

# Arnhem

Rozenstraat 47 | Vraagprijs € 289.500 k.k.



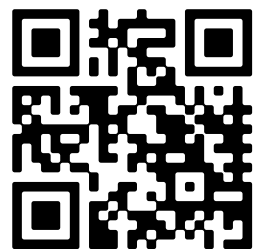
## BESCHIKBAAR

[WWW.ROZENSTRAAT47.NL](http://WWW.ROZENSTRAAT47.NL)



**Type object:**           Benedenwoning, appartement  
**Bouwjaar:**            1911  
**Woonoppervlakte:**   69 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:**                273 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:**       2 kamers (1 slaapkamers)  
**Website:**             [www.rozenstraat47.nl](http://www.rozenstraat47.nl)

 **VAN HETEREN &  
ACTIEF MAKELAARS**



# Omschrijving

## **Rozenstraat 47, 6814 ED Arnhem**

Een verrassende woning!

Deze leuke en ruime benedenwoning met fijne stadstuin ligt aan de rand van de wijk "Heijenoord" en de "Burgemeesterswijk". Gelegen op loopafstand van het centrum van Arnhem, het Centraal Station en Sonsbeekpark wat ervoor zorgt dat vele voorzieningen binnen handbereik zijn.

Om de hoek van de straat is een supermarkt, een sportschool en diverse winkels, allen op loopafstand. Dit geldt ook voor de bushalte en diverse eetgelegenheden.

Een ideale woonplek voor de starter maar zeker ook voor iemand die levensbestendig wilt wonen.

De fijne stadstuin biedt ruimte voor een royale loungehoek achterin en/of een knusse zithoek op het terras bij de openslaande deuren. Er is een stenen schuur aanwezig voor de fiets. Aan de schuur zit een overkapping waar je ook een gezellig hoekje van kunt maken.

In 2023 zijn de kozijnen vernieuwd en vervangen voor hardhouten kozijnen met dubbel glas (HR++), de kelder heeft vloerverwarming en vloerisolatie, de wanden op de begane grond zijn voorzien van glad stucwerk.

De sfeervolle woonkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar de tuin. Er is nu 1 ruime slaapkamer waarvan je heel eenvoudig 2 slaapkamers kunnen worden gemaakt. Tevens biedt de kelder mogelijkheden tot het creëren van een extra (werk)kamer. De kelder heeft een goede stahoogte van 2,12 meter. De keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2016. Het geheel is goed onderhouden.

Kortom, zeker de moeite waard om te komen kijken!

Indeling:

Entree van de woning in de hal. Als je de hal binnen loopt is er aan de rechterhand eerst de grote slaapkamer, deze is eenvoudig op te splitsen in 2 slaapkamers. Aan de linkerzijde is de entree naar de kelder met daarnaast het toilet. De kelder is bereikbaar middels een vaste trap en bestaat nu uit een open ruimte voorzien van vloerverwarming met vloerisolatie. Aan het einde van de hal is de woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.

De open keuken is vernieuwd in 2016 en voorzien van een keukenblok met gaskookplaat en een koelkast met vriesvak. Hiernaast is de badkamer met douche en wastafel, ook vernieuwd in 2016. De woonruimtes zijn voorzien van laminaatvloeren. Er is een aangebouwde stenen schuur, hier is tevens de opstelplaats voor de wasmachine en de HR combiketel.

Bijzonderheden:

- Bijzondere benedenwoning met een diepe stadstuin;
- De tuin is voorzien van een stenen schuur;
- Er is een actieve vve, de servicekosten bedragen € 100-, per maand, inclusief water;
- Aan de rand van de wijk "Heijenoord" en de "Burgemeesterswijk" gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen;
- Ideale woning voor de starter of iemand die levensloopbestendig wilt wonen;
- De badkamer en keuken zijn vernieuwd in 2016;
- In de tuin zijn meerdere zithoekjes aanwezig;
- Alle kozijnen zijn in 2023 vernieuwd en vervangen voor hardhouten kozijnen met dubbel glas (HR++) (m.u.v. de voordeur);
- De kelder met stahoogte van 2,12 mtr, is voorzien van vloerisolatie en vloerverwarming;
- Er is nu 1 grote slaapkamer waar eenvoudig 2 slaapkamers van gemaakt kunnen worden;
- Ook de kelder biedt opties tot bijvoorbeeld een extra werkkamer;
- Alle elektra is vernieuwd in de woning, in 2006;
- De kruipruimte is voorzien van een laag schelpen;
- De zijmuur is van binnenuit voorzien van isolatie;
- Er is een HR combiketel aanwezig in de schuur, bouwjaar 2006;
- Diverse winkels, bushalte en het centraal station zijn op loopafstand;
- Het is mogelijk om een aantal zonnepanelen voor individueel gebruik op het gemeenschappelijke dak te plaatsen.

## Overdracht

Vraagprijs:	€ 289.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 100 p/m

## Bouw

Object type:	Benedenwoning, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1911


## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	69 m <sup>2</sup>
Inhoud:	273 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (1 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie

## Energie

Energielabel:	
Isolatie:	Grotendeels dubbelglas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2006 (eigendom)



## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	36 m <sup>2</sup> (7.5 meter diep en 4.8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Betaald parkeren, parkeervergunningen

## Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

## VvE Checklist

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja, € 100 p/m
Reservfonds aanwezig:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

# Op de kaart

# Op de kaart













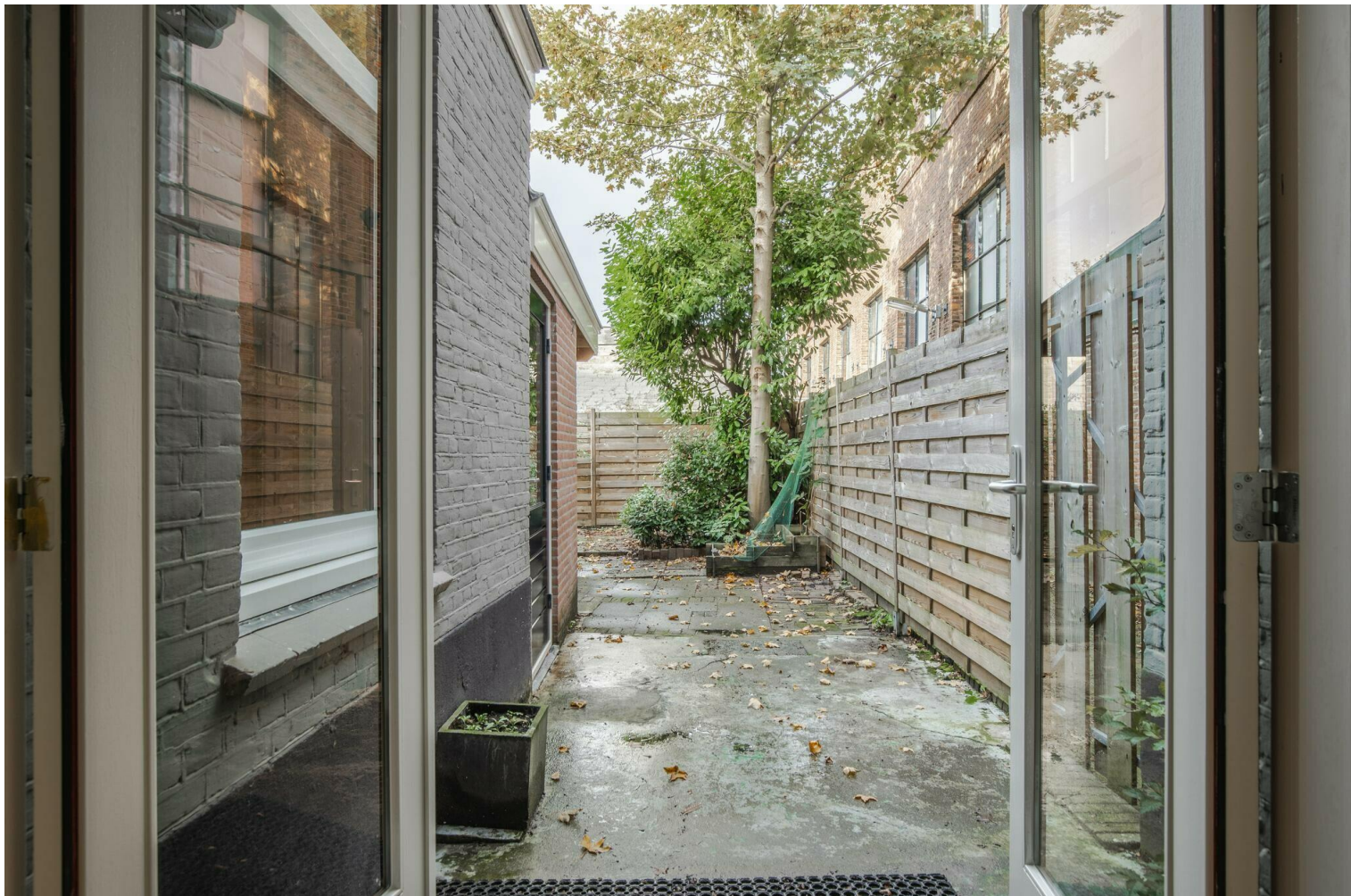












































# Rozenstraat 47

[www.rozenstraat47.nl](http://www.rozenstraat47.nl)



## Van Heteren & Actief Makelaars

Kronenburgpromenade 30  
6831 EA, Arnhem

[www.vhamakelaars.nl](http://www.vhamakelaars.nl)  
026 - 323 11 33



📱 Scan Mij!