



ROZENDAAL, DE GENESTETLAAN 28

Charmant en markant landhuis met
vrijstaande garage en carport


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

In het geaccidenteerde landschap rondom het idyllisch beekdal van Kasteel Rosendael en op korte afstand van het natuurreserveaat 'de Posbank' wordt u aangeboden dit charmante en markante LANDHUIS met vrijstaande garage en carport. Verscholen in het groen in één van de mooiste lanen van Rozendaal op een besloten terrein van 1.804 m² zult u uw perfecte hideaway vinden voor uw gezin. Verrassend is het uitzicht over een romantische weide aande achterzijde die omzoomd wordt door houtwallen en bosschages. De lokatie is dan ook één van de fraaiste plekjes op Rozendaal.

Volkomen vrij en rustig gelegen met een glooiende, deels formele tuin met bloemenborders, hagen en groenblijvende beplanting. U zult absolute rust en privacy ervaren in een bosrijke setting maar tegelijkertijd woont u op loopafstand van de bebouwde kom met haar voorzieningen. Het huis ligt aan de bosrand van een villawijk en is onderscheidend vanwege zijn karakteristieke en romantische uitstraling.

De rieten daken en de klassieke luiken onderstrepen het pittoreske karakter van deze Engelse cottage. Ook het interieur is rijk voorzien van originele stijlkenmerken zoals tegels, balkenplafonds en ambachtelijk houtsnijwerk.

Het landhuis heeft sfeervolle leefvertrekken zoals een eetkamer, study, living en een woonkeuken. Een ruim (deels overdekt) terras op het zuiden. Gecombineerd met vier ruime slaapkamers en twee badkamers is het een heerlijk leefhuis waar iedereen zijn plekje kan vinden.







Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

circa 1954.
traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking
middels een rieten dak.

ISOLATIE

gedeeltelijk voorzien van dubbele
beglazing en dakisolatie.

WOONOPPERVLAKTE

ca. 184 m².

INHOUD

ca. 760 m³.

PERCELOPPERVLAKTE

1.804 m².

ENERGIELABEL

E.



Indeling

Parterre

Entree, royale ontvangsthal met bordestrap. Doorloop naar de living met grote schouw met open haard (gas). Het balkenplafond en de parketvloer zijn sfeerbepalend. Uw aandacht zal direct getrokken worden naar het prachtige weidse uitzicht over de landerijen en de bosschages. Deur naar het terras. Aangrenzend de gezellige woonkeuken met een keuken in lichte kleurstelling, voorzien van inbouwapparatuur. . In de voormalige garage is de eetkamer gerealiseerd die voor meerdere doeleinden geschikt is. Met een eigen entree kan het uw kantoor of praktisch zijn of wat zou u denken van een TV kamer of een ruimte voor de jongelui om te gamen of te ontspannen. Aan de andere kant van het huis vindt u een studeerkamer met eveneens prachtig uitzicht. Vaste boekenkast. Toegang tot provisiekelder.

Verdieping

Ruime overloop met dakkapel en studeergelegenheid. 4 ruime slaapkamers, deels voorzien van dakkapellen en vaste kasten. Twee kamers hebben toegang tot een groot balkon. Badkamer met badmeubel en ligbad in lichte kleurstelling. Separaat toilet. 2e badkamer met wastafel en douche. Vlizotrap naar grote bevloerde zolder met stahoogte in het midden.



BIJGEBOUWEN

Garage

Opgetrokken in steen.

Dakbedekking door middel van dakpannen.

Carport

Opgetrokken in hout.

Parkeergelegenheid voor 2 auto's



















Aanvullend

Rondom het landhuis een glooiende tuin met veel groenblijvende beplanting afgewisseld met terrassen en gazonpartijen.

De ligging nabij de Posbank en kasteel Rosendael in combinatie met het centrum van Velp op loopafstand is uniek te noemen.

FAVORIETE ADRESJES IN DE OMGEVING

Scholen: 3 lagere scholen op 3 min. fietsen, 4 middelbare scholen op 3 tot 20 min. fietsen;

Sport: Rosendaelsche Golfclub, op 10 min. rijden, hockeyvelden en tennisbanen op 10 min. fietsen;

Restaurant: Beaune op 5 min. lopen met uitzicht op Kasteel Rosendael;

Favoriete speciaalzaak: Juweliershuis Aalbers, Patisserie Christiaan;

Leuk hoteladresje: Boutique Hotel Beekhuizen;

Dat heerlijke terrasje: Restaurant WOODZ op Buitenplaats Beekhuizen, op 10 min. fietsen;

Indrukwekkende natuur: Rozendaalse Veld, 3 min. rijden, Posbank, 12 min. rijden



VRAAGPRIJS € 1.180.000,- k.k.

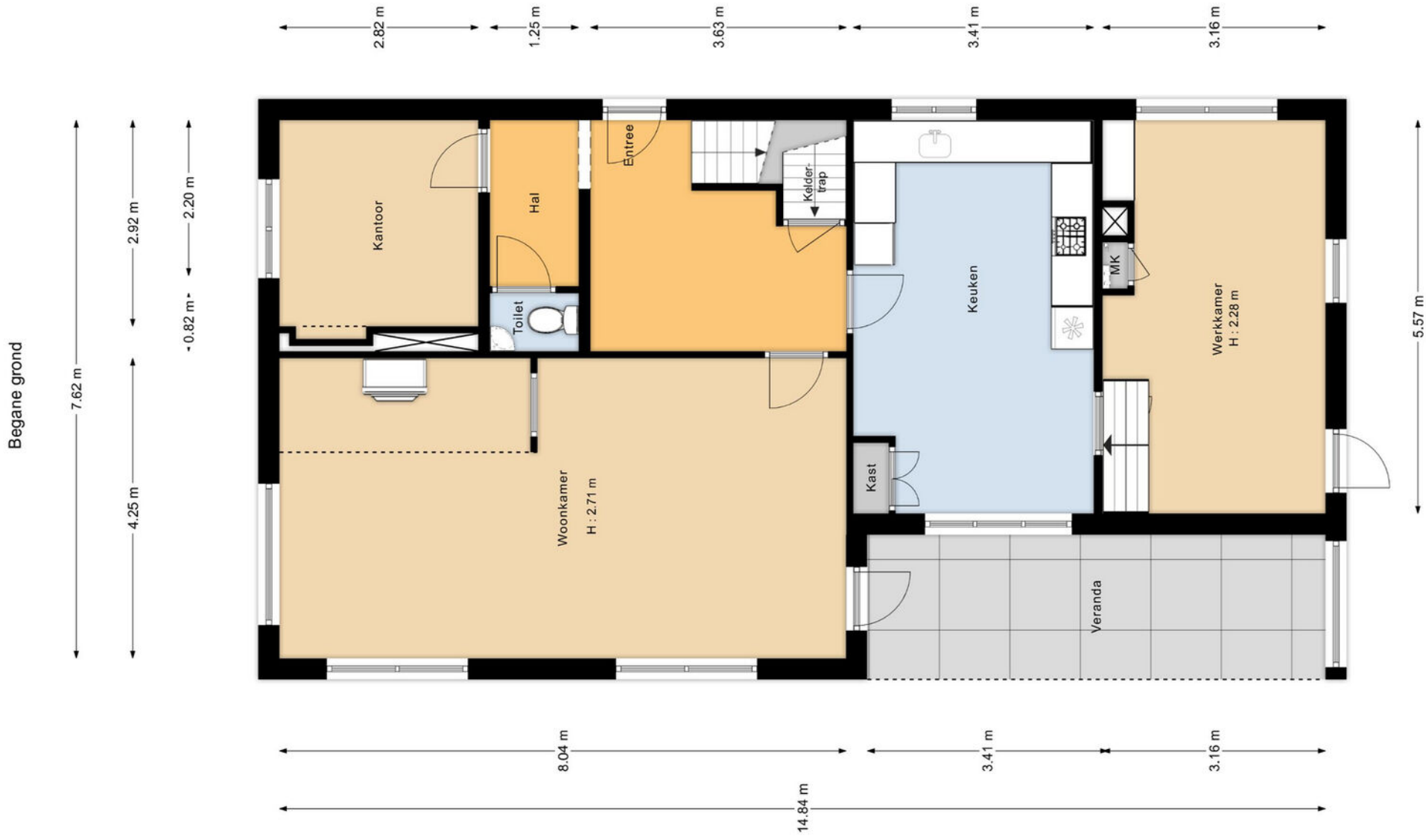








Plattegrond



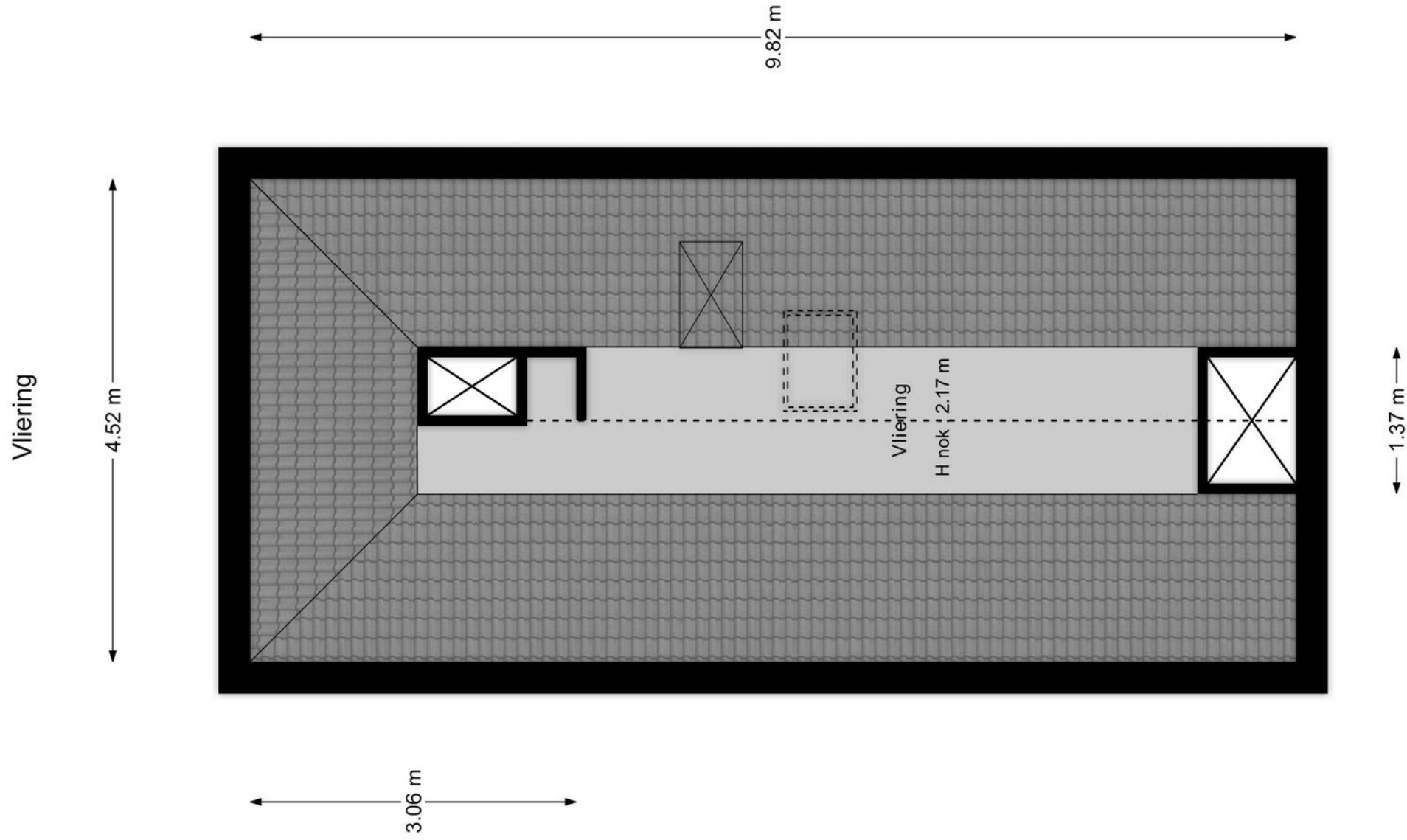
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

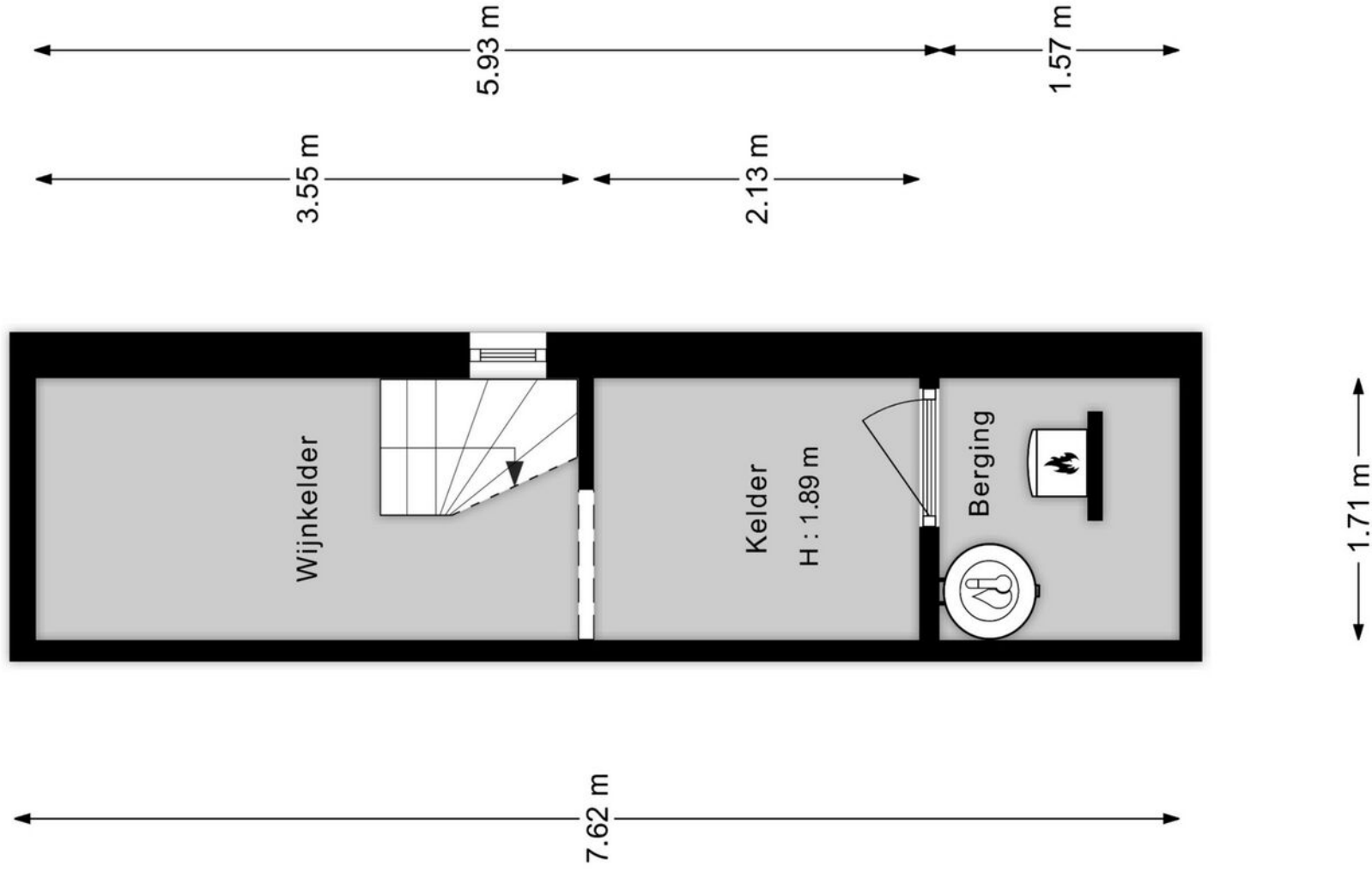
Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Kelder

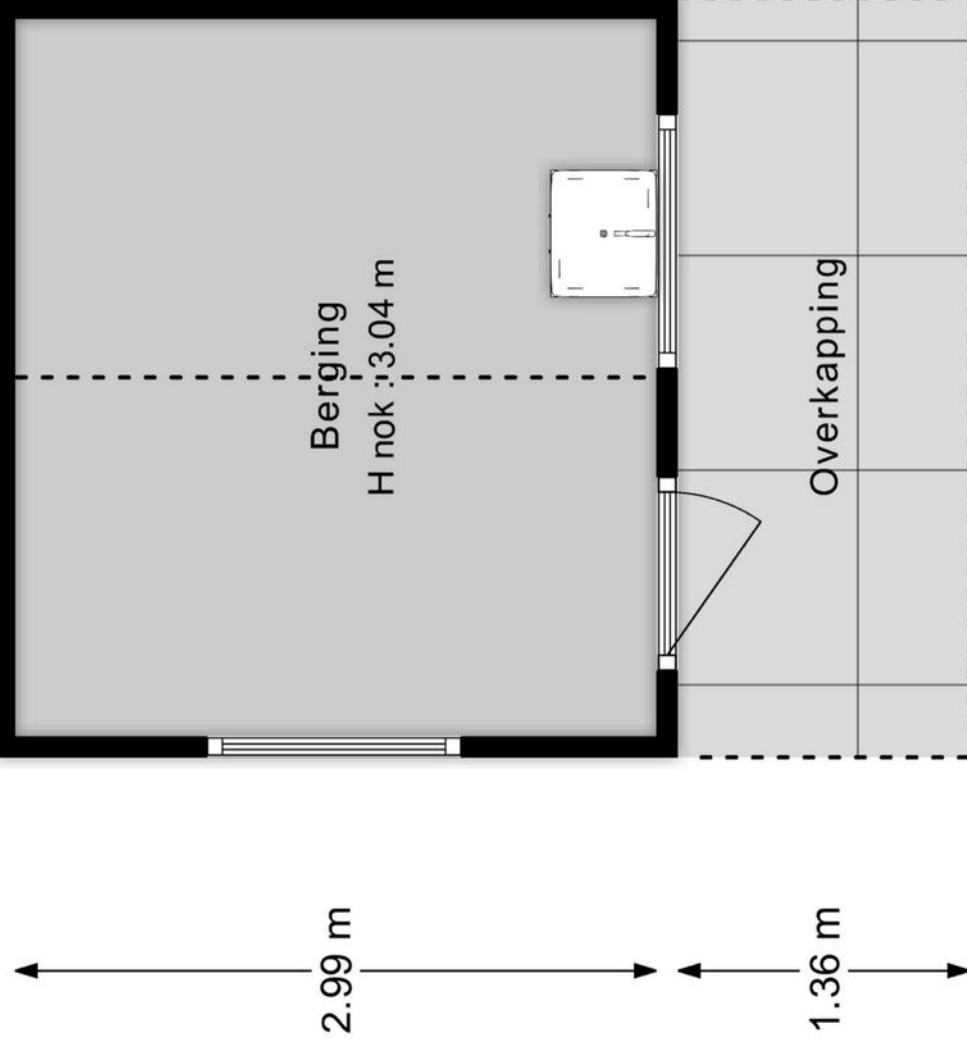


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Berging

3.34 m

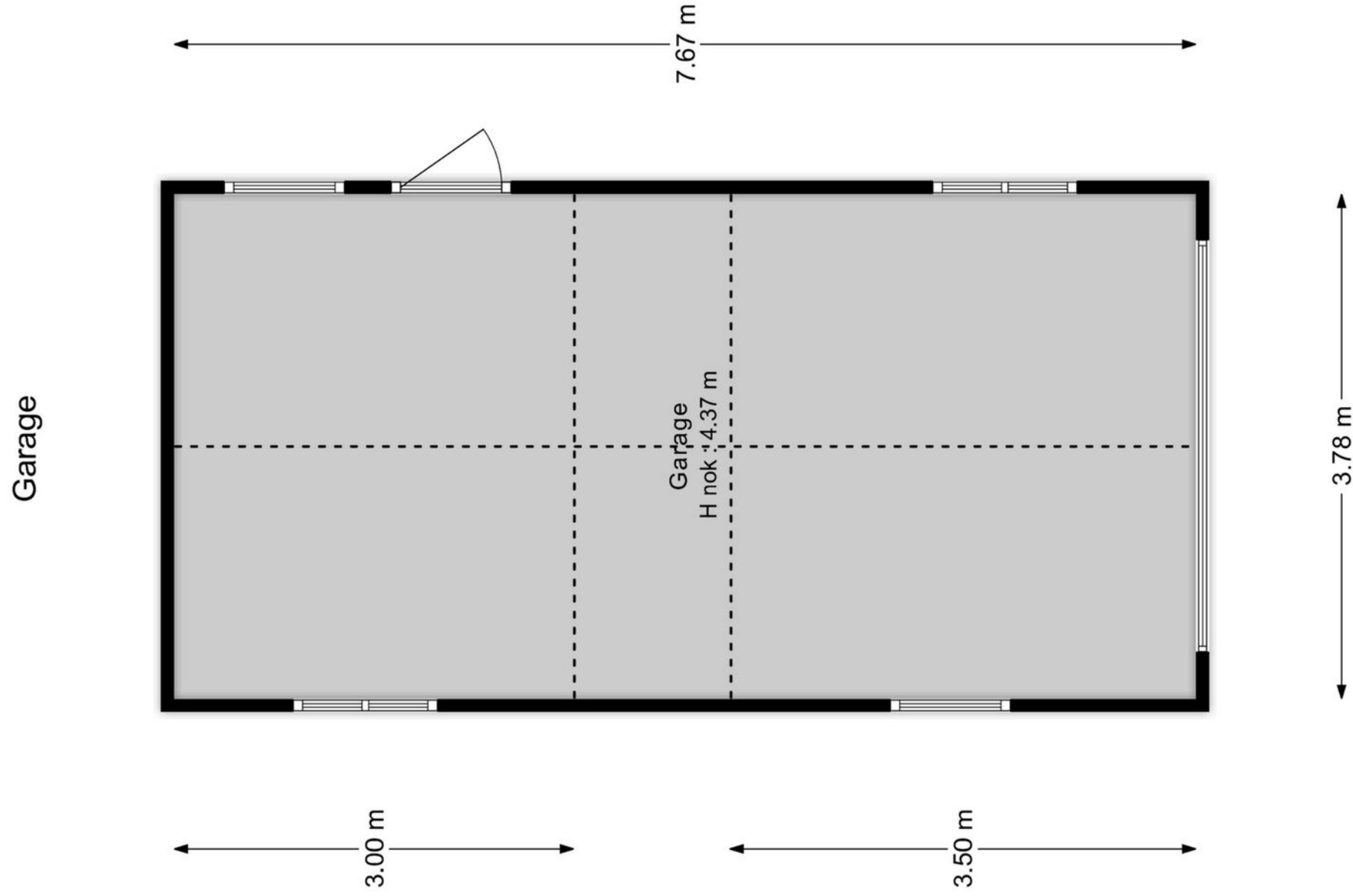


2.99 m

1.36 m

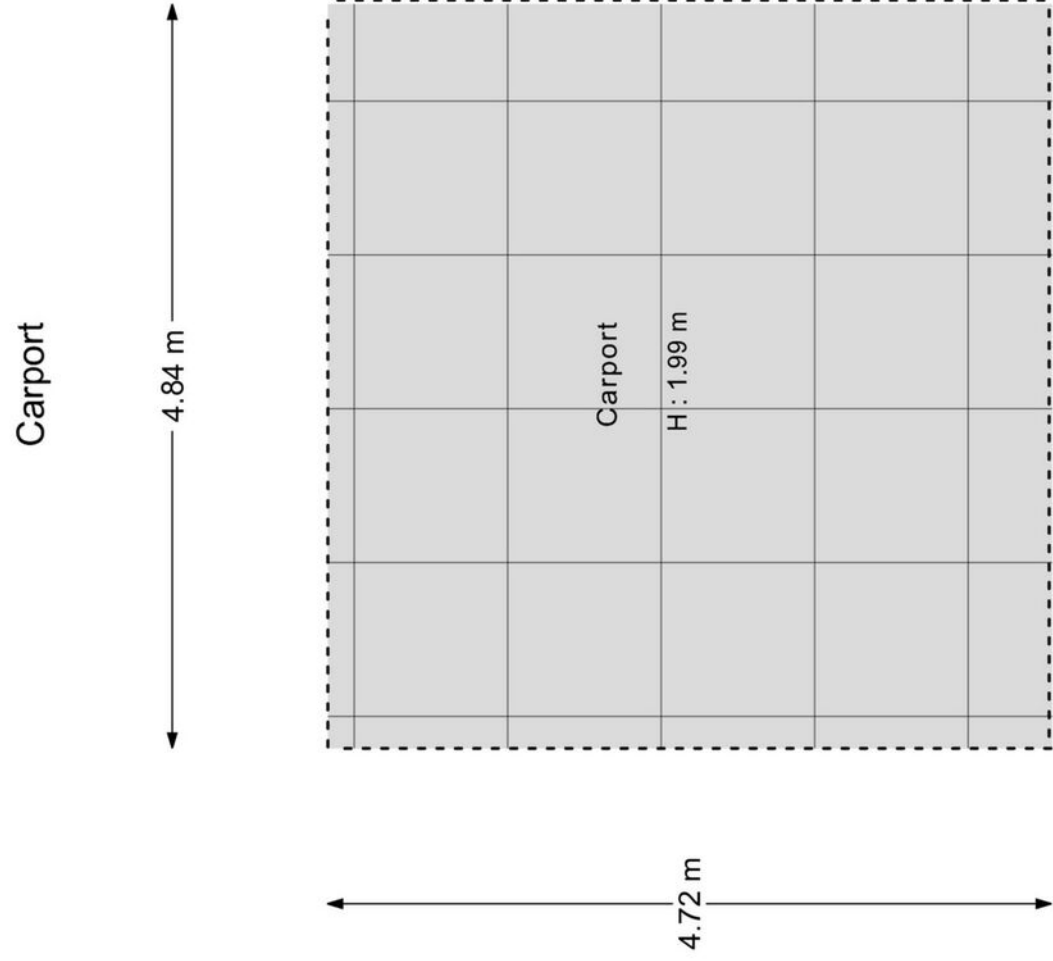
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



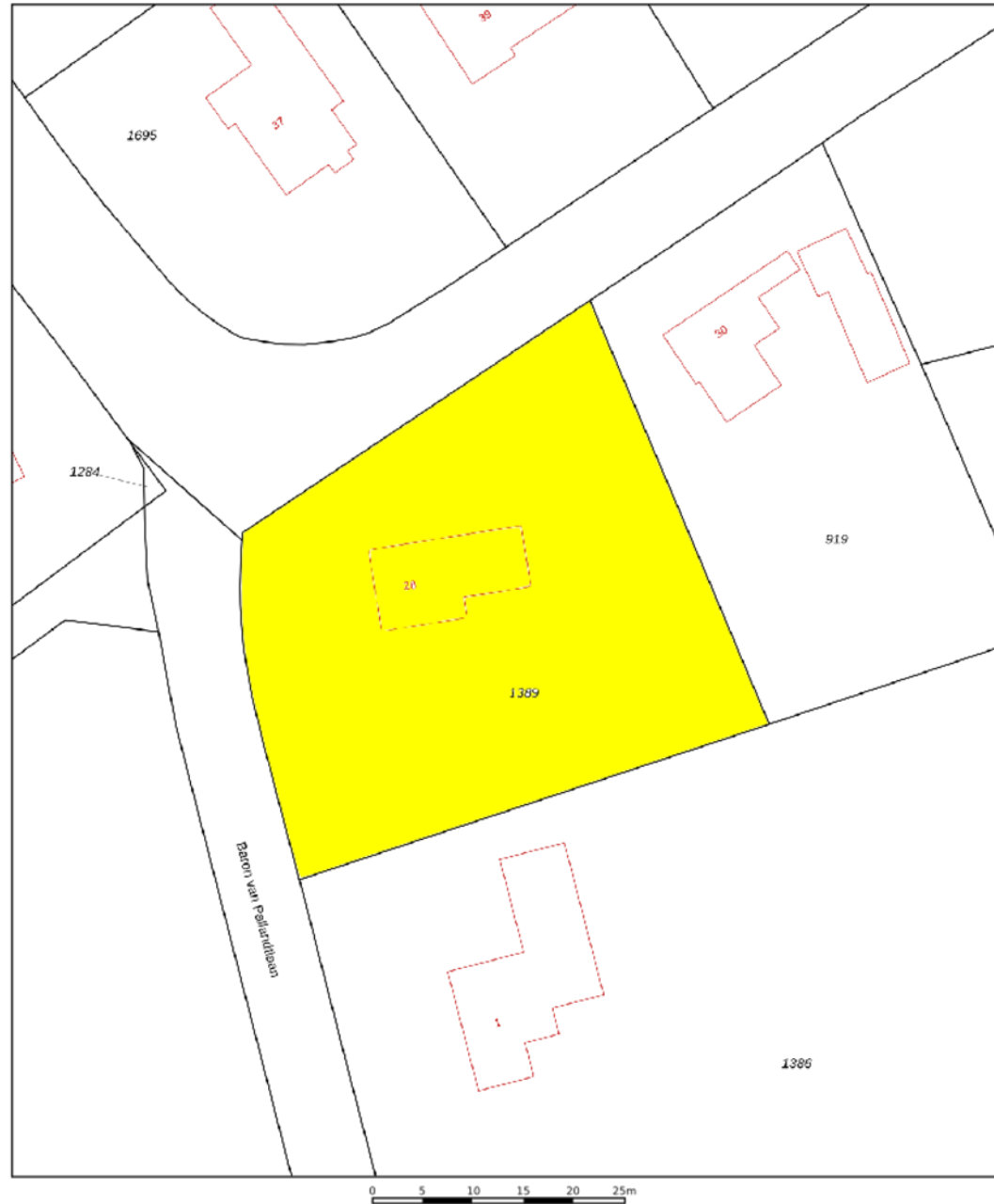
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose


Plattegrond



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rozendaal Sectie C Perceel 1389</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl