



Burnierlaan 1, Rozendaal

Omschrijving

"De natuur begint bij de voordeur".

Speurt u naar dat ene ideale familiehuis waar u wonen en werken kunt combineren in een groene omgeving, maar wel met alle denkbare voorzieningen in de nabijheid? Zoek niet verder!

Deze riant gelegen, hedendaagse villa is gelegen in het kasteeldorp Rozendaal, de bosrijke gemeente die al meerdere malen is verkozen tot de beste gemeente van Nederland. Zeer recent nog kreeg de leefbaarheid in de gemeente Rozendaal "uitstekend" in onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Rijksoverheid.

De exclusieve vrijstaande woning is gelegen op een toplocatie in de volledig onder architectuur gebouwde wijk de "Kapellenberg". Vanaf half jaren '90 is dit bijzondere deel van Rozendaal gerealiseerd met veel groen en hoogteverschillen. Een weids opgezette, zeer verkeersluwe wijk aan de rand van de Veluwezoom. Vanuit de achtertuin heeft u vrij en weids uitzicht over deze groene wijk. De besloten achtertuin biedt volop privacy en heeft meerdere plekken om in de zon, of juist in de schaduw te zitten. Een heerlijk ruim familiehuis, waar door de royale afmetingen en huidige indeling tevens een combinatie van wonen en werken mogelijk is. Uiteraard is de villa optimaal geïsoleerd en luxueus afgewerkt met goede materialen. Kortom, direct groots en comfortabel wonen zonder kostbare verbouwingen en met veel mogelijkheden.

Indeling

Souterrain: Fitnessruimte, was- en droogopstelling.

Begane grond: Entree, ruime lichte hal met vide, grote woonkamer hardhouten vloer en open haard, royale familiekeuken met gashaard en hand- en op maat gemaakte keuken met extra diep natuurstenen aanrechtblad, tuinkamer met aan beide zijden openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met keukenblok, kantoor-/speelkamer, berging met aparte toegang tot de carport.

1e verdieping: Overloop, masterbedroom met inloopkast, een eigen badkamer met dubbele regendouche en dubbele wastafel en 2 balkons, slaapkamer, slaapkamer, 2e badkamer met douche en ligbad, slaapkamer.

Omschrijving

Bijzonderheden

- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Carport en ruime vrijstaande dubbele schuur
- Voorzien van 14 op het zuiden gerichte zonnepanelen (installatiejaar 2019), met de mogelijkheid om meer panelen te plaatsen
- Voortuin heringericht in 2019: achtertuin met een ruim deel terras én een ruim deel gras; een achterom (te voet) kan eenvoudig worden gerealiseerd.
- Vloerverwarming in de leefkeuken en de badkamers
- De keuken (2019) is van de hand van een een ambachtelijke meubelmaker, heeft een natuurstenen aanrechtblad en ingebouwde oven incl. stoomovenfunctie, aparte oven-/microwave en koel-vriescombinatie
- De beide badkamers zijn vernieuwd in 2021, met resp. een dubbele regendouche, toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafel van massief hout, op maat gemaakt door een meubelmaker en 2e douche, bad en toilet; de combinatie van CV en boiler maakt dat alle douches tegelijkertijd gemakkelijk van warm water voorzien kunnen worden

Rozendaal biedt een uitstekende mix van wonen, werken, onderwijs, recreatie, rust en ruimte. Bovendien liggen Velp en Arnhem letterlijk om de hoek met alle denkbare voorzieningen. Vanuit deze wijk loopt u zo de uitgestrekte bossen en heidevelden in. Houdt u van wandelen, hardlopen of mountainbiken? Het Nationaal Park Veluwezoom, grenzend aan Rozendaal, is een paradijs voor buitenmensen. Daarnaast heeft Rozendaal een nieuwe basisschool met kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Met haar 1837 inwoners is Rozendaal klein, maar met trots een gezonde, goed functionerende zelfstandige gemeente met een hechte gemeenschap.

Bouwjaar	1998
Woonoppervlakte	224 m ²
Inhoud	994 m ³
Perceel	1095 m ²

































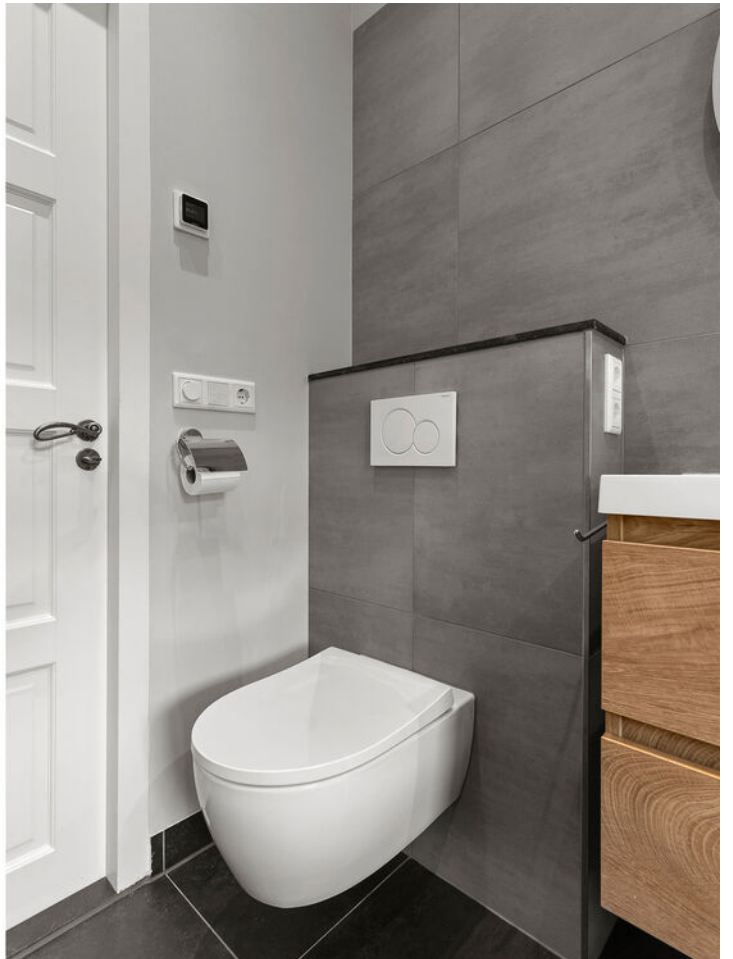
























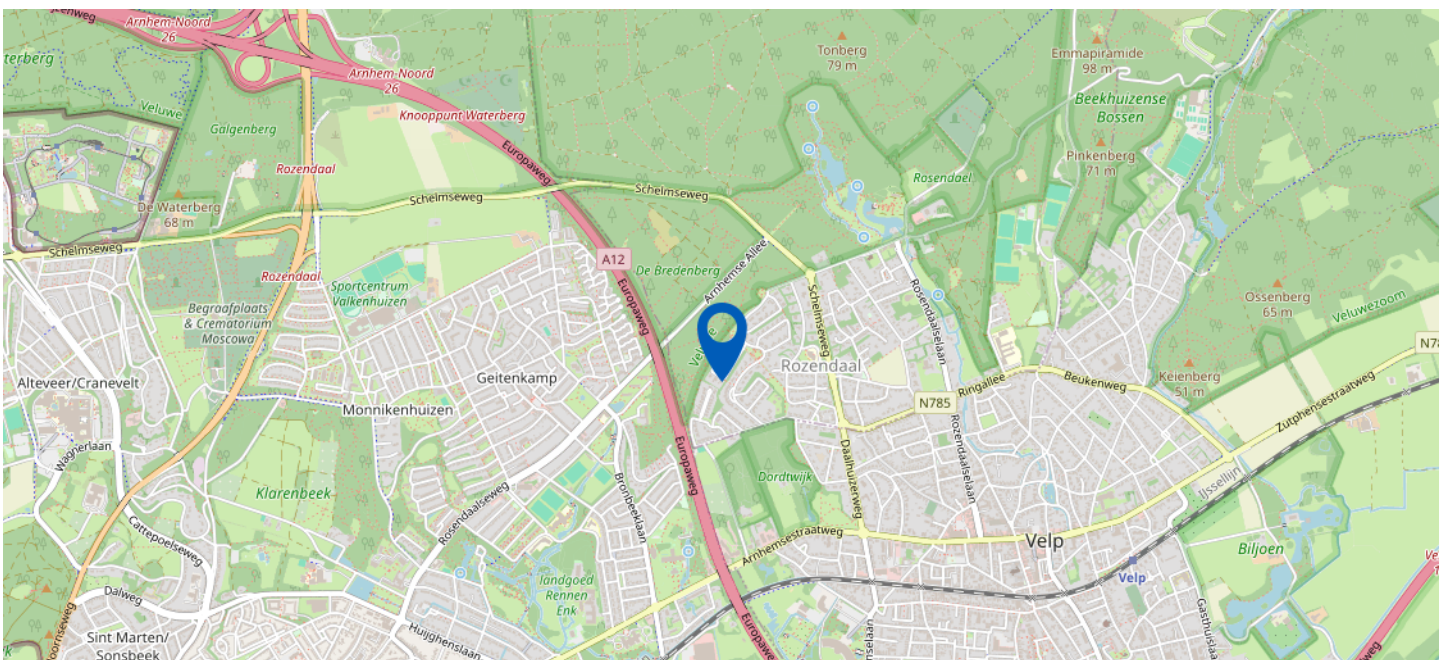
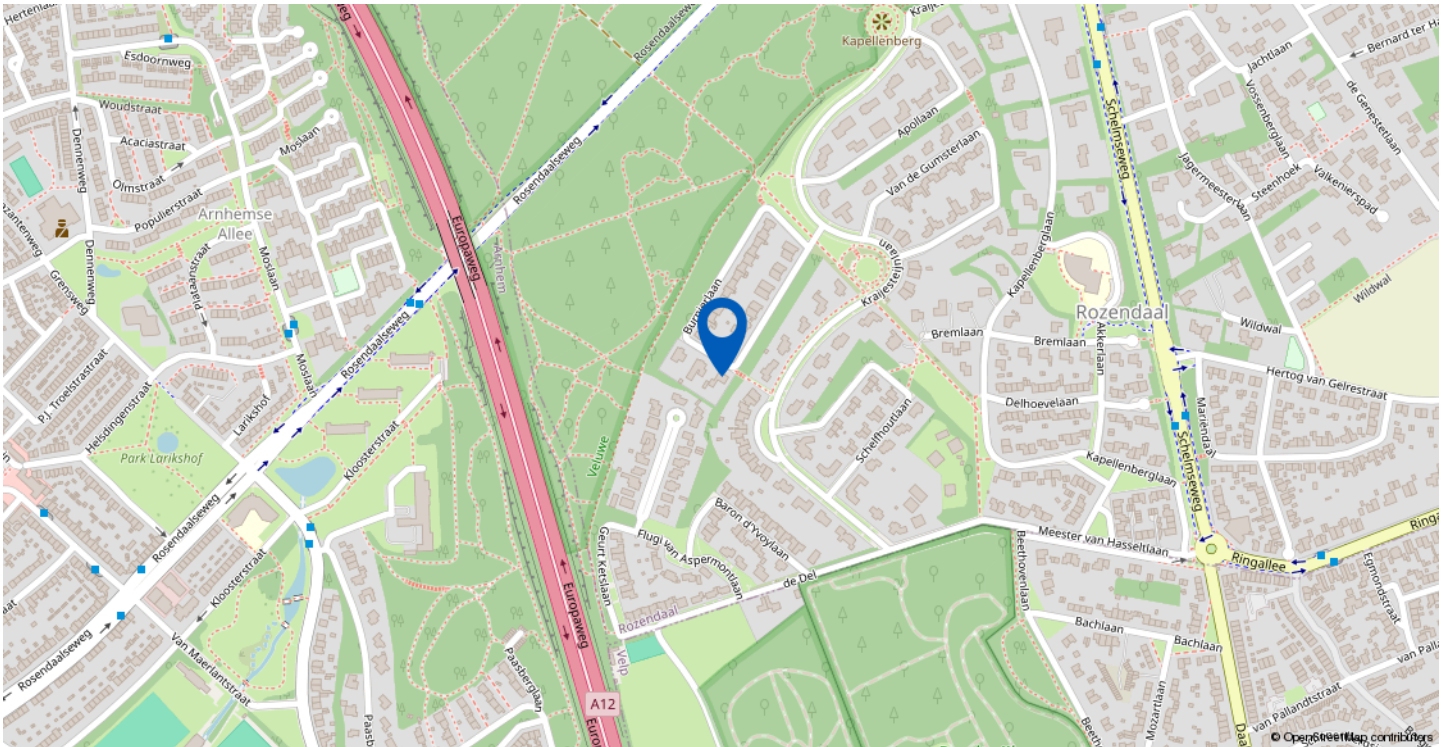








Locatie



Burnierlaan 1, Rozendaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: BURNIERLAAN 1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rozendaal

C

2181

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 BEGANE GROND



PLATTEGROND BEGANE GROND 3D



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



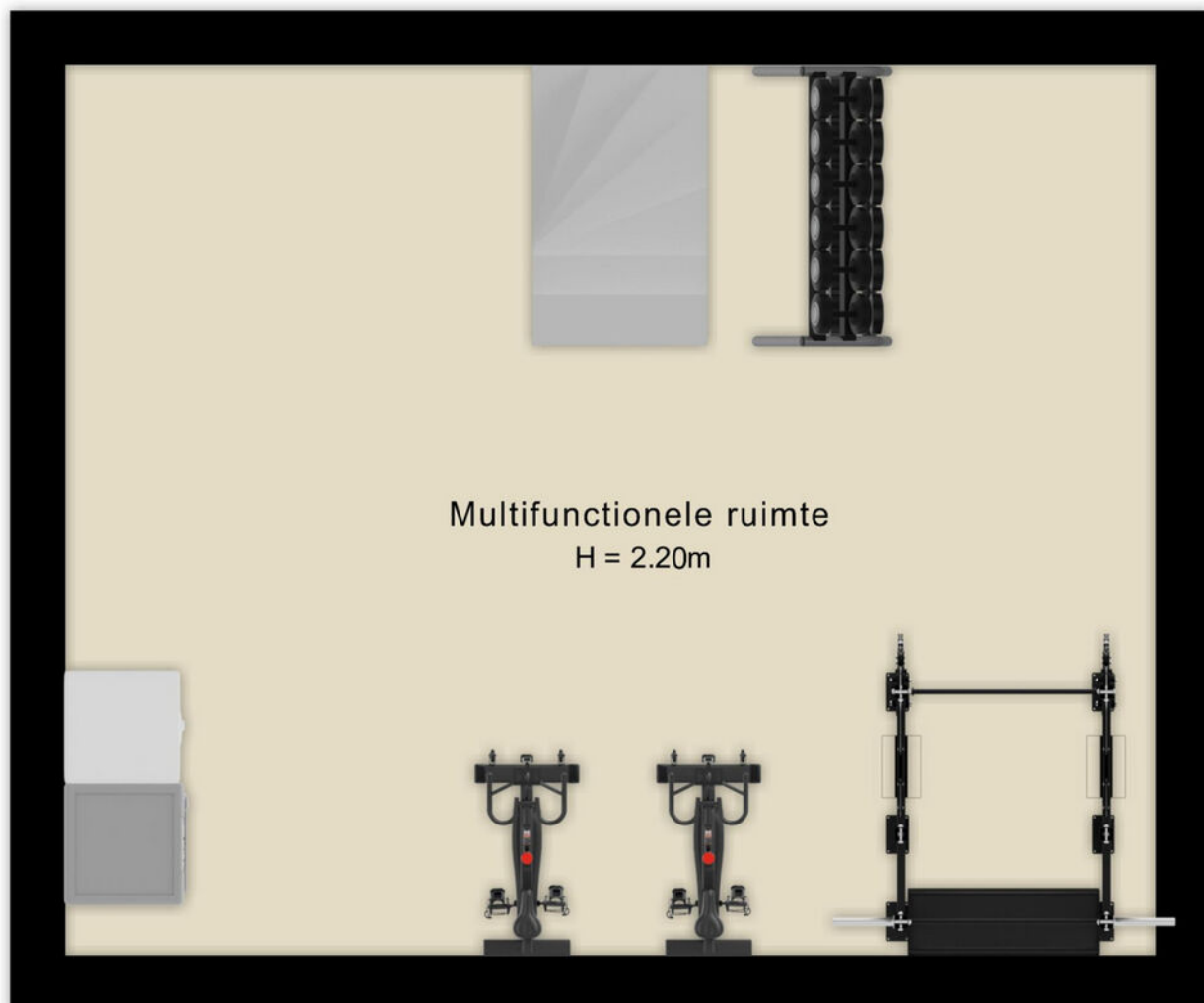
PLATTEGROND 1E VERDIEPING 3D



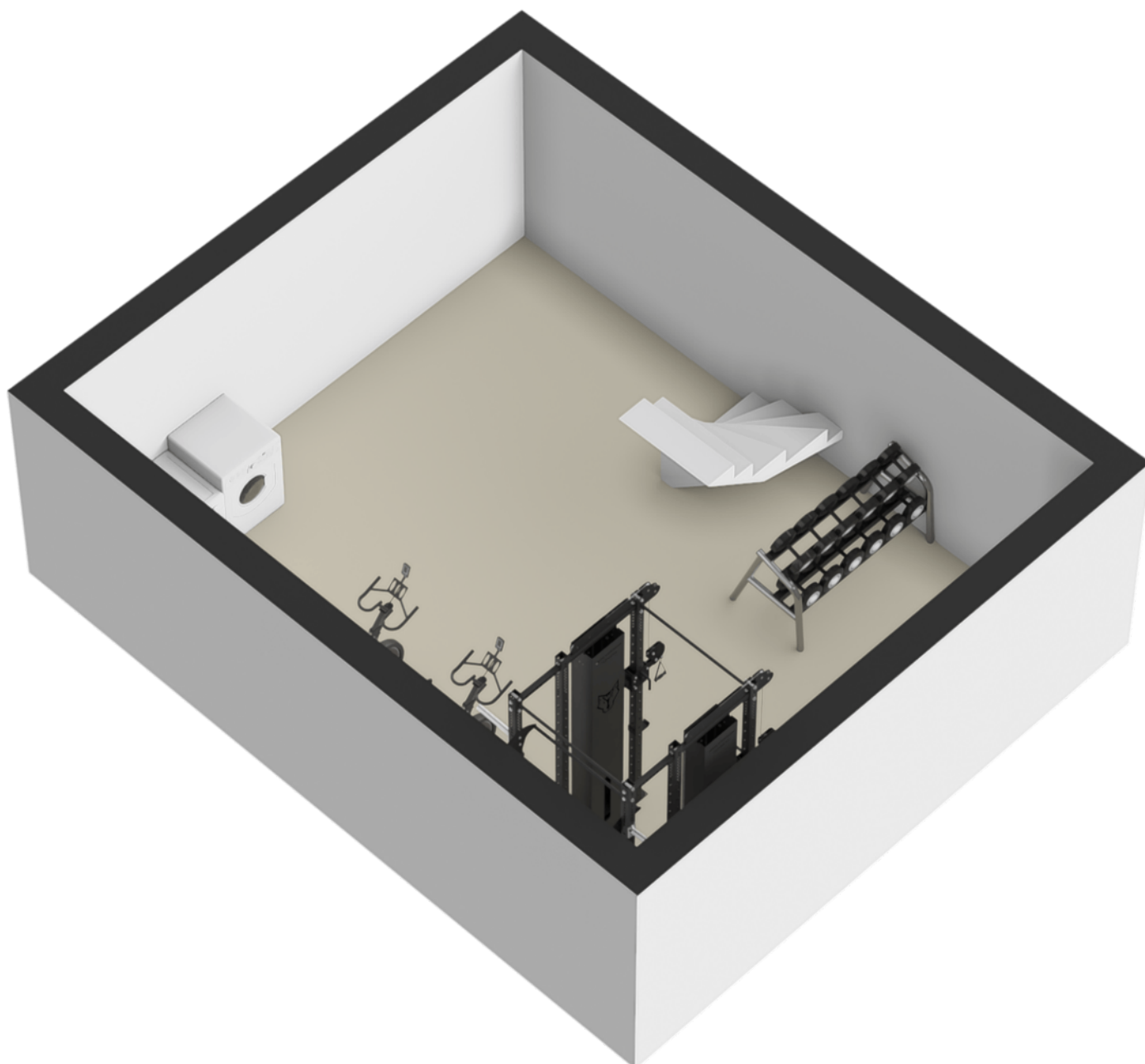
PLATTEGROND SOUTERRAIN

Burnierlaan 1 - Rozendaal
Souterrain

← 5.95 m →



PLATTEGROND SOUTERRAIN 3D



•———— 2.57 m ————•

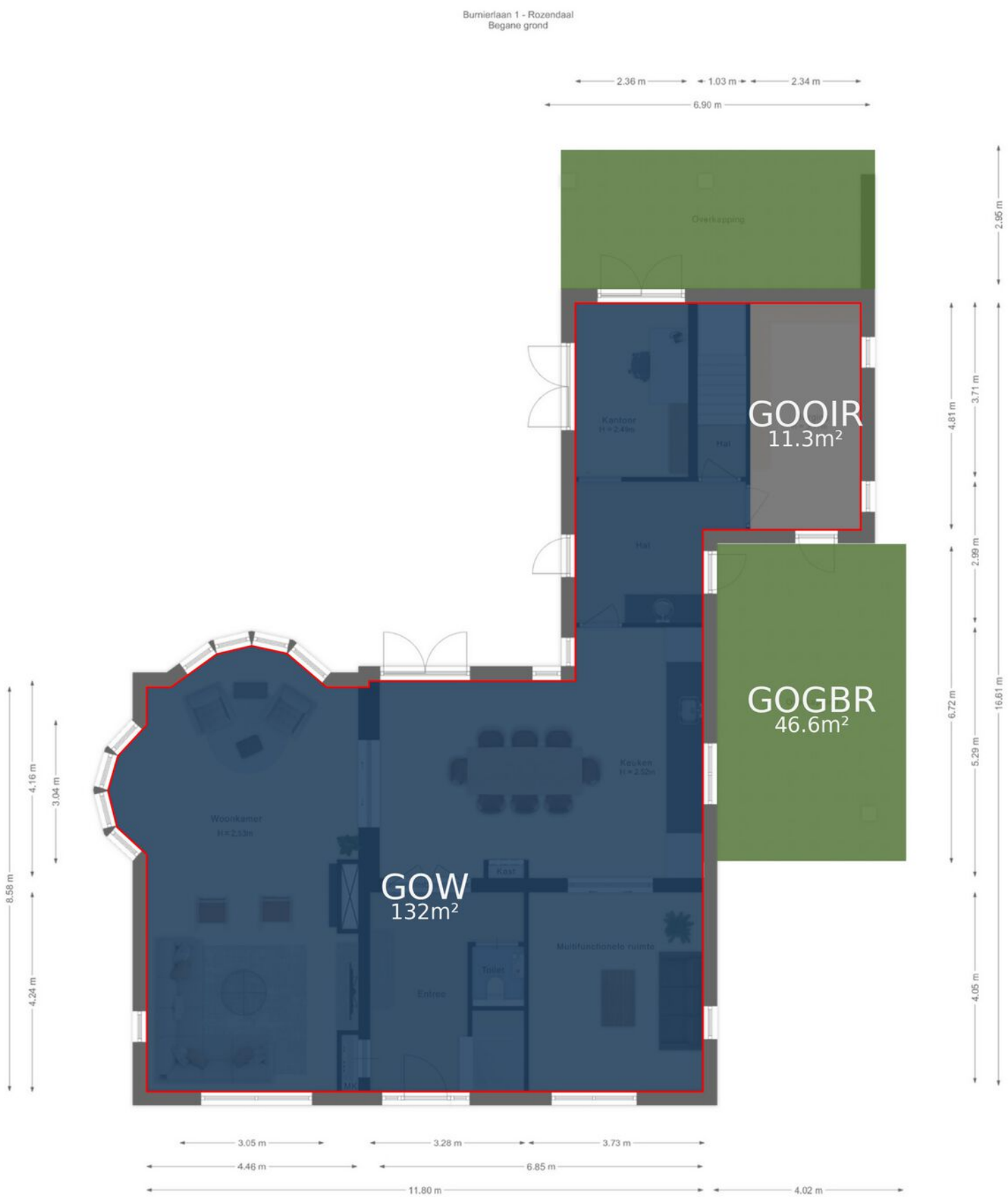


PLATTEGROND MET TUIN 3D

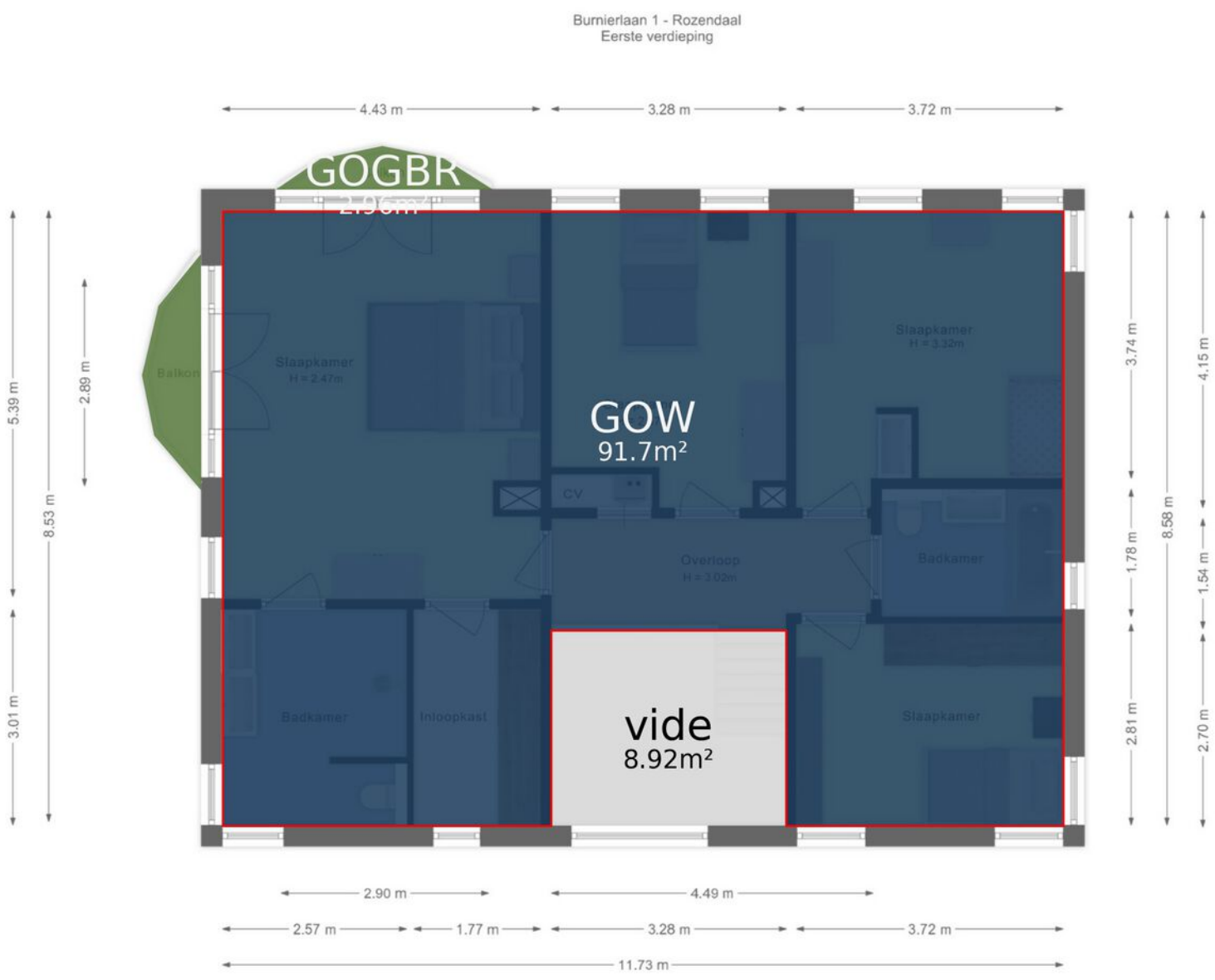


Burnierian 1 - Rozendael
Stuude

GEBRUIKSOPPERVLAK WONEN



GEBRUIKSOPPERVLAK WONEN



GEBRUIKSOPPERVLAK OVERIG

Burnierlaan 1 - Rozendaal
Souterrain

5.95 m



4.85 m

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand in kleedkamer	X		
- Kledingkast in logeerkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Rubberen vloer kelder (tbv fitness)		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Kasten en werkbank berging	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse diepvries in berging		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Radiator ventilator		X	

Woning - Sanitair/sauna

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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels (wc + kleine + grote badkamer)	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Composthoop achter berging/tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Sproei installatie (aansluitingen tuinslang)	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

