

KRAIESTEIJNLAAN II

6891 EA ROZENDAAL





Wouter Verhoeven

NVM Makelaar

verhoeven@bvmakelaars.nl

06 39 32 15 02

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Wouter Verhoeven



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
De locatie	06
Begane grond	07
Tuin	18
Plattegronden	21
Extra informatie	24
Onze dienstverlening	26
Aantekeningen	28

OVER DEZE WONING

Royaal en comfortabel wonen op een prachtige groene locatie in Rozendaal!

Op een fraaie en rustige locatie in het geliefde Rozendaal staat deze royale vrijstaande villa met 259 m² woonoppervlak en energielabel A. De woning is gebouwd in 2000 en onderscheidt zich door de bijzondere architectuur, royale leefruimtes, grote raampartijen en het prachtige perceel. Daarnaast is de woning volledig onderkelderd, waardoor er uitzonderlijk veel extra ruimte aanwezig is voor onder meer hobby's, opslag én het parkeren van meerdere auto's.

Volledige vloerverwarming, 31 zonnepanelen en batterijopslag dragen verder bij aan het comfortabele karakter van deze bijzondere woning.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.450.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2000	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	259 M ²	TUINLIGGING:	Zuidoost
PERCEELOPPERVLAKTE:	1366 M ²	WIJK:	Rozendaal
INHOUD:	1830 M ³	ENERGIELABEL:	A

DE LOCATIE

De Kraijesteijnlaan ligt in het groene en geliefde Rozendaal, een woonomgeving die bekendstaat om haar rust, ruimte en bosrijke karakter. Hier woont u heerlijk vrij en midden in het groen, terwijl Arnhem, Velp en de dagelijkse voorzieningen uitstekend bereikbaar zijn. De omgeving leent zich bij uitstek voor prachtige wandel- en fietstochten. Een heerlijke woonplek voor wie privacy en natuur wil combineren met het gemak van de stad op korte afstand.





BEGANE GROND

Via de onder architectuur aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning. Binnen valt direct de royale maatvoering op. De bijzonder ruime living biedt volop plaats aan verschillende zit- en eetgedeelten en de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooie verbinding met de tuin. De haard vormt een sfeervol middelpunt en vanuit het eetgedeelte geven openslaande deuren toegang tot buiten.

De ruime keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de grote raampartijen heeft u ook hier een fraai uitzicht op het omliggende groen.







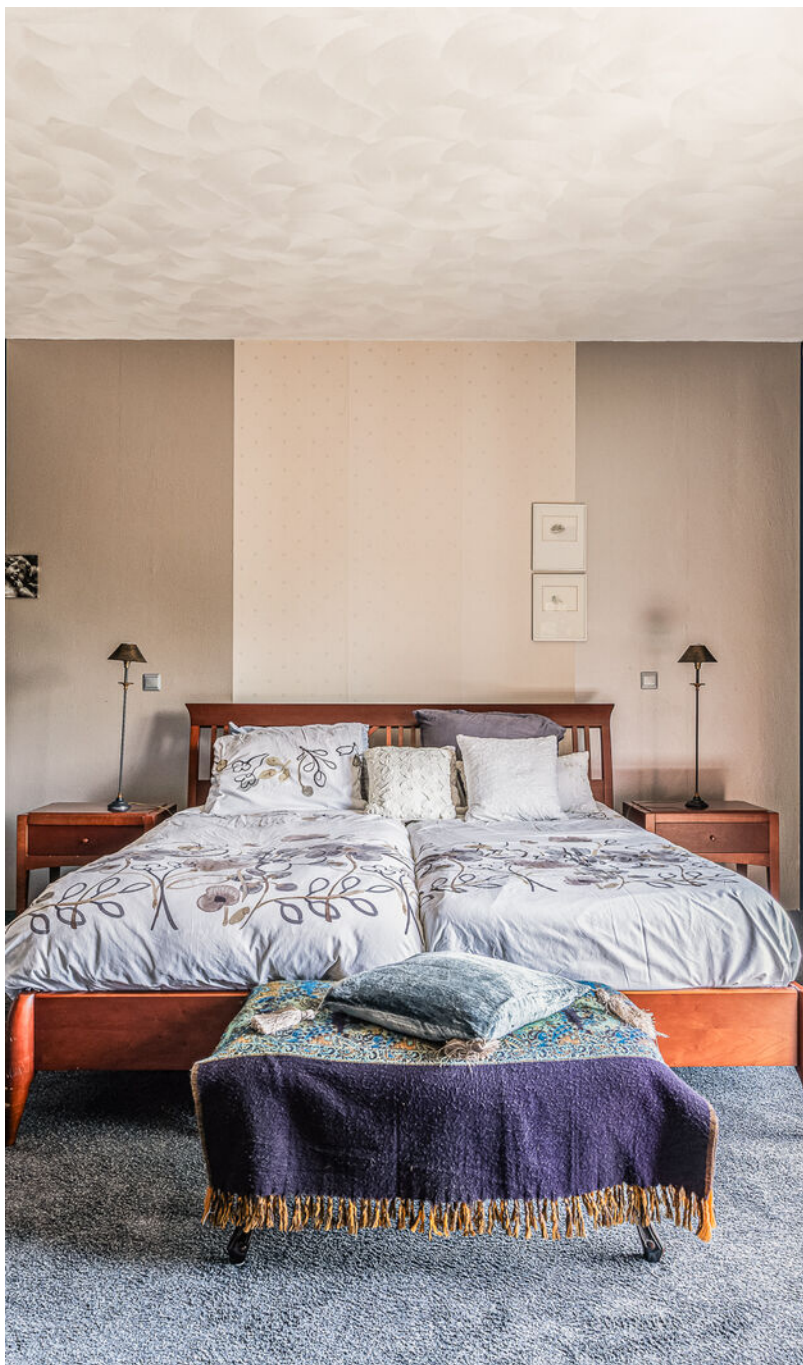




De woning beschikt daarnaast over 4 slaapkamers waarvan de grootste beschikt over openslaande deuren naar de tuin en aangrenzende de grootste badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met onder meer een ligbad, douche, toilet, bidet en wastafelmeubel. Aan de andere kant van de hal nog drie slaapkamers waarvan er twee toegang bieden tot de tweede gastenbadkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De laatste slaapkamer grenst aan de entreehal en is ook goed te gebruiken als thuishkantoor. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming die per ruimte ingesteld kan worden, wat wat bijdraagt aan een aangenaam en comfortabel binnenklimaat.

Een absoluut pluspunt is het royale souterrain: de woning is volledig onderkelderd en beschikt daarmee over 262m² 'overige inpandige ruimte'. Een gedeelte hiervan leent zich uitstekend als hobby-, werk- of sportruimte en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te gebruiken. Het andere gedeelte is in gebruik als garage en biedt met haar oppervlak van 96m² ruimte voor meerdere auto's. Een bijzonder praktische toevoeging die de toch al royale villa nóg veelzijdiger maakt.











TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en groene tuin. De achtertuin beschikt over diverse terrassen, en mooie vijver en diverse sierborders. De vrije ligging in combinatie met volwassen beplanting zorgen voor veel privacy en een natuurlijke sfeer.

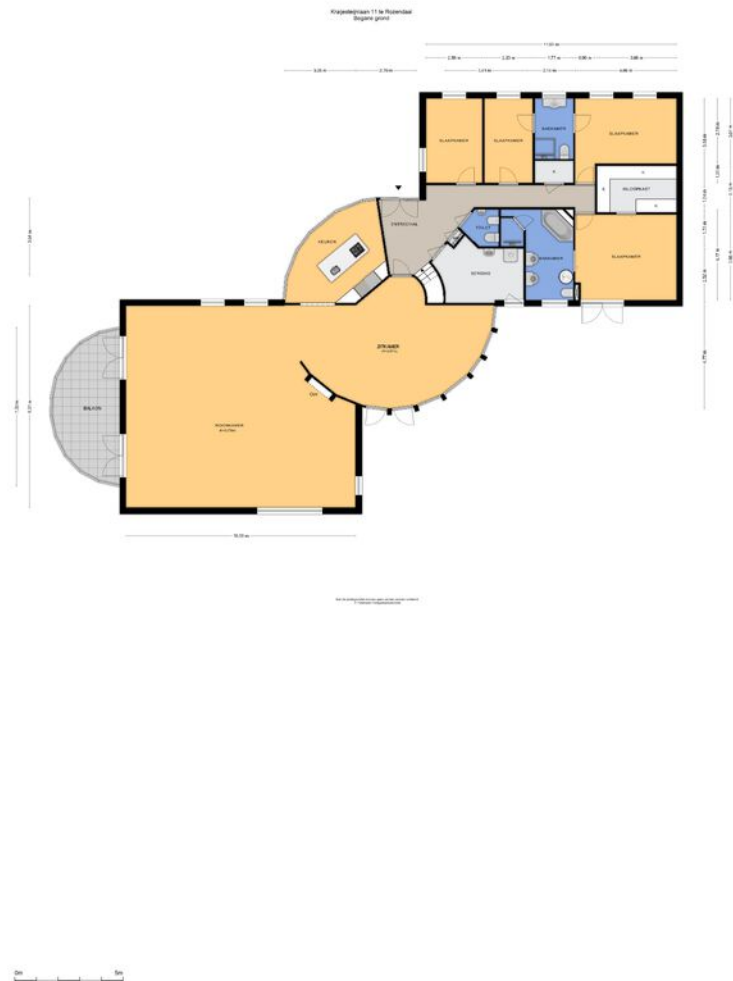






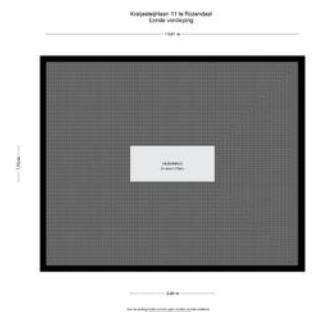
PLATTEGRONDEN

Begane grond



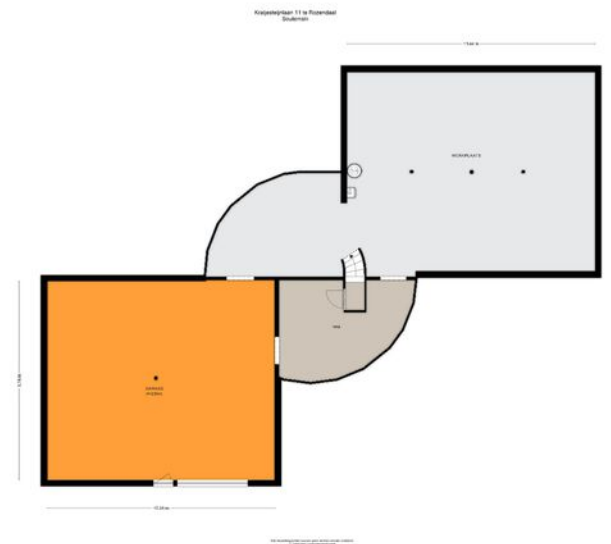
PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



PLATTEGRONDEN

Souterrain



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

BMV MAKELAARS

SWEERTS DE LANDASSTRAAT 27

6814 DA ARNHEM

☎ 026 355 21 00

✉ INFO@BMVMAKELAARS.NL

BMV MAKELAARS EDE

STATIONSWEG 103

6711 PM EDE

☎ 0318 270 000

✉ EDE@BMVMAKELAARS.NL

[BMVMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF](https://www.bmvmakelaars.nl/exclusief)

