

makelaardij  
**BULTS**



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Hertog van Gelrestraat 6, Rozendaal

# Omschrijving

Uitgebouwde helft van dubbel woonhuis met een unieke ligging in het idyllische Rozendaal.

Wonen in de beste gemeente van Nederland krijgt een nieuwe dimensie met deze charmante woning, gelegen aan de Leermolensenk in het schilderachtige Rozendaal. De fraaie ligging biedt een adembenemend vrij uitzicht op de glooiende akker, waardoor elke dag begint met een schilderachtig panorama. Deze na-oorlogse wijk genaamd de Leermolensenk, staat bekend om zijn groene omgeving en ruime opzet. De akker tussen de bebouwing is bewust onbebouwd gebleven om het landelijke karakter te behouden. U geniet hier van het onovertroffen uitzicht op de Leermolensenk.

De oude Dorpskern en het nabijgelegen natuurgebied De Imbosch, beide tot beschermd dorpsgezicht verklaard, vormen een prachtig decor voor de inwoners van Rozendaal. Vanuit hier loopt u via Kasteel Rosendaal zo de uitgestrekte bossen en heidevelden in. Of u nu houdt van wandelen, hardlopen of mountainbiken, het Nationaal Park Veluwezoom, grenzend aan Rozendaal, is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. De karakteristieke uitstraling van de buurt, gecombineerd met de ruimte tussen de huizen en de ongerepte natuur, maakt deze plek werkelijk uniek in Nederland. De woning zelf is uitgebouwd op zowel de begane grond als de verdiepingen, waardoor er voldoende leefruimte is gecreëerd. De uitbouw is gerealiseerd door de vorige eigenaar, te weten een plaatselijke architect. Hoewel de woning op punten gemoderniseerd moet worden, biedt dit juist een uitgelezen kans om uw eigen stempel op dit prachtige huis te drukken. Met een beetje liefde en aandacht kunt u hier uw droomwoning realiseren. Rozendaal biedt een uitstekende mix van wonen, werken, onderwijs, recreatie, rust en ruimte. Daarnaast liggen Velp en Arnhem letterlijk om de hoek met alle denkbare voorzieningen. Grijp deze zeldzame kans om deel uit te maken van de warme gemeenschap van Rozendaal en maak van deze woning uw eigen oase van rust en comfort. Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de ongeëvenaarde charme van wonen in Rozendaal.

## Indeling

Begane grond: Entree, hal met toilet en garderobe, woonkamer, half open keuken, bijkeuken.

1e verdieping: Overloop, badkamer, 3 slaapkamers waarvan 2 met toegang tot het balkon.

2e verdieping: Voorzolder, slaapkamer.

Bouwjaar	1956
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	447 m <sup>3</sup>
Perceel	336 m <sup>2</sup>

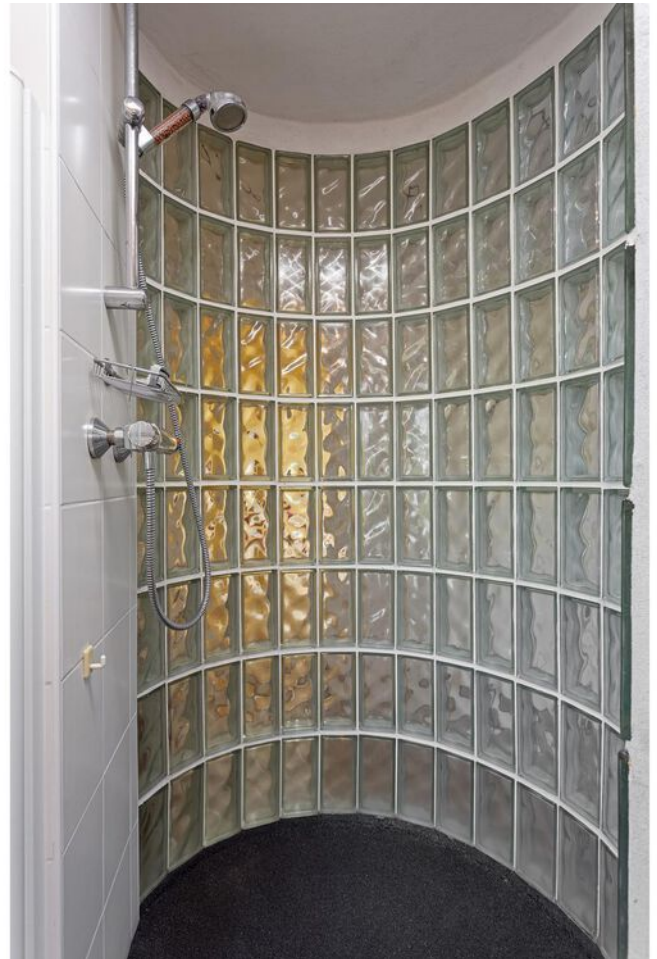




























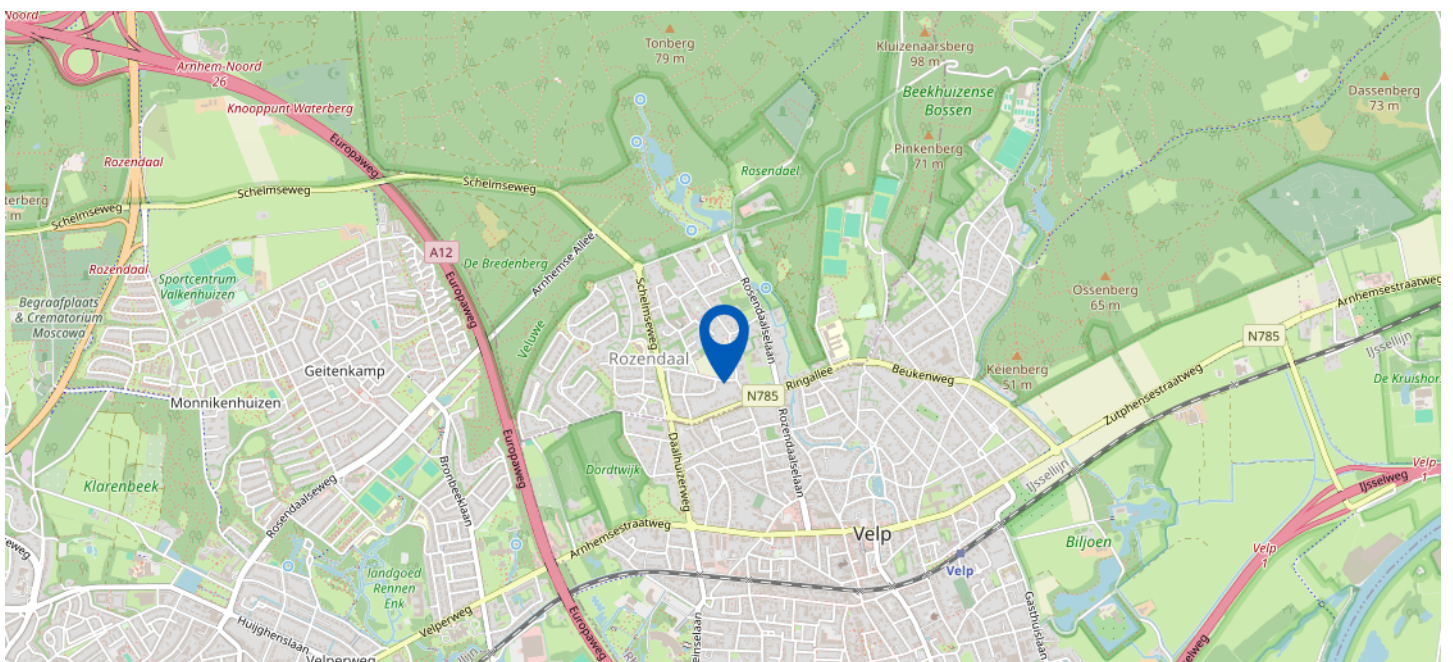
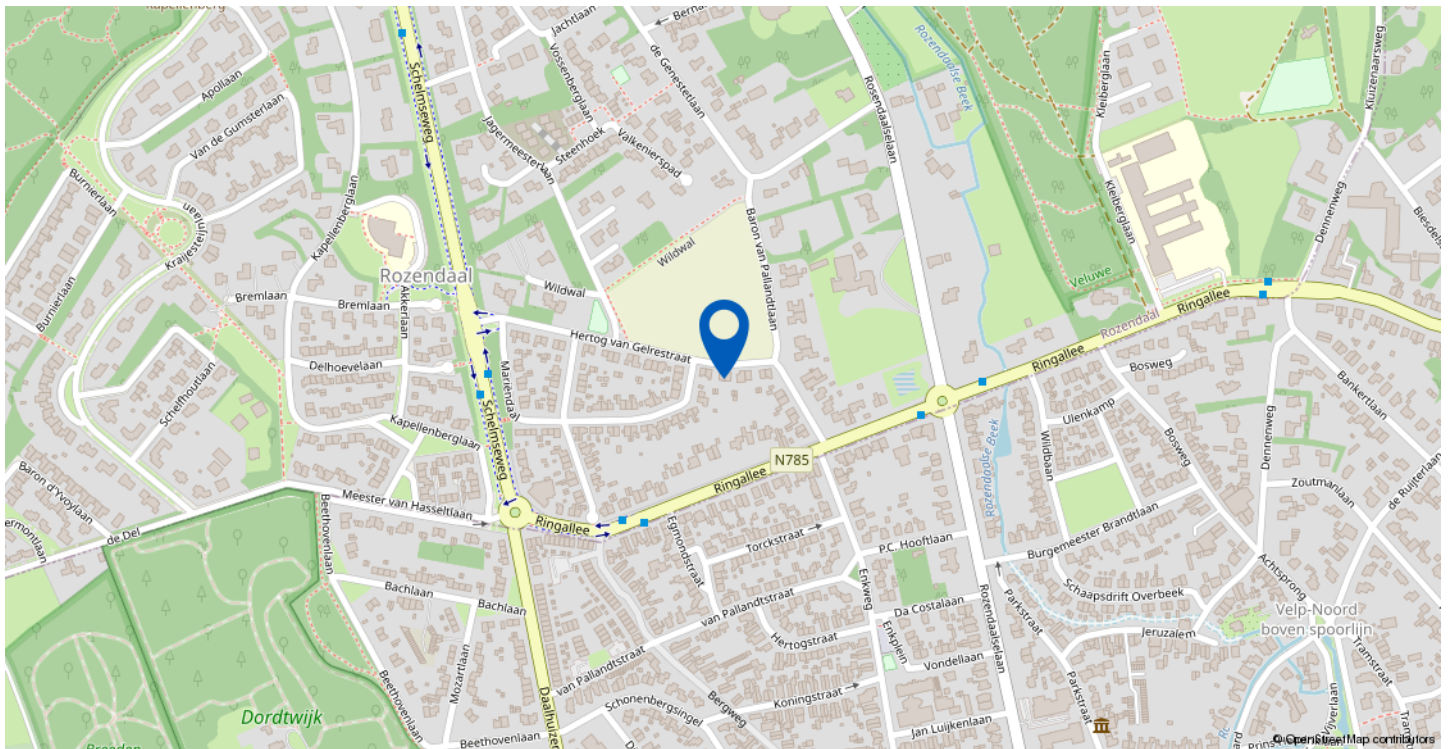






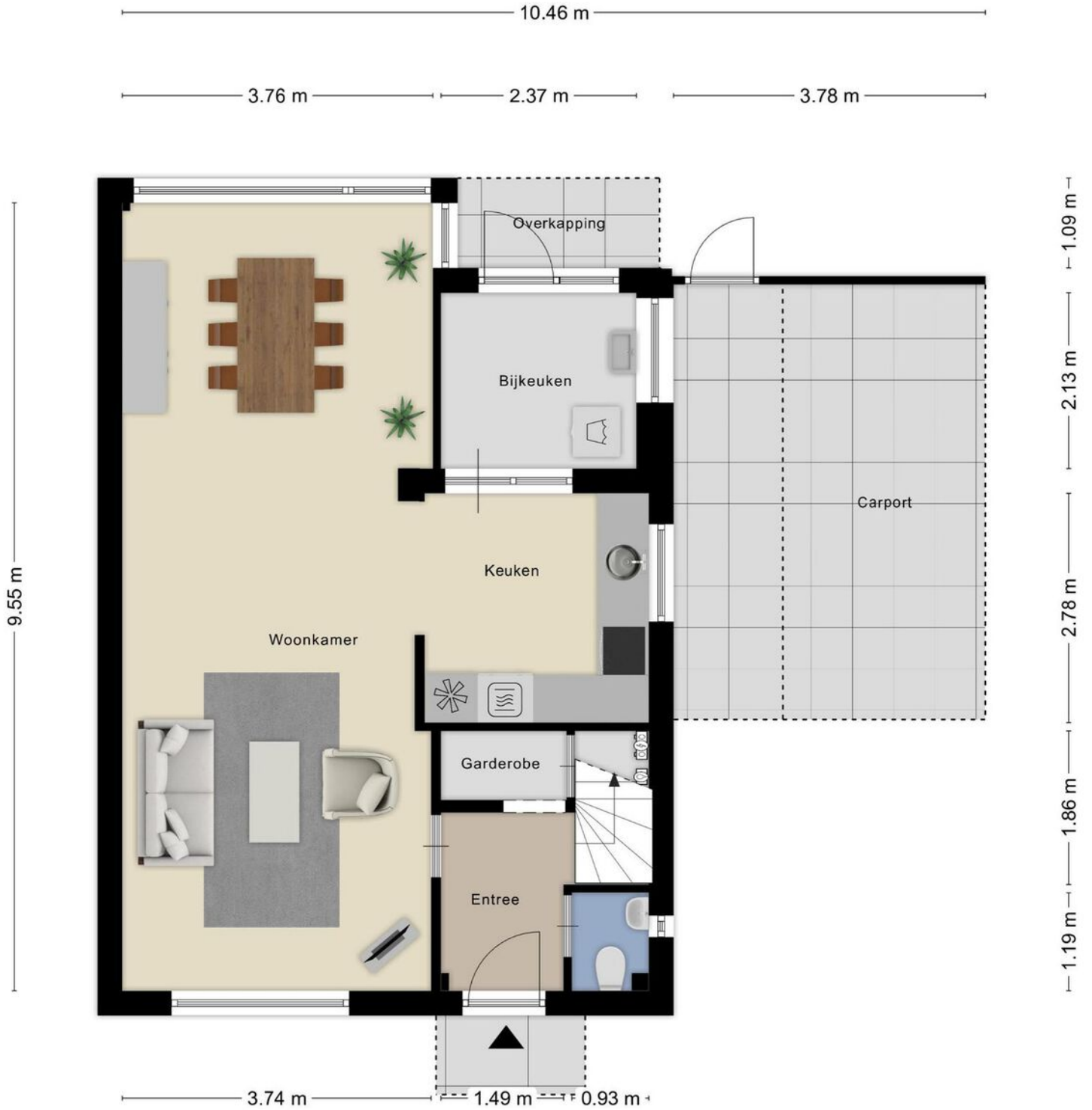


# Locatie



Hertog van Gelrestraat 6, Rozendaal

# PLATTEGROND BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

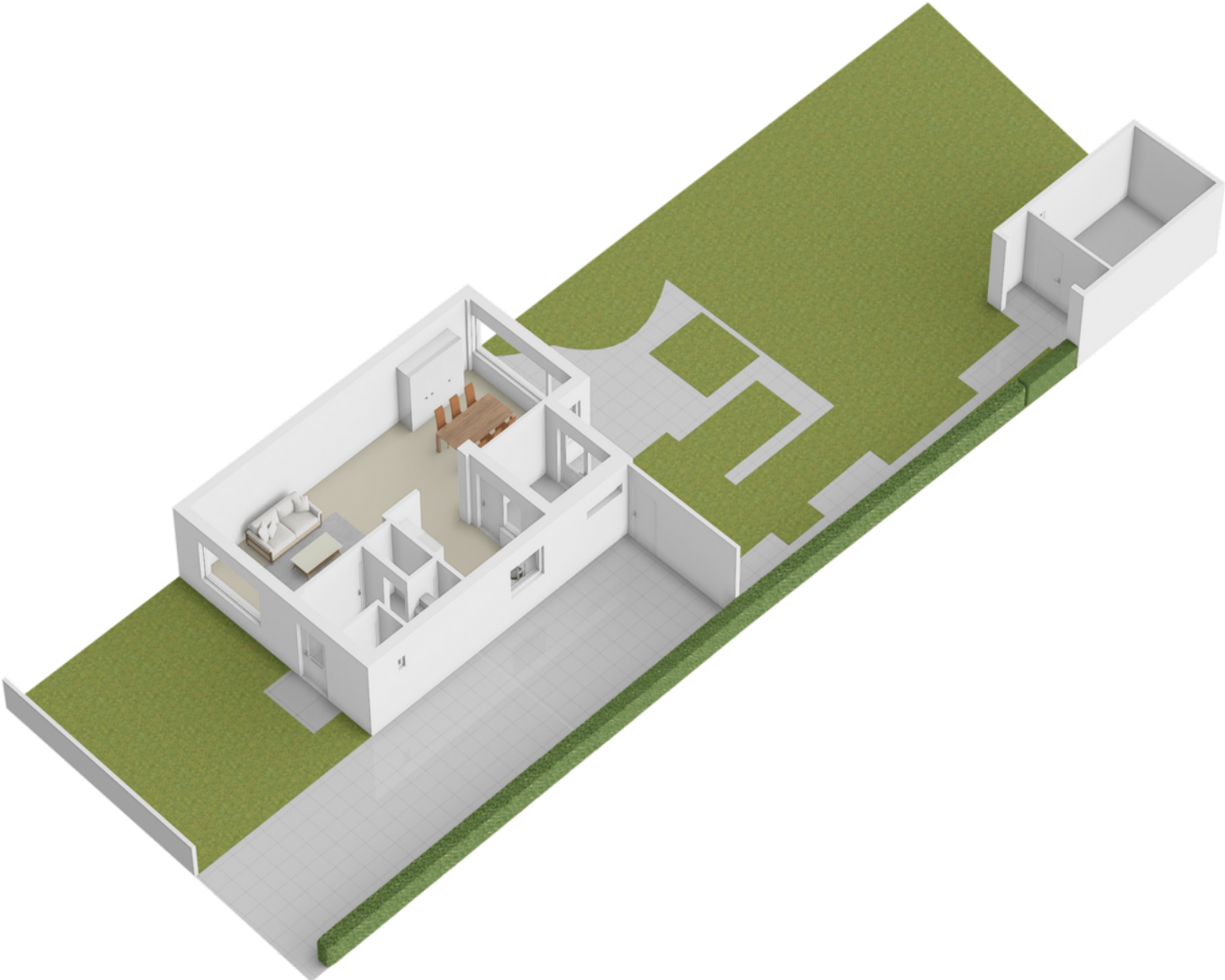
BEGANE GROND 3D



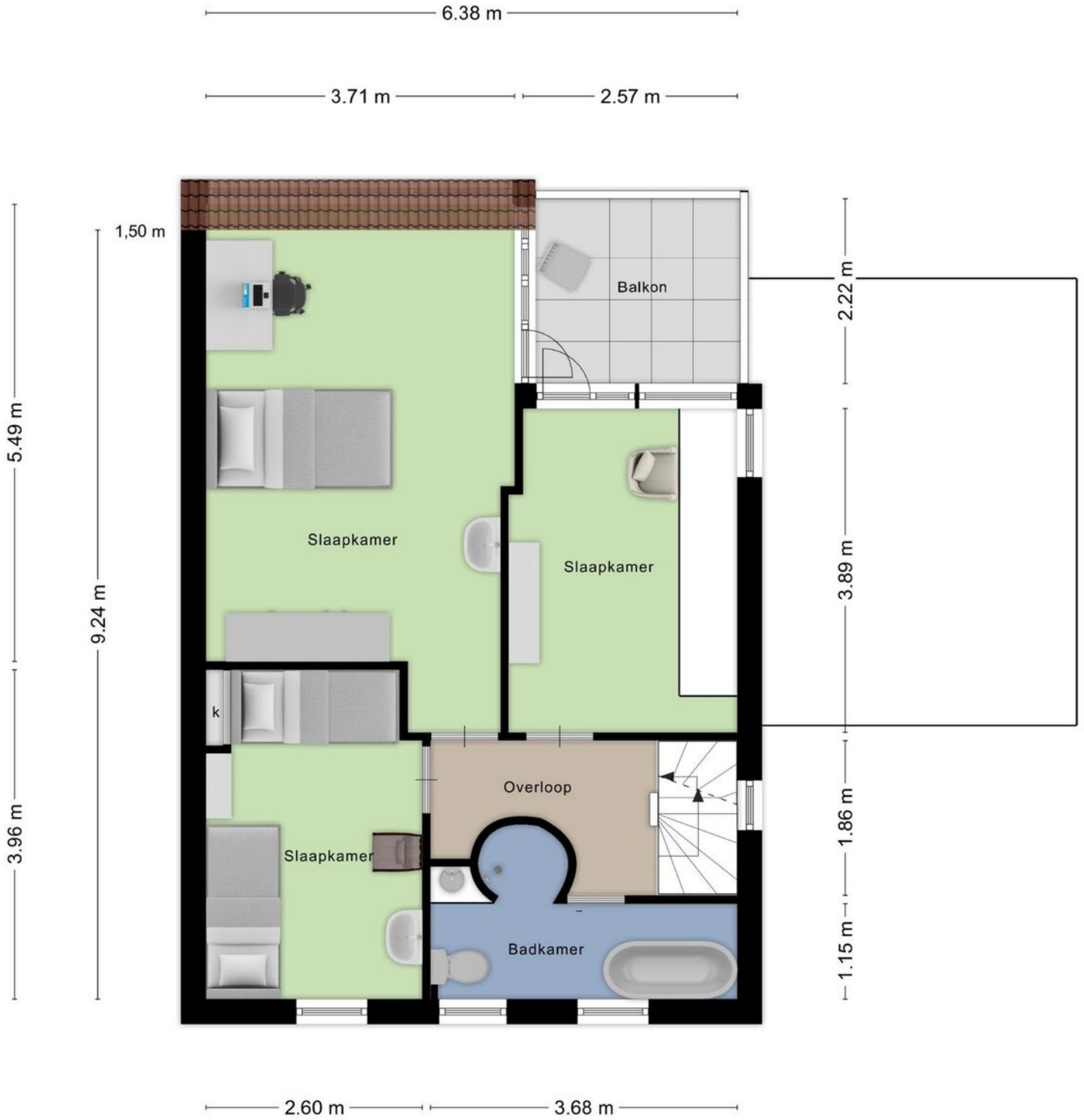
# BEGANE GROND MET TUIN



# BEGANE GROND MET TUIN 3D



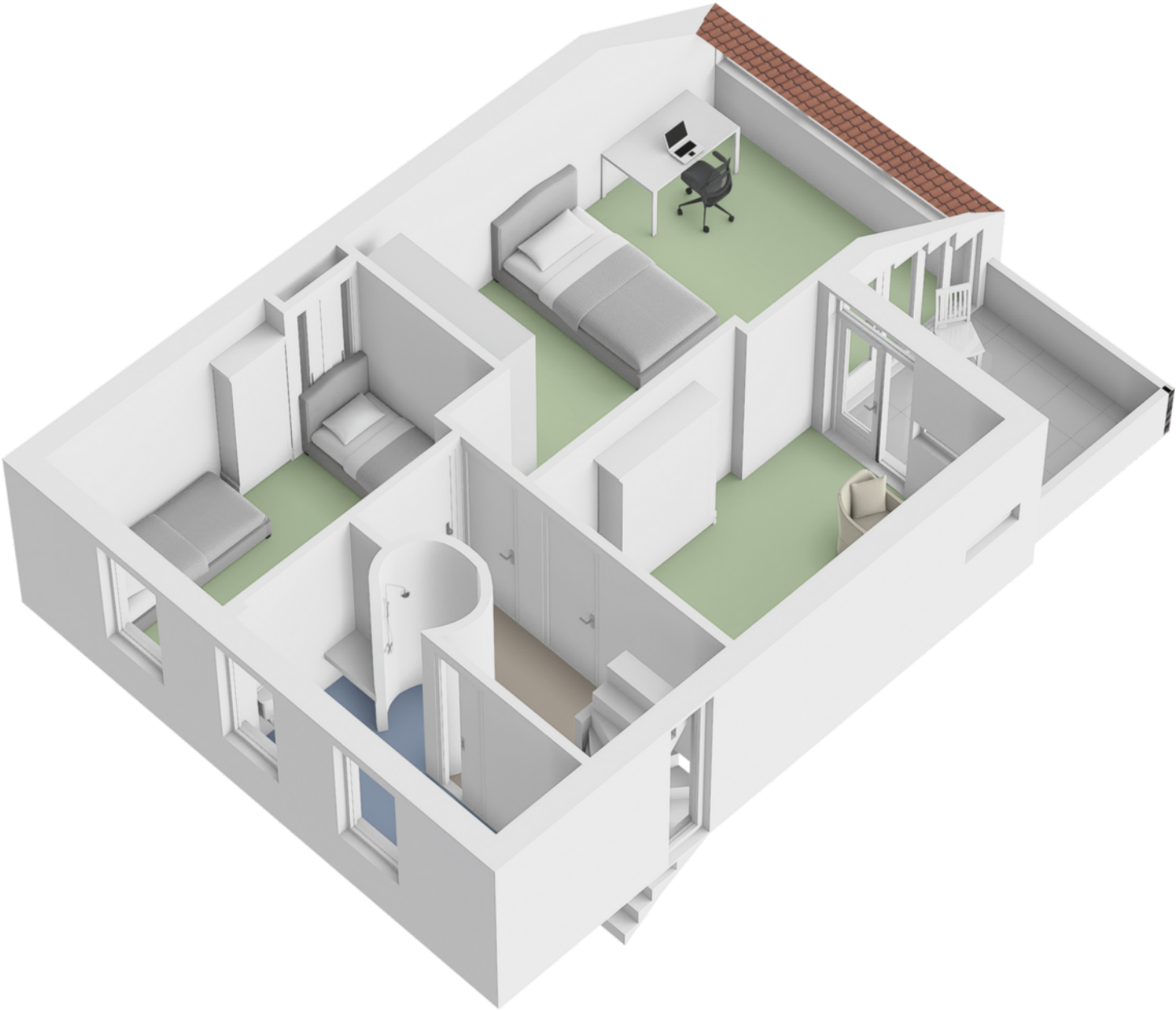
# PLATTEGROND 1E VERDIEPING



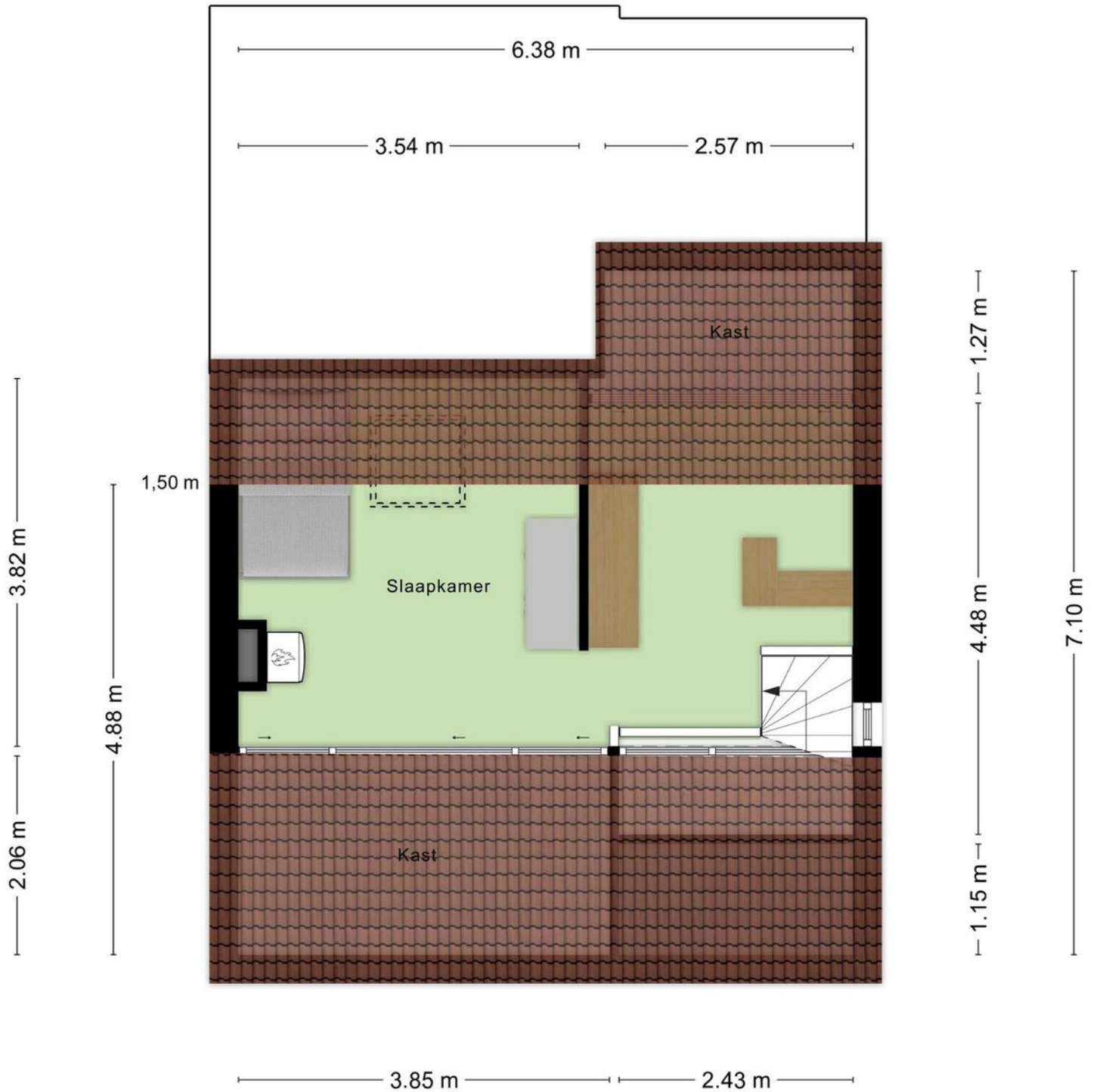
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



1E VERDIEPING 3D

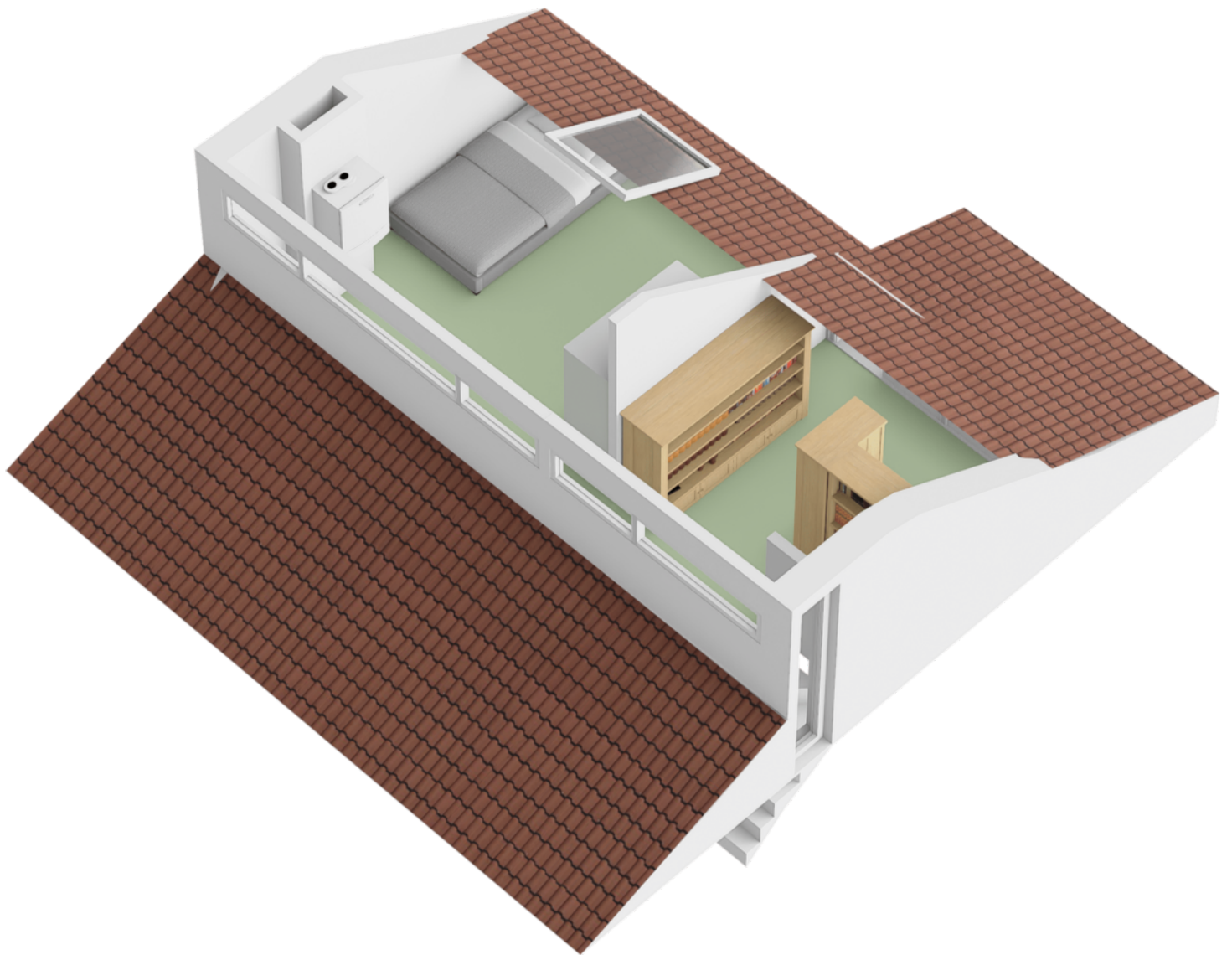


# PLATTEGROND ZOLDER

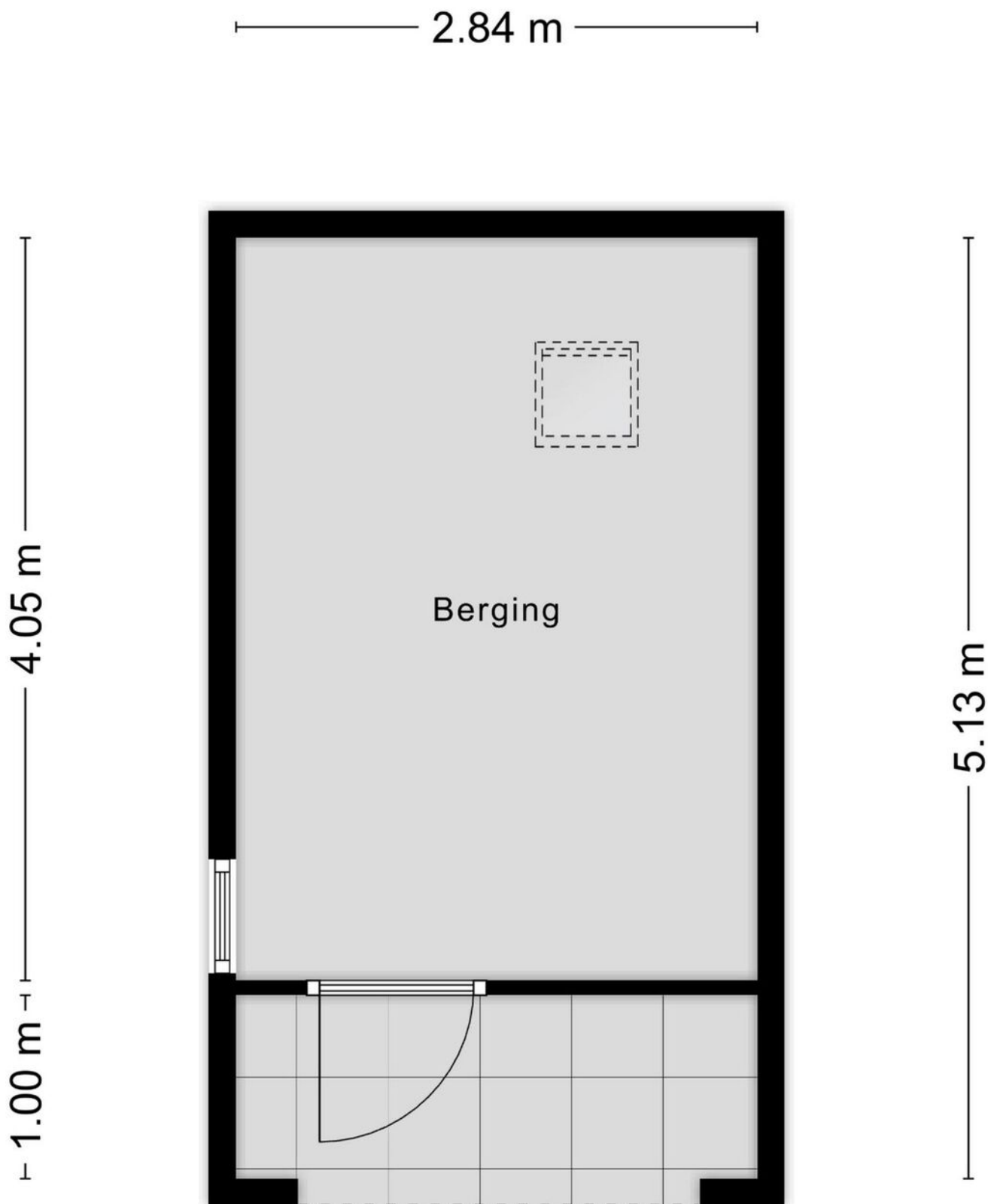


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# ZOLDER 3D

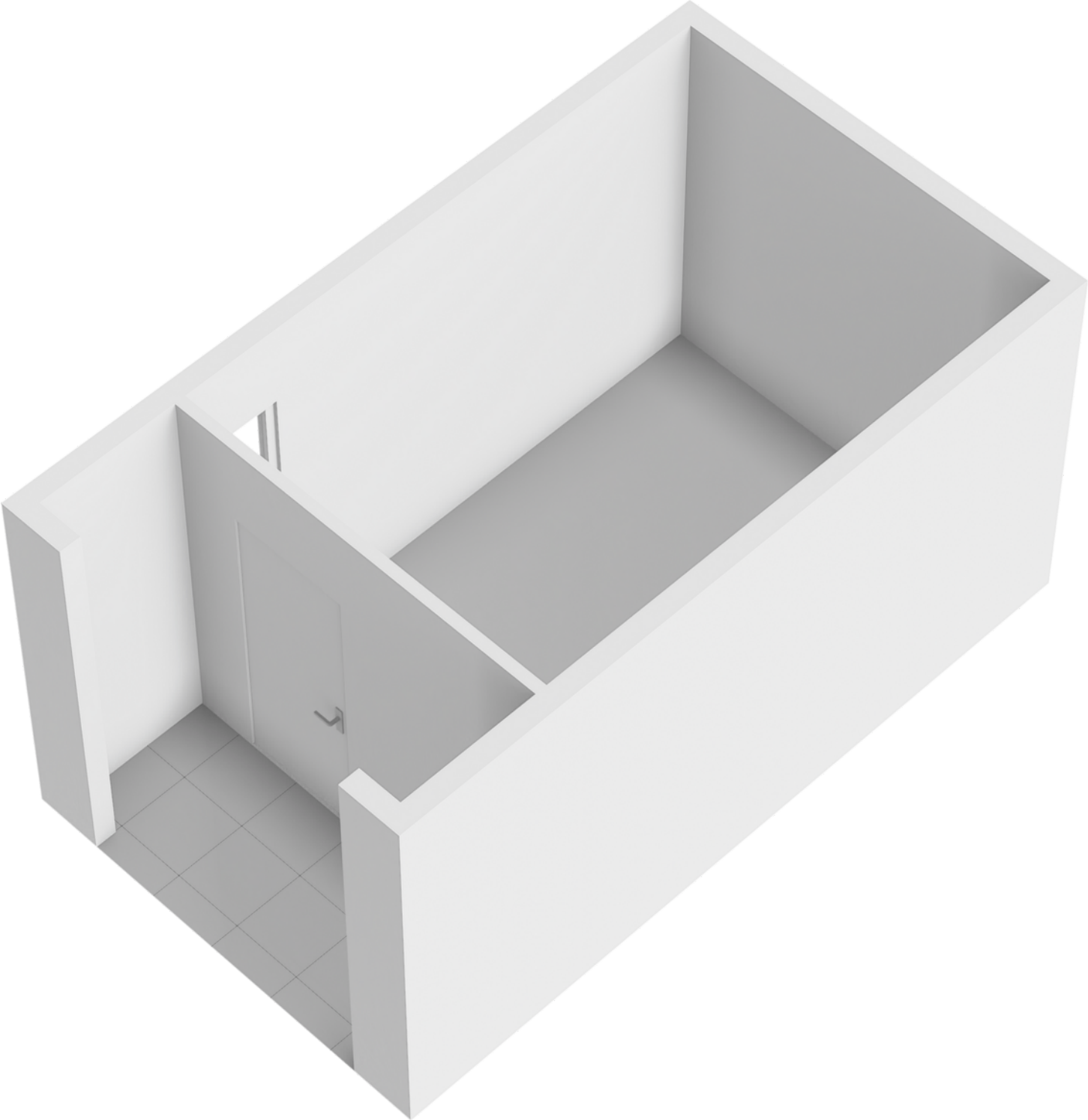


# PLATTEGROND BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

BERGING 3D



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten slaapkamer , studeerkamer . zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- exrta boiler	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

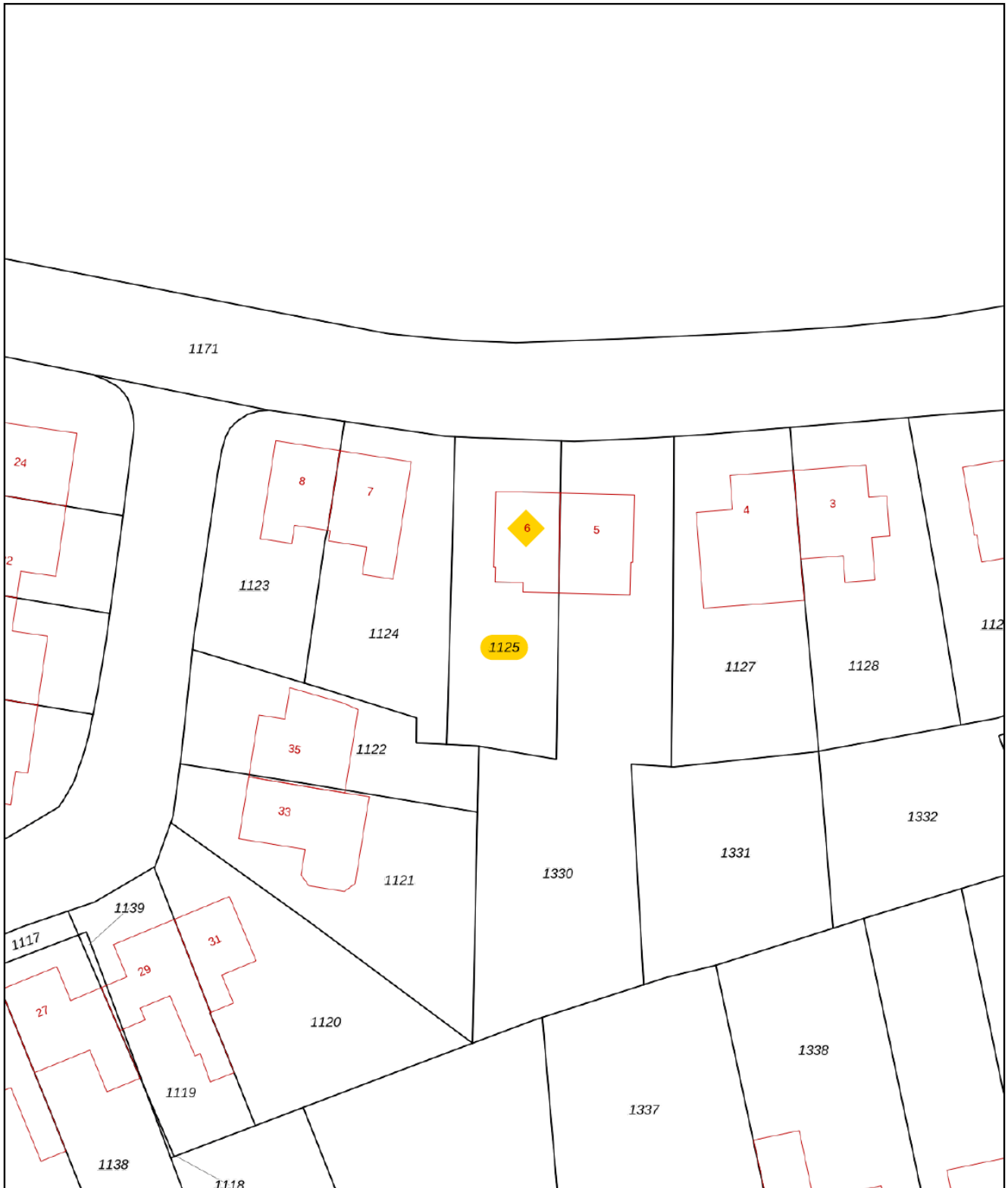
# LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Kadastrale kaart

Uw referentie: H. VAN GELRESTRAAT 6



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Rozendaal
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1125
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 januari 2024  
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.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

#### BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is: Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren, Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven, Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking. Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP  
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.bultsmakelaardij.nl](http://www.bultsmakelaardij.nl)

