VAN ASSELT
MAKELAARS



# *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* | € 895.000 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.

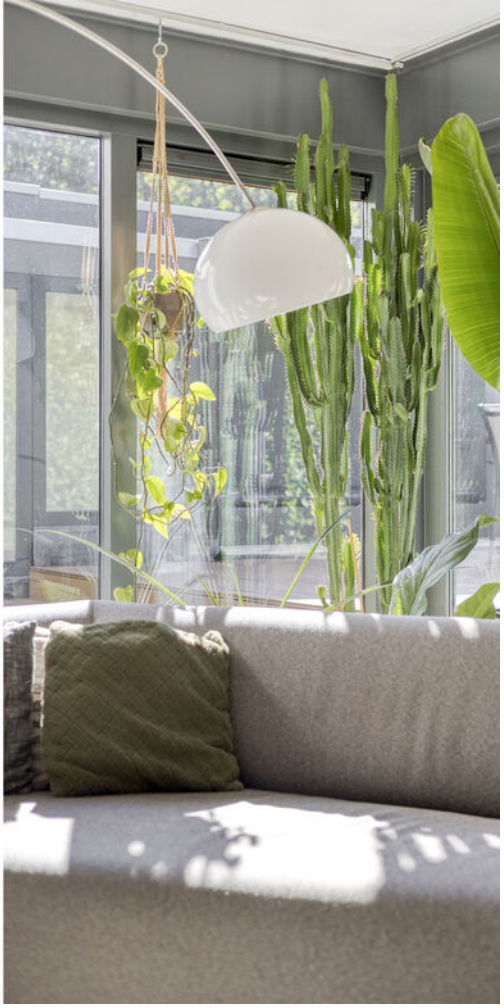
**Wonen in De Kapellenberg**
De woning ligt in de groene en ruim opgezette woonwijk De Kapellenberg in Rozendaal. Het betreffende gedeelte van de Kraijesteijnlaan is een rustige parallelweg met weinig doorgaand verkeer. Een heerlijke woonomgeving waar rust, ruimte en groen centraal staan.

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.





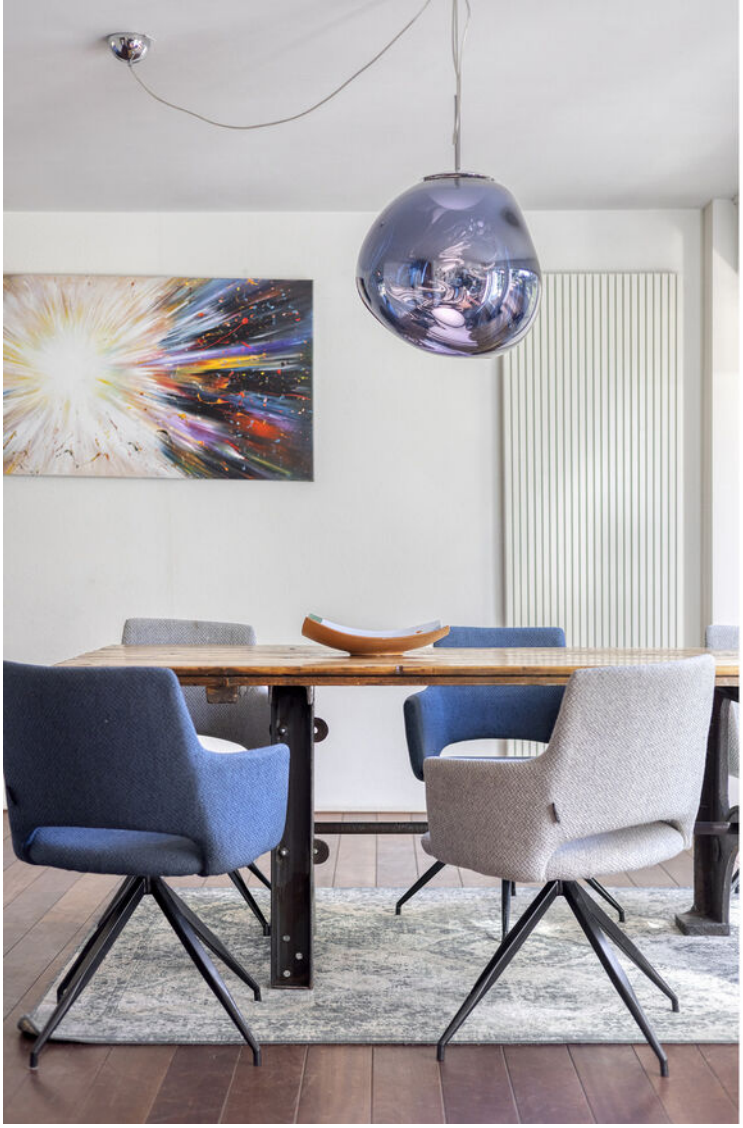




*De royale living valt op door de vele raampartijen en prachtige lichtinval.*

*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.*











































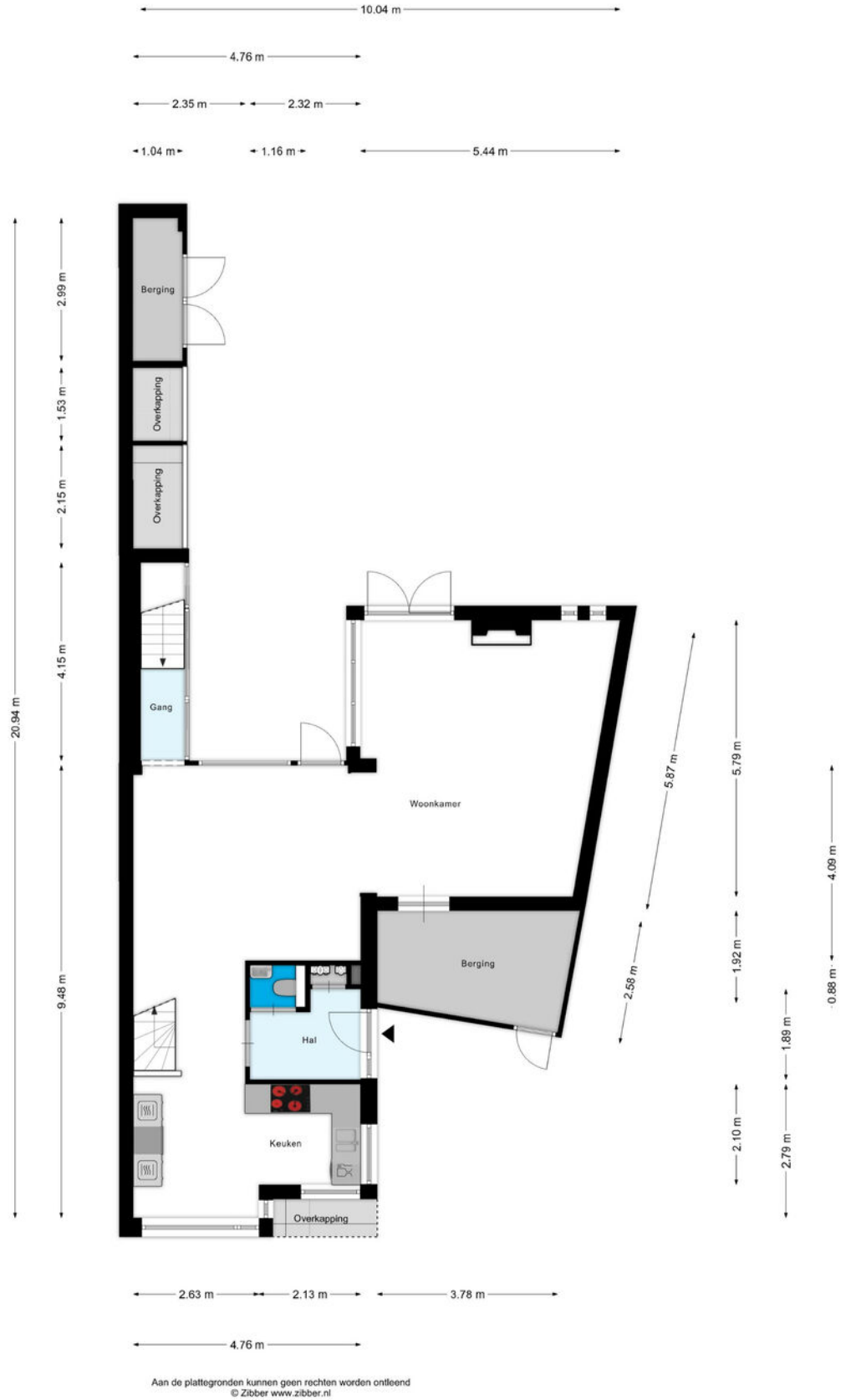

20





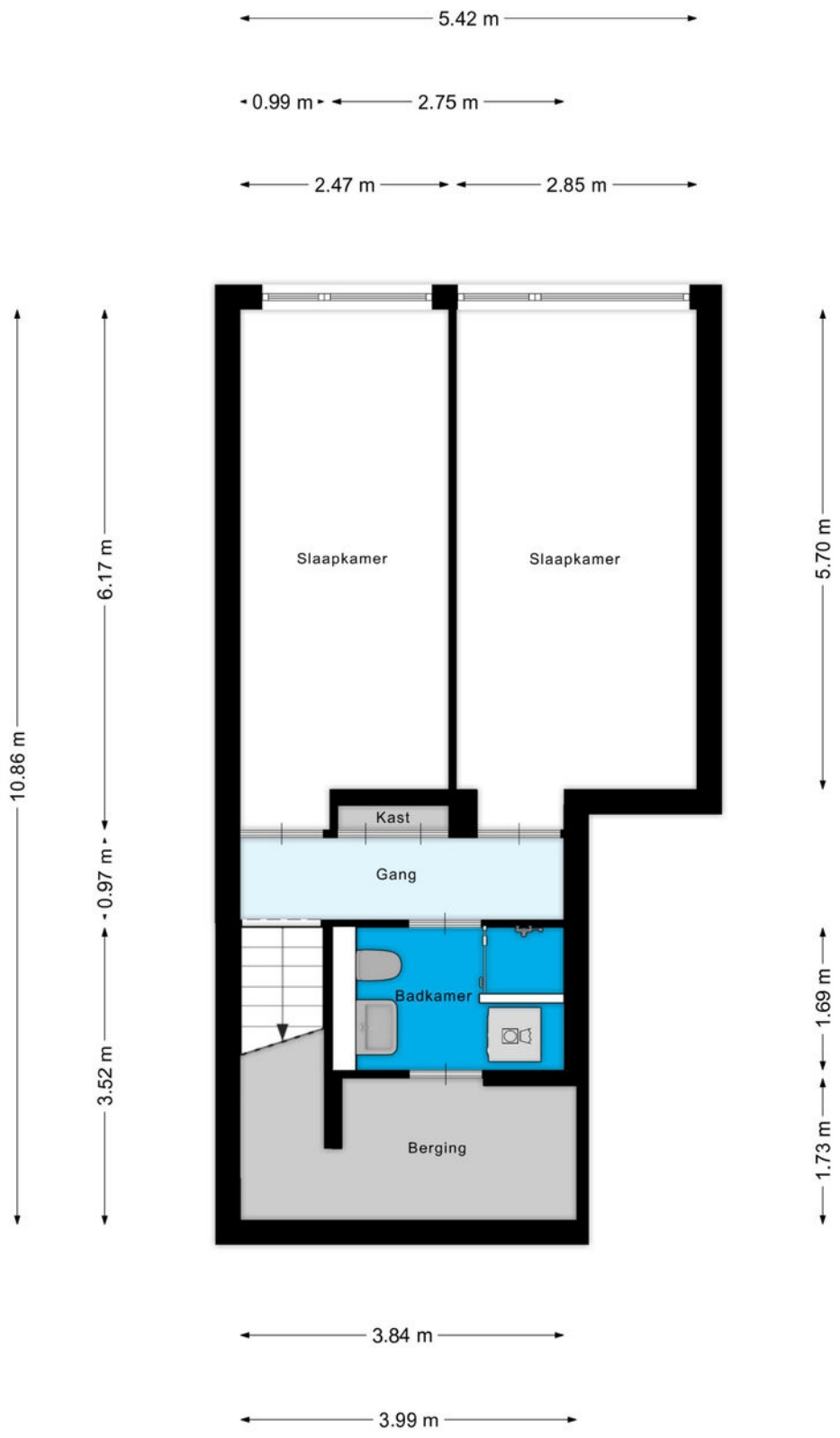


# Plattegrond




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

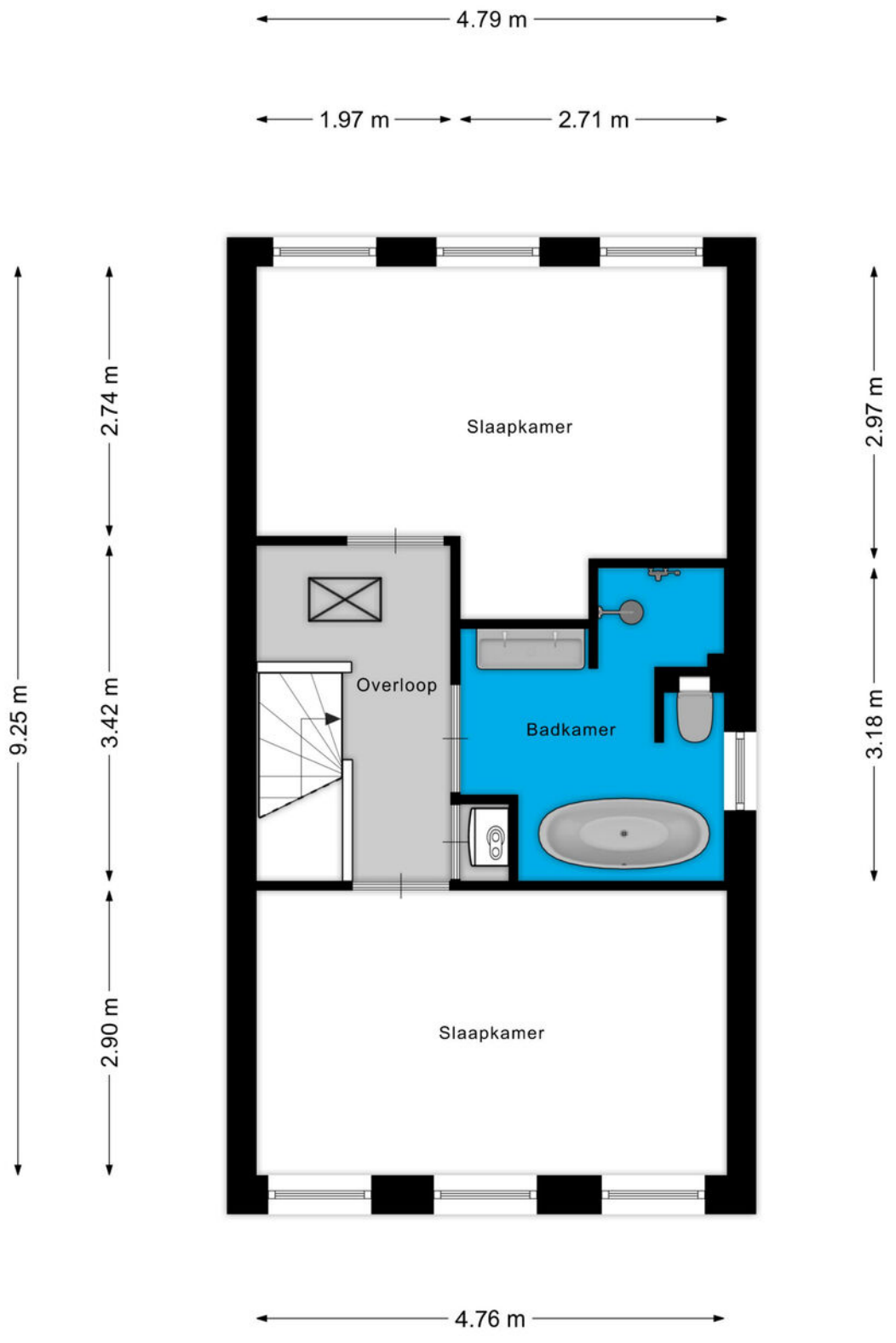
# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

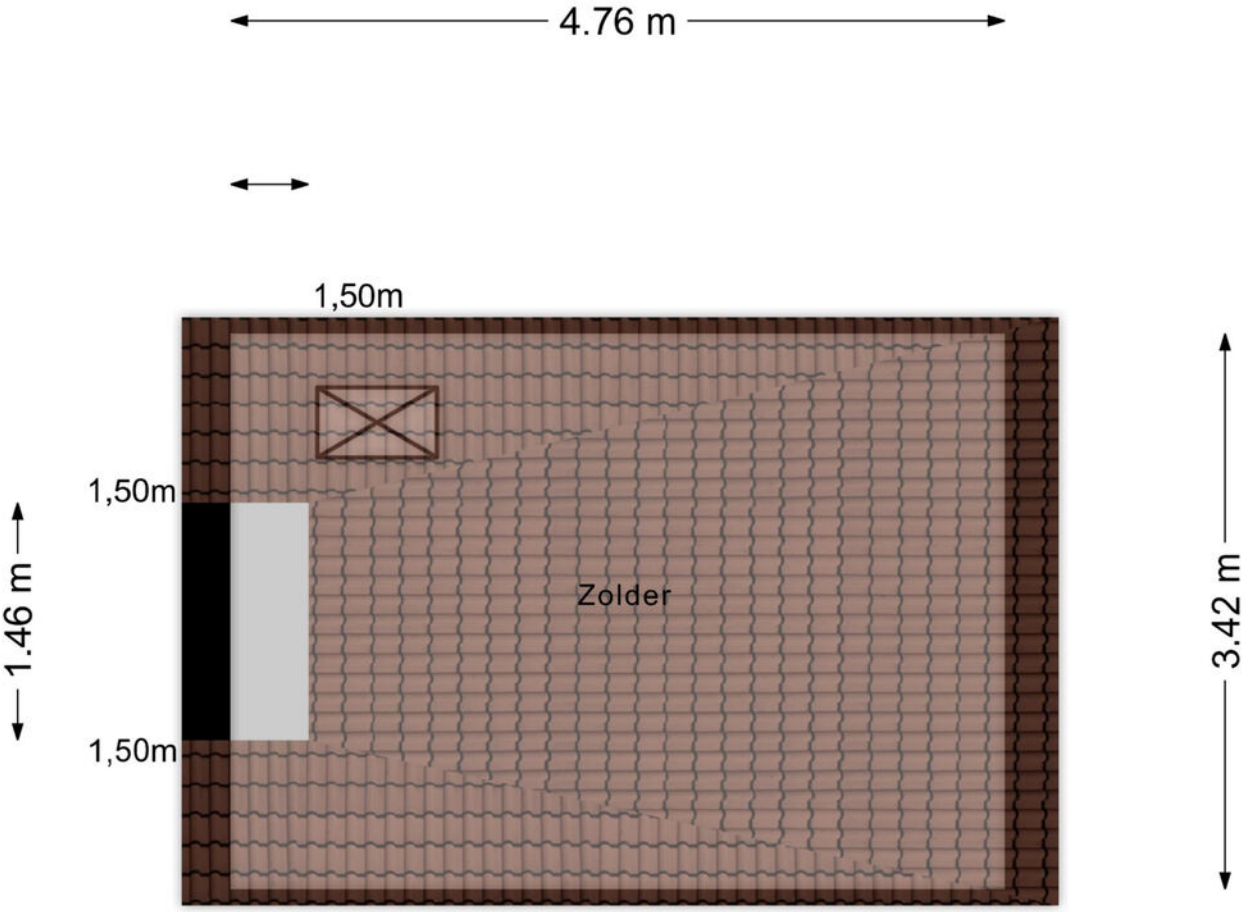
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



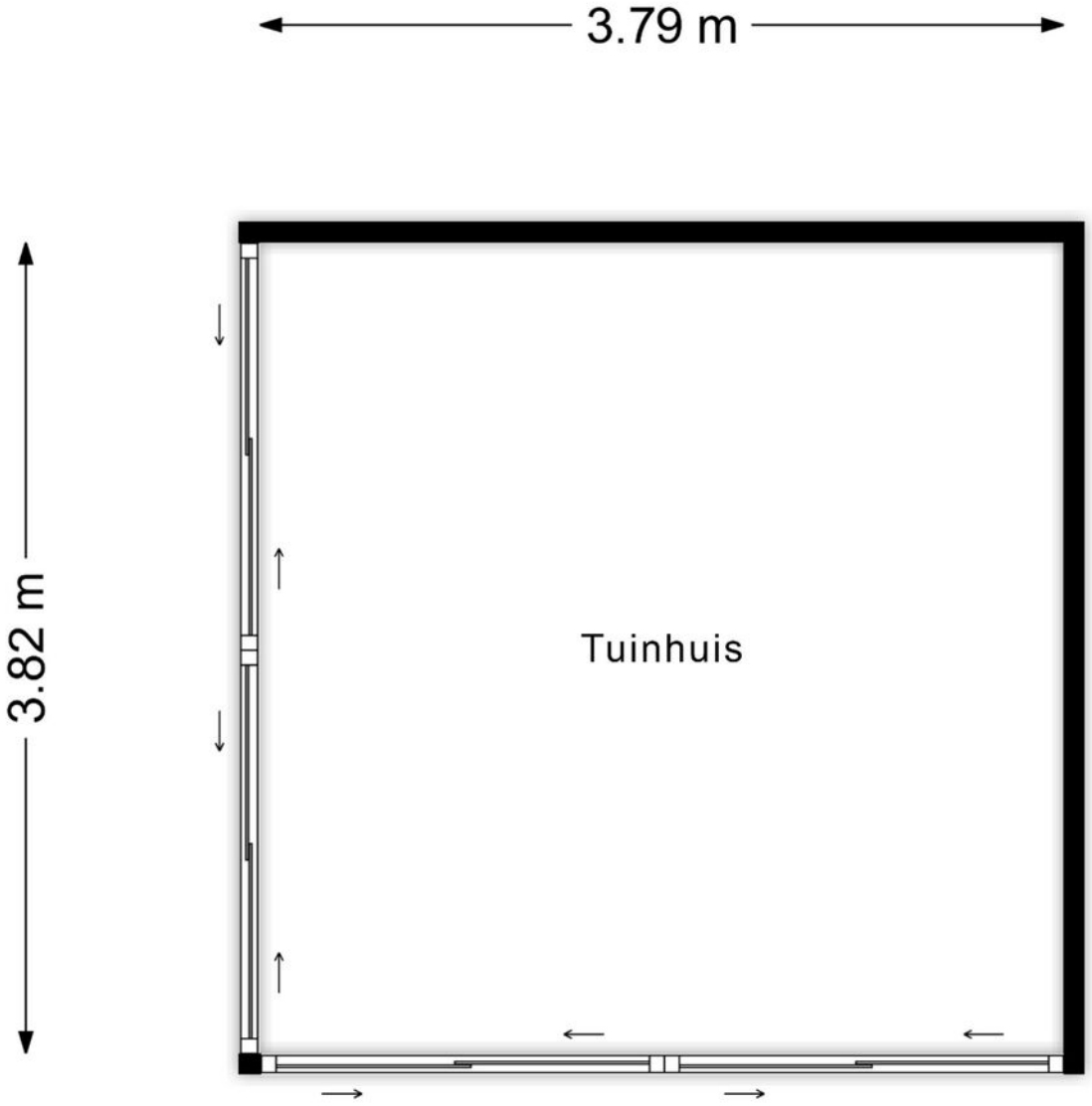

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



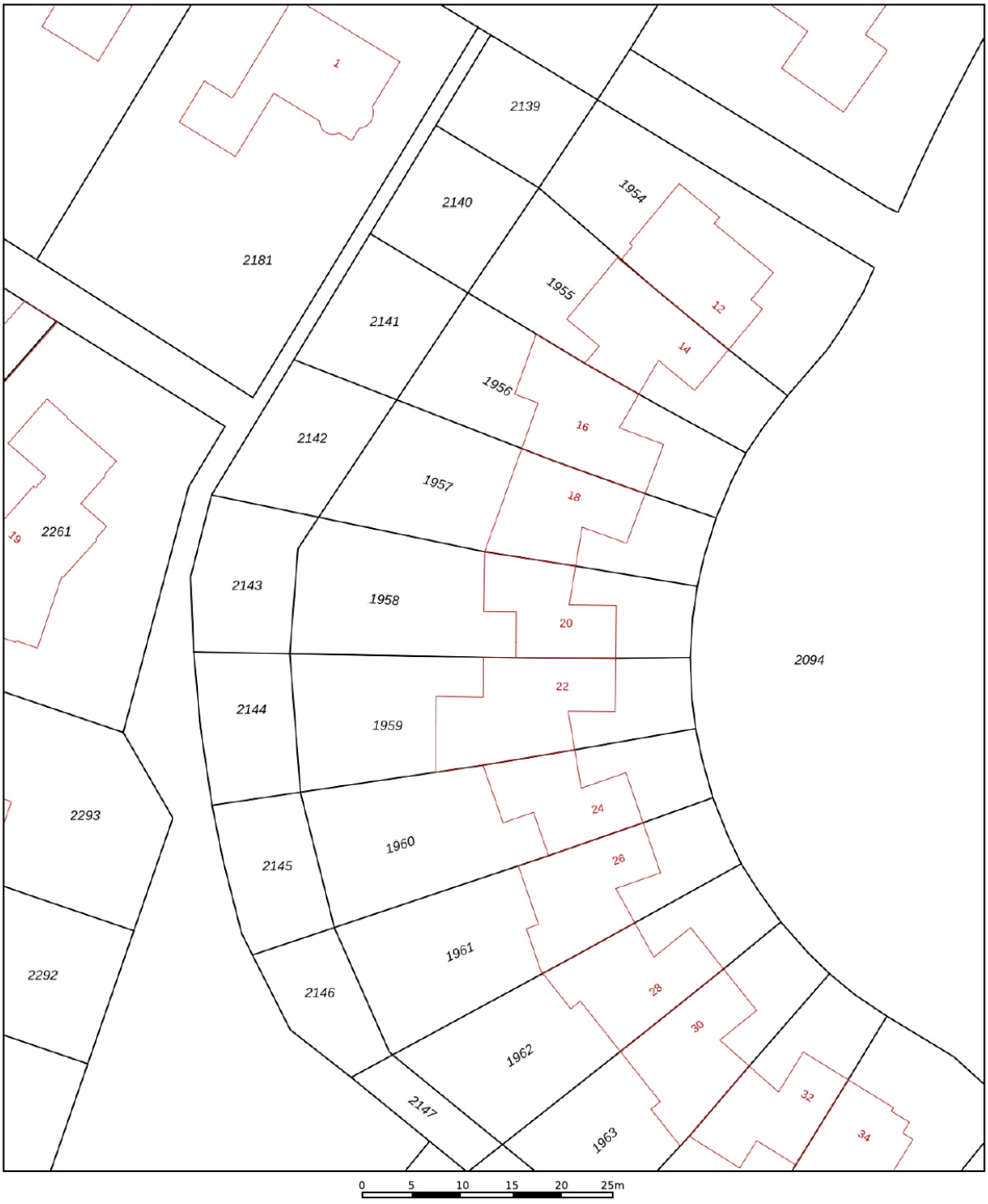

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Rozendaal |
| Sectie | C |
| Perceel | 1958 |

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

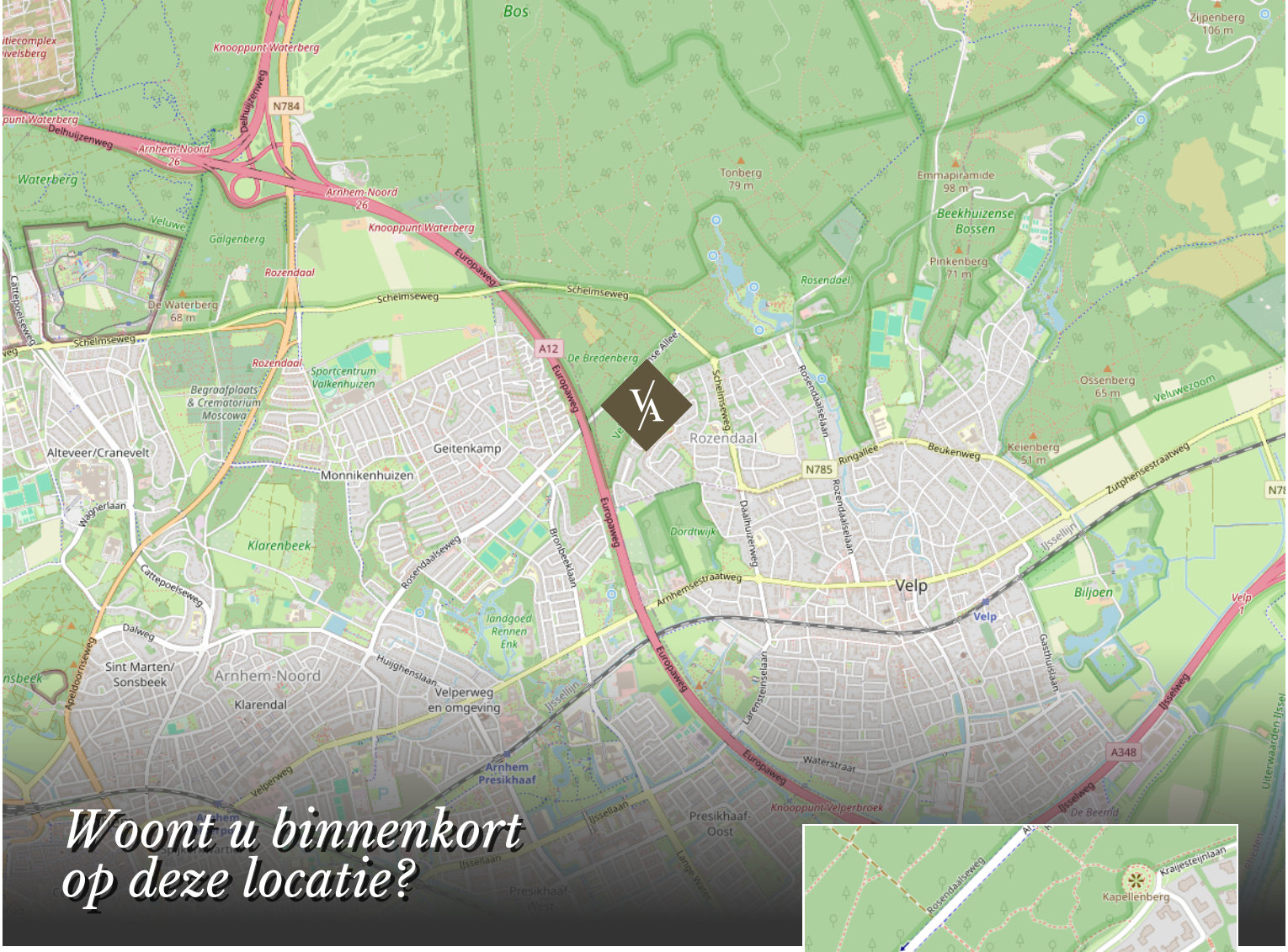
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

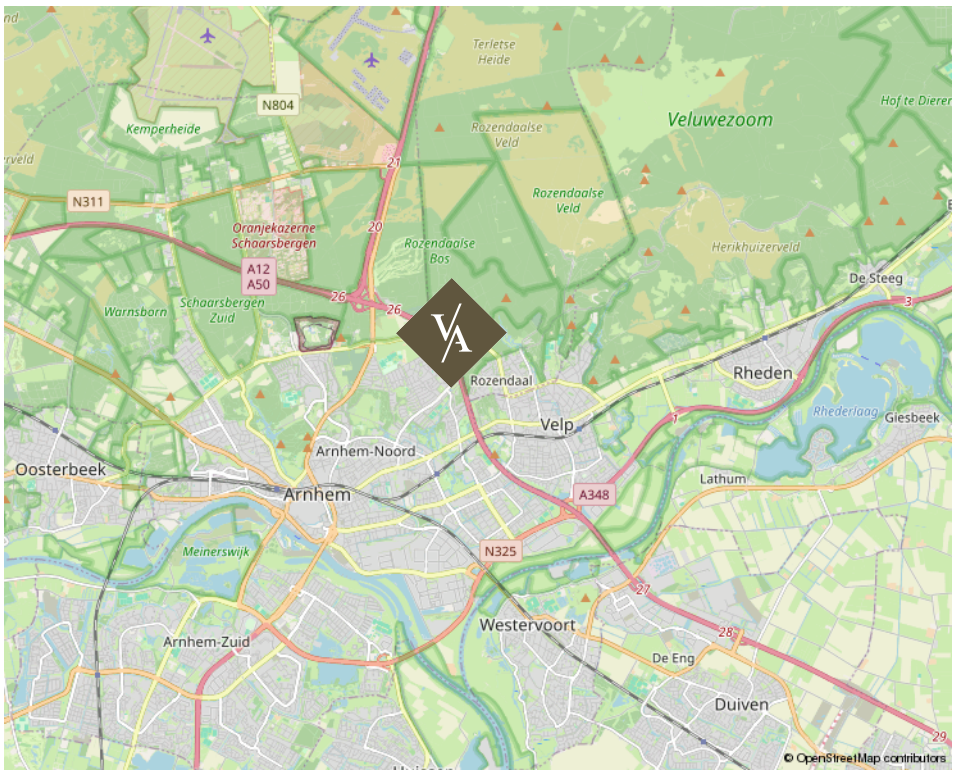
kadaster

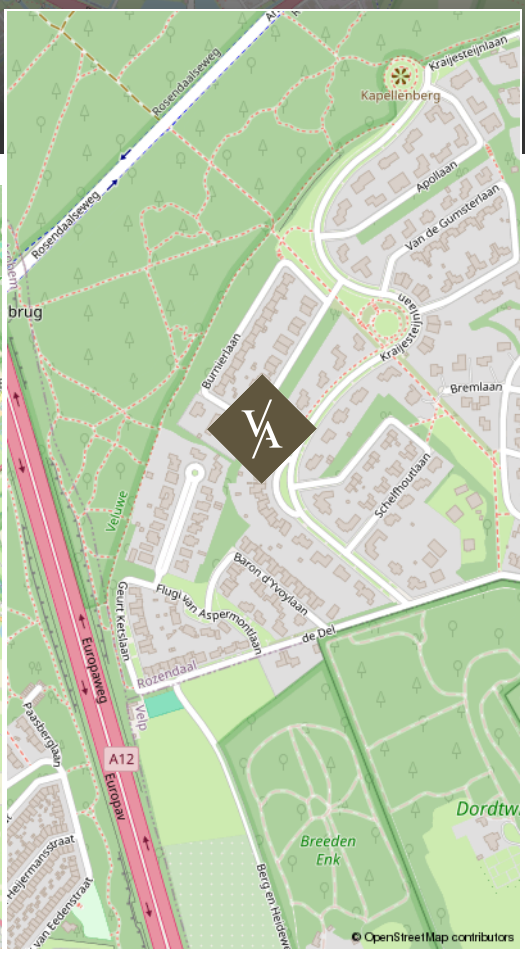
| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| Houtkachel | 0 | | |
| Designradiator(en) | 0 | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | 0 | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | 0 | |
| - losse (hang)lampen | | 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 - Exterieur/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*

www.vanasseltmakelaars.nl

# 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.*
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 taxatie-rapport. 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.*

VAN ASSELT
MAKELAARS

# *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