

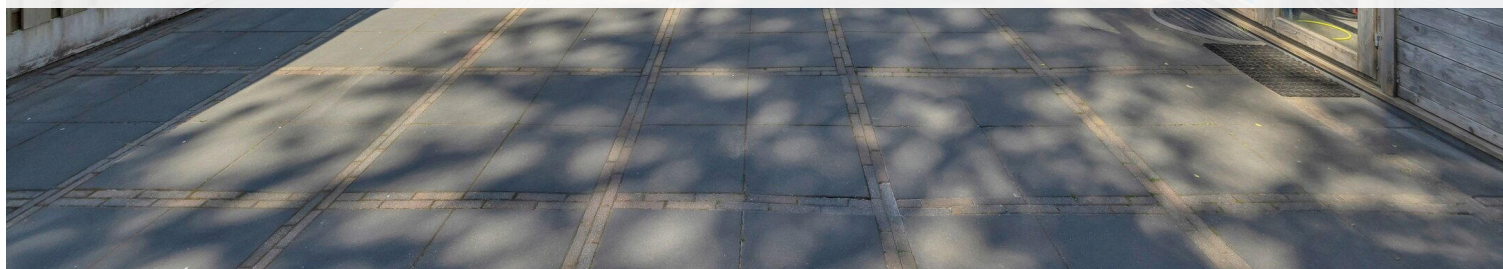
# Lelystad

Rozengaard 13 22 | Vraagprijs € 495.000 k.k.



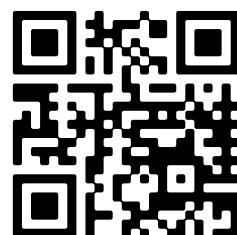
## BESCHIKBAAR

[WWW.ROZENGAARD13-22.NL](http://WWW.ROZENGAARD13-22.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1979
<b>Woonoppervlakte:</b>	153 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	544 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	7 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.rozengaard13-22.nl">www.rozengaard13-22.nl</a>

**ANTON**  
MAKELAARDIJ



# Omschrijving

## Rozengaard 13 22, 8212 DE Lelystad

ANTON Makelaardij biedt aan: Rozengaard 13-22 te Lelystad, een ware parel in een groene omgeving!

Alle informatie over deze woning kunt u vinden op: [rozengaard13-22.nl](https://rozengaard13-22.nl)

LOCATIE, LOCATIE, LOCATIE! Dat zijn de drie belangrijkste pijlers bij de zoektocht naar uw droomwoning en deze instapklare eengezinswoning heeft het allemaal! Gelegen in de geliefde wijk 'Rozengaard', direct grenzend aan een prachtig bos, biedt deze woning niet alleen rust en ruimte, maar ook een speelse indeling die verrast en welke u van binnen gezien moet hebben.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 153m<sup>2</sup> en een perceel van 353m<sup>2</sup> heeft u hier genoeg plek voor het hele gezin. De woning beschikt over zes kamers plus kantoorruimte, waarvan vier comfortabele slaapkamers, allen voorzien van airco. Twee van deze royale slaapkamers zijn uitgerust met een entresol, wat zorgt voor extra ruimte / mogelijkheden en ideaal voor kinderen.

De ruime woonkamer biedt een prachtig uitzicht op het omringende groen, wat zorgt voor een natuurlijke sfeer binnen. Het aparte eetgedeelte leent zich perfect voor gezellige etentjes met vrienden en familie, terwijl de moderne keuken uit 2020 met hoogwaardige inbouwapparatuur van het merk Siemens een genot is om in te koken. Hier kunt u met plezier de lekkerste gerechten bereiden.

De schitterende badkamer, recentelijk vernieuwd in 2022, is een waar luxe-uitstapje. Geniet van de moderne afwerking en de comfortabele uitstraling, ideaal voor een ontspannen moment in de ochtend of na een lange werkdag.

Een van de meest aantrekkelijke kenmerken van deze woning is de royale achtertuin van meer dan 20 meter diep en 9 meter breed. De groene oase van rust is werkelijk een paradijs voor het oog, perfect voor kinderen om in te spelen of voor een zomers barbecue met vrienden. De tuin grenst aan het bos, wat de mogelijkheid biedt voor lange wandelingen en het genieten van de natuur in uw eigen achtertuin.

Bij deze woning hoort ook een garage, die momenteel als schuur in gebruik is. Deze biedt extra opbergruimte of kan eenvoudig worden omgetoverd tot de ideale hobbyruimte.

Met 14 zonnepanelen en nagenoeg alle kozijnen van kunststof is duurzaamheid ook een belangrijke factor. U kunt genieten van lagere energiekosten en bijdragen aan een groenere toekomst. De woning is voorzien van een prachtig A label.

Direct grenzend aan het prachtige 'Woldbos' en het 'Gelderse Hout', waar u uren kunt genieten van de natuur die Lelystad te bieden heeft. Bovendien ligt de woning loop / fietsafstand van een buurtwinkelcentrum en diverse (basis)scholen. Binnen enkele (auto)minuten bereikbaar via de in- en uitvalswegen van Lelystad. Dit alles maakt het tot een uiterst comfortabele en prettige woonomgeving.

Bent u op zoek naar een ruime en nagenoeg instapklare woning in de geliefde wijk 'Rozengaard'? We nodigen u graag uit om Rozengaard 13-22 te komen bekijken! Voor een bezichtiging kunt u ons bellen, een aanvraag

indienen via Funda of via de woningwebsite [rozengaard13-22.nl](https://rozengaard13-22.nl). Deze schitterende woning wordt u aangeboden middels een bieden vanaf prijs. Biedingen vanaf € 495.000,- k.k. zullen door verkoper in behandeling worden genomen.

#### Indeling:

Begane grond (voorzien van prachtige PVC-vloer):

Entree, hal met garderobe en meterkast (glasvezel aanwezig), toiletruimte met hangcloset en fonteintje, vaste trap (recent voorzien van PVC) naar de 1e verdieping. Gang naar de wasruimte met opstelplaats voor een wasmachine en droger en doorgang naar de ruime berging / garage. Vanuit de entree bereikt u de woonkamer met schuifpui naar de tuin en een sfeervolle houtkachel. Apart eetgedeelte met schuifpui naar de tuin, lichtkoepel voor veel lichtinval en aansluitend een kantoorruimte met trapkast. Straatgerichte keuken voorzien van grote koelkast, oven, combimagnetron, inductie kookplaat, afzuigkap, een Quooker kraan, keramiek en hittebestendig werkblad en een bar met drie barkrukken. Alle apparatuur is van het merk Siemens.

Eerste verdieping (voorzien van prachtige PVC-vloer):

Royale overloop, grenzend aan vier ruime slaapkamers voorzien van airco, twee slaapkamers met entresol met daarop het slaapgedeelte en Velux dakraam, badkamer voorzien van inloop regendouche, dubbel wastafelmeubel, hangcloset, verwarmde spiegel, designradiator, mechanische ventilatie en raam voor de natuurlijke ventilatie. De vliering, voorzien van een raam en Intergas HRE 28-24 CW4 (2010) cv-installatie, is te bereiken via een vlizotrap.

#### Bijzonderheden:

- TOP-locatie grenzend aan het prachtige 'Woldbos' en in de directe omgeving van het 'Gelderse Hout';
- Schitterende, nagenoeg instapklare woning met geweldige tuin op het zuiden, grenzend aan bos;
- Luxe keuken (2020) met Siemens inbouwapparatuur en bar;
- Luxe badkamer (2022);
- Apart eetgedeelte met aangrenzend kantoorruimte;
- Vier ruime slaapkamers voorzien van airco (2021) en twee met entresol;
- 153m<sup>2</sup> netto woonoppervlak en 353m<sup>2</sup> eigen grond;
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en Velux dakramen (2021);
- 14 zonnepanelen (2019) met eigen omvormer;
- Parkeren op eigen terrein;
- Wanden en vloer zijn geïsoleerd met een Energielabel A;
- Oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, evenals voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 495.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1979
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	153 m²
Perceeloppervlakte:	353 m²
Inhoud:	544 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, en TV kabel

## Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en houtkachel
Warm water:	Cv-ketel en elektrische boiler
Cv ketel:	Intergas hre 28/24 cw4 (gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en in woonwijk
----------	--

Tuin:	Achtertuintuin en voortuintuin
Achtertuintuin:	185 m² (20,50 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

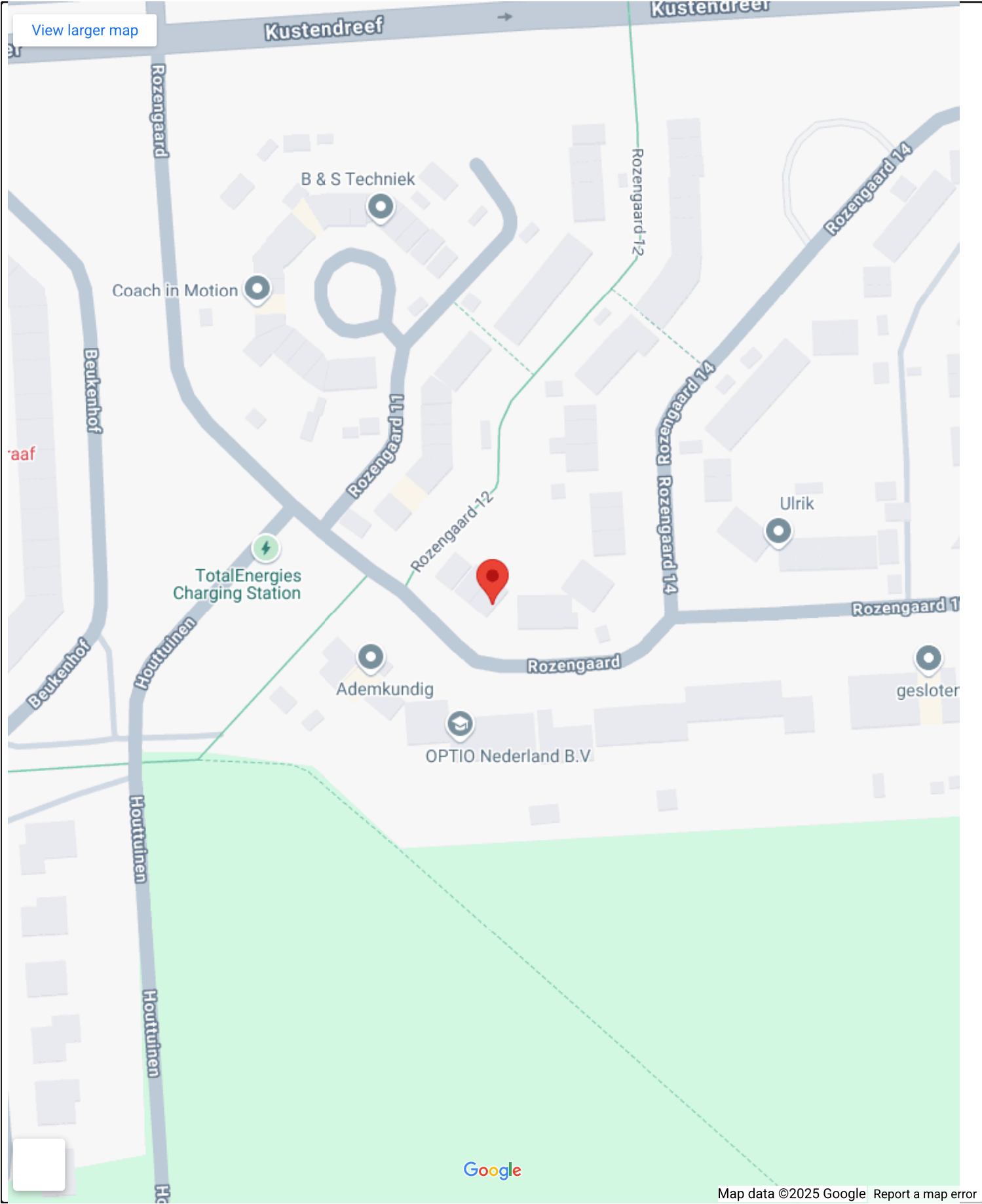
### Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

### Garage

Soort garage:	Aangebouwde stenen garage en garage mogelijk
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra en stromend stromend water

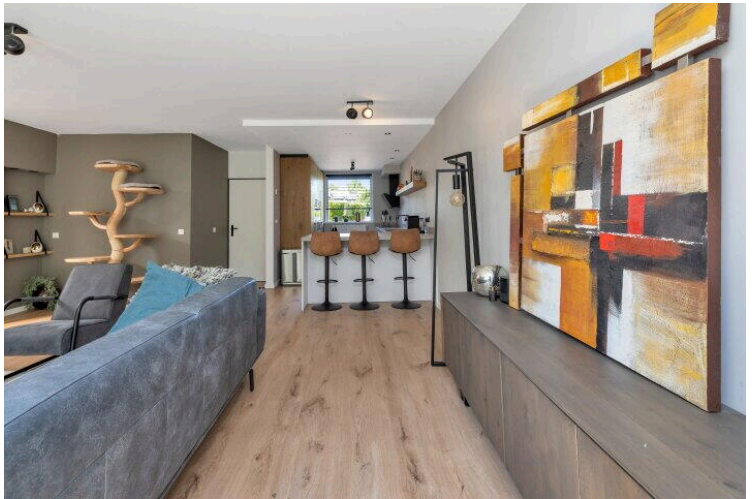
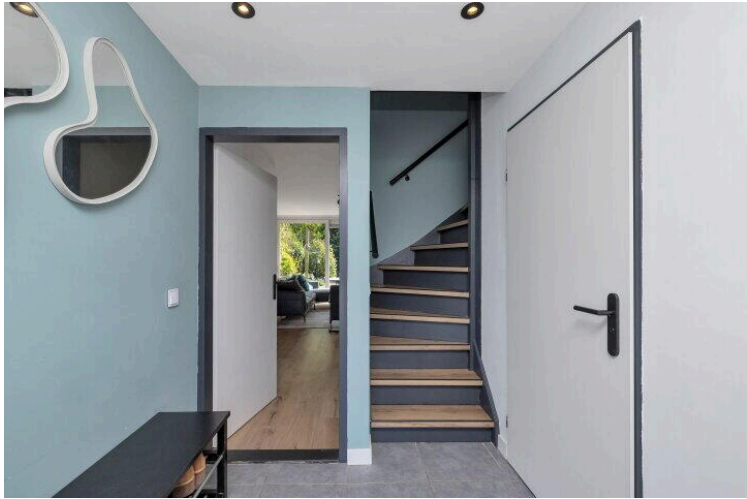
# Op de kaart

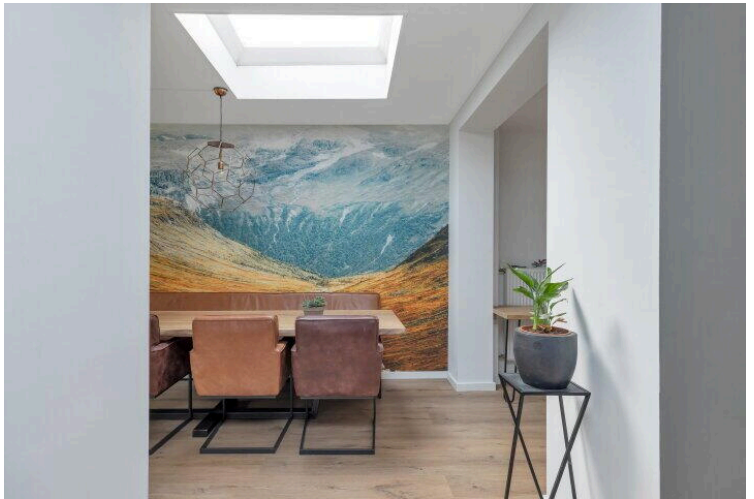
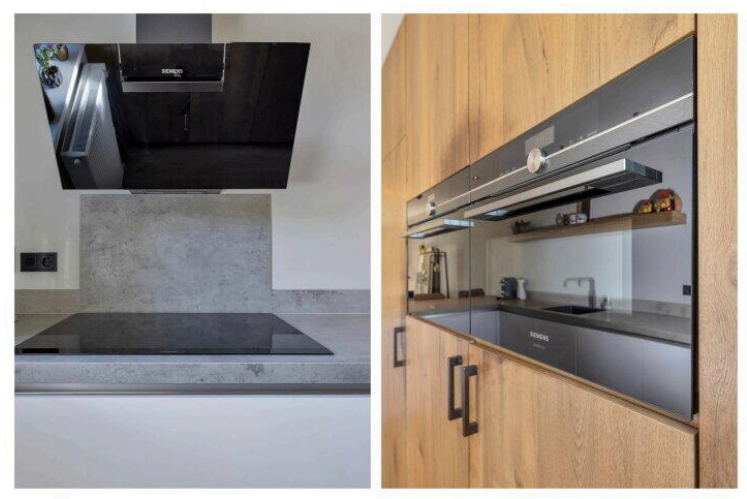


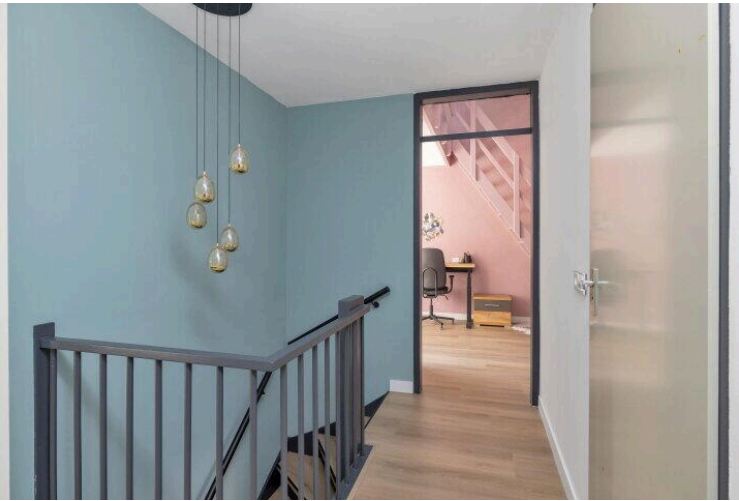
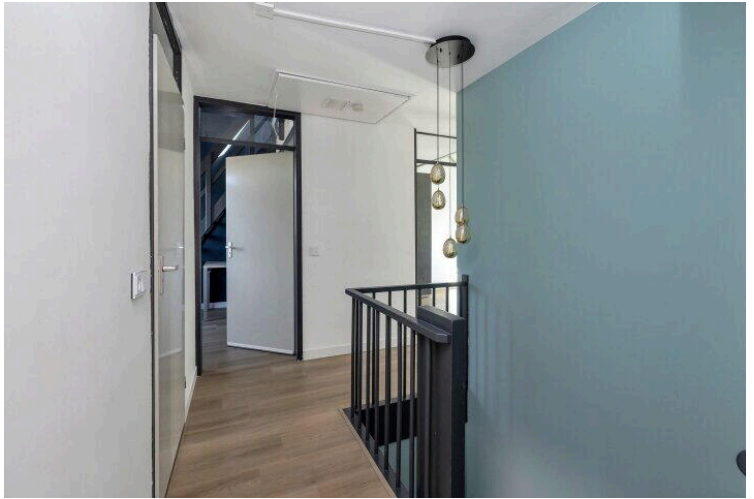
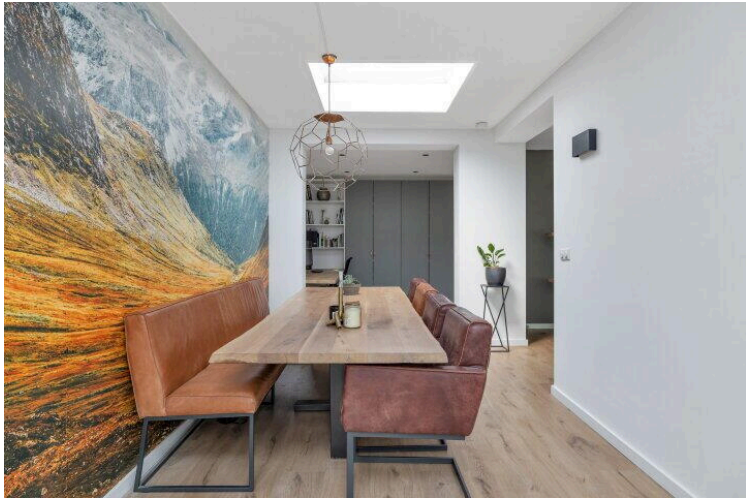
# Op de kaart

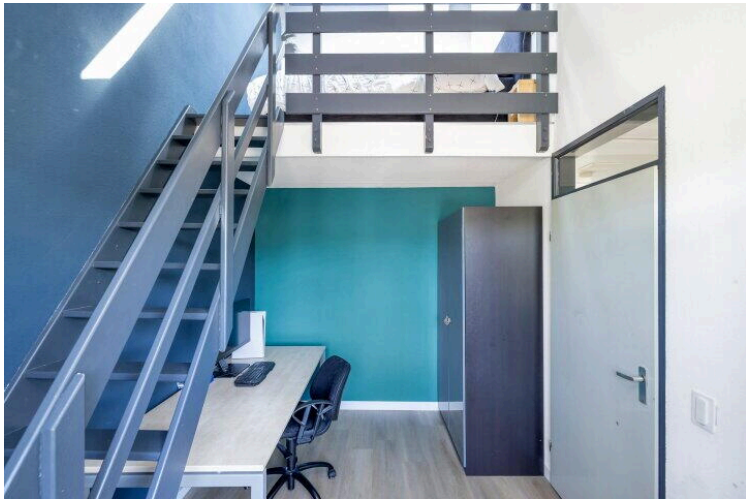
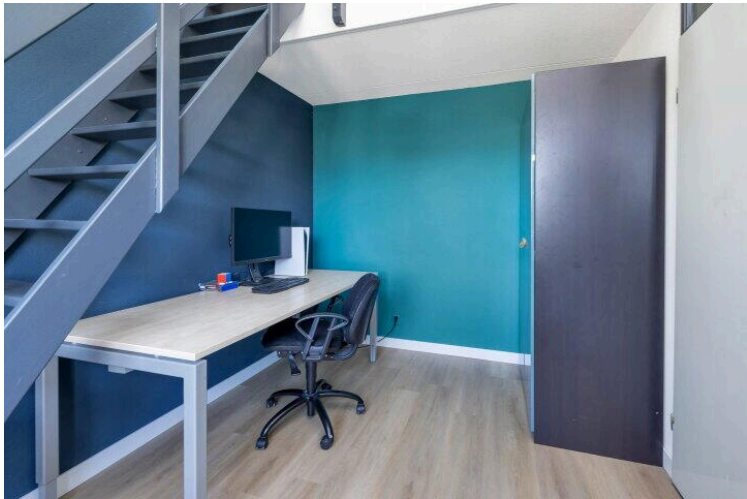
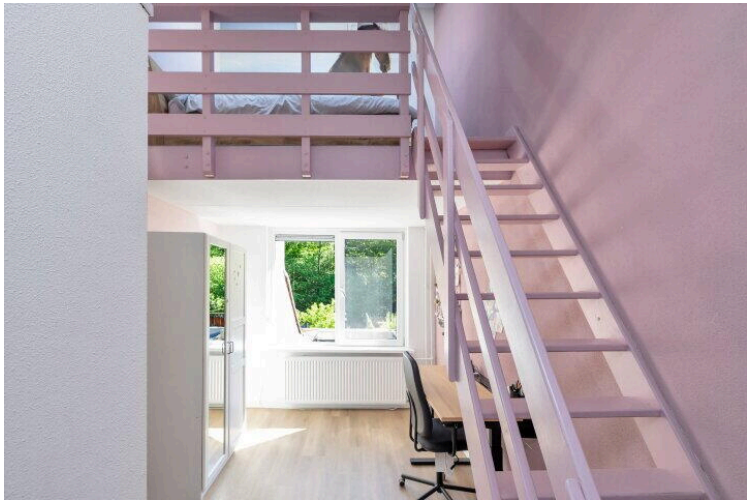
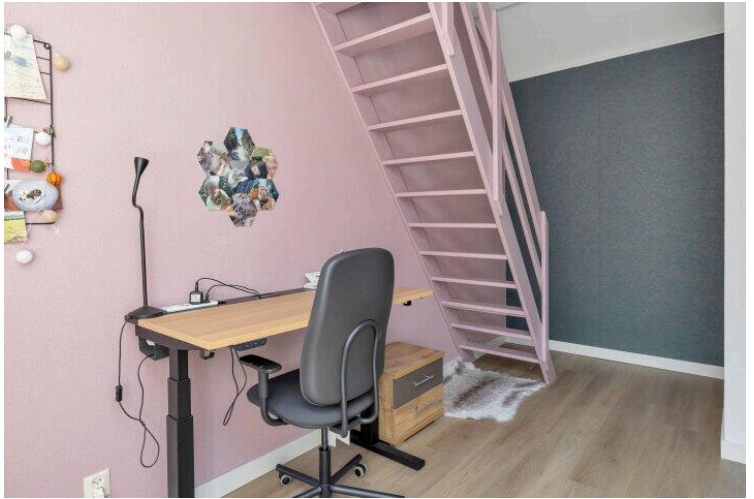
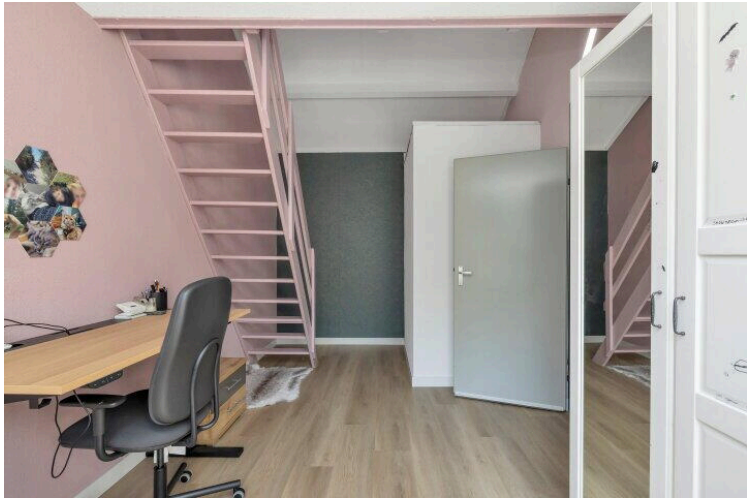








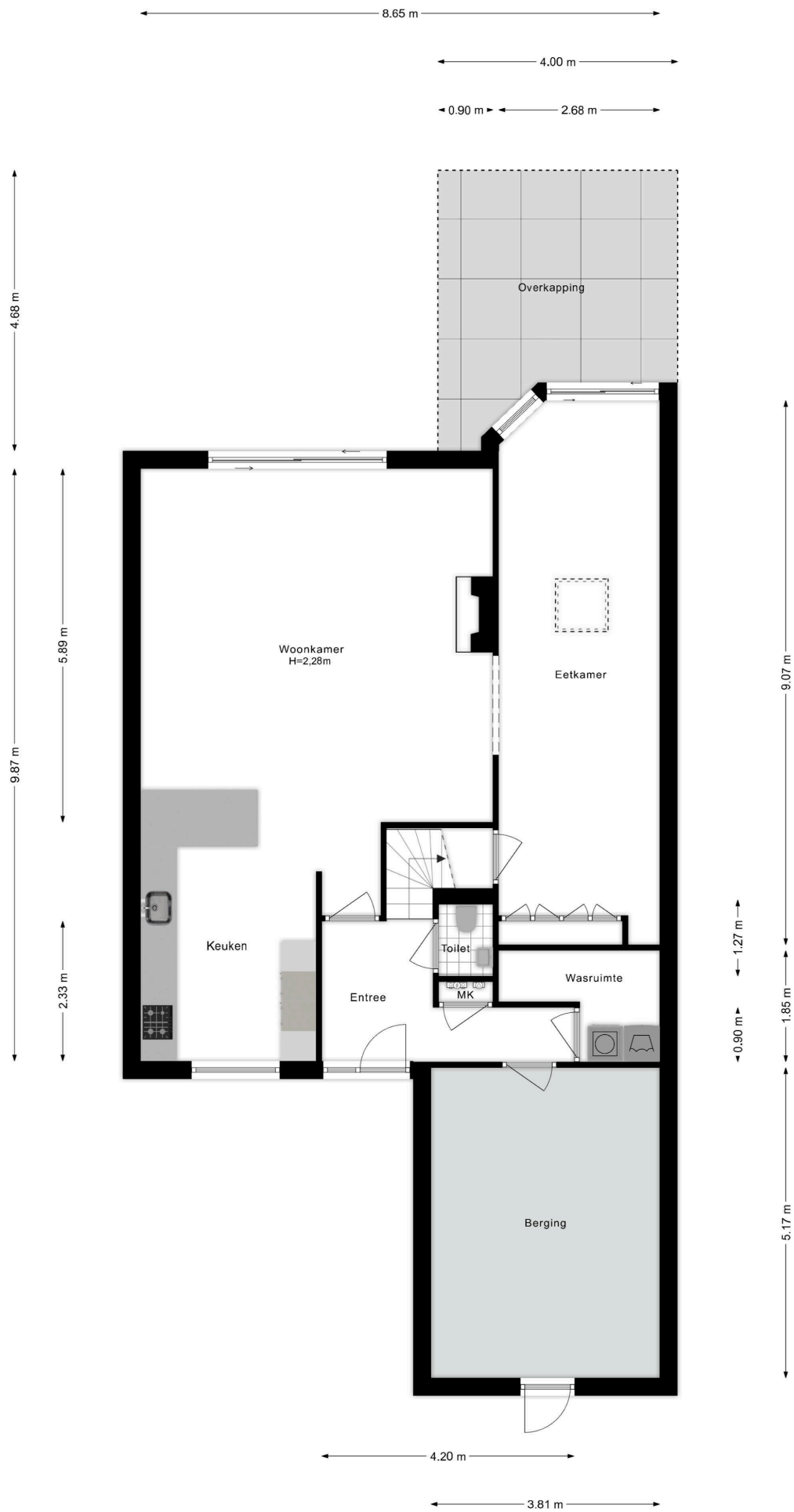




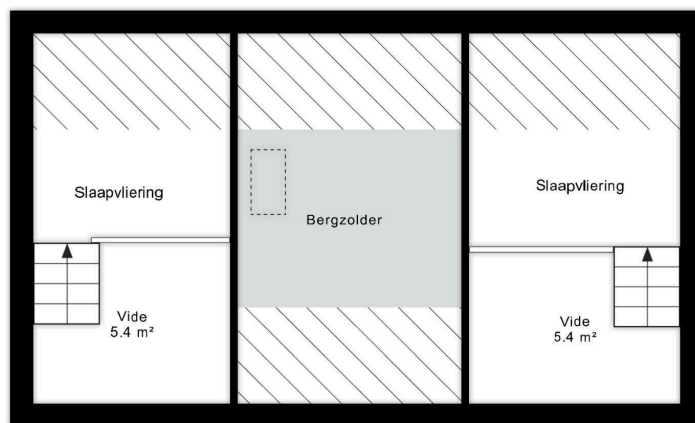












# Rozengaard 13 22

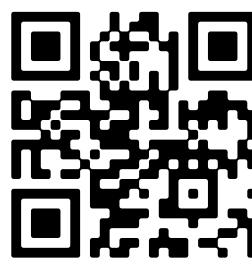
[www.rozengaard13-22.nl](http://www.rozengaard13-22.nl)



## ANTON Makelaardij

Het Ravelijn 1  
8233 BR, Lelystad

[www.antonmakelaardij.nl](http://www.antonmakelaardij.nl)  
0320-220108



📱 Scan Mij!