

# Stad & Land



makelaardij

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

## Ruime gezinswoning met 4 slaapkamers en een A-label

Te koop



ARNHEM

Rosa Luxemburgstraat 22

Vraagprijs:

€ 389.000,- k.k.



# R. Luxemburgstr. 22

In de gewilde wijk Rijkerswoerd ligt aan een brede groenstrook deze goed onderhouden hoekwoning uit het bouwjaar 1990.

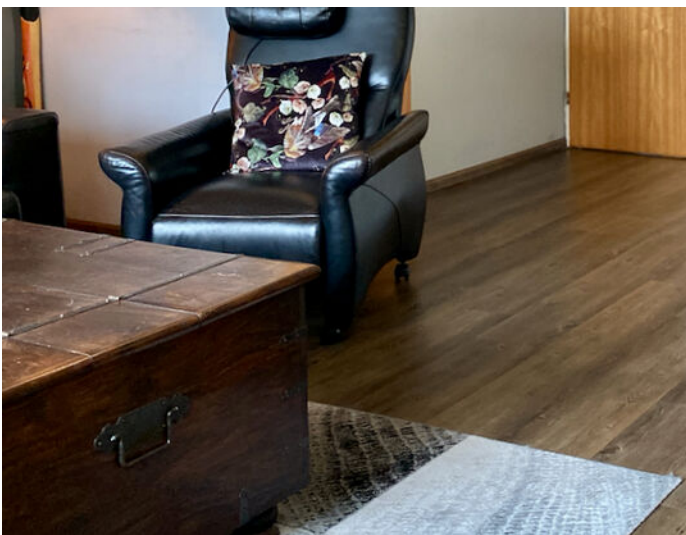
Voor deze fraaie gezinswoning met 4 (voorheen 5) slaapkamers en een Energielabel A, zijn wij op zoek naar een nieuwe eigenaar

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	378 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Ligging	aan park, in woonwijk





Vrij wonen in een groene  
omgeving dicht bij  
voorzieningen en  
uitvalswegen



# Indeling

Entree / hal met meterkast en toilet. De ruime woonkamer op de begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer met een rustieke uitstraling. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de onderhoudsarme achtertuin met een overdekt terras en een vrijstaande stenen berging.

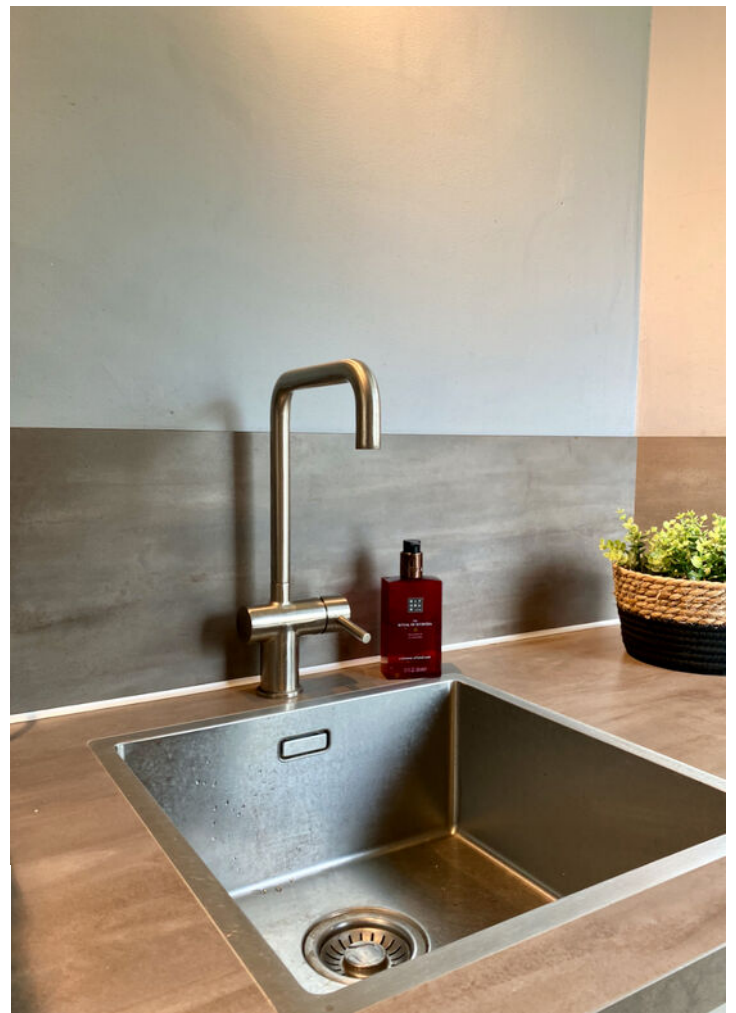
De woonkamer heeft naast de reguliere verwarming een fraaie gas gestookte openhaard. Ook is er een airco aanwezig. Dit Daikin split-systeem heeft naast de koelfunctie ook een verwarmingsfunctie. In samenhang met de zonnepanelen op het dak is dit een goedkope en snelle manier van verwarmen.

De moderne open keuken dateert uit 2018 en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5pits gasfornuis, vaatwasser, koel-vriescombinatie, een oven en een aparte magnetron. Door de U-vormige opstelling een zeer praktische keuken met raampartijen aan de voorzijde en de zijkant van de woning.

Op de eerste verdieping liggen rond een overloop twee (voorheen 3) slaapkamers en een badkamer. De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn samengevoegd tot één grote slaapkamer echter dit is indien gewenst eenvoudig weer terug te brengen in de oorspronkelijke staat.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een fraaie kastenwand met verlichting en een moderne indeling (hang, leg, lades, etc)





# Keuken

De moderne open keuken dateert uit 2018  
en is voorzien van diverse  
inbouwapparatuur



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen rond een overloop twee (voorheen 3) slaapkamers en een badkamer.

De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn samengevoegd tot één grote slaapkamer echter dit is indien gewenst eenvoudig weer terug te brengen in de oorspronkelijke staat.









## Badkamer

Functionele badkamer voorzien van ligbad, separate douchecabine en tweede toilet. Door de lichte kleurstelling is het eenvoudig een nieuwe, geheel eigen sfeer te creëren. De toevoeging van gekleurde accessoires en handoeken hebben direct effect.





## 4 ruime slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een fraaie kastenwand met verlichting en een moderne indeling (hang, leg, lades, etc)



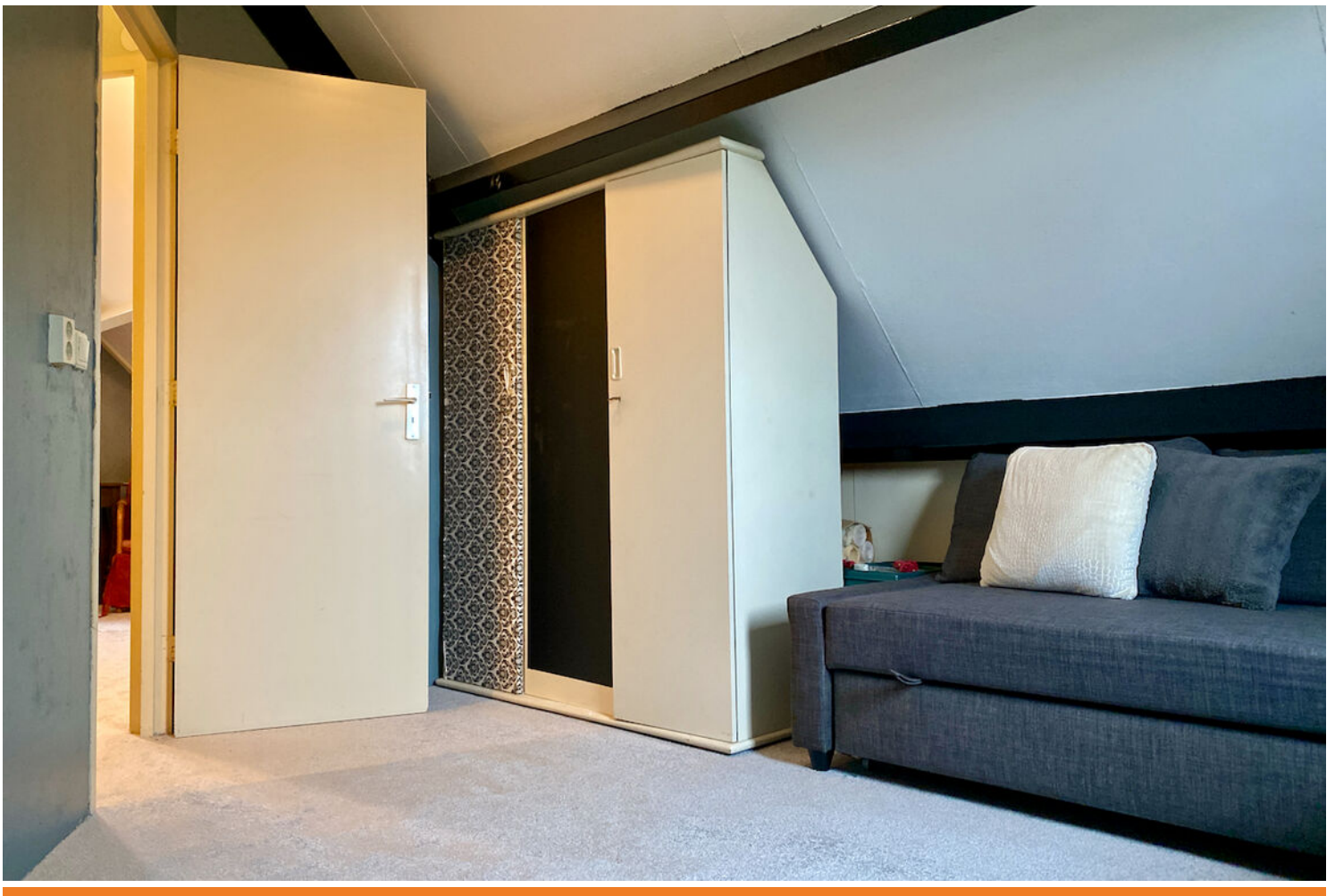




## Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is bijzonder ruim. Door de bijzondere dakvorm is er veel ruimte op de overloop waar ook ruimte is voor de wasmachine, de wasdroger, de cv-ketel en de verdeler van de zonnepanelen.

Vanaf deze overloop toegang tot twee ruime slaapkamers met bijzonder veel bergruimte achter de knieschotten.





Door de bijzondere dakvorm is er veel ruimte op de overloop.



## Achtertuint

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de onderhoudsarme achtertuint met een overdekt terras en een vrijstaande stenen berging.



## Kindvriendelijk

De woning ligt in een kindvriendelijke groene omgeving. Voorzieningen als basisschool, winkels en sportvelden zijn op loopafstand beschikbaar.

Ook Park Lingezegen met diverse mogelijkheden voor recreatie ligt op loopafstand van de woning.





## Duurzaam

Dankzij de aanwezigheid van goede isolatie, 14 zonnepanelen en een Daikin split-aircosysteem dat kan koelen en verwarmen, heeft de woning een Energielabel A



> Bekijk deze  
woning online!

**rosa luxemburgstraat22.nl**

Stad & Land  
makelaardij

Rosa Luxemburgstraat 22, Arnhem



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleding kast slaapkamer	X		
- kast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloeren	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- overkapping	X		

# Plattegrond begane grond

Rosa Luxemburgstraat 22 te Arnhem  
Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

# Plattegrond eerste verdieping

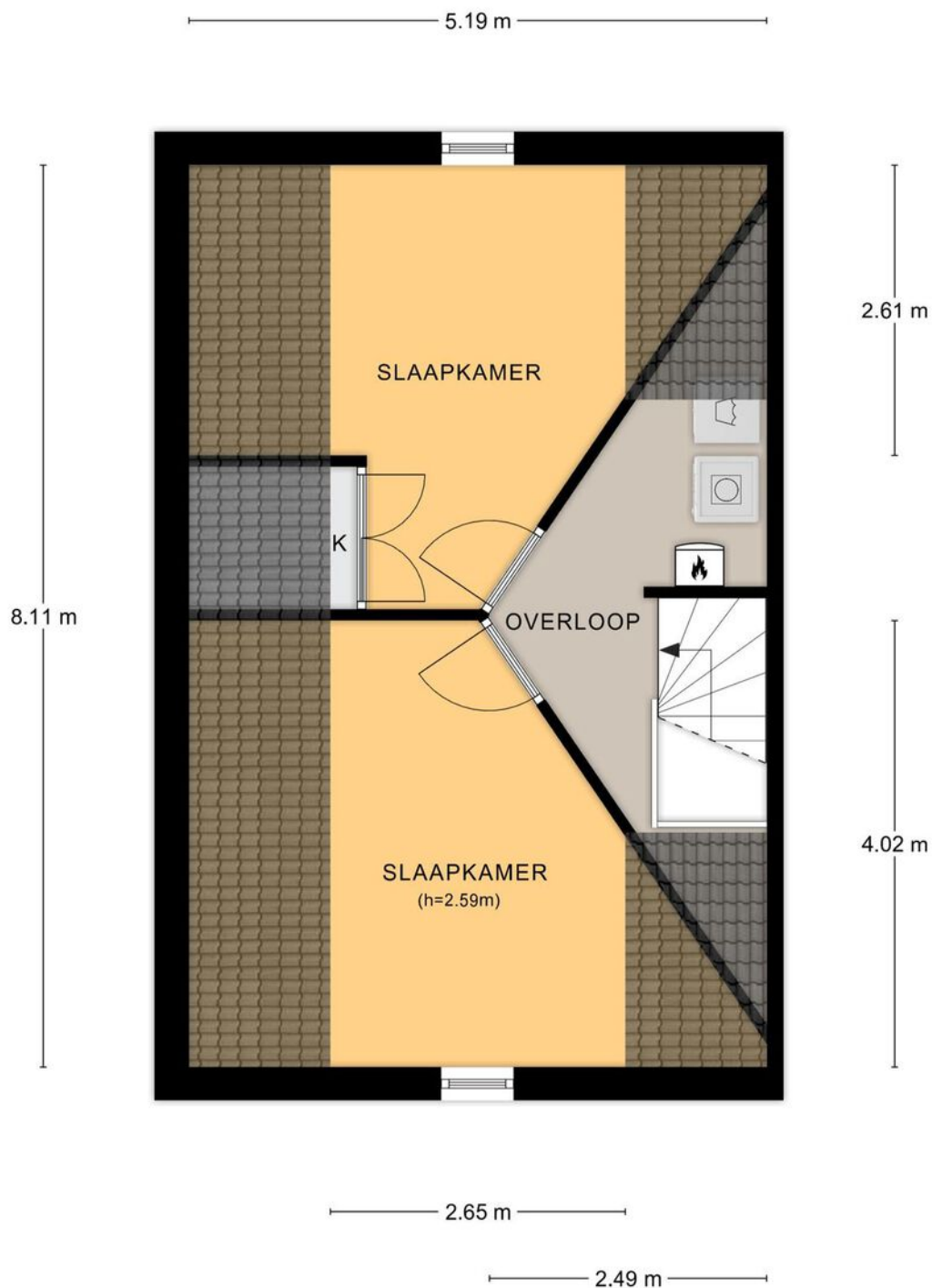
Rosa Luxemburgstraat 22 te Arnhem  
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

# Plattegrond tweede verdieping

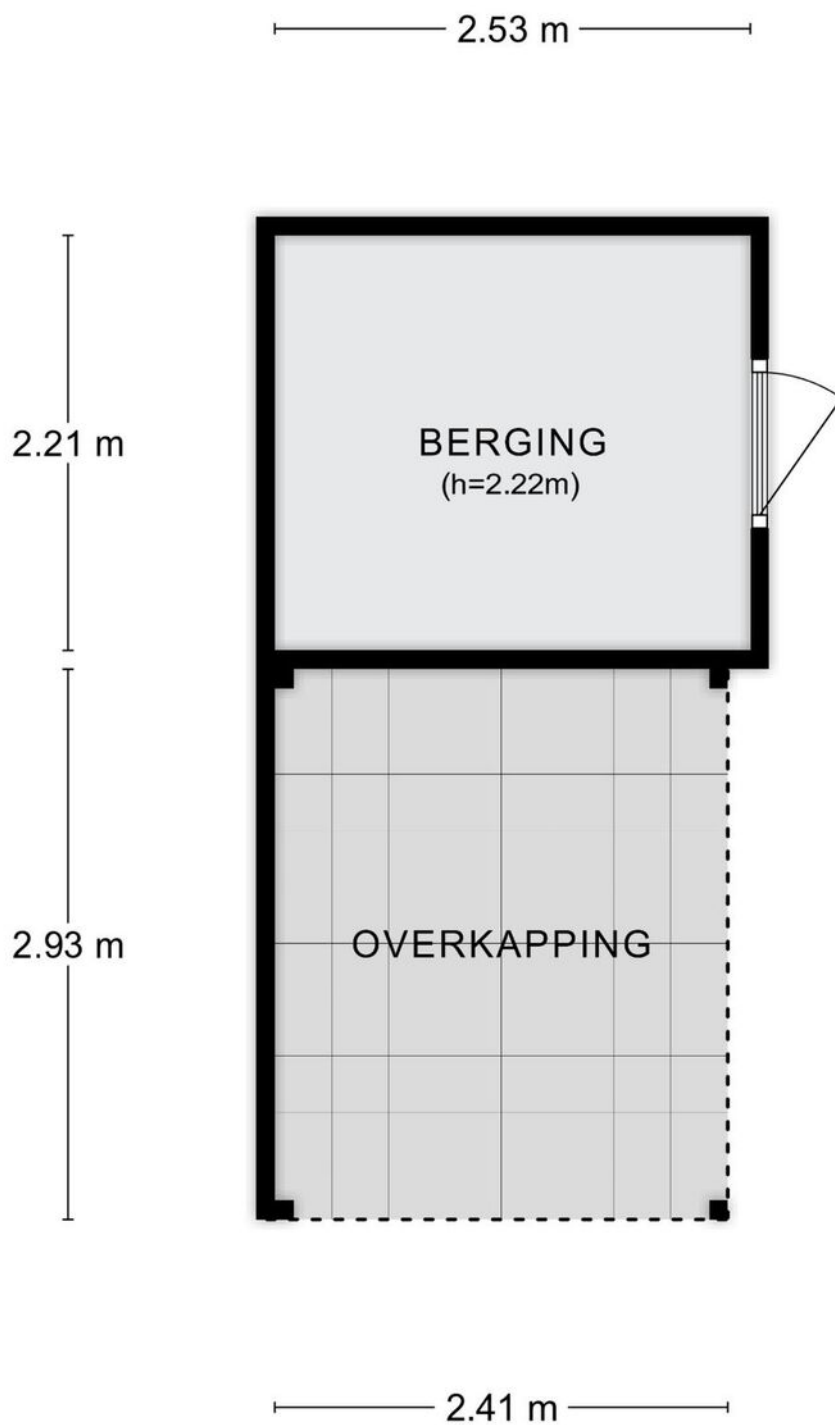
Rosa Luxemburgstraat 22 te Arnhem  
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

# Plattegrond vrijstaande berging

Rosa Luxemburgstraat 22 te Arnhem  
Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

# Kadastrale kaart

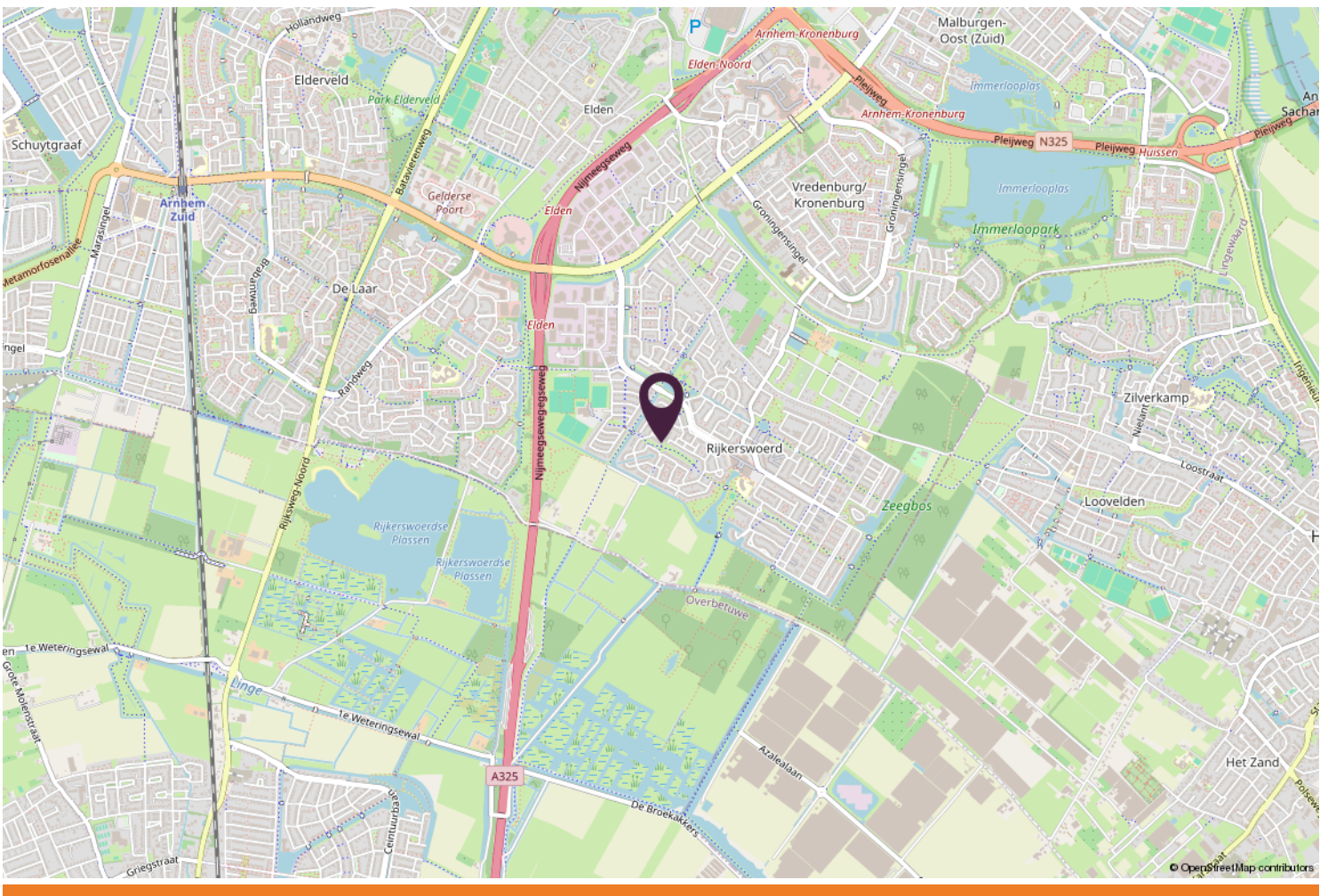
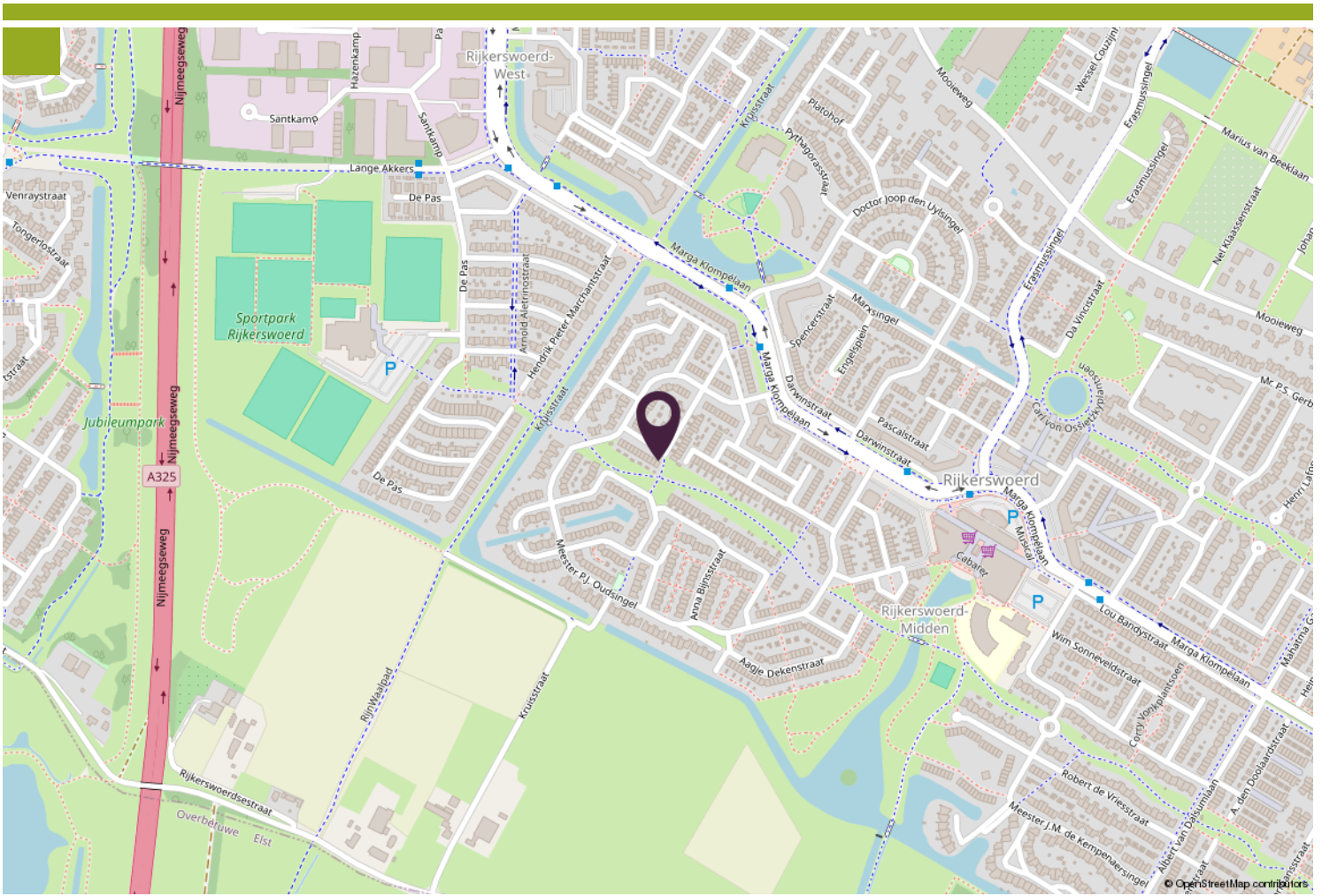
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Arnhem Sectie AE Perceel 2260</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>	
--	---	---









Wonen in...

# Arnhem

Groen, creatief, cultureel

Arnhem is groen! Arnhem ligt middenin een spectaculaire groene omgeving, met aan de ene kant de Veluwe en aan de andere kant het uiterwaardgebied.

Arnhem is creatief! Arnhem is zetel van de hogeschool voor de kunsten, waaronder beeldende kunst en mode. In de binnenstad en het Modekwartier zijn dan ook tal van modeateliers gevestigd.

Arnhem ademt cultuur! Als thuisbasis van gezelschappen als Introdans en Het Gelders Orkest, met een prachtige schouwburg, het GelreDome en een gevarieerd aanbod aan kleine(re) theaters en podia.

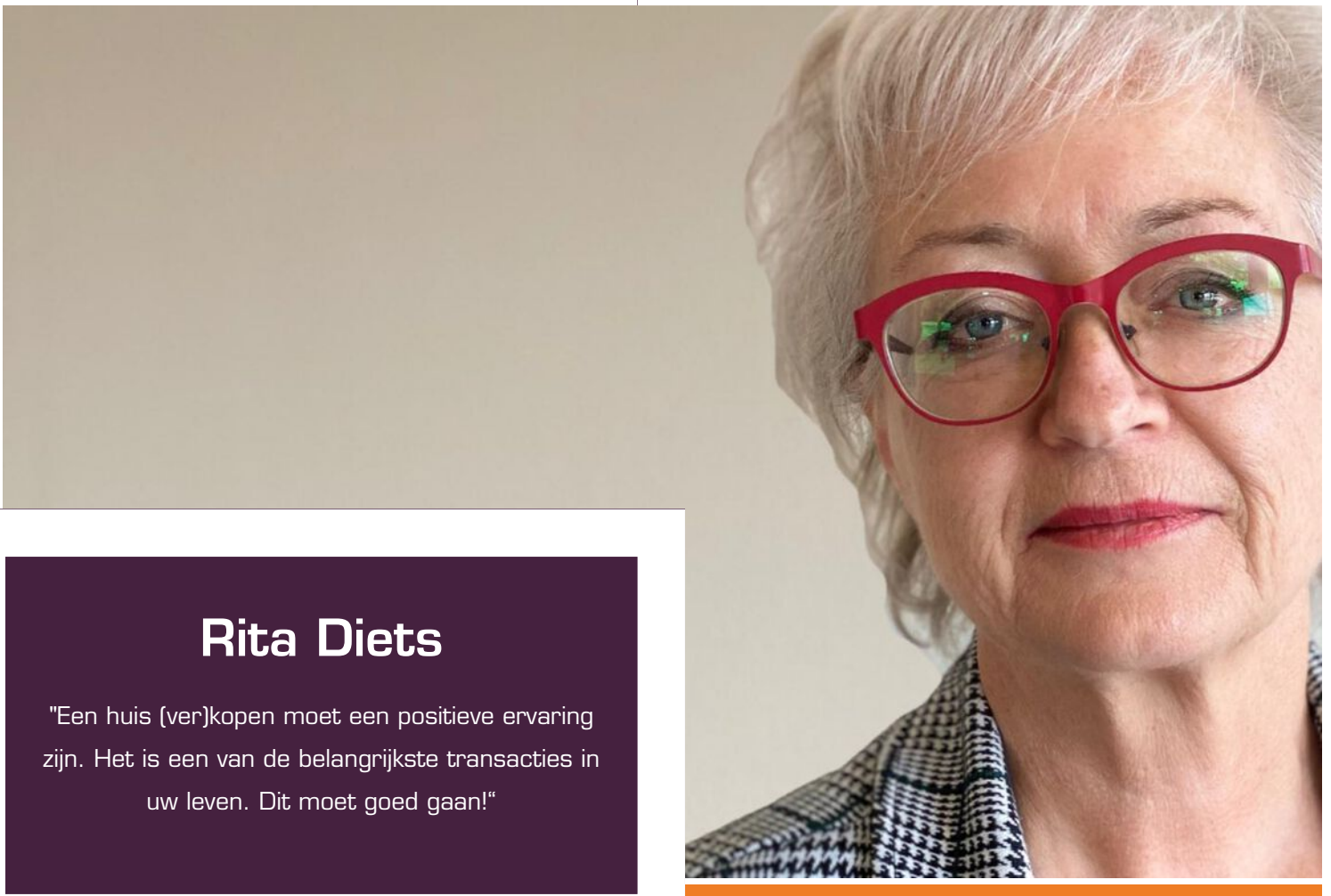
Arnhem heeft een rijke historie! Dit vind je overal in de stad terug zowel in monumentale gebouwen als de architectuur. Ook is de stad bekend om De Slag om Arnhem, die in en rond Arnhem plaatsvond, als onderdeel van Operatie Market Garden.





## Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



## Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

# Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

## Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

## U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

## Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

## Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



## Stad & Land



makelaardij

### Rita Diets

Julianastraat 23  
6691AX Gendt  
085 - 876 90 71  
06 - 539 30 865  
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

### Wim Tuit

Julianastraat 23  
6691AX Gendt  
085 - 876 90 71  
06 - 460 80 109  
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

