

HUNINK & HOLTRIGTER

WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS



***Jachtlaan 10
APELDOORN***

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 889.000 k.k.
Soort:	herenhuis
Type woonhuis:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	9
Inhoud woning:	850 m ³
Perceel oppervlakte:	690 m ²
Gebruikersoppervlakte woonfunctie	245 m ²
Bouwjaar:	1909
Ligging:	aan bosrand, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Hoofdtuin:	tuin rondom
Garage:	carport, stenen schuur
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	E



Omschrijving

Statige helft van dubbele villa met karakter en ruimte. Een uniek object aan de westkant van Apeldoorn.

Aan de geliefde westzijde van Apeldoorn in de wijk Berg & Bos staat deze markante en royaal bemeten helft van een dubbele villa uit 1909. Met maar liefst 245 m² woonoppervlak, een inhoud van circa 850 m³ en gelegen op een fraai perceel van 690 m² biedt deze woning een unieke combinatie van charme, ruimte en potentie. De villa beschikt over een vrijstaande stenen schuur, een carport en een zonnige, besloten tuin op het westen. Perfect voor lange zomeravonden.

Binnenkomst is indrukwekkend: een royale hal met originele granito vloer, hoge plafonds met sierlijsten en toegang tot de provisiekelder. De sfeervolle living sluit aan op een zonnige serre. Separate eetkamer met originele schouw en openslaande deur naar de tuin. De aangrenzende dichte keuken is eenvoudig van opzet, maar biedt veel mogelijkheden. Ook is er een praktische bijkeuken. De vloer van de woon- en eetkamer is vernieuwd met een nieuwe balklaag, vloerisolatie, eiken visgraatparket en comfortabele vloerverwarming.

Op de 1e verdieping bevinden zich 5 ruime slaapkamers, waarvan 1 met toegang tot de karakteristieke loggia.

De badkamer is compleet doch eenvoudig met ligbad, separate douche, 2e toilet en wastafelmeubel.

De 2e verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt volop ruimte: een royale zolder met een reeds gerealiseerde slaapkamer met dakkapel, extra bergruimte en voorbereidingen voor een 2e badkamer. Dankzij het bestaande leidingwerk en de afmetingen zijn hier eenvoudig meerdere kamers te creëren.

De villa is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. In 2017 is de zolderverdieping afgewerkt en het dak na-geïsoleerd. Verwarming vindt plaats via een CV-combi-ketel (2009).

Achter de villa ligt een terrein dat in ontwikkeling is. De uiteindelijke invulling is nog niet bekend.

Deze karakteristieke woning combineert historische allure met wooncomfort en biedt volop mogelijkheden voor gezinnen, ruimtezoekers of liefhebbers van sfeervol wonen.

Kom kijken en laat je verrassen door de unieke sfeer en de royale maatvoering.

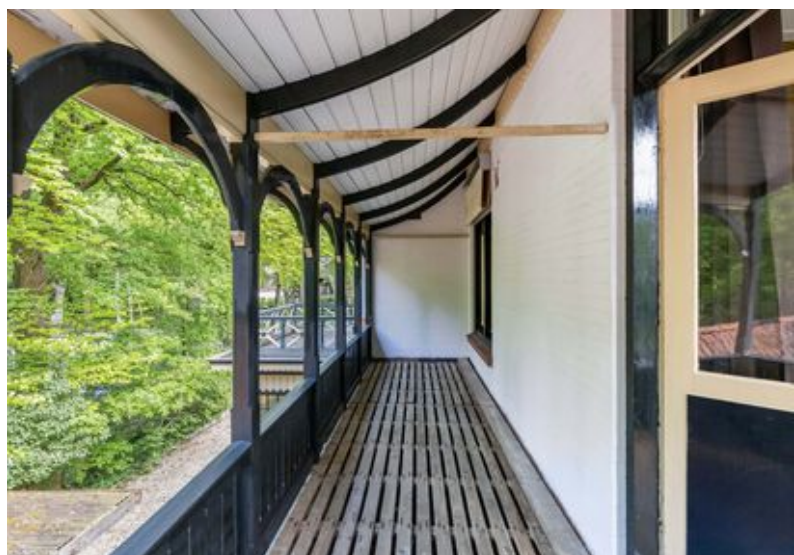
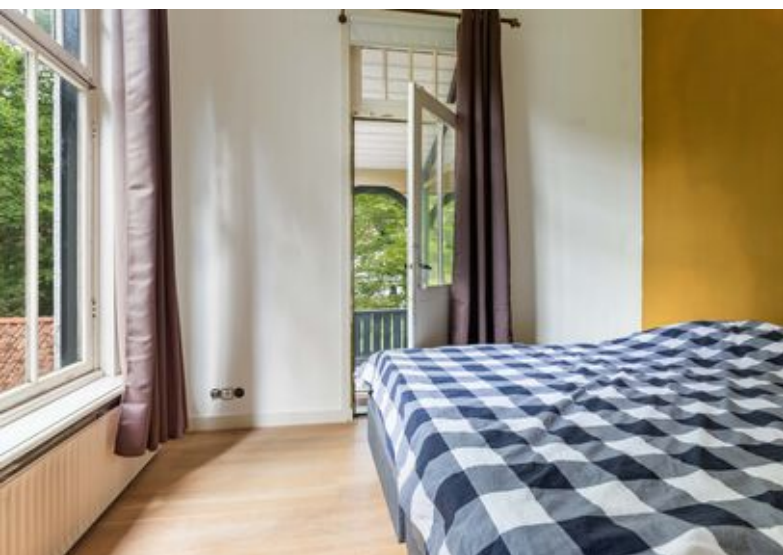
Aanvaarding: in overleg.

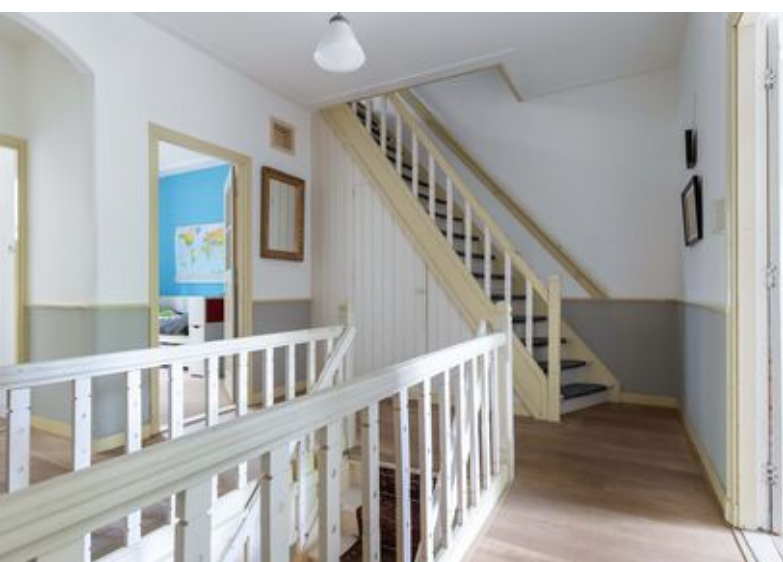


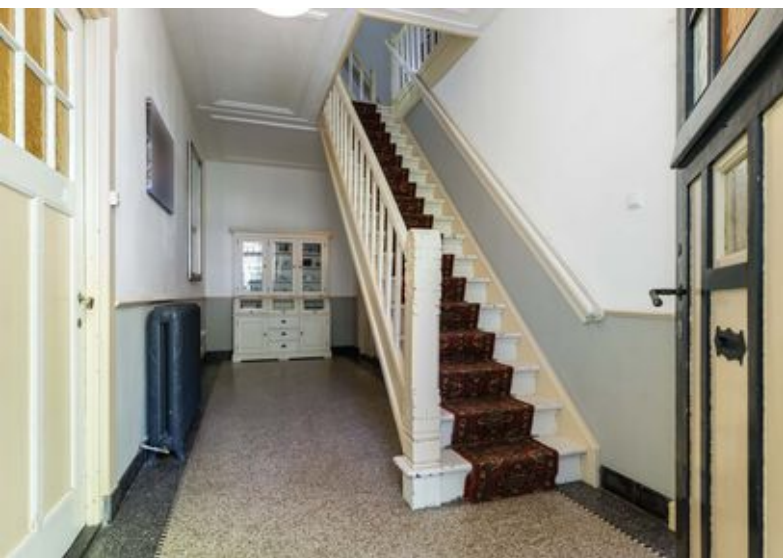






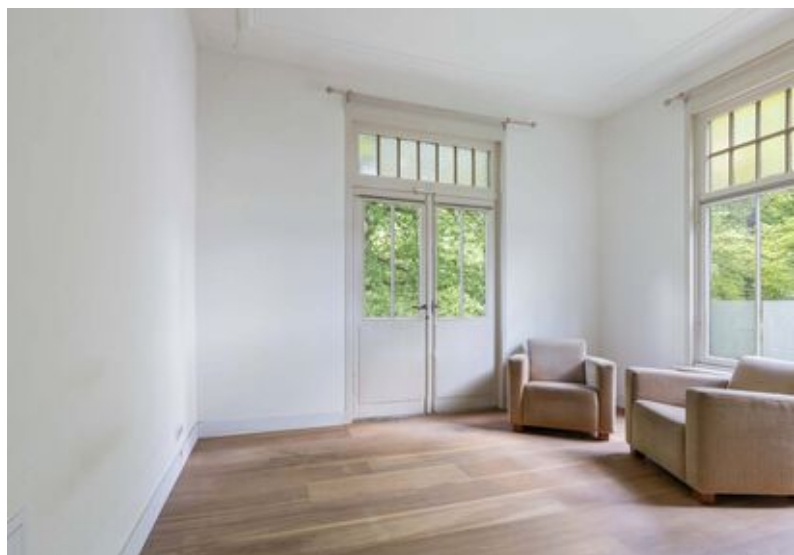


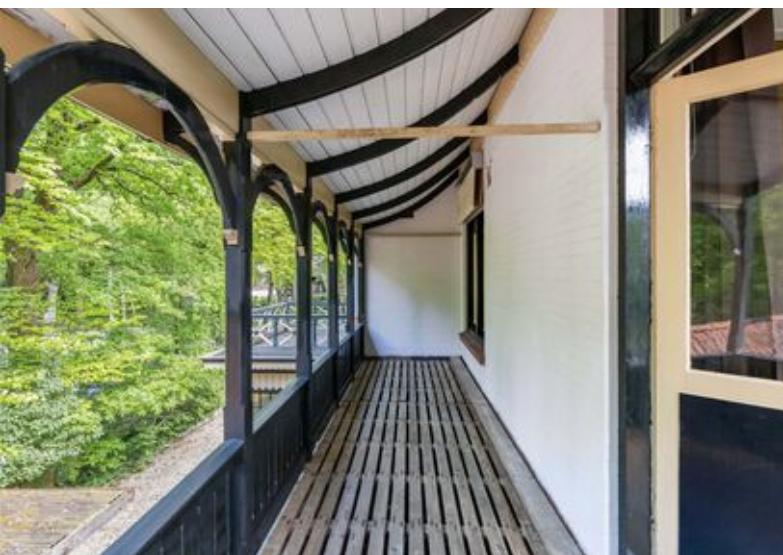


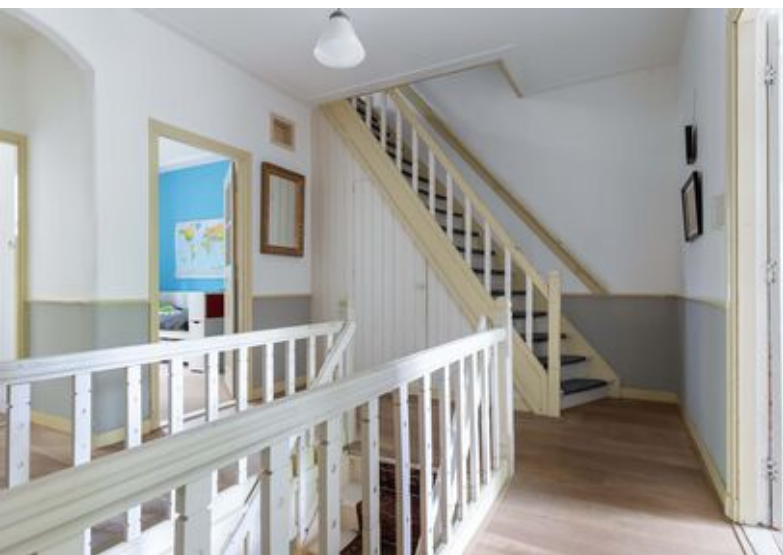


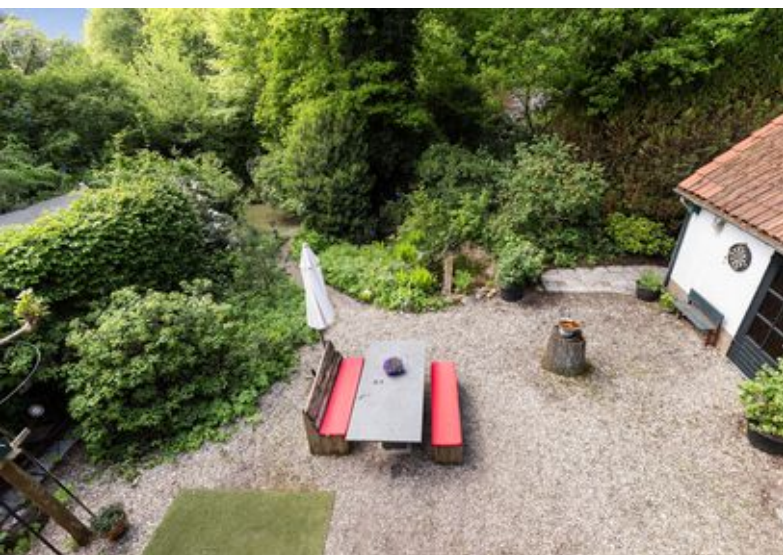






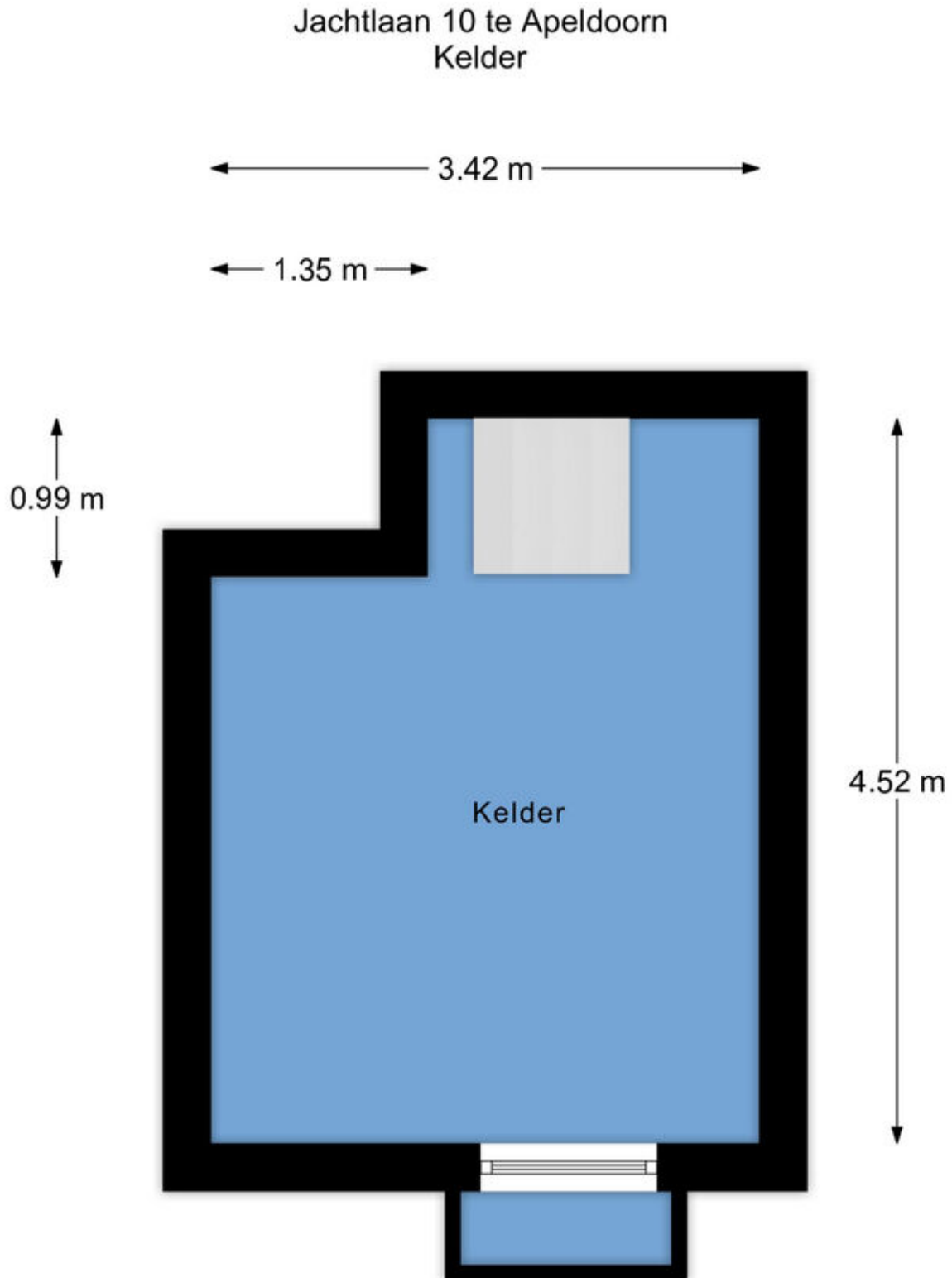








Kelder



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



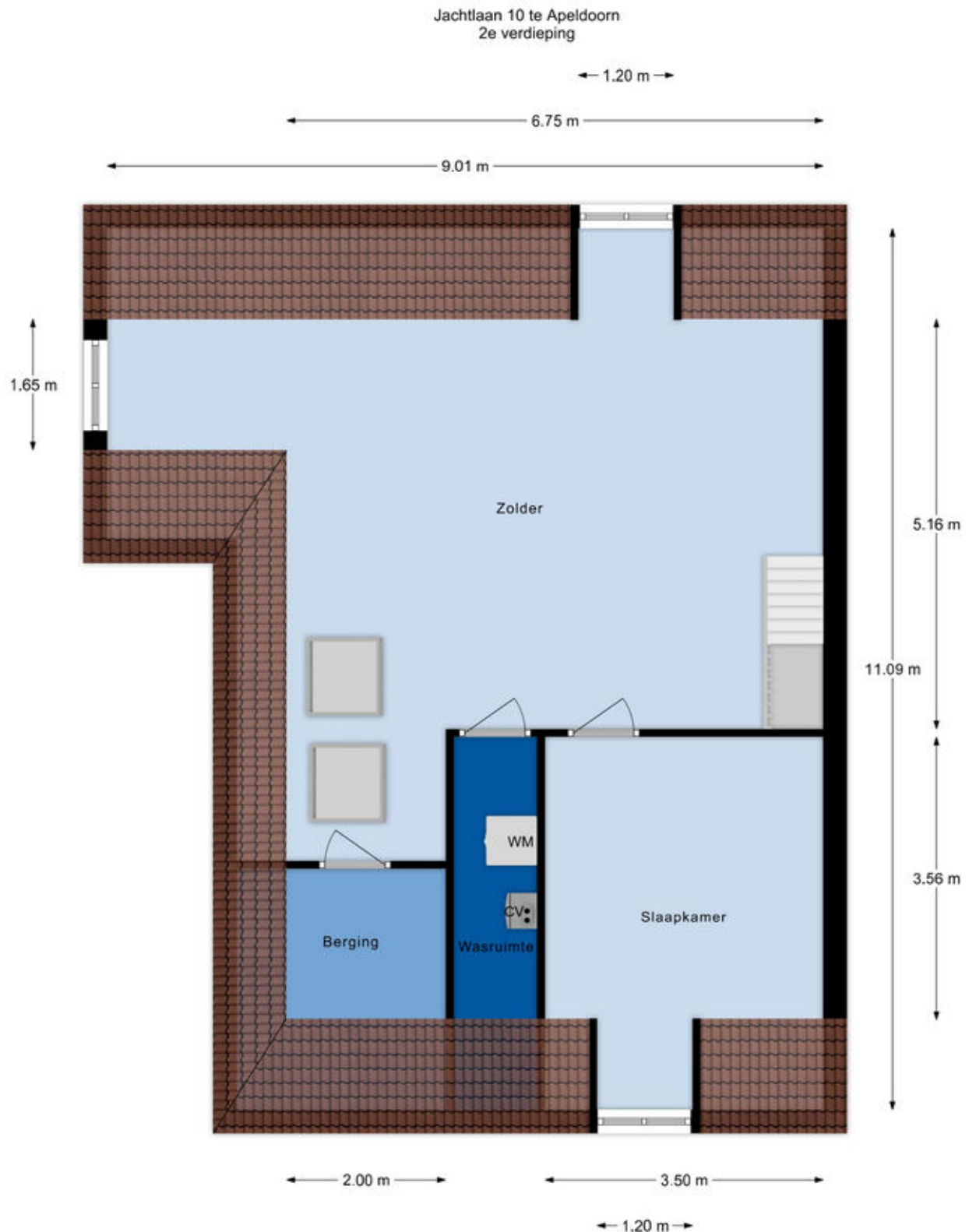
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e verdieping



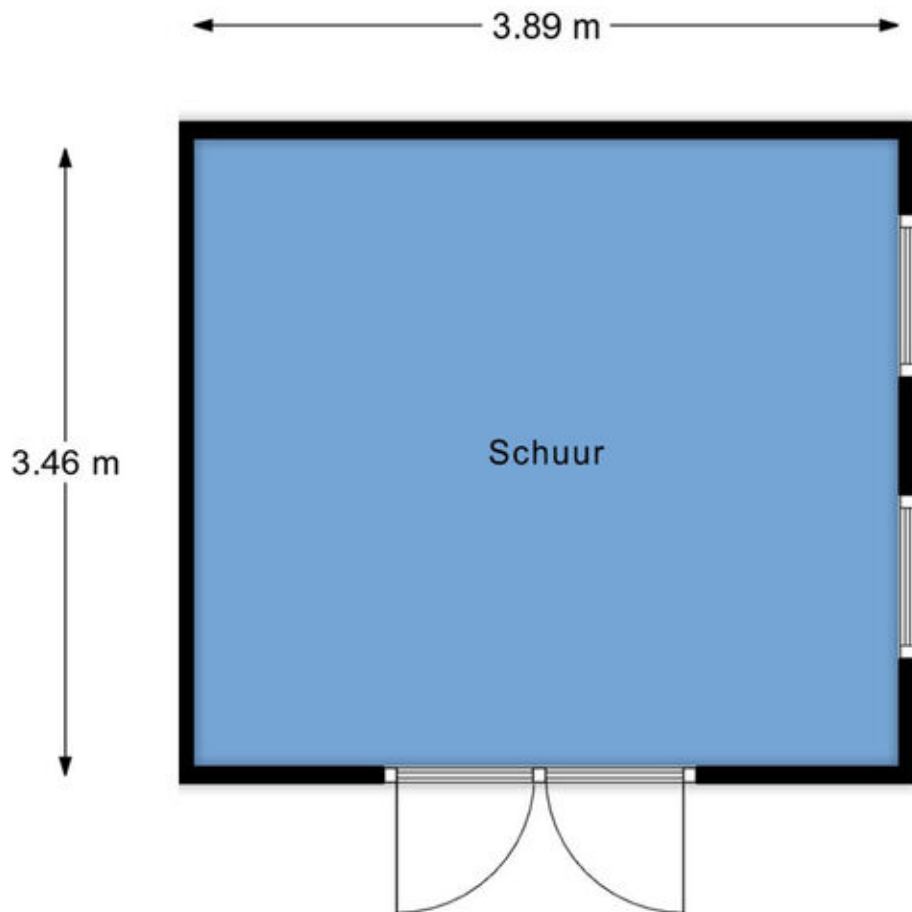
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Schuur



BIJZONDERHEDEN

	JA	NEE
1 Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten/onderhandse akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke?		X
2 Zijn er voor zover bij u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) Zo ja, welke?		X
3 Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms- grenzen? (Denk hierbij ook aan de strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?		X
4 Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, nader toelichten:		X
5 Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik? (bijv. <i>Recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatie- Beding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.</i>) Zo ja, welke bijzonderheden? Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is het canon per jaar?		X
6 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een voor een koper wetenswaardig zijn (bestemmingsplan etc.)? Zo ja welke? Achtergelegen terrein wordt ontwikkeld. Bij gemeente nog niks bekend	X	
7 Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, koelkasten, C.V.-ketel, etc? Zo ja, welke? Hoe lang lopen de contracten nog?		X
8 Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw woning? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Is er sprake van een beeldbepalend object? Karakteristiek pand		X
9 Is er sprake van ruilverkaveling?		X
10 Is er sprake van onteigening?		X

	JA	NEE
11 Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?		X
Zo ja, is er een huurcontract?		
Welke gedeelte is verhuurd?		
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijv. geiser, keuken, lampen)?		
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?		
Zo ja hoeveel?	€	
Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt?		
Zo ja welke?		
12 Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening/kwesties met bureu)?		X
Zo ja, welke is/zijn dat?		
13 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?		X
14 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		X
15 Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		X
16 Is er sprake van een omzetbelastingheffing?		X
17 Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, winkel, praktijk)?	woonhuis	
18 Hoeveel betaalt u voor de laatste aanslagen onroerende zaakbelasting?	€ 894,52	
Belastingjaar	2025	
19 Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
Verbruik elektra feb 2024 t/m febr 2025	4.130 kWh	
Verbruik Gas feb 2024 t/m febr 2025	1.573 m3	

GEVELS

20 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?		X
Zo ja waar?		
21 Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de buitengevels aanwezig?	X	
Zo ja, waar? Scheurvorming achterzijde t.p.v. linker en rechterkant onder het kozijn		

		JA	NEE
22	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?		X
	Zo nee, zijn de gevels nageïsoleerd?		X
	Eventuele toelichting (wanneer/ hoe):		

DAKEN

23	Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen, dakkapellen, erkers etc.) hoe oud is het dak?	Dakkapel/Serre 2017/2007	
	Logia onbekend		
24	Hoe oud zijn de overige daken?	Bouwjaar	
25	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren?	X	
	Zo ja, welk deel en wanneer? Dakkapel in 2017 vernieuwd		
26	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?		X
	Zo ja, waar?		
27	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?		X
28	Heeft u lekkage aan de dakgoten?		X
	Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	X	
	Zo nee, toelichting:		
29	Is er sprake van dakisolatie?	X	
	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?		X
	Zo nee, is het dak nageïsoleerd?	X	
	Zo ja, wanneer / hoe? In 2017 zolderruimte geïsoleerd met glaswol incl zoldervloer		

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

30	Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?		
	Er dient geschilderd te worden		
31	Functioneren alle schamieren en sloten?	X	
32	Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
33	Is er sprake van dubbelglas?	X	
	Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	
34	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?		X
	Zo ja, waar?		

	JA	NEE
35 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?		X
36 Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?		X
37 Vloer	Hout	Steen
Begane grond	X	X
1e verdieping	X	
2e verdieping	X	
38 Controle via vloerluik op eventuele betonschade of roestvorming?	Wel gecontroleerd Niet gecontroleerd	
39 Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, holklinkende of loszittend stucwerk, etc.)? Zo ja, waar?		X
40 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?		X
41 Is er sprake van vloerisolatie? Eventuele toelichting: Woonkamer, tuin/eetkamer geïsoleerd en v.v. vloerverwarming	gedeeltelijk	

KELDER, KRUIPRUIMTE EN FUNDERING

42 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?		X
43 Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar? Via kelder	X	
44 Is de kruipruimte droog?	X	
45 Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Eventuele toelichting:		X
46 Is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?		X

INSTALLATIES

		JA	NEE
47	Hoe wordt de woning verwarmd?	Cv-combiketel	
	Hoe oud is deze installatie?	2009	
	Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	om de 2 jaar	
48	Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk?		X
	Zo ja, hoe vaak?		
49	Zijn er radiatoren die niet warm worden?		X
	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?		X
	Eventuele toelichting:		
50	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	CV-combi / Geiser Boiler / Warmtepomp Close-in-boiler Stadsverwarming Huur Eigendom	
51	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	X	
	Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd? Dient geveegt te worden		
52	Is de elektrische installatie vernieuwd?	X	
	Zo ja, wanneer?		
53	Is er glasvezel aanwezig?	2017	
54	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?		X
	Zo ja, waar?		
55	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie?	X	
	Zo ja welke? Roluik defect t.p.v. badkamer		
	Mechanische ventilatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/intercom, zonnescerm etc.		

SANTAIR EN RIOLERING

56	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?		X
	Zo ja, welke? Gerbruiksporen		
57	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen?	X	
	Zo nee, welke?		
58	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X
	Zo ja, welke?		
59	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
60	Is er een septic tank/beerput aanwezig?		X
	Eventuele toelichting:		

DIVERSEN

	JA	NEE
61 Wat is het bouwjaar van de woning?	1909	
62 Zijn er asbest houdende materialen in of om de woning aanwezig? Zo ja, waar? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994) Gezien het bouwjaar kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn		X
63 Is er sprake van loden leidingen in uw woning? Zo ja, waar?		X
64 Is de grond voorzover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente of provincie u een onderzoek-saneringsbevel opgelegd?		X
65 Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Is er een Kiwa certificaat?		X
66 Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?		X
67 Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
68 Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? steunbalken onder de vloer van de woonkamer behandeld/daarna alle balken vernieuwd	X	
69 Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Zo ja, waar? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Muntia. Ook andere betonelementen – bijvoorbeeld balkons – kunnen aangetast zijn.)		X
70 Is er sprake van geluidsoverlast? Zo ja, waarvan?		X
71 Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?) Waar: _____ Door: _____ Wanneer: _____		X
72 Zijn er verbouwingen of uitbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)		X
73 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? Voor meer info zie www.apeldoorn.nl	€	X
74 Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		X

GARANTIES en ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

		JA	NEE
75	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V. -installaties, GIW-garantie, etc.? Zo ja welke?		X
76	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? Zo ja, welke?		X

**BEWIJZEN VAN DEZE GARANTIE (OF KOPIEËN HIERVAN)
MET DIT FORMULIER MEESTUREN.**

77	Is er een ENERGIELABEL aanwezig?	X	
	Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?	E	

DIVERSEN

78	Hoe is de gezinssamenstelling bureau? Links: 2 Volwassen(en) Rechts: 2 Volwassen(en) 2 Kinderen:	
----	--	--

VOOR DE KOPER

Gezien het bouwjaar van de woning kan het zijn dat de woning niet aan de technische en energiezuinige eisen, zoals deze heden ten dage aan nieuwbouw woningen worden gesteld voldoet (conformiteits).

Indien het een oud, verwaarloosd of te verbouwen pand betreft staat de verkoper of makelaar niet in voor gebreken. Koper verklaart in dat geval op de hoogte te zijn van de slechte bouwkundige staat van het gekochte.

Wij adviseren belangstellende(n) altijd zelf een terzake-kundige adviseur en/of makelaar te raadplegen bij het kopen van een woning.
Informatie over het gebruik van het gekochte en het ter plaatse geldende bestemmingsplan dient de koper zelf na te vragen bij de Gemeente, afd. Bouwzaken.

Voor akkoord:

Plaats en datum: _____

De opdrachtgever (verkoper):
en echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner

Plaats en datum: _____

Koper:
en echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Adres: Jachtlaan 10

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
KELDER / SOUTERAIN:				
3 stellingen	X			
BEGANE GROND:				
Veiligheidssloten				X
Rolluiken buiten				X
Zonwerling buiten				X
Lamellen/jaloezieën				X
Gordijnroede	X			
Gordijnen	X			
Vitrage	X			
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plisse gordijnen				X
Vloerbedekking	X			
Houten vloer	X			
Losse kasten		X		
Legplanken	X			
Open haard met toebehoren, te weten				X
Gaskachel				X
Houtkachel	X			
Keukenblok	X			
Incl. verlichting				X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				X
* Afzuigkap				X
* Fornuis			X	
* Combi-oven				X
* Koelkastvries combinatie (los)		X		
* Vaatwasser	X			
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting		X		

Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen				X
Klokthermostaat	X			
Tolletaccessoires	X			
Traploper	X			
VERDIEPINGEN:				
Rolluiken buiten (defect)	X			
Zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Gordijnroede	X			
Gordijnen	X			
Luxaflex	X			
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen	X			
Vloerbedekking op trap	X			
Houten vloer	X			
Spiegelwanden				X
Losse kasten		X		
Legplanken	X			
Toiletaccessoires				X
Badkameraccessoires	X			
Opbouwverlichting		X		
Vlonders loggia	X			
ZOLDER:				
Houten vloer + zeil	X			
Los dakraam	X			
Gordijnroede + Gordijnen	X			
Opbouwverlichting		X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
GARAGE/BERGING				
Rietenvloring	X			
2 staande kasten	X			
EXTERN:				
Tulnaanleg/(sler-)bestrating/erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Tulnhuls(je) / buitenberging				X
Vlaggenmasthouder	X			
Brievenbus	X			
Voordeurbel	X			
Tuin tafel m.u.v. regenton	X			
Zonnewijzer in tuin	X			
BIJZONDERHEDEN:				
CV (combi) ketel	X			
Zonneboiler + collectoren				X
Close-in boiler	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Reserve bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld verf, dakpannen, isolatie etc.	X			
Grondwaterpomp systeem in tuin	X			

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, gelsers)

OVERIGE OPMERKINGEN:

Voor akkoord:

Plaats en datum: _____ Plaats en datum: _____

De opdrachtgever (verkoper):
en echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner

Koper:
en echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner



Over ons

Hunink & Holtrigter Woning-Bedrijfsmakelaars is één van de grootste en actiefste makelaarskantoren in Apeldoorn en omgeving.

Ons kantoor is al meer dan 50 jaar toonaangevend in de regio. Kernwaarden zijn enthousiasme, deskundigheid, ervaring, betrokkenheid, bereikbaarheid en integriteit.

Door onze moderne en frisse aanpak en het lokale netwerk van onze makelaars en medewerkers bent u aan het juiste adres voor advies, verkoop, aankoop en taxaties van uw woning of bedrijfsmatig vastgoed in Apeldoorn en omgeving. Voor onze nieuwbouwactiviteiten en voor de verhuur van woningen verwijzen wij u graag naar onze gespecialiseerde kantoren Nieuwbouw Centrum Apeldoorn en Verhuur Centrum Apeldoorn.

Wij zetten graag al onze kennis, kunde en netwerk in om onze dienstverlening tot een succes te maken.

Graag maken wij nader kennis voor een persoonlijk gesprek!

Gratis waardebepaling en adviesgesprek

Ook benieuwd naar de waarde en verkoopmogelijkheden van uw woning? Vraag dan een gratis waardebepaling en verkoopadvies aan

Aankoopbemiddeling:

Ben jij al tijden opzoek naar een nieuwe woning maar vis jij telkens achter het net?

Wij zijn als aankoopmakelaar zeer actief en helpen jou graag succesvol met de aankoop van een nieuwe woning!

Betalen? Dat hoeft alleen als het samen een succes wordt!



Bel 055 - 522 02 26



**HUNINK &
HOLTRIGTER**
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Interesse?

***HUNINK
& HOLTRIGTER
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS***



Loolaan 554
7315 AG Apeldoorn

055-5220226 | info@hhmakelaars.nl
www.hhmakelaars.nl