



Rozendaalselaan 22, Velp

Omschrijving

Een uniek monument met allure, historie en ruim 35 meter diepe tuin. Een pand voor wie iets bijzonders zoekt.

Bijzonder wonen op een karakteristieke plek in het hart van Velp. Aan de geliefde Rozendaalselaan staat dit voormalige winkelpand met een gemeentelijke monumentale status. Een pand met uitstraling, historie en vooral: enorm veel potentie. Achter de karakteristieke gevel gaat een wereld aan mogelijkheden schuil. Het pand dient te worden getransformeerd naar een woning, maar juist daarin ligt de kracht. Voor de liefhebber die een bijzonder huis volledig naar eigen hand wil zetten, biedt dit monument een unieke basis. Authentieke elementen en de karakteristieke uitstraling kunnen worden gecombineerd met hedendaags wooncomfort en een eigentijdse indeling.

Een van de absolute verrassingen is de zeer royale achtertuin. Midden in het centrum van Velp is een dergelijke buitenruimte bijzonder en biedt deze volop mogelijkheden voor een fraai aangelegde stadstuin, meerdere terrassen, groen en privacy. De royale diepte geeft het perceel een uitzonderlijk ruimtelijk karakter. De voormalige winkelruimte aan de voorzijde geeft het pand bovendien een geheel eigen uitstraling en biedt verschillende mogelijkheden voor de toekomstige indeling. Denk bijvoorbeeld aan een royale leefruimte, woonkeuken, atelier of kantoor aan huis. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de gewenste invulling en de daarvoor geldende regelgeving.

De ligging aan de Rozendaalselaan is zonder meer aantrekkelijk. Het centrum van Velp bevindt zich op korte afstand, met een breed aanbod aan winkels, restaurants en dagelijkse voorzieningen. Ook het NS-station van Velp is gelegen op loopafstand. Tegelijkertijd ligt het bos- en heidegebied van Nationaal Park Veluwezoom vrijwel om de hoek. Een waar paradijs voor wandelaars en fietsers.

Voorlopige indeling

Souterrain: Provisiekelder.

Begane grond: Hoofdentree, vestibule, hal met toilet, entree, woonkamer, tuinkamer met open keuken, slaapkamer, badkamer, slaapkamer.

Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	316 m ³
Perceel	538 m ²















AI gegenereerd









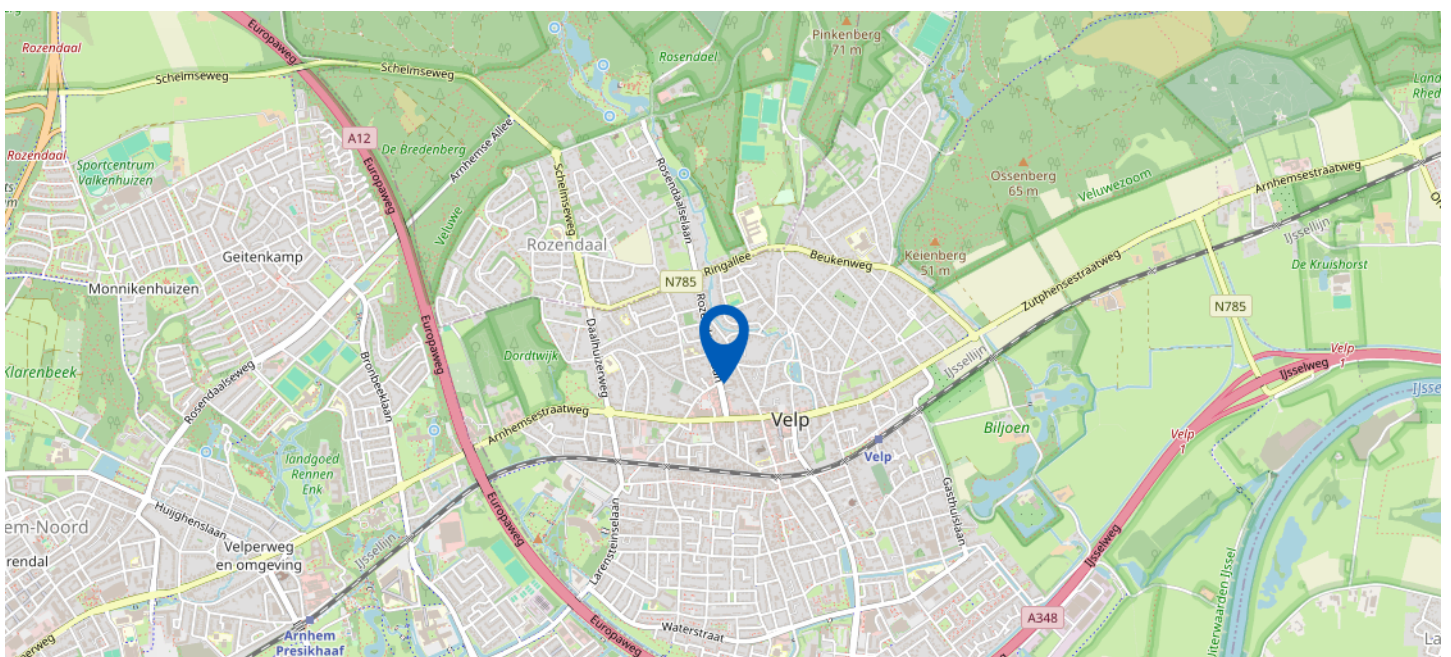
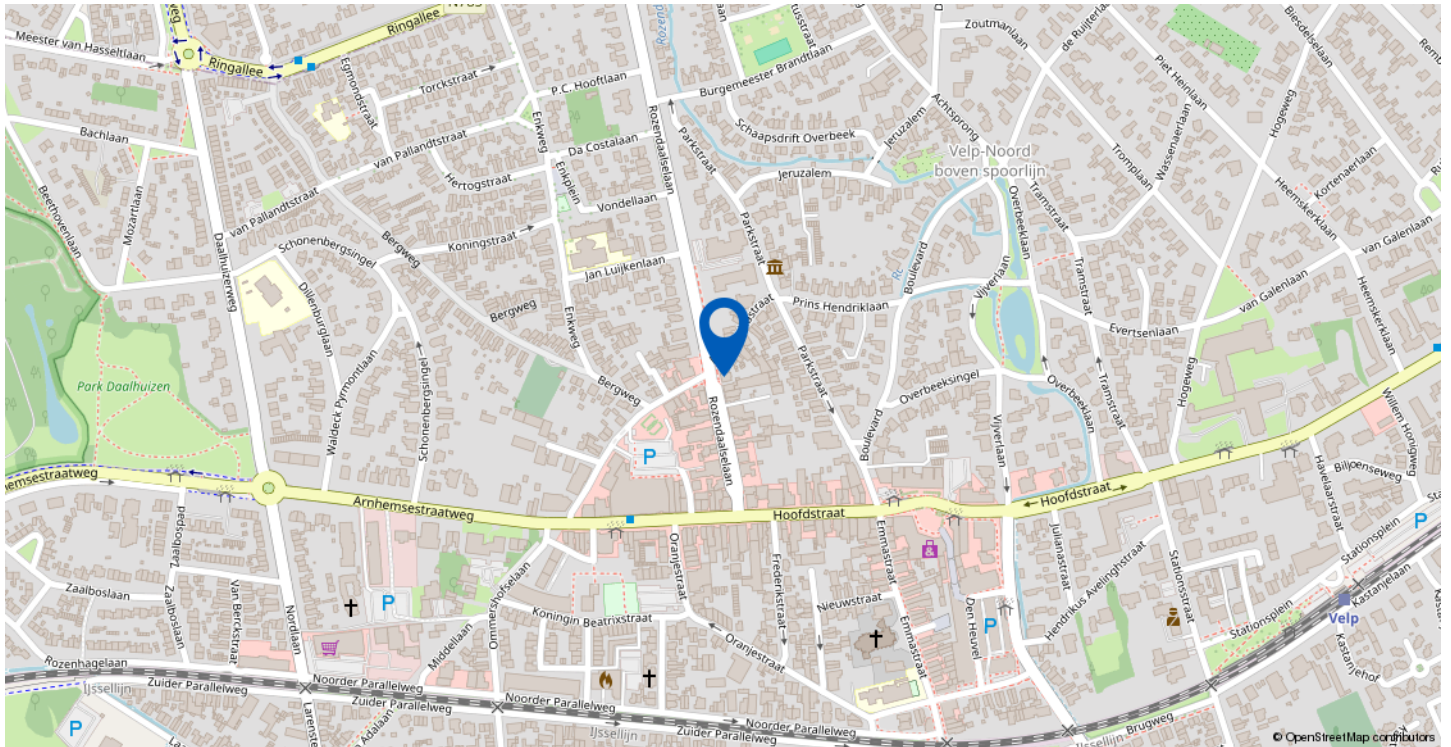








Locatie



Rozendaalselaan 22, Velp

Uw referentie: ROZENDAALSELAAN 22



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Velp Gelderland

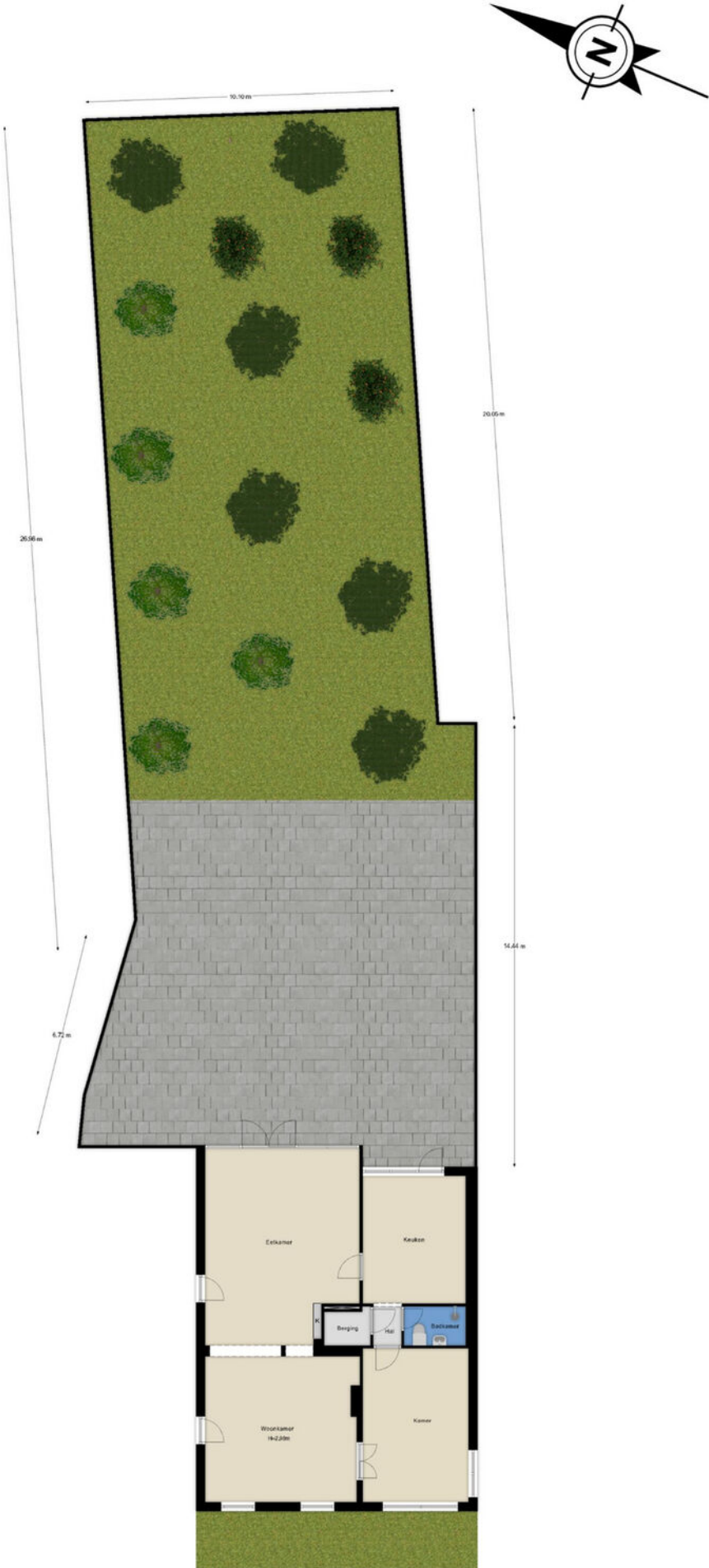
Sectie F

Perceel 2281

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

Plattegrond met tuin



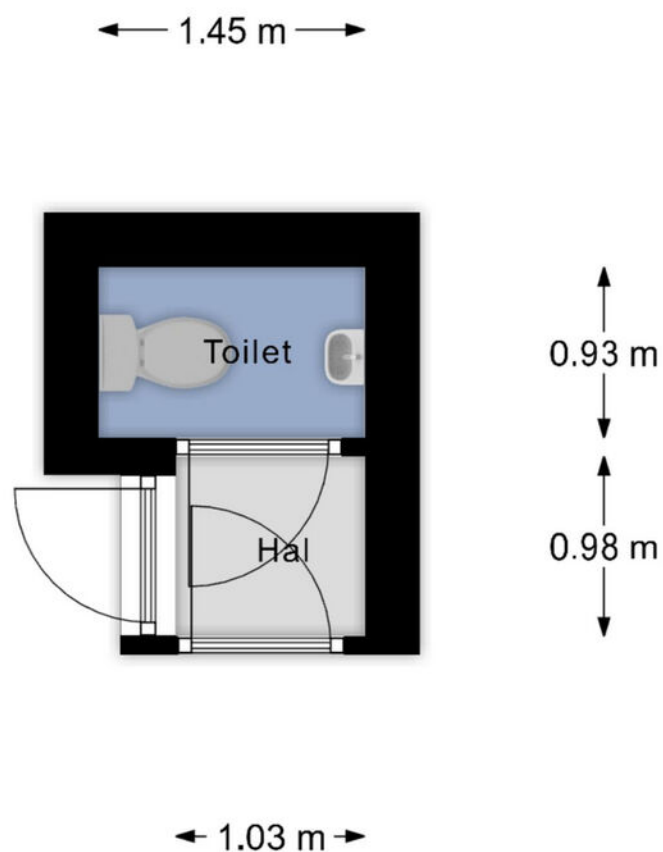
- Vrijgesteld gebied -
Maatvoering is indicatief ter oriëntatie. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond begane grond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond hal en toilet



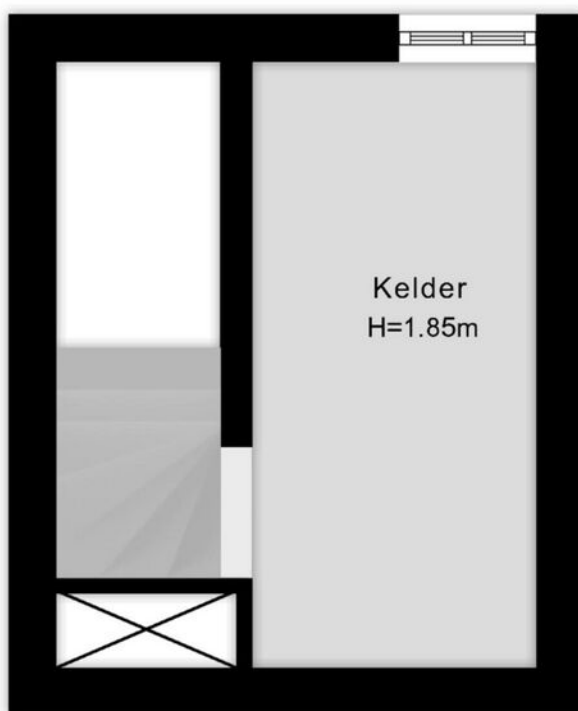
- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond kelder



← 1.77 m →



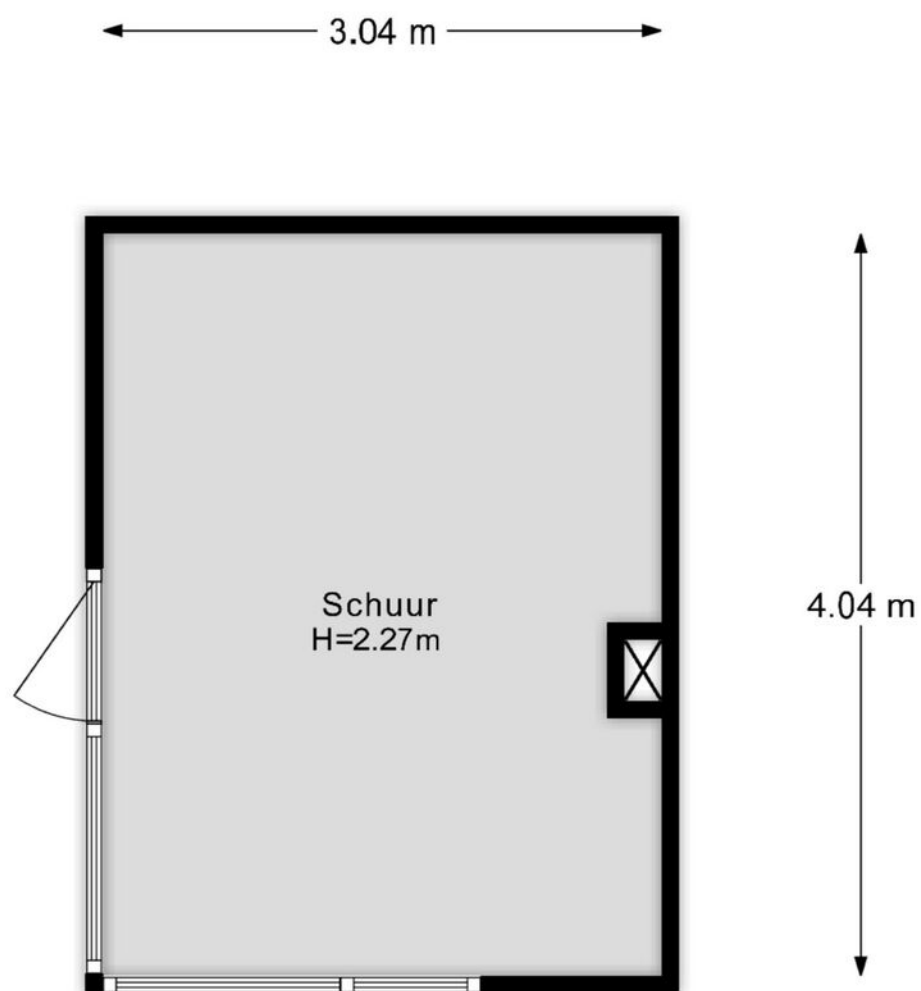
↑
3.77 m
↓

← 2.99 m →

- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond schuur



- Vastgoed fotovideo -

Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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
informereren.





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

Kijk voor ons complete woningaanbod op
www.bultsmakelaardij.nl

