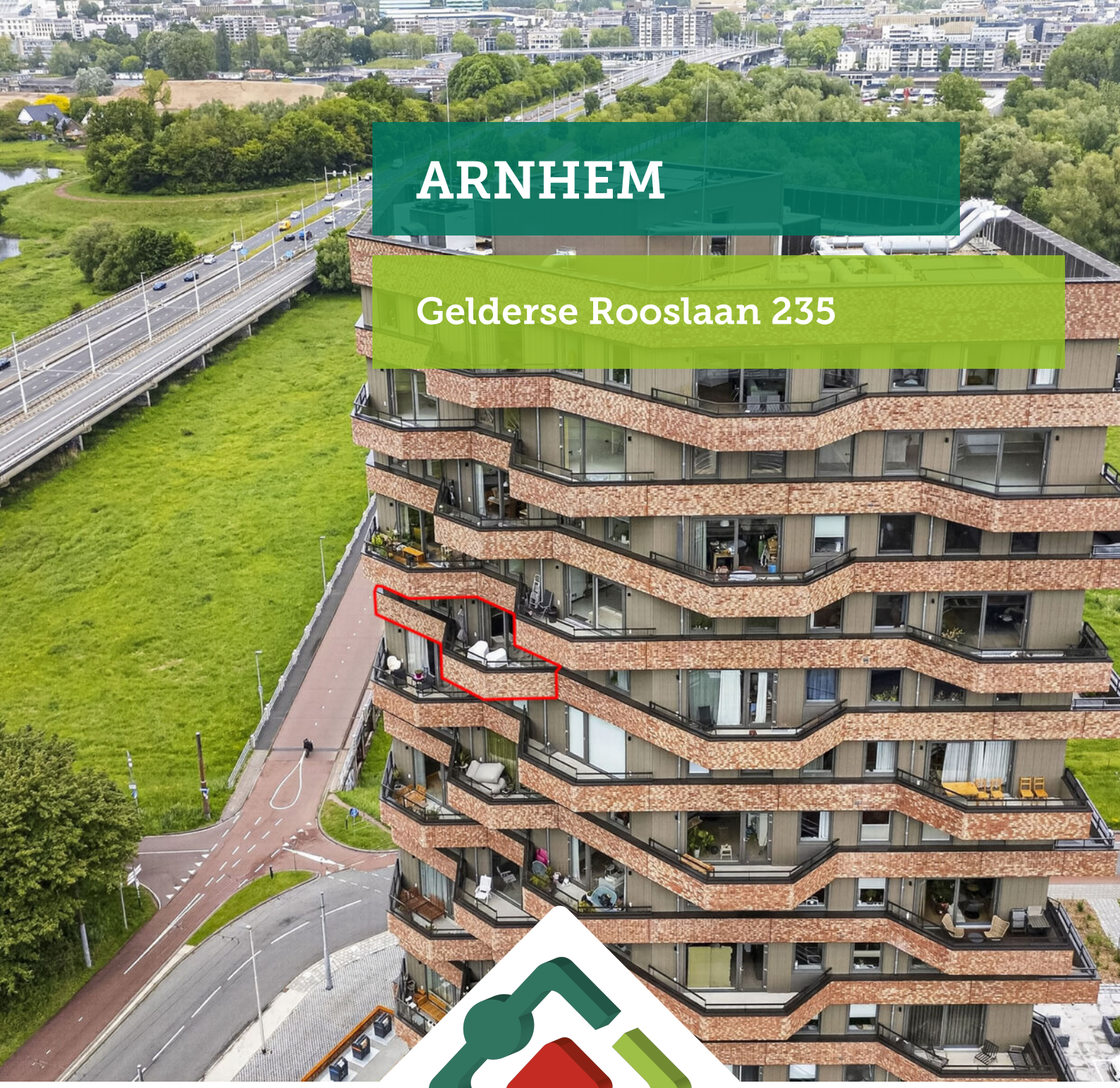


ARNHEM

Gelderse Rooslaan 235

‘Samen meer in huis’

Verkoop | Aankoop | Nieuwbouw | Taxaties | Verhuur

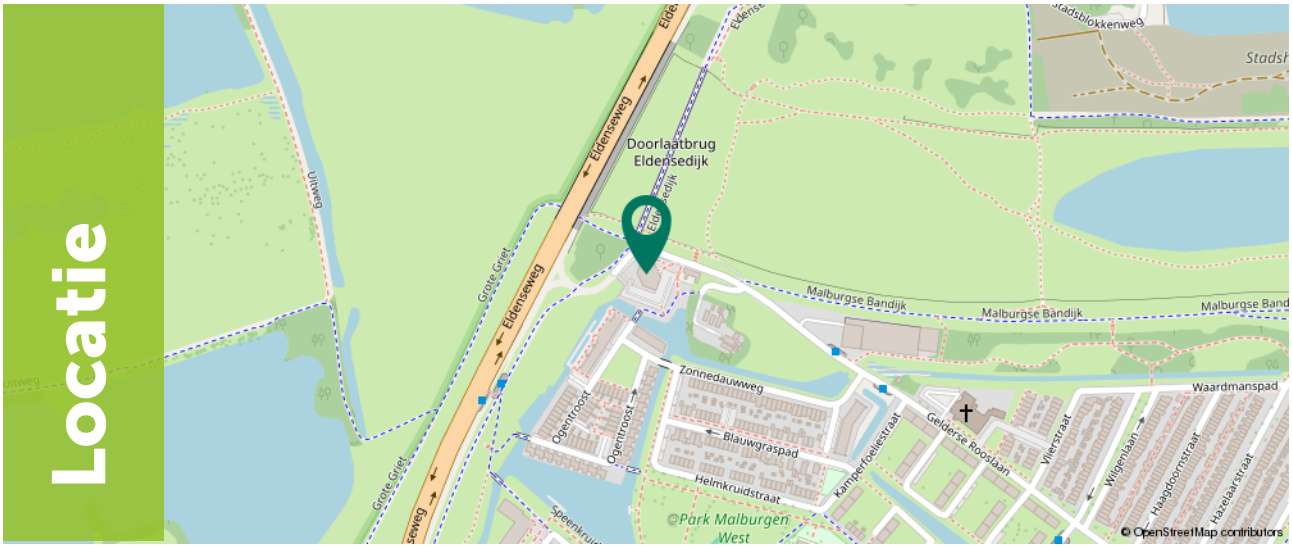
NVM

Kenmerken en gegevens

soort woning	bouwjaar	aantal kamers	woonoppervlakte
Portiekflat	2024	3	73 m^2

Type woning	Appartement
Verdieping	11
Inhoud woning	239 m^3
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Parkeerfaciliteiten	Eigen parkeerplaats, openbaar parkeren
Berging	Ja
Energielabel	A+++
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie



Omschrijving

Wonen met allure en een adembenemend uitzicht over de uiterwaarden. In de markante woontoren Nelson bevindt zich dit hoogwaardige, instapklare 3-kamer appartement.

Op de 11e verdieping van deze iconische en recent opgeleverde toren (2025) bevindt zich dit hoogwaardige appartement. Het moderne complex is volledig voorbereid op de toekomst en voorzien van een warmtepomp in combinatie met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en duurzaam woonklimaat. Dit appartement kenmerkt zich door een strakke, hoogwaardige afwerking met oog voor detail, waarbij de stijlvolle Hongaarse punt PVC-vloer direct in het oog springt en zorgt voor een luxe uitstraling. De woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement en straalt comfort en luxe uit. De hoogwaardige, moderne keuken is voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen in één stijlvolle leefruimte. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten, waar je geniet van een indrukwekkend, vrij uitzicht dat continu verandert met de seizoenen, een levendig panorama over de uiterwaarden dat nooit verveelt. Het appartement beschikt daarnaast over twee volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een separaat toilet en een praktische inpandige berging met witgoedaansluitingen. Je parkeert op je eigen privéparkeerplaats. Daarnaast beschik je over een berging (niveau -1) en is er een gezamenlijke fietsenstalling (niveau 0).

Omschrijving

Het complex Nelson is een krachtig architectonisch statement, statig en eigentijds, gesitueerd aan de voet van de Mandelabrug. De ligging is bijzonder en biedt het beste van twee werelden, met aan de ene zijde de dynamiek van het Arnhemse stadsleven en aan de andere zijde de rust en uitgestrektheid van de uiterwaarden van Meinerswijk. Dit prachtige natuurgebied ligt op loopafstand en vormt een ideale plek voor ontspanning, beweging en het genieten van de natuur, terwijl het bruisende centrum van Arnhem zich op slechts enkele minuten afstand bevindt. De Gelderse Rooslaan kenmerkt zich door een rustige en groene woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentra, supermarkten, scholen en sportfaciliteiten liggen op korte afstand. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid, zowel met het openbaar vervoer als via de nabijgelegen uitvalswegen, ben je bovendien snel onderweg richting andere steden. Kortom: een exclusieve woonbeleving op een unieke en uitstekend bereikbare locatie.

Omschrijving

Alle feiten op een rij:
- Gelegen op de 11e verdieping met een fenomenaal, vrij uitzicht over de uiterwaarden
- Onderdeel van de iconische woontoren Nelson (bouwjaar 2024)
- Hoogwaardig en instapklaar appartement met een luxe, moderne afwerking
- Stijlvolle Hongaarse punt PVC-vloer en oog voor detail in het gehele appartement
- Luxe keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, inclusief Quooker
- Zonnig balkon van circa 10m² op het zuidwesten met panoramisch uitzicht
- Twee volwaardige slaapkamers en moderne badkamer en separaat toilet
- Duurzaam en toekomstbestendig complex met warmtepomp en vloerverwarming
- Vloerkoeling om het appartement in de zomer enkele graden af te koelen
- Eigen privéparkeerplaats, berging op niveau -1 en een gezamenlijke fietsenstalling op niveau 0
- Wonen op een unieke locatie tussen stad en natuur (Meinerswijk op loopafstand)
- Uitstekende bereikbaarheid en nabij alle voorzieningen
- De Vereniging van Eigenaren is gezond en actief, wat bijdraagt aan een zorgeloze woonervaring
- De maandelijkse bijdrage voor de VvE bedraagt € 164,-
- Duurzaam en energiezuinig, wat zich vertaalt in aangenaam lage stookkosten met een voorschot van € 58,- per maand

Woonkamer

Via de lift bereik je het appartement op de 11e verdieping, waar bij binnenkomst direct de hoogwaardige afwerking en het gevoel van exclusiviteit opvallen. Alle vertrekken zijn vanuit de hal bereikbaar, een doordachte en stijlvolle indeling waarin comfort en elegantie naadloos samenkomen.

Het appartement is volledig voorzien van een fraaie Hongaarse punt PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een luxe en aangename woonbeleving.

De woonkamer met open keuken vormt het stijlvolle hart van het appartement en kenmerkt zich door een lichte, open ambiance.

Balkon

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het zonnige balkon van circa 10m² op het zuidwesten, waar je kunt genieten van een indrukwekkend vrij en weids uitzicht over de uiterwaarden en de stad.

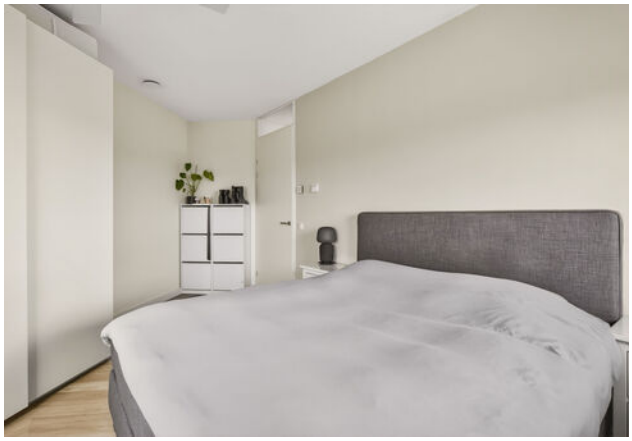
Een extra pluspunt, het appartement is volledig voorzien van screens bij alle ramen, wat zorgt voor extra comfort.

Keuken

De luxe keuken heeft een moderne en hoogwaardige afwerking en is uitgerust met diverse extra's die het dagelijks gebruik bijzonder comfortabel maken. Zo beschikt de keuken over een Quooker, een vaatwasser op hoogte, een extra grote koelkast en een oven met multifunctionele opties, waaronder een magnetron- en airfryerfunctie. Het composieten werkblad geeft de keuken een strakke en luxe uitstraling en loopt stijlvol door in de achterwand. De materialen en kleuren zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en sluiten naadloos aan bij de uitstraling van de kraan, wat zorgt voor een harmonieus geheel. Dankzij deze doordachte indeling en hoogwaardige afwerking biedt de keuken niet alleen een moderne uitstraling, maar ook optimaal gebruiksgemak en functionaliteit.

Slaapkamers

De royale master bedroom van maar liefst circa 17 m² vormt een serene en comfortabele plek, waar je in alle rust kunt ontspannen en ontwaken met een fenomenaal uitzicht. De tweede slaapkamer, met circa 9 m², is eveneens van een prettig formaat en biedt volop mogelijkheden als werk-, logeer- of kleedkamer.



Badkamer

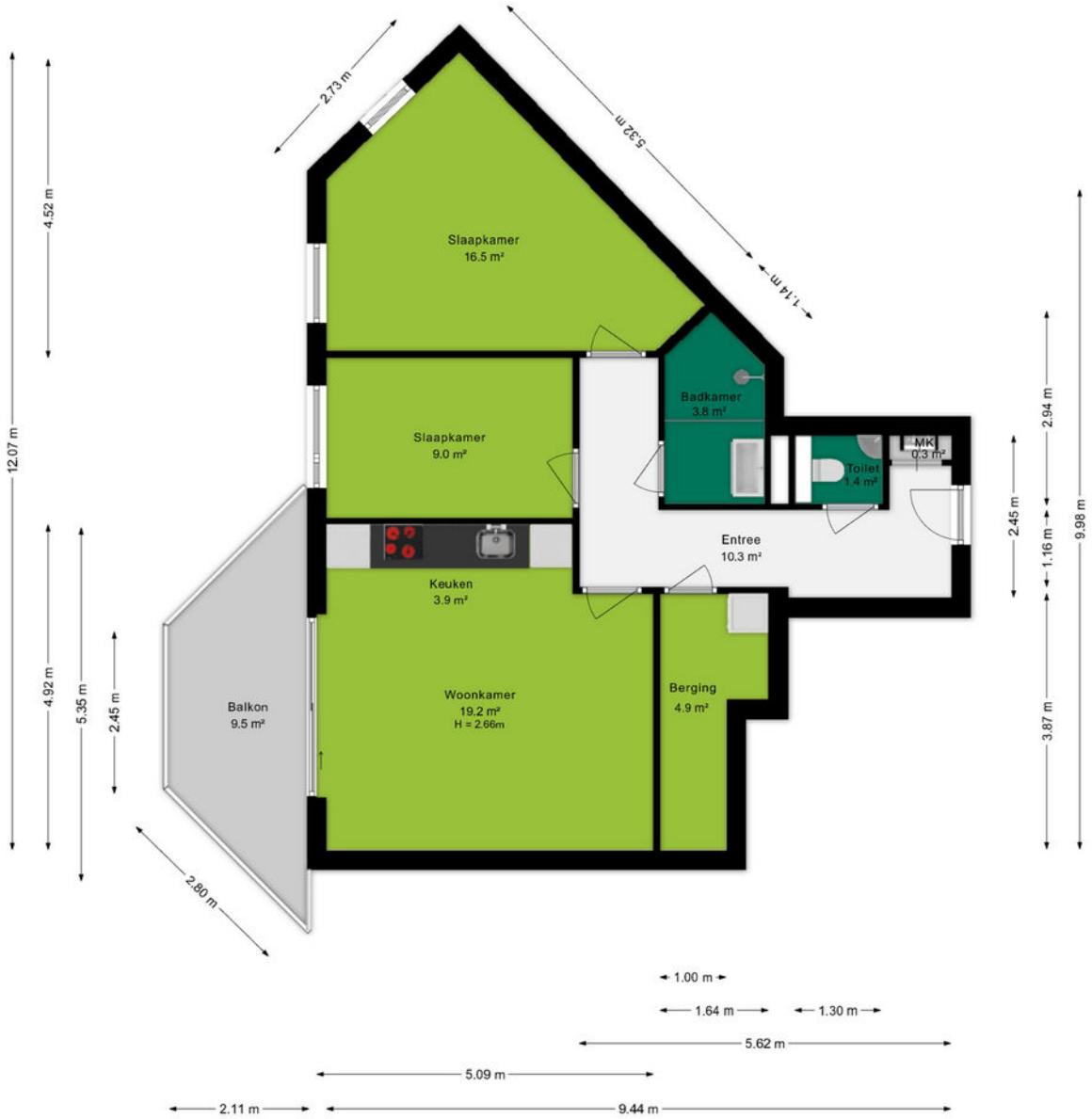
De moderne badkamer is strak vormgegeven in een rustige, tijdloze kleurstelling en beschikt over een inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een verlichte spiegel die zorgt voor extra comfort en een luxe uitstraling.

Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig, wat prettig is bij het ontvangen van gasten. Met een praktische inpandige berging van circa 5 m², voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, beschik je bovendien over een fijne extra was- en bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je graag netjes uit het zicht houdt.

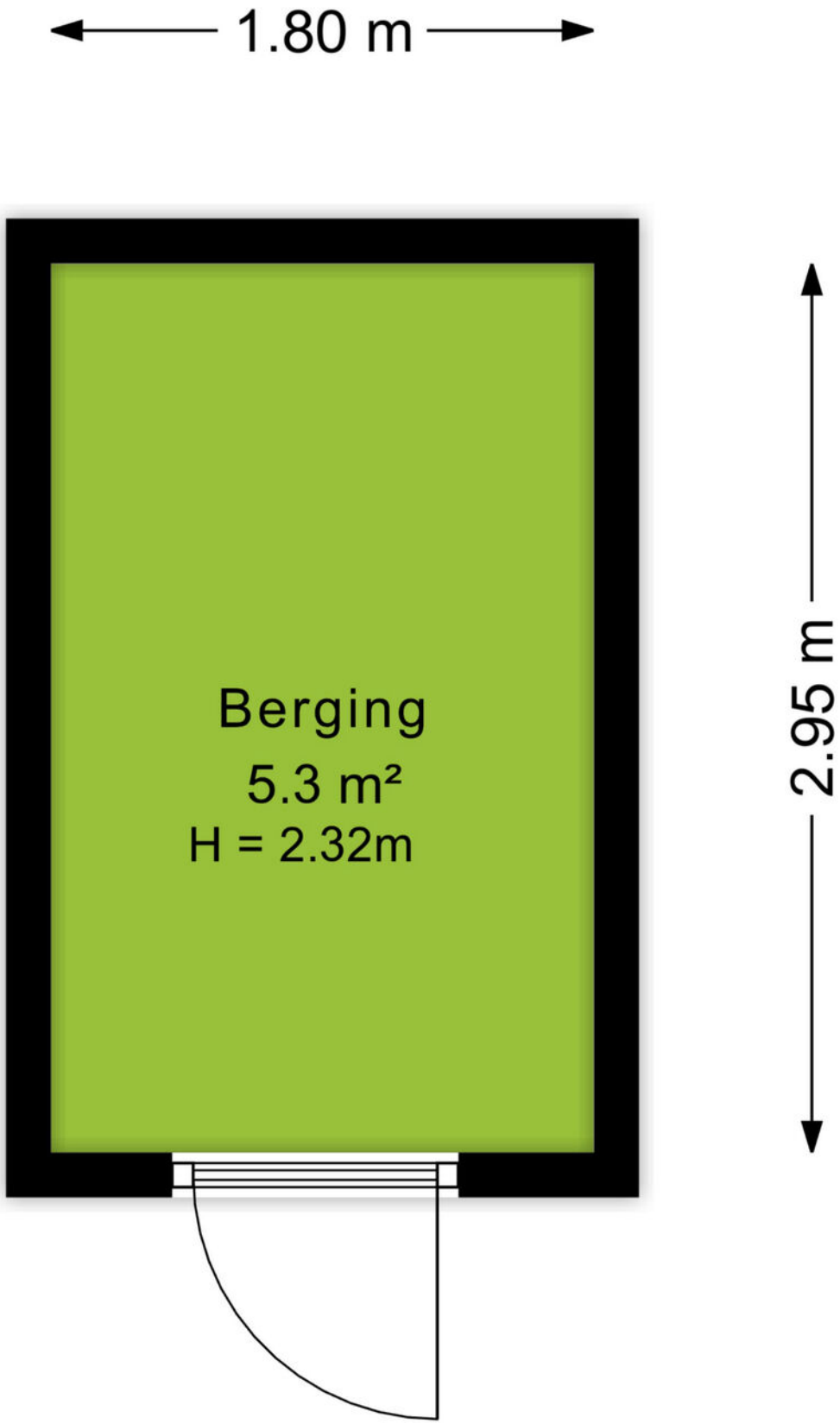
NELSON

Ditters
samen meer in huis

Plattegrond



Plattegrond



Omgeving

De bruisende stad Arnhem is de hoofdstad van provincie Gelderland en ligt midden in het natuurgebied de Veluwe. De stad heeft een rijke geschiedenis en staat bekend om zijn mooie parken, het openluchtmuseum, dierenpark Burgers Zoo en vele winkels waar je fijn kunt shoppen.

Historisch gezien staat Arnhem vol met monumentale panden. Je kan de geschiedenis terugzien in de prachtige karakteristieke bouw van bijvoorbeeld het Musis Sacrum, Postkantoor en de Eusebiuskerk. De binnenstad telt vele winkels en terrassen. In 2007 werd het centrum van Arnhem zelfs uitgeroepen tot 'beste binnenstad van Nederland' en wij zijn het daar volledig mee eens.

Ga ook eens langs bij het Airborne Museum en beleef daar de Slag om Arnhem, de grootste operatie op Nederlands grondgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog. De John Frostbrug heeft een belangrijke rol gespeeld tijdens deze operatie. Nog altijd is deze brug van grote betekenis voor Arnhem; jaarlijks vindt hier in september een nationaal herdenkingsconcert plaats om de slachtoffers te gedenken.
Voor een heerlijke wandeling kun je in Arnhem bij vele parken terecht, denk aan Park Immerloo, Angerenstein, Presikhaaf, Zypendaal, Gulden Bodem, Klarenbeek en natuurlijk het welbekende park Sonsbeek. Even genieten in de natuur.

Arnhem heeft een goede verbinding wat betreft het openbaar vervoer met vier treinstations, een busstation en de trolleybus. Je kan werkelijk overal komen.

Over ons

Een onbezorgde financiële woontoekomst voor jou. Dat is de drijfveer van ons team.

Onder één dak bieden we je alle diensten om je zo veel mogelijk te ontzorgen bij alles omtrent het onderwerp wonen. Denk hierbij aan de aan- of verkoop van een (nieuwbouw)woning, een verbouwing, taxatie, projectontwikkeling, verhuur en het afsluiten van een hypotheek of verzekering. Met vijf vestigingen in Amersfoort, Arnhem, Ede, Veenendaal en Wageningen zijn wij actief in een grote regio.

Samen meer in huis.

Arno Oosterbeek
06-34659078
arnooosterbeek@ditters.nl

De 10 redenen voor een hypotheek bij Ditters

Een hypotheek kunt u overal afsluiten. Ogenschijnlijk is het verschil tussen de aanbieders niet zo groot. Maar schijn bedriegt. 10 redenen om voor een hypotheek van Ditters te kiezen.

1

Deskundig De adviseurs van Ditters zijn ervaren en uitstekend opgeleid. Ze worden periodiek getraind, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen. Zo krijgt u altijd een actueel advies.

2

Voordelig Ditters biedt de keuze uit meer dan 30 aanbieders van Hypotheken en vindt dus altijd de beste deal. Een heel verschil met bijvoorbeeld een bank die slechts één voorstel kan doen.

3

Onafhankelijk en objectief Ditters is volledig onafhankelijk. De adviseurs kunnen dus altijd in alle vrijheid namens u onderhandelen over de beste voorwaarden.

4

Daadkrachtig Bij Ditters zijn de lijnen kort. Na het eerste contact kunt u al binnen 24 uur aan tafel zitten met één van onze hypotheekadviseurs.

5

Persoonlijk Bij Ditters heeft u altijd een vast aanspreekpunt. Dus bent u verzekerd van persoonlijk advies en wordt u niet geholpen door de zoveelste anonieme 'accountmanager' die wellicht morgen alweer elders werkt.

6

Transparant Wat kost het afsluiten van een hypotheek? Bij Ditters weet u het direct. U krijgt een gespecificeerd overzicht van de kosten voor ons advies.

7

Team Omdat makelaars en hypotheekadviseurs bij Ditters een team vormen, schakelen zij snel. Ze werken intensief samen bij bijvoorbeeld de aankoop van een woning. Zo weet u snel of uw woonwensen zijn te realiseren.

8

Reëel Natuurlijk verkopen we graag een hypotheek, maar niet ten koste van alles. We willen dat u vandaag en morgen zorgeloos woont en geld overhoudt voor andere dingen dan 'wonen'. Daarom geven we u een reëel advies, zodat het huis geen blok aan uw been wordt.

9

Betrokken We blijven betrokken bij uw financiële situatie. We nemen periodiek contact met u op om uw hypotheek door te nemen en anticiperen zo op eventuele wijzigingen in uw situatie.

10

Helder Het afsluiten van een hypotheek is doorgaans geen simpele zaak. Moeilijke termen, ingewikkelde berekeningen. Ditters houdt het graag eenvoudig en legt alles uit in heldere taal.

Is uw droomhuis haalbaar? Kom in gesprek.

Ook voor een gedegen hypotheek- en verzekeringsadviseur bent u bij Ditters aan het juiste adres. Als tussenpersoon zijn wij in staat om voor u de gunstigste aanbieder te vinden.
Onze erkende adviseurs berekenen uw mogelijkheden, zodat u de hypotheek en verzekering krijgt die bij u past.

Ditters
samen meer in huis

Amersfoort
BusinessCenter Spoetnik
Spoetnik 10-64
3824 MG Amersfoort
033 – 3012605
amersfoort@ditters.nl
www.ditters.nl

Arnhem
Willemsplein 29
6811 KC Arnhem
026 - 3033633
arnhem@ditters.nl
www.ditters.nl

Ede
Stationsweg 89
6711 PM Ede
0318 - 657 657
ede@ditters.nl
www.ditters.nl

Veenendaal
Einsteinstraat 50
3902 HN Veenendaal
0318 – 52 99 68
veenendaal@ditters.nl
www.ditters.nl

Wageningen
Stadsbrink 1G
6707 AA Wageningen
0317 - 745 645
wageningen@ditters.nl
www.ditters.nl

NVM