





ERWIN BROERSMA

Makelaar RMT

broersma@bmvmakelaars.nl

06-51833751

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.

Erwin Broersma



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	13
2de verdieping	17
Tuin	20
Plattegronden	25
Lijst van zaken	29
Extra informatie	34
Onze dienstverlening	36
Aantekeningen	38

OVER DEZE WONING

Op een prachtige, groene locatie in de exclusieve villawijk Kapellenbergh staat deze robuuste en statige vrijstaande villa op een royaal perceel van 955 m². Een indrukwekkend familiehuis waarin ruimte, privacy en comfort op bijzonder aangename wijze samenkomen. Met maar liefst 294 m² woonoppervlakte, een royale inpandige garage, vijf slaapkamers, twee badkamers, een kelder, een fraai aangelegde tuin én een buitenzwembad biedt het huis een woonkwaliteit die maar zelden in deze combinatie beschikbaar komt.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.845.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	1999	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	294 M ²	ENERGIELABEL:	A
PERCEELOPPERVLAKTE:	955 M ²		
INHOUD:	1468 M ³		

MEER INFORMATIE

De villa is eind jaren negentig gebouwd en heeft de uitstraling en royale maatvoering van een klassieke villa, gecombineerd met de voordelen van relatief moderne bouw. Grote raampartijen, royale vertrekken, hoge plafonds, vides en een open ruimtelijke indeling zorgen voor een bijzonder lichte en aangename woonbeleving. Daarbij is de woning door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. Het geheel maakt een verzorgde indruk en biedt u de mogelijkheid om hier direct comfortabel te wonen, zonder dat eerst een omvangrijke renovatie noodzakelijk is.





EXTRA INFORMATIE

Een belangrijk voordeel van Kraijesteijnlaan 35 is dat u de ruimte en uitstraling van een grote vrijstaande villa combineert met de voordelen van relatief moderne bouw. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Ook aan het onderhoud is aandacht besteed. Zo zijn de dakgoten vernieuwd, is het buitenschilderwerk in 2020 door een erkend schildersbedrijf uitgevoerd en is de cv-installatie in 2019 vernieuwd. Deze Nefit 9000i-installatie is periodiek onderhouden. Op de begane grond en beide badkamers is warmwater-vloerverwarming aanwezig. Hierdoor treft u niet alleen een imposante villa, maar vooral ook een huis dat zichtbaar met aandacht is bewoond en onderhouden.

EXTRA INFORMATIE

De ligging behoort zonder twijfel tot de sterke punten van deze woning. Kraijesteijnlaan 35 ligt in Kapellenbergh, een onder architectuur ontwikkelde villawijk in het groene Rozendaal. De ruime opzet, niveauverschillen, royale percelen en het vele groen geven de wijk een bijzonder karakter. Aan de voorzijde kijkt u vrij de wijk in, terwijl de besloten achtertuin juist veel privacy biedt. Rozendaal staat bekend om zijn groene en hoogwaardige woonomgeving. Vanuit huis bereikt u via de omgeving van Kasteel Rosendaal snel de bossen en natuurgebieden rondom het dorp. Wandelen, hardlopen en mountainbiken kunnen hier vrijwel vanuit de voordeur. Het aangrenzende Nationaal Park Veluwezoom biedt bovendien een uitzonderlijk uitgestrekt natuurgebied. Tegelijkertijd woont u allesbehalve afgelegen. Velp en Arnhem liggen op korte afstand en bieden een breed aanbod aan winkels, horeca, culturele voorzieningen, sportfaciliteiten en voortgezet onderwijs. Ook voor gezinnen is de ligging aantrekkelijk, met basisschool, peuteropvang en kinderopvang in Rozendaal. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A12, A50 en A348 snel bereikbaar.





Kraijesteijnlaan 35 onderscheidt zich niet door één enkel element, maar juist door de combinatie: 294 m² woonoppervlakte, een perceel van 955 m², vijf slaapkamers, twee badkamers, een royale garage, kelder en zolder, een besloten tuin met buitenzwembad én een prachtige ligging in het groene Rozendaal.

Een robuuste en statige villa met ruimte voor het hele gezin, voor gasten, thuiswerken en hobby's. Modern genoeg om comfortabel en energiezuinig te wonen, royaal genoeg om zich werkelijk als villa te laten ervaren en uitstekend onderhouden om zonder grote verbouwing te kunnen betrekken.

Een bijzonder compleet huis op een plek waar rust, ruimte, natuur en bereikbaarheid op uitzonderlijke wijze samenkomen.



BEGANE GROND

De woonkamer en eetkamer vormen samen een uitzonderlijk ruime leefruimte. De grote raampartijen en erker brengen veel daglicht naar binnen en bieden op meerdere plaatsen zicht op het groen rondom de woning. De centraal geplaatste natuurstenen schouw met haard vormt een sfeervol middelpunt. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een separate zit-/werkkamer. Aan de tuinzijde staat de leefruimte rechtstreeks in verbinding met de terrassen en tuin. Onder de overkapping ontstaat een beschutte buitenplek waar u al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven kunt genieten. De keuken is royaal opgezet en beschikt over veel werk- en kastruimte en een centraal werk-/spoeleiland. De oorspronkelijke keukenopstelling is van Bulthaup; diverse apparaten zijn in de loop der jaren vervangen. Vanuit de keuken kijkt u uit op het groen en is er een prettige verbinding met de eetkamer. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die tevens toegang geeft tot de garage. De plattegrond laat hier goed zien hoeveel praktische ruimte de woning naast haar royale woonvertrekken te bieden heeft. De royale garage is een belangrijk pluspunt. Er is niet alleen ruimte voor auto's, fietsen en opslag; door de royale afmetingen zijn hier tal van gebruiksmogelijkheden denkbaar. Vanuit de garage is bovendien een afzonderlijke trapverbinding naar de kelder aanwezig.









EERSTE VERDIEPING

Rondom de imposante vide en overloop bevinden zich vijf slaapkamers, waardoor deze villa bij uitstek geschikt is voor een groot gezin, logés of een combinatie van slaap-, werk- en hobbykamers. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen loggia en ligt nabij een badkamer. Een tweede grote slaapkamer beschikt over een ruime inloopkast. Aan de andere zijde van de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer. De woning beschikt daarmee over twee badkamers. Eén daarvan is modern uitgevoerd (2021) en vormt een heerlijke wellnessruimte met een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche, wastafelmeubel en een rustige, eigentijdse materiaalkeuze. De tweede badkamer biedt extra comfort voor kinderen en gasten. De vides vormen een bijzonder architectonisch element. Zij verbinden de verschillende woonlagen visueel met elkaar en versterken het lichte, open karakter van het huis.





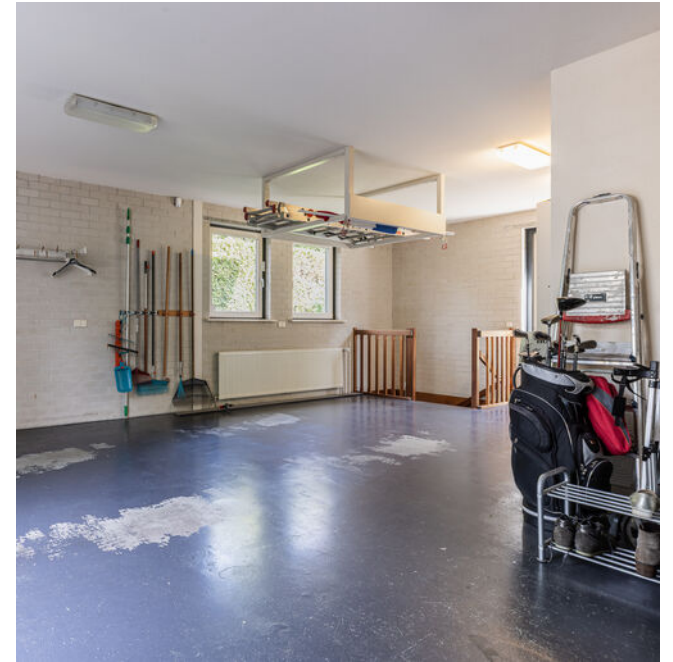


TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale zolderverdieping die uitstekend dienst kan doen als berg-, hobby- of multifunctionele ruimte. Samen met de garage en kelder verklaart dit de uitzonderlijke (102m²) hoeveelheid aanvullende inpandige ruimte. Daarnaast beschikt de villa over een kelder van circa 25 m², verdeeld over twee ruimten. Ideaal voor bijvoorbeeld wijnvoorraad, provisie, opslag of andere praktische doeleinden.





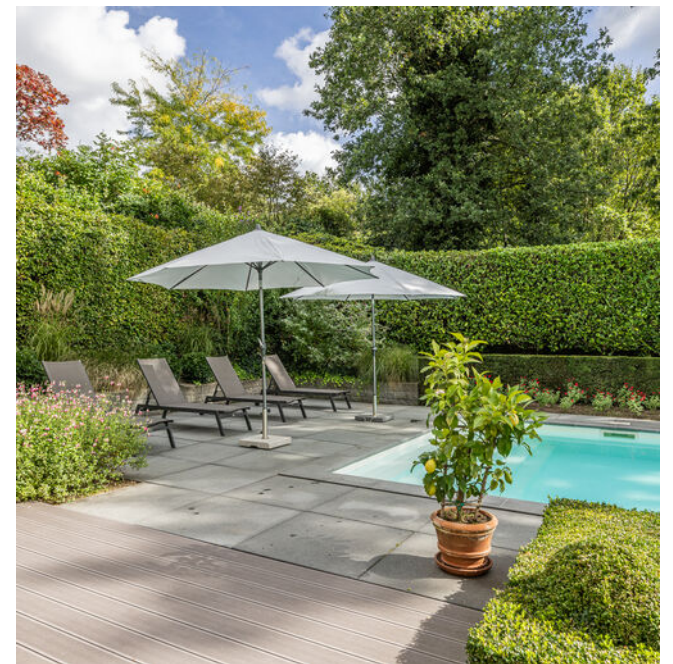
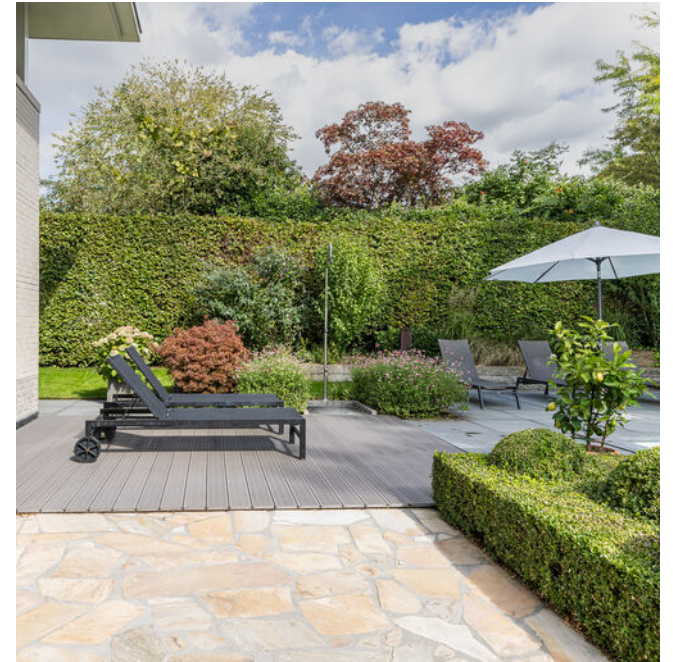




DE TUIN

Minstens zo aantrekkelijk als het huis zelf is de buitenruimte. De villa staat op een fraai aangelegd perceel van 955 m². De tuin is aangelegd door Hendriks Hoveniers waarbij volwassen hagen en beplanting zorgen voor een grote mate van privacy. Aan de achterzijde opent zich een prachtig aangelegde tuin met strak geschoren hagen, gazon, volwassen bomen en meerdere terrassen. De verschillende zitplekken maken het mogelijk om gedurende de dag steeds een fijne plek in zon of schaduw te vinden. Blikvanger is zonder twijfel het buitenzwembad. Dit bouwkundige zwembad heeft een afmeting van 9 bij 5 meter en is voorzien van een solar roldek om het water warm en schoon te houden. Dit zwembad is fraai geïntegreerd in de tuin en wordt omgeven door royale zonneterrassen. In combinatie met het gazon, de groene erfafscheidingen en de verschillende terrassen ontstaat hier een buitenruimte met bijna een vakantieachtige sfeer. De automatische beregeningsinstallatie zorgt voor een zorgeloze tuin. Vanuit de woning loopt u zo het terras en de tuin in; binnen en buiten sluiten daardoor op natuurlijke wijze op elkaar aan.









Begane grond



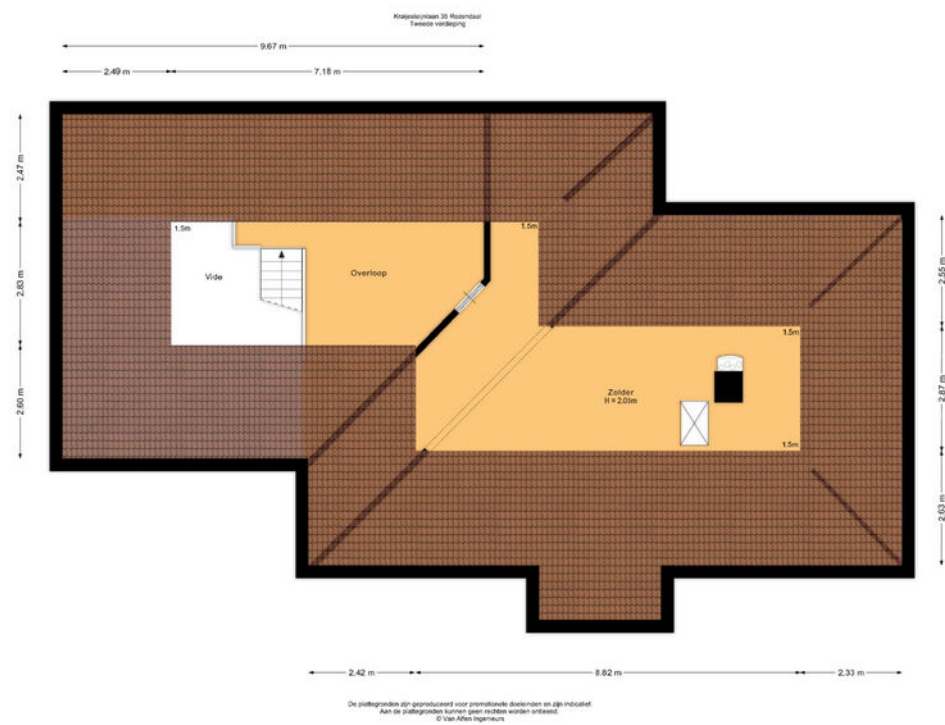
PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



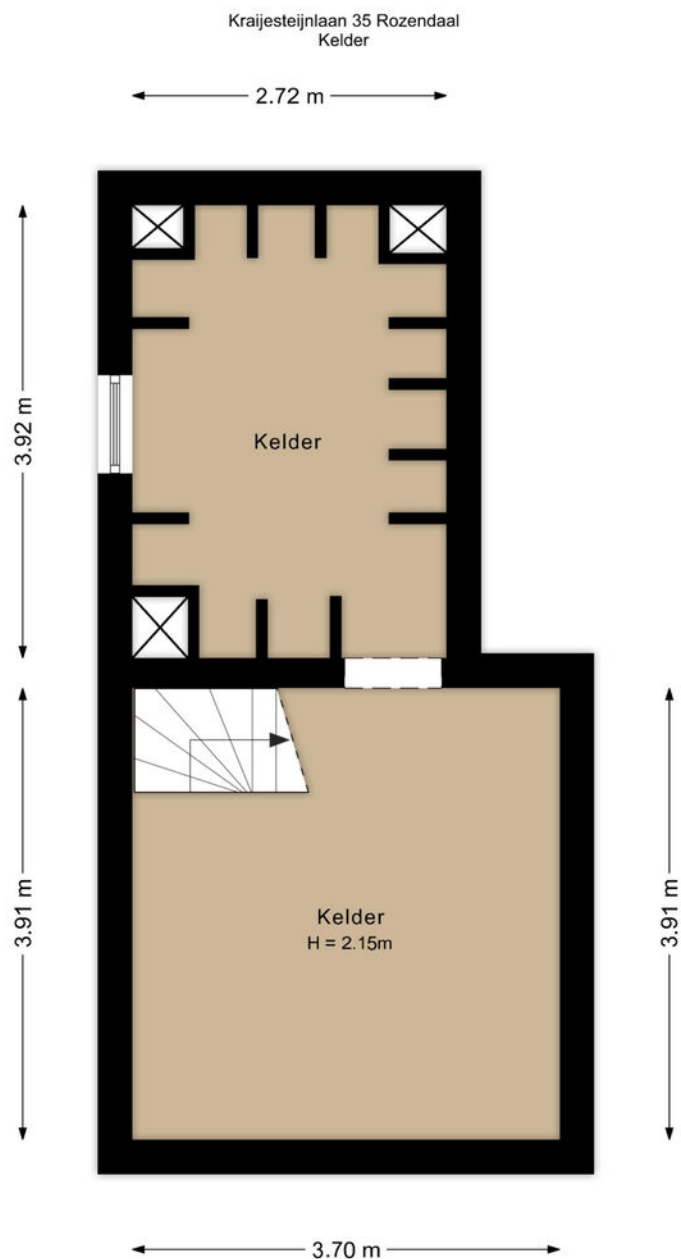
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



PLATTEGRONDEN

Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en zijn indicatief.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Van Alfen Ingenieurs

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
Woning - Interieur										
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					
Allesbrander				X	- gordijnrails	X				
Houtkachel				X	- gordijnen				X	
(Gas)kachels	X				- overgordijnen			X		
Designradiator(en)	X				- vitrages				X	
Radiatorafwerking				X	- rolgordijnen				X	
Verlichting, te weten					- lamellen				X	
- inbouwspots/dimmers	X				- jaloezieën				X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		- (losse) horren/rolhorren	X				
- losse (hang)lampen		X			-				X	
- hanglamp eetkamer		X			-				X	
-				X						
					Vloerdecoratie, te weten					
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X	
- 2 linnenkasten naast elkaar slaapkamer			X		- parketvloer				X	
- kasten kantoor, kinderkamer, boekenkast		X			- houten vloer(delen)	X				
slaapkamer, kast slk, rek garage					- laminaat	X				

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen				X	- magnetron	X			
- vloerkleden		X			- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie			X	
- schilderij ophangstelsel	X				- vaatwasser	X			
- zonnescherm	X				- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)				X	-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel				X
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder	X				- vrijstaand handdoekrek		X		
- toiletborstel(houder)				X	- los wit zitbankje douche		X		
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(Voordeur)bel	X								X
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
Blink cameradeurbel en buiten cameras		X			Tuin - Inrichting				
zwembadrobot en chemicalien			X		Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Aardewerk potten		X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
kussenkist		X							
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					

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.bvmakelaars.nl/exclusief)

