



ARNHEM
Gelderse Rooslaan 209

Koopsom
€ 619.000,- k.k.

Brochure



026-2034002 | vastgoed@woon-goed.nl
<https://www.woon-goed.nl/>

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
2024

Soort:
portiekflat

kamers:
4

Inhoud:
298 m³

Woonoppervlakte:
90 m²

Perceeloppervlakte:
0 m²

Overige inpandige ruimte:
-

Gebouwgebonden buitenruimte:
10 m²

Externe bergruimte:
20 m²

Energie label
A+++

Omschrijving

Modern en energiezuinig wonen met drie slaapkamers, eigen parkeerplaats en energielabel A+++

Op zoek naar een modern appartement waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen? Aan de Gelderse Rooslaan 209 in Arnhem vind je dit vrijwel nieuwe appartement uit 2024, met een woonoppervlakte van circa 90 m², drie slaapkamers en een eigen vaste parkeerplaats in de parkeerkelder, inclusief laadpaal. Met energielabel A+++, vloerverwarming en -koeling en een fantastisch uitzicht van circa 270 graden is dit een aantrekkelijke plek voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen.

Wonen en koken

Via de entree bereik je de verschillende vertrekken van het appartement. De woonkamer vormt samen met de keuken het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui profiteer je van veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. Vanuit het appartement geniet je bovendien van een fantastisch uitzicht van circa 270 graden. Via de schuifpui stap je zo het balkon op, dat is voorzien van een hardhouten vlonder.

De moderne keuken is nieuw en sluit perfect aan bij de eigentijdse uitstraling van het appartement. Hier vind je een fijne plek om te koken, te eten en gezellig samen te zijn.

Met drie slaapkamers biedt het appartement volop mogelijkheden. Gebruik de extra kamers bijvoorbeeld als werkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Zo kun je de woning eenvoudig laten aansluiten op jouw woonwensen. Daarnaast beschikt het appartement over extra bergruimte met een aansluiting voor de wasmachine.

Het appartement wordt gedeeltelijk gestoffeerd aangeboden en beschikt onder meer over een PVC-klikvloer, plissé gordijnen en overgordijnen. De screens aan de buitenzijde bieden extra comfort en zijn zowel met een afstandsbediening als via een app te bedienen. Ook op afstand, bijvoorbeeld wanneer je in het buitenland verblijft, kun je de screens bedienen.

Comfort en duurzaamheid

Het appartement is gebouwd in 2024 en in 2025 opgeleverd. Het is volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing. Met energielabel A+++ woon je hier bijzonder energiezuinig. De vloerverwarming en vloerkoeling dragen bij aan een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

De warmtepompen zijn centraal geregeld voor het gehele appartementencomplex en het onderhoud hiervan wordt via de VvE geregeld. Ook is er een warmte-terugwinsysteem (WTW) aanwezig voor de ventilatie.

De badkamer is modern uitgevoerd en sluit aan bij de eigentijdse uitstraling van het appartement.

Ook aan praktisch wooncomfort is gedacht. De voordeur is voorzien van een slim Nuki-slot, dat je kunt openen met je telefoon, een toegangscode, je vingerafdruk of een gewone sleutel. Daarnaast beschikt het appartement over een waterontharder. Glasvezel is beschikbaar voor KPN en Ziggo.

Parkeren en extra voorzieningen

Een groot pluspunt is de eigen vaste parkeerplaats in een hoek van de parkeerkelder. De parkeerplaats beschikt over een eigen laadpaal voor het opladen van een elektrische auto. Het appartementencomplex beschikt over twee liften, zodat je het appartement comfortabel kunt bereiken.

Wonen in Arnhem

De Gelderse Rooslaan ligt in de wijk Malburgen-West, op een locatie waar stedelijke voorzieningen en groen samenkomen. Met de fiets of te voet bereik je binnen korte tijd het hart van de Arnhemse binnenstad. Ook het natuurgebied Meinerswijk ligt op slechts enkele minuten afstand. Ideaal als je graag de gezelligheid van de stad combineert met een wandeling of fietstocht in de natuur. In de omgeving vind je daarnaast winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.

Bijzonderheden

- Modern appartement, gebouwd in 2024 en opgeleverd in 2025
- Woonoppervlakte circa 90 m²
- Vier kamers, waaronder drie slaapkamers
- Extra bergruimte met wasmachineaansluiting
- Energielabel A+++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- Centraal geregelde warmtepompen voor het gehele appartementencomplex
- Warmte-terugwinsysteem (WTW)
- Slim Nuki-voordeurslot, te openen met telefoon, code, vingerafdruk en sleutel
- Waterontharder aanwezig
- Screens aan de buitenzijde, te bedienen met afstandsbediening en app
- Balkon met hardhouten vlonder en toegang via een schuifpui
- PVC-klikvloer, plissé gordijnen en overgordijnen
- Het appartement wordt gedeeltelijk gestoffeerd aangeboden
- Glasvezel beschikbaar voor KPN en Ziggo
- Twee liften aanwezig
- Eigen vaste parkeerplaats inclusief laadpaal
- Fantastisch uitzicht van circa 270 graden
- Centrum van Arnhem en het natuurgebied Meinerswijk zijn te voet of per fiets snel bereikbaar

Benieuwd naar dit moderne appartement? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, het uitzicht en het comfort van Gelderse Rooslaan 209 in Arnhem.

WoonGoed B.V.

Dr. Poellstraat 2, 6681 BV Bemmelen

026 - 203 40 02

vastgoed@woon-goed.nl





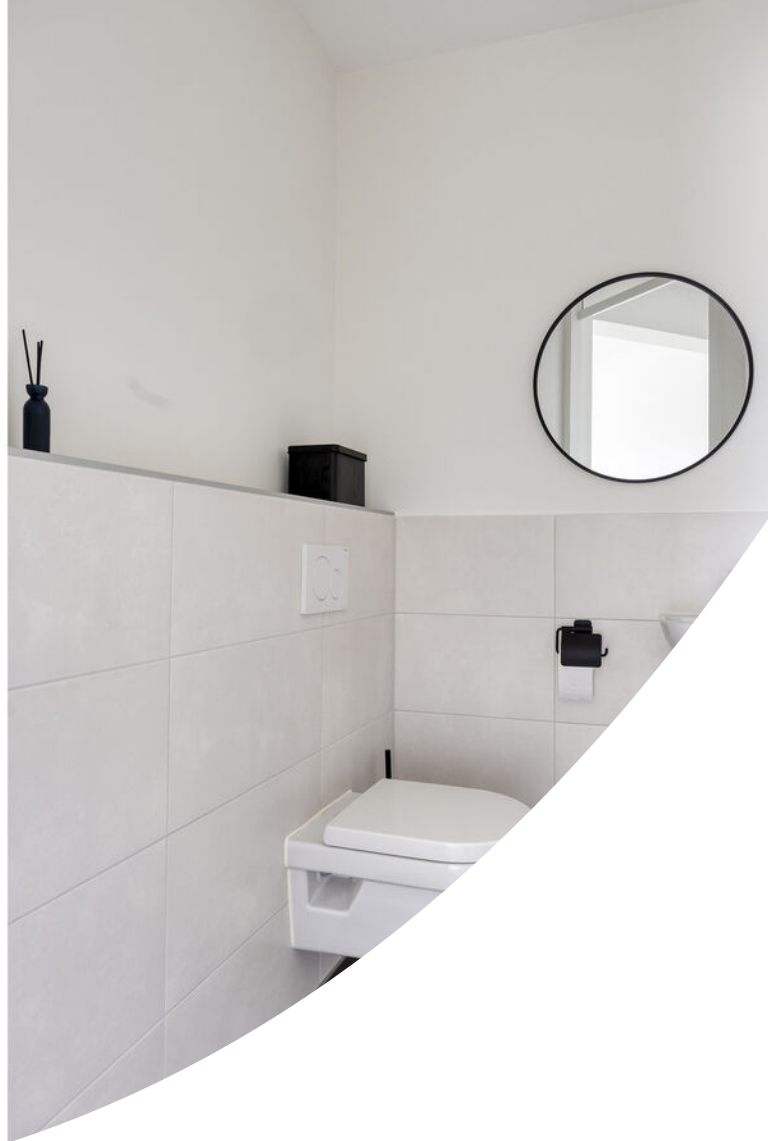






























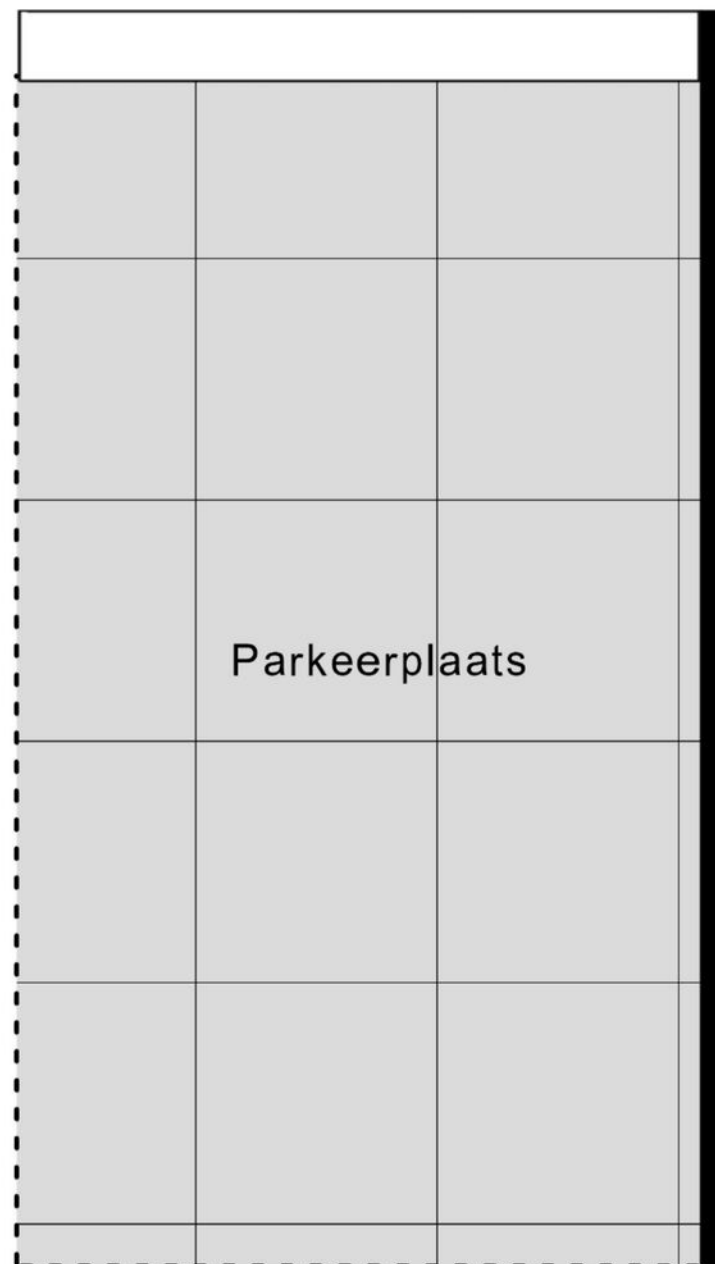


Plattegrond



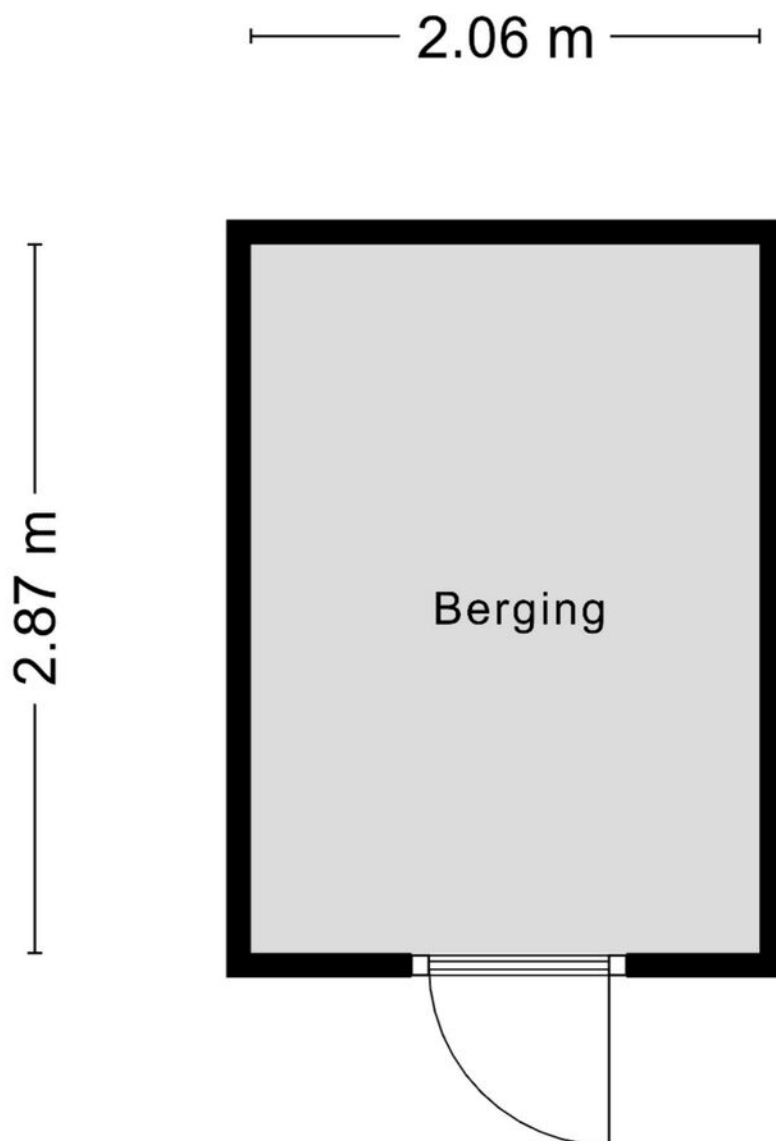
Plattegrond

2.83 m



4.94 m

Plattegrond

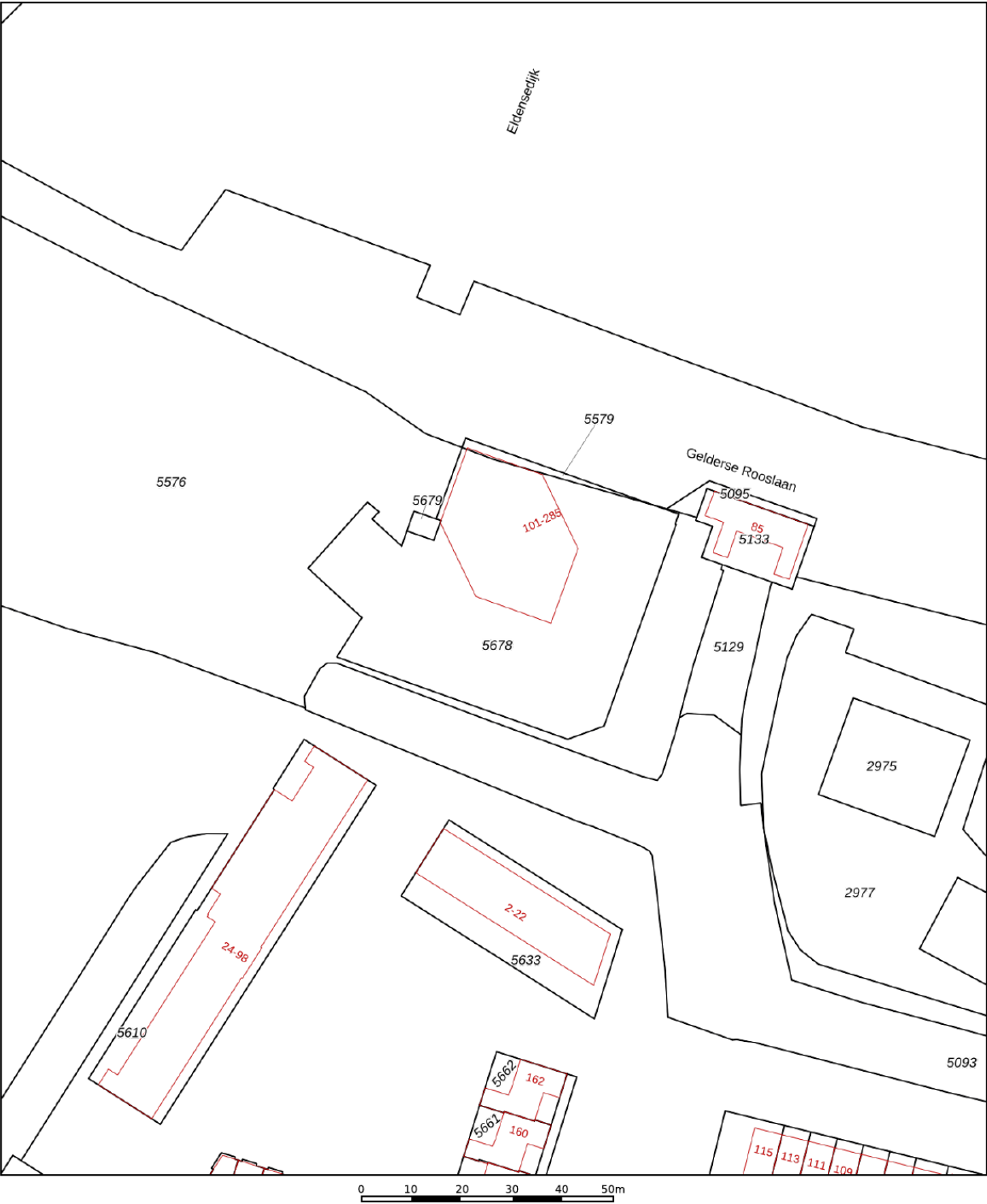


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gelderse Rooslaan



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Arnhem

Sectie E

Perceel 5678

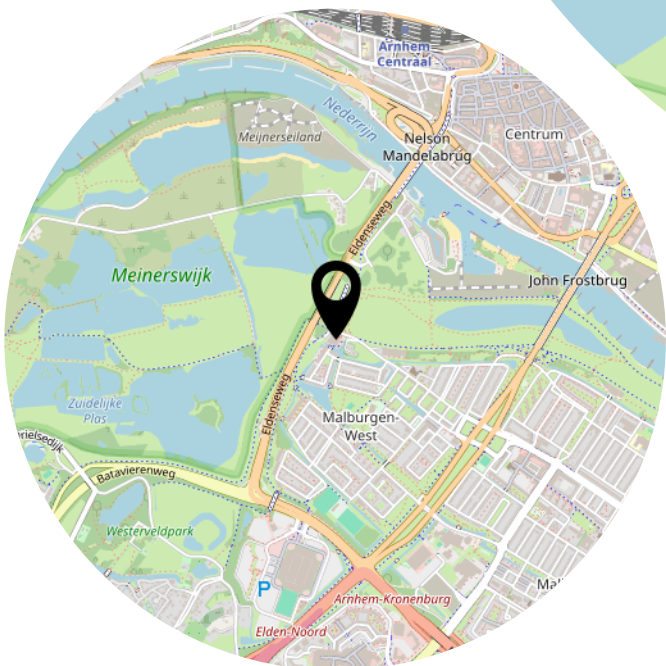
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 2026

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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Automatisch deurslot (Nuki)	X		
Waterontharder	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp booster	X		

Heeft u interesse?



Dr. Poellstraat 2
6681 BV Bommel

026-2034002
vastgoed@woon-goed.nl
<https://www.woon-goed.nl/>