



Prachtige woning op een toplocatie

Kraijesteijnlaan 20 te Rozendaal



Introductie van de woning

Bijzonder wonen met eigen bos in het groene Rozendaal

Een eigen stukje bos, een verrassend ruim souterrain en een prachtige tuin met volop privacy. Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde woonwijk De Kapellenberg heeft veel te bieden. Met 173 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers en een perceel van maar liefst 566 m² is er volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Ook aan duurzaamheid is gedacht, met 12 zonnepanelen, airconditioning op de verdieping en energielabel A.

De woning is aanzienlijk uitgebreid met een door het Zwitserse architectenbureau MLZD ontworpen souterrain. Hierdoor is niet alleen veel extra woonruimte ontstaan, maar heeft de woning ook een geheel eigen karakter gekregen. De grote raampartijen, de doordachte indeling en de fraaie verbinding met de tuin maken het geheel compleet.



Kenmerken

Vraagprijs € 925.000 k.k.

Kamers 5

Oppervlakte 173 m²

Perceel 566 m²

Bouwjaar 1998

Inhoud 678 m³

Overige inpandige ruimte 10 m²

Externe ruimte 3 m²

Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Warmwater c.v.-ketel

Cv-ketel Vaillant ecoTEC plus 35-40CS CW5+ 2025

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Energielabel A

Locatie aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht



Informatie

Indeling

Begane grond

Via de entree met toilet en meterkast bereik je het woongedeelte, waar de keuken, eetkamer en woonkamer op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De halfopen keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een zwart natuurstenen werkblad. De hoekopstelling biedt volop werk- en bergruimte en beschikt over diverse Siemens inbouwapparaten. Dankzij de ramen aan twee zijden valt hier bovendien veel daglicht naar binnen.

Centraal in de woning ligt de royale eetkamer. De grote glazen pui zorgt voor een prachtige lichtinval en biedt uitzicht op de groene tuin. Via een deur bereik je het aangrenzende terras. De open verbinding met de woonkamer en de ruimte voor een grote eettafel maken dit tot een heerlijke plek om samen te komen.

In het verlengde van de eetkamer bevindt zich de ruime woonkamer, met grote raampartijen en dubbele deuren naar de tuin. De sfeervolle houthaard vormt een mooi middelpunt in de zithoek. De massieve houten vloer loopt door in het woon- en eetgedeelte en geeft deze ruimtes een warme uitstraling. Vanuit de woonkamer is bovendien de praktische berging bereikbaar.

Souterrain

Het souterrain is een van de grote pluspunten van deze woning. Deze uitbreiding biedt verrassend veel mogelijkheden en vormt een volwaardig onderdeel van het huis.

Via de trap vanuit de eetkamer bereik je deze verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van ramen met uitzicht op de tuin. Dankzij de vele ramen voelen de vertrekken licht en aangenaam aan. Ideaal als slaapkamers voor kinderen of gasten, maar ook uitstekend geschikt om wonen en thuiswerken te combineren. Daarnaast beschikt het souterrain over een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en een bergruimte aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn aangenaam licht dankzij het natuurlijke daglicht en beschikken over airconditioning, wat zorgt voor extra comfort. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde kijk je fraai uit over de groene tuin. De moderne badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel en een toilet. Een comfortabele en complete badkamer waarin ook aan de afwerking veel aandacht is besteed.

Vanaf de overloop is bovendien de vliering bereikbaar.

Informatie

Buitenleven met volop privacy en een eigen bos

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Het perceel van 566 m² beschikt over een fraai aangelegde tuin met volwassen groen, verschillende terrassen en verrassend veel privacy.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim composietterras met volop plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek om op mooie dagen buiten te eten en uitgebreid te genieten van het buitenleven. De beschutte ligging draagt bij aan het comfort.

Verderop in de tuin bevindt zich een sfeervolle, vrijstaande overkapping met een comfortabele loungehoek. Dankzij de glazen panelen kan deze volledig worden afgesloten, waardoor een beschutte buitenruimte ontstaat waar je ook bij minder mooi weer heerlijk kunt zitten. Bij de aanleg zijn bovendien een wateraansluiting en internetverbinding aangebracht. Hierdoor zijn er verschillende mogelijkheden voor het gebruik van de ruimte, zoals het plaatsen van een wasbak of het creëren van een fijne thuiswerkplek.

Het gazon, de volwassen bomen, de groene erfafscheidingen en de verschillende terrassen zorgen samen voor een mooie afwisseling tussen zon, schaduw en beschutting.

Wat deze tuin extra aantrekkelijk maakt, is het achtergelegen bosperceel. Hierdoor beschikt de woning over een eigen stukje bos, dat zorgt voor extra groen, rust en privacy.

Ook aan de voorzijde is de woning fraai verzorgd. Hier bevinden zich een aangelegde voortuin, een eigen oprit met ruimte voor drie auto's en een praktische fietsenberging.

Comfort en duurzaamheid

Naast de ruime indeling biedt deze woning ook veel hedendaags wooncomfort. De woning beschikt over gevel-, dak- en vloerisolatie, HR++-beglazing, 12 zonnepanelen en energielabel A. Daarnaast is de woning voorzien van airconditioning op de eerste verdieping en een moderne cv-installatie, waarbij de cv-ketel in 2025 is vernieuwd.

Wonen in De Kapellenberg

De woning ligt in de groene en ruim opgezette woonwijk De Kapellenberg in Rozendaal. Het betreffende gedeelte van de Kraijesteijnlaan is een rustige parallelweg met weinig doorgaand verkeer. Een heerlijke woonomgeving waar rust, ruimte en groen centraal staan.

Rozendaal staat bekend om zijn prachtige ligging aan de rand van Nationaal Park Veluwezoom. De uitgestrekte bossen, de Posbank en de vele wandel- en fietsroutes liggen binnen handbereik. Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Velp en Arnhem zich op korte afstand. Ook de dorpsschool en diverse sportvoorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.





*De royale
living valt op
door de vele
raampartijen
en prachtige
lichtinval.*

*De houten
vloer en
inbouwhaard
maken het
compleet.*







De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en beschikt over moderne inbouwapparatuur en opvallend veel bergruimte.

Vanuit de ramen geniet je van een prachtig uitzicht op het groene en vrij gelegen straatbeeld.





*De woning
beschikt in
totaal over vier
slaapkamers.*

*Twee ruime
slaapkamers en
een badkamer
op de eerste
verdieping.*







Bijzonder zijn de hoge plafonds op de eerste verdieping. De fraaie architectonische vormgeving geeft de ruimtes karakter en versterkt het ruimtelijke gevoel.

De vloer- en wandafwerking is bovendien prachtig op elkaar afgestemd.





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







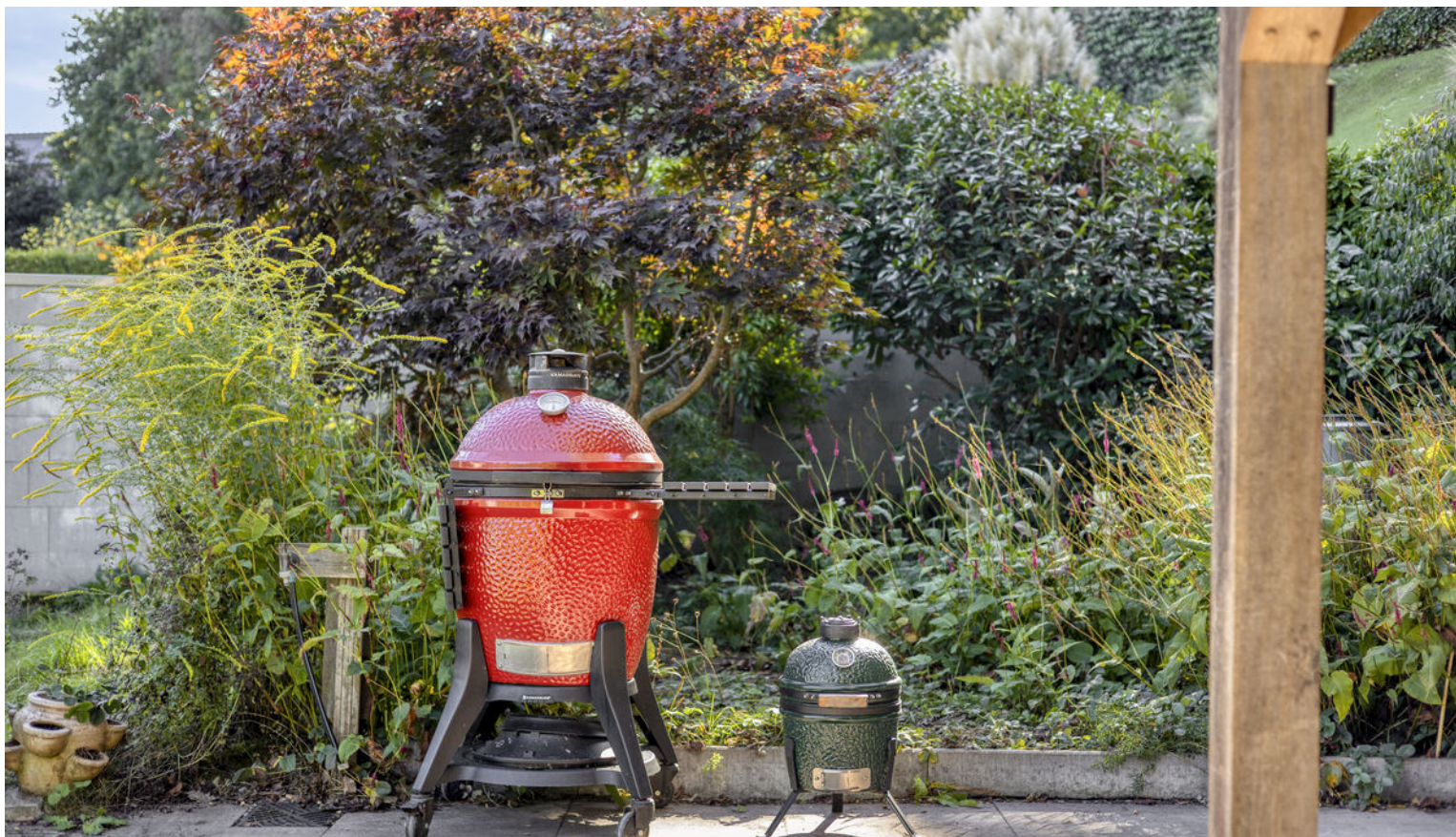








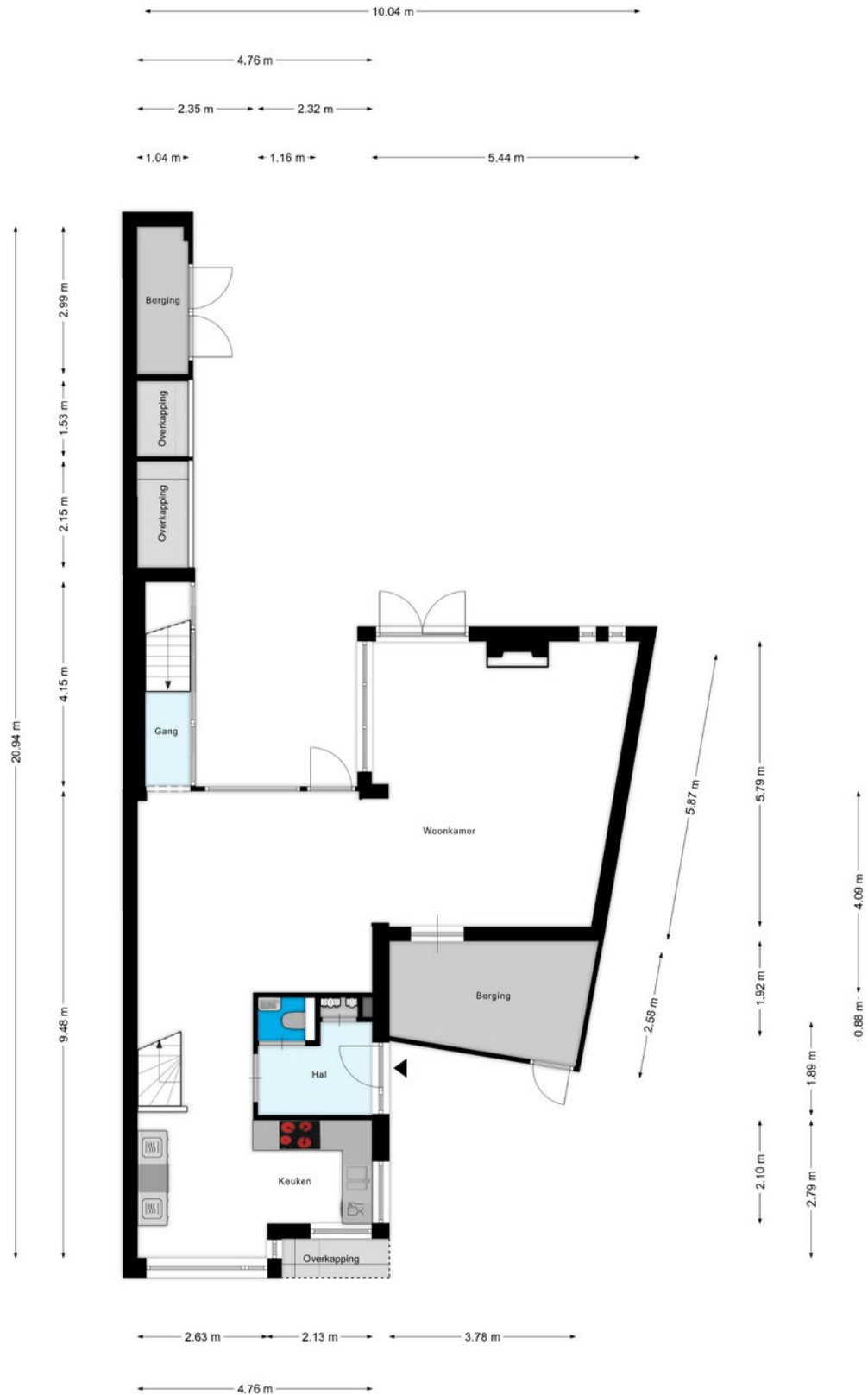




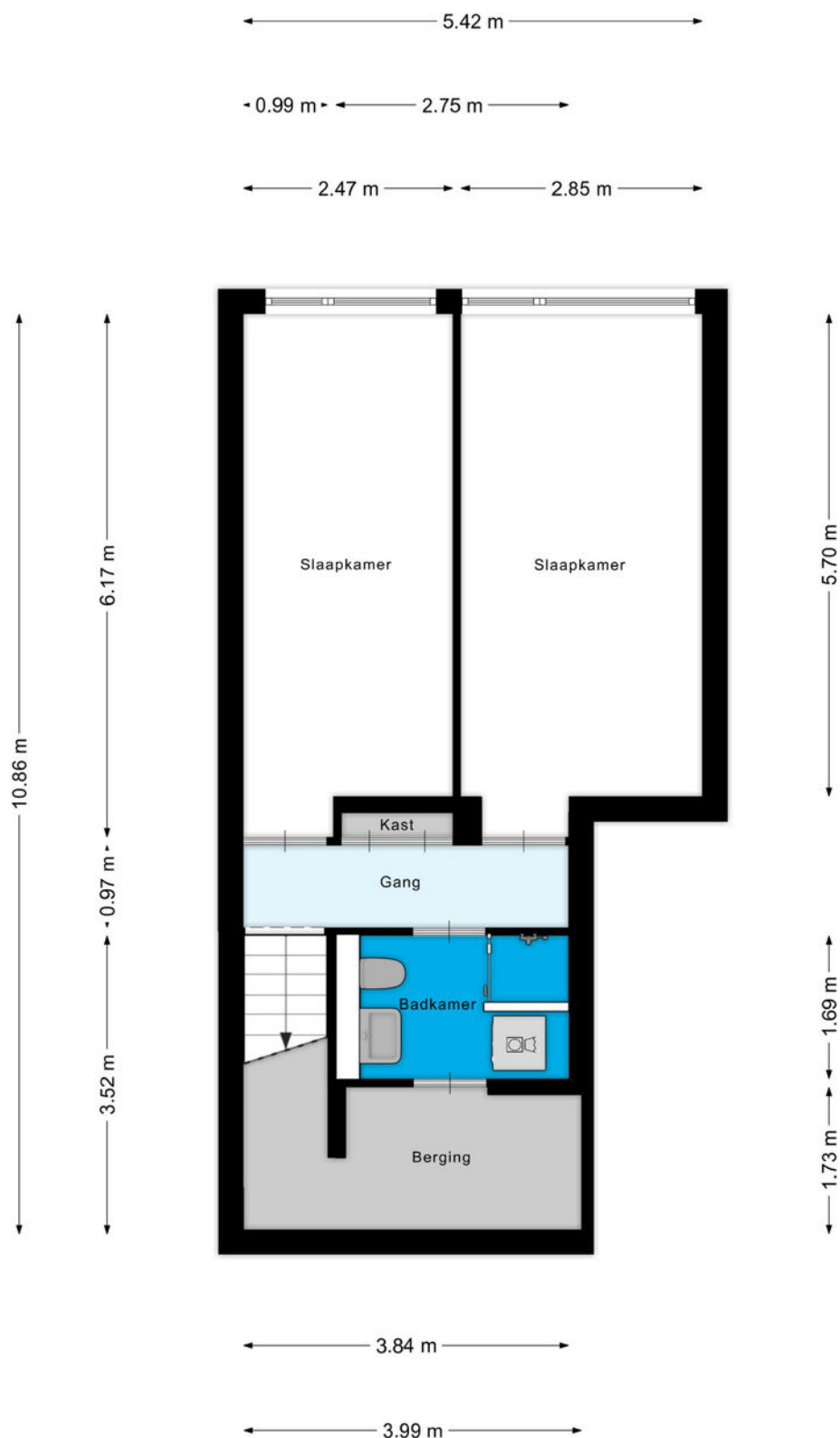






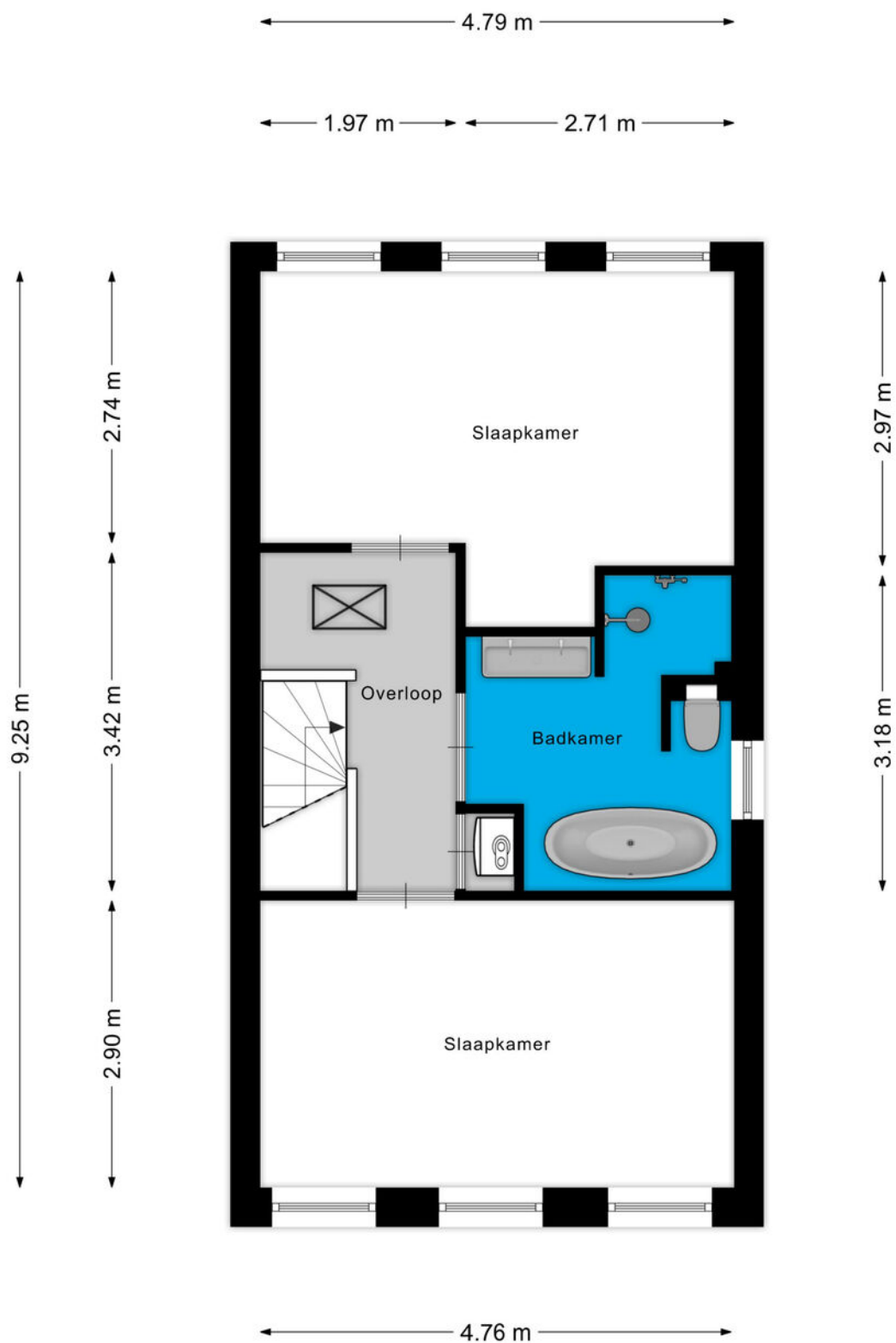


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

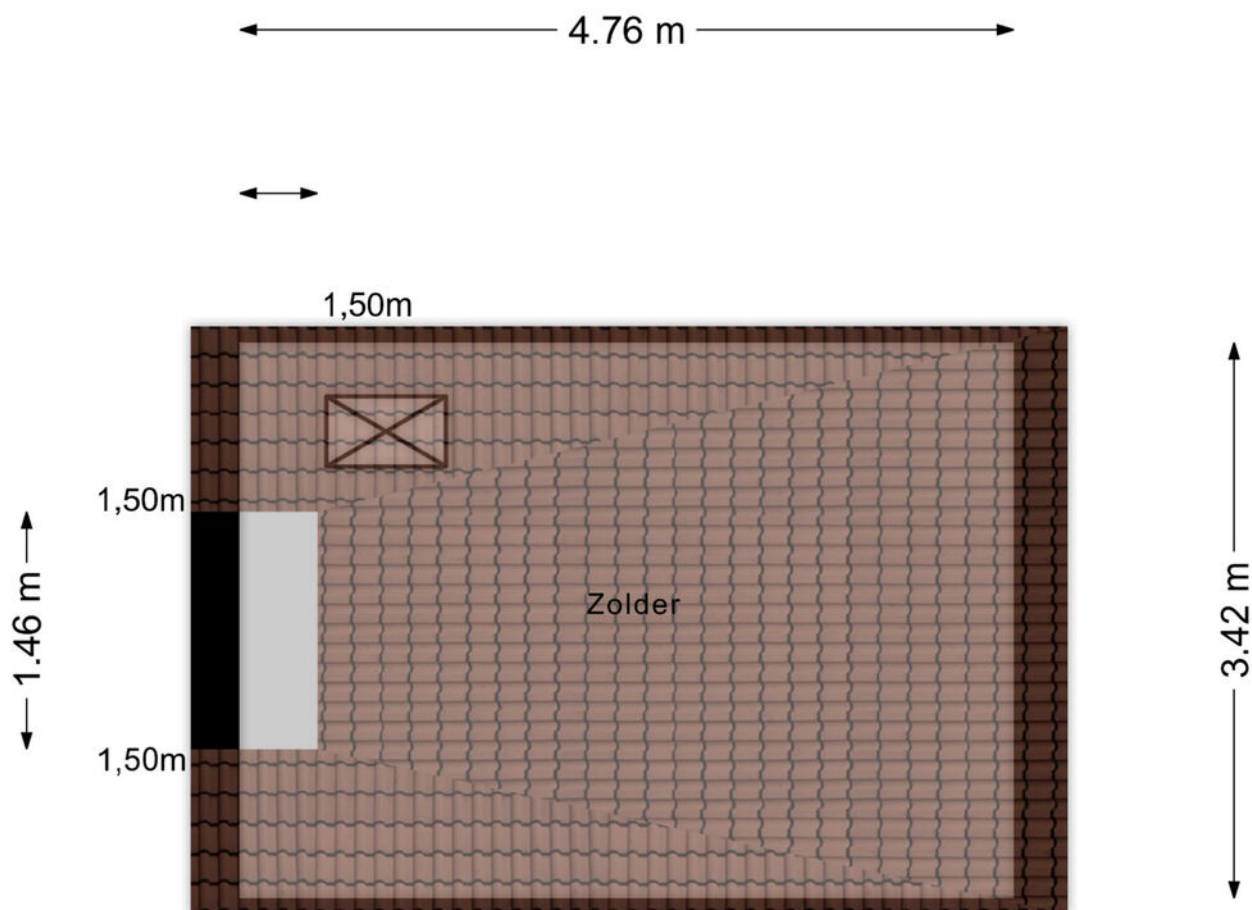


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

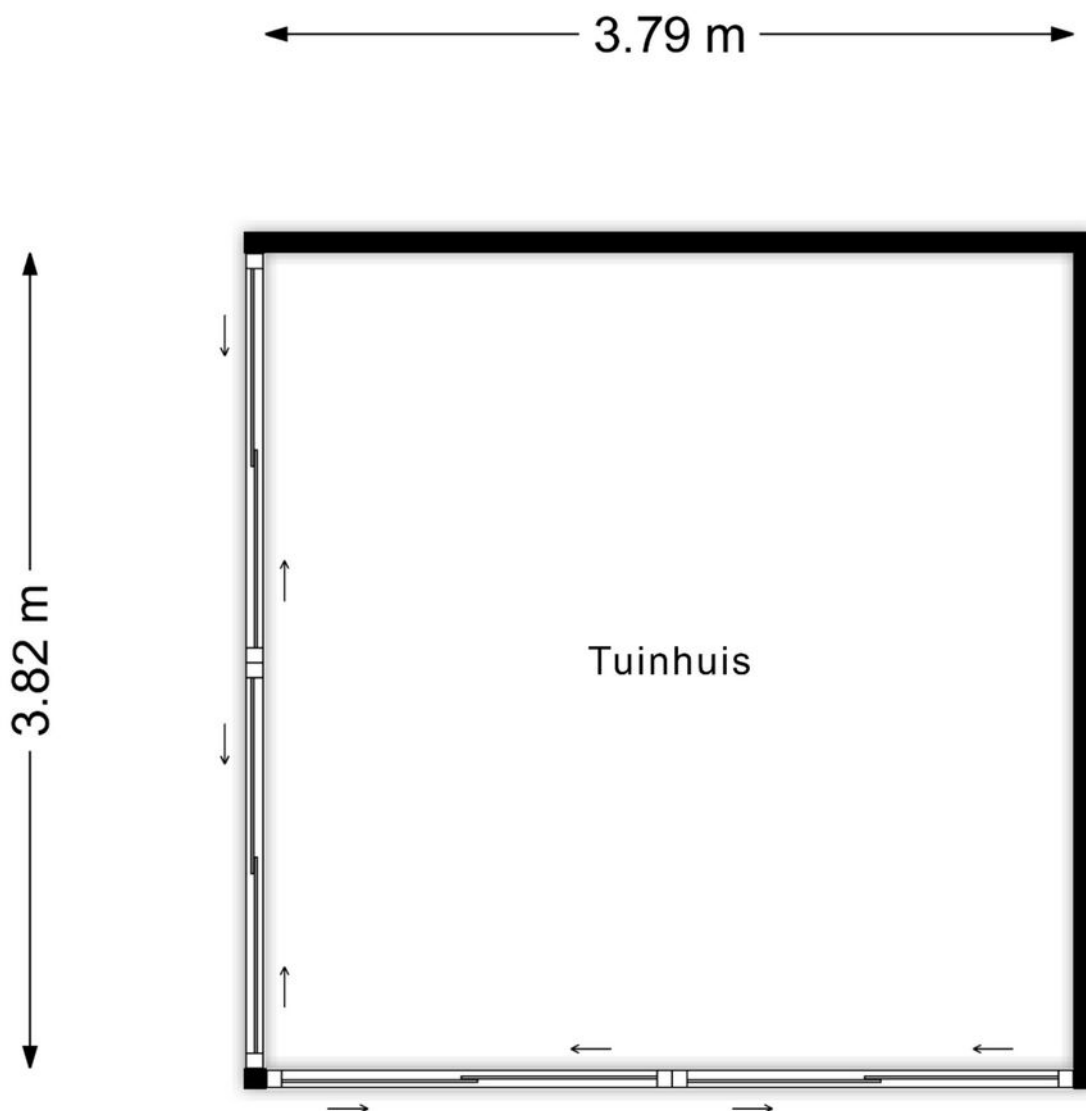
Plattegrond



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



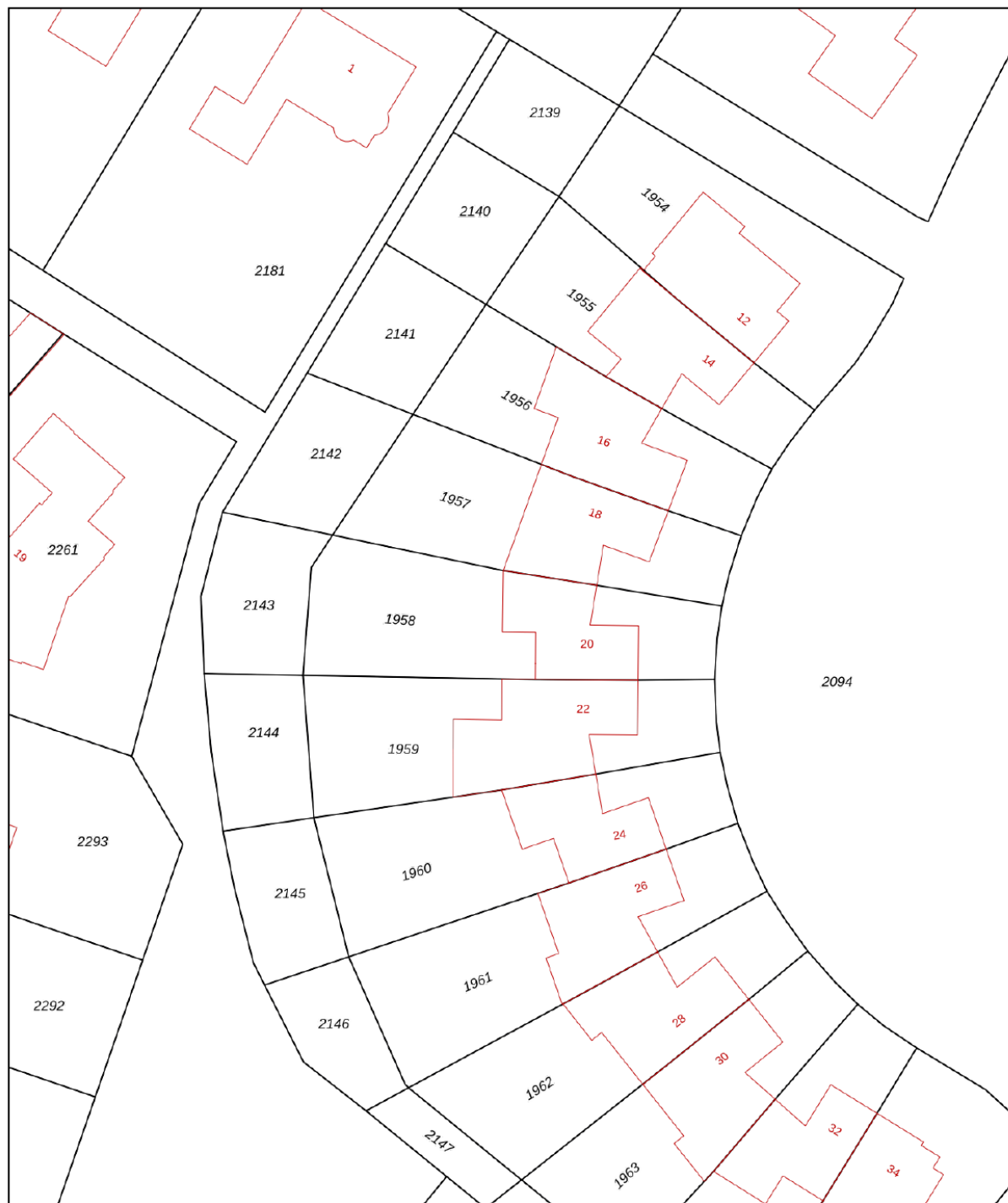
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rozendaal
Sectie C
Perceel 1958

kadaster



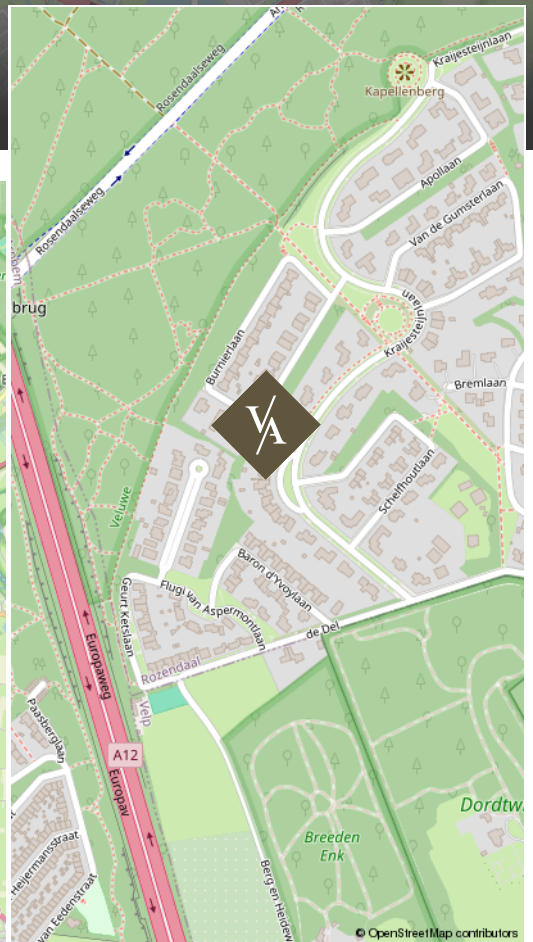
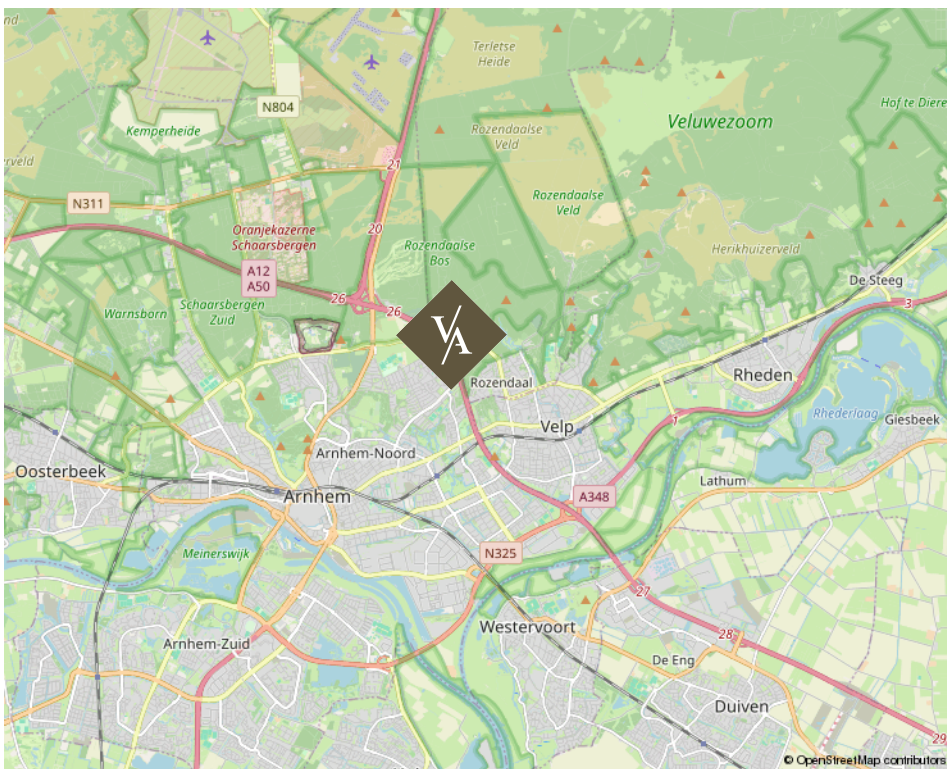
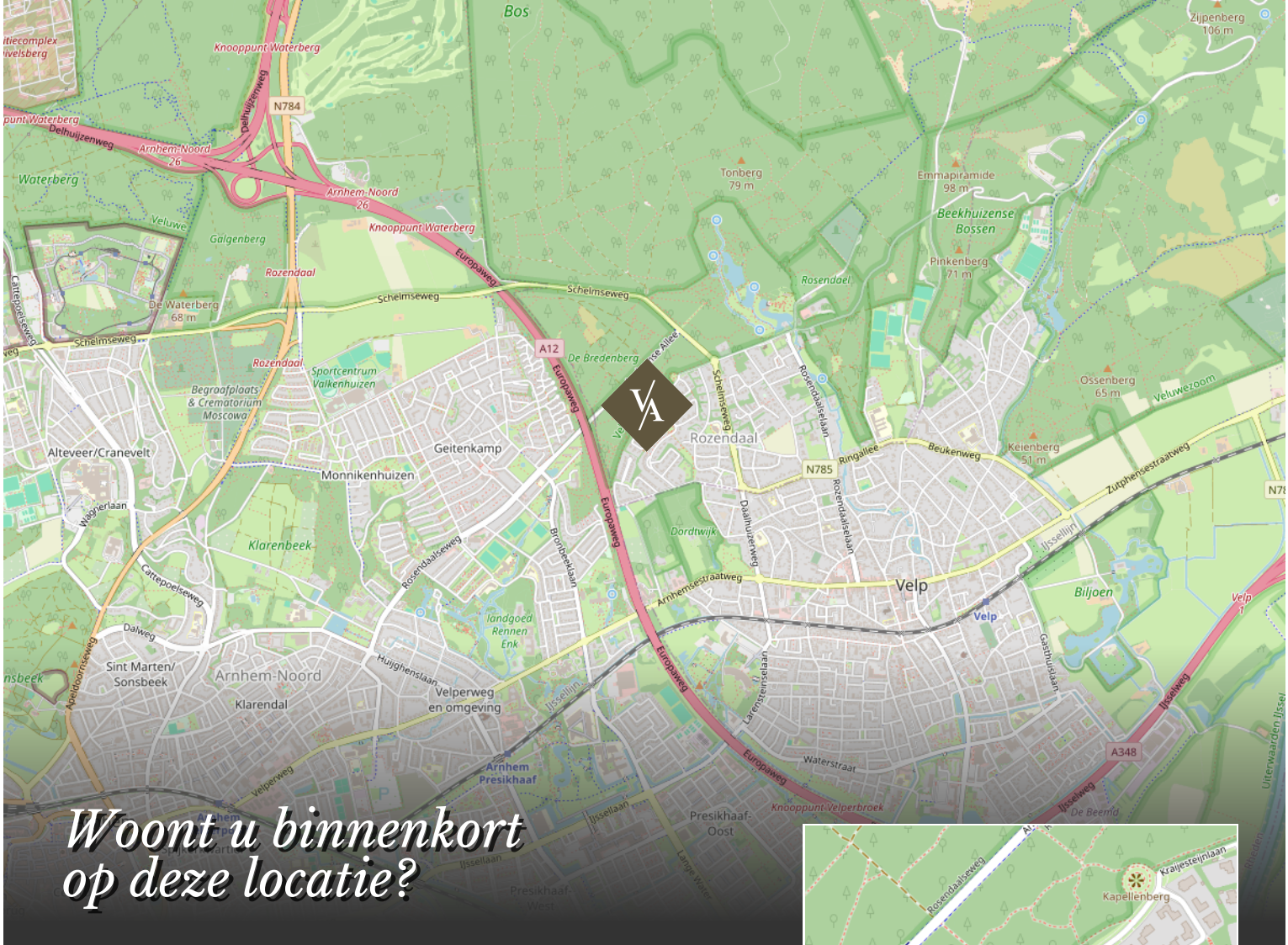
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	0		
Designradiator(en)	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		0	
- losse (hang)lampen		0	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Leg planken in de woonkamer	0		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	0		
- gordijnen	0		
- overgordijnen	0		
- vitrages	0		
- rolgordijnen	0		
- lamellen	0		
- jaloezieën	0		
- (losse) horren/rolhorren	0		
- Gordijnen slaapkamer boven		0	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	0		
- houten vloer(delen)	0		
- laminaat	0		
- plavuizen	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- oven	0		
- combi-oven/combimagnetron	0		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
- Quooker	0		
- koffiezetapparaat		0	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- fontein	0		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
- toiletkast	0		
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		
- toiletborstel(houder)	0		
- Badkamer in souterrain	0		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
(Klok)thermostaat	0		
Airconditioning	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Zonnepanelen	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
Tuin - Inrichting			

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			0
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	0		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	0		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	0		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



Kraijesteijnlaan 20 te Rozendaal

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 schept 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 gehandeld 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