de Haan // Schippers

MAKELAARS EN TAXATEURS

Markante Villa Rozenhof

Ruurloseweg 6, Vorden

www.dehaanschippers.nl

Ruurloseweg 6, Vorden

Markante Villa Rozenhof – Een klassieke schoonheid met een groot hart

Wie Vorden kent, kent ongetwijfeld deze spectaculair mooie villa, Villa Rozenhof (1933). Niet alleen de architectuur – van de hand van Vordens eigen architect Piet Bakker -springt in het oog, maar ook de ligging en de fraai aangelegde parktuin maken Rozenhof tot een uitzonderlijk ensemble. Bakker heeft een huis gecreëerd dat behept is met een keur aan invloeden uit de tijd. Het werd een dijk van een villa, met een dito voetafdruk; met een woonoppervlakte van 237m² is het een ware kolos. Maar, overal is de menselijke maat behouden en daardoor voelt dit huis als een warme jas. De huidige bewoners hebben hier lang gewoond en het is dan ook zonneklaar dat er veel van dit huis werd en wordt gehouden. Hoewel de villa geen monument is, is het met veel liefde, kennis en kunde de 21ste eeuw binnengeloodst. Het is immers in deze tijden van verduurzaming goed om erbij stil te staan dat er maar weinig objecten zó duurzaam en circulair zijn, als dit soort bijzondere huizen. Deze woning is daarbij goed geïsoleerd en op het dak van de garage liggen 27 zonnepanelen. Daarbij kunt u dit huis met de open haard en de elektrische haard met schouw en een Rayburn in de keuken heerlijk warm houden.

Bakker ontwierp – net als veel van zijn vakbroeders – 'gesamtkunstwerken'; exterieur en interieur vloeien moeiteloos in elkaar over en over alle details werd nagedacht. Over een getrapte brug in de hal, over hoe het zonlicht de kleuren van de glas-in-loodbovenlichten zou uitstrooien over de vloer, over de plafonds, over de trap, de erker, de roedeverdelingen en het eigenzinnige pentagoonvenster in de tuinkamer – echt alles is onderdeel van het geheel. Een huis met een heel eigen karakter.
Als een grote gelukkige taartpunt ligt het perceel langs het spoor. En wat voor een perceel; 3.100 m2 met een beeldige, parkachtige tuin die steeds verrast met charmante hoekjes, doorkijkjes, ruimte en opstallen. En, het is perfect gelegen wat de bezonning betreft, want het huis is perfect noord-zuid georiënteerd. Het huis is geknipt voor grote gezelschappen; een familiehuis 'pur sang'. Dit huis biedt u met haar grote woonoppervlak alle ruimte. Er zijn nu vier ruime slaapkamers, maar de zolder biedt nog alle ruimte voor nog één à twee extra kamers. Hier loopt men niemand voor de voeten. De tuin is sprookjesachtig, met een lay-out die voor elk wat wils biedt. Groene vingers? U zit hier gebeiteld, want in deze volwassen tuin is er nog genoeg ruimte om uw eigen invulling te geven. Er is een kweekkas en een gezellig kippenhok met ren. De oude boomgaard heeft dit jaar een droomoogst opgeleverd en u heeft hier ook ruimte genoeg voor een moestuin.

ALGEMEEN:

- **Bouwjaar** : **1933**
- **Inhoud** : **1.102 m³**
- **Woonoppervlakte** : **237 m²**
- **Perceeloppervlakte** : **3.100 m²**
- **Overig inpandige ruimte** : **86 m²**
- **Externe bergruimte** : **26 m²**
- **Energielabel** : **Energieklasse D**
- **Isolatie** : **Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen**
- **Aanvaarding** : **In overleg**
- **Parkeren** : **Op eigen terrein**
- **Verwarming** : **Heteluchtverwarming (Brink 007)**

Deze woning is voorzien van een bouwtechnische keuring en een energielabel.

BEGANE GROND

Entree aan de voorzijde. Er is een klassieke vestibule die leidt naar de centrale hal, met de getrapte doorgang. De royale hal met de fraaie, originele terrazzovloer is licht en zonnig en biedt toegang tot de woonkamers en de trap naar de verdiepingen en de toegang tot de voorraadkelder.

Er zijn vier ruime woonkamers, waarvan aan de linkerzijde van de gang een charmante en suite ingericht als study, met een gezellig zitje in de erker, en aansluitend de ruime eetkamer. Op de vloer ligt een warm kersen parket. Dankzij de convectorputten is de verwarming mooi weggewerkt en heeft u hier een aangenaam binnenklimaat.

Aan de rechterzijde een heerlijke salon met openhaard en de wintertuin – nu in gebruik als muziekkamer - met het karakteristieke pentagoonvenster en openslaande deuren naar de tuin. En suite een bibliotheek met openslaande deuren naar het achtergelegen zonneterras.

MONACO

Aan het einde van de centrale hal rechts de WC, de deur naar de tuin en links de gezellige keuken, het warme hart van het huis en de plek waar kookliefhebbers zich uit kunnen leven. Er staat een Rayburn-fornuis dat dubbelt als kachel en kooktoestel met twee ovens, maar ook op het kookeiland treffen we een prachtig gasfornuis met vijf pitten - inclusief een wokbrander.
De smaakvol ingerichte keuken is modern-klassiek van aard, met donkergroene fronten, veel werkruimte op de granito aanrechten, een landelijke, geblokte spoelbak met kraan en separate kokendwaterkraan (Quooker), inbouwapparatuur zoals een afwasmachine en er is ruimte voor een vrijstaande koelvriescombinatie. Daarbij is er bergruimte genoeg in de vele keukenkasten en -laden.
De inpandige garage, te bereiken vanuit de keuken, is in gebruik als riante bijkeuken met opbergkasten (met daarin een stoom/heteluchtoven en een diepvries). Tevens met ruimte voor de wasmachine en -droger, de sportkleding, natte paraplu’s en de hondenriemen. De compleetheid van het ontwerp spreekt hier ook weer uit de glas-in-loodvensters, die ook bij grijs weer een vrolijke lichtval verzorgen.

1e & 2e verdieping

Aan de overloop grenzen drie ruime en lichte slaapkamers, die alle drie een fors formaat hebben (rond de 16 m²). Alle kamers hebben een eigen wastafel, en twee kamers hebben ruime inbouwkasten. De ouderslaapkamer is voorzien van openslaande deuren en een royaal balkon.

De badkamer is heerlijk, met een ligbad met tuinzicht, een douchecabine, twee wastafels en op de gang is er een separate WC.

De zolder is bereikbaar per vaste trap en daar bevindt zich de vierde slaapkamer. De bergzolder is prachtig en ruim, en biedt allerhande perspectieven; van een extra badkamer en slaapkamer tot het creëren van een yogastudio, of ruimte voor een fanatieke pingpongcompetitie voor de hele familie.

EXTERIEUR

Van appelbloesem tot fijnsparren - De tuinen
Het huis wordt omringd door een beeldige tuin. Er is een houten garage met aangrenzende carport, waardoor er ruimte is voor twee auto's om droog te staan. Ook tuinspullen kunnen hier netjes en beschut worden opgeborgen. Door de oriëntatie van het huis ligt er achter de woning een fijn zonneterras. Verspreid over de gehele tuin vindt u gezellige zitjes. De beplanting is divers, kleurrijk en met zorg gekozen, waardoor het echt een weldaad is voor de zintuigen. Er zijn fraaie zichtlijnen, een clubje kippen in een knusse ren en in de kweekkas kunnen de dahlia's rustig uit hun winterslaap ontwaken. Er zijn twee waterpartijen en u ervaart hier veel privacy door de besloten ligging, de manshoge hagen en de volwassen bomen.

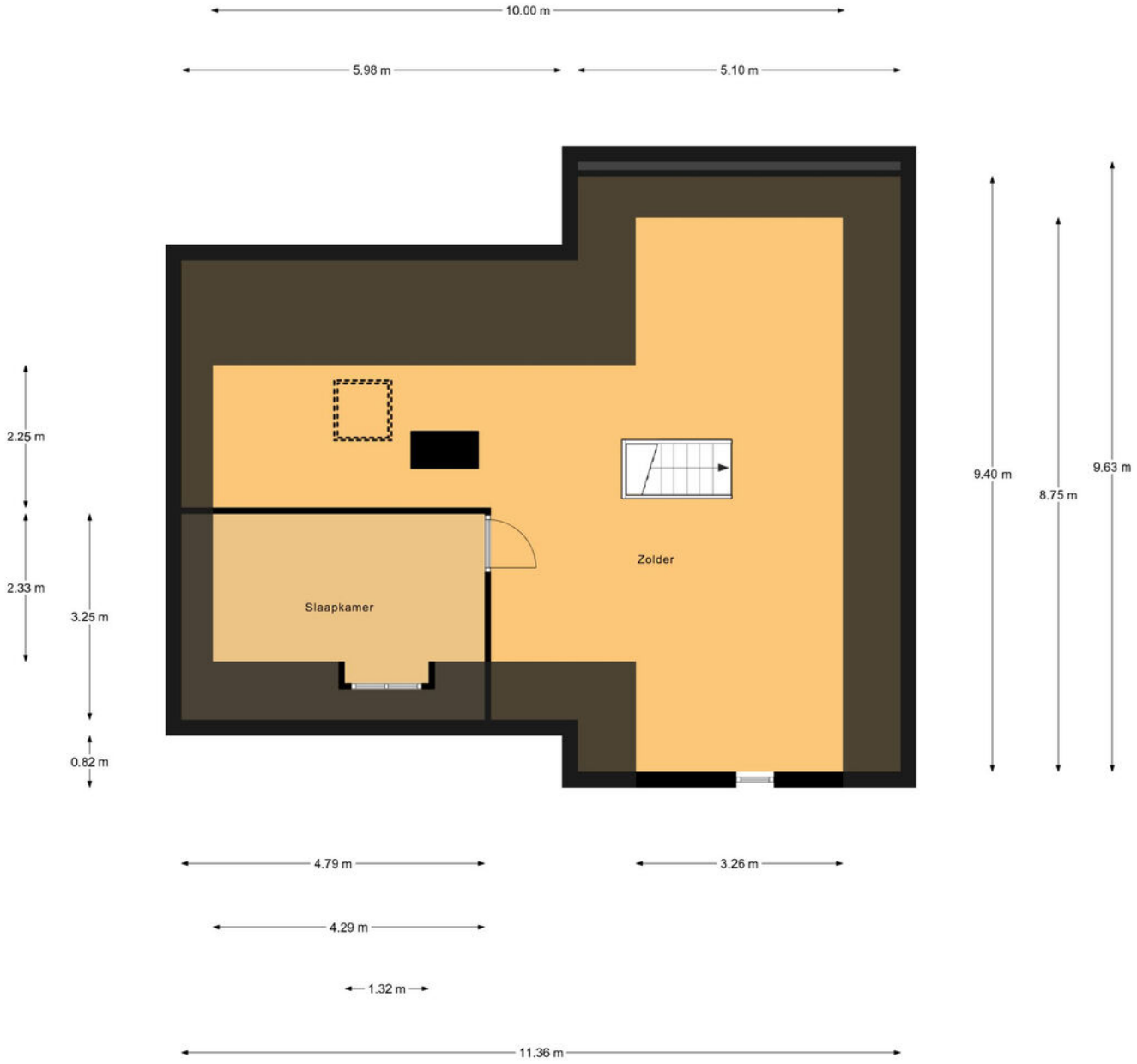
De Wendy House is een 'labour of love' van de huidige bewoner, die dit bijzondere huisje vond bij de molen in Ruurlo, waar de molenaar het in de jaren '50 voor zijn kinderen had gebouwd. Het 'Molenhûske' is helemaal gerestaureerd en een heerlijke plek voor kinderen om verhalen te bedenken in hun eigen wereldje.

BEGANEGROND

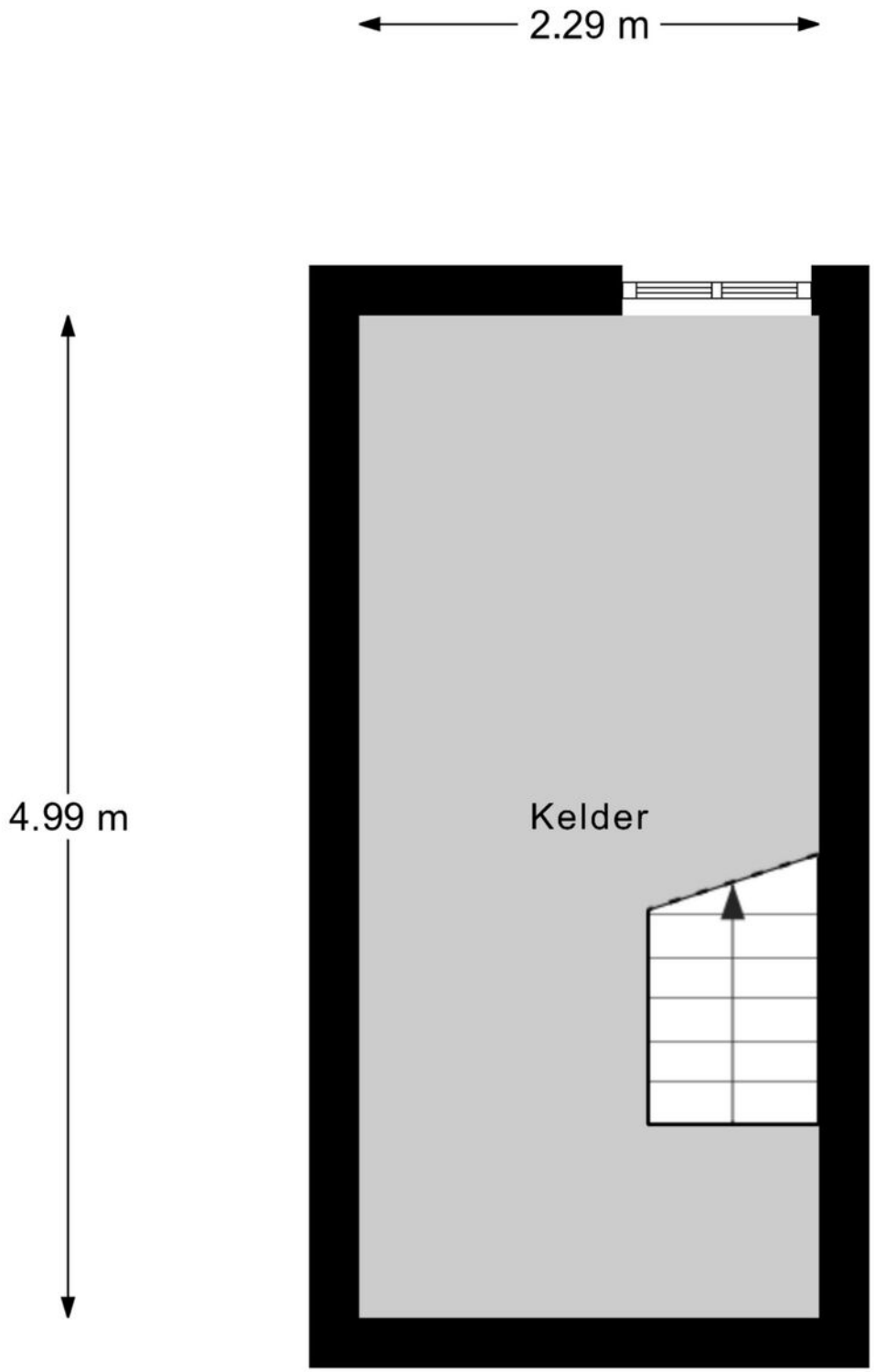
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

ZOLDER

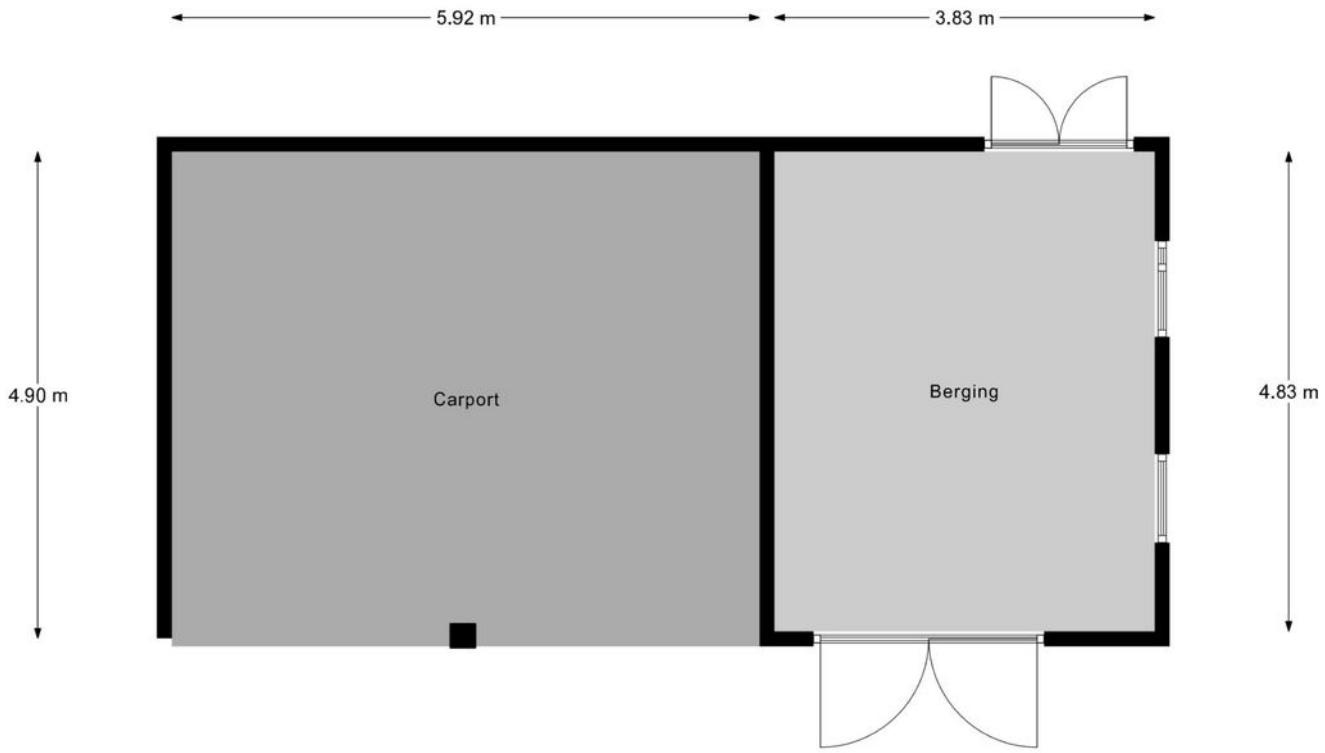


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

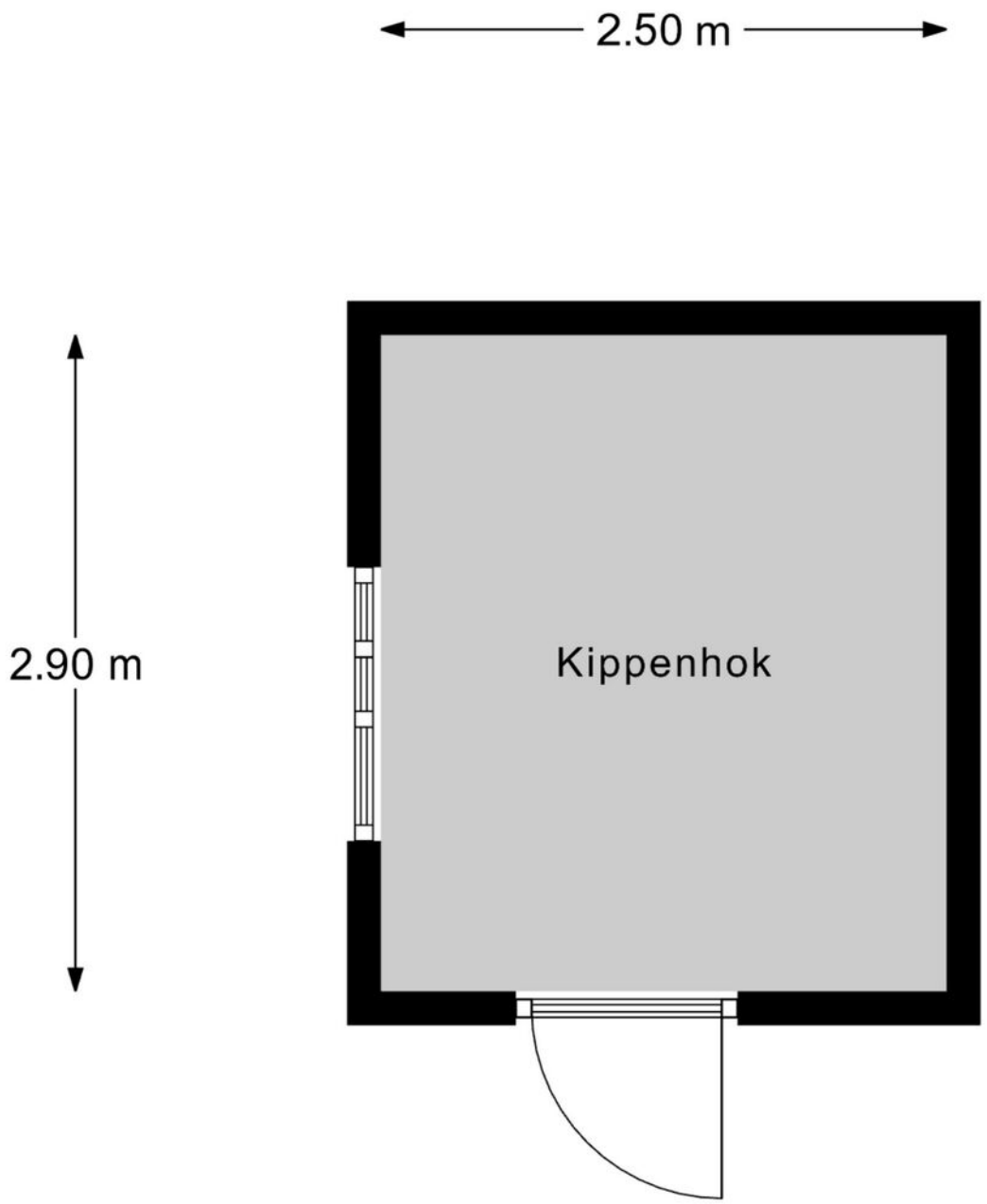


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

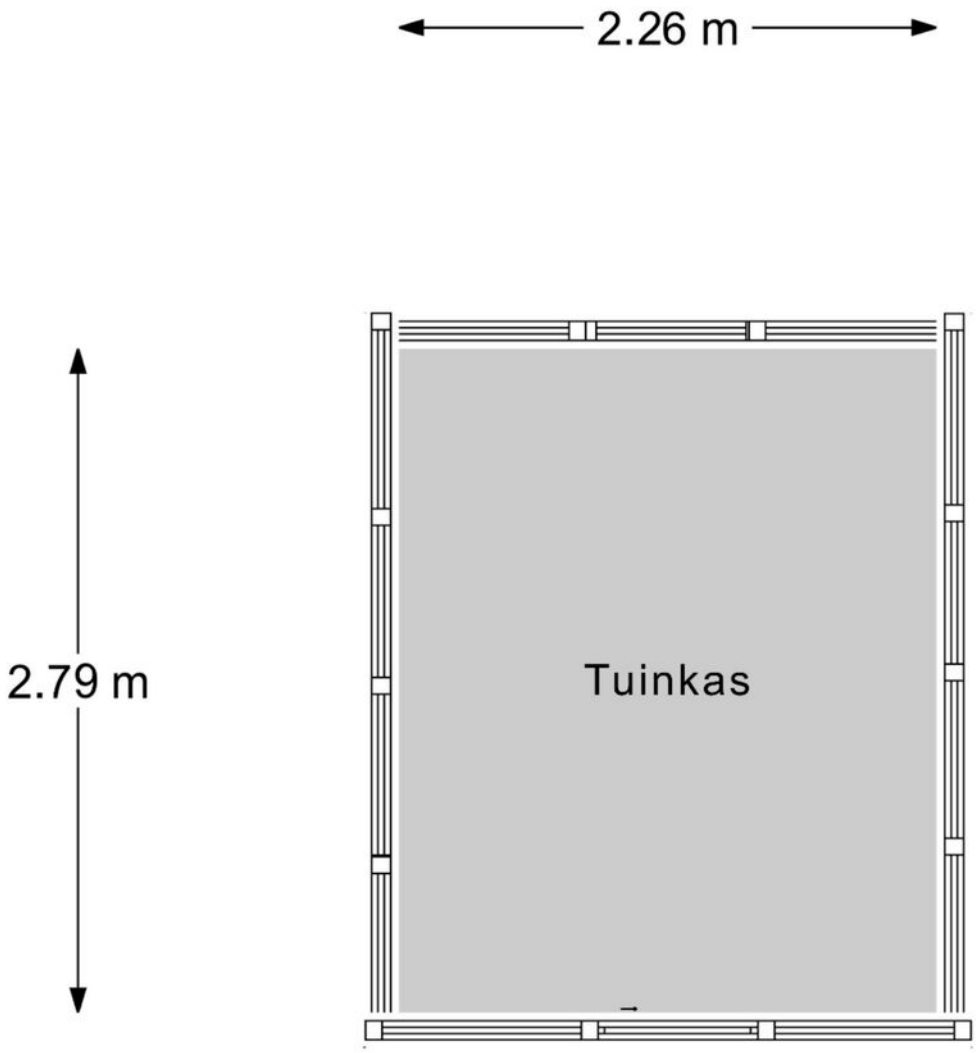
CARPORT/ BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



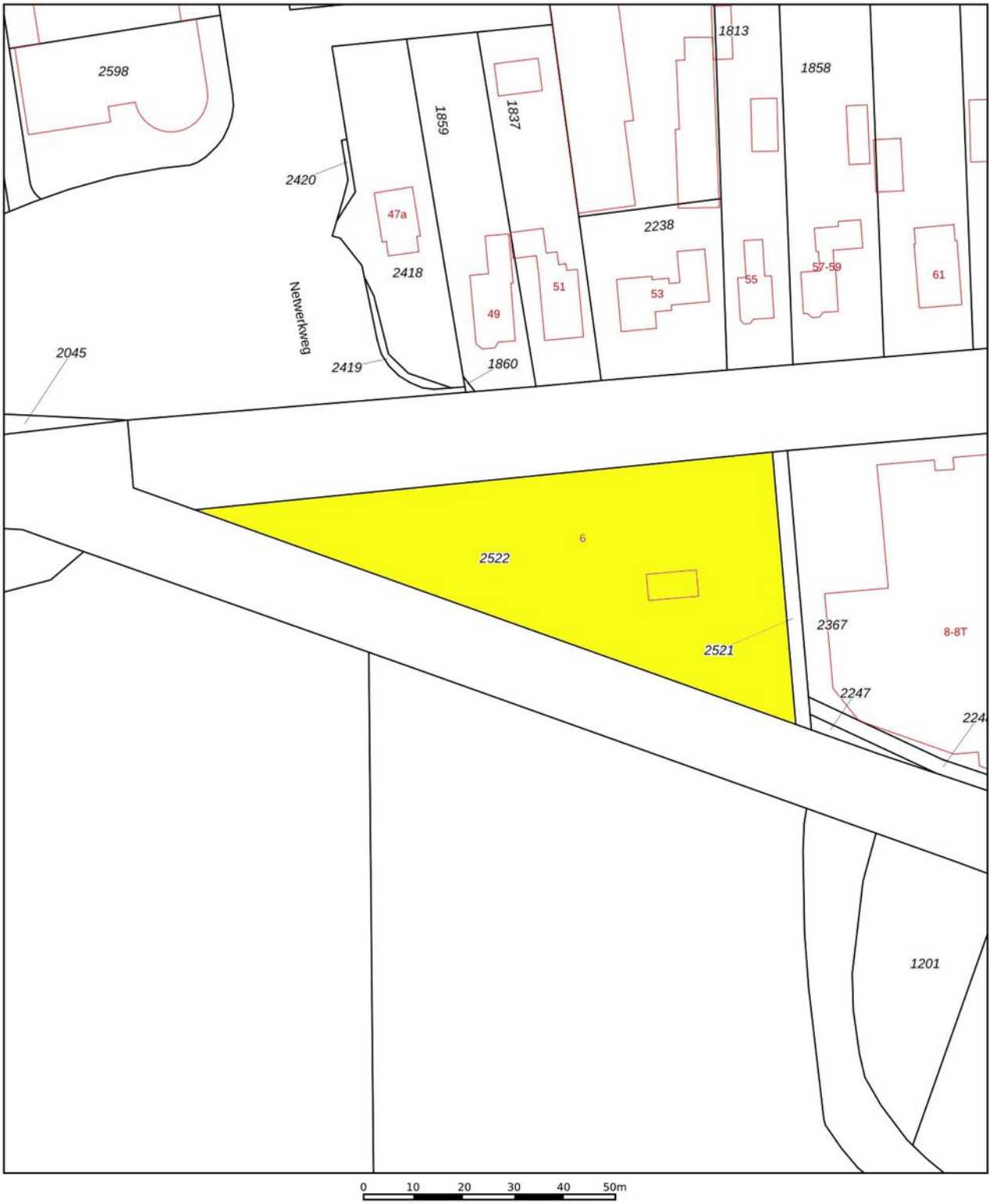
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruurloseweg 6



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: [illegible]

Kadastrale gemeente	Vorden
Sectie	B
Perceel	2522

Voor een eensluidend uittreksel [illegible] op 6 juli 2025
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.

kadaster

WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten.
Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

Neem vrijblijvend contact met ons op!

DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaar-taxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geverfd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.

de Haan Schippers

MAKELAARS EN TAXATEURS

LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL

makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheken