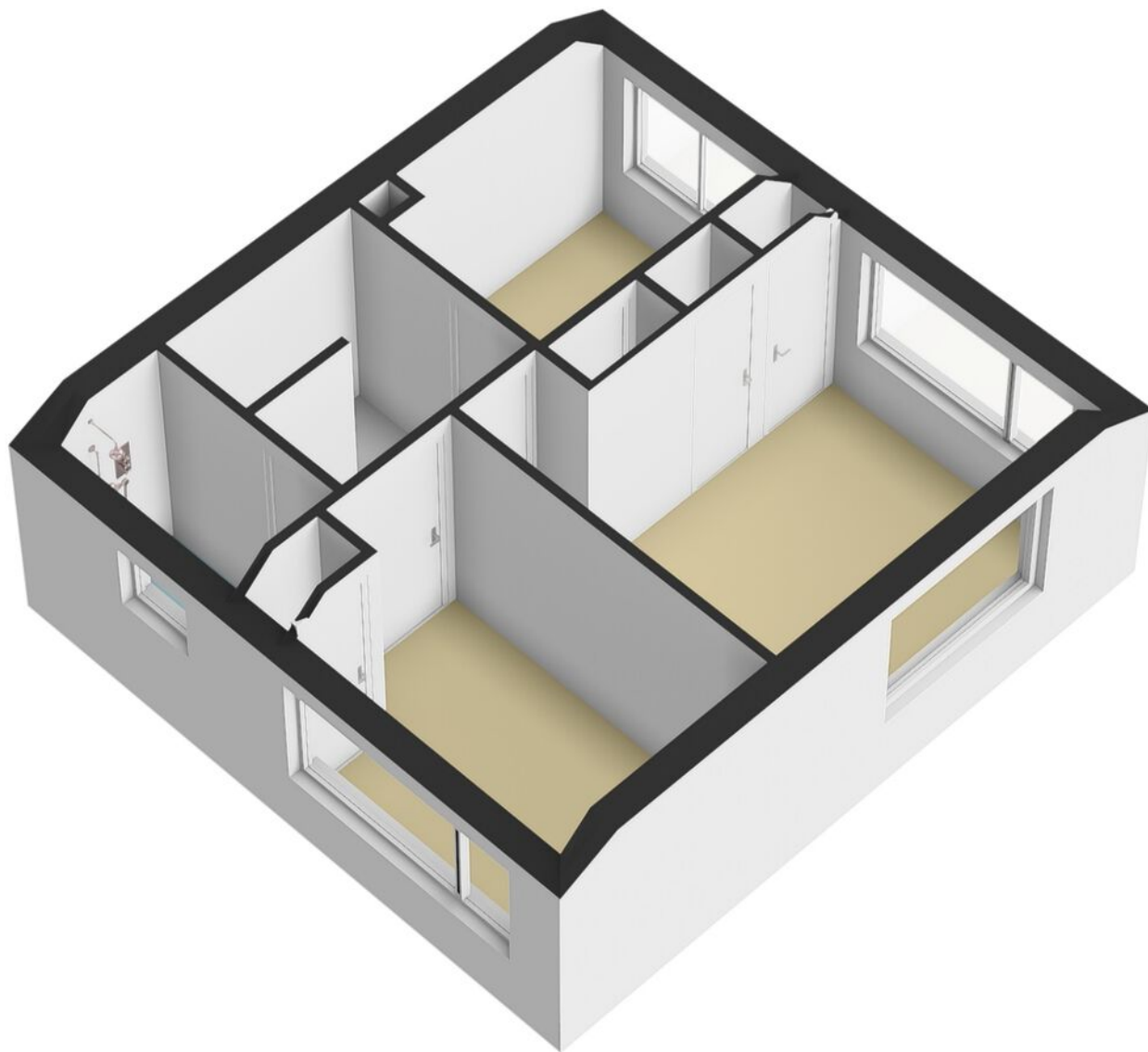
PLATTEGROND 1e verdieping

Rozenstraat 81 te Eerbeek
1e verdieping



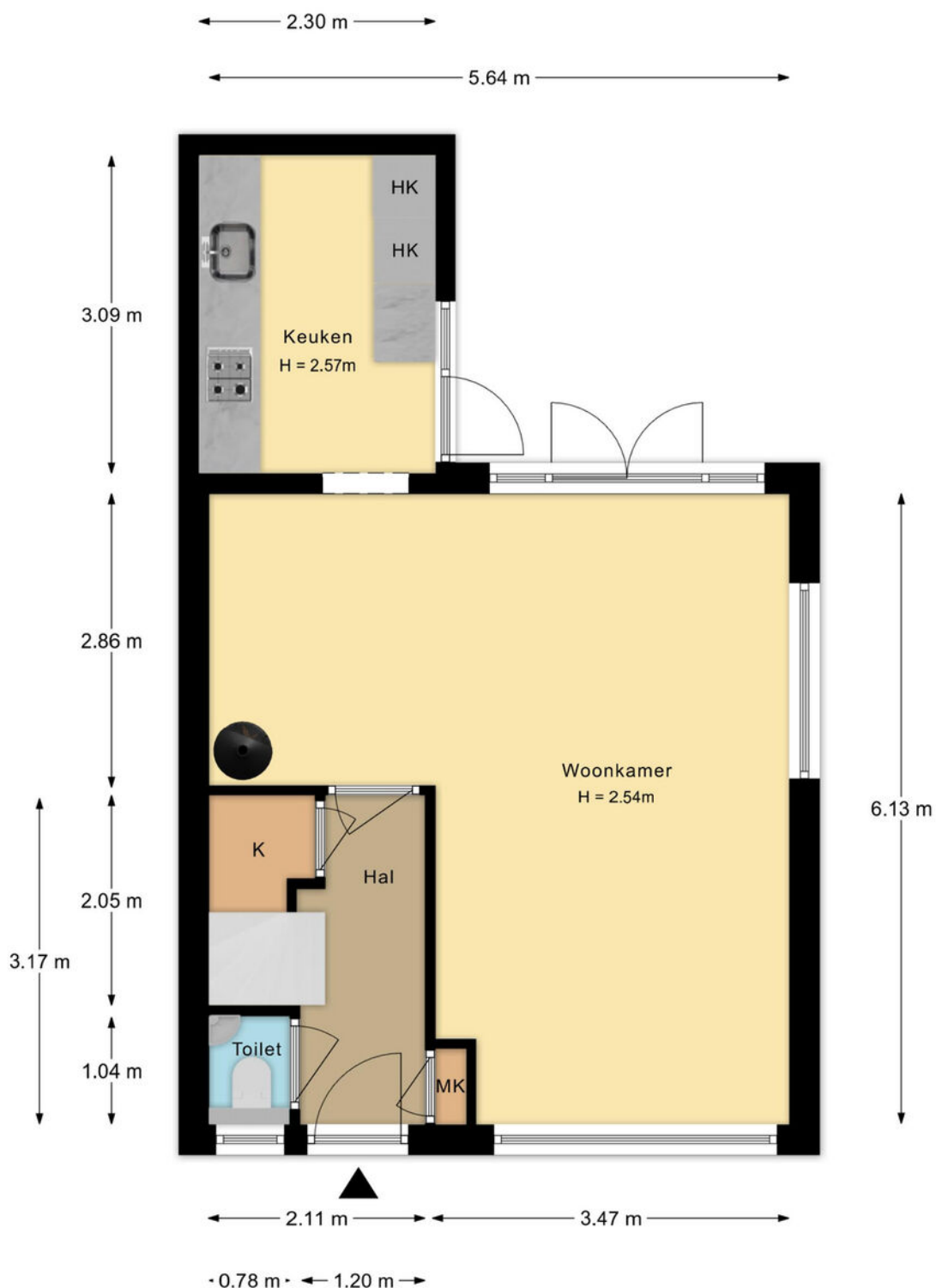
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1e verdieping



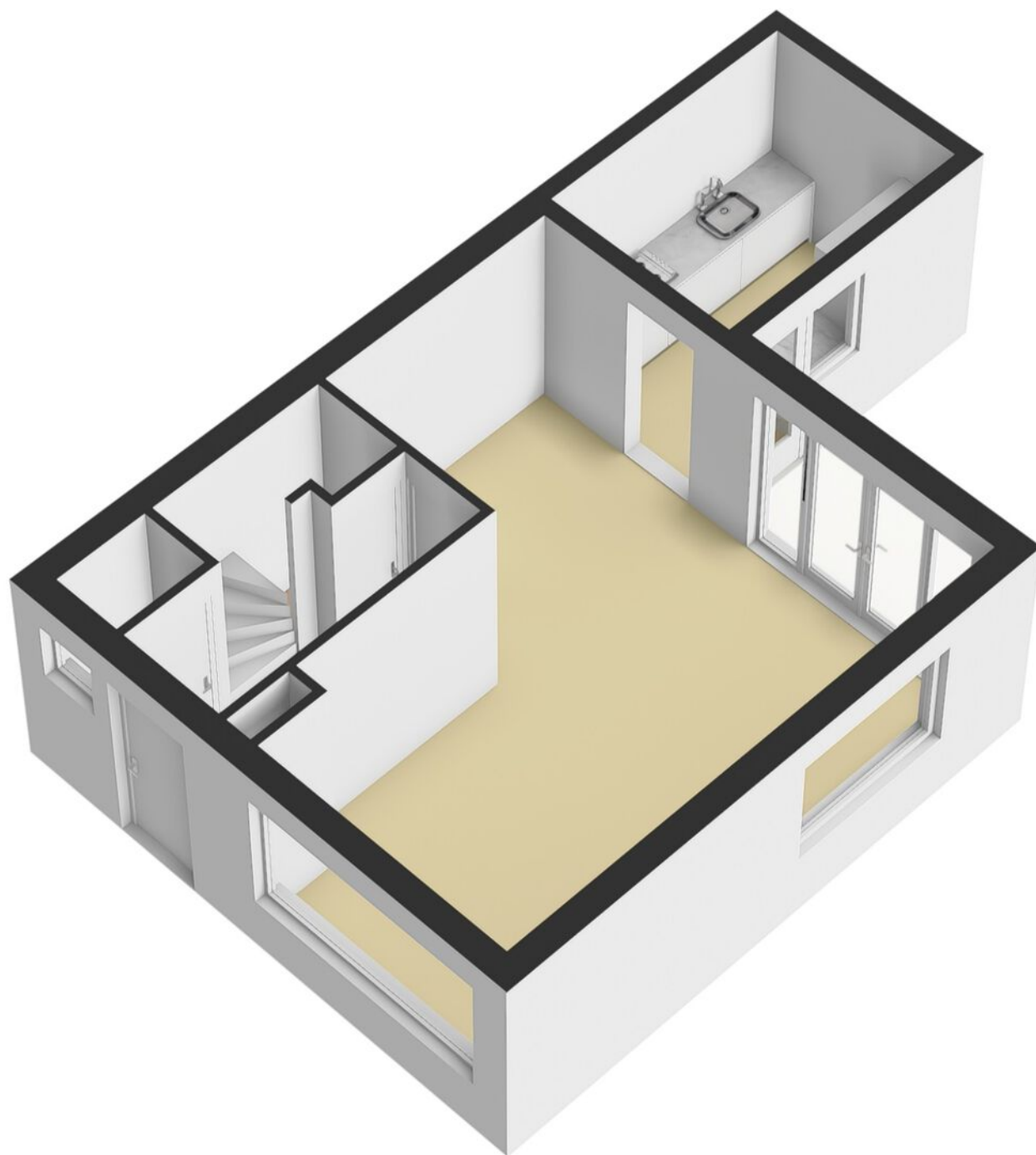
PLATTEGROND Begane grond

Rozenstraat 81 te Eerbeek
Begane grond

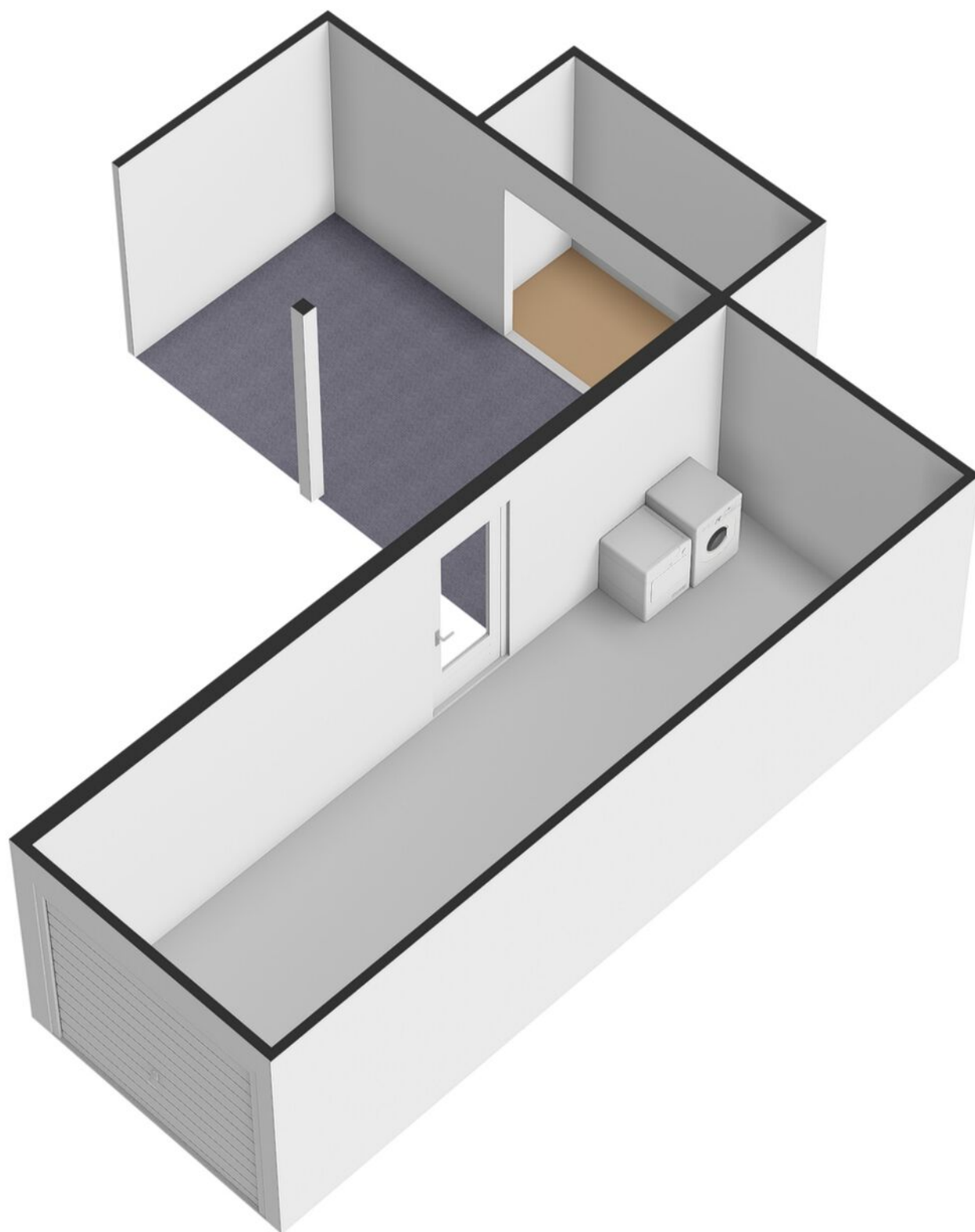


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND Begane grond

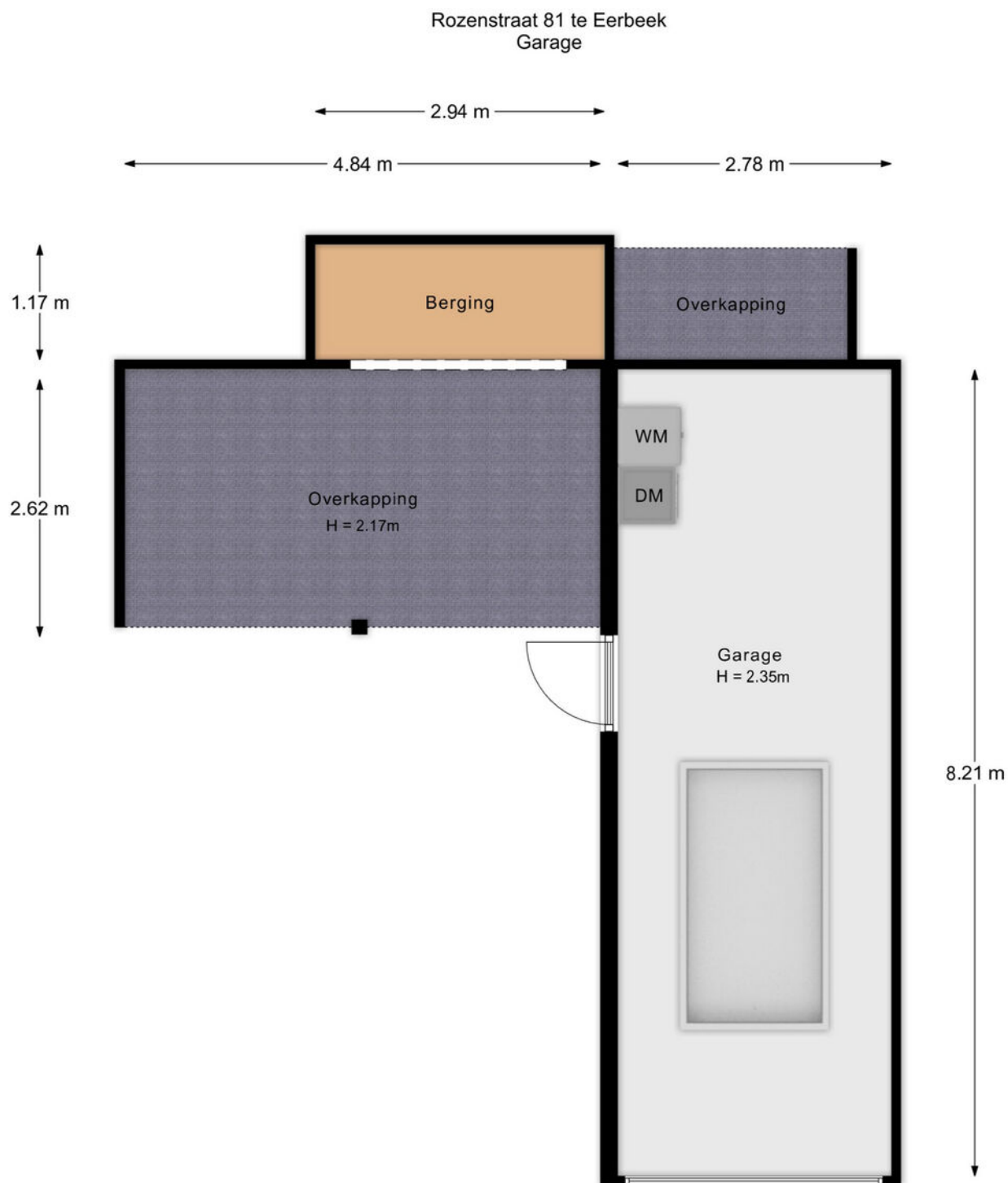


PLATTEGROND Garage en overkapping



Loenenseweg 121, Eerbeek Brummen

PLATTEGROND Garage en overkapping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: rozenstraat 81



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hall

Sectie E

Perceel 3031

kadaster

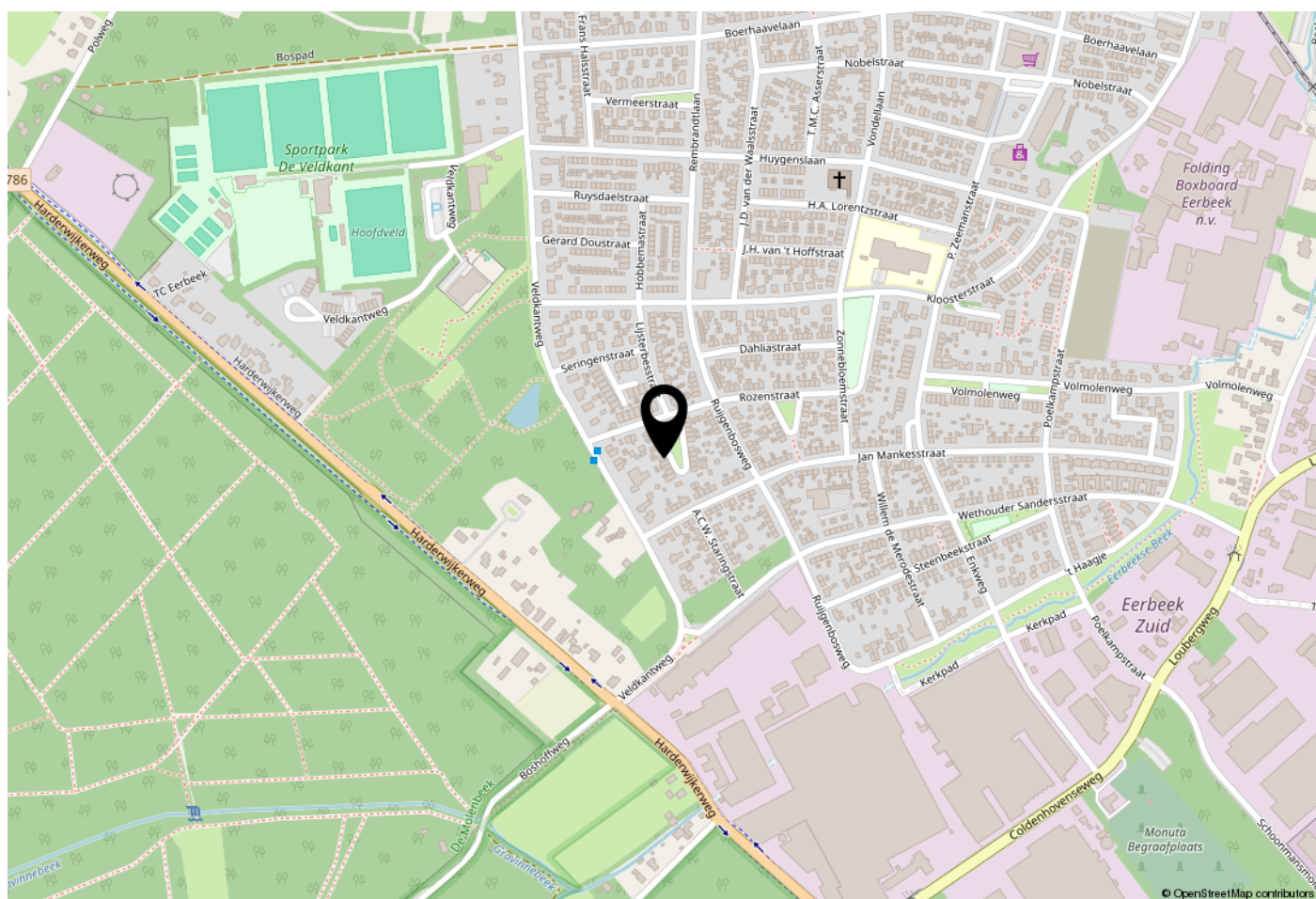
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

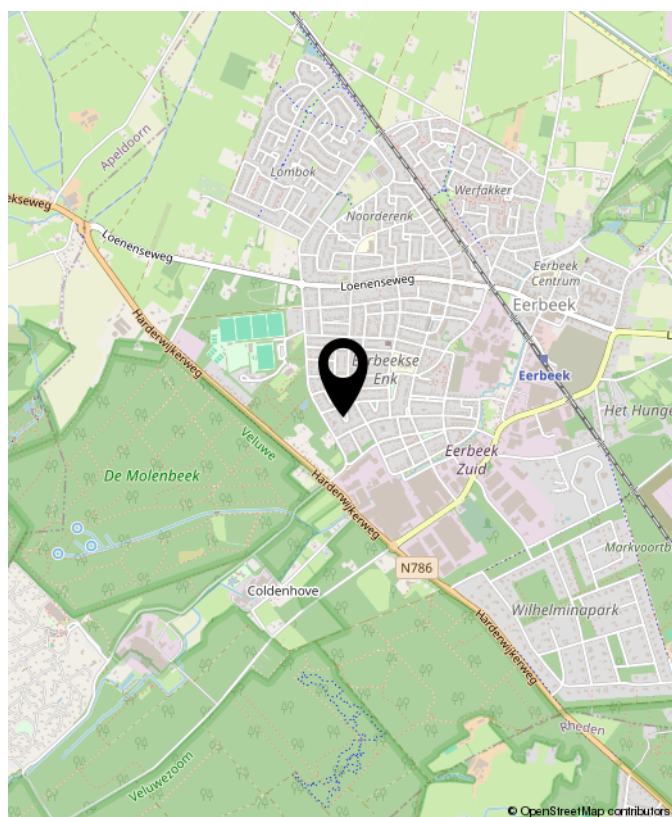
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?





OVER GERT-JAN SCHOLTEN MAKELAARDIJ

Gert-Jan Scholten Makelaardij is een jonge en dynamische makelaardij die sinds 2015 gevestigd is aan de Loenenseweg 121 in Eerbeek. De makelaardij is opgericht door Gert-Jan Scholten vanwege zijn passie voor het vak van makelaar.

Wij bewerken de woningmarkt op een vernieuwende en onderscheidende manier hetgeen inhoudt dat wij het anders doen dan onze collega's. Wie wil er nou niet zichtbaar zijn in ons grote 1,75 meter Led scherm aan de drukste toegangsweg van Eerbeek?

Heeft u al eens een kijkje genomen op onze website ikstagraagvooraan.nl/eerbeek? Via deze site schrijven veel woningzoekers zich bij ons in. Misschien hebben wij de koper van uw woning ook al. Doe daar uw voordeel mee!

Nieuwsgierig naar onze pro-actieve werkwijze? Wij komen graag gratis en vrijblijvend bij u op de koffie om erover te praten.



Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP Eerbeek
Brummen

TEL. 0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

Huis kopen?

ikstagraagvooraan.nl



**GERT-JAN
SCHOLTEN**
MAKELAARDIJ





**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Gert-Jan Scholten
Makelaardij
Loenenseweg 121
6961 CP
Eerbeek Brummen

TEL.
0313 - 65 24 25
info@gjsmakelaardij.nl
www.gjsmakelaardij.nl

GERT-JAN
SCHOLTEN
MAKELAARDIJ 